



Etablierter Real-Estate Asset Manager bietet Komfort-Anleihe  
mit einmaligem Sicherheit/Rendite Verhältnis

## *DISCLAIMER*

Diese Veröffentlichung stellt weder ein Angebot zum Verkauf noch eine Aufforderung zum Kauf von Anleihen der RAMFORT GmbH dar.

Das Angebot erfolgt ausschließlich durch und auf der Basis des Wertpapierprospektes, der im Zusammenhang mit dem Angebot erstellt und veröffentlicht wird. Der Prospekt wird gemäß Artikel 3 Absatz 1 der Verordnung (EU) 2017/1129 auf der Internetseite [www.ramfort.de](http://www.ramfort.de) der Emittentin veröffentlicht und unter anderem bei der RAMFORT GmbH (Ladehofstr. 30, 93049 Regensburg, Tel. +49 941 640 88 500) zur kostenlosen Ausgabe bereitgehalten werden.

## ECKDATEN DER ANLEIHE

Zielvolumen (bis zu)	10 Millionen Euro
Laufzeit	15.03.2021 – 15.03.2026
Zeichnungsfrist	15.02.2021 – 11.03.2021
Branche	Immobilien (Value-Add Renditeklasse)
Kupon	6,75 %
Abwickelnde Bank	BankM
Kapitalmarktpartner	Capital Lounge GmbH Lewisfield Deutschland GmbH
Börse	Frankfurt
Segment	Freiverkehr
Stückelung	1.000 Euro
Zinszahlung	Halbjährlich ab dem 15.03.2022
Angebot	Öffentlich mit Wertpapier-Prospekt
Covenants	100% Emittentinhaftung 100% zweitrangige Grundschild

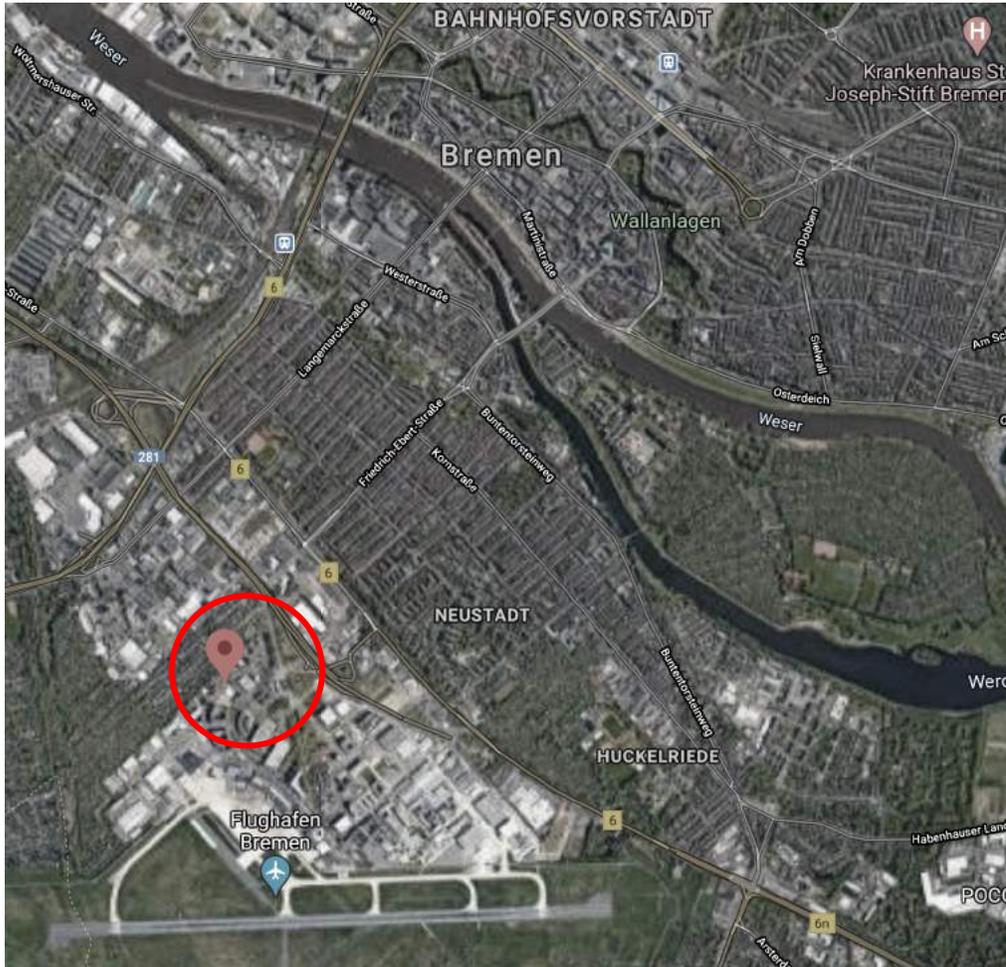


## EMITTENTENBOX

RAMFORT GmbH  
Ladehofstr. 30  
93049 Regensburg  
Deutschland  
W: [www.ramfort.de](http://www.ramfort.de)

Geschäftsführung: Björn Wittke  
Stammkapital: 25.000,00 EUR  
HRB 9090 (AG Regensburg)  
LEI: 3912 00MA QK2K 59AB XK49  
E: [info@ramfort.de](mailto:info@ramfort.de)

## MITTELVERWENDUNG: ERWERB DES „AIRPORT CITY BREMEN“ PROJEKTS



### Überblick:

Die RAMFORT GmbH plant den Ankauf von vier Büroobjekten in Bremen (Airport-Stadt). Die Gebäude verfügen über insg. ca. 18.611m<sup>2</sup> Mietfläche sowie 414 Stellplätze.

Durch ein intensives Standortmarketing und aktives Objekt- und Vermietungsmanagement soll der Leerstand (ca.23%) vermietet und existierende Mieter wieder langfristig an den Standort gebunden werden.

Der Business-Plan sieht den Verkauf der Objekte auf Basis stabilisierter Mieterträge nach Ende der Projektlaufzeit in 12/2023, bzw. die Übernahme in den eigenen Bestand der RAMFORT vor.

## MITTELVERWENDUNG: ERWERB DES „AIRPORT CITY BREMEN“ PROJEKTS



<b>Standort</b>	Otto-Lilienthal-Str. 19, 25, 27, 29 in 28199 Bremen
<b>Lage</b>	Etablierter Bürostandort „Airport-Stadt“ in direkter Flughafennähe Sehr gute Anbindung an den ÖPNV (Linie 6) sowie Autobahn (A281 und A1) und Stadtbuslinie 52
<b>Größe</b>	4 Objekte mit ca. 18.611 m <sup>2</sup> Mietfläche und 414 Stellplätzen
<b>Vermietung</b>	Ist-Miete ca. 1.813 TEUR   Soll-Miete ca. 2.280 TEUR Aktuell zu 77% (03/2021: 73%) mit einer Ø Vertragslaufzeit von ca. 3,1 Jahren (Ø Büro 10,56 EUR / m <sup>2</sup> inkl. Stellplatzerträge)
<b>Projektpartner</b>	RAMFORT GmbH, Regensburg Investor / Asset Management Kristensen Invest GmbH, Delmenhorst Property Management Mocuntia GmbH, technisches Asset-Management



## MITTELVERWENDUNG:

ERWERB UND REVITALISIERUNG  
DES „*AIRPORT CITY BREMEN*“ PROJEKTS

Vorhaben	Abbau des bestehenden Leerstandes sowie Mieterbindung durch Refurbishment und ein aktives Objekt- und Vermietungsmanagement
Baujahr	2001 / 2003
Grundstücksfläche	ca. 14.123 m <sup>2</sup>
Mietfläche gesamt	ca. 18.611 m <sup>2</sup>
- davon Bürofläche	ca. 18.277 m <sup>2</sup>
- davon Lagerfläche	ca. 334 m <sup>2</sup>
TG-Stellplätze	ca. 414
Miete-IST (23% Leerstand)	1.813 TEUR p.a. (Ø 10,56 EUR / m <sup>2</sup> )
Miete-SOLL (0% Leerstand)	2.280 TEUR p.a. (Aufmietung Leerstand zu 9,00 EUR / m <sup>2</sup> )
Kaufpreis	ca. 31,1 Mio. EUR
Kaufpreis/Mietfläche	ca. 1.450 EUR / m <sup>2</sup> (ohne Stellplatzerträge)
Kaufpreis-Faktor IST	ca. 17,0-fach
Verkaufs-Faktor	ca. 18,4-fach

## SICHERHEITEN

### Allgemeines:

Die Emittentin wird nach Maßgabe des Treuhandvertrags die Röhrborn LLP, als Treuhänder (nachfolgend „Treuänder“ genannt) bestellen, dessen Aufgabe es ist, die Sicherheiten im Interesse der Anleihegläubiger nach Maßgabe der Bestimmungen des Treuhandvertrags und den Regelungen der Anleihebedingungen zu verwalten sowie, falls die Voraussetzungen hierfür vorliegen, freizugeben oder zu verwerten. Mit Zeichnung der Anleihe stimmt jeder Anleihegläubiger dem Abschluss des Treuhandvertrags und der Bestellung des Treuhänders - auch für seine jeweiligen Erben und / oder Rechtsnachfolger – ausdrücklich verbindlich zu und bevollmächtigt den Treuhänder verbindlich - auch für seine jeweiligen Erben und / oder Rechtsnachfolger - mit der Ausübung der Rechte unter dem Treuhandvertrag. Die Anleihegläubiger sind verpflichtet, die sich aus dem Treuhandvertrag ergebenden Beschränkungen zu beachten.



## SICHERHEITEN

### **Negativverpflichtung:**

Die Emittentin ist - vorbehaltlich bestimmter Ausnahmen - verpflichtet, so lange Schuldverschreibungen noch ausstehen, jedoch nur bis zu dem Zeitpunkt, zu dem alle Beträge an Kapital und Zinsen der flatex Bank AG, Rotfeder-Ring 7, 60327 Frankfurt („Hauptzahlstelle“) zur Verfügung gestellt worden sind, ihr gegenwärtiges Vermögen weder ganz noch teilweise mit Grundpfandrechten, Pfandrechten, Belastungen oder sonstigen dinglichen Sicherungsrechten zur Besicherung von gegenwärtigen oder zukünftigen Kapitalmarktverbindlichkeiten der Emittentin oder eines Dritten zu belasten oder solche Sicherheiten bestehen zu lassen, ohne gleichzeitig die Anleihegläubiger an derselben Sicherheit in gleicher Weise oder in einem gleichen Verhältnis teilnehmen zu lassen oder für alle unter den Schuldverschreibungen zahlbaren Beträge solch eine andere Sicherheit zu bestellen, die von einer unabhängigen international anerkannten Wirtschaftsprüfungsgesellschaft als gleichwertig anerkannt wird.



## SICHERHEITEN

### Zweitrangige Buchgrundschuld:

Die RAMFORT als Emittentin gibt die aus der Anleihe eingesammelten Gelder an die eigenen Projektgesellschaften in Form von Mezzaninkapital aus. Für diese von der RAMFORT an die Tochtergesellschaften ausgereichten Gelder, erhält die RAMFORT Sicherheiten an zweiter und dritter Rangstelle nach der finanzierenden Bank im Rahmen des Verkehrswertes (=Kaufpreis + Kaufnebenkosten) der Objekte.

Damit stellt die RAMFORT-Gruppe intern eine weitere Sicherheit durch Sachwerte und sorgt dafür, dass die Gelder nur in werthaltigen Bestandsimmobilien zur Investition kommen.



## INVESTMENT HIGHLIGHTS



- ✓ Gesicherter Investmentplan durch abgeschlossene Kaufverträge zum Erwerb von Immobilien im Volumen von EUR 31,1 Mio.
- ✓ Vollhaftung der Unternehmensgruppe durch Muttergesellschaft als Emittentin
- ✓ 100% zweitrangige Grundschuld
- ✓ Zinskupon bereits durch bestehende Einnahmen gesichert
- ✓ 20 Jahre Erfahrung bei der Entwicklung und Realisation von komplexen Immobilienprojekten

## *MISSION STATEMENT*

Die RAMFORT GmbH hat sich auf das Refurbishment von Value-Add-Gewerbeimmobilien spezialisiert. Die hierdurch erwirtschafteten Renditen liegen signifikant über dem Durchschnitt der Immobilienbranche, da das stetig wachsende Gewerbeportfolio dank des diversifizierten Mieterprofils (Multi-Tenant-Strategie) sowohl nachhaltige Cashflows erwirtschaftet, als auch kontinuierliche Wertsteigerungen verzeichnet. Ziel ist es, den Eigenbestand nach Verkehrswerten innerhalb der kommenden drei Jahre auf über 100 Millionen Euro zu steigern.

## HISTORIE

RAMFORT GmbH - Regensburg Asset Management als sicheres Fort des Vermögens fußt auf über 20 Jahren Expertise des Gründers im Aufbau optimaler Firmenstrukturen und Geschäftsmodellen im Bereich Value-Add-Objekten für Büro- und Wohnimmobilien.

Seit 1999 ist Björn Wittke als Bauträger und Projektentwickler erfolgreich tätig. 2001 war er der maßgebliche Mitgründer der EXPEC Estate Benefits GmbH. Seine Anteile hielt er bereits mit der Wittke Immobilien GmbH, der heutigen RAMFORT GmbH.

Nach seinem erfolgreichen Aufbau der EXPEC-Gruppe und der damit verbundenen Projekte und Entwicklungen sowie der Erweiterung um die EXPEC-Holding und deren strategischen Neuausrichtung war der dortige Eigenbestand bis 2017 auf ca. € 80 Mio. und ca. € 3,5 Mio. Mieteinnahmen p.a. angewachsen.

Nach Verkauf seiner Anteile an der EXPEC-Gruppe spiegelte & optimierte Herr Wittke deren zuletzt sehr erfolgreich umgesetztes Geschäftsmodell weiter. 2018 wurden die ersten Objektzäufe, durch Sharedeals von der RAMFORT GmbH eingeleitet. Über die Zukäufe in 2020 und den seit Beginn durchgeführten Refurbishments bzw. Wertsteigerungen des Bestandes, konnte das eigene Immobilienportfolio auf aktuell ca. € 50 Mio. gesteigert werden.

Mit der aktuell geplanten Anleihe soll in 2021 der Immobilienbestand auf € 80 Mio. erhöht werden und die Werte innerhalb von drei Jahren auf ca. 100 Mio. gesteigert werden.

Die Anleihe wird darüber hinaus zur Akquisition zusätzlicher Ankäufe verwendet um einen weiteren Ausbau des Bestands zu ermöglichen.

## EVOLUTION

2020 Umsetzung neuer Firmenstruktur und Bestandserweiterung

2019 Verkauf EXPEC-Anteile & Übernahme der Anteile an der SAFE 02 GmbH & Co. 3 KG und SAFE 02 GmbH & Co. 4 KG

2018 Kauf von 89,9% der KG-Anteile an der SAFE 02 GmbH & Co. 3 KG und SAFE 02 GmbH & Co. 4 KG

2015 Verkauf der gesamten Anteile an der EXPEC-Gruppe

2017 Kauf Bürogebäude Ladehofstr. 30 für langfristigen Bestand

2009 Verkauf eines Wohngebäudes (1.000m<sup>2</sup>) in Regensburg

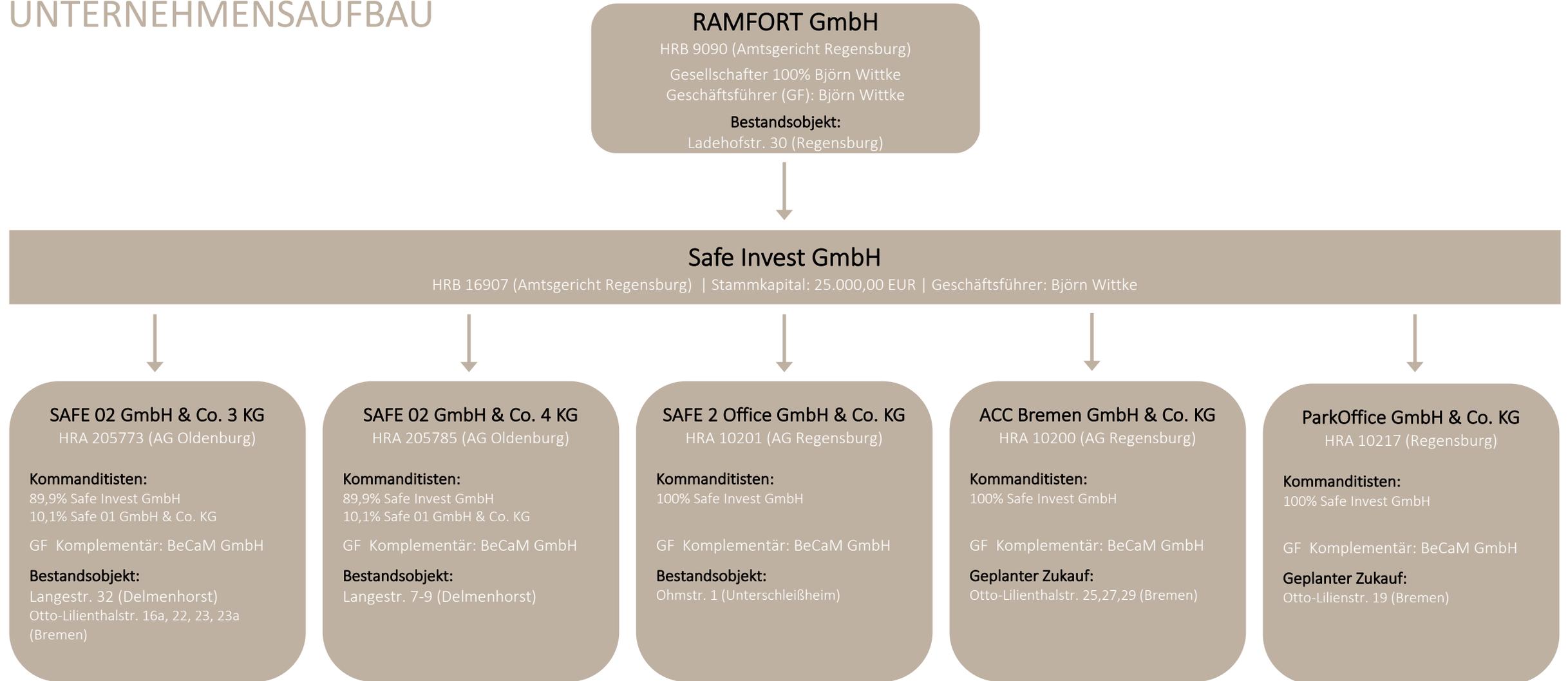
2004 Kauf eines Wohngebäudes (1.000m<sup>2</sup>) in Regensburg

2003 Gründung der Gesellschaft und Fokus auf den An- und Verkauf von Grundstücken sowie Erwerb eines großen

2003 Anteils an der EXPEC-Gruppe (bestehend aus sieben Körperschaften), deren Aufbau und Ausbau auf einen

2003 Immobilienbestand im Wert von 80 Millionen EUR vorangetrieben wurde.

## UNTERNEHMENS-AUFBAU



## STRATEGIE

- ❖ RAMFORT ist ein Experte im Bereich wertsteigernder Einkaufspolitik, günstigen Maßnahmen des Refurbishments und der perfekten Auswahl von geeigneten Standorten.
- ❖ Beim Standort konzentriert man sich auf A- und B-Lagen in prosperierenden Städten wie München, Regensburg, Berlin, Bremen und Hamburg.
- ❖ Die Größe liegt je Objekt im Ankaufbereich von 3 bis 20 Millionen Euro. Die korrespondierende Fläche beträgt zwischen 2.000 und 10.000 Quadratmetern.
- ❖ Der Zustand der Immobilie sollte dem Kriterium „modern mit Investitionsbedarf“ entsprechen.
- ❖ Das Baujahr muss jünger als 1995 sein.
- ❖ Vermietungsstand größer als 50 Prozent.



## KARTE DER LIEGENSCHAFTEN

**Bremen** | (40 Einheiten)

**Fläche:**

18.611 m<sup>2</sup> | (40 Einheiten)

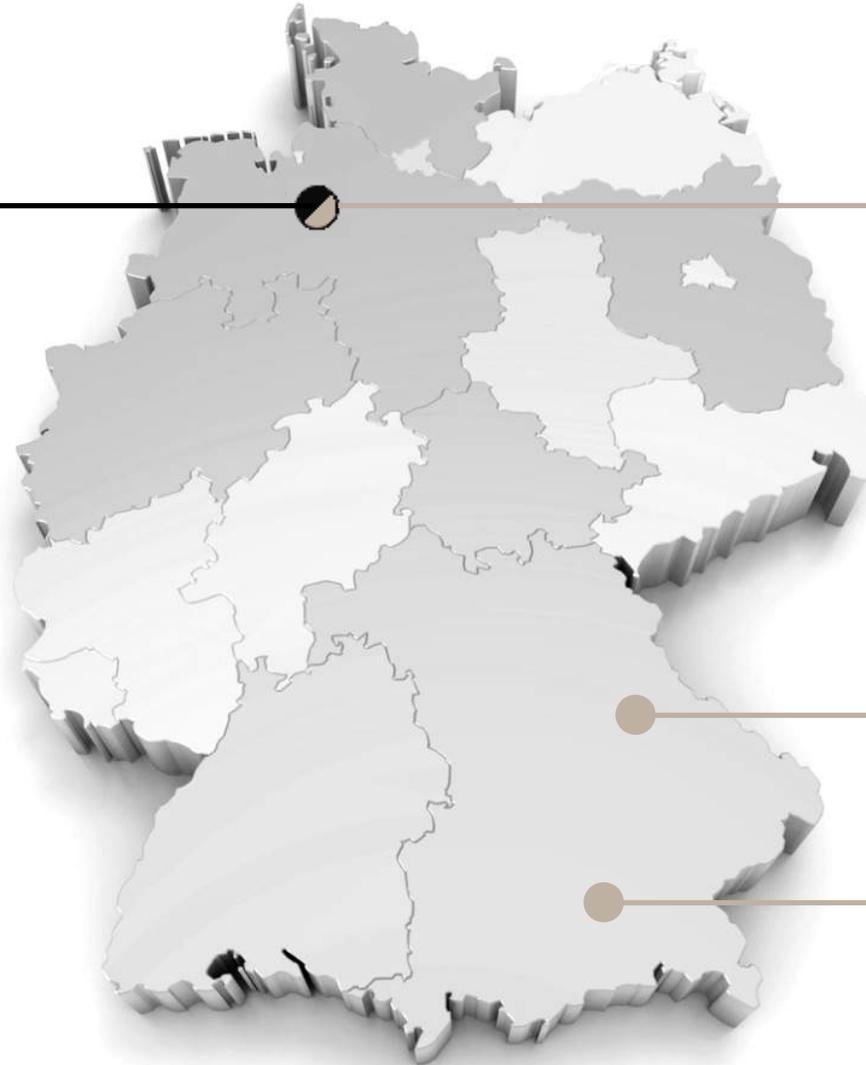
**IST-Mieteinnahmen:** 1.662.532  
EUR

**SOLL-Mieteinnahmen:**  
2.246.043 EUR

↗ 35 Prozent

■ Rechtsverbindlicher Abschluss des Kaufvertrags zum Erwerb der Neuimmobilien im Wert von 31 Millionen Euro. Finanzierung durch Bank gesichert.

■ Bestandsimmobilien der Tochtergesellschaften der RAMFORT GmbH



**Bremen** (8 Einheiten)

**Fläche:**

4.664 m<sup>2</sup>

**IST-Mieteinnahmen:**  
576.406 EUR

**SOLL-Mieteinnahmen:**  
757.683 EUR

↗ 32 Prozent

**Regensburg** (7 Einheiten)

**Fläche:**

2.200 m<sup>2</sup>

**IST-Mieteinnahmen:**  
291.000 EUR

**SOLL-Mieteinnahmen:**  
330.000 EUR

↗ 14 Prozent

**Unterschleißheim** (6 Einheiten)

**Fläche:**

15.633 m<sup>2</sup> | (6 Einheiten)

**IST-Mieteinnahmen:**  
959.610 EUR

**SOLL-Mieteinnahmen:**  
1.650.000 EUR

↗ 72 Prozent

**A P P E N D I X**

## AUSGEWÄHLTE BILANZDATEN

in EUR	30. Juni (HGB)		31. Dezember (HGB)	
	2020	2019	2019	2018
	ungeprüft	geprüft	geprüft	geprüft
Langfristige Vermögenswerte, gesamt <sup>1</sup>	6.273.409,74	5.193.649,87	5.781.620,08	5.119.779,18
Kurzfristige Vermögenswerte, gesamt <sup>2</sup>	6.024.862,04	6.910.232,00	6.249.301,84	603.710,79
Netto Finanzverbindlichkeiten <sup>3</sup>	3.990.461,77	0,00	3.669.107,32	4.860.649,49
Rückstellungen und Verbindlichkeiten, gesamt <sup>4</sup>	4.131.685,46	4.092.620,36	4.114.910,59	4.895.893,15
Sonderposten Investitionszuschüsse	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe Eigenkapital	8.166.586,32	8.011.261,51	7.916.011,33	827.596,82
Bilanzsumme	12.298.271,78	12.103.811,87	12.030.921,92	5.723.489,97

<sup>1</sup> Langfristige Vermögenswerte definiert als Summe aus „Immateriellen Vermögensgegenständen“, „Sachanlagen“ und „Finanzanlagen“

<sup>2</sup> Kurzfristige Vermögenswerte definiert als Summe aus „Vorräten“, „Forderungen“, „sonstigen Vermögensgegenständen“, „Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks“, „Rechnungsabgrenzungsposten“ und „aktiven latenten Steuern“

<sup>3</sup> Netto Finanzverbindlichkeiten definiert als Differenz aus „Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten“, „Gesellschafterdarlehen“, „Mietkaufverbindlichkeiten“ abzüglich „liquide Mittel“

<sup>4</sup> Rückstellungen und Verbindlichkeiten gesamtdefiniert als Summe aus „Rückstellungen“, „Verbindlichkeiten“, „Rechnungsabgrenzungsposten“ und „passiven latenten Steuern“

## AUSGEWÄHLTE DATEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in EUR	30. Juni (HGB)		31. Dezember (HGB)	
	2020	2019	2019	2018
	ungeprüft	geprüft	geprüft	geprüft
Umsatzerlöse	155.596,46	152.918,83	331.112,66	317.705,00
Rohertrag	141.976,46	168.488,20	398.515,89	322.590,79
Sonstige Erträge	467.827,81	7.326.361,48	7.417.794,05	9.311,21
EBITDA	84.443,30	7.281.771,97	7.136.737,53	368.651,58
Operatives Ergebnis (EBIT)	2.274,82	7.208.084,12	6.987.365,81	224.646,81
Ergebnis vor Steuern (EBT)	257.593,34	7.190.026,53	7.099.215,48	155.123,36
Periodenergebnis (EAT)	250.574,99	7.183.664,69	7.088.414,51	146.492,82

**Anmerkung:** Der Anstieg des Ergebnisses im Geschäftsjahr 2019 ist dem Sondereffekt des Verkaufs der EXPEC-Anteile geschuldet. In Zukunft wird aber eine periodische Sonderausschüttung aus den Projektgesellschaften an die Muttergesellschaft, im Turnus von ca. 3 Jahren, in Höhe eines siebenstelligen Betrags zusätzlich zu den regulären Miet- und Zinseinnahmen zu erwarten sein. Ebenfalls zu berücksichtigen sind die zusätzlichen Mieteinnahmen nach dem buchhalterischen Stichtag des 30. Juni 2020 durch notariell beurkundeten Erwerb der Ohmstr. (Unterschleißheim), Otto-Lilienthalstr. 16a, 22, 23, 23a

## ÜBERSICHT DER LIEGENSCHAFTEN UND KAPITALBEDARFS- DECKUNG

### Verkehrswerte

Nicht verwendete Liquidität RAMFORT

Nicht in Anspruch genommene Anleiheerlöse

Kosten

Anfangsliquidität

Anleihe (vollplatziert)

Darlehen Anleihe

FK-Bank

Mezzanine (aus Liquidität Ramfort GmbH)

Annuitäten / Bank-Zins

Bank Tilgung aktuell ca.

Darlehen aus Anleihe

Zinsbelastung für Anleihe an RAMFORT

Finanzierungskosten (FK/Darlehen Anleihe)

Quadratmeter (gesamt)

Leerstandsquote aktuell

Kumulierte Ist-Miete p.a.

Kumulierte Sollmiete p.a.

Leerstandsquote erwartet

Netto-Kaltniete (Anfangs-Rendite)

Anfänglicher Zinsdeckungsgrad

Refurbishment / CAPEX

Zinserträge: aus Mezz & Darlehen Anleihe

Geplante Erträge aus Zinsen Liquidität RAMFORT

Zins- und Mietüberschuss Durchschnitt für 5J

Durchschnitt für nicht umlagefähige NK im1.J

Werterwartung 3-5 Jahre

Freie Mittel aus Umfinanzierung

und aus Verkäufen

Ramfort GmbH	SAFE 02 GmbH & Co. 3 KG	SAFE 02 GmbH & Co. 4 KG	Safe 2 Office GmbH & Co. KG	ParkOffice GmbH & Co. KG	ACC Bremen GmbH & Co. KG	RAMFORT Group Kumulierte Werte
<b>Regensburg</b> Ladehofstrasse 30	<b>Delmenhorst</b> Lange Straße 32 <b>Bremen</b> OLS** 16, 22, 23,23a	<b>Delmenhorst</b> Lange Straße 7-9	<b>Unterschleißheim</b> Ohmstraße 1	<b>Bremen</b> OLS** 19 (geplanter Kauf)	<b>Bremen</b> OLS** 25, 27, 29 (geplanter Kauf)	
Büro-/Geschäftshaus	Büro-/Geschäftshaus	Hybrid: Büro/Wohnen	Büro/Geschäftshaus	Hybrid Büro/Parken	Büro ACC	
7.300.000 €	8.950.000 €	4.500.000 €	29.000.000 €	(Kaufpreis & ANK) 11.395.000 €	(Kaufpreis & ANK) 22.571.000 €	83.715.900 €
Nicht verwendete Liquidität RAMFORT	1.470.000 €					
Nicht in Anspruch genommene Anleiheerlöse	<b>0 €</b>					
Kosten	-400.000 €					
Anfangsliquidität	1.070.000 €					
Anleihe (vollplatziert)						<b>10.000.000 €</b>
Darlehen Anleihe	0 €	1.000.000 €	1.000.000 €	2.700.000 €	5.300.000 €	<b>10.000.000 €</b>
FK-Bank	5.800.000 €	6.000.000 €	3.200.000 €	22.500.000 €	8.723.000 €	17.277.000 €
Mezzanine (aus Liquidität Ramfort GmbH)	9.825.000 €	2.450.000 €	1.155.000 €	4.750.000 €	0 €	0 €
Annuitäten / Bank-Zins	64.594 €	105.000 €	55.510 €	405.000 €	157.014 €	310.986 €
Bank Tilgung aktuell ca.	95.172 €		64.000 €		0 €	0 €
Darlehen aus Anleihe		122.500 €	57.750 €	237.500 €	0 €	0 €
Zinsbelastung für Anleihe an RAMFORT	675.000 €	0 €	100.000 €	100.000 €	270.000 €	530.000 €
Finanzierungskosten (FK/Darlehen Anleihe)	739.594 €	213.260 €	213.260 €	742.500 €	427.014 €	840.986 €
Quadratmeter (gesamt)	2.462 m <sup>2</sup>	5.152 m <sup>2</sup>	2.678 m <sup>2</sup>	15.633 m <sup>2</sup>	5.314 m <sup>2</sup>	13.297 m <sup>2</sup>
Leerstandsquote aktuell	6%	ca. 40%	11%	38%	5%	30%
Kumulierte Ist-Miete p.a.	291.973 €	346.425 €	249.480 €	959.903 €	723.960 €	918.572 €
Kumulierte Sollmiete p.a.	338.040 €	626.000 €	342.200 €	1.650.000 €	750.000 €	1.506.168 €
Leerstandsquote erwartet	5% Durchschnittsbetrachtung über die Gruppe *					
Netto-Kaltniete (Anfangs-Rendite)	4,0%	3,9%	5,5%	3,3%	6,4%	4,1%
Anfänglicher Zinsdeckungsgrad						
Refurbishment / CAPEX	70.000 €	500.000 €	2.140.000 €	2.500.000 €	500.000 €	1.500.000 €
Zinserträge: aus Mezz & Darlehen Anleihe	1.417.750 €					
Geplante Erträge aus Zinsen Liquidität RAMFORT	100.000 €					
Zins- und Mietüberschuss Durchschnitt für 5J		1.153.825 €	411.100 €	2.451.138 €	1.496.305 €	1.245.697 €
Durchschnitt für nicht umlagefähige NK im1.J	-2.664	-36.702	-5.302	-107.694	-5.112	-85.878
Werterwartung 3-5 Jahre	7.600.000 €	11.685.000 €	7.700.000 €	39.000.000 €	13.200.000 €	28.617.192 €
Freie Mittel aus Umfinanzierung	langfristig finanziert	2.764.350 €	2.115.000 €	5.750.000 €		
und aus Verkäufen					4.477.000 €	11.340.192 €