

pariasek holper Rechtsanwälte

Dr. Susi Pariasek
Mag. Beate Holper
Heinrichsgasse 4
A-1010 Wien

tel (+43 1) 533 28 55
fax (+43 1) 533 28 55 28
mail office@anwaltwien.at
web www.anwaltwien.at

An das
Handelsgericht Wien
Marxergasse 1a
1030 Wien

Raiffeisenlandesbank NÖ Wien
BLZ 32000
Konto Nr.: 1-09.553.900
IBAN: AT55 3200 0001 0955 3900
BIC: RLNWATWW
UID: ATU 61434825

per WEB-ERV übermittelt

Wien, am 12.12.2022

GZ 59 Nc 3/22f

Kuratelsache: Vertretung der Inhaber von Teilschuldverschreibungen der
CPI Immobilien GmbH (FN 75351k)

AT0000A0CWH5
AT0000A13943
AT0000A18XA9
AT0000A1DTS4
AT0000A1DTR6
AT0000A1YQ71
AT0000A278K3
AT0000A29AH9
DE000A183T53
DE000A2R8UE6

Kuratorin: Dr. Susi Pariasek
Rechtsanwältin
Heinrichsgasse 4
1010 Wien

Erster Bericht der Kuratorin

1-fach
GS an MV

In umseits bezeichneter Kuratelsache erstatte ich nachstehenden

Ersten Bericht:

1. Allgemeines

Gemäß § 1 Teilschuldverschreibungskuratorengesetz (*KurG*) wurde ich mit Beschluss des HG Wien als Insolvenzgericht vom 23.08.2022 zur Kuratorin für die Inhaber der von der Schuldnerin emittierten Teilschuldverschreibungen (Anleihen)

AT0000A0CWH5

AT0000A13943

AT0000A18XA9

AT0000A1DTS4

AT0000A1DTR6

AT0000A1YQ71

AT0000A278K3

AT0000A29AH9

DE000A183T53

DE000A2R8UE6

im Rahmen und aus Anlass des beim Handelsgerichts Wien zu GZ 6 S 109/22d am 23.08.2022 eröffneten Konkursverfahrens bestellt.

Hierauf wurde antragsgemäß mit dg Beschluss vom 09.09.2022 zu GZ 59 Nc 3/22f ein Kuratelverfahren eingeleitet.

2. Teilschuldverschreibungen (Anleihen)

Die CPI Immobilien GmbH hat im Rahmen ihrer geschäftlichen Tätigkeit (dazu noch unten) laufend Teilschuldverschreibungen emittiert. Im Zeitpunkt der Insolvenzeröffnung wiesen noch zehn dieser Teilschuldverschreibungen offene Salden aus. Es handelt sich um acht Anleihen mit österreichischen AT-ISIN Nummern und zwei Anleihen mit deutschen DE-ISIN Nummern. Die jeweiligen Originale der Globalurkunden der AT-Anleihen sind bei der OeKB CSD GmbH hinterlegt und wurden mir von dieser prompt zur Verfügung gestellt. Betreffend der beiden DE-Anleihen habe ich die Globalurkunden bei Clearstream Frankfurt als

Zentralverwahrer und Abwicklungsgesellschaft für die internationalen Kapitalmärkte angefordert, wurde allerdings prompt an „mein Finanzinstitut“ verwiesen. Nach neuerlicher Information wurde ich sodann an das „emissionsbegleitende Institut“, die CACEIS Bank in München verwiesen. Nach weiterer umfangreicher Korrespondenz habe ich zwar nun, Ende November 2022, endlich Kopien der Globalurkunden erhalten, es fehlen jedoch die Anhänge, sodass ich das konkret emittierte und das aktuell aushaftende Volumen nicht aus der Urkunde ableiten kann. Ich bin diesbezüglich auf die Information der Schuldnerin selbst angewiesen.

2.1. ISIN: AT0000A0CWH5

| | |
|----------------------------------|------------------|
| Ausgabezeitpunkt: | 31.03.2009 |
| Gesamtnennwert: | 10.000.000,00 |
| Verzinsung: | 8,5 % p.a. |
| Stückelung: | 1.000.000 á € 10 |
| Mindestzeichnungssumme: | 50.000,00 |
| Rückzahlungstermin: | unbestimmt |
| Prospekt: | nein |
| Nennwert per Insolvenzeröffnung: | 302.320,00 |

2.2. ISIN: AT0000A13943

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Ausgabezeitpunkt: | 30.11.2013 |
| Gesamtnennwert: | 15.000.000,00 |
| Verzinsung: | 6,0 % |
| Stückelung: | 150.000 á € 100 |
| Mindestzeichnungssumme: | nein |
| Rückzahlungstermin: | 30.11.2033 |
| Prospekt: | nein |
| Nennwert per Insolvenzeröffnung: | 6.882.500,00 |

2.3. ISIN: AT0000A18XA9

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Ausgabezeitpunkt: | 31.08.2014 |
| Gesamtnennwert: | 10.000.000,00 |
| Verzinsung: | 7,0 % |
| Stückelung: | 100.000 á € 100 |
| Mindestzeichnungssumme: | nein |
| Rückzahlungstermin: | 31.08.2022 |
| Prospekt: | nein |
| Nennwert per Insolvenzeröffnung: | 3.297.700,00 |

2.4. ISIN: AT0000A1DTS4

Ausgabezeitpunkt: 30.04.2015
Gesamtnennwert: 7.000.000,00
Verzinsung: 5,5 %
Stückelung: 700.000 á € 10
Mindestzeichnungssumme: nein
Rückzahlungstermin: 30.04.2022
Prospekt: nein
Nennwert per Insolvenzeröffnung: 6.262.420,00

2.5. ISIN: AT0000A1DTR6

Ausgabezeitpunkt: 30.04.2015
Gesamtnennwert: 7.000.000,00
Verzinsung: 5,5 %
Stückelung: 700.000 á € 10
Mindestzeichnungssumme: 6.874,37 (\cong 1000 Anleihen à € 6,87)
Rückzahlungstermin: 30.04.2022
Prospekt: nein
Nennwert per Insolvenzeröffnung: 5.173.360,00

2.6. ISIN: AT0000A1YQ71

Ausgabezeitpunkt: 31.10.2017
Gesamtnennwert: 14.000.000,00
Verzinsung: 5,0 %
Stückelung: 140.000 á € 100
Mindestzeichnungssumme: nein
Rückzahlungstermin: 31.10.2027
Prospekt: nein
Nennwert per Insolvenzeröffnung: 2.895.300,00

2.7. ISIN: AT0000A278K3

Ausgabezeitpunkt: 31.03.2019
Gesamtnennwert: 3.000.000,00
Verzinsung: 5,25 %
Stückelung: 30.000 á € 100
Mindestzeichnungssumme: nein
Rückzahlungstermin: 31.03.2029
Prospekt: nein
Nennwert per Insolvenzeröffnung: 2.900.100,00

2.8. ISIN: AT0000A29AH9

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Ausgabezeitpunkt: | 10.09.2019 |
| Gesamtnennwert: | 5.000.000,00 |
| Verzinsung: | 5,875 % |
| Stückelung: | 5.000 á € 1.000 |
| Mindestzeichnungssumme: | nein |
| Rückzahlungstermin: | 10.09.2027 |
| Prospekt: | nein |
| Nennwert per Insolvenzeröffnung: | 5.000.000,00 |

2.9. ISIN: DE000A183T53

| | |
|----------------------------------|------------------|
| Ausgabezeitpunkt: | 15.09.2019 |
| Gesamtnennwert: | 7.000.000,00 |
| Verzinsung: | 6,5 % |
| Stückelung: | 700.000 á € 10 |
| Mindestzeichnungssumme: | nein |
| Rückzahlungstermin: | 31.10.2034 |
| Prospekt: | nein |
| Nennwert per Insolvenzeröffnung: | 5.594.900,00 (?) |

2.10. ISIN: DE000A2R8UE6

| | |
|----------------------------------|------------------|
| Ausgabezeitpunkt: | 14.10.2019 |
| Gesamtnennwert: | 5.000.000,00 |
| Verzinsung: | 6,5 % |
| Stückelung: | 500.000 á € 10 |
| Mindestzeichnungssumme: | nein |
| Rückzahlungstermin: | 31.10.2031 |
| Prospekt: | nein |
| Nennwert per Insolvenzeröffnung: | 4.500.000,00 (?) |

Insgesamt beträgt das emittierte, aktuell aushaftende Volumen der AT-Anleihen € 32.713.700,00 und jenes der DE-Anleihen € 10.094.900,00 (wobei hier die leichte Unsicherheit besteht, ob die beiden Beträge ganz korrekt sind, da mir die Anhänge der Globalurkunden nicht zur Verfügung stehen), **gesamt € 42.808.600,00**.

Ausgehend von den bis dato in meiner Kanzlei einlangten Forderungsmeldungen, wurden die Anleihen offenbar vorwiegend von privaten Investoren gezeichnet.

3. Gesetzte Schritte im Kuratelverfahren

3.1. Informationserteilung an die Anleihegläubiger

Nachdem ich seitens der Schuldnerin keine Informationen betreffend der Anleihezeichner erhalten habe, war und bin ich bemüht, die Zeichner ausfindig zu machen, um sie entsprechend – auch individuell – informieren zu können. So habe ich am 05.09.2022 über die OeKB CSD GmbH eine Nachricht an sämtliche Depotinhaber betreffend der AT-Anleihen sowohl in deutscher als auch in englischer Sprache versandt und darüber informiert, dass ich zur Kuratorin aller Anleiheinhaber bestellt wurde und dass weitere Informationen auf meiner Website www.anwaltwien.at abrufbar sind. Seitdem habe ich sowohl mit einzelnen Anlegern als auch mit Anlegervertretern kommuniziert.

Auf meiner Website ist unter dem Menüpunkt „Info Anleger (Kuratelen)“ für dieses Kuratelverfahren eine entsprechende Erstinformation zur Verfügung gestellt worden samt der Möglichkeit, das von mir vorbereitete Anmeldeformular downzuloaden. Hievon machten die Anleger zwischenzeitig reichlich Gebrauch.

3.2. Anmeldeverzeichnis

Auf Basis der bei mir zwischenzeitig eingelangten 352 Anmeldungen habe ich ein internes Anmeldeverzeichnis erstellt. Ich habe diese Forderungen chronologisch nach Einlangen bei mir in einem internen Anmeldeverzeichnis erfasst, da viele Gläubiger mehrere Anleihen zeichneten und so als nur ein Gläubiger registriert werden. Insgesamt wurden bis dato Forderungen im Gesamtausmaß von € 29.316.371,00 angemeldet, d.s. 68,5 % der aktuell aushaftenden Anleihen.

3.3. Forderungsanmeldungen

Ich habe die Forderungen der von mir vertretenen Anleiheinhaber im Insolvenzverfahren angemeldet. Ausgehend von den zehn noch aushaftenden Anleihen habe ich vorerst acht Anmeldungen vorgenommen. Dies betreffend aller AT-ISINs. Alle acht Forderungen wurden im Rahmen der allgemeinen Prüfungstagsatzung vom Masseverwalter anerkannt und sind festgestellt.

Die beiden noch ausständigen Forderungsanmeldungen betreffend der DE-ISINs werde ich unverzüglich vornehmen, sobald mir die detaillierteren Informationen von Clearstream

Frankfurt zur Verfügung gestellt wurden. Unter Berücksichtigung von Zinsen bis zur Insolvenzeröffnung wurden € 34.396.879,79 angemeldet und festgestellt.

4. Insolvenzverfahren CPI Immobilien GmbH

Über die CPI Immobilien GmbH (im Folgenden *Schuldnerin*), deren wirtschaftliche Situation und das Insolvenzverfahren ist Folgendes zu berichten.

4.1. Gesellschaftsrechtliche Verhältnisse

Bei der Schuldnerin handelt es sich um eine Holdinggesellschaft für Beteiligungen an Immobilienprojekten. Sie ist zu FN 75351k im Firmenbuch des HG Wien protokolliert. Eigentümer sind zu 65 % eine VIE IB Immo Beteiligungen GmbH und zu 35 % eine Commodum Vermögensverwaltung GmbH. Zum alleinvertretungsbefugten Geschäftsführer wurde rund zwei Monate vor Insolvenzeröffnung, per 16.06.2022, Hans Michael Pimperl, geboren 21.01.1954 bestellt, sodass die Tätigkeit der beiden Notgeschäftsführer gemäß § 15a GmbHG beendet war. Ein Insolvenzverfahren über das Vermögen des Hans Michael Pimperl wurde vom BG Innere Stadt Wien zu GZ 64 Se 7/21m mangels Kostendeckung nicht eröffnet. Er ist zahlungsunfähig. Hinter den beiden Eigentümergesellschaften stand die natürliche Person KR Mag. Ernst Kreihslar (*Kreihslar*), geboren 15.04.1960, verstorben am 05.04.2022. Über die Verlassenschaft wurde am 25.08.2022 das Konkursverfahren eröffnet. Feststeht, dass kein Ansprechpartner seitens der Schuldnerin mehr zur Verfügung steht.

Zur Unternehmensgeschichte führt der Masseverwalter Folgendes aus. Die Schuldnerin stand an der Konzernspitze der CPI Immobilien Gruppe, die vor rund 25 Jahren gegründet wurde und bis zu 200 Mitarbeiter beschäftigte. Kerngeschäft waren der Ankauf, die Entwicklung und der Verkauf von Wiener Zinshäusern sowie, in jüngerer Zeit, die Planung und Errichtung von Neubauten. Es waren jeweils eigene Projektgesellschaften gegründet worden. Zusätzlich gab es eine eigene Hausverwaltung, die rund 105 Objekte verwaltete und eine Marketinggesellschaft, die die Verkaufs- und Vermittlungsaktivitäten erledigte. Neben der Finanzierung über Bankkredite finanzierte sich die Schuldnerin über Anleihen, Genussscheine und Beteiligungen.

Offenbar dürfte die finanzielle Lage der CPI-Gruppe bereits seit Jahren angespannt gewesen sein. Nach dem Tod von Kreihlsler im April 2022 sind zahlreiche Unregelmäßigkeiten in der Geschäftsgebarung bekannt geworden. Auch war die Gruppe bereits im Jahr 2021 Gegenstand von Ermittlungen der WKStA. Die meisten der Zwischenholdinggesellschaften und der Projektgesellschaften sind zwischenzeitig insolvent. Das Geschäftsmodell der Gruppe basierte auf einer „Loch-auf Loch-zu“-Taktik.

4.2. Wirtschaftliche Situation

Zur wirtschaftlichen Situation kann aufgrund der besonderen Gegebenheiten nur wenig ausgeführt werden. Die finanzielle Gebarung lag bis zu seinem Tod praktisch ausschließlich bei Kreihlsler. Aufgrund der „Loch-auf Loch-zu“ Finanzierungspolitik bestehen insbesondere hohe wechselseitige Forderungen und Verbindlichkeiten zwischen den einzelnen Konzerngesellschaften. Es habe weder eine koordinierte Finanz- und Projektplanung noch eine Liquiditätsplanung gegeben. Beispielhaft könne auf eine „Liquiditätsvorschau“ zum 30.06.2021 verwiesen werden, aus welcher sich ergebe, dass die Schuldnerin bei finanziellen Mitteln von rund € 6.000,00 bereits fällige Verbindlichkeiten von über € 1,7 Mio. hatte. Ebenso anschaulich ist die Tatsache, dass alleine im Jahr 2022 Verbindlichkeiten über rund € 30 Mio. fällig wurden, denen zum 31.12.2021 lediglich rund € 500.000,00 an finanziellen Mitteln der gesamten CPI Immobilien Gruppe gegenüber standen.

Jedenfalls ist mit einer noch einige Jahre dauernden Aufarbeitung durch den Masseverwalter zu rechnen und, soviel kann schon jetzt gesagt werden, es wird de facto unmöglich sein, ein vollständiges Bild über die historische Entwicklung und sämtliche Transaktionen zu erheben. Die Verwendung der Finanzmittel ist nicht vollständig nachvollziehbar.

4.3. Vermögenslage/Aktiva der Schuldnerin

Die Schuldnerin ist nicht Eigentümerin von Liegenschaften oder grundstückgleichen Rechten (Superädifikaten).

Teilweise ist die Schuldnerin Eigentümerin der Betriebs- und Geschäftsausstattung am Unternehmensstandort in 1090 Wien, Hahngasse 3. Teilweise sind aber auch andere

insolvente CPI-Gesellschaften Eigentümer. Der Masseverwalter wird diese gemeinsam mit den weiteren Masseverwaltern der anderen CPI-Gesellschaften verwerten.

Die Schuldnerin ist bei nachstehenden Gesellschaften beteiligt:

| Beteiligung | FB | Anteil | Anmerkung |
|---|------------|---------------|------------------|
| CPI Marketing GmbH | FN 196581s | Anteil: 100 % | insolvent |
| CPI Hausverwaltung GmbH | FN 203027w | Anteil: 100 % | insolvent |
| CPI Bauträger Immobilienverwaltung GmbH | FN 219985h | Anteil: 100 % | insolvent |
| CPI Beteiligungen GmbH | FN 347952w | Anteil: 100 % | insolvent |
| CPI Immobilieninvestment GmbH | FN 462152k | Anteil: 100 % | |
| VIE Bau GmbH | FN 577215x | Anteil: 100 % | |
| MEK 2020 Immobilienprojekt Holding GmbH | FN 543663f | Anteil: 50 % | |

Sämtliche dieser Beteiligungen scheinen, soweit derzeit ersichtlich, wertlos. Nicht nur ist von den vier insolventen Gesellschaften, die im Eigentum der Schuldnerin stehen, nichts zu erwarten, auch die Beteiligungen an den (noch) nicht insolventen Gesellschaften dürften für keinen Vermögenszuwachs bei der Schuldnerin sorgen. Die CPI Immobilieninvestment GmbH verfügt weder über entsprechende finanzielle Mittel noch über stille Reserven und hat selbst Verbindlichkeiten in der Größenordnung von € 20 Mio., die sie offensichtlich nicht bedienen kann. Der Masseverwalter hat dem dort bestellten Geschäftsführer bereits die Weisung erteilt, einen Insolvenzantrag zu stellen. Die VIE Bau GmbH sollte Bauausführungstätigkeiten erbringen und übte bis dato noch gar keine operative Geschäftstätigkeit aus. Die MEK 2020 Immobilienprojekt Holding GmbH beschäftigt sich, wie die Schuldnerin, mit dem Erwerb, der Verwaltung und der Wiederveräußerung von Immobilien. Der Masseverwalter konnte bis dato keine nachvollziehbaren Unterlagen des dort bestellten

Geschäftsführers erhalten. Er initiierte dennoch einen Verwertungsprozess betreffend die 50 % Anteile der Schuldnerin. Dieser Verwertungsprozess ist offen.

Des Weiteren ist die Schuldnerin mittelbar an den einzelnen Immobilienprojektgesellschaften beteiligt. Dies über die beiden Zwischenholdinggesellschaften CPI Beteiligungen GmbH und CPI Bauträger und Immobilienverwaltung GmbH. Hieraus ist mit keinem Erlös für die Schuldnerin zu rechnen. Auch die existierenden Forderungen gegenüber den mittelbaren Tochterunternehmen dürften im Hinblick auf die Vorschriften des EKEG (Eigenkapitalersatzgesetz) und allfälliger Nachrangerklärungen faktisch wertlos sein.

Abgesehen von diesen Beteiligungen verfügt die Schuldnerin auch über zahlreiche Forderungen. Der Masseverwalter hat sämtliche Forderungen, die aus der Salden- und OP-Liste ersichtlich waren, gegenüber jenen Gesellschaften eingemahnt, die nicht insolvent sind. Es handelt es sich jedoch zum überwiegenden Großteil um „CPI Gesellschaften“ bzw. Schwestergesellschaften der Schuldnerin. Insgesamt beziffern sich diese mit rund € 21,7 Mio. Auf keine einzige der Zahlungsaufforderungen des Masseverwalters wurde reagiert. Es ist wohl, jedenfalls hinsichtlich einem Großteil der Forderungen, mit einem Totalausfall zu rechnen. Gegenüber jenen Gesellschaften, die ihrerseits insolvent sind, erfolgten Forderungsanmeldungen in den jeweiligen Insolvenzverfahren. Inwieweit es hier zu Forderungsanerkennnissen bzw. zu Forderungsbestreitungen kam/kommt ist noch Gegenstand weiterer Erörterungen zwischen den einzelnen Masseverwaltern.

Letztlich ist der Masseverwalter im Begriff, mögliche Ansprüche aus Anfechtung, Einlagerückgewähr und Schadenersatz zu prüfen. Diese Prüfungen sind bis dato noch nicht abgeschlossen.

4.4. Verbindlichkeiten/Passiva

Insgesamt wurden 85 Forderungen im Insolvenzverfahren der CPI Immobilien GmbH im Ausmaß von rund € 201 Mio. angemeldet. Hievon wurden bis dato rund € 37 Mio. anerkannt (davon 29,3 Mio an von mir angemeldeten Anlegerforderungen) und € 147 Mio. blieben vorläufig bestritten.

Ein Großteil der bestritten gebliebenen Forderungen betrifft Haftungsübernahmen vorwiegend gegenüber Banken betreffend CPI-Gesellschaften bzw. gegenüber diesen CPI-Gesellschaften selbst.

5. Strafrechtliches Ermittlungsverfahren

Bei der WKStA ist ein strafrechtliches Ermittlungsverfahren anhängig.

6. Weitere Schritte

Meine künftige Tätigkeit als Kuratorin wird sich insbesondere darauf beziehen,

- die für eine bestmögliche Vertretung der Interessen der Anleihegläubiger erforderlichen Informationen im Rahmen des Insolvenzverfahrens weiterhin zu erhalten,
- die Kommunikation mit den Anleihegläubigern und dem Masseverwalter aufrecht zu erhalten,
- die Forderungsanmeldungen der Anleihegläubiger entgegenzunehmen,
- an den im Insolvenzverfahren stattfindenden Tagsatzungen teilzunehmen
- und überhaupt alles zu unternehmen, was zur bestmöglichen Wahrung der Interessen der Anleihegläubiger im Rahmen des Insolvenzverfahrens dienlich ist.

* * *

Ich ersuche um Kenntnisnahme meines Berichtes und werde, sollte ein zwischenzeitige Berichterstattung nicht aus außerordentlichen Gründen erforderlich sein, meinen nächsten Bericht bis längstens **31.07.2023** erstatten.

Dr. Susi Pariasek
als zu GZ 6 S 109/22d
bestellte Kuratorin der Anleihe ISIN AT0000A0CWH5
und weiterer neun Anleihen