

SdK e.V. - Hackenstraße 7b - 80331 München

Newsletter 1 | M Objekt Real Estate Holding AG

**Teiltilgung und einseitige Laufzeitverlängerung / Einschätzung der SdK**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir möchten Sie über die neuesten Entwicklungen in Sachen M Objekt Real Estate Holding AG („MOREH“) informieren.

**Kurzüberblick zur Emittentin**

Die M Objekt Real Estate Holding GmbH & Co. KG („MOREH“) wurde im Jahr 2018 als Tochterunternehmen der Munitor Gruppe gegründet. Der Fokus liegt nach Angaben der Gesellschaft auf der Bestandhaltung von Gewerbeimmobilien in den Bereichen Büro und Einzelhandel. Geografisch konzentriert sich das Unternehmen auf westdeutsche Ballungszentren. Aktuell besitzt und betreut die MOREH nach eigenen Angaben sieben Immobilien mit einer Gesamtfläche von ca. 50.000 Quadratmetern und einem Wert von knapp 80 Mio. Euro. Das Bestandsportfolio sei breit diversifiziert über Immobilienklassen, Mieterstrukturen und Standorte hinweg.

**Ankündigung einer Teiltilgung und Laufzeitverlängerung**

MOREH hat am 15.07.2024 bekannt gegeben, dass die zum 22.07.2024 fällige Tilgung auf die Unternehmensanleihe 2019/2024 (WKN: A2YNRD; ISIN: DE000A2YNRD5) nur teilweise in Höhe von 400,00 Euro je Teilschuldverschreibung erfolgen wird. Die Zinszahlung auf die Anleihe erfolge plangemäß in voller Höhe. Die Gesellschaft gehe davon aus, dass die fehlende Tilgungsleistung bis zum 22.01.2025 in einer oder mehreren Tranchen aufgeholt wird.

**Einschätzung der SdK**

Die Mitteilung der Gesellschaft kommt aus Sicht der SdK nicht völlig überraschend. Die letzte Finanznachricht der Gesellschaft stammt von Juli 2019, als der Zeichnungsstart der Anleihe bekannt gegeben wurde. Der letzte veröffentlichte Jahresabschluss betrifft das Geschäftsjahr 2020, darin wurden die Verbindlichkeiten aus der Anleihe mit ca. 12 Mio. beziffert. Das aktuelle genaue Platzierungsvolumen ist unbekannt.

Die Anleihe wird nach den Anleihebedingungen am 21.07.2024 fällig. Die Emittentin ist nach den Anleihebedingungen nicht befugt, durch einseitige Erklärung die Laufzeit der Anleihe zu verlängern. Dies wäre aus unserer Sicht nur möglich, wenn

SdK-Geschäftsführung  
Hackenstr. 7b  
80331 München  
Tel.: (089) 20 20 846 0  
Fax: (089) 20 20 846 10  
E-Mail: info@sdk.org

Vorsitzender  
Daniel Bauer

Publikationsorgane  
AnlegerPlus  
AnlegerPlus News

Internet  
www.sdk.org  
www.anlegerplus.de

Konto  
Commerzbank  
Wuppertal  
Nr. 80 75 145  
BLZ 330 403 10  
IBAN:  
DE38330403100807514500  
BIC:  
COBADEFFXXX

Vereinsregister  
München  
Nr. 202533

Steuernummer  
143/221/40542

USt-ID-Nr.  
DE174000297

Gläubiger-ID-Nr.  
DE83ZZ00000026217

im Rahmen einer Anleihegläubigerversammlung ein entsprechender Beschluss nach dem Schuldverschreibungsgesetz (SchVG) durch die Anleihegläubiger mit der entsprechend notwendigen Mehrheit gefasst werden würde. Eine einseitige (also durch die Gesellschaft ohne Zustimmung der Anleihegläubiger) erklärte Laufzeitverlängerung ist aus unserer Sicht voraussichtlich unwirksam.

In einem „Investorenbrief“ hat die Gesellschaft mitgeteilt, dass der Treuhänder eine Stundung bis zum 22.01.2025 erklärt habe. Die Hintergründe sind unklar, zumal weder die Anleihebedingungen noch der Treuhandvertrag aus unserer Sicht eine Stundungsoption vorsehen. Insofern stellt sich möglicherweise auch die Frage einer etwaigen Haftung des Treuhänders, der hier möglicherweise treuwidrig gehandelt hat.

Verschärft wird die Lage dadurch, dass der Anspruch der Anleihegläubiger auf Rückzahlung und Zinsen u. a. durch Pfandrechte an bestimmten Objekten und einer Barsicherheit in Höhe von 3 % des Zeichnungsvolumens, die bei einem Treuhänder hinterlegt sind, besichert ist.

Aus unserer Sicht ist es zudem skandalös, dass die Gesellschaft ohne jegliche Informationen zur Finanzlage etc. eine derartige Finanznachricht publiziert.

Zwar enthalten die Anleihebedingungen keine expliziten Regelungen, was bei einer Nichtzahlung bzw. Teilzahlung wie vorliegend passiert. Allerdings könnte unserer Einschätzung nach ein Kündigungsrecht bestehen mit der Folge, dass die Anleiheinhaber den gesamten ausstehenden Nominalwert (bzw. den Restnennwert nach Zahlung in Höhe von 600,00 Euro) zzgl. aufgelaufener Zinsen verlangen könnten. Da die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft weitgehend unklar ist, könnte dies zu einer Insolvenz der Gesellschaft führen.

Es ist jedoch denkbar, dass die Gesellschaft zeitnah eine Anleihegläubigerversammlung einberuft und entsprechende Beschlussvorschläge zur Laufzeitverlängerung und Teiltilgung zur Abstimmung stellt.

### **Kostenlose Stimmrechtsvertretung der SdK**

Die SdK rät daher den betroffenen Anleihehabern, ihre Interessen zu bündeln. Um eine bestmögliche Wahrung ihrer Interessen gewährleisten zu können, organisiert die SdK eine Interessengemeinschaft für die betroffenen Anleihehaber. Die SdK wird alle betroffenen Anleihehaber auf möglicherweise kommenden Gläubigerversammlungen kostenlos vertreten. Eine entsprechende Vollmacht kann unter [www.sdk.org/moreh](http://www.sdk.org/moreh) abgerufen werden.

Sofern die SdK Vollmachten über mehr als 5 % des ausstehenden Nennwertes (wir gehen aktuell von 12 Mio. Euro aus) erhalten sollte, würden wir versuchen, eine Anleihegläubigerversammlung zu organisieren. Alternativ werden wir Ihnen ein Muster eines Kündigungsschreibens zur Verfügung stellen, wollen dies aber zunächst

noch prüfen hinsichtlich der Sicherheiten. Es darf nicht sein, dass gewährte Sicherheiten dadurch verloren gehen.

Für Rückfragen stehen wir unseren Mitgliedern gerne per Mail unter [info@sdk.org](mailto:info@sdk.org) oder telefonisch unter 089/20208460 zur Verfügung.

München, den 22.07.2024  
SdK Schutzgemeinschaft der Kapitalanleger e.V.

*Hinweis: Die SdK ist Anleiheinhaberin der Emittentin!*