# Stern Immobilien AG

## - Für Immobilien, die es wert sind -

(Stand Juni 2020)

STERN
IMMOBILIEN AG

# Inhaltsverzeichnis


1. Unternehmensüberblick ..... Seite 3
2. Geschäftsmodell ..... Seite 4
3. Geschäftstätigkeit ..... Seite 5
4. Auswahl Referenzen ..... Seite 6
6. Investment Highlights ..... Seite 11
7. Portfolio ..... Seite 12
8. Vermögens- und Ertragslage ..... Seite 29
9. Ausblick und Strategie ..... Seite 31


STERN IMMOBILIEN AG

# 1. Unternehmensüberblick

Die Stern Immobilien AG ist ein Immobilienunternehmen 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. 30 Mio. EUR (Aktienkurs am 16.06.2020: 17,20 EUR), ISIN: DE000A13SSX4
- Anleihe 18/23, 15 Mio EUR, Kurs aktuell 97,4 %, ISIN: DE000A2G8WJ4

STERN IMMOBILIEN AG

# 2. Geschäftsmodell

- Stern Immobilien AG ist ein Immobilienunternehmen mit dem Schwerpunkt auf der Entwicklung von Wohn- und Gewerbeimmobilien. Wir akquirieren, entwickeln und realisieren aussichtsreiche Projekte in Deutschland und nehmen auch Opportunitäten im Ausland wahr

- Bei unseren Immobilieninvestitionen konzentrieren wir uns auf die Metropolregion in und um München. Neben Wohnimmobilien entwickeln und erwerben wir gewerblich genutzte Objekte in ausgezeichneten Lagen oder mit vielversprechenden Möglichkeiten. Das individuelle Projektvolumen reicht dabei von rund 2 Millionen Euro bis zu 30 Millionen Euro

- Stern Immobilien AG verfügt über einen umfassenden Track Record von Immobilienprojekten und –transaktionen. Mit Partnern aus dem Baubereich und dem Dienstleistungssektor entwickeln wir Immobilien von bleibendem Wert – als Einzelinvestor oder mit Partnern

- Wir haben Zugang zu einem erstklassigen Netzwerk. Wir leben flache Hierarchien mit kurzen Entscheidungswegen. Das schafft Vertrauen, ermöglicht schnelle Reaktionen und garantiert eine nachhaltige Wertentwicklung

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 Wohn- und Gewerbeflächen
- Sanierung von Bestandsobjekten
- Planung, Projektierung und Schaffung von Baurecht
- Städtebauliche Entwicklung

STERN IMMOBILIEN AG

# 4. Auswahl Referenzen

- Damenstiftstr. 18, München

- Realisierung 2010
- ca. 425 qm Nutzfläche

- Pilarstr. 26, München

- Realisierung 2010
- ca. 348 qm Nutzfläche

STERN
IMMOBILIEN AG

# 4. Auswahl Referenzen

- 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

# 4. Auswahl Referenzen

- Sporerstr. 2, München

  - Realisierung 2013
  - ca. 1.200 qm Nutzfläche

- Reuchlinstr. 9, München

  - Realisierung 2016
  - ca. 594 qm Nutzfläche

STERN
IMMOBILIEN AG

# 4. Auswahl Referenzen

- 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

# 4. Auswahl Referenzen

- Am Rehbühel 9, Kitzbühel

  - Realisierung 2015
  - ca. 1.174 qm Nutzfläche

- Tulbeckstr. 32, München

  - Realisierung 2018
  - ca. 5.000 qm Nutzfläche

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

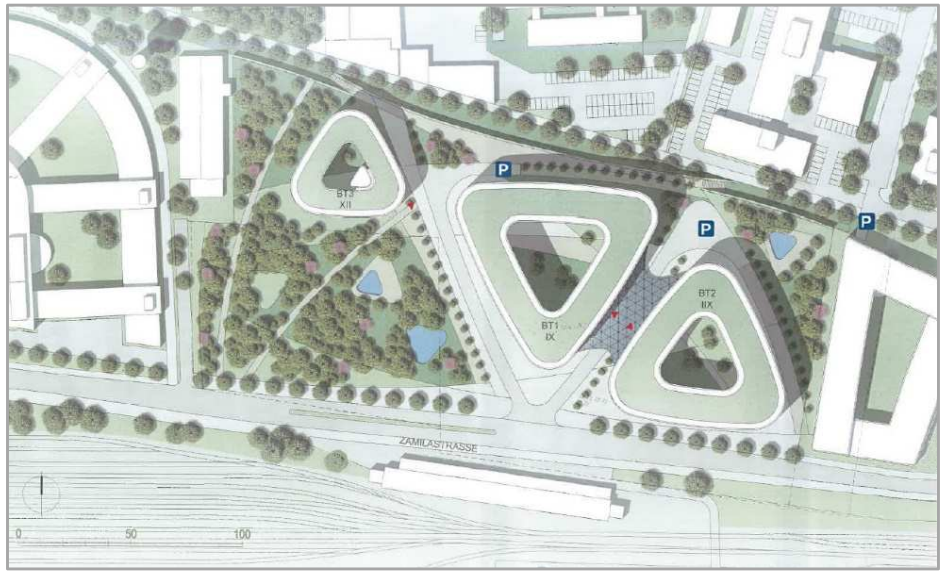
# 7. Portfolio

| 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 > 90.000 qm BGF<br>• 2020/ 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 > 4.000 qm Wfl.<br>• 2021/ 2022 |
| Hohenschäftlarn II<br>Objekt Hohenschäftlarn GmbH & Co. KG | 99,74 | 2017 | 1.993 | ./. | • Vermietete Reihenhäuser<br>• Einleitung B-Plan Verfahren<br>• HS I+II > 4.000 qm Wfl.<br>• 2021/ 2022 |
| 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>• 2020 |
| München-Haidhausen<br>Nähe Prinzregentenplatz<br>Engelsblick GmbH & Co. KG | 99,74 | 2009 | ./. | 200 | • Vermietet<br>• Aufzug/ Ausbau<br>• 2021 |
| 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 (Hochhausstudie)
- Realisierung 2020 bis 2024
- Grundstücksfläche ca. 29.000 qm




STERN
IMMOBILIEN AG

# Zamilastr./ Griesfeldstr., München-Riem

## Projekthighlights

- Lage: ca. 30.000 qm Grundstück in München Ost, Tor zur Stadt mit Entwicklungspotential
- Hochhausvision: höheres Baurecht durch Hochhausstudie der Stadt München
- Infrastrukturmöglichkeiten: Erweiterung der Straßenbahn Nr. 19
- Cashflow während der Planungsphase durch Vermietung
- Rahmenparameter: niedrige Leerstände, begrenztes Angebot, anhaltende Nachfrage

STERN IMMOBILIEN AG

# Zamilastr./ Griesfeldstr., München-Riem

## Projekthighlights

### Lage: München Ost

- München Ost positioniert sich zwischen Altstadt und Messe München (Entwicklungsachse)
- Starke Wahrnehmung des Gebiets
- Tor in die Stadt über die A 94
- Gute Anbindung: ÖPNV (S-Bahn, Bus, geplant: Verlängerung Tram 19)
- Weitere aufstrebende Gebiete in der Nachbarschaft: Werksviertel, Berg am Laim
- Umfeld erfährt Stärkung und Aufwertung durch weitere Neuprojekte (Neo, Bavaria Towers, New Eastside Munich, One Hundred East, etc.)

STERN IMMOBILIEN AG

# Zamilastr./ Griesfeldstr., München-Riem

## Projekthighlights

### Hochhausvision

- Grundstück geeignet für großvolumige Bebauung
- Nachverdichtungsmöglichkeit aufgrund der wenigen Entwicklungsflächen im Stadtgebiet
- Gesichertes Baurecht über bestehenden B-Plan mit GFZ 1,0
- Oberirdische BGF von ca. 80.000 qm vorstellbar (Hochhausstudie)

### Hochhausstudie

- Hochhausstudie im Jahr 2019/ 2020 durch die Stadt München veröffentlicht
- Konzentration auf den Bereich Steinhausen und Zamdorf
- Stadt München bevorzugt in diesem Bereich zukünftig Hochhausentwicklungen; Beispiele bereits vorhanden (Bavaria Towers, Hochhaus der Süddeutschen Zeitung)

STERN IMMOBILIEN AG

# Zamilastr./ Griesfeldstr., München-Riem

## Projekthighlights

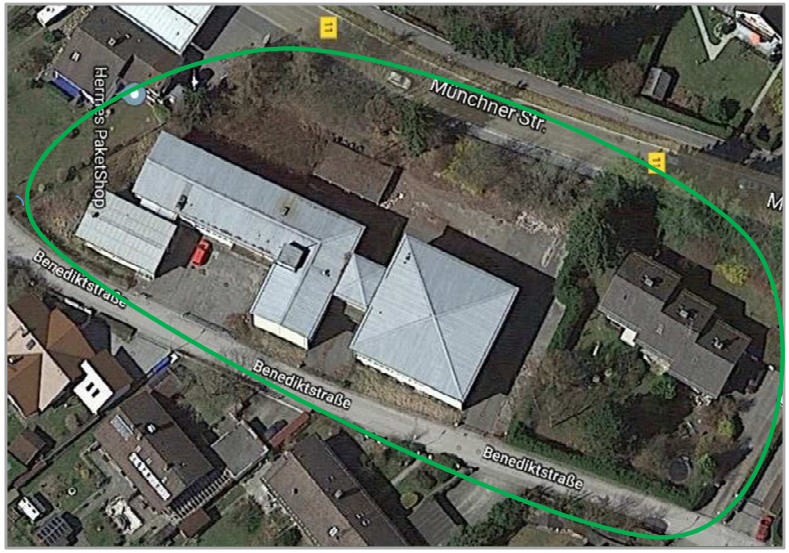
*„Dem Gewerbegebiet zwischen dem Vogelweideplatz und der Messestadt Riem, in dem der Turm des Süddeutschen Verlags seit 2008 ein architektonisches Zeichen setzt und das Hochhaus-Ensemble am Vogelweideplatz gerade fertig geworden ist, wird ein besonders hohes Entwicklungspotenzial für Hochhäuser zugesprochen.“*

Quelle, Auszug aus:
https://www.sueddeutsche.de/muenchen/muenchen-hochhaeuser-studie-hoehenbegrenzung
20. November 2019, 7:33 Uhr Neue Hochhaus-Studie
Mehr als 100 Meter hohe Gebäude sind kein Tabu mehr
*Von Alfred Dürr*

STERN IMMOBILIEN AG

# Projekt Benediktstr. 1-7, Hohenschäftlarn
## (Übersicht)

- Grundstücksfläche 3.692 qm und 1.993 qm
- Derzeit bebaut mit einer Gewerbe-Büroimmobilie und 3 Reihenhäusern (teilw. vermietet)
- Vermietung/ Einleitung B-Plan-Verfahren
- Realisierung 2021/ 2022



STERN IMMOBILIEN AG

# Projekt Benediktstr. 1-7, Hohenschäftlarn
## (Übersicht-Projektidee)

### Makro- und Mikrolage:

- Hohenschäftlarn liegt im südlichen Umland von München, im malerischen Isartal. Der Starnberger See befindet sich nur wenige Autominuten entfernt und bietet viele Freizeitmöglichkeiten und Erholung.
- Das Zentrum von München ist über die Bundestraße (B11), die Autobahn (A95) und das S-Bahn Netz (S7) innerhalb von ca. 30 Min. erreichbar.
- Die beiden Grundstücke (Fl.Nr. 1115 und 1152) liegen an der B 11, die S-Bahn ist fußläufig zu erreichen.

### Bestand:

- Die Grundstücke sind aktuell bebaut mit einer Gewerbe-Büroimmobilie und 3 Reihenhäusern.
- Die Grundstücksfläche beträgt 3.692 qm und 1.993 qm.
- Die baurechtliche Beurteilung erfolgt derzeit nach Maßgabe des § 34 BauGB.
- Für die Gewerbe-Büroimmobilie liegt eine genehmigte Planung zum Umbau in Loft-Wohnung mit einer GF ca. 2.100 qm vor (siehe nächste Folie). Die 3 Reihenhäuser haben eine Wohnfläche von ca. 380 qm.

### Projektidee:

Städtebauliche Neuordnung der beiden Grundstücke im Rahmen eines Bebauungsplans.

STERN IMMOBILIEN AG

# Projekt Benediktstr. 1, Hohenschäftlarn
## (Bestand-Umbau Loftwohnungen)

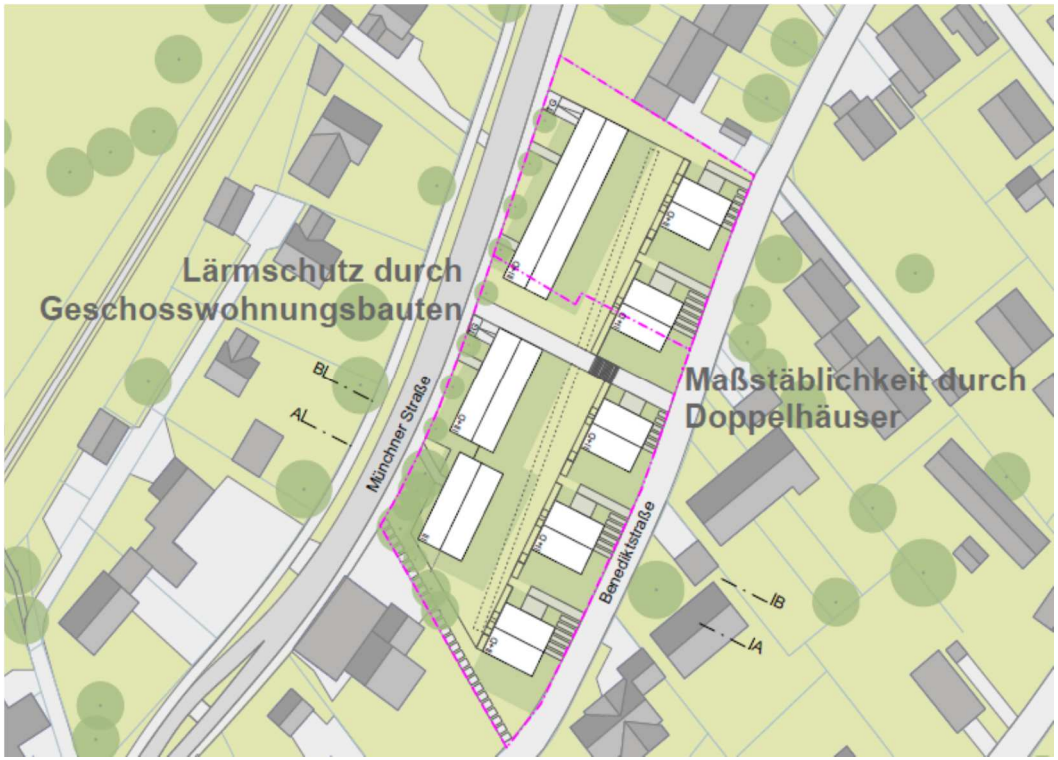
Genehmigte Planung für Benediktstr. 1: Umbau Bestand – Loftwohnungen

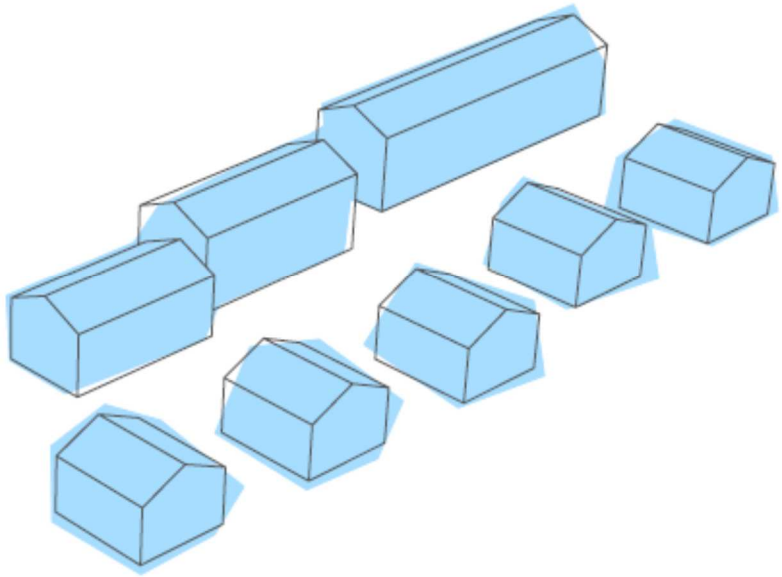
STERN IMMOBILIEN AG

# Projekt Benediktstr. 1-7, Hohenschäftlarn
## (Projektidee-Planungsidee)

Planungsidee:

- Geschosswohnungsbau zur Münchner Straße / Doppelhäuser zur Benediktstraße



STERN
IMMOBILIEN AG

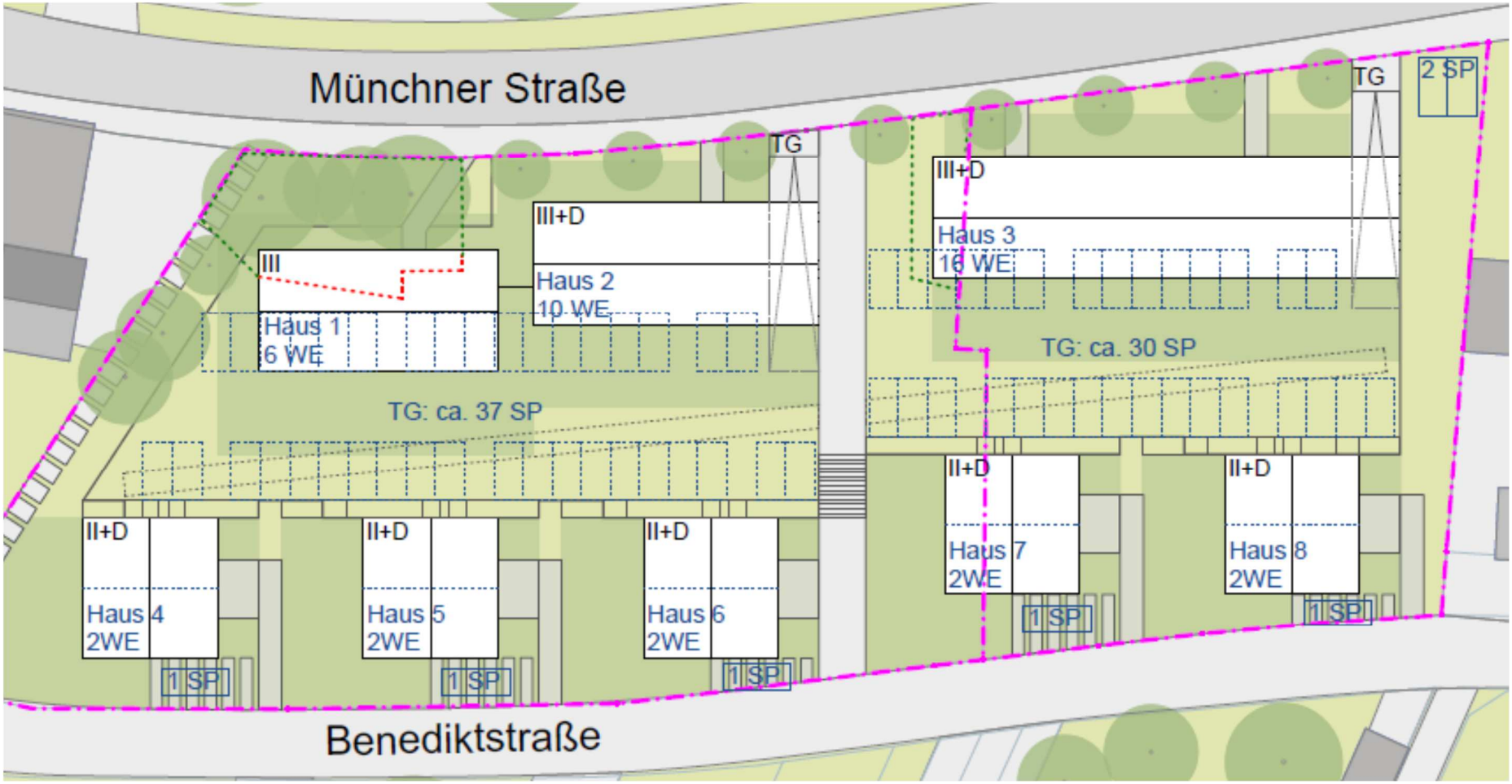
# Benediktstr. 1-7, Hohenschäftlarn
(Planungsstand)

Planungsstand :

- 42 Einheiten mit einer Fläche von ca. 4.158 qm

STERN
IMMOBILIEN AG

# Benediktstr. 1-7, Hohenschäftlarn
(Planungsstand)




STERN
IMMOBILIEN AG

# Benediktstr. 1-7, Hohenschäftlarn
## (Planungsstand-weitere Schritte)

- Termin mit der Gemeinde und Vorstellung der Projektidee und Planungsstand
- Durchführung eines Bauleitplanverfahrens
- Verkauf des Baurechts / Realisierung

STERN
IMMOBILIEN AG

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

- Planung: Wohnbebauung
- Realisierung 2020
- Wohnfläche ca. 8.800 qm, Gewerbefläche ca. 2.200 qm

https://star-residence.ro/

STERN IMMOBILIEN AG

# Klausenburg
(Baufortschritt)

STERN
IMMOBILIEN AG

# Klausenburg
(Baufortschritt)

STERN
IMMOBILIEN AG

# Klausenburg
## (Fertigstellung)

- Bau fertiggestellt
- Abverkauf nahezu abgeschlossen (4 Wohnungen/ Büroflächen)
- Ergebnisbeitrag in 2020 geplant

STERN IMMOBILIEN AG

# 8. Vermögens- und Ertragslage

## Gewinn- und Verlustrechnung

Die wesentlichen Positionen der Gewinn- und Verlustrechnungen nach HGB :

| | **2018 in TEUR Einzelabschluss** | **2017 in TEUR Einzelabschluss** | **2016 in TEUR Einzelabschluss** |
|---|---|---|---|
| Umsatz | 30.076 | 379 TEUR | 896 TEUR |
| Gesamtleistung | 14.705 | 230 TEUR | 1.047 TEUR |
| Jahresüberschuss | 4.438 | 1.639 TEUR | 1.190 TEUR |
| EBITDA | 6.500 | 1.590 TEUR | 7.295 TEUR |

STERN IMMOBILIEN AG

# 8. Vermögens- und Ertragslage
## Bilanz

Die wesentlichen Positionen der Bilanzen nach HGB:

| | **31.12.2018 in TEUR Einzelabschluss** | **31.12.2017 in TEUR Einzelabschluss** | **31.12.2016 in TEUR Einzelabschluss** |
|---|---|---|---|
| Anlagevermögen | 39.224 | 27.434 | 24.647 |
| Sonstiges Umlaufvermögen | 12.049 | 27.087 | 30.866 |
| Verbindlichkeiten | 30.724 | 41.734 | 40.099 |
| Bilanzsumme | 52.924 | 58.945 | 61.889 |
| Eigenkapital | 21.167 | 17.080 | 20.886 |

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

⇒ Im Jahr 2019 keine Realisierung, Investitionen in Projekte getätigt, stille Reserven ausgebaut
⇒ Im Jahr 2020 signifikant positives Ergebnis erwartet
⇒ 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