

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

Newsletter 9 | One Group GmbH / ProReal Serie / SORAVIA

SdK steht nicht für Anlegerbeirat zur Verfügung und fordert Anleger auf, kostenloser SdK-Interessengemeinschaft beizutreten zwecks gemeinschaftlicher Anspruchsdurchsetzung

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir möchten Sie über die neuesten Entwicklungen in Sachen One Group GmbH / ProReal Europa 9 GmbH / ProReal Europa 10 GmbH / SORAVIA-Gruppe informieren.

Rückzug aus vorläufigen Anlegerbeiräten der SORAVIA-Gruppe

In den vergangenen Wochen haben Vertreter der SdK Schutzgemeinschaft der Kapitalanleger e.V. an insgesamt vier Sitzungen der vorläufigen Anlegerbeiräte der Fondsgesellschaften ProReal Europa 9 GmbH und ProReal Europa 10 GmbH der One Group GmbH bzw. der SORAVIA-Gruppe teilgenommen. Aufgrund der insgesamt über achttündigen Sitzungen der vorläufigen Beiräte, des zusätzlichen intensiven Austauschs mit den Geschäftsführern der zwei Fondsgesellschaften sowie der insolventen Finanzierungsgesellschaft SC Finance Four GmbH und vor dem Hintergrund der Prüfung umfangreicher Unterlagen ist die SdK zu der Überzeugung gelangt, dass die von den Fondsgesellschaften initiierten freiwilligen Beiräte lediglich eine Alibi-Funktion haben. Die SdK steht für diese Beiräte nicht zur Verfügung.

Die Gesellschafter und Geschäftsführer der Fonds sind aus Sicht der SdK augenscheinlich nicht bereit, die rund 11.000 Anleger der Fonds transparent und nachvollziehbar darüber aufzuklären, wie und weshalb es zur Schieflage der Fonds und der Insolvenz der Finanzierungsgesellschaft gekommen ist.

Diese Art von vorgespiegelter Anlegerinteressenvertretung lehnt die SdK strikt ab. Vielmehr wird die SdK nunmehr von außen auf eine Aufklärung und Information der Anleger drängen. Zudem wird die SdK für Anleger der SdK-Interessengruppe die Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen prüfen. Inzwischen hat auch ein Prozessfinanzierer gegenüber der SdK sein Interesse bekundet, die Kosten einer gerichtlichen Geltendmachung für Anleger evtl. zu übernehmen.

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

Anlegerbeirat als reine Alibiveranstaltung

Die Geschäftsführung der beiden Fondsgesellschaften, die personenidentisch ist mit der Geschäftsführung der insolventen Finanzierungsgesellschaft SC Finance Four GmbH, ist nach intensiven Diskussionen mit der SdK nicht bereit, dem Anlegerbeirat die Zurverfügungstellung einfacher, grundlegender Unterlagen, wie z. B. die Darlehensverträge zwischen Fondsgesellschaft und Finanzierungsgesellschaft sowie zwischen Finanzierungsgesellschaft und Projektgesellschaften, zuzusagen. Die SdK ist der Ansicht, dass eine Zurverfügungstellung dieser Unterlagen für den Anlegerbeirat notwendig, wenn auch nicht hinreichend ist. Wenn also schon die Zurverfügungstellung dieser einfachen, grundlegenden Informationen dem Anlegerbeirat verweigert wird, müssen wir davon ausgehen, dass dem Anlegerbeirat jegliche vertiefte Prüfung um die Vorgänge unmöglich gemacht werden soll.

Die Fondsgeschäftsführung ist zudem der Ansicht, dass der Anlegerbeirat mit einem Zeitaufwand von fünf Stunden pro Monat seine Arbeit leisten könne. Dies ist für eine transparente und nachhaltige Aufklärung der Vorgänge und Information der Anleger aber völlig unzureichend. Überdies weigern sich die Fondsgesellschaften, die Mitglieder der Anlegerbeiräte für ihre Tätigkeit zu vergüten. So verhindert die Fonds-Geschäftsführung, dass die Beiräte eine professionelle und profunde Aufarbeitung der Vorgänge um die Zahlungsflüsse aus den Fonds leisten können.

Auch die eigentlich naheliegende Lösung, auf der Ebene der insolventen Finanzierungsgesellschaft SC Finance Four GmbH einen vorläufigen Gläubigerausschuss, besetzt aus Anlegervertretern, zu installieren, lehnt die Geschäftsführung der Fonds und der Finanzierungsgesellschaft mit fadenscheinigen Gründen ab. Nach Überzeugung der SdK liegt der Grund für diese Verweigerungshaltung in der Sorge, dass ein Gläubigerausschuss mit gesetzlich festgeschriebenen Informations- und Beteiligungsrechten etwaige Haftungsansprüche gegen beteiligte Personen, Organe oder Gesellschafter aufdecken könnte.

Ein freiwillig installierter Anlegerbeirat, der derart vom Gutdünken der Fondsgeschäftsführung abhängig ist, ist für eine Anlegervertretung völlig ungeeignet und funktioniert lediglich als Feigenblatt und spricht den Anlegerinteressen hohn. Dafür stehen wir nicht zur Verfügung.

Gerichtliche Durchsetzung von Anlegeransprüchen

Inzwischen haben sich bei der SdK-Interessengemeinschaft über 600 Anleger mit einem Anlagevolumen in rund zweistelliger Euro-Millionenhöhe registriert und

täglich kommen weitere Anleger hinzu. Die Interessengemeinschaft prüft Ansprüche der Anleger.

Die SdK hat inzwischen zahlreiche Hinweise dafür, dass die Ausreichung der von den Anlegern eingeworbenen Gelder an die Projektgesellschaften auf nicht ausreichender vertraglicher Grundlage erfolgt sein könnte. So wissen wir, dass die Darlehensverträge der Finanzierungsgesellschaft SC Finance Four GmbH umfangreiche Informationsrechte gegenüber den Projektgesellschaften vorsehen sowie deren Pflicht, engmaschig über Liquidität und Finanzkennzahlen an die Finanzierungsgesellschaft zu berichten. Falls diese Berichterstattung vertragsgemäß erfolgt ist, stellt sich die Frage, weshalb die Finanzierungsgesellschaft noch Anlegergelder in etwaige schon kriselnde Projektgesellschaften weitergeleitet hat.

Ferner ist uns bekannt geworden, dass die SORAVIA Investment Holding GmbH im Jahr 2023 eine Erklärung zugunsten der Finanzierungsgesellschaft abgegeben hat, für diese eine Kapitalausstattung im Bedarfsfall zur Verfügung zu stellen. Zwar hat die Gesellschaft inzwischen über die Presse verlauten lassen, dass sich daraus keine Zahlungsansprüche der Finanzierungsgesellschaft ableiten lassen. Dazu steht aber im Widerspruch, dass die Geschäftsführung der Finanzierungsgesellschaft erklärt hat, dass diese Absichtserklärung Grundlage für eine positive Fortführungsprognose sei.

Außerdem hat nach unserer Überzeugung aufgrund der Bedingungen für die Schuldverschreibungen, welche unmittelbar zwischen den beiden Fondsgesellschaften und dem jeweiligen Anleger gelten, jeder Anleger Anspruch auf die Einhaltung der Investitionskriterien. Hierzu gehört auch, dass der Fondsgesellschaft für 90 % der Immobilienprojekte eine Financial Due Diligence für jede einzelne Projektgesellschaft zur Verfügung gestellt wird. Denn diese waren Voraussetzung für eine Investition der Finanzierungsgesellschaft in die jeweilige Projektgesellschaft. Ob diese Financial due Diligence vorlag und wenn ja, in der notwendigen Form und mit zutreffendem Inhalt, ist für uns fraglich. Daher verfängt auch der gebetsmühlenartig wiederholte Punkt, dass die Anleger keinen Anspruch auf Informationen hätten, nicht einmal im Ansatz. Die SdK meint nach erster Prüfung, dass Anleger einen Auskunftsanspruch gegen die Fonds haben, ob und wie die Investitionskriterien eingehalten wurden.

Außerdem müssen wir feststellen, dass die SORAVIA noch im April 2023 gegenüber Anlegern ausführlich schriftlich kommuniziert hat, dass die Marktsituation für die SORAVIA positiv sei: Die „veränderte Zinslandschaft“ führe zu „Angebotsverknappung“ und „Mietpreisanstieg“ und wegen des Bauauftragseinbruchs seien eine „Entspannung aufseiten der Bauleistungen“ und „sinkende Baupreise“ zu beobach-

ten. Dies komme der SORAVIA zugute. Heute aber kommuniziert die SORAVIA, dass die Anlegerverluste gerade auf diese Marktveränderungen zurückzuführen seien. Das passt nicht zusammen.

Außerdem wurde Anlegern bei der Zeichnung ein sogenanntes ProReal-Stabilitätskonzept kommuniziert. Demzufolge sei das Anlegerkapital durch geplante Liquidationspräferenzen bevorzugt und ein etwaiger Rückfluss komme zuerst vollständig den Anlegern zugute, und erst danach erreiche der Geldfluss den Investmentpartner SORAVIA. Uns ist völlig unklar, ob dies so eingehalten wurde.

Prozessfinanzierer zur Geltendmachung von Ansprüchen

Die SdK wird nunmehr von außen auf eine Aufklärung und Information der Anleger drängen. Zudem plant die SdK, für die bei sich gebündelten Anleger Schadensersatzansprüche zu verfolgen. Erfreulicherweise hat sich bei der SdK dazu ein Prozessfinanzierer gemeldet, mit dem die SdK bereits in einem anderen Anleger-Großschadensfall zusammenarbeitet. Geplant ist, eine erforderlichenfalls gerichtliche Durchsetzung der Auskunfts- und Schadensersatzansprüche der Anleger möglichst kostensparend zu leisten. Der Prozessfinanzierer prüft derzeit, ob er die gerichtliche Geltendmachung von Ansprüchen für ProReal-Anleger finanziert, sodass auf Anleger keine Kosten zukommen würden.

Sollte eine Prozessfinanzierung nicht zustande kommen, wird die SdK versuchen, mittels günstiger Musterklagen für die Anleger der SdK-Interessengemeinschaft eine kostengünstige Anspruchsverfolgung zu ermöglichen. Wir halten die Anleger dazu über unseren Newsletter informiert.

Kostenlose SdK-Interessengemeinschaft, Vollmacht

Die SdK bietet eine weiterhin kostenlose Interessengemeinschaft für betroffene Anleger der ProReal Europa 9 GmbH und der ProReal Europa 10 GmbH an. Bereits über 600 Investoren mit einem zweistelligen Millionenbetrag sind dieser Interessengemeinschaft beigetreten und haben der SdK eine kostenlose Vollmacht erteilt – sie ermöglichen so eine Bündelung der Anleger für eine bestmögliche Vertretung.

Aus den Bedingungen der nachrangigen Schuldverschreibung lassen sich nach erster Einschätzung der SdK individuelle Ansprüche der Anleger gegen die Fondsgesellschaft selbst ableiten. Diese können Kooperationsanwälte der SdK zu günstigen Konditionen für Mitglieder geltend machen bzw. eine Kostenübernahme bei bestehender Rechtsschutzversicherung abklären. Auch dazu werden wir in einem demnächst folgenden Newsletter ausführlich informieren.

Die von der SdK selbst angebotene Vertretung ist weiterhin kostenlos. Die entsprechende Vollmacht ist unter www.sdk.org/one-group abrufbar. Bitte lassen Sie uns die Vollmacht per Mail an info@sdk.org oder per Fax an 089/202084610 oder per Post (Hackenstr. 7b, 80331 München) zusammen mit einem Nachweis der Gläubigerstellung, z. B. Kopie des Zeichnungsscheins, zukommen.

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 oder telefonisch unter 089/20208460 an die SdK wenden.

München, den 24.04.2024

SdK Schutzgemeinschaft der Kapitalanleger e.V.