

Anleihebedingungen
6,25%-Anleihe 2018/2023
der
Stern Immobilien AG
Grünwald, Landkreis München

WKN A2G8WJ
ISIN DE000A2G8WJ4

§ 1

Nennbetrag, Stückelung, Verbriefung, Übertragung, Zeichnung, Rückerwerb

1. Die Stern Immobilien AG (nachstehend „Anleiheschuldnerin“) begibt eine Anleihe in Form einer Inhaber-Teilschuldverschreibung (nachstehend auch „Anleihe“) mit einem Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 15.000.000,00 (in Worten: EURO fünfzehn Millionen) zu den nachfolgenden Bedingungen. Die Anleihe ist eingeteilt in bis zu 15.000 auf den Inhaber lautende und untereinander gleichberechtigte Inhaber-Teilschuldverschreibungen mit einem Nennbetrag von je EUR 1.000,00 (nachstehend auch „Inhaber-Teilschuldverschreibungen“).
2. Die Inhaber-Teilschuldverschreibungen einschließlich der Zinsansprüche sind für die gesamte Laufzeit der Anleihe in einer oder mehreren Globalurkunden verbrieft, die bei der Clearstream Banking AG, Frankfurt am Main, (nachstehend auch „Clearstream“) hinterlegt werden (zusammen die "Globalurkunde"). Der Anspruch auf Ausdruck und Lieferung effektiver Stücke oder Zinsscheine ist während der gesamten Laufzeit der Anleihe ausgeschlossen. Die Globalurkunde wird von der Clearstream verwahrt, bis sämtliche Verpflichtungen der Anleiheschuldnerin aus den Inhaber-Teilschuldverschreibungen, die in der Globalurkunde verbrieft sind, erfüllt sind.
3. Die Globalurkunde wird handschriftlich durch eine rechtsgültige Unterschrift der Anleiheschuldnerin unterzeichnet. Ein Recht auf Ausgabe von Einzelurkunden oder Zinsscheinen besteht nicht.
4. Den Anleihegläubigern stehen Miteigentumsanteile an den Globalurkunden zu, die gemäß den Regelungen und Bestimmungen der Clearstream Banking AG übertragbar sind.
5. Die Anleiheschuldnerin ist berechtigt, Inhaber-Teilschuldverschreibungen (auch über beauftragte Dritte) am Markt oder in sonstiger Weise zu erwerben oder zu veräußern. Zurückerworbene Inhaber-Teilschuldverschreibungen können entwertet, gehalten oder wieder veräußert werden.

§ 2

Verzinsung

1. Die Inhaber-Teilschuldverschreibungen werden vom Beginn der Laufzeit gemäß § 3 Abs. 1 der Anleihebedingungen (einschließlich) an bis zum Ende der Laufzeit bezogen auf ihren Nennbetrag mit 6,25 % pro Jahr (Nominalzins) verzinst. Der erste Zinslauf beginnt am 24. Mai 2018.

2. Die Zinsen sind jährlich nachträglich jeweils am 24. Mai zur Zahlung fällig (Zinszahlungstag). Die erste Zinszahlung ist am 24. Mai 2019 fällig. Fällt ein Zinszahlungstag auf einen Tag, der kein Bankarbeitstag ist, so ist Zinszahlungstag der nächstfolgende Bankarbeitstag.
3. Sind Zinsen für einen Zeitraum von weniger als einem Jahr zu berechnen (ein „Zinsberechnungszeitraum“), so werden diese taggenau, d. h. nach der Methode „Act./Act.“ (der sog. ICMA-Methode), berechnet. Dabei wird die tatsächliche Anzahl von Tagen im Zinsberechnungszeitraum durch die tatsächliche Anzahl von Tagen (365 bzw. 366) im jeweiligen Zinsjahr geteilt.
4. Bankarbeitstag im Sinne dieser Anleihebedingungen ist jeder Tag (außer Samstag und Sonntag), an dem die Clearstream Banking AG und die Geschäftsbanken in Frankfurt am Main Zahlungen abwickeln.

§ 3

Laufzeit, Fälligkeit, Rückzahlung

1. Die Laufzeit der Inhaber-Teilschuldverschreibungen beginnt am 24. Mai 2018 und endet mit Ablauf des 23. Mai 2023, sofern diese nicht vorzeitig gemäß § 8 gekündigt werden. Die Anleiheschuldnerin verpflichtet sich, die Inhaberteilschuldverschreibungen am 24. Mai 2023 (der „Fälligkeitstag“) zu 100 % des Nennbetrages zurückzuzahlen, soweit die Inhaber-Teilschuldverschreibungen nicht zuvor bereits ganz oder teilweise zurückbezahlt oder angekauft und entwertet wurden. Die Höhe des Rückzahlungsbetrags wird von der Emittentin spätestens 10 Tage vor Rückzahlungstermin berechnet. Im Falle einer vorzeitigen Rückzahlung der Anleihe ist der Rückzahlungsbetrag pro rata temporis zu ermitteln. Die Emittentin wird danach umgehend die beauftragte Zahlstelle über den an die Anleihegläubiger auszuschüttenden Gesamtbetrag informieren. Der Rückzahlungsbetrag wird auf zwei Nachkommastellen gerundet. Fällt der Fälligkeitstermin am Erfüllungsort auf einen Sonnabend, Sonntag oder gesetzlichen Feiertag, verschiebt sich der Fälligkeitstermin auf den nächstfolgenden Bankarbeitstag.
2. Soweit die Anleiheschuldnerin die Inhaber-Teilschuldverschreibung nicht am Fälligkeitstag zurückzahlt, werden diese ab dem Fälligkeitstag (einschließlich) bis zum Tag der tatsächlichen Rückzahlung (ausschließlich) mit dem Zinssatz gemäß § 2 der Anleihebedingungen verzinst. Weitergehende Ansprüche der Anleihegläubiger, insbesondere Ansprüche auf einen Verzugschaden sind ausgeschlossen.

§ 4

Zahlstelle, Zahlungen

1. Die Anleiheschuldnerin ist verpflichtet, während der gesamten Laufzeit der Anleihe mindestens eine Zahlstelle zu benennen, die ihren Sitz in Deutschland hat (nachfolgend auch „**Zahlstelle**“). Anfängliche Zahlstelle ist die KAS Bank N.V - German Branch, Frankfurt. Die Hauptzahlstelle behält sich das Recht vor, jederzeit die bezeichnete Geschäftsstelle durch eine andere bezeichnete Geschäftsstelle in derselben Stadt zu ersetzen.
2. Die Anleiheschuldnerin behält sich das Recht vor, jederzeit die Benennung der Zahlstelle zu verändern oder zu beenden und Nachfolger bzw. zusätzliche Zahlstellen zu benennen. Den Anleihegläubigern werden Änderungen in Bezug auf die Zahlstelle und deren angegebene Geschäftsstelle umgehend gemäß § 10 bekanntgemacht. Die Anleiheschuldnerin wird dafür sorgen, dass stets eine Zahlstelle ernannt ist, bei der es sich um ein Kredit- oder Finanzinstitut handelt, das Zahlungen bezüglich der Schuldverschreibungen in Deutschland abwickeln kann.

3. Die Zahlstelle und jede etwaige weitere Zahlstelle handeln ausschließlich als Beauftragte der Emittentin und übernehmen keinerlei Verpflichtungen gegenüber den Anleihegläubigern; es wird kein Auftrags- oder Treuhandverhältnis zwischen ihnen und den Anleihegläubigern begründet.

§ 5 Börsennotierung

Es ist beabsichtigt, die Anleihe in den Freiverkehr an einer deutschen Börse einzubeziehen. Die Börsenzulassung der Anleihe an einem geregelten Markt im Sinne der Richtlinie 2004/39/EG (MiFID) ist zum heutigen Zeitpunkt nicht geplant.

§ 6 Rang

Die Inhaber-Teilschuldverschreibungen samt Zinszahlungen begründen unmittelbare, unbedingte, nicht nachrangige und dinglich besicherte Verbindlichkeiten der Anleiheschuldnerin, die untereinander und mit allen anderen nicht nachrangigen und nicht dinglich besicherten Verpflichtungen in gleichem Rang stehen, sofern diese nicht kraft Gesetzes Vorrang haben.

§ 7 Steuern

1. Alle Zahlungen, insbesondere Kapitalrückzahlungen und Zahlungen von Zinsen, erfolgen unter Abzug und Einbehaltung von Steuern, Abgaben und sonstigen Gebühren, soweit die Anleiheschuldnerin oder die Zahlstelle zum Abzug und/oder zur Einbehaltung gesetzlich verpflichtet ist. Weder die Anleiheschuldnerin noch die Zahlstelle sind verpflichtet, den Anleihegläubigern zusätzliche Beträge als Ausgleich für auf diese Weise abgezogene oder einbehaltene Beträge zu zahlen.
2. Soweit die Anleiheschuldnerin oder die Zahlstelle nicht gesetzlich zum Abzug und/oder zur Einbehaltung von Steuern, Abgaben oder sonstigen Gebühren verpflichtet ist, trifft sie keinerlei Verpflichtung im Hinblick auf abgabenrechtliche Verpflichtungen der Anleihegläubiger.

§ 8 Kündigungsrechte

1. Die Inhaber-Teilschuldverschreibungen sind für die Anleihegläubiger nicht vorzeitig ordentlich kündbar. Der Anleiheschuldnerin steht ein ordentliches Kündigungsrecht zu. Es kann nur für alle Inhaber-Teilschuldverschreibungen insgesamt ausgeübt werden. Die Inhaber-Teilschuldverschreibungen können vorzeitig durch die Anleiheschuldnerin gekündigt werden, und zwar zum Ablauf des zweiten, des dritten und des vierten Jahres nach der Ausgabe der Inhaber-Teilschuldverschreibungen mit einer Frist von mindestens 30 und höchstens 60 Tagen. Die Kündigung der Inhaber-Teilschuldverschreibungen durch die Anleiheschuldnerin ist den Anleihegläubigern nach § 10 der Anleihebedingungen bekannt zu machen. Der Rückzahlungsbetrag beträgt 103 % des Nennbetrags bei einer Kündigung nach zwei Jahren, 102 % des Nennbetrags bei einer Kündigung nach drei Jahren und 101% des Nennbetrags bei einer Kündigung nach vier Jahren.
2. Jeder Anleihegläubiger ist berechtigt, seine sämtlichen Forderungen aus den Inhaber-Teilschuldverschreibungen durch außerordentliche Kündigung mit sofortiger Wirkung fällig zu

stellen und Rückzahlungen zum Nennbetrag einschließlich bis zum Kündigungszeitpunkt aufgelaufener Zinsen zu verlangen, wenn:

- a) eine Änderung des Beherrschungsverhältnisses bei der Anleiheschuldnerin während der Laufzeit der Anleihe stattfindet. Eine „Änderung des Beherrschungsverhältnisses“ liegt vor, wenn Herr Hans Kilger, Frau Iram Kamal und Herr Ralf Elender zusammen indirekt oder direkt ihre beherrschende Stellung über die Anleiheschuldnerin verlieren.

Eine Änderung des Beherrschungsverhältnisses liegt nicht vor, wenn eine Reduzierung der Beteiligung im vorgenannten Sinne aufgrund eines Erbfalls erfolgt. Die Anleiheschuldnerin wird unverzüglich nach Bekanntwerden eines Kontrollwechsels im vorgenannten Sinne die Anleihegläubiger informieren.

- b) die Anleiheschuldnerin allgemein ihre Zahlungen einstellt oder ihre Zahlungsunfähigkeit bekannt gibt;
 - c) gegen die Anleiheschuldnerin ein Insolvenzverfahren gerichtlich eröffnet wird, das nicht innerhalb von 60 Tagen nach dessen Eröffnung aufgehoben oder ausgesetzt wird oder die Anleiheschuldnerin selbst ein solches Verfahren beantragt oder ihre Zahlungen einstellt oder einen generellen Vergleich mit der Gesamtheit ihrer Gläubiger anbietet oder durchführt;
 - d) die Anleiheschuldnerin in Liquidation tritt, es sei denn, dass eine solche Liquidation im Zusammenhang mit einer Verschmelzung, Konsolidierung oder einer anderen Form des Zusammenschlusses mit einer anderen Gesellschaft vorgenommen wird und diese Gesellschaft anstelle der Anleiheschuldnerin alle Verpflichtungen aus diesen Anleihebedingungen übernimmt.
3. Das Kündigungsrecht erlischt, falls der Kündigungsgrund vor Ausübung des Rechtes weggefallen ist oder geheilt wurde.
4. Eine Kündigung ist vom Anleihegläubiger schriftlich in deutscher oder englischer Sprache gegenüber der Zahlstelle zu erklären und persönlich oder per Einschreiben an deren bezeichnete Geschäftsstelle zur Weiterleitung an die Anleiheschuldnerin zu übermitteln. Der Kündigung muss ein nach deutschem Recht wirksamer Eigentumsnachweis (z. B. aktueller Depotauszug) in deutscher Sprache beigelegt sein. Eine Kündigung kann in gleicher Weise auch gegenüber der Anleiheschuldnerin erklärt werden. Eine Kündigung wird jeweils mit Zugang bei der Anleiheschuldnerin wirksam.
5. Der Treuhänder hat das Recht, die Inhaber-Teilschuldverschreibungen zu kündigen, wenn er nicht bis zum 24. Mai 2018 die vereinbarte Sicherheit erhalten hat. Die Kündigung ist vom Treuhänder schriftlich in deutscher oder englischer Sprache gegenüber der Zahlstelle zu erklären und persönlich oder per Einschreiben an deren bezeichnete Geschäftsstelle zur Weiterleitung an die Anleiheschuldnerin zu übermitteln. Eine Kündigung kann in gleicher Weise auch gegenüber der Anleiheschuldnerin erklärt werden. Eine Kündigung wird jeweils mit Zugang bei der Anleiheschuldnerin wirksam. Die Anleiheschuldnerin muss die Kündigung unverzüglich nach § 10 bekanntmachen.

§ 9

Ausgabe weiterer Anleihen

1. Die Anleiheschuldnerin behält sich vor, jederzeit ohne Zustimmung der Anleihegläubiger weitere Inhaber-Teilschuldverschreibungen mit gleicher oder anderer Ausstattung in der Weise zu begeben, dass sie mit den Inhaber-Teilschuldverschreibungen zusammengefasst werden, eine einheitliche Anleihe mit ihnen bilden und ihren Gesamtnennbetrag erhöhen. Der Begriff „Inhaber-Teilschuldverschreibungen“ umfasst im Falle einer solchen Erhöhung auch die zusätzlich begebenen Inhaber-Teilschuldverschreibungen.
2. Die Anleiheschuldnerin ist ohne Einschränkungen durch die diesen Bedingungen unterliegende Anleihe berechtigt, weitere Schuldverschreibungen (einschließlich solcher, die mit Options- oder Wandlungsrechten ausgestattet sind) oder andere Schuldtitel sowie Finanzprodukte zu begeben.

§ 10

Bekanntmachungen

1. Bekanntmachungen der Anleiheschuldnerin erfolgen ausschließlich auf der Webseite der Anleiheschuldnerin, soweit gesetzlich nicht etwas anderes bestimmt ist.
2. Einer besonderen Benachrichtigung der einzelnen Anleihegläubiger bedarf es nicht. Sofern die Anleihegläubiger der Anleiheschuldnerin namentlich bekannt sind, darf die Anleiheschuldnerin statt einer Veröffentlichung auf der Webseite Erklärungen und Bekanntmachungen per eingeschriebenen Brief an die Anleihegläubiger richten.

§ 11

Besicherung der Anleihe

Die Ansprüche der Anleihegläubiger auf Rückzahlung der Inhaber-Teilschuldverschreibungen gemäß § 3 der Anleihebedingungen sowie auf Zahlung von Zinsen gemäß § 2 der Anleihebedingungen werden durch Verpfändung der 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, ("**Verpfändungsgegenstand**") gesichert. Die Bavaria Real Estate Development GmbH ist die alleinige Kommanditistin der Bandura Grundstücks-Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG, die wiederum alleinige Eigentümerin der Immobilie Zamilastr. 27 in München ist.

§ 12

Treuhänder

1. Die Anleiheschuldnerin hat nach Maßgabe eines gesondert abgeschlossenen Treuhandvertrages einen Treuhänder bestellt, dessen Aufgabe es ist, die in § 11 der Anleihebedingungen genannten Verpflichtungen wahrzunehmen, sie im Interesse der Anleihegläubiger zu verwalten sowie, falls die Voraussetzungen hierfür vorliegen, freizugeben oder zu verwerten. Sollte das Treuhandverhältnis vorzeitig beendet werden, ist die Anleiheschuldnerin berechtigt und verpflichtet, einen neuen Treuhänder zu bestellen.
2. Die schuldrechtlichen und dinglichen Sicherungsrechte werden von der Anleiheschuldnerin bestellt. Der Treuhänder wird im Außenverhältnis Inhaber der schuldrechtlichen und dinglichen Sicherungsrechte, verwaltet diese im Innenverhältnis jedoch ausschließlich für die Anleihegläubiger.

3. Jeder Anleihegläubiger stimmt dem Abschluss des Treuhandvertrages mit Zeichnung der Inhaber-Teilschuldverschreibungen zu und erkennt diesen als für sich verbindlich an. Jedem Anleihegläubiger stehen die Rechte gegen den Treuhänder aus dem Treuhandvertrag aus eigenem Recht zu (§ 328 BGB, Vertrag zugunsten Dritter).
4. Die Einzelheiten der Aufgaben des Treuhänders und die Einzelheiten der Rechtsbeziehungen zwischen der Anleiheschuldnerin und dem Treuhänder richten sich alleine nach dem zwischen der Anleiheschuldnerin und dem Treuhänder abgeschlossenen Treuhandvertrag. Die Anleiheschuldnerin und der Treuhänder sind berechtigt, den Treuhandvertrag einvernehmlich zu ändern, sofern keine wesentlichen Rechte der Anleihegläubiger nach diesen Anleihebedingungen betroffen sind.

§ 13 Vorlegfrist, Verjährung

Die in § 801 Abs. 1 Satz 1 BGB bestimmte Vorlegungsfrist wird für die Inhaber-Teilschuldverschreibungen auf fünf Jahre verkürzt. Die Verjährungsfrist für Ansprüche aus den Inhaber-Teilschuldverschreibungen, die innerhalb der Vorlegungsfrist zur Zahlung vorgelegt wurden, beträgt zwei Jahre von dem Ende der Vorlegungsfrist an.

§ 14 Anleihegläubigerversammlung

1. Die Anleihegläubigerversammlung wird von der Anleiheschuldnerin oder dem gemeinsamen Vertreter der Anleihegläubiger einberufen. Sie ist einzuberufen, wenn Anleihegläubiger, deren Teilschuldverschreibungen zusammen 5 % der ausstehenden Teilschuldverschreibungen erreichen, dies schriftlich mit der Begründung verlangen, sie wollten einen gemeinsamen Vertreter bestellen oder abberufen, sie wollten nach § 5 Abs. 5 Satz 2 SchVG über das Entfallen der Wirkung der Kündigung beschließen oder sie hätten ein sonstiges besonderes Interesse an der Einberufung.
2. Die Anleihegläubigerversammlung wird von der Anleiheschuldnerin spätestens einen Monat vor dem Versammlungstag durch Bekanntmachung gemäß § 10 dieser Anleihebedingungen einberufen. Die Versammlung findet am Sitz der Gesellschaft oder am Sitz einer deutschen Wertpapierbörse statt.

Die Einberufung muss Zeit und Ort der Versammlung sowie die Bedingungen angeben, von denen die Teilnahme an der Versammlung und die Ausübung des Stimmrechts abhängen. Der Wortlaut der vorgesehenen Änderung ist dabei bekannt zu machen.

3. Beschlüsse der Anleihegläubigerversammlung sind durch notarielle Niederschriften in entsprechender Anwendung der §§ 130 Abs. 2 bis 4 AktG zu beurkunden.
4. Soweit in den Anleihebedingungen nichts anderes geregelt ist, gelten für das Verfahren und die Beschlussfassung in der Anleihegläubigerversammlung die gesetzlichen Vorschriften des SchVG.

§ 15
Mehrheitsbeschlüsse der Anleihegläubiger

1. Beschlüsse der Anleihegläubigerversammlung gemäß § 5 SchVG werden auf der Anleihegläubigerversammlung mit einfacher Mehrheit gefasst.
2. Die Anleihegläubiger können mit einer Mehrheit von 75 % der teilnehmenden Stimmrechte insbesondere folgenden Maßnahmen zustimmen:
 - a) der Veränderung der Fälligkeit, der Verringerung oder dem Ausschluss der Zinsen;
 - b) der Verlängerung der Laufzeit;
 - c) der Verringerung der Hauptforderung;
 - d) dem Nachrang der Forderung aus der Schuldverschreibungen im Insolvenzverfahren der Anleiheschuldnerin;
 - e) der Umwandlung oder dem Umtausch der Teilschuldverschreibung in Gesellschaftsanteile, andere Wertpapiere oder andere Leistungsversprechen;
 - f) der Änderung der Währung der Anleihe;
 - g) dem Verzicht auf das Kündigungsrecht der Anleihegläubiger oder dessen Beschränkungen;
 - h) der Schuldnerersetzung;
 - i) dem Austausch und der Freigabe von Sicherheiten.

§ 16
Änderungen der Anleihebedingungen

1. Die Anleiheschuldnerin ist ausschließlich in den folgenden Fällen berechtigt, die Anleihebedingungen durch einseitige Willenserklärung zu ändern bzw. anzupassen:
 - a) Änderung der Fassung, wie z.B. Wortlaut und Reihenfolge;
 - b) Änderungen, die für eine Zulassung oder Einbeziehung der Inhaber-Teilschuldverschreibungen zum Handel an einem organisierten Markt oder einem privatrechtlich organisierten Markt erforderlich sind, insbesondere die Einteilung der Anleihe bezogen auf die Anzahl und den Nennbetrag der Inhaber-Teilschuldverschreibungen;
 - c) Änderung des Gesamtnennbetrags und der Einteilung der Inhaber-Teilschuldverschreibung, sofern weitere Anleihen oder andere Schuld- und/oder Finanzierungstitel gemäß § 9 der Anleihebedingungen ausgegeben werden.
2. Änderungen der Anleihebedingungen können durch Rechtsgeschäft nur durch einen gleichlautenden Vertrag mit sämtlichen Anleihegläubigern erfolgen.
3. Änderungen der Anleihebedingungen sind ferner mit Zustimmung der Anleihegläubigerversammlung durch Mehrheitsbeschluss nach Maßgabe des § 15 der Anleihebedingungen möglich.

§ 17
Schlussbestimmungen

1. Form und Inhalt der Inhaber-Teilschuldverschreibungen sowie die Rechte und Pflichten der Anleihegläubiger und der Anleiheschuldnerin bestimmen sich ausschließlich nach dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.
2. Erfüllungsort ist der Sitz der Anleiheschuldnerin.
3. Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus den Inhaber-Teilschuldverschreibungen oder im Zusammenhang mit diesen Anleihebedingungen ist – soweit gesetzlich zulässig – der Sitz der Anleiheschuldnerin.
4. Sollte eine der vorstehenden Bestimmungen in diesen Anleihebedingungen unwirksam sein oder werden, so bleibt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon unberührt. Die unwirksame oder undurchführbare Bestimmung ist von der Anleiheschuldnerin nach billigem Ermessen durch eine solche Bestimmung zu ersetzen, die den von der Anleiheschuldnerin und den Anlagegläubigern erstrebten wirtschaftlichen Auswirkungen am nächsten kommt. Sollten sich diese Anleihebedingungen als lückenhaft erweisen, so gilt im Wege der ergänzenden Auslegung für die Ausfüllung der Lücke ebenfalls eine solche Bestimmung als vereinbart, die den von der Anleiheschuldnerin und den Anleihegläubigern erstrebten wirtschaftlichen Auswirkungen am nächsten kommt.