

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

Newsletter 2 | ESPG AG

## **Abstimmungsverhalten auf der Anleihegläubigerversammlung am 04.08.2023**

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.

Wie berichtet hat die ESPG die Inhaber der 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 % 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 ist der Umstand, dass aufgrund des schlechten Immobilienmarktumfeldes sämtliche Refinanzierungsbemühungen der am 01.10.2023 fälligen Anleihe bisher gescheitert sind.

Zwischenzeitlich wurden drei Ergänzungsverlangen gestellt. Zwei davon sehen alternativ die Bestellung von Herrn Rechtsanwalt Klaus Nieding oder der MR Treuhand GmbH zum gemeinsamen Vertreter vor, wobei der gemeinsame Vertreter zugleich bereits jetzt besondere Befugnisse erhalten soll. Der dritte Ergänzungsantrag betrifft die Beschlussfassung über die Ergänzung von § 11 (Verpflichtungserklärungen) um zwei neue Absätze zur Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten und der Veröffentlichung eines Businessplans.

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.

### **Abstimmungsverhalten der SdK**

Die SdK wird mit Ausnahme des neuen Netto-LTV-Konzepts allen Beschlussvorschlägen der Gesellschaft sowie dem Ergänzungsverlangen bzgl. § 11 zustimmen. Bezüglich der beiden Ergänzungsverlangen in Sachen gemeinsamer Vertreter werden wir uns enthalten.

Aus Sicht der SdK ist eine Laufzeitverlängerung um weitere drei Jahre aufgrund der aktuellen Lage auf den Immobilienmärkten zustimmungsfähig und eine Belastung

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

Vorsitzender  
Dipl.-Volkswirt  
Daniel Bauer

Publikationsorgane  
AnlegerPlus  
AnlegerPlus News

Internet  
[www.sdk.org](http://www.sdk.org)  
[www.anlegerplus.de](http://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

der Gesellschaft über den gebotenen neuen Zinssatz in Höhe von 9,5 % p. a. erscheint uns derzeit nicht möglich.

Die mit einer Laufzeitverlängerung einhergehende Anpassung der Währückzahlungsperioden, also das Recht der Gesellschaft, die Anleihen vorzeitig zu einem höheren Nominalbetrag als 100 % zurückzuzahlen, ist aus unserer Sicht daher ebenfalls nicht zu beanstanden.

Die Änderung der Change-of-Control-Klausel ist wie berichtet 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.

Das neu zu implementierende Netto-LTV-Konzept ist aus unserer Sicht nicht zustimmungsfähig. 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. Aus diesem Grund halten wir diesen Tagesordnungspunkt für nicht zustimmungsfähig.

Die anderen regulären Tagesordnungspunkte sind wie berichtet mehr technischer Natur und eine Zustimmung sinnvoll.

Bzgl. des Sachverhalts gemeinsamer Vertreter werden wir uns enthalten. Beide Kandidaten erscheinen uns geeignet, jedoch sollen diese zugleich mit der Bestellung weitreichende Befugnisse erhalten, was wir grundsätzlich aufgrund schlechter Erfahrungen in der Vergangenheit ablehnen. Voraussetzung für die Umsetzung des Ergänzungsverlangens bzgl. § 11 ist jedoch die Wahl eines gemeinsamen Vertreters.

Für Rückfragen stehen wir unseren Mitgliedern gerne unter [info@sdk.org](mailto:info@sdk.org) oder unter 089/2020846-0 zur Verfügung.

München, den 03.08.2023  
SdK Schutzgemeinschaft der Kapitalanleger e.V.

*Hinweis: Die SdK hält Anleihen der ESPG AG!*