

SdK e.V. - Hackenstraße 7b - 80331 München

Newsletter 1 | ERWE Immobilien AG.

Anleihegläubigerversammlung / Einschätzung der SdK

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir möchten Ihnen mit diesem Newsletter wichtige Informationen in Sachen der Restrukturierung der Anleihe 2019/2023 (WKN: A255D0 / ISIN: DE000A255D05) der ERWE Immobilien AG („ERWE“) zukommen lassen.

Keine Zinszahlung – Restrukturierungsplan vorgeschlagen

Die Gesellschaft befindet sich laut eigenen Angaben in einer wirtschaftlichen Schieflage. Demnach belasten vor allem die stark gestiegenen Zinsen, das schwierigen Marktumfeld in der Immobilienbranche, der schwache operative Cashflow und die weiterhin erforderlichen hohen Investitionen in Immobilienprojektentwicklungen die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft stark. Daher hatte die Gesellschaft die am 10. Juni 2023 fällige Zinszahlung an die Anleiheinhaber nicht geleistet. Laut Ad-Hoc Mitteilung vom 11. Juni 2023, die jedoch nur über die Internetseite publiziert wurde, wird spätestens mit der Fälligkeit der Anleihe 2019/2023 zum 10. Dezember 2023 mit einer Liquiditätsunterdeckung gerechnet. Daher seien eine Restrukturierung der Anleihe und die Zuführung von frischer Liquidität unabdingbar. Die Gesellschaft schlägt daher folgende Maßnahmen vor:

- Stundung der am 10. Juni 2023 fälligen Zinszahlung bis zum Rückzahlungstermin der Anleihe (10.12.2023).
- Verzicht hinsichtlich der Ausübung der Kündigungsrechte aus den Schuldverschreibungen u.a. hinsichtlich der Nichtleistung der Zinsen zum Juni-Zinstermin 2023 und der verspäteten Veröffentlichung des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2022 sowie der Zwischenberichte sowie auf ein etwaiges Kündigungsrecht gemäß § 490 BGB.
- Die Aktionäre sollen in einer noch einzuberufenden Hauptversammlung einer Kapitalherabsetzung von EUR 24.562.922,00 um rund 95 % auf EUR 1.228,146,00 zustimmen. Die Kapitalherabsetzung soll in voller Höhe dem Ausgleich von Wertminderungen und der Deckung sonstiger Verluste dienen und durch Zusammenlegung von Aktien (im Verhältnis 20:1) erfolgen.

SdK-Geschäftsführung

Hackenstr. 7b

80331 München

Tel.: (089) 20 20 846 0

Fax: (089) 20 20 846 10

E-Mail: info@sdk.org

Vorsitzender

Daniel Bauer

Publikationsorgane

AnlegerPlus

AnlegerPlus News

Internet

www.sdk.org

www.anlegerplus.de

Konto

Commerzbank

Wuppertal

Nr. 80 75 145

BLZ 330 403 10

IBAN:

DE38330403100807514500

BIC:

COBADEFFXXX

Veinsregister

München

Nr. 202533

Steuernummer

143/221/40542

USt-ID-Nr.

DE174000297

Gläubiger-ID-Nr.

DE83ZZZ00000026217

- Vollständiger Debt-to-Equity Swap, also Umtausch der Anleihe in Eigenkapital der Gesellschaft. Für die 40 Mio. Euro Nominalwert der Anleihe sollen die Anleiheinhaber Bezugsrechte erhalten, die zum Bezug von bis zu 6 Mio. Aktien an der ERWE Immobilien AG berechtigen. Der zukünftige Wert der Aktien ist aktuell unklar.
- Anschließende Kapitalerhöhung um (bis zu) 12 Mio. Aktien, wodurch der künftige Liquiditätsbedarf in Höhe von bis zu 12 Mio. Euro gedeckt werden soll.
- Bestellung eines gemeinsamen Vertreters der Anleihegläubiger und Ermächtigungen zugunsten des gemeinsamen Vertreters. Als gemeinsamer Vertreter wird Herr Rechtsanwalt Sascha Borowski von der Kanzlei Buchalik Brömmekamp Rechtsanwälts-gesellschaft mbH, Prinzenallee 15, 40549 Düsseldorf, zur Wahl vorgeschlagen

Die Beschlüsse, welche die Anleiheinhaber betreffen, sollen auf einer Gläubigerversammlung, die als Abstimmung ohne Versammlung vom 29. Juni 2023 bis zum 2. Juli 2023 durchgeführt werden soll, zur Abstimmung gestellt werden.

Kritikpunkte

Auch wenn aktuell zahlreiche Immobilienunternehmen mit dem veränderten Umfeld zu kämpfen haben, überrascht uns vor allem der Zeitpunkt der Bekanntmachung des Restrukturierungsplans. Die Einnahmen einer Immobiliengesellschaft sind gut planbar. Auch die anstehenden Ausgaben sind vergleichsweise gut kalkulierbar. Daher hätte der Vorstand Wochen wenn nicht gar Monate vor der Zinszahlung im Juni 2023 aus unserer Sicht wissen müssen, dass die Zinszahlung im Juni und die Rückzahlung der Anleihe sechs Monate später im Dezember nicht darstellbar sein dürften. Daher hätte aus unserer Sicht bereits deutlich früher eine Information der Anleiheinhaber erfolgen müssen. Diese hätten dann zunächst einen gemeinsamen Vertreter wählen können, der dann mit der Gesellschaft eine Lösung aushandeln hätte können. Der nun auf dem Tisch liegende Vorschlag ist vor allem aus den nachfolgend aufgeführten Gründen nicht zustimmungsreif:

1. Zunächst einmal haben uns bereits zwei qualifizierte Investoren aus unserem Mitgliederkreis mitgeteilt, dass diese einem Debt-to-Equity Swap nicht zustimmen können, da die Investoren aufgrund rechtlicher Beschränkungen keine Aktien erwerben können. Die angebotene Lösung, dass diejenigen, welche die Bezugsrechte auf Aktien nicht ausüben, eine Barabfindung aus dem Verwertungserlös der nicht ausgeübten Bezugsrechte erhalten sollen, wäre nur dann hinnehmbar, wenn den Anleiheinhaber eine Mindestquote garantiert wird. Diese müsste auf dem Niveau der erwarteten Befriedigungsquote derjenigen Anleiheinhaber liegen, die Aktien beziehen.

2. Die Gesellschaft hat bis heute keinerlei Angaben zur Höhe einer erwarteten Insolvenzquote für den Fall einer Insolvenz der Gesellschaft bzw. einer Liquidationsquote für den Fall einer geordneten Liquidation der Gesellschaft gemacht. Zwar ist der Immobilienmarkt sicherlich aktuell erstarrt und es gibt aktuell wenige Transaktionen. Dennoch ist es nötig, dass die Gesellschaft von einem versierten Immobilienbewertungsunternehmen Gutachten vorlegt, die den aktuellen Liquidationswert der Immobilien aufzeigen. In wie weit Dr. Wieselhuber & Partner, eine Unternehmensberatung aus München, welche von der Gesellschaft beauftragt wurde, ein so genanntes Independent Business Review und ein Insolvenzquotengutachten zu erstellen, hierfür geeignet ist, ist aus unserer Sicht fraglich. Das Unternehmen selbst führt auf seiner Homepage die Immobilienbranche zumindest nicht als einer ihrer Tätigkeitsfelder auf (siehe <https://www.wieselhuber.de/branchen/>).
3. Es ist völlig unklar, wie die für das weitere erfolgreiche Fortbestehen der Gesellschaft nötigen 12 Mio. Euro an frischem Kapital errechnet wurden. Die Gesellschaft spricht selbst davon, dass noch umfangreiche Investitionen im Bereich der Projektentwicklung getätigt werden müssen. Gemäß den veröffentlichten (ungeprüften) Finanzkennzahlen des Jahres 2022 betragen die Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung gerade einmal rund 9,9 Mio. Euro. Das Jahresergebnis war mit -6,8 Mio. Euro stark negativ. Auch wenn in der Folge des Debt-to-Equity Swaps der Anleihe die Zinsaufwendungen von -7,3 Mio. Euro auf rund -4,4 Mio. Euro zurückgehen würden, dürften die anvisierten 12 Mio. Euro aus der Kapitalerhöhung kaum dazu ausreichen, wesentliche Investitionen vornehmen zu können, um dadurch die Einnahmen signifikant zu steigern und das Ergebnis verbessern zu können. Daher fordern wir die Vorlage eines Sanierungsgutachtens nach IDW S6, um sicherstellen zu können, dass das Unternehmen auch im Falle eines Debt-to-Equity Swaps überhaupt langfristig überlebensfähig ist.
4. Es ist auch völlig unklar, wie viele Aktien wer zum Bezug im Rahmen der Kapitalerhöhung angeboten bekommen soll. Im Falle eines Debt-to-Equity Swaps fordern wir, dass zunächst den Altaktionären und den Neuaktionären, welche im Wege des Debt-to-Equity Swaps Aktionäre geworden sind, ein vorrangiges Bezugsrecht zum Bezug der jungen Aktien eingeräumt wird.
5. Ein weiterer Punkt, der geklärt werden muss, ist das Verhalten der finanzierenden Banken. Sofern es hier bestimmte Kreditvereinbarungen geben sollte, welche eine Kündigung der Kredite heute oder in naher Zukunft ermöglichen, muss zunächst eine Vereinbarung mit den Banken getroffen werden, welche eine zeitnahe Insolvenz der Gesellschaft aufgrund von Darlehenskündigungen ausschließt.
6. Zur Wahl des gemeinsamen Vertreters wurde ein Rechtsanwalt aus einer Kanzlei vorgeschlagen, welche bisher vor allem für ihre Tätigkeit auf der Gegenseite aufgefallen ist. Dabei hat die Kanzlei auch um Mandate bei eigentlich gesunden Unternehmen geworben, um das jeweilige

Unternehmen im Wege eines Insolvenzverfahrens in Eigenverwaltung günstig von nicht besicherten Gläubigern zu „befreien“ (siehe u.a. <https://www.welt.de/wirtschaft/bilanz/article169009828/Unsittliches-Angebot-fuer-Trigema-Chef-Grupp.html>). Der Wahlvorschlag zum gemeinsamen Vertreter ist daher wenig vertrauensbildend, oder möchte ERWE eventuell auch nur günstig die Anleihehaber loswerden?

Zusammenfassend können wir sagen, dass wir den entsprechenden Tagesordnungspunkten nicht zustimmen können. Wir werden daher auch entsprechende Gegenanträge stellen. Zur Wahl des gemeinsamen Vertreters werden wir den SdK Vorstand und Rechtsanwalt Markus Kienle vorschlagen. Ferner werden wir vorschlagen, die am 10. Juni 2023 fälligen Zinsen bis zum Laufzeitende der Anleihe zu stunden. Damit gewinnt man genügend Zeit, um die aktuelle Situation bewerten zu können und anschließend ein überarbeitetes Restrukturierungskonzept vorzulegen.

Kostenlose Stimmrechtsvertretung der SdK

Die SdK geht nach aktuellen Informationen davon aus, dass die Abstimmung ohne Versammlung das für die Beschlussfassung erforderliche Quorum von 50 % der ausstehenden Anleihen erreichen könnte. Sollte dies nicht der Fall sein, würde die Gesellschaft dann sehr wahrscheinlich zu einer weiteren Anleihegläubigerversammlung einladen, die als Präsenzversammlung stattfinden müsste. Auf dieser zweiten Versammlung würden dann auch geringere Quoren (25 %) gelten. Die SdK bietet sowohl für die Abstimmung ohne Versammlung als auch für eventuell stattfindende weitere (Präsenz-) Versammlungen eine kostenlose Stimmrechtsvertretung an. Das entsprechende Vollmachtformular kann unter www.sdk.org/erwe rechts in der Box „weitere Unterlagen“ abgerufen werden. Die Vollmacht gilt für die Abstimmung ohne Versammlung und auch für weitere mögliche Präsenzversammlungen. Bitte senden Sie die Vollmacht bis spätestens 30.06.2023 im Original per Post oder per E-Mail an die SdK:

SdK e.V.
Stichwort: ERWE
Hackenstr. 7b
80331 München

Oder per E-Mail:

E-Mail: info@sdk.org

Darüber hinaus wird zwingend eine Sperrbescheinigung benötigt. Diese erhalten Sie von Ihrer Depotbank. Die Sperrbescheinigung können Sie auch per Mail an info@sdk.org senden. Bitte beachten Sie, dass die Erstellung der Sperrbescheinigung einige Zeit in Anspruch nehmen kann, daher sollten Sie diese so schnell wie möglich bei der Depotbank beantragen. Die Anleihen müssen zur

Teilnahme an der Abstimmung ohne Versammlung bis einschließlich 02.07.2023 24 Uhr gesperrt gehalten werden. Die meisten Depotbanken verlangen für die Ausstellung einer Sperrbescheinigung zwischen 5 und 20 Euro.

Informationsveranstaltung

Die Berater des Unternehmens haben uns angeboten, die Privatanleger im Rahmen einer Informationsveranstaltung über die Hintergründe des Restrukturierungskonzeptes zu informieren und für Fragen zur Verfügung zu stehen. Wir haben das Angebot angenommen, um Ihnen auch eine Diskussion mit dem Unternehmen und uns zu ermöglichen. Dieses findet am Montag, den 26.06.2023 um 13 Uhr statt. Sie können sich unter www.sdk.org/webinar-erwe hierzu kostenlos anmelden.

Für Rückfragen stehen wir unseren Mitgliedern unter 089 / 2020846-0 oder info@sdk.org gerne zur Verfügung.

München, den 22.06.2023
SdK Schutzgemeinschaft der Kapitalanleger e.V.

Hinweis: Die SdK ist Aktionär der ERWE Immobilien AG und hält auch eine Anleihe der Gesellschaft!