

SdK e.V. – Implersstraße 24 – 81371 München

Newsletter 17 | Stern Immobilien AG

Beantwortung der offenen Fragen unzureichend

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir möchten Ihnen mit diesem Newsletter aktuelle Informationen zur Unternehmensanleihe 2018/2025 (ISIN: DE000A2G8WJ4 / WKN: A2G8WJ) der Stern Immobilien AG („Stern“) zur Verfügung stellen.

Wie berichtet hat die Gesellschaft den Anleiheinhabern im Vorfeld der Abstimmung ohne Versammlung (30.09. bis 02.10.2025) die Möglichkeit eingeräumt, Fragen zu stellen. Die Gesellschaft hat mittlerweile einen Antwortkatalog veröffentlicht, der unter

https://www.stern-immobilien.com/wp-content/uploads/2025/09/Fragenkatalog_Homepage_SIAG-Anleihe.pdf

abrufbar ist. Die SdK hatte eine Vielzahl offener Fragen bei der Gesellschaft eingereicht (siehe Newsletter 16). Die Beantwortung der Fragen durch die Gesellschaft ist aus unserer Sicht unzureichend. Teilweise wurden Fragen überhaupt nicht oder unzureichend beantwortet. Zudem sind einige Antworten aus unserer Sicht schlicht nicht nachvollziehbar. Die wesentlichen Aspekte sind:

- Laut Gesellschaft wäre die Ausgabe neuer Anleihen zum Nominalwert unangemessen, stattdessen wurde ein Marktwert herangezogen, der sich am Durchschnitt der Börsenkurs im Juni 2025 „orientiert“. Ein konkreter Preis wird nicht genannt. Ebenso werden weder der Nominalwert der eingebrachten Forderungen noch irgendwelche sonstigen Details dazu genannt (Forderungsinhaber, konkrete Besicherung der Forderung, weitere Zugeständnisse, etc.).
- Unbeantwortet blieb die Frage, warum die Anleihe in dieser Höhe aufgestockt werden musste und nicht nur ein Teilbetrag der Forderungen gegen neue Anleihen getauscht wurde.
- Die Gesellschaft hat bestätigt, dass der ausstehende Nominalbetrag zuletzt nach Teilrückzahlung 2023 noch bei 10,625 Mio. Euro lag. Nachdem die Anleihe auf insgesamt 53,10 Mio. Euro aufgestockt wurde, hält damit der neue Investor faktisch 80% der Anleihe und die notwendige Dreiviertelmehrheit in der Abstimmung ist entgegen der Aussage der Gesellschaft gesichert.
- Als Grund für die Einladung zur Abstimmung ohne Versammlung erst nach der Aufstockung hat die Gesellschaft angegeben, dass bei einem Forderungsausfall in der Türkei eine Insolvenz der Gesellschaft eingetreten wäre. Allerdings hätte aus unserer Sicht dennoch bereits vorab eine

SdK-Geschäftsführung
Implersstraße 24
81371 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

Anleihegläubigerversammlung vorsorglich einberufen werden können, die dann im Falle eines Insolvenzantrags wieder abgesagt worden wäre. Die jetzige Konstellation lässt aus unserer Sicht hingegen nur den Schluss zu, dass die Einladung bewusst solange herausgezögert wurde, bis die Mehrheiten durch die Aufstockung der Anleihe gesichert waren.

- Zur aktuellen Liquidität macht die Gesellschaft keinerlei Angaben und lässt somit auch die Frage offen, warum an die Anleihehaber zum jetzigen Zeitpunkt weder Zinszahlungen noch Teilrückzahlungen erfolgen können.
- Es bestehen laut Gesellschaft weitere Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 65 Mio. Euro und Garantien für Finanzverbindlichkeiten für das Objekt „Dülferstraße“. Vor diesem Hintergrund erscheint uns fraglicher denn je, wie die Gesellschaft beabsichtigt, die Anleihe zum Fälligkeitstermin mit nunmehr verfünffachtem Nominalwert zu 100% nebst Zinsen zurückzubezahlen.
- Die Gesellschaft gibt keine Bewertung der der Sicherheit der Anleihehaber, der Bavaria Real Estate Development GmbH, ab. Aus unserer Sicht ist dies als Warnzeichen zu verstehen, wonach die Sicherheit zumindest nicht in voller Höhe werthaltig ist. Auch die Frage nach aktuell ausstehenden Verbindlichkeiten, die zur Zahlung überfällig sind und bestehender Zwangsvollstreckungsmaßnahmen bleiben unbeantwortet.
- Die Angabe der Gesellschaft, wonach Teiltilgungen vor dem 31.12.2026 erwogen werden, erscheint uns vor dem Hintergrund der von der Gesellschaft vorgetragenen Gründe für die Verzögerungen beim Türkei-Projekt (es gab noch nicht einmal Zuteilungen der zu verkaufenden Flächen) völlig unrealistisch.

Die Beantwortung der Fragen durch die Gesellschaft ist daher aus unserer Sicht unzureichend und konnten unsere Zweifel in keiner Weise beseitigen. In der Abstimmung ohne Versammlung werden wir daher gegen die Beschlussvorschläge der Gesellschaft stimmen

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

München, den 29.09.2025
SdK Schutzgemeinschaft der Kapitalanleger e.V.

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