

ERWE Immobilien AG

Restrukturierungsüberlegungen zur
ERWE-Anleihe

SdK Informationsveranstaltung

27. Juni 2023

ERWE
IMMOBILIEN

one
square



Haftungsausschluss

Diese Präsentation („Präsentation“) und die darin enthaltenen Informationen wurden von der One Square Advisors GmbH („OSA“) erstellt. Die in dieser Präsentation enthaltenen Informationen („Informationen“) stammen aus vertraulichen Unternehmensangaben und können gem. MAR (Market Abuse Regulation) relevante Insiderinformationen aufgrund des kursbeeinflussenden Potenzials für die ausstehenden Kapitalmarktinstrumente der ERWE-Unternehmensgruppe darstellen. Die Informationen wurden nicht unabhängig von OSA verifiziert und stellen eine eigene Einschätzung der Situation durch OSA zum Zwecke der Informationsbeschaffung dar. Es wird keine ausdrückliche oder implizite Zusicherung oder Gewährleistung hinsichtlich der Fairness, Genauigkeit, Vollständigkeit oder Korrektheit der Informationen oder der darin enthaltenen Meinungen abgegeben, und es sollte auch nicht darauf vertraut werden. Die in dieser Präsentation enthaltenen Informationen sind vertraulich und dürfen nicht an Dritte weitergegeben werden. Diese Präsentation dient dem Empfänger dieser Präsentation („Empfänger“) als Informationsunterlage zur Bildung eines besseren Verständnisses, wobei die Informationsbeschaffung, sowie jegliche Bewertung der beschafften Informationen und darauf gestützte Entscheidungen in der alleinigen Zuständigkeit und Verantwortung des Empfängers liegen.

Diese Präsentation enthält finanzielle und andere Informationen über die Geschäfte und Vermögenswerte des Unternehmens. Diese Informationen wurden nicht von einer unabhängigen Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüft oder verifiziert. Es ist nicht die Absicht und es darf sich nicht darauf verlassen werden, dass diese Materialien eine vollständige oder umfassende Analyse der Finanzlage, der Handelsposition oder der Aussichten des Unternehmens liefern. Alle Projektionen, Schätzungen, Prognosen, Ziele, Aussichten, Rücksendungen und / oder Meinungen in diesem Dokument beinhalten Elemente der subjektiven Beurteilung und Analyse und basieren auf dem besten Urteil von OSA zum Datum dieser Präsentation. Alle Prognosen, Schätzungen, Meinungen und Prognosen in dieser Präsentation können ohne vorherige Ankündigung geändert werden.

Es wird keine ausdrückliche oder implizite Zusicherung oder Gewährleistung hinsichtlich der Erreichung oder der Angemessenheit von Prognosen, Schätzungen, Meinungen und Prognosen in dieser Präsentation abgegeben, und es sollte nicht darauf vertraut werden. In allen Fällen sollten die Empfänger ihre eigenen Untersuchungen und Analysen des Unternehmens und der in dieser Präsentation enthaltenen Informationen durchführen. In Bezug auf die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Informationen oder mündliche oder schriftliche Kommunikation in Verbindung mit den Informationen wird von keiner Person eine Verantwortung oder Haftung übernommen. Der Empfänger erklärt sich damit einverstanden, dass er bei einem Rechtsstreit oder Schiedsverfahren, an dem OSA beteiligt sind ist, nicht versuchen wird, Informationen in dieser Präsentation zu finden oder anderweitig zu nutzen.

Soweit gesetzlich zulässig, übernehmen weder OSA noch deren Berater eine Gewährleistung, Garantie oder sonstige Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Richtigkeit der in dieser Präsentation enthaltenen Informationen und Details. Gleiches gilt für alle anderen Informationen, schriftlich oder mündlich, die im Zusammenhang mit dieser Präsentation veröffentlicht werden. Der Empfang dieser Präsentation gewährt dem Empfänger kein Recht auf Ergänzungen oder Korrekturen. Ebenso bedeutet das Fehlen einer Ergänzung, eine Ergänzung oder eine Korrektur nicht, dass sich die Situation des Unternehmens seit der Erstellung dieser Präsentation nicht verändert hat.

Diese Präsentation ist vertraulich und weder die Präsentation noch Teile davon dürfen ohne die vorherige schriftliche Zustimmung von OSA an Dritte weitergegeben werden. In keinem Fall, soweit gesetzlich zulässig, haftet OSA, oder einer ihrer jeweiligen Berater für Verluste, Schäden, Kosten oder Ausgaben, die sich aus oder in Verbindung mit dieser Präsentation gegenüber Dritten ergeben, welche diese Präsentation zur Verfügung gestellt bekommen haben, oder welche anderweitig Kenntnis von deren Inhalt erlangt haben.

Immobilienkrise hat auch ERWE stark getroffen, seit 3Q22 Anleihe und Aktie stark unter Druck

Entwicklung Anleihekurs zum 26.06.2023 in %



Entwicklung Aktienkurs zum 26.06.2023 in €



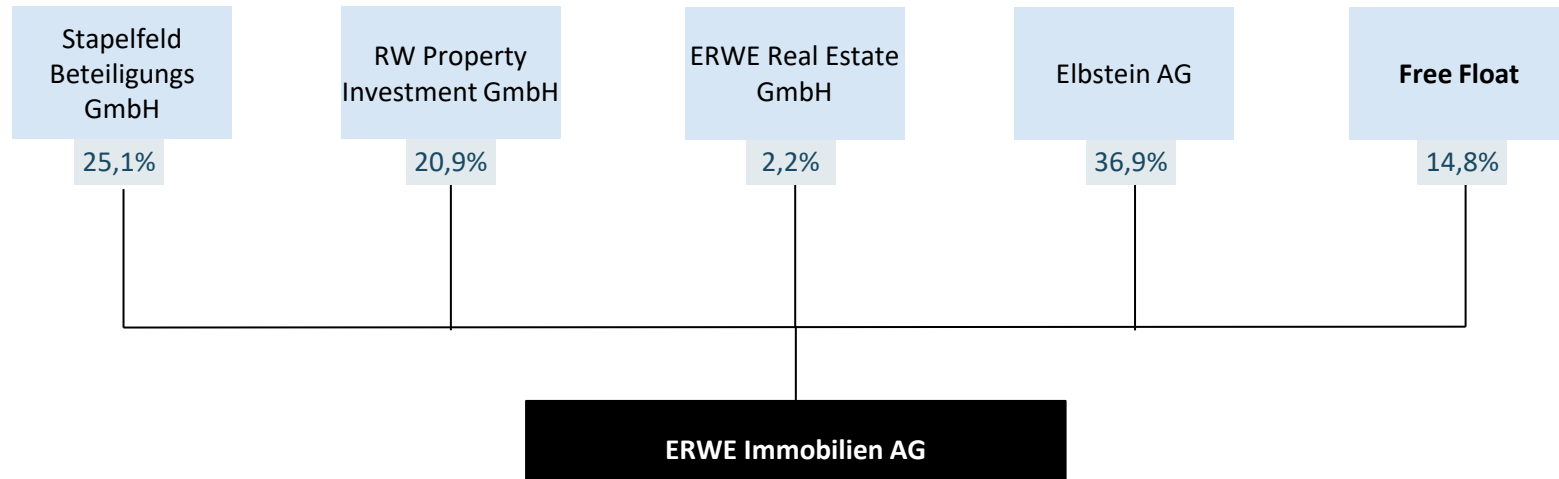
Wesentliche Fakten zur Anleihe

Emittentin	ERWE Immobilien AG
ISIN	DE000A255D05
Emissionsvolumen	€ 40.000.000
Stücklung	€ 1.000
Zinskupon	7,5 % p.a.
Laufzeit	4 Jahre (10.12.2019 - 10.12.2023)
Zinszahlung	Halbjährig
Rang	Senior unsecured
Financial Covenants	LTV max. 75%; Barmitteldeckung f. Zinsen
Call Options	Ab 10.12.22 @100,75%; ab 10.06.23 @100%
Vertragsrecht	Deutsches Recht

Wesentliche Fakten zur Aktie

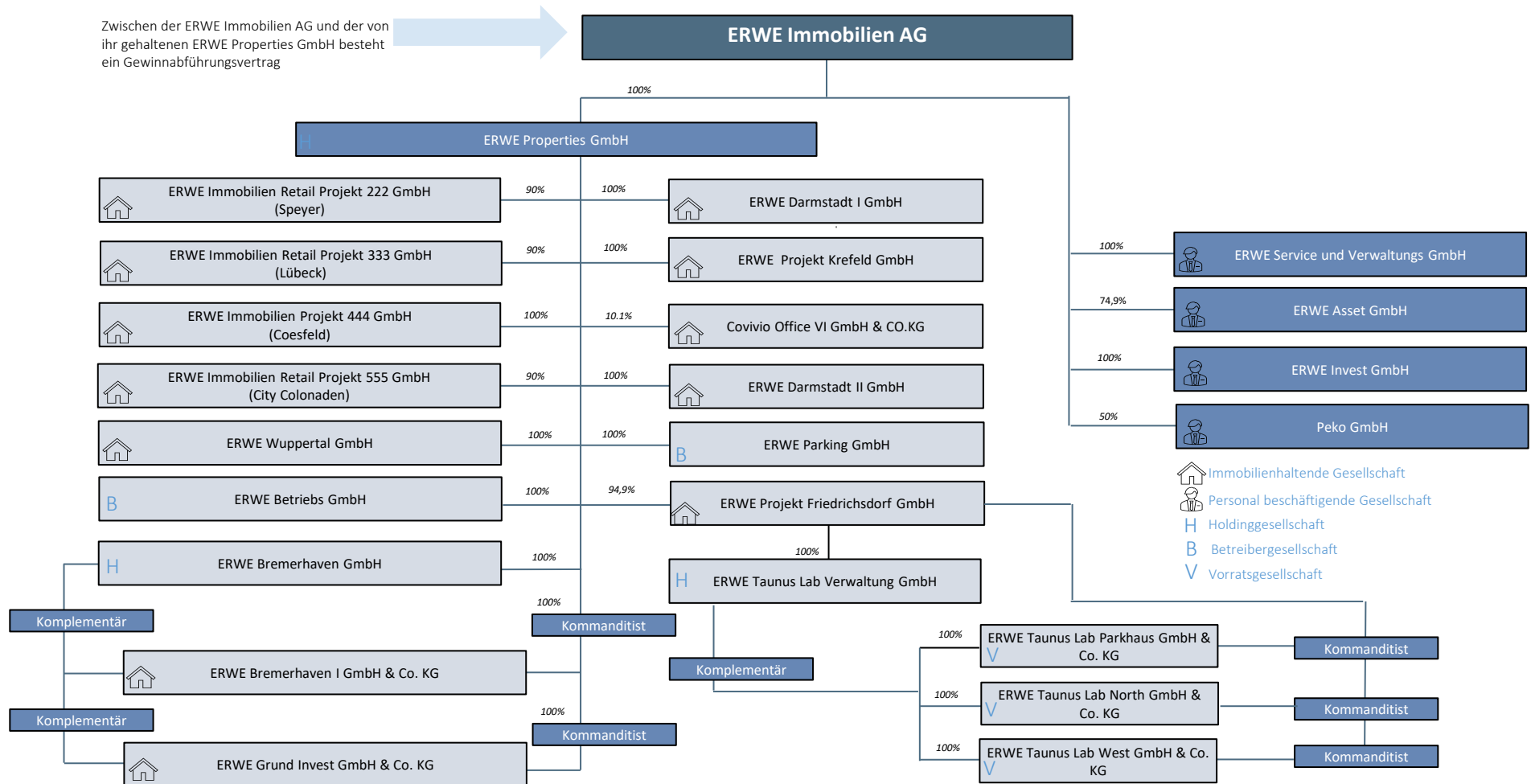
Emittentin	ERWE Immobilien AG
ISIN	DE000A1X3WX6
Ausstehende Aktien	24,56 Mio.
Marktkapitalisierung	€ 8,6 Mio. (Stand 26.06.2023)
Dividende	Keine Ausschüttung seit 2016

Aktionärsstruktur



Gesellschaftsrechtliche Struktur der ERWE-Unternehmensgruppe

Zwischen der ERWE Immobilien AG und der von ihr gehaltenen ERWE Properties GmbH besteht ein Gewinnabführungsvertrag



Immobilienportfolio Bestandsobjekte

Core+



Kupferpassage Coesfeld

- Fläche: 15.868 m²; 100% Eigentum
- Bewertung 12/2022: € 23,4 Mio.; Miete (IST): € 1.498.000; Miete (SOLL): € 1.590.000
- Darlehen: € 17,6 Mio.; Fälligkeiten: 03/2027 & 03/2032*

Core+



City Colonaden Krefeld 1

- Fläche: 23.427 m²; 90,0% Eigentum
- Bewertung 12/2022: € 24,8 Mio.; Miete (IST): € 1.311.000; Miete (SOLL): € 1.670.000
- Darlehen: € 14,0 Mio.; Fälligkeit: 12/2024

Core+



C&A-Haus Wuppertal

- Fläche: 9.940 m²; 100% Eigentum
- Bewertung 12/2022: € 14,8 Mio.; Miete (IST): € 1.019.000; Miete (SOLL): € 1.019.000
- Darlehen: € 12,6 Mio.; Fälligkeit: 01/2025

Core+



C&A-Haus Bremerhaven

- Fläche: 6.556 m²; 100% Eigentum
- Bewertung 12/2022: € 8,3 Mio.; Miete (IST): € 600.000; Miete (SOLL): € 600.000
- Darlehen: € 5,7 Mio.; Fälligkeit: 12/2025

Value Add



Lichthof Lübeck

- Fläche: 15.946 m²; 90,0% Eigentum
- Bewertung 12/2022: € 44,7 Mio.; Miete (IST): € 1.719.000; Miete (SOLL): € 2.401.000
- Darlehen: € 22,1 Mio.; Fälligkeiten: 09/2029*

Value Add



Postgalerie Speyer

- Fläche: 17.928 m²; 90,0% Eigentum
- Bewertung 12/2022: € 51 Mio.; Miete (IST): € 1.686.000; Miete (SOLL): € 2.627.000
- Darlehen: € 32 Mio.; Fälligkeit: 02/2024

Vorläufige Buchwerte des Bestandsportfolios 12/2022 :
€ 167 Mio.

Immobilienportfolio Projektentwicklungen



Projektentwicklung

Geschäftshaus Darmstadt 2

- Fläche: 986 m² (projektiert); 100% Eigentum
- Bewertung 12/2022: € 4,2 Mio.; Miete (IST): n.v.; Miete (SOLL): € 341.000
- Darlehen ausstehend: € 3,7 Mio.; Fälligkeit: 04/2024



Projektentwicklung

Gewerbeobjekt Darmstadt 1

- Fläche: 9.186 m² (projektiert); 100% Eigentum
- Bewertung 12/2022: € 8,0 Mio.
- Darlehen ausstehend: € 2,2 Mio.; Fälligkeit: unbefristet



Projektentwicklung

Taunus Lab in Friedrichsdorf

- Fläche: rund 44.000 m² (Grundstücksfläche); 95,0% Eigentum
- Bewertung 12/2022: € 30,2 Mio.
- Darlehen ausstehend: € 10,0 Mio.; Fälligkeit: 12/2023



Projektentwicklung

Vorratsgrundstücke

- Fläche: 52.746 m² (Grundstücksfläche)
- Bewertung 12/2022: € 1,7 Mio.



Projektentwicklung

Log In Krefeld 2

- Fläche: 9.059 m²; 100% Eigentum
- Bewertung 12/2022: € 18,5 Mio.; Miete (IST): € 1.174.000; Miete (SOLL): € 1.640.000**
- Darlehen: € 9,2 Mio.; Fälligkeit: 09/2024



Beteiligung

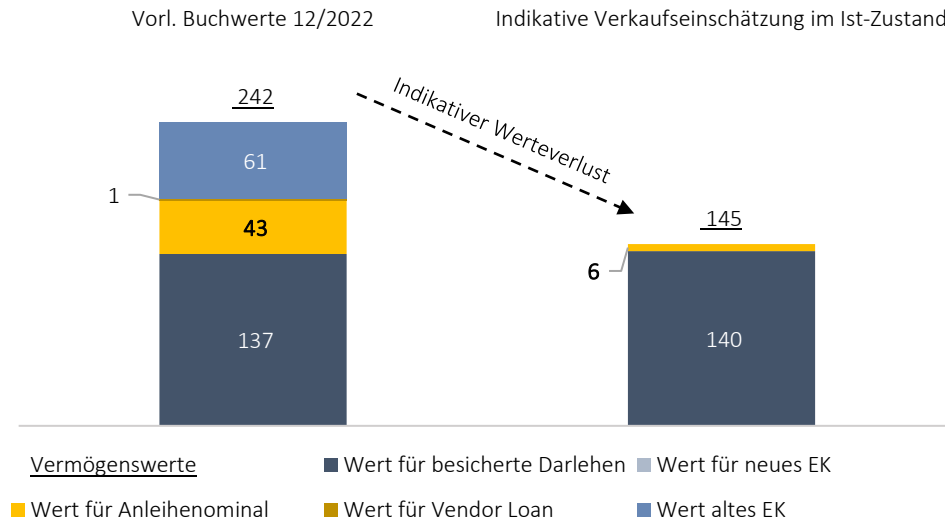
Frankfurt Airport Center

- Fläche: 48.055 m²; 10,1% Eigentum (RETT-Blocker)
- Bewertung 12/2022: € 8,4 Mio.

- Die Projektentwicklungen befinden sich in unterschiedlichen Stadien; offene Baukosten zur Fertigstellung dieser bei ca. € 20 Mio., weitere rund € 10 Mio. für Bestandsobjekte benötigt (Stand Mai 2023)
- Geschätzte Abschreibungen auf 12/2022 Buchwerte der Projektentwicklungen im Insolvenzzenario rund € -40 Mio. (~53% Wertberichtigung)
- Beteiligungen an Frankfurt Airport Center (FAC) wäre im Falle eines Verkaufs illiquide (RETT-Blocker Minderheitsbeteiligung)

Aktuelle Marktpreise haben stark nachgegeben

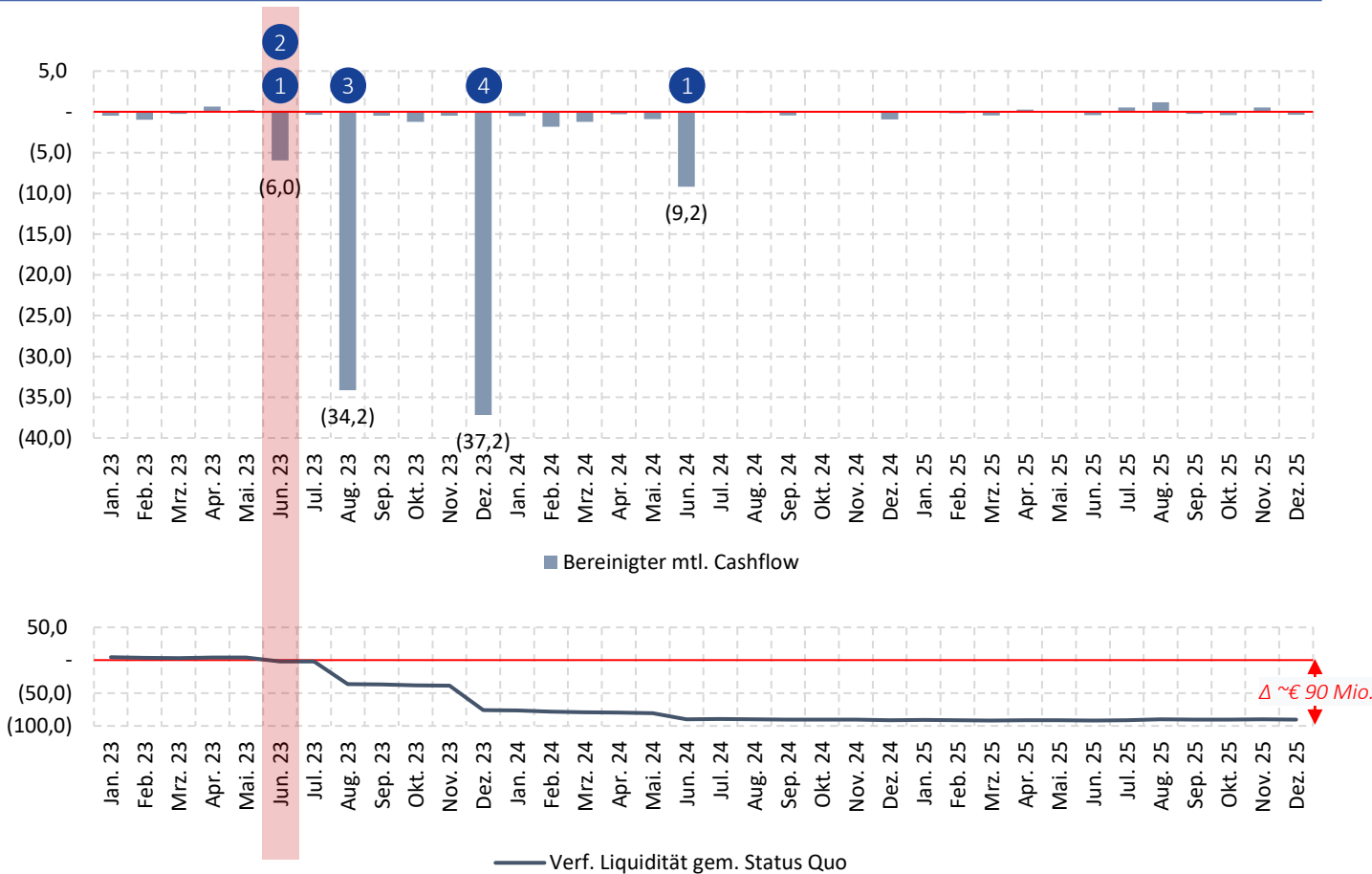
Geschätzte Preiskorrektur im aktuell illiquiden Marktumfeld (Angaben in € Mio.)



- Beim dargestellten Szenario handelt es sich um eine indikative Wertschätzung bei Verkauf der Vermögenswerte im aktuell illiquiden Marktumfeld (detaillierte Analyse auf Werthaltigkeit im Zuge *Independent Business Review*)
- Die Höhe der dargestellten Säulen entspricht dem Wert der Vermögenswerte, welche zur Bedienung der Investorenansprüche zur Verfügung stünden
- Objektfinanzierungen und besicherte Darlehen zeigen ausstehende Nominale ohne aufgelaufene Zinsen. Die Anleiheforderungen beinhaltet € 3 Mio. Zinsen bis zur Fälligkeit
- Zur Plausibilisierung der Wertschätzungen bei einem Verkauf im aktuell illiquiden Marktumfeld wurde sich öffentlich zugängliche Marktdaten bezogen.

Cashflow reicht für notwendige zusätzliche Investitionen, Zinsen und Tilgungen nicht aus

Geplante Entwicklung der verfügbaren Liquidität bis Ende 2025 (in € Mio.) im Status Quo



Kommentare

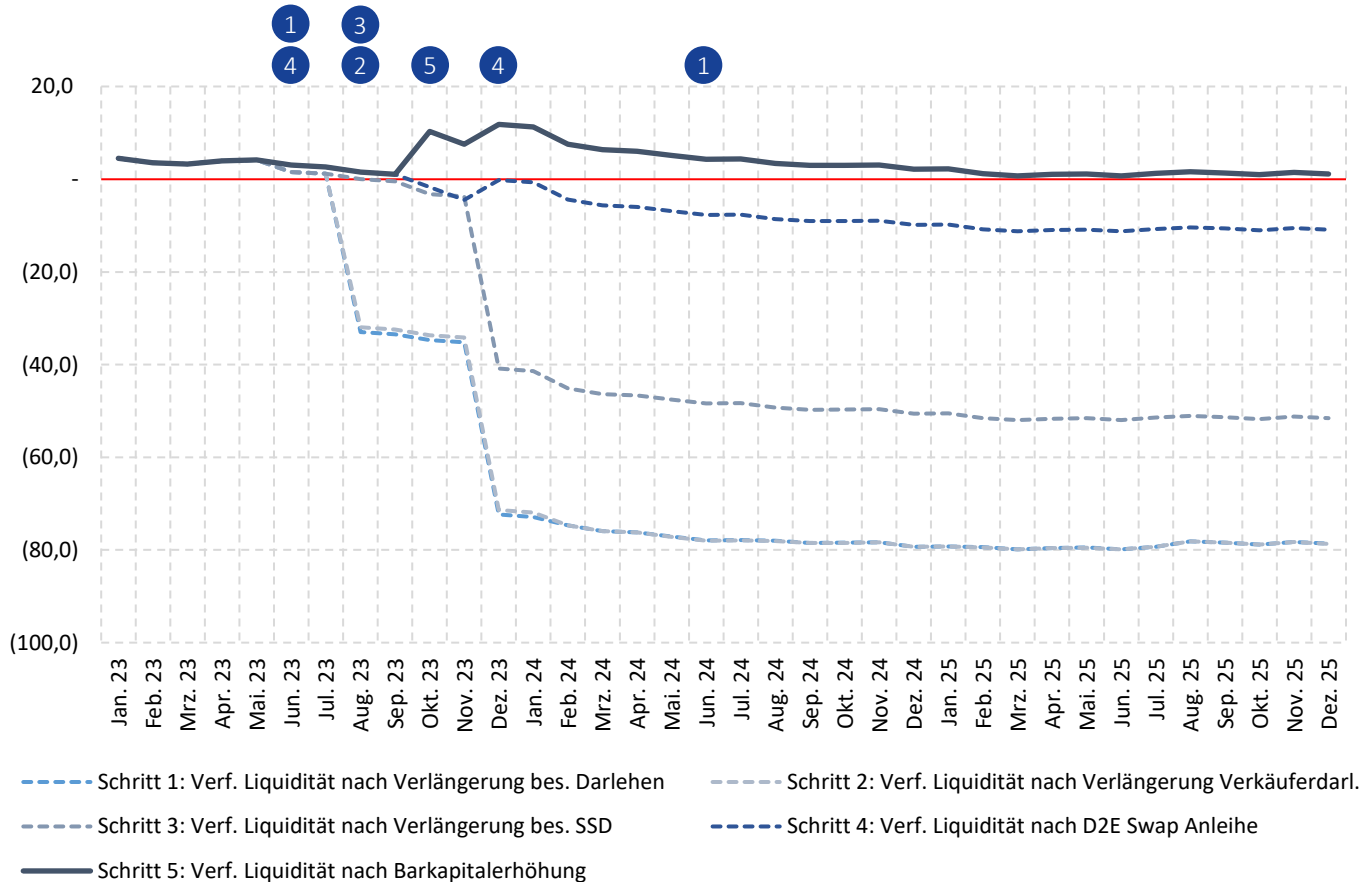
Rund € 30 Mio. geplante Baukosten bis Ende 2025 (insb. Krefeld II, Speyer, Lübeck, Krefeld I). Davon ca. € 22 Mio. mit neuen Darlehen finanziert → zusätzlicher Bedarf von gut € 8 Mio. aus operativem Geschäft benötigt; zusätzlich:

- 1 Fälligkeit der insgesamt € 11,7 Mio. besicherten Darlehen inklusive Zinsen (davon 06/2023: € 3,3 Mio.; 06/2024: € 8,3 Mio.)
- 2 € 1,5 Mio. halbj. Zinszahlung für die Anleihe; Illiquidität im Juni ohne Maßnahmen
- 3 Fällige Rückzahlung eines Verkäuferdarlehens von ca. € 1,0 Mio. inkl. Zinsen, und ein erstrangig besichertes Darlehen iHv. € 32,8 Mio. inklusive Zinsen
- 4 Fälligkeit der € 40 Mio. Anleihe plus € 1,5 Mio. Zinsen

→ Bis Ende 2025 ergibt sich somit eine Liquiditätsunterdeckung von ca. € 90 Mio.

Geplante Restrukturierung sorgt für Liquiditätssicherung und bestmögliche Wertaufholung im Going Concern Szenario

Geplante Entwicklung der verfügbaren Liquidität bis Ende 2025 nach geplanten Maßnahmen (in € Mio.)



Kommentare

Going Concern durch notwendigen Liquiditätserhalt soll durch eine Reihe an Restrukturierungsmaßnahmen geschaffen werden:

- 1 Verlängerung der besicherten Darlehen inkl. Zinsen (mündliche Zustimmung für € 3,17 Mio. bereits vorhanden)
- 2 Verlängerung des Verkäuferdarlehens bis Feb 2024
- 3 Verlängerung des erstrangig besichert. Darlehen. Die Rückzahlung im Aug 2023 bleibt aus
- 4 Umwandlung der Anleihe inkl. Zinsen in Eigenkapital (Debt-to-Equity Swap). Der Kapitaldienst im Jun/Dez 2023 bleibt aus.
- 5 Barkapitalerhöhung i.H.v. ca. € 12 Mio.

Restrukturierungsmaßnahmen sorgen für Liquiditätserhalt und ermöglichen maximale Wertaufholung für Gläubiger im Going Concern Szenario

Wesentliche Gründe für Liquiditätsunterdeckung bis Ende 2025

Liquiditätsunterdeckung im Status Quo	Betrag in € Mio.
Rückzahlung besicherter Darlehen (inkl. Zinsen)	(11.7)
Rückzahlung Verkäuferdarlehen (inkl. Zinsen)	(1.0)
Rückzahlung besichertes Darlehen (inkl. Zinsen)	(32.8)
Fälligkeit der Anleihe (inkl Zinsen)	(43.0)
Operatives Geschäft getrieben durch zusätzliche notwendige Investitionen für Projektentwicklung	(1.8)
Summe	(90.3)

Geplante Maßnahmen zur Liquiditätserhaltung

Maßnahmen zur Liquiditätssicherung	Betrag in € Mio.
Verlängerung besicherter Darlehen (inkl. Zinsen)	11.7
Verlängerung Verkäuferdarlehen innerhalb des Planungszeitraums	0.0
Verlängerung besichertes Darlehen (Nominal)	32.0
Umtausch Anleihe (inkl. Zinsen) in EK (Debt-to-Equity Swap)	43.0
Barkapitalerhöhung	12.0
Teilsumme	98.7
abzgl. entstehende Zahlungsverpflichtungen durch Verlängerungen	4.9
abzgl. variabler Restrukturierungskosten	2.3
abzgl. Liquidität Ende 2025	1.1
Summe	90.3



Plausibilisierung (IBR und Insolvenzquote) durch unabhängige Beratungsgesellschaft

Inhalte des IBR

Gesamtplanung:

- Integriertes Modell der Unternehmensplanung inkl. aller Maßnahmen
- Sensitivitätsanalysen und Szenarienbetrachtung

Maßnahmenplanung:

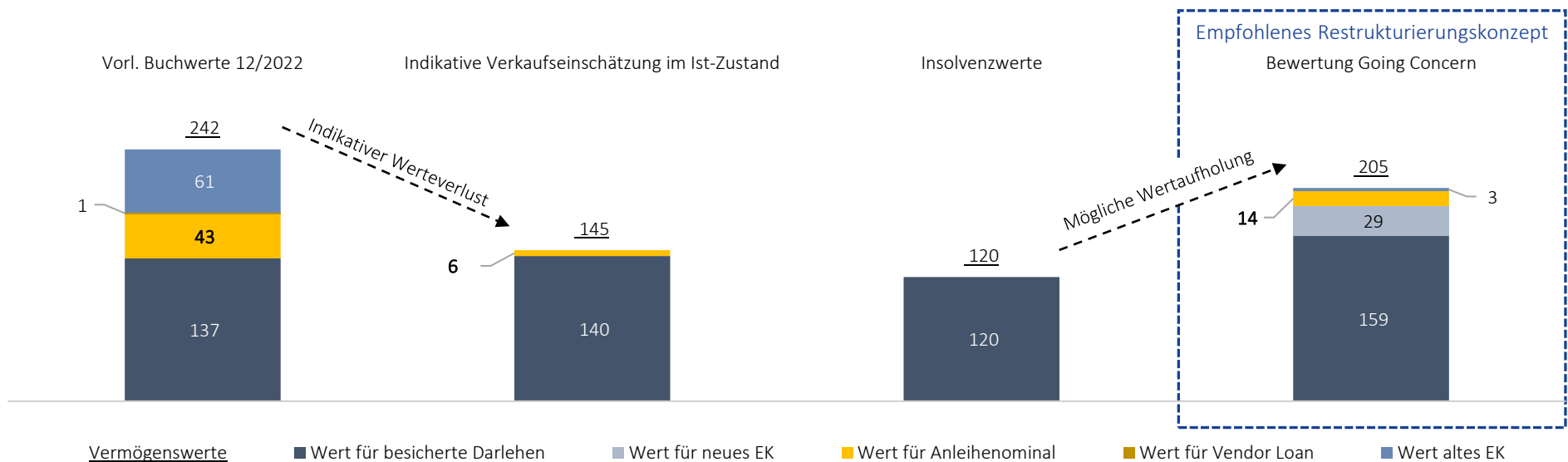
- Darstellung und Quantifizierung aller erforderlichen Maßnahmen
- Bestandsaufnahme und Handlungsbedarf

Plausibilisierung:

- Darstellung Basisplanung in HGB-Schema
- Planung auf Monatsbasis, Abgrenzung
- Herausnehmen von noch nicht umgesetzten, aber eingeplanten Maßnahmen
- Plausibilisierung Annahmen
- Plausibilisierung Planungssystematik
- Plausibilisierung historischer Verläufe

Insolvenz wertvernichtend für Anleihe und EK; Restrukturierungskonzept bietet Chance für Wertaufholung

Indikative Wertentwicklungen der Vermögenswerte in diversen indikativen Szenarien (Angaben in € Mio.)



- Bei den verschiedenen Szenarien handelt es sich um indikative Werteinschätzungen (detaillierte Analyse auf Werthaltigkeit im Zuge *Independent Business Review*)
- Die Höhe der dargestellten Säulen entspricht dem Wert der Vermögenswerte, welche zur Bedienung der Investorenansprüche zur Verfügung stünden
- Objektfinanzierungen und besicherte Darlehen zeigen ausstehende Nominale ohne aufgelaufene Zinsen. Die Anleiheforderungen beinhaltet € 3 Mio. Zinsen bis zur Fälligkeit
- Zur Plausibilisierung der Wertschätzungen bei einem Verkauf im aktuell illiquiden Marktumfeld wurde sich öffentlich zugängliche Marktdaten bezogen.
- Im Going Concern Szenario werden weitere Investitionen für Objektentwicklung notwendig, für welche neues Kapital von rund € 9 Mio. benötigt wird. Die Wertaufholung bis Ende 2025 ggü. Bewertung zu aktuellen Renditen ist durch gesteigerte Mieten getrieben. Der aufgeholte Wert aus Anleiheforderungen reflektiert den Buchwert des Eigenkapitalanteils der Anleihegläubiger nach vorgeschlagener Restrukturierung ohne Aktienkurspotenzial

Mögliches Szenario der Anleiherestrukturierung: Debt-to-Equity Swap

Einbringung der Anleihe maßgeblich durch RETT-Blocker getrieben – Kapitalschnitt der Altaktionäre max. 95%

Mögliche Anpassung der Kapitalstruktur

- (1) Kapitalschnitt mit 20:1 (95%) 1,23 Mio. Aktien
- (2) Einbringung Anleihenominal inkl. aufgelaufene Zinsen iHv. € 43 Mio. mit 6,00 Mio. Aktien
- | | |
|------------------------|-----------|
| Anleihegläubiger | 83 % |
| Altaktionäre | 17 % |
| von Anzahl Aktien ges. | 7,23 Mio. |
- (3) Barkapitalerhöhung bis zu € 12 Mio. zu € 1 je Aktie
- | | |
|-----------------------|------------|
| Anleihegläubiger | 31 % |
| Aktionäre (neu + alt) | 69 % |
| Anzahl Aktien | 19,23 Mio. |

Zahlen zur vereinfachten Darstellung gerundet

Mögliche Wertaufholung

		Anleihegläubiger Recovery auf Anleiheforderungen		
		Aktienkurs in Zielstruktur		
		1.00 €	2.39 €	7.17 €
Wandlung zu % der Forderung	14.0%	14.0%	33.3%	100.0%

Kommentar

Base Case

- Einbringungswert der Anleihe maßgeblich durch RETT-Blocker und Einigung mit dem kapitalbringenden Altaktionär getrieben¹
- Das Wertaufholungspotenzial im Going Concern Szenario legt als Bemessungsgrundlage das Insolvenzzenario (s. Folie 11) zugrunde

Mögliche Recovery

- Anleihegläubiger können bei einem Debt-to-Equity Swap im illustrierten Szenario durch den gesicherten Going Concern gem. Geschäftsplanung eine Recovery von mehr als 33% der Anleiheforderung erwarten
- Bei zusätzlicher positiver Entwicklung des Aktienkurses besteht ein vollständiges Wertaufholungspotenzial

ERWE kann € 40 Mio. Anleihe nicht zurückführen, Anleihe muss restrukturiert werden

Zusammenfassung

ERWE Immobilien AG Aktuelle Situation

- Portfolio aus innerstädtischen Immobilien in Orten wie Speyer, Krefeld oder Coesfeld, die ein neues Nutzungskonzept bekommen; aktuell sechs Bestandsimmobilien, vier Projektentwicklungen und eine Minderheitsbeteiligung (10,1%) mit einem Marktwert von ca. € 118 – 205 Mio. (Buchwerte Stand 12/2022 bei vorl. ca. € 238 Mio.)
- Aktionärsstruktur: 36,9% Elbstein AG; 25,1% Stapelfeld Beteiligungs GmbH; 20,9% RW Property Investment GmbH; 14,8% Streubesitz; 2,2% ERWE Real Estate GmbH
- Schwacher operativer Cashflow, notwendige Investitionen in Projektentwicklungen sowie zusätzliche Kosten führen bis Ende 2025 zu einem Liquiditätsbedarf i.H.v. ca. € 12 Mio.
- Ausstehende € 40 Mio. Anleihe mit Fälligkeit am 10.12.2023 kann nicht bedient werden; eine Refinanzierung im aktuellen Marktumfeld erscheint insb. aufgrund fehlender Kapitaldienstfähigkeit (keine Debt Capacity) nicht möglich, Deckung des Liquiditätsbedarfes durch Aufnahme von weiterem FK ebenfalls unmöglich
- Schaffung von Liquidität durch Verkauf einzelner Immobilien oder Projektgesellschaften aufgrund des illiquiden Marktumfelds kaum oder nur zu Verkaufserlösen weit unter dem besicherten Fremdkapital möglich

Restrukturierungs- konzept (Schritte)

1. Kapitalherabsetzung
2. Wandlung Anleiheverbindlichkeiten in Eigenkapital
3. Barkapitalerhöhung für Deckung Liquiditätsbedarf
4. Investor bereit, Barkapitalerhöhung zu backstoppen

Gegenantrag der Schutzgemeinschaft der Kapitalanleger e.V. („SdK“)

Inhaltspunkte des Gegenantrags zur AoV vom 23.06.2023

Hintergrund:

- Die SdK ist eine führende deutsche Anlegervereinigung für Privatanleger
- Die SdK lehnt Restrukturierungsvorschlag seitens ERWE ab, angabegemäß werden hierbei (insb. beim D2E-Swap) die Interessen der Anleihegläubiger nicht ausreichend berücksichtigt
- Eingeschränktere Ermächtigungen/Rechte des Gemeinsamen Vertreters als ausreichend betrachtet

Beschlussvorschläge zu Tagesordnungspunkten:

- TOP 1 – Stundung: **Zustimmung**
- ~~TOP 2 – Umtausch: **Ablehnung**~~
- TOP 3 – Ausschluss Kündigungsrecht: **Zustimmung**
- TOP 4 – Ausschluss Kündigungsrechts wg. Berichtspflichtverletzung: **Zustimmung**
- ~~TOP 5 – Wahl Gemeinsamer Vertreter RA Borowski: **Ablehnung**~~
- Gegenantrag TOP 5 – Wahl Gemeinsamer Vertreter **RA Markus Kienle** sowie zeitlich und finanziell beschränktere Ermächtigung/Rechte des GV: **Zustimmung**

Gegenantrag des Anleihegroßgläubigers Ethenea

Inhaltspunkte des Gegenantrags zur AoV vom 26.06.2023

Hintergrund:

- ETHENEA Independent Investors S.A. („Ethenea“) ist ein luxemburgischer Investor und Großgläubiger der ERWE-Anleihe
- Interessensbündelung von insgesamt knapp € 19 Mio. Anteilen an der € 40 Mio. Anleihe (ca. 47,4% der Stimmrechte)
- Ethenea lehnt Restrukturierungsvorschlag seitens ERWE ab, angabegemäß ist die Herkunft des benötigten frischen Kapitals nicht klar

Beschlussvorschläge zu Tagesordnungspunkten:

- TOP 1 – Stundung: **Zustimmung**
- ~~TOP 2 – Umtausch: **Ablehnung**~~
- TOP 3 – Ausschluss Kündigungsrecht: **Zustimmung**
- TOP 4 – Ausschluss Kündigungsrechts wg. Berichtspflichtverletzung: **Zustimmung**
- ~~TOP 5 – Wahl Gemeinsamer Vertreter RA Borowski: **Ablehnung**~~
- Gegenantrag TOP 5 – Wahl Gemeinsamer Vertreter **RA Gustav Meyer zu Schwabedissen** mit umfangreicher Handlungskompetenz: **Zustimmung**

Interessengruppe:

Investor	Anteile in € Mio.
Axxion S.A. (GANADOR – Spirit Invest)	1,4
Fürsorgekasse von 1908	0,4
Mainfirst Affiliated FD Managers S.A.	5,6
Ethenea Independent Investors S.A.	6,3
CIBC Mellon	5,0
Herr Joachim Schmitt	0,2
Gesamt	18,95

one
square



Your strong partner for special situations

One Square Advisors GmbH
Theatinerstraße 36
80333 München
Deutschland



www.onesquareadvisors.com



www.linkedin.com/company/onesquareadvisors