# Stern Immobilien AG

## - Für Immobilien, die es wert sind -

(Stand Mai 2019)

STERN
IMMOBILIEN AG

# Inhaltsverzeichnis


1. Unternehmensüberblick ..... Seite 3
2. Geschäftsmodell ..... Seite 4
3. Geschäftstätigkeit ..... Seite 5
4. Auswahl ..... Seite 6
5. Wirtschaftliche Kennzahlen (vereinfacht) ..... Seite 11
6. Investment Highlights ..... Seite 12
7. Portfolio ..... Seite 13
8. Vermögens- und Ertragslage ..... Seite 20
9. Ausblick und Strategie ..... Seite 22


STERN IMMOBILIEN AG

# 1. Unternehmensüberblick

Die Stern Immobilien AG ist ein **aktiver Immobilienmanager** mit Sitz in Grünwald.

- 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 rechnerischem Nennwert 1,00 EUR)
- Inhabergeführtes Unternehmen mit Börsennotiz: m:access München mit Börsenwert ca. 33 Mio. EUR (Aktienkurs am 07.05.2019: 19 EUR), ISIN: DE000A13SSX4
- Anleihe 18/23, bis zu 15 Mio EUR, 10 Mio EUR platziert, Kurs aktuell 103 %, ISIN: DE000A2G8WJ4

STERN IMMOBILIEN AG

# 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
- Wiederkehrende Mieterlöse/ Abdeckung der Kapitalkosten durch Mieten
- Abwicklung von Immobilientransaktionen im bis zu zweistelligen Millionenbereich

**Ankauf**

- Wohn- und Gewerbeimmobilien mit Optimierungspotenzial
- auf Immobilienmärkten mit hohen Gewinnchancen

**Entwicklung**

- Optimierung
- Wertschöpfung
- Renditemanagement

**Vertrieb**

- Abwicklung in Kooperation mit kompetenten Partnern der Immobilienbranche

Wertschöpfungskette: kompakter, weniger Risiko, Fokus auf Rendite

STERN IMMOBILIEN AG

# 3. Geschäftstätigkeit

- **Entwicklung der Geschäftstätigkeit:**

- In den letzten 10 Jahren wurden 21 Projekte, mit einer Fläche von gesamt ca. 85.000 qm, abgewickelt
- Die Objekt- und Flächengrößen bewegen sich zwischen ca. 500 qm und ca. 30.000 qm
- Aktuell ist eine der Gesellschaft zurechenbare Fläche von ca. 70.000 qm in der Entwicklungs- und Realisierungsphase

- **Spektrum der Geschäftstätigkeit:**

- Ertrags- und Flächenoptimierungen
- Umwidmung von Gewerbe auf Wohnen
- Planung und Projektierung von Wohnraum
- Sanierung von Bestandsobjekten
- Planung, Projektierung und Schaffung von Baurecht
- Städtebauliche Entwicklung

STERN IMMOBILIEN AG

# 4. Auswahl

- Damenstiftstr. 18, München

- Realisierung 2010
- ca. 425 qm Nutzfläche

- Pilarstr. 26, München

- Realisierung 2010
- ca. 348 qm Nutzfläche

STERN
IMMOBILIEN AG

# Auswahl

- Schneckenburgerstr. 22/26, München

  - Realisierung 2010
  - ca. 2.700 qm Nutzfläche

- Lucile-Grahn-Str. 37, München

  - Realisierung 2016
  - ca. 2.500 qm Nutzfläche

STERN IMMOBILIEN AG

# Auswahl

- Sporerstr. 2, München

  - Realisierung 2013
  - ca. 1.200 qm Nutzfläche

- Reuchlinstr. 9, München

  - Realisierung 2016
  - ca. 594 qm Nutzfläche

STERN
IMMOBILIEN AG

# Auswahl

- Widenmayerstr. 27, München

  - Realisierung 2016
  - ca. 4.000 qm Nutzfläche

- Wendelsteinstr. 2, Grünwald

  - Realisierung 2017
  - ca. 4.300 qm Gebäude- und Freifläche

STERN
IMMOBILIEN AG

# Auswahl

- Am Rehbühel 9, Kitzbühel

  - Realisierung 2015
  - ca. 1.174 qm Nutzfläche

- Tulbeckstr. 32, München

  - Realisierung 2018
  - ca. 5.000 qm Nutzfläche

STERN
IMMOBILIEN AG

# 5. Wirtschaftliche Kennzahlen (vereinfacht)

1. Bilanzielles Eigenkapital in Höhe von ca. 20 Mio EUR
2. Seit Gründung Ausschüttung von Dividenden in Höhe von ca. 20 Mio EUR
3. Gesundes Verhältnis von Ausschüttung und Thesaurierung (50%)
4. Stille Reserven von 35-40 Mio EUR
5. Unternehmenswert 55-60 Mio EUR – Wert pro Aktie zwischen 31 EUR und 34 EUR

STERN IMMOBILIEN AG

# 6. Investment Highlights

**Nachhaltiges Geschäftsmodell**

- Investitionen in Immobilien
- Attraktive Standorte
- Margen- und risikooptimierte Position in der Wertschöpfungskette

**Management Team**

- Langjährige Erfahrung aus der Abwicklung von komplexen Immobilientransaktionen
- Schlanke Organisationsstruktur
- Schnelle, flexible Entscheidungen

**Netzwerk**

- Gewachsenes Netzwerk
- Vertrauensvolle Zusammenarbeit mit Banken und Marktteilnehmern

**Stille Reserven**

- Bilanzierung nach HGB
- Erhebliche Stille Reserven

STERN IMMOBILIEN AG

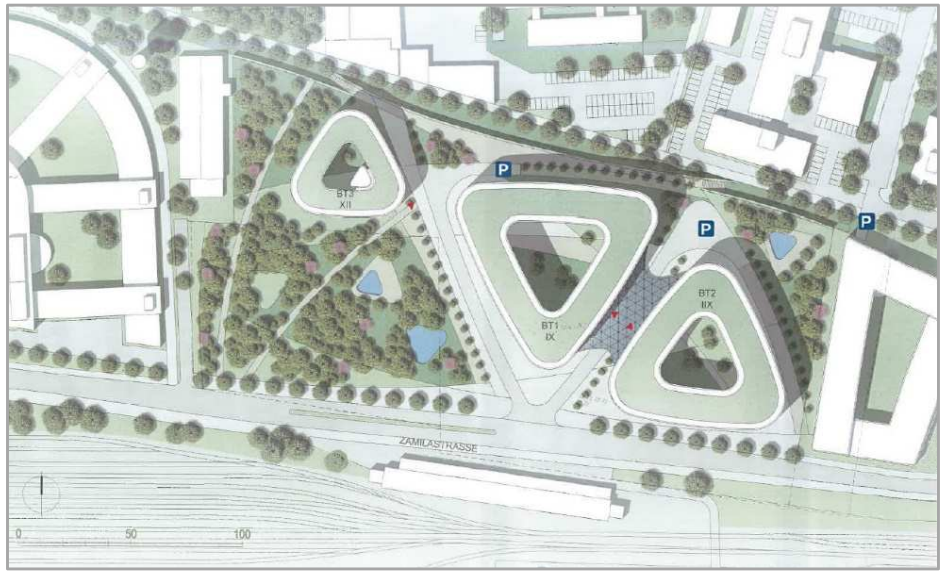
# 7. Portfolio

| Lage/ Eigentümer | Anteil (%) | Erwerb | GS-Fläche (qm) | Nutzfläche (qm) | Status/ Planung/ Zeitpunkt der Realisierung |
|---|---|---|---|---|---|
| München-Riem<br>BANDURA Grundstücks-Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG | 30 | 2009 | 29.000 | (=GS) | • Gewerbliche Vermietung<br>• städtebauliche Entwicklung einer Fläche > 100.000 qm BGF<br>• 2024 |
| Hohenschäftlarn I<br>Objekt Hohenschäftlarn GmbH & Co. KG | 99,74 | 2011 | 3.700 | 2.700 | • Gewerbliche Vermietung<br>• Einleitung B-Plan Verfahren<br>• HS I+II > 3.500 qm Wfl.<br>• 2020/ 2021 |
| Hohenschäftlarn II<br>Objekt Hohenschäftlarn GmbH & Co. KG | 99,74 | 2017 | 1.993 | ./. | • Vermietete Reihenhäuser<br>• Einleitung B-Plan Verfahren<br>• HS I+II > 3.500 qm Wfl.<br>• 2020/ 2021 |
| Klausenburg<br>BT Development Soporului S.R.L. | 67 | 2014 | 6.000 | ./. | • Errichtung von ca. 8.800 qm Wohnfläche (120 Wohnungen) und ca. 2.200 qm Gewerbefläche<br>• 2019 |
| München-Haidhausen<br>Nähe Prinzregentenplatz<br>Engelsblick GmbH & Co. KG | 99,74 | 2009 | ./. | 200 | • Vermietet<br>• Aufzug/ Ausbau<br>• 2020 |
| Istanbul-Kadiköy<br>Vartaş Yapi Sanayi ve Ticaret Anonim Sirketi | 8 | 2013 | 60.000 | 300.000 | • Städtebauliche Entwicklung<br>• 2021 |

STERN IMMOBILIEN AG

# Zamilastr./ Griesfeldstr. , München-Riem
## (BANDURA Grundstücks-Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG)

- Gewerbliche Vermietung/ Städtebauliche Entwicklung
- Realisierung 2024
- Grundstücksfläche ca. 29.000 qm




STERN
IMMOBILIEN AG

# Zamilastr./ Griesfeldstr., München-Riem

STERN
IMMOBILIEN AG

# Benediktstr. 1-7, Hohenschäftlarn
## (Objekt Hohenschäftlarn GmbH & Co. KG)

- Vermietung/ Einleitung B-Plan-Verfahren
- Realisierung 2020/ 2021
- Grundstücksfläche 3.700 qm und 1.993 qm

STERN
IMMOBILIEN AG

# Benediktstr. 1-7, Hohenschäftlarn
## (Objekt Hohenschäftlarn GmbH & Co. KG)

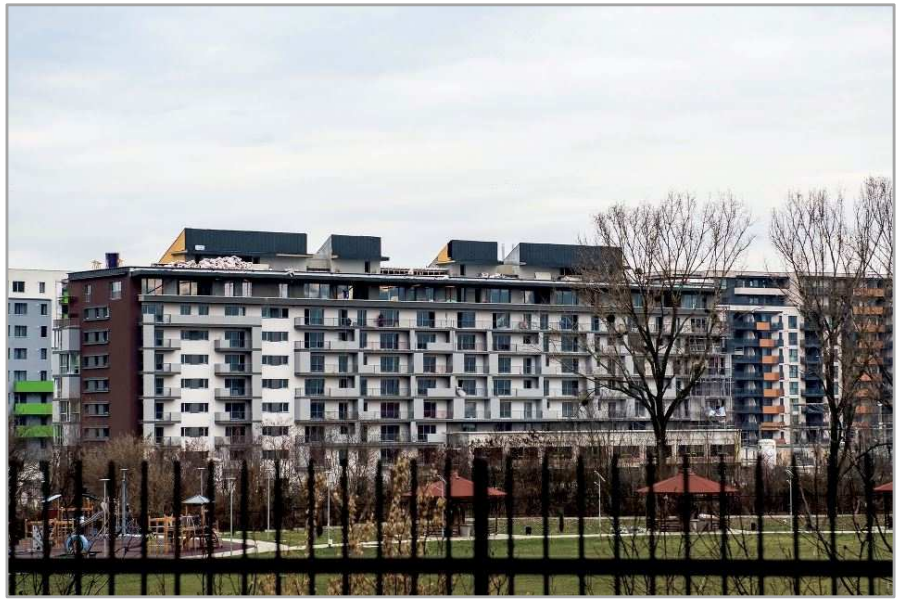
STERN
IMMOBILIEN AG

# Klausenburg
## (BT Development Soporului S.R.L.)

- Planung: Wohnbebauung
- Realisierung 2019
- Wohnfläche ca. 8.800 qm, Gewerbefläche ca. 2.200 qm

STERN IMMOBILIEN AG

# Klausenburg
## (BT Development Soporului S.R.L.)



STERN
IMMOBILIEN AG

# 8. Vermögens- und Ertragslage

## Gewinn- und Verlustrechnung

Die wesentlichen Positionen der Gewinn- und Verlustrechnungen nach HGB :

| | **2017 Einzelabschluss** | **2016 Einzelabschluss** | **2016 Konzernabschluss** |
|---|---|---|---|
| Umsatz | 379 TEUR | 896 TEUR | 49.351 TEUR |
| Gesamtleistung | 230 TEUR | 1.047 TEUR | 39.762 TEUR |
| Jahresüberschuss | 1.639 TEUR | 1.190 TEUR | 7.469 TEUR |
| EBIT | 945 TEUR | 4.198 TEUR | 10.967 TEUR |
| EBITDA | 1.590 TEUR | 7.295 TEUR | 11.629 TEUR |
| EBIT Interest Coverage | 0,42 | 1,86 | 2,74 |
| EBITDA Interest Coverage | 0,70 | 3,23 | 2,90 |

STERN IMMOBILIEN AG

# 8. Vermögens- und Ertragslage
## Bilanz

Die wesentlichen Positionen der Bilanzen nach HGB:

| | **31.12.2017 in TEUR Einzelabschluss** | **31.12.2016 in TEUR Einzelabschluss** | **31.12.2016 in TEUR Konzernabschluss** |
|---|---|---|---|
| Anlagevermögen | 27.434 | 24.647 | 21.589 |
| Sonstiges Umlaufvermögen | 27.087 | 30.866 | 33.942 |
| Verbindlichkeiten | 41.734 | 40.099 | 55.999 |
| Bilanzsumme | 58.945 | 61.889 | 62.489 |
| Eigenkapital | 17.080 | 20.886 | 2.728 |

STERN IMMOBILIEN AG

# 9. Ausblick und Strategie

- Konzentration auf Großraum München, Wahrnehmung von Opportunitäten in Rumänien und Österreich
- Ausweitung des gewachsenen Netzwerkes
- Beibehaltung der schlanken Organisationsstruktur
- Attraktiver Immobilienbestand mit weiterem Wertsteigerungspotential
- Gut gefüllte Akquisitionspipeline, laufend befinden sich mehrere Objekte in der Ankaufsprüfung

⇒ Weiterer Ausbau der positiven Entwicklung bei Umsatz und Ergebnis in den kommenden Jahren

STERN IMMOBILIEN AG

**Ansprechpartner Investor Relations:**
Axel Mühlhaus/ Dr. Sönke Knop
Eschersheimer Landstr. 42
60322 Frankfurt
Telefon: +49 (0)69 – 90550552
stern@edicto.de

**Stern Immobilien AG**
Nördliche Münchner Str. 31
82031 Grünwald
Telefon: +49 (0)89 – 96991812
Telefax: +49 (0)89 – 69388870
info@stern-immobilien.com
www.stern-immobilien.com

STERN
IMMOBILIEN AG