

SdK e.V. – Implersstraße 24 – 81371 München

Newsletter 11| Noratis AG

## **Noratis setzt Zinszahlung aus und kündigt Restrukturierung an**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir möchten Sie über die neuesten Entwicklungen in Sachen Noratis AG („Noratis“) informieren.

### **Noratis zahlt überraschend Zinsen nicht**

Der Vorstand der Noratis hat am 11.11.2025 für uns völlig überraschend mitgeteilt, eine umfassende Restrukturierung des Unternehmens anzustreben und vor diesem Hintergrund die fällige Zinszahlung der Anleihe, deren Laufzeit auch mit Zustimmung der von der SdK vertretenen Anleiheinhaber verlängert wurde, nicht zu leisten. Dabei wurde auch erwähnt, dass das Restrukturierungskonzept der Gesellschaft auch eine Restrukturierung der Anleihe, einschließlich einer möglichen Anpassung der Rückzahlungsmodalitäten und Reduzierung des Nennbetrags, vorsähe. Darüber hinaus strebe die Noratis AG eine Refinanzierung des Immobilienportfolios der Noratis-Gruppe und eine Anpassung ihrer Kapitalstruktur an.

### **Restrukturierungsbedarf aus Sicht der SdK fragwürdig**

Für uns kommt die Aussetzung der Zinszahlung und die Ankündigung der Restrukturierung völlig überraschend. Wir halten es rechtlich für höchst fragwürdig, dass anscheinend schon seit geraumer Zeit an einem Restrukturierungskonzept gearbeitet wird, man den Kapitalmarkt jedoch nicht darüber informierte. Auch das überhaupt eine Restrukturierung notwendig sein soll, ist für uns Stand heute nicht nachvollziehbar. Die Gesellschaft hat bereits Finanzkennzahlen für das erste Halbjahr 2025 bekanntgegeben. Demnach betrug das Eigenkapital zum 30.6.2025 54,5 Mio. Euro (Vorjahr: 59,8 Mio. Euro). Die Liquidität lag bei 9,7 Mio. Euro (7,7 Mio. Euro). Darüber hinaus besteht eine Verpflichtung der Großaktionärin Immowerk Holding GmbH, gem. der Investitionsvereinbarung Barmittel in Höhe von 16 Mio. Euro bis Ende Dezember 2025 einzubringen. Dies wurde zuletzt auch per Ad-hoc Mitteilung vom 25.7.2025 bestätigt. Uns ist unter diesen Umständen völlig unklar, wieso nun eine Restrukturierung notwendig sein soll. Vor allem vor dem Hintergrund, dass der Immobilienmarkt mittlerweile wieder deutlich Zeichen einer Erholung sendet. So hat der Verband der Pfandbriefbanken erst am 10.11.2025 bekanntgegeben, dass sich der Immobilienpreisindex im dritten Quartal 2025 Jahresvergleich um 3,6 % erhöht hat. Den größeren Beitrag zum aktuellen Preisanstieg leisteten demnach erneut die Wohnimmobilienpreise, also das Segment, in dem die Noratis AG aktiv ist, die sich im Vergleich zum dritten Quartal 2024 um 3,8 % erhöhten. Die vollständige

SdK-Geschäftsführung  
Implersstraße 24  
81371 München  
Tel.: (089) 20 20 846 0  
Fax: (089) 20 20 846 10  
E-Mail: [info@sdk.org](mailto:info@sdk.org)

Vorsitzender  
Daniel Bauer

Publikationsorgane  
AnlegerPlus  
AnlegerPlus News

Internet  
[www.sdk.org](http://www.sdk.org)  
[www.anlegerplus.de](http://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.  
DE83ZZZ00000026217

Pressemitteilung hierzu finden Sie unter <https://www.pfandbrief.de/anstieg-der-immobilienpreise-dauert-weiter-an/>.

### **Weiteres Vorgehen**

Wir hatten am 12.11.2025 bereits ein erstes Gespräch mit dem gemeinsamen Vertreter der Anleihehaber, der e.Anleihe GmbH. Diesem lagen zum gestrigen Zeitpunkt noch keine Details zur geplanten Restrukturierung vor, und konnte daher noch keine Prüfung bzgl. dem von der Gesellschaft beabsichtigen Standstill (=Stillhalteperiode) vornehmen. Die e.Anleihe GmbH wird die Voraussetzungen für den Standstill auf Grundlage der ihr durch Beschluss der Anleihegläubigerversammlung vom 8. Oktober 2024 erteilten Ermächtigung abschließend prüfen, sobald ihr die dafür erforderlichen Unterlagen in finaler Form vorliegen, und wird die Anleihegläubiger im Anschluss über das Ergebnis und die nächsten Schritte informieren.

Wir können das Vorgehen der Gesellschaft aktuell nicht nachvollziehen und lehnen auf Basis der derzeit vorhandenen Informationen eine Reduzierung des Nennwertes ab. Es muss jedoch damit gerechnet werden, dass die Gesellschaft versuchen wird, die Rückzahlungsansprüche der Anleihehaber zu beschneiden, und eventuell dafür auch ein Verfahren nach dem Unternehmensstabilisierungs- und -restrukturierungsgesetz („StaRuG“) einleiten wird. Der gemeinsame Vertreter hat uns jedoch zugesagt, in diesem Falle zuvor ein Votum der Anleihehaber einzuholen, bevor einem solchen Plan zugestimmt werden würde. Wir haben mittlerweile auch bereits einen Kontakt zu einem anderen Immobilienunternehmen hergestellt, um im Falle eines StaRuG-Verfahrens auch eine alternative Option anbieten zu können, und nicht nur auf den bestehenden Großaktionär und dessen „Angebot“ angewiesen zu sein.

Aktuell steht noch nicht fest, wie es weitergeht. Wir gehen jedoch davon aus, dass die Anleihehaber entweder von der Gesellschaft oder vom gemeinsamen Vertreter in den kommenden Monaten zu einer Abstimmung über die weiteren Schritte aufgefordert werden.

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 13.11.2025

SdK Schutzgemeinschaft der Kapitalanleger e.V.

*Hinweis: Die SdK ist Anleiheinhaberin der Emittentin! Die Nutzung der Informationen erfolgt auf eigenes Risiko des Nutzers. Insbesondere handelt es sich bei den Inhalten nicht um Anlageberatung, Kauf- bzw. Verkaufsempfehlungen oder Zusicherungen hinsichtlich der weiteren Wertentwicklung. Die Information hat keinen Bezug zu den spezifischen Anlagezielen, zur finanziellen Situation oder zu sonstigen bestimmten Umständen des Empfängers. Geschäfte mit Finanzinstrumenten sind generell mit Risiken verbunden, die bis hin zum Totalverlust des eingesetzten Vermögens und in bestimmten Fällen auch zu einem Verlust über das eingesetzte Vermögen hinausführen können. Die historische Wertentwicklung ist*

*nicht notwendigerweise ein Hinweis auf zukünftige Resultate. Der Empfänger sollte daher in jedem Fall vor Entscheidung über eine Geldanlage eine anleger- und anlagegerechte Beratung bei einem hierauf spezialisierten Anbieter in Anspruch nehmen.*