

Newsletter 4 | ESPG AG

Aktuelle Entwicklungen / Erneute Abstimmung ohne Versammlung

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.

Abstimmung ohne Versammlung vom 18.03 bis 20.03.2024

Die ESPG wird die Inhaber der Anleihe 2018/2026 (ISIN: DE000A2NBY22 / WKN: A2NBY2) zu einer Abstimmung ohne Versammlung aufrufen. Hintergrund ist ein möglicher Verstoß der Gesellschaft gegen die Verpflichtung aus § 11 (1) der Anleihebedingungen, wonach die Gesellschaft sicherzustellen hat, dass an keinem Berichtsstichtag der Gesamt-LTV der ESPG-Gruppe auf konsolidierter Basis den Relevanten Vergleichswert im Sinne der Anleihebedingungen übersteigt („Gesamt-LTV-Covenant“). Der Relevante Vergleichswert ist in § 11 (1) der Anleihebedingungen dabei zum 31. Dezember 2023 auf 75 %, zum 31. Dezember 2024 auf 70 % und zum 31. Dezember 2025 auf 65 % festgelegt.

Nach den gegenwärtig vorliegenden, aber noch vorläufigen Bewertungs- und Berechnungsgrundlagen geht der Vorstand der ESPG davon aus, dass der Gesamt-LTV zum 31. Dezember 2023 bei 74,3 % lag und der Gesamt-LTV-Covenant damit eingehalten wurde. Da dieser vorläufige Wert jedoch nur knapp unter dem Relevanten Vergleichswert liegt und es im Rahmen der Abschlussprüfung noch zu Änderungen bzw. Anpassungen der Bewertungs- und Berechnungsgrundlagen kommen kann, ist nicht auszuschließen, dass letztlich doch noch ein Überschreiten des einzuhaltenden Vergleichswertes von 75 % zum 31. Dezember 2023 festgestellt wird. Daher hat der Vorstand entschieden, die Gläubiger der Anleihe 2018/2026 vorsorglich um Zustimmungserteilung zur Aussetzung des Gesamt-LTV-Covenants zum Berichtsstichtag 31. Dezember 2023 zu ersuchen. Die Abstimmung ohne Versammlung wird im Zeitraum vom 18. bis 20. März 2024 stattfinden; Details zur Stimmabgabe werden in Kürze veröffentlicht. Für die Abstimmung wird in jedem Fall eine Sperrbescheinigung der Depotbank benötigt.

Neben der Aussetzung des Gesamt-LTV-Covenants zum 31. Dezember 2023 schlägt die Gesellschaft den Anleihegläubigern vor, dem gemeinsamen Vertreter der Anleihegläubiger die Befugnis einzuräumen, bei Bedarf auch für 2024 und 2025 einer (erneuten) Aussetzung des Gesamt-LTV-Covenants gegenüber der Emittentin zuzustimmen.

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

Darüber hinaus soll – laut Gesellschaft rein vorsorglich – einer möglichen Aufstockung des Volumens der Anleihe 2018/2026 um 20 % des derzeit ausstehenden Gesamtnennbetrages zu einem Kurs von mindestens 95 % des Nennbetrages gemäß § 11 (5) (c) der Anleihebedingungen zugestimmt werden, um der Gesellschaft finanzielle Flexibilität zu verschaffen.

Die Aufforderung zur Stimmabgabe wird ferner Vorschläge der Emittentin zu weiteren Änderungen der Anleihebedingungen enthalten.

Investoren-Update / Geschäftsentwicklung

Die Gesellschaft lädt die Anleihehaber zu einer Telefonkonferenz am Dienstag, den 20.02.2024 um 16 Uhr (MEZ) ein. Für die Teilnahme an der Veranstaltung ist eine vorherige Anmeldung erforderlich. Bitte nutzen Sie zur Registrierung den folgenden Link:

https://us02web.zoom.us/webinar/register/WN_gnOZK8cgShOZdlWpmWO3mg

Ob in dieser Konferenz auch über die anstehende Abstimmung ohne Versammlung berichtet wird, lässt sich den Angaben der Gesellschaft nicht entnehmen. Die ESPG hat jedoch folgendes Update zur Geschäftsentwicklung mitgeteilt.

Nach vorläufigen Zahlen lag das bereinigte Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung bei 9,2 Mio. Euro. Im Vorjahr 2022 erreichte das Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung 7,7 Mio. Euro. Getrieben wird die Entwicklung auf der Ertragsseite von einem deutlichen Anstieg der Mieteinnahmen. Das bereinigte Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung berücksichtigt nicht Einmaleffekte in Höhe von 1,5 Mio. Euro aufgrund von Maklerprovisionen und Mieterausbauten.

Die annualisierten Mieteinnahmen erreichten im Dezember 2023 unter Berücksichtigung von bereits unterzeichneten Mietverträgen rund 12,7 Mio. Euro – ein Wachstum von 22,1 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Die durchschnittliche Nettokaltmiete stieg aufgrund von neuen Mietverträgen und der Indexierung von Bestandsmietverträgen von 9,16 Euro/m² im Dezember 2022 auf 9,89 Euro/m² im Dezember 2023. Zudem wurde der Leerstand mit Neuvermietungen auf 17,0 Prozent deutlich verringert. Bei den neu gewonnenen Mietern handelt es sich um Unternehmen wie das Deutsche Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR), den deutschen Med-tech Pionier Alaxo oder den japanischen LED-Entwickler Nichia.

Die positive Miet- und Ergebnisentwicklung zeigt sich auch in der Entwicklung des Substanzwerts des Science Park-Portfolios. Zum 31. Dezember 2022 betrug der testierte Marktwert der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien 228,5 Mio. Euro. Nach Bewertungsgutachten, die allerdings noch vorläufig sind, ist davon auszugehen, dass der Immobilienwert zum 31. Dezember 2023 stabil bleiben wird. Negative Markteffekte wurden weitestgehend durch die deutliche Steigerung der Vermietungserlöse und gezielte Investitionen in den Bestand kompensiert. Gleich-

zeitig stiegen die liquiden Mittel zum 31. Dezember 2023 auf 7,2 Mio. Euro (31.12.2022: 3,0 Mio. Euro).

Einschätzung der SdK

Aus Sicht der SdK ist die einmalige Aussetzung des Gesamt-LTV-Covenants zum Berichtsstichtag 31. Dezember 2023 angesichts der positiven Geschäftsentwicklung sowie dem Umstand, dass der derzeit vorliegende Wert unterhalb der Obergrenze liegt, vertretbar und zustimmungsfähig. Wir lehnen es jedoch ab, bereits heute dem gemeinsamen Vertreter der Anleihegläubiger die Befugnis einzuräumen, bei Bedarf auch für 2024 und 2025 einer erneuten Aussetzung des Gesamt-LTV-Covenants gegenüber der Emittentin zuzustimmen. Weder ist es erforderlich, dass der gemeinsame Vertreter eine so weitreichende Ermächtigung erhält, noch ist überhaupt eine Entscheidung bzgl. einer Aussetzung zum jetzigen Zeitpunkt erforderlich. Die Gesellschaft muss die LTV-Covenants, die im Zuge einer Anleihegläubigerversammlung 2023 zusammen mit der Verlängerung der Laufzeit (siehe vorherige Newsletter) beschlossen wurden, auch einhalten. Eine Ausnahme von den Obergrenzen kommt, wenn überhaupt nur in gesonderten Konstellationen in Betracht; eine Entscheidung über eine Ausnahmesituation obliegt den Anleiheinhabern und nicht dem gemeinsamen Vertreter.

Ebenfalls nicht zustimmungsfähig ist aus unserer Sicht derzeit die angeblich rein vorsorgliche mögliche Aufstockung des Volumens der Anleihe 2018/2026 um 20 % des derzeit ausstehenden Gesamtnennbetrages zu einem Kurs von mindestens 95 % des Nennbetrages, um der Gesellschaft „finanzielle Flexibilität“ zu verschaffen. Diese pauschale Begründung ist aus unserer Sicht nicht ausreichend für eine Zustimmung. Die Gesellschaft muss hingegen konkret aufzeigen, für was die möglicherweise neu eingeworbenen Anleihegelder verwendet werden sollen. Im Falle von relevanten und sinnvollen Neuinvestitionen wäre eine Zustimmung durchaus denkbar, ohne weitergehende Informationen durch die ESPG lehnen wir diesen Beschlussvorschlag ab.

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

München, den 19.02.2024
SdK Schutzgemeinschaft der Kapitalanleger e.V.

Hinweis: Die SdK hält Anleihen der ESPG AG!