

Newsletter 4 | One Group GmbH

**ProReal Deutschland 7 kann voraussichtlich nicht zurückgezahlt werden**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

**Voraussichtlich keine Rückzahlung bei der Pro Real Deutschland 7**

Wie berichtet wurden bei einigen Emissionen die Zinszahlungen bis zum Vorliegen der vollständigen Ergebnisse der Portfolioanalyse ausgesetzt. Diese Risikoanalyse, die die One Group zusammen mit der österreichischen Muttergesellschaft SO-RAVIA für die gemeinsam finanzierten Projektentwicklungen durchführt, wird bis zum Ende des ersten Quartals 2024 dauern. Am 20.02.2024 hat die Gesellschaft allerdings darüber informiert, dass sich schon heute abzeichnet, dass die Zins- und Rückzahlungen voraussichtlich nicht fristgerecht erfolgen werden können. Vor dem Hintergrund dieser neuen Informationen hat die Emittentin ProReal Deutschland 7 GmbH eine entsprechende Pflicht-Meldung nach § 11a Abs. 1 VermAnlG (Vermögensanlagengesetz) veröffentlicht. Dort heißt es, dass eine fristgerechte, vollständige Rückzahlung des Nominalbetrags der Vermögensanlage an die Anleger bis spätestens zum 31.12.2024 nicht sichergestellt ist. Die Anleihebedingungen sehen verschiedene Fristen für die Rückzahlung vor, die bis maximal 31.12.2024 verlängert werden könne.

**Einschätzung der SdK**

Die Informationspolitik der Gesellschaft ist aus unserer Sicht weiterhin mangelhaft. So ist nach wie vor weitgehend unklar, welche Immobilien von welcher Emittentin finanziert wurden. Auch bei der ProReal Europa 9 und 10 gab es bereits entsprechende Meldungen nach § 11a Abs. 1 VermAnlG. Angesichts dieser Hiobsbotschaften gehen wir davon aus, dass die Emittenten tatsächlich in enormen Finanzierungsschwierigkeiten stecken und eine Rückzahlung der Nominalbeträge zweifelhaft ist. Vor diesem Hintergrund könnte es unserer Einschätzung nach zu einem StaRUG-Verfahren oder Insolvenzverfahren kommen. Das StaRUG gibt Unternehmen in der Krise verschiedene Instrumente zur Unterstützung der Sanierung außerhalb eines Insolvenzverfahrens in die Hand. Ziel ist die Durchsetzung und Umsetzung eines Sanierungskonzepts des Schuldners und damit letztlich die Vermeidung eines Insolvenzverfahrens. Der Restrukturierungsplan kann u.a. vorsehen, dass Verbindlichkeiten (und somit auch die Schuldverschreibungen) reduziert werden.

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

Eine Kündigung der Schuldverschreibungen wegen der derzeitigen Nichtzahlung der Zinsen dürfte ausgeschlossen sein. Die Anleihebedingungen der ProReal Deutschland 7 sehen z.B. vor, dass eine Kündigung nur möglich ist, wenn die Emittentin die Zinsen oder die Rückzahlung nicht innerhalb von 180 Tagen nach Fälligkeit zahlt. Dieser Zeitraum ist noch nicht abgelaufen. Auch die Bekanntgabe der Zahlungsunfähigkeit stellt gem. § 5 Abs. 3 c) einen Kündigungsgrund dar. Allerdings wurde unserer Einschätzung nach dies durch die Meldung gerade nicht bekanntgemacht. Die Gesellschaft hat nur mitgeteilt, die Verpflichtungen aus den Anleihen voraussichtlich nicht zahlen zu können. Eine generelle Zahlungsunfähigkeit wurde hingegen nicht vermeldet. Eine Kündigung wegen Verschlechterung der Vermögensverhältnisse dürfte ebenfalls eher nicht möglich sein, die Rechtsprechung hierzu ist grundsätzlich restriktiv.

Aus unserer Sicht muss die Gesellschaft nach wie vor 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. Ein StaRUG-Verfahren oder ein Insolvenzverfahren dürfte für die Anleihehaber, deren Forderungen nachrangig sind, zu erheblichen Verlusten führen. 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 26.02.2024  
SdK Schutzgemeinschaft der Kapitalanleger e.V.