

Pressemeldung

## **ESPG veröffentlicht Halbjahreszahlen und leitet Restrukturierungsvorhaben nach StaRUG ein**

- **Umsatzerlöse steigen auf 7,9 Mio. Euro (H1-2023: 6,3 Mio. Euro)**
- **Operativer Nettogewinn erreicht 3,5 Mio. Euro**
- **EBT mit -4,1 Mio. Euro durch gestiegene Finanzierungskosten belastet**
- **Vorstand und Aufsichtsrat beschließen Anzeige eines Restrukturierungsvorhabens nach StaRUG**
- **Investoren sichern frische Liquidität von rund 9,5 Mio. Euro bei einer erfolgreichen Restrukturierung zu**

**Köln, 10. September 2024:** Die ESPG AG, ein auf Wissenschaftsparks spezialisiertes Immobilienunternehmen, hat heute Finanzzahlen für das erste Halbjahr 2024 veröffentlicht. Die Halbjahreszahlen bestätigen eine weiterhin robuste Entwicklung des Science Park-Portfolios in einem insgesamt sehr herausfordernden Immobilienmarkt, während die gestiegenen Finanzierungskosten das Ergebnis belasten und den Bestand der ESPG AG gefährden.

Die Umsatzerlöse stiegen gegenüber dem Vorjahreszeitraum auf 7,9 Mio. Euro (H1-2023: 6,3 Mio. Euro). Das Wachstum geht insbesondere zurück auf Vermietungserfolge und Inflationsanpassungen von Bestandsmieten. Der operative Nettogewinn (Net Operating Income) erreicht 3,5 Mio. Euro und stieg damit gegenüber der Vorperiode H2-2023. Gleichwohl belasten hohe und im Halbjahresvergleich gestiegene Finanzierungskosten das EBT mit -4,1 Mio. Euro. Die verfolgten Optionen zur Finanzierung der am 1. Oktober 2024 anstehenden Zinszahlung auf die Anleihe 2018/2026 konnten bisher nicht erfolgreich realisiert werden, so dass der Vorstand diese nun nicht mehr weiterverfolgt. Die Gesellschaft ist damit drohend zahlungsunfähig.

Um den Business Plan zur Weiterentwicklung des Science Park-Portfolios fortzusetzen und existentielle Gefahren für die ESPG AG abzuwenden, wird beim zuständigen Amtsgericht ein Restrukturierungsvorhaben nach dem Gesetz über den Stabilisierungs- und Restrukturierungsrahmen für Unternehmen (StaRUG) angezeigt werden. Objektgesellschaften und das operative Geschäft sind hiervon nicht betroffen. Der Restrukturierungsplan soll einen Verzicht der Gläubiger, vornehmlich der Anleihegläubiger, auf alle Ansprüche gegen eine angemessene Kompensation vorsehen. Dabei wird auch die Möglichkeit einer Beteiligung der Anleihegläubiger am weiteren Unternehmenserfolg geprüft.

## Pressemeldung

Es ist vorgesehen, den Restrukturierungsplan kurzfristig bei Gericht mit dem Ziel einzureichen, dass dessen Regelungen bis Ende Oktober 2024 wirksam werden können. Die am 1. Oktober 2024 anstehende Zinszahlung auf die Anleihe 2018/2026 wird nicht mehr erfolgen.

Unter bestimmten Bedingungen, insbesondere dem Eintritt der Rechtskraft des Restrukturierungsplans, haben Investoren bereits zugesichert, frische Liquidität von rund 9,5 Mio. Euro zur Sicherung des Fortbestands der Gesellschaft zur Verfügung zu stellen.

Zur Begleitung und Umsetzung des StaRUG-Prozesses wurde Frank Günther als Generalbevollmächtigter und Chief Restructuring Officer der ESPG AG ernannt.

### **Frank Günther, Chief Restructuring Officer und Generalbevollmächtigter der ESPG AG:**

„Mit über 25 Jahren Erfahrung in der Restrukturierung von Finanzverbindlichkeiten und der erfolgreichen Umsetzung von mehr als 50 Transaktionen bin ich mit diesen Situationen vertraut. Wir arbeiten intensiv daran, die finanzielle Stabilität der ESPG AG schnell und nachhaltig zu sichern. Dafür ist das StaRUG-Verfahren ein sehr gutes Instrument und hat sich in der jüngeren Vergangenheit vielfach bewährt. Die operative Entwicklung des Unternehmens bestätigt die positive Perspektive. Daran sollen auch die Anleihegläubiger partizipieren. Dennoch sind weitere Maßnahmen notwendig, um die finanzielle Situation der ESPG AG nachhaltig zu verbessern und das Unternehmen langfristig zu stärken. Ich bin überzeugt, dass wir rasch eine gute Lösung im Sinne aller Stakeholder finden werden.“

ESPG wird den Kapitalmarkt und die Öffentlichkeit entsprechend den gesetzlichen Vorgaben über den Fortschritt der Restrukturierungsmaßnahmen und den weiteren Verlauf des Prozesses informieren. Ziel ist es, die finanzielle Lage des Unternehmens nachhaltig zu stabilisieren und eine Einigung mit den Gläubigern, insbesondere den Anleihegläubigern, zu erzielen.

Pressemeldung

<b>Gewinn- und Verlustrechnung</b>		
<i>(in €)</i>	<b>H1 2023</b>	<b>H1 2024</b>
<b>Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung</b>	<b>6.326.017</b>	<b>7.917.942</b>
Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung	(2.385.592)	(4.390.662)
<b>Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung</b>	<b>3.940.425</b>	<b>3.527.280</b>
Personalaufwand	(525.888)	(522.298)
Sonstige betriebliche Erträge	415.385	409.712
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(1.426.897)	(1.231.789)
Abschreibung auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	(61.919)	(61.026)
Bewertungsergebnis aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	(268.509)	-
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>2.072.596</b>	<b>2.121.879</b>
<i>in % der Gesamteinnahmen aus der Immobilienverwaltung.</i>	<i>33%</i>	<i>27%</i>
Finanzerträge	419.203	336.971
Finanzaufwendungen	(5.258.595)	(6.511.204)
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>(2.766.795)</b>	<b>(4.052.354)</b>
<i>in % der Gesamteinnahmen aus der Immobilienverwaltung.</i>	<i>-44%</i>	<i>-51%</i>
Ertragssteuern	(268.626)	14.374
<b>Ergebnis der Gruppe</b>	<b>(3.035.421)</b>	<b>(4.037.980)</b>
<i>in % der Gesamteinnahmen aus der Immobilienverwaltung.</i>	<i>-48%</i>	<i>-51%</i>

<b>Bilanz</b>		
<i>(in €)</i>	<b>H1 2023</b>	<b>H1 2024</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	228.500.000	228.606.400
Ausleihungen	8.661.785	9.860.760
Sonstige langfristige Vermögenswerte	1.549.311	1.518.109
<b>Langfristige Vermögenswerte, gesamt</b>	<b>238.711.096</b>	<b>239.985.269</b>
Zahlungsmittel	4.374.653	3.638.225*
Sonstige kurzfristige Forderungen und Vermögenswerte	2.611.303	2.190.913
Forderungen aus L+L und Ertragsteuerforderungen	157.193	202.122
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>7.143.148</b>	<b>6.031.260</b>
<b>Summe Vermögenswerte</b>	<b>245.854.244</b>	<b>246.016.529</b>
Grundkapital	23.431.820	23.431.820
Rücklage	(1.187.357)	911.038
Konzernbilanzergebnis	22.217.406	14.352.881
<b>Eigenkapital (Anteilseigner des Mutterunternehmens)</b>	<b>44.461.869</b>	<b>38.695.739</b>
Minderheitenanteile	9.692.564	9.576.422
<b>Eigenkapital insgesamt</b>	<b>54.154.432</b>	<b>48.272.161</b>
Finanzkredite	127.054.834	130.451.615
-- davon besicherte Finanzkredite	127.054.834	124.321.615
-- davon Mezzanine Finanzkredite	0	6.130.000
Anleihe	46.365.263	45.985.478
Latente Steuerverbindlichkeiten	10.509.594	10.318.391
Verbindlichkeiten aus L+L und Ertragssteuerverbindlichkeiten	1.595.479	1.629.867
Sonstige Verbindlichkeiten	6.174.642	9.359.017
<b>Verbindlichkeiten, insgesamt</b>	<b>191.699.812</b>	<b>197.744.368</b>
<b>Summe aus Verbindlichkeiten und Eigenkapital</b>	<b>245.854.244</b>	<b>246.016.529</b>
<i>Senior Secured Netto-LTV</i>	<i>53,7%</i>	<i>52,8%</i>
<i>Gesicherter Netto-LTV</i>	<i>53,7%</i>	<i>55,5%</i>
<i>Netto-LTV insgesamt</i>	<i>74,0%</i>	<i>75,6%</i>

\* davon Zinszahlungen in Höhe von 1,1 Mio. € am 1. Juli gezahlt und 0,76 Mio. € gesperrte Barreserven

Pressemeldung

## **Über ESPG**

Die European Science Park Group (ESPG) ist ein auf Science Parks spezialisiertes Immobilienunternehmen. Der Fokus der Gesellschaft liegt auf dem Aufbau von Wissenschaftsparks, überwiegend geprägt von Mietern aus Zukunftsbranchen wie Biowissenschaften, grüne Technologien oder digitale Transformation, die von der Nähe zueinander und der direkten Nachbarschaft zu Universitäten, Kliniken oder Forschungsstandorten profitieren. Das Portfolio der ESPG umfasst bereits europaweit 16 Wissenschaftsparks mit einer Gesamtfläche von 126.000 Quadratmetern. Die Standorte sind in der Regel außerhalb der Metropolen angesiedelt, in Gebieten, die als Wissenschaftscluster gelten oder eine hohe Konzentration innovativer Unternehmen aufweisen.

## **Pressekontakt:**

Jan Hutterer

T +49 40 60 91 86 83

M +49 172 3462831

[espg@kirchhoff.de](mailto:espg@kirchhoff.de)