

SdK e.V. - Hackenstraße 7b - 80331 München

Newsletter 1 | Stern Immobilien AG.

Anleihegläubigerversammlung / Einschätzung der SdK

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir möchten Ihnen mit diesem Newsletter wichtige Informationen in Sachen der Restrukturierung der Anleihe 2018/2023 (ISIN: DE000A2G8WJ4 / WKN: A2G8WJ) der Stern Immobilien AG („Stern“) zukommen lassen.

Keine Zins- und Tilgungszahlung – Restrukturierungsplan vorgeschlagen

Die Gesellschaft ist laut eigenen Angaben auch von den Auswirkungen des Ukraine-Kriegs betroffen. Demnach belasten vor allem die stark gestiegenen Zinsen und das dadurch schwierige Marktumfeld in der Immobilienbranche die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft. So wurden im zweiten Halbjahr 2022 aussichtsreiche Gespräche zur Veräußerung eines 2021 erworbenen Wohnungsportfolios mit 152 Einheiten in München im Wege eines Share Deals geführt. Aufgrund der allgemeinen Marktlage und der Zurückhaltung bei Akquisitionen konnte das Portfolio jedoch nicht rechtzeitig bis zur Fälligkeit der Anleihe am 24. Mai 2023 veräußert werden. Somit war eine Rückzahlung und die Zahlung der aufgelaufenen Zinsen zum Fälligkeitszeitpunkt nicht möglich. Die Gesellschaft schlägt daher folgende Maßnahmen vor:

- Die Laufzeit der Anleihe soll bis zum 31. Dezember 2024 verlängert werden.
- Die Anleiheinhaber erhalten eine Teilrückzahlung auf die Anleihe von 30 %. Die Emittentin wird diese Rückzahlung bis spätestens 15. September 2023 leisten.
- Der Zinssatz der Anleihe wird von derzeit 6,25 % p.a. rückwirkend ab dem 24. Mai 2023 (einschließlich) bis zum neuen Fälligkeitstag am 31.12.2024 mit 9,25 % p.a. verzinst.
- Die am 24. Mai 2023 zur Zahlung fällig gewesenen Zinsen werden gestundet und am 15. September 2023 fällig.
- Herr Rechtsanwalt Markus Kienle, der auch Mitglied des Vorstands der SdK ist, soll zum gemeinsamen Vertreter der Anleiheinhaber gewählt werden.

SdK-Geschäftsführung

Hackenstr. 7b

80331 München

Tel.: (089) 20 20 846 0

Fax: (089) 20 20 846 10

E-Mail: info@sdk.org

Vorsitzender

Daniel Bauer

Publikationsorgane

AnlegerPlus

AnlegerPlus News

Internet

www.sdk.org

www.anlegerplus.de

Konto

Commerzbank

Wuppertal

Nr. 80 75 145

BLZ 330 403 10

IBAN:

DE38330403100807514500

BIC:

COBADEFFXXX

Vereinsregister

München

Nr. 202533

Steuernummer

143/221/40542

USt-ID-Nr.

DE174000297

Gläubiger-ID-Nr.

DE83ZZZ00000026217

Diese sollen auf einer Versammlung der Anleihehaber am 14. Juli 2023 beschlossen werden. Die Versammlung findet um 11:00 Uhr in den Räumlichkeiten des Leonardo Munich Arabella Park, Effnerstr. 99, 81925 München, statt.

Kritikpunkte

Auch wenn aktuell zahlreiche Immobilienunternehmen mit dem veränderten Umfeld zu kämpfen haben, überrascht uns vor allem das Vorgehen der Gesellschaft. Die Einnahmen einer Immobiliengesellschaft sind gut planbar. Auch die anstehenden Ausgaben sind vergleichsweise gut kalkulierbar. Daher hätte der Vorstand unserer Ansicht nach doch mindestens 4-6 Wochen vor Fälligkeit der Anleihe wissen müssen, dass die Tilgung und Zinszahlung Ende Mai nicht erfolgen wird. Auch wenn bis zuletzt über einen Verkauf von Immobilien verhandelt worden sein sollte, wäre eine offene Kommunikation den Anleiheinvestoren und auch den Aktionären gegenüber zu wünschen gewesen. Diese hätten dann zunächst frühzeitig einen gemeinsamen Vertreter wählen können, der dann mit der Gesellschaft eine Lösung aushandeln hätte können. Der nun auf dem Tisch liegende Vorschlag wirft vor allem aus den nachfolgend aufgeführten Gründen Fragen auf:

1. In Tagesordnungspunkt 1.3. Satz 2 heißt es: „Unbeschadet einer vorzeitigen Rückzahlung nach Wahl der Emittentin nach Absatz 1 verpflichtet sich die Anleiheschuldnerin eine Pflichtrückzahlung in Höhe von EUR 4.500.000,00 (in Worten vier Millionen fünfhunderttausend Euro) bis zum 15. September 2023 zu leisten.“ Hier ist aus unserer Sicht klarzustellen, dass auf jede Anleihe im Nennwert von 1.000 Euro 30 %, also 450 Euro zurückbezahlt werden. Andernfalls könnte man den Text auch so verstehen, dass nur 4,5 Mio. Euro der Anleihe zurückgekauft werden müssen, und die 4,5 Mio. Euro nicht an alle Anleihegläubiger im Wege einer Teiltilgung gleich verteilt werden.
2. Ferner ist unklar, wie die Rückzahlung der 4,5 Mio. Euro Nennwert und die zum 24.5.2023 zur Zahlung fälligen Zinsen zurückbezahlt werden können, wenn Ende Mai nicht genügend Liquidität vorhanden war, um diese zurückzuzahlen.
3. Die Anleihe ist als besicherte Anleihe begeben worden. Diese wurde mit der 30 %igen Beteiligung der Tochtergesellschaft Stern Capital Management AG an der Bavaria Real Estate Development GmbH besichert. Die Bavaria Real Estate Development GmbH & Co. KG wiederum hat mit Wirkung zum 14. August 2020 89,9 Prozent der BANDURA Grundstücks-Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG an einen institutionellen Investor veräußert. Hier sollte also eine werthaltige Sicherheit bestehen. Hier ist zunächst vom Treuhänder klarzustellen, in wie weit die Sicherheit noch besteht, wie werthaltig diese ist und ob bereits die Verwertung der Sicherheiten angekündigt wurde.
4. Ferner lässt die Berichtssituation der Gesellschaft zu Wünschen übrig. Es liegt zwar ein testierter Jahresabschluss vor. Einen Konzernabschluss findet

man jedoch nicht. Wesentliche Vermögenswerte der Gesellschaft befinden sich jedoch in Tochtergesellschaften der Stern Immobilien AG. Daher ist die Vermögenssituation der Gesellschaft aktuell eine Blackbox. Um den Tagesordnungspunkten jedoch zustimmen zu können, muss vorher klar sein, dass die Gesellschaft mit überwiegender Wahrscheinlichkeit die Zins- und Tilgungszahlungen leisten wird können. Daher müssen entsprechende Gutachten oder Belege vorgelegt werden, die den Immobilienbesitz der Gesellschaft nachweisen und wodurch die finanzielle Situation der Gesellschaft transparent wird.

Zusammenfassend können wir sagen, dass wir den entsprechenden Tagesordnungspunkten nicht zustimmen können, sofern die oben genannten Punkte nicht geklärt werden.

Kostenlose Stimmrechtsvertretung der SdK

Die SdK geht nach aktuellen Informationen davon aus, dass die Gläubigerversammlung das für die Beschlussfassung erforderliche Quorum von 50 % der ausstehenden Anleihen erreichen könnte. Sollte dies nicht der Fall sein, würde die Gesellschaft dann sehr wahrscheinlich zu einer weiteren Anleihegläubigerversammlung einladen. Auf dieser zweiten Versammlung würden dann auch geringere Quoren (25 %) gelten. Die SdK bietet für die kommenden Gläubigerversammlungen eine kostenlose Stimmrechtsvertretung an. Das entsprechende Vollmachtformular kann unter www.sdk.org/stern rechts in der Box „weitere Unterlagen“ abgerufen werden. Die Vollmacht gilt für die Versammlung am 14. Juli 2023 und auch für weitere mögliche Gläubigerversammlungen. Diese kann jederzeit widerrufen werden. Bitte senden Sie die Vollmacht bis spätestens 12.07.2023 im Original per Post oder per E-Mail an die SdK:

SdK e.V.
Stichwort: Stern
Hackenstr. 7b
80331 München

Oder per E-Mail:

E-Mail: info@sdk.org

Darüber hinaus wird zwingend eine Sperrbescheinigung benötigt. Diese erhalten Sie von Ihrer Depotbank. Die Sperrbescheinigung können Sie auch per Mail an info@sdk.org senden. Bitte beachten Sie, dass die Erstellung der Sperrbescheinigung einige Zeit in Anspruch nehmen kann, daher sollten Sie diese so schnell wie möglich bei der Depotbank beantragen. Die Anleihen müssen zur Teilnahme an der Gläubigerversammlung bis einschließlich 14.07.2023 24 Uhr gesperrt gehalten werden. Die meisten Depotbanken verlangen für die Ausstellung einer Sperrbescheinigung zwischen 5 und 20 Euro.

Für Rückfragen stehen wir unseren Mitgliedern unter 089 / 2020846-0 oder info@sdk.org gerne zur Verfügung.

München, den 26.06.2023
SdK Schutzgemeinschaft der Kapitalanleger e.V.

Hinweis: Die SdK ist Aktionär der Stern Immobilien AG und hält auch eine Anleihe der Gesellschaft!