



HERZLICH WILLKOMMEN BEI DER STERN IMMOBILIEN AG

m:access Analystenkonferenz, 12. Oktober 2017, München

INHALTSVERZEICHNIS

1. Unternehmensüberblick	Seite	3
2. Geschäftsmodell	Seite	5
3. Märkte	Seite	9
4. Objektübersicht	Seite 1	18
5. Unternehmensanleihe	Seite 3	30
6. Vermögens- und Ertragslage	Seite 3	35
7. Prognose	Seite 3	37

1. UNTERNEHMENSÜBERBLICK

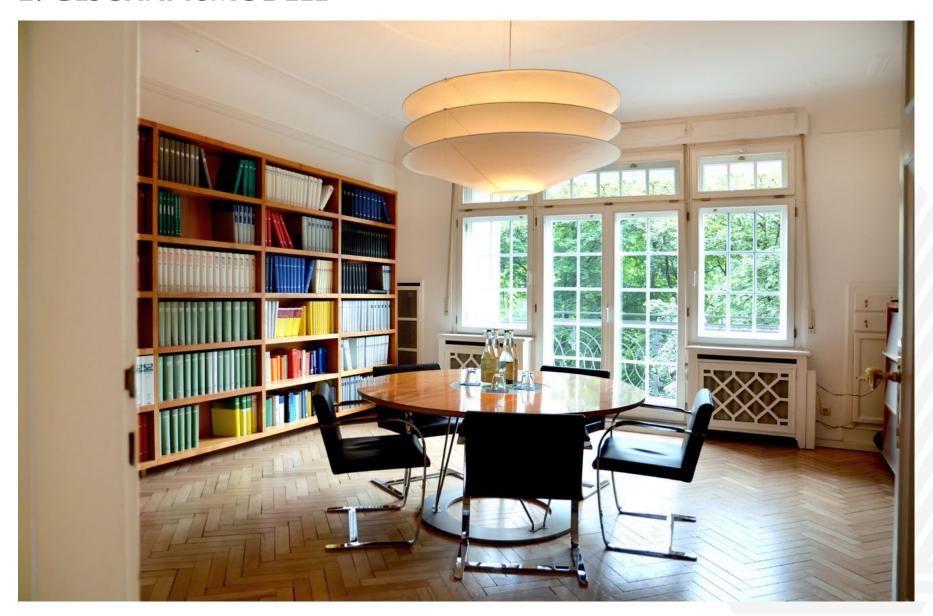


Die Stern Immobilien AG ist ein aktiver Immobilienmanager, fokussiert auf attraktive Standorte wie München, Kitzbühel, Istanbul und Klausenburg und hochwertige Wohn- und Geschäftshäuser sowie Grundstücke mit Optimierungspotenzial.

Die einzelnen Objekte werden veredelt und interessante Renditen mit kurz- bis mittelfristigem Zeithorizont erzielt.

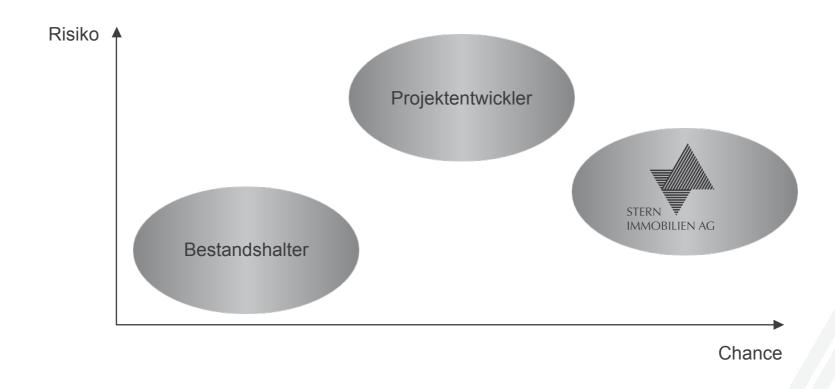
- → Gründung 2007
- ◆ Vorstand: Iram Kamal, Ralf Elender
- ◆ Aufsichtsrat: Hans Kilger (Vorsitzender), Hugo Obermeier, Bernhard Frohwitter, Bernhard Schelkle
- ★ Management: Erfahrung aus Abwicklung von ca. 1 Mrd. EUR Immobilien-Transaktionsvolumen
- ★ Aktionärsstruktur: Zentaur Holding GmbH (66,98%), 241 Profi-Start GmbH (16,5%), Rest Free Float
- ★ Aktienkapital: 1.756.373 EUR (ausgegeben sind Namensstückaktien mit rechnerischen Nennwert 1,00 EUR).
- ◆ Inhabergeführtes Unternehmen mit Börsennotiz: m:access München mit Börsenwert 70 Mio. EUR (10/2017)

2. GESCHÄFTSMODELL



- ◆ überwiegend mehrheitliche bzw. alleinige Beteiligungen an ausgewählten Immobilien an attraktiven Standorten
- ◆ spezialisiert auf Wohn- und Geschäftshäuser, Wohnungen und Grundstücke
- ★ Konzentration auf die Wert- und Ertragsoptimierung und den anschließenden Verkauf
- ◆ Abwicklung von Immobilientransaktionen im bis zu zweistelligen Millionenbereich

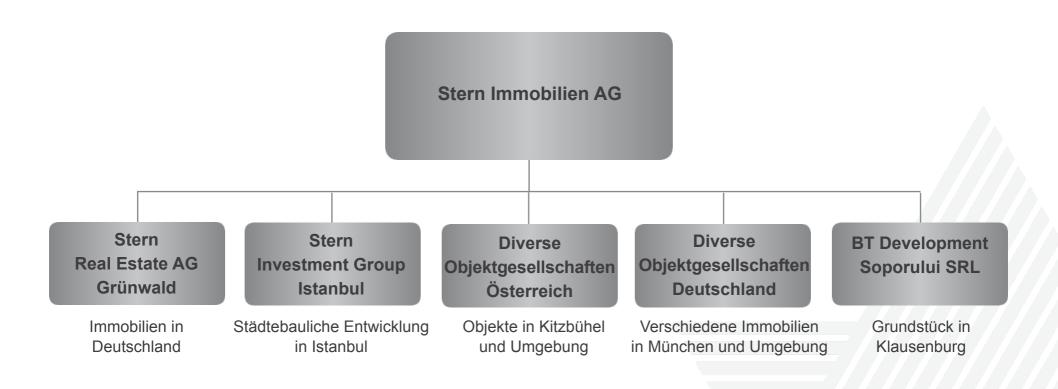




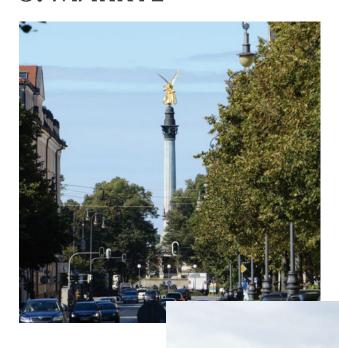


Wertschöpfungskette der Stern Immobilien AG: kompakter, weniger Risiko, Fokus auf Rendite

Konzerndarstellung (verkürzte Fassung)



3. MÄRKTE





München und Umgebung





Kitzbühel und Umgebung



Istanbul



Klausenburg



Unser Heimatmarkt München

- ◆ Gehört weltweit zu den attraktivsten Städten nach Infrastruktur / Lebensqualität
- → Höchstes Kaufkraftniveau unter Deutschlands Großstädten
- ◆ Sehr hohes Bevölkerungswachstum
- ◆ Bis 2030 Zuzug von ca. 200.000 Einwohnern
- ◆ Seit vielen Jahren stetig steigende Immobilienpreise



Kitzbühel und Umgebung

- ◆ "Vorort von München"
- ★ Immobilienmarktpositionierung St. Moritz, Davos, Cortina d'Ampezzo
- ★ Kitzbühel ist Top-Marke
- ◆ Superreiche und Promis dominieren die Nachfrage nach Luxusanwesen mit qm-Preisen von 10 bis 15 TEUR und mehr





Istanbul

- ◆ Größte Stadt der Türkei mit > 15 Mio. Einwohnern, zugleich eine der größten Städte Europas; hohe Bevölkerungszunahme (1980: < 5 Mio. Einwohner)</p>
- ★ Zuwachs Istanbuls bedingt durch Migrationsbewegungen
- ◆ Steigender Bedarf an Single-Haushalten und höherwertigem Wohnraum
- ★ Erhöhung der Preise am Istanbuler Immobilienmarkt um 2,9 % (Februar 2016 - Februar 2017)
 » hoher Bedarf an städtebaulicher Entwicklung



Klausenburg

- ★ Zweitgrößte Stadt Rumäniens mit ca. 325.000 Einwohnern.
- ★ Zweitgrößtes Universitätszentrum mit ca. 100.000 Studenten
- ★ Zweitgrößter Flughafen mit ausgezeichneter Anbindung an Westeuropa
- ★ Relativ wenig Wohnraum mit westlichem Qualitätsstandard, aber hoher Nachfrage
- ◆ Guter Lebensstandard und sehr gute Arbeitsmöglichkeiten
- ◆ Attraktiv für junge Leute und Familien





4. OBJEKTÜBERSICHT

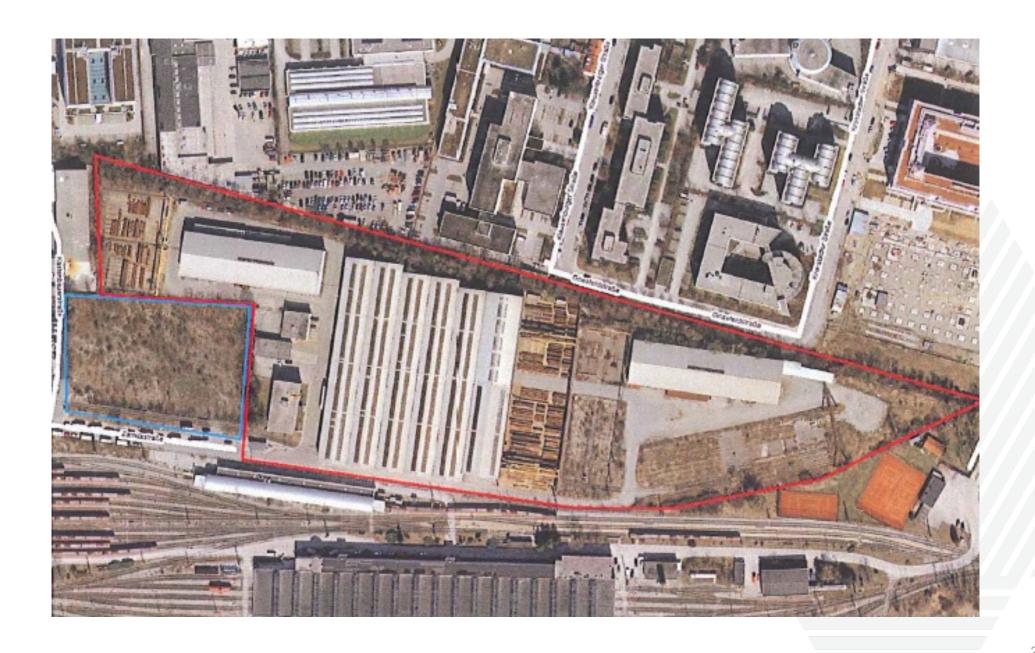


Lage	Anteil (%)	Erwerb	GS-Fläche (qm)	Nutzfläche (qm)	Status / Planung
München-Riem	28,5	2009	29.000	(=GS)	Gewerbe / ggf. städte- bauliche Entwicklung
München-Haidhausen (Nähe Prinzregentenplatz)	99,74	2009	./.	200	Ausbau Dachgeschoss
München-Westend	94,87	2009 bzw. 2015	2.200	2.100	Gewerbe / Umwidmung auf Wohnen
München-Westend	40	2015	659	1.170	Gewerbe/Umwidmung auf Wohnen
Hohenschäftlarn I	99,74	2011	3.700	2.700	Gewerbe / Umwidmung auf Wohnen
Hohenschäftlarn II	99,74	2017	1.993	(=GS)	vermietet
Bamberg	94,99	2009 bzw. 2015	10.545	3.495	vermietet an DAX Konzern
Klausenburg	67	2014	6.000	./.	Wohnen
Istanbul- Kadiköy	22,75	2013	60.000	300.000	Städtebauliche Entwicklung

München-Riem







München Westend





Hohenschäflarn I

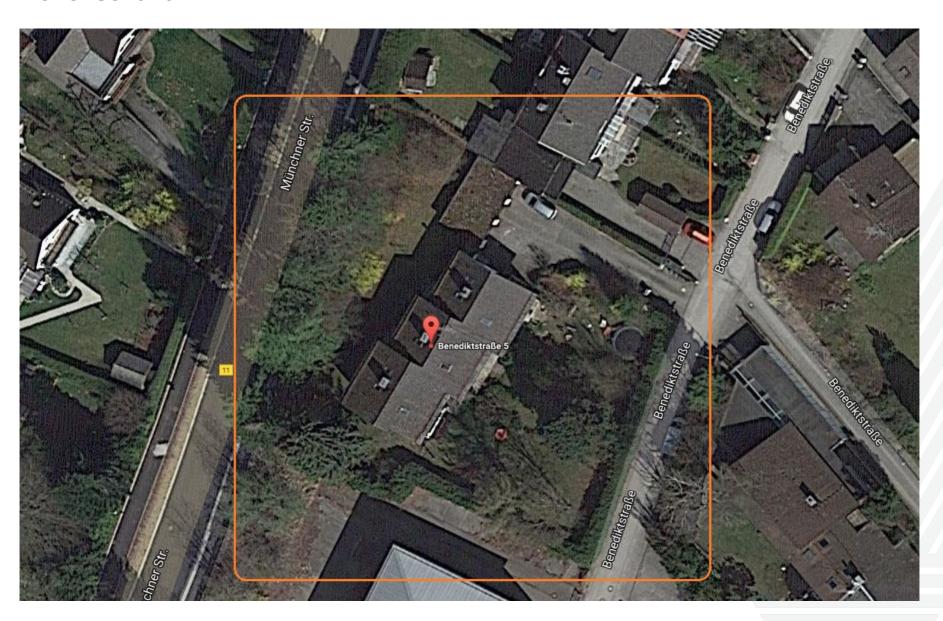








Hohenschäflarn II



Istanbul







http://www.renoviaistanbul.com.tr/katalog/index.html

Klausenburg





Grundrissbeispiel



5. UNTERNEHMENSANLEIHE



Motivation der Anleihenemission

- ◆ Stärkung Unabhängigkeit von Banken und anderen Kreditgebern
- ◆ Stärkung im Wettbewerb durch deutliche Ausweitung der Kapitalbasis
- ▶ Mehr Flexibilität und höhere Geschwindigkeit bei Durchführung von neuen Projekten
- ◆ Attraktive Immobilienpipeline

Anleihe Emissionsdaten

★ Kupon: 6,25%

★ Rendite: max. 7,02% durch Inflationsschutzabsicherung

◆ Laufzeit: 5 Jahre

★ Ausgabekurs: 100%

→ Emissionsvolumen: bis zu 20 Mio. € (17,25 Mio € platziert)

♦ Stückelung: 1.000 €

◆ Börsennotiz: Entry Standard (FWB) / M:access (Börse München)

★ Emissionsbank / Zahlstelle: VEM Aktienbank AG

★ Zeichnungsfrist: 2.5. bis 17.5.2013

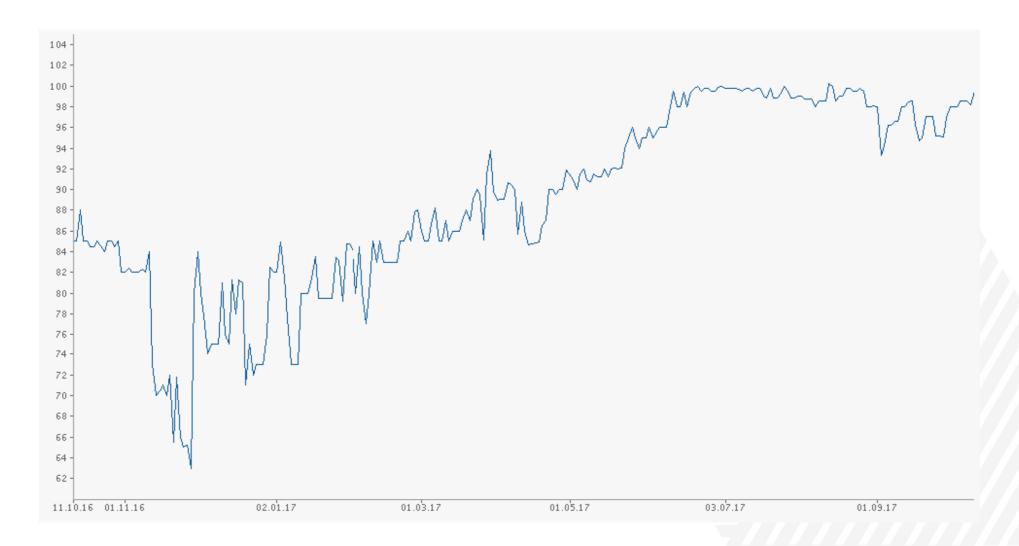
★ ISIN: DE000A1TM8Z7

◆ Börsenkürzel: SY5A

Anleihe Sicherheitenkonzept und Rating

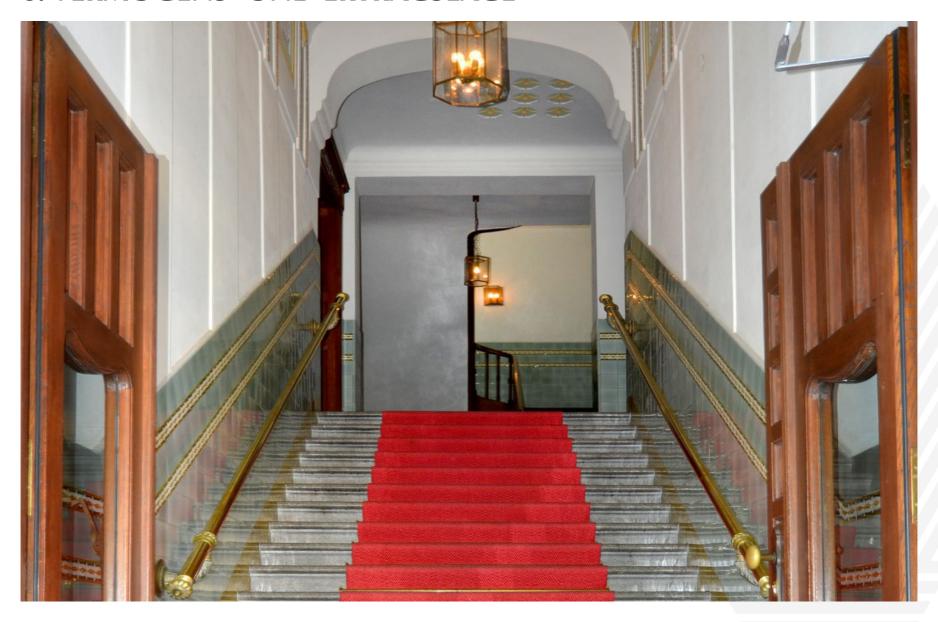
- ★ Rating: BB+ (Scope Ratings GmbH)
- **♦** Sicherheitenkonzept:
 - ◆ Inflationsschutz mit effektiver Rendite bis max. 7,02%
 - ◆ Absicherung von 55% des Emissionsvolumens durch werthaltige Sicherheiten:
 - Verpfändung sämtlicher Aktien an der Stern Real Estate AG (95%-Anteil)
 - Verpfändung von Forderungen
 - > Treuhandvertrag
 - → Hinterlegung einer Zinszahlung bei Treuhänder
- ◆ Covenant: Change of Control-Klausel (beherrschende Stellung von Gründer/Aufsichtsratsvorsitzenden und Vorstand)

Kursentwicklung der Anleihe



Quelle: http://www.finanzen.net/anleihen/A1TM8Z-Stern-Immobilien-Anleihe

6. VERMÖGENS- UND ERTRAGSLAGE



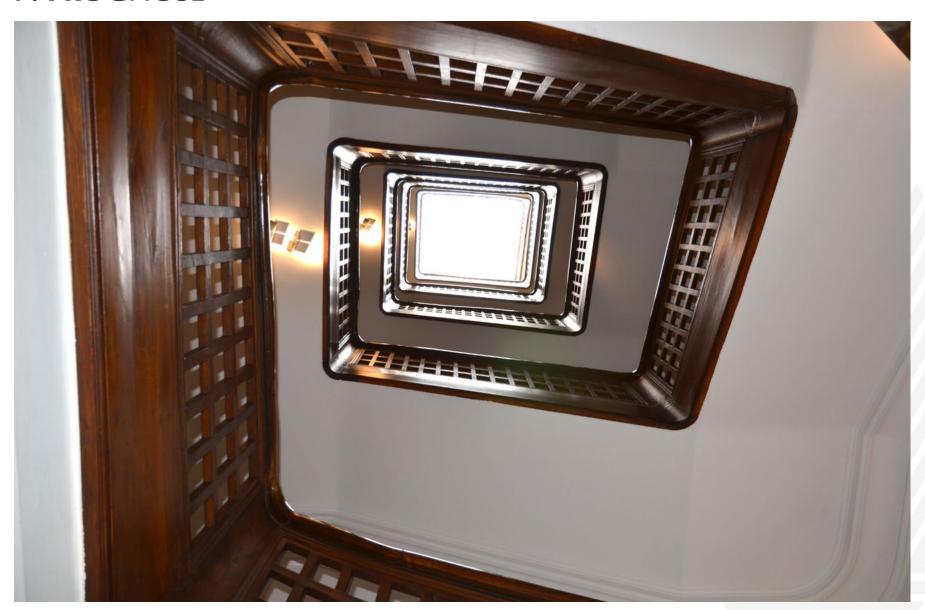
Die wesentlichen Positionen der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung:

	2016 in TEUR	2015 in TEUR	Veränderung in %
Umsatz	49.351	7.655	+544,7 %
Gesamtleistung	39.762	21.691	83,3 %
Ergebnis der gewöhnli-			
chen Geschäftstätigkeit	7.204	-2.892	
Konzernjahresüberschuss	7.469	-2.915	

Bilanzkennzahlen:

	31.12.2016 in TEUR	31.12.2015 in TEUR	Veränderung
Bilanzsumme	62.489	93.943	-31.454 TEUR
Eigenkapital	2.728	-3.445	6.173 TEUR
Eigenkapitalquote	4,37 %	-3,67 %	8,04 %

7. PROGNOSE



Strategische Ausrichtung

- ★ Konzentration auf bisherige Märkte Großraum München, Kitzbühel und Umgebung, Istanbul und Klausenburg
- → Ausweitung des gewachsenen Netzwerks
- → Beibehaltung der schlanken Organisationsstruktur
- → attraktiver Bestand sowie aussichtsreiche Immobilienprojekte

»» weiterer Ausbau der positiven Entwicklung bei Umsatz und Ergebnis in den kommenden Jahren

Erwartete Entwicklung der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

★ Ziel für 2017: Für das Gesamtjahr 2017 ist die Stern Immobilien AG zuversichtlich, das Vorjahresergebnis auf Konzernebene durch Projektrealisierungen nahezu zu erreichen und auf Ebene der Stern Immobilien AG das Ergebnis des Vorjahres zu verbessern.

VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT



Nördliche Münchner Straße 31 82031 Grünwald

Telefon: +49 (0)89 – 9699 1812

Telefax: +49 (0)89 - 6938 8870

E-Mail: info@stern-immobilien.com www.stern-immobilien.com