

SdK e.V. – Implersstraße 24 – 81371 München

Newsletter 27 | One Group GmbH

Ergebnisse der Gläubigerversammlungen / SdK prüft Anfechtungsklage

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir möchten Sie über die neuesten Entwicklungen in Sachen One Group GmbH („One Group“) informieren.

Wie berichtet fanden am 17. und 18.03.2026 bei zahlreichen ProReal-Gesellschaften jeweils Gläubigerversammlungen statt. Gegenstand der Tagesordnung war jeweils die Beschlussfassung über eine Anpassung der Anleihebedingungen der Schuldverschreibungen, die insbesondere eine Verlängerung der Endlaufzeit bis 31.12.2029 samt weiterer Verlängerungsmöglichkeit bis 31.12.2031 und eine Option der Aufschiebung von Zinszahlungen (Recht der Emittentin zur Zahlung sämtlicher Zinsen gesammelt erst am Laufzeitende) vorsieht.

Hintergrund der Abstimmungen ist, dass die ProReal Secur 1, Secur 2, Secur 3 und Secur 4 jeweils einen Darlehensvertrag mit der SC Finance Three GmbH (Hauptschuldnerin) geschlossen haben, um die Nettoerlöse der jeweiligen Schuldverschreibungen an die Hauptschuldnerin weiterzureichen. Seit Ende 2023 entstand bei der Hauptschuldnerin wegen ihrer Finanzierungsbeiträgen an diversen Projektentwicklungen eine Verzögerung der Mittelrückflüsse. Diese Verzögerung von Rückflüssen von den einzelnen Projektgesellschaften an die Hauptschuldnerin betrifft damit nicht nur die Emittentinnen, sondern indirekt auch alle Zweckgesellschaften, die Anleihen emittiert haben und deren Nettoerlöse über Darlehen von den jeweiligen Zweckgesellschaften an die Hauptschuldnerin für Investitionen in Projektentwicklungen zur Verfügung gestellt wurden.

Nachfolgend möchten wir einen kurzen Bericht über die Versammlung der ProReal Secur 1 geben, die von der SdK besucht worden ist.

Anwesend waren Herr Joachim Winter als Geschäftsführer der ProReal Secur 1 GmbH, Herr Uwe Richter als Geschäftsführer der One Group GmbH, Herr Dr. Michele Scirba als Berater der Soravia Group, drei Rechtsberater von Clifford Chance und der Hamburger Notar Dr. Jan-Thomas Oskierski.

Die Abstimmungspräsenz betrug 9.742 Schuldverschreibungen (53,08%), die SdK hat 529 Stimmrechte vertreten. Auch die One Group GmbH nahm mit 138 Schuldverschreibungen an der Abstimmung teil. Die Beschlüsse wurden mit 8.526 Ja-Stimmen und damit mit der erforderlichen Mehrheit gefasst. Die SdK hat gegen die Beschlussvorschläge gestimmt und gegen die Beschlussfassung Widerspruch zur Niederschrift erklärt.

SdK-Geschäftsführung
Implersstraße 24
81371 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

Die Fragen der SdK wurden fast alle nicht oder nur unzureichend beantwortet. Auffallend war, dass mit Dr. Sciurba ausgerechnet ein Berater der Soravia Group, dem Konzern hinter der One Group, Fragen beantwortet hat, was ein ganz offensichtlicher Interessenskonflikt sein dürfte.

Erklärt wurde zunächst, dass es bzgl. der Informationen in der Einladung zu den Darlehensvergaben der SC Finance Three seither keine wesentlichen Änderungen gegeben hätte. Nicht beziffert wurden hingegen die individuellen Darlehenssummen, die von der SC Finance Three an die jeweiligen Projekte bzw. Projektgesellschaften vergeben worden sind und ob diese besichert sind. Auch generell die Rangposition der Darlehen blieb weitgehend ungeklärt. Auf Nachfrage, ob Nachrangklauseln in den Darlehensverträgen existieren, wurde nur sporadisch erklärt, dass es sich um Mezzanine-Kapital (eine Mischform zwischen Eigen- und Fremdkapital) handelt.

Insgesamt habe die ProReal Secur 1 einen Betrag von 18,778 Mio. Euro an die SC Finance Three GmbH ausgereicht. An dieser GmbH bestehe ferner, anders als in der Einladung beschrieben, keine Beteiligung. Der aktuelle Kassenbestand wurde mit 13.681 Euro beziffert. Zur Frage, warum im Unternehmensregister keine Jahresabschlussunterlagen der SC Finance Three hinterlegt sind und ob der ProReal diese vorliegen, wurde seitens Herrn Dr. Sciurba erklärt, dass er davon "ausgehe", dass diese "in den nächsten Tagen" ins Unternehmensregister eingestellt würden. Dies ist bis heute nicht erfolgt.

Unbeantwortet blieben außerdem Fragen zu folgenden Themen:

- Aktueller Marktwert der einzelnen von der SC Finance Three GmbH an die Projektgesellschaften vergebenen Darlehen
- Vorlage eines Insolvenzquotengutachtens;
- Eigentümerstruktur der SC Finance Three GmbH; insbesondere Sicherstellung, dass es bei den einzelnen Bauprojekten zu keinen Interessenskollisionen und Benachteiligungen der Darlehensgeberin SC Finance Three kommt

Die SdK prüft aufgrund der Geschehnisse derzeit eine Anfechtungsklage gegen die Beschlussfassung. Sobald die rechtliche Prüfung abgeschlossen ist, werden wir das weitere Vorgehen via Newsletter kommunizieren.

Für weitere Rückfragen stehen wir unseren Mitgliedern gerne per Mail an info@sdk.org oder telefonisch unter 089/20208460 zur Verfügung.

München, den 25.03.2026

SdK Schutzgemeinschaft der Kapitalanleger e.V.