

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

Newsletter 8 | PREOS Global Office Real Estate & Technology AG

Abstimmung ohne Versammlung vom 01.12. bis 03.12.2023

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.

Abstimmungszeitraum

Die Gesellschaft hat mitgeteilt, dass es bei der Wandelanleihe 2019/2024 eine weitere Abstimmung ohne Versammlung geben wird. Diese findet vom Freitag, 01.12.2023, 0 Uhr, bis Sonntag, 03.12.2023, 24 Uhr, statt.

Tagesordnung

Die Tagesordnung ist umfangreich und beinhaltet mehr als die zuletzt angekündigten Punkte.

TOP 1: Änderung der Anleihebedingungen

Die Anleihebedingungen sollen im Wesentlichen wie folgt geändert werden:

- a) Anpassung des Wandlungspreises auf 4,50 Euro
- b) Die Verzinsung wird rückwirkend zum Ablauf des 08.12.2022 beendet; ab dem 09.12.2022 werden somit keine Zinsen mehr bezahlt
- c) Einführung eines Wandlungsrechts der Emittentin (Pflichtwandlung)

TOP 2: Verzicht auf Kündigungsrecht

Die Anleihegläubiger sollen auf sämtliche Kündigungsrechte aufgrund der Nichtzahlung der am 09.12.2023 fällig werdenden Zinsen verzichten.

TOP 3: Abberufung und Neubestellung des gemeinsamen Vertreters

Der in der Abstimmung ohne Versammlung vom 09. bis 11.09.2023 als gemeinsamer Vertreter gewählte Herr Klaus Nieding soll abberufen und anschließend neu gewählt werden. Es handelt sich um einen einheitlichen Beschlussvorschlag, d. h., es ist nicht möglich, Herrn Nieding abzuwählen und dann einen anderen Kandidaten zum gemeinsamen Vertreter zu wählen.

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

TOP 4: Besondere Ermächtigung, Bevollmächtigung und Anweisung des Gemeinsamen Vertreters

Der gemeinsame Vertreter soll folgende Befugnisse erhalten:

- a) Zustimmung zur zinslosen Stundung der am 09.12.2023 fällig werdenden Zinsen für bis zu 9 Monate
- b) ausschließliche Geltendmachung, Ausübung und Nichtausübung des Rechts sowie der Verzicht auf das Recht der Anleihegläubiger zur Kündigung
- c) Ermächtigung, im Falle einer Pflichtwandlung die Anleihegläubiger bei sämtlichen Maßnahmen, Handlungen und Erklärungen zu vertreten

Beschlussfähigkeit und Mehrheitserfordernis

Bei der Abstimmung ohne Versammlung ist die Beschlussfähigkeit gegeben, wenn die teilnehmenden Anleihegläubiger wertmäßig mindestens die Hälfte der ausstehenden Schuldverschreibungen vertreten.

Die Beschlüsse zu TOP 1, 2 und 4 bedürfen zu ihrer Wirksamkeit einer qualifizierten Mehrheit in Höhe von mindestens 75 % der an der Abstimmung teilnehmenden Stimmrechte. Der Beschluss zu TOP 3 bedarf nur einer einfachen Mehrheit der an der Abstimmung teilnehmenden Stimmrechte.

Abstimmungsprozedere

Die Anleihegläubiger müssen ihre Stimme im Abstimmungszeitraum, also von Freitag, den 1. Dezember 2023, 0:00 Uhr bis Sonntag, den 3. Dezember 2023, 24:00 Uhr (nicht früher und nicht später!) gegenüber dem Abstimmungsleiter abgeben. Die Stimmabgabe erfolgt per Post, Fax oder E-Mail an die folgende Adresse:

Herrn Notar Dr. Johannes Beil
Notariat Bergstraße
– Abstimmungsleiter –
„PREOS-WSV: Abstimmung ohne Versammlung“
Bergstraße 11
20095 Hamburg
Fax: +49 (0) 40 302006 675
E-Mail: preos@notariat-bergstrasse.de

Der Stimmabgabe ist zwingend eine Sperrbescheinigung der Depotbank beizufügen. Bitte fordern Sie diese umgehend bei Ihrer Depotbank an, da die Ausstellung einige Zeit in Anspruch nehmen kann.

Kostenlose Stimmrechtsvertretung der SdK

Die SdK bietet wieder eine kostenlose Stimmrechtsvertretung an. Notwendig hierfür ist die Übersendung der Vollmacht sowie der Sperrbescheinigung bis zum 01.12.2023 an die SdK per E-Mail, Fax oder Post. Sofern Sie bereits früher eine Vollmacht erteilt haben, ist diese weiter gültig. Sie müssen dann nur noch eine neue Sperrbescheinigung übersenden.

Einschätzung der SdK

Die geforderte Restrukturierung ist aus unserer Sicht völlig inakzeptabel. Die aktuelle wirtschaftliche Lage der Gesellschaft ist weiterhin überwiegend unklar. Die Anleihehaber sollen auf die gesamte Verzinsung des letzten Jahres verzichten und **zur Wandlung** in Aktien zu einem unangemessen hohen Aktienpreis **gezwungen werden können**. Es ist aus unserer Sicht wieder zu befürchten, dass an der Abstimmung die Vilus ImmoGermany GmbH teilnimmt, für die aus unserer Sicht ein Stimmrechtsverbot besteht. Hinter der Vilus ImmoGermany GmbH steht der Leipziger Immobilienunternehmer und langjährige Olek-Weggefährte Bernd Ehret. Angeblich kam es zwischen Mai und Juli 2023 zu einer komplexen Immobilientransaktion unter Beteiligung der Vilus ImmoGermany GmbH, im Rahmen derer als Gegenleistung für den Erwerb von Beteiligungen an drei immobilienhaltenden Zweckgesellschaften durch die Alpha Investor GmbH (eine Tochtergesellschaft der Gesellschaft) insgesamt 110.000 Schuldverschreibungen der PREOS geleistet worden sind. Wir gehen jedoch davon aus, dass diese 110.000 Anleihen ohne Erbringung des entsprechenden Gegenwerts ausgegeben worden sein dürften, um sich so die Stimmrechtsmehrheiten auf den Abstimmungen zu sichern. Denn die Vilus ImmoGermany GmbH hatte in den Vorjahren weder eine ausreichend hohe Bilanzsumme noch genügend Eigenkapital in den zuletzt vorliegenden Jahresabschlüssen ausgewiesen, um Immobilien oder Grundstücke im Wert von mehreren Mio. Euro besitzen zu können.

In der letzten Abstimmung ohne Versammlung haben ohne Berücksichtigung der Stimmen der Vilus ImmoGermany GmbH bekanntlich lediglich 1 % der Anleihehaber den Beschlussvorschlägen der Emittentin zugestimmt. Der Gegenantrag der SdK erhielt ohne Berücksichtigung dieser Stimmen eine Zustimmungquote von 99 %.

In der jetzigen Einladung teilt die Gesellschaft mit, dass gegen die Beschlüsse der Abstimmung ohne Versammlung vom 28. Juli 2023 bis zum 30. Juli 2023 sowie gegen die Beschlussfassungen in der weiteren Abstimmung ohne Versammlung vom 9. September 2023 bis zum 11. September 2023 Anfechtungs- und Nichtigkeitsklagen erhoben worden sind und u. a. beantragt wurde, festzustellen, dass die Bestellung von Herrn Klaus Nieding zum gemeinsamen Vertreter nichtig ist und dass die MR Treuhand GmbH zum gemeinsamen Vertreter gewählt wurde. Angesichts dieser Anfechtungs- und Nichtigkeitsklagen schlägt die Emittentin jetzt vor, Herrn Nieding als gemeinsamen Vertreter vorsorglich abuberufen und erneut zum gemeinsamen Vertreter zu bestellen.

Daneben hat PREOS angeblich die Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft damit beauftragt, einen sogenannten Independent Business Review („IBR“) durchzuführen. Es handelt sich dabei um eine Analyse, die auf einer Plausibilisierung der aus der Unternehmensplanung der Gesellschaft abgeleiteten Liquiditätsentwicklung fußt. Deloitte entwickelt also keine eigenen Zahlen, sondern prüft nur die Liquiditätslage unter der Annahme, dass die Planannahmen der Gesellschaft korrekt sind. Eine unabhängige Analyse ist das aus unserer Sicht nicht. Deloitte selbst scheint massive Zweifel an den Annahmen des Vorstands der Gesellschaft zu haben. Denn es werden, was eher unüblich ist, von Deloitte mehrere Hinweise zu den Berechnungen gegeben, wonach die Ergebnisse auch deutlich unter den Berechnungen liegen könnten, sofern bestimmte Erwartungen nicht eintreffen. So heißt es zum Beispiel im Zusammenhang mit geplanten Verkaufserlösen in Höhe von 300 Mio. Euro aus Immobilientransaktionen wie folgt:

„Der IBR sensitiviert dieses Ergebnis mit dem Hinweis, dass der beim Verkauf der Immobilien zu erwartende Verkaufserlös aufgrund aktueller Marktschwankungen bis zu EUR 76 Mio. unter dem vom Vorstand erwarteten Betrag liegen könne.“

Ferner wurde ein Insolvenzzenario simuliert. Die Anleihegläubiger könnten bei einer Insolvenz angeblich mit einer Quote von nur 2,47 % rechnen. Auch hierzu schränkt der Gutachter Deloitte aber ein:

„Auch dieses Ergebnis wird im IBR mit dem Hinweis relativiert, dass die Marktwerteinschätzungen der Immobilien starken Schwankungen unterliegen können und dass bei Zugrundelegung eines mit dem Discounted Cash Flow-Verfahren errechneten Barwerts aus den erwartbaren Cash Flows der zu verkaufenden Immobilien die Insolvenzquote auf bis zu rund 0,74 % sinken könnte.“

Es scheint also eher so, dass das Unternehmen hier in vielen Bereichen eher Fantasiezahlen zu verwenden scheint, die Deloitte so nicht teilen möchte.

Das Gutachten ist für die Anleihehaber nicht einsehbar und daher auch nicht im Detail nachprüfbar. Wir werden aber zeitnah die Offenlegung des Gutachtens verlangen. Nach unserer Einschätzung dürfte bei Zustimmung der Anleihegläubiger zu den Beschlussvorschlägen PREOS demnächst sämtliche Anleihen zwingend wandeln. Das heißt, die dann ehemaligen Anleihehaber erhalten Aktien der Gesellschaft und werden zu Aktionären. Sollte anschließend ein Insolvenzverfahren eintreten, würden die Aktionäre höchstwahrscheinlich keinerlei Quote erhalten, da deren Forderungen regelmäßig nachrangig sind. Die jetzigen Anleihegläubiger würden also rein rechnerisch bei einem jetzigen Insolvenzverfahren trotz extrem hoher Verluste besser dastehen als bei einer Zustimmung zur Restrukturierung mit anschließender Insolvenz der Gesellschaft. Angesichts der angeblich extrem schlechten Finanzlage erscheint uns eine Insolvenz auch nach Restrukturierung nicht unwahrscheinlich.

Wir lehnen daher sämtliche Tagesordnungspunkte ab.

Nach unserer unveränderten Einschätzung hätte die Gesellschaft zudem bei angeblich derartig desolater Finanzlage bereits früher eine Ad-hoc-Mitteilung veröffentlichen müssen. Das Unterlassen könnte eine Straftat darstellen und zu umfassenden Schadensersatzansprüchen gegen den Vorstand führen.

Investoren-Call mit dem gemeinsamen Vertreter am 24.11.2023 um 14 Uhr

Am 24.11.2023 wird um 14 Uhr ein Investoren-Call mit dem gemeinsamen Vertreter, Herr Klaus Nieding, stattfinden. Fragen können per E-Mail bis zum 21.11.2023, 24 Uhr, an glaeubigerversammlung@preos.de eingereicht werden. Während des Calls selbst werden keine weiteren Fragen oder Chat-Anfragen zugelassen. Ob die im Vorfeld eingereichten Fragen beantwortet werden oder nicht, kann der gemeinsame Vertreter nach Belieben entscheiden. Möglicherweise werden kritische Fragen überhaupt nicht beantwortet. Die SdK wird am Call teilnehmen und im Vorfeld umfangreiche kritische Fragen zur Beantwortung einreichen.

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

München, den 17.11.2023
SdK Schutzgemeinschaft der Kapitalanleger e.V.

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