

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

Newsletter 1 | PREOS Global Office Real Estate & Technology AG

Anleihegläubigerversammlung / Einschätzung der SdK

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir möchten Ihnen mit diesem Newsletter wichtige Informationen in Sachen der Restrukturierung der Wandelanleihe 2019/24 (WKN: A254NA; ISIN: DE000A254NA6) der PREOS Global Office Real Estate & Technology AG („PREOS“) zukommen lassen.

Anleihegläubiger beantragt Laufzeitverlängerung und Zinsstundung

Die Gesellschaft hat die Inhaber der Wandelanleihe zu einer Abstimmung ohne Versammlung vom 28.7.2023 bis zum 30.7.2023 eingeladen. Laut Gesellschaft erfolgte die Einladung nur deshalb, da dies ein Inhaber von Wandelschuldverschreibungen mit Schreiben vom 4.7.2023 verlangt habe. Gemäß § 9 Abs. 1 können nur Gläubiger, deren Schuldverschreibungen zusammen 5 Prozent der ausstehenden Schuldverschreibungen erreichen, dies schriftlich fordern. Wir gehen daher davon aus, dass der Mehrheitsaktionär der Gesellschaft, die publicity AG, das Einberufungsverlangen gestellt hat. Die publicity AG hält nämlich laut Angaben in der Einladung zur Abstimmung ohne Versammlung nominal 77,6 Mio. Euro der Wandelschuldverschreibungen. Darüber hinaus hat die publicity AG an die Emittentin Darlehen in Höhe von rund 19,3 Mio. Euro vergeben.

Folgende Beschlüsse sollen auf der Abstimmung ohne Versammlung gefasst werden:

- 1) Änderung der Bezeichnung in Wandelanleihe 2019/2029.
- 2) Verlängerung der Laufzeit bis zum 9. Dezember 2029.
- 3) (Zinslose) Stundung der am 9. Dezember 2023 fälligen Zinszahlung bis zum Endfälligkeitstag.
- 4) (Zinslose) Stundung der am 9. Dezember 2024, am 9. Dezember 2025, 9. Dezember 2026, 9. Dezember 2027 und am 9. Dezember 2028 fällig werdenden Zinsen in jeweils anteiliger Höhe von 5,5 Prozentpunkten bis zum Endfälligkeitstag.
- 5) Endgültiger Verfall des Anspruchs auf Zahlung aufgelaufener und (zinslos) gestundeter Zinsen bei Ausübung des Wandlungsrechts.

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

- 6) Erhöhung des Rückzahlungsaufschlags bei Endfälligkeit der Schuldverschreibungen gemäß § 5 (a) der Anleihebedingungen von 5 % auf 10 % des Nennbetrags.
- 7) Anpassung des Wandlungspreises auf 4,50 Euro (unbeschadet etwaiger künftiger weiterer Anpassungen aufgrund der Verwässerungsschutzregelungen der Anleihebedingungen).
- 8) Verzicht auf ein etwaiges Kündigungsrecht gemäß § 13 (a) (i) der Anleihebedingungen, wenn die in dieser Aufforderung zur Stimmabgabe vorgeschlagenen Änderungen der Anleihebedingungen nicht oder nicht rechtzeitig beschlossen und vollzogen würden und die Zahlung von Zinsen zum 9. Dezember 2023 nach den derzeit geltenden Anleihebedingungen nicht erfolgen würde.
- 9) Bestellung von Herrn Frank Schneider, Vorstandsvorsitzender der publicly AG, zum gemeinsamen Vertreter aller Anleihegläubiger der PREOS-WSV gemäß § 18 (e) der Anleihebedingungen und umfängliche Ermächtigung und Bevollmächtigung des gemeinsamen Vertreters.

Kritikpunkte

Aus Sicht der SdK ist das gewählte Vorgehen völlig inakzeptabel und stellt einen neuen Höhepunkt in Bezug auf die Unverfrorenheit der Unternehmensorgane von Gläubigern am Markt für Mittelstandsanleihen in Deutschland dar. Die PREOS hat bis heute keinen Jahresabschluss für das abgelaufene Geschäftsjahr 2022 veröffentlicht. Die wirtschaftliche und bilanzielle Situation der Gesellschaft ist aktuell völlig unklar. Auch in der Einladung zur Abstimmung werden keinerlei Finanzkennzahlen veröffentlicht. Dort heißt es nur sehr allgemein bei den Vorbemerkungen unter (iii):

„Auch die Emittentin spürt die äußeren negativen Auswirkungen durch den Ukraine-Krieg, die hohe Inflation sowie die gestiegenen Zinsen und damit einhergehend die Zurückhaltung von Käufern bei dem Erwerb von Immobilien bzw. Immobilienportfolien. So werden derzeit aussichtsreiche Gespräche zur Veräußerung von Immobilien aus dem Bestand von Tochtergesellschaften bzw. Beteiligungen der Emittentin, insbesondere der GORE German Office Real Estate AG, Frankfurt am Main, geführt, über die eine Rückführung der von der Emittentin ausgereichten gruppeninternen Finanzierungen erreicht werden soll. (...). Im Worst-Case-Szenario kann zudem nicht ausgeschlossen werden, dass die Emittentin nicht in der Lage sein wird, die Zinsen zum Fälligkeitstermin zu bedienen.“

Das heißt, aktuell verfügt man nur über 19 Monate alte Finanzkennzahlen aus dem letzten Jahresabschluss zum 31.12.2021. Eine Bewertung, ob die Gesellschaft überhaupt in einer wirtschaftlichen Schieflage sein könnte, und man über eine

Sanierung der Gesellschaft und entsprechender Restrukturierung der Wandelanleihe bereits zum heutigen Zeitpunkt nachdenken müsste, ist so nicht möglich. Die Laufzeitverlängerung um satte fünf Jahre inkl. einer weitgehenden Stundung der Zinsen,- zukünftig sollen nur noch 2 % Zinsen in bar bezahlt werden, die restlichen 5,5 Prozentpunkte sollen bis zur neuen Fälligkeit in 2029 gestundet werden – stellt eine deutliche Schlechterstellung der Wandelanleiheinhaber dar, da der Zinssatz für die verlängerte Laufzeit und unter den gegebenen Umständen (gestiegene Kapitalmarktzinsen, höheres Branchenrisiko) in keiner Weise angemessen erscheint. Somit würden die Wandelanleiheinhaber einen großen finanziellen Beitrag zu einer Sanierung der Gesellschaft leisten, obwohl gar nicht nachprüfbar ist, ob und falls ja in welcher Höhe überhaupt ein Sanierungsbeitrag erforderlich ist. Denn die Mehrheitsaktionärin, deren Wandelanleihen und sonstigen Forderungen im Falle einer Insolvenz der Gesellschaft gem. § 39 InsO unserer Sicht nach nachrangig wären, ist sogar zu Zugeständnissen gegenüber der PREOS bereit. So heißt es ebenso in der Einladung zur Abstimmung ohne Versammlung bei den Vorbemerkungen unter (iii):

„Für den Fall, dass die in nachstehendem Abschnitt II. vorgeschlagenen Beschlussgegenstände in der Abstimmung ohne Versammlung nicht die erforderliche Mehrheit erreichen sollten, hat die pubilty AG, Mehrheitsaktionärin und zugleich Anleihegläubigerin der PREOS-WSV, in Aussicht gestellt, die auf sie entfallenden und am 9. Dezember 2023 fällig werdenden Zinsen gleichwohl (zinslos) zu stunden.“

Aus unserer Sicht ist es zunächst die Aufgabe der Aktionäre der PREOS und vor allem des Mehrheitsaktionärs, im Falle einer wirtschaftlichen Schieflage für eine Stabilisierung der Gesellschaft zu sorgen. So könnten die Mehrheitsaktionärin zum Beispiel auch einen Verzicht auf Zinszahlungen und Rückzahlung der von ihr gehaltenen Wandelanleihen erklären. Sollten diese Maßnahmen nicht ausreichen, müsste die PREOS zunächst entsprechende Transparenz über den tatsächlichen Zustand der Gesellschaft schaffen. Dann wären bei entsprechend nachgewiesenem Restrukturierungsbedarf aus unserer Sicht auch Maßnahmen wie die vorgeschlagene Laufzeitverlängerung und Zinsstundung möglich. Dies sollte jedoch dann auch nur mit entsprechenden Kompensationsmechanismen zu Marktbedingungen erfolgen, also zum Beispiel über die Erhöhung des unbaren Zinssatzes, welcher zum (neuen) Laufzeitende der Wandelanleihe zusammen mit dem Nennwert der Anleihe zurückgezahlt wird. Die vorgeschlagene Senkung des Wandlungspreises ist aus unserer Sicht nicht ausreichend, da damit das gestiegene Risiko nicht annähernd kompensiert wird.

Der Vorschlag, Herrn Frank Schneider, Vorstandsvorsitzender der pubilty AG, zum gemeinsamen Vertreter aller Anleihegläubiger zu wählen und diesem umfangreiche Ermächtigungen und Bevollmächtigungen zu erteilen, ist aus unserer Sicht nicht hinnehmbar. Dieser hat als Vorstandsvorsitzender der Mehrheitsaktionärin umfangreiche Interessenkonflikte. Was für die Anleiheinhaber gut ist, ist im Zweifel für den Mehrheitsaktionär schlecht. Daher lehnen wir dessen Wahl ab.

Informationsveranstaltung am 20. Juli 2023 um 14 Uhr

Wir haben bereits zahlreiche Rückmeldungen in der Sache erhalten und auch schon erste Gespräche mit institutionellen Investoren und deren Vertretern geführt.

Zur Erörterung der aktuellen Situation lädt die SdK alle interessierten Anleihehaber zur Teilnahme an einer kostenlosen und unverbindlichen Investorenkonferenz am Donnerstag, den 20. Juli 2023 um 14:00 Uhr ein. In der Konferenz werden neben Vertretern der Investmentbank Houlihan Lokey Rechtsanwälte der Wirtschaftskanzlei DMR Legal teilnehmen. Zusammen mit der SdK vertreten beide Berater bereits Inhaber von Wandelanleihen mit einem Nennwert im zweistelligen Millionenbereich. Auf der Investorenkonferenz wird über den aktuellen Sachstand berichtet. Im Anschluss an den Vortrag besteht selbstverständlich die Möglichkeit Fragen zu stellen und zu diskutieren.

Interessierte Anleihehaber können sich unter www.sdk.org/informationsveranstaltung für die Investorenkonferenz anmelden. Alle registrierten Teilnehmer erhalten im Vorfeld des Meetings einen individuellen Zugangslink zugesandt.

Komplexe rechtliche Situation

Aufgrund des Umstandes, dass ein Großteil der Wandelanleihen Ende 2021 wohl bei der Gesellschaft selbst bzw. dem Mehrheitsaktionär lagen, gehen wir aktuell davon aus, dass nur rund 64,4 Mio. Euro Nennwert der Anleihen auch stimmberechtigt sind. Da wir aber nicht wissen, ob zwischen Ende 2021 und heute Transaktionen in der Anleihe von Seiten der Gesellschaft stattfanden, ist für uns aktuell unklar, wie viele Anleihen überhaupt stimmberechtigt sein werden. Um die Risiken zu minieren, befürworten wir jedoch aktuell eine Teilnahme an der Abstimmung ohne Versammlung. Auch wenn damit das Risiko steigt, eventuell bereits in der ersten Runde das nötige Quorum von 50 % der ausstehenden Anleihen zu erreichen, sehen wir hierin aktuell die überlegene Strategie, vor allem da wir zuversichtlich sind, zusammen mit den institutionellen Investoren zumindest mehr als 25 % der abgegebenen Stimmen zusammenzubekommen und somit die Beschlussvorschläge zur Laufzeitverlängerung und Zinsstundung verhindern zu können.

Die SdK bietet sowohl für die Abstimmung ohne Versammlung als auch für eventuell stattfindende weitere (Präsenz-)versammlungen (eine zweite Präsenzversammlung wäre nötig, sollten weniger als 50 % des ausstehenden Nennwertes der Wandelanleihen an der Abstimmung teilnehmen) eine kostenlose Stimmrechtsvertretung an. Das entsprechende Vollmachtformular kann unter www.sdk.org/preos rechts in der Box „weitere Unterlagen“ abgerufen werden. Die Vollmacht gilt für die Abstimmung ohne Versammlung und auch für weitere mögliche Präsenzversammlungen. Bitte senden Sie die Vollmacht bis spätestens 28.07.2023 im Original per Post oder per E-Mail an die SdK:

SdK e.V.
Stichwort: PREOS
Hackenstr. 7b
80331 München

Oder per E-Mail:

E-Mail: info@sdk.org

Darüber hinaus wird zwingend eine Sperrbescheinigung benötigt. Diese erhalten Sie von Ihrer Depotbank. Die Sperrbescheinigung können Sie auch per Mail an info@sdk.org senden. Bitte beachten Sie, dass die Erstellung der Sperrbescheinigung einige Zeit in Anspruch nehmen kann, daher sollten Sie diese so schnell wie möglich bei der Depotbank beantragen. Die Anleihen müssen zur Teilnahme an der Abstimmung ohne Versammlung bis einschließlich 30.07.2023 24 Uhr gesperrt gehalten werden. Die meisten Depotbanken verlangen für die Ausstellung einer Sperrbescheinigung zwischen 5 und 20 Euro.

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

München, den 18.07.2023
SdK Schutzgemeinschaft der Kapitalanleger e.V.

Hinweis: Die SdK ist Aktionär der PREOS und hält auch eine Anleihe der Gesellschaft!