

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

Newsletter 11 | ERWE Immobilien AG.

Umsetzung des Restrukturierungskonzepts

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.

Wie berichtet hat der Vorstand der ERWE am 11.12.2023 bekannt gegeben, sich mit dem gemeinsamen Vertreter der Anleihe 2019/2023 sowie weiteren Fremdkapitalinvestoren auf ein neues Restrukturierungskonzept geeinigt zu haben. Mit Pressemitteilung vom 02.04.2024 wurde nun bekannt gegeben, dass zwischen den Parteien eine Vereinbarung unterzeichnet wurde und das Restrukturierungskonzept mit einigen Anpassungen umgesetzt wird. Das Konzept sieht folgende Eckdaten vor:

- Der gemeinsamen Vertreter erwirbt eine Gesellschaft, deren Zweck darin besteht, die treuhänderische Wahrung der Interessen der Anleihegläubiger in Bezug auf das von der Gesellschaft erworbene Immobilienvermögen und die Fortentwicklung und Veräußerung dieser Immobilien in einem angemessenen Zeitraum zu erreichen
- Die Treuhandgesellschaft erwirbt von der ERWE Properties auf der Grundlage gesonderter Anteilskaufverträge jeweils 89% der Geschäftsanteile an vier Objektgesellschaften einschließlich der darauf lastenden Immobilienfinanzierungen
- Die Ansprüche der Verkäuferin gegen die Treuhandgesellschaft auf Zahlung des Kaufpreises für die Anteile an den Objektgesellschaften und die bestehenden Gesellschafterdarlehen tritt die Verkäuferin an die ERWE AG ab, und die Treuhandgesellschaft verpflichtet sich gegenüber der ERWE AG zur Übernahme der Anleiheverbindlichkeiten inklusive der aufgelaufenen Zinsen. Der von der Verkäuferin an die ERWE AG abgetretene Kaufpreiszahlungsanspruch sowie eigene Darlehensansprüche der ERWE AG gegen die vier Objektgesellschaften werden dabei mit den Anleiheverbindlichkeiten verrechnet.
- Die Umsetzung dieser Übernahme erfolgt dadurch, dass die Treuhandgesellschaft im Wege eines Emittententausches zur neuen Emittentin der Anleihe wird und die Anleihebedingungen dahingehend angepasst werden, dass u.a. die Zinsen zukünftig endfällig bzw. im Falle von vorzeitigen Teilrückzahlungen gezahlt werden. Zahlungen auf die Schuldverschreibung erfolgen aus

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

Vereinsregister
München
Nr. 202533

Steuernummer
143/221/40542

USt-ID-Nr.
DE174000297

Gläubiger-ID-Nr.
DE83ZZZ00000026217

den Nettoerlösen aus den Veräußerungen der vier Objektgesellschaften, dem ausschüttungsfähigen Netto-Betriebsergebnis der Treuhandgesellschaft sowie etwaigen anteiligen Liquidationserlösen. Mit der Wirksamkeit der Änderung der Anleihebedingungen wird die ERWE von sämtlichen Verpflichtungen aus der Anleihe befreit.

- Parallel wird die Treuhandgesellschaft zeitnah eine weitere, hinsichtlich der Bedingungen weitgehend identische Schuldverschreibung gegen die Gewährung von frischem Kapital im Volumen von bis zu 8 Mio. Euro begeben, die mit 15% p.a. verzinst wird und hinsichtlich der Zahlungen im Rang vor der bestehenden Anleihe steht („New Money Anleihe“). Das frische Kapital dient der weiteren Finanzierung der noch für einzelne der erworbenen Immobilien erforderlichen Investitionen. Durch diese Investitionen soll der Wert und damit der spätere Veräußerungserlös der Immobilien erhöht werden. Die New Money Anleihe wird aus Zeitgründen zunächst im Wege einer Privatplatzierung bestehenden institutionellen Anleihegläubigern angeboten werden, um den anfänglichen Finanzierungsbedarf des Immobilienportfolios zu decken. In einem zweiten Schritt kann sie dann allen bestehenden Anleihegläubigern pro rata ihrer bestehenden Anteile an der ERWE Anleihe mit der Möglichkeit der Abgabe von Mehrzeichnungsangeboten angeboten werden. Die Auszahlung der Erlöse aus der Privatplatzierung der New Money Anleihe setzt das Vorliegen der unterzeichneten Fassung einer bereits im Entwurf erstellten Fortführungsprognose der ERWE AG voraus, die kurzfristig erwartet wird.

Das neue Restrukturierungskonzept sieht somit im Kern die Übertragung von vier Objektgesellschaften der ERWE-Gruppe – in Krefeld (2 Objekte), Speyer und Lübeck – mitsamt den darauf lastenden Immobilienfinanzierungen und Investitionsverpflichtungen auf eine zugunsten der Anleihegläubiger bestehende Treuhandgesellschaft vor. Dies führt bei der ERWE zu einer signifikanten Entschuldung von fälligen Verbindlichkeiten und gewährt den Anleihegläubigern die Möglichkeit, durch einen späteren Verkauf der übertragenen Immobilien eine höhere Befriedigung ihrer Forderungen zu erzielen.

Während der gemeinsame Vertreter der Anleihehaber, Herr Gustav Meyer zu Schwabedissen, im Juli 2023 in einer aus unserer Sicht nicht nachvollziehbaren Weise einem Schuldenschnitt auf 7 Mio. Euro zugestimmt hatte und entsprechend nur eine Rückzahlungsquote von gut 20 % erfolgt wäre, bietet das jetzige Restrukturierungskonzept, aus unserer Sicht einen Mehrwert für die Anleihehaber. Durch das weitere Halten und Entwickeln der Immobilien sowie einem späteren Verkauf kann unserer Einschätzung nach ein signifikanter Mehrerlös gegenüber einem sofortigen Verkauf erzielt werden. Unverständlich ist jedoch, wieso die Anleihegläubiger nicht weiterhin auch Ansprüche gegen die ERWE AG haben sollen. Schließlich werden auf Kosten der Anleihegläubiger die Objekte und somit auch der verbleibende 11%-Anteil der ERWE AG an diesen mit der Emission einer neuen „super senior-Anleihe“ erst werthaltig gemacht. Unserer Ansicht nach hätte die ERWE AG daher weiterhin für die Anleihe haften müssen, sofern diese nicht durch die erzielbaren Mieteinnahmen und ggf. Verkaufserlöse zurückgeführt werden kann.

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

München, den 04.04.2024
SdK Schutzgemeinschaft der Kapitalanleger e.V.

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