

**Stern Immobilien AG
Nördliche Münchner Str. 31
82031 Grünwald**

**ABSTIMMUNG OHNE
VERSAMMLUNG**

**AUFFORDERUNG ZUR
STIMMABGABE**

durch die Stern Immobilien AG; Nördliche Münchner Straße 31, 82031 Grünwald (nachfolgend „**Stern**“, „**Emittentin**“ oder „**Gesellschaft**“) mit Sitz in Grünwald/Landkreis München, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter der Handelsregisternummer HRB 186601 und geschäftsansässig: Nördliche Münchner Straße 31, 82031 Grünwald betreffend die

**EUR 53.100.000,00
Inhaberteilschuldverschreibungen
WKN : A2G8WJ
ISIN : DE000A2G8WJ4**

eingeteilt in 53.100 auf den Inhaber lautende Teilschuldverschreibungen im Nennwert von je EUR 1.000,00 (jeweils eine „**Schuldverschreibung**“ und zusammen die „**Schuldverschreibungen**“).

Die Emittentin fordert hiermit die Inhaber der Schuldverschreibungen (jeweils ein „**Anleihegläubiger**“ und zusammen die „**Anleihegläubiger**“) zur Stimmabgabe in einer Abstimmung ohne Versammlung innerhalb des Zeitraums

**von Dienstag, den 30. September 2025, um 0:00 Uhr (MESZ)
bis Donnerstag, den 02. Oktober 2025, um 24:00 Uhr (MESZ)**

gegenüber dem Notar Dr. Bernhard Schaub mit Amtssitz in München auf („**Abstimmung ohne Versammlung**“; die Aufforderung zur Stimmabgabe nachfolgend „**Aufforderung zur Stimmabgabe**“).

Hinweis:

Inhaber der EUR 53.100.000,00 auf den Inhaber lautenden Teilschuldverschreibungen der Emittentin (WKN A2G8WJ / ISIN DE000A2G8WJ4), insgesamt die „**Anleihe**“, sollten die nachfolgenden Hinweise beachten.

1. Die nachfolgenden Vorbemerkungen dieser Aufforderung zur Stimmabgabe (s. Abschnitt A.) sind von der Emittentin freiwillig erstellt worden, um den Inhabern der Anleihe („**Anleihegläubiger**“) die Hintergründe für die Beschlussgegenstände der Abstimmung ohne Versammlung und die konkreten Beschlussvorschläge zu erläutern. Die betreffenden Ausführungen sind keinesfalls als abschließende Entscheidungsgrundlage für das Abstimmungsverhalten der Anleihegläubiger zu verstehen. Die Emittentin übernimmt keine Gewähr dafür, dass die Vorbemerkungen dieser Einladung alle Informationen enthalten, die für eine Entscheidung über die Beschlussgegenstände erforderlich oder zweckmäßig sind.

2. Diese Aufforderung zur Stimmabgabe ersetzt nicht eine eigenständige Prüfung und Bewertung der Beschlussgegenstände sowie eine weitere Prüfung der rechtlichen, wirtschaftlichen, finanziellen und sonstigen Verhältnisse der Emittentin durch jeden einzelnen Anleihegläubiger. Jeder Anleihegläubiger sollte seine Entscheidung über die Abstimmung zu den Beschlussgegenständen der Abstimmung ohne Versammlung nicht allein auf der Grundlage dieser Aufforderung zur Stimmabgabe, sondern unter Heranziehung aller verfügbaren Informationen über die Emittentin nach Konsultation mit eigenen Rechtsanwälten, Steuer- und/oder Finanzberatern treffen.
3. Diese Aufforderung zur Stimmabgabe ist seit Montag, dem 15. September 2025 im Bundesanzeiger und auf der Internetseite der Emittentin <https://www.stern-immobilien.com/anleihedokumente/> veröffentlicht.
4. Die hierin enthaltenen Informationen sind nach Auffassung der Emittentin, soweit nichts anderes angegeben ist, aktuell. Diese Informationen können nach dem Veröffentlichungsdatum der Einladung unrichtig werden. Weder die Emittentin noch ihre jeweiligen gesetzlichen Vertreter, Angestellten oder Berater und Beauftragte oder deren jeweilige gesetzliche Vertreter, Angestellte und Berater übernehmen im Zusammenhang mit dieser Aufforderung zur Stimmabgabe eine Verpflichtung zur Aktualisierung der Informationen in dieser Aufforderung zur Stimmabgabe oder zur Information über Umstände nach dem Datum dieser Aufforderung zur Stimmabgabe, noch sichern sie die Richtigkeit und Vollständigkeit der in den Vorbemerkungen enthaltenen Informationen zu und übernehmen im Zusammenhang mit den Vorbemerkungen dieser Aufforderung zur Stimmabgabe irgendeine Haftung.
5. Insbesondere haften sie nicht für Schäden, die mittelbar oder unmittelbar im Zusammenhang mit der Verwendung der Informationen der Vorbemerkungen der Aufforderung zur Stimmabgabe entstehen, insbesondere für Schäden aufgrund von Investitionsentscheidungen, die auf der Grundlage der Informationen der Vorbemerkungen der Aufforderung zur Stimmabgabe getroffen werden, oder die durch Unrichtigkeit oder Unvollständigkeit der in den Vorbemerkungen der Aufforderung zur Stimmabgabe enthaltenen Informationen verursacht werden.
6. Die Vorbemerkungen (Abschnitt A.) dieser Aufforderung zur Stimmabgabe enthalten bestimmte in die Zukunft gerichtete Aussagen. In die Zukunft gerichtete Aussagen sind alle Aussagen, die sich nicht auf historische Tatsachen oder Ereignisse beziehen. Dies gilt insbesondere für Angaben über die Absichten, Überzeugungen oder gegenwärtigen Erwartungen der Emittentin in Bezug auf ihre zukünftige finanzielle Ertragsfähigkeit, Pläne, Liquidität, Aussichten, Wachstum, Strategie und Profitabilität sowie die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, denen die Emittentin ausgesetzt ist. Die in die Zukunft gerichteten Aussagen beruhen auf gegenwärtigen, nach bestem Wissen vorgenommenen Einschätzungen und Annahmen der Emittentin. Solche in die Zukunft gerichteten Aussagen unterliegen jedoch Risiken und Ungewissheiten, da sie sich auf zukünftige Ereignisse beziehen und auf Annahmen basieren, die gegebenenfalls in der Zukunft nicht eintreten werden. Vorstehendes gilt in gleicher und besonderer Weise, falls es bis zum Ablauf der ggf. erforderlichen sog. zweiten Anleihegläubigerversammlung zu Änderungen der Beschlussvorschläge kommen sollte.
7. Diese Aufforderung zur Stimmabgabe stellt weder (i) ein Kauf- oder Tauschangebot bzgl. der Schuldverschreibungen noch ein Verkaufsangebot oder eine Aufforderung zur Abgabe eines Kaufangebots bzgl. der Schuldverschreibungen noch (ii) ein Angebot, eine Aufforderung zu einem Angebot oder eine Aufforderung zur Abgabe eines Kaufangebots für in den Vereinigten Staaten von Amerika oder einer anderen

Rechtsordnung zum Verkauf stehende Wertpapiere dar. Die Aufforderung zur Stimmabgabe gilt nicht in Rechtsordnungen, in denen es rechtswidrig ist, solche Aufforderungen zu machen bzw. zu erhalten bzw. entsprechende Stimmen abzugeben. Die Aufforderung zur Stimmabgabe erfolgt nicht an oder von einer Person, an oder von der es nach den geltenden Wertpapiergesetzen rechtswidrig ist, solche Aufforderungen zu machen oder zu erhalten bzw. entsprechende Stimmen abzugeben. Die Verbreitung dieser Aufforderung zur Stimmabgabe könnte rechtlichen Beschränkungen unterliegen. Personen, in deren Besitz diese Aufforderung zur Stimmabgabe gelangt, sollten sich über solche Beschränkungen informieren und sie beachten. Personen, die diese Aufforderung zur Stimmabgabe verbreiten, müssen sich davon überzeugen, dass dies rechtmäßig ist. Jede Nichteinhaltung derartiger Beschränkungen kann eine Verletzung der Wertpapiergesetze des jeweiligen Landes darstellen.

A. VORBEMERKUNGEN

I. Allgemeine Informationen über die Emittentin sowie das Geschäftsmodell

Die Emittentin mit Sitz in Grünwald/Landkreis München ist tätig in der Immobilienwirtschaft mit Objekten in Deutschland und in der Türkei.

II. Hintergrund der Aufforderung zur Abstimmung ohne Versammlung und der Beschlussvorschläge

1. Marktumfeld und -Lage

Die Stern Immobilien AG spürt nach wie vor die negativen Auswirkungen durch die anhaltende Inflation sowie des angestiegenen Zinsniveaus und damit einhergehend die nach wie vor vorherrschende Zurückhaltung beim Erwerb von Immobilien bzw. Immobilienportfolien. Als Folge dessen ist der Immobilientransaktionsmarkt eingebrochen und von deutlich rückläufigen Preisen gekennzeichnet. So verliefen ehemals aussichtsreiche Gespräche zur Veräußerung eines 2021 erworbenen Wohnungsportfolios mit 152 Einheiten in München letztendlich ergebnislos und konnten auch nicht mehr mit den erhofften bzw. notwendigen Margen fortgeführt werden. Aufgrund dieser nach wie vor restriktiven Marktlage und der Zurückhaltung bei Akquisitionen kann das Portfolio aktuell nicht gewinnbringend veräußert werden.

Wesentlich für die Rückführung der Anleihe wird daher vor allem das Projekt zur sogenannten „urbanen Transformation“ in der Türkei sein, bei dem erdbebensicherer gebaut wurde. Hier ist die Stern Immobilien AG mittelbar über mehrere Zwischengesellschaften an der operativen türkischen Gesellschaft „Vartas Yapi Sanayi ve Ticaret A. Ş.“ beteiligt, welche im Istanbuler Stadtteil Kadıköy Eigentümerin dieser Eigentumswohnungen ist. Die zu verkaufenden Flächen wurden durch das Umwelt- und Stadtplanungsministerium „Kiptaş“ zugeteilt. Dieser Zuteilungsprozess gestaltet sich überaus schwierig und langwierig. Die Klärung der offenen Punkte wurde immer wieder durch interne und externe Ereignisse verzögert:

- COVID-19 Pandemie
- Erdbeben in der Türkei
- Kommunalwahlen mit der Wiederwahl der lokalen Bürokraten in Istanbul
- Spannungen zwischen der Stadt Istanbul und dem zuständigen Ministerium, zuletzt durch die Festnahme des Bürgermeister Ekrem İmamoğlu und weiterer Kiptaş-Manager aufgrund von Korruptionsvorwürfen

Vertreter der Stern Immobilien AG sind kontinuierlich in der Türkei vor Ort, um den

Abstimmungsprozess zu beschleunigen.

Das Immobilienportfolio der Stern Immobilien AG ist daher nach Auffassung der Stern Immobilien AG nach wie vor aussichtsreich. Die Gesellschaft geht davon aus, aus o.g. Projekt die Anleihe zurückführen zu können.

2. Überblick über die vorgeschlagenen Maßnahmen der Restrukturierung

Die Anleihe der Stern Immobilien AG wurde auf ein Nominalvolumen in Höhe von EUR 53.100.000,00 aufgestockt.

Die Forderungen, die hierbei eingelegt wurden, sind nicht nachrangig und waren besichert. Im Gegenzug wurden die Anleihen zum Marktwert erworben. Dies bedingte eine Aufgabe der Sicherheiten unter gleichzeitiger Abgabe eines Rangrücktritts in Höhe von 90%. Für die bisherigen Anleihegläubiger ergibt sich somit der Vorteil, dass ihre Forderungen damit weitestgehend vorrangig vor dem aufgestockten Anteil sind und darüber hinaus Vermögenswerte für alle Anleihegläubiger von Sicherheiten freigeworden sind, was die Rückzahlungsaussichten erhöht.

Darüber hinaus möchten wir in diesem Zusammenhang herausstellen, dass das Nominalvolumen bewusst nicht um einen Anteil von über 75,0% erhöht wurde, sondern lediglich um 71,8%. Hintergrund ist, dass qualifizierte Mehrheiten von 75,0% bei wesentlichen Änderungen der Anleihebedingungen nach §5 Abs. 4 Satz 2 SchVG nicht automatisch erreicht werden, sondern nur in Verständigung mit weiteren Anleihegläubigern, um derartige Entscheidungen zu fassen.

Die Anleihe war zudem nach §3 Abs. 1 der derzeit gültigen Anleihebedingungen der Anleihe (die „Anleihebedingungen“) am 1. Januar 2025 zur Rückzahlung fällig (der „Fälligkeitstag“). Mit Stundungsvereinbarung von zuletzt 30. Juni 2025 wurde die Rückzahlung der Anleihe und die Zahlung aller fälligen Zinsen bis 31. August 2025 gestundet.

Die Emittentin ersucht die Anleihegläubiger um eine Verlängerung der Laufzeit der Anleihe bis zum 31. Dezember 2026. Im Gegenzug beabsichtigt die Emittentin die zügige Rückführung der ausstehenden Zahlungen. Der Zinssatz der Anleihe beträgt gem. §2 Abs. 1 der Anleihebedingungen nach wie vor 9,25 %. Die Emittentin möchte die Verlängerung der Anleihe und die Treue der Anleihegläubiger mit der Beibehaltung dieses Zinssatzes für die zusätzliche Laufzeit honorieren. Die Zinszahlung, die am 31. August 2025 zu leisten war, soll bis zum Fälligkeitstag gestundet werden.

Zur Vertretung der Interessen der Anleihegläubiger sehen die Anleihebedingungen einen Gemeinsamen Vertreter vor. Um die rechtliche und wirtschaftliche Handlungsfähigkeit der Emittentin zu gewährleisten und zugleich die Interessen aller Anleihegläubiger zu schützen, soll der Gemeinsame Vertreter ermächtigt werden, bis zur rechtskräftigen Entscheidung über mögliche Anfechtungsklagen bzw. ein Freigabeverfahren – längstens für einen Zeitraum von sechs Monaten nach der Beschlussfassung – Stundungsvereinbarungen zu treffen und auf die sofortige Durchsetzung fälliger Ansprüche zu verzichten.

Durch diese Ermächtigung wird sichergestellt, dass während der Schwebezeit keine widersprüchlichen Maßnahmen einzelner Anleihegläubiger ergriffen werden, die die Umsetzung der gefassten Beschlüsse oder die finanzielle Stabilität der Emittentin gefährden könnten. Zugleich bleibt der Zeitraum klar begrenzt, sodass die Rechte

der Anleihegläubiger gewahrt bleiben.

Ferner bittet die Emittentin vorsorglich um einen Verzicht auf möglicherweise bereits eingetretene Kündigungsrechte nach §8 der Anleihebedingungen im Zusammenhang mit der nicht fristgerechten Zahlung von Zinsen und Tilgung am 31. August 2025.

3. Umsetzung des Restrukturierungsszenarios und Zeitplan

Durch die weiterhin angespannte Lage am Markt für Immobilienfinanzierungen und der Zurückhaltung von Investoren im Bereich alternativer Finanzierungsformen, konnten keine anderen Refinanzierungsoptionen für die Anleihe bis zur Fälligkeit gefunden werden. Daher strebt die Emittentin die Restrukturierung der Anleihe an und bittet die Anleihegläubiger hiermit, sie bei diesem Vorhaben zu unterstützen.

Beim Projekt in der Türkei waren die politischen Beziehungen in der Vergangenheit überaus kompliziert und fragil, so dass informatorisch Zurückhaltung gegenüber unseren Stake-Holdern geboten war und ist. Die Verhaftungswellen der jüngsten Vergangenheit, in der nahezu eine Führungslosigkeit in der städtischen Verwaltung eingetreten war, lies eine rechtzeitige Abwicklung nicht zu. Mittlerweile wurden die Gespräche wieder aufgenommen, weitere Treffen sind im September geplant. Wir erwarten in Kürze den Beginn der entsprechenden Verfahren. Die zu erwartenden Erlöse sollten aus heutiger Sicht ausreichen, um zum geplanten Fälligkeitstermin Zins und Tilgung leisten zu können. Sollte es möglich sein in den Verhandlungen eine Zahlung vor dem Fälligkeitstermin zu erreichen, so erwägt die Emittentin in diesem Falle eine vorzeitige (Teil-)rückzahlung der Anleihe.

Dies unterstreicht die Notwendigkeit und Sinnhaftigkeit der angestrebten Verlängerung.

B. BESCHLUSSGEGENSTAND

TOP 1:

Beschlussfassungen über nachträgliche Änderungen der Anleihebedingungen

I. Beschlussfassung über die Veränderung der Fälligkeit der Hauptforderung

Die Stern Immobilien AG, vertreten durch den Vorstand, schlägt den Anleihegläubigern vor, folgenden Beschluss zu fassen:

§3 Abs. 1 der Anleihebedingungen wird geändert und wie folgt neu gefasst:

„Die Laufzeit der Inhaber-Teilschuldverschreibungen beginnt am 24. Mai 2018 und endet mit Ablauf des 31. Dezember 2026, sofern diese nicht vorzeitig gemäß §8 gekündigt werden. Die Anleiheschuldnerin verpflichtet sich, die Inhaberteilschuldverschreibungen am 1. Januar 2027 (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 Zinsbetrag 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.“

II. Beschlussfassung über die Veränderung der Zinsfälligkeiten

Die Stern Immobilien AG, vertreten durch den Vorstand, schlägt den Anleihegläubigern vor, folgenden Beschluss zu fassen:

In § 2 der Anleihebedingungen wird folgender Absatz 5 eingefügt:

"Die Zinsen ab dem 24. Mai 2024 (ausschließlich) werden erst am Fälligkeitstag fällig."

Im Übrigen bleiben §2 und §3 der Anleihebedingungen unverändert

TOP 2:

Beschlussfassung über die gesonderte Ermächtigung des Gemeinsamen Vertreters

Die Stern Immobilien AG, vertreten durch den Vorstand, schlägt den Anleihegläubigern vor, folgenden Beschluss zu fassen:

„Der Gemeinsame Vertreter wird hiermit ausdrücklich ermächtigt und bevollmächtigt,

- für den Fall, dass gegen die in dieser Gläubigerversammlung gefassten Beschlüsse Anfechtungsklagen gemäß § 20 SchVG erhoben werden oder ein Freigabeverfahren gemäß § 20 Abs. 3 SchVG eingeleitet wird,
- für die Dauer bis zur rechtskräftigen Entscheidung über die jeweilige Anfechtungsklage oder das jeweilige Freigabeverfahren, längstens jedoch für einen Zeitraum von sechs Monaten nach Fassung der Beschlüsse dieser Gläubigerversammlung,

im Namen aller Anleihegläubiger mit der Emittentin einmal oder mehrmals Stundungsvereinbarungen hinsichtlich fälliger Zahlungsverpflichtungen aus den Schuldverschreibungen abzuschließen sowie diese für diesen Zeitraum durch eine oder mehrere Erklärungen in Textform gegenüber der Emittentin nicht ernsthaft einzufordern („Nichtgeltendmachungsabrede“, nachstehend auch als „Standstill“ bezeichnet).

Der Gemeinsame Vertreter ist insoweit berechtigt, sämtliche hierzu erforderlichen Erklärungen gegenüber der Emittentin abzugeben und entgegenzunehmen.

Der Gemeinsame Vertreter wird zudem ermächtigt und bevollmächtigt, die Anleihegläubiger bei allen Maßnahmen, Handlungen und Erklärungen zu vertreten, die zur Durchführung und Umsetzung der unter TOP 1 gefassten Beschlüsse erforderlich oder zweckmäßig sind. Diese Befugnis ist im Zweifel weit auszulegen. Im Rahmen dieser Ermächtigung und Bevollmächtigung steht den Anleihegläubigern keine eigenständige Geltendmachung ihrer Rechte zu; insbesondere sind sie nicht berechtigt, Zinsforderungen zu erheben und/oder etwaige Kündigungsrechte gemäß §8 der Anleihebedingungen auszuüben, sofern der Gemeinsame Vertreter auf Grundlage der ihm durch die Beschlussfassung zu TOP 2 erteilten Ermächtigung einen Standstill erklärt hat.“

TOP 3:

Beschlussfassung über sonstige Maßnahmen

Vorsorglicher Verzicht auf möglicherweise bereits eingetretene Kündigungsrechte und auf Wirkungen von Kündigungserklärungen

Die Stern Immobilien AG, vertreten durch den Vorstand, schlägt den Anleihegläubigern vor, folgenden Beschluss zu fassen:

„Die Anleihegläubiger beschließen, dass auf das Recht zur Kündigung nach §8 der Anleihebedingungen hinsichtlich bereits eingetretener Kündigungsrechte aufgrund oder im Zusammenhang mit der Nichtzahlung von Zinsen und Tilgung durch die Anleiheschuldnerin trotz Fälligkeit am 24. Mai 2024 verzichtet wird und etwaige in diesem Zusammenhang bereits erklärte Kündigungen einzelner Anleihegläubiger keine Wirksamkeit entfalten sollen.“

Zustimmung der Emittentin

Die Emittentin stimmt den Beschlussvorschlägen gemäß den TOP 1-3 bedingungslos zu.

C. ERLÄUTERUNGEN

I. Rechtsgrundlagen für die Abstimmung ohne Versammlung, Beschlussfähigkeit und Mehrheitserfordernis

1. Gemäß § 13 der Anleihebedingungen können die Anleihegläubiger mit der Emittentin (soweit erforderlich) aufgrund Mehrheitsbeschlusses nach Maßgabe der §§ 5 ff. des Gesetzes über Schuldverschreibungen aus Gesamtemissionen (Schuldverschreibungsgesetz) („SchVG“) in seiner jeweils gültigen Fassung die Anleihebedingungen ändern oder sonstige Maßnahmen nach dem SchVG beschließen. Infolgedessen können die Anleihegläubiger gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 SchVG Änderungen der Anleihebedingungen durch Mehrheitsbeschluss zustimmen und einen Gemeinsamen Vertreter wählen. Gemäß § 5 Abs. 3 Satz 1 SchVG können die Anleihegläubiger unter anderem folgenden Maßnahmen zustimmen:

- I. der Veränderung der Fälligkeit,
- II. der Verringerung oder dem Ausschluss der Zinsen;

2. Gemäß §14 Satz 1 der Anleihebedingungen werden Abstimmungen gemäß dem SchVG im Wege der Abstimmung ohne Versammlung durchgeführt, sofern die Emittentin nicht im Einzelfall etwas anderes entscheidet.

1. Bei der Abstimmung ohne Versammlung ist die Beschlussfähigkeit in Bezug auf den Beschlussvorschlag in Abschnitt B dieser Aufforderung zur Stimmabgabe nach Maßgabe des §18 Abs. 1 SchVG in Verbindung mit §15 Abs. 3 Satz 1 SchVG nur dann gegeben, wenn mindestens die Hälfte der ausstehenden Schuldverschreibungen teilnimmt.

2. Die in der Gläubigerversammlung gestellten Beschlussvorschläge bedürfen gemäß §5 Abs. 4 SchVG zu ihrer Wirksamkeit einer Mehrheit von mindestens 75% der an der Gläubigerversammlung teilnehmenden Stimmrechte.

II. Rechtsfolgen des Zustandekommens der Beschlüsse

1. Wenn die Anleihegläubiger wirksam über den Beschlussgegenstand gemäß dem Beschlussvorschlag in Abschnitt B dieser Aufforderung zur Stimmabgabe beschließen, hat dies insbesondere die Rechtsfolge, dass die gefassten

Beschlüsse für alle Anleihegläubiger gleichermaßen verbindlich sind.

2. Dies gilt auch, wenn sie an der Beschlussfassung nicht mitgewirkt oder gegen den Beschlussvorschlag gestimmt haben.

III. Verfahren der Abstimmung ohne Versammlung und Art der Abstimmung

1. Die Abstimmung ohne Versammlung wird gemäß § 18 Abs. 2 SchVG von Notar Dr. Bernhard Schaub mit Amtssitz in München als Abstimmungsleiter („Abstimmungsleiter“) geleitet.
2. Anleihegläubiger, die an der Abstimmung teilnehmen möchten, müssen ihre Stimme im Zeitraum Dienstag, 30. September 2025 um 0:00 Uhr (MEZ), bis Donnerstag, den 02. Oktober 2025 (MEZ) („Abstimmungszeitraum“) in Textform (§ 126b des Bürgerlichen Gesetzbuchs - „BGB“) gegenüber dem Abstimmungsleiter unter einer der unten aufgeführten Adressen abgeben.

Stimmabgaben, die nicht innerhalb des Abstimmungszeitraums, also zu früh oder zu spät, dem Abstimmungsleiter zugehen, werden nicht berücksichtigt.

Die Stimmabgabe erfolgt per Post, Telefax oder E-Mail an die folgende Adresse:

Notar Dr. Bernhard Schaub
Marienplatz 4
80331 München, Deutschland
E-Mail: info@notar-schaub.de

Dem Stimmabgabedokument sind folgende Unterlagen beizufügen, sofern diese Nachweise nicht bereits zuvor übermittelt worden sind:

1. ein Nachweis der Teilnahmeberechtigung in Form eines Besonderen Nachweises und eines Sperrvermerks des depotführenden Instituts (wie nachfolgend unter Abschnitt C. Ziffer IV 3. a) und b) definiert); sowie
2. eine Vollmacht nach Maßgabe der Regelungen in Abschnitt C. Ziffer V. sofern der Anleihegläubiger bei der Abstimmung ohne Versammlung von einem Dritten vertreten wird.
3. Vertreter der Anleihegläubiger, die juristische Personen oder Personengesellschaften nach deutschem Recht oder nach ausländischem Recht sind, müssen zusätzlich durch Vorlage eines aktuellen Auszugs aus einem einschlägigen Register oder durch eine andere gleichwertige Bestätigung nach Maßgabe der Regelungen in Abschnitt C. Ziffer IV. 4. ihre Vertretungsbefugnis nachweisen.
4. Zur Erleichterung und Beschleunigung der Auszählung der Stimmen werden die Anleihegläubiger gebeten, für die Stimmabgabe das Formular zu verwenden, das auf der Internetseite der Emittentin unter <https://www.stern-immobilien.com/anleihedokumente/> ab dem Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser Aufforderung zur Stimmabgabe zum Abruf verfügbar ist („Stimmabgabeformular“). Die Wirksamkeit einer Stimmabgabe hängt aber nicht von der Verwendung des Stimmabgabeformulars ab. In das Stimmabgabeformular werden auch etwaige bis dahin rechtzeitig und ordnungsgemäß gestellte Gegenanträge und/oder Ergänzungsverlangen aufgenommen. Gehen rechtzeitig und ordnungsgemäß gestellte Gegenanträge und/oder Ergänzungsverlangen bei dem

Abstimmungsleiter ein, wird das Stimmabgabeformular aktualisiert.

5. Das Abstimmungsergebnis wird nach dem Additionsverfahren ermittelt. Bei dem Additionsverfahren werden nur die Ja- Stimmen und die Nein-Stimmen gezählt. Berücksichtigt werden alle ordnungsgemäß im Abstimmungszeitraum abgegebenen und mit den erforderlichen Nachweisen versehenen Stimmen.

IV. Teilnahmeberechtigung, Stimmrecht und Nachweise

1. Zur Teilnahme an der Abstimmung ohne Versammlung ist jeder Anleihegläubiger berechtigt, der seine Inhaberschaft an Schuldverschreibungen im Abstimmungszeitraum nach Maßgabe der Regelungen in Abschnitt C. Ziffer II. 3. spätestens bis zum Ende des Abstimmungszeitraums nachweist.
2. An der Abstimmung ohne Versammlung nimmt jeder Anleihegläubiger nach Maßgabe des von ihm gehaltenen Nennwerts der ausstehenden Schuldverschreibungen der Anleihe teil. Jede Schuldverschreibung im Nennwert von EUR 1.000,00 gewährt eine Stimme.
3. Anleihegläubiger müssen ihre Berechtigung zur Teilnahme an der Abstimmung ohne Versammlung spätestens bis zum Ende des Abstimmungszeitraums nachweisen. Hierzu ist in Textform (§ 126b BGB) ein aktueller Nachweis des depotführenden Instituts über die Inhaberschaft an den Schuldverschreibungen nach Maßgabe des nachstehenden Buchstabens a) („Besonderer Nachweis“) und ein Sperrvermerk nach Maßgabe des nachstehenden Buchstabens b) („Sperrvermerk“) vorzulegen:
 - a) **Besonderer Nachweis**
Der erforderliche Besondere Nachweis ist eine Bescheinigung der Depot-bank, die (i) den vollen Namen und die volle Anschrift des Anleihegläubigers enthält und (ii) den Gesamtnennbetrag der Schuldverschreibungen angibt, die am Tag der Ausstellung dieser Bescheinigung dem bei dieser Depot-bank bestehenden Depot des Anleihegläubigers gutgeschrieben sind.
 - b) **Sperrvermerk**
Der erforderliche Sperrvermerk des depotführenden Instituts ist ein Vermerk, aus dem hervorgeht, dass die vom Anleihegläubiger gehaltenen Schuldverschreibungen der Anleihe ab dem dem Beginn des Abstimmungszeitraums bis zum Ende des Abstimmungszeitraums (einschließlich) nicht übertragbar sind.

Anleihegläubiger sollten sich wegen der Ausstellung des Besonderen Nachweises und des Sperrvermerks rechtzeitig mit ihrer depotführenden Bank in Verbindung setzen. Anleihegläubiger, die den Besonderen Nachweis und den Sperrvermerk nicht spätestens bis zum Ende des Abstimmungszeitraums in Textform (§ 126b BGB) vorgelegt oder übermittelt haben, sind nicht stimmberechtigt. Auch Bevollmächtigte des Anleihegläubigers können das Stimmrecht in diesen Fällen nicht ausüben.

Ein als Vordruck verwendbares Musterformular für den Besonderen Nachweis und den Sperrvermerk, das von dem depotführenden Institut verwendet werden kann, kann auf der Internetseite der Emittentin unter <https://www.stern-immobilien.com/anleihedokumente/> abgerufen werden.

Vertreter von Anleihegläubigern, die juristische Personen oder Personengesellschaften nach deutschem Recht (z.B. Aktiengesellschaft, Gesellschaft mit beschränkter Haftung,

Unternehmergesellschaft, Kommanditgesellschaft, Offene Handelsgesellschaft, Gesellschaft bürgerlichen Rechts) oder nach ausländischem Recht (z.B. Limited nach englischem Recht) sind, haben spätestens bis zum Ende des Abstimmungszeitraums zusätzlich zum Besonderen Nachweis und zum Sperrvermerk ihre Vertretungsbefugnis nachzuweisen. Das kann durch Übersendung eines aktuellen Auszugs aus dem einschlägigen Register (z.B. Handelsregister, Vereinsregister) oder durch eine andere gleichwertige Bestätigung (z.B. Certificate of Incumbency, Secretary Certificate) geschehen.

Sofern Anleihegläubiger durch einen gesetzlichen Vertreter (z.B. ein Kind durch seine Eltern, ein Mündel durch seinen Vormund) oder durch einen Amtswalter (z.B. ein Insolvenzvermögen durch den für es bestellten Insolvenzverwalter) vertreten werden, muss der gesetzliche Vertreter oder Amtswalter spätestens bis zum Ende des Abstimmungszeitraums zusätzlich zum Besonderen Nachweis und zum Sperrvermerk des von ihm Vertretenen seine gesetzliche Vertretungsbefugnis in geeigneter Weise nachweisen (z.B. durch Kopie der Personenstandsunterlagen oder der Bestellungsurkunde).

V. Vertretung durch Bevollmächtigte

1. Jeder Anleihegläubiger kann sich bei der Stimmabgabe durch einen Bevollmächtigten seiner Wahl vertreten lassen (§ 14 Abs. 1 SchVG in Verbindung mit § 18 Abs. 1 SchVG).
2. Das Stimmrecht kann durch den Bevollmächtigten ausgeübt werden. Die Vollmacht des Vollmachtgebers an den Vertreter bedarf der Textform im Sinne des § 126b BGB. Ein Formular, das für die Erteilung einer Vollmacht verwendet werden kann, kann auf der Internetseite der Emittentin unter <https://www.stern-immobilien.com/anleihedokumente/> abgerufen werden.
3. Die Vollmachtserteilung ist spätestens bis zum Ende des Abstimmungszeitraums gegenüber dem Abstimmungsleiter durch Übermittlung der Vollmachtserklärung in Textform (§ 126b BGB) nachzuweisen. Auch bei der Stimmabgabe durch Bevollmächtigte ist ferner spätestens bis zum Ende des Abstimmungszeitraums ein Besonderer Nachweis und ein Sperrvermerk des Vollmachtgebers sowie (soweit einschlägig) die Vertretungsbefugnis des Vollmachtgebers gegenüber dem Abstimmungsleiter nachzuweisen.

VI. Gegenanträge und Ergänzungsverlangen

1. Jeder Anleihegläubiger ist berechtigt, zu dem Beschlussgegenstand, über den nach dieser Aufforderung zur Stimmabgabe Beschluss gefasst wird, eigene Beschlussvorschläge zu unterbreiten („Gegenantrag“).
2. Anleihegläubiger, deren Schuldverschreibungen zusammen fünf Prozent der ausstehenden Schuldverschreibungen der Anleihe erreichen, können verlangen, dass neue Gegenstände zur Beschlussfassung bekannt gemacht werden („Ergänzungsverlangen“). Das Ergänzungsverlangen muss der Emittentin so rechtzeitig zugehen, dass es spätestens am dritten Tage vor dem Beginn des Abstimmungszeitraums bekannt gemacht werden kann.
3. Gegenanträge und Ergänzungsverlangen sind an den Abstimmungsleiter zu richten und können rechtzeitig vor Beginn des Abstimmungszeitraums per Post, Fax oder E-Mail an die folgende Adresse übermittelt werden:

Notar Dr. Bernhard Schaub
Marienplatz 4

80331 München, Deutschland
E-Mail: info@notar-schaub.de

4. Zwingend beizufügen ist auch im Hinblick auf einen Gegenantrag und/oder ein Ergänzungsverlangen ein Besonderer Nachweis der Gläubigereigenschaft durch das depotführende Institut sowie ein Sperrvermerk (s.o. Abschnitt C. Ziffer IV. 3. a) und b)). Im Falle eines Ergänzungsverlangens haben die Anleihegläubiger, die beantragen, einen weiteren Gegenstand zur Beschlussfassung zu stellen, ferner nachzuweisen, dass sie gemeinsam mindestens 5 Prozent der ausstehenden Schuldverschreibungen vertreten.

VII. Angabe der ausstehenden Schuldverschreibungen

Der Emittentin oder mit ihr verbundenen Unternehmen (§ 271 Abs. 2 HGB) stehen derzeit keine Schuldverschreibungen der Anleihe zu. Es werden derzeit ferner keine Schuldverschreibungen der Anleihe für Rechnung der Emittentin oder mit ihr verbundener Unternehmen gehalten.

Insgesamt stehen daher 53.100 Schuldverschreibungen der Anleihe im Nennwert von insgesamt EUR 53.100.000,00 aus.

VIII. Unterlagen

Vom Tag der Aufforderung zur Stimmabgabe an bis zum Ende des Abstimmungszeitraums stehen den Anleihegläubigern folgende Unterlagen auf der Internetseite der Emittentin unter <https://www.stern-immobilien.com/anleihedokumente/> zur Verfügung:

1. diese Aufforderung zur Stimmabgabe in einer Abstimmung ohne Versammlung einschließlich:
 - a) dem Beschlussvorschlag und
 - b) den Bedingungen, von denen die Teilnahme an der Abstimmung ohne Versammlung und die Ausübung der Stimmrechte abhängen,
2. die Anleihebedingungen der Anleihe,
3. das Stimmabgabeformular (bei Bedarf wird das bereits veröffentlichte Formular aktualisiert),
4. das Vollmachtsformular zur Erteilung von Vollmachten an Dritte, und
5. das Musterformular für den Besonderen Nachweis und den Sperrvermerk.

Auf Verlangen eines Anleihegläubigers werden ihm Kopien der vorgenannten Unterlagen unverzüglich und kostenlos übersandt. Das Verlangen ist zu richten an:

Stern Immobilien AG

Gläubigerversammlung Schuldverschreibung
Nördliche Münchner Str. 31
82031 Grünwald
info@stern-immobilien.com

D. HINWEISE ZUM DATENSCHUTZ

Für die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten gilt die Verordnung (EU) 2016/679 („DSGVO“). Die Emittentin nimmt den Schutz der personenbezogenen Daten ihrer Anleihegläubiger und deren rechtskonforme Verarbeitung sehr ernst. Im Folgenden möchten wir Sie über die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten informieren. Die Emittentin

verarbeitet zur Verwaltung der Anleihe und der anstehenden Stimmabgabe die folgenden Datenkategorien von Ihnen: Kontaktdaten, Anzahl und Gesamtnennbetrag der von Ihnen gehaltenen Schuldverschreibungen, Informationen zu Ihrem depotführenden Institut, Depotnummer; ggf. Daten zu einem von Ihnen benannten Vertreter. Die Emittentin verarbeitet diese Daten ausschließlich, um die Verträge über die Schuldverschreibung zu erfüllen (Art. 6 Abs. 1 lit. b DSGVO) und um gesetzliche Pflichten (z. B. aus dem Schuldverschreibungsgesetz) zu erfüllen. Wir speichern Ihre Daten so lange wie dies durch gesetzliche Vorschriften (aus dem Steuerrecht und Schuldverschreibungsgesetz) vorgegeben ist. Ihre oben genannten Daten werden von Herrn Notar Dr. Bernhard Schaub in unserem Auftrag empfangen und ggf. an die Emittentin sowie weitere Dienstleister, Rechtsanwälte und Steuerberater weitergeleitet, welche die Emittentin bei der Organisation der anstehenden Stimmabgabe unterstützen. Die Emittentin ist für die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten verantwortlich. Sie können uns kontaktieren, wenn Sie Auskunft über die gespeicherten Daten haben möchten, ein anderes Betroffenenrecht (etwa die Berichtigung, Löschung, Einschränkung der Verarbeitung oder Datenherausgabe) geltend machen möchten oder der weiteren Nutzung Ihrer Daten widersprechen möchten. Weitere Informationen zur Datenverarbeitung durch die Emittentin, auch zu den Ihnen zustehenden datenschutzrechtlichen Rechten und den Möglichkeiten, uns zu kontaktieren, finden Sie in unseren detaillierten Datenschutzhinweisen auf der Internetseite unter <https://www.stern-immobilien.com/anleihedokumente/>.

Grünwald, im September 2025

Stern Immobilien AG
- Der Vorstand -