

Informationsveranstaltung für Anleihegläubiger der Euroboden GmbH i. Ins.

Audio- WEBCAST am 07. November 2023, 17 UHR

AGENDA

- 1 VERÄNDERTES MARKTUMFELD
- 2 ZEITLICHE ENTWICKLUNG WESENTLICHER EREIGNISSE
- 3 ÜBERBLICK STATUS TOCHTERGESELLSCHAFTEN
- 4 ENTWICKLUNG PROJEKTPipeline
- 5 ÜBERSICHT INHABERSCHULDVERSCHREIBUNGEN
- 6 FRAGEN UND ANTWORTEN

Kurzüberblick der Euroboden-Gruppe

- 1 Die Geschäftstätigkeit der Euroboden-Gruppe umfasste die Entwicklung von architektonisch anspruchsvollen und hochwertigen Immobilien in mehreren Asset-Klassen, insbesondere Wohn- und Büroimmobilien
- 2 Die Aktivitäten der Euroboden-Gruppe erstreckten sich dabei auf die gesamte Wertschöpfungskette eines Projektentwicklers und Bauträgers von der Grundstücksakquisition, über die Projektentwicklung und die Umsetzung der Baumaßnahmen bis hin zur Vermarktung der Projekte, wobei in allen Phasen externe Dienstleister hinzugezogen wurden
- 3 Teilweise agierte die Euroboden-Gruppe ausschließlich als Projektentwickler und veräußerte die Grundstücke nach erfolgter Baurechtsschaffung ohne eigene Umsetzung der Baumaßnahme

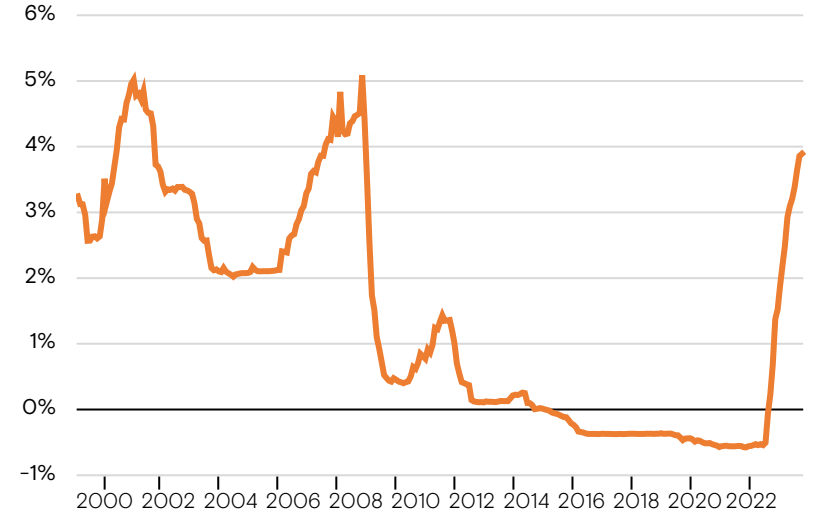
1 VERÄNDERTES MARKTUMFELD

Krise am Immobilienmarkt wesentlich bedingt durch massive Zinserhöhungen

Entwicklung Bauzinsen (Quelle: Interhyp)



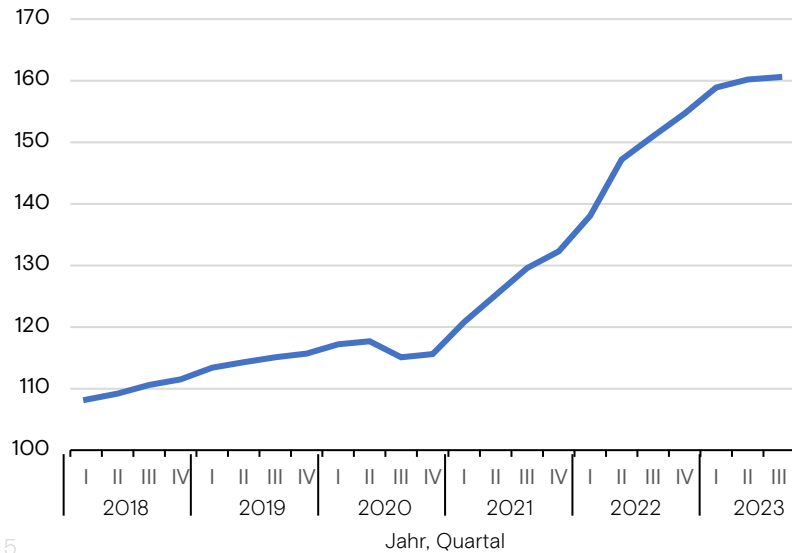
Entwicklung EURIBOR 3- Monate (Quelle: euribor-rates.eu)



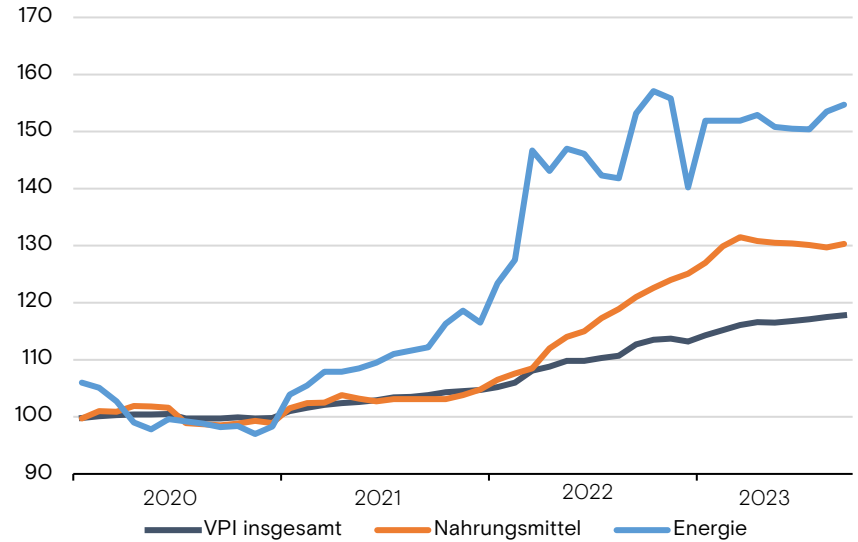
1 VERÄNDERTES MARKTUMFELD

Krise am Immobilienmarkt wesentlich bedingt durch Anstieg Bau- und Energiekosten sowie hohe Inflation

Baupreisindex für Wohngebäude insgesamt (Quelle BKI)



Verbraucherpreisindizes für Deutschland (2020 = 100)



1 VERÄNDERTES MARKTUMFELD - FAZIT

FAZIT:

- zeitlich versetzter Nachfrageeinbruch käuferseits aufgrund massiver Zinserhöhungen
- erhebliche Steigerung der Zinsen bei Projektfinanzierungen für Bauträger
- signifikante Erhöhung der Eigenkapitalanforderungen bei finanzierenden Banken
- massive Baukostenerhöhungen
- Rückgang der Immobilienpreise (Rückgang der Wohnungspreise führt zu überproportionalem Rückgang der Grundstückswerte)
- Kostensteigerungen bei Bauträgerprojekten (Projektfinanzierungszinsen, Eigenkapitalanforderungen, Baukostenerhöhungen) führen zu einem zusätzlichen Rückgang der Grundstückswerte

2 ZEITLICHE ENTWICKLUNG WESENTLICHER EREIGNISSE (BIS ZUR INSOLVENZ)

21.10.2022 Ad hoc + Investorenkonferenz am 5.12.2022

Gewinnwarnung für 2021/22 als Folge verlangsamter Verkäufe und zu erwartende Wertberichtigungen durch vereinzelte Abwertung der Pipeline (u.a. Rückgabe von zwei Kaufoptionen)

Weiterhin hohe freie Liquidität (Ende 10/2022: 36 Mio. €) Kapaldienstfähigkeit der Anleihen auf Basis der damaligen Marktpreiseinschätzung gegeben

Nachfolgende operative Entwicklung im 1. Geschäftshalbjahr 2022/23

Ausbleiben von relevanten Globalverkäufen sowie nur sehr geringe Einzelabverkäufe

Deutlich gestiegene Finanzierungskosten und Eigenkapitalanforderungen bei Verlängerung auslaufender Darlehen belasten Liquidität signifikant

Gegenmaßnahmen:

Aktive Liquiditätssteuerung

Sondierung des bestehenden Portfolios hinsichtlich möglicher Abverkäufe

Aktive Kommunikation mit finanzierenden Banken

Durchführung Investorenprozess mit namhaftem Investor über eine Unternehmensbeteiligung unter Einbindung externer Berater

Beauftragung einer renommierten Wirtschaftsprüfungsgesellschaft zur grundsätzlichen Prozessprüfung der internen Planungs- und Bewertungsmethoden sowie eines IDW S11 Gutachtens (Ergebnis keine Insolvenzantragsgründe)

23.03.2023 Veröffentlichung Konzernabschluss 2021/22 + Investorenkonferenz am 31.03.2023

Vereinzelte Abwertung der Pipeline zum Stand 30.9.22 auf Basis einer unveränderten Strategie (eigene Umsetzung eines signifikanten Teils der Pipeline)

Freie Liquidität Ende 02/2023 24 Mio. €

Nachfolgende operative Entwicklung im 2. Geschäftshalbjahr 2022/23

Krise am Immobilienmarkt wird offensichtlich

Finale Absage des Investors zur Unternehmensbeteiligung

Weitere Verzögerung ursprünglich geplanter Globalverkäufe und Einzelabverkäufe

Weiterer Liquiditätsrückgang (Liquidität Ende 07/2023 10 Mio. €) zwingt zur Strategieänderung – Veräußerung aller Entwicklungsprojekte, mit Ausnahme der im Bau befindlichen Projekte

24.07.2023 Ad hoc Mitteilung + Investorenkonferenz am 25.07.2023

Bekanntgabe zur Strategieänderung und Präsentation des Restrukturierungskonzepts der Anleihen

Strategieänderung und nochmals verschlechtertes Marktumfeld führen zu einem massiven Abwertungsbedarf mit einer zu erwartenden vollständigen Eigenkapitalaufzehrung

Nachfolgende operative Entwicklung

Verhandlungen über geplante Globalverkäufe mit erwartetem Liquiditätszufluss in zweistelliger Millionenhöhe kurzfristig gescheitert

11.08.2023. Insolvenzantragstellung aufgrund drohender Zahlungsunfähigkeit

2 ZEITLICHE ENTWICKLUNG WESENTLICHER EREIGNISSE (AB INSOLVENZANTRAG)

11.08.2023 **Eigeninsolvenzantrag** beim Amtsgericht München

11.08.2023 Einsetzung Rechtsanwalt Oliver Scharl, Kanzlei Müller-Heydenreich Bierbach & Kollegen (MHBK), als **Sachverständiger**

14.08.2023 Anordnung **vorläufige Insolvenzverwaltung** mit Zustimmungsvorbehalt und Bestellung RA Oliver Scharl zum vorläufiger Insolvenzverwalter

Einsetzung eine 5-Köpfigen vorläufigen Gläubigerausschusses

Stabilisierung Geschäftsbetrieb der Euroboden-Gruppe

Insolvenzreifeprüfung Tochtergesellschaften

Verhandlungen mit Banken über Fortführungsvereinbarungen zur Vermeidung von Folgeinsolvenzen

Insolvenzanträge Tochtergesellschaften (Einsetzung Insolvenzgutachter und/oder vorläufige Insolvenzverwalter aus der Kanzlei MHBK)

24.10.2023 **Abgabe Insolvenzugutachten** und Bericht über die vorläufige Insolvenzverwaltung

30.10.2023 **Eröffnung des Insolvenzverfahrens** und Bestellung Rechtsanwalt Oliver Scharl zum Insolvenzverwalter

Bestätigung des bisherigen 5-Köpfigen vorläufigen Gläubigerausschusses

Operative Maßnahmen:

Umsetzung Restrukturierungsmaßnahmen

Einsetzung Euroboden-Kernteam zur Abwicklung der Euroboden-Gruppe

Umsetzung Vertriebsstruktur

(Fortsetzung) Verkauf Immobilien(entwicklungs)projekte solventer und insolventer Tochtergesellschaften

Prüfung insolvenzspezifischer Ansprüche

Insolvenzanfechtung

Organhaftung

Mittelverwendungskontrolle

07.11.2023 virtuelle Anleihegläubigerinformationsveranstaltung

27.11.2023 Anleihegläubigerversammlungen beim Amtsgericht München

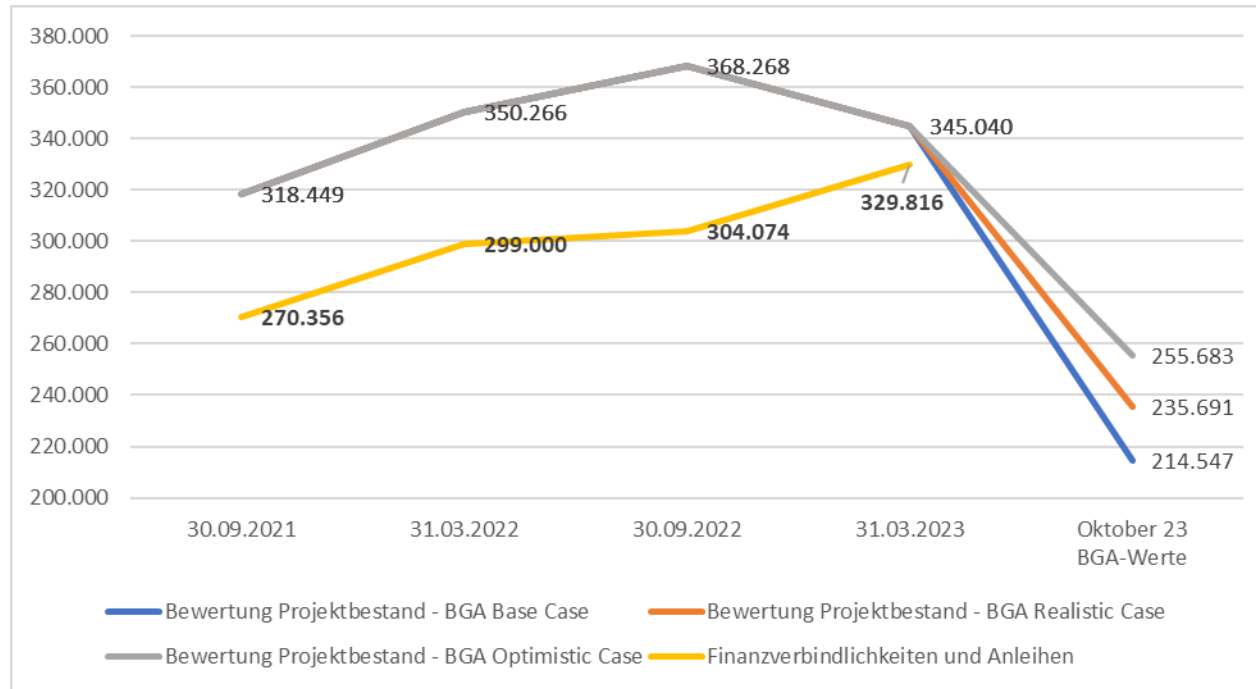
29.01.2024 Berichtstermin beim Amtsgericht München

3 Überblick Status Tochtergesellschaften der Euroboden GmbH

	Solvente Tochtergesellschaften	Insolvente Tochtergesellschaften
VERMÖGEN	<p>Euroboden Lion-Feuchtwanger-Straße GmbH Euroboden Tonihof GmbH Euroboden 12 GmbH (Lynarstraße) Mauritiuskirch-Vermögensverwaltungs GmbH Euroboden Kathi-Kobus-Straße GmbH Euroboden Billerberg GmbH Euroboden Resterhöhe GmbH Euroboden Neuköllnische Allee GmbH Euroboden Bismarckstraße GmbH Euroboden 27 GmbH (Possenhofener Straße) Euroboden Winterfeldtstraße GmbH Euroboden GmbH & Co. Projekt KG Euroboden Kolbergerstraße 5 GmbH</p>	<p>Euroboden Berg am Starnberger See GmbH Euroboden Karl-Hammerschmidt-Straße GmbH Franziskaner Vermögensverwaltung GmbH Vermögensverwaltung Rablstraße Euroboden Kaltenberg GmbH Euroboden Bayrischzell GmbH Euroboden Heyestraße GmbH Euroboden Schulstraße GmbH Euroboden Dillisstraße GmbH Euroboden Sieghartstraße GmbH Giesing Vermögensverwaltung GmbH Euroboden Kärntener Straße GmbH Euroboden 42 GmbH (Oberhafen) Euroboden Haimhausen GmbH</p>
NICHT VERMÖGEN	<p>Dachauer Straße Vermögensverwaltung GmbH Euroboden Heßstraße GmbH Euroboden 34 GmbH Euroboden 41 GmbH Euroboden 44 GmbH Euroboden 45 GmbH Euroboden 46 GmbH Euroboden 47 GmbH Euroboden 48 GmbH Euroboden 49 GmbH Euroboden 50 GmbH Trajan Vermögensverwaltung GmbH Valerian Vermögensverwaltung GmbH Immobilien & Boden GmbH Euroboden Crailsheimstraße GmbH Euroboden Immobilien-Verwaltung GmbH "Berggasthaus Resterhöhe Betriebs GmbH, Mittersill/Österreich"</p>	<p>Euroboden Erhardtstraße GmbH Euroboden Vertrieb GmbH Euroboden Infanteriestraße GmbH Vermögensverwaltung Hannover GmbH Euroboden Waldstraße GmbH Euroboden Am Krebsbach GmbH Euroboden Landsberger Straße GmbH Euroboden Forstenrieder Allee GmbH Euroboden 13 GmbH Euroboden 14 GmbH Euroboden 15 GmbH Euroboden 16 GmbH Euroboden 37 GmbH Euroboden 40 GmbH Euroboden 43 GmbH Euroboden Ettinger Straße GmbH Euroboden Straße vor Schönholz GmbH</p>

4 ENTWICKLUNG „PROJEKTPipeline“ (VORRATSVERMÖGEN, FINANZIMMOBILIE) ÜBER DEN ZEITVERLAUF

In TEUR



Bewertungen zu den jeweiligen Bilanzierungsstichtagen (für den Zeitraum 30.09.21 – 31.03.23); Quelle Geschäftsberichte BGA- Werte inkl. sonstiger Assets i.H.v. TEUR 690

5 Übersicht Inhaberschuldverschreibung Euroboden GmbH – Anleihe 2019

WKN / ISIN :	A2YNXQ / DE000A2YNXQ5
Gesamtemissionsvolumen:	€ 40.000.000,00 / voll platziert
Zahlstelle	Quirin Privatbank AG
Rang:	§ 38 InsO
Sicherungsrechte für die Anleihe	nein
Zinszahlung	5,50% p.a. fällig am 01.04 und 01.10.
Fälligkeit	01.10.2024
Kapitalmarkt:	Hauptbörse: Freiverkehr der Börse Frankfurt a.M. (Handelssegment Quotation Board)
Ad hoc Pflichten:	Ja (bis zum letzten Handelstag)
Delisting:	Beantragt - letzter Handelstag 14.12.2023
Gemeinsamer Vertreter:	Bestellung in den ALB nicht vorgesehen, nur Änderungen der Anleihebedingungen (§ 9 ALB) <ul style="list-style-type: none"> ➔ Möglichkeit der Bestellung erst nach Eröffnung, § 19 Abs. 3 SchVG ➔ Forderungsanmeldung erfolgt dann über ausschließlich durch gemeinsamen Vertreter ➔ Anleihegläubiger können selbst keine Forderungen aus der Anleihe anmelden ➔ Beschlussfassung sollte neben einer Vergütungsregelung ggf. die Befugnis zu einem Rangrücktritt betreffend die Zinsforderung enthalten
Gläubigerversammlungen / Abstimmungen / Weisungen an den gemeinsamen Vertreter	Gläubigerversammlung gem. § 19 Abs. 3 SchVG für 27.11.2023 einberufen

5 Übersicht Inhaberschuldverschreibung Euroboden GmbH – Anleihe 2020

WKN / ISIN :	A289EM / DE000A289EM6
Gesamtemissionsvolumen:	€ 75.000.000,00 / lediglich in Höhe von € 52.192.000,00 platziert
Zahlstelle	Quirin Privatbank AG
Rang:	§ 38 InsO
Sicherungsrechte für die Anleihe	nein
Zinszahlung	5,50% p.a. fällig am 18.05. und 18.11.
Fälligkeit	18.11.2025
Kapitalmarkt:	Hauptbörse: Freiverkehr der Börse Frankfurt a.M. (Handelssegment Quotation Board)
Ad hoc Pflichten:	Ja (bis zum letzten Handelstag)
Delisting:	Beantragt – letzter Handelstag 14.12.2023
Gemeinsamer Vertreter:	<p>Bestellung in den ALB nicht vorgesehen, nur Änderungen der Anleihebedingungen (§ 9 ALB)</p> <ul style="list-style-type: none"> ➔ Möglichkeit der Bestellung erst nach Eröffnung, § 19 Abs. 3 SchVG ➔ Forderungsanmeldung erfolgt dann über ausschließlich durch gemeinsamen Vertreter ➔ Anleihegläubiger können selbst keine Forderungen aus der Anleihe anmelden ➔ Beschlussfassung sollte neben einer Vergütungsregelung ggf. die Befugnis zu einem Rangrücktritt betreffend die Zinsforderung enthalten

FRAGEN UND ANTWORTEN