

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

Newsletter 1 | One Group GmbH

## Aktuelle Entwicklungen

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir möchten Sie über den aktuellen Sachstand in Sachen One Group GmbH („One Group“) informieren.

## Übersicht One Group

One Group hatte erklärt, in erster Linie die Stabilisierung des Projektportfolios sicherstellen zu wollen. Im Bau befindliche Projekte sollen fertig gestellt und bereits fertiggestellte Objekte nicht unmittelbar einem Verkauf zugeführt werden müssen, solange befriedigende Verkaufserlöse nicht erzielbar sind. Die One Group erklärte ferner, dass insbesondere Projektentwicklungen ohne signifikante, laufende Mieteinnahmen darauf angewiesen seien, Zinsen für die laufenden Namensschuldverschreibungen auch aus Verkaufserlösen oder Refinanzierungen zu bedienen, „was derzeit marktbedingt nur sehr eingeschränkt möglich ist“.

In die vier Vermögensanlagen haben 11.000 Anleger 409 Mio. Euro investiert. Das Geld diente dazu, Immobilienprojekte zu finanzieren. Die One Group gehört zum großen Immobilienkonzern Soravia (1,4 Mrd. Euro Bilanzsumme Ende 2022) aus Österreich. Seit 8. Januar 2024 erhalten Anleger in Namensschuldverschreibungen der ProReal-Serie von der One Group dementsprechend Post mit unerfreulichem Inhalt. Die One Group hatte am 21.12.2023 angekündigt, die quartalsweise Zinszahlung für 4 der 25 Emissionen auszusetzen. Betroffen davon sind folgende Emissionen:

- ProReal Deutschland 7
- ProReal Deutschland 8 - Exklusives Folgeangebot
- ProReal Europa 9
- ProReal Europa 10

Ferner wird die Gesellschaft keine Zeichnungen mehr für folgende Emissionen entgegennehmen:

- ProReal Deutschland 7 - Exklusives Nachfolgeangebot
- ProReal Private 10
- ProReal Private 11
- ProReal Secur 3
- ProReal Secur 4

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

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

## Einschätzung der SdK

Die Gesellschaft gibt als Grund für die Schwierigkeiten die aktuell „anspruchsvolle Marktsituation“ und eine „massive Korrekturphase“ aufgrund der Inflations- und Zinsentwicklung an. Der Markt sei momentan in einer „massiven Korrekturphase“, weshalb derzeit eine „umfassende Risikoanalyse“ aus „Vorsichtsgründen“ notwendig sei, so die One Group. Die Analyse soll im ersten Quartal 2024 abgeschlossen sein und „mögliche Portfolioschwachstellen in einzelnen Projektgesellschaften rechtzeitig“ identifizieren. Bezüglich möglicher Maßnahmen will die One Group unter anderem prüfen, Vermögenswerte vorzeitig zu verwerten. Die Nichtzahlung steht nach unseren Informationen zeitlich in Zusammenhang mit dem nicht durchgeführten Erwerb eines Münchner Betriebsgebäudes der Allianz, welches die SORAVIA VRG 1 GmbH zu einem Preis von rund 93 Millionen Euro erwerben wollte. Dies soll letztlich an mangelnden Finanzierungsmöglichkeiten gescheitert sein. Eine Vertragsstrafe sei aufgrund der käuferseits verschuldeten Nichtdurchführung des Kaufvertrags zu zahlen. Diese wird das Unternehmen laut Medienberichten finanziell belasten. Hinzu kommt nach unserer Kenntnis erheblich gesteigerter Druck der Fremdkapitalgeber (v.a. österreichischer Banken) auf Rückführung offener Kreditlinien. Die österreichischen Banken sind unserer Einschätzung nach durch die Schieflage der Signa-Gruppe erheblich sensibilisiert.

Die SdK hat zusammen mit dem Wirtschaftsjournalisten Stefan Loipfinger (Investmentcheck.de) die aktuellen Geschehnisse zusammengefasst. Das Video ist kostenlos unter <https://www.youtube.com/watch?v=JhDCQL6OKI8> abrufbar.

Da zahlreiche Mitglieder der SdK von der Zinsaussetzung betroffen sind, hat die SdK eine Interessengemeinschaft (IG) der betroffenen Anleger organisiert, um die Interessen der Anleger bestmöglich vertreten zu können. Die SdK hat bereits Kontakt mit dem Mutterkonzern Soravia aufgenommen. Aus unserer Sicht muss die Gesellschaft vorrangig Transparenz herstellen und Fakten nennen. Gemeinsam mit den Anleihehabern muss dann unter Einbezug konkreter Zahlen die Herausforderungen analysiert und eine Lösung erarbeitet werden, um die Krise zu bewältigen. Ein eigenständiges Vorgehen der Gesellschaft ohne Einbezug der Anleihehaber ist aus unserer Sicht nicht zielführend. Die SdK ist überzeugt, dass es das gemeinsame Ziel sein sollte, dass eine möglichst große Zahl von One Group-Anlegern von der SdK als sinnvoll eingestufte Restrukturierungspläne unterstützt.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der erheblichen Anzahl an Anfragen zu diesem Thema nur unseren Mitgliedern für weitere Rückfragen zur Verfügung stehen können. Diese können sich per Mail an [info@sdk.org](mailto:info@sdk.org) oder telefonisch unter 089/20208460 an die SdK wenden.

München, den 17.01.2024  
SdK Schutzgemeinschaft der Kapitalanleger e.V.

