

ZUSAMMENFASSUNG DES WESENTLICHEN INHALTS DES RESTRUKTURIERUNGSPLANS

in der öffentlichen Restrukturierungssache der

Accentro Real Estate AG

Amtsgericht Charlottenburg – Restrukturierungsgericht

Aktenzeichen 3614 RES 2403/25

Inhaltsverzeichnis

	Seite
I. Einleitung und Zielsetzung des Restrukturierungsplans	3
II. Unternehmensstruktur und wirtschaftliche Ausgangslage.....	3
III. Finanzierungsstruktur	3
IV. Restrukturierungsmaßnahmen im Überblick	4
1. Maßnahmen außerhalb des Restrukturierungsplans: Ausgabe der Neuen Super Senior Anleihe.....	4
2. Maßnahmen innerhalb des Restrukturierungsplans	4
a) Umgestaltung der 2026 und 2029 Anleihe.....	4
b) Kapitalherabsetzungen und Kapitalerhöhung.....	5
c) Änderung der Satzung und Organmaßnahmen.....	6
V. Gruppenbildung und Stimmrechte im Restrukturierungsverfahren	6
VI. Vergleichsrechnung und wirtschaftliche Auswirkungen	8

I. Einleitung und Zielsetzung des Restrukturierungsplans

Die Zusammenfassung des wesentlichen Inhalts dieses Restrukturierungsplans wird in Übereinstimmung mit § 65 Abs. 2 S.2 StaRUG zur Verfügung gestellt, um den gesetzlichen Anforderungen für börsennotierte Gesellschaften gerecht zu werden.

Der Restrukturierungsplan der Accentro Real Estate AG (auch die „**Gesellschaft**“) verfolgt das Ziel, die Finanzlage auf lange Sicht zu stabilisieren und die Profitabilität wiederherzustellen. Für die Gesellschaft und ihre Tochterunternehmen (die „**ACCENTRO-Gruppe**“) soll eine nachhaltige Entwicklung mit der Fortführung des operativen Betriebs ermöglicht werden. Der Restrukturierungsplan sieht keine Eingriffe in die Beschäftigungsverhältnisse der Arbeitnehmer vor und der Erhalt möglichst vieler Arbeitsplätze steht im Vordergrund.

II. Unternehmensstruktur und wirtschaftliche Ausgangslage

Die Accentro Real Estate AG wurde 1993 gegründet und ist seit 2007 börsennotiert. Sie fungiert als Konzernobergesellschaft einer Gruppe Tochtergesellschaften, die bundesweit im Immobilienbereich tätig sind. Der Unternehmensgegenstand umfasst den Erwerb, das Halten und Verwalten von Vermögen, insbesondere von Grundvermögen, sowie damit verbundene Dienstleistungen. Das Immobilienportfolio der Gruppe umfasste zum 31. Dezember 2024 rund 5.700 Wohn- und Gewerbeeinheiten, mit Schwerpunkten in Berlin, Ostdeutschland und der Rhein-Ruhr-Region.

Die Aktionärsstruktur bestand vor der Restrukturierung aus einem Mehrheitsaktionär, Brookline I Real Estate S.à r.l. mit 75,08 % sowie Brookline II Real Estate S.à r.l. (8,35 %), der Adler Real Estate GmbH (4,78 %) und einem Streubesitz von 11,79 %. Die Gesellschaft wird von zwei Vorstandsmitgliedern mit Einzelvertretungsbefugnis geleitet und von einem dreiköpfigen Aufsichtsrat überwacht.

III. Finanzierungsstruktur

Die Finanzierungsstruktur der Gesellschaft basiert im Wesentlichen auf zwei Anleihen: der sog. 2026 Anleihe (ursprünglich 250 Mio. EUR, nach Teilrückzahlung 225 Mio. EUR, Kupon 5,625 %, Fälligkeit 13. Februar 2026) und der sog. 2029 Anleihe (100 Mio. EUR, Kupon 6,125 %, Fälligkeit 23. März 2029). Beide Anleihen werden nach Informationen der Gesellschaft überwiegend von institutionellen Investoren gehalten, die sich zum Teil für die Zwecke der Restrukturierung zu einer sog. Ad-hoc Gruppe zusammengeschlossen hatten.

Zur Besicherung der 2026 Anleihe und 2029 Anleihe wurden umfangreiche Sicherheitenpakete bestellt, darunter die Verpfändung von Anteilen an Tochtergesellschaften, Forderungsabtretungen sowie einer zweitrangigen Grundschuld.

IV. Restrukturierungsmaßnahmen im Überblick

Der Restrukturierungsplan sieht ein Bündel von Maßnahmen vor, die aufeinander abgestimmt sind und sowohl die Fremd- als auch die Eigenkapitalseite betreffen. Im Zentrum stehen die Ausgabe einer sog. Neuen Super Senior Anleihe außerhalb des Restrukturierungsplans sowie innerhalb des Restrukturierungsplans die Umgestaltung der bestehenden Anleihen (d.h. der 2026 und 2029 Anleihe) und Kapitalmaßnahmen, die zu einer Änderung der Aktionärsstruktur führen. Die Maßnahmen wurden von einem Sanierungsgutachter validiert. Die Umsetzung der Maßnahmen erfolgt in einer festgelegten Reihenfolge, die in einer sog. Anpassungsvereinbarung geregelt ist. Diese Anpassungsvereinbarung war dem Restrukturierungsplan als Anlage beigefügt.

1. Maßnahmen außerhalb des Restrukturierungsplans: Ausgabe der Neuen Super Senior Anleihe

Zur Sicherstellung der Liquidität und zur weiteren Refinanzierung wird außerhalb des Restrukturierungsplans eine Neue Super Senior Anleihe (EUR 77 Mio.) mit einer Endfälligkeit am 31. Dezember 2027 begeben. Die Rückzahlung erfolgt unter Sicherstellung eines Mindestrückführungs betrags (Multiple on Invested Capital, MOIC). Die Neue Super Senior Anleihe wird vorrangig gegenüber den bestehenden Anleihen besichert. Alle Anleger, die 2026 Anleihen oder 2029 Anleihen halten werden, sofern bestimmte Voraussetzungen erfüllt sind, eingeladen die Neue Super Senior Anleihe zu zeichnen. Mitglieder der Ad-hoc Gruppe haben sich verpflichtet, sämtliche Neuen Super Senior Anleihen zu zeichnen, die nicht abgenommen werden, sodass die Bereitstellung der Mittel gesichert ist. Die Mittel aus der Neuen Super Senior Anleihe dienen der Rückführung von Verbindlichkeiten und der Sicherstellung des operativen Liquiditätsbedarfs der Gruppe.

2. Maßnahmen innerhalb des Restrukturierungsplans

a) Umgestaltung der 2026 und 2029 Anleihe

Die bestehenden Anleihen werden im Rahmen des Restrukturierungsplans umgestaltet. Aufgelaufene und gestundete Zinsen werden kapitalisiert und es erfolgt eine Aufspaltung jeder

Anleihe in einen vorrangigen, besicherten Teil und einen qualifiziert nachrangigen, unbesicherten Teil. Für die 2026 Anleihe entfallen EUR 80,3 Mio. auf den vorrangigen Teil und EUR 165,4 Mio. auf den nachrangigen Teil; für die 2029 Anleihe EUR 34,7 Mio. EUR vorrangig und EUR 71,5 Mio. nachrangig. Die vorgenannten Angaben sind indikativ. Die genaue Aufteilung hängt vom konkreten Tag des Wirksamwerdens der Änderungen ab. Der vorrangige Teil wird mit 7 % p.a. verzinst (wahlweise 8 % bei Kapitalisierung der Zinsen), der nachrangige Teil mit 15 % p.a., wobei die Gesellschaft ein Stundungsrecht für die Zinsen hat. Die Laufzeit des vorrangigen Teils wird bis zum 30. September 2029 verlängert, die des nachrangigen Teils bis zum 30. Dezember 2034. Der nachrangige Teil unterliegt einem qualifizierten Rangrücktritt gemäß § 39 Abs. 2 InsO und wird nur aus künftigen Überschüssen oder freiem Vermögen bedient, sofern keine Überschuldung oder Zahlungsunfähigkeit eintritt. Die Passivseite der Bilanz der Gesellschaft wird so um ca. EUR 236 Mio. entlastet.

Die Sicherheitenstruktur der Anleihen wird ebenfalls angepasst, sodass der vorrangige Teil weiterhin durch Garantien und Sicherheiten von Tochtergesellschaften abgesichert ist. Für den nachrangigen Teil sind keine Sicherheiten vorgesehen. Die Rückzahlungen auf die Anleihen erfolgen zu 100 % des ausstehenden Betrags zuzüglich aufgelaufener Stückzinsen. Die Bedingungen sehen zudem eine halbjährliche Überprüfung der Finanzkennzahlen vor, wobei eine Überschreitung des Verschuldungsgrads einen Kündigungsgrund darstellt.

Ebenso werden die Regelungen zur Besicherung und Verwertung unter den Gläubigern angepasst. In Zukunft sollen zuerst Forderungen unter der Neuen Super Senior Anleihe und dann solche unter dem vorrangigen und besicherten Teil der Anleihen bedient werden. Auch die Besicherung wird zugunsten der neuen Super Senior Anleihe angepasst. Nur nach der vollständigen Bedienung der besicherten Verbindlichkeiten sollen die nachrangigen Forderungen bedient werden.

b) Kapitalherabsetzungen und Kapitalerhöhung

Die Eigenkapitalmaßnahmen führen zu einer Änderung der Aktionärsstruktur. Zunächst erfolgt eine Kapitalherabsetzung zur Glättung durch Einziehung von 7.934 eigenen Aktien, die der Gesellschaft von einem Mitglied der Ad-hoc Gruppe unentgeltlich übertragen wurden. Anschließend wird das Grundkapital im Verhältnis 3.243:1 von 32.430.000 EUR auf 10.000 EUR herabgesetzt. Aktionäre, die keine durch 3.243 teilbare Anzahl an Aktien halten, erhalten Teilrechte, die übertragen oder am Ende der Umtauschphase ausgebucht werden. Unmittelbar nach der Herabsetzung wird das Grundkapital durch Ausgabe von 274.299 neuen Aktien auf

284.299 EUR erhöht. Das Bezugsrecht der bisherigen Aktionäre wird ausgeschlossen. Die neuen Aktien werden ausschließlich von Gläubigern der bestehenden Anleihen, die sich an der Neuen Super Senior Anleihe beteiligen, sowie von der Adler Real Estate GmbH gezeichnet. Die Adler Real Estate GmbH erhält das Recht, 28.238 neue Aktien zu zeichnen und hat sich unter anderem dazu verpflichtet, für mindestens vier Jahre einen Anteil von 10,1 % an der Gesellschaft zu halten, um die Wahrscheinlichkeit eines Anfalls von Grunderwerbsteuer ganz wesentlich zu reduzieren. Für die Übernahme der Verpflichtungen erhält die Adler Real Estate GmbH dazu eine Vergütung. Die übrigen neuen Aktien werden von den Gläubigern der Neuen Super Senior Anleihe gezeichnet, die nach der Restrukturierung die Mehrheit am Grundkapital halten werden.

Nach Abschluss der Restrukturierung halten die Gläubiger der Neuen Super Senior Anleihe eine Mehrheit von 86,55 % und die Adler Real Estate GmbH 10,1 % der Aktien. Die Kapitalmaßnahmen sind an die Eintragung im Handelsregister geknüpft. Die verbleibenden Anteile entfallen auf Brookline I Real Estate S.à r.l., Brookline II Real Estate S.à r.l. und den Streubesitz.

c) Änderung der Satzung und Organmaßnahmen

Im Zuge der Kapitalmaßnahmen wird die Satzung der Gesellschaft angepasst, insbesondere hinsichtlich des Grundkapitals und der Ermächtigung zur Ausgabe genehmigten Kapitals. Die Ermächtigung zur Ausübung genehmigten Kapitals, die aufgrund Zeitablaufs gegenstandslos ist, wird aufgehoben.

Die Organmaßnahmen umfassen die Abberufung der bisherigen Aufsichtsratsmitglieder und die Ernennung neuer Mitglieder. Die neuen Aufsichtsratsmitglieder verfügen über einschlägige Erfahrung im Bereich Rechnungslegung, Abschlussprüfung und Immobilienwirtschaft und sollen die Gesellschaft bei der Umsetzung der Restrukturierungsmaßnahmen und der weiteren Entwicklung unterstützen. Die Maßnahmen sind darauf ausgerichtet, die Governance-Struktur der Gesellschaft zu stärken und die Interessen der Aktionäre bestmöglich zu wahren.

V. Gruppenbildung und Stimmrechte im Restrukturierungsverfahren

Die Bildung der Gruppen (§ 9 StaRUG) und die Zuteilung von Stimmrechten (§ 24 StaRUG) erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorgaben. Die Einteilung in Gruppen erfolgte nach

sachgerechten Kriterien, insbesondere nach der Art und Rangstellung der jeweiligen Forderungen oder Rechte sowie nach der wirtschaftlichen Betroffenheit durch die geplanten Maßnahmen.

Der Restrukturierungsplan sieht die Bildung folgender Gruppen vor:

- **Gruppe 1:** Diese Gruppe umfasst den Sicherheitentreuhänder als Inhaber von Absonderungsanwartschaften aus den bestellten Sicherheiten. Das Stimmrecht innerhalb dieser Gruppe richtet sich nach dem Wert der Sicherheiten, die dem Sicherheitentreuhänder zustehen. Die Absonderungsanwartschaften betreffen insbesondere die Sicherheiten, die zur Besicherung der Anleihen bestellt wurden, wie z.B. die Verpfändung von Anteilen an Tochtergesellschaften und Forderungsabtretungen.
- **Gruppe 2:** Auch diese Gruppe besteht aus dem Sicherheitentreuhänder, soweit dessen Forderungen durch gruppeninterne Drittsicherheiten besichert sind. Hierzu zählen Sicherheiten, die von Tochtergesellschaften der ACCENTRO-Gruppe zugunsten des Sicherheitentreuhänders bestellt wurden. Das Stimmrecht bemisst sich ebenfalls nach dem Wert der jeweiligen Sicherheiten.
- **Gruppe 3:** Diese Gruppe setzt sich aus den Anleihegläubigern als Inhabern der Restrukturierungsforderungen zusammen. Das Stimmrecht bemisst sich nach dem Nominalbetrag der jeweiligen Forderungen, soweit im Alternativszenario ein Ausfall droht. Das Stimmrecht der Anleihegläubiger wird ausschließlich durch den unter den Anleihebedingungen jeweils bestellten gemeinsamen Vertreter ausgeübt.
- **Gruppe 4:** Die Gruppe wird gebildet durch die Adler Real Estate GmbH als Aktionärin. Das Stimmrecht bemisst sich nach dem Anteil am gezeichneten Kapital.
- **Gruppe 5:** Diese Gruppe umfasst die übrigen Aktionäre, d.h. die Brookline I Real Estate S.à r.l., Brookline II Real Estate S.à r.l. und die Streubesitzaktionäre. Auch hier richtet sich das Stimmrecht nach dem Anteil am gezeichneten Kapital.

Die Zustimmung zum Restrukturierungsplan erfolgt gruppenweise. Für die Annahme des Plans ist grundsätzlich erforderlich, dass in jeder Gruppe eine qualifizierte Mehrheit erreicht wird. Nach § 25 StaRUG gilt eine Gruppe als zustimmend, wenn mindestens 75 % der abgegebenen Stimmen dem Plan zustimmen. Sollte in einer Gruppe die erforderliche Mehrheit nicht erreicht werden, kann der Plan durch eine gruppenübergreifende Mehrheitsentscheidung nach §§ 26 ff.

StaRUG angenommen werden, sofern bestimmte Voraussetzungen erfüllt sind. Dazu zählen insbesondere:

- Die Mitglieder der überstimmten Gruppe werden durch den Plan voraussichtlich nicht schlechter gestellt als sie ohne den Plan stünden (sog. Schlechterstellungsverbot).
- Die Mitglieder der Gruppe werden angemessen an dem wirtschaftlichen Wert beteiligt, der auf der Grundlage des Plans den Planbetroffenen zufließen soll (Planwert).
- Die Mehrheit der abstimmenden Gruppen hat dem Plan mit den erforderlichen Mehrheiten zugestimmt.

Im Falle einer Überstimmung der Aktionärsgruppe (Gruppe 5) ist sichergestellt, dass diese nicht schlechter gestellt wird als im Alternativszenario (Regelinsolvenzverfahren), da die gehaltenen Aktien wirtschaftlich wertlos sind und im Insolvenzfall keine Ausschüttung an die Aktionäre erfolgen würde. Im Planszenario behalten die Altaktionäre nach der Kapitalherabsetzung einen geringen Anteil an der Gesellschaft, der jedoch keinen wirtschaftlichen Wert repräsentiert.

VI. Vergleichsrechnung

Der Restrukturierungsplan enthält eine Vergleichsrechnung, die die Befriedigungsaussichten der Gläubiger und Aktionäre im Planszenario dem Regelinsolvenzverfahren gegenüberstellt. Ziel ist es, die wirtschaftlichen Auswirkungen des Plans im Vergleich zum Alternativszenario darzulegen und die jeweiligen Befriedigungsaussichten der Planbetroffenen aufzuzeigen.

Die Vergleichsrechnung basiert auf Annahmen zu Verwertungserlösen, Liquiditätsentwicklung, Rückzahlungsmodalitäten der Anleihen sowie den operativen und finanziellen Rahmenbedingungen. Im nächstbesten Alternativszenario einer Insolvenz der Gesellschaft könnten die Gläubiger der 2026 und 2029 Anleihe mit einer Quote von 11,1 % rechnen. Diese niedrige Quote ergibt sich unter anderem aus den erwarteten Liquidationserlösen, den Kosten des Verfahrens und der nachrangigen Befriedigung der Gläubiger. Für Aktionäre wäre im Insolvenzfall kein wirtschaftlicher Wert mehr vorhanden, d.h. die Aktien sind wertlos.

Im Planszenario sieht der Restrukturierungsplan eine Rückzahlungsquote von 32,7 % für die Gläubiger der 2026 und 2029 Anleihe vor. Diese höhere Quote wird durch Maßnahmen zur Entschuldung, Verbesserung der Eigenkapitalquote und operative Maßnahmen ermöglicht. Die Altaktionäre behalten nach der Kapitalherabsetzung einen geringen Anteil, der jedoch keinen wirtschaftlichen Wert darstellt.