



# Wertberichtigung

Das Ergebnis der Risikoanalyse der Soravia-Projekte, die über Anteilen der **One Group** finanziert wurden, liegt vor: 87 Millionen Euro müssen abgeschrieben werden. Anlegern drohen hohe Verluste.

**D**ie Zeichner von vier Namensschuldschreibungen der One Group wurden am Ende vergangenen Jahres darüber informiert, dass sie keine Quartalsauszahlungen erhalten. Betroffen sind die Anleger der Emissionen Proreal Deutschland (PRD) 7 und 8 sowie Proreal Europa (PRE) 9 und 10. Eine Portfolio- und Risikoanalyse sollte die weiteren Auswirkungen ermitteln.

Die Analyse gezeigt, dass PRD 7 und 8 möglicherweise vollständig zurückgezahlt werden können, das es dabei aber zu Verzögern kommt wird. Und drittens: „Alle anderen One-Group-Emissionen und -projekte sind nicht betroffen.“

»**Die Begründung ist nur vorgeschenkt.**«

## Interessenkonflikt

**Analyseergebnis und Berat**  
Zu den Ergebnissen der Analyse befragt, teilte Soravia mit: Erstens müsse die zwischen den Emittentinnen und einzige Soravia-Projekte geschaltete Poolgesellschaft SC Finance Four (SCFF) restrukturiert werden, da ihr drohende Zahlungsunfähigkeit ein „sehr hohes Ausfallrisiko“ für die Schuldverschreiber ins Leben gerufen, um die Betroffenen in einem offenen Austausch besser informiert halten zu können. Neben Anlegern und Vertriebspartnern wären auch Rechtsanwälte der Schutzegemeinschaft der Kapitalanleger (SKA) und der Bank und Kapitalmarktrechtsberater Marc Gericke Beteiligte.

Für die beiden in ihrem Bestand gefährdeten Emittentinnen wurden vorläufige Anlegerberatete ins Leben gerufen, um die Betroffenen in einem offenen Austausch besser informiert halten zu können. Neben Anlegern und Vertriebspartnern wären auch Interessenkollektion zu tun. Geschäftsführer Winter erstellt einen Insolvenzplan, über den dann Geschäftsführer Winter absimmt, ohne dass die Anleger hier eigentlich eine Wahl haben“, so Gericke.

Schnell zogt sich jedoch, dass die Vorstellungen darüber, wie Vertrauen zurückgewonnen werden könnte, sehr weit ausschliefen, und es kam zum Zerwurf. Die SKA erklärte, der Berat habe lediglich eine „Alibi-Funktion“, und verließ das Gremium. Auch Gericke legte seine Tätigkeit nieder: „Die Begründung, dass bei einer Vergütung der Tätigkeit für den Berat ein Interessenkonflikt entstehen würde, ist meiner Einschätzung nach nur vorgeschenkt, denn auch für einen Gläubiger scheben, denn auch für einen Gläubiger ausschuss in einer Insolvenz ist eine solche sozietät vorgeschenkt.“

durch die getätigten Anzahlungen und die Bürgschaft vereinnahmt. Der größte Teil davon, 16,69 Millionen Euro, wurde mit Mitteln der SCFF bestimmt – und muss komplett abgeschrieben werden.

Das „Begleiten von Vertragsstrafen“ sucht man in der prospektierten Anlage.

strategie der PRE-Anleihen freilich vergebens. „Da kann man durchaus dahinter setzen, ob das noch durch die Investitionskriterien gedeckt ist“, sagt Rechtsanwalt Niels Andersen von der Kanzlei APS Financial Law. Einen Kaufvertrag ohne eigenen Finanzierungswortbehalt

zu unterschreiben, solange von Banken gegebene Finanzierungszusagen noch unter Vorbehalt, mithin im Zischen einstweiliger Unverbindlichkeit stehen, könnte einen Schadensersatzanspruch gegen den Käufer auslösen, erläutert Andersen.

**Vertragsstrafe**  
Das Projekt in Unterführung (siehe Tabelle auf dieser Seite) ist eines von vier Projekten, die bei der SCFF für einen Werbebedarf in Höhe von insgesamt 90 Millionen Euro sorgten. Für den Erwerb des ehemaligen Rechenzentrums der Allianz wurde 2021 und 2022 aus dem SCFF-Pool eine Anzahlung von 11,55 Millionen Euro geleisert. Dann kam es zu Nachverhandlungen über den Kaufpreis, woraufhin Soravia eine weitere Anzahlung in Höhe von drei Millionen Euro leisten und eine Bürgschaft beibringen musste.

Schließlich platze die Finanzierung auch des nachverhandelten Kaufpreises, sodass der Käufer der Immobilie, der geschlosse Immobilienfonds „PFM Euroselect“ Einzubranz“ seinen Rücktritt vom Kaufvertrag erklärt und eine Vertragsstrafe in Höhe von insgesamt 18,33 Millionen Euro geltend gemacht hat. Den Betrag hat der PFM-Fonds im Wesentlichen bereits

strategie der PRE-Anleihen freilich vergebens. „Da kann man durchaus dahinter setzen, ob das noch durch die Investitionskriterien gedeckt ist“, sagt Rechtsanwalt Niels Andersen von der Kanzlei APS Financial Law. Einen Kaufvertrag ohne eigenen Finanzierungswortbehalt zu unterschreiben, solange von Banken gegebene Finanzierungszusagen noch unter Vorbehalt, mithin im Zischen einstweiliger Unverbindlichkeit stehen, könnte einen Schadensersatzanspruch gegen den Käufer auslösen, erläutert Andersen.

## Financial Due Diligence

Ein weiterer Ansatz, den Rechtsanwälte, die sich mit dem Fall beschäftigen, derzeit prüfen, sind die Entscheidungsgrundlagen, die Soravia den Ankaufen zugrunde legen. Die Investitionskriterien für PRE 9 und 10 besagen nämlich, dass für mindestens 90 Prozent der erworbenen Immobilien eine „Financial Due Diligence“ vorliegen muss, bevor Darlehen ausgereicht werden dürfen. Rechtsanwalt Gericke erwägt, Soravia mittels Klage dazu zu bewegen, die jeweiligen Wirtschaftlichkeitsberechnungen offen zu legen. „Damit können wir besser differenzieren, welche Projektschritte eher auf externen Marktakten und welche eher auf falschen Managemententscheidungen basiert“, erklärt Gericke.

## »Da kann man durchaus dahinter setzen.«

Niels Andersen, APS Financial Law



Kurz vor Weihnachten ist der Bedarfsfall dann eingetreten: Weil die SCFF ihren Kreidat vom 11. September 2023.

Die Kanzlei, die den Jahresabschluss 2022 der SCFF testiert hat, stellte einerseits eine bilanzielle Überschuldung der Gesellschaft fest, schloss sich aber andererseits der positiven Fortführungsprognose der SCFF-Geschäftsführung an. Das begründete sie neben einer für sie erfolgversprechend aussehenden Finanzplanung mit einer Absicherungserklärung, die die Muttergesellschaft Soravia Investment Holding gegeben hat, nämlich „für eine Kapitalausstattung im Bedarfsfall“ zu sorgen. Der Prüfvermerk datiert vom 11. September 2023.

Kurz vor Weihnachten ist der Bedarfsfall dann eingetreten: Weil die SCFF ihren Kreidat bei PRE 9 und 10 nicht bedienen kann, informiert die One Group darüber, dass die fälligen Quartalszahlungen an die Anleger ausbleiben werden. Da hatte sich die erklärte Absicht von Soravia inzwischen wohl geändert.

Ilman Weitner

## Großbaustellen und Millionengräber

### Status großer Projekte der SC Finance Four

Projekt Status Darlehen in Mio. Euro

Eagle Bestand/Bebauungsplanänderung 23,54

König-Oskar-Jäger-Straße Bestand/Bebauungsplanverfahren 21,70

DNN München In Bauphase 20,09

Riverside In Bauphase 17,93

Danubis Flats Bestand/Sanierung 12,50

Portfolio Mitteleuropa 12,32

Schlosspark Freihof Vor Baubeginn 11,40

Parkstadt Mülheim Bestand/Bebauungsplanverfahren 30,42

Sylter Hof Werberichtigung 20,51

Tegernsee Werberichtigung 18,52

Zollhafen Mainz Werberichtigung 16,69

Unterföhring Werberichtigung

Für 87 Millionen der rund 280 Millionen Euro, die PRE 9 und 10 als Darlehen ausgereicht haben, erklärt Soravia Wertberichtigungsbedarf. Projekt im Rahmen der Unterföhring