

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

Newsletter 4 | ADLER

**Sonderprüfungsantrag der SdK / Untersuchung gegen Wirtschaftsprüfer
Ebner Stolz / BaFin bestätigt Rechnungslegungsfehler / „Deal“ mit LEG
gescheitert**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir möchten Ihnen mit diesem Newsletter weitere Informationen in Sachen Adler mitteilen.

Sonderprüfungsantrag der SdK

Die Hauptversammlung der ADLER Estate AG wird wie berichtet am 31.08.2022 um 10 Uhr stattfinden. Die Versammlung wird ohne physische Präsenz der Aktionäre als virtuelle Hauptversammlung durchgeführt.

Die SdK hat fristgerecht mehrere Gegenanträge gestellt. Neben den Gegenanträgen, Vorstand und Aufsichtsrat die Entlastung für das Geschäftsjahr 2021 zu verweigern, beantragte die SdK auch die Durchführung einer Sonderprüfung zu Vorgängen im Geschäftsjahr 2021 gem. § 142 Abs. 1 Satz 1 AktG. Die SdK fordert alle Aktionäre auf, die Gegenanträge der SdK zu unterstützen. Die entsprechenden Gegenanträge hat die SdK am 16.08.2022 der Adler übersandt. Die Anträge und eine ausführliche Erläuterung hierzu sind unter www.sdk.org/adler abrufbar.

Die SdK sieht sich als Aktionärin der Adler zum Schritt der Beantragung einer Sonderprüfung gezwungen. Berichte von Viceroy Research LLC, eine Sonderuntersuchung von KPMG, der Versagungsvermerk des Abschlussprüfers und Feststellungen der BaFin geben Aktionären zahlreiche Hinweise über erhebliche Unregelmäßigkeiten in der Vorstandstätigkeit der Adler. In den vergangenen Wochen hat sich zudem leider offenbart, dass sowohl die Organe der Adler als auch deren Mutter, der Adler Group S.A., kein Interesse an einer transparenten Aufklärung zu haben scheinen. Daher muss eine Sonderprüfung Klarheit bringen.

Der Sonderprüfungsantrag umfasst vier Punkte und verfolgt das Ziel, dass die Hauptversammlung über das Bestehen und die Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen wegen fehlerhafter Geschäftsleitung bei der Adler urteilen kann:

- (1) Der Sonderprüfer soll die Einflussnahme von Cevdet Caner und ihm nahestehender Personen und Unternehmen und deren Folgen auf die Adler im Geschäftsjahr 2021 vollumfänglich aufklären.
- (2) Der Sonderprüfer soll die „Gerresheim“-Transaktion, die zu hohen Wertberichtigungen in Höhe eines dreistelligen Mio. Euro Betrages im Geschäftsjahr 2021 führte, vollumfänglich aufklären.

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
Dipl.-Volkswirt

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

- (3) Der Sonderprüfer soll das Zustandekommen, die Bedingungen und die Angemessenheit der Konditionen eines Darlehens über 253 Mio. Euro an die Muttergesellschaft Adler Group S.A. am 29. Dezember 2021 vollumfänglich aufklären.
- (4) Der Sonderprüfer soll die Angemessenheit der Verlängerungen der Zahlungsfrist der Forderung aus dem Verkauf der Anteile an der Accentro Real Estate AG an die Brookline Real Estate S.à.r.l. (Luxemburg) vollumfänglich aufklären.

Angesichts der Widersprüche zwischen den Aussagen der Organe der Adler und der Erkenntnisse aus dem Gutachten von KPMG besteht ersichtlich weiterer Aufklärungsbedarf, und wegen möglicher Schäden der freien Aktionäre der Gesellschaft ferner dringender Handlungsbedarf. Aufgrund des offenkundig fehlenden Aufklärungswillens der zuständigen Organe, jedenfalls aber wegen des bei ihnen bestehenden Interessenkonflikts bedarf es einer Sonderprüfung. Denn erstens besteht zwischen den Organen der Muttergesellschaft Adler Group S.A. und der ADLER Real Estate AG teilweise Personenidentität, und zweitens könnte die Ausermittlung der Sachverhalte auch zur Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen gegen die Organmitglieder selbst führen. Der Antrag auf Bestellung eines Sonderprüfers ist folglich unbedingt notwendig. Die SdK fordert alle Aktionäre auf, den Antrag auf Sonderprüfung zu unterstützen.

Untersuchung gegen Abschlussprüfer Ebner Stolz

Die Abschlussprüferaufsicht Apas hat bereits Mitte 2021 eine Untersuchung gegen den ehemaligen Abschlussprüfer, die Stuttgarter Prüf- und Beratungsgesellschaft Ebner Stolz, eingeleitet. Inzwischen lägen vorläufige Erkenntnisse vor, die „proaktiv“ auch der Finanzaufsicht BaFin mitgeteilt wurden. Ob die Apas formelle Berufsaufsichtsverfahren gegen einzelne Mitarbeiter von Ebner Stolz einleiten wird, ist noch offen.

Im Fokus der Ermittlungen steht der Immobiliendeal „Gerresheim“ aus 2019 (siehe hierzu auch der nachfolgende Absatz). Adler hat dabei ein Entwicklungsareal zu einem auffällig hohen Preis an den Schwager des Adler-Beraters Cevdet Caner verkauft, der selbst hohe Honorare abgerechnet hat. Der vereinbarte Kaufpreis von 375 Mio. Euro ist nur zum Teil geflossen, die Transaktion wurde später komplett rückabgewickelt. Für die Bilanzen der Adler Real Estate war bis einschließlich des Abschlusses für 2020 Ebner Stolz verantwortlich. Der Nachfolger KPMG hat wie berichtet das Mandat zum Geschäftsjahr 2021 übernommen und Adler Ende April 2022 den Bestätigungsvermerk für den Abschluss 2021 versagt.

BaFin: Rechnungslegungsfehler bei Bewertung des „Gerresheim“-Areal fest

Zudem hat die BaFin (Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht) via Pressemitteilung am 01.08.2022 mitgeteilt, dass bei ihrer Bilanzkontrollprüfung festgestellt wurde, dass der Konzernabschluss der ADLER Real Estate zum Abschlussstichtag 31.12.2019 fehlerhaft ist. Das Immobilienprojekt „Glasmacherviertel“ in Düsseldorf-Gerresheim wurde mit 375 Mio. Euro angesetzt und damit um mindestens 170 Mio. Euro bis höchstens 233 Mio. Euro zu hoch bewertet. Dabei handelt es sich um eine Teil-Fehlerfeststellung.

Bei der Bewertung des Gerresheim-Areal hatte die ADLER Real Estate AG fälschlicherweise einen Immobilienwert angesetzt, der zum 31.12.2019 nicht repräsentativ für den Preis war, der in einem geordneten Geschäftsvorfall zwischen Marktteilnehmern für den Verkauf hätte eingenommen werden können. Damit wurden der Bilanzposten „Zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögenswerte“ und das „Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties“ zu hoch ausgewiesen.

Die festgestellte Überbewertung in Höhe von mindestens 170 Mio. Euro entspricht der Differenz zwischen dem angesetzten Wert von 375 Mio. Euro und dem Buchwert zum 30. Juni 2019 (205 Mio. Euro). Verglichen mit den ursprünglichen Anschaffungskosten von 142 Mio. Euro liegt die Überbewertung bei höchstens 233 Mio. Euro. Innerhalb dieser Bandbreite hätte der korrekte beizulegende Zeitwert ermittelt werden müssen (Fair Value im Sinne der Internationalen Rechnungslegungsstandards IFRS). Der Immobilienwert, der implizit im Verkaufsvertrag über die Anteile an der Eigentümerin des Gerresheim-Areal vereinbart und der Bewertung zugrunde gelegt wurde, stellte keinen Fair Value dar. Die ADLER Real Estate AG unterstellte bei der Bewertung, dass das Gerresheim-Areal wie geplant bebaut werden kann, obwohl die hierfür erforderlichen Genehmigungen noch nicht vorlagen. Damit wurden Annahmen zu Verwendungsmöglichkeiten zugrunde gelegt, die zum 31. Dezember 2019 nicht sicher gegeben waren. Zudem war der Verkaufsvertrag kein geordneter Geschäftsvorfall zwischen beliebigen Marktteilnehmern.

Es handelt sich bei der Fehlerfeststellung der BaFin um eine Teil-Fehlerfeststellung. Die Prüfung der Rechnungslegung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts für das Geschäftsjahr 2019 dauert noch an. Gleiches gilt für die Prüfung der Geschäftsjahre 2020 und 2021. Von der Möglichkeit einer Teil-Fehlerfeststellung macht die BaFin erstmalig Gebrauch. Der Kapitalmarkt kann auf diese Weise bereits während einer noch laufenden Bilanzkontrolle über Rechnungslegungsfehler informiert werden.

Die BaFin hatte die Prüfung der Rechnungslegung der ADLER Real Estate AG für die Jahre 2019 und 2020 im August 2021 bei der bis Ende 2021 noch zuständigen Deutschen Prüfstelle für Rechnungslegung (DPR) angestoßen. Nach dem

Versagungsvermerk des Konzernabschlussprüfers eröffnete die BaFin im Juni 2022 auch eine Prüfung für den Konzernabschluss und zusammengefassten Lagebericht 2021.

Kein weiterer Kauf von Aktien der BCP durch die LEG Immobilien SE

Ferner hat die LEG Immobilien SE bekannt gegeben, keine weiteren Aktien der Brack Capital Properties N.V. (BCP) von der ADLER Real Estate AG zu erwerben. Wie das Unternehmen mitteilte wurde auf Grundlage eines Beschlusses des Vorstandes der LEG Immobilien beschlossen, kein öffentliches Erwerbsangebot für die BCP-Aktien abzugeben. Es ist damit von keinem weiteren zeitnahen attraktiven Cashzufluss für die ADLER Real Estate AG auszugehen, was sich auch unmittelbar negativ auf die Refinanzierung der Anleihe 2018/2023 (WKN: A2G8WY / ISIN: XS1713464441) auswirken könnte, sofern man keinen anderen Käufer für die Mehrheitsbeteiligung an der BCP finden sollte.

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

München, den 19.08.2022
SdK Schutzgemeinschaft der Kapitalanleger e.V.