

An die Gläubigerinnen und
Gläubiger der Steiner AG, Zürich

Zürich, 10. Oktober 2024

Steiner AG (provisorische Nachlassstundung) Zweite Gläubiger-Information

Sehr geehrte Damen und Herren

Wie bereits bekannt ist, wurde Steiner AG, Zürich (CHE-101.564.731), vom Bezirksgericht Zürich (Nachlassgericht) mit Entscheid vom 6. Juni 2024 ("Eröffnungsdatum") die provisorische Nachlassstundung¹ vorerst für eine Dauer von vier Monaten, bis 7. Oktober 2024, gewährt. Wicki Partners AG, Zürich, mit dem Unterzeichnenden als Mandatsleiter, wurde als **provisorische Sachwalterin** eingesetzt. Die Sachwalterin hat die Gläubiger periodisch über den Stand des Verfahrens zu orientieren².

Mit der ersten Gläubiger-Information vom 1. Juli 2024 habe ich Sie über die Einleitung der provisorischen Nachlassstundung und über deren Wirkungen informiert. Die dort gemachten Ausführungen behalten vollumfängliche Gültigkeit. Falls Sie die erste Gläubiger-Information vom 1. Juli 2024 nicht erhalten haben sollten, bitte ich Sie um Kontaktaufnahme über futura@steiner.ch.

Über den gegenwärtigen Stand und den bisherigen Verlauf des provisorischen Nachlassstundungsverfahrens der Steiner AG kann ich Sie wie folgt orientieren:

A. Verlängerung der provisorischen Nachlassstundung

1. Mit Entscheid vom 1. Oktober 2024 verlängerte das Bezirksgericht Zürich (Nachlassgericht) der Steiner AG die provisorische Nachlassstundung für weitere vier Monate, d.h. **bis am 7. Februar 2025**. Dies,

Wicki Partners AG
Stockerstrasse 44
CH-8002 Zürich
T +41 43 322 15 00
F +41 43 322 15 01
wickipartners.ch

Balthasar Wicki
Rechtsanwalt
D +41 43 322 15 03
M +41 79 611 12 10
wicki@wickipartners.ch

Balthasar Wicki
Rechtsanwalt | EMBA (UZH)
Arife Asipi
Rechtsanwältin
Sven Kohlmeier²
Rechtsanwalt | Fachanwalt IT-Recht
Vivien Keiser¹
Rechtsanwältin
Dr. iur. Hans C. Künzle³
Konsulent
Sabrina Wälchli³
Eidg. dipl. Buchhalterin FA

¹ Inhaberin des Zuger Notariatspatents
² Deutscher Rechtsanwalt, zugelassen bei der RAK Berlin (Art. 28 BGFA)
³ Nicht als Anwalt/Anwältin zugelassen

Wenn nicht anders vermerkt, sind die Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte im Anwaltsregister des Kantons Zürich eingetragen und Mitglieder des Schweizer und Zürcher Anwaltsverbands.



nachdem Steiner AG in der Lage war, das Erfüllen der erforderlichen Bedingungen (u.a. die Sicherung der erforderlichen Liquidität) nachzuweisen.

2. Während der erstreckten Frist der provisorischen Nachlassstundung wird Steiner AG sich u.a. auf die **Klärung der Verbindlichkeitssituation** konzentrieren und mit einer möglichst grossen Zahl von Gläubigerinnen und Gläubigern die Verbindlichkeiten abstimmen. Ich danke Ihnen für Ihre Unterstützung bei dieser Arbeit.
3. Während der erstreckten Frist der provisorischen Nachlassstundung findet der gesetzliche **Schuldenruf**³ noch nicht statt. Sie müssen damit rechnen, dass der gesetzliche Schuldenruf im Laufe des Februar 2025 publiziert wird. Selbstverständlich werden Sie über die Publikation des Schuldenrufs informiert werden.
4. Sämtliche bisher abgegebenen Erklärungen über einen limitierten Eintritt in **Dauerschuldverträge (Werkverträge, Aufträge etc.)** im Sinne von Art. 310 Abs. 2 SchKG behalten während der Erstreckung der provisorischen Nachlassstundung unverändert ihre Gültigkeit, und die mittlerweile eingespielten Abrechnungsprozesse werden unverändert weitergeführt. Wir werden keine erneuerten, aktualisierten Erklärungen versenden. Bitte wenden Sie sich bei Fragen an Ihre Kontaktpersonen bei Steiner AG. Bitte beachten Sie auch die nachfolgenden Ausführungen zur Separierung der beiden Geschäftsbereiche von Steiner AG.

B. Separierung des Immobilienentwicklungsgeschäfts und Übertragung auf eine 100 %-Tochtergesellschaft der Steiner AG

5. Mit Urteil vom 27. September 2024 hat das Bezirksgericht Zürich (Nachlassgericht) die Steiner AG im Sinne von Art. 298 Abs. 2 SchKG ermächtigt, die beiden Geschäftsbereiche (TU/GU-Geschäft und Immobilienentwicklungsgeschäft) zu separieren und ihr gesamtes Immobilienentwicklungsgeschäft ("RED-Geschäft") mit dem zugehörigen Personal, Systemen und Diensten auf ihre neu gegründete 100 %-Tochtergesellschaft **Steiner Development AG**, Zürich (CHE-163.864.604), zu übertragen.
6. Der **Vollzug der Separierung des RED-Geschäfts** vom TU/GU-Geschäft wurde am 7. Oktober 2024 im Handelsregister des Kantons Zürich eingetragen und am 10. Oktober 2024 im Schweizerischen Handelsamtsblatt SHAB publiziert.
7. Das gewählte universalsukzessorische Vorgehen mittels eines **Vermögensübertragungsvertrages**⁴ führt dazu, dass die Übertragung der betroffenen Aktiven, Verbindlichkeiten und Rechtsverhältnisse unmittelbare Wirkung für alle beteiligten Parteien ab dem Zeitpunkt der Publikation im SHAB entfaltet.
8. Betreffend die einzelnen Aktiven und Verbindlichkeiten, wie auch die Schuldverhältnisse sind dabei die Einzelheiten in den Belegen verbindlich, wie sie beim Handelsregister des Kantons Zürich eingereicht wurden.

¹ Weiterführende Informationen zur Nachlassstundung unter <https://wikipartners.ch/news/nlst>

² Art. 295b Abs. 3 1. Satz SchKG

³ Art. 300 SchKG

⁴ Art. 69 ff. FusG

9. Bei dieser Transaktion hat keine Beteiligung eines Dritten oder ein Geldzufluss an Steiner AG stattgefunden. Es handelt sich um eine **bilanzielle und gesellschaftsrechtliche Umgliederung**.
10. Das RED-Geschäft wurde bereits bisher praktisch vollständig getrennt vom herkömmlichen TU/GU-Geschäft geführt, einheitlich vom gleichen Führungsteam. Die nun vollzogene Übertragung des RED-Geschäfts auf eine eigene juristische Person, die in koordinierter Weise einheitlich mit Steiner AG zusammen durch die bisherigen Verantwortlichen geführt werden wird, soll primär die theoretische Vollstreckungsresilienz des RED-Geschäfts verbessern: Eine Massnahme, die ohne Weiteres im **Gläubigerinteresse** liegt. Neben anderen Vorteilen (wie z.B. erleichterte Akquisition von neuen Immobilienentwicklungsprojekten) unterstützt die umgesetzte Separierung der beiden Geschäftsbereiche zudem wesentlich die laufenden Anstrengungen, Drittinvestoren für ein Investment in das RED-Geschäft zu finden, was auch direkt im Interesse der Gläubiger der Steiner AG liegt.
11. Beide Gesellschaften (Steiner AG und Steiner Development AG) werden künftig **einheitlich und wechselseitig abgestimmt** geführt, so wie das bereits in der Vergangenheit bei der Führung des TU/GU- und des RED-Geschäfts der Fall war. Es wird durch uns mit geeigneten Massnahmen sichergestellt, dass es auch nach dieser Umgliederung weder direkt noch indirekt zu Bevorzugungen oder Benachteiligungen von Gläubigern der beiden Gesellschaften untereinander kommen wird.
12. Im Zusammenhang mit den laufenden Vertragsverhältnissen im RED-Geschäft, in die bereits partiell gemäss Art. 310 Abs. 2 SchKG eingetreten wurde, sind ausschliesslich die im Vermögensübertragungsvertrag (vgl. Rz. 6 vorstehend) genannten **Massenverbindlichkeiten** auf Steiner Development AG übertragen worden. **Sämtliche Nachlassverbindlichkeiten** (mit Ausnahme von Arbeitnehmerforderungen im Zusammenhang mit den auf Steiner Development AG übertragenen Arbeitsverträgen) verbleiben bei der Steiner AG. Dies gilt auch für Nachlassverbindlichkeiten aus dem RED-Geschäft. So ist sichergestellt, dass es auch diesbezüglich weder rechtlich noch wirtschaftlich zu Gläubigerbevorzugungen oder -benachteiligungen kommt.
13. Die Geschäftspartnerinnen und -partner der Steiner AG und der Steiner Development AG werden in den nächsten Tagen separat und detailliert durch Steiner Development AG über den Übergang ihrer spezifischen Vertragsverhältnisse informiert, wie auch über die künftig geltenden Kontobeziehungen und die neue MWST-Nummer. Die vertraglichen Beziehungen, welche das TU/GU-Geschäft betreffen, verbleiben zusammen mit allen Nachlass- und Massenverbindlichkeiten aus diesem Geschäft unverändert bei Steiner AG.
14. Die vorstehend geschilderte transaktionelle Separierung der Nachlass- und Massenverbindlichkeiten im RED-Geschäft (aber nicht im TU/GU-Geschäft) führt dazu, dass die betroffenen Gläubigerinnen und Gläubiger ihre (unverändert gestundeten) Nachlassverbindlichkeiten künftig weiterhin der Steiner AG gegenüber geltend machen müssen, aber fortlaufende Verbindlichkeiten aufgrund von weiterlaufenden Arbeiten gegenüber der Steiner Development AG.
15. Die konkreten Verrechnungsmodalitäten werden Ihnen von Ihren Kontaktpersonen bei Steiner AG bzw. Steiner Development AG mit individuellen Schreiben in den kommenden Tagen im Einzelnen erklärt werden. Dürfen wir Sie bitten, bis dahin Geduld zu haben und sich bei danach noch verbleibenden Fragen betreffend die Modalitäten der Verrechnung Ihrer laufenden und

künftigen Leistungen an Ihre Kontaktpersonen bei Steiner AG bzw. Steiner Development AG zu wenden.

16. Nachdem Steiner Development AG nicht in der Nachlassstundung ist, muss für alle auf diese Gesellschaft übertragenen Vertragsverhältnisse (d.h. Vertragsverhältnisse im Zusammenhang mit dem RED-Geschäft) nicht erneut im Sinne von Art. 310 Abs. 2 SchKG eingetreten werden: Die Vertragsverhältnisse des RED-Geschäfts werden inskünftig von einer Gesellschaft (Steiner Development AG) geführt, die nicht in der Nachlassstundung ist, aber weiterhin unter alleiniger Kontrolle der Steiner AG steht. Es ist durch uns als Sachwalterin sichergestellt, dass die Interessen der Gläubigerinnen und Gläubiger der Steiner AG weiterhin auch unter dieser separierten, zukunftsweisenden Struktur gewahrt sind.
17. Bei Fragen oder für ergänzende Auskünfte bezüglich Ihrer eigenen vertraglichen Situation stehen Ihnen Ihre Kontaktpersonen bei Steiner AG und Steiner Development AG zur Verfügung. Die bisherigen E-Mail-Adressen und Telefonnummern Ihrer Kontaktpersonen behalten unverändert Gültigkeit.

C. Ausblick

18. Die Verlängerung der provisorischen Nachlassstundung wurde vorerst bis am 7. Februar 2025 gewährt. Bis zu diesem Zeitpunkt wird Steiner AG weiter die Vorbereitungs- und Planungsarbeiten für den Übergang in die **definitive Nachlassstundung** vorantreiben und finalisieren. In diesem Zusammenhang wird Steiner AG während der kommenden Wochen und Monate auch gezielt mit wichtigen Gläubigerinnen und Gläubigern Kontakt aufnehmen, um Forderungen abzustimmen und so eine möglichst gute Basis zu schaffen, um im Januar/Februar 2025 in die definitive Nachlassstundung übertreten zu können.
19. Steiner AG ist gegenwärtig damit beschäftigt, ihre eigene **Zukunfts- und Geschäftsplanung** zu konkretisieren. Steiner AG wird noch etliche Zeit mit den Abschlussarbeiten der ehemaligen TU/GU-Projekten beschäftigt sein, und beabsichtigt parallel dazu, neue Geschäftsaktivitäten zu entwickeln, die unabhängig vom RED-Geschäft sind, das künftig über die Steiner Development AG betrieben wird.
20. Im Moment werden die Grundlagen erarbeitet, um den Gläubigern im Frühjahr 2025 einen **ordentlichen Nachlassvertrag mit Dividendenvergleich und Stundungsabrede** zu unterbreiten. Die Einzelheiten oder auch eine verlässliche Schätzung der Höhe der in Aussicht gestellten Nachlassdividende, oder der Dauer einer Stundungsabrede, stehen naturgemäss noch nicht fest. Allerdings wird ein Nachlassvertrag ohne einen wesentlichen Dividendenvergleich und eine mehrjährige Stundungsabrede vermutlich nicht realistisch sein.

D. Schlussbemerkungen

21. Im Moment müssen Sie bezüglich Ihrer **Nachlassforderungen der Steiner AG gegenüber** nichts unternehmen. Forderungsanmeldungen nehmen wir selbstverständlich zu den Akten. Keine Antwort auf eine Forderungsanmeldung, aber auch eine Empfangsbestätigung Ihrer

Forderungsanmeldung bedeuten jedoch keine Forderungsanerkennung oder Anerkennung der Richtigkeit oder Vollständigkeit der uns zugestellten Unterlagen.

22. In Vorbereitung eines Nachlassvertrages wird Steiner AG voraussichtlich **im Februar 2025 die Gläubigerinnen und Gläubiger zur Eingabe ihrer Forderungen** auffordern⁵ und einen Abgleich der Forderungen gemäss den gesetzlichen Bestimmungen vornehmen.
23. Dieses Schreiben bedeutet nicht, dass die Steiner AG den **Bestand von Forderungen** anerkennt, die von Ihnen allenfalls geltend gemacht werden, oder die Anerkennung von Ihnen als Gläubigerin bzw. Gläubiger. Dieses Schreiben bedeutet ausschliesslich eine **Information über den Stand des Verfahrens**⁶.
24. Ohne gesonderte, ausdrückliche Bestätigung der Sachwalterin bilden allfällig von Ihnen angemeldete Ansprüche **eine Nachlassforderung, also keine Massaforderung** im Sinne von Art. 310 Abs. 2 SchKG.

Wir werden zu gegebener Zeit sämtliche Gläubiger der Steiner AG schriftlich und weiterhin direkt (d.h. nicht über ihre jeweiligen Rechtsvertreter)⁷ über den weiteren Verlauf des Verfahrens orientieren.

Wir möchten uns an dieser Stelle bei den vielen Gläubigerinnen und Gläubigern bedanken, mit denen wir in den letzten Wochen und Monaten bereits einen konstruktiven Dialog führen durften. Wir möchten uns in aller Form für Ihr Verständnis für die Situation der Steiner AG bedanken und für Ihre unterstützende Geduld.

Dürfen wir Sie bitten, sich für Auskünfte primär an Ihre Kontaktpersonen bei Steiner AG bzw. künftig (soweit das RED-Geschäft betroffen ist) bei Steiner Development AG zu wenden. Natürlich stehe ich Ihnen auch für die Beantwortung von Fragen oder für Auskünfte zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Wicki Partners AG
als provisorische Sachwalterin der Steiner AG



Balthasar Wicki

Rechtsanwalt
(Mandatsleiter)

⁵ Art. 300 SchKG

⁶ Art. 295b Abs. 3 1. Satz SchKG

⁷ Analog zu Art. 301 Abs. 2 in fine SchKG