

KIENLE

RECHTSANWALTSKANZLEI

Markus W. Kienle • Postfach 80 01 13 • 65901 Frankfurt am Main

PER E-MAIL: bauer@sdk.org

An den

Schutzgemeinschaft der Kapitalanleger e.V. (SdK)

- **Herrn Vorstandsvorsitzenden Daniel Bauer** -

Hackenstraße 7b

80331 München

Ihr Zeichen:	Ihr Schreiben:	Datum:	Unser Zeichen:
		07.07.2023	Reg.-Nr.: 23/007

Sehr geehrter Herr Bauer,

nach Einsicht in (nicht für jedes Objekt zeitlich aktuelle, also teilweise vor 2023) Grundbuchauszüge, Wertgutachten, den Erstellungsbericht des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2022 und selbst veranlasste Abrufe von Dokumenten aus dem Handelsregister (Abrufdatum 06.07.2023) konnte ich die Eigentumsverhältnisse zum großen Teil nachvollziehen und komme zu dem Ergebnis, daß die in der Planung angesetzten Immobilien/Immobilienprojekte mittelbar oder unmittelbar im Eigentum oder Miteigentum der Stern-Gruppe stehen mit Ausnahme des „Türkeiprojektes“, zu dem mir keine Dokumente in Bezug auf die Eigentumsverhältnisse vorlagen. Nur bei einem Immobilienprojekt stimmt die Eigentumseintragung im Grundbuch nicht mit den angegebenen Eigentumsverhältnissen seitens der Gesellschaft überein, dort sind aber rechtlich verbindliche Auflassungsvormerkungen zu Gunsten der Stern Immobilien AG eingetragen. Die fehlende Eintragung im Grundbuch ist nach Auskunft der Gesellschaft auf Verzögerungen bei der Bearbeitung durch das Grundbuchamt zurückzuführen.

Im Einzelnen:

Ich konnte mich anhand von Grundbuchauszügen und Unterlagen, die aus dem Handelsregister abrufbar sind, davon überzeugen, daß das „Objekt Dülferstraße“ über eine Besitzgesellschaft zu 75% der Stern Immobilien AG mittelbar gehört. Die Besitzgesellschaft ist gemäß Grundbuchauszug vom 10.10.2021 auch als Eigentümerin der Immobilie eingetragen.

Das Objekt „Höhenschäftlarn“ wird in einer Personenhandelsgesellschaft als Besitzgesellschaft gehalten. Diese Besitzgesellschaft ist laut Grundbuchauszug vom 19.08.2021 auch als Eigentümerin eingetragen. Einzige Kommanditistin ist die Stern Immobilien AG. Als Komplementär fungiert eine GmbH, die von der Stern Immobilien AG ausweislich des Erstellungsberichts des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2022 als verbundenes Unternehmen ausgewiesen ist. Gesellschafter dieser Komplementär-GmbH ist wiederum eine AG, für die im Handelsregister keine Gesellschafter hinterlegt werden. Nach einer HR-

Markus W. Kienle

Rechtsanwalt-Steuerberatungen

Postanschrift:

Postfach 80 01 13

65901 Frankfurt am Main

-Postendungen bitte nur an o.g.

Postfach-

Kanzleianschrift:

Bolongarostraße 186

65929 Frankfurt am Main

Tel.: 069 / 1753 706 80

Fax: 069 / 1753 706 89

Mobil: 0151/ 25 20 26 22

e-mail: mwk@ra-kienle.de

Internetpräsenz:

www.rechtsanwaltskanzlei-kienle.de

USt-IdNr.: DE226259361

Hinweis: Sämtliche Daten werden elektronisch erfasst

Abfrage vom 06.07.2023 ist Vorstand dieser AG Herr Ralf Elender. Aus diesem Grunde darf davon ausgegangen werden, daß diese Immobilien zur Stern-Gruppe gehören. Das „Objekt Engelsblick“ wird ebenfalls über eine Personenhandelsgesellschaft als Besitzgesellschaft gehalten ausweislich eines Grundbuchauszuges vom 18.12.2017. Einzige Kommanditistin ist die Stern Immobilien AG. Die Komplementär-GmbH hat zum einen die Stern Immobilien AG als Gesellschafter zum anderen eine weitere GmbH, deren Gesellschafter wiederum zwei AGs sind. Vorstände der einen AG sind Frau Iram Kamal und Herr Eric Bichlmeier, der Vorstand der anderen AG wird von Herrn Ralf Elender bekleidet wie sich aus einer HR-Abfrage vom 06.07.2023 ergibt. Diese Gesellschaftsstruktur ist eher komplex, aber wohl historisch gewachsen. Aufgrund der Anteile an der Komplementär GmbH, die nach der eingesehenen Gesellschafterliste vom 23.08.2012 zu 94,90% der Stern Immobilien AG zuzurechnen sind, gehört dieses Immobilienobjekt auch zur Stern-Gruppe. Sowohl die unmittelbare Besitzgesellschaft des Objektes „Engelsblick“ als auch die Komplementär-GmbH werden im Erstellungsbericht zum Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022 als verbundene Unternehmen geführt.

Für das Prinzregentencarree/Prinzregentenstraße schließlich ist die Stern Immobilien AG derzeit nicht als Eigentümerin eingetragen, allerdings ist durch Auflassungsvormerkungen ihr Eintragungsanspruch dinglich abgesichert. Hierfür wurden aktuelle Grundbuchauszüge (Juni 2023) vorgelegt; die noch nicht erfolgte grundbuchliche Umschreibung ist nach Auskunft der Gesellschaft auf Verzögerungen bei der GB-Umschreibung zurückzuführen sein. Im Ergebnis der vorstehenden Ausführungen ist davon auszugehen, daß die Stern Immobilien AG direkt oder indirekt Eigentümerin der Immobilien ist, aus denen die Rückflüsse gezogen werden sollen.

Beim sog. Türkeiprojekt handelt es sich um Leistungen im Rahmen der urbanen Transformation, bei denen Menschen, die in Schwarzbauten und/oder erdbebengefährdeten Gebieten lebten, in „sichere“ Wohnungen umgesiedelt wurden. Im Rahmen dieses staatlichen Projektes der Türkei werden beteiligte Unternehmen in Wohnungen bezahlt werden. Die Zuteilung der Wohnungen erfolgt noch im Jahre 2023; der Verkauf soll ab Dezember 2023 erfolgen. Aus diesem Projekt sollen nach der Planung ab April 2024 nicht unerhebliche Teile der Liquidität stammen, deren Ausbleiben aber nach Darstellungen der Gesellschaft durch andere Maßnahmen kompensiert werden könnte.

Die Planung bis Juni 2025 hat mir sowohl kumuliert als auch auf Ebene der Stern Immobilien AG sowie auf Ebene der einzelnen Projekte vorgelegen und ist mir von der Gesellschaft detailliert erläutert worden. Für mich ist die Planung plausibel.

Zur Sicherheit darf ich ausführen, daß ausweislich der abgeschlossenen Sicherheitenverträge nicht etwa die Immobilie „Zamilastraße“ bestellt worden ist, sondern eine Unterbeteiligung an der 30%-igen Beteiligung der Stern Capital Management AG an der Bavaria Real Estate Development GmbH, die alleinige Kommanditistin an der Bandura GmbH & Co. KG (= Zamilastraße) ist. Die Beteiligung der Bavaria Real Estate Development GmbH an der Bandura GmbH & Co. KG (=Zamilastraße) ist im Jahre 2020 zu 89,10% verkauft worden. Es verbleibt eine 10,1%-ige Beteiligung der Bavaria Real Estate Development GmbH. Im Kauf- und

KIENLE

RECHTSANWALTSKANZLEI

Abtretungsvertrag wurde weiter ein sog. Nachbesserungsrecht vereinbart. Dieses ist abhängig vom Bebauungsrecht und dürfte einen erheblichen Wert darstellen, der allein bereits deutlich über dem Wert der ausstehenden Anleihe liegen dürfte. Mit einer Realisierung dieses Nachbesserungsrechts kann nicht vor dem Jahre 2025 gerechnet werden. Das Geld aus dem bereits bezahlten Kaufpreis ist in das operative Geschäft der Stern-Gruppe geflossen.

Für Rückfragen stehe ich zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Markus Kienle

Rechtsanwalt als Kandidat für das Amt des gemeinsamen Vertreters der
Anleihegläubiger