

### STERN IMMOBILIEN AG

Im Company – Talk: Ralf Elender, Vorstand

## „Bis zu 7 Prozent Rendite und Zweifach-Schutz“

Datum: 10.05.2013

#### Anleihe:

**Marktsegment:** Entry Standard  
Frankfurt;  
M:access München  
**ISIN:** DE000A1TM8Z7  
**WKN:** A1TM8Z  
**Börsenkürzel** SY5A  
**Emissions-**  
**Volumen:** bis 20 Mio. Euro  
**Zinskupon:** 6,25%  
**Rendite:** bis zu 7,02%  
**Zeichnung:** 2. Mai bis  
17. Mai 2013 über  
Börse Frankfurt  
oder Börse  
München  
**Listing ab** 23. Mai 2013  
**Laufzeit:** 23. Mai 2013 bis  
22. Mai 2018

#### Coverage Anleihe:

**Bond Rating** A- Stable  
**(Scope Ratings** Geringes  
**vom 30.4.2013)** Ausfallrisiko

#### Anleihekalender:

**17.05.2013** Ende Zeichnungsfrist  
**Juni 2013** HV 2012  
**Sept. 2013** Halbjahresber. 2013  
**23.05.2014** 1. Kupontermi  
**Juni 2014** Geschäftsber. 2013

#### mainvestor Company - Talk

Tel.: +49 69-90550555  
Ein Produkt der Mainvestor GmbH  
Eschersheimer Landstraße 42-44  
60322 Frankfurt am Main  
[kontakt@mainvestor.de](mailto:kontakt@mainvestor.de)  
V.i.S.d.P. Bernhard Wnendt  
Bitte beachten Sie unseren Disclaimer!



mainvestor

Company Talk

### Highlights

- „Erfolgreiches, risikoarmes Geschäftsmodell belegt durch zahlreiche abgeschlossene Transaktionen“
- „Wir investieren an den Top-Standorten: München, Kitzbühel und Istanbul“
- „Die Mittel aus unserer Anleihe wollen wir in weitere, attraktive Projekte investieren.“
- „Zweifaches Sicherungskonzept mit Teil-Absicherung der Rückzahlung und Inflationsschutz“
- „Bei Mittelstandsanleihen wird sich die Spreu vom Weizen trennen.“

Jahr	Summe Erträge in Mio. €	Ergebnis v. Steuern in Mio. €	Jahresüberschuss in Mio. €	Eigenkapital in Mio. €
2010	7,3	2,8	1,8	4,0
2012	17,8	3,5	2,1	8,9
2013	21,9	6,4	5,5	12,3

### STERN IMMOBILIEN AG

#### *Hintergrund*

*Die STERN IMMOBILIEN AG hält und veredelt Immobilien an nationalen und internationalen Top-Standorten. Zielregionen sind insbesondere der Raum München, Kitzbühel und Umgebung sowie Istanbul. Im Fokus der Geschäftstätigkeit stehen die Wert- und Ertragsoptimierung und der anschließende Verkauf von qualitativ hochwertigen Wohnobjekten, Geschäftshäusern sowie Grundstücken. Durch langjährige Immobilienexpertise, intelligente Wertschöpfungskonzepte und hervorragenden Marktzugang werden dabei überdurchschnittliche risikoadjustierte Renditen erzielt. Die Gesellschaft ist im Freiverkehr der Börse Berlin gelistet.*

*Aktuell begibt die STERN IMMOBILIEN AG eine Mittelstandsanleihe.*

*mainvestor Company Talk sprach dazu mit Vorstandsmitglied Ralf Elender*

#### **mainvestor: Herr Elender, wie läuft die Anleiheplatzierung?**

**Ralf Elender:** Wir sind sehr zufrieden und bekommen viele positive Feedbacks für die Stern-Anleihe – und natürlich Zeichnungen. Die Investoren überzeugen offenbar die Kombination aus dem Zinskupon von 6,25 Prozent pro Jahr und dem Zweifach-Schutz unserer Anleihe. Insgesamt ergibt sich daraus durch die zusätzliche Inflationsabsicherung eine Rendite von bis zu 7,02 Prozent pro Jahr. Das ist offenkundig für viele Investoren ein attraktives Package.

#### **mainvestor: „Zweifach-Schutz“, ist das wirklich notwendig?**

**Ralf Elender:** Ich bin überzeugt, dass Sicherheit neben der Rendite bei Mittelstandsanleihen immer mehr an Bedeutung gewinnen wird. Wir haben ja bereits die ersten Insolvenzen bei Unternehmen mit Mittelstandsbonds erlebt, mit schlimmen Folgen für die Anleihegläubiger. Und wir werden weitere Ausfälle erleben. Da ist ein Anleger gut beraten, wenn er zweimal hinschaut und die Branche sowie die Absicherungen einer Anleihe mit ins Kalkül zieht, sonst ist das „Spielcasino“. Die Spreu wird sich bei Mittelstandsanleihen vom Weizen trennen und in diesem Zuge erscheint uns unser Zweifach-Schutz sehr sinnvoll. Nicht zu vergessen: Wir bieten trotzdem eine Rendite von bis zu 7 Prozent pro Jahr.

#### **mainvestor: Kommen wir zum operativen Geschäft, was zeichnet die Stern Immobilien AG aus?**

**Ralf Elender:** Wir sind mit unserem Heimatmarkt München und Istanbul an den attraktivsten Immobilienmärkten Europas tätig. Die guten Investimentaussichten dieser Märkte bestätigt eine aktuelle Studie von PWC, die auf einer Umfrage bei mehr als 500 Immobilienexperten beruht. Darüber hinaus sind wir mit Kitzbühel an einem weiteren internationalen Top-Standort aktiv. Als aktiver Immobilienmanager zeichnen uns ein klarer

# mainvestor

## Company Talk

Renditefokus sowie eine kompakte und wenig risikoreiche Wertschöpfungskette aus. Die Stern Immobilien AG arbeitet seit Jahren profitabel; per Ultimo 2012 betrug die Eigenkapitalquote im Konzern mehr als 30 Prozent.

### **mainvestor: Können Sie uns bitte Ihr Geschäftsmodell näher erläutern?**

**Ralf Elender:** Wir erwerben an den genannten Top-Standorten hochwertige Wohn- und Geschäftshäuser sowie Grundstücke mit Optimierungspotenzial. Das heißt wir kaufen nur sehr genau ausgewählte Objekte, agieren insgesamt vorsichtig und bleiben lieber außen vor, wenn wir von einer Transaktion nicht überzeugt sind. Wir müssen nicht jedes Geschäft machen. Darüber hinaus sind wir auch mit Co-Investoren unterwegs, was unser Risiko zusätzlich begrenzt. Die einzelnen Objekte werden veredelt und kurz- bis mittelfristig wieder veräußert. Zahlreiche abgeschlossene Transaktionen belegen den Erfolg unseres Geschäftsmodells. Wir konnten dabei stattliche Renditen erzielen und das bei einer durchschnittlichen Kapitalbindung von nur 1,7 Jahren je Transaktion.

### **mainvestor: Wie können Sie in München erfolgreich sein? Dieser Immobilienmarkt ist ja einigermaßen hochpreisig?**

**Ralf Elender:** Die Immobilienpreise in München sind zwar über Jahre stetig gestiegen, doch ist München im internationalen Vergleich immer noch ausgesprochen billig. Aufgrund des höchsten Kaufkraftkoeffizienten und des höchsten Bevölkerungswachstums unter Deutschlands Großstädten sowie der hohen Lebensqualität Münchens werden die Immobilienpreise in der Weltstadt München weiter steigen. Insbesondere Top-Objekte sind in München rar und begehrte. Wir verfügen speziell in München über eine tiefe Markt- und Transaktionskenntnis sowie ein exzellentes Netzwerk, das uns den Zugang zu den Objekten erschließt. Beim Erwerb entscheiden wir schnell und zugleich überlegt, weil wir unser Optimierungskonzept bereits in der Tasche haben. Wichtig ist, dass eine erworbene Immobilie mit unserem Konzept jederzeit fungibel ist.

### **mainvestor: Warum begeben Sie nun eine Mittelstandsanleihe?**

**Ralf Elender:** Aktuell verfügen wir über eine sehr attraktive Projektpipeline. Mit dem erwarteten Mittelzufluss können wir sehr flexibel agieren und uns attraktive Objekte schneller sichern. Auch können wir so eine gute Finanzierungsstruktur für die einzelnen Objekte darstellen.

### **mainvestor: Was planen Sie konkret?**

**Ralf Elender:** Konkret sind in München bereits der Erwerb einer Immobilie im Stadtteil Lehel sowie die Entwicklung eines Gewerbegebiets im Süden der Stadt geplant. In Istanbul werden wir uns an einer städtebaulichen Entwicklung beteiligen. Dahinter verbirgt sich die behördlich unterstützte urbane Transformation, also eine Neugestaltung eines wild gewachsenen Stadtviertels. Wir unterstützen damit den Wandel von Istanbul in eine moderne und erdbebensichere Stadt.

### **mainvestor: Ihre Anleihe weist als erste Mittelstandsanleihe in Deutschland ein umfangreiches, zweifaches Schutzkonzept auf. Was sind dessen Inhalte?**

**Ralf Elender:** Die erste Sicherungskomponente ist die Absicherung des Anspruchs der Rückzahlung der Anleihe in Höhe von 55 Prozent des Anleihevolumens durch mehrere Sicherheiten. Darunter fallen die Verpfändung eines Anteils von 90 Prozent unseres Tochterunternehmens Stern Real Estate AG sowie werthaltige Forderungen. Die zweite Sicherungskomponente, die die Anleihe bietet, ist ein Inflationsschutz, der bei einem Anstieg der Verbraucherpreise greift. Darüber hinaus ist eine Zinszahlung der Anleihe bei einem Treuhänder hinterlegt.

### **mainvestor: Wie sieht der Inflationsschutzmechanismus bei der Stern-Anleihe im Detail aus?**

**Ralf Elender:** Zunächst einmal bekommt der Anleger auf jeden Fall pro Jahr 6,25 Prozent an Zinsen ausbezahlt. Dann schauen wir uns die durchschnittliche Inflation während der Gesamtlaufzeit an. Bleibt die Geldentwertung bei unter 2 Prozent pro Jahr, dann wird die Anleihe 2018 zu 100 Prozent zurückgezahlt. Hat die Inflation während der Laufzeit im Durchschnitt über 2 Prozent betragen, dann zahlen wir sogar mehr als den ursprünglich investierten Betrag zurück, nämlich bis zu 105,5 Prozent. Dieser Wert wird ab einer durchschnittlichen jährlichen Inflation von 2,91 Prozent erreicht. Durch die Möglichkeit einer erhöhten Rückzahlung errechnet sich eine jährliche Rendite von bis zu 7 Prozent.

### **mainvestor: Ist Inflation derzeit denn wirklich ein relevantes Thema?**

**Ralf Elender:** Heute, im Frühjahr 2013, vielleicht nicht. Aber bedenken Sie bitte, dass wir für unsere Anleger einen Zeitraum von fünf Jahren mit der Anleihe abdecken. Und in diesem Zeitraum halten Experten gemäßigte inflationäre Tendenzen mit Blick auf die expansive Geldpolitik der Notenbanken und die Entwicklung in Europa für ein nicht unrealistisches Szenario. Niedrigen Inflationsraten heute können in drei oder vier Jahren deutlich höhere Inflationsraten gegenüber stehen. Das berücksichtigt unsere Anleihe. Der Anleger, der in unserer Anleihe investiert ist, muss sich also in Bezug auf eine mögliche Geldentwertung weniger Sorgen machen, da er einen Ausgleich erhält.

### **mainvestor: Gibt es ein Rating Ihrer Anleihe durch eine unabhängige, von einer Aufsichtsbehörde anerkannten Ratingagentur?**

**Ralf Elender:** Ja, Scope Ratings bewertet unsere Anleihe mit der Rating-Note A- mit einem stabilen Ausblick entsprechend einem geringen Ausfallrisiko. Nur ganz wenige Mittelstandsanleihen haben bislang ein entsprechend gutes Rating erhalten.

### **mainvestor: Verglichen mit anderen bereits am Markt befindlichen Mittelstandsanleihen gleicher Note weist Ihre Mittelstandsanleihe eine höhere Rendite auf. Was sind die Gründe dafür?**

**Ralf Elender:** Es ist unsere erste Anleihe, wir sind am Kapitalmarkt noch kein sehr bekanntes Unternehmen und wir wollen vor diesem Hintergrund Anlegern bewusst einen ansprechenden jährlichen Kupon von mehr als 6 Prozent bieten. Vergleichsunternehmen aus dem Immobilienbereich mit identischem Rating weisen bei ihren Anleihen aktuell teilweise Renditen von nur rund 4 Prozent aus, das stimmt. Uns ist es wichtig, dass wir für die Anleger einen Anreiz schaffen. Immerhin gibt es noch keine weitere Mittelstandsanleihe mit Inflationsschutz und Sicherheitenbestellung mit Rating A -.

**mainvestor: Bis wann und wo können Anleger Ihre Mittelstandsanleihe zeichnen?**

**Ralf Elender:** Die Zeichnungsfrist soll am 17. Mai enden. Jedoch kommt es zu einer vorzeitigen Schließung, sobald das maximale Anleihevolumen von 20 Mio. Euro erreicht ist. Anleger können unsere Mittelstandsanleihe mit der Wertpapier-Kenn-Nummer (WKN) A1TM8Z über ihre Hausbank und bei Discount-Brokern zeichnen. Dabei ist es möglich, die Anleihe über die Frankfurter Wertpapierbörse (Börsenplatz Frankfurt) oder über die Börse München (Börsenplatz München) zu zeichnen. Die Mindestzeichnungsgröße beträgt dabei 1.000 Euro, so dass auch private Anleger dabei sein können.

**mainvestor: Vielen Dank, Herr Elender.**

*Dieses Dokument stellt weder ein Angebot noch eine Einladung zur Zeichnung oder zum Kauf eines Wertpapiers dar, noch bilden dieses Dokument oder darin enthaltene Informationen eine Grundlage für eine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung irgendeiner Art. Vor einer Wertpapierdisposition wenden Sie sich bitte an Ihren Bankberater oder Vermögensverwalter. Die in diesem Interview geäußerten Meinungen und Aussagen geben nicht die Meinung der mainvestor GmbH wieder. Die mainvestor GmbH unterhält Geschäftsbeziehungen mit dem Unternehmen.*