



Stern Immobilien AG

Grünwald, Landkreis München, Bundesrepublik Deutschland

Wertpapierprospekt

für die

bis zu EUR 20.000.000,- – 6,25 %-Inhaber-Teilschuldverschreibungen 2013/2018

Die Stern Immobilien AG (die "**Emittentin**") wird voraussichtlich am 23. Mai 2013 (der "**Begebungstag**") bis zu 20.000 mit 6,25 % verzinsliche Inhaber-Teilschuldverschreibungen im Nennbetrag von je EUR 1.000,- und im Gesamtbetrag von bis zu EUR 20 Mio. (die "**Inhaber-Teilschuldverschreibungen**") begeben. Die Inhaber-Teilschuldverschreibungen werden ab dem 23. Mai 2013 (einschließlich) bis zum Datum der Fälligkeit am 23. Mai 2018 (ausschließlich) mit jährlich 6,25 % verzinst, zahlbar jeweils nachträglich am 23. Mai eines jeden Jahres.

Die Inhaber-Teilschuldverschreibungen begründen unmittelbare, unbedingte, nicht nachrangige und im Hinblick auf den Rückzahlungsanspruch und die Zinszahlung dinglich besicherte Verbindlichkeiten der Emittentin und stehen im gleichen Rang untereinander und mindestens im gleichen Rang mit allen anderen gegenwärtigen und zukünftigen nicht besicherten und nicht nachrangigen Verbindlichkeiten der Emittentin, ausgenommen solche Verbindlichkeiten, denen aufgrund zwingender gesetzlicher Vorschriften Vorrang zukommt.

Die Einbeziehung der Inhaber-Teilschuldverschreibungen in den Open Market der Deutsche Börse AG (Freiverkehr an der Frankfurter Wertpapierbörse) mit dem Handel im Segment Entry Standard für Anleihen und die Einbeziehung in den Freiverkehr der Bayerische Börse AG (Freiverkehr an der Börse München) mit dem Handel im Marktsegment m:access wurde beantragt.

Ausgabepreis: 100 %

Wertpapierkennnummer (WKN): A1TM8Z
International Securities Identification Number (ISIN): DE000A1TM8Z7
Börsenkürzel: SY5A

LEAD MANAGER UND BOOKRUNNER

VEM Aktienbank AG, München

Dieses Dokument (der "**Prospekt**") ist ein Prospekt und einziges Dokument im Sinne des Artikel 5 Absatz 3 der RICHTLINIE 2003/71/EG DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES vom 4. November 2003 in der Fassung der RICHTLINIE 2010/73/EG vom 24. November 2010 betreffend den Prospekt, der beim öffentlichen Angebot von Wertpapieren oder bei deren Zulassung zum Handel zu veröffentlichen ist, und der Richtlinie 2001/34/EG, der zum Zwecke eines öffentlichen Angebots der Inhaber-Teilschuldverschreibungen in der Bundesrepublik Deutschland, dem Großherzogtum Luxemburg und der Republik Österreich erstellt wurde. Dieser Prospekt wurde von der Luxemburgischen Wertpapieraufsichtsbehörde (Commission de Surveillance du Secteur Financier – "**CSSF**") genehmigt und an die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht ("**BaFin**") und die Österreichische Finanzmarktaufsicht ("**FMA**") gem. Artikel 19 des Luxemburgischen Gesetzes vom 10. Juli 2005 betreffend den Prospekt über Wertpapiere notifiziert. Die CSSF übernimmt gemäß Artikel 7 Absatz 7 des Luxemburgischen Gesetzes vom 10. Juli 2005 betreffend den Prospekt über Wertpapiere keine Verantwortung für die wirtschaftliche oder finanzielle Kreditwürdigkeit der Transaktion und die Qualität und Zahlungsfähigkeit der Emittentin. Der gebilligte Prospekt kann auf der Internetseite der Emittentin (www.stern-immobilien.com/de/anleihe), der Frankfurter Wertpapierbörse (www.boerse-frankfurt.de), der Börse München (www.boerse-muenchen.de) und der Börse Luxemburg (www.bourse.lu) eingesehen und heruntergeladen werden.

Die Inhaber-Teilschuldverschreibungen sind nicht und werden nicht im Rahmen dieses Angebots gem. dem United States Securities Act von 1933 in der jeweils geltenden Fassung (der "**US Securities Act**") registriert und dürfen innerhalb der Vereinigten Staaten von Amerika oder an oder für Rechnung oder zugunsten einer U.S.-Person (wie in Regulation S unter dem US Securities Act definiert) weder angeboten noch verkauft werden, es sei denn, dies erfolgt gemäß einer Befreiung von den Registrierungspflichten der US Securities Act.

29. April 2013

Inhaltsverzeichnis

I. Zusammenfassung des Prospekts der Stern Immobilien AG (die "Emittentin", im nachfolgenden auch die "Gesellschaft")	5
Abschnitt A – Einleitung und Warnhinweise	5
Abschnitt B – Emittentin	6
Abschnitt C – Wertpapiere	10
Abschnitt D – Risiken	11
Abschnitt E – Angebot	14
II. Risikofaktoren	18
1. Risikofaktoren in Bezug auf die Stern Immobilien-Gruppe	18
1.1. Markt- und Wettbewerbsbezogene Risiken	18
1.2. Risiken im Zusammenhang mit der Geschäftstätigkeit der Stern Immobilien-Gruppe	19
1.3. Risiken, die sich aus der Aktionärsstruktur ergeben können	23
2. Risikofaktoren in Bezug auf die Anleihe	23
III. Allgemeine Information	28
1. Verantwortung für den Prospekt	28
2. Hinweise zu Zahlenangaben und Euroangaben	28
3. Hinweise zu Quellen der Branchen, Markt- und Kundendaten	28
4. Zukunftsbezogene Aussagen	28
5. Einsehbare Dokumente	29
6. Weitere Angaben zur Verwendung dieses Prospekts durch Finanzintermediäre	29
7. Zusätzliche Informationen	29
8. Weitere Hinweise bezüglich dieses Prospekts und des Angebots	30
IV. Ausgewählte historische Finanzinformationen	31
V. Angaben über die Emittentin	33
1. Firma, Sitz und Handelsregisterdaten	33
2. Abschlussprüfer	33
3. Land und Datum der Gründung, Rechtsordnung und Existenzdauer	33
4. Gegenstand des Unternehmens und Kontaktinformation	34
5. Grundkapital und Geschäftsjahr	34
6. Ereignisse aus jüngster Zeit	34
7. Aktionärsstruktur der Stern Immobilien AG	34
8. Organisationsstruktur und Stellung der Emittentin innerhalb der Gruppe	35
8.1. Darstellung der Stern Immobilien-Gruppe	35
8.2. Stellung der Emittentin innerhalb der Stern Immobilien-Gruppe	36
9. Geschäftstätigkeit	36
9.1. Haupttätigkeitsbereiche	36
9.2. Wichtige neue Produkte und/oder Dienstleistungen	37
10. Investitionen	38
10.1. Die wichtigsten Investitionen seit dem Datum des letzten Jahresabschlusses	38
10.2. Die wichtigsten künftigen Investitionen	38

11. Marktumfeld und Wettbewerb	38
12. Wesentliche Verträge	40
13. Verwaltungs-, Geschäftsführungs- und Aufsichtsorgane; Interessenkonflikte.....	40
13.1. Vorstand.....	40
13.2. Aufsichtsrat	42
13.3. Hauptversammlung.....	44
13.4. Potentielle Interessenkonflikte	44
14. Praktiken der Geschäftsführung.....	44
15. Gerichts- und Schiedsverfahren.....	45
16. Wesentliche Veränderungen in der Finanzlage oder der Handelsposition der Stern Immobilien-Gruppe	45
VI. Gründe für das Angebot und Verwendung des Emissionserlöses.....	46
VII. Angaben zur Anleihe.....	47
1. Allgemeine Information und Gegenstand des Wertpapierprospekts	47
2. Rechtsgrundlage für die Emission der Wertpapiere	48
3. Wertpapiertyp; ISIN, WKN, Währung.....	48
4. Das Angebot.....	49
5. Zeichnungsfrist, Schließungs- und Kürzungsmöglichkeiten, Zuteilung, Emissionstermin und Ergebnis des Angebots	49
6. Öffentliches Angebot und Zeichnung über die Zeichnungsfunktionalität.....	50
7. Privatplatzierung und Verkaufsbeschränkungen	51
7.1. Privatplatzierung und Zeichnung beim Bookrunner.....	51
7.2. Allgemeine Verkaufsbeschränkungen	51
8. Ausgabetag und Lieferung der Anleihe.....	51
9. Ausgabepreis, Kosten, Verzinsung und Rendite	52
10. Rechte aus den Inhaber-Teilschuldverschreibungen.....	52
11. Interessen von Seiten natürlicher und juristischer Personen, die an der Emission beteiligt sind	53
12. Übertragbarkeit / Verkauf / Vererbung der Inhaber-Teilschuldverschreibungen	53
13. Verbriefung.....	53
14. Einbeziehung in den Börsenhandel	53
15. Rating	53
16. Voraussichtlicher Zeitplan der Emission	54
17. Sicherungskonzept der Anleihe	54
17.1. Sicherung des Rückzahlungsanspruchs und der Zinszahlungsansprüche	54
17.2. Treuhandvertrag	55
18. Anleihebedingungen.....	61
VIII. Besteuerung	69
1. Allgemeiner Hinweis.....	69
2. Besteuerung in der Bundesrepublik Deutschland	69
2.1. Im Inland ansässige Anleger	69
2.2. Nicht in der Bundesrepublik Deutschland ansässiger Anleger.....	71
2.3. Erbschaft- und Schenkungsteuer	71

2.4.	Andere Steuern.....	71
3.	Besteuerung im Großherzogtum Luxemburg.....	71
3.1.	Allgemein	71
3.2.	Privatpersonen, die nicht in Luxemburg ansässig sind	71
3.3.	Zinszahlungen an Privatpersonen, die in Luxemburg ansässig sind	72
4.	Besteuerung in der Republik Österreich	72
4.1.	In Österreich ansässige Anleger.....	72
4.2.	Nicht in Österreich ansässige Anleger.....	74
4.3.	Umsetzung der EU-Zinsrichtlinie in der Republik Österreich	74
IX.	Finanzinformationen	75
1.	Jahresabschluss zum 31. Dezember 2011 der Stern Immobilien AG nach HGB (geprüft).....	77
2.	Eigenkapitalspiegel zum 31. Dezember 2011 und Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2011 der Stern Immobilien AG nach HGB (geprüft)	89
3.	Jahresabschluss zum 31. Dezember 2012 der Stern Immobilien AG nach HGB (geprüft).....	94
4.	Eigenkapitalspiegel zum 31. Dezember 2012 und Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2012 der Stern Immobilien AG nach HGB (geprüft)	108
5.	Verkürzter Konzernabschluss (bestehend aus Konzernbilanz und Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung) zum 31. Dezember 2011 der Stern Immobilien AG nach HGB (ungeprüft) .	113
6.	Konzernabschluss zum 31. Dezember 2012 der Stern Immobilien AG nach HGB (geprüft) ...	116
X.	Trendinformationen	137
XI.	Glossar.....	138

I. Zusammenfassung des Prospekts der Stern Immobilien AG (die "Emittentin", im nachfolgenden auch die "Gesellschaft")

Diese Zusammenfassung setzt sich aus den Offenlegungspflichten zusammen, die als „Angaben“ bezeichnet werden. Diese Angaben sind in die Abschnitte A – E (A.1 – E.7) gegliedert.

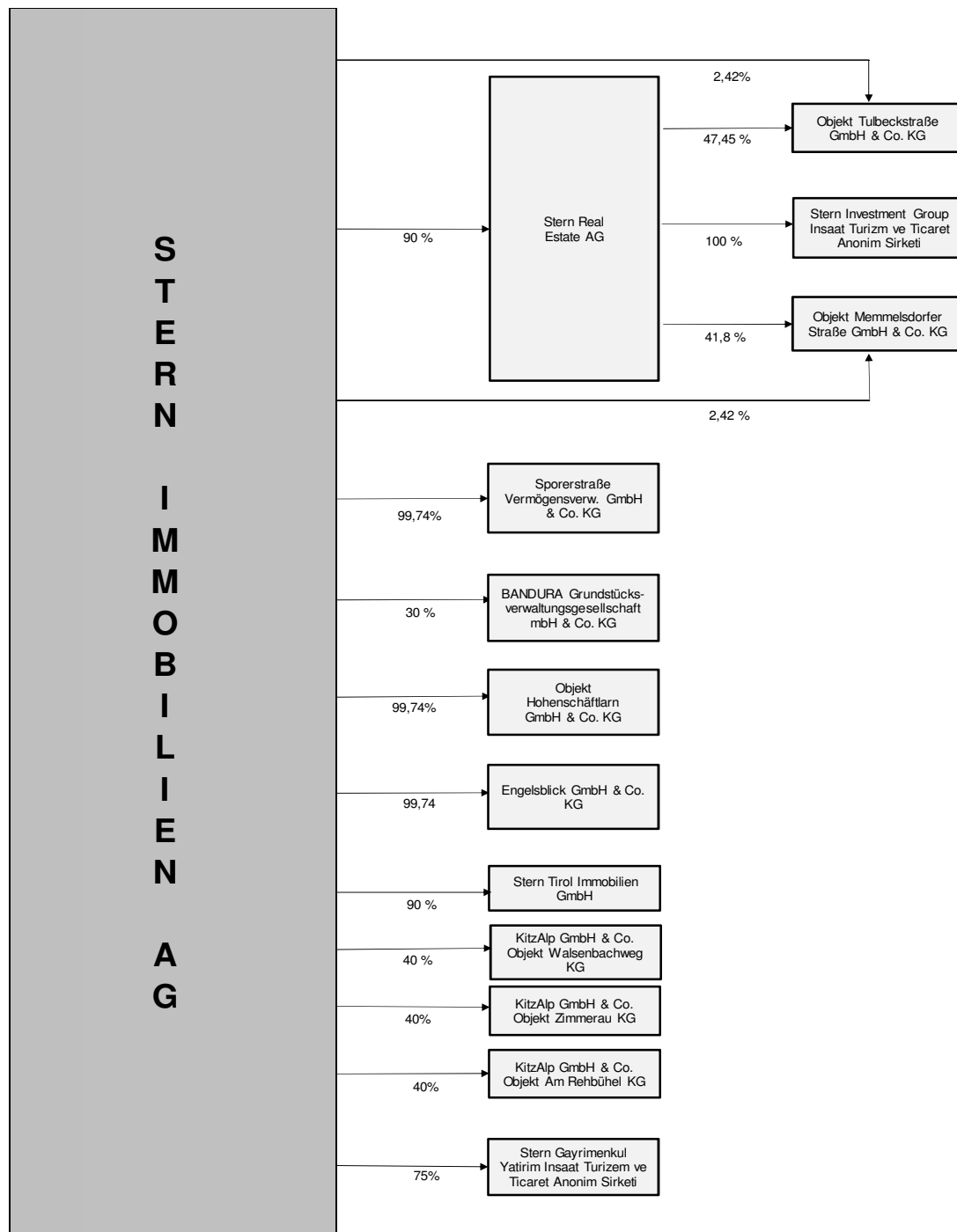
Diese Zusammenfassung enthält alle Angaben, die in eine Zusammenfassung für diese Art von Wertpapier und diesen Emittenten aufzunehmen sind. Da einige Angaben nicht angesprochen werden müssen, können Lücken in der Gliederungsnummerierung der Angaben bestehen.

Auch wenn Angaben aufgrund der Art des Wertpapiers und der Emittentin in die Zusammenfassung aufzunehmen sind, ist es möglich, dass keine einschlägigen Informationen hinsichtlich dieser Angaben gegeben werden können. In diesem Fall existiert eine Kurzbeschreibung der Angaben in der Zusammenfassung mit der Bezeichnung „entfällt“.

Abschnitt A – Einleitung und Warnhinweise		
A.1	Warnhinweise	Die Zusammenfassung sollte als Prospekt einleitung verstanden werden. Anleger sollten sich bei jeder Entscheidung, in die Wertpapiere zu investieren, auf den Prospekt als Ganzes stützen. Ein Anleger, der wegen der in dem Prospekt enthaltenen Angaben Klage einreichen will, muss nach den nationalen Rechtsvorschriften seines Mitgliedstaates möglicherweise für die Übersetzung des Prospektes aufkommen, bevor das Verfahren eingeleitet werden kann. Zivilrechtlich haften nur diejenigen Personen, die die Zusammenfassung samt etwaiger Übersetzungen vorgelegt und übermittelt haben, und dies auch nur in dem Fall, dass die Zusammenfassung verglichen mit den anderen Teilen des Prospektes irreführend, unrichtig oder inkohärent ist oder verglichen mit den anderen Teilen des Prospektes wesentliche Angaben, die in Bezug auf Anlagen in die betreffenden Wertpapiere für die Anleger eine Entscheidungshilfe darstellen, vermissen lassen.
A.2	Zusätzliche Informationen	Die Emittentin hat ausschließlich der VEM Aktienbank AG, Prannerstraße 8, 80333 München die ausdrückliche Zustimmung zur Verwendung dieses Prospekts ab Veröffentlichung des Prospekts bis zum voraussichtlichen Ende der Angebotsfrist am 17. Mai 2013 in der Bundesrepublik Deutschland, dem Großherzogtum Luxemburg und der Republik Österreich erteilt und erklärt diesbezüglich, dass sie die Haftung für den Inhalt des Prospekts auch hinsichtlich einer späteren Weiterveräußerung oder endgültigen Platzierung der Inhaber-Teilschuldverschreibungen übernimmt. Die Zustimmung ist an keine weiteren Bedingungen geknüpft. Für den Fall, dass ein Finanzintermediär ein Angebot macht, wird er die Anleger zum Zeitpunkt der Angebotsvorlage über die Angebotsbedingungen unterrichten.

Abschnitt B – Emittentin		
B.1	Rechtliche Firmierung und kommerzielle Bezeichnung der Emittentin	Die Firma der Gesellschaft lautet Stern Immobilien AG. Die Gesellschaft tritt unter der kommerziellen Geschäftsbezeichnung Stern Immobilien AG auf (nachfolgend die „ Emittentin “ und zusammen mit ihren konsolidierten Tochtergesellschaften bzw. Beteiligungsgesellschaften „ Stern Immobilien-Gruppe “). Weitere kommerzielle Bezeichnungen werden nicht verwendet.
B.2	Sitz, Rechtsform, maßgebliche Rechtsordnung und Land der Gründung der Gesellschaft	Die Gesellschaft hat ihren Sitz in Grünwald, Landkreis München. Die Gesellschaft wurde in der Bundesrepublik Deutschland gegründet. Die Gesellschaft ist eine Aktiengesellschaft nach deutschem Recht. Maßgebliche Rechtsordnung ist das Recht der Bundesrepublik Deutschland.
B.4b	Alle bereits bekannten Trends, die sich auf die Emittentin und die Branchen, in denen sie tätig ist, auswirken	Entfällt, derzeit sind keine Trends bekannt, die sich auf den Tätigkeitsbereich der Emittentin sowie auf die Immobilienbranche auswirken.

B.5	Organisationsstruktur und Stellung der Emittentin innerhalb der Gruppe	Die Emittentin ist die strategische Management- und Finanzholdinggesellschaft der Stern Immobilien-Gruppe und nimmt die zentrale Leitungsfunktion wahr. 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 dargestellten Beteiligungsgesellschaften handelt es sich um Gesellschaften mit Sitz in Deutschland sowie auch um drei Projektgesellschaften in Österreich sowie zwei Projektgesellschaften in der Türkei. Die Beteiligung der Emittentin an Komplementärgesellschaften, die bei den einzelnen Projektgesellschaften tätig sind, sowie Gesellschaften, über die die Beteiligungen zum Teil gehalten werden, wurden aus Gründen der besseren Übersicht nicht in dem nachfolgenden Schaubild angeführt.
------------	---	---



B.9	Gewinnprognosen oder -schätzungen	Entfällt, da keine Gewinnprognosen oder -schätzungen vorliegen.	
B.10	Beschränkungen in Bestätigungsvermerken	Entfällt, da die Bestätigungsvermerke bzw. Bescheinigungen zu den historischen Finanzinformationen keine Beschränkungen des Abschlussprüfers enthalten.	
B.12	Ausgewählte historische Finanzinformationen		
Zeitraum		AG 01.01.-31.12.2012 (HGB) TEUR (geprüft)	AG 01.01.-31.12.2011 (HGB) TEUR (geprüft)
Umsatzerlöse		105	117
Sonstige betriebliche Erträge		14.902	216
Personalaufwand		56	31
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.161	454
Jahresüberschuss		14.096	23
Stichtag		AG 01.01.-31.12.2012 (HGB) TEUR (geprüft)	AG 01.01.-31.12.2011 (HGB) TEUR (geprüft)
Anlagevermögen		16.191	6.502
Umlaufvermögen		16.472	7.196
davon Kassenbestand/ Guthaben bei Kreditinstituten		806	1.379
davon Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		15.665	5.817
Verbindlichkeiten		12.234	8.857
Bilanzsumme		32.717	13.820
Eigenkapital		18.926	4.831
Gezeichnetes Kapital		1.560	1.560
Rückstellungen		1.558	133

Zeitraum		Konzern 01.01.-31.12.2012 (HGB) TEUR (geprüft)	Konzern 01.01.-31.12.2011 (HGB) TEUR (ungeprüft)(zum Vergleich)
Umsatzerlöse		10.017	15.632
Sonstige betriebliche Erträge		10.082	56
Gesamterträge*		21.943	17.807
Materialaufwand		11.822	12.372
Personalaufwand		62	43
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		369	146
Sonstige betriebliche Aufwendungen		3.199	1.402
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		6.365	3.478
Konzernjahresüberschuss		5.487	2.085
Stichtag		Konzern 01.01.-31.12.2012 (HGB) TEUR (geprüft)	Konzern 01.01.-31.12.2011 (HGB) TEUR (ungeprüft)(zum Vergleich)
Anlagevermögen		26.010	28.387
Umlaufvermögen		14.599	9.958
davon Kassenbestand/ Guthaben bei Kreditinstituten		1.359	3.153
davon Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		10.086	5.505
Verbindlichkeiten		25.939	27.808
Bilanzsumme		40.665	38.481
Eigenkapital		12.297	8.851
Gezeichnetes Kapital		1.560	1.560
Rückstellungen		2.085	1.653
* Gesamterträge errechnet sich aus den Umsatzerlösen zuzüglich Veränderung des Bestands an unfertigen Erzeugnissen und den sonstigen betrieblichen Erlösen, wurde von der Emittentin aus der internen Rechnungslegung selbst ermittelt und ist ungeprüft			
		Seit dem 31. Dezember 2012 haben sich keine wesentlichen nachteiligen Veränderungen in den Aussichten der Stern Immobilien AG ergeben. Wesentliche Veränderungen der Finanzlage oder Handelsposition sind seit dem 31. Dezember 2012 ebenso nicht eingetreten.	
B.13	Beschreibung aller Ereignisse aus der jüngsten Zeit, die für die Bewertung der Zahlungsfähigkeit der Emittentin in hohem Maße relevant sind.	Entfällt; es existieren keine Ereignisse aus jüngster Zeit der Geschäftstätigkeit der Emittentin, die für die Bewertung ihrer Zahlungsfähigkeit in hohem Maße relevant sind.	

B.14	Abhängigkeit der Emittentin von anderen Unternehmen der Stern Immobilien-Gruppe	Entfällt, da die Emittentin innerhalb der Gruppe von keinem anderen Unternehmen abhängig ist.
B.15	Beschreibung der Haupttätigkeiten der Emittentin	Die Emittentin hält überwiegend mehrheitliche bzw. alleinige Beteiligungen an ausgewählten Immobilien an attraktiven Standorten, insbesondere in und um München, in Kitzbühel und Umgebung sowie in Istanbul, und konzentriert sich auf die Wert- und Ertragsoptimierung und den anschließenden Verkauf. Die Emittentin ist spezialisiert auf Wohn- und Geschäftshäuser, Wohnungen und Grundstücke. Die Tochtergesellschaft Stern Real Estate AG hält Immobilien, die mittelfristig gehalten werden. Weiterhin ist die Emittentin mit zwei Beteiligungsgesellschaften in der Türkei tätig, um am Wachstum in Istanbul zu partizipieren.
B.17	Rating	Im April 2013 wurden die Inhaber-Teilschuldverschreibungen von der Scope Ratings GmbH mit dem Anleiherating "A –" bewertet. Für die Emittentin wurde kein Rating vorgenommen. Die Scope Ratings GmbH ist als Rating-Agentur gemäß Verordnung (EG) Nr. 1060/2009 (in der Fassung der Verordnung (EG) Nr. 513/2011, die "CRA-Verordnung"). Eine aktuelle Liste der gemäß CRA-Verordnung registrierten Rating-Agenturen kann auf der Internetseite der European Securities and Markets Authority (ESMA) unter http://www.esma.europa.eu/page/List-registered-and-certified-CRAs eingesehen werden.
Abschnitt C – Wertpapiere		
C.1	Beschreibung von Art und Gattung der angebotenen Wertpapiere	Bei den angebotenen Wertpapieren handelt es sich um Schuldverschreibungen. Wertpapierkennnummer (WKN): A1TM8Z International Securities Identification Number (ISIN): DE000A1TM8Z7 Börsenkürzel: SY5A
C.2.	Währung der Wertpapieremission	Die Wertpapiere werden in EURO angeboten.
C.5	Beschränkung für die freie Übertragbarkeit der Inhaber-Teilschuldverschreibungen	Entfällt, denn der Anleihegläubiger kann seine Inhaber-Teilschuldverschreibungen auch vor Ablauf der Laufzeit ohne Zustimmung der Emittentin ganz oder teilweise an Dritte übertragen, abtreten, belasten oder vererben. Die Übertragbarkeit der Inhaber-Teilschuldverschreibungen ist nicht beschränkt.
C.8	Beschreibung der mit den Wertpapieren verbundenen Rechte einschließlich der Rangordnung sowie Beschränkungen dieser Rechte	Der Anleger hat als Anleihegläubiger gegenüber der Emittentin das Recht, Zinszahlungen aus der Anleihe zu fordern. Er hat außerdem das Recht, am Ende der Laufzeit von der Emittentin die Rückzahlung des jeweiligen Anleihebetrags (nominal) zuzüglich eines von der Emittentin im Jahr 2018 zu berechnenden Inflationsausgleichsbetrages, insgesamt jedoch maximal 105,5 % des Nennbetrages zu fordern. Eine vorzeitige ordentliche Kündigung durch Anleihegläubiger ist nicht möglich. Unter bestimmten Voraussetzungen sind Anleihegläubiger gemäß den Anleihebedingungen berechtigt, die Kündigung der Inhaber-Teilschuldverschreibung zu erklären und die unverzügliche Rückzahlung der Inhaber-Teilschuldverschreibungen zu verlangen. In letzterem Falle ist der maximale Rückzahlungsbetrag pro rata temporis zu berechnen.

		Die Inhaber-Teilschuldverschreibungen begründen unmittelbare, unbedingte, nicht nachrangige und im Hinblick auf den Rückzahlungsanspruch und die Zinszahlung dinglich besicherte Verbindlichkeiten der Emittentin und stehen im gleichen Rang untereinander und mindestens im gleichen Rang mit allen anderen gegenwärtigen und zukünftigen nicht besicherten und nicht nachrangigen Verbindlichkeiten der Emittentin, ausgenommen solche Verbindlichkeiten, denen aufgrund zwingender gesetzlicher Vorschriften Vorrang zukommt. Entfällt, nachdem keine Beschränkungen der Rechte bestehen.
C.9	Zinsen	(siehe „Zusammenfassung – C.8 – „Beschreibung der mit den Wertpapieren verbundenen Rechte einschließlich der Rangordnung sowie Beschränkungen dieser Rechte“) Die Inhaber-Teilschuldverschreibungen werden vom Beginn der Laufzeit am 23. Mai 2013 (einschließlich) an bis zum 23. Mai 2018 (ausschließlich) bezogen auf ihren Nennbetrag mit 6,25 % pro Jahr (Nominalzins) verzinst. Die Zinsen werden nach der Zinsmethode ACT/ACT (ICMA) berechnet. Die Zinsen sind jährlich nachträglich jeweils am 23. Mai zur Zahlung fällig. Der erste Zinslauf beginnt am 23. Mai 2013 und endet am 22. Mai 2014. Der letzte Zinslauf der Anleihe beginnt am 23. Mai 2017 und endet am 22. Mai 2018. Die Rückzahlung des Anleihekapitals zum Nennwert zuzüglich eines von der Emittentin im Jahr 2018 zu berechnenden Inflationsausgleichsbetrages erfolgt am ersten Bankarbeitstag nach Ende der Laufzeit durch Überweisung an den Anleger. Bei Annahme eines Erwerbsbetrages für die Anleihe von 100 % des Nennbetrages und vollständigen Erlös dieses Betrages bei der Rückzahlung der Anleihe zuzüglich des nach den Anleihebedingungen maximalen Inflationsausgleichsbetrages sowie unter Außerachtlassung von Stückzinsen und Transaktionskosten ergibt sich eine jährliche Rendite in Höhe von 7,02 %. <i>Name des Vertreters der Schuldtitelinhaber</i> Entfällt, da die Emittentin bislang keinen gemeinsamen Vertreter der Anleihegläubiger benannt hat.
C.10	Derivative Komponente	Siehe Punkt C.9 Entfällt, da die Anleihe bei der Zinszahlung keine derivative Komponente hat.
C.11	Zulassung zum Handel	Entfällt, da ein Antrag auf Zulassung der Inhaber-Teilschuldverschreibungen zum Handel an einem geregelten Markt nicht vorgesehen ist.
Abschnitt D – Risiken		
D.2	Angabe zu den zentralen Risiken, die die Emittentin betreffen	Markt- und Wettbewerbsbezogene Risiken • Der Immobilienmarkt an den von der Emittentin ausgewählten Standorten ist von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung sowie der Entwicklung des Immobilienmarktes abhängig. • Die Emittentin ist einem intensiven Wettbewerb ausgesetzt. Es besteht das Risiko, dass sie sich im Wettbewerb um Wohn- und Geschäftsimmobiliien 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 von der Emittentin 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. <i>Risiken im Zusammenhang mit der Geschäftstätigkeit der Stern Immobilien-Gruppe</i> • Abhängigkeit von der Verfügbarkeit geeigneter Immobilien. • Fehleinschätzung von wertbildenden Faktoren bei der Immobilienakquisition. • Risiken im Zusammenhang mit der Umsetzung von Bauprojektentwicklungen, insbesondere Abhängigkeit von Baugenehmigungsverfahren, Vorliegen fehlerhafter Planannahmen bzw. Eintritt von unbeeinflussbaren oder unvorhersehbaren Ereignissen. • Risiko bei Investitionen in Objektgesellschaften ohne Mehrheitsbeteiligung, da keine Einflussnahme bzw. Kontrolle als Minderheitsgesellschafter durchsetzbar ist. • Risiko aufgrund der Holdingstruktur der Stern Immobilien-Gruppe, weil die Emittentin auf die Ertragskraft der Beteiligungsgesellschaften angewiesen ist. • Das interne Controlling- und Risk-Management der Stern Immobilien-Gruppe könnte nicht ausreichend sein. • Risiko des Verlusts von Geschäftsführungsmitgliedern und Führungspersonal. • Die Stern Immobilien-Gruppe könnte Risiken aufgrund fehlenden oder nicht zu angemessenen Konditionen verfügbaren Versicherungsschutzes ausgesetzt sein. • Der Geschäftsverlauf der Emittentin könnte durch Fehlinvestitionen beeinträchtigt werden. • Die Emittentin könnte steuerrechtlichen sowie sozialversicherungsrechtlichen Risiken ausgesetzt sein. • Die Stern Immobilien-Gruppe unterliegt dem Risiko, dass sich die Rahmenbedingungen der Immobilienfinanzierung verschlechtern. • Die Umsetzung von Immobilienprojekten der Stern Immobilien-Gruppe unterliegen einem politischen Risiko. • Die Emittentin unterliegt einem Wechselkursrisiko. • Korrektur von Bewertungsansätzen in der Stern Immobilien-Gruppe gehaltener Immobilien.
--	--	--

		<i>Risiken, die sich aus der Aktionärsstruktur ergeben können</i> • Der mittelbare Mehrheitsaktionär kann mit seinem Stimmenanteil auf der Hauptversammlung mit einfacher Mehrheit Entscheidungen und Beschlüsse herbeiführen, welche den Interessen der Emittentin zuwider laufen könnten.
D.3	Angaben zu den zentralen Risiken, die die Inhaber-Teilschuldverschreibungen betreffen	• Die Inhaber-Teilschuldverschreibungen sind nicht für jeden Anleger geeignet. Potenzielle Anleger sollten prüfen, ob eine Anlage in die Inhaber-Teilschuldverschreibungen der Emittentin angesichts ihrer jeweiligen persönlichen, wirtschaftlichen und sonstigen Verhältnisse eine für sie geeignete Anlage darstellt. • Der Anleger hat keinen Einfluss auf die Verwendung der durch die Ausgabe der Inhaber-Teilschuldverschreibungen eingeworbenen Mittel. • Die Besicherung der Ansprüche der Anleger könnte dem Risiko der Nichtdurchsetzbarkeit sowie dem Fehlverhalten des Treuhänders ausgesetzt sein. • Die Inhaber-Teilschuldverschreibungen könnten nur schwer oder zu ungünstigen Konditionen an Dritte veräußerbar sein. • Der Erwerber der Inhaber-Teilschuldverschreibungen hat keinen Einfluss auf die Geschäftsführung der Emittentin. • Nach den Regelungen des Gesetzes über Inhaber-Teilschuldverschreibungen aus Gesamtemissionen (Schuldverschreibungsgesetz – SchVG) sind Anleihegläubiger dem Risiko ausgesetzt, überstimmt zu werden und gegen ihren Willen Rechte gegenüber der Emittentin zu verlieren, die Anleihegläubiger durch Mehrheitsbeschluss der Anleihebedingungen beschließen. • Es gibt keine Beschränkung für die Höhe der Verschuldung, die die Emittentin künftig aufnehmen darf. • Der Erwerber der Inhaber-Teilschuldverschreibung kann durch steuerrechtliche Veränderung einer finanziellen Mehrbelastung ausgesetzt sein. • Die vertraglich festgelegte Laufzeit der Inhaber-Teilschuldverschreibungen von 5 Jahren könnte bei Anlegern aufgrund einer Inflation zu Verlusten führen. • Durch die Beschränkung des Angebots in Deutschland, Luxemburg und Österreich sowie den Verzicht auf die Benennung einer ausländischen Zahlstelle kann die Anlage in die Inhaber-Teilschuldverschreibungen sowie deren Verwaltung für ausländische Anleger mit zusätzlichem Aufwand und sonstigen Kosten verbunden sein. • Mit dem Erwerb oder Verkauf der Inhaber-Teilschuldverschreibungen sind für den Anleger Kosten verbunden. • Bei einer Fremdfinanzierung des Erwerbs der Inhaber-Teilschuldverschreibungen trägt der Anleger das Risiko, die Forderungen aus seiner Finanzierung erfüllen zu müssen, ohne dass ihm möglicherweise dafür entsprechende Erträge aus den Inhaber-Teilschuldverschreibungen zur Verfügung stehen.

		• Im Falle einer Insolvenz der Emittentin könnte es mangels bestehender Einlagensicherung für die Inhaber-Teilschuldverschreibungen zu einem Totalverlust für den Anleger kommen. • Der Marktpreis für die Inhaber-Teilschuldverschreibungen könnte infolge von Änderungen des Marktzinses fallen. • Eine Änderung, Aussetzung oder Aufhebung des Ratings der Anleihe könnte sich negativ auf den Wert der Inhaber-Teilschuldverschreibungen und dessen Realisierbarkeit auswirken und im Extremfall deren Veräußerbarkeit unmöglich machen. • Eine Aufstockung der Anleihe und/oder weitere Anleihen könnten sich nachteilig auf deren Marktwert auswirken.
Abschnitt E – Angebot		
E.2b	Gründe für das Angebot und Zweckbestimmung der Erlöse	Gründe für das Angebot sind Investitionen in bestehende und neue Immobilienprojekte bzw. Umstrukturierung von bestehenden Finanzierungen in der Stern Immobilien-Gruppe. Der Emittentin fließt im Rahmen des Angebots ein Bruttoemissionserlös in Höhe von bis zu EUR 20 Mio. abzüglich der von der Emittentin zu tragenden Vertriebs-, Konzeptions- und Verwaltungskosten zu. Diese Emissionskosten belaufen sich im Falle der Vollplatzierung auf bis zu ca. 6 % des Emissionserlöses. Die Gesellschaft beabsichtigt, den Nettoerlös wie folgt zu verwenden: Die Emittentin plant den Erwerb einer Immobilie im Münchner Stadtteil Lehel sowie die Entwicklung eines Gewerbegebietes im Süden von München. In Istanbul ist die Beteiligung an einer Projektgesellschaft zur Durchführung einer städtebaulichen Entwicklung geplant. Derzeit geht die Emittentin davon aus dass von dem Nettoemissionserlös ca. ein Anteil von 2/3 für Investitionen in Projekte in Deutschland und ca. ein Anteil von 1/3 für die Investitionen in der Türkei verwendet werden. Der Nettoemissionserlös kann auch gesamt oder in Teilbeträgen zur Rückführung bestehender Kredite der Emittentin erfolgen, wenn sich dadurch die Konditionen verbessern lassen. Die Emittentin kann den Nettoemissionserlös oder Teilbeträge hiervon zur Optimierung des aktuellen Zinsniveaus sowie der bestehenden Finanzierungsstruktur in der Stern Immobilien-Gruppe verwenden. Einen Teilbetrag des Nettoemissionserlöses, welcher der Höhe nach einer Jahresverzinsung der Anleihe bezogen auf das gezeichnete Emissionsvolumen entspricht, hat die Emittentin auf einem Treuhandkonto zur Besicherung der künftigen Zinszahlungsverpflichtungen aus der Anleihe zu hinterlegen. Ferner hat die Emittentin einen Teilbetrag von EUR 1.828.253,- darlehensweise an die Stern Real Estate AG auszureichen und die hieraus entstehende Forderung auf Rückzahlung zur Besicherung der Zahlungsansprüche der Anleihegläubiger auf Rückzahlung der Inhaber-Teilschuldverschreibungen gemäß § 3 der Anleihebedingungen sowie auf Zahlung von Zinsen gemäß § 2 der Anleihebedingungen an den Treuhänder zu verpfänden.

E.3	Angebotskon- ditionen	Die Emittentin bietet zum Erwerb bis zu EUR 20.000.000,- 6,25 % Inhaber-Teilschuldverschreibungen mit Fälligkeit am 23. Mai 2018 an (das "Angebot"). Das Angebot besteht aus einem öffentlichen Angebot in der Bundesrepublik Deutschland, dem Großherzogtum Luxemburg und der Republik Österreich über die Zeichnungsfunktionalität der Frankfurter Wertpapierbörse im XETRA-Handelssystem für die Sammlung und Abwicklung von Zeichnungsaufträgen und/oder über die Zeichnungsfunktionalität des börslichen Handelssystems MAX-ONE für die Sammlung und Abwicklung von Zeichnungsaufträgen der Börse München (beide die „Zeichnungsfunktionalität“), welches ausschließlich durch die Emittentin durchgeführt wird (das „Öffentliche Angebot“). Es gibt keine festgelegten Tranchen der Inhaber-Teilschuldverschreibungen für das öffentliche Angebot. Es gibt keine Mindest- oder Höchstbeträge für Zeichnungsangebote für Inhaber-Teilschuldverschreibungen. Anleger können Zeichnungsangebote jeglicher Höhe ab dem Nennbetrag einer Inhaber-Teilschuldverschreibung abgeben. Anleger, die Zeichnungsangebote für Inhaber-Teilschuldverschreibungen stellen möchten, müssen diese über ihre jeweilige Depotbank während des Angebotszeitraums (wie nachstehend definiert) stellen. Dies setzt voraus, dass die Depotbank (i) als Handelsteilnehmer an der Frankfurter Wertpapierbörse bzw. als Marktteilnehmer an der Börse München zugelassen ist oder über einen an der Frankfurter Wertpapierbörse bzw. an der Börse München zugelassenen Handels- bzw. Marktteilnehmer Zugang zum Handel hat, (ii) über einen XETRA-Anschluss bzw. MAX-ONE-Zugang verfügt und (iii) zur Nutzung der XETRA-Funktionalität auf Grundlage der Nutzungsbedingungen der Frankfurter Wertpapierbörse bzw. zur Nutzung der MAX-ONE Zeichnungsfunktionalität auf der Grundlage der Nutzungsbedingungen der Bayerische Börse AG berechtigt und in der Lage ist (die „Handelsteilnehmer“). Der Handelsteilnehmer stellt für den Anleger auf dessen Aufforderung Zeichnungsangebote über die Zeichnungsfunktionalität (anonymisiert) ein. Die Schnigge Wertpapierhandelsbank AG in ihrer Funktion als Orderbuchmanager für die über die Zeichnungsfunktionalität der Frankfurter Wertpapierbörse sowie die Baader Bank AG in ihrer Funktion als Ordermanager für die Zeichnungsfunktionalität der Börse München sammeln in dem jeweiligen Orderbuch die Kaufangebote der Handelsteilnehmer, sperren das jeweilige Orderbuch mindestens einmal täglich während des Angebotszeitraums (der Zeitabschnitt zwischen Beginn des Angebots und der ersten Sperrung bzw. zwischen jeder weiteren Sperrung wird nachfolgend jeweils als ein „Zeitabschnitt“ bezeichnet) und nehmen die in dem jeweiligen Zeitabschnitt eingegangenen Kaufangebote entgegen. Kaufangebote, die nach dem Ende eines Zeitabschnitts eingestellt werden, werden jeweils im nächsten Zeitabschnitt berücksichtigt. Durch die Annahme der Kaufangebote durch die VEM Aktienbank AG als Zahlstelle im Namen der Emittentin kommt ein Kaufvertrag über die Inhaber-Teilschuldverschreibungen zustande, der unter der auflösenden Bedingung steht, dass die Inhaber-Teilschuldverschreibungen an dem Begebungstag nicht begeben werden. Erfüllungstag ist der in den Anleihebedingungen genannte Begebungstag, der zugleich Valutatag ist.
-----	--------------------------	---

		Der Angebotszeitraum, während dessen Anleger die Möglichkeit erhalten, Zeichnungsangebote abzugeben, beginnt voraussichtlich am 02. Mai 2013 und endet am 17. Mai 2013 um 17:00 Uhr MEZ (der „Angebotszeitraum“). Im Falle einer Überzeichnung endet der Angebotszeitraum für das Öffentliche Angebot jedoch vor dem bezeichneten Termin, und zwar mit dem Börsentag, an dem die Überzeichnung eingetreten ist. Eine „Überzeichnung“ liegt vor, wenn der Gesamtbetrag (i) der im Wege des Öffentlichen Angebots über die Zeichnungsfunktionalität eingestellten und an die Schnigge Wertpapierhandelsbank AG bzw. Baader Bank AG in ihrer jeweiligen Funktion als Orderbuchmanager übermittelten Zeichnungsangebote und (ii) der im Wege der Privatplatzierung bei der VEM Aktienbank AG eingegangenen Zeichnungsangebote den Gesamtnennbetrag der angebotenen Schuldverschreibungen übersteigt. Solange keine Überzeichnung vorliegt, werden die im Rahmen des Öffentlichen Angebots über die Zeichnungsfunktionalität eingegangenen Zeichnungsangebote, die einem bestimmten Zeitabschnitt zugerechnet werden, grundsätzlich jeweils vollständig zugeteilt. Sobald eine Überzeichnung vorliegt, erfolgt die Zuteilung der im letzten Zeitabschnitt eingegangenen Zeichnungsangebote nach Abstimmung mit der Emittentin durch die VEM Aktienbank AG. Das Ergebnis des Öffentlichen Angebots wird nach dem Ende des Angebotszeitraums, voraussichtlich am 17. Mai 2013 im Wege einer Pressemitteilung sowie auf der Internetseite der Emittentin (www.stern-immobilien.com/de/anleihe) und auf der Internetseite der Börse Luxemburg (www.bourse.lu) veröffentlicht. Die Lieferung und Abrechnung der im Rahmen des Öffentlichen Angebots über die Zeichnungsfunktionalität gezeichneten Inhaber-Teilschuldverschreibungen werden durch die VEM Aktienbank AG vorgenommen. Die Zeichnungsaufträge über die Zeichnungsfunktionalität werden nach der Annahme durch die VEM Aktienbank AG als Zahlstelle im Namen der Emittentin, abweichend von der üblichen zweitägigen Valuta für die Geschäfte an der Frankfurter Wertpapierbörse bzw. an der Börse München mit Valuta zum Begebungstag, d.h. voraussichtlich dem 23. Mai 2013 abgerechnet. Die VEM Aktienbank AG als Zahlstelle im Namen der Emittentin hat sich in diesem Zusammenhang gegenüber der Emittentin verpflichtet, die Inhaber-Teilschuldverschreibungen nach der Zuteilung an die Anleger im Sinne eines Finanzkommissionärs für Rechnung der Emittentin zu übernehmen und an die im Rahmen des Öffentlichen Angebots zeichnenden Anleger entsprechend der Zuteilung zu liefern und gegenüber diesen abzurechnen. Die Lieferung der Inhaber-Teilschuldverschreibungen erfolgt Zug um Zug gegen Zahlung des Ausgabebetrags für die jeweiligen Inhaber-Teilschuldverschreibungen. Die VEM Aktienbank AG ist verpflichtet, den erhaltenen Ausgabebetrag nach Abzug aller Kosten und Gebühren an die Emittentin entsprechend dem zwischen der Emittentin und der VEM Aktienbank AG am 28. März 2013 geschlossenen Emissionsvertrag (der „Emissionsvertrag“) weiterzuleiten. Bei Anlegern in Luxemburg oder Österreich, deren Depotbank über keinen unmittelbaren Zugang zu Clearstream verfügt, erfolgen Lieferung und Abwicklung über die von der Depotbank beauftragte Korrespondenzbank, die über einen solchen Zugang zu Clearstream verfügt.
--	--	--

		Die Emittentin behält sich das Recht vor, den Angebotszeitraum zu verlängern oder zu verkürzen. Jede Verkürzung oder Verlängerung des Angebotszeitraums sowie weitere Angebotszeiträume oder die vorzeitige Beendigung des Öffentlichen Angebots der Schuldverschreibungen werden auf der Internetseite der Emittentin (www.stern-immobilien.com/de/anleihe) sowie der Börse Luxemburg (www.bourse.lu) veröffentlicht.
E.4	Für das Angebot wesentliche, auch kollidierende Beteiligungen	Entfällt; es bestehen nach Informationen der Emittentin bei der Emittentin keine für das Angebot wesentlichen, auch kollidierenden Beteiligungen.
E.7	Schätzung der Ausgaben, die dem Anleger von der Emittentin oder vom Anbieter in Rechnung gestellt werden	Entfällt; Von Seiten der Emittentin werden dem Anleger im Zusammenhang mit dem Erwerb dieser hier angebotenen Inhaberteilschuldverschreibungen keine Kosten oder Gebühren in Rechnung gestellt.

II. Risikofaktoren

Im Folgenden sind die Risiken dargestellt, die mögliche Anleger vor einer Entscheidung zum Kauf der Inhaber-Teilschuldverschreibungen berücksichtigen sollten. Die Realisierung eines oder mehrerer dieser Risiken kann erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben. Bei den nachfolgend beschriebenen Risiken handelt es sich um Risiken, die einen spezifischen Bezug zum Geschäftsbetrieb und zum Geschäftsumfeld der Gesellschaft haben. Allgemeine Risiken, denen jedes Unternehmen ausgesetzt ist, könnten ebenso wie Risiken und Unsicherheiten, die der Gesellschaft gegenwärtig nicht bekannt sind oder welche die Emittentin gegenwärtig für unwesentlich erachtet, nachteilige Auswirkungen auf ihre Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben. Die hier angebotenen Inhaber-Teilschuldverschreibungen stellen eine Kreditgewährung an eine Kapitalgesellschaft gegen eine Verzinsung dar. Das bedeutet, dass sich für die Anleihegläubiger sowohl Risiken aus dem Bereich der Emittentin als auch Risiken in Bezug auf die Inhaber-Teilschuldverschreibungen ergeben können. Diese Risiken können Einfluss auf den künftigen Kurs der Inhaber-Teilschuldverschreibungen haben.

Bei den nachfolgend dargestellten Risiken handelt es sich um die wesentlichen Risiken. Die Abfolge, in der die nachfolgend aufgeführten Risiken dargestellt sind, ist kein Hinweis auf den wahrscheinlichen Eintritt der Risiken oder auf den Umfang der wirtschaftlichen Auswirkungen. Anleger sollten sämtliche in diesem Prospekt enthaltenen Informationen in Erwägung ziehen und, soweit erforderlich, ihre Berater konsultieren.

1. Risikofaktoren in Bezug auf die Stern Immobilien-Gruppe

1.1. Markt- und Wettbewerbsbezogene Risiken

Der Immobilienmarkt an den von der Emittentin ausgewählten Standorten ist von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung sowie der Entwicklung des Immobilienmarktes abhängig.

Die Emittentin 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 Emittentin 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, dem Aufwand, welcher in die einzelnen Immobilienprojekte investiert werden muss, um sie marktgerecht zu optimieren, den Einstandspreisen bei Erwerb 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.

Die konjunkturelle Schwäche sowie eine gesunkene Konsumbereitschaft haben sich in der Vergangenheit durchaus negativ auf den jeweiligen Immobilienstandort ausgewirkt. Es besteht das Risiko, dass eine Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung an den Standorten, an welchen die Stern Immobilien-Gruppe investiert, eintritt mit der Folge, dass negative Konsequenzen für die Erzielung von Umsätzen und Ertrag der Stern Immobilien-Gruppe und damit für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin zu befürchten sind.

Die Emittentin ist einem intensiven Wettbewerb ausgesetzt. Es besteht das Risiko, dass sie 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.

Die Emittentin ist an sämtlichen Standorten ihrer derzeitigen Geschäftstätigkeit einem intensiven Wettbewerb gegenüber anderen Immobiliengesellschaften, die sich ebenfalls auf die Entwicklung und Vermarktung von Wohn- und Geschäftshäusern konzentrieren, ausgesetzt. Auch im Bereich der Grundstücksentwicklung sind Wettbewerber auf die Ausnutzung eines Optimierungspotentials zum Zwecke der optimalen Verwertung des entwickelten Immobilienbestandes fokussiert. Die Emittentin bemüht sich ebenso wie auch der Wettbewerb, sich von vergleichbaren Immobilien durch entsprechende Alleinstellungsmerkmale sowie individuelle Nutzungskonzepte deutlich zu unterscheiden, um die negativen Wirkungen einer Wettbewerbssituation möglichst durch eine Unterbrechung der unmittelbaren Vergleichbarkeit herzustellen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Wettbewerber ggf. über erheblich größere finanzielle Mittel bzw. bessere Finanzierungsmöglichkeiten verfügen können, um größere oder hinsichtlich der Nutzung wesentlich differenziertere Immobilienprojekte zu realisieren oder auch anderweitige Wettbewerbsvorteile beispielsweise durch abweichende individuelle Lösungskonzepte zur Nutzung von Wohn- und Geschäftsimmobilien besitzen, um sich von der Geschäftstätigkeit der Emittentin abzuheben.

Es besteht weiterhin das Risiko, dass im Falle der sinkenden Nachfrage nach hochwertigen Wohn- und Geschäftsimmobilien auch an den jeweils von der Emittentin betroffenen Standorten die Verkaufspreise gegenüber den in der Vergangenheit zu erzielenden Verkaufspreisen deutlich sinken bzw. ein Verkauf mangels Nachfrage vollständig bzw. temporär aus wirtschaftlichen Gründen nicht in Frage kommt.

Diese Wettbewerbssituation sowie eine negative Entwicklung der Kauf- und Verkaufspreise könnten sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken.

Eine Erhöhung des allgemeinen Zinsniveaus könnte sich negativ auf den Verkauf der von der Emittentin 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.

Die Stern Immobilien-Gruppe hat in der Vergangenheit die von ihr umgesetzten Immobilienprojekte zu einem erheblichen Anteil fremdfinanziert. Andererseits hat das derzeit in Europa vorherrschende Zinsniveau auch erheblichen Einfluss auf die Kaufentscheidung von Immobilieninteressenten, weil ein Anstieg des Zinsniveaus den Finanzierungsaufwand auch aus Sicht eines Käufers deutlich negativ beeinflusst. Damit kann auch ein negativer Einfluss auf eine mögliche Kaufentscheidung nicht ausgeschlossen werden. Dementsprechend ist zu vermuten, dass sich bei steigendem Zinsniveau auch der Immobilienmarkt entsprechend negativ entwickelt.

Das Risiko des Anstiegs des allgemeinen Zinsniveaus in Europa kann sich daher negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin sowie der Stern Immobilien-Gruppe auswirken.

1.2. Risiken im Zusammenhang mit der Geschäftstätigkeit der Stern Immobilien-Gruppe

Abhängigkeit von der Verfügbarkeit geeigneter Immobilien

Die Stern Immobilien-Gruppe ist aufgrund ihres Geschäftsmodells bei der Auswahl und Konzeption von Immobilienprojekten von der Verfügbarkeit geeigneter Investitionsobjekte, insbesondere von der Verfügbarkeit von Wohn- und Geschäftshäusern sowie Grundstücke mit Optimierungspotential, abhängig. So kann die gestiegene Nachfrage nach geeigneten entwicklungsfähigen Immobilienprojekten mit Optimierungspotential an den von der Emittentin ausgewählten Standorten zu einer erheblichen Preiserhöhung führen. Derartige Entwicklungen können zur Folge haben, dass für einen gewissen Zeitraum keine geeigneten Objekte zu angemessenen Preisen verfügbar sind. In der Folge könnte die Situation eintreten, dass temporär die Stern Immobilien-Gruppe nicht in der Lage ist, ihrer Grundstücksentwicklungstätigkeit im bisherigen Umfang nachzukommen. Dies kann die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin negativ beeinflussen.

Fehleinschätzung von wertbildenden Faktoren bei der Immobilienakquisition

Bei der Akquisition von Immobilien und Anteilen an Objektgesellschaften ist der zu zahlende Kaufpreis von entscheidender Bedeutung. Dieser leitet sich aus dem bei der Beurteilung der Immobilien entwickelten Wertansatz ab. Bei der Einschätzung von Immobilien spielt eine Vielzahl von Faktoren eine Rolle, die im Einzelfall teilweise subjektiv eingeschätzt werden müssen. Somit kann es eine objektiv absolut richtige Beurteilung nicht geben. Die Emittentin kann daher nicht ausschließen, dass bei einer Immobilien- oder Gesellschaftsanteilsakquisition einzelne wertbildende Faktoren von ihr falsch eingeschätzt werden, oder dass ggf. eingeholte Gutachten, auf die sich Akquisitionsentscheidungen stützen, fehlerhaft sind. Fehleinschätzungen über die Bewertungsparameter können zu einer insgesamt fehlerhaften Analyse durch die Stern Immobilien-Gruppe bei einer Investitions- bzw. Akquisitionsentscheidung führen, die sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken könnte.

Darüber hinaus setzt die Stern Immobilien-Gruppe ihre Geschäftstätigkeit auch im Ausland um. Die Einschätzung der wertbildenden Faktoren von ausländischen Immobilienprojekten könnte schwieriger sein als die Bewertung von wertbildenden Faktoren bei inländischen Märkten. Ebenso kann die Auswahl von Kooperationspartnern im Ausland ähnlich wie bei inländischen Geschäftspartnern zu negativen Auswirkungen auf ein Immobilienprojekt führen. Wenn dieser Geschäftspartner nicht der erwarteten Zuverlässigkeit und Kompetenz gerecht wird, könnte dies nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben.

Risiken im Zusammenhang mit der Umsetzung von Bauprojektentwicklungen

Im Bereich von Bauprojektentwicklung ist aufgrund der restriktiven Gesetzeslage häufig mit sehr langen Planungs- und Genehmigungsprozessen zu rechnen. Betätigt sich die Stern Immobilien-Gruppe als Bauprojektentwickler, ist sie vor Beginn der entsprechenden Baumaßnahmen darauf angewiesen, dass die erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen, insbesondere Baugenehmigungen, durch die entsprechenden Behörden erteilt werden bzw. erteilt worden sind. Sollten aus unvorhergesehenen Gründen Genehmigungen zurückgezogen werden oder vorgesehene Baugebiete nicht mehr genutzt werden können, könnte dies negative Auswirkungen auf die Realisierung eines solchen Projekts haben. Die geplanten Baumaßnahmen, eine anschließende Nutzung und die eventuelle spätere Weiterveräußerung könnten nicht stattfinden oder beeinträchtigt werden.

Kostenüberschreitungen bei der Bauprojektentwicklung entstehen regelmäßig durch unbeeinflussbare oder unvorhergesehene Ereignisse, z.B. äußere Einflüsse höherer Gewalt. Über die ursprüngliche Planung hinausgehende Baumaßnahmen, die zusätzlich anfallen sowie fehlerhafte Planannahmen über die Bauphase können ebenfalls dazu führen, dass es zu Kostenüberschreitungen kommt. Baumaßnahmen werden nicht von der Stern Immobilien-Gruppe selbst ausgeführt, sondern von Planungs- und Bauunternehmen als Generalübernehmer bzw. Generalunternehmer im Rahmen eines Vertragsverhältnisses erbracht. Auftretende Probleme und Schwierigkeiten der beteiligten Unternehmen bei der planmäßigen Abwicklung des Bauvorhabens könnten sich nachteilig auf die Finanzlage der Stern Immobilien-Gruppe auswirken.

Teilweise werden Bauprojektentwicklungsmaßnahmen mit Kooperationspartnern durchgeführt. Fehlendes Know-how des Kooperationspartners, Auseinandersetzungen über Vertragsgestaltungen, die wirtschaftliche Situation bis hin zur Insolvenz des Partners können zur Gefährdung des Bauprojektes führen.

Sollten eines oder mehrere dieser Risiken entstehen, könnte dies negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben.

Risiko bei Investitionen in Objektgesellschaften ohne Mehrheitsbeteiligung

Es besteht bei Investitionen in Objektgesellschaften, an welchen die Emittentin nicht mehrheitlich beteiligt ist, eine Unsicherheit dahingehend, ob sich das jeweilige Investitionsobjekt erfolgreich entwickeln wird, und die Stern Immobilien-Gruppe eine Rendite auf ihr eingesetztes Kapital erhalten bzw. das eingesetzte Kapital zurückerhalten wird. Eine negative wirtschaftliche Entwicklung solcher Minderheitsbeteiligungen könnte sich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken. Ferner 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, was nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben könnte.

Risiko aufgrund der Holdingstruktur der Stern Immobilien-Gruppe.

Die Emittentin ist aufgrund ihrer Holdingstruktur darauf angewiesen, dass die Beteiligungsgesellschaften Gewinne erwirtschaften, die dann entsprechend dem Beteiligungsverhältnis durch die Emittentin entnommen werden können. Bei Ausbleiben derartiger Entnahmen besteht das Risiko, dass die Emittentin nicht oder nur eingeschränkt in der Lage ist, ihre Verpflichtungen aus dieser Anleihe zu bedienen. Jegliche Einschränkung der Ertragskraft der einzelnen Projektgesellschaften könnte sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken.

Das interne Controlling- und Risk-Management der Stern Immobilien-Gruppe könnte nicht ausreichend sein.

Für die Stern Immobilien-Gruppe besteht ein Controlling- und Risikomanagementsystem, um operative Risiken zu minimieren. Neben dem Berichtswesen des externen Rechnungswesens werden im internen Rechnungswesen periodisch Planungs- und Budgetierungsprozesse anhand von differenzierten Kennziffern durchgeführt. 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, was sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken kann.

Risiko des Verlusts von Geschäftsführungsmitgliedern und Führungspersonal

Die erfolgreiche Umsetzung der Geschäftsstrategie und Unternehmensziele und damit der Erfolg der Emittentin basiert insbesondere auf den Kenntnissen, Fähigkeiten, Kontakten und Erfahrungen der derzeitigen Geschäftsführung der Emittentin. Es ist nicht sichergestellt, dass es der Emittentin jederzeit gelingen wird, die derzeitigen Geschäftsführungsmitglieder im Unternehmen zu halten oder erforderlichenfalls neue zu gewinnen. 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. Auch Schwierigkeiten bei der Suche nach geeigneten neuen Geschäftsführungsmitgliedern können sich nachteilig auf die Wettbewerbsfähigkeit des Unternehmens auswirken und dementsprechend mit nachteiligen Folgen für den wirtschaftlichen Erfolg der Emittentin verbunden sein. Sowohl der Verlust von Geschäftsführungsmitgliedern als auch Schwierigkeiten bei einer etwa erforderlichen Suche nach neuen Geschäftsführungsmitgliedern könnten sich jeweils nachteilig auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin und damit auf ihre Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken.

Die Stern Immobilien-Gruppe könnte Risiken aufgrund fehlenden oder nicht zu angemessenen Konditionen verfügbaren Versicherungsschutzes ausgesetzt sein.

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.

Insbesondere besteht das Risiko, dass Verluste entstehen oder Ansprüche erhoben werden, die über den Umfang des bestehenden Versicherungsschutzes hinausgehen. Darüber hinaus besteht das Risiko, dass für bestimmte Risiken ein adäquater Versicherungsschutz nicht oder nicht zu angemessenen Konditionen verfügbar ist. Sollten der Stern Immobilien-Gruppe Schäden entstehen, gegen die kein oder nur ein unzureichender Versicherungsschutz besteht, kann dies die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Stern Immobilien-Gruppe negativ beeinträchtigen.

Der Geschäftsverlauf der Emittentin könnte durch Fehlinvestitionen beeinträchtigt werden.

Falls die Emittentin künftige Investitionen tätigt, könnten Ressourcen des Managements der Stern Immobilien-Gruppe und sonstige operative Ressourcen gebunden werden, die ansonsten anderweitig im Unternehmen der Emittentin bzw. der Stern Immobilien-Gruppe eingesetzt werden könnten. Die Fehleinschätzung von Risiken und sonstiger Misserfolge von derartigen Investitionen könnten möglicherweise negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben.

Die Emittentin könnte steuerrechtlichen sowie sozialversicherungsrechtlichen Risiken ausgesetzt sein.

Die Emittentin sowie deren Tochtergesellschaften wurden bisher noch nicht einer steuerlichen Betriebsprüfung durch die Finanzbehörden unterzogen. Es besteht das Risiko, dass im Rahmen zukünftiger Betriebsprüfungen die von den Tochtergesellschaften der Emittentin sowie von der Emittentin selbst vorgenommene steuerliche Behandlung von Geschäftsvorfällen nicht anerkannt werden und es dadurch zu Steuernachzahlungen kommt. Daneben können sich bereits getätigte Rückstellungen für Steuerverbindlichkeiten für die vergangenen Geschäftsjahre als nicht ausreichend erweisen. Dies könnte nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben.

Die Emittentin sowie deren Tochtergesellschaften sind der Ansicht, dass die mit den Steuerberatern erstellten Steuererklärungen vollständig und korrekt abgegeben wurden. Sollten die Finanzbehörden in dem einen oder anderen Fall jedoch eine andere Auffassung vertreten, könnte dies zu Nachzahlungen und damit zu negativen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin führen.

Die Emittentin sowie deren Tochtergesellschaften sind der Ansicht, dass die erstellten Erklärungen gegenüber Sozialversicherungsträgern vollständig und korrekt abgegeben wurden. Sollten die zuständigen Sozialversicherungsträger in dem einen oder anderen Fall jedoch eine andere Auffassung vertreten, könnte dies zu Nachzahlungen und damit zu negativen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin führen.

Die Stern Immobilien-Gruppe unterliegt dem Risiko, dass sich die Rahmenbedingungen der Immobilienfinanzierung verschlechtern

Die Stern Immobilien-Gruppe ist dem Risiko sich verschlechternder Rahmenbedingungen für die Finanzierung von Immobilienprojekten und dem damit im Zusammenhang stehenden Zinsänderungsrisiko ausgesetzt. Ein solches Finanzierungsrisiko besteht daneben auch in Bezug auf laufende Finanzierungen von bestehenden Projekten oder auf mögliche Nachfinanzierungen. Daneben kann bei Nichterreichen oder Wegfall von Vertragsbedingungen mit den jeweiligen finanzierenden Banken der Bestand der Finanzierung durch die Bank gekündigt bzw. reduziert werden. Eine Verschlechterung der Rahmenbedingungen der Immobilienfinanzierung könnte sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken.

Die Umsetzung von Immobilienprojekten der Stern Immobilien-Gruppe unterliegen einem politischen Risiko.

Die Emittentin 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. Derartige Änderungen der politischen Verhältnisse könnten sich negativ auf die Vermögens-, Finanz-, und Ertragslage der Emittentin auswirken.

Die Emittentin unterliegt einem Wechselkursrisiko.

Die Emittentin entwickelt und verwertet Wohn- und Geschäftsimmobilien in Deutschland, in Österreich und auch außerhalb des Euro-Raumes. Insbesondere hat die Emittentin in der Türkei Investitionen getätigt. Daneben kann nicht ausgeschlossen werden, dass auch in weiteren Ländern außerhalb des EURO-Raumes künftig Beteiligungen an Projektgesellschaften erworben und verwertet werden. Die Investitionen außerhalb des EURO-Raumes unterliegen möglicherweise Wechselkursschwankungen, welche die geplanten Investitionen verteuern bzw. im Falle einer Verwertung eines Projektes die er-

wartete Rendite schmälern. Sollten sich Wechselkursrisiken verwirklichen, könnte dies negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz-, und Ertragslage der Emittentin haben.

Korrektur von Bewertungsansätzen in der Stern Immobilien-Gruppe gehaltener Immobilien

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 von der Emittentin bzw. der Stern Immobilien-Gruppe vorgenommenen Bewertungsansätze von im Bestand der Stern Immobilien-Gruppe befindlichen Objekten bzw. Objektgesellschaften korrigiert werden müssen. Ferner besteht das Risiko, dass aufgrund wirtschaftlich negativer Entwicklungen einzelner Standorte, an denen die Stern Immobilien-Gruppe investiert hat, die Bewertungsansätze einzelner oder mehrerer 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. Dies alles hätte entsprechende negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Stern Immobilien-Gruppe.

1.3. Risiken, die sich aus der Aktionärsstruktur ergeben können

Herr Hans Kilger hält über die Stern Capital Management AG und die BT Corporate Finance AG mittelbar die Mehrheit an den Aktien der Emittentin. Ferner halten die beiden Vorstände der Emittentin ebenfalls mittelbar Aktien an der Emittentin, welche zusammen mit den mittelbar von Herrn Kilger gehaltenen Aktien eine Stimmenmehrheit von ca. 67 % ergibt., Herr Hans Kilger hat damit zusammen mit den Vorständen wesentlichen Einfluss auf die Hauptversammlung der Emittentin. Herr Kilger ist aufgrund seines mittelbaren Stimmenanteils von ca. 59 % in der Lage, auf der Hauptversammlung mit einfacher Mehrheit Entscheidungen und Beschlüsse herbeizuführen. Mehrheitsbeschlüsse, welche durch den mittelbaren Aktionär Hans Kilger, gegebenenfalls zusammen mit den ebenfalls mittelbar beteiligten Vorständen gefasst werden, könnten den Interessen der Emittentin zuwider laufen und damit negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben.

2. Risikofaktoren in Bezug auf die Anleihe

Die Inhaber-Teilschuldverschreibungen sind nicht für jeden Anleger geeignet. Potenzielle Anleger sollten prüfen, ob eine Anlage in die Inhaber-Teilschuldverschreibungen der Emittentin angesichts ihrer jeweiligen persönlichen, wirtschaftlichen und sonstigen Verhältnisse eine für sie geeignete Anlage darstellt.

Potenzielle Anleger sollten vor einer Investition in Inhaber-Teilschuldverschreibungen der Emittentin eingehend prüfen, ob diese vor dem Hintergrund der persönlichen, wirtschaftlichen und sonstigen Verhältnisse eine für sie geeignete Anlage darstellt. Insbesondere sollte jeder Anleger:

- über die erforderlichen Kenntnisse und Erfahrung verfügen, um eine aussagekräftige Bewertung der Inhaber-Teilschuldverschreibungen, der Chancen und Risiken der Anlage in die Inhaber-Teilschuldverschreibungen sowie der in diesem Prospekt enthaltenen Informationen vornehmen zu können
- die Anleihebedingungen lesen und verstehen
- in der Lage sein, mögliche Entwicklungen der Wirtschaft, des Zinssatzes und weiterer Faktoren, die die Anlage beeinflussen können, zu verstehen.

Der Anleger hat keinen Einfluss auf die Verwendung der durch die Ausgabe der Inhaber-Teilschuldverschreibungen eingeworbenen Mittel.

Die Emittentin wird mit der Emission, die Gegenstand des vorliegenden Prospekts ist, Inhaber-Teilschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 20 Mio. ausgeben. Die Rückzahlung des Anleihebetrags und die Erfüllung der Verpflichtungen zur Zahlung von Zinsen hängen davon ab, dass die Emittentin im Rahmen ihrer geschäftlichen Aktivitäten die Mittel aus der Emission der Inhaber-Teilschuldverschreibungen so verwendet, dass sie ihren laufenden Zinsverpflichtungen nach-

kommen und am Ende der in den Anleihebedingungen vorgesehen Laufzeit die mit diesen Anleihen eingegangenen Verbindlichkeiten gegenüber den Zeichnern erfüllen kann.

Werden die Mittel aus der Emission nicht in dieser Weise verwendet oder wird die Bonität der Emittentin aus anderen Gründen in Mitleidenschaft gezogen, besteht das Risiko eines teilweisen oder sogar vollständigen Verlustes der Kapitaleinlagen der Anleger sowie der Zinsen.

Die Besicherung der Ansprüche der Anleger könnte dem Risiko der Nichtdurchsetzbarkeit sowie dem Fehlverhalten des Treuhänders ausgesetzt sein.

Die Rückzahlungsansprüche der Anleihegläubiger sind gemäß den Anleihebedingungen besichert. Die Sicherheiten sollen von einem Treuhänder zugunsten der Anleihegläubiger gehalten werden.

Die von den Erwerbern der Inhaber-Teilschuldverschreibungen eingezahlten Einlagen dürfen der Emittentin erst dann zur Verfügung gestellt und verwendet werden, wenn die Bestellung der Sicherheiten in der festgelegten Höhe sichergestellt ist. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Treuhänder die eingezahlten Anleihebeträge fehlerhaft verwendet, ohne dass eine Besicherung erfolgt. Werden die Mittel aus der Emission nicht entsprechend den Regelungen des Treuhandverhältnisses verwendet, besteht das Risiko eines teilweisen oder sogar vollständigen Verlustes der Kapitaleinlagen der Anleger sowie der Zinsen.

Die Inhaber-Teilschuldverschreibungen könnten nur schwer oder zu ungünstigen Konditionen an Dritte veräußerbar sein.

Die hier angebotenen Inhaber-Teilschuldverschreibungen sind frei übertragbar. Zwar ist beabsichtigt, die Inhaber-Teilschuldverschreibungen während der Laufzeit in den Handel in den Open Market der Deutsche Börse AG (Freiverkehr an der Frankfurter Wertpapierbörse) mit Handel im Segment Entry Standard für Anleihen und in den Freiverkehr der Bayerische Börse AG (Freiverkehr an der Börse München) mit dem Handel im Marktsegment m:access einbeziehen zu lassen. Zum Datum des Prospekts besteht eine solche Einbeziehung jedoch noch nicht.

Sollten die Inhaber-Teilschuldverschreibungen nicht in einen Handel an einer Börse einbezogen werden, wäre ihre Veräußerbarkeit stark eingeschränkt oder gar nicht möglich. Im ungünstigsten Fall muss der Anleger daher damit rechnen, seine Inhaber-Teilschuldverschreibungen nicht verkaufen zu können, so dass er das Ende der Laufzeit der Anleihe abwarten muss. Außerdem wird es in diesem Fall für die Inhaber-Teilschuldverschreibungen keinen an der Börse ermittelten Kurs geben.

Auch bei der Einbeziehung der Inhaber-Teilschuldverschreibungen in den Freiverkehr an der Frankfurter Wertpapierbörse und an der Börse München ist nicht sichergestellt, dass ein liquider Sekundärmarkt besteht.

Es ist nicht auszuschließen, dass ungeachtet der Finanzlage der Emittentin sowie der Zinsentwicklung und sonstiger in einem liquiden Markt preisbildender Faktoren aufgrund der Illiquidität des Marktes für die Inhaber-Teilschuldverschreibungen erhebliche Preisschwankungen bei den Inhaber-Teilschuldverschreibungen eintreten werden. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass der Anleger seine Inhaber-Teilschuldverschreibungen nicht, nicht zum gewünschten Zeitpunkt oder nur zu einem Preis veräußern kann, der deutlich unter dem Ausgabepreis liegt.

Der Erwerber der Inhaber-Teilschuldverschreibungen hat keinen Einfluss auf die Geschäftsführung der Emittentin.

Anleger der angebotenen Inhaber-Teilschuldverschreibungen werden Gläubiger der Emittentin und stellen dieser einen Kredit zur Verfügung. Als Kreditgeber haben die Anleger ausschließlich schuldrechtliche Ansprüche auf Zinszahlung und Rückzahlung des Nominalbetrags gegen die Emittentin. Sie besitzen keine Mitwirkungsrechte bei unternehmerischen Entscheidungen. Die Inhaber-Teilschuldverschreibungen vermitteln insbesondere keine gesellschaftsrechtliche oder unternehmerische Beteiligung. Sie sind auch nicht mit Stimmrechten ausgestattet und gewähren keinerlei Mitgliedsrechte, Geschäftsführungsbefugnisse oder Mitspracherechte. Unternehmerische Entscheidungen werden immer vor dem Hintergrund bestimmter Annahmen über zukünftige Entwicklungen getroffen. Im Nachhinein kann sich dann herausstellen, dass die Entwicklungen anders verlaufen sind und deshalb die unternehmerische Entscheidung nicht die gewünschte Auswirkung oder sogar negative Auswirkungen hatte. Dies könnte negativen Einfluss auf die wirtschaftliche Entwicklung der Emittentin

haben mit der Folge, dass die Zinszahlungen sowie die Rückzahlung der Anleihe aufgrund fehlender Zahlungsmittel nicht erfolgen können.

Nach den Regelungen des Gesetzes über Inhaber-Teilschuldverschreibungen aus Gesamtemissionen (Schuldverschreibungsgesetz – SchVG) sind Anleihegläubiger dem Risiko ausgesetzt, überstimmt zu werden und gegen ihren Willen Rechte gegenüber der Emittentin zu verlieren, die Anleihegläubiger durch Mehrheitsbeschluss der Anleihebedingungen beschließen.

Das Gesetz über Inhaber-Teilschuldverschreibungen aus Gesamtemissionen (Schuldverschreibungsgesetz – SchVG) sieht vor, dass Gläubiger derselben Anleihe durch Mehrheitsbeschlüsse Änderungen der Anleihebedingungen zustimmen und zur Wahrung ihrer Rechte einen gemeinsamen Vertreter bestimmen können. Dies bedeutet, dass Anleger dem Risiko ausgesetzt sind, überstimmt zu werden und gegen ihren Willen Rechte gegenüber der Emittentin zu verlieren. Die Bestellung eines gemeinsamen Vertreters kann darüber hinaus dazu führen, dass Anleihegläubiger ganz oder teilweise die Möglichkeit verlieren, ihre Rechte gegenüber der Emittentin unabhängig von anderen Gläubigern geltend zu machen und durchzusetzen. Ein Mehrheitsbeschluss der Anleihegläubiger, der zu einem Rechtsverlust der Anleihegläubiger führt, kann massive nachteilige Auswirkungen auf den Wert der Inhaber-Teilschuldverschreibungen und dessen Realisierbarkeit haben und bis hin zum Totalverlust der Einlage führen.

Es gibt keine Beschränkung für die Höhe der Verschuldung, die die Emittentin künftig aufnehmen darf.

Es gibt keine gesetzliche, vertragliche oder sonstige Beschränkung für die Höhe der Verschuldung, die die Emittentin gleichrangig mit den Inhaber-Teilschuldverschreibungen aufnehmen darf. Diese Verbindlichkeiten können mit den Inhaber-Teilschuldverschreibungen gleichrangig oder ihr gegenüber sogar vorrangig sein. Jede Aufnahme zusätzlicher Verbindlichkeiten (Fremdkapital) erhöht die Verschuldung der Emittentin und kann den Betrag reduzieren, den die Inhaber der Teilschuldverschreibungen im Falle einer Liquidation oder Insolvenz der Emittentin erhalten.

Der Erwerber der Inhaber-Teilschuldverschreibung kann durch steuerrechtliche Veränderung einer finanziellen Mehrbelastung ausgesetzt sein.

Die Entwicklung des deutschen, luxemburgischen und österreichischen Steuerrechts unterliegt einem stetigen Wandel.

Die Emittentin hat keinen Einfluss darauf, dass die im Zeitpunkt der Prospekterstellung geltenden steuerlichen Gesetzesvorschriften und die zu ihrer Ausführung erlassenen steuerlichen Verwaltungsanweisungen, Erlasse und Verordnungen in unveränderter Form während der Gesamtlaufzeit der Anleihe fortbestehen. Die im vorliegenden Prospekt dargestellten steuerlichen Angaben geben deshalb ausschließlich die derzeitige Rechtslage unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung und Verwaltungsauffassung sowie von einschlägigen juristischen Kommentaren im Zeitpunkt der Veröffentlichung des vorliegenden Prospekts wieder. Es besteht die Möglichkeit einer zukünftigen Änderung des Steuerrechts oder einer Änderung der Verwaltungsauffassung. Auch eine geänderte Rechtsprechung der Finanzverwaltung kann nicht ausgeschlossen werden.

Im Fall der Änderung der steuerlichen Gesetze oder der Auslegung der bestehenden steuerlichen Gesetze können sowohl die geschäftliche Tätigkeit der Stern Immobilien-Gruppe als auch die steuerlichen Bedingungen für die Anleger in Bezug auf die Anleihe negativ beeinflusst werden.

Dies kann sowohl für die Stern Immobilien-Gruppe als auch für die Anleger zu erheblichen steuerlichen Mehrbelastungen führen. Für die vom Zeichner der Anleihe mit dem Kauf dieser Anleihe beabsichtigten oder geplanten steuerlichen Ziele ist allein der Zeichner verantwortlich.

Die vertraglich festgelegte Laufzeit der Inhaber-Teilschuldverschreibungen von 5 Jahren könnte bei Anlegern aufgrund einer Inflation zu Verlusten führen.

Durch eine Inflation vermindert sich der Wert des von den Anlegern mit der Anleihe eingesetzten Kapitals. Bei einer Unternehmensanleihe mit einer vertraglich festgeschriebenen Laufzeit von 5 Jahren wie im vorliegenden Fall besteht bei einer Inflation das Risiko, dass der Inhaber der Anleihe möglicherweise hierdurch einen Verlust erleidet.

Gleichzeitig kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei einer Inflation die Möglichkeiten der Veräußerung der Anleihe eingeschränkt sind, so dass der Anleger damit rechnen muss, die Anleihe bis zum Ende der Laufzeit zu halten. Der Anleger könnte einen Wertverlust realisieren müssen.

Durch die Beschränkung des Angebots in Deutschland, Luxemburg und Österreich sowie den Verzicht auf die Benennung einer ausländischen Zahlstelle kann die Anlage in die Inhaber-Teilschuldverschreibungen sowie deren Verwaltung für ausländische Anleger mit zusätzlichem Aufwand und sonstigen Kosten verbunden sein.

Die Inhaber-Teilschuldverschreibungen werden nur in der Bundesrepublik Deutschland, dem Großherzogtum Luxemburg und der Republik Österreich öffentlich angeboten. Zahlstellen außerhalb der Bundesrepublik Deutschland bestehen nicht. Daher besteht für Anleger mit Wohnsitz oder Kontoverbindung außerhalb der Bundesrepublik Deutschland das Risiko, dass für den Erwerb der Inhaber-Teilschuldverschreibungen ein neues Konto bei einer Bank mit internationalem Rang errichtet werden muss und höhere Buchungskosten anfallen.

Demnach können mit dem Erwerb der Inhaber-Teilschuldverschreibungen und der Abwicklung der Zins- und Tilgungszahlung(en) höhere Kosten verbunden sein. Außerdem kann die Besteuerung und Abgabenlast von Anlegern mit Wohnsitz oder mit einer Kontoverbindung im Ausland aufgrund der jeweiligen nationalen Steuer- und sonstigen Gesetze einschließlich ihrer verwaltungstechnischen Anwendung höher als für die in der Bundesrepublik Deutschland ansässigen Anleger sein.

Mit dem Erwerb oder Verkauf der Inhaber-Teilschuldverschreibungen sind für den Anleger Kosten verbunden.

Provisionen (z. B. der Banken) oder andere mit dem Erwerb oder Verkauf der Inhaber-Teilschuldverschreibungen verbundene Kosten können insbesondere in Kombination mit einem niedrigen Auftragswert je Transaktion, z. B. aufgrund vereinbarter Mindestgebühren pro Transaktion, zu erheblichen Kostenbelastungen für den Anleger führen. Diese Kosten können die mit der Inhaber-Teilschuldverschreibung verbundenen Gewinnchancen insgesamt erheblich mindern. Der potentielle Anleger sollte sich daher vor Erwerb der Inhaber-Teilschuldverschreibungen über alle mit dem Kauf oder Verkauf anfallenden Kosten informieren.

Bei einer Fremdfinanzierung des Erwerbs der Inhaber-Teilschuldverschreibungen trägt der Anleger das Risiko, die Forderungen aus seiner Finanzierung erfüllen zu müssen, ohne dass ihm möglicherweise dafür entsprechende Erträge aus den Inhaber-Teilschuldverschreibungen zur Verfügung stehen.

Anlegern steht es frei, ihre Geldanlage ganz oder teilweise durch Fremdmittel, also z. B. durch Bankdarlehen, zu finanzieren. Hierbei erhöht sich das Risiko der Investitionen der Inhaber-Teilschuldverschreibungen, da die aufgenommenen Fremdmittel einschließlich der hiermit verbundenen Kosten (z. B. Darlehenszinsen) zurückzuführen sind, und zwar auch im Falle des vollständigen oder teilweisen Verlustes der Ansprüche aus den Inhaber-Teilschuldverschreibungen sowie wenn die Inhaber-Teilschuldverschreibungen ggf. keine ausreichenden Erträge abwerfen.

Im Falle einer Insolvenz der Emittentin könnte es mangels bestehender Einlagensicherung für die Inhaber-Teilschuldverschreibungen zu einem Totalverlust für den Anleger kommen.

Die Inhaber-Teilschuldverschreibungen sind Kapitalanlagen, für die keine gesetzlich vorgeschriebene Einlagensicherung (wie z. B. durch eine Einlagensicherung der Banken) besteht.

Im Falle einer Insolvenz der Emittentin sind die Anleger nach Maßgabe der Insolvenzordnung mit den sonstigen nicht bevorrechtigten Gläubigern der Emittentin gleichgestellt. Das Vermögen der Emittentin wird verwertet und zur Befriedigung der jeweiligen Gläubiger im Verhältnis ihrer Forderung zu den Gesamtverbindlichkeiten der Emittentin an diese verteilt. Den Anleihegläubigern kommt allerdings vorrangig der Erlös aus der Verwertung der für Ihre Zahlungsansprüche bestellten Sicherheiten zugute. Der Erlös aus einer möglichen Verwertung könnte aber geringer sein als die tatsächliche Höhe der Ansprüche der Anleihegläubiger. Vor den nicht besicherten Restansprüchen der Anleihegläubiger werden insbesondere dinglich besicherte Ansprüche Dritter bedient. Es besteht auch keine Einlagensicherung. Es ist insoweit ein Totalverlust möglich.

Der Marktpreis für die Inhaber-Teilschuldverschreibungen könnte infolge von Änderungen des Marktzinses fallen.

Die Inhaber-Teilschuldverschreibungen sind bis zur Rückzahlung festverzinslich. Der Inhaber von festverzinslichen Wertpapieren unterliegt dem Risiko, dass sich der Kurs für die Wertpapiere wegen einer Änderung des Zinssatzes im Kapitalmarkt (Marktzins) verändert. Falls Anleger die Inhaber-Teilschuldverschreibungen vor der Fälligkeit veräußern, besteht ein Risiko auf Grund veränderter Zinssätze im Kapitalmarkt. Während der Nominalzinssatz eines festverzinslichen Wertpapiers während der Dauer der Laufzeit des Wertpapiers fest ist, ändern sich die Marktzinsen üblicherweise täglich. Wenn sich der Marktzins ändert, ändert sich der Marktpreis für das Wertpapier.

Wenn der Marktzins steigt, fällt in aller Regel der Kurs für ein festverzinsliches Wertpapier. Änderungen des Marktzinses können sich daher nachteilig auf den Marktwert (und damit auf den Erlös, der bei einem Verkauf für die Anleihe zu erzielen wäre) der Inhaber-Teilschuldverschreibungen auswirken und im Falle eines Verkaufs vor Ende der Laufzeit zu Verlusten für die Anleger führen. Für diejenigen Anleger, die die angebotene Inhaber-Teilschuldverschreibung in einem Betriebsvermögen halten oder die aus anderen Gründen Bücher mit einem (regelmäßigen) Vermögensstatus (Bilanz) führen müssen, besteht das Risiko, dass der Wert der Inhaber-Teilschuldverschreibungen während ihrer Laufzeit sinkt und sie, obgleich sie die Anleihe weiter halten, nicht liquiditätswirksame Verluste infolge von notwendig werdenden buchmäßigen Abschreibungen ausweisen müssen.

Eine Änderung, Aussetzung oder Aufhebung des Ratings der Anleihe könnte sich negativ auf den Wert der Inhaber-Teilschuldverschreibungen und dessen Realisierbarkeit auswirken und im Extremfall deren Veräußerbarkeit unmöglich machen.

Die Anleihe wurde von der Scope Ratings GmbH mit dem Anleiherating "A -" bewertet. Die Scope Ratings GmbH ist als Rating-Agentur gemäß Verordnung (EG) Nr. 1060/2009 (in der Fassung der Verordnung (EG) Nr. 513/2011, die "CRA-Verordnung") registriert. Eine aktuelle Liste der gemäß CRA-Verordnung registrierten Rating-Agenturen kann auf der Internetseite der European Securities and Markets Authority (ESMA) unter <http://www.esma.europa.eu/page/List-registered-and-certified-CRAs> eingesehen werden. Die Scope Ratings GmbH kann das Rating jederzeit ändern, aussetzen oder aufheben. Eine Änderung, Aussetzung oder Aufhebung des Ratings könnte sich negativ auf den Wert der Inhaber-Teilschuldverschreibungen und deren Realisierbarkeit auswirken und im Extremfall die Veräußerbarkeit der Inhaber-Teilschuldverschreibungen unmöglich machen.

Eine Aufstockung der Anleihe und/oder weitere Anleihen könnten sich nachteilig auf deren Marktwert auswirken.

Die Emittentin ist gemäß den Anleihebedingungen berechtigt, jederzeit ohne Zustimmung der Anleihegläubiger Inhaber-Teilschuldverschreibungen aufzustocken und/oder weitere zu begeben. Sollten weitere Inhaber-Teilschuldverschreibungen begeben werden, könnte dies dazu führen, dass die bisher emittierten Inhaber-Teilschuldverschreibungen wegen des größeren Angebots einen geringeren Marktwert erzielen.

III. Allgemeine Information

1. Verantwortung für den Prospekt

Anbieterin und Emittentin der mit diesem Prospekt angebotenen Anleihe ist die Stern Immobilien AG mit Sitz in Grünwald, Landkreis München (Geschäftsadresse: Tölzer Straße 4, 82031 Grünwald, Bundesrepublik Deutschland). Die Emittentin übernimmt gemäß Artikel 9 des Luxemburgischen Gesetzes vom 10. Juli 2005 betreffend den Prospekt über Wertpapiere die Verantwortung für den Inhalt des Prospekts und erklärt hiermit, dass die in diesem Prospekt gemachten Angaben ihres Wissens nach richtig und keine wesentlichen Umstände ausgelassen worden sind. Sie erklärt zudem, dass sie die erforderliche Sorgfalt hat walten lassen, um sicherzustellen, dass die in diesem Prospekt gemachten Angaben ihres Wissens nach richtig und keine Tatsachen ausgelassen worden sind, die die Aussage dieses Prospektes wahrscheinlich verändern können.

2. Hinweise zu Zahlenangaben und Euroangaben

Die Finanzangaben der Emittentin beziehen sich in diesem Prospekt, soweit nicht anders angegeben, auf den nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften (HGB) für die Emittentin erstellten und geprüften Jahresabschluss sowie die gesondert erstellte und geprüfte Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2011 nebst Eigenkapitalspiegel zum 31. Dezember 2011, den geprüften Jahresabschluss sowie der gesondert erstellten und geprüften Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2012 nebst Eigenkapitalspiegel zum 31. Dezember 2012 sowie den freiwillig erstellten verkürzten Konzernabschluss (bestehend aus Konzernbilanz und Konzern- Gewinn- und Verlustrechnung) der Emittentin zum 31. Dezember 2011 sowie den freiwillig erstellten und geprüften Konzernabschluss der Emittentin zum 31. Dezember 2012. Einzelne Zahlenangaben (darunter auch Prozentangaben) in diesem Prospekt können kaufmännisch gerundet sein. In Tabellen addieren sich solche kaufmännisch gerundeten Zahlenangaben unter Umständen nicht genau zu den in der Tabelle ggf. gleichfalls enthaltenen Gesamtsummen.

3. Hinweise zu Quellen der Branchen, Markt- und Kundendaten

Dieser Prospekt enthält Branchen, Markt- und Kundendaten sowie Berechnungen, die aus Branchenberichten, Marktforschungsberichten, öffentlich erhältlichen Informationen und kommerziellen Veröffentlichungen entnommen sind (die „**externen Daten**“). Externe Daten wurden insbesondere für Angaben zu Märkten und Marktentwicklungen verwendet. Der Prospekt enthält darüber hinaus Schätzungen von Marktdaten und daraus abgeleitete Informationen, die weder aus Veröffentlichungen von Marktforschungsinstituten noch aus anderen unabhängigen Quellen entnommen werden können. Diese Informationen beruhen auf internen Schätzungen der Emittentin, die auf der langjährigen Erfahrung ihrer Know-how-Träger, Auswertungen von Fachinformationen (Fachzeitschriften, Messebesuchen, Fachgesprächen und von Verbänden) oder innerbetrieblichen Auswertungen beruhen und können daher von den Einschätzungen der Wettbewerber der Emittentin oder von zukünftigen Erhebungen durch Marktforschungsinstitute oder anderen unabhängigen Quellen abweichen. Es wurden – soweit es der Emittentin bekannt ist und sie dies aus den von Quellen veröffentlichte Informationen ableiten konnte – keine Tatsachen unterschlagen, die die wiedergegebenen Informationen unkorrekt oder irreführend gestalten würden. Die von Seiten Dritter übernommenen Angaben wurden korrekt wiedergegeben; soweit es der Emittentin bekannt ist und sie aus den von dieser dritten Partei veröffentlichten Informationen ableiten konnte, wurden keine Tatsachen unterschlagen, die die wiedergegebenen Informationen unkorrekt oder irreführend gestalten würden.

4. Zukunftsbezogene Aussagen

Dieser Prospekt enthält in die Zukunft gerichtete Aussagen. Zukunftsgerichtete Aussagen betreffen zukünftige Tatsachen, Ereignisse sowie sonstige Umstände, die keine historischen Tatsachen sind. Dies gilt insbesondere für Aussagen in diesem Prospekt über die zukünftige finanzielle Ertragsfähigkeit der Emittentin, Pläne und Erwartungen in Bezug auf das Geschäft der Emittentin, über Wachstum und Profitabilität sowie über wirtschaftliche Rahmenbedingungen, denen die Emittentin ausgesetzt ist sowie in Bezug auf allgemeine und branchenspezifische Marktentwicklungen und sonstige für die Geschäftstätigkeit relevanten Rahmenbedingungen. Solche Aussagen basieren auf der gegenwärtigen, nach bestem Wissen vorgenommenen, Einschätzung der Emittentin hinsichtlich zukünftiger Ereignisse zum gegenwärtigen Zeitpunkt. Sie unterliegen daher Risiken und Unsicherheiten, deren Ein-

tritt bzw. Ausbleiben dazu führen kann, dass tatsächliche Ergebnisse, die Finanzlage und die Profitabilität der Emittentin wesentlich von denjenigen abweichen oder negativer ausfallen als diejenigen, die in diesen Aussagen ausdrücklich oder implizit angenommen oder beschrieben werden. Entsprechendes gilt für die in diesem Prospekt wiedergegebenen zukunftsgerichteten Aussagen und Prognosen aus Studien Dritter.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Emittentin nicht die Verpflichtung übernimmt, derartige zukunftsgerichtete Aussagen zu aktualisieren und an zukünftige Ereignisse oder Entwicklungen anzupassen, soweit dies nicht gesetzlich vorgeschrieben ist.

5. Einsehbare Dokumente

Folgende Unterlagen stehen während der Gültigkeitsdauer dieses Prospekts, d.h. bis zum Ablauf eines Jahres nach der Billigung (voraussichtlich bis zum 29 April 2014, bei der Stern Immobilien AG in Papierform zur Verfügung und können in den Geschäftsräumen der Gesellschaft, Tölzer Straße 4, 82031 Grünwald, während der üblichen Geschäftszeiten eingesehen werden:

- dieser Prospekt
- Satzung der Gesellschaft
- Jahresabschluss zum 31. Dezember 2011 der Stern Immobilien AG nach HGB nebst Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
- Eigenkapitalspiegel zum 31. Dezember 2011 und Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2011 der Stern Immobilien AG nach HGB nebst Prüfungsvermerk des Wirtschaftsprüfers
- Jahresabschluss zum 31. Dezember 2012 der Stern Immobilien AG nach HGB nebst Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
- Eigenkapitalspiegel zum 31. Dezember 2012 und Kapitalflussrechnung der Stern Immobilien AG nach HGB nebst Prüfungsvermerk des Wirtschaftsprüfers
- Verkürzter Konzernabschluss (bestehend aus Konzernbilanz und Konzern- Gewinn- und Verlustrechnung) der Stern Immobilien AG nach HGB zum 31. Dezember 2011 (ungeprüft)
- Konzernabschluss der Stern Immobilien AG nach HGB zum 31. Dezember 2012 nebst Bestätigungsvermerk des Konzernabschlussprüfers

Der gebilligte Prospekt sowie die in diesem Prospekt genannten Dokumente werden überdies auf den Internetseiten der Gesellschaft unter www.stern-immobilien.com/de/anleihe veröffentlicht.

6. Weitere Angaben zur Verwendung dieses Prospekts durch Finanzintermediäre

Die Emittentin hat ausschließlich der VEM Aktienbank AG, Prannerstraße 8, 80333 München, die ausdrückliche Zustimmung zur Verwendung dieses Prospekts ab Veröffentlichung des Prospekts bis zum voraussichtlichen Ende der Angebotsfrist am 17. Mai 2013 in der Bundesrepublik Deutschland, dem Großherzogtum Luxemburg und der Republik Österreich erteilt und erklärt diesbezüglich, dass sie die Haftung für den Inhalt des Prospekts auch hinsichtlich einer späteren Weiterveräußerung oder endgültigen Platzierung der Inhaber-Teilschuldverschreibungen übernimmt.

Die Zustimmung ist an keine weiteren Bedingungen geknüpft.

Für den Fall, dass ein Finanzintermediär ein Angebot macht, wird er die Anleger zum Zeitpunkt der Angebotsvorlage über die Angebotsbedingungen unterrichten.

7. Zusätzliche Informationen

Liste und Identität des Finanzintermediärs, der den Prospekt verwenden darf:

VEM Aktienbank AG
Prannerstraße 8
80333 München
Deutschland

8. Weitere Hinweise bezüglich dieses Prospekts und des Angebots

Es ist niemand befugt, andere als die in diesem Prospekt gemachten Angaben oder Tatsachen zu verbreiten. Sofern solche Angaben dennoch verbreitet werden sollten, dürfen derartige Angaben oder Tatsachen nicht als von der Emittentin oder der VEM Aktienbank AG autorisiert betrachtet werden. Weder die nach diesen Regeln erfolgte Überlassung dieses Prospektes noch das Angebot, der Verkauf oder die Lieferung von Inhaber-Teilschuldverschreibungen stellen eine Gewährleistung dar, dass (i) die in diesem Prospekt enthaltenen Angaben zu einem Zeitpunkt nach dem Datum der Veröffentlichung dieses Prospekts oder zu einem nach der Veröffentlichung eines Nachtrags oder einer Ergänzung zu diesem Prospekt liegenden Zeitpunkt zutreffend sind, oder (ii) keine nachteilige Veränderung in der Geschäftstätigkeit oder der Finanzlage der Emittentin, die wesentlich im Zusammenhang mit der Begebung und dem Verkauf der Inhaber-Teilschuldverschreibungen ist, zu einem Zeitpunkt nach dem Datum der Veröffentlichung dieses Prospekts, oder zu einem nach der Veröffentlichung eines Nachtrags oder einer Ergänzung zu diesem Prospekt liegenden Zeitpunkt, stattgefunden hat, (iii) andere im Zusammenhang mit der Begebung der Inhaber-Teilschuldverschreibungen stehenden Angaben zu einem anderen Zeitpunkt als dem Zeitpunkt, zu dem sie mitgeteilt wurden oder auf den sie datiert wurden, zutreffend sind. Die VEM Aktienbank AG nimmt ausdrücklich davon Abstand, die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin während der Laufzeit der Inhaber-Teilschuldverschreibungen zu überprüfen oder Anleger über Informationen, die der VEM Aktienbank AG bekannt werden, zu beraten.

Weder die VEM Aktienbank AG noch andere in diesem Prospekt genannte Personen mit Ausnahme der Emittentin sind für die in diesem Prospekt enthaltenen Angaben und Dokumente verantwortlich und schließen im Rahmen des nach dem geltenden Recht in der jeweiligen Rechtsordnung Zulässigen die Haftung und die Gewährleistung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben in den vorgenannten Dokumenten aus. Die VEM Aktienbank AG hat diese Angaben nicht selbständig überprüft und übernimmt keine Haftung für deren Richtigkeit.

Die Inhaber-Teilschuldverschreibungen sind nicht für jeden Anleger geeignet. Anleger sollten vor der Entscheidung über den Erwerb der Inhaber-Teilschuldverschreibungen eigene Erkundigungen über die Vermögens-, Finanz und Ertragslage einholen und eigene Bewertungen der Kreditwürdigkeit der Emittentin vornehmen. Weder dieser Prospekt noch andere in Verbindung mit den Inhaber-Teilschuldverschreibungen gemachten Angaben stellen eine Empfehlung an den Anleger seitens der Emittentin oder der VEM Aktienbank AG dar, die Inhaber-Teilschuldverschreibungen zu erwerben.

Dieser Prospekt stellt kein Angebot dar und darf nicht zum Zwecke der Unterbreitung eines Angebots in denjenigen Rechtsordnungen verwendet werden, in denen ein solches Angebot unzulässig ist oder gegenüber Personen, gegenüber denen ein solches Angebot rechtswidrig wäre.

Die Emittentin und die VEM Aktienbank AG übernehmen keine Gewähr dafür, dass dieser Prospekt rechtmäßig verbreitet wird oder dass die Inhaber-Teilschuldverschreibungen nach den Anforderungen der jeweiligen Rechtsordnung rechtmäßig in Übereinstimmung mit anwendbaren Registrierungsvorschriften oder anderen rechtlichen Voraussetzungen oder gemäß anwendbarer Ausnahmetatbestände angeboten werden.

Sie übernehmen ferner keine Haftung für die Unterstützung des Angebots oder Verbreitung des Prospekts. Insbesondere wurden von der Emittentin oder der VEM Aktienbank AG keinerlei Handlungen in denjenigen Rechtsordnungen vorgenommen, in denen solche Handlungen zum Zwecke des Angebots oder der Verbreitung erforderlich sind.

Das Angebot, der Verkauf und die Lieferung der Inhaber-Teilschuldverschreibung sowie die Verbreitung dieses Prospekts unterliegen in einigen Rechtsordnungen rechtlichen Beschränkungen. Personen, die in den Besitz dieses Prospektes gelangen, werden von der Emittentin und der VEM Aktienbank AG aufgefordert, sich selbst über derartige Beschränkungen zu informieren und diese zu befolgen. Insbesondere sind und werden die Inhaber-Teilschuldverschreibungen im Rahmen dieses Angebots nicht gemäß dem US Securities Act registriert und unterliegen nicht den Vorschriften des U.S. Steuerrechts. Von wenigen begrenzten Ausnahmen abgesehen dürfen die Inhaber-Teilschuldverschreibungen im Rahmen dieses Angebots in oder innerhalb der Vereinigten Staaten von Amerika oder an U.S.-Personen weder angeboten, verkauft noch geliefert werden.

IV. Ausgewählte historische Finanzinformationen

Nachfolgende Übersicht enthält ausgewählte Finanzinformationen aus dem geprüften Jahresabschluss zum 31. Dezember 2011 der Stern Immobilien AG nach HGB, dem geprüften Jahresabschluss zum 31. Dezember 2012 der Stern Immobilien AG nach HGB, dem ungeprüften verkürzten Konzernabschluss (bestehend aus Konzernbilanz und Konzern- Gewinn- und Verlustrechnung) zum 31. Dezember 2011 der Stern Immobilien AG nach HGB sowie dem geprüften Konzernabschluss zum 31. Dezember 2012 der Stern Immobilien AG nach HGB.

Zeitraum	AG 01.01.-31.12.2012 (HGB) TEUR (geprüft)	AG 01.01.-31.12.2011 (HGB) TEUR (geprüft)
Umsatzerlöse	105	117
Sonstige betriebliche Erträge	14.902	216
Personalaufwand	56	31
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.161	454
Jahresüberschuss	14.096	23
Stichtag	AG 01.01.-31.12.2012 (HGB) TEUR (geprüft)	AG 01.01.-31.12.2011 (HGB) TEUR (geprüft)
Anlagevermögen	16.191	6.502
Umlaufvermögen	16.472	7.196
davon Kassenbestand/ Guthaben bei Kreditinstituten	806	1.379
davon Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	15.665	5.817
Verbindlichkeiten	12.234	8.857
Bilanzsumme	32.717	13.820
Eigenkapital	18.926	4.831
Gezeichnetes Kapital	1.560	1.560
Rückstellungen	1.558	133

Zeitraum	Konzern 01.01.-31.12.2012 (HGB) TEUR (geprüft)	Konzern 01.01.-31.12.2011 (HGB) TEUR (ungeprüft)
Umsatzerlöse	10.017	15.632
Sonstige betriebliche Erträge	10.082	56
Gesamterträge*	21.943	17.807
Materialaufwand	11.822	12.372
Personalaufwand	62	0
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	369	146
Sonstige betriebliche Aufwendungen	3.199	1.402
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	6.365	3.478
Konzernjahresüberschuss	5.487	2.085
Stichtag	Konzern 01.01.-31.12.2012 (HGB) TEUR (geprüft)	Konzern 01.01.-31.12.2011 (HGB) TEUR (ungeprüft)
Anlagevermögen	26.010	28.387
Umlaufvermögen	14.599	9.958
davon Kassenbestand/ Guthaben bei Kreditinstituten	1.359	3.153
davon Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	10.086	5.505
Verbindlichkeiten	25.939	27.808
Bilanzsumme	40.665	38.481
Eigenkapital	12.297	8.851
Gezeichnetes Kapital	1.560	1.560
Rückstellungen	2.085	1.653
* Gesamterträge errechnet sich aus den Umsatzerlösen zuzüglich Veränderung des Bestands an unfertigen Erzeugnissen und den sonstigen betrieblichen Erlösen, wurde von der Emittentin aus der internen Rechnungslegung selbst ermittelt und ist ungeprüft		

V. Angaben über die Emittentin

1. Firma, Sitz und Handelsregisterdaten

Die Firma der Emittentin lautet Stern Immobilien AG. Dies ist auch die kommerzielle Bezeichnung der Emittentin. Weitere kommerzielle Bezeichnungen werden nicht verwendet.

Sitz der Gesellschaft ist Grünwald, Landkreis München.

Die Emittentin ist im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 186 601 eingetragen.

2. Abschlussprüfer

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2011 der Stern Immobilien AG (HGB) wurde durch die DELTA Revision GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Seckenheimer Landstraße 4, 68163 Mannheim geprüft und mit dem in diesem Wertpapierprospekt wiedergegebenen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Die DELTA Revision GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Mannheim, hat den Eigenkapitalspiegel zum 31. Dezember 2011 und die Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2011 der Stern Immobilien AG (HGB) geprüft und mit dem in diesem Wertpapierprospekt wiedergegebenen Prüfungsvermerk vom 25. März 2013 versehen.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2012 der Stern Immobilien AG (HGB) wurde durch die DELTA Revision GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Mannheim, geprüft und mit dem in diesem Wertpapierprospekt wiedergegebenen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Die DELTA Revision GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Mannheim, hat den Eigenkapitalspiegel zum 31. Dezember 2012 und die Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2012 der Stern Immobilien AG (HGB) geprüft und mit dem in diesem Wertpapierprospekt wiedergegebenen Prüfungsvermerk vom 25. März 2013 versehen.

Der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2012 der Stern Immobilien AG (HGB) wurde durch die SiegRevision GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Bahnhof Weidenau 6, 57076 Siegen, geprüft und mit dem in diesem Wertpapierprospekt wiedergegebenen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Die Stern Immobilien AG ist gemäß § 293 HGB von der Pflicht, einen Konzernabschluss aufzustellen und prüfen zu lassen, befreit. Die Aufstellung und Prüfung des Konzernabschlusses erfolgte freiwillig. Ein Konzern-Lagebericht wurde nicht erstellt.

Sowohl die DELTA Revision GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft, Mannheim, als auch die SiegRevision GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Siegen, sind Mitglied der Wirtschaftsprüferkammer.

3. Land und Datum der Gründung, Rechtsordnung und Existenzdauer

Die Emittentin wurde als Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) am 30. September 2003 unter der Firmierung 63 Profi-Start GmbH 2003 gegründet und durch Formwechsel am 30. August 2010 unter der Firmierung Stern Immobilien AG in eine Aktiengesellschaft umgewandelt. Die Emittentin ist derzeit beim Amtsgericht München unter HRB 186 601 eingetragen.

Die Gesellschaft ist eine Aktiengesellschaft (AG) nach deutschem Recht und wurde in der Bundesrepublik Deutschland gegründet.

Die Gesellschaft ist auf unbestimmte Zeit errichtet.

4. Gegenstand des Unternehmens und Kontaktinformation

Gegenstand des Unternehmens gemäß § 2 der Satzung der Gesellschaft ist die Verwaltung eigenen Vermögens, insbesondere Gründung von sowie Beteiligungen an Personen- und Kapitalgesellschaften, Erwerb, Halten, Verwalten und Verwerten von Beteiligungen jeder Rechtsform und Vermögensanlagen aller Art, insbesondere im Zusammenhang mit Immobilien, Erbringung von Dienstleistungen im Zusammenhang damit, soweit hierfür keine behördliche Genehmigung erforderlich ist, sowie die Übernahme der Geschäftsführung und Vertretung in anderen Gesellschaften. Die Gesellschaft ist zu allen Geschäften und Maßnahmen berechtigt, die geeignet sind, den Geschäftszweck zu fördern. Sie kann im In- und Ausland Zweigniederlassungen errichten und gleichartige Unternehmen im In- und Ausland gründen, solche erwerben oder sich an ihnen beteiligen.

Die Geschäftsanschrift lautet Tölzer Straße 4, 82031 Grünwald. Telefonisch ist die Gesellschaft unter +49 89 64954442 erreichbar.

5. Grundkapital und Geschäftsjahr

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt derzeit EUR 1.560.294,-. Es ist eingeteilt in 1.560.294 Stückaktien zu je einem EURO und ist voll eingezahlt.

Das Geschäftsjahr beginnt am 01. Januar und endet am 31. Dezember des Jahres.

6. Ereignisse aus jüngster Zeit

Ereignisse aus jüngster Zeit, die in erheblichem Maße für die Bewertung der Solvenz der Stern Immobilien AG relevant sein könnten, bestehen keine.

7. Aktionärsstruktur der Stern Immobilien AG

Soweit die Gesellschaft hierüber Kenntnis hat, haben folgende Aktionäre eine Beteiligung von mindestens 5 %:

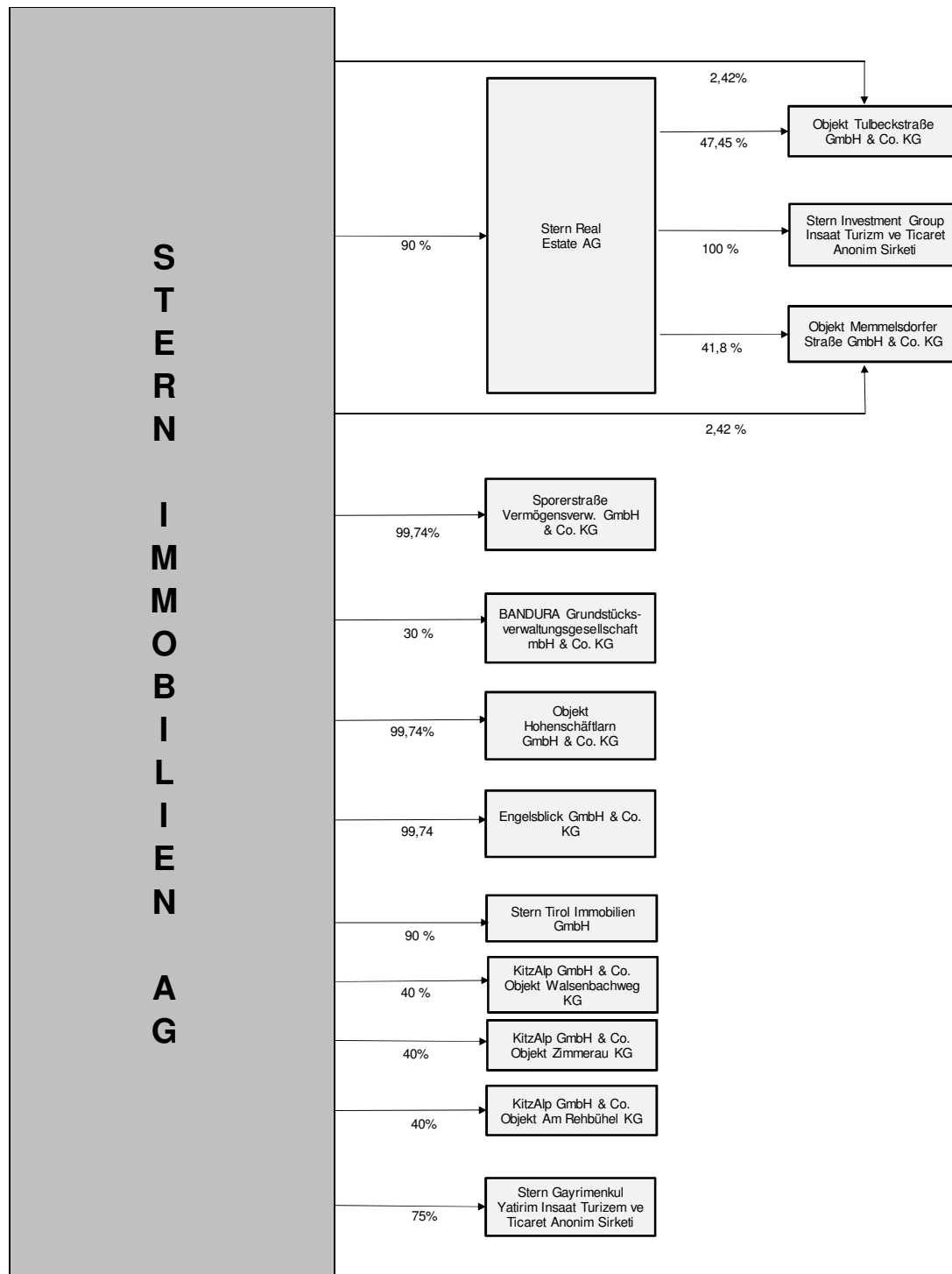
Aktionär	Anzahl Aktien	Anteil am Grundkapital in %
Stern Capital Management AG	863.687	55,35
HGO Vermögensverwaltungs GmbH	164.360	10,53
Schakal GmbH	136.600	8,75
J.A.C.C. TECHNO-TRANS GmbH	174.478	11,18

Die Stern Capital Management AG verfügt damit über eine Anzahl von Stimmrechten, die für bestimmte Beschlussfassungen in der Hauptversammlung ausreicht und die ihr daher einen beherrschenden Einfluss auf die Emittentin ermöglichen kann. Herr Hans Kilger wiederum kann als Alleinaktionär der Stern Capital Management AG diesen beherrschenden Einfluss auf die Emittentin mittelbar ausüben. Maßnahmen zur Verhinderung der Kontrolle bestehen nicht. Vereinbarungen, deren Ausübung zu einem späteren Zeitpunkt zu einer Veränderung bei der Kontrolle der Emittentin führen könnte, sind der Emittentin nicht bekannt.

8. Organisationsstruktur und Stellung der Emittentin innerhalb der Gruppe

8.1. Darstellung der Stern Immobilien-Gruppe

Die Emittentin ist die Holdinggesellschaft der Stern Immobilien-Gruppe



8.2. Stellung der Emittentin innerhalb der Stern Immobilien-Gruppe

Die Emittentin ist die strategische Management- und Finanzholdinggesellschaft der Stern Immobilien-Gruppe und nimmt die zentrale Leitungsfunktion wahr. 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 dargestellten Beteiligungsgesellschaften handelt es sich um Gesellschaften mit Sitz in Deutschland sowie auch um drei Projektgesellschaften in Österreich sowie zwei Projektgesellschaften in der Türkei. Die Beteiligung der Emittentin an Komplementärgesellschaften, die bei den einzelnen Projektgesellschaften tätig sind, sowie Gesellschaften, über die die Beteiligungen zum Teil gehalten werden, wurden aus Gründen der besseren Übersicht nicht in dem unter V.8.1. abgebildeten Schaubild angeführt.

Die Emittentin ist innerhalb der Stern Immobilien-Gruppe von keinem anderen Unternehmen abhängig.

9. Geschäftstätigkeit

9.1. Haupttätigkeitsbereiche

Stern Immobilien AG

Die Emittentin erwirbt und hält ihre Immobilien über separate Projektgesellschaften.

Im Folgenden werden wichtige Projekte der Emittentin dargestellt.

Die Emittentin hat kürzlich ein Objekt in der Lucile-Grahn-Straße (München) mit einer Grundfläche von ca. 2.368 qm und einer Gesamtnutzfläche von ca. 2.400 qm im Rahmen eines Share Deals veräußert. Der im Jahr 2012 angefallene Gewinn der Transaktion lag bei ca. 6 Mio EUR. Das bisher vollständig gewerblich genutzte Objekt wird zum großen Teil als Appartementhaus mit voller Möblierung neu konzipiert. Die Emittentin unterstützt derzeit den Käufer bei der Aufteilung und den Vertriebsmaßnahmen.

Die Emittentin hält 99,74 % an der Sporerstraße Vermögensverwaltungs GmbH & Co. KG. Diese Gesellschaft ist Eigentümerin eines Geschäftshauses in hervorragender Lage zwischen Dom und Rathaus in der Münchner Altstadt. Die Immobilie verfügt über eine Grundfläche von ca. 204 qm und einer vermietbaren Fläche von ca. 870 qm. Mit einem geplanten Flächengewinn von ca. 70 qm und Schaffung einer Dachterrasse von ca. 20 qm sowie einem geänderten Nutzungskonzept mit höheren Mieteinnahmen soll sich der Wert der Immobilie deutlich erhöhen. Ein entsprechender Bauvorbescheid wurde erteilt. Über einen Verkauf des Objekts wird derzeit verhandelt.

An der BANDURA Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH ist die Emittentin mit 30 % beteiligt. Diese Projektgesellschaft hält ein Gewerbegrundstück in München Riem. Das Grundstück hat eine Fläche von ca. 53.600 qm und ist an einen MDAX-Konzern vermietet. Es ist vorgesehen, dieses Grundstück mittelfristig im Rahmen einer größer angelegten städtebaulichen Entwicklung zu optimieren.

Die Gesellschaft ist an der Objekt Hohenschäftlarn GmbH & Co. KG zu 99,74 % beteiligt. Diese Objektgesellschaft ist Eigentümerin einer Gewerbeimmobilie mit einer Grundstücksfläche von ca. 3.700 qm; die gewerbliche Nutzfläche liegt bei ca. 2.700 qm. Es ist geplant, diese Immobilie in eine Wohnimmobilie umzuwidmen. Eine behördliche Genehmigung dafür steht noch aus.

Die Engelsblick GmbH & Co. KG, an der die Emittentin zu 99,74 % beteiligt ist, ist Eigentümerin einer Dachgeschoßwohnung in München-Haidhausen mit einer Wohnfläche von ca. 140 qm und einem möglichen Erweiterungspotential von ca. 60 qm. Die Wohnung befindet sich in sehr guter Lage unweit des Prinzregententheaters mit Blick über München.

Über die 40 %-ige Beteiligung an der Kitz Real Estate GmbH ist die Emittentin derzeit an drei Projektgesellschaften in Kitzbühel und Umgebung beteiligt. Es handelt sich hierbei um zwei eingerichtete Wohnhäuser und ein projektiertes Grundstück. An der neu gegründeten Stern Tirol Immobilien GmbH, St Johann iT, hält die Emittentin AG 90 % der Anteile.

Die Emittentin hält 90 % der Anteile an der Stern Real Estate AG. Diese Tochtergesellschaft hält Renditeimmobilien zur mittelfristigen Entwicklung. Per Ende 2012 lag das Eigenkapital der Gesellschaft bei EUR 5,748 Mio.

Die Stern Real Estate AG ist derzeit an folgenden Projekten beteiligt:

Über die Stern Investment Group, Istanbul, hält die Stern Real Estate AG zehn Luxus-Appartements in einem Gebäude mit 42 Stockwerken einer Residenzanlage im Istanbul Stadtteil Şişli (europäische Seite). Die Wohnungen liegen in den obersten Etagen und haben eine Gesamtfläche von ca. 870 qm.

Die Objekt Tulbeckstraße GmbH & Co. KG ist Eigentümerin eines Gewerbegebäudes in der Tulbeckstraße im Münchner Westend. Das Objekt hat eine Grundstücksfläche von ca. 2.860 qm und eine Nutz-/Wohnfläche von ca. 3.270 qm und ist nahezu vollständig vermietet. Der Vorstand prüft derzeit eine wohnwirtschaftliche Bebauung in einer Größenordnung von über 5.000 qm.

Weiterhin ist die Stern Real Estate AG an der Objekt Memmelsdorferstraße GmbH & Co. KG beteiligt. Diese ist Eigentümerin einer Gewerbeimmobilie in der Memmelsdorfer Straße in Bamberg. Die Grundstücksgröße beträgt ca. 10.500 qm, wobei ca. 5.000 qm bebaubar sind. Die Nutzfläche des Gebäudes liegt bei ca. 3.500qm. Das Gebäude ist an ein Dax 30 Konzernunternehmen vermietet.

Strategie:

Die Emittentin ist ein aktiver Manager eines Immobilienportfolios mit Fokus auf Veredelung der einzelnen Objekte. Bereits bei der Objektidentifizierung werden Ertragspotenziale, wie potenzielle Flächen-erweiterungen 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. Die Emittentin wickelt Immobilientransaktionen im bis zu zweistelligen Millionenbereich ab.

Dadurch positioniert sich die Gesellschaft zwischen Projektentwicklung und Bestandshaltung. Das Risikoprofil ist damit geringer als beim klassischen Projektentwickler bzw. Bauträger. Mit dem aktiven Verwalten und Optimieren des Immobilienportfolios plant die Emittentin 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 Emittentin ist überwiegend tätig in München und Umgebung, Kitzbühel und Umgebung sowie in Istanbul. Diese Märkte werden von der Emittentin als besonders attraktiv und stabil eingestuft. Es handelt sich um Städte bzw. Regionen, die in den jeweiligen Ländern zu den besten Lagen zählen. Die Emittentin 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 sind, befinden sich im Bestand.

Immobilien, deren Verwertung nicht kurzfristig geplant ist, werden in der Stern Real Estate AG gebündelt, an der die Emittentin mit 90 % beteiligt ist.

9.2. Wichtige neue Produkte und/oder Dienstleistungen

Entfällt.

10. Investitionen

10.1. Die wichtigsten Investitionen seit dem Datum des letzten Jahresabschlusses

Seit dem 31. Dezember 2012 hat die Emittentin keine Investitionen getätigt.

10.2. Die wichtigsten künftigen Investitionen

In Österreich wurde die Stern Tirol Immobilien GmbH, St. Johann iT, gegründet. Die Emittentin ist an dieser Gesellschaft mit 90 % beteiligt. Diese Gesellschaft soll künftig die Immobiliengeschäfte in Kitzbühel und Umgebung betreiben.

In der Türkei wurde mit der Stern Gayrimenkul Yatirim Insaat Turizm ve Ticaret Anonim Sirketi, Istanbul, eine weitere Gesellschaft in Istanbul gegründet, um Projektentwicklungen durchzuführen. Die Emittentin hält 75 % der Anteile. Die Stern Gayrimenkul Yatirim Insaat Turizm ve Ticaret Anonim Sirketi beabsichtigt, sich an einer Projektgesellschaft zur Durchführung einer geplanten städtebaulichen Entwicklung zu beteiligen.

Die in Österreich und der Türkei beabsichtigten Investitionen werden überwiegend mit Eigenmitteln, insbesondere auch mit einem Teil des Emissionserlöses, getätigt.

Der Vorstand plant für das laufende Jahr die Veräußerung des Objekts in der Sporerstraße. Sollte der Verkauf durchgeführt werden, erwartet die Emittentin für 2013 ein Ergebnis in Millionenhöhe.

Weitere künftige Investitionen, die bereits verbindlich beschlossen wurden, bestehen keine.

Seit dem 31. Dezember 2012 haben sich keine nachteiligen Entwicklungen ergeben.

11. Marktumfeld und Wettbewerb

Die Emittentin ist derzeit in folgenden Städten und Regionen tätig:

- a) in München und Umgebung
- b) in Kitzbühel und Umgebung
- c) in 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 beispielsweise: http://www.bulwiengesa.de/fileadmin/user_upload/PE-Studie/PE2012/PE_Studie.pdf; zuletzt abgerufen am 15.3.2013).

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 langen 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-wohnungsverkaufen>) Artikel erscheinen 18.1.2013, zuletzt abgerufen am 15.3.2013.

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.

Folgende Faktoren sollen sich einer Umfrage von Ernst & Young (Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt Deutschland 2013) zufolge positiv auf den deutschen Immobilienmarkt auswirken. „Unsicherheit treibt Investoren in die Immobilie“ (92 % der Befragten), „Niedriges Zinsniveau verstärkt Immobiliennachfrage“ (91 %), „Inflationssorge steigert Immobilieninteresse (91 %), „Versicherungen treten verstärkt als Fremdkapitalgeber auf“ (89 %; Hinweis: Versicherungen kompensieren damit den Rückzug von Banken, die infolge der Basel III Regelungen restriktiver bei Finanzierungen werden).

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, zuletzt abgerufen am 15.02.2013). Die größte Nachfrage bestehe 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) Istanbul

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 Rese-

arch 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 Istanbul, 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 an 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 Istanbul 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 Istanbul 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.

12. Wesentliche Verträge

Die Emittentin hat eine Wandelschuldverschreibung in Höhe von EUR 1,1 Mio. begeben, eingeteilt in 196.079 auf die Inhaber lautende Teilschuldverschreibungen. Diese ist am 31. Dezember 2016 fällig.

13. Verwaltungs-, Geschäftsführungs- und Aufsichtsorgane; Interessenkonflikte

Organe der Emittentin sind der Vorstand, der Aufsichtsrat und die Hauptversammlung. Die Aufgabenfelder dieser Organe sind im Aktiengesetz, in der Satzung und in den Geschäftsordnungen des Vorstands und des Aufsichtsrats geregelt.

13.1. Vorstand

Der Vorstand der Gesellschaft besteht aus mindestens einer Person. Auch dann, wenn das Grundkapital der Gesellschaft den Betrag von EUR 3 Mio. übersteigt, kann der Vorstand aus einer Person bestehen. Es können stellvertretende Vorstandsmitglieder bestellt werden.

Der Aufsichtsrat bestellt die Vorstandsmitglieder und bestimmt im Rahmen von § 5 Abs. 1 der Satzung ihre Zahl. Der Aufsichtsrat kann einen Vorsitzenden des Vorstands sowie einen stellvertretenden Vorsitzenden des Vorstands ernennen.

Beschlüsse des Vorstands werden mit einfacher Stimmenmehrheit der an der Beschlussfassung teilnehmenden Mitglieder des Vorstands gefasst. Bei Stimmengleichheit gibt die Stimme des Vorsitzenden den Ausschlag.

Die Mitglieder des Vorstands haben die Geschäfte der Gesellschaft nach Maßgabe der Gesetze, der Satzung, der Geschäftsordnung für den Vorstand und des Geschäftsverteilungsplans zu führen.

Ist nur ein Vorstandsmitglied bestellt, so vertritt dieses die Gesellschaft einzeln. Sind mehrere Vorstandsmitglieder bestellt, so wird die Gesellschaft durch zwei Vorstandsmitglieder oder durch ein Vorstandsmitglied in Gemeinschaft mit einem Prokuristen vertreten. Der Aufsichtsrat kann bestimmen, dass einzelne oder alle Vorstandsmitglieder einzeln vertretungsbefugt sind. Der Aufsichtsrat kann weiter allgemein oder für den Einzelfall bestimmen, dass einzelne oder alle Vorstandsmitglieder berechtigt sind, die Gesellschaft bei Rechtsgeschäften mit sich als Vertreter eines Dritten zu vertreten.

Der Vorstand der Gesellschaft besteht derzeit aus zwei Mitgliedern.

Iram Kamal

- Vorstand -

Frau Iram Kamal, geb. am 29.03.1971, Rechtsanwältin, Master of Business Law & Taxation, hat an der Universität Freiburg Rechtswissenschaft studiert. Sie ist seit 1999 als Rechtsanwältin zugelassen. Nach Tätigkeiten in einem Konzernunternehmen und einer international ausgerichteten mittelständischen Rechtsanwaltskanzlei ist Frau Kamal seit 2002 in der Bayern Treuhand Obermeier & Kilger KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, die derzeit rund 60 Mitarbeiter hat und deren Schwerpunkt in der Beratung mittelständischer Unternehmen im In- und Ausland liegt, tätig. Seit 2006 ist Frau Kamal Gesellschafterin in der Bayern Treuhand Obermeier & Kilger KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft.

Frau Kamal ist Mitglied des Verwaltungs-, Management- oder Aufsichtsorgans folgender Gesellschaften und Unternehmen:

- Bayern Treuhand Obermeier & Kilger KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München; Gesellschafter, Prokuristin
- Bavaria Equity AG, Grünwald; Vorstandsmitglied
- Schakal GmbH, Wolnzach; Gesellschafter-Geschäftsführer
- 224 Profi-Start GmbH, 223 Profi-Start GmbH, 518 Profi-Start GmbH, Lucifer Immobilienverwertungs GmbH, Objekt „Am Prinzregententheater“ Beteiligungs GmbH, Stern Beteiligungs GmbH, Bavaria Real Estate II GmbH, Objekt Tulbeckstraße Beteiligungs GmbH, alle in Grünwald; Telematic & Telemetrie Netcom Dataservice und Vertriebs AG, Grünwald; Kitzalp Real Estate GmbH, St. Johann i.T.; Bavaria Online GmbH, Grünwald; silverbase GmbH, Grünwald; Alexander Equity Venture AG, Grünwald; Hydra Beteiligungs GmbH, München; Bavaria Financial Services Holding GmbH, Grünwald; Bavaria Financial Services GmbH, Grünwald; Bavaria Financial Consulting GmbH, Grünwald; ALKATRUST AG, Grünwald; KunstInvest AG, Grünwald; jeweils Geschäftsführer/Vorstandsmitglied
- Stern Capital Management AG, Grünwald; BT Corporate Finanz AG; jeweils Prokuristin
- Stern Real Estate AG, Profi-Start AG, München; SchahLED Holding AG; jeweils Aufsichtsratsvorsitzende
- rhino's AG, München; Fonterelli GmbH & Co. KGaA, München; BT Bayern Treuhand Management und Technology AG, München; jeweils Aufsichtsratsmitglied

Frau Kamal ist mit 50 % an der Schakal GmbH beteiligt, die insgesamt 136.600 Aktien an der Gesellschaft hält. Frau Kamal ist unter der Geschäftsanschrift der Emittentin, Tölzer Straße 4, 82031 Grünwald, erreichbar.

Ralf Elender

- Vorstand -

Ralf Elender, geb. am 17.09.1972, Rechtsanwalt, hat an der Universität Regensburg Rechtswissenschaften studiert. Er ist seit 2002 als Rechtsanwalt zugelassen. Seit 2000 ist Herr Elender in der Bayern Treuhand Obermeier & Kilger KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, die derzeit rund 60 Mitarbeiter hat und deren Schwerpunkt in der Beratung mittelständischer Unternehmen im In- und Ausland liegt, tätig. Seit 2007 ist Herr Elender Gesellschafter in der Bayern Treuhand Obermeier & Kilger KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft.

Herr Elender ist Mitglied des Verwaltungs-, Management- oder Aufsichtsorgans folgender Gesellschaften und Unternehmen:

- Bayern Treuhand Obermeier & Kilger KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München; Gesellschafter, Prokurist
- Bavaria Equity AG, Grünwald; Prokurist
- Schakal GmbH, Wolnzach; Gesellschafter-Geschäftsführer
- Stern Real Estate AG, 224 Profi-Start GmbH, 203 Profi-Start GmbH, 223 Profi-Start GmbH, 518 Profi-Start GmbH, Lucifer Immobilienverwertungs GmbH, Objekt „Am Prinzregententheater“ Beteiligungs GmbH, Stern Beteiligungs GmbH, Bavaria Real Estate II GmbH, t+t Beteiligungs GmbH, PowerLED GmbH, alle Grünwald, Profi-Start AG, München; Geschäftsführer/Vorstandsmitglied
- Alexander Equity Venture AG, Grünwald; Stern Asset Management AG, Grünwald; jeweils Aufsichtsratsvorsitzender
- Car2Cash AG, Unterföhring; Residia Asset Management AG, Grünwald; Hötzel Verwaltungs AG, München; Telematic & Telemetrie Netcom Dataservice und Vertriebs AG, Grünwald; Vermögenskultur AG, München; SchahlLED Holding AG; jeweils Aufsichtsratsmitglied

Herr Elender ist mit 50 % an der Schakal GmbH beteiligt, die insgesamt 136.600 Aktien an der Gesellschaft hält. Herr Elender ist unter der Geschäftsanschrift der Emittentin, Tölzer Straße 4, 82031 Grünwald, erreichbar.

13.2. Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat besteht aus sechs Mitgliedern.

Hans Kilger (Vorsitzender)

Herr Hans Kilger, geb. am 04.05.1963, Wirtschaftsprüfer/Steuerberater, ist Mehrheitsgesellschafter und Managing Partner der Bayern Treuhand Obermeier & Kilger KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, die derzeit rund 60 Mitarbeiter hat und deren Schwerpunkt in der Beratung mittelständischer Unternehmen im In- und Ausland liegt. Weiterhin ist Herr Kilger Partner der Rechtsanwaltskanzlei Gründel Kilger & Partner Rechtsanwälte Wirtschaftsprüfer mit Kanzleien in München und Bad Reichenhall, die in der Form einer Partnerschaftsgesellschaft organisiert ist. Hans Kilger ist Alleinaktionär der Stern Capital Management AG. Die Stern Capital Management AG ist insbesondere Mehrheitsaktionärin der Emittentin sowie der Bavaria Equity AG, die Beteiligung an Unternehmen in verschiedenen Branchen hält.

Herr Kilger ist Mitglied des Verwaltungs-, Management- oder Aufsichtsorgan folgender Gesellschaften und Unternehmen:

- Bayern Treuhand Obermeier & Kilger KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München; Managing Partner
- Bayern Treuhand AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München; Vorstandsmitglied
- Gründel Kilger & Partner Rechtsanwälte Wirtschaftsprüfer Partnerschaftsgesellschaft, München; Partner
- enno KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München; persönlich haftender Gesellschafter
- Bayern Treuhand International Auditing & Assurance GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München; Geschäftsführer
- Stern Capital Management AG und Bavaria Equity AG, alle Grünwald; Aufsichtsratsvorsitzender
- KunstInvest AG, Grünwald; BT Bayern Treuhand Management und Technology AG, München; FIPA Frohwitter Intellectual Property AG, Grünwald; Fonterelli GmbH & Co. KGaA, München; jeweils Aufsichtsratsmitglied

Dr. Andreas Beyer (stellvertretender Vorsitzender)

Dr. Andreas Beyer, geb. am 08.04.1968, ist Geschäftsführer der Fonterelli GmbH & Co. KGaA, München und als Unternehmensberater tätig. Der gelernte Bankkaufmann und Diplom-Kaufmann war viele Jahre Vorstand einer Investmentbank. Dr. Andreas Beyer ist Mitglied des Aufsichtsrats bei der FIMATRIX AG, München und bei der LeaseTrend AG, Oberhaching. Bei der Janosch film & medien AG, Berlin, ist er Aufsichtsratsvorsitzender.

Hugo Obermeier

Hugo Obermeier, geboren am 15.08.1946, WP/StB, ist Gründer und persönlich haftender Gesellschafter der jetzigen Bayern Treuhand Obermeier & Kilger KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft. Die Geschichte der Bayern Treuhand Obermeier & Kilger KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft beginnt 1973 und hat derzeit rund 60 Mitarbeiter.

Herr Obermeier ist Mitglied des Verwaltungs-, Management- oder Aufsichtsorgans folgender Gesellschaften und Unternehmen:

- Bayern Treuhand Obermeier & Kilger KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München; persönlich haftender Gesellschafter
- Bavaria Equity AG, Grünwald; Aufsichtsratsmitglied

Bernhard Frohwitter

Herr Bernhard Frohwitter, geb. am 24.09.1944, Dipl.-Ing., Rechtsanwalt, hat seine Karriere im Bereich des geistigen Eigentums 1974 in der Patentabteilung der deutschen Messerschmitt GmbH begonnen, wo er für Erfindungen im Elektronik-Feld verantwortlich war. 1980 wurde Herr Bernhard Frohwitter Mitgründer und Partner der Münchener Patentanwaltskanzlei Bardehle, Pagenberg, Dost, Altenburg, Frohwitter, Geissler. 1998 hat er seine eigene Patentanwaltskanzlei gegründet. In den letzten 20 Jahren hat er sich auf high-tech-Erfindungen in den Bereichen Digitaltechnik, insbesondere Mobilfunk, Pharma, Chemie, Biotechnologie und IT spezialisiert, vor allem in den Vereinigten Staaten. Er ist außerdem Gründer, Eigner und CEO der ParTec GmbH, die weltweit führend ist im Bereich Betriebssysteme für Großcomputer der Clustertechnologie.

Herr Frohwitter ist Mitglied des Verwaltungs-, Management- oder Aufsichtsorgans folgender Gesellschaften und Unternehmen:

- Frohwitter Patent- und Rechtsanwälte; Inhaber
- diverse Technologieunternehmen, jeweils als Geschäftsführer/Vorstand

Bernhard Schelkle

Herr Bernhard Schelkle, geb. am 22.07.1965, ist als Regierungsrat am Bayrischen Obersten Rechnungshof seit 1999 schwerpunktmäßig mit der Prüfung staatlicher Immobiliengeschäfte befasst. Der Verwaltungswirt war davor bereits mehrere Jahre in verschiedenen anderen Bereichen des staatlichen Immobilienmanagements tätig.

Adil Kaya

Herr Adil Kaya, geb. am 06.05.1950, hat im Jahre 1972 sein Soziologiestudium an der Istanbul Universität abgeschlossen. Als einer der führenden Landbesitzer der Izol-Familie hat er die Industrialisierung der Aprikosenproduktion in Malatya stark unterstützt. Er ist einer der Gründer des Malatya Aprikosenvereins und ist in leitender Position tätig. Bis 1998 hat er als Gründungspartner der Firma „Altin Kayisi“ beraten, welche als Pionier in der Aprikosenproduktion spezialisiert war. In den 70iger und 80iger Jahren betrieb er über eine eigene Firma Papierexport, -großhandel und -druckerei. Seit den 90iger Jahren hält er in verschiedenen Branchen wie z.B. Textil, Bau, Gastronomie, Agrarwirtschaft unternehmerische Beteiligungen.

In der Hauptversammlung der Emittentin am 13. Dezember 2012 wurde durch Satzungsänderung die Anzahl der Mitglieder des Aufsichtsrats von bislang drei Aufsichtsratsmitgliedern auf sechs Aufsichtsratsmitglieder erhöht. Der bis dahin wirksam bestehende Aufsichtsrat, nämlich Herr Hans Kilger (Vorsitzender), Herr Dr. Andreas Beyer (stellvertretender Vorsitzender) und Herr Hugo Obermeier bleiben weiterhin seit ihrer Bestellung am 15. März 2010 im Amt. Die in der Hauptversammlung am 13. Dezember 2012 neu gewählten weiteren Mitglieder des Aufsichtsrats, Herr Bernhard Frohwitter, Herr Adil Kaya und Herr Bernhard Schelkle wurden für die verbleibende Amtszeit des bisherigen Aufsichtsrats gewählt.

Der Aufsichtsratsvorsitzende Hans Kilger hält mittelbar über die Stern Capital Management AG und die BT Corporate Finance AG 918.902 Aktien an der Gesellschaft. Herr Hugo Obermeier hält mittelbar über die HGO Vermögensverwaltungs GmbH 164.360 Aktien, Herr Bernhard Frohwitter hält mittelbar über die J.A.C.C. TECHNO-TRANS GmbH 174.478 Aktien, Herr Dr. Andreas Beyer hält mittelbar 46.500 Aktien und Herr Bernhard Schelkle hält 10.400 Aktien an der Emittentin. Die übrigen Mitglieder des Aufsichtsrats halten keine Aktien.

Die Aufsichtsratsmitglieder sind unter der Geschäftsanschrift der Emittentin, Tölzer Straße 4, 82031 Grünwald, erreichbar.

13.3. Hauptversammlung

Die Hauptversammlung findet am Sitz der Gesellschaft oder nach Wahl des einberufenden Organs an einem deutschen Börsenplatz oder in dessen Umgebung in einem Umkreis von 100 km, statt. Die Hauptversammlung, die über die Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat, die Gewinnverwendung und – soweit erforderlich – über die Feststellung des Jahresabschlusses beschließt (ordentliche Hauptversammlung) findet innerhalb der ersten acht Monate eines jeden Geschäftsjahres statt. Die Hauptversammlung wird durch den Vorstand oder in den gesetzlich vorgeschriebenen Fällen durch den Aufsichtsrat einberufen. Die Einberufung der Hauptversammlung muss, soweit gesetzlich nichts abweichendes bestimmt ist, mindestens 30 Tage vor dem Tag, bis zu dessen Ablauf sich die Aktionäre vor der Versammlung gemäß § 16 der Satzung anzumelden und ihren Anteilsbesitz nachzuweisen haben, unter Mitteilung der Tagesordnung und einer Adresse für die Anmeldung bekanntgemacht werden. Der Tag der Einberufung ist nicht mitzurechnen.

Den Vorsitz in der Hauptversammlung führt der Vorsitzende des Aufsichtsrats oder ein anderer vom Aufsichtsrat zu wählendes Aufsichtsratsmitglied der Aktionäre. Jede Stückaktie gewährt eine Stimme. Das Stimmrecht beginnt, sobald auf die Aktien eine gesetzliche Mindesteinlage geleistet ist. Die Beschlüsse der Hauptversammlung werden mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen und, sofern das Gesetz außer der Stimmenmehrheit eine Mehrheit des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals vorschreibt, mit der einfachen Mehrheit des bei der Beschlussfassung vertretenen stimmberechtigten Grundkapitals gefasst, soweit nicht nach zwingenden gesetzlichen Vorschriften eine größere Mehrheit erforderlich ist. Dies gilt insbesondere für Satzungsänderungen, soweit diese nicht nur die Fassung betreffen, und Kapitalerhöhungen, soweit dies gesetzlich zulässig ist und diese Satzung keine anderen Regelungen enthält.

13.4. Potentielle Interessenkonflikte

Wesentliche Verpflichtungstatbestände in rechtlicher, wirtschaftlicher und/oder personeller Art bestehen nicht. Die Vorstände, Frau Iram Kamal und Herr Ralf Elender, halten mittelbar Aktien an der Emittentin und verfolgen insoweit auch das Interesse, dass sie Dividendenerträge aus dieser Beteiligung erwarten. Die Aufsichtsratsmitglieder Hans Kilger, Herr Hugo Obermeier, Herr Bernhard Frohwitter, Herr Dr. Andreas Beyer und Herr Bernhard Schelkle halten mittelbar bzw. unmittelbar Aktien an der Emittentin und verfolgen insoweit auch das Interesse, dass sie Dividendenerträge aus dieser Beteiligung erwarten. Darüber hinaus bestehen bei den genannten Vorständen und Aufsichtsratsmitgliedern keine potentiellen Interessenkonflikte zwischen den privaten Interessen und ihren Verpflichtungen gegenüber der Emittentin.

14. Praktiken der Geschäftsführung

Die Emittentin ist keine börsennotierte Gesellschaft und unterliegt nicht den Regelungen des § 161 AktG. Zur Einhaltung der entsprechenden Regelungen ist die Emittentin nicht verpflichtet und wendet sie daher nicht an. Den Empfehlungen und Anregungen des Deutschen Corporate Governance Kodex muss die Emittentin nicht folgen und folgte diesen auch nicht.

Ein Audit-Ausschuss wurde nicht eingerichtet. Eine gesetzliche Verpflichtung hierzu gibt es für die Emittentin nicht.

15. Gerichts- und Schiedsverfahren

Staatliche Interventionen, Gerichts- oder Schiedsgerichtsverfahren (einschl. derjenigen Verfahren, die nach Kenntnis der Emittentin noch anhängig sind oder eingeleitet werden könnten), die im Zeitraum der mindestens 12 letzten Monate bestanden, abgeschlossen wurden, und die sich erheblich negativ auf die Finanzlage oder die Rentabilität der Emittentin auswirken, bzw. in jüngster Zeit ausgewirkt haben, bestehen nicht.

16. Wesentliche Veränderungen in der Finanzlage oder der Handelsposition der Stern Immobilien-Gruppe

Nach dem 31. Dezember 2012 haben sich keine wesentlichen Veränderungen der Finanzlage oder der Handelsposition der Emittentin ergeben.

VI. Gründe für das Angebot und Verwendung des Emissionserlöses

Gründe für das Angebot sind Investitionen in bestehende und neue Immobilienprojekte bzw. Umstrukturierung von bestehenden Finanzierungen in der Stern Immobilien-Gruppe.

Der Emittentin fließt im Rahmen des Angebots ein Bruttoemissionserlös in Höhe von bis zu EUR 20 Mio. abzüglich der von der Emittentin zu tragenden Vertriebs-, Konzeptions- und Verwaltungskosten zu. Diese Emissionskosten belaufen sich im Falle der Vollplatzierung auf bis zu ca. 6 % des Emissionserlöses. Die Gesellschaft beabsichtigt, den Nettoerlös wie folgt zu verwenden:

Die Emittentin plant den Erwerb einer Immobilie im Münchner Stadtteil Lehel sowie die Entwicklung eines Gewerbegebietes in München. In Istanbul ist die Beteiligung an einer Projektgesellschaft zur Durchführung einer städtebaulichen Entwicklung geplant. Derzeit geht die Emittentin davon aus dass von dem Nettoemissionserlös ca. ein Anteil von 2/3 für Investitionen in Projekte in Deutschland und ca. ein Anteil von 1/3 für die Investitionen in der Türkei verwendet werden. Der Nettoemissionserlös kann auch gesamt oder in Teilbeträgen zur Rückführung bestehender Kredite der Emittentin erfolgen, wenn sich dadurch die Konditionen verbessern lassen. Die Emittentin kann den Nettoemissionserlös oder Teilbeträge hiervon zur Optimierung des aktuellen Zinsniveaus sowie der bestehenden Finanzierungsstruktur in der Stern Immobilien-Gruppe verwenden. Einen Teilbetrag des Nettoemissionserlöses, welcher der Höhe nach einer Jahresverzinsung der Anleihe bezogen auf das gezeichnete Emissionsvolumen entspricht, hat die Emittentin auf einem Treuhandkonto zur Besicherung der künftigen Zinszahlungsverpflichtungen aus der Anleihe zu hinterlegen. Ferner hat die Emittentin einen Teilbetrag von EUR 1.828.253,- darlehensweise an die Stern Real Estate AG auszureichen und die hieraus entstehende Forderung auf Rückzahlung zur Besicherung der Zahlungsansprüche der Anleihegläubiger auf Rückzahlung der Inhaber-Teilschuldverschreibungen gemäß § 3 der Anleihebedingungen sowie auf Zahlung von Zinsen gemäß § 2 der Anleihebedingungen an den Treuhänder zu verpfänden.

VII. Angaben zur Anleihe

1. Allgemeine Information und Gegenstand des Wertpapierprospekts

Angeboten wird ein festverzinsliches Wertpapier zur Unternehmensfinanzierung in verbriefter Form. Es handelt sich um eine Anleihe, auch Inhaber-Teilschuldverschreibung genannt, mit einem Anlagevolumen von bis zu EUR 20.000.000,-.

Im Gegensatz zu Aktien wird bei Anleihen keine gewinnabhängige Dividende, sondern ein fester Zinssatz für die gesamte Laufzeit gezahlt. Darüber hinaus sind die Zeichner der Inhaber-Teilschuldverschreibungen aufgrund der klar begrenzten Laufzeit nicht auf den Verkauf der Wertpapiere auf dem Kapitalmarkt angewiesen; der Anspruch auf Rückzahlung des Kapitals am Ende der Laufzeit zum Nennwert unterliegt insoweit auch keinem Kursrisiko.

Die Konditionen der Anleihe ergeben sich aus den Anleihebedingungen, die unter Ziff. VII. 18 in diesem Prospekt abgedruckt sind, und die die Rechtsgrundlage einer Zeichnung der Inhaber-Teilschuldverschreibungen darstellen.

Das vorliegende öffentliche Angebot erfolgt ausschließlich in der Bundesrepublik Deutschland, im Großherzogtum Luxemburg und in der Republik Österreich. Ein Angebot der Inhaber-Teilschuldverschreibung findet insbesondere in den Vereinigten Staaten von Amerika, Kanada, Australien und Japan nicht statt. Weiterhin werden möglicherweise die Inhaber-Teilschuldverschreibungen im Rahmen von Privatplatzierungen bei ausgewählten Investoren in der Bundesrepublik Deutschland sowie in ausgewählten europäischen Staaten angeboten.

Die Verbreitung dieses Prospekts und das Angebot der in diesem Prospekt beschriebenen Inhaber-Teilschuldverschreibungen können unter bestimmten Rechtsordnungen Beschränkungen unterliegen. Personen, die in den Besitz dieses Prospekts gelangen, müssen diese Beschränkungen berücksichtigen. Die Emittentin hat bei der CSSF beantragt, dass die CSSF der jeweils zuständigen Behörde in der Bundesrepublik Deutschland und der Republik Österreich eine Bescheinigung über die Billigung des Prospekts übermittelt, aus der hervorgeht, dass der Prospekt gemäß dem luxemburgischen Wertpapierprospektgesetz, welches die Prospektrichtlinien in luxemburgisches Recht umsetzt, erstellt wurde (Notifizierung). Darüber hinaus wird bei Veröffentlichung dieses Prospekts die Emittentin keine Maßnahmen ergriffen haben, die ein Angebot der Inhaber-Teilschuldverschreibungen außerhalb der Bundesrepublik Deutschland, dem Großherzogtum Luxemburg und der Republik Österreich zulässig machen würden.

Voraussetzung für den Kauf von Inhaber-Teilschuldverschreibungen ist das Vorhandensein eines Wertpapierdepots, in das die Inhaber-Teilschuldverschreibungen gebucht werden können. Sofern ein solches Depot nicht vorliegt, kann es bei einem Kreditinstitut eingerichtet werden. Über Gebühren der Depotführung und weitere Transaktionskosten sollte sich der Anleger vorab bei dem jeweiligen Kreditinstitut informieren.

Jeder einzelne mögliche Anleger sollte selbst oder mit Hilfe von Finanzberatern prüfen, ob eine Anlage in die Inhaber-Teilschuldverschreibungen angesichts seiner jeweiligen persönlichen Umstände für ihn zweckmäßig ist. Insbesondere sollte jeder Anleger selbst oder mit Hilfe von Finanzberatern dazu in der Lage sein, die in diesem Prospekt enthaltenen Informationen und insbesondere die Anleihebedingungen zu verstehen, um auf dieser Basis eine aussagekräftige Bewertung der Inhaber-Teilschuldverschreibungen und der Chancen und Risiken der Anlage in die Inhaber-Teilschuldverschreibungen vornehmen zu können. Jeder Anleger oder sein Finanzberater sollte Zugang zu sowie Kenntnis von geeigneten Analysemethoden haben, um im Kontext der jeweiligen finanziellen Situation des Anlegers, seiner persönlichen Risikoneigung und der von dem Anleger verfolgten konkreten Anlageziele die Anlage in die Inhaber-Teilschuldverschreibungen beurteilen zu können. Dazu gehört auch der Einfluss, den die Inhaber-Teilschuldverschreibungen auf das gesamte Anlageportfolio des Anlegers ausüben werden.

Jeder Anleger sollte selbst oder mit der Hilfe von Finanzberatern dazu in der Lage sein, mögliche Entwicklungen der gesamtwirtschaftlichen Lage und der Konjunktur der Branchen und Sektoren, in denen die Emittentin tätig ist, des Zinssatzes, der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin sowie weiterer Faktoren, die die Anlage beeinflussen können und seine Fähigkeit, die jeweiligen Risiken tragen zu können, zu beurteilen.

Jeder Anleger sollte über ausreichende finanzielle Reserven und Liquidität verfügen, um alle mit der Anlage in die Inhaber-Teilschuldverschreibungen verbundenen Risiken ausgleichen zu können.

2. Rechtsgrundlage für die Emission der Wertpapiere

Die Inhaber-Teilschuldverschreibungen unterliegen deutschem Recht. Rechtsgrundlage für die Begebung der Inhaber-Teilschuldverschreibung ist § 793 BGB (Rechte aus der Schuldverschreibung auf den Inhaber).

Die Vorschrift des § 793 BGB lautet wie folgt:

- „(1) *Hat jemand eine Urkunde ausgestellt, in der er dem Inhaber der Urkunde eine Leistung verspricht (Schuldverschreibung auf den Inhaber), so kann der Inhaber von ihm die Leistung nach Maßgabe des Versprechens verlangen, es sei denn, dass er zur Verfügung über die Urkunde nicht berechtigt ist. Der Aussteller wird jedoch auch durch die Leistung an einen nicht zur Verfügung berechtigten Inhaber befreit.*
- (2) *Die Gültigkeit der Unterzeichnung kann durch eine in die Urkunde aufgenommene Bestimmung von der Beobachtung einer besonderen Form abhängig gemacht werden. Zur Unterzeichnung genügt eine im Wege der mechanischen Vervielfältigung hergestellte Namensunterschrift.“*

Der Inhalt einer Inhaber-Teilschuldverschreibung ist nur in den Grundzügen in den §§ 793 ff. BGB gesetzlich näher definiert. Es bieten sich einem Emittenten vielfältige Möglichkeiten, die jeweiligen Anleihekonditionen zu gestalten. Eine Schuldverschreibung ist ein Wertpapier, mit dem die Leistung einer bestimmten Geldsumme zu einem bestimmten Zeitpunkt versprochen wird. Im Gegenzug für die Leistung erhält der Anleger als Anleihegläubiger einen festen Zins. Zudem hat der Anleger das Recht auf die volle Rückzahlung des Anleihekaptals zu einem festgelegten Datum. Die Gesellschaft als Emittentin haftet mit ihrem gesamten Vermögen für die versprochenen Zinszahlungen und die Rückzahlung des Anleihekaptals. Mit dem Kauf/der Zeichnung der in diesem Prospekt angebotenen Inhaber-Teilschuldverschreibungen wird der Käufer Gläubiger, also Kreditgeber der Emittentin. Es handelt sich nicht um eine unternehmerische Beteiligung. Die Inhaber-Teilschuldverschreibungen sind nicht mit Stimmrecht ausgestattet und gewähren keinerlei Geschäftsführungsbefugnisse oder Mitspracherechte und keine Teilnahmerechte an den Hauptversammlungen. Der Anleihegläubiger hat einen schuldrechtlichen Anspruch gegen die Emittentin zum Zeitpunkt der Fälligkeit auf Zahlung der Zinsen sowie der Rückzahlung seines eingesetzten Kapitals.

Die Geschäftsführung der Emittentin hat am 28. März 2013 die Begebung der Anleihe beschlossen.

3. Wertpapiertyp; ISIN, WKN, Währung

Die Anleihe wird als Inhaber-Teilschuldverschreibung ausgegeben.

Die Inhaber-Teilschuldverschreibungen lauten auf den Inhaber und tragen die folgenden Wertpapierkennziffern:

International Security Identification Number (ISIN): DE000A1TM8Z7

Wertpapier-Kennnummer (WKN): A1TM8Z

Die Inhaber-Teilschuldverschreibungen werden in EURO angeboten.

4. Das Angebot

Die Emittentin bietet bis zu EUR 20.000.000,- 6,25 % Inhaber-Teilschuldverschreibungen mit Fälligkeit zum 23. Mai 2018 (das „**Angebot**“). Die Inhaber-Teilschuldverschreibungen samt Zinszahlungen begründen unmittelbare, unbedingte, nicht nachrangige und dinglich besicherte Verbindlichkeiten der Anleiheschuldnerin, die untereinander und mit allen anderen nicht nachrangigen und nicht dinglich besicherten Verpflichtungen in gleichem Rang stehen, sofern diese nicht kraft Gesetzes Vorrang haben.

Das Angebot setzt sich zusammen aus:

- einem öffentlichen Angebot in der Bundesrepublik Deutschland, dem Großherzogtum Luxemburg und der Republik Österreich über die Zeichnungsfunktionalität der Frankfurter Wertpapierbörse im XETRA-Handelssystem für die Sammlung und Abwicklung von Zeichnungsaufträgen und/oder über die Zeichnungsfunktionalität des börslichen Handelssystems MAX-ONE für die Sammlung und Abwicklung von Zeichnungsaufträgen der Börse München (beide die „**Zeichnungsfunktionalität**“), welches ausschließlich durch die Emittentin durchgeführt wird (das „**Öffentliche Angebot**“), sowie
- einer Privatplatzierung an Anleger in der Bundesrepublik Deutschland und bestimmte weitere Staaten (mit Ausnahme von USA, Kanada, Japan und Australien) durch die VEM Aktienbank AG und die Emittentin (die „**Privatplatzierung**“). Die VEM Aktienbank AG nimmt nicht am öffentlichen Angebot teil.

Die Inhaber-Teilschuldverschreibungen werden ausschließlich durch die Emittentin öffentlich in der Bundesrepublik Deutschland, dem Großherzogtum Luxemburg und der Republik Österreich angeboten. Die VEM Aktienbank AG nimmt nicht an dem Öffentlichen Angebot teil.

Das öffentliche Angebot richtet sich an alle potenziellen Anleger im Großherzogtum Luxemburg, der Republik Österreich und der Bundesrepublik Deutschland und ist nicht auf bestimmte Kategorien potenzieller Investoren beschränkt. Im Großherzogtum Luxemburg wird das Angebot durch die Veröffentlichung des gebilligten Wertpapierprospektes auf der Internetseite der Börse Luxemburg sowie durch die geplante Schaltung von Werbeanzeigen in der luxemburgischen Tagespresse, insbesondere im Luxemburger Wort, kommuniziert. Ferner werden Roadshowtermine in Luxemburg veranstaltet.

Es gibt keine festgelegten Tranchen der Inhaber-Teilschuldverschreibungen für das Öffentliche Angebot und die Privatplatzierung. Es gibt keine Mindest- oder Höchstbeträge für Zeichnungsangebote für Inhaber-Teilschuldverschreibungen. Anleger können Zeichnungsangebote jeglicher Höhe beginnend ab dem Nennbetrag einer Inhaber-Teilschuldverschreibung abgeben.

5. Zeichnungsfrist, Schließungs- und Kürzungsmöglichkeiten, Zuteilung, Emissionstermin und Ergebnis des Angebots

Der Angebotszeitraum, während dessen Anleger die Möglichkeit erhalten, Zeichnungsangebote abzugeben, beginnt voraussichtlich am 02. Mai 2013 und endet am 17. Mai 2013 um 17:00 Uhr MEZ (der „**Angebotszeitraum**“). Im Falle einer Überzeichnung endet der Angebotszeitraum für das Öffentliche Angebot jedoch vor dem bezeichneten Termin, und zwar mit dem Börsentag, an dem die Überzeichnung eingetreten ist. Eine Überzeichnung (die „**Überzeichnung**“) liegt vor, wenn der Gesamtbetrag (i) der im Wege des Öffentlichen Angebots über die Zeichnungsfunktionalität eingestellten und an die Schnigge Wertpapierhandelsbank AG in ihrer Funktion als Orderbuchmanager für die Frankfurter Wertpapierbörse bzw. an die Baader Bank AG in ihrer Funktion als Orderbuchmanager für die Börse München übermittelten Zeichnungsangebote und (ii) der im Wege der Privatplatzierung der Emittentin bei der VEM Aktienbank AG eingehenden Zeichnungsangebote den Gesamtnennbetrag der angebotenen Inhaber-Teilschuldverschreibungen übersteigt. Solange keine Überzeichnung vorliegt, werden (i) die im Rahmen des Öffentlichen Angebots über die Zeichnungsfunktionalität eingegangenen Zeichnungsangebote, die einem bestimmten Zeitabschnitt zugerechnet werden, sowie (ii) bei der VEM Aktienbank AG im Rahmen der Privatplatzierung im selben Zeitabschnitt zugegangenen Zeichnungsangebote grundsätzlich jeweils vollständig zugeteilt.

Sobald eine Überzeichnung vorliegt, erfolgt die Zuteilung der im letzten Zeitabschnitt eingegangenen Zeichnungsangebote nach Abstimmung mit der Emittentin durch die VEM Aktienbank AG.

Die Emittentin behält sich das Recht vor, den Angebotszeitraum zu verlängern oder zu verkürzen. Jede Verkürzung oder Verlängerung des Angebotszeitraums sowie weitere Angebotszeiträume oder die vorzeitige Beendigung des Öffentlichen Angebots der Inhaber-Teilschuldverschreibungen werden auf der Internetseite der Emittentin (www.stern-immobilien.com/de/anleihe) sowie der Internetseite der Börse Luxemburg (www.bourse.lu) veröffentlicht. Soweit gesetzlich vorgeschrieben, wird die Emittentin in diesen Fällen außerdem einen Nachtrag zum Prospekt gemäß § 16 WpPG veröffentlichen.

Die Zuteilung der Inhaber-Teilschuldverschreibungen, die über die Zeichnungsfunktionalität gezeichnet oder direkt durch die VEM Aktienbank AG platziert wurden, wird in Absprache zwischen der Emittentin und der VEM Aktienbank AG festgelegt. Solange keine Überzeichnung vorliegt, werden die der VEM Aktienbank AG übermittelten bzw. zugegangenen Zeichnungsangebote dem jeweiligen Börsen-tag zugerechnet werden, grundsätzlich jeweils vollständig zugeteilt. Sobald eine Überzeichnung vorliegt, werden zunächst die Zeichnungsaufträge, die über die Zeichnungsfunktionalität eingegangen sind, zugeteilt. Etwaige noch verbleibende Inhaber-Teilschuldverschreibungen werden den Anlegern über die VEM Aktienbank AG zugeteilt. Im Übrigen ist die Emittentin zusammen mit der VEM Aktienbank AG berechtigt, Zeichnungsangebote zu kürzen oder einzelne Zeichnungen zurückzuweisen. Ansprüche in Bezug auf bereits erbrachte Zeichnungsgebühren und im Zusammenhang mit der Zeichnung entstandene Kosten eines Anlegers richten sich allein nach dem Rechtsverhältnis zwischen dem Anleger und dem Institut, bei dem er sein Zeichnungsangebot abgegeben hat. Anleger, die Zeichnungsangebote über die Zeichnungsfunktionalität abgegeben haben, können bei ihrer Depotbank die Anzahl der ihnen zugeteilten Inhaber-Teilschuldverschreibungen erfragen.

Die Inhaber-Teilschuldverschreibungen werden voraussichtlich am 23. Mai 2013 (der „**Emissionstermin**“) ausgegeben. Die Anzahl der zu emittierenden Inhaber-Teilschuldverschreibungen wird nach dem Ende des Angebotszeitraums gemäß den erhaltenen Zeichnungsangeboten bestimmt und wird zusammen mit dem Ergebnis des Angebots voraussichtlich am 21. Mai 2013 im Wege einer Pressemitteilung sowie auf der Internetseite der Emittentin (www.stern-immobilien.com/de/anleihe) und auf der Internetseite der Börse Luxemburg (www.bourse.lu) veröffentlicht.

6. Öffentliches Angebot und Zeichnung über die Zeichnungsfunktionalität

Eine Zeichnung der Inhaber-Teilschuldverschreibungen ist wie folgt möglich:

Die Inhaber-Teilschuldverschreibungen werden ausschließlich durch die Emittentin öffentlich in der Bundesrepublik Deutschland, dem Großherzogtum Luxemburg und der Republik Österreich angeboten. Anleger, die Zeichnungsangebote für Inhaber-Teilschuldverschreibungen stellen möchten, müssen diese über ihre jeweilige Depotbank während des Angebotszeitraums (wie nachstehend definiert) stellen. Dies setzt voraus, dass die Depotbank (i) als Handelsteilnehmer an der Frankfurter Wertpapierbörse bzw. als Marktteilnehmer an der Börse München zugelassen ist oder über einen an der Frankfurter Wertpapierbörse bzw. an der Börse München zugelassenen Handels- bzw. Marktteilnehmer Zugang zum Handel hat, (ii) über einen XETRA-Anschluss bzw. MAX-ONE-Zugang verfügt und (iii) zur Nutzung der XETRA-Funktionalität auf Grundlage der Nutzungsbedingungen der Frankfurter Wertpapierbörse bzw. zur Nutzung der MAX-ONE Zeichnungsfunktionalität auf der Grundlage der Nutzungsbedingungen der Bayerische Börse AG berechtigt und in der Lage ist (die „**Handelsteilnehmer**“).

Der Handelsteilnehmer stellt für den Anleger auf dessen Aufforderung Zeichnungsangebote über die Zeichnungsfunktionalität (anonymisiert) ein. Die Schnigge Wertpapierhandelsbank AG in ihrer Funktion als Orderbuchmanager für die Frankfurter Wertpapierbörse bzw. die Baader Bank AG in ihrer Funktion als Orderbuchmanager für die Börse München sammeln in dem jeweiligen Orderbuch die Kaufangebote der Handelsteilnehmer, sperren das jeweilige Orderbuch mindestens einmal täglich während des Angebotszeitraums (der Zeitabschnitt zwischen Beginn des Angebots und der ersten Sperrung bzw. zwischen jeder weiteren Sperrung wird nachfolgend jeweils als ein „**Zeitabschnitt**“ bezeichnet) und nehmen die in dem jeweiligen Zeitabschnitt eingegangenen Kaufangebote entgegen. Kaufangebote, die nach dem Ende eines Zeitabschnitts eingestellt werden, werden jeweils im nächsten Zeitabschnitt berücksichtigt. Die Orderbuchmanager übermitteln die entgegengenommenen Kaufangebote an die VEM Aktienbank AG. Durch die Annahme der Kaufangebote durch die VEM Aktienbank AG kommt ein Kaufvertrag über die Inhaber-Teilschuldverschreibungen zustande, der unter der auflösenden Bedingung steht, dass die Inhaber-Teilschuldverschreibungen an dem Bege-

bungstag nicht begeben werden. Erfüllungstag ist der in den Anleihebedingungen genannte Begebungstag, der zugleich Valutatag ist. Anleger in Luxemburg und Österreich, deren Depotbank kein Handelsteilnehmer ist, können über ihre Depotbank einen Handelsteilnehmer (wie vorstehend definiert) beauftragen, der für den Anleger ein Zeichnungsangebot einstellt und nach Annahme durch die VEM Aktienbank AG in ihrer Funktion als Lead Manager und Bookrunner (der „**Bookrunner**“) zusammen mit der Depotbank des Anlegers abwickelt.

7. Privatplatzierung und Verkaufsbeschränkungen

7.1. Privatplatzierung und Zeichnung beim Bookrunner

Die Privatplatzierung für die Inhaber-Teilschuldverschreibungen an Anleger in der Bundesrepublik Deutschland und in bestimmten weiteren Staaten mit Ausnahme der Vereinigten Staaten von Amerika sowie von Kanada, Australien und Japan wird durch die VEM Aktienbank AG als Bookrunner gemäß den anwendbaren Ausnahmeregelungen für Privatplatzierungen durchgeführt.

7.2. Allgemeine Verkaufsbeschränkungen

Die VEM Aktienbank AG hat sich im Emissionsvertrag verpflichtet, alle einschlägigen Vorschriften in den Ländern, in denen sie Verkaufs- oder andere Maßnahmen im Zusammenhang mit der Emission der Inhaber-Teilschuldverschreibungen durchführt oder in denen sie den Prospekt oder andere die Platzierung betreffende Unterlagen besitzen oder ausgeben wird, einzuhalten. Weder die Emittentin noch die VEM Aktienbank AG werden zusichern, dass die Inhaber-Teilschuldverschreibungen zu irgendeinem Zeitpunkt rechtmäßig unter Beachtung jedweder in einer Rechtsordnung maßgeblichen Registrierung oder unter Einhaltung anderer Voraussetzungen oder aufgrund jedweder möglicher Ausnahmeregelung verkauft werden dürfen; auch wird keine Verantwortung für die Durchführung eines solchen Verkaufs übernommen.

8. Ausgabetag und Lieferung der Anleihe

Gemäß dem am 28. März 2013 geschlossenen Emissionsvertrag (der „**Emissionsvertrag**“) verpflichtet sich die Emittentin, Inhaber-Teilschuldverschreibungen an die VEM Aktienbank AG, Prannerstraße 8, 80333 München auszugeben, und die VEM Aktienbank AG verpflichtet sich, vorbehaltlich des Eintritts bestimmter aufschiebender Bedingungen, Inhaber-Teilschuldverschreibungen nach der Zuteilung an die Anleger zu übernehmen und sie den Anlegern, die im Rahmen des Angebots Zeichnungsangebote abgegeben haben und denen Inhaber-Teilschuldverschreibungen zugeteilt wurden, zu verkaufen und abzurechnen.

Der Emissionsvertrag sieht vor, dass die VEM Aktienbank AG im Falle des Eintritts bestimmter Umstände nach Abschluss des Vertrages berechtigt ist, von dem Emissionsvertrag zurückzutreten. Zu diesen Umständen gehören der Eintritt wesentlich nachteiliger Änderungen in den nationalen oder internationalen wirtschaftlichen, politischen oder finanziellen Rahmenbedingungen, wesentliche Einschränkungen des Börsenhandels oder des Bankgeschäfts, insbesondere an der Frankfurter Wertpapierbörse bzw. an der Börse München. Sofern die VEM Aktienbank AG vom Emissionsvertrag zurücktritt, wird das Angebot der Inhaber-Teilschuldverschreibungen nicht stattfinden oder, sofern das Angebot zu diesem Zeitpunkt bereits begonnen hat, wird das Angebot aufgehoben. Jegliche Zuteilung an Anleger wird dadurch unwirksam und Anleger haben keinen Anspruch auf die Lieferung der Inhaber-Teilschuldverschreibungen. In diesem Fall erfolgt keine Lieferung von Inhaber-Teilschuldverschreibungen durch die Zahlstelle an die Anleger.

Die Lieferung und Abrechnung der im Rahmen des Öffentlichen Angebots über die Zeichnungsfunktionalität gezeichneten Inhaber-Teilschuldverschreibungen wird durch die VEM Aktienbank AG vorgenommen.

Die Zeichnungsaufträge über die Zeichnungsfunktionalität werden nach der Annahme durch die VEM Aktienbank AG, abweichend von der üblichen zweitägigen Valuta für die Geschäfte an der Frankfurter Wertpapierbörse bzw. an der Börse München, mit Valuta zum Begebungstag, d.h. voraussichtlich dem 23. Mai 2013, ausgeführt. Die VEM Aktienbank AG hat sich in diesem Zusammenhang gegenüber der Emittentin verpflichtet, die Inhaber-Teilschuldverschreibungen nach der Zuteilung an die Anleger im Sinne eines Finanzkommissionärs für Rechnung der Emittentin zu übernehmen und an die im Rahmen des Öffentlichen Angebots zeichnenden Anleger entsprechend der Zuteilung zu liefern und gegenüber diesen abzurechnen. Die Lieferung der Inhaber-Teilschuldverschreibungen erfolgt Zug um

Zug gegen Zahlung des Ausgabebetrags für die jeweiligen Inhaber-Teilschuldverschreibungen. Die Zeichner werden über die Depotbanken über die Anzahl der ihnen zugeteilten Inhaber-Teilschuldverschreibungen informiert. Hierbei ist denkbar, dass der Zeichner erst nach Aufnahme des Handels der Inhaber-Teilschuldverschreibungen zum Handel an der Frankfurter Wertpapierbörse bzw. an der Börse München über die zugeteilten Inhaber-Teilschuldverschreibungen informiert wird.

Die Lieferung und Abrechnung der Inhaber-Teilschuldverschreibungen im Rahmen der Privatplatzierung erfolgt durch die VEM Aktienbank AG entsprechend dem Öffentlichen Angebot Zug um Zug gegen Zahlung des Ausgabebetrages, voraussichtlich ebenfalls am 23. Mai 2013.

Effektive Stücke werden nicht geliefert.

Die VEM Aktienbank AG ist verpflichtet, den erhaltenen Ausgabebetrag nach Abzug aller Kosten und Gebühren an die Emittentin entsprechend dem am 28. März 2013 zwischen der Emittentin und die VEM Aktienbank AG geschlossenen Emissionsvertrag weiterzuleiten.

Bei Anlegern in Luxemburg oder Österreich, deren Depotbank über keinen unmittelbaren Zugang zu Clearstream verfügt, erfolgen Lieferung und Abwicklung über die von der Depotbank beauftragte Korrespondenzbank, die über einen solchen Zugang zu Clearstream verfügt.

9. Ausgabepreis, Kosten, Verzinsung und Rendite

Der Ausgabepreis für jede Inhaber-Teilschuldverschreibung beträgt EUR 1.000,00 und entspricht 100 % des Nennbetrags. Die Emittentin wird dem Anleger keine Kosten oder Steuern in Rechnung stellen. Anleger sollten sich über die allgemein im Zusammenhang mit den Inhaber-Teilschuldverschreibungen anfallenden Kosten und Steuern informieren, einschließlich etwaiger Gebühren ihrer Depotbanken im Zusammenhang mit dem Erwerb und dem Halten der Inhaber-Teilschuldverschreibungen.

Die Inhaber-Teilschuldverschreibungen werden vom 23. Mai 2013 (einschließlich) bis zum 23. Mai 2018 (ausschließlich) mit einem jährlichen Zinssatz von 6,25 % verzinst. Die Zinsen werden nach der Zinsmethode ACT/ACT (ICMA) berechnet. Die Zinsen sind nachträglich am 23. Mai eines jeden Jahres zahlbar. Die erste Zinszahlung auf die Inhaber-Teilschuldverschreibungen erfolgt am 23. Mai 2014. Die jährliche Rendite der Inhaber-Teilschuldverschreibungen auf Grundlage des Ausgabebetrages von 100% des Nennbetrages und Rückzahlung bei Ende der Laufzeit zuzüglich eines von der Emittentin im Jahr 2018 zu berechnenden und auszuzahlenden Inflationsausgleichsbetrages beträgt 7,02 %. Der letzte Zinslauf der Inhaber-Teilschuldverschreibungen beginnt am 23. Mai 2017 und endet am 22. Mai 2018. Die Rückzahlung des Nominalbetrags zum Nennwert erfolgt am 23. Mai 2018 durch die Depotbanken an die Anleger, sofern dieses nicht zuvor durch die Emittentin zurückgezahlt oder zurückgekauft wurde.

Die in § 801 Abs. 1 S. 1 BGB bestimmte Vorlegungsfrist wird für die Inhaber-Teilschuldverschreibungen auf fünf Jahre verkürzt. Die Verjährungsfrist für Ansprüche aus den Inhaber-Teilschuldverschreibungen, die innerhalb der Vorlegungsfrist zur Zahlung vorgelegt wurden, beträgt zwei Jahre vom Ende der betreffenden Vorlegungsfrist an.

10. Rechte aus den Inhaber-Teilschuldverschreibungen

Der Anleger hat als Gläubiger gegenüber der Emittentin das Recht, Zinszahlungen aus der Anleihe zu fordern. Er hat außerdem das Recht, am Ende der Laufzeit von der Emittentin die Rückzahlung des jeweiligen Anleihebetrags (nominal) zuzüglich eines von der Emittentin im Jahr 2018 zu berechnenden Inflationsausgleichsbetrags, insgesamt jedoch maximal 105,5 % des Nennbetrages zu fordern. Eine vorzeitige ordentliche Kündigung durch Anleihegläubiger ist nicht möglich. Unter bestimmten Voraussetzungen sind Anleihegläubiger gemäß den Anleihebedingungen berechtigt, die außerordentliche Kündigung der Inhaber-Teilschuldverschreibung zu erklären und die unverzügliche Rückzahlung der Inhaber-Teilschuldverschreibungen zu verlangen (hierzu im Einzelnen § 8 der Anleihebedingungen). In letzterem Falle ist der maximale Rückzahlungsbetrag pro rata temporis zu berechnen.

11. Interessen von Seiten natürlicher und juristischer Personen, die an der Emission beteiligt sind

Die VEM Aktienbank AG steht im Zusammenhang mit dem Angebot und der Börseneinführung der Anleihe in einem vertraglichen Verhältnis mit der Emittentin.

Die platzierenden Banken erhalten von der Emittentin eine Platzierungsprovision. Darüber hinaus gibt es keine Interessen von Seiten natürlicher und juristischer Personen, die für die Emission/das Angebot von wesentlicher Bedeutung sind.

12. Übertragbarkeit / Verkauf / Vererbung der Inhaber-Teilschuldverschreibungen

Der Gläubiger kann seine Inhaber-Teilschuldverschreibungen auch vor Ablauf der Laufzeit ohne Zustimmung der Emittentin ganz oder teilweise an Dritte übertragen, abtreten, belasten oder vererben. Die Übertragbarkeit der Inhaber-Teilschuldverschreibungen ist nicht beschränkt. Gemäß den Geschäftsbedingungen der Clearstream Banking AG können die Anleihegläubiger die Inhaber-Teilschuldverschreibungen frei übertragen. Dabei werden jeweils die entsprechenden Miteigentumsrechte an der Globalurkunde auf den Erwerber übertragen.

13. Verbriefung

Die Inhaber-Teilschuldverschreibungen sind durch eine oder mehrere Globalurkunden ohne Zinsscheine verbrieft. Anleger können die Inhaber-Teilschuldverschreibungen in global verbrieft Form erwerben, Einzelurkunden und Zinsscheine werden nicht ausgegeben. Die Globalurkunden werden von der Clearstream Banking AG, Mergenthalerallee 61, 65760 Eschborn, verwahrt. Aufgrund der Globalverbrieftung ist ein Anspruch auf Ausdruck oder Auslieferung effektiver Inhaber-Teilschuldverschreibungen oder Zinsscheine während der gesamten Laufzeit der Anleihe ausgeschlossen.

14. Einbeziehung in den Börsenhandel

Für die Inhaber-Teilschuldverschreibungen wird die Einbeziehung in den Freiverkehr an der Frankfurter Wertpapierbörse, sowie die zeitgleiche Einbeziehung in das Handelssegment Entry Standard für Anleihen und daneben die Einbeziehung in den Freiverkehr an der Börse München, sowie die zeitgleiche Einbeziehung in den Handel im Marktsegment m:access voraussichtlich am [●] beantragt. Die Aufnahme des Handels mit den Inhaber-Teilschuldverschreibungen erfolgt voraussichtlich am 23. Mai 2013. Die Emittentin und die VEM Aktienbank AG behalten sich vor, bereits vor diesem Termin einen Handel per Erscheinen zu organisieren. Eine Einbeziehung in einen „geregelten Markt“ im Sinne der Richtlinie 2004/39 EG („MiFID“) erfolgt nicht.

15. Rating

Die Inhaber-Teilschuldverschreibungen wurde im April 2013 von der Scope Ratings GmbH, Lennéstraße 5, 10785 Berlin, mit dem Rating "A -" bewertet. Die Scope Ratings GmbH hat ihren Sitz in der Bundesrepublik Deutschland.

Die Scope Ratings GmbH definiert ein Rating der Note "A -" wie folgt: überdurchschnittliche Bonität – geringes Ausfallrisiko – vereinzelt Risikoelemente vorhanden, die sich bei Veränderung des wirtschaftlichen Umfeldes negativ auswirken können. Der Ratingbericht ist auf der Internetseite der Emittentin unter www.stern-immobilien.com/de/anleihe veröffentlicht.

Die Scope Ratings GmbH hat der Aufnahme der vorstehenden Angaben über das Rating der Anleihe in der vorstehenden Form und in dem vorstehenden Zusammenhang zugestimmt.

Die Scope Ratings GmbH ist als Rating-Agentur gemäß Verordnung (EG) Nr. 1060/2009 (in der Fassung der Verordnung (EG) Nr. 513/2011, die "CRA-Verordnung") registriert. Eine aktuelle Liste der gemäß CRA-Verordnung registrierten Rating-Agenturen kann auf der Internetseite der European Securities and Markets Authority (ESMA) unter <http://www.esma.europa.eu/page/List-registered-and-certified-CRAs> eingesehen werden.

16. Voraussichtlicher Zeitplan der Emission

Für das öffentliche Angebot ist folgender Zeitplan vorgesehen:

29. April 2013	Billigung des Prospekts durch die CSSF
29. April 2013	Veröffentlichung des gebilligten Prospekts auf der Internetseite der Gesellschaft www.stern-immobilien.com/de/anleihe
02. Mai 2013	Beginn des öffentlichen Angebots/Privatplatzierung
17. Mai 2013	Ende der Angebotsfrist über die Zeichnungsfunktionalität
23. Mai 2013	Beginn der Laufzeit der Anleihe
23. Mai 2013	Voraussichtliche Einbeziehung der Anleihe zum Handel in den Freiverkehr der an der Frankfurter Wertpapierbörse sowie Aufnahme in das Handelssegment Entry Standard für Anleihen und daneben die voraussichtliche Einbeziehung in den Freiverkehr an der Börse München, sowie die zeitgleiche Einbeziehung in den Handel im Marktsegment m:access
22. Mai 2018	Ende der Laufzeit der Anleihe
23. Mai 2018	Rückzahlung der Anleihe

Der Prospekt wird voraussichtlich ab dem 29. April 2013 bei der Emittentin zur kostenlosen Ausgabe erhältlich sein. Der Prospekt wird außerdem voraussichtlich ab diesem Zeitpunkt auf der Internetseite der Emittentin unter www.stern-immobilien.com/de/anleihe veröffentlicht.

17. Sicherungskonzept der Anleihe

17.1. Sicherung des Rückzahlungsanspruchs und der Zinszahlungsansprüche

Der Anspruch auf Rückzahlung der Inhaber-Teilschuldverschreibungen gemäß § 3 Abs. 1 der Anleihebedingungen wird durch Verpfändung von 90.000 Inhaberaktien an der Stern Real Estate AG (**"Verpfändungsgegenstand 1"**) sowie durch Verpfändung von Forderungen der Emittentin gegenüber (i) der Stern Real Estate AG von EUR 2.215.000,-, (ii) der Objekt Tulbeckstraße GmbH & Co. KG von EUR 157.000,-, (iii) der Objekt Memmelsdorfer Straße GmbH & Co. KG von EUR 320.000,- und (iv) der Stern Investment Group Insaat Turizm ve Ticaret Anonim Sirketi von EUR 805.000,- durch die Emittentin an den Treuhänder besichert (**"Verpfändungsgegenstand 2"**). Ferner werden die Ansprüche der Anleihegläubiger auf Rückzahlung der Inhaber-Teilschuldverschreibungen gemäß § 3 der Anleihebedingungen sowie auf Zahlung von Zinsen gemäß § 2 der Anleihebedingungen durch Verpfändung einer weiteren Forderung der Emittentin gegenüber der Stern Real Estate AG in Höhe von EUR 1.828.253,-, welche durch Zahlung aus dem Emissionserlös darlehensweise an die Stern Real Estate AG ausgereicht wird, durch die Emittentin an den Treuhänder besichert (**"Verpfändungsgegenstand 3"**). Die Summe aus Verpfändungsgegenstand 1, Verpfändungsgegenstand 2 und Verpfändungsgegenstand 3 muß einen Gesamtwert von 55 % des platzierten Anleihevolumens (**"Verpfändungsgesamtwert"**) und damit bei Vollplatzierung der Anleihe von EUR 20 Mio. einen Gesamtwert von EUR 11 Mio. erreichen (**"Maximaler Verpfändungsgesamtwert"**), wobei bei dieser Berechnung der Verpfändungsgegenstand 1 im Zeitpunkt des Beginns der Anleihe mit EUR 5.674.747,- in Ansatz zu bringen ist. Die Prüfung der Höhe des Verpfändungsgesamtwertes bzw. die vollständige bzw. teilweise Freigabe von Forderungen der Verpfändungsgegenstände 2 und 3 im Falle der Überschreitung des Verpfändungsgesamtwertes sind im Treuhandvertrag zu regeln. Daneben werden die Ansprüche der Anleihegläubiger auf Zahlung der jährlichen Zinsen durch Hinterlegung eines Betrages, welcher der Höhe nach dem Gesamtbetrag einer jährlichen Zinszahlungsverpflichtung entspricht, bei einem Treuhänder durch Hinterlegung besichert. Der Treuhänder wird im Außenverhältnis Inhaber des dinglichen Sicherungsrechtes, verwaltet dieses im Innenverhältnis jedoch ausschließlich für die Anleihegläubiger. Als Treuhänder wurde die Kanzlei Mayrhofer + Partner Partnerschaftsgesellschaft, Heimeranstraße 35, 80339 München, bestellt (nachfolgend „Treuhänder“). Der Treuhänder ist zur Rückgabe bzw. Mitwirkung bei der Löschung der dinglichen Sicherungsrechte verpflichtet.

Die einzelnen Rechte und Pflichten ergeben sich aus dem nachfolgend unter Ziff. 17.2 beigefügten Treuhandvertrag.

17.2. Treuhandvertrag

Treuhandvertrag

zwischen

Stern Immobilien AG,
Tölzer Straße 4, 82031 Grünwald,
diese vertreten durch deren Vorstand
- nachfolgend auch „**Emittentin**“ genannt -

und

Mayrhofer + Partner
Partnerschaftsgesellschaft,
Heimeranstraße 35, 80339 München
- nachfolgend „**Treuhänder**“ genannt -

Emittentin und Treuhänder werden nachfolgend auch einzeln jeweils als „**Partei**“
oder gemeinsam als „**Parteien**“ bezeichnet -

Vorbemerkung:

1. Die Emittentin wird eine besicherte Anleihe (nachfolgend „**Anleihe**“ genannt) im Nennbetrag von bis zu EUR 20 Mio. begeben. Grundlage der Anleihe sind die als **Anlage 1** beigefügten Anleihebedingungen, die wesentlicher Bestandteil dieses Treuhandvertrages sind. Die Ansprüche der jeweiligen Inhaber der Anleihe (nachfolgend „**Anleihegläubiger**“ genannt) auf Rückzahlung der Inhaber-Teilschuldverschreibungen gemäß § 3 der Anleihebedingungen sowie auf Zahlung von Zinsen gemäß § 2 der Anleihebedingungen werden durch Verpfändung von 90.000 Inhaberaktien an der Stern Real Estate AG mit dem Sitz in Grünwald, Landkreis München, durch die Emittentin an den Treuhänder besichert. Darüber hinaus wird die Emittentin einen Barbetrag in Höhe von 6,25 % des platzierten Anleihevolumens, maximal 6,25 % von EUR 20 Mio. auf ein zugunsten des Treuhänders eingerichtetes Treuhandkonto zahlen, das zur Sicherung der Zahlung der Zinsen gemäß § 2 Abs. 1 der Anleihebedingungen dient, soweit die Anleiheschuldnerin nicht in der Lage ist bzw. es unterlässt, zum jeweiligen Fälligkeitstermin die Zinsen gemäß § 2 der Anleihebedingungen zu zahlen („**Barsicherheit**“).
2. Die in Ziff. 1. genannten Sicherungsrechte (nachfolgend „**Sicherheiten**“ oder „**Sicherungsrechte**“ genannt) werden im Außenverhältnis zugunsten des Treuhänders mit der Maßgabe bestellt oder übernommen, dass der Treuhänder diese Sicherungsrechte im Innenverhältnis ausschließlich zugunsten der Anleihegläubiger verwaltet. Die Anleihegläubiger bilden im Innenverhältnis eine Bruchteilsgemeinschaft bezüglich dieser Sicherungen.

Dies vorausgeschickt, vereinbaren die Parteien Folgendes:

§ 1 **Aufgaben des Treuhänders**

1. Der Treuhänder führt seine Tätigkeiten auf der Grundlage dieses Vertrages aus. Der Treuhänder wird insbesondere von der Emittentin ermächtigt, die Rechte aus dem Treuhandvertrag im eigenen Namen mit der gleichen Sorgfalt wie ein ordentlicher Kaufmann und unter Beachtung all seiner berufsrechtlichen Verpflichtungen auszuüben.
2. Der Treuhänder hat die Barsicherheit als Treuhandvermögen getrennt von seinem sonstigen Vermögen zu halten und zu verwalten. Gleiches gilt für sämtliche Geldbeträge, welche der Treuhänder im Rahmen der Verwaltung der Sicherheiten vereinnahmt. Zu diesem Zwecke hat der Treuhänder ein gesondertes Treuhandkonto zu errichten, welches ausdrücklich mit dem Vermerk „Treuhandkonto Stern Immobilien AG“ gekennzeichnet ist.

3. Die Sicherheiten werden im Außenverhältnis zugunsten des Treuhänders mit der Maßgabe bestellt oder übertragen, dass der Treuhänder die Sicherheiten im Innenverhältnis auf Grundlage dieses Treuhandvertrages ausschließlich treuhänderisch für Rechnung der Anleihegläubiger hält.
4. Aufgabe des Treuhänders ist es, die Sicherheiten unter Mitwirkung der Emittentin zu bestellen oder zu übernehmen, nach Maßgabe der Bestimmungen dieses Vertrages im Interesse der Anleihegläubiger zu halten, zu verwalten, sowie, falls die Voraussetzungen hierfür vorliegen, die Sicherheiten freizugeben oder zu verwerten.
5. Der Treuhänder ist befugt, unter Beachtung der Vorgaben dieses Vertrages uneingeschränkt über die Sicherheiten zu verfügen.
6. Die Sicherheiten werden zwischen den Parteien auf der Grundlage dieses Vertrages bestellt oder übertragen. Sicherungszweck ist stets die Besicherung der Zahlungsansprüche der Anleihegläubiger.
7. Das Treuhandverhältnis wird durch die Zeichnung der Anleihe seitens jedes einzelnen Anleihegläubigers und durch die Unterfertigung dieses Treuhandvertrages durch die Emittentin und den Treuhänder zugunsten jedes einzelnen Anleihegläubigers begründet.
8. Jedem Anleihegläubiger stehen die Rechte aus diesem Treuhandvertrag nach Maßgabe der in diesem Vertrag getroffenen Bestimmungen gegen den Treuhänder aus eigenem Recht zu. Ein eigenes Forderungsrecht der jeweiligen Anleihegläubiger besteht unabhängig davon, ob die Zeichnung der Anleihe vor oder nach Abschluss dieses Treuhandvertrages erfolgte.

§ 2

Bestellung von Sicherheiten

Die Emittentin ist verpflichtet, zum Zwecke der Besicherung der Zahlungsansprüche der Anleihegläubiger auf Rückzahlung der Inhaber-Teilschuldverschreibungen gemäß § 3 der Anleihebedingungen sowie auf Zahlung von Zinsen gemäß § 2 der Anleihebedingungen 90.000 Inhaberaktien an der Stern Real Estate AG ("**Verpfändungsgegenstand 1**") sowie durch Verpfändung von Forderungen der Emittentin gegenüber (i) der Stern Real Estate AG von EUR 2.215.000,-, (ii) der Objekt Tulbeckstraße GmbH & Co. KG von EUR 157.000,-, (iii) der Objekt Memmelsdorfer Straße GmbH & Co. KG von EUR 320.000,- und (iv) der Stern Investment Group Insaat Turizm ve Ticaret Anonim Sirketi von EUR 805.000,- ("**Verpfändungsgegenstand 2**") bis spätestens 23. Mai 2013 an den Treuhänder zu verpfänden. Die Emittentin versichert, dass die Einlagen auf die Aktien in voller Höhe eingezahlt und nicht zurückgezahlt sind. *Ferner verpflichtet sich die Emittentin, die Ansprüche der Anleihegläubiger auf Rückzahlung der Inhaber-Teilschuldverschreibungen gemäß § 3 der Anleihebedingungen sowie auf Zahlung von Zinsen gemäß § 2 der Anleihebedingungen durch Verpfändung einer weiteren Forderung gegenüber der Stern Real Estate AG in Höhe von EUR 1.828.253,-, welche durch Zahlung aus dem Emissionserlös darlehensweise an die Stern Real Estate AG ausgereicht wird, an den Treuhänder zu besichern ("**Verpfändungsgegenstand 3**").* Die Summe aus Verpfändungsgegenstand 1, Verpfändungsgegenstand 2 und Verpfändungsgegenstand 3 muß einen Gesamtwert von 55 % des platzierten Anleihevolumens ("**Verpfändungsgesamtwert**") und damit bei Vollplatzierung der Anleihe von EUR 20 Mio. einen Gesamtwert von EUR 11 Mio. erreichen ("**Maximaler Verpfändungsgesamtwert**"), wobei bei dieser Berechnung der Verpfändungsgegenstand 1 im Zeitpunkt des Beginns der Anleihe mit EUR 5.674.747,- in Ansatz zu bringen ist. Darüber hinaus ist die Emittentin verpflichtet, aus dem Nettoemissionserlös einen Barbetrag in Höhe von 6,25 % des platzierten Anleihevolumens, maximal 6,25 % von EUR 20 Mio. auf ein zugunsten des Treuhänders eingerichtetes Treuhandkonto bis spätestens 23. Mai 2013 zu zahlen, das zur Sicherung der Zahlung der Zinsen gemäß § 2 Abs. 1 der Anleihebedingungen dient, soweit die Anleiheschuldnerin nicht in der Lage ist bzw. es unterlässt, zum jeweiligen Fälligkeitstermin die Zinsen gemäß § 2 der Anleihebedingungen zu zahlen („**Barsicherheit**"). Im Falle der Verwertung der Barsicherheit gemäß § 4 dieses Vertrages verpflichtet sich die Emittentin nach Aufforderung durch den Treuhänder, die Barsicherheit in Höhe der verwerteten Summe wieder zugunsten des Treuhandkontos einzuzahlen („**Auffüllungsbetrag**"). Der Auffüllungsbetrag ist bis spätestens 31. Dezember des Jahres, in welchem die Emittentin vom Treuhänder zur Einzahlung des Auffüllungsbetrages aufgefordert wurde, zur Zahlung fällig.

§ 3

Überprüfung der Werthaltigkeit der Sicherheit und Freigabe

1. Der Treuhänder ist verpflichtet, im Zeitpunkt des Beginns des Anleihe die Höhe des Verpfändungsgesamtwertes im Sinne von § 11 der Anleihebedingungen zu ermitteln und der Emittentin mitzuteilen. Sofern die Summe der Verpfändungsgegenstände 1 bis 3 den festgestellten Verpfändungsgesamtwert übersteigt, hat der Treuhänder in Höhe dieses übersteigenden Wertes zunächst den Verpfändungsgegenstand 3 ganz oder teilweise und anschließend den Verpfändungsgegenstand 2 ganz oder teilweise bis zum vollständigen Ausgleich des übersteigenden Wertes an die Emittentin durch Aufhebung der entsprechenden Verpfändung herauszugeben. Die Herausgabe des Verpfändungsgegenstandes 1 ist ausgeschlossen.
2. Der Treuhänder ist auf Antrag der Emittentin während der Laufzeit der Anleihe verpflichtet, die Werthaltigkeit des aktuellen Verpfändungsgesamtwertes durch den Wirtschaftsprüfer, welcher von der Emittentin mit der Prüfung des Konzernabschlusses beauftragt ist, überprüfen zu lassen. Im Rahmen der Überprüfung der Werthaltigkeit ist abweichend von der im Zeitpunkt des Beginns der Anleihe unterstellten Wertes der Verpfändungsgegenstand 1 jeweils mit dem Substanzwert ("Net Asset Value") zu bewerten. Sofern die Summe der Verpfändungsgegenstände 1 bis 3 den nach § 3 Absatz 1 dieses Vertrages festgestellten Verpfändungsgesamtwert im Zeitpunkt der Überprüfung der Werthaltigkeit übersteigt, hat der Treuhänder in Höhe dieses übersteigenden Wertes zunächst den Verpfändungsgegenstand 3 – soweit dieser im Zeitpunkt der Überprüfung der Werthaltigkeit noch Gegenstand der Verpfändung ist - ganz oder teilweise und anschließend den Verpfändungsgegenstand 2 ganz oder teilweise bis zum vollständigen Ausgleich des übersteigenden Wertes an die Emittentin durch Aufhebung der entsprechenden Verpfändung herauszugeben. Die Herausgabe des Verpfändungsgegenstandes 1 ist ausgeschlossen. Der Antrag auf Überprüfung der Werthaltigkeit kann durch die Emittentin erstmals ab 01. Januar 2014 und dann jeweils nach Ablauf von sechs Monaten nach vorausgehender Überprüfung der Werthaltigkeit gestellt werden.

§ 4

Freigabe von Sicherheiten am Ende der Laufzeit der Anleihe

1. Der Treuhänder ist am Ende der Laufzeit der Anleihe bzw. bei einer vorzeitigen Beendigung der Anleihe Zug um Zug gegen den schriftlichen Nachweis der Emittentin, dass die Anleihegläubigeransprüche vollständig befriedigt wurden, zur Freigabe bzw. Rückabwicklung der Sicherheiten verpflichtet.
2. Für den Fall, dass die Emittentin beabsichtigt, die Anleihegläubigeransprüche ganz oder teilweise aus Fremdmitteln zu befriedigen und dem Fremdmittelgeber hierzu Sicherheiten zu gewähren sind, wird der Treuhänder auf gesonderte Weisung der Emittentin hin die entsprechenden Sicherheiten Zug um Zug gegen vollständige Auszahlung der Anleihegläubigeransprüche zugunsten der Anleihegläubiger herausgeben bzw. abtreten.

§ 5

Verwertung der Sicherheiten

1. Für den Fall, dass die Emittentin – gleich aus welchem Grund - Anleihegläubigeransprüche bei Fälligkeit nicht vertragsgemäß erfüllen kann, ist der Treuhänder verpflichtet, für Rechnung der Anleihegläubiger Maßnahmen zur Verwertung der Sicherheiten einzuleiten (nachstehend „**Verwertungsmaßnahmen**“).
2. Der Treuhänder wird die Emittentin vor Einleitung von Verwertungsmaßnahmen – unter Ankündigung der konkret beabsichtigten Verwertungsmaßnahmen – eine angemessene Frist von mindestens vier Wochen zur Befriedigung der fälligen Anleihegläubigeransprüche (Zinszahlungs- oder Rückzahlungsansprüche) setzen. Die Fristsetzung ist entbehrlich, wenn die Emittentin die Erfüllung der beabsichtigten Ansprüche endgültig ablehnt bzw. mitteilt, nicht leisten zu können, sowie für den Fall, dass Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin gestellt wurde.
3. Der Treuhänder ist berechtigt, im Rahmen der Verwertungsmaßnahmen die Barsicherheit in Höhe des Betrages, mit welchem sich die Emittentin in Verzug befindet, zu verwenden und an die Anleihegläubiger auszuzahlen. Die Verpfändungsgegenstände 1 bis 3 wird der Treuhänder

nur in dem Umfang verwerten, wie dies zur Erfüllung der Ansprüche, mit denen die Emittentin in Verzug ist, erforderlich ist. Abweichend von § 1277 Satz 1 BGB bedarf der Treuhänder für die Verwertung der Verpfändungsgegenstände 1 bis 3 keinen vollstreckbaren Zwangsvollstreckungstitel nach den für die Zwangsvollstreckung geltenden Vorschriften.

4. Im Falle der Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin wird der Treuhänder gegenüber dem Insolvenzverwalter bezüglich der von ihm verwalteten Sicherheiten seine Rechte aus der jeweils anwendbaren Insolvenzordnung geltend machen.
5. Sämtliche Erlöse aus der Verwertung von Sicherheiten sind auf dem vom Treuhänder eingerichteten Treuhandkonto zu hinterlegen. Nach Abschluss der Verwertung wird der Treuhänder – nach Abzug der durch die Verwertung entstandenen Kosten und seiner Vergütung – den Verwertungserlös an die Anleihegläubiger im Verhältnis ihrer nominellen Beteiligung am Emissionserlös der Anleihe auskehren.

§ 6

Rechte des Treuhänders und der Gläubiger

1. Werden die von der Emittentin gemäß § 2 dieses Vertrages vereinbarten Verpfändungsgegenstände 1 und 2 nicht bis zum 23. Mai 2013 erbracht, ist der Treuhänder berechtigt, die Anleihe mit sofortiger Wirkung zu kündigen.
2. Der Treuhänder ist gegenüber der Emittentin berechtigt, jederzeit nach vorheriger Ankündigung die Unterlagen der Emittentin einzusehen, die die Anleihe sowie die von ihm verwalteten Sicherheiten betreffen, soweit dies für die Erfüllung seiner Verpflichtungen aus diesem Vertrag sowie zur Wahrung der Rechte der Anleihegläubiger nach seinem freien Ermessen notwendig ist. Auf Verlangen des Treuhänders hat die Emittentin auf ihre Kosten außerdem Abschriften der vorgenannten Unterlagen zur Verfügung zu stellen.
3. Die Emittentin ist verpflichtet, den Treuhänder unverzüglich über solche Umstände und Tatsachen zu informieren, die Auswirkungen auf die Erfüllung der Pflichten des Treuhänders aus diesem Treuhandvertrag, die Erfüllung der Verpflichtungen der Emittentin aus der Anleihe oder die vom Treuhänder verwalteten Sicherheiten haben können.
4. Der Treuhänder ist nicht verpflichtet, den Anleihegläubigern Einsicht in die Unterlagen zu gestatten.

§ 7

Vergütung

1. Der Treuhänder erhält für seine Tätigkeit als Treuhänder eine einmalige pauschale Vergütung in Höhe von EUR 10.000,-- zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer, die mit Abschluss dieses Vertrages fällig ist. Des Weiteren erhält der Treuhänder eine monatliche Vergütung in Höhe von EUR 1.000,-- zuzüglich Umsatzsteuer. Die monatliche Vergütung ist zu jedem Quartalsende zur Zahlung fällig. Spesen und Auslagen, die im Zusammenhang mit der Erfüllung seiner Verpflichtungen aus diesem Vertrag anfallen, werden dem Treuhänder von der Emittentin gegen Nachweis gesondert erstattet.
2. Sollte es zur Verwertung von Sicherheiten kommen, erhält der Treuhänder für diese Verwertungsmaßnahme ein weiteres Honorar nach den Bestimmungen des Rechtsanwaltsvergütungsgesetzes zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer. Der Treuhänder ist berechtigt, dieses Honorar von dem Verwertungserlös vor Verteilung an die Anleihegläubiger in Abzug zu bringen.

§ 8

Haftung

1. Der Treuhänder haftet nicht für Verbindlichkeiten, welche die Emittentin gegenüber den Anleihegläubigern oder sonstigen Dritten eingeht bzw. eingegangen ist.
2. Die Haftung des Treuhänders wegen der Verletzung von Vertragspflichten ist gegenüber der Emittentin und den Anleihegläubigern auf den Höchstbetrag von EUR 5 Mio. beschränkt. Hiervon

unberührt bleibt die Haftung wegen der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, wenn der Treuhänder oder ein Erfüllungsgehilfe die Pflichtverletzung zu vertreten hat sowie auf Ersatz sonstiger Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Treuhänders oder seines Erfüllungsgehilfen beruhen.

3. Der Treuhänder stellt auf eigene Kosten sicher, dass seine Haftung nach diesem Vertrag bis zu dem in § 8 Abs. 2 genannten Höchstbetrag für die Laufzeit dieses Vertrages von seiner Vermögensschadens-Haftpflichtversicherung abgedeckt ist.

§ 9

Laufzeit und Kündigung

1. Dieser Vertrag tritt mit Unterzeichnung durch beide Vertragsparteien in Kraft.
2. Dieser Vertrag endet
 - mit vollständiger Befriedung aller Anleihegläubigeransprüche und Freigabe der Sicherheiten;
 - mit Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin und der vollständigen Verwertung der Sicherheiten nebst Erlösauskehr;
 - mit vollständiger Verwertung der Sicherheiten außerhalb eines Insolvenzverfahrens nebst Erlösauskehr.
3. Während der Laufzeit kann dieser Vertrag von beiden Parteien mit einer Frist von sechs Monaten zum Jahresende gekündigt werden. Im Falle einer vorzeitigen Beendigung dieses Vertrages hat die Emittentin sicherzustellen, dass mit Ausscheiden des Treuhänders ein geeigneter Nachfolger in diesem Vertrag mit sämtlichen Rechten und Pflichten eintritt. Die Emittentin hat die Anleihegläubiger unverzüglich über den Wechsel des Treuhänders gemäß § 10 der Anleihebedingungen zu informieren. Der Treuhänder ist verpflichtet, bei der Übertragung der Sicherheiten auf den neuen Treuhänder mitzuwirken. Die Kosten für die Übertragung der Sicherheiten auf den neuen Treuhänder trägt die Emittentin. Vergütungen nach § 7 Abs. 1 Satz 1 dieses Vertrages sind vom Treuhänder im Falle der vorzeitigen Beendigung nicht zurück zu gewähren.

§ 10

Sicherung der Anleihegläubiger

1. Dieser Treuhandvertrag steht unter der auflösenden Bedingung, dass über das Vermögen des Treuhänders ein Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung mangels Masse abgewiesen wird.
2. Mit Eintritt der auflösenden Bedingungen wird der Treuhänder in der gesetzlich vorgeschriebenen Form auf alle ihm eingeräumten Befugnisse und Vollmachten verzichten und die für die Übertragung der Sicherheiten erforderlichen Erklärungen abgeben. Die Kosten hierfür trägt die Emittentin.

§ 11

Schlussbestimmungen

1. Mündliche Nebenabreden für diesen Vertrag bestehen nicht. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für das Schriftformerfordernis.
2. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so soll dies die Gültigkeit des Vertrages im Übrigen nicht berühren. Die Parteien verpflichten sich, die unwirksame oder undurchführbare Bestimmung durch eine solche zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Ergebnis des von den Parteien gewollten möglichst nahe kommt. Sollte der Vertrag eine Regelungslücke aufweisen, insbesondere einen offensichtlich regelungsbedürftigen Punkt nicht regeln, so werden die Parteien die Lücke durch eine wirksame Bestimmung ausfüllen, deren wirtschaftliches Ergebnis dem entspricht, was die Parteien vereinbart hätten, wenn sie die Lückenhaftigkeit erkannt hätten.
3. Gerichtsstand für Streitigkeiten im Zusammenhang mit diesem Vertrag ist München.

-
4. Die Emittentin und der Treuhänder sind berechtigt, diesen Vertrag einvernehmlich zu ändern, soweit keine wesentlichen Rechte der Anleihegläubiger betroffen sind.

Grünwald, den _____

München, den _____

Stern Immobilien AG

Mayrhofer + Partner

18. Anleihebedingungen

**Anleihebedingungen
6,25 %-Anleihe 2013/2018
der
Stern Immobilien AG
Grünwald, Landkreis München

ISIN DE000A1TM8Z7 – WKN A1TM8Z**

§ 1

Nennbetrag, Stückelung, Verbriefung, Übertragung, Zeichnung, Rückerwerb

1. Die Stern Immobilien AG (nachstehend „**Anleiheschuldnerin**“) begibt eine Anleihe in Form einer Inhaber-Teilschuldverschreibung (nachstehend auch „**Anleihe**“) mit einem Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 20 Mio. (in Worten: EURO zwanzig Millionen) zu den nachfolgenden Bedingungen. Die Anleihe ist eingeteilt in bis zu 20.000 auf den Inhaber lautende und untereinander gleichberechtigte Inhaber-Teilschuldverschreibungen mit einem Nennbetrag von je EUR 1.000,- (nachstehend auch „**Inhaber-Teilschuldverschreibungen**“).
2. Die Inhaber-Teilschuldverschreibungen werden von der Clearstream Banking AG, Frankfurt am Main, (nachstehend auch „**Clearstream**“) ausgegeben und verwahrt.
3. Die Globalurkunden werden handschriftlich durch rechtsgültige Unterschriften der Anleiheschuldnerin unterzeichnet. Ein Recht auf Ausgabe von Einzelurkunden oder Zinsscheinen besteht nicht.
4. Den Anleihegläubigern stehen Miteigentumsanteile an den Globalurkunden zu, die gemäß den Regelungen und Bestimmungen der Clearstream Banking AG übertragbar sind.
5. Die Anleiheschuldnerin ist berechtigt, Inhaber-Teilschuldverschreibungen (auch über beauftragte Dritte) am Markt oder in sonstiger Weise zu erwerben oder zu veräußern. Zurückerworbene Inhaber-Teilschuldverschreibungen können entwertet, gehalten oder wieder veräußert werden.

§ 2

Verzinsung

1. Die Inhaber-Teilschuldverschreibungen werden vom Beginn der Laufzeit gemäß § 3 Abs. 1 der **Anleihebedingungen** (einschließlich) an bis zum 22. Mai 2018 (einschließlich) bezogen auf ihren Nennbetrag mit 6,25 % pro Jahr (Nominalzins) verzinst. Der erste Zinslauf beginnt am 23. Mai 2013.
2. Die Zinsen sind jährlich nachträglich jeweils am 23. Mai zur Zahlung fällig (Zinszahlungstag). Die erste Zinszahlung ist am 23. Mai 2014 fällig. Fällt ein Zinszahlungstag auf einen Tag, der kein Bankarbeitstag ist, so ist Zinszahlungstag der nächstfolgende Bankarbeitstag.
3. Sind Zinsen für einen Zeitraum von weniger als einem Jahr zu berechnen (ein „Zinsberechnungszeitraum“), so werden diese taggenau, d. h. nach der Methode „Act./Act.“ (**der sog. IC-MA-Methode**), berechnet. Dabei wird die tatsächliche Anzahl von Tagen im Zinsberechnungszeitraum durch die tatsächliche Anzahl von Tagen (365 bzw. 366) im jeweiligen Zinsjahr geteilt.
4. Bankarbeitstag im Sinne dieser Anleihebedingungen ist jeder Tag (außer Samstag und Sonntag), an dem die Clearstream Banking AG und die Geschäftsbanken in Frankfurt am Main Zahlungen abwickeln.

§ 3 Laufzeit, Fälligkeit, Rückzahlung

1. Die Laufzeit der Inhaber-Teilschuldverschreibungen beginnt am 23. Mai 2013 und endet mit Ablauf des 22. Mai 2018. Die Anleiheschuldnerin verpflichtet sich, die Inhaber-Teilschuldverschreibungen am 23. Mai 2018 (der „**Fälligkeitstag**“) zu 100 % des Nennbetrages zuzüglich eines von der Emittentin im Jahr 2018 zu berechnenden Inflationsausgleichsbetrages (zusammen auch „**Rückzahlungsbetrag**“), insgesamt jedoch maximal in Höhe von 105,5 % des Nennbetrages („**maximaler Rückzahlungsbetrag**“) zurückzuzahlen, soweit die Inhaber-Teilschuldverschreibungen nicht zuvor bereits ganz oder teilweise zurückbezahlt oder angekauft und entwertet wurden. Die Höhe des Rückzahlungsbetrags wird von der Emittentin spätestens 10 Tage vor Rückzahlungstermin berechnet. Im Falle einer vorzeitigen Rückzahlung der Anleihe ist der maximale Rückzahlungsbetrag pro rata temporis zu ermitteln. Die Emittentin wird danach umgehend die beauftragte Zahlstelle über den an die Anleihegläubiger auszusüttenden Gesamtbetrag informieren. Der Rückzahlungsbetrag wird auf zwei Nachkommastellen gerundet. Fällt der Fälligkeitstermin am Erfüllungsort auf einen Sonnabend, Sonntag oder gesetzlichen Feiertag, verschiebt sich der Fälligkeitstermin auf den nächstfolgenden Bankarbeitstag.
2. Der Inflationsausgleichsbetrag nach Absatz 1 ist wie folgt von der Emittentin zu berechnen:

$$\text{Inflationsanpassungsbetrag} = N_0[(1 + I_0)^5 - (1 + I_0)^5]$$

N_0 ist die Nominale und entspricht 100%. Für die Berechnung des Inflationsanpassungsbetrags ist von der Emittentin die durchschnittliche Inflationsrate während der Laufzeit der Schuldverschreibung wie folgt zu bestimmen. Die durchschnittliche Inflationsrate I_0 wird nach dem arithmetischen Mittel während der Laufzeit der Anleihe berechnet. Die Laufzeit beträgt 5 Jahre. Folgende Erhebungsdaten gehen in die Berechnung von I_0 ein: I_1 Inflationsrate im Januar 2014, I_2 Inflationsrate im Januar 2015, I_3 Inflationsrate im Januar 2016, I_4 Inflationsrate im Januar 2017, I_5 Inflationsrate im Januar 2018. Der Vergleichszeitpunkt der Inflationsraten I_1 bis I_5 ist jeweils der Vorjahresmonat. Die Inflationsraten werden aus den Publikationen des Statistischen Bundesamtes in Wiesbaden („Destatis“) entnommen. Das statistische Bundesamt berechnet monatlich den harmonisierten Verbraucherpreisindex (HVPI) für Deutschland. Die Daten werden folgender Internetseite entnommen:

https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesamtwirtschaftUmwelt/Preise/Verbraucherpreisindizes/Tabellen/_HarmonisierterVerbraucherpreisindex.html?cms_gtp=146600_list%253D2&https=1. Die Berechnungsformel für I_0 lautet danach:

$$I_0 = \frac{1}{5} \sum_{t=1}^5 I_t$$

Die durchschnittliche Inflationsrate I_0 wird auf vier Nachkommastellen kaufmännisch gerundet. Bei der Berechnung des Inflationsausgleichsbetrags wird eine durchschnittliche Inflationsrate in Höhe von $I_0=2,00$ % jährlich unterstellt. Diese unterstellte Inflationsrate ist die mittelfristige Zielinflation der Europäischen Zentralbank zum Zeitpunkt der Festlegung der Anleihebedingung. Bei einer durchschnittlichen Inflationsrate in Höhe von $I_0 > 2,00$ % steigt der Inflationsausgleichsbetrag in Abhängigkeit von I_0 . Sollte die durchschnittliche Inflationsrate $I_0 \leq 2,00$ % jährlich betragen, entspricht der Rückzahlungsbetrag der Nennbetrag von EUR 1.000,- je Teilschuldverschreibung. So ergibt sich beispielsweise bei einer Inflation während der Laufzeit der Anleihe von jährlich 2,91 % und einer kumulierten Gesamtinflation für fünf Jahre von 15,41 % sowie unter Beachtung der Begrenzung des Inflationsausgleichsbetrages auf 5,5 % des Nennbetrages ein Rückzahlungsbetrag von 105,5 % des Nennbetrages von EUR 1.000,- je Teilschuldverschreibung, was zu einer nominellen Rendite von 7,02 % jährlich allerdings ohne Berücksichtigung des Kaufpreises im Einzelfalles und den individuellen Transaktionskosten führt.

3. Soweit die Anleiheschuldnerin die Inhaber-Teilschuldverschreibungen nicht am Fälligkeitstag zurückzahlt, werden diese ab dem Fälligkeitstag (einschließlich) bis zum Tag der tatsächlichen Rückzahlung (ausschließlich) mit dem Zinssatz gemäß § 2 der Anleihebedingungen verzinst. Weitergehende Ansprüche der Anleihegläubiger, insbesondere Ansprüche auf einen Verzugschaden sind ausgeschlossen.

§ 4 **Zahlstelle, Zahlungen**

1. *Die Anleiheschuldnerin ist verpflichtet, während der gesamten Laufzeit der Anleihe mindestens eine Zahlstelle zu benennen, die ihren Sitz in Deutschland hat (nachfolgend auch „Zahlstelle“). Anfängliche Zahlstelle ist die VEM Aktienbank AG. Die Hauptzahlstelle behält sich das Recht vor, jederzeit die bezeichnete Geschäftsstelle durch eine andere bezeichnete Geschäftsstelle in derselben Stadt zu ersetzen.*
2. *Die Anleiheschuldnerin behält sich das Recht vor, jederzeit die Benennung der Zahlstelle zu verändern oder zu beenden und Nachfolger bzw. zusätzliche Zahlstellen zu benennen. Den Anleihegläubigern werden Änderungen in Bezug auf die Zahlstelle und deren angegebene Geschäftsstelle umgehend gemäß § 10 bekanntgemacht. Die Anleiheschuldnerin wird dafür sorgen, dass stets eine Zahlstelle ernannt ist, welche, solange die Schuldverschreibungen im Handelssegment Entry Standard für Anleihen des Freiverkehrs an der Frankfurter Wertpapierbörse bzw. im Marktsegment m:access des Freiverkehrs an der Börse München notiert sind, eine Zahlstelle ist, bei der es sich um ein Kredit- oder Finanzinstitut handelt, das Zahlungen bezüglich der Schuldverschreibungen in Deutschland abwickeln kann.*
3. *Die Zahlstelle und jede etwaige weitere Zahlstelle handeln ausschließlich als Beauftragte der Emittentin und übernehmen keinerlei Verpflichtungen gegenüber den Schuldverschreibungsgläubigern; es wird kein Auftrags- oder Treuhandverhältnis zwischen ihnen und den Schuldverschreibungsgläubigern begründet.*

§ 5 **Börsennotierung**

Es ist beabsichtigt, die Anleihe in den Freiverkehr an der Frankfurter Wertpapierbörse (Handelssegment Entry Standard für Anleihen) und in den Freiverkehr an der Börse München (Marktsegment m:access) einzubeziehen. Die Börsenzulassung der Anleihe an einem geregelten Markt im Sinne der Richtlinie 2004/39/EG (MiFID) ist zum heutigen Zeitpunkt nicht geplant.

§ 6 **Rang**

Die Inhaber-Teilschuldverschreibungen samt Zinszahlungen begründen unmittelbare, unbedingte, nicht nachrangige und besicherte Verbindlichkeiten der Anleiheschuldnerin, die untereinander und mit allen anderen nicht nachrangigen und nicht dinglich besicherten Verpflichtungen in gleichem Rang stehen, sofern diese nicht kraft Gesetzes Vorrang haben.

§ 7 **Steuern**

1. *Alle Zahlungen, insbesondere Kapitalrückzahlungen und Zahlungen von Zinsen, erfolgen unter Abzug und Einbehaltung von Steuern, Abgaben und sonstigen Gebühren, soweit die Anleiheschuldnerin oder die Zahlstelle zum Abzug und/oder zur Einbehaltung gesetzlich verpflichtet ist. Weder die Anleiheschuldnerin noch die Zahlstelle sind verpflichtet, den Anleihegläubigern zusätzliche Beträge als Ausgleich für auf diese Weise abgezogene oder einbehaltene Beträge zu zahlen.*
2. *Soweit die Anleiheschuldnerin oder die Zahlstelle nicht gesetzlich zum Abzug und/oder zur Einbehaltung von Steuern, Abgaben oder sonstigen Gebühren verpflichtet ist, trifft sie keinerlei Verpflichtung im Hinblick auf abgabenrechtliche Verpflichtungen der Anleihegläubiger.*

§ 8 **Kündigungsrechte (Covenants)**

1. *Die Inhaber-Teilschuldverschreibungen sind für die Anleihegläubiger nicht vorzeitig ordentlich kündbar.*
2. *Jeder Anleihegläubiger ist berechtigt, seine sämtlichen Forderungen aus den Inhaber-Teilschuldverschreibungen durch außerordentliche Kündigung mit sofortiger Wirkung fällig zu*

stellen und Rückzahlungen zum Nennbetrag einschließlich bis zum Kündigungszeitpunkt aufgelaufener Zinsen zu verlangen, wenn:

- a) eine Änderung des Beherrschungsverhältnisses bei der Anleiheschuldnerin während der Laufzeit der Anleihe stattfindet. Eine „**Änderung des Beherrschungsverhältnisses**“ liegt vor, wenn Herr Hans Kilger, Frau Iram Kamal und Herr Ralf Elender zusammen indirekt oder direkt ihre beherrschende Stellung über die Anleiheschuldnerin verlieren

Eine Änderung des Beherrschungsverhältnisses liegt nicht vor, wenn eine Reduzierung der Beteiligung im vorgenannten Sinne aufgrund eines Erbfalls erfolgt. Die Anleiheschuldnerin wird unverzüglich nach Bekanntwerden eines Kontrollwechsels im vorgenannten Sinne die Anleihegläubiger informieren.

- b) die Anleiheschuldnerin allgemein ihre Zahlungen einstellt oder ihre Zahlungsunfähigkeit bekannt gibt;
- c) gegen die Anleiheschuldnerin ein Insolvenzverfahren gerichtlich eröffnet wird, das nicht innerhalb von 60 Tagen nach dessen Eröffnung aufgehoben oder ausgesetzt wird oder die Anleiheschuldnerin selbst ein solches Verfahren beantragt oder ihre Zahlungen einstellt oder einen generellen Vergleich mit der Gesamtheit ihrer Gläubiger anbietet oder durchführt;
- d) die Anleiheschuldnerin in Liquidation tritt, es sei denn, dass eine solche Liquidation im Zusammenhang mit einer Verschmelzung, Konsolidierung oder einer anderen Form des Zusammenschlusses mit einer anderen Gesellschaft vorgenommen wird und diese Gesellschaft anstelle der Anleiheschuldnerin alle Verpflichtungen aus diesen Anleihebedingungen übernimmt;
3. Das Kündigungsrecht erlischt, falls der Kündigungsgrund vor Ausübung des Rechtes weggefallen ist oder geheilt wurde.
4. Eine Kündigung ist vom Anleihegläubiger schriftlich in deutscher oder englischer Sprache gegenüber der Zahlstelle zu erklären und persönlich oder per Einschreiben an deren bezeichnete Geschäftsstelle zur Weiterleitung an die Anleiheschuldnerin zu übermitteln. Der Kündigung muss ein nach deutschem Recht wirksamer Eigentumsnachweis (z. B. aktueller Depotauszug) in deutscher Sprache beigelegt sein. Eine Kündigung kann in gleicher Weise auch gegenüber der Anleiheschuldnerin erklärt werden. Eine Kündigung wird jeweils mit Zugang bei der Anleiheschuldnerin wirksam.
5. Der Treuhänder hat gemäß § 5 Ziffer 1 des Treuhandvertrags das Recht, die Inhaber-Teilschuldverschreibungen zu kündigen, wenn nicht bis zum 23. Mai 2013 90.000 Aktien an der Stern Real Estate AG mit dem Sitz in Grünwald, Landkreis München, wirksam an den Treuhänder verpfändet wurden und bis zu diesem Zeitpunkt nicht die Barsicherheit gemäß § 2 des Treuhandvertrags auf dem Treuhandkonto des Treuhänders eingegangen ist.

Die Kündigung ist vom Treuhänder schriftlich in deutscher oder englischer Sprache gegenüber der Zahlstelle zu erklären und persönlich oder per Einschreiben an deren bezeichnete Geschäftsstelle zur Weiterleitung an die Anleiheschuldnerin zu übermitteln. Eine Kündigung kann in gleicher Weise auch gegenüber der Anleiheschuldnerin erklärt werden. Eine Kündigung wird jeweils mit Zugang bei der Anleiheschuldnerin wirksam. Die Anleiheschuldnerin muss die Kündigung unverzüglich nach § 10 bekanntmachen.

§ 9

Ausgabe weiterer Anleihen

1. Die Anleiheschuldnerin behält sich vor, jederzeit ohne Zustimmung der Anleihegläubiger weitere Inhaber-Teilschuldverschreibungen mit gleicher oder anderer Ausstattung in der Weise zu begeben, dass sie mit den Inhaber-Teilschuldverschreibungen zusammengefasst werden, eine einheitliche Anleihe mit ihnen bilden und ihren Gesamtnennbetrag erhöhen. Der Begriff „Inhaber-Teilschuldverschreibungen“ umfasst im Falle einer solchen Erhöhung auch die zusätzlich begebenen Inhaber-Teilschuldverschreibungen.

2. Die Anleiheschuldnerin ist ohne Einschränkungen durch die diesen Bedingungen unterliegende Anleihe berechtigt, weitere Schuldverschreibungen (einschließlich solcher, die mit Options- oder Wandlungsrechten ausgestattet sind) oder andere Schuldtitel sowie Finanzprodukte zu begeben.

§ 10 Bekanntmachungen

1. Bekanntmachungen der Anleiheschuldnerin erfolgen ausschließlich im Bundesanzeiger und auf der Internetseite der Emittentin, soweit gesetzlich nicht etwas anderes bestimmt ist.
2. Einer besonderen Benachrichtigung der einzelnen Anleihegläubiger bedarf es nicht. Sofern die Anleihegläubiger der Anleiheschuldnerin namentlich bekannt sind, darf die Anleiheschuldnerin statt einer Veröffentlichung im Bundesanzeiger Erklärungen und Bekanntmachungen per eingeschriebenen Brief an die Anleihegläubiger richten.

§ 11 Besicherung der Anleihe

Die Ansprüche der Anleihegläubiger auf Rückzahlung der Inhaber-Teilschuldverschreibungen gemäß § 3 der Anleihebedingungen sowie auf Zahlung von Zinsen gemäß § 2 der Anleihebedingungen werden durch Verpfändung von 90.000 Inhaberaktien an der Stern Real Estate AG mit dem Sitz in Grünwald, Landkreis München, ("**Verpfändungsgegenstand 1**") sowie durch Verpfändung von Forderungen der Emittentin gegenüber (i) der Stern Real Estate AG von EUR 2.215.000,-, (ii) der Objekt Tulbeckstraße GmbH & Co. KG von EUR 157.000,-, (iii) der Objekt Memmelsdorfer Straße GmbH & Co. KG von EUR 320.000,- und (iv) der Stern Investment Group Insaat Turizm ve Ticaret Anonim Sirketi von EUR 805.000,- durch die Emittentin an den Treuhänder besichert ("**Verpfändungsgegenstand 2**"). Ferner werden die Ansprüche der Anleihegläubiger auf Rückzahlung der Inhaber-Teilschuldverschreibungen gemäß § 3 der Anleihebedingungen sowie auf Zahlung von Zinsen gemäß § 2 der Anleihebedingungen durch Verpfändung einer weiteren Forderung der Emittentin gegenüber der Stern Real Estate AG in Höhe von EUR 1.828.253,-, welche durch Zahlung aus dem Emissionserlös darlehensweise an die Stern Real Estate AG ausgereicht wird, durch die Emittentin an den Treuhänder besichert ("**Verpfändungsgegenstand 3**"). Die Summe aus Verpfändungsgegenstand 1, Verpfändungsgegenstand 2 und Verpfändungsgegenstand 3 muß einen Gesamtwert von 55 % des platzierten Anleihevolumens ("**Verpfändungsgesamtwert**") und damit bei Vollplatzierung der Anleihe von EUR 20 Mio. einen Gesamtwert von EUR 11 Mio. erreichen ("**Maximaler Verpfändungsgesamtwert**"), wobei bei dieser Berechnung der Verpfändungsgegenstand 1 im Zeitpunkt des Beginns der Anleihe mit EUR 5.674.747,- in Ansatz zu bringen ist. Die Prüfung der Höhe des Verpfändungsgesamtwertes bzw. die vollständige bzw. teilweise Freigabe von Forderungen der Verpfändungsgegenstände 2 und 3 im Falle der Überschreitung des Verpfändungsgesamtwertes sind im Treuhandvertrag zu regeln.. Darüber hinaus wird die Emittentin einen Barbetrag in Höhe von 6,25 % des platzierten Anleihevolumens, maximal 6,25 % von EUR 20 Mio. auf ein zugunsten des Treuhänders eingerichtetes Treuhandkonto zahlen, das zur Sicherung der Zahlung der Zinsen gemäß § 2 Abs. 1 der Anleihebedingungen dient, soweit die Anleiheschuldnerin nicht in der Lage ist bzw. es unterlässt, zum jeweiligen Fälligkeitstermin die Zinsen gemäß § 2 der Anleihebedingungen zu zahlen ("**Barsicherheit**"). Als Treuhänder wurde Mayrhofer & Partner, Rechtsanwälte/Steuerberater, Partnerschaftsgesellschaft, Heimeranstraße 35, 80339 München, bestellt (nachfolgend „Treuhänder“).

§ 12 Treuänder

1. Die Anleiheschuldnerin hat nach Maßgabe eines gesondert abgeschlossenen Treuhandvertrages einen Treuhänder bestellt, dessen Aufgabe es ist, die in § 11 der Anleihebedingungen genannten Verpflichtungen wahrzunehmen, sie im Interesse der Anleihegläubiger zu verwalten sowie, falls die Voraussetzungen hierfür vorliegen, freizugeben oder zu verwerten. Sollte das Treuhandverhältnis vorzeitig beendet werden, ist die Anleiheschuldnerin berechtigt und verpflichtet, einen neuen Treuhänder zu bestellen.

2. *Die schuldrechtlichen und dinglichen Sicherungsrechte werden von der Anleiheschuldnerin bestellt. Der Treuhänder wird im Außenverhältnis Inhaber der schuldrechtlichen und dinglichen Sicherungsrechte, verwaltet diese im Innenverhältnis jedoch ausschließlich für die Anleihegläubiger.*
3. *Jeder Anleihegläubiger stimmt dem Abschluss des Treuhandvertrages mit Zeichnung der Inhaber-Teilschuldverschreibungen zu und erkennt diesen als für sich verbindlich an. Jedem Anleihegläubiger stehen die Rechte gegen den Treuhänder aus dem Treuhandvertrag aus eigenem Recht zu (§ 328 BGB, Vertrag zugunsten Dritter).*
4. *Die Einzelheiten der Aufgaben des Treuhänders und die Einzelheiten der Rechtsbeziehungen zwischen der Anleiheschuldnerin und dem Treuhänder richten sich alleine nach dem zwischen der Anleiheschuldnerin und dem Treuhänder abgeschlossenen Treuhandvertrag. Die Anleiheschuldnerin und der Treuhänder sind berechtigt, den Treuhandvertrag einvernehmlich zu ändern, sofern keine wesentlichen Rechte der Anleihegläubiger nach diesen Anleihebedingungen betroffen sind.*

§ 13 Vorlegefrist, Verjährung

Die in § 801 Abs. 1 Satz 1 BGB bestimmte Vorlegungsfrist wird für die Inhaber-Teilschuldverschreibungen auf fünf Jahre verkürzt. Die Verjährungsfrist für Ansprüche aus den Inhaber-Teilschuldverschreibungen, die innerhalb der Vorlegungsfrist zur Zahlung vorgelegt wurden, beträgt zwei Jahre von dem Ende der Vorlegungsfrist an.

§ 14 Anleihegläubigerversammlung

1. *Die Anleihegläubigerversammlung wird von der Anleiheschuldnerin oder dem gemeinsamen Vertreter der Anleihegläubiger einberufen. Sie ist einzuberufen, wenn Anleihegläubiger, deren Teilschuldverschreibungen zusammen 5 % der ausstehenden Teilschuldverschreibungen erreichen, dies schriftlich mit der Begründung verlangen, sie wollten einen gemeinsamen Vertreter bestellen oder abberufen, sie wollten nach § 5 Abs. 5 Satz 2 SchVG über das Entfallen der Wirkung der Kündigung beschließen oder sie hätten ein sonstiges besonderes Interesse an der Einberufung.*
2. *Die Anleihegläubigerversammlung wird von der Anleiheschuldnerin spätestens einen Monat vor dem Versammlungstag durch Bekanntmachung gemäß § 10 dieser Anleihebedingungen einberufen. Die Versammlung findet am Sitz der Gesellschaft oder am Sitz einer deutschen Wertpapierbörse statt.*

Die Einberufung muss Zeit und Ort der Versammlung sowie die Bedingungen angeben, von denen die Teilnahme an der Versammlung und die Ausübung des Stimmrechts abhängen. Der Wortlaut der vorgesehenen Änderung ist dabei bekannt zu machen.

3. *Beschlüsse der Anleihegläubigerversammlung sind durch notarielle Niederschriften in entsprechender Anwendung der §§ 130 Abs. 2 bis 4 AktG zu beurkunden.*
4. *Soweit in den Anleihebedingungen nichts anderes geregelt ist, gelten für das Verfahren und die Beschlussfassung in der Anleihegläubigerversammlung die gesetzlichen Vorschriften des SchVG.*

§ 15 Mehrheitsbeschlüsse der Anleihegläubiger

1. *Beschlüsse der Anleihegläubigerversammlung gemäß § 5 SchVG werden auf der Anleihegläubigerversammlung mit einfacher Mehrheit gefasst.*
2. *Die Anleihegläubiger können mit einer Mehrheit von 75 % der teilnehmenden Stimmrechte insbesondere folgenden Maßnahmen zustimmen:*

- a) *der Veränderung der Fälligkeit, der Verringerung oder dem Ausschluss der Zinsen;*
- b) *der Verlängerung der Laufzeit;*
- c) *der Verringerung der Hauptforderung;*
- d) *dem Nachrang der Forderung aus der Schuldverschreibungen im Insolvenzverfahren der Anleiheschuldnerin;*
- e) *der Umwandlung oder dem Umtausch der Teilschuldverschreibung in Gesellschaftsanteile, andere Wertpapiere oder andere Leistungsversprechen;*
- f) *der Änderung der Währung der Anleihe;*
- g) *dem Verzicht auf das Kündigungsrecht der Anleihegläubiger oder dessen Beschränkungen;*
- h) *der Schuldnerersetzung;*
- i) *dem Austausch und der Freigabe von Sicherheiten.*

§ 16 **Änderungen der Anleihebedingungen**

1. *Die Anleiheschuldnerin ist ausschließlich in den folgenden Fällen berechtigt, die Anleihebedingungen durch einseitige Willenserklärung zu ändern bzw. anzupassen:*
 - a) *Änderung der Fassung, wie z.B. Wortlaut und Reihenfolge;*
 - b) *Änderungen, die für eine Zulassung oder Einbeziehung der Inhaber-Teilschuldverschreibungen zum Handel an einem organisierten Markt oder einem privatrechtlich organisierten Markt erforderlich sind, insbesondere die Einteilung der Anleihe bezogen auf die Anzahl und den Nennbetrag der Inhaber-Teilschuldverschreibungen;*
 - c) *Änderung des Gesamtnennbetrags und der Einteilung der Inhaber-Teilschuldverschreibung, sofern weitere Anleihen oder andere Schuld- und/oder Finanzierungstitel gemäß § 9 der Anleihebedingungen ausgegeben werden.*
2. *Änderungen der Anleihebedingungen können durch Rechtsgeschäft nur durch einen gleichlautenden Vertrag mit sämtlichen Anleihegläubigern erfolgen.*
3. *Änderungen der Anleihebedingungen sind ferner mit Zustimmung der Anleihegläubigerversammlung durch Mehrheitsbeschluss nach Maßgabe des § 15 der Anleihebedingungen möglich.*

§ 17 **Schlussbestimmungen**

1. *Form und Inhalt der Inhaber-Teilschuldverschreibungen sowie die Rechte und Pflichten der Anleihegläubiger und der Anleiheschuldnerin bestimmen sich ausschließlich nach dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.*
2. *Erfüllungsort ist der Sitz der Anleiheschuldnerin.*

-
3. *Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus den Inhaber-Teilschuldverschreibungen oder im Zusammenhang mit diesen Anleihebedingungen ist – soweit gesetzlich zulässig – der Sitz der Anleiheschuldnerin.*
 4. *Sollte eine der vorstehenden Bestimmungen in diesen Anleihebedingungen unwirksam sein oder werden, so bleibt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon unberührt. Die unwirksame oder undurchführbare Bestimmung ist von der Anleiheschuldnerin nach billigem Ermessen durch eine solche Bestimmung zu ersetzen, die den von der Anleiheschuldnerin und den Anlagegläubigern erstrebten wirtschaftlichen Auswirkungen am nächsten kommt. Sollten sich diese Anleihebedingungen als lückenhaft erweisen, so gilt im Wege der ergänzenden Auslegung für die Ausfüllung der Lücke ebenfalls eine solche Bestimmung als vereinbart, die den von der Anleiheschuldnerin und den Anleihegläubigern erstrebten wirtschaftlichen Auswirkungen am nächsten kommt.*

VIII. Besteuerung

1. Allgemeiner Hinweis

Die nachfolgenden Ausführungen betreffen einzelne für Privatanleger wesentliche steuerliche Eckdaten auf der Grundlage des zum Zeitpunkt der Prospektherausgabe gültigen Steuerrechts. Hierbei ist zu beachten, dass die steuerliche Situation jedes Anlegers individuell unterschiedlich ist. Die Ausführungen erheben deshalb keinen Anspruch auf Vollständigkeit, vielmehr geben sie lediglich einen Überblick. Anlegern wird daher empfohlen, sich durch eigene steuerliche Berater im Hinblick auf die steuerrechtlichen Folgen des Kaufs, des Besitzes und der Veräußerung der Inhaber-Teilschuldverschreibungen beraten zu lassen.

Die Emittentin übernimmt keine Verantwortung für die Einbehaltung von Steuern auf Erträge aus den Inhaber-Teilschuldverschreibungen an der Quelle. Diese erfolgt ausschließlich durch die die Kapitalerträge auszahlende Stelle (Depotbank).

Die nachfolgenden Angaben basieren auf dem Rechtsstand vom Datum des Prospekts.

2. Besteuerung in der Bundesrepublik Deutschland

2.1. Im Inland ansässige Anleger

Für ab dem 1. Januar 2009 zufließende Kapitalerträge wurde mit dem Unternehmenssteuerreformgesetz 2008 in der Bundesrepublik Deutschland die so genannte Abgeltungssteuer eingeführt. Private Kapitalerträge unterliegen danach grundsätzlich einem einheitlichen abgeltenden Steuersatz in Höhe von 25 % zuzüglich des hierauf berechnenden Solidaritätszuschlags von derzeit 5,5 % und ggf. zuzüglich Kirchensteuer. Für betrieblich beteiligte Anleger gelten davon abweichende Regelungen.

a) Besteuerung von ihm Privatvermögen gehaltenen Inhaber-Teilschuldverschreibungen

Werden die Inhaber-Teilschuldverschreibungen im steuerlichen Privatvermögen eines in der Bundesrepublik Deutschland unbeschränkt Steuerpflichtigen gehalten, sind daraus resultierende Zinsen sowie Erträge aus einer Einlösung oder Veräußerung des Wertpapiers als Kapitalerträge im Sinne des § 20 Einkommensteuergesetz (EStG) zu versteuern.

Bei Zufluss unterliegen die Kapitalerträge (Zinsen) sowie aus einer Einlösung oder Veräußerung der Inhaber-Teilschuldverschreibung – soweit der Anleger keine Nichtveranlagungsbescheinigung vorlegt – der Kapitalertragsteuer durch die auszahlende Stelle. Ausgezahlt wird an den Anleger daher nur ein Betrag nach Abzug der Kapitalertragsteuer nebst Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer.

Bemessungsgrundlage für die Kapitalertragsteuer ist bei Zinserträgen der sich ergebende Zinsbetrag. Bei einer Veräußerung oder Einlösung der Inhaber-Teilschuldverschreibung ist Bemessungsgrundlage für die Kapitalertragsteuer der Unterschiedsbetrag zwischen den Einnahmen aus der Veräußerung oder Einlösung nach Abzug der Aufwendungen, die im unmittelbaren sachlichen Zusammenhang mit dem Veräußerungsgeschäft stehen, wenn die Inhaber-Teilschuldverschreibung, von der die Kapitalerträge auszahlenden Stelle erworben oder veräußert und seit dem verwahrt oder verwaltet worden sind, und den Anschaffungskosten. Können entsprechende Anschaffungskosten nicht nachgewiesen werden, sind nach gesetzlicher Vorgabe pauschal 30 % der Einnahmen aus der Veräußerung oder Einlösung Bemessungsgrundlage für die Ermittlung des vorzunehmenden Kapitalertragsteuerabzugs. Durch entsprechenden Nachweis kann diese pauschale Bemessungsgrundlage im Rahmen der Einkommensteuerveranlagung durch den tatsächlichen Veräußerungsgewinn ersetzt werden.

Der anzuwendende Kapitalertragsteuersatz beträgt einschließlich Solidaritätszuschlag 26,375 %. Besteht eine Kirchensteuerpflicht und beantragt der Steuerpflichtige bei der auszuzahlenden Stelle schriftlich die Berücksichtigung der Kirchensteuer im Rahmen des Kapitalertragsteuerabzugs, beläuft sich der Gesamtsteuersatz auf 27,99 % (bei einem Kirchensteuersatz von 9 %) bzw. auf 27,82 % (bei einem Kirchensteuersatz von 8 %, wie er in den Bundesländern Bayern und Baden-Württemberg Anwendung findet).

Erwerben Ehegatten die Inhaber-Teilschuldverschreibung gemeinsam, ist ein übereinstimmender Antrag notwendig, wenn die Kirchensteuer bereits im Abzugsverfahren berücksichtigt werden soll. Sind die Inhaber-Teilschuldverschreibungen mehreren Beteiligten zuzurechnen, ohne dass Betriebsvermögen vorliegen würde, ist ein Antrag auf Kirchensteuereinbehalt nur unter der Voraussetzung möglich, dass alle Beteiligten derselben Religionsgemeinschaft angehören.

Für Kapitalerträge, die ab 01. Januar 2014 zufließen, ist ein automatisiertes Abzugsverfahren bei der Kirchensteuer vorgesehen.

Aufgrund der abgeltenden Wirkung ist die Einkommensteuer grundsätzlich mit Abführung der Kapitalertragsteuer (inkl. Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer) hinsichtlich dieser Einkünfte abgegolten. Eine Pflicht zur Einbeziehung dieser Einkünfte in die Einkommensteuererklärung besteht daher grundsätzlich nicht.

Nach dem Systemwechsel zur Abgeltungssteuer können jedoch die im Zusammenhang mit den Kapitaleinkünften entstandenen tatsächlichen Werbungskosten keine steuerliche Berücksichtigung finden. Als Ausgleich kann bei der Ermittlung der Einkünfte aus Kapitalvermögen nur ein Sparerpauschbetrag in Höhe von EUR 801,- (bzw. EUR 1.602,- bei zusammenveranlagten Ehegatten) als Werbungskosten abgezogen werden. Bei Vorlage eines entsprechenden Freistellungsauftrags können diese Pauschbeträge auch bereits beim Kapitalertragsteuerabzug berücksichtigt werden.

Verluste aus Kapitalvermögen werden grundsätzlich innerhalb dieser Einkunftsart im Rahmen des Kapitalertragsteuerabzugs von der auszahlenden Stelle verrechnet. Nach Verrechnung verbleibende Verluste werden, wenn der auszahlenden Stelle bis zum 15. Dezember des laufenden Jahres kein Antrag auf Erstellung einer Verlustbescheinigung vorliegt, in das nächste Jahr vorgetragen. Verluste aus Kapitalvermögen dürfen nicht mit Einkünften aus anderen Einkunftsarten ausgeglichen bzw. von diesen abgezogen werden. Wenn der auszahlenden Stelle ein Antrag auf Verlustbescheinigung vorgelegt wird, sind die Verluste im Rahmen der Steuerveranlagung zu berücksichtigen.

Auf Antrag des Steuerpflichtigen können die Einkünfte aus Kapitalvermögen auch im Rahmen der Steuererklärung berücksichtigt werden, wenn dies zu einer niedrigeren Einkommensteuer führt (sog. Günstiger-Prüfung). Der Antrag kann für den jeweiligen Veranlagungszeitraum aber nur einheitlich für sämtliche Kapitalerträge des Jahres gestellt werden. Von der auszahlenden Stelle ist dem Steuerpflichtigen dazu über die im Abzugswege einbehaltenen Steuerbeträge und die Höhe der noch nicht ausgeglichenen Verluste eine Steuerbescheinigung nach amtlichem Muster auszustellen.

Die im Abzugswege einbehaltene Kapitalertragsteuer sowie der Solidaritätszuschlag und ggf. die Kirchensteuer werden im Fall der Einbeziehung der Kapitaleinkünfte in die Einkommensteuererklärung als Vorauszahlungen auf die deutsche Steuer des in Deutschland unbeschränkt Steuerpflichtigen angerechnet. Zuviel einbehaltene Beträge berechtigen die Inhaber der Inhaber-Teilschuldverschreibungen zur Rückerstattung im Rahmen deren Steuerveranlagung.

b) Besteuerung der im Betriebsvermögen gehaltenen Inhaber-Teilschuldverschreibungen

Falls die Inhaber-Teilschuldverschreibungen von Kapitalgesellschaften, Personengesellschaften oder natürlichen Personen im steuerlichen Betriebsvermögen gehalten werden, sind die vorstehend erörterten Regelungen zur Abgeltungssteuer nicht anwendbar. Daher unterliegen Zinsen und Gewinne einer evtl. Veräußerung oder Einlösung der Inhaber-Teilschuldverschreibung der Körperschaftsteuer bzw. Einkommensteuer (jeweils zuzüglich Solidaritätszuschlag) – und soweit anwendbar – auch der Gewerbesteuer. Mit dem Wertpapier im Zusammenhang stehende Aufwendungen sind grundsätzlich als Betriebsausgaben abzugsfähig. Die auszahlende Stelle hat Kapitalertragsteuer sowie Solidaritätszuschlag einzubehalten. Die Zinsen und Gewinne aus der Inhaber-Teilschuldverschreibung sind daher im Rahmen der Steuerveranlagung anzugeben. Die einbehaltenen Beträge können unter bestimmten Voraussetzungen bei der Steuerveranlagung angerechnet werden.

2.2. Nicht in der Bundesrepublik Deutschland ansässiger Anleger

Die Besteuerung von Zinszahlungen und sonstigen Leistungen im Zusammenhang mit der Anleihe richtet sich jeweils nach dem für den Zinsempfänger geltenden nationalen Steuerrecht. Unter Umständen findet für beschränkt Steuerpflichtige auch das deutsche Steuerrecht Anwendung.

Auch können sich steuerliche Auswirkungen aus Doppelbesteuerungsabkommen der Bundesrepublik Deutschland mit dem jeweiligen Staat ausländischer Anleihegläubiger ergeben. Ausländische Anleihezeichner werden gebeten, bei diesbezüglichen Fragen zur Besteuerung fachmännischen Rat einzuholen. Die Emittentin selbst beabsichtigt nicht, die Anleihe außerhalb der Bundesrepublik Deutschland, der Republik Österreich, dem Großherzogtum Luxemburg anzubieten.

2.3. Erbschaft- und Schenkungsteuer

Der Erwerb der Inhaber-Teilschuldverschreibungen von Todes wegen sowie die Schenkung der Inhaber-Teilschuldverschreibungen unterliegen der Erbschaft- und Schenkungsteuer, soweit der Erblasser oder Schenker oder der Erbe, Beschenkte oder sonstige Erwerber zur Zeit der Vermögensübernahme in Deutschland seinen Wohnsitz oder seinen gewöhnlichen Aufenthalt hatte oder deutscher Staatsangehöriger ist und gewisse weitere Voraussetzungen vorliegen (z. B. früherer Wohnsitz in Deutschland). Für Familienangehörige und Verwandte kommen Freibeträge in unterschiedlicher Höhe zur Anwendung.

2.4. Andere Steuern

Der Erwerb, das Halten und die Veräußerung der Inhaber-Teilschuldverschreibungen sind umsatzsteuerfrei. Ebenso erhebt die Bundesrepublik Deutschland zur Zeit keine Börsenumsatz-, Gesellschaftsteuer, Stempelabgabe oder ähnliche Steuern auf die Übertragung der Inhaber-Teilschuldverschreibungen.

3. Besteuerung im Großherzogtum Luxemburg

3.1. Allgemein

Die nachstehenden Informationen zur Besteuerung in Luxemburg beruhen auf den im Großherzogtum Luxemburg am Tage der Erstellung dieses Prospektes geltenden Gesetzen und können gesetzlichen Änderungen unterliegen. Die nachfolgende Zusammenfassung stellt keine abschließende Beschreibung aller steuerlichen Erwägungen, welche eine Entscheidung über den Erwerb, das Halten oder die Veräußerung von Wertpapieren betreffen können, dar. Jeder zukünftige Inhaber der Teilschuldverschreibung oder jeder wirtschaftliche Eigentümer der Teilschuldverschreibung sollte einen Steuerberater zu den steuerlichen Konsequenzen des Erwerbs, des Haltens und der Übertragung von Wertpapieren in Luxemburg hinzuziehen. Nach der derzeit geltenden luxemburgischen Gesetzgebung zu Steuern, und mit der möglichen Ausnahme von an private Inhaber von Teilschuldverschreibungen oder Einrichtungen gezahlte Zinsen, gibt es keine Quellensteuer auf an Inhaber von Teilschuldverschreibungen gezahlte Zinsen (einschließlich angefallener, aber noch nicht ausgezahlter Zinsen), sofern die Teilschuldverschreibungen dem Investor nicht einen Anteil an den Gesamteinnahmen der das Wertpapier ausgebenden Gesellschaft vermitteln. Es gibt auch keine luxemburgische Quellensteuer, mit Ausnahme für Zahlungen an private Inhaber von Teilschuldverschreibungen und an bestimmte Einrichtungen, im Falle der Rückzahlung von Anteilen bei Abtretung, Rückzahlung oder Einlösung der Teilschuldverschreibung an deren Inhaber, sofern diese dem Anleger nicht einen Anteil an den Gesamteinnahmen der das Wertpapier ausgebenden Gesellschaft vermitteln.

3.2. Privatpersonen, die nicht in Luxemburg ansässig sind

Nach dem luxemburgischen Gesetz vom 21. Juni 2005 über die Umsetzung der Richtlinie des Europäischen Rates 2003/48/EG über die Besteuerung von Zinserträgen (die "EU-Zinsrichtlinie") und verschiedenen zwischen Luxemburg und bestimmten abhängigen oder verbundenen Einrichtungen der Europäischen Union ("EU") abgeschlossenen Vereinbarungen, ist eine in Luxemburg ansässige Zahlstelle (im Sinne der EU-Zinsrichtlinie) seit 1. Juli 2005 dazu verpflichtet, Steuern auf Zinsen und ähnliche Einkommen, welche von ihr ausgezahlt werden, einzubehalten, welche an eine (oder, unter gewissen Bedingungen zugunsten einer) in einem anderen Mitgliedstaat der EU oder in von der EU abhängigen oder mit ihr verbundenen Einrichtungen ansässigen Privatperson gezahlt werden. Eine Aus-

nahme besteht hierzu, sofern sich der Begünstigte für den Austausch von Informationen oder die Erstellung einer Bescheinigung gemäß Artikel 13 Absatz 2 der EU-Zinsrichtlinie entscheidet.

Dieselbe Regelung findet auf Zinszahlungen und die Zahlung ähnlicher Einkommen an sogenannte "niedergelassene Einrichtungen" im Sinne von Artikel 4.2 der EU-Zinsrichtlinie Anwendung (d.h. eine Einrichtung, die keine juristische Person ist (die finnischen und schwedischen Gesellschaften, welche in Artikel 4.5 der EU-Zinsrichtlinie aufgelistet sind, werden zu diesem Zwecke nicht als juristische Personen angesehen)), deren Gewinne nicht nach Globalabkommen über die Besteuerung von Unternehmen besteuert werden und die keine anerkannten Organismen für gemeinsame Anlagen in Wertpapieren (OGAW) im Sinne der Richtlinie des Europäischen Rates 85/611/EG (oder ähnliche in Jersey, Guernsey, Isle of Man, Turks und Caicos-Inseln, den Cayman Islands, Monsterrat oder den British Virgin Islands ansässige kollektive Investmentfonds, welche sich nicht für die Behandlung als anerkannter OGAW in Übereinstimmung mit der Richtlinie des Europäischen Rates 85/611/EG entschieden haben) sind, die sich in einem Mitgliedsstaat oder in bestimmten von der EU abhängigen oder mit ihr verbundenen Einrichtungen befinden.

Die Höhe der Quellensteuer beträgt seit dem 1. Juli 2011 35 %. Die Quellensteuer wird nur während einer Übergangszeit angewendet, deren Ende vom Abschluss gewisser Vereinbarungen in Hinblick auf den Austausch von Informationen mit bestimmten Drittländern abhängt.

3.3. Zinszahlungen an Privatpersonen, die in Luxemburg ansässig sind

Zinszahlungen von luxemburgischen Zahlstellen (wie in der EU-Zinsrichtlinie definiert) an Privatpersonen, die in Luxemburg ansässig sind, oder an bestimmte niedergelassene Einrichtungen, die Zinszahlungen für solche Privatpersonen sichern (es sei denn, diese Einrichtungen haben sich für die Behandlung wie anerkannte OGAW in Übereinstimmung mit der Richtlinie mit des Europäischen Rates 85/611/EG oder die Regelungen über den Austausch von Informationen entscheiden), unterliegen einer Quellensteuer von 10 % (die "10 % Luxemburg Quellensteuer").

Dem luxemburgischen Gesetz vom 23. Dezember 2005 in seiner geänderten Fassung zufolge können sich Privatpersonen, welche in Luxemburg ansässig sind, dafür entscheiden, selbst eine Erklärung über ihre Zinseinkünfte abzugeben und so eine Steuer von 10 % (die "10 % Steuer") auf Zinszahlungen zu entrichten, sofern diese im Rahmen ihres Privatvermögens anfallen. Diese 10 % Steuer betrifft Zinszahlungen, welche nach dem 31. Dezember 2007 von bestimmten, nicht in Luxemburg ansässigen Zahlstellen (wie in der EU-Zinsrichtlinie definiert) geleistet wurden, d.h. Zahlstellen, welche sich in einem EU-Mitgliedsstaat außer Luxemburg, einem Mitgliedsstaat des Europäischen Wirtschaftsraums, der kein Mitgliedsstaat der EU ist, oder einem Staat oder Einrichtung, welche ein internationales Abkommen abgeschlossen haben, das direkt mit der EU-Zinsrichtlinie in Zusammenhang steht, befinden.

Die 10 % Luxemburg Quellensteuer oder die 10 % Steuer stellen die endgültige Steuerpflicht von in Luxemburg ansässigen privaten Steuerzahlern dar, welche Zahlungen im vorgenannten Sinne im Rahmen ihres Privatvermögens erhalten.

Ferner kann für eine in Luxemburg ansässige Privatperson eine Veräußerungsgewinnbesteuerung (sog. Mehrwertbesteuerung) innerhalb einer Haltefrist der Inhaber-Teilschuldverschreibungen von 6 Monaten zu beachten sein, soweit im Veräußerungsfalle ein Veräußerungsgewinn erzielt wird. Nach Ablauf einer Haltefrist von 6 Monaten ist eine Veräußerung der Inhaber-Teilschuldverschreibungen für Privatanleger steuerfrei.

4. Besteuerung in der Republik Österreich

4.1. In Österreich ansässige Anleger

Soweit natürliche Personen mit Wohnsitz oder gewöhnlichem Aufenthalt in Österreich oder Körperschaften mit Sitz oder Geschäftsleitung in Österreich Einkünfte aus den Inhaber-Teilschuldverschreibungen beziehen, unterliegen diese Einkünfte in Österreich der Besteuerung gemäß den Bestimmungen des Einkommensteuergesetzes (EStG) oder des Körperschaftsteuergesetzes (KStG).

Aufgrund des Budgetbegleitgesetzes 2011, BGBl. I 2010/111 gilt für ab dem 01. April 2012 entgeltlich erworbene Schuldverschreibungen ab dem 01. April 2012 folgendes: Neben Zinsen unterliegen auch Einkünfte aus realisierten Wertsteigerungen als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Einkommensteuer

in Höhe von 25 %, und zwar unabhängig von der Haltedauer. Zu den Einkünften aus Kapitalvermögen zählen dann u.a. Einkünfte aus einer Veräußerung, Einlösung oder sonstigen Verfügung der Schuldverschreibungen. Üblicherweise ist die steuerliche Bemessungsgrundlage der Unterschiedsbetrag zwischen dem Veräußerungserlös, dem Einlösungs- oder Abschichtungsbetrag und den Anschaffungskosten, jeweils inklusive anteiliger Stückzinsen.

Es kommt zum Wegfall des Systems der Gutschriften der Kapitalertragsteuer und zur Erfassung von Stückzinsen im Wege der Erhöhung von Anschaffungskosten und Veräußerungserlösen. Im Rahmen der Einkommensermittlung dürfen Aufwendungen und Ausgaben nicht abgezogen werden, soweit sie mit Einkünften, die dem besonderen Steuersatz von 25 % unterliegen, in unmittelbarem wirtschaftlichen Zusammenhang stehen. Für im Privatvermögen gehaltene Schuldverschreibungen sind die Anschaffungskosten ohne Anschaffungsnebenkosten anzusetzen. Bei allen in einem Depot befindlichen Schuldverschreibungen mit derselben Wertpapierkennnummer ist bei Erwerb in zeitlicher Aufeinanderfolge ein Durchschnittspreis anzusetzen.

Die Einkommensteuer wird im Wege des Abzugs der Kapitalertragsteuer in Höhe von 25 % erhoben, soweit eine inländische depotführende Stelle oder eine inländische auszahlende Stelle vorliegt und diese die Zahlung abwickelt. Der KEST-Abzug entfaltet beim Privatanleger Endbesteuerungswirkung, sofern der Investor der depotführenden Stelle die tatsächlichen Anschaffungskosten der Schuldverschreibungen nachgewiesen hat. Körperschaften, die Betriebseinnahmen aus den Schuldverschreibungen beziehen, können den Abzug der Kapitalertragsteuer durch Abgabe einer Befreiungserklärung vermeiden. Sondervorschriften (Zwischensteuer, kein KEST-Abzug) gelten für Privatstiftungen.

Entnahmen gelten auch als Veräußerung sowie das sonstige Ausscheiden von Schuldverschreibungen aus dem Depot, sofern nicht bestimmte Ausnahmen erfüllt sind wie z. B. die Übertragung auf ein Depot desselben Steuerpflichtigen bei (i) derselben Bank, (ii) einer anderen inländischen Bank, wenn der Depotinhaber die übertragende Bank (depotführende Stelle) beauftragt, der übernehmenden Bank die Anschaffungskosten mitzuteilen oder (iii) einer ausländischen Bank, wenn der Depotinhaber die übertragende Bank (depotführende Stelle) beauftragt, dem zuständigen Finanzamt innerhalb eines Monats eine Mitteilung zu übermitteln oder, falls die Übertragung von einer ausländischen depotführenden Stelle erfolgt, wenn der Anleihegläubiger selbst innerhalb eines Monats eine solche Mitteilung an das zuständige Finanzamt übermittelt. Bei einer unentgeltlichen Übertragung auf das Depot eines anderen Steuerpflichtigen muss der Anleihegläubiger der depotführenden Stelle die Unentgeltlichkeit der Übertragung nachweisen oder einen Auftrag zu einer Mitteilung an das Finanzamt erteilen oder selbst eine solche Mitteilung innerhalb eines Monats an das Finanzamt übermitteln, falls die Übertragung von einer ausländischen depotführenden Stelle erfolgt.

Sonderregelungen (Wegzugsbesteuerung mit der Möglichkeit eines Steueraufschubs bei Wegzug in EU-Mitgliedsstaaten oder bestimmte EWR-Staaten) gelten im Falle der Verlegung des Wohnsitzes des Steuerpflichtigen in das Ausland.

Soweit mangels inländischer auszahlender oder depotführender Stelle kein KEST-Abzug erfolgt, sind aus den Inhaber-Teilschuldverschreibungen erzielte Einkünfte aus Kapitalvermögen gemäß den Bestimmungen des EStG in die Steuererklärung aufzunehmen.

Steuerpflichtige, deren allgemeiner Steuertarif unter 25 % liegt, können einen Antrag auf Regelbesteuerung stellen. Ein Regelbesteuerungsantrag muss sich jedoch auf sämtliche dem besonderen 25 %-igen Steuersatz unterliegenden Einkünfte beziehen. Soweit Aufwendungen und Ausgaben mit endbesteuerten oder mit dem 25 %-igen Sondersteuersatz zu versteuernden Kapitalerträgen in Zusammenhang stehen, sind sie auch im Rahmen der Regelbesteuerung nicht abzugsfähig.

Beim Privatanleger können Verluste aus Inhaber-Teilschuldverschreibungen nur mit anderen Einkünften aus Kapitalvermögen (mit Ausnahme von u.a. Zinserträgen aus Einlagen bei Banken und sonstigen Forderungen bei Kreditinstituten) und nicht mit Einkünften aus anderen Einkunftsarten ausgeglichen werden. Ein Verlustausgleich ist nur im Rahmen der Veranlagung möglich. Ein Verlustvortrag ist nicht möglich.

In der Regel unterliegen aus den Inhaber-Teilschuldverschreibungen erzielte Einkünfte auch im Betriebsvermögen dem im Weg des KEST-Abzugs erhobenen besonderen 25 %-igen Steuersatz, wobei jedoch eine Aufnahme in die Steuererklärung zu erfolgen hat. Abschreibungen auf den niedrigeren Teilwert und Verluste aus der Veräußerung, Einlösung oder sonstigen Verfügung (z. B. Abschichtung) von Schuldverschreibungen (auch von vor dem 01. April 2012 erworbenen Schuldverschreibungen)

sind im betrieblichen Bereich vorrangig mit positiven Einkünften aus realisierten Wertsteigerungen von Finanzinstrumenten zu verrechnen. Ein verbleibender Verlust darf nur zur Hälfte mit anderen betrieblichen Einkünften ausgeglichen oder vortragen werden.

4.2. Nicht in Österreich ansässige Anleger

Natürliche Personen, die in Österreich weder einen Wohnsitz noch ihren gewöhnlichen Aufenthalt haben, und juristische Personen, die in Österreich weder ihren Sitz noch den Ort ihrer Geschäftsleitung haben (beschränkt Steuerpflichtige), unterliegen mit Einkünften aus den Inhaber-Teilschuldverschreibungen in Österreich nicht der Steuerpflicht, sofern diese Einkünfte nicht einer inländischen Betriebsstätte zuzurechnen sind (hinsichtlich der EU-Quellensteuer siehe jedoch gleich unten).

Soweit Kapitalerträge einschließlich realisierter Wertsteigerungen aus den Inhaber-Teilschuldverschreibungen in Österreich bezogen werden (inländische auszahlende oder depotführende Stelle), kann ein Abzug der Kapitalertragsteuer unterbleiben, wenn der Investor der Stelle seine Ausländereigenschaft nach den Bestimmungen der österreichischen Einkommensteuerrichtlinien nachweist. Der Anleger hat für einbehaltene Kapitalertragsteuer die Möglichkeit, bis zum Ablauf des fünften Kalenderjahres, das auf das Jahr der Einbehaltung folgt, beim zuständigen österreichischen Finanzamt die Rückzahlung der Kapitalertragsteuer zu beantragen.

4.3. Umsetzung der EU-Zinsrichtlinie in der Republik Österreich

Im Bereich der Besteuerung von Zinserträgen sieht die Richtlinie 2003/48/EG des Rates vom 03. Juni 2003 (EU-Zinsrichtlinie) einen Informationsaustausch zwischen den Behörden der Mitgliedsstaaten über Zinszahlungen und gleichgestellte Zahlungen durch Zahlstellen eines Mitgliedsstaats an in einem anderen Mitgliedstaat oder bestimmten assoziierten und abhängigen Gebieten steuerlich ansässige natürliche Personen vor.

Mit dem EU-Quellensteuergesetz hat Österreich die EU-Zinsrichtlinie umgesetzt, das anstelle eines Informationsaustausches die Einbehaltung einer EU-Quellensteuer vorsieht. Dieser unterliegen Zinsen im Sinne des EU-Quellensteuergesetzes, die eine inländische Zahlstelle an eine in einem anderen Mitgliedstaat oder bestimmten assoziierten und abhängigen Gebieten ansässige natürliche Person (wirtschaftlicher Eigentümer der Zinszahlung) zahlt. Die EU-Quellensteuer beträgt derzeit 35 %. Hat der Anleger einen Wohnsitz in Österreich, wird österreichische Kapitalertragsteuer statt EU-Quellensteuer abgezogen und durch die entsprechende zinsauszahlende oder depotführende Stelle abgeführt. Die Emittentin übernimmt hierfür keine Verantwortung.

Die EU-Quellensteuer ist unter anderem zum Zeitpunkt des Zuflusses von Zinsen, bei Veräußerung der Schuldverschreibung, Wechsel des Wohnsitzstaates, Übertragung der Schuldverschreibungen auf ein Depot außerhalb Österreichs oder bestimmten sonstigen Änderungen des Quellensteuerstatus des Investors abzuziehen. Soweit der Anleger (wirtschaftlicher Eigentümer) der Zahlstelle eine vom Wohnsitzfinanzamt des Mitgliedsstaates seines steuerlichen Wohnsitzes auf seinen Namen ausgestellte Bescheinigung vorlegt, ist eine EU-Quellensteuer nicht abzuziehen. Diese Bescheinigung muss Name, Anschrift und Steuer- oder sonstige Identifizierungsnummer, oder bei Fehlen einer solchen, Geburtsdatum und Geburtsort des Investors, Name und Anschrift der Zahlstelle, sowie die Kontonummer des Anlegers oder die Wertpapierkennnummer der Inhaber-Teilschuldverschreibungen enthalten. Die Bescheinigung gilt für einen Zeitraum von drei Jahren ab Ausstellung und ist durch die Zahlstelle ab Vorlage zu berücksichtigen.

IX. Finanzinformationen

Zwischeninhaltsverzeichnis

1. Jahresabschluss zum 31. Dezember 2011 der Stern Immobilien AG nach HGB (geprüft)	
Bilanz zum 31. Dezember 2011	78
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2011	80
Anhang für das Geschäftsjahr 2011	82
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	87
2. Eigenkapitalspiegel zum 31. Dezember 2011 und Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2011 der Stern Immobilien AG nach HGB (geprüft)	
Eigenkapitalspiegel zum 31. Dezember 2011	90
Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2011	91
Prüfungsvermerk des Wirtschaftsprüfers	92
3. Jahresabschluss zum 31. Dezember 2012 der Stern Immobilien AG nach HGB (geprüft)	
Bilanz zum 31. Dezember 2012	95
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2012	97
Anhang für das Geschäftsjahr 2012	99
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	106
4. Eigenkapitalspiegel zum 31. Dezember 2012 und Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2012 der Stern Immobilien AG nach HGB (geprüft)	
Eigenkapitalspiegel zum 31. Dezember 2012	109
Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2012	110
Prüfungsvermerk des Wirtschaftsprüfers	111
5. Verkürzter Konzernabschluss (bestehend aus Konzernbilanz und Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung) zum 31. Dezember 2011 der Stern Immobilien AG nach HGB (ungeprüft)	
Konzernbilanz zum 31. Dezember 2011	114
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2011	115

6. Konzernabschluss zum 31. Dezember 2012 der Stern Immobilien AG nach HGB (geprüft)

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2012	117
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2012	118
Konzern-Anhang für das Geschäftsjahr 2012	119
Konzern-Kapitalflussrechnung zum 31. Dezember 2012	134
Konzern-Eigenkapitalspiegel zum 31. Dezember 2012	135
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	136

1. Jahresabschluss zum 31. Dezember 2011 der Stern Immobilien AG nach HGB (geprüft)

Bilanz zum 31. Dezember 2011

BILANZ							
Stern Immobilien AG, Grünwald							
zum							
31. Dezember 2011							
AKTIVA				PASSIVA			
	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR		EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen				A. Eigenkapital			
I. Sachanlagen				I. Gezeichnetes Kapital		1.560.294,00	1.425.000,00
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		6.701,00	0,00	II. Kapitalrücklage		2.374.590,30	209.884,30
II. Finanzanlagen				III. Gewinnrücklagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	3.896.316,63		3.120.722,13	1. andere Gewinnrücklagen		578.608,77	578.608,77
2. Beteiligungen	<u>2.598.841,82</u>	6.495.158,45	2.585.081,32	IV. Bilanzgewinn		317.032,89	578.608,77
B. Umlaufvermögen				- davon Gewinnvortrag EUR 293.608,77 (EUR 61.287,15-)			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				B. Rückstellungen			
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	4.228.829,98		3.630.513,90	1. sonstige Rückstellungen		133.436,72	196.792,50
2. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungs- verhältnis besteht	1.318.435,40		1.358.707,17	C. Verbindlichkeiten			
3. sonstige Vermögensgegenstände	<u>270.352,61</u>	5.817.617,99	54.552,86	1. Anleihen	1.100.000,00		1.100.000,00
II. Kassenbestand, Bundesbank- guthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		1.378.668,84	6.264,41	- davon konvertibel EUR 1.100.000,00 (EUR 1.100.000,00)			
C. Rechnungsabgrenzungsposten		122.484,56	181.521,55	2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.767.987,83		1.635.796,38
				- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 2.767.987,83 (EUR 1.635.796,38)			
				3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	24.997,11		12.550,66
Übertrag		13.820.630,84	10.937.363,34	Übertrag	3.892.984,94	4.963.962,68	5.737.241,38

BILANZ								
Stern Immobilien AG, Grünwald								
zum								
31. Dezember 2011								
AKTIVA				PASSIVA				
	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR		EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR	
Übertrag		13.820.630,84	10.937.363,34	Übertrag	3.892.984,94	4.963.962,68	5.737.241,38	
				- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 24.997,11 (EUR 12.550,66)				
				4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.914.431,16		2.253.511,65	
				- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 1.914.431,16 (EUR 2.253.511,65)				
				5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	39.500,00		39.500,00	
				- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 39.500,00 (EUR 39.500,00)				
				6. sonstige Verbindlichkeiten	<u>3.009.752,06</u>	8.856.668,16	2.907.110,31	
				- davon aus Steuern EUR 466,03 (EUR 0,00)				
				- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 0,00 (EUR 62,16)				
				- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 909.752,06 (EUR 355.299,53)				
		<u>13.820.630,84</u>	<u>10.937.363,34</u>			<u>13.820.630,84</u>	<u>10.937.363,34</u>	

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2011

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse		<u>117.392,39</u>	<u>50.900,00</u>
2. Gesamtleistung		117.392,39	50.900,00
3. sonstige betriebliche Erträge		215.912,01	1.658.010,29
4. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	25.148,00		816,00
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>5.433,57</u>	30.581,57	232,64
5. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.135,66	0,00
6. sonstige betriebliche Aufwendungen		454.034,80	183.392,08
7. Erträge aus Beteiligungen		180.000,00	0,00
8. auf Grund einer Gewinn- gemeinschaft, eines Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsvertrags erhaltene Gewinne		167.803,62	158.135,64
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		376.344,07	157.628,59
- davon aus verbundenen Unternehmen EUR 272.713,91 (EUR 0,00)			
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>546.009,77</u>	<u>608.990,65</u>
- davon an verbundene Unternehmen EUR 170.881,67 (EUR 130.914,97)			
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		25.690,29	1.231.243,15
Übertrag		25.690,29	1.231.243,15

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Übertrag		25.690,29	1.231.243,15
12. außerordentliche Aufwendungen		<u>0,00</u>	12.738,46
13. außerordentliches Ergebnis		0,00	12.738,46-
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		2.266,17	0,00
		<u> </u>	<u> </u>
15. Jahresüberschuss		23.424,12	1.218.504,69
16. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		293.608,77	61.287,15-
17. Einstellungen in Gewinnrücklagen			
a) in andere Gewinnrücklagen		0,00	578.608,77
		<u> </u>	<u> </u>
18. Bilanzgewinn		<u>317.032,89</u>	<u>578.608,77</u>

Anhang für das Geschäftsjahr 2011**Allgemeine Angaben**

Der Jahresabschluss der Stern Immobilien AG wurde auf der Grundlage der Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuchs aufgestellt.

Ergänzend zu diesen Vorschriften waren die Regelungen des Aktiengesetzes zu beachten.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

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

Angaben zur Bilanzierung und Bewertung**Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze**

Die Finanzanlagen wurden wie folgt angesetzt und bewertet:

- Beteiligungen zu Anschaffungskosten
- Anteile an verbundenen Unternehmen zu Anschaffungskosten

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

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

Die liquiden Mittel sind zum Nennbetrag angesetzt.

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

Das Eigenkapital ist zum Nennwert bilanziert.

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

Verbindlichkeiten wurden zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

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

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

Gewinnvortrag

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

Entwicklung der Kapitalrücklagen

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

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

Vorschlag zur Ergebnisverwendung

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

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

Auf neue Rechnung werden Euro 4.974,09 vorgetragen.

Beschluss über die Verwendung des Ergebnisses

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

Sonstige Pflichtangaben**Namen der Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats**

Dem Vorstand gehörten die folgenden Personen dem Vorstand an:

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

Dem Aufsichtsrat gehörten folgende Personen an:

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

Vergütungen der Mitglieder des Aufsichtsrats

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

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

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

Unmittelbar durch die Stern Immobilien AG gehaltene Beteiligungen:

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

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

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

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

Mittelbar durch die Stern Immobilien AG gehaltene Beteiligungen:

Firmenname	Anteilshöhe		Jahresergebnis 2011		Eigenkapital 2011
Granitist ***) gehalten über Stern Investment Group	100,00		k. A.		k. A.
Rothemund GmbH & Co. Grundbesitz KG *)	49,87		1.416.720,66	./.	2.870.383,48
Cieloloft GmbH & Co. KG *)	49,87	./.	4.925,46	./.	4.925,46
gehalten über Lucifer Immobilien Verwertungs GmbH Objekt am Prinzregententheater Beteiligungs GmbH					
Objekt Tulbeckstraße GmbH & Co. KG *)	47,45		87.605,49	./.	36.260,08
Objekt Memmelsdorfer Straße GmbH & Co. KG *)	43,75		35.595,78	./.	129.774,68
Z&W GmbH & Co. Motorstraße KG *)	100,00	./.	126.975,15		1.171.373,41
gehalten über Stern Real Estate AG					

Firmenname	Anteilshöhe		Jahresergebnis 2010		Eigenkapital 2010
KitzAlp GmbH & Co. Objekt Walsenbachweg KG **)	40,00	./.	24.202,34	./.	34.919,80
KitzAlp GmbH & Co. Objekt Zimmerau KG **)	40,00	./.	10.332,32	./.	9.332,32
KitzAlp GmbH & Co. Steuerberg KG **)	40,00		692.568,72		674.005,53
KitzAlp GmbH & Co. Am Rebühel KG **)	40,00	./.	2.613,80	./.	1.613,80
gehalten über KitzAlp Real Estate GmbH					

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

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

Weitere Angabepflichten nach dem AktiengesetzAngaben über die Gattung der Aktien

Das Grundkapital von 1.560.294,00 ist eingeteilt in:

1.560.294 Stück Stammaktien zum Nennwert von je 1,00 Euro

Die Aktien lauten auf den Inhaber.

Angaben über das genehmigte Kapital

Der Vorstand ist ermächtigt, das Grundkapital bis zum 24.08.2015 mit Zustimmung des Aufsichtsrates durch Ausgabe neuer Aktien gegen Bar- oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmals bis zu insgesamt Euro 712.500,00 zu erhöhen.

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

Das genehmigte Kapital entwickelte sich bis zum Bilanzstichtag wie folgt:

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

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

Angaben über die Zahl der Wandelschuldverschreibungen und vergleichbaren Wertpapiere

Das von der Hauptversammlung am 25.08.2010 geschaffene bedingte Kapital von Euro 712.500,00 dient der Gewährung von Umtauschrechten der Inhaber von Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen. Sie ist nur insoweit durchgeführt, als von diesem Umtauschrecht Gebrauch gemacht wird. Die neuen Aktien nehmen von Beginn des Geschäftsjahres, in dem sie durch die Ausübung von Wandlungsrechten entstehen, am Gewinn teil.

Angabe nach § 160 Abs. 1 Nr. 5 AktG

196.079 auf den Inhaber lautende Teilschuldverschreibungen.

Angabe nach § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG

Die Stern Capital Management AG hat im August 2010 mitgeteilt, dass ihr unmittelbar eine Mehrheitsbeteiligung an der Stern Immobilien AG gehört.

Grünwald, 05.07.2012

(Mitglied des Vorstands)

(Mitglied des Vorstands)

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung der Stern Immobilien AG, Grünwald, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2011 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung des Jahresabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung und Jahresabschluss überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2011 der Stern Immobilien AG, Grünwald, den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.

Mannheim, den 5. Juli 2012

DELTA Revision GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

(Spieß)
Wirtschaftsprüfer

(Bertram)
Wirtschaftsprüfer

2. Eigenkapitalspiegel zum 31. Dezember 2011 und Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2011 der Stern Immobilien AG nach HGB (geprüft)

Eigenkapitalspiegel zum 31. Dezember 2011

	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Erwirtschaftetes Eigenkapital	Eigenkapital
Stand am 01.01.2010	25.000,00	100.000,00		125.000,00
gezahlte Dividende				0,00
Jahresüberschuss			1.157.217,54	1.157.217,54
Kapitalerhöhung	1.400.000,00	109.884,30		1.509.884,30
Stand am 31.12.2010	1.425.000,00	209.884,30	1.157.217,54	2.792.101,84

Stand am 01.01.2011	1.425.000,00	209.884,30	1.157.217,54	2.792.101,84
gezahlte Dividende			-285.000,00	-285.000,00
Jahresüberschuss			23.424,12	23.424,12
Kapitalerhöhung	135.294,00	2.164.706,00		2.300.000,00
Stand am 31.12.2011	1.560.294,00	2.374.590,30	895.641,66	4.830.525,96

Ergänzende Angaben zum erwirtschafteten Eigenkapital

Der zum Abschlussstichtag 31.12.2011 zur Ausschüttung zur Verfügung bestehende Betrag beläuft sich auf Euro 317.032,89 (Vorjahr: Euro 578.608,77).
Gesetzliche oder satzungsmäßige Ausschüttungssperren bestehen nicht.

Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2011

	2011 T-EUR	2010 T-EUR	Veränderung T-EUR
1. Periodenergebnis vor außerordentlichen Posten	23	1.231	-1.208
2. +/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1	29	-28
3. +/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-64	197	-261
4. +/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	0	28	-28
5. -/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	1	-1.686	1.687
6. -/+ Zunahme/Abnahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, der Forderungen verbundener Unternehmen und Einzahlungen in das Finanzanlagevermögen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	1.429	-3.508	4.937
7. +/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, der Verbindlichkeiten verbundener Unternehmen und Auszahlungen aus dem Finanzanlagevermögen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-225	299	-524
8. +/- Ein- und Auszahlungen aus außerordentlichen Posten	0	-12	12
9. = Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit (Summe 1 bis 9)	1.165	-3.422	4.587
10. - Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-8	0	-8
11. = Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit (Summe aus 10)	-8	0	-8
12. Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen (Kapitalerhöhung)	2.300	425	1.875
13. + Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen	1.653	1.686	-33
14. - Auszahlungen aus der Tilgung von Darlehen	-3.452	0	-3.452
15. + Einzahlung aus der Begebung von Anleihen	0	1.100	-1.100
16. - Gezahlte Dividenden	-285	0	-285
17. = Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit (Summe aus 12 bis 16)	216	3.211	-2.995
18. Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Summe aus 9, 11, 17)	1.373	-211	1.584
19. + Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	6	217	-211
20. = Finanzmittelfonds am Ende der Periode (Summe aus 18 bis 19)	1.379	6	1.373

	2011 T-EUR	2010 T-EUR
Gesamtbetrag der gezahlten Zinsen	200	118
Gesamtbetrag der erhaltenen Zinsen	55	0
Gesamtbetrag der gezahlten Ertragsteuern	3	0

Prüfungsvermerk des Wirtschaftsprüfers

Wir haben den beigefügten Eigenkapitalspiegel und die Kapitalflussrechnung einschließlich der dazugehörigen Angaben der Stern Immobilien AG, Grünwald, für das zum 31. Dezember 2011 endende Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter

Die gesetzlichen Vertreter der Stern Immobilien AG sind verantwortlich für die Aufstellung des Eigenkapitalspiegels und der Kapitalflussrechnung. Diese Verantwortung umfasst, dass dieser Eigenkapitalspiegel und die Kapitalflussrechnung nach den für Kapitalgesellschaften geltenden deutschen handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt werden und unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung eine sachgerechte Gesamtdarstellung des Eigenkapitals und der Finanzlage der Gesellschaft vermitteln. Die gesetzlichen Vertreter sind auch verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Eigenkapitalspiegels und einer Kapitalflussrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Angaben ist.

Verantwortung des Wirtschaftsprüfers

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage unserer Prüfung ein Urteil zu diesem Eigenkapitalspiegel und dieser Kapitalflussrechnung einschließlich der dazugehörigen Angaben abzugeben. Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Danach haben wir die Berufspflichten einzuhalten und die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass hinreichende Sicherheit darüber erlangt wird, ob der Eigenkapitalspiegel und die Kapitalflussrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung umfasst die Durchführung von Prüfungshandlungen, um Prüfungsnachweise für die im Eigenkapitalspiegel und in der Kapitalflussrechnung enthaltenen Wertansätze einschließlich der dazugehörigen Angaben zu erlangen. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemäßen Ermessen des Wirtschaftsprüfers. Dies schließt die Beurteilung der Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Angaben im Eigenkapitalspiegel und in der Kapitalflussrechnung ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Wirtschaftsprüfer das interne Kontrollsystem, das relevant ist für die Aufstellung eines Eigenkapitalspiegels und einer Kapitalflussrechnung, die eine sachgerechte Gesamtdarstellung des Eigenkapitals und der Finanzlage vermitteln. Ziel hierbei ist es, Prüfungshandlungen so zu planen und durchzuführen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems des Unternehmens abzugeben. Eine Prüfung umfasst auch die Beurteilung der angewandten Rechnungs-

legungsmethoden, der Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern ermittelten geschätzten Werte in der Rechnungslegung sowie der Beurteilung der Gesamtdarstellung des Eigenkapitalspiegels und der Kapitalflussrechnung.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Prfungsurteil

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entsprechen der Eigenkapitalspiegel und die Kapitalflussrechnung in allen wesentlichen Belangen den für Kapitalgesellschaften geltenden deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und stellen das Eigenkapital und die Finanzlage der Gesellschaft für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2011 in allen wesentlichen Belangen sachgerecht dar.

Mannheim, den 25. März 2013

DELTA Revision GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

(Spieß)
Wirtschaftsprüfer

(Bertram)
Wirtschaftsprüfer

3. Jahresabschluss zum 31. Dezember 2012 der Stern Immobilien AG nach HGB (geprüft)

Bilanz zum 31. Dezember 2012

AKTIVA

PASSIVA

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR		EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen				A. Eigenkapital			
I. Sachanlagen				I. Gezeichnetes Kapital		1.560.294,00	1.560.294,00
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		8.233,00	6.701,00	II. Kapitalrücklage		2.374.590,30	2.374.590,30
II. Finanzanlagen				III. Gewinnrücklagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	9.363.386,35		3.896.316,63	1. andere Gewinnrücklagen		578.608,77	578.608,77
2. Beteiligungen	<u>6.819.581,32</u>	16.182.967,67	2.598.841,82	IV. Bilanzgewinn		14.412.599,02	317.032,89
				- davon Gewinnvortrag			
				EUR 317.032,89			
				(EUR 293.608,77)			
B. Umlaufvermögen				B. Rückstellungen			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				1. sonstige Rückstellungen		1.557.876,70	133.436,72
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7.193.600,00		0,00	C. Verbindlichkeiten			
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	6.539.319,13		4.129.404,98	1. Anleihen	1.100.000,00		1.100.000,00
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungs- verhältnis besteht	1.591.232,82		1.318.435,40	- davon konvertibel			
4. sonstige Vermögensgegenstände	<u>341.333,66</u>	15.665.485,61	369.777,61	EUR 1.100.000,00			
				(EUR 1.100.000,00)			
II. Kassenbestand, Bundesbank- guthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		806.815,75	1.378.668,84	2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.745.913,21		2.767.987,83
				- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr			
C. Rechnungsabgrenzungsposten		54.414,01	122.484,56	EUR 2.745.913,21			
				(EUR 2.767.987,83)			
				3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	11.527,94		24.997,11
Übertrag		32.717.916,04	13.820.630,84	Übertrag	3.857.441,15	20.483.968,79	8.856.947,62

AKTIVA

PASSIVA

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR		EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Übertrag		32.717.916,04	13.820.630,84	Übertrag	3.857.441,15	20.483.968,79	8.856.947,62
				- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 11.527,94 (EUR 24.997,11)			
				4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2.745.657,51		1.914.431,16
				- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 2.745.657,51 (EUR 1.914.431,16)			
				5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00		39.500,00
				- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 0,00 (EUR 39.500,00)			
				6. sonstige Verbindlichkeiten	<u>5.630.848,59</u>	12.233.947,25	3.009.752,06
				- davon aus Steuern EUR 1.993,11 (EUR 466,03)			
				- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 5.630.848,59 (EUR 909.752,06)			
		<u>32.717.916,04</u>	<u>13.820.630,84</u>			<u>32.717.916,04</u>	<u>13.820.630,84</u>

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2012

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse		<u>104.678,09</u>	<u>117.392,39</u>
2. Gesamtleistung		104.678,09	117.392,39
3. sonstige betriebliche Erträge		14.901.974,74	215.912,01
4. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	47.356,00		25.148,00
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>8.866,51</u>	56.222,51	5.433,57
5. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.068,00	1.135,66
6. sonstige betriebliche Aufwendungen		1.161.220,03	454.034,80
7. Erträge aus Beteiligungen		300.000,00	180.000,00
8. auf Grund einer Gewinn- gemeinschaft, eines Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsvertrags erhaltene Gewinne		76.932,68	167.803,62
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		399.837,29	376.344,07
- davon aus verbundenen Unternehmen EUR 330.660,36 (EUR 272.713,91)			
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>468.467,13</u>	<u>546.009,77</u>
- davon an verbundene Unternehmen EUR 123.128,98 (EUR 170.881,67)			
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		14.095.445,13	25.690,29
Übertrag		14.095.445,13	25.690,29

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Übertrag		14.095.445,13	25.690,29
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		121,00-	2.266,17
13. Jahresüberschuss		14.095.566,13	23.424,12
14. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		317.032,89	293.608,77
15. Bilanzgewinn		14.412.599,02	317.032,89

Anhang für das Geschäftsjahr 2012

Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss der Stern Immobilien AG wurde auf der Grundlage der Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuchs aufgestellt.

Ergänzend zu diesen Vorschriften waren die Regelungen des Aktiengesetzes zu beachten.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

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

Angaben zur Bilanzierung und Bewertung

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

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 Einbringungstichtag.

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

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

Die liquiden Mittel sind zum Nennbetrag angesetzt.

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

Das Eigenkapital ist zum Nennwert bilanziert.

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

Verbindlichkeiten wurden zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

Gewinnvortrag

Der Jahresabschluss wurde nach teilweiser Verwendung des Jahresergebnisses aufgestellt. In den Bilanzgewinn wurde ein Gewinnvortrag von Euro 317.032,89 (Vorjahr Euro 293.608,77) einbezogen.

Entwicklung der Kapitalrücklagen

Stand zum 01.01.2012	Euro 2.374.590,30
Entnahme	Euro 0,00
Einstellung	Euro 0,00
Stand zum 31.12.2012	Euro 2.374.590,30

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

Entwicklung der Gewinnrücklagen:

Stand zum 01.01.2012	Euro	578.608,77
Entnahme	Euro	0,00
Einstellung	Euro	0,00
Stand zum 31.12.2012	Euro	578.608,77

Haftungsverhältnisse gemäß § 251 HGB

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

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

Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten: Euro 400.000,00 (Vorjahr: Euro 500.000,00). Es handelt sich um die Verpfändung eines Bankguthabens zur Besicherung einer Kreditlinie einer Objektgesellschaft. Der Projektverlauf bei der Objektgesellschaft lässt keine Gründe für eine Inanspruchnahme aus diesem Haftungsverhältnis erkennen.

Sonstige Pflichtangaben**Namen der Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats**

Dem Vorstand gehörten die folgenden Personen dem Vorstand an:

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

Dem Aufsichtsrat gehörten folgende Personen an:

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

Mit Beschluss vom 13.12.2012 hat die Hauptversammlung folgende Personen zu weiteren Aufsichtsratsmitgliedern bestimmt:

Name: Bernhard Frohwitter	ausgeübter Beruf: Dipl.-Ing., Rechtsanwalt
Name: Adil Kaya	ausgeübter Beruf: Landwirt
Name: Bernhard Schelkle	ausgeübter Beruf: Regierungsrat

Vergütungen der Mitglieder des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat wurde im Geschäftsjahr 2012 für das Geschäftsjahr 2012 mit EUR 4.000,00 vergütet.

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

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

Unmittelbar durch die Stern Immobilien AG gehaltene Beteiligungen:

Firmenname	Anteilshöhe		Jahresergebnis 2012	Eigenkapital 2012
Stern Beteiligungs GmbH *)	100,00		1.766,15	62.966,61
Lucifer Immobilien Verwertungs GmbH *)	100,00	/.	1.961,69	16.970,00
Sporerstraße Verw. u. Bet. GmbH & Co. KG *)	100,00	/.	3.576,39	6.057.074,93
Objekt Hohenschäftlarn GmbH & Co. KG *)	94,90		13.493,38	/.
224 Profi-Start GmbH *)	94,90		2.049,73	26.997,16
223 Profi-Start GmbH *)	94,90		1.798,96	27.129,76
Stern Real Estate AG *)	90,00		2.934.718,90	5.747.962,03
Isar Residences GmbH *)	50,00		545.961,00	844.997,71
KitzAlp Real Estate GmbH **)	40,00	/.	40.286,76	/.
585 Profi-Start GmbH *)	47,45	/.	1.720,24	18.956,72
586 Profi-Start GmbH *)	47,45	/.	690,85	19.892,49
Waldpark an der kleinen Isar GmbH & Co. KG *)	35,00		1.517.842,46	335.406,31
Belavio GmbH *)	35,00	/.	65,60	21.982,67
Waldpark Bauprojekt GmbH *)	35,00		4.224,04	/.
Bavaria Real Estate Development GmbH *)	30,00		16.000,16	76.943,23

*) Sitz Grünwald / **) Sitz Kitzbühel

Die Jahresabschlüsse der Gesellschaften zum 31.12.2012 sind noch nicht festgestellt.

Mittelbar durch die Stern Immobilien AG gehaltene Beteiligungen:

Firmenname	Anteilshöhe		Jahresergebnis 2012		Eigenkapital 2012
Granitist ***) gehalten über Stern Investment Group	67,50	J.	11.706,79	J.	1.436,86
Das Jahresergebnis der Granitist betrug TRY ./ 27.695,26; das Eigenkapital betrug TRY./ 3.399,16 und wurde mit einem Umrechnungskurs von 0,4227 Euro zum 31.12.2012 angegeben.					
Objekt Memmelsdorfer Straße GmbH & Co. KG *) gehalten über Stern Real Estate AG	41,80		47.914,52	J.	117.860,16
Sporerstraße Vermögensverw. GmbH & Co. KG *) gehalten über Sporerstraße Verwaltungs- und Beteiligungs GmbH & Co. KG	100,00	J.	308.427,48	J.	766.889,90
Stern Investment Group ***) gehalten über Stern Real Estate AG	90,00		2.167,89		1.018.041,33
Das Jahresergebnis der Stern Investment Group betrug TRY 50.160,56; das Eigenkapital betrug TRY 2.408.653,09 und wurde mit einem Umrechnungskurs von 0,4227 Euro zum 31.12.2012 angegeben.					
Objekt Tulbeckstraße Beteiligungs GmbH gehalten über Stern Real Estate AG	45,00		44.336,86		7.746.067,00
Objekt Tulbeckstraße GmbH & Co. KG *) gehalten über Objekt Tulbeckstraße Beteiligungs GmbH	45,13		149.414,32		11.482,86
Antonia Vermögensverwaltungs GmbH & Co. KG *)	47,45	J.	3.539,27	J.	12.710,94
203 Profi-Start GmbH *)	47,45		2.126,09		31.817,16
198 Profi-Start GmbH *)	47,45	J.	751,91		46.136,22
519 Profi-Start GmbH *) gehalten über Isar Residences GmbH	47,45	J.	67,08		43.239,00
KitzAlp GmbH & Co. Objekt Walsenbachweg KG **)	40,00	J.	188.775,88	J.	350.683,75
KitzAlp GmbH & Co. Objekt Zimmerau KG **)	40,00	J.	148.275,73	J.	303.330,95
KitzAlp GmbH & Co. Steuerberg KG **)	40,00		476.568,17	.	461.906,60
KitzAlp GmbH & Co. Am Rebüchel KG **) gehalten über KitzAlp Real Estate GmbH	40,00	J.	117.821,36	J.	222.577,94

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

Die Jahresabschlüsse der Gesellschaften zum 31.12.2012 sind noch nicht festgestellt.

Weitere Angabepflichten nach dem AktiengesetzAngaben über die Gattung der Aktien

Das Grundkapital von 1.560.294,00 ist eingeteilt in:

1.560.294 Stück Stammaktien zum Nennwert von je 1,00 Euro

Die Aktien lauten auf den Inhaber.

Angaben über das genehmigte Kapital

Der Vorstand ist ermächtigt, das Grundkapital bis zum 24.08.2015 mit Zustimmung des Aufsichtsrates durch Ausgabe neuer Aktien gegen Bar- oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmals bis zu insgesamt Euro 712.500,00 zu erhöhen.

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

Das genehmigte Kapital entwickelte sich bis zum Bilanzstichtag wie folgt:

Stand zum 01.01.2012	Euro	577.206,00
Verwendung	Euro	0,00
Stand zum 31.12.2012	Euro	577.206,00

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

Angaben über die Zahl der Wandelschuldverschreibungen und vergleichbaren Wertpapiere

Das von der Hauptversammlung am 25.08.2010 geschaffene bedingte Kapital von Euro 712.500,00 dient der Gewährung von Umtauschrechten der Inhaber von Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen. Sie ist nur insoweit durchgeführt, als von diesem Umtauschrecht Gebrauch gemacht wird. Die neuen Aktien nehmen von Beginn des Geschäftsjahres, in dem sie durch die Ausübung von Wandlungsrechten entstehen, am Gewinn teil.

Angabe nach § 160 Abs. 1 Nr. 5 AktG

196.079 auf den Inhaber lautende Teilschuldverschreibungen.

Angabe nach § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG

Die Stern Capital Management AG hat im August 2010 mitgeteilt, dass ihr unmittelbar eine Mehrheitsbeteiligung an der Stern Immobilien AG gehört.

Grünwald, 20. März 2013

(Mitglied des Vorstands)

(Mitglied des Vorstands)

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung der Stern Immobilien AG, Grünwald, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung des Jahresabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung und Jahresabschluss überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2012 der Stern Immobilien AG, Grünwald, den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.

Mannheim, den 25. März 2013

DELTA Revision GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

(Spieß)
Wirtschaftsprüfer

(Bertram)
Wirtschaftsprüfer

4. Eigenkapitalspiegel zum 31. Dezember 2012 und Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2012 der Stern Immobilien AG nach HGB (geprüft)

Eigenkapitalspiegel zum 31. Dezember 2012

	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Erwirtschaftetes Eigenkapital	Eigenkapital
Stand am 01.01.2011	1.425.000,00	209.884,30	1.157.217,54	2.792.101,84
gezahlte Dividende			-285.000,00	-285.000,00
Jahresüberschuss			23.424,12	23.424,12
Kapitalerhöhung	135.294,00	2.164.706,00		2.300.000,00
Stand am 31.12.2011	1.560.294,00	2.374.590,30	895.641,66	4.830.525,96
Stand am 01.01.2012	1.560.294,00	2.374.590,30	895.641,66	4.830.525,96
gezahlte Dividende				0,00
Jahresüberschuss			14.095.566,13	14.095.566,13
Kapitalerhöhung				0,00
Stand am 31.12.2012	1.560.294,00	2.374.590,30	14.991.207,79	18.926.092,09

Ergänzende Angaben zum erwirtschafteten Eigenkapital

Der zum Abschlussstichtag 31.12.2012 zur Ausschüttung zur Verfügung bestehende Betrag beläuft sich auf Euro 14.412.599,02 (Vorjahr: Euro 317.032,89)
Gesetzliche oder satzungsmäßige Ausschüttungssperren bestehen nicht.

Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2012

	2012 T-EUR	2011 T-EUR	Veränderung T-EUR
1. Periodenergebnis vor außerordentlichen Posten	14.096	23	14.073
2. +/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2	1	1
3. +/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	1.424	-64	1.488
4. -/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-14.621	1	-14.621
5. -/+ Zunahme/Abnahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, der Forderungen verbundener Unternehmen und Einzahlungen in das Finanzanlagevermögen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-7.555	1.429	-8.984
6. +/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, der Verbindlichkeiten verbundener Unternehmen und Auszahlungen aus dem Finanzanlagevermögen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	3.298	-225	3.523
7. = Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit (Summe 1 bis 7)	-3.356	1.165	-4.521
8. - Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-4	-8	4
9. = Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit (Summe aus 8)	-4	-8	4
10. Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen (Kapitalerhöhung)	0	2.300	-2.300
11. + Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen	4.210	1.653	2.557
12. - Auszahlungen aus der Tilgung von Darlehen	-1.422	-3.452	2.030
13. - Gezahlte Dividenden	0	-285	285
14. = Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit (Summe aus 10 bis 13)	2.787	216	2.571
15. Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-572	1.373	-1.945
16. + Finanzmittelfonds am Anfang der Periode (Summe aus 9, 11, 17)	1.379	6	1.373
17. = Finanzmittelfonds am Ende der Periode (Summe aus 15 bis 16)	807	1.379	-572

	2012 T-EUR	2011 T-EUR
Gesamtbetrag der gezahlten Zinsen	261	200
Gesamtbetrag der erhaltenen Zinsen	36	55
Gesamtbetrag der gezahlten Ertragsteuern	0	3

Prüfungsvermerk des Wirtschaftsprüfers

Wir haben den beigefügten Eigenkapitalspiegel und die Kapitalflussrechnung einschließlich der dazugehörigen Angaben der Stern Immobilien AG, Grünwald, für das zum 31. Dezember 2012 endende Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter

Die gesetzlichen Vertreter der Stern Immobilien AG sind verantwortlich für die Aufstellung des Eigenkapitalspiegels und der Kapitalflussrechnung. Diese Verantwortung umfasst, dass dieser Eigenkapitalspiegel und die Kapitalflussrechnung nach den für Kapitalgesellschaften geltenden deutschen handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt wird und unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung eine sachgerechte Gesamtdarstellung des Eigenkapitals und der Finanzlage der Gesellschaft vermittelt. Die gesetzlichen Vertreter sind auch verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Eigenkapitalspiegels und einer Kapitalflussrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Angaben ist.

Verantwortung des Wirtschaftsprüfers

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage unserer Prüfung ein Urteil zu diesem Eigenkapitalspiegel und dieser Kapitalflussrechnung einschließlich der dazugehörigen Angaben abzugeben. Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Danach haben wir die Berufspflichten einzuhalten und die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass hinreichende Sicherheit darüber erlangt wird, ob der Eigenkapitalspiegel und die Kapitalflussrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung umfasst die Durchführung von Prüfungshandlungen, um Prüfungsnachweise für die im Eigenkapitalspiegel und in der Kapitalflussrechnung enthaltenen Wertansätze einschließlich der dazugehörigen Angaben zu erlangen. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemäßen Ermessen des Wirtschaftsprüfers. Dies schließt die Beurteilung der Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Angaben im Eigenkapitalspiegel und in der Kapitalflussrechnung ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Wirtschaftsprüfer das interne Kontrollsystem, das relevant ist für die Aufstellung eines Eigenkapitalspiegels und einer Kapitalflussrechnung, die eine sachgerechte Gesamtdarstellung des Eigenkapitals und der Finanzlage vermittelt. Ziel hierbei ist es, Prüfungshandlungen so zu planen und durchzuführen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems des Unternehmens abzugeben. Eine Prüfung umfasst auch die Beurteilung der angewandten Rechnungs-

legungsmethoden, der Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern ermittelten geschätzten Werte in der Rechnungslegung sowie der Beurteilung der Gesamtdarstellung des Eigenkapitalspiegels und der Kapitalflussrechnung.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Eigenkapitalspiegel und die Kapitalflussrechnung in allen wesentlichen Belangen den für Kapitalgesellschaften geltenden deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und stellt das Eigenkapital und die Finanzlage der Gesellschaft für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2012 in allen wesentlichen Belangen sachgerecht dar.

Mannheim, den 25. März 2013

DELTA Revision GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

(Spieß)
Wirtschaftsprüfer

(Bertram)
Wirtschaftsprüfer

-
- 5. Verkürzter Konzernabschluss (bestehend aus Konzernbilanz und Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung) zum 31. Dezember 2011 der Stern Immobilien AG nach HGB (ungeprüft)**

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2011

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2011

	EUR	EUR	EUR	Zum Vergleich 31.12.2010 T-EUR
AKTIVA:				
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	563,88			0
2. Geschäftswerte	10.008,58			8
		10.572,46		8
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	19.869.323,25			14.934
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	15.541,29			1
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	5.629.228,78			0
		25.514.093,32		14.935
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	27.500,00			28
2. Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	2.834.248,26			2.800
		2.861.748,26		2.828
		28.386.414,04		17.771
B. Umlaufvermögen				
I. Vorräte				
Unfertige Erzeugnisse		1.299.960,63		1.324
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	96.449,86			78
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:	EUR 0,00			(0)
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	3.621.428,67			1.145
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:	EUR 0,00			(0)
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.323.790,40			1.359
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:	EUR 0,00			(0)
4. Sonstige Vermögensgegenstände	463.610,46			334
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:	EUR 0,00			(0)
		5.505.279,39		2.916
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	3.153.019,30			6.528
		9.958.259,32		10.768
C. Rechnungsabgrenzungsposten			135.910,53	181
			38.480.583,89	28.720

	EUR	EUR	Zum Vergleich 31.12.2010 T-EUR
PASSIVA:			
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital	1.560.294,00		1.425
II. Kapitalrücklage	2.374.590,30		210
III. Eigenkapitaldifferenz aus Währungsumrechnung	2.335,95		0
IV. Andere Gewinnrücklagen	578.608,77		0
V. Gewinnvortrag	750.013,94		-61
VI. Konzern-Jahresüberschuss	2.084.958,20		1.825
VII. Anteile in Fremdbesitz:	1.500.417,59		612
		8.851.218,75	4.011
B. Unterschiedsbetrag aus der Kapital-Konsolidierung		100.089,37	100
C. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	34.398,96		483
2. Sonstige Rückstellungen	1.618.454,81		72
		1.652.853,77	555
D. Verbindlichkeiten			
1. Anleihen	1.100.000,00		1.100
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:	EUR 0,00		(0)
davon konvertibel	EUR 1.100.000,00		(1.100)
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	20.257.348,22		15.271
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:	EUR 10.666.052,41		(2.771)
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren:	EUR 0,00		(0)
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	944.259,27		112
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:	EUR 944.259,27		(112)
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.644.247,46		3.151
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:	EUR 1.644.247,46		(1.484)
5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	39.500,00		40
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:	EUR 39.500,00		(40)
6. Sonstige Verbindlichkeiten	3.822.650,85		4.337
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:	EUR 1.612.738,82		(1.286)
davon aus Steuern:	EUR 326.524,81		(0)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	EUR 0,00		(1)
		27.808.005,80	24.011
E. Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	2
F. Passive latente Steuern		68.416,20	41
		38.480.583,89	28.720

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung vom 01. Januar bis 31. Dezember 2011

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

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

6. Konzernabschluss zum 31. Dezember 2012 der Stern Immobilien AG nach HGB (geprüft)

Stern Immobilien AG

- 117 -

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2012

	EUR	EUR	EUR	Zum Vergleich 2011 T-EUR
1. Umsatzerlöse		10.017.211,81		15.632
2. Veränderung des Bestands an unfertigen Erzeugnissen		1.843.350,78		2.119
3. Sonstige betriebliche Erträge		10.082.483,70		56
			21.943.046,29	17.807
4. Materialaufwand				
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren		-7.552.456,11		-11.445
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen		-4.269.184,00		-927
			-11.821.640,11	-12.372
			10.121.406,18	5.435
5. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter		-51.931,82		-35
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung:		-10.118,87 (0,00)		-8 (0)
			-62.050,69	
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen			-368.591,06	-146
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen			-3.199.126,81	-1.402
			6.491.637,62	3.844
8. Erträge aus Beteiligungen		6.000,00		274
davon aus verbundenen Unternehmen:	2.000,00			(259)
9. Erträge aus Teilgewinnabführungsverträgen		38.466,34		84
davon aus verbundenen Unternehmen:	38.466,34			(84)
10. Gewinne aus assoziierten Unternehmen		617.885,08		36
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		339.500,23		385
davon aus verbundenen Unternehmen:	184.022,10			(249)
12. Verluste aus assoziierten Unternehmen		-334.749,90		-2
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-793.684,96		-1.143
davon an verbundene Unternehmen:	0,00			(-114)
			-126.583,21	
14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit			6.365.054,41	3.478
15. Außerordentliche Aufwendungen		-404.822,08		-1.260
16. Außerordentliches Ergebnis			-404.822,08	
17. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag			-171.432,39	402
18. Sonstige Steuern			-2.192,37	-5
19. Aufgrund Teilgewinnabführungsvertrag abgeführter Gewinn			-145,61	-114
20. Jahresüberschuss			5.786.461,96	2.501
21. Auf aussenstehende Gesellschafter entfallender Gewinn			-300.308,01	-436
22. Auf aussenstehende Gesellschafter entfallender Verlust			586,61	20
23. Konzernjahresüberschuss			5.486.740,56	2.085

Konzern-Anhang für das Geschäftsjahr 2012**Allgemeine Angaben**

Der Konzernabschluss zum 31.12.2012 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Weiterhin waren die Regelungen des Aktiengesetzes zu berücksichtigen.

Die Ausweiswahlrechte wurden weitgehend zugunsten des Konzernanhangs ausgeübt.

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

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

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Im Einzelnen wurden im Konzernabschluss folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewendet:

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

zum Einbringungsstichtag. Soweit erforderlich erfolgt eine Abschreibung auf den niedrigeren beizulegenden Wert.

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

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

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

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

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

Das Eigenkapital wurde zum Nennwert angesetzt.

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

Verbindlichkeiten sind mit ihren jeweiligen Erfüllungsbeträgen passiviert.

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

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

Konsolidierungsgrundsätze

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

Name und Sitz	Beteiligungsquote in %
Unmittelbare Beteiligungen	
Sporerstraße Verwaltungs & Beteiligungs GmbH & Co. KG ¹	100
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
223. 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
Mittelbare Beteiligungen	
GRH Beteiligungs GmbH & Co. 2. Verwaltung KG ¹	100,0
Sporerstraße Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG ¹	94,9
Stern Investment Group Insaat Turizm ve Ticaret Anonim Sirketi ²	90,0
Stern Gayrimenkul Yatirim Insaat Turizm ve Ticaret Anonim Sirketi ²	67,5

¹ Sitz Grünwald

² Sitz Istanbul, Türkei

³ Sitz Kitzbühel, 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 Stern Gayrimenkul Yatirim Ins., da diese Gesellschaften für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns einzeln und insgesamt von untergeordneter Bedeutung sind, so dass von einer Einbeziehung gem. § 296 Abs. 2 HGB abgesehen wurde. Die Gesellschaften wurden aus demselben Grund auch nicht als assoziierte Unternehmen gem. § 311 Abs. 2 HGB in den Konsolidierungskreis einbezogen.

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

Name und Sitz	Beteiligungsquote in %
Unmittelbare Beteiligungen	
585. Profi-Start GmbH ¹	47,45
586. Profi-Start GmbH ¹	47,45
Kitzalp Real Estate GmbH 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
Mittelbare Beteiligungen	
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 Am Rehbühel KG ²	40,00

¹ Sitz Grünwald

² Sitz Kitzbühel, 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

Im Geschäftsjahr 2012 wurden die bislang innerhalb des Teilkonzerns Isar Residences GmbH gehaltenen Anteile nachfolgender Gesellschaften von der Stern Immobilien AG erworben:

- Sporerstraße Vermögensverwaltungs GmbH & Co. KG
- 223. Profi-Start-GmbH
- Engelsblick GmbH & Co. KG
- 518. Profi-Start-GmbH

Neu gegründet wurden im Geschäftsjahr 2012 die folgenden Gesellschaften:

- Sporerstraße Verwaltungs & Beteiligungs GmbH & Co. KG, Grünwald
- Objekt Tulbeckstraße Beteiligungs GmbH

Außerdem wurde im Berichtsjahr eine bisher bestehende Unterbeteiligung an der Lucifer Immobilien-Verwertungs- GmbH, Grünwald, erworben.

Im Geschäftsjahr 2012 wurden die Anteile an der Stern Investment Group Insaat Turizm ve Ticaret Anonim Sirketi von der Stern Immobilien AG an die Stern Real Estate AG veräußert.

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

- Z & W GmbH & Co. Motorstraße KG, Grünwald (1.7.2012)
- Objekt „Am Prinzregententheater“ Beteiligungs- GmbH, Grünwald (28.12.2012)
- Rothmund GmbH & Co. Grundbesitz KG Objekt „Am Prinzregententheater, Grünwald (28.12.2012)
- Comfort Living „Kleiner Prinz“ GmbH & Co. KG, Grünwald (28.12.2012)

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

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

Kapitalkonsolidierung (§ 301 HGB)

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

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

Gesellschaft	Buchwert 31.12.2012 EUR	Buchwert 31.12.2011 EUR	Abschreibung 2012 EUR
Lucifer Immobilien Verwertungs- GmbH	41.775,41	1.708,33	6.737,97
Objekt „Am Prinzregententheater“ Beteiligungs- GmbH	0,00	1.708,33	0,00
Sporerstraße Vermögensverwaltungs GmbH & Co. KG	0,00	400,00	0,00
Objekt Hohenschäftlarn GmbH & Co. KG	1.242,47	1.624,77	382,30
Antonia Vermögensverwaltungs GmbH & Co. KG	386,68	650,16	193,34
203. Profi-Start-GmbH	634,24	951,37	317,12
223. Profi-Start-GmbH	1.186,24	949,00	593,13
224. Profi-Start-GmbH	1.542,12	2.016,62	474,50
	46.767,16	10.008,58	8.698,36

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

Unterschiedsbeträge aus Kapitalkonsolidierung betreffen die folgenden Gesellschaften:

Gesellschaft	Buchwert 31.12.2012 EUR	Buchwert 31.12.2011 EUR
Engelsblick GmbH & Co. KG	98.880,41	84.121,17
518. Profi-Start-GmbH	15.845,81	3.374,16
Isar Residences GmbH	9.965,27	9.965,27
Stern Beteiligungs- GmbH	2.628,77	2.628,77
	127.320,26	100.089,37

Schuldenkonsolidierung (§ 303 HGB)

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

Zwischenergebniseliminierung (§ 304 HGB)

Innerhalb des Konzerns entstandene Zwischenergebnisse werden bei Anfall eliminiert.

Aufwands- und Ertragskonsolidierung (§ 305 HGB)

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

Latente Steuern (§ 306 HGB)

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

Equity-Bewertung (§ 312 HGB)

Für die at-Equity einbezogenen Gesellschaften wird jährlich anhand des Jahresabschlusses das anteilig dem Konzern zuzurechnende Ergebnis als Gewinn bzw. Verlust aus assoziierten Unternehmen vereinnahmt.

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

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

Angaben zur Konzernbilanz

Anlagevermögen

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

Außerplanmäßige Abschreibungen sind im Geschäftsjahr 2012 nicht angefallen (Vorjahr: EUR 0).

Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände

In den Sonstige Vermögensgegenständen sind Posten enthalten, die rechtlich erst nach dem Abschlussstichtag entstehen in Höhe von T-EUR 217 (Vorjahr: T-EUR 24).

Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks

Von den Guthaben bei Kreditinstituten ist ein Teilbetrag von TEUR 400 (Vorjahr: TEUR 500) sicherungsweise verpfändet und somit verfügbungsbeschränkt.

Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

Hierin enthalten ist u. a. das Optionsrecht einer im Geschäftsjahr 2010 emittierten Wandelanleihe, das über den Zeitraum bis zur erstmöglichen Optionsausübung (31.08.2013) verteilt wird.

Eigenkapital

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

Der Vorstand ist ermächtigt, das Grundkapital bis zum 24.08.2015 mit Zustimmung des Aufsichtsrates durch Ausgabe neuer Aktien gegen Bar- oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmals bis zu insgesamt EUR 712.500,00 zu erhöhen. Zum Abschlussstichtag bestand noch ein genehmigtes Kapital von EUR 577.206,00.

Kapital- und Gewinnrücklagen sind gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Der Vorstand ist ermächtigt, das Grundkapital der Muttergesellschaft bis zum 24.08.2015 mit Zustimmung des Aufsichtsrates durch Ausgabe neuer Aktien gegen Bar- oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmals bis zu EUR 712.500,00 zu erhöhen. Mit Beschluss des Vorstands am 29.09.2011 wurde das Grundkapital um EUR 135.294,00 auf EUR 1.560.294,00 gegen Bareinlagen durch Ausgabe von 135.294 neuen, auf den Inhaber lautenden Stammaktien (Stückaktien) mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie erhöht. Seitdem beläuft sich das genehmigte Kapital auf EUR 577.206,00.

Die Anteile in Fremdbesitz betreffen Anteile anderer Gesellschafter in Höhe von 5,1% an mehreren Objektgesellschaften sowie in Höhe von 10% an der Stern Real Estate AG.

Rückstellungen

Die Sonstigen Rückstellungen betreffen:

	TEUR
Avale	487
Kaufpreisminderungen	1.140
Sonstige	316
Gesamt	1.943

Verbindlichkeiten

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sind in dem nachfolgenden Verbindlichkeitspiegel zusammengefasst.

Zum 31.12.2012 bestehen folgende Verbindlichkeiten

	Restlaufzeit bis 1 Jahr	Restlaufzeit mehr als 1 Jahr, bis 5 Jahre	Restlaufzeit größer 5 Jahre	Gesamt
	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR
Anleihen	1.100	0	0	1.100
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	14.028	4.235	0	18.263
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	122	0	0	122
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	360	0	0	360
Sonstige Verbindlichkeiten	6.094	0	0	6.094
(davon aus Steuern)	(4)	0	0	(4)
(davon im Rahmen der sozialen Sicherheit)	0	0	0	0
Gesamt	21.704	2.746	1.489	25.939

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in Höhe von TEUR 1.500 durch Verpfändung von Bankguthaben in Höhe von TEUR 400 gesichert. Der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Pfandrechte oder ähnliche Rechte gesichert sind, beträgt TEUR 14.246.

Wandelschuldverschreibungen

Das von der Hauptversammlung der Muttergesellschaft am 25.08.2010 geschaffene bedingte Kapital von EUR 712.500,00 dient der Gewährung von Umtauschrechten der Inhaber von Options- und / oder Wandelschuldverschreibungen. Sie ist nur insoweit durchgeführt, als von diesem Umtauschrecht Gebrauch gemacht wird. Die neuen Aktien nehmen von Beginn des Geschäftsjahres, in dem sie durch die Ausübung von Wandlungsrechten entstehen, am Gewinn teil.

Es bestehen 196.079 auf den Inhaber lautende Teilschuldverschreibungen.

Latente Steuern (§§ 274, 306 HGB)

In den Einzelabschlüssen der in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften besteht ein Aktivüberhang an latenten Steuern, der gemäß § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB nicht angesetzt wurde. Temporäre Differenzen bestehen nicht. Steuerliche Verlustvorträge bestehen bei verschiedenen Gesellschaften des Konsolidierungskreises. Sie belaufen sich im Inland auf T-EUR 1.470 für die Gewerbesteuer und T-EUR 760 für die Körperschaftsteuer. Die Stern Investment Group Insaat Turizm ve Ticaret Anonim Sirketi verfügt über steuerliche Verlustvorträge bei der türkischen Körperschaftsteuer in Höhe von T-EUR

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

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

Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Bestandsveränderungen für unfertige Erzeugnisse beinhalten keine Beträge aus Tochtergesellschaften, die im Berichtsjahr veräußert und entkonsolidiert wurden. Es handelt sich um eine zulässige Durchbrechung der Ausweisstetigkeit, da hierdurch der Einblick in die Ertragslage verbessert wird. Zur Herstellung einer besseren Vergleichbarkeit wurden die entsprechenden Vorjahresbeträge bei den Bestandsveränderungen für unfertige Erzeugnisse und Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe um jeweils T-EUR 2.095 angepasst.

Aufgliederung der Umsatzerlöse

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

	2012 TEUR	2011 TEUR
Inland	10.014	15.632
Ausland	3	0
	10.017	15.632

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

Finanzergebnis

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

Währungsumrechnung

Aufwendungen oder Erträge aus der Währungsumrechnung gem. § 256a HGB sind im Berichtsjahr und im Vorjahr nicht angefallen.

Außerordentliches Ergebnis

Die im Berichtsjahr und im Vorjahr angefallenen außerordentlichen Aufwendungen betreffen Entschädigungsaufwand im Zusammenhang mit einem Grundstücksverkauf.

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

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

	2012 T-EUR	2011 T-EUR
Latente Steueraufwendungen	23	28
Latente Steuererträge	0	0

Periodenfremdes Ergebnis

Im Jahresergebnis ist das nachfolgend ausgewiesene aperiodische Ergebnis enthalten:

	2012 TEUR	2011 TEUR
Erträge	24	51
Aufwendungen	-184	-45
	-160	6

Angaben zur Kapitalflussrechnung

Der Finanzmittelfonds enthält die liquiden Mittel laut Konzernbilanz. Die liquiden Mittel unterliegen in Höhe von T-EUR 400 Verfügungsbeschränkungen. Von quotall einbezogenen Unternehmen stammen T-EUR 2 des Finanzmittelfonds.

Sonstige Angaben

Außerbilanzielle Geschäfte und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die Verpflichtungen aus diesen Geschäften, die innerhalb eines Jahres fällig werden, betragen TEUR 86 und können der nachfolgenden Übersicht entnommen werden:

Art	Fällig in einem Jahr TEUR	Fällig in mehr als einem bis fünf Jahren TEUR	Fällig in mehr als fünf Jahren TEUR
Dauerschuldverhältnisse	86	55	3
Gesamt	86	55	3

Anzahl der Mitarbeiter

Im Geschäftsjahr 2012 wurden durchschnittlich 2 Mitarbeiter beschäftigt:

Mitarbeitergruppen	Anzahl
Angestellte	1
Aushilfen	1
	2

Geschäfte mit nahe stehenden Personen

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

Mitteilungspflichtige Beteiligung

Die Stern Capital Management AG hat im August 2010 mitgeteilt, dass ihr unmittelbar eine Mehrheitsbeteiligung an der Stern Immobilien AG gehört.

Honorar des Abschlussprüfers

Das vom Konzernabschlussprüfer berechnete Gesamthonorar für das Jahr 2012 beträgt TEUR 10. Es handelt sich ausschließlich um Honorare für Abschlussprüfungsleistungen.

Konzern-Organe

Zum Vorstand der Stern Immobilien AG waren im Geschäftsjahr 2012 bestellt:

Frau Iram Kamal, Rechtsanwältin
Herr Ralf Elender, Rechtsanwalt

§ 286 Abs. 4 HGB findet analog Anwendung.

Der Aufsichtsrat setzte sich im Geschäftsjahr 2012 wie folgt zusammen:

Herr Hans Kilger, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater
Herr Dr. Andreas Beyer, Kaufmann
Herr Hugo Obermeier, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater
Herr Bernhard Frohwitter, Rechtsanwalt (seit 13.12.2012)
Herr Adil Kaya, Landwirt (seit 13.12.2012)
Herr Bernhard Schelkle, Regierungsrat (seit 13.12.2012)

Die Gesamtbezüge der Mitglieder des Aufsichtsrats belaufen sich im Geschäftsjahr 2012 auf TEUR 4.

Grünwald, den 22. März 2013



Mitglied des Vorstands



Mitglied des Vorstands

Entwicklung des Konzern-Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2012

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2012 EUR	Änderungen des Konsolidierungs- kreises EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umrechnungs- bedingte Wert- änderungen EUR	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2012 EUR	Ab- schreibungen kumuliert EUR	Buchwert 31.12.2012 EUR	Zum Vergleich Buchwert 31.12.2011 EUR	Ab- schreibungen des Geschäfts- jahres EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände										
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	704,85	0,00	760,79	0,00	23,55	1.489,19	-541,40	947,79	563,88	230,41
2. Geschäftswert	59.360,27	1.023,50	0,00	-1.349,00	0,00	59.034,77	-12.267,61	46.767,16	10.008,58	8.698,31
	60.065,12	1.023,50	760,79	-1.349,00	23,55	60.523,96	-12.809,01	47.714,95	10.572,46	8.928,71
II. Sachanlagen										
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	20.071.330,42	4.966.028,34	0,00	-14.973.323,71	0,00	10.064.035,05	-397.898,70	9.666.136,35	19.869.323,25	353.664,21
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	24.237,20	0,00	21.626,79	-4.677,87	114,22	41.300,34	-11.541,83	29.758,51	15.541,29	5.998,01
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	5.629.228,78	5.553,50	898.450,32	-1.394.205,63	176.592,76	5.315.619,73	0,00	5.315.619,73	5.629.228,78	0,00
	25.724.796,40	4.971.581,84	920.077,11	-16.372.207,21	176.706,98	15.420.955,12	-409.440,53	15.011.514,59	25.514.093,32	359.662,31
III. Finanzanlagen										
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	27.500,00	0,00	11.200,49	0,00	0,00	38.700,49	0,00	38.700,49	27.500,00	0,00
2. Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	2.834.248,26	0,00	5.083.999,25	0,00	0,00	7.918.247,51	0,00	7.918.247,51	2.834.248,26	0,00
3. Beteiligungen	0,00	105.195,76	2.889.074,95	0,00	0,00	2.994.270,71	0,00	2.994.270,71	0,00	0,00
	2.861.748,26	105.195,76	7.984.274,69	0,00	0,00	10.951.218,71	0,00	10.951.218,71	2.861.748,26	0,00
	28.646.609,78	5.077.801,10	8.905.112,59	-16.373.556,21	176.730,53	26.432.697,79	-422.249,54	26.010.448,25	28.386.414,04	368.591,01

Konzern-Kapitalflussrechnung zum 31. Dezember 2012

	2012 T-EUR	2011 T-EUR	Veränderung T-EUR
1. Periodenergebnis (inkl. Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern) vor außerordentlichen Posten	6.191	3.761	2.430
2. +/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	369	146	223
3. +/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-658	1.098	-1.756
4. +/- Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-5.417	-1.550	-3.867
5. +/- Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzie- rungstätigkeit zuzuordnen sind	546	-2.199	2.745
6. +/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätig- keit zuzuordnen sind	165	-516	681
7. +/- Ein- und Auszahlungen aus außerordentlichen Posten	-405	-1.260	855
8. = Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit (Summe 1 bis 7)	791	-520	1.311
9. Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-1	-1	0
10. + Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	2.600	5.229	-2.629
11. - Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-920	-14.405	13.485
12. + Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	0	0	0
13. - Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-4.134	-34	-4.100
14. = Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit (Summe aus 9 bis 13)	-2.455	-9.211	6.756
15. Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen (Kapitalerhöhung)	0	2.300	-2.300
16. - Auszahlungen an Unternehmensseigner und Minderheitengesellschafter	0	-285	285
17. + Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen	730	10.386	-9.656
18. - Auszahlungen aus der Tilgung von Darlehen	-839	-6.047	5.208
19. = Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit (Summe aus 15 bis 18)	-109	6.354	-6.463
20. Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Summe aus 8, 14, 19)	-1.773	-3.377	1.604
21. +/- Wechselkurs-, konsolidierungskreis- und bewertungsbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	-21	2	-23
22. + Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	3.153	6.528	-3.375
23. = Finanzmittelfonds am Ende der Periode (Summe aus 20 bis 22)	1.359	3.153	-1.794
	2012 T-EUR	2011 T-EUR	
Gesamtbetrag der gezahlten Zinsen	956	1.020	
Gesamtbetrag der erhaltenen Zinsen	156	136	
Gesamtbetrag der gezahlten Ertragsteuern	14	5	

Konzern-Eigenkapitalspiegel zum 31. Dezember 2012

	Mutterunternehmen					Minderheitsgesellschafter			Konzern-eigenkapital
	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital	Kumuliertes übriges Konzernergebnis	Eigenkapital	Minderheitenkapital	Kumuliertes übriges Konzernergebnis	Eigenkapital	
				Ausgleichsposten aus der Fremdwährungs-umrechnung			Ausgleichsposten aus der Fremdwährungs-umrechnung		
Stand am 01.01.2011	1.425.000,00	209.884,30	1.763.599,85	0,00	3.398.484,15	612.075,68	0,00	612.075,68	4.010.559,83
Kapitalerhöhung	135.294,00	2.164.706,00			2.300.000,00			0,00	2.300.000,00
gezahlte Dividende			-285.000,00		-285.000,00			0,00	-285.000,00
Übrige Veränderungen			-149.977,14		-149.977,14	472.583,95		472.583,95	322.606,81
Konzernjahresüberschuss			2.084.958,20		2.084.958,20	415.757,96		415.757,96	2.500.716,16
Übriges Konzernergebnis				2.335,95	2.335,95			0,00	2.335,95
Konzerngesamtergebnis					2.087.294,15			415.757,96	2.503.052,11
Stand am 31.12.2011	1.560.294,00	2.374.590,30	3.413.580,91	2.335,95	7.350.801,16	1.500.417,59	0,00	1.500.417,59	8.851.218,75
Stand am 01.01.2012	1.560.294,00	2.374.590,30	3.413.580,91	2.335,95	7.350.801,16	1.500.417,59	0,00	1.500.417,59	8.851.218,75
Übrige Veränderungen			-1.185.343,67		-1.185.343,67	-1.190.535,82		-1.190.535,82	-2.375.879,49
Konzernjahresüberschuss			5.486.740,56		5.486.740,56	299.721,40		299.721,40	5.786.461,96
Übriges Konzernergebnis				35.309,39	35.309,39			0,00	35.309,39
Konzerngesamtergebnis					5.522.049,95			299.721,40	5.821.771,35
Stand am 31.12.2012	1.560.294,00	2.374.590,30	7.714.977,80	37.645,34	11.687.507,44	609.603,17	0,00	609.603,17	12.297.110,61

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den von der Stern Immobilien AG aufgestellten Konzernabschluss - bestehend aus Konzernbilanz, Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, Konzernanhang, Konzern-Kapitalflussrechnung und Konzern-Eigenkapitalspiegel - für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2012 geprüft. Die Aufstellung des Konzernabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben im Konzernabschluss überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns.

Siegen, 27. März 2013

SiegRevision GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Dipl.-Kfm. Jörg Müller
Wirtschaftsprüfer

X. Trendinformationen

Seit dem 31. Dezember 2012 haben sich keine wesentlichen nachteiligen Veränderungen in den Aussichten der Stern Immobilien AG ergeben.

Darüber hinaus sind der Emittentin keine Trends bekannt, die sich auf den Tätigkeitsbereich der Emittentin sowie auf die Immobilienbranche auswirken.

XI. Glossar

Abs.	Absatz
AG	Aktiengesellschaft
Agio	Aufgeld, Ausgabeaufschlag. Betrag, um den der Preis den Nennwert eines Wertpapiers übersteigt.
AktG	Aktiengesetz
Angebotsfrist	Zeitraum, in dem die Zeichnung neu aufgelegter Wertpapiere möglich ist.
Anleihe	Sammelbezeichnung für alle Schuldverschreibungen mit vor Ausgabe festgelegter Verzinsung, Laufzeit und Rückzahlung.
Anleihegläubiger	Anleiheanleger, Käufer, Inhaber von Anleihen, welche die Rechte daraus gegenüber der Emittentin geltend machen können. Vertragspartner der Emittentin.
AStG	Außensteuergesetz
BaFin	Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht
BilMoG	Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz vom 25. Mai 2009 (BGBl. I S. 1102)
BörsG	Börsengesetz
Emittentin	Stern Immobilien AG
EStG	Einkommensteuergesetz
Freiverkehr	Handelssegment an deutschen Wertpapierbörsen mit geringen Zulassungs- und Zulassungsfolgepflichten
Gesellschaft	Stern Immobilien AG
Stern Immobilien-Gruppe	Unternehmensgruppe, bestehend aus der Emittentin als Muttergesellschaft sowie den Beteiligungsgesellschaften
GewStG	Gewerbsteuergesetz
HGB	Handelsgesetzbuch
ISIN	Abkürzung für International Security Identification Number. Die ISIN dient der eindeutigen internationalen Identifikation von Wertpapieren. Sie besteht aus einem zweistelligen Ländercode (zum Beispiel DE für Deutschland), gefolgt von einer zehnstelligen numerischen Kennung.
KStG	Körperschaftsteuergesetz
Nennwert	Nennbetrag. Nominalwert einer Aktie, Anleihe usw. Der Nominalwert entspricht dem Anlage-Rückzahlungsbetrag eines Wertpapiers.
Private Placement	Ein Private Placement ist ein privater, nicht öffentlicher Verkauf (Platzierung) von Vermögensgegenständen (hier: Anleihen)

Prospekthaftung	Haftung der Emittentin für absichtlich oder fahrlässig unrichtig oder unvollständig erteilte Angaben in Verkaufs- oder Wertpapierprospekten.
UmwG	Umwandlungsgesetz
Working Capital	Working entspricht dem Umlaufvermögen abzüglich kurzfristiger Verbindlichkeiten.
WpPG	Wertpapierprospektgesetz
WpÜG	Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetz