

Treuhandvertrag

zwischen

Stern Immobilien AG,
Nördliche Münchner Str. 31, 82031 Grünwald,
diese vertreten durch deren Vorstand
- nachfolgend auch „**Emittentin**“ genannt -

und

Rechtsanwalt / Steuerberater
Hans-Ulrich Birkhofer,
Neuenmuhler Weg 26, 91735 Muhr am See
- nachfolgend „**Treuhänder**“ genannt -

Emittentin und Treuhänder werden nachfolgend auch einzeln jeweils als „**Partei**“
oder gemeinsam als „**Parteien**“ bezeichnet -

Vorbemerkung:

1. Die Emittentin wird eine besicherte Anleihe (nachfolgend „**Anleihe**“ genannt) im Nennbetrag von bis zu EUR 15 Mio. begeben. Grundlage der Anleihe sind die als **Anlage 1** beigefügten Anleihebedingungen, die wesentlicher Bestandteil dieses Treuhandvertrages sind. Die Ansprüche der jeweiligen Inhaber der Anleihe (nachfolgend „**Anleihegläubiger**“ genannt) 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 Kommanditistin der Bandura GmbH & Co. KG, die wiederum alleinige Eigentümerin der Immobilie Zamilastr. 27 in München ist.
2. Das in Ziff. 1. genannte Sicherungsrecht (nachfolgend „**Sicherheit**“ oder „**Sicherungsrecht**“ genannt) werden im Außenverhältnis zugunsten des Treuhänders mit der Maßgabe bestellt oder übernommen, dass der Treuhänder dieses Sicherungsrecht im Innenverhältnis ausschließlich zugunsten der Anleihegläubiger verwaltet. Die Anleihegläubiger bilden im Innenverhältnis eine Bruchteilsgemeinschaft bezüglich dieser Sicherheit.

Dies vorausgeschickt, vereinbaren die Parteien Folgendes:

§ 1 **Aufgaben des Treuhänders**

1. Der Treuhänder führt seine Tätigkeiten auf der Grundlage dieses Vertrages aus. Der Treuhänder wird insbesondere von der Emittentin ermächtigt, die Rechte aus dem Treuhandvertrag im eigenen Namen mit der gleichen Sorgfalt wie ein ordentlicher Kaufmann und unter Beachtung all seiner berufsrechtlichen Verpflichtungen auszuüben.
2. Die Sicherheit wird im Außenverhältnis zugunsten des Treuhänders mit der Maßgabe bestellt oder übertragen, dass der Treuhänder die Sicherheit im Innenverhältnis auf Grundlage dieses Treuhandvertrages ausschließlich treuhänderisch für Rechnung der Anleihegläubiger hält.
3. Aufgabe des Treuhänders ist es, die Sicherheit unter Mitwirkung der Emittentin zu bestellen oder zu übernehmen, nach Maßgabe der Bestimmungen dieses Vertrages im Interesse der Anleihegläubiger zu halten, zu verwalten, sowie, falls die Voraussetzungen hierfür vorliegen, die Sicherheiten freizugeben oder zu verwerten.
4. Der Treuhänder ist befugt, unter Beachtung der Vorgaben dieses Vertrages uneingeschränkt über die Sicherheit zu verfügen.



5. Die Sicherheit wird zwischen den Parteien auf der Grundlage dieses Vertrages bestellt oder übertragen. Sicherungszweck ist stets die Besicherung der Zahlungsansprüche der Anleihegläubiger.
6. Das Treuhandverhältnis wird durch die Zeichnung der Anleihe seitens jedes einzelnen Anleihegläubigers und durch die Unterfertigung dieses Treuhandvertrages durch die Emittentin und den Treuhänder zugunsten jedes einzelnen Anleihegläubigers begründet.
7. Jedem Anleihegläubiger stehen die Rechte aus diesem Treuhandvertrag nach Maßgabe der in diesem Vertrag getroffenen Bestimmungen gegen den Treuhänder aus eigenem Recht zu. Ein eigenes Forderungsrecht der jeweiligen Anleihegläubiger besteht unabhängig davon, ob die Zeichnung der Anleihe vor oder nach Abschluss dieses Treuhandvertrages erfolgte.

§ 2

Bestellung von Sicherheiten

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 Kommanditistin der Bandura Grundstücks-Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG, die wiederum alleinige Eigentümerin der Immobilie Zamilastr. 27 in München ist.

Das Pfandrecht an dem Verpfändungsgegenstand besteht im zweiten Rang solange noch Zahlungs- und Zinsansprüche der Anleihegläubiger der Anleihe 2018/2023 (ISIN DE000A2G8WJ4) fortbestehen. Nach Befriedigung sämtlicher Ansprüche aus der Anleihe 2018/2023 (ISIN DE000A2G8WJ4) tritt das Pfandrecht an die Stelle des ersten Ranges.

§ 3

Überprüfung der Werthaltigkeit der Sicherheit

Der Treuhänder ist nicht verpflichtet, im Zeitpunkt des Beginns der Anleihe sowie während der gesamten Laufzeit der Anleihe die Werthaltigkeit des Verpfändungsgegenstandes zu überprüfen.

§ 4

Freigabe von Sicherheiten am Ende der Laufzeit der Anleihe

1. Der Treuhänder ist am Ende der Laufzeit der Anleihe bzw. bei einer vorzeitigen Beendigung der Anleihe Zug um Zug gegen den schriftlichen Nachweis der Emittentin, dass die Anleihegläubigeransprüche vollständig befriedigt wurden, zur Freigabe bzw. Rückabwicklung der Sicherheit verpflichtet.
2. Für den Fall, dass die Emittentin beabsichtigt, die Anleihegläubigeransprüche ganz oder teilweise aus Fremdmitteln zu befriedigen und dem Fremdmittelgeber hierzu Sicherheiten zu gewähren sind, wird der Treuhänder auf gesonderte Weisung der Emittentin hin die entsprechenden Sicherheiten Zug um Zug gegen vollständige Auszahlung der Anleihegläubigeransprüche zugunsten der Anleihegläubiger herausgeben bzw. abtreten.

§ 5

Verwertung der Sicherheiten

1. Für den Fall, dass die Emittentin – gleich aus welchem Grund - Anleihegläubigeransprüche bei Fälligkeit nicht vertragsgemäß erfüllen kann, ist der Treuhänder verpflichtet, für Rechnung der Anleihegläubiger Maßnahmen zur Verwertung der Sicherheit einzuleiten (nachstehend "**Verwertungsmaßnahmen**").
2. Der Treuhänder wird die Emittentin vor Einleitung von Verwertungsmaßnahmen – unter Ankündigung der konkret beabsichtigten Verwertungsmaßnahmen – eine angemessene Frist von mindestens vier Wochen zur Befriedigung der fälligen Anleihegläubigeransprüche (Zinszahlungs- oder Rückzahlungsansprüche) setzen. Die Fristsetzung ist entbehrlich, wenn die Emit-



tentin die Erfüllung der beabsichtigten Ansprüche endgültig ablehnt bzw. mitteilt, nicht leisten zu können, sowie für den Fall, dass Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin gestellt wurde.

3. Den Verpfändungsgegenstand wird der Treuhänder nur in dem Umfang verwerten, wie dies zur Erfüllung der Ansprüche, mit denen die Emittentin in Verzug ist, erforderlich ist. Abweichend von § 1277 Satz 1 BGB bedarf der Treuhänder für die Verwertung des Verpfändungsgegenstandes keinen vollstreckbaren Zwangsvollstreckungstitel nach den für die Zwangsvollstreckung geltenden Vorschriften.
4. Im Falle der Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin wird der Treuhänder gegenüber dem Insolvenzverwalter bezüglich der von ihm verwalteten Sicherheiten seine Rechte aus der jeweils anwendbaren Insolvenzordnung geltend machen.
5. Sämtliche Erlöse aus der Verwertung von Sicherheiten sind auf dem vom Treuhänder eingerichteten Treuhandkonto zu hinterlegen. Nach Abschluss der Verwertung wird der Treuhänder – nach Abzug der durch die Verwertung entstandenen Kosten und seiner Vergütung – den Verwertungserlös an die Anleihegläubiger im Verhältnis ihrer nominellen Beteiligung am Emissionserlös der Anleihe auskehren.

§ 6

Rechte des Treuhänders und der Gläubiger

1. Wird der von der Emittentin gemäß § 2 dieses Vertrages vereinbarte Verpfändungsgegenstand nicht bis zum 24. Mai 2023 erbracht, ist der Treuhänder berechtigt, die Anleihe mit sofortiger Wirkung zu kündigen.
2. Der Treuhänder ist gegenüber der Emittentin berechtigt, jederzeit nach vorheriger Ankündigung die Unterlagen der Emittentin einzusehen, die die Anleihe sowie die von ihm verwaltete Sicherheit betreffen, soweit dies für die Erfüllung seiner Verpflichtungen aus diesem Vertrag sowie zur Wahrung der Rechte der Anleihegläubiger nach seinem freien Ermessen notwendig ist. Auf Verlangen des Treuhänders hat die Emittentin auf ihre Kosten außerdem Abschriften der vorgenannten Unterlagen zur Verfügung zu stellen.
3. Die Emittentin ist verpflichtet, den Treuhänder unverzüglich über solche Umstände und Tatsachen zu informieren, die Auswirkungen auf die Erfüllung der Pflichten des Treuhänders aus diesem Treuhandvertrag, die Erfüllung der Verpflichtungen der Emittentin aus der Anleihe oder die vom Treuhänder verwaltete Sicherheit haben können.
4. Der Treuhänder ist nicht verpflichtet, den Anleihegläubigern Einsicht in die Unterlagen zu gestatten.

§ 7

Vergütung

1. Der Treuhänder erhält für seine Tätigkeit als Treuhänder eine jährliche Vergütung in Höhe von EUR 9.000,00,- zuzüglich Umsatzsteuer. Die jährliche Vergütung ist zu jedem Quartalsende pro rata zur Zahlung fällig. Spesen und Auslagen, die im Zusammenhang mit der Erfüllung seiner Verpflichtungen aus diesem Vertrag anfallen, werden dem Treuhänder von der Emittentin gegen Nachweis gesondert erstattet.
2. Sollte es zur Verwertung der Sicherheit kommen, erhält der Treuhänder für diese Verwertungsmaßnahme ein weiteres Honorar nach den Bestimmungen des Rechtsanwaltsvergütungsgesetzes zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer. Der Treuhänder ist berechtigt, dieses Honorar von dem Verwertungserlös vor Verteilung an die Anleihegläubiger in Abzug zu bringen.

§ 8 Haftung

1. Der Treuhänder haftet nicht für Verbindlichkeiten, welche die Emittentin gegenüber den Anleihegläubigern oder sonstigen Dritten einget. eingegangen ist.
2. Die Haftung des Treuhänders wegen der Verletzung von Vertragspflichten ist gegenüber der Emittentin und den Anleihegläubigern auf den Höchstbetrag von EUR 5 Mio. beschränkt. Hiervon unberührt bleibt die Haftung wegen der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, wenn der Treuhänder oder ein Erfüllungsgehilfe die Pflichtverletzung zu vertreten hat sowie auf Ersatz sonstiger Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Treuhänders oder seines Erfüllungsgehilfen beruhen.
3. Der Treuhänder stellt auf eigene Kosten sicher, dass seine Haftung nach diesem Vertrag bis zu dem in § 8 Abs. 2 genannten Höchstbetrag für die Laufzeit dieses Vertrages von seiner Vermögensschadens-Haftpflichtversicherung abgedeckt ist.

§ 9 Laufzeit und Kündigung


1. Dieser Vertrag tritt mit Unterzeichnung durch beide Vertragsparteien in Kraft.
2. Dieser Vertrag endet
 - mit vollständiger Befriedigung aller Anleihegläubigeransprüche und Freigabe der Sicherheiten;
 - mit Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin und der vollständigen Verwertung der Sicherheiten nebst Erlösauskehr;
 - mit vollständiger Verwertung der Sicherheiten außerhalb eines Insolvenzverfahrens nebst Erlösauskehr.
3. Während der Laufzeit kann dieser Vertrag von beiden Parteien mit einer Frist von sechs Monaten zum Jahresende gekündigt werden. Im Falle einer vorzeitigen Beendigung dieses Vertrages hat die Emittentin sicherzustellen, dass mit Ausscheiden des Treuhänders ein geeigneter Nachfolger in diesem Vertrag mit sämtlichen Rechten und Pflichten eintritt. Die Emittentin hat die Anleihegläubiger unverzüglich über den Wechsel des Treuhänders gemäß § 10 der Anleihebedingungen zu informieren. Der Treuhänder ist verpflichtet, bei der Übertragung der Sicherheiten auf den neuen Treuhänder mitzuwirken. Die Kosten für die Übertragung der Sicherheiten auf den neuen Treuhänder trägt die Emittentin. Vergütungen nach § 7 Abs. 1 Satz 1 dieses Vertrages sind vom Treuhänder im Falle der vorzeitigen Beendigung nicht zurück zu gewähren.

§ 10 Sicherung der Anleihegläubiger

1. Dieser Treuhandvertrag steht unter der auflösenden Bedingung, dass über das Vermögen des Treuhänders ein Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung mangels Masse abgewiesen wird.
2. Mit Eintritt der auflösenden Bedingungen wird der Treuhänder in der gesetzlich vorgeschriebenen Form auf alle ihm eingeräumten Befugnisse und Vollmachten verzichten und die für die Übertragung der Sicherheiten erforderlichen Erklärungen abgeben. Die Kosten hierfür trägt die Emittentin.

§ 11 Schlussbestimmungen

1. Mündliche Nebenabreden für diesen Vertrag bestehen nicht. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für das Schriftformerfordernis.
2. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so soll dies die Gültigkeit des Vertrages im Übrigen nicht berühren. Die Parteien verpflichten sich, die unwirksame oder undurchführbare Bestimmung durch eine solche zu erset-



zen, die dem wirtschaftlichen Ergebnis des von den Parteien gewollten möglichst nahe kommt. Sollte der Vertrag eine Regelungslücke aufweisen, insbesondere einen offensichtlich regelungsbedürftigen Punkt nicht regeln, so werden die Parteien die Lücke durch eine wirksame Bestimmung ausfüllen, deren wirtschaftliches Ergebnis dem entspricht, was die Parteien vereinbart hätten, wenn sie die Lückenhaftigkeit erkannt hätten.

3. Gerichtsstand für Streitigkeiten im Zusammenhang mit diesem Vertrag ist München.
4. Die Emittentin und der Treuhänder sind berechtigt, diesen Vertrag einvernehmlich zu ändern, soweit keine wesentlichen Rechte der Anleihegläubiger betroffen sind.

Grünwald, den 27. April 2023



Stern Immobilien AG

Muhr am See, den 27. April 2023



Hans-Ulrich Birkhofer