

**Fragen der SdK an die Stern Immobilien AG im Rahmen der AoV im
September/Oktober 2025**

1. Wann wurde die Entscheidung getroffen, die Anleihe erheblich aufzustocken?
2. Warum wurde weder der Markt noch der gemeinsame Vertreter über die Aufstockung vorab informiert?
3. Falls die Aufstockung vor der letzten Prolongation durch den gemeinsamen Vertreter erfolgt ist – warum wurde dieser nicht unverzüglich darüber informiert?
4. Bestehen aus Sicht der Gesellschaft keinerlei Informationspflichten Dritten gegenüber über eine geplante und eine durchgeführte Aufstockung der Anleihe?
5. § 9 der Anleihebedingungen enthält zwar grundsätzlich eine Öffnungsklausel – allerdings dürfte die Regelung dahingehend verstanden werden, dass eine Aufstockung nur zum Nominalwert erfolgt und nicht zu einem von der Gesellschaft berechneten Marktwert. Warum erfolgte die Ausgabe neuer Anleihen zu einem angeblichen Marktwert statt zum Nominalwert?
6. Wie wurde der Marktwert berechnet?
7. Wie hoch ist der Nominalwert der eingebrachten Forderungen? Wie wurde der Wert der eingebrachten Forderungen berechnet?
8. Wer ist Schuldner der eingebrachten Forderungen? Die Stern Immobilien AG oder eine Tochtergesellschaft?
9. Wer ist Inhaber der eingebrachten Forderungen? Seit welchem Zeitpunkt ist dieser Inhaber Forderungsinhaber? Falls diese erst kürzlich erworben wurden: Wer war zuvor Inhaber dieser Forderungen?
10. Mit welchen konkreten Sicherheiten waren die Forderungen besichert?
11. Welche weiteren Zugeständnisse oder Vorteile hat der Forderungsinhaber dafür erhalten, dass er eine besicherte Forderung gegen eine unbesicherte Anleihe eintauscht?
12. In welchem Rang (im Verhältnis zur Anleihe) waren die besicherten Forderungen? Nachdem der neue Investor einen Rangrücktritt von angeblich 90% erklärt hat, ist die Vermutung naheliegend, dass die bisherigen Forderungen im Insolvenzfall ebenfalls nachrangig gewesen wären.
13. Warum wurde die Anleihe in dieser Höhe aufgestockt und nicht nur ein Teilbetrag der Forderungen gegen neue Anleihen getauscht?
14. Wie hat die Gesellschaft eine Aufstockung um 71,8% berechnet? Der ausstehende Nominalbetrag lag nach den letzten Unternehmensangaben zuletzt bei 10,625 Mio. Euro. Aus der

Aufstockung auf insgesamt 53,10 Mio. Euro ergibt sich, dass der neue Investor nunmehr 80% der Anleihe hält.

15. Wer ist Inhaber dieser „neuen“ Anleihen?
16. Unterliegt der Inhaber der „neuen“ Anleihen aus Sicht der Gesellschaft einem Stimmrechtsverbot nach dem Schuldverschreibungsgesetz?
17. Welche Liquidität besteht derzeit? Warum ist die Gesellschaft nicht in der Lage, zumindest die bereits aufgelaufenen Zinsen zu begleichen?
18. Warum erfolgte die Einladung zur Abstimmung ohne Versammlung erst nach Aufstockung der Anleihe? Die vorgetragenen Gründe für die notwendige Prolongation bestanden schließlich schon länger und es war auch absehbar, dass diese über den 31.08.2025 hinaus bestehen werden.
19. Wie beabsichtigt die Gesellschaft, die Anleihe zum neuen Fälligkeitstermin mit nunmehr quasi verfünffachtem Nominalwert zu 100% nebst Zinsen zurückzubezahlen?
20. Welche Mieteinnahmen wurden im Jahr 2024 durch die Tochtergesellschaften mit dem Objekt in der Dülferstr., München, und dem Objekt in Hohenschäftlarn erzielt?
21. Gibt es neben der Anleihe noch weitere Finanzverbindlichkeiten? Falls ja, in welcher Höhe?
22. Gibt es bestehende Garantien für Finanzverbindlichkeiten von Tochtergesellschaften oder Dritten? Falls ja, in welcher Höhe und für wen? Welche dieser Garantien und in welcher Höhe wurden bereits von den Gläubigern in Anspruch genommen?
23. Welchen Wert messen Sie der Sicherheit der Anleiheinhaber, der Bavaria Real Estate Development GmbH, aktuell bei?
24. Gibt es aktuell ausstehende Verbindlichkeiten, die zur Zahlung überfällig sind? Falls ja, wie viele und wie hoch ist der ausstehende Betrag?
25. Gibt es aktuell Maßnahmen der Zwangsvollstreckung zur Eintreibung offener Forderungen gegen die Gesellschaft? Falls ja, in welcher Höhe?

Mit freundlichen Grüßen

Daniel Bauer

Vorstandsvorsitzender