

SdK e.V. – Implersstraße 24 – 81371 München

Newsletter 6 | RAMFORT GmbH

Abstimmung ohne Versammlung vom 03.09. bis zum 06.09.2025 / kostenlose Stimmrechtsvertretung

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir möchten Sie über die neuesten Entwicklungen in Sachen RAMFORT GmbH („Ramfort“) informieren.

Abstimmung ohne Versammlung vom 03.09. bis zum 06.09.2025

Ramfort hat die Inhaber der Anleihe 2021/2026 (ISIN: DE000A3H2T47 und WKN: A3H2T4) mit einem derzeit ausstehenden Nominalwert von 5.486.000 Euro zu einer Abstimmung ohne Versammlung vom 03.09. bis zum 06.09.2025 eingeladen.

Folgende Beschlussgegenstände stehen konkret zur Abstimmung:

- I) Die Laufzeit der Anleihe soll bis zum 15.03.2029 verlängert werden. Die Rückzahlung erfolgt zu 107% des Nominalwerts.
- II) Alle Zinsen ab dem 15.09.2025 (einschließlich der am 15.09.2025 fälligen Zinsen) sollen ersatzlos entfallen. Zudem werden bei Verzug der Emittentin (Nichtrückzahlung bei Fälligkeit) künftig Verzugszinsen in Höhe von 5%-Punkten über dem Basiszinssatz statt der regulären Anleihezinsen (6,75%) gezahlt.
- III) Der Emittentin wird das Recht eingeräumt, die Anleihen jederzeit zum 15.03. eines Jahres zu 107% teilweise oder vollständig zurückzuzahlen.
- IV) Die Sicherheitenrechte sollen verändert und damit aus Sicht der SdK entwertet werden.
- V) Die Emittentin verpflichtet sich, keine neuen Grundstücke oder neue Immobilienobjekte zu erwerben, solange Kapital und Zinsen auf die Anleihe nicht vollständig bezahlt worden sind. Hiervon ausgenommen sind explizit Investitionen in bestehende Objekte.
- VI) Rein redaktionelle Änderungen
- VII) Die bisherige Fassung der Anleihebedingungen erklärt das Landgericht München für Entscheidungen über die Anfechtung von Beschlüssen der Anleihegläubiger für ausschließlich zuständig. Zuständiges Landgericht soll nunmehr das Landgericht Regensburg sein.

Hintergrund der Anleihegläubigerversammlung

Die gestiegenen Baukosten sowie Leitzinsen in 2022 und 2023 haben laut Emittentin auf Ebene der Projektgesellschaften zu einer nicht vorhersehbaren Belastung der

SdK-Geschäftsführung
Implersstraße 24
81371 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

Liquidität geführt und die zuvor vorhandenen Überschüsse erheblich reduziert. Die derzeit bestehenden Überschüsse würden lediglich für die Bedienung des Zinsdienstes auf Ebene der Projektgesellschaften und für wenige Investitionen in die Projekte ausreichen. Die zwischenzeitlichen Zinssenkungen der EZB hätten noch nicht zu einer erheblichen Verbesserung der Rahmenbedingungen geführt.

Wesentlich verschlechtert habe sich die Finanzierungslage durch die Banken. In den Jahren 2024 und 2025 seien die Voraussetzungen für Eigenkapitalanforderungen für Finanzierungen bei Büroimmobilien derart gestiegen, dass die Banken Büroimmobilien nur noch auf einen wesentlich geringeren Beleihungsauslauf („Loan-to-Value“) finanzieren könnten und ausstehende Finanzierungen für Büroimmobilien abzubauen versuchen. Daher sei der Zugang der Emittentin zu Finanzierungen erheblich eingeschränkt.

Ramfort hätte dennoch die meisten Projekte erfolgreich entwickelt, positive Vermietungsleistungen erzielen und die Mieten in einzelnen Projekten teils erheblich steigern können. Ramfort könne aber dennoch derzeit keine ausreichende Liquidität erwirtschaften, um die notwendigen Maßnahmen für den Werterhalt und die Wertsteigerung in den Projekten umzusetzen und die am 15.09.2025 fälligen Zinsen der Anleihe zu bedienen. Da ein Abverkauf von Immobilien im derzeitigen Marktumfeld und ohne die Umsetzung der Vermietungsmaßnahmen nur zu erheblichen Abschlägen zu erwarten sei, erscheine auch dies kein zielführender Weg der kurzfristigen Liquiditätsbeschaffung.

Daher sei es zwingend erforderlich, die bestehenden Bankenfinanzierungen auf Ebene der Projektgesellschaften zu refinanzieren oder zu verlängern. Die Sparkasse Bremen, die Finanzierungen an die Projektgesellschaften ParkOffice GmbH & Co. KG, ACC Bremen GmbH & Co. KG und First of Logistic GmbH & Co. KG gewährt hat, habe die bestehende Kreditlinie mit der ACC Bremen GmbH & Co. KG um drei Monate bis zum 30.09.2025 verlängert.

Die Sparkasse Niederbayern-Mitte, die der SAFE 2 Office GmbH & Co. KG eine Finanzierung gewährt hat, hat in Bezug auf die bestehende und zwischenzeitlich gekündigten Kreditlinie eine Stillhalteerklärung abgegeben, wonach Forderungen bis zum 30.09.2025 nicht ernsthaft eingefordert werden.

Im Hinblick auf die Projektgesellschaft First of Living GmbH & Co. KG und First of Logistic GmbH & Co. KG liege das Augenmerk weniger auf dem Finanzierungsgläubiger als auf den Mezzanine Kapitalgebern. Hier könnten Verlängerungen vereinbart werden, wenn eine „positive Gesamtansicht“ besteht.

Die Umsetzung der geplanten Maßnahmen zur Restrukturierung der Anleihebedingungen würde der Emittentin die Möglichkeit geben, die Finanzierungen mit der Sparkasse Bremen und der Sparkasse Niederbayern-Mitte anzupassen und zu prolongieren. In diesem Falle wären alle Projektgesellschaften stabilisiert, RAMFORT könne das Potential der Objekte weiter heben und bei Erholung des Immobilienmarktes im Rahmen von Abverkäufen die bestehenden

stillen Reserven realisieren, sodass die Emittentin die Schuldverschreibungen bei Endfälligkeit vollständig zurückführen könne.

Einschätzung der SdK

Bereits Ende Februar 2025 hat die Gesellschaft zu einer Abstimmung ohne Versammlung eingeladen. Die damaligen Beschlussvorschläge sowie die von der Gesellschaft angegebenen Hintergründe sind sehr ähnlich zu den jetzigen Punkten. Daher ist auch unsere Einschätzung in weiten Teilen unverändert.

Die Laufzeit soll nun bis 15.03.2029 verlängert und die Anleihe zu 107% des Nominalwerts zurückgezahlt werden. Im Februar 2025 wurde noch eine Verlängerung bis März 2028 und eine Rückzahlung zu 105% vorgeschlagen.

Die Informationslage rund um die Gesellschaft ist aus unserer Sicht weiterhin unzureichend. Der letzte veröffentlichte Jahresabschluss datiert vom 31.12.2023¹. Es gibt keine aktuellen Zahlen oder unabhängige Bewertungsgutachten zu den Immobilienprojekten. Daher ist es derzeit nicht möglich, überhaupt zur finanziellen Lage der Gesellschaft eine Einschätzung vornehmen zu können. Die SdK hat bereits im Rahmen der Abstimmung ohne Versammlung Ende Februar 2025 auf diese Missstände hingewiesen. Seitdem hat die Gesellschaft offensichtlich keinerlei neuen Informationen veröffentlicht.

Es ist nach wie vor völlig unklar, wie die Gesellschaft, die nach eigenen Aussagen zum 15.09.2025 nicht einmal die Zinsen bezahlen kann, zum neu vorgesehen Fälligkeitstermin 2029 107% des Nominalwerts, also 5,87 Mio. Euro (die Zinsen sollen nach dem Beschlussvorschlag komplett entfallen) bezahlen will. Nachdem die Banken offenbar ohne Zustimmung der Anleihegläubiger zu den Beschlussvorschlägen nicht bereit sind, die Finanzierungen zu verlängern, dürfte bei einer Ablehnung der Beschlussvorschläge aus unserer Sicht eine Insolvenz der Gesellschaft drohen. Die Laufzeitverlängerung bis 2029 würde nach unserer unveränderten Einschätzung allerdings dieses Insolvenzrisiko nur verschieben und nicht nachhaltig beseitigen. Eine Laufzeitverlängerung hätte allerdings zur Folge, dass sich die Verbindlichkeiten der Gesellschaft weiter erhöhen würde und somit die Anleiheinhaber durch eine Laufzeitverlängerung schlechter gestellt sein könnten, als bei einer jetzigen Insolvenz.

Die Anleihebedingungen sehen aktuell vor, dass zur Besicherung der Schuldverschreibungen Buchgrundschulden auf im Eigentum der Emittentin und/oder der Tochtergesellschaften der Emittentin stehenden Grundstücke zu Gunsten eines Treuhänders bestellt werden. Die Sicherheiten können und werden i.d.R. im Rang nach den finanzierenden Banken oder anderen Finanzgebern im zweiten oder dritten Rang sein. Die Werthaltigkeit dieser Besicherungen ist aus unserer Sicht zwar fraglich, weil die Bankenfinanzierungen in der Regel erstrangig

¹ Anmerkung: Entgegen der ursprünglichen Annahme liegt der Jahresabschluss 2023 vor.

besichert sein dürften und bei einer Zwangsversteigerung wenn überhaupt nur ein geringer Übererlös für die nachrangigen Rangstellen vorhanden sein dürfte. Dies ist aber seriös nicht prognostizierbar, da keine Informationen der Emittentin dazu vorliegen. Nachdem die Banken aber laut Emittentin darauf pochen, dass die Anleihehaber Teile der nachrangigen Rangstellen aufgeben, dürften sie werthaltig sein.

Kritisch ist aus unserer Sicht weiterhin, dass die Verzugszinsen angepasst werden. Statt bisher 6,75% sind künftig 5%-Punkte über Basiszinssatz vorgesehen, was bei weiteren Zinssenkungen der EZB durchaus niedriger sein kann als 6,75% (aktuell 7,27%).

Für den Verlust sämtlicher Verzinsung von September 2025 bis März 2029, einer Laufzeitverlängerung bis 2029 und dem Verlust sämtlicher Sicherheiten sollen die Anleihehaber als Ausgleich einen höheren Rückzahlungsbetrag erhalten. Dies stellt aus unserer Sicht keine angemessene Kompensation dar.

Ferner kommt hinzu, dass die Geschäftsführung offenlegte, dass zur Finanzierung der Zinszahlung im März 2025 bereits Immobilien(-anteile) u.a. an einen nachrangigen Darlehensgeber veräußert wurden. Dies könnte bereits zu einer Verschlechterung der wirtschaftlichen Situation der Anleihehaber geführt haben. Generell erweckt die Geschäftsführung einen eher fragwürdigen Eindruck. Denn ohne das Vorliegen eines konkreten Sanierungsplans kann aus unserer Sicht keine Zustimmung erteilt werden. Nun nochmal einen nahezu unveränderten Vorschlag zur Sanierung unterbreiten, der nur Zugeständnisse von Seiten der Anleihehaber abverlangt, aber keinen eigenen Sanierungsbeitrag der Gesellschafter oder Banken vorsieht, ist nicht nachvollziehbar.

Den Beschlussvorschlägen kann daher nicht zugestimmt werden. Bevor von den Anleihegläubigern Zugeständnisse gefordert werden können, müsste zunächst ein erheblicher Sanierungsbeitrag des Gesellschafters gewährleistet sein. Durch laufende Veräußerungen von Projekten könnten zumindest Teilrückzahlungen an die Anleihehaber geleistet werden, um deren Risiko zu minimieren. Auch die Wahl eines gemeinsamen Vertreters, der umfangreiche Einsichtsrechte in Geschäftsunterlagen hat, könnte sinnvoll sein. Der gemeinsame Vertreter könnte dann z.B. die Zinsen und Rückzahlung stunden, wenn die Gesellschaft erkennbar einen passenden Sanierungsweg einschlägt. Wir prüfen derzeit diese Optionen und berichten dann in einem neuen Newsletter, ob wir Gegenanträge oder Ergänzungsverlangen stellen werden.

Beschlussfähigkeit und Mehrheitserfordernisse

Die Gläubigerversammlung ist beschlussfähig, wenn die Anwesenden wertmäßig mindestens die Hälfte der ausstehenden Schuldverschreibungen vertreten. Die Gläubiger entscheiden grundsätzlich mit der einfachen Mehrheit der an der Abstimmung teilnehmenden Stimmrechte. Beschlüsse, durch die der wesentliche

Inhalt der Anleihebedingungen geändert wird, bedürfen zu ihrer Wirksamkeit einer Mehrheit von mindestens 75 % der an der Abstimmung teilnehmenden Stimmrechte.

Durch die TOP 1-5 sollen wesentliche Anleihebedingungen geändert werden, hierfür wäre demnach eine qualifizierte Mehrheit erforderlich. Die TOP 6 und 7 bedürfen nur einer einfachen Mehrheit der abgegeben Stimmen.

Stimmabgabe und Sperrbescheinigung

Um an der Abstimmung teilzunehmen, müssen Gläubiger während des Abstimmungszeitraums ihre Stimmabgabe an die folgende Adresse des Abstimmungsleiters senden:

FM Notare
z.H. Dr. Christiane Mühle
Taunusanlage 17
60325 Frankfurt am Main
Fax: +49(0)69 7079685 - 55
E-Mail: christiane.muehe@fm-notare.com

Stimmen, die vor oder nach dem Abstimmungszeitraum bei dem Abstimmungsleiter eingehen, werden nicht berücksichtigt und sind wirkungslos. Die Stimmabgabe muss zwingend zwischen dem 03.09.2025, 0 Uhr, und dem 06.09.2025, 18 Uhr, erfolgen.

Zudem ist die Vorlage eine Sperrbescheinigung der Depotbank erforderlich, die sich über den gesamten Abstimmungszeitraum erstreckt. Diese Bescheinigung erhalten Anleiheinhaber bei ihrer Depotbank, die Ausstellung kann jedoch einige Tage dauern, daher bitten wir um frühzeitige Anforderung der Sperrbescheinigung.

Kostenlose Stimmrechtsvertretung der SdK

Die SdK bietet für alle betroffenen Anleiheinhaber eine kostenlose Stimmrechtsvertretung an. Die entsprechende Vollmacht kann unter www.sdk.org/ramfort abgerufen werden.

Sofern Sie uns bereits für die Abstimmung ohne Versammlung Ende Februar 2025 bevollmächtigt haben, ist diese Vollmacht weiterhin gültig. Sie müssen dann keine neue Vollmacht einreichen. Sollten Sie bislang noch keine Vollmacht erteilt haben, senden Sie uns für die Stimmrechtsvertretung die Vollmacht bitte bis spätestens 01.09.2025 per Mail an info@sdk.org zu.

Unabhängig davon, ob Sie uns bereits früher eine Vollmacht erteilt haben oder dies erst jetzt tun, benötigen wir in jedem Fall eine neue Sperrbescheinigung der Depotbank. Bitte senden Sie uns diese ebenfalls per Mail bis spätestens 01.09.2025 an info@sdk.org.

Für Rückfragen stehen wir unseren Mitgliedern gerne per Mail unter info@sdk.org oder telefonisch unter 089/20208460 zur Verfügung.

München, den 19.08.2025
SdK Schutzgemeinschaft der Kapitalanleger e.V.

Hinweis: Die SdK ist Anleiheinhaberin der Emittentin!