

SdK e.V. – Implerstraße 24 – 81371 München

Newsletter 1 | PANDION AG

Abstimmung ohne Versammlung von 17.11.2025 bis 19.11.2025 / kostenlose Stimmrechtsvertretung der SdK

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir möchten Ihnen mit diesem Newsletter wichtige Informationen in Sachen PANDION AG („Pandion“) zukommen lassen. Die Gesellschaft hat die Inhaber der Anleihe 2021/2026 (ISIN: DE000A289YC5 / WKN: A289YC) zur Stimmabgabe im Wege einer Abstimmung ohne Versammlung aufgefordert, die von 17.11. bis 19.11.2025 stattfinden wird.

Hintergrund der Abstimmung ohne Versammlung

Pandion hat im Februar 2021 die Anleihe 2021/2026 im Gesamtnennbetrag von bis zu 45 Mio. Euro begeben. Die Anleihen haben einen festen Zinssatz von 5,50 % p.a. sind am 05.02.2026 zur Rückzahlung fällig.

Die Emittentin hat erklärt, dass sich ein deutlicher Rückgang der Umsätze der Pandion AG bei gleichzeitig starkem Bestandsaufbau infolge eines massiven Marktrückgangs im Bereich der Wohn- und Gewerbeimmobilien seit Mitte 2022 zeige. Ein offensives Akquisitionsverhalten der Pandion AG resultiere zudem in einer hohen Bindung von Eigenkapital und Unternehmensfinanzierungen in laufenden Projekten. Zudem führen stockende Verkäufe von Wohnungen und Gewerbeobjekten seit 2022 zu stark abnehmendem Kassenbestand der Gesellschaft. Die Liquidität werde seither durch zusätzliche Fremdfinanzierungen aufrechterhalten.

Zusätzlich belasten gestiegene Zins- und Kapitalkosten aufgrund gestiegenem allgemeinen Zinsniveau und höheren Verbindlichkeiten die Liquidität. Das Sanierungskonzept umfasse in erster Linie den Abverkauf von Projekten und Grundstücken sowie die Prolongation bestehender Unternehmens- und Projektfinanzierungen und den Einstieg neuer Investoren. Es konnte bereits eine Finanzierungsvereinbarung im Volumen von 100 Mio. Euro mit einem Finanzinvestor abgeschlossen und zusätzliche Liquidität generiert werden. Einzelne Maßnahmen stehen jedoch noch unter dem Vorbehalt der Verlängerung weiterer bestehender Finanzierungen. Der Beschlussvorschlag soll der Emittentin die notwendige Zeit verschaffen, um die Rückführung oder Refinanzierung der Anleihe umzusetzen.

SdK-Geschäftsführung
Implerstraße 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

Beschlussgegenstände

Die Beschlussgegenstände sind zusammengefasst:

- Laufzeitverlängerung um 2,5 Jahre bis 05.08.2028
- Erhöhung des Zinssatzes ab dem 05.02.2026 auf 8% p.a. (bis dahin 5,5% p.a.)
- Halbjährliche Zinszahlung ab dem 05.02.2026
- Teilrückzahlung in Höhe von 10% zum 31.12.2027
- Telefonkonferenz für Investoren mindestens zweimal jährlich

Zusätzliche Zahlung / Beschlussgebühr

Sofern das erforderliche Quorum erreicht wird und die vorgeschlagenen Änderungen der Anleihebedingungen wirksam werden, zahlt die Emittentin eine einmalige Vergütung in Höhe von 10,00 Euro je Schuldverschreibung an alle Gläubiger, die während der Abstimmungsfrist eine gültige Stimme abgegeben haben.

Abstimmungsprozedere / Anmeldung erforderlich

Die Stimmabgabe erfolgt im Wege der Abstimmung ohne Versammlung, die von 17.11. bis 19.11.2025 stattfindet. Beschlussfähigkeit liegt vor, wenn mindestens 50% des ausstehenden Nominalbetrages an der Abstimmung teilnehmen. Der Beschlussvorschlag muss dann außerdem mit mindestens 75% der teilnehmenden Stimmen angenommen werden.

Die Stimmabgabe muss innerhalb des Abstimmungszeitraums an den Abstimmungsleiter erfolgen:

Notar Christoph Wagner mit dem Amtssitz in Berlin
- Abstimmungsleiter -
Stichwort: „PANDION AG Anleihe 2021“
c/o
HEUKING KÜHN LÜER WOJTEK
Partnerschaft mit beschränkter Berufshaftung
von Rechtsanwälten und Steuerberatern
Kurfürstendamm 32
10719 Berlin

oder per Fax: +49 (0) 30 88 00 97-99
oder per E-Mail: pandion@heuking.de

Zur Stimmabgabe sind nur Anleiheinhaber berechtigt, die sich fristgerecht angemeldet haben. Die Anmeldung muss bis 14.11.2025 beim Abstimmungsleiter erfolgen.

Bis zum Ende des Abstimmungszeitraums muss zudem eine Sperrbescheinigung eingereicht werden, die den Anleihebestand nachweist. Die Sperrbescheinigung erhalten Sie von Ihrer Depotbank. Gläubiger, die sich nicht rechtzeitig oder ordnungsgemäß angemeldet haben, sind von der Teilnahme an der Abstimmung ausgeschlossen. Stimmen, die vor oder nach dem Abstimmungszeitraum bei dem Abstimmungsleiter eingehen, werden nicht berücksichtigt und sind wirkungslos.

Einschätzung der SdK

Aus unserer Sicht stellt die Erhöhung des Zinssatzes bei halbjährlicher Zinszahlung eine angemessene Kompensation für die beabsichtigte Laufzeitverlängerung um 2,5 Jahre dar. Die Teilrückzahlung von 10% zum 31.12.2027 als auch die künftig höhere Transparenz durch Investorenkonferenzen begrüßen wir.

Bei einer Ablehnung der Beschlussvorschläge ist davon auszugehen, dass die Emittentin spätestens im Februar 2026 in erhebliche finanzielle Schwierigkeiten gerät. Wenn dann nicht schnellstmöglich Projekte mit entsprechend freier Liquidität (also nach Abzug der vorrangigen Finanzierungen) veräußert werden können, droht aus unserer Sicht die Zahlungsunfähigkeit. Dies bestätigt Pandion selbst in der Aufforderung zur Stimmabgabe. Außerdem dürfte dann die Finanzierungsvereinbarung mit dem neuen Investor über 100 Mio. Euro scheitern. Erfahrungsgemäß ist der Wert nicht fertig entwickelter Projekte signifikant unter dem potentiellen späteren Wert und eine Notveräußerung, die im Rahmen eines Insolvenzverfahrens erfolgen könnte, führt zu erheblichen Abschlägen. Daher ist es aus unserer Sicht die für die Anleiheinhaber deutlich sinnvollere Option, der Prolongation zuzustimmen. Alternative Szenarien wie eine Eigenkapitalbeteiligung der Gläubiger würden hohe Strukturkosten (Berater, Anwälte etc.) verursachen, die wir aufgrund der aus unserer Sicht immer noch gegebenen Solidität des Geschäftsmodells in der aktuellen Phase nicht für nötig halten. Sollten jedoch die geplanten Abverkäufe scheitern, und sich die finanzielle Situation noch verschärfen, und somit das Risiko der Anleiheinhaber steigen, müssten in einem zweiten Schritt über andere Maßnahmen nachgedacht werden.

Stimmrechtsvertretung der SdK

Die SdK bietet für die Abstimmung ohne Versammlung eine kostenlose Stimmrechtsvertretung an. Eine entsprechende Vollmacht ist auf unserer Homepage unter www.sdk.org/pandion abrufbar. Zur Stimmrechtsvertretung benötigen wir die Vollmacht sowie die Sperrbescheinigung vor Ablauf der Anmeldefrist. Bitte senden Sie bei Vertretungswunsch die Unterlagen bis spätestens 11.11.2025 per Mail an die SdK an info@sdk.org.

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

München, den 28.10.2025
SdK Schutzgemeinschaft der Kapitalanleger e.V.

Hinweis: Die SdK ist Anleiheinhaber der Emittentin!