

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

Newsletter 2 | Stern Immobilien AG.

Statement desdesignierten gemeinsamen Vertreters / Fazit 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.

Statement des designierten gemeinsamen Vertreters

Wir hatten nach Bekanntwerden des Restrukturierungsbedarfes der Stern-Anleihe der Gesellschaft bzw. deren rechtlichen Vertretern zahlreiche Fragen zukommen lassen und um bestimmte Nachweise bzgl. des Immobilienbesitzes gebeten. Die Gesellschaft hatte auf unsere Fragen hin bereits zuvor das Dokument „Fragen und Antworten“ auf der Internetseite der Stern ergänzt (siehe <https://www.stern-immobilien.com/anleihedokumente/>). Die von uns geforderten Nachweise sollen jedoch nicht öffentlich gemacht werden. In den zurückliegenden zwei Wochen haben laut Auskunft des auf der am 14. Juli 2023 stattfindenden Gläubigerversammlung der Anleiheinhaber zur Wahl stehenden Kandidaten des gemeinsamen Vertreters, Herr Rechtsanwalt Markus Kienle, Gespräche zwischen Stern und Herrn Kienle, stattgefunden. Dem designierten gemeinsamen Vertreter der Anleiheinhaber wurden auch die von uns geforderten Nachweise nahezu vollständigen herausgegeben. Dieser hat daraufhin ein Statement zur aktuellen Situation verfasst und uns dieses am Freitag, den 7. Juli 2023, zukommen lassen. Wir haben das Schreiben auf unsere Internetseite unter www.sdk.org/stern in der rechten Spalte unter „Weitere Unterlagen“ zur Einsicht zur Verfügung gestellt.

Fazit

Aus Sicht der SdK hat die Gesellschaft deutliche Defizite in der Kapitalmarktkommunikation. Der wesentliche Immobilienbestand erscheint jedoch nachgewiesen worden zu sein. In Bezug auf das „Türkei“-Projekt müssen aus unserer Sicht jedoch noch die Nachweise für die Werthaltigkeit des Projektes erbracht werden. Schließlich soll aus diesem Projekt laut Aussage der Gesellschaft die Liquidität stammen, mit der die Anleihe Ende 2024 zurückbezahlt werden soll. Das bisher dem designierten gemeinsamen Vertreter keinerlei Dokumentation vorgelegt werden konnte, sehen wir kritisch. Dies gilt es aus unserer Sicht zeitnah nachzuholen.

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

Insgesamt haben wir den Eindruck, dass die Gesellschaft sich bemüht, die nötige Transparenz herzustellen, und mit den größten Aktionären der Gesellschaft alles daran setzt, die Anleihe zeitnah zurückzahlen zu können. Die schwierige Situation auf den Immobilienmärkten verhindert aber eine schnellere Rückzahlung. Die Gesellschaft selbst ist bis vor kurzem noch davon ausgegangen, durch die Platzierung einer neuen Anleihe die Altanleihe zurückzahlen zu können. Darin liegt laut Gesellschaft der Grund, dass man nicht frühzeitig die Anleiheinhaber vor einem Zahlungsausfall gewarnt hatte. Denn eine neue Anleihe zu platzieren wäre nicht möglich, wenn man gleichzeitig vor dem Zahlungsausfall einer anderen bereits ausstehenden Anleihe warnt. Vorwerfen muss man dem Unternehmen neben der schlechten Kapitalmarktkommunikation vor allem auch die geringe Weitsicht. Spätestens im Sommer 2022 hätte man bereits Maßnahmen für die Refinanzierung ergreifen müssen. Das veränderte Immobilienmarktumfeld hat man, wie viele andere aus der Branche auch, jedoch zu spät erkannt und daher nicht die richtigen Maßnahmen ergriffen. Wir gehen jedoch davon aus, dass aufgrund der Immobilienbestände in guten Lagen eine Rückführung der Anleihe möglich sein sollte, und halten das vorgeschlagene Konzept daher für unterstützenswert, sofern der Nachweis der Werthaltigkeit der Objekte in der Türkei bis zur Gläubigerversammlung am Freitag noch erbracht werden kann.

Quorum könnte erreicht werden

Die SdK geht nach derzeitigem Stand aus, dass auf der Anleihegläubigerversammlung am 14. Juli 2023 das nötige Anwesenheitsquorum von 50 % der ausstehenden Anleihen erreicht werden könnte. Aus unserer Sicht wäre dies zu begrüßen, da dies die Einberufung einer zweiten Versammlung ersparen würde. Das wäre einerseits für das Unternehmen erfreulich, da die Kosten für eine zweite Versammlung gespart werden können. Ferner wäre es für die Anleiheinhaber erfreulich, denn dies würde die Prozesssicherheit erhöhen. Käme es zu einer zweiten Versammlung, müsste diese aufgrund der aktuellen Anleihebedingungen mit einer Frist von vier Wochen einberufen werden. Diese könnte also frühestens Mitte August stattfinden. Sollte es zu einer Anfechtung der Beschlüsse kommen, könnte die teilweise Rückzahlung der Anleihe im September deutlich gefährdet sein. Wir raten also allen Anleiheinhabern an der Versammlung teilzunehmen. Sollten Sie nicht selbst teilnehmen können, bieten wir Ihnen eine kostenlose Stimmrechtsvertretung an. Details hierzu finden Sie in unserem Newsletter 1 (<https://sdk.org/assets/Glaeubigerververtretung/Stern-Immobilien/Stern-Newsletter-1-Anleihegläubigerversammlung-Einschaetzung-der-SdK.pdf>). Bitte senden Sie uns die Unterlagen bis zum 13.07.2023 bis um 16 Uhr unter info@sdk.org.

Da es auf jede Stimme ankommt, versuchen wir auch danach eintreffende Unterlagen noch anzumelden. Eine Garantie können wir jedoch nicht mehr geben.

Für Rückfragen stehen wir unseren Mitgliedern unter 089 / 2020846-0 oder

info@sdk.org gerne zur Verfügung.

München, den 10.07.2023
SdK Schutzgemeinschaft der Kapitalanleger e.V.

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