

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

Newsletter 3 | Stern Immobilien AG.

**Gläubigerversammlung stimmt allen Tagesordnungspunkten zu**

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.

**Gläubigerversammlung beschlussfähig – Nahezu einstimmige Beschlussfassungen**

Die Anleiheinhaber der Stern Anleihe 2018/2023 haben auf der Gläubigerversammlung am 14. Juli 2023 den vorgeschlagenen Anpassungen der Anleihebedingungen mit großer Mehrheit zugestimmt. Insgesamt waren 61,55 % des Nominalkapitals der Anleihe vertreten, und somit wurde das nötige Quorum von 50 % deutlich übertroffen. Sämtliche Tagesordnungspunkte wurden Mehrheiten zwischen 98,62 und 99,29 %, also nahezu einstimmig angenommen.

Somit wurde beschlossen, die Laufzeit der Unternehmensanleihe bis zum 31. Dezember 2024 zu verlängern und den Zinssatz der Anleihe für den Verlängerungszeitraum ab dem 24. Mai 2023 auf 9,25 % p.a. zu erhöhen. Ferner hat sich Stern verpflichtet, bis zum 15. September 2023 eine Teilrückzahlung von 30 % zu leisten. Bis zu diesem Zeitpunkt werden auch die zum 24. Mai 2023 bereits fälligen und bisher nicht bezahlten Zinsen gestundet. Herr Rechtsanwalt Markus Kienle, der auch Vorstand der SdK ist, wurde zum gemeinsamen Vertreter gewählt.

**Weitere Informationen**

Auf der Versammlung wurden vom Vorstand noch detailliertere Angaben zu den einzelnen Projekten gemacht. Ferner wurde erläutert, dass die Rückführung der Anleihe nicht nur, wie von uns zuvor angenommen, v.a. aus dem Türkeiprojekt erfolgen soll, sondern diese aus den Zahlungsmittelzuflüssen aus mehreren Projekten erfolgen kann. Vor allem zum Projekt Dülferstraße und dem Türkeiprojekt wurden weitergehende Aussagen getroffen. Das Projekt in der Türkei ist rein aus Eigenkapital finanziert, d.h. die dortigen in 2024 erwarteten Erlöse können vollständig an die Muttergesellschaft Stern ausgeschüttet werden. Für das Projekt in der Dülferstraße bestehen verschiedene Projektstudien. Alle sehen vor, durch Auf- und Zubauten die dortige Wohnfläche deutlich zu erweitern. Das Projekt soll entweder direkt vor der baulichen Umsetzung an einen Investor veräußert werden, oder zusammen mit einem Co-Investor umgesetzt werden. Beide Optionen würden unserem Verständnis nach zu Zahlungsmittelzuflüssen an Stern führen, aus welchen die Anleihe (teilweise) getilgt werden könnte. Sollte beide Optionen

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

Veinsregister  
München  
Nr. 202533

Steuernummer  
143/221/40542

USt-ID-Nr.  
DE174000297

Gläubiger-ID-Nr.  
DE83ZZZ00000026217

aufgrund des veränderten Immobilienmarktumfeldes nicht möglich sein, wäre auch ein Einzelverkauf von Wohnungen möglich.

Die Gesellschaft hat ferner versichert, zukünftig deutlich transparenter agieren zu wollen.

### **Treuhänder**

Ein viel diskutiertes Thema war auch der Sicherheitentreuhänder. Die Gesellschaft geht davon aus, dass der Wert der Gesellschaftsanteile, die als Sicherheit für die Anleihe dienen, höher als 15 Mio. Euro liegt. Der Sicherheitentreuhänder hat die Gesellschaft aufgefordert, die Anleihe bis Ende Juli zurückzuzahlen, und ansonsten mit Verwertung der Sicherheiten gedroht. Dies dürfte aufgrund der Zustimmung der Anleihegläubigerversammlung zu den Änderungen der Anleihebedingungen nun obsolet sein. Der Sicherheitentreuhänder war selbst nicht auf der Versammlung anwesend. Von Seiten einiger Anleihegläubiger wurde jedoch Kritik an dessen Arbeit laut. Diesem wurde vorgeworfen, dass er seinen Aufgaben nicht nachgekommen sei, da er mit Verkauf des größten Teils des Objektes an der Zamilastraße, welches das Objekt in der Gesellschaft ist, die Rückzahlung der Anleihe hätte verlangen müssen. Statt die Anleihe zurückzuzahlen sind die aus dem Verkauf erlösten Mittel jedoch in die Rückführung anderer Finanzverbindlichkeiten und für das operative Geschäft verwendet worden. Aus Sicht unserer Anwälte hat der Treuhänder jedoch seine Pflichten nicht verletzt. Im Treuhandvertrag ist folgendes geregelt:

*„Aufgabe des Treuhänders ist es, **die Sicherheit** unter Mitwirkung der Emittentin zu bestellen oder zu übernehmen, nach Maßgabe der Bestimmungen dieses Vertrages im Interesse der Anleihegläubiger **zu halten, zu verwalten**, sowie, falls die Voraussetzungen hierfür vorliegen, die Sicherheiten freizugeben oder zu verwerten.“*

As Sicherheit wird folgendes benannt:

*„...die Unterbeteiligung an der 30 %igen Beteiligung der Stern Capital Management AG mit Sitz in Grünwald an der Bavaria Real Estate Development GmbH mit Sitz in Grünwald (...). Die Bavaria Real Estate Development GmbH ist die alleinige Kommanditistin der Bandura GmbH & Co. KG, die wiederum alleinige Eigentümerin der Immobilie Zamilastr. 27 in München ist.“*

Da die Sicherheit, der 30-prozentige Anteil an der Bavaria Real Estate Development GmbH nicht veräußert wurde, ist aus unserer Sicht auch kein Einschreiten des Sicherheitentreuhänders angezeigt gewesen. Denn dieser musste die Sicherheit nur halten und verwalten. Eine Bewertung des Wertes der Sicherheit obliegt diesem wohl nicht. Ferner wäre die nötige Werthaltigkeit wohl nach aktuellem Kenntnisstand auch noch gegeben.

## **Fazit**

Aktuell gehen wir fest davon aus, dass die Teiltilgung Mitte September 2023 erfolgen wird. Ferner gehen wir aktuell auch davon aus, dass die Rückzahlung Ende 2024 erfolgen kann, sofern sich die Immobilienmärkte, vor allem in München, in den kommenden Monaten stabil entwickeln, und es nicht zu deutlichen Einbrüchen bei den Immobilienwerten kommt.

Für Rückfragen stehen wir unseren Mitgliedern unter 089 / 2020846-0 oder [info@sdk.org](mailto:info@sdk.org) gerne zur Verfügung.

München, den 17.07.2023  
SdK Schutzgemeinschaft der Kapitalanleger e.V.

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