

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

Newsletter 12 | EYEMAXX Real Estate AG

Pressemitteilung des gemeinsamen Vertreters One Square Advisory Services

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir möchten Ihnen mit diesem Newsletter wichtige Informationen in Sachen EYEMAXX Real Estate AG (Eyemaxx) zukommen lassen.

Der gemeinsamen Vertreter der Inhaber der Anleihen 2018/2023 (ISIN: DE000A2GSSP3 / WKN: A2GSSP), 2019/2024 (ISIN: DE000A2YPEZ1 / WKN: A2YPEZ) und der Pflichtwandelanleihe 2021/2022 (ISIN: DE000A3E5VR6 / WKN: A3E5VR) hat am 19. April 2023 eine Pressemitteilung veröffentlicht, die aus unserer Sicht für viele Unklarheiten sorgt und massive Vorwürfe gegen den gemeinsamen Vertreter der Anleiheinhaber der besicherten Anleihe 2020/25 (ISIN DE000A289PZ4), Gustav Meyer zu Schwabedissen, bereits hält.

Der Wortlaut der Mitteilung lautet wie folgt:

„Information der One Square Advisory Services S.á.r.l. als gemeinsamer Vertreter der Anleihen 2018/2023 (ISIN: DE000A2GSSP3 / WKN: A2GSSP), 2019/2024 (ISIN: DE000A2YPEZ1 / WKN: A2YPEZ) und Pflichtwandelanleihe 2021/2022 (ISIN: DE000A3E5VR6 / WKN: A3E5VR)

- * Wirksamkeit der Bestellung der Sicherheiten unklar und umstritten*
- * Irreführende Meldung von Herrn Meyer zu Schwabedissen zur Frage der Wirksamkeit der Sicherheiten*
- * Massiver Kursanstieg der besicherten Anleihe nach der irreführenden Mitteilung*
- * Schaden für die unbesicherten Anleihegläubiger*
- * Beauftragung des Gründers und ehemaligen Vorstands der Eyemaxx Real Estate AG*
- * Bericht der Insolvenzverwaltung zum Stand des Verfahrens*

München, 19. April 2023

Über das Vermögen der Eyemaxx Real Estate AG wurde am 5. November 2021 ein Sanierungsverfahren ohne Eigenverwaltung beim Landesgericht Korneuburg, Österreich zur GZ 36S101/21a eröffnet. Ferner ist mit Beschluss des Amtsgerichts Aschaffenburg vom 6. Dezember 2021 in Deutschland ein

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
Dipl.-Volkswirt

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

Sekundärinsolvenzverfahren über das Vermögen der Eyemaxx Real Estate AG eröffnet worden.

Die Eyemaxx Real Estate AG ist Emittentin mehrerer Anleihen.

Für die unbesicherten Anleihen

** 2018/2023 (ISIN: DE000A2GSSP3 / WKN: A2GSSP)*

** 2019/2024 (ISIN: DE000A2YPEZ1 / WKN: A2YPEZ)*

** Pflichtwandelanleihe 2021/2022 (ISIN: DE000A3E5VR6 / WKN: A3E5VR)*

Hier wurde die One Square Advisory Services S.á.r.l. als gemeinsamer Vertreter bestellt.

Gemeinsamer Vertreter der Anleihegläubiger der besicherten Anleihe Eyemaxx Real Estate AG 2020/25 (ISIN DE000A289PZ4 / WKN A289PZ) ist Rechtsanwalt Gustav Meyer zu Schwabedissen.

Wirksamkeit der Bestellung der Sicherheiten unklar und umstritten

Zwischen den gemeinsamen Vertretern der Anleihen besteht Dissens hinsichtlich der Wirksamkeit der Bestellung der Sicherheiten für diese Anleihe. Diese Frage hat unmittelbare Auswirkungen auf die zu erwartende Quote für die jeweiligen Anleihen. Hätte die Wirksamkeit der Bestellung Bestand, kämen die Erlöse aus der Verwertung der als Sicherheit dienenden Projekte ausschließlich den besicherten Anleihegläubigern zugute. Für beide Rechtsansichten liegen entsprechende Gutachten vor. Sofern es keine Einigung auf Vergleichsbasis gibt, ist mit einer langen gerichtlichen Auseinandersetzung zu rechnen.

One Square hat eine renommierte österreichische Anwaltskanzlei beauftragt, den Sachverhalt zu beurteilen. Diese Insolvenzrechtsspezialisten kommen zu dem Ergebnis, dass die Wirksamkeit der Bestellung der Sicherheiten aufgrund unerlaubter Einlagenrückgewähr zumindest in nicht unbeträchtlichen Umfang unwirksam ist. Die Insolvenzverwaltung teilt diese Rechtsansicht und hat erhebliche Zweifel, dass einige Sicherheiten an in Österreich gelegenen Immobilien und Superädifikaten (ähnlich deutschem Erbbaurecht) wirksam bestellt wurden. Auch die Insolvenzverwaltung geht davon aus, dass es sich um einen Fall unzulässiger Einlagenrückgewähr handeln könnte.

Irreführende Meldung von Herrn Meyer zu Schwabedissen zur Frage der Wirksamkeit der Bestellung der Sicherheiten

Herr Meyer zu Schwabedissen hat am 03.02.2023 eine Corporate News zum Stand des Sanierungs-/Insolvenzverfahrens der Eyemaxx Real Estate AG und zu den Anleihen der Eyemaxx Real Estate AG veröffentlicht.

<https://www.eqs-news.com/de/news/corporate/eyemaxx-real-estate-ag-2020-25-wkn-a289pz-isin-de000a289pz4-bekanntmachung-des-gemeinsamen-vertreTERS/1747001>

In dieser Meldung bezieht Herr Meyer zu Schwabedissen Stellung zur Wirksamkeit der Bestellung von Sicherheiten für die Anleihe Eyemaxx Real Estate AG 2020/25. Obwohl Herrn Meyer zu Schwabedissen das gegenläufige Gutachten und die Rechtsansicht der Insolvenzverwaltung bekannt sind, finden diese aber in seiner Corporate News weder Erwähnung noch Würdigung. Die Insolvenzverwaltung wollte sich zur Frage der Wirksamkeit aufgrund der fehlenden Rechtssicherheit nicht äußern und hat eine ad hoc Veröffentlichung ausdrücklich abgelehnt.

Dennoch hat Herr Meyer zu Schwabedissen die den tatsächlichen Sachverhalt in wesentlichen Punkten unvollständig darstellende Mitteilung in den Markt gegeben. Die inhaltliche Darstellung des dort geschilderten Sachverhalts ist unvollständig, Herr Meyer zu Schwabedissen verschweigt bekannte Informationen, sie ist daher irreführend.

Massiver Kursanstieg der besicherten Anleihe nach der irreführenden Mitteilung

Der Kurs der besicherten Anleihe ist unmittelbar nach der Veröffentlichung durch Herrn Meyer zu Schwabedissen um ca. 80% gestiegen. Die irreführende Darstellung in der Corporate News vom 03.02.2023 hatte unmittelbare und signifikante Auswirkungen auf den Börsenkurs der Anleihe Eyemaxx Real Estate AG 2020/25.

Zwischen April 2022 und dem 02.02.2023 lag der Kurs kontinuierlich im Bereich zwischen EUR 15,00 und EUR 20,00. Am 03.02.2023 stieg der Kurs auf EUR 33,00 an und liegt seither kontinuierlich im Bereich zwischen EUR 28,50 und EUR 34,00.

Bildlink:

https://eqs-cockpit.com/cgi-bin/fncls.ssp?fn=download2_file&code_str=323061e545a02b16c3b3d1afa9f8094d

Bildtitel: Die BAFIN hat von dem Vorgang Kenntnis.

Zudem entsprechen die von Herrn Meyer zu Schwabedissen in der Corporate News vom 03.02.2023 angegebenen Bewertungen der Sicherheiten nach Einschätzung von Marktexperten nicht den tatsächlich realisierbaren Werten. Trotz seines

Hinweises auf einen möglichen Zweifel hinsichtlich der Werthaltigkeit der Immobilien können Leser die Mitteilung von Herr Meyer zu Schwabedissen durch die Angabe einer (nominellen) Deckungsquote von 90% so verstehen, dass eine Befriedigung der Anleihegläubiger in einer entsprechenden prozentualen Größenordnung vorstellbar sei.

Schaden für die unbesicherten Anleihegläubiger

Parallel zu dem Kursanstieg der besicherten Anleihe sind die unbesicherten Anleihen in der Zeit vom 03.02. bis 17.02.2023 von EUR 4,00 auf EUR 3,30 (ISIN: DE000A2GSSP3 / WKN: A2GSSP) gefallen. Dieser Kursverlust und der damit entstandene Schaden trifft die unbesicherten Anleihegläubiger.

Beauftragung des Gründers und ehemaligen Vorstands der Eyemaxx Real Estate AG

Weiterhin wurde uns bekannt, dass Herr Meyer zu Schwabedissen Herrn Dr. Michael Müller den Auftrag erteilt hatte, die Immobilien in Österreich zu verwerten. Dieser Auftrag erfolgte ohne Abstimmung mit der Insolvenzverwaltung und ohne Abstimmung mit One Square.

One Square lehnt eine Beauftragung von Herrn Dr. Müller, dem Gründer und ehemaligen Vorstand der Eyemaxx Real Estate AG, ab. Herr Dr. Müller zeichnet als langjähriger Vorstand maßgeblich für die Insolvenz verantwortlich. Zudem bestehen Anzeichen, dass Herr Dr. Müller sich wegen persönlichem Fehlverhalten verantworten muss.

Den Hauptverantwortlichen für die Insolvenz mit der Verwertung der Immobilien zu beauftragen, zeugt von einer Fehleinschätzung der Situation und kann nicht im Interesse der Anleihegläubiger als Hauptgeschädigte liegen.

Bericht der Insolvenzverwaltung zum Stand des Verfahrens

One Square steht in enger Abstimmung mit der Insolvenzverwaltung sowohl in Österreich als auch in Deutschland. One Square hat die Insolvenzverwaltung um einen Bericht zum Stand des Verfahrens gebeten, der aktuell erstellt und in Kürze vorliegen wird.

One Square wird entsprechend berichten und zeitnah zu einer Telefonkonferenz einladen, um die Anleihegläubiger unmittelbar zu informieren.“

Einschätzung der SdK

Aus Sicht der SdK erscheint die Mitteilung in einigen Punkten nicht nachvollziehbar. Herr Gustav Meyer zu Schwabedissen hat sich unserer

Einschätzung nach nur zu einem ihm bekannten Rechtsvermerk des österreichischen Rechtsanwalts Dr. Kofler in Bezug auf die Wirksamkeit der Besicherung der besicherten Anleihe geäußert, die Position der Insolvenzverwalterin jedoch nicht fehlerhaft dargestellt, sondern klar darauf verwiesen, dass diese eine andere Rechtsauffassung als Herr Dr. Kofler und er selbst habe. Dies geht u.a. aus dem vorliegenden Satz aus der Pressemitteilung von Herrn Meyer zu Schwabedissen vom 3.2.2023 hervor:

*„Die Frage der rechtswirksamen Bestellung der Sicherheiten wird, falls die Insolvenzverwalterin bei ihrer Auffassung **bleibt**, gerichtlich geklärt werden müssen, was bis zu einer rechtskräftigen Entscheidung unter Umständen mehrere Jahre in Anspruch nehmen wird.“*

Das die Insolvenzverwalterin Ihre Position mit einem eigenen Gutachten untermauert, dürfte erwartbar sein, und muss aus unserer Sicht nicht unbedingt eigens erwähnt werden.

Auch die Darstellung in der Pressemitteilung von OSA, wonach die Mitteilung von Herrn zu Schwabedissen bzgl. der Deckungsquote irreführend gewesen sei, können wir nicht nachvollziehen. Herr Meyer zu Schwabedissen hatte in seiner Mitteilung extra auf den Umstand, dass die Marktwerte nicht zu entsprechenden Befriedigung der entsprechenden Nominalwerte ausreichen könnten, hingewiesen. Der Hinweis lautete wie folgt:

*„Damit stünden den Gläubigern Sicherheiten im Nominalwert von 22,194 Mio EUR abzüglich des Vergleichsangebots von 2,33 Mio. zu. Das entspräche einer (**wohlgemerkt nominellen**) **Deckungsquote von rund 90%**. Offen ist natürlich, ob der **Wert der Immobilien den Nominalwert der Sicherheiten tatsächlich abdeckt.**“*

An der gewählten Formulierung gibt es aus unserer Sicht nichts auszusetzen.

Der dritte schwerwiegende Vorwurf betrifft die angebliche Mandatierung des Gründers und ehemaligen Vorstand der Eyemaxx Real Estate AG, Herrn Dr. Müller, als Verkaufsberater für die Immobilien. Aus unserer Sicht ist es nicht die Aufgabe des gemeinsamen Vertreters, die Sicherheiten im Alleingang zu verwerten. Diese Aufgabe kommt gemäß den Anleihebedingungen und dem Treuhandvertrag mit dem bestellten Treuhänder dem Treuhänder zu. So geht dies jedenfalls aus dem Treuhandvertrag (siehe Seite 106 des Wertpapierprospektes: <https://www.eyemaxx.com/download/wertpapierprospekt.1733?inline>) u.a. aus § 3 hervor. Dass Herr Meyer zu Schwabedissen daher im Alleingang ein Beratungsmandat für den Verkauf vergeben haben soll, würde uns verwundern. Sollte dies dennoch der Fall sein, würden wir das Vorgehen und auch die Auswahl des Herrn Dr. Müller nicht nachvollziehen können und dies müsste hinterfragt werden.

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

München, den 21.04.2023
SdK Schutzgemeinschaft der Kapitalanleger e.V.

Hinweis: Die SdK hält Anleihen und Aktien der Emittentin!