

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

Newsletter 1 | ESPG AG

Anleihegläubigerversammlung am 04.08.2023 / Einschätzung und kostenlose Stimmrechtsvertretung der SdK

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir möchten Ihnen mit diesem Newsletter wichtige Informationen in Sachen der Restrukturierung der Anleihe 2018/2023 (ISIN: DE000A2NBY22 / WKN: A2NBY2) der ESPG AG („ESPG“) zukommen lassen.

Anleihegläubigerversammlung am 04.08.2023

Die ESPG hat die Anleihe 2018/2023 (ISIN: DE000A2NBY22 / WKN: A2NBY2) mit einem Nominalwert von bis zu 250 Mio. Euro, einer Fälligkeit am 01.10.2023 und einem Kupon von 6,0% emittiert.

Am 17. Juli 2023 hat die Gesellschaft die Anleihehaber zu einer am 04.08.2023 stattfindenden Versammlung der Anleihegläubiger eingeladen. Die Anleihegläubigerversammlung findet um 11 Uhr im Bürgerhaus Stollwerck, Raum 310, Dreikönigenstr. 23, 50678 Köln, statt.

Hintergrund der Anleihegläubigerversammlung

Die Emittentin ist ein auf Science Parks und Areas of Innovation spezialisiertes Immobilienunternehmen. Ihr Fokus liegt auf dem Erwerb, Halten und Weiterentwickeln von Wissenschaftsparks, die überwiegend geprägt sind von Mietern aus den Branchen Life Sciences / Biowissenschaften, grüne Technologien und digitale Transformation. Die Science Parks der Emittentin haben in der Regel jeweils einen gemeinsamen Forschungsschwerpunkt, bezüglich dessen die Mieter von der Nähe zueinander und der direkten Nachbarschaft zu Universitäten, Kliniken oder Forschungsinstituten profitieren. Das Portfolio der Emittentin umfasst aktuell 16 Objekte mit einer Gesamtfläche von 126.000 Quadratmetern und einem Bilanzwert von rund 244 Mio. Euro.

Hintergrund der Anleihegläubigerversammlung ist der Umstand, dass aufgrund des schlechten Immobilienmarktumfeldes sämtliche Refinanzierungsbemühungen der am 01.10.2023 fälligen Anleihe bisher gescheitert sind.

Die Emittentin schlägt den Anleihegläubigern folgende Beschlussgegenstände vor:

- Erhöhung der Verzinsung des ausstehenden Kapitals von 6,0 % p.a. auf 9,5 % p.a.

SdK-Geschäftsführung
Hackenstr. 7b
80331 München
Tel.: (089) 20 20 846 0
Fax: (089) 20 20 846 10
E-Mail: info@sdk.org

Vorsitzender
Dipl.-Volkswirt
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

- Verlängerung der Laufzeit um drei Jahre bis zum 1. Oktober 2026 mit Änderung der „Wahl-Rückzahlungsperioden“
- Anpassung der Definition des Begriffs „Kontrollwechsel“ unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Aktionärsstruktur.
- Neugestaltung des LTV-Covenants durch Einführung eines veränderten Netto-LTV-Konzeptes und Herabsetzung der Netto-LTV-Schwellenwerte sowie Einführung eines Kündigungsrechts der Anleihegläubiger bei Verletzung dieses LTV-Covenants
- Weitere Einschränkung der Befugnis der Emittentin, Ausschüttungen vorzunehmen, durch Herabsetzung der dafür relevanten Netto-LTV-Schwellenwerte (insbesondere für ein absolutes Ausschüttungsverbot von 75% auf 60%).
- Ersatzlose Streichung des § 11(2) sowie des § 11(6) der Anleihebedingungen und logische Folgeänderungen sowie Standardisierung der Regelungen zu Mitteilungen und weitere Anpassungen der Anleihebedingungen rein technischer Natur
- Vollziehungsabsicherung durch Hinausschieben der Kapitalrückzahlungsverpflichtung. Dies gilt jedoch längstens bis zum Ablauf des 31. März 2024. Für diesen Zeitraum verzichten die Anleihegläubiger auf ein etwaiges Kündigungsrecht wegen einer nicht erfolgten Kapitalrückzahlung am 1. Oktober 2023.

Die Gläubigerversammlung ist nur beschlussfähig, wenn die anwesenden Anleihegläubiger wertmäßig mindestens die Hälfte der ausstehenden Schuldverschreibungen vertreten. Die meisten Beschlussvorschläge bedürfen zu ihrer Wirksamkeit jeweils einer Mehrheit von mindestens 75 % der an der Abstimmung teilnehmenden Stimmrechte.

Einschätzung der SdK

Aus Sicht der SdK ist eine Laufzeitverlängerung um weitere drei Jahre aufgrund der aktuellen Lage auf den Immobilienmärkten generell zustimmungsfähig, jedoch erscheint der gebotene Zinssatz von 9,5 % p.a. gemessen an den Risiken fragwürdig. Der Immobilienmarkt befindet sich unserer Einschätzung nach in einer schweren Krise. Für eine adäquate Beurteilung, ob die Zinserhöhung ausreichend ist, fehlen aus unserer Sicht jedoch noch weitere Informationen, zum Beispiel ausführliche Details der Gesellschaft zur Liquiditätsplanung.

Die mit einer Laufzeitverlängerung einhergehende Anpassung der Wahrrückzahlungsperioden, also das Recht der Gesellschaft, die Anleihen vorzeitig zu einem höheren Nominalbetrag als 100% zurückzuzahlen, ist aus unserer Sicht nicht zu beanstanden, sofern einer Laufzeitverlängerung generell zugestimmt wird.

Die Änderung der Change of Control Klausel ist zweigeteilt. Zum einen soll der Absatz, wonach bei einem Kontrollwechsel die Gesellschaft berechtigt sein soll, die Schuldverschreibungen zurückzuzahlen, komplett entfallen. Zum anderen tritt ein

Kontrollwechsel künftig nicht mehr dann ein, wenn eine Person mehr als 50% der Aktien der Emittentin hält, sondern wenn die derzeitigen Großaktionäre nicht mehr zusammen zumindest 50% oder wenn die Delta BuyCo I S.à.r.l. nicht mehr mindestens 30% der Aktien hält. Wir können mit dem Beschlussvorschlag jedoch „leben“ und sehen darin keinen wesentlichen Diskussionsbedarf.

Fragwürdig erscheint uns das neu implementierende Netto-LTV-Konzept. Bisher bezeichnete das Netto-LTV (Loan-to-Value) das Verhältnis der Konsolidierten Nettofinanzverbindlichkeiten der Emittenten-Gruppe zu dem Wert des Immobilienvermögens als Prozentsatz. Nun soll das Netto-LTV als das Verhältnis der Konsolidierten Erstrangig Grundbuchlich Besicherten Nettofinanzverbindlichkeiten der Emittenten-Gruppe zu dem Wert des Immobilienvermögens als Prozentsatz bezeichnet werden. Abgestellt wird also künftig nicht mehr auf die gesamten Nettofinanzverbindlichkeiten sondern nur noch auf die mit einer erstrangigen Grundschuld besicherten Nettofinanzverbindlichkeiten. Zudem soll die Gesellschaft nur noch verpflichtet sein, dass der Netto-LTV 65% (statt vorher 85%) nicht übersteigt. Aufgrund der Neudefinition ändern sich auch die Ausschüttungssperren, wenn der Loan-to-Value bestimmte Prozentsätze übersteigt.

Dies hat aus unserer Sicht zur Folge, dass Juniorfinanzierungen, die schon vertraglich ausgehandelt sind, nicht mehr berücksichtigt werden und wohl dennoch auch besser als die Anleihe gestellt werden könnten. Aus diesem Grund halten wir diesen Tagesordnungspunkt derzeit für nicht zustimmungsfähig. Eventuell zeitnah kommende Nicht Erstrangig Besicherte Finanzierungen müssen im Rang gleich gestellt werden mit der Anleihe und dürfen auch nicht wesentlich anders verzinst werden.

Die anderen Tagesordnungspunkte sind mehr technischer Natur und sinnvoll, sollte es zu einer Zustimmung der vorhergehenden Tagesordnungspunkte kommen. Derzeit prüfen wir, ob wir eventuell einen Gegenantrag stellen, um weitere Verbesserungen zu Gunsten der Anleiheinhaber zu erreichen.

Formale Hinweise

Für die Teilnahme an der Gläubigerversammlung und die Ausübung der Stimmrechte ist eine Anmeldung erforderlich. Die Anmeldung muss dem von der Gesellschaft beauftragten Dienstleister Link Market Services GmbH bis spätestens zum Ablauf des 1. August 2023 (d.h. bis 24:00 Uhr (MESZ)) unter der folgenden Adresse oder per E-Mail zugehen:

ESPG AG
wegen „Schuldverschreibung 2018/2023“
c/o Link Market Services GmbH
Landshuter Allee
1080637 München
E-Mail: versammlung@linkmarketservices.de

Wichtiger Hinweis: Sollten Sie sich für die kostenlose Stimmrechtsvertretung der SdK entscheiden (siehe nachfolgender Absatz), ist keine eigene Anmeldung erforderlich. Die SdK übernimmt dann die Anmeldung für Sie, sofern die Unterlagen uns rechtzeitig am 31.7.2023 zugehen.

Zudem ist in jedem Fall (persönliche Teilnahme oder Bevollmächtigung der SdK) eine Sperrbescheinigung der Depotbank erforderlich. Diese erhalten Sie direkt bei der Depotbank. 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 meisten Depotbanken verlangen für die Ausstellung einer Sperrbescheinigung zwischen 5 und 20 Euro.

Kostenlose Stimmrechtsvertretung der SdK

Die SdK Schutzgemeinschaft der Kapitalanleger e.V. bietet betroffenen Anleihehabern an, diese auf der am 04.08.2023 stattfindenden Anleihegläubigerversammlung und auf eventuell kommenden Anleihegläubigerversammlungen zu vertreten.

Das entsprechende Vollmachtformular kann unter www.sdk.org/espg rechts in der Box „weitere Unterlagen“ abgerufen werden. Die Vollmacht gilt für die Versammlung am 04.08.2023 und auch für weitere mögliche Gläubigerversammlungen. Diese kann jederzeit widerrufen werden.

Bitte senden Sie die Vollmacht und die Sperrbescheinigung bis spätestens 31.07.2023 im Original per Post oder per E-Mail an die SdK:

SdK e.V.
Stichwort: ESPG
Hackenstr. 7b
80331 München
E-Mail: info@sdk.org

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

München, den 19.07.2023
SdK Schutzgemeinschaft der Kapitalanleger e.V.

Hinweis: Die SdK hält Anleihen der ESPG AG!