

# **RAMFORT GmbH**

Regensburg

## **Wertpapierprospekt**

**vom 8. Februar 2021**

**für die Anleihe 2021/2026 der RAMFORT GmbH**

Regensburg, Bundesrepublik Deutschland

**für das öffentliche Angebot**

**von 6,75 % p.a. Schuldverschreibungen mit einem Gesamtnennbetrag von bis zu EUR  
10.000.000,00**

**fällig am 15. März 2026**

**International Securities Identification Number (ISIN): DE000A3H2T47**

**Wertpapierkennnummer (WKN): A3H2T4**

**Rechtsträgerkennung (LEI) der Emittentin: 391200MAQK2K59ABXK49**

Die RAMFORT GmbH („**Emittentin**“) wird in der Zeit vom 15. Februar 2021 bis 11. März 2021 (jeweils 12:00 Uhr MEZ) 10.000 auf den Inhaber lautende Schuldverschreibungen zu einem Nennbetrag von je EUR 1.000,00 und einem Gesamtnennbetrag von EUR 10.000.000,00 mit Fälligkeit zum 15. März 2026 („**Schuldverschreibungen**“ oder „**Teilschuldverschreibungen**“) öffentlich anbieten (insgesamt auch „**Anleihe**“). Die Schuldverschreibungen werden ab dem 15. März 2021 (einschließlich) bis zum Datum der Fälligkeit am 15. März 2026 (ausschließlich) mit jährlich 6,75 % verzinst, zahlbar jeweils halbjährlich nachträglich am 15. März und am 15. September eines jeden Jahres.

Die Schuldverschreibungen begründen unmittelbare, unbedingte, am Begebungstag unbesicherte und nicht nachrangige Verbindlichkeiten der Emittentin und stehen im gleichen Rang untereinander und mindestens im gleichen Rang mit allen anderen gegenwärtigen und zukünftigen unmittelbaren, unbedingten und nicht nachrangigen Verbindlichkeiten der Emittentin, soweit diesen Verbindlichkeiten nicht durch zwingende gesetzliche Bestimmungen ein Vorrang eingeräumt wird.

Die Einbeziehung der Schuldverschreibungen in den Handel im Open Market (Freiverkehr) der Frankfurter Wertpapierbörse, der kein regulierter Markt im Sinne der Richtlinie 2014/65/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 15. Mai 2014 über Märkte für Finanzinstrumente ist, wurde beantragt.

---

Ausgabepreis 100 %

---

Bookrunner

**BankM AG**

Dieses Dokument („**Prospekt**“) stellt einen Prospekt im Sinne des Artikel 6 Abs. 3 der Verordnung (EU) 2017/1129 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 14. Juni 2017 in ihrer jeweils gültigen Fassung („**Prospektverordnung**“) zum Zwecke eines öffentlichen Angebots der Schuldenverschreibungen im Großherzogtum Luxemburg und in der Bundesrepublik Deutschland dar. Dieser Prospekt wurde von der Luxemburgischen Finanzaufsichtsbehörde *Commission de Surveillance du Secteur Financier* („**CSSF**“) gebilligt und in Deutschland an die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht („**BaFin**“) gemäß Artikel 25 der Prospektverordnung notifiziert.

Der gebilligte Prospekt kann auf den Internetseiten der Emittentin ([www.ramfort.de](http://www.ramfort.de)), der Frankfurter Wertpapierbörse ([www.boerse-frankfurt.de](http://www.boerse-frankfurt.de)) und der Börse Luxemburg ([www.bourse.lu](http://www.bourse.lu)) eingesehen und heruntergeladen werden.

Die Schuldverschreibungen sind nicht und werden nicht gemäß dem United States Securities Act von 1933 in seiner derzeit gültigen Fassung („**US Securities Act**“) registriert, unterliegen nicht den Vorschriften des Steuerrechts der Vereinigten Staaten von Amerika und dürfen innerhalb der Vereinigten Staaten von Amerika oder an oder für Rechnung oder zugunsten einer U.S.-Person (wie in Regulation S im Securities Act definiert) weder angeboten noch verkauft werden, es sei denn, dies erfolgt gemäß einer Befreiung von den Registrierungspflichten des US Securities Acts oder im Rahmen einer Transaktion, die nicht den Registrierungspflichten des US Securities Acts unterliegt.

## Verantwortlichkeit für den Inhalt des Prospekts

Die RAMFORT GmbH (Emittentin), eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Regensburg unter der Nummer HRB 9090 mit Sitz in Regensburg und der Geschäftsanschrift Ladehofstraße 30, 93049 Regensburg, übernimmt gemäß Artikel 11 der Prospektverordnung die Verantwortung für den Inhalt dieses Prospekts und erklärt, dass ihres Wissens die Angaben in dem Prospekt richtig sind und darin keine Angaben aufgenommen wurden, die die Aussagen des Prospekts verzerren können.

Sie erklärt zudem, dass sie die erforderliche Sorgfalt hat walten lassen, um sicherzustellen, dass die in diesem Prospekt gemachten Angaben ihres Wissens nach richtig sind und keine Tatsachen ausgelassen worden sind, die die Aussage dieses Prospekts wahrscheinlich verzerren können.

## Billigung durch CSSF und Reichweite der Billigung

Die Emittentin erklärt ferner, dass

- a. dieser Prospekt durch CSSF als zuständiger Behörde gemäß der Prospektverordnung gebilligt wurde,
- b. CSSF diesen Prospekt nur bezüglich der Standards der Vollständigkeit, Verständlichkeit und Kohärenz gemäß der Prospektverordnung billigt,
- c. eine solche Billigung nicht als eine Befürwortung der Emittentin erachtet werden sollte,
- d. eine solche Billigung keine Zusicherung hinsichtlich der wirtschaftlichen und finanziellen Ausstattung des Geschäfts, der Qualität oder Solvenz der Emittentin darstellt,
- e. eine solche Billigung nicht als Bestätigung der Qualität der Wertpapiere, die Gegenstand dieses Prospekts sind, erachtet werden sollte und
- f. Anleger ihre eigene Bewertung der Eignung dieser Wertpapiere für die Anlage vornehmen sollten.

Die Emittentin weist darauf hin, dass der Prospekt auf Grundlage des Art. 12 (1) der Prospektverordnung nur bis zum 8. Februar 2022 gültig ist. Es besteht nach Art. 23 (1) der Prospektverordnung keine Pflicht zur Erstellung eines Prospektnachtrags im Falle wichtiger neuer Umstände, wesentlicher Unrichtigkeiten oder wesentlicher Ungenauigkeiten, wenn die Angebotsfrist abgelaufen ist oder der Prospekt ungültig geworden ist.

## Wichtige Hinweise

Keine Person ist befugt, andere als die in diesem Prospekt gemachten Angaben oder Tatsachen zu verbreiten. Sofern solche Angaben dennoch verbreitet werden, dürfen derartige Angaben oder Tatsachen nicht als von der Emittentin oder der BankM AG („**Abwicklungs-Bank**“), Mainzer Landstr. 61, 60329 Frankfurt, autorisiert betrachtet werden. Weder die nach diesen Regeln erfolgte Überlassung dieses Prospekts noch das Angebot, der Verkauf oder die Lieferung von Schuldverschreibungen darunter stellen eine Gewährleistung dar, dass

- (i) die in diesem Prospekt enthaltenen Angaben zu einem Zeitpunkt nach dem Datum der Veröffentlichung dieses Prospekts oder zu einem nach der Veröffentlichung eines Nachtrags oder einer Ergänzung zu diesem Prospekt liegenden Zeitpunkt zutreffend sind,
- (ii) keine wesentlich nachteilige Veränderung in der Geschäftstätigkeit oder der Finanzlage der Emittentin, die wesentlich im Zusammenhang mit der Begebung und dem Verkauf der Schuldverschreibungen ist, zu einem Zeitpunkt nach dem Datum der Veröffentlichung dieses Prospekts oder zu einem nach der Veröffentlichung eines

Nachtrags oder einer Ergänzung zu diesem Prospekt liegenden Zeitpunkt stattgefunden hat, oder

- (iii) andere im Zusammenhang mit der Begebung der Schuldverschreibungen stehende Angaben zu einem anderen Zeitpunkt als dem Zeitpunkt, zu dem sie mitgeteilt wurden oder auf den sie datiert wurden, zutreffend sind. Die Abwicklungs-Bank nimmt ausdrücklich davon Abstand, die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin während der Laufzeit der Schuldverschreibungen zu überprüfen oder Anleger über Informationen, die der Abwicklungs-Bank bekannt werden, zu beraten.

Sollten sich nach Billigung dieses Prospekts oder vor dem Schluss des öffentlichen Angebots wichtige neue Umstände, wesentliche Ungenauigkeiten oder wesentliche Unrichtigkeiten in Bezug auf die im Prospekt enthaltenen Angaben ergeben, die zwischen der Billigung des Prospekts und dem Auslaufen der Angebotsfrist oder — falls später — der Eröffnung des Handels an einem geregelten Markt auftreten oder festgestellt werden, die die Beurteilung der Wertpapiere beeinflussen könnten, ist die Emittentin nach dem Luxemburger Wertpapierprospektgesetz verpflichtet, den Prospekt entsprechend nachzutragen.

Dieser Prospekt muss mit allen etwaigen Nachträgen gelesen und ausgelegt werden. Alle in den Prospekt aufgenommenen Internetseiten dienen nur zu Informationszwecken und sind nicht Bestandteil des Prospekts.

Weder die Abwicklungs-Bank noch andere in diesem Prospekt genannte Personen mit Ausnahme der Emittentin sind für die in diesem Prospekt enthaltenen oder durch Verweis einbezogenen Angaben oder Dokumente verantwortlich und schließen im Rahmen des nach dem geltenden Recht in der jeweiligen Rechtsordnung Zulässigen die Haftung und die Gewährleistung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben in den vorgenannten Dokumenten aus. Die Abwicklungs-Bank hat diese Angaben nicht selbstständig überprüft und übernimmt keine Gewähr und keine Haftung für deren Richtigkeit.

Die Schuldverschreibungen sind nicht für jeden Anleger geeignet. Anleger sollten vor der Entscheidung über den Erwerb der Schuldverschreibungen eigene Erkundigungen über die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage einholen und eigene – soweit sie es unter Berücksichtigung der Sachlage für erforderlich halten, unter Hinzuziehung professioneller Beratung – Bewertungen vornehmen und darüber entscheiden, ob der Kauf der Schuldverschreibungen in voller Übereinstimmung mit ihren finanziellen Bedürfnissen, Zielen und Umständen und mit allen anwendbaren Anlagegrundsätzen, Leitsätzen und Einschränkungen steht und für sie eine geeignete und sachgerechte Anlage darstellt. Insbesondere sollten Anleger, also potenzielle Gläubiger der Schuldverschreibungen (Gläubiger der Schuldverschreibungen auch **„Anleihegläubiger“**):

- (iv) ausreichende Kenntnis und Erfahrung haben, die sie in die Lage versetzen, eine aussagefähige Beurteilung der Schuldverschreibungen, der mit einer Investition in die Schuldverschreibungen verbundenen Vorteile und Risiken und der Informationen, die im Prospekt sowie den durch Verweis einbezogenen Dokumenten und sämtlichen Nachträgen enthalten sind, vorzunehmen;
- (v) Zugang zu und Kenntnisse im Umgang mit geeigneten Analyseinstrumenten haben, um unter Berücksichtigung ihrer konkreten finanziellen Situation und der beabsichtigten Investitionen eine Investition in die Schuldverschreibungen und die Auswirkungen, die eine solche Investition auf ihr gesamtes Portfolio haben könnte, beurteilen zu können;

- (vi) ausreichende finanzielle Mittel und Liquidität zur Verfügung haben, um sämtliche Risiken im Zusammenhang mit einer Anlageentscheidung für die Schuldverschreibungen tragen zu können, einschließlich solcher Risiken, die entstehen, wenn Kapital oder Zinsen in einer oder mehreren Währungen gezahlt werden oder die Währung, in der Kapital oder Zinsen gezahlt werden, von der Währung der potenziellen Anleihegläubiger verschieden ist;
- (vii) ein genaues Verständnis der Bedingungen der Schuldverschreibungen und des Verhaltens der einschlägigen Indizes und Finanzmärkte haben; und
- (viii) allein oder mit der Hilfe eines Finanzberaters in der Lage sein, mögliche Szenarien für wirtschaftliche Faktoren, Zinssätze oder andere Parameter auszuwerten, die möglicherweise eine Auswirkung auf ihre Investition und ihre Fähigkeit haben, das sich daraus ergebende Risiko zu tragen.

Weder dieser Prospekt noch andere in Verbindung mit den Schuldverschreibungen gemachten Angaben stellen eine Empfehlung seitens der Emittentin oder der Abwicklungs-Bank an potenzielle Anleihegläubiger dar, die Schuldverschreibungen zu erwerben.

Dieser Prospekt stellt kein Angebot dar und darf nicht zum Zwecke der Unterbreitung eines Angebots verwendet werden in denjenigen Rechtsordnungen, in denen ein solches Angebot unzulässig ist oder gegenüber Personen, gegenüber denen ein solches Angebot rechtswidrig wäre.

Die Emittentin und die Abwicklungs-Bank übernehmen keine Gewähr dafür, dass dieser Prospekt rechtmäßig verbreitet wird oder dass die Schuldverschreibungen nach den Anforderungen der jeweiligen Rechtsordnung rechtmäßig in Übereinstimmung mit anwendbaren Registrierungsvorschriften oder anderen rechtlichen Voraussetzungen oder gemäß anwendbarer Ausnahmetatbestände angeboten werden und übernehmen keine Haftung für die Unterstützung des Angebots oder der Verbreitung. Insbesondere wurden von der Emittentin oder der Abwicklungs-Bank keinerlei Handlungen in denjenigen Rechtsordnungen vorgenommen, in denen solche Handlungen zum Zwecke des Angebots oder der Verbreitung erforderlich sind.

Das Angebot, der Verkauf und die Lieferung der Schuldverschreibungen sowie die Verbreitung dieses Prospekts unterliegen in einigen Rechtsordnungen rechtlichen Beschränkungen. Personen, die in den Besitz dieses Prospekts gelangen, werden von der Emittentin und der Abwicklungs-Bank aufgefordert, sich selbst über derartige Beschränkungen zu informieren und diese zu befolgen.

Bei den Schuldverschreibungen handelt es sich nicht um PRIIPs (verpackte Anlageprodukte für Kleinanleger und Versicherungsanlageprodukte) im Sinne der VO (EU) 1286/2014 (PRIIPs-Verordnung).

## INHALTSVERZEICHNIS

1.	ZUSAMMENFASSUNG .....	4
1.1	Einleitung und Warnhinweise .....	4
1.2	Basisinformationen über die Emittentin.....	4
1.3	Basisinformationen über die Wertpapiere .....	7
1.4	Basisinformationen über das öffentliche Angebot von Wertpapieren und/oder die Zulassung zum Handel an einem geregelten Markt .....	8
2.	RISIKOFAKTOREN .....	11
2.1	Risiken der Emittentin .....	11
2.2	Risiken der Wertpapiere.....	29
3.	ALLGEMEINE INFORMATIONEN .....	38
3.1	Zukunftsgerichtete Aussagen.....	38
3.2	Zahlen- und Währungsangaben.....	38
3.3	Einsichtnahme in Dokumenten und Unterlagen.....	39
3.4	Aufnahme von Informationen mittels Verweis gemäß Art. 19 Prospektverordnung .....	39
3.5	Informationen zu Branchen-, Markt- und Kundendaten .....	41
3.6	Hinweise zu Webseiten .....	42
4.	ANGABEN ZUR EMITTENTIN .....	42
4.1	Firma, Registrierung, Sitz, kommerzielle Bezeichnung der Emittentin und Rechtsträgerkennung .....	42
4.2	Unternehmensgegenstand der Emittentin.....	42
4.3	Abschlussprüfer.....	43
4.4	Land und Datum der Gründung, Rechtsordnung und Existenzdauer .....	43
4.5	Jüngste Ereignisse, die für die Emittentin eine besondere Bedeutung haben und die in hohem Maße für eine Bewertung der Solvenz der Emittentin relevant sind .....	43
4.6	Wesentliche Veränderungen der Finanzlage der RAMFORT-Gruppe .....	45
4.7	Rating .....	45
4.8	Angaben zu wesentlichen Veränderungen in der Schulden- und Finanzierungsstruktur der Emittentin seit dem letzten Geschäftsjahr. ....	45
4.9	Beschreibung der erwarteten Finanzierung der Tätigkeit der Emittentin .....	45
4.10	Gründe für das Angebot und Verwendung der Erträge .....	45
4.11	Angaben über das Kapital der Emittentin.....	46
4.12	Gesellschafterstruktur der Emittentin .....	46
4.13	Aufbau des RAMFORT-Konzerns.....	46
4.14	Abhängigkeit der Emittentin von anderen Unternehmen der RAMFORT-Gruppe.....	47
4.15	Wichtige Ereignisse in der Entwicklung der Geschäftstätigkeit der RAMFORT-Gruppe.....	47
5.	ORGANE DER EMITTENTIN .....	49
5.1	Verwaltungs-, Management- und Aufsichtsorgane .....	49

5.2	Gesellschafterversammlung.....	49
5.3	Geschäftsführung.....	49
5.4	Potenzielle Interessenkonflikte.....	49
5.5	Corporate Governance.....	50
6.	<b>GESCHÄFTSTÄTIGKEIT.....</b>	<b>50</b>
6.1	Überblick.....	50
6.2	Wichtigste Märkte.....	53
6.3	Mieter.....	56
6.4	Umsatzplanung.....	56
6.5	Trends.....	57
6.6	Strategie.....	57
6.7	Bestandsimmobilien.....	58
6.8	Wettbewerbsstärken.....	58
6.9	Wettbewerb.....	59
6.10	Mitarbeiter.....	60
6.11	Gewerbliche Schutzrechte.....	60
6.12	Investitionen.....	60
6.13	Trendinformationen.....	60
6.14	Rechtsstreitigkeiten, Staatliche Interventionen.....	62
6.15	Versicherungen.....	62
6.16	Regulatorisches Marktumfeld.....	62
6.17	Arbeitssicherheits-, Gesundheits- und Umweltschutzvorschriften.....	62
6.18	Wesentliche Verträge.....	63
7.	<b>AUSGEWÄHLTE FINANZANGABEN DER EMITTENTIN.....</b>	<b>64</b>
8.	<b>INFORMATIONEN ÜBER DIE ANGEBOTENEN WERTPAPIERE.....</b>	<b>70</b>
8.1	Ermächtigung zur Begebung der Schuldverschreibungen.....	70
8.2	Verbriefung und Clearing; Zahlungen auf die Schuldverschreibungen.....	70
8.3	Hauptzahlstelle.....	70
8.4	Wertpapiertyp, Rechtsbeziehungen zur Emittentin, Rangverhältnis, maßgebliche Rechtsvorschriften.....	70
8.5	Übertragbarkeit.....	71
8.6	Wertpapierkennnummer, International Securities Identification Number und Börsenkürzel.....	71
8.7	Währung.....	71
8.8	Ausgabepreis, Verzinsung und Rendite.....	71
8.9	Laufzeit.....	71
8.10	Rückzahlung und Zahlungen auf die Schuldverschreibungen.....	72
8.11	Covenants.....	72

8.12	Kündigungsrechte der Emittentin .....	73
8.13	Kündigungsrechte der Anleihegläubiger .....	73
8.14	Einbeziehung in den Börsenhandel .....	73
8.15	Rating .....	74
8.16	Anwendbares Recht, Gerichtsstand .....	74
9.	ANGEBOT, ZEICHNUNG UND VERKAUF DER SCHULDVERSCHREIBUNGEN .....	74
9.1	Gegenstand des Prospekts .....	74
9.2	Bedingungen des Angebot .....	74
9.3	Angebotszeitraum .....	75
9.4	Durchführung des Öffentlichen Angebots .....	75
9.5	Durchführung der Privatplatzierung .....	76
9.6	Clearing .....	76
9.7	Zuteilung und Überzeichnung .....	78
9.8	Übernahme der Schuldverschreibungen .....	78
9.9	Lieferung und Abrechnung der Schuldverschreibungen .....	78
9.10	Kosten der Anleger im Zusammenhang mit dem Angebot .....	78
9.11	Einbeziehung in den Börsenhandel .....	78
9.12	Finanzintermediäre .....	79
9.13	Kosten der Ausgabe .....	79
9.14	Interessen Dritter .....	79
9.15	Verkaufsbeschränkungen .....	79
9.16	Identifikation des Zielmarktes .....	80
10.	ANLEIHEBEDINGUNGEN .....	81
11.	ÜBERBLICK ÜBER WESENTLICHE REGELUNGEN BETREFFEND DIE BESCHLUSSFASSUNG DER ANLEIHEGLÄUBIGER .....	98
11.1	Besondere Regelungen über Abstimmung ohne Versammlung .....	98
11.2	Regelungen über die Gläubigerversammlung, die auf die Abstimmung ohne Versammlung entsprechend anzuwenden sind .....	99
12.	Besicherung .....	100
12.1	Allgemeines .....	100
12.2	Treuhandvertrag .....	100
13.	BESTEUERUNG .....	108
14.	GLOSSAR .....	109



## 1. ZUSAMMENFASSUNG

### 1.1 Einleitung und Warnhinweise

<b>Warnhinweise</b>	<p>Erklärungen der Emittentin:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Diese Zusammenfassung sollte als Einleitung zum Prospekt verstanden werden</li><li>• Der Anleger sollte sich bei der Entscheidung, in die Schuldverschreibungen zu investieren, auf diesen Prospekt als Ganzes stützen.</li><li>• Der Anleger könnte das gesamte angelegte Kapital oder einen Teil davon verlieren.</li><li>• Für den Fall, dass vor einem Gericht Ansprüche aufgrund der in diesem Prospekt enthaltenen Informationen geltend gemacht werden, könnte der als Kläger auftretende Anleger nach nationalem Recht die Kosten für die Übersetzung des Prospekts vor Prozessbeginn zu tragen haben.</li><li>• Zivilrechtlich haften nur diejenigen Personen, die die Zusammenfassung samt etwaiger Übersetzungen vorgelegt und übermittelt haben, und dies auch nur für den Fall, dass die Zusammenfassung, wenn sie zusammen mit den anderen Teilen des Prospekts gelesen wird, irreführend, unrichtig oder widersprüchlich ist oder dass sie, wenn sie zusammen mit den anderen Teilen des Prospekts gelesen wird, nicht die Basisinformationen vermittelt, die in Bezug auf Anlagen in die betreffenden Wertpapiere für die Anleger eine Entscheidungshilfe darstellen würden.</li></ul>
<b>Bezeichnung der Wertpapiere</b>	Anleihe 2021/2026 der RAMFORT GmbH mit der folgenden internationalen Wertpapier-Identifikationsnummer (ISIN): DE000A3H2T47
<b>Emittentin, Kontaktdaten,</b>	RAMFORT GmbH, Ladehofstraße 30, 93049 Regensburg, Tel.: +49 (0) 941 / 640 88 500; Fax: +49 (0) 941 / 640 899 92, E-Mail:
<b>Rechtsträgerkennung (LEI)</b>	info@ramfort.de; Internet: <a href="http://www.ramfort.de">www.ramfort.de</a> ; LEI: 391200MAQK2K59ABXK49
<b>Zuständige Billigungsbehörde, Kontaktdaten</b>	Commission de Surveillance du Secteur Financier, 283, route d'Arlon L-1150 Luxembourg, Telefon +352 26251-1 (Telefonzentrale), Fax: +352 26251-2601, E-Mail: direction@cssf.lu
<b>Billigungsdatum</b>	8. Februar 2021

### 1.2 Basisinformationen über die Emittentin

#### 1.2.1 Wer ist der Emittent der Wertpapiere?

<b>Juristischer und kommerzieller Name der Emittentin</b>	Der juristische Name der Emittentin ist RAMFORT GmbH (zusammen mit ihrer Tochtergesellschaft, der Safe Invest GmbH, sowie deren Tochtergesellschaften, der SAFE 02 GmbH & Co. 3. KG, der SAFE 02 GmbH & Co. 4. KG, der SAFE 2 Office GmbH & Co. KG, der ParkOffice
---	--

GmbH & Co. KG und der ACC Bremen GmbH & Co. KG, die „**RAMFORT-Gruppe**“). Am Markt tritt die Emittentin auch unter dem verkürzten kommerziellen Namen RAMFORT auf.

**Sitz und Rechtsform der Emittentin, geltendes Recht und Land der Gründung** Die Emittentin ist eine deutsche Gesellschaft mit beschränkter Haftung mit Sitz in Regensburg und ist eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Regensburg, Deutschland, unter HRB 9090. Für die Emittentin gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland.

**Haupttätigkeit der Emittentin** Unternehmensgegenstand der Emittentin ist gemäß § 2 des Gesellschaftsvertrages die Verwaltung eigenen Vermögens, insbesondere von Immobilienvermögen und Gesellschaftsbeteiligungen. Die Gesellschaft ist berechtigt, Zweigniederlassungen zu errichten und sich an anderen Unternehmen zu beteiligen.

Das Geschäftsmodell der Emittentin besteht dabei darin, Gewerbe- und zukünftig gegebenenfalls auch Wohnimmobilien direkt oder indirekt über ihre Tochtergesellschaften zu erwerben und zu vermieten oder ggf. auch wieder zu veräußern.

**Gesellschafter der Emittentin** Alleiniger Gesellschafter der Emittentin ist Herr Björn P. Wittke.

**Geschäftsführung** Herr Björn P. Wittke, Geschäftsführer

**Abschlussprüfer** whg GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Clermont-Ferrand-Allee 34, 93049 Regensburg

### 1.2.2 Welches sind die wesentlichen Finanzinformationen über den Emittenten?

Die Finanzangaben beziehen sich auf Anhang II der Delegierten Verordnung (EU) 979/2019 der Kommission vom 14. März 2019. Die ausgewählten Finanzinformationen zum 31. Dezember 2019 und zum 31. Dezember 2018 sind den nach HGB erstellten und geprüften Jahresabschlüssen der Emittentin entnommen. Die ausgewählten Finanzinformationen zum Stichtag 30. Juni 2020 und 30. Juni 2019 sind dem ungeprüften Halbjahresabschluss der Emittentin zum 30. Juni 2020 entnommen.

	31. Dezember		30. Juni	
	2019	2018	2020	2019
	(geprüft)	(geprüft)	(ungeprüft)	(ungeprüft)
	HGB in EUR			
<b>Gewinn- und Verlustrechnung</b>				
Jahresüberschuss	7.088.414,51	146.492,82	250.574,99	7.183.664,69
Sonstige Steuern	8.367,95	8.599,68	4.624,48	4.175,18
Steuern Einkommen/Ertrag	2.433,02	30,86	2.393,87	2.186,66
<b>operativer Gewinn/Verlust</b>	<b>7.099.215,48</b>	<b>155.123,36</b>	<b>257.593,34</b>	<b>7.190.026,53</b>
<b>Ausgewählte Bilanzdaten</b>				

Nettofinanzverbindlichkeiten (langfristige Verbindlichkeiten plus kurzfristige Schulden abzüglich Barmittel)	3.669.107,32	4.860.649,49	3.990.461,77	0,00 <sup>1</sup>
<b>Ausgewählte Angaben zur Kapitalflussrechnung</b>				
Netto Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	-5.169.221	-162.566	114.387,26	123.810,72
Netto Cash Flow aus Investitionstätigkeit	6.430.676	-91.241	-404.995,98	7.087.037,01
Netto Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	-991.181	-252.101	38.170,81	-912.416,84

### 1.2.3 Welches sind die zentralen Risiken, die für den Emittenten spezifisch sind?

- Marktbezogene Risiken**
- Eine negative gesamtwirtschaftliche Entwicklung im Allgemeinen und des deutschen Immobilienmarkts im Besonderen könnte zu Wertverlusten und außerplanmäßigen Abschreibungen auf die Immobilien der RAMFORT-Gruppe führen und Ertragsrückgänge aus diesen Immobilien zur Folge haben.
  - Es besteht das Risiko, dass die Immobilienstandorte der RAMFORT-Gruppe von den spezifischen Begebenheiten und Entwicklungen am jeweiligen Standort abhängig sind. Die Immobilienstandorte der RAMFORT-Gruppe könnten sich im Nachhinein als nicht hinreichend attraktiv erweisen und/oder an Attraktivität verlieren.
- Unternehmensbezogene Risiken**
- Es besteht das Risiko, dass sich die RAMFORT-Gruppe im starken Wettbewerb auf dem deutschen Immobilienmarkt nicht behaupten oder sich nicht hinreichend gegenüber ihren Wettbewerbern absetzen kann. Der Wettbewerbsdruck könnte dazu führen, dass die Ankaufspreise erheblich steigen und es für die RAMFORT-Gruppe schwerer wird, Immobilien zu einem akzeptablen Preis mit ausreichend Gewinnmargenpotential für Vermietung und ggf. Weiterverkauf zu erwerben, dass dadurch die erworbenen Immobilien nicht mit hinreichendem Gewinn verwertet werden können und dass die RAMFORT-Gruppe ihre Immobilien nicht oder nicht zu attraktiven Konditionen vermieten kann.
  - Es besteht das Risiko, dass es zu Mietausfällen oder Leerständen kommt.
  - Es besteht das Risiko, dass Immobilien von der RAMFORT-Gruppe falsch bewertet und insbesondere hinsichtlich Ertrags- und/oder Entwicklungspotenzial überbewertet sowie hinsichtlich Kosten unterbewertet werden.

<sup>1</sup> Aufgrund hohen liquiden Mitteln bestanden zu diesem Zeitpunkt keine Netto Finanzverbindlichkeiten

- Die RAMFORT-Gruppe ist vom Know-how einzelner Mitarbeiter, insbesondere des derzeitigen Geschäftsführers der Emittentin, abhängig.
- Für die RAMFORT-Gruppe bestehen Risiken, dass es aufgrund der Alleingesellschafterstellung der Emittentin von Herrn Björn P. Wittke, der dadurch einen beherrschenden Einfluss auf die Emittentin hat, und der Geschäftsführerstellung des Herrn Björn P. Wittke bei der Emittentin zu Konfliktsituationen kommt.
- Es besteht das Risiko, dass sich die Bedingungen für Aufnahme von Fremdkapital zur Abdeckung des großen (Vor-) Finanzierungsbedarfs der RAMFORT-Gruppe verschlechtern und die erforderlichen Finanzierungen nicht oder nicht zu akzeptablen Konditionen erhalten werden.
- Es besteht das Risiko, dass sich für die Geschäftstätigkeit der RAMFORT-Gruppe bedeutsame rechtliche und steuerliche Rahmenbedingungen negativ entwickeln.
- Es bestehen Risiken im Zusammenhang mit der Covid-19-Pandemie. Es könnte zum Ausfall von Mietzahlungen, einem geringeren Bedarf an Gewerbeimmobilien durch vermehrte Nutzung von Home Office und der Verabschiedung nachteiliger Gesetzen zur Abmilderung der wirtschaftlichen Folgen der Covid-19-Pandemie kommen.

**Risiken im Zusammenhang mit der Gesellschafterstruktur der Emittentin**

**Finanzierungsrisiken**

**Risiken im Zusammenhang mit gesetzlichen Rahmenbedingungen**

### 1.3 Basisinformationen über die Wertpapiere

#### 1.3.1 Welches sind die wichtigsten Merkmale der Wertpapiere?

<b>Art, Gattung und Wertpapierkennung der Wertpapiere</b>	Bei den Wertpapieren handelt es sich um Inhaberschuldverschreibungen mit einem festen Zinssatz. International Securities Identification Number (ISIN): DE000A3H2T47
<b>Währung, Stückelung, Nennwert und Anzahl der begebenen Wertpapiere Laufzeit der Wertpapiere</b>	Die Währung der Emission ist Euro (EUR). Die Anleihe wird in einen Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 10.000.000,00 öffentlich angeboten und ist eingeteilt in bis zu 10.000 Inhaberschuldverschreibungen mit einem Nennbetrag von je EUR 1.000,00. Die Laufzeit der Anleihe beginnt am 15. März 2021 („ <b>Begebungstag</b> “) und endet mit dem Ablauf des 15. März 2026 („ <b>Laufzeitende</b> “).
<b>Angaben zur Ausschüttungspolitik (Verzinsung)</b>	Die Schuldverschreibungen werden vom 15. März 2021 (einschließlich) bis zum 15. März 2026 (ausschließlich) bezogen auf ihren Nennbetrag mit 6,75 % jährlich verzinst. Die Zinsen werden halbjährlich nachträglich jeweils am 15. März und am 15. September eines jeden Jahres gezahlt. Die erste Zinszahlung erfolgt am 15. März 2022.
<b>Mit den Wertpapieren verbundene Rechte und Beschränkungen dieser Rechte</b>	Der Anleger hat als Gläubiger gegenüber der Emittentin das Recht, Zinszahlungen aus den Schuldverschreibungen zu fordern. Er hat außerdem das Recht, am Ende der Laufzeit von der Emittentin die Rückzahlung des jeweiligen Schuldverschreibungsbetrags (nominal) zu

fordern.

Unter bestimmten Voraussetzungen sind Anleihegläubiger oder die Emittentin gemäß den Anleihebedingungen berechtigt, die außerordentliche Kündigung der Schuldverschreibung zu erklären und die unverzügliche Rückzahlung der Schuldverschreibungen zu verlangen. Zudem haben die Anleihegläubiger im Falle eines Kontrollwechsels ein Wahlrecht auf vorzeitige Rückzahlung.

### **Relativer Rang der Wertpapiere in der Kapitalstruktur der Emittentin im Fall der Insolvenz**

Die Schuldverschreibungen begründen unmittelbare, unbedingte und nicht nachrangige Verbindlichkeiten der Emittentin. Zur Besicherung der Schuldverschreibungen werden zukünftig Buchgrundschulden auf im Eigentum der Emittentin und/oder der Tochtergesellschaften der Emittentin stehenden Grundstücke zu Gunsten eines Treuhänders bestellt; bisher wurden dementsprechend keine Sicherheiten bestellt. Die Sicherheiten können und werden i.d.R. im Rang nach den finanzierenden Banken oder anderen Finanzgebern im zweiten oder dritten Rang sein.

### **1.3.2 Wo werden die Wertpapiere gehandelt?**

Die Schuldverschreibungen werden voraussichtlich am 15. März 2021 in den Open Market der Deutsche Börse AG (Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse) einbezogen werden. Eine Einbeziehung in einen „geregelten Markt“ im Sinne der Richtlinie 2014/65/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 14. Mai 2014 über Märkte für Finanzinstrumente erfolgt nicht.

### **1.3.3 Welches sind die zentralen Risiken, die für die Wertpapiere spezifisch sind?**

Es besteht das Risiko des Totalverlusts bei einer Insolvenz der Emittentin, da es keine Einlagensicherung für Anleihen gibt und im Falle einer Insolvenz der Emittentin die Anleger nach Maßgabe der geltenden Insolvenzordnung mit den sonstigen nicht bevorrechtigten Gläubigern der Emittentin gleichgestellt sind.

Es besteht das Risiko des Totalverlustes, da der tatsächlich realisierbare Wert der als Sicherheit gewährten Grundschulden nicht ausreichen könnte, um die Ansprüche der Anleihegläubiger im Verwertungsfall zu befriedigen. Zudem besteht eine Abhängigkeit vom ordnungsgemäßen Verhalten des Treuhänders.

Es ist nicht sicher gestellt, dass die Schuldverschreibungen an einer Börse handelbar sind oder dass ein liquider Sekundärmarkt entsteht. Bisher fehlt ein öffentlicher Markt und auch zukünftig wird es keinen organisierten Markt für die Schuldverschreibungen der Emittentin geben. Die Schuldverschreibungen könnten nur schwer oder nur zu ungünstigen Konditionen an Dritte veräußerbar sein.

Da die Mittel aus der Anleihe zum Teil auch für die Finanzierung von Objekten verwendet werden sollen, die über die Laufzeit der Anleihe hinaus im Immobilienportfolio der Emittentin bestehen bleiben werden, besteht das Risiko, dass zum Ende der Laufzeit der Anleihe für die Rückzahlung keine finanziellen Mittel aus dem Wiederverkauf und/oder einer Umfinanzierung dieser Objekte zur Verfügung stehen.

## **1.4 Basisinformationen über das öffentliche Angebot von Wertpapieren und/oder die Zulassung zum Handel an einem geregelten Markt**

#### 1.4.1 Zu welchen Konditionen und nach welchem Zeitplan kann ich in diese Wertpapiere investieren?

##### **Angebot**

Die Emittentin bietet öffentlich ein festverzinsliches Wertpapier in verbriefter Form als Schuldverschreibungen in einer Gesamtanzahl von bis zu 10.000 mit einem Nennbetrag von je EUR 1.000,00 und einem Zinssatz von 6,75 % zum Erwerb an („**Angebot**“). Der Gesamtnennbetrag der angebotenen Schuldverschreibungen beträgt bis zu EUR 10.000.000,00. Der Ausgabepreis beträgt 100 % des Nennbetrags.

Das Angebot besteht aus:

- (i) einem prospektpflichtigen öffentlichen Angebot durch die Emittentin im Großherzogtum Luxemburg und in der Bundesrepublik Deutschland („**Öffentliches Angebot**“) über die Zeichnungsfunktionalität DirectPlace der Deutschen Börse AG im Handelssystem XETRA oder einem an diese Stelle getretenen Handelssystem für die Sammlung und Abwicklung von Zeichnungsaufträgen („**Zeichnungsfunktionalität**“) und in Luxemburg zusätzlich durch Schalten einer Anzeige im Tageblatt; und
- (ii) einer Privatplatzierung an qualifizierte Anleger im Sinne des Art. 2 (e) der Prospektrichtlinie (bzw. die entsprechenden nationalen Vorschriften nach Umsetzung der Prospektrichtlinie) in Luxemburg und in Deutschland sowie in bestimmten weiteren Staaten mit Ausnahme der Vereinigten Staaten von Amerika, Kanada, Australien und Japan gemäß den anwendbaren Ausnahmebestimmungen für Privatplatzierungen („**Privatplatzierung**“).

Es gibt keine vorab festgelegten Tranchen. Die Zuteilung erfolgt im Ermessen der Emittentin.

##### **Zeitplan**

Die Schuldverschreibungen werden vom 15. Februar 2021 bis 11. März 2021 (jeweils 12:00 Uhr MEZ) über die Zeichnungsfunktionalität und im Rahmen einer Privatplatzierung öffentlich angeboten (zusammen „**Angebotszeitraum**“) angeboten.

##### **Änderung des Angebotszeitraums**

Die Emittentin behält sich das Recht vor, den Angebotszeitraum zu verkürzen oder zu verlängern. Jede Verkürzung oder Verlängerung des Angebotszeitraums sowie die Festlegung weiterer Angebotszeiträume oder die Beendigung des Öffentlichen Angebots der Schuldverschreibungen wird auf der Internetseite der Emittentin ([www.ramfort.de](http://www.ramfort.de)) bekannt gegeben und der CSSF mitgeteilt. Zudem wird die Emittentin im Falle einer Verlängerung des Angebotszeitraums erforderlichenfalls einen Nachtrag zu diesem Prospekt von der CSSF billigen lassen und veröffentlichen.

##### **Lieferung**

Die Zeichnungsaufträge werden nach der Annahme voraussichtlich mit Valuta zum Begebungstag, d.h. dem 15. März 2021 ausgeführt.

##### **Kosten der Emission**

Die Kosten für das Angebot betragen bis zu EUR 650.000,00. Die

Emittentin wird den Anlegern keine Kosten in Rechnung stellen.

#### **1.4.2 Weshalb wird dieser Prospekt erstellt?**

##### **Zweckbestimmung der Erlöse und die geschätzten Nettoerlöse**

Der geschätzte Nettoerlös beträgt unter der Annahme einer Vollemission voraussichtlich EUR 9.350.000,00.

Die Emittentin beabsichtigt, den Emissionserlös für den Erwerb und/oder das Refurbishment, d.h. die qualitätsgesicherte Überholung und Instandsetzung von Immobilien zum Zweck der Wiederverwendung und -vermarktung, der folgenden Immobilien durch ihre Tochtergesellschaften:

- Otto-Lilienthal-Straße 19/Flughafenallee 3, 28199 Bremen;
- Otto-Lilienthal-Straße 25, 27 und 29, 28199 Bremen; und
- Lange Str. 32, 27749 Delmenhorst; Otto-Lilienthal-Straße 16, 22, 23 und 23a, 28199 Bremen.

sowie weiterer Immobilien und deren Refurbishment durch die Emittentin oder ihre Tochtergesellschaften sowie als Working-Capital-Finanzierung zu verwenden.

Soweit der Emissionserlös zur Finanzierung des Erwerbs weiterer Immobilien erfolgt, dient er primär der finanziellen Ausstattung von Tochtergesellschaften der Emittentin. Alternativ sollen die Erlöse auch für die Finanzierung des Erwerbs und des Refurbishments von Immobilien unmittelbar durch die Emittentin verwendet werden, wobei die Ausstattung der Tochtergesellschaften vorrangig ist. Eine feste Zweckbindung über die Verwendung der Erlöse existiert jedoch nicht.

##### **Angabe der wesentlichsten Interessenkonflikte in Bezug auf das Angebot**

Die BankM AG als Bookrunner und die Capital Lounge GmbH mit Sitz in München, die die Emittentin bei der Vorbereitung der Anleihebegebung und während der Laufzeit der Anleihe als Financial Advisor betreuen werden, erhalten bei erfolgreicher Durchführung des Angebots eine Vergütung, deren Höhe unter anderem von der Höhe des Gesamtnennbetrags der Schuldverschreibungen im Rahmen des Angebots abhängt.

## 2. RISIKOFAKTOREN

Anleihegläubiger sind im Zusammenhang mit den in diesem Prospekt beschriebenen Schuldverschreibungen insbesondere den nachfolgend beschriebenen Risiken ausgesetzt. Anleger sollten daher vor der Entscheidung über den Kauf der in diesem Prospekt beschriebenen Schuldverschreibungen der Emittentin die nachfolgenden wesentlichen Risikofaktoren und die übrigen in diesem Prospekt enthaltenen Informationen sorgfältig lesen und berücksichtigen.

Nach Auffassung der Emittentin sind nachfolgend die wesentlichen Risiken dargestellt. Es besteht allerdings die Möglichkeit, dass sich die nachfolgend aufgeführten wesentlichen Risiken rückwirkend betrachtet als nicht abschließend herausstellen und die Emittentin aus anderen als den hier dargestellten Gründen nicht imstande ist, Zins- und/oder Kapitalzahlungen auf die Schuldverschreibungen oder im Zusammenhang mit den Schuldverschreibungen zu leisten. Derartige andere Gründe werden von der Emittentin aufgrund der ihr zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Prospekts zur Verfügung stehenden Informationen jedoch nicht als wesentliche Risiken angesehen oder können derzeit nicht vorhergesehen werden.

Der Eintritt eines oder mehrerer der hier dargestellten Risiken kann, einzeln oder zusammen mit anderen Umständen, die Geschäftstätigkeit der RAMFORT-Gruppe wesentlich beeinträchtigen und erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der RAMFORT-Gruppe haben und im Extremfall zu einem Totalverlust der unter den jeweiligen Schuldverschreibungen an die Anleihegläubiger zu zahlenden Zinsen und/oder zu einem Totalverlust des von den Anleihegläubigern eingesetzten Kapitals führen. Die Möglichkeit eines solchen Totalverlusts sollten Anleihegläubiger vor dem Hintergrund ihrer persönlichen Vermögensverhältnisse und Anlageziele bedenken und notfalls wirtschaftlich verkraften können.

Anleger sollten Erfahrung im Hinblick auf Wertpapiergeschäfte der vorliegenden Art mitbringen und sollten sehr gründlich die ausführlich dargelegten Risiken im Prospekt lesen, um das Risiko einschätzen zu können, welches mit den hier angebotenen Schuldverschreibungen verbunden ist. Die individuelle Beratung durch einen Berater vor der Kaufentscheidung ist nach Auffassung der Emittentin unerlässlich.

Nachfolgend sind die diversen wesentlichen Risiken verschiedenen Kategorien zugeordnet, und an erster Stelle der jeweiligen Kategorie wird das Risiko genannt, welches aufgrund der Eintrittswahrscheinlichkeit oder der Höhe der Auswirkung am bedeutendsten ist. Für die weiteren Risiken bedeutet die gewählte Reihenfolge weder eine Aussage über die Eintrittswahrscheinlichkeit noch über die Schwere bzw. die Bedeutung der einzelnen Risiken.

### 2.1 Risiken der Emittentin

#### 2.1.1 Marktbezogene Risiken

- (a) **Es bestehen Risiken im Zusammenhang mit dem aktuellen Stand und der zukünftigen Entwicklung sowohl des deutschen Immobilienmarktes als auch der gesamten Wirtschaft.**

Als bestandshaltende,-erwerbende und -entwickelnde Immobiliengesellschaft unterliegt die RAMFORT-Gruppe den typischen Risiken des deutschen Immobilienmarktes und der generellen Entwicklung der deutschen, europäischen und weltweiten Wirtschaft. Eine negative gesamtwirtschaftliche Entwicklung im Allgemeinen und des deutschen Immobilienmarkts im Besonderen könnte zu Wertverlusten und außerplanmäßigen Abschreibungen auf die Immobilien



der RAMFORT-Gruppe führen und Ertragsrückgänge aus diesen Immobilien zur Folge haben. Sollte sich herausstellen, dass der deutsche Immobilienmarkt generell, regional und/oder nutzungsspezifisch insbesondere im Bereich der Wohnimmobilien (gegebenenfalls deutlich/spekulativ) überbewertet ist, so könnte eine anschließende Konsolidierung von nominalen Preisen und Erträgen gleichermaßen zu Wertverlusten, Abschreibungsbedarf und Ertragsrückgängen bei der RAMFORT-Gruppe führen.

Die RAMFORT-Gruppe ist ausschließlich auf dem deutschen Immobilienmarkt tätig. Der Immobilienmarkt in Deutschland unterliegt vielfältigen Schwankungen, die auf unterschiedlichen Faktoren beruhen können, wie beispielsweise der Entwicklung von Angebot und Nachfrage nach Immobilien zum Kauf bzw. nach Mietflächen in bestimmten Lagen und Preisklassen, der Höhe von Miet- und Kaufpreisen, den steuerlichen Rahmenbedingungen, der Werteinschätzung und der Wertentwicklung von Immobilien und insbesondere auch der gesamtwirtschaftlichen und politischen Lage. Teilweise hohe Leerstände (insbesondere im Bereich der Gewerbeimmobilien), die Bevölkerungsstruktur, deren Einkommen und Lebensmuster bzw. Lebensformen des Zusammenlebens, die demographische Entwicklung (letztere jeweils insbesondere im Bereich der Wohnimmobilien) stellen weitere Einflussfaktoren dar. Diese Größen unterliegen vielfältigen Schwankungen, weil sie von zahlreichen, sich gegenseitig beeinflussenden Faktoren abhängig sind. Solche Faktoren des gesamtwirtschaftlichen Umfelds in Deutschland und Europa sind insbesondere die jeweilige Binnenkonjunktur sowie der Weltwirtschaft, die Entwicklung der Rohstoff- und Energiepreise, Währungsschwankungen, die Inflationsrate, das Zinsniveau, Überwertung von Anlageklassen (insbesondere Immobilien) aber auch Sonderfaktoren im Euroraum wie die Staatsschulden- und Bankenkrise verschiedener Mitgliedsstaaten der Europäischen Union ("**EU-Mitgliedsstaaten**"). All diese Faktoren sind durch die Emittentin nicht zu beeinflussen.

Auf die Nachfrage auf dem deutschen Immobilienmarkt wirken sich insbesondere auch die Entwicklung des Arbeitsmarktes, insbesondere im Lichte der Covid-19-Pandemie, die Mieterbonität, der Trend zum Home-Office aufgrund der Covid-19-Pandemie sowie die Attraktivität des Standortes Deutschland im Vergleich zu anderen Ländern und globalen Märkten aus. Die Nachfrage nach Immobilien wird insbesondere durch Faktoren wie die Investitionstätigkeit von Unternehmen, Aktivität ausländischer Investoren und auch Standortentscheidungen von Großmietern bestimmt. Die Konsumneigung kann sich durch eine Verringerung der Kaufkraft abschwächen, die wiederum durch die Entwicklung des Arbeitsmarktes sowie weitere gesamtwirtschaftliche Faktoren beeinflusst wird. Die Nachfrage nach Immobilien wird überdies auch durch die Erwartungen bestimmt, die potenzielle Investoren im Hinblick auf alle vorgenannten Faktoren hegen. Hierbei können die potenziellen Investoren auch Fehleinschätzungen unterliegen.

Der Erfolg der RAMFORT-Gruppe ist zukünftig von diesen, sich fortlaufend ändernden Faktoren abhängig und von den betreffenden Schwankungen und Entwicklungen beeinflusst, auf die die RAMFORT-Gruppe keinen Einfluss hat.

Wesentlicher Vermögenswert der RAMFORT-Gruppe sind Immobilien. Sollte sich der Markt für die von der RAMFORT-Gruppe vermieteten Immobilien nachhaltig verschlechtern, so hätte dies erheblich nachteilige Auswirkungen auf den Wert der Immobilien und deren Ertragskraft zur Folge. Sofern Immobilien langfristig gehalten werden, würde sich bei der Bilanzierung nach dem HGB der Wertverlust unmittelbar durch die jährlich vorzunehmende Bewertung mit dem Zeitwert ergebnismindernd auswirken.

Eine negative gesamtwirtschaftliche Entwicklung oder eine negative Entwicklung des

Immobilienmarktes könnten sich erheblich negativ auf den Wert der Immobilien der RAMFORT-Gruppe und deren Ertragskraft und somit gleichfalls erheblich negativ auf die Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin und der RAMFORT-Gruppe auswirken.

- (b) **Es besteht das Risiko, dass die Immobilienstandorte der RAMFORT-Gruppe von den spezifischen Begebenheiten und Entwicklungen am jeweiligen Standort abhängig sind. Die Immobilienstandorte der RAMFORT-Gruppe könnten sich im Nachhinein als nicht hinreichend attraktiv erweisen und/oder an Attraktivität verlieren.**

Jeder Immobilienstandort wird einerseits von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland beeinflusst, unterliegt andererseits aber auch den jeweiligen spezifischen Besonderheiten am jeweiligen Immobilienstandort. Die RAMFORT-Gruppe investierte in der Vergangenheit ausschließlich in Gewerbeimmobilien, schließt es aber für die Zukunft nicht aus, auch in Wohnimmobilien zu investieren. Die Rahmenbedingungen an diesen Standorten und deren Entwicklung nehmen maßgeblichen Einfluss auf den Erfolg der RAMFORT-Gruppe und auf die Wertentwicklung und Ertragskraft ihrer Immobilien. Zu den wesentlichen Faktoren zählen unter anderem Miet- und Kaufnachfrage nach den jeweiligen Immobilien, Kaufkraft der Bevölkerung, Attraktivität der betreffenden Standorte, Arbeitsmarktsituation, Infrastruktur, Sozialstruktur, demographische Entwicklung sowie weitere Faktoren, die sich auf Angebot und Nachfrage nach Immobilien in den jeweiligen Lagen und Märkten auswirken.

Steigende Immobilienpreise in beliebten Regionen, insbesondere in zentralen Lagen deutscher Großstädte, haben vermehrt zu der Befürchtung von zum Teil erheblichen örtlichen Überbewertungen und einem sich daraus möglicherweise ergebenden starken Preisabfall geführt. Ein entsprechend starker Preisverfall in einer Region, in welcher die RAMFORT-Gruppe derzeit oder zukünftig Immobilien hält, könnte nicht nur zum Rückgang des Wertes ihrer Immobilien führen, sondern auch zu einer schlechteren Verwertbarkeit durch Vermietung aufgrund geringeren Mietpreisen und damit im Verhältnis zum eingesetzten Kaufpreis auch geringeren Erträgen führen. Einzelne Standorte könnten in ihrer wirtschaftlichen Entwicklung stark von wenigen Unternehmen oder Unternehmensbranchen abhängen. So können die Insolvenz, Schließung oder der Wegzug großer oder für bestimmte Regionen oder Standorte bedeutsamer Unternehmen bzw. von Unternehmen einzelner oder mehrerer Branchen sich erheblich negativ auf die wirtschaftliche Entwicklung des jeweiligen Standortes und damit auch auf die Immobilienpreise, die Leerstandsquote und die Mietpreise auswirken. Zudem haben Veränderungen in den Sozialstrukturen in und um die Immobilienstandorte Einfluss auf die Bewertung von Wohn- und Gewerbeimmobilien. Eine Veränderung der Sozialstrukturen kann daher die Attraktivität solcher Immobilien erheblich negativ beeinflussen. Die RAMFORT-Gruppe hat auf die genannten Faktoren keinen Einfluss.

Eine unerwartete negative wirtschaftliche Entwicklung an einem oder mehreren Immobilienstandorten der RAMFORT-Gruppe könnte sich somit erheblich negativ auf den Wert der Immobilien der RAMFORT-Gruppe und deren Ertragskraft und somit gleichfalls erheblich negativ auf die Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der RAMFORT-Gruppe und damit auch der Emittentin auswirken.

- (c) **Es besteht ein Risiko für abgeschlossene und zukünftige Fremdkapitalfinanzierungen aufgrund eines Anstiegs des Zinsniveaus.**

Die Umsetzung des Geschäftskonzepts und der Wachstumsstrategie der RAMFORT-Gruppe erfordert umfassende finanzielle Ressourcen. Die RAMFORT-Gruppe benötigt den größten Teil dieser Ressourcen zur Finanzierung ihrer bestehenden sowie der künftig potenziell zu

erwerbenden Immobilien. Der Abschluss von Finanzierungsvereinbarungen oder die Verlängerung solcher Vereinbarungen zu attraktiven Konditionen ist für den weiteren Geschäftserfolg und die Fähigkeit, Dividendenzahlungen vorzunehmen, entscheidend. Ein Teil der Immobilienfinanzierungen der Emittentin ist auf Basis des Drei-Monats-EURIBOR abgeschlossen und unterliegt somit Zinsänderungsrisiken.

Dies sowie jedes Scheitern bei der Beschaffung von Finanzierungen zu den geplanten Bedingungen könnte wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die Finanzierung von Immobilien durch die RAMFORT-Gruppe und somit gleichfalls wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin und der RAMFORT-Gruppe haben.

(d) **Es bestehen Risiken im Zusammenhang mit der eventuellen Bewirtschaftung von Wohnimmobilien aufgrund des umfangreichen Mieterschutzes in Deutschland.**

Deutsches Recht und deutsche Gerichte bieten Mietern einen erheblichen Schutz vor Kündigung und Räumung. Verlängerte Mietverhältnisse oder verzögerte Räumungen, die sich aus diesen Schutzmaßnahmen ergeben, können zu erheblichen Verlusten führen, bis Immobilien tatsächlich geräumt sind.

Darüber hinaus könnten im Zusammenhang mit der Vermietung von Wohnimmobilien standardisierte Dokumente und Verträge sowie allgemeine Geschäftsbedingungen zum Einsatz kommen, die besonderen gesetzlichen Anforderungen unterliegen. Wenn sich herausstellen sollte, dass standardisierte Dokumente und/oder Verträge der RAMFORT-Gruppe für die Mieter nachteilige Bedingungen enthalten, oder wenn die in solchen Dokumenten und/oder Verträgen enthaltenen Klauseln für ungültig befunden wurden und daher durch Klauseln ersetzt wurden, die weniger günstig für die RAMFORT-Gruppe sind, würde dies möglicherweise eine große Anzahl von Standardbedingungen oder Verträgen betreffen.

Darüber hinaus unterliegen die Möglichkeiten der RAMFORT-Gruppe, die Mieten zu erhöhen, gesetzlichen Beschränkungen. Diese Beschränkungen sind bereits weitreichend und könnten in der Zukunft weiter verschärft werden. Dies könnte dazu führen, dass sich Mieten für Wohnimmobilien nicht auf das erwartete Niveau steigern lassen. Nach deutschem Recht haben Vermieter bei bestehenden Mietverträgen nur begrenzte Möglichkeiten, die Mieten zu erhöhen. Wenn sich die Mietvertragsparteien nicht im Mietvertrag auf eine Staffelmiete oder eine Indexmiete geeinigt haben und der Mieter eine Mieterhöhung ablehnt, ist eine einseitige Mieterhöhung nur innerhalb bestimmter Grenzen möglich. Generell können die Mieten innerhalb von drei Jahren nur um 20 % erhöht werden und in bestimmten Gebieten nur bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete. Darüber hinaus kann der Vermieter bei Modernisierungsarbeiten die Kosten in engen gesetzlichen Grenzen auf die Mieter umlegen, indem er die Jahresmiete um derzeit bis zu 8 % der anfallenden Kosten erhöht (abzüglich der Kosten, die ohnehin für Instandhaltungsarbeiten angefallen wären), was wiederum nicht gilt, wenn der Mieter nachweisen kann, dass die Mieterhöhung eine unzumutbare Härte bedeuten würde. Schließlich werden in Gemeinden, in denen die Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum als gefährdet eingestuft wird, Mieterhöhungen für einen Zeitraum von fünf Jahren bei Neuvermietungen auf maximal 10 % über dem höheren Wert des lokalen Mietspiegels und der Miete des Vormieters begrenzt.

Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen auf Ebene der Europäischen Union oder in Deutschland, könnten sich weiter negativ auf die Fähigkeit der RAMFORT-Gruppe auswirken, bestimmte Mieten zu erwirtschaften, Mieterhöhungen durchzusetzen sowie allgemein zur weiteren Begünstigung von Mietern gegenüber Vermietern von Wohnimmobilien führen.

Erschwinglicher Wohnraum ist nach wie vor ein politisches Thema, dem große Aufmerksamkeit geschenkt wird. Es ist insbesondere nicht möglich vorherzusagen, ob und inwieweit sich die gegenwärtigen Herausforderungen auf den rechtlichen Rahmen für Mieter und Vermieter auswirken werden.

Jedes der vorgenannten Risiken könnte sich erheblich negativ auf die Ertragskraft der Immobilien der RAMFORT-Gruppe und somit gleichfalls erheblich negativ auf die Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der RAMFORT-Gruppe und damit auch der Emittentin auswirken.

### **2.1.2 Unternehmensbezogene Risiken**

- (a) **Es besteht das Risiko, dass sich die RAMFORT-Gruppe im starken Wettbewerb auf dem deutschen Immobilienmarkt nicht behaupten oder sich nicht hinreichend gegenüber ihren Wettbewerbern absetzen kann. Der Wettbewerbsdruck könnte dazu führen, dass die Ankaufspreise erheblich steigen und es für die RAMFORT-Gruppe schwerer wird, Immobilien zu einem akzeptablen Preis mit ausreichend Gewinnmargenpotential für Vermietung und ggf. Weiterverkauf zu erwerben, dass dadurch die erworbenen Immobilien nicht mit hinreichendem Gewinn verwertet werden können, und dass die RAMFORT-Gruppe ihre Immobilien nicht oder nicht zu attraktiven Konditionen vermieten kann.**

Das Geschäftsmodell der RAMFORT-Gruppe basiert auf ihrer Fähigkeit, Immobilien zu attraktiven finanziellen Konditionen zu erwerben, zu vermieten oder ggf. auch wieder zu veräußern. Der deutsche Immobilienmarkt ist derzeit aufgrund einer Vielzahl von Marktteilnehmern, seiner Größe und Fragmentierung durch intensive Konkurrenz geprägt, und diese Konkurrenz könnte sich in der Zukunft noch verstärken. Dies betrifft insbesondere die Immobilien mit höheren Standards in den zentralen Lagen der deutschen Metropolen, aufgrund der allgemeinen Preisentwicklung bei Immobilien aber zunehmend auch Immobilien in anderen deutschen Großstädten, auf die sich die RAMFORT-Gruppe fokussiert. Die RAMFORT-Gruppe ist sowohl im Hinblick auf den Erwerb weiterer Immobilien als auch die Vermietung ihrer Bestandsimmobilien dem Wettbewerb sowohl lokal als auch international agierender Investoren in allen Märkten ausgesetzt, in denen sie tätig ist. Die RAMFORT-Gruppe steht im Hinblick auf den Erwerb attraktiver Immobilien mit anderen Investoren in Wettbewerb, darunter internationale Immobilienfonds, deutsche offene und geschlossene Fonds, deutsche REIT-Aktiengesellschaften und andere börsennotierte europäische Unternehmen, die unter Umständen über größere Ressourcen oder besseren Zugang zu Finanzierungen oder andere Wettbewerbsvorteile (z.B. Leistungsbilanz) verfügen als die RAMFORT-Gruppe. Infolge dieses Wettbewerbs um Immobilien in Deutschland kann der RAMFORT-Gruppe der Zugang zu attraktiven Immobilien verwehrt oder aufgrund anhaltender Preissteigerungen nur zu ungünstigen Konditionen möglich sein. Darüber hinaus könnten potenzielle Änderungen von steuerlichen oder anderen Rechtsvorschriften ein rechtliches Umfeld schaffen, in dem potenzielle Immobilienverkäufer Vorteile aus dem Verkauf ihrer Immobilien an Rechtsträger mit einem anderen Rechtsstatus als dem der RAMFORT-Gruppe erlangen. Die RAMFORT-Gruppe steht weiterhin mit anderen Immobilienunternehmen, Investmentfonds, institutionellen Anlegern oder Bauunternehmern und anderen Haltern von Gewerbeimmobilien im Hinblick auf die Gewinnung und das Halten geeigneter Mieter zu attraktiven Konditionen im Wettbewerb.

Sollte es der RAMFORT-Gruppe nicht gelingen, sich im Wettbewerb zu behaupten oder sich hinreichend gegenüber ihren Wettbewerbern im Hinblick auf Erwerb und Vermietung ihrer Immobilien abzusetzen, könnte sich dies auf die Geschäftstätigkeit und die Geschäfts-,

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin und der RAMFORT-Gruppe erheblich negativ auswirken.

**(b) Es besteht das Risiko, dass die Immobilien der RAMFORT-Gruppe nur zu ungünstigen Konditionen vermietet werden können.**

Die RAMFORT-Gruppe könnte Immobilien nur zu ungünstigen Konditionen vermieten können. Bei der Beendigung von Miet- und Pachtverträgen für die Immobilien der RAMFORT-Gruppe könnte es schwieriger als erwartet sein, Miet- bzw. Pachtverträge mit den erwarteten attraktiven Konditionen abzuschließen. Dazu kann es insbesondere dann kommen, wenn die Reputation der jeweiligen Immobilie sich verschlechtert. Ebenso kann eine Neuvermietung oder Verlängerung bestehender Miet- bzw. Pachtverträge schwierig sein, wenn zu viele weitere, vergleichbare Immobilien im Umfeld entstehen. Weiterhin könnte auch der Standort der jeweiligen Immobilien der RAMFORT-Gruppe durch eine Veränderung der Gegebenheiten an Attraktivität für Mieter/Pächter und Käufer verlieren. Hierzu genügen bereits kleinere Veränderungen in der den Standort umgebenden Unternehmenslandschaft und/oder sonstigen maßgeblichen Faktoren. Zu Risiken in der Vermietbarkeit zu attraktiven Konditionen kann aber auch eine Verschlechterung der allgemeinen oder örtlichen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen führen, etwa durch eine gestiegene Arbeitslosigkeit, eine sinkende Bevölkerungszahl oder der aktuelle Trend hin zum Home-Office aufgrund der Covid-19-Pandemie. Weiterhin können gestiegene Anforderungen der Mieter dazu führen, dass die Immobilien in ihrem gegenwärtigen Zustand nur zu einem erheblich geringeren Mietertrag vermietet werden können. Zudem könnten indexbedingte Mietzinserhöhungen nicht immer vollständig, nicht sofort oder überhaupt nicht durchgesetzt werden können. Mieten können dabei auch indexbedingt sinken.

Der Eintritt eines oder mehrerer der vorgenannten Risiken könnte dazu führen, dass die Immobilien der RAMFORT-Gruppe nur zu ungünstigen Konditionen vermietet werden können, und somit erhebliche negative Auswirkungen auf die Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin und der RAMFORT-Gruppe haben.

**(c) Es besteht das Risiko, dass es zu Mietausfällen oder Leerständen kommt.**

Es ist möglich, dass Mieter von Objekten der RAMFORT-Gruppe ihre Mietverträge kündigen oder ihre Mietverträge aus anderen Gründen nicht mehr erfüllen. Bei auslaufenden Mietverträgen besteht das Risiko, dass nicht sofort eine Anschlussvermietung möglich ist. Zudem besteht das Risiko, dass eine Neu- oder Anschlussvermietung für längere Zeit nicht möglich ist und es infolgedessen zu einer Erhöhung des Leerstands kommt. Die Gründe für einen Leerstand können vielfältig sein. Beispielsweise kann sich bei der individuellen Immobilie die Lage oder Mieterstruktur verschlechtert haben. Möglich ist aber auch eine Verschlechterung der allgemeinen oder örtlichen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, etwa durch eine gestiegene Arbeitslosigkeit, eine sinkende Bevölkerungszahl oder der aktuelle Trend hin zum Home-Office aufgrund der Covid-19-Pandemie. Mieterwechsel können darüber hinaus mit erheblichen Umbau- und Sanierungsmaßnahmen verbunden sein, die zu einem vorübergehenden Mietausfall führen und erhebliche Kosten nach sich ziehen können. Auch können gestiegene Anforderungen der Mieter dazu führen, dass die Immobilien in ihrem gegenwärtigen Zustand nicht mehr vermietet werden können. Ein Leerstand hätte neben geringeren Einnahmen auch zur Folge, dass der Marktwert der betroffenen Immobilien sinkt und für bestehende und potenzielle neue Mieter unattraktiver wird. Ein Leerstand führt zudem dazu, dass die RAMFORT-Gruppe bestimmte Nebenkosten zu tragen hat, die im Fall der Vermietung von den Mietern zu tragen wären.

All diese Faktoren könnten dazu führen, dass es zu Leerständen und Mietausfällen bei der RAMFORT-Gruppe kommt, was sich auf die Geschäfts-, die Vermögens-, Finanz- und

Ertragslage der Emittentin und der RAMFORT-Gruppe erheblich negativ auswirken kann.

- (d) **Es besteht das Risiko, dass Immobilien von der RAMFORT-Gruppe falsch bewertet und insbesondere hinsichtlich Ertrags- und/oder Entwicklungspotenzial überbewertet sowie hinsichtlich Kosten unterbewertet werden.**

Beim Erwerb von Immobilien besteht das Risiko, dass die RAMFORT-Gruppe Ertragspotenziale überbewertet und Entwicklungspotenziale sowie Miet- und Kostenrisiken, insbesondere den Investitionsbedarf, unterbewertet und infolgedessen einen zu hohen Kaufpreis bezahlt. Immobilien könnten, auch wenn ihrem Erwerb Wertgutachten und Due-Diligence Prozesse zugrunde lagen, auch aus anderen Gründen unzutreffend eingeschätzt werden und daher eine bestimmte Zielrendite in der Vermietung oder einen bestimmten Preis im Falle eines Weiterverkaufs nicht erreichen. In diesem Fall könnte der Verkehrswert der Immobilien den von der RAMFORT-Gruppe gezahlten Kaufpreis unterschreiten. Dies hätte die Notwendigkeit von Abschreibungen zur Folge.

Darüber hinaus können Immobilien trotz sorgfältiger Auswahl mit Mängeln, z. B. an der Bausubstanz oder hinsichtlich Umweltlasten, behaftet sein, die der RAMFORT-Gruppe beim Erwerb nicht bekannt waren. Solche Mängel könnten Verzögerungen bei der Entwicklung oder Vermietung und zusätzliche und unvorhergesehene Kosten zur Folge haben.

Die RAMFORT-Gruppe hat bzw. hatte vor dem Erwerb von Immobilien und Immobilienportfolios regelmäßig nur die Möglichkeit einer eingeschränkten Risikoprüfung, so dass sie eventuell nicht in der Lage ist bzw. war, erschöpfend zu prüfen, ob der jeweilige vorherige Eigentümer der betreffenden Immobilien alle notwendigen Genehmigungen (insbesondere Baugenehmigungen) und Bedingungen, Lizenzen, Feuer-, Gesundheitsschutz- und Sicherheitsbescheinigungen und vergleichbare Anforderungen erworben bzw. erfüllt hat. Darüber hinaus könnte die RAMFORT-Gruppe nicht in der Lage gewesen sein, vor dem Erwerb Begutachtungen/Bestandsaufnahmen und sonstige Nachforschungen erschöpfend selbst durchzuführen oder diesbezügliche Ergebnisse von Dritten einzuholen. Dementsprechend könnten bei dem Erwerb von Immobilien mögliche spezifische Risiken nicht erkannt bzw. falsch eingeschätzt werden bzw. worden sein. So könnten beispielsweise rechtliche und/oder wirtschaftliche Belastungen übersehen oder fehlerhaft bewertet worden sein.

In den Kaufverträgen, welche die RAMFORT-Gruppe mit den Verkäufern der jeweiligen Immobilien abschließt, werden von den Verkäufern regelmäßig diverse Garantien übernommen. Es ist jedoch denkbar, dass diese Garantien Risiken und damit verbundene Kosten nicht oder nicht in dem erforderlichen Umfang abdecken. Zudem könnten von einem Verkäufer abgegebene Garantien aus verschiedenen Gründen, einschließlich der Zahlungsunfähigkeit des Verkäufers, nicht durchsetzbar oder nicht werthaltig sein.

Es besteht auch die Möglichkeit, dass von einem Verkäufer einer Immobilie keinerlei Zusicherungen oder Garantien hinsichtlich der Angemessenheit und Richtigkeit der Informationen, die im Rahmen der Durchführung einer Risikoprüfung zur Verfügung gestellt werden, abgegeben werden oder darüber, dass diese Informationen in dem Zeitraum zwischen Beendigung der Risikoprüfung bis zur rechtlichen Übertragung der jeweiligen Immobilie auf die Emittentin noch zutreffend sind.

Jeder der vorgenannten Gründe kann zur einer Fehleinschätzung bei der Bewertung von einzelnen Immobilien oder von Immobilienbeteiligungen durch die RAMFORT-Gruppe, insbesondere hinsichtlich deren Ertrags- und/oder Entwicklungspotenzial sowie Kosten führen, und dies könnte erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

der RAMFORT-Gruppe und damit auch der Emittentin haben.

(e) **Risiko der Abhängigkeit vom Know-how einzelner Mitarbeiter, insbesondere des derzeitigen Geschäftsführers der Emittentin.**

Im Geschäftsbetrieb der RAMFORT-Gruppe kommt Know-how zum Einsatz, das sich auf wenige Mitarbeiter verteilt. Ein Ausscheiden dieser Mitarbeiter kann erhebliche nachteilige Auswirkungen haben. Die Umsetzung der Geschäftsstrategie und Unternehmensziele und damit die Entwicklung der RAMFORT-Gruppe basiert wesentlich auf den Kenntnissen, Fähigkeiten und Erfahrungen ihres Geschäftsführers, Herrn Björn P. Wittke.

Sollte es der RAMFORT-Gruppe nicht gelingen, vorhandene qualifizierte Mitarbeiter langfristig an sich zu binden und auch weiterhin qualifizierte Mitarbeiter in ausreichendem Maß zu gewinnen und zu halten, könnte die Durchführung von weiteren Immobilienerwerben, deren Vermietung und/oder der Vertrieb der von der Gesellschaft angebotenen Immobilien und/oder Dienstleistungen verhindert, verzögert oder erheblich eingeschränkt werden.

Außerdem ist der derzeitige Geschäftsführer der Emittentin, Herr Björn P. Wittke, wesentlicher Know-how-Träger der RAMFORT-Gruppe. Sollte der Geschäftsführer oder andere Mitarbeiter in Schlüsselpositionen nicht mehr zur Verfügung stehen, so würden diese Kontakte und Kenntnisse fehlen, und es ist unsicher, ob die RAMFORT-Gruppe dies durch Neueinstellungen kurzfristig kompensieren kann. Der Geschäftsführer ist mit seiner Erfahrung und seinen Kontakten für das Tagesgeschäft der RAMFORT-Gruppe von großer Bedeutung.

Der Eintritt eines oder mehrerer der vorgenannten Risiken könnte erhebliche negative Auswirkungen auf die Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der RAMFORT-Gruppe und damit auch der Emittentin haben.

(f) **Es besteht das Risiko, dass Immobilien mit Altlasten belastet sind und/oder dass es zu Verstößen gegen die die jeweiligen Immobilien betreffenden Vorschriften (bspw. hinsichtlich Bau, Brandschutz, Umweltschutz) kommt.**

Die RAMFORT-Gruppe trägt generell das Risiko, dass erworbene oder im Eigentum bzw. Besitz befindliche Immobilien mit Bodenbelastungen, Schadstoffen, sonstigen Altlasten und/oder Kampfmitteln (einschließlich möglicherweise nicht explodierter Geschosse) belastet sein könnten. Darüber hinaus können sich in der Bausubstanz gefährliche Schadstoffe (z. B. Polychlorierte Biphenyle (PCB) oder Asbest) befinden oder die Immobilien mit sonstigen Umweltrisiken behaftet sein. Es besteht das Risiko, dass die RAMFORT-Gruppe durch Behörden oder private Dritte hinsichtlich der Beseitigung und Entsorgung von solchen Kampfmitteln, Schadstoffen, Altlasten oder Bodenbelastungen in Anspruch genommen wird. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass in Grundstückskaufverträgen regelmäßig ein Freistellungsanspruch zugunsten des früheren Eigentümers im Hinblick auf die Haftung nach dem Bundesbodenschutzgesetz („**BBodSchG**“) vereinbart sowie ein Rückgriffsanspruch gegen den früheren Eigentümer nach dem BBodSchG ausgeschlossen wird.

Diese Inanspruchnahmen können sich z. B. auf die Durchführung von gutachterlichen Untersuchungen, auf Sicherungsmaßnahmen, Beseitigung und Entsorgung von schädlich veränderten Böden, Gebäudeteilen oder sonstigen Gegenständen, Sanierung von dadurch verunreinigtem Grundwasser sowie auf Ersatz der durch die Sicherung oder Sanierung der Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen verursachten Kosten und Schäden richten. Zudem werden durch Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen oder auch nur durch den bloßen Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung der Wert sowie die Verwertungs- und vor allem Verkaufsmöglichkeiten der jeweiligen Immobilien erheblich nachteilig beeinflusst.

Selbst wenn die RAMFORT-Gruppe nicht selbst die schädlichen Veränderungen verursacht hätte, besteht vielfach nur sehr begrenzt die Möglichkeit, gegen den oder die Verursacher oder sonstigen Verantwortlichen, etwa den Verkäufer des betroffenen Grundstücks, Rückgriff zu nehmen oder eventuelle Freistellungsansprüche durchzusetzen.

Zudem ist die RAMFORT-Gruppe einem Haftungsrisiko hinsichtlich der Nichteinhaltung oder Neueinführung von Bau- und Umwelt- sowie weiteren Vorschriften ausgesetzt. Obwohl die Emittentin im Rahmen des Erwerbs jedes einzelnen Grundstücks gründliche Kontrollen durchführt, besteht das Risiko, dass Bau- und Umweltvorschriften nicht eingehalten wurden. Es besteht zudem die Möglichkeit, dass die Verantwortlichkeit der Vermieter im Hinblick auf Brand- und Umweltschutz erweitert werden, was zusätzliche Sanierungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen erforderlich machen könnte.

Jede Inanspruchnahme aufgrund von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen oder auch der bloße Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen sowie jede Nichteinhaltung bestehender oder neu eingeführter Bau- und Umwelt- sowie weiteren Vorschriften könnten zu erheblichen Kosten führen und die Verwertungs- und vor allem Verkaufsmöglichkeiten der jeweiligen Immobilien erheblich nachteilig beeinflussen. Dies kann erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der RAMFORT-Gruppe und damit auch der Emittentin haben.

**(g) Es besteht das Risiko, dass die von der RAMFORT-Gruppe geplanten Investitionen nicht umgesetzt werden.**

Sollte es der RAMFORT-Gruppe nicht gelingen, ausreichend Kapital aufzunehmen, würde dies dazu führen, dass die RAMFORT-Gruppe die von ihr geplanten Investitionen nicht umsetzen, sondern allenfalls entsprechend weniger oder nur kleinere Objekte erwerben könnte. Die Folge wären dann weniger Mieteinnahmen und eine möglicherweise geringere Rentabilität, sowohl auf Objekt- als auch auf Gesellschaftsebene. Sollte nur eine größere Anzahl von kleineren Objekten statt weniger größerer Objekte erworben werden können, könnte dies dazu führen, dass der Managementaufwand der Emittentin erhöht und diese zur Abdeckung dieses Aufwands möglicherweise weiteres Personal einstellen und die damit verbundenen Kosten tragen muss.

Außerdem könnte es in dieser Situation auch zu Defiziten in Bezug auf Qualität und/oder Lage der Objekte sowie infolgedessen der Bonität der Mieter führen. Weiter könnte es als Folge zu häufigen Mieterwechseln, zu Leerständen und zu erhöhten Renovierungskosten kommen.

Die Nichtumsetzung der geplanten Investitionen und die sich daraus ergebenden Folgen könnten sich auf die Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin und der RAMFORT-Gruppe erheblich negativ auswirken.

**(h) Es besteht das Risiko, dass es zu unerwarteten Kosten, wie etwa für die Instandsetzung- und Instandhaltung, für Entwicklungs- oder Sanierungsvorhaben oder die Modernisierung von Immobilien kommt.**

Es besteht das Risiko, dass bei den Immobilien, die derzeit oder künftig im Eigentum der RAMFORT-Gruppe stehen, unerwartete Kosten, wie etwa für die Instandsetzung- und Instandhaltung, für Entwicklungs- oder Sanierungsvorhaben oder die Modernisierung entstehen.

Aufgrund zahlreicher Faktoren, u.a. einem Renovierungsrückstand, dem Alter der Bausubstanz, Schadstoffen in Baumaterialien oder nicht eingehaltener baurechtlicher und denkmalschutzrechtlicher oder sonstiger rechtlicher Anforderungen an die von der RAMFORT-Gruppe gehaltenen oder zu erwerbenden Immobilien können Kosten für aufwendige Instandsetzungs- oder Instandhaltungs-, Entwicklungs-, Sanierungs- und



Modernisierungsmaßnahmen entstehen. Insbesondere besteht das Risiko, dass Mängel und baurechtliche und denkmalschutzrechtliche oder sonstige rechtliche Anforderungen bei dem Erwerb einer Immobilie übersehen oder falsch eingeschätzt werden. Auch bei bereits im Eigentum der RAMFORT-Gruppe stehenden Immobilien kann nicht ausgeschlossen werden, dass derzeit noch unbekannte Umstände bekannt werden oder Ereignisse eintreten, die Instandsetzungs- und Instandhaltungs-, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen erforderlich machen. Neben den für die entsprechenden Maßnahmen aufzuwendenden Kosten könnten auch Mietausfälle entstehen. Zudem können sich Fertigstellungen durch erforderliche Maßnahmen verzögern und Mietübergabetermine nicht mehr eingehalten werden, was wiederum weitere unerwartete Kosten mit sich bringen könnte.

Der Eintritt eines oder mehrerer der vorgenannten Risiken könnte sich erheblich negativ auf die Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der RAMFORT-Gruppe und damit auch der Emittentin auswirken.

(i) **Es besteht das Risiko, dass es im Zusammenhang mit bestellten Sicherheiten zu vorzeitigen Verkäufen von Immobilien, Notverkäufen und zwangsweisen Verwertungen kommt.**

Die RAMFORT-Gruppe hat für die Finanzierung ihrer Immobilien umfangreiche Sicherheiten gestellt bzw. wird dies in Zukunft tun. Bei den Sicherheiten handelt es sich insbesondere um an Liegenschaften bestellte Grundpfandrechte bzw. Liegenschaften die bereits mit Grundpfandrechten belastet von Veräußerern übernommen wurden bzw. werden. Aufgrund der von den Kreditgebern üblicherweise verwendeten, weiten Sicherungszweckerklärungen sichern die bestellten Grundpfandrechte regelmäßig alle, auch künftige Forderungen der jeweiligen Kreditgeber gegen den jeweiligen Darlehensnehmer. Sollten fällige Darlehensforderungen der Kreditgeber nicht rechtzeitig erfüllt werden können, so könnte dies dazu führen, dass das jeweilige Darlehen insgesamt zur Rückzahlung fällig wird und/oder dass es zur Verwertung der Sicherheiten kommt. Weite Sicherungszweckvereinbarungen können darüber hinaus dazu führen, dass auch solche Sicherheiten, insbesondere Immobiliensicherheiten, betroffen wären, die nicht für das jeweilige Darlehen gestellt wurden. Darüber hinaus können fällig werdende Darlehen und/oder Verwertungen von Sicherheiten auch Folgen für weitere Kredite und Sicherheiten der RAMFORT-Gruppe haben und dort für die jeweiligen Gläubiger bzw. Sicherungsnehmer ebenfalls zu Rückzahlungsansprüchen und Ansprüchen zur Verwertung von Sicherheiten führen infolge sog. cross-default- bzw. Drittverzugsklauseln. Dadurch könnte es zur zwangsweisen Verwertung von Sicherheiten, insbesondere von einzelnen Grundstücken, Beteiligungen oder ganzen Portfolios kommen, bzw. könnten kurzfristige Verkäufe, gegebenenfalls Notverkäufe von Immobilien durch die RAMFORT-Gruppe erforderlich werden, um fällige Darlehen zu bedienen und Verwertungen abzuwenden. Dies müsste insbesondere bei schwierigen Marktverhältnissen gegebenenfalls zu hohen Preisabschlägen erfolgen und damit zu wesentlichen finanziellen Schäden der RAMFORT-Gruppe führen.

Der Eintritt eines oder mehrerer der vorgenannten Risiken könnte sich erheblich negativ auf die Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der RAMFORT-Gruppe und damit auch der Emittentin auswirken.

(j) **Es bestehen Risiken aufgrund nicht ausreichender Versicherung**

Die RAMFORT-Gruppe hat zur Absicherung gegen die aus ihrem Geschäftsbetrieb ihr oder Dritten möglicherweise entstehenden Schäden, beispielsweise durch Brand oder Naturkatastrophen, Gebäudeversicherungen, Grundbesitzer-Haftpflichtversicherungen sowie teilweise Versicherungen gegen Elementarschäden für Ihre Objekte abgeschlossen, soweit dies

zu nach Auffassung der RAMFORT-Gruppe wirtschaftlich akzeptablen Bedingungen möglich war bzw. ist.

Die Versicherungen sind in der Regel nicht unbegrenzt, sondern unterliegen Haftungsbeschränkungen und Haftungsausschlüssen. Beispielsweise sind in Überschwemmungsgebieten Risiken teilweise nicht oder nicht zu wirtschaftlich akzeptablen Kosten versicherbar. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass der RAMFORT-Gruppe Schäden entstehen, die durch ihre Versicherungen nicht gedeckt sind oder die Deckungsgrenzen übersteigen. Zudem könnte es der RAMFORT-Gruppe zukünftig nicht gelingen, angemessenen Versicherungsschutz zu erhalten, oder der bestehende Versicherungsschutz könnte gekündigt werden oder aufgrund gestiegener Kosten für die RAMFORT-Gruppe nicht mehr wirtschaftlich akzeptabel sein.

Der Eintritt eines oder mehrerer der vorgenannten Risiken könnte sich erheblich negativ auf die Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der RAMFORT-Gruppe und damit auch der Emittentin auswirken.

**(k) Risiken aus Gewährleistungs- und Garantieansprüchen im Zusammenhang mit der Veräußerung von Immobilien.**

Sofern die RAMFORT-Gruppe Immobilien zukünftig weiterveräußern sollte, unterliegt sie dabei dem Risiko, dass sie aufgrund von Mängeln an veräußerten Immobilien bzw. Teilen davon für einen Zeitraum von regelmäßig bis zu fünf Jahren, in Ausnahmefällen auch länger für Mängel der verkauften Immobilien in Anspruch genommen werden kann, wenn vertragliche Haftungsausschlüsse nicht vereinbart wurden oder nicht greifen. Im Rahmen von Immobilienverkäufen wird das gesetzliche Haftungsregime regelmäßig durch sog. selbstständige Garantien ergänzt bzw. teilweise ersetzt. Aus entsprechenden Garantien könnte sich die RAMFORT-Gruppe ebenfalls Ansprüchen ausgesetzt sehen.

Jede Geltendmachung von Gewährleistungs- und/oder Garantieansprüchen gegenüber der RAMFORT-Gruppe, könnte erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der RAMFORT-Gruppe und damit auch der Emittentin haben.

**(l) Risiko von fehlenden Genehmigungen und/oder Auflagen und/oder von höheren Baukosten.**

Die RAMFORT-Gruppe erwirbt und hält Objekte, an denen immer wieder bauliche Maßnahmen, insbesondere Modernisierungen und Sanierungen notwendig werden können.

Im Bereich der Modernisierung und Sanierung von Immobilien ist die Erteilung von baurechtlichen Genehmigungen notwendige Voraussetzung für die Realisierung jedes Projektes. Es ist unsicher, ob, wann, und unter welchen Auflagen oder Nebenbedingungen die zuständigen Behörden solche Genehmigungen für jedes einzelne Projekt erteilen. Auch können Auseinandersetzungen mit Be- und Anwohnern die Erteilung von Genehmigungen erheblich verhindern, verzögern oder sonst erheblich negativ beeinflussen. Zudem besteht das Risiko, dass die Baukosten für solche Maßnahmen die veranschlagten Sollwerte erheblich übersteigen. Jeder dieser Umstände kann dazu führen, dass Projekte nicht zu den angenommenen Kosten, nicht im angenommenen Zeitrahmen oder gar nicht durchgeführt werden können.

Der Eintritt eines oder mehrerer der vorgenannten Risiken könnte erhebliche negative Auswirkungen auf die Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der RAMFORT-Gruppe und damit auch der Emittentin haben.

(m) **Es besteht das Risiko durch eine mögliche Abhängigkeit von Hauptmietern.**

Bei der Vermietung verfolgt die RAMFORT-Gruppe grundsätzlich ein sog. Multi-Tenant-Prinzip, d.h. dass Immobilien an mehrere Mieter vermietet werden und mehrere Mieter vergleichbarer Größe auftreten (im Gegensatz zur Vermietung von Immobilien an einen einzigen Mieter oder einen großen Hauptmieter (sog. Single-Tenant-Prinzip)).

Dennoch könnte die RAMFORT-Gruppe im Hinblick auf ihre Gewerbeimmobilien in eine Situation geraten, in der sie von einigen wenigen Mietern abhängig ist, auf die der wesentliche Teil des Ertrags entfällt. Typischerweise investiert die RAMFORT-Gruppe in Bestandsimmobilien, die sich nach ihrer Einschätzung über viele Jahre hinweg in der Region und am Standort nachhaltig etabliert haben und die über ihre Mieterstruktur ein an den Microstandort angepasstes Angebot bieten. Dabei stellt die RAMFORT-Gruppe im Rahmen ihrer Investitionsentscheidungen maßgeblich auf die wirtschaftliche Bonität des (oder der) bestehenden Mieter ab, bei denen es sich um Hauptmieter im Single-Tenant-Prinzip handeln kann. Damit bestünde eine Abhängigkeit von diesen Hauptmietern. Sollte es dementsprechend zu einer vorzeitigen außerordentlichen Kündigung fest abgeschlossener Vereinbarungen oder nach Ende der festen Laufzeit nicht zu einer Verlängerung der Laufzeit von Verträgen mit Hauptmietern kommen, so könnte sich dies erheblich negativ auf die Geschäftstätigkeit der RAMFORT-Gruppe auswirken.

Jede Beeinträchtigung, Beendigung oder Reduzierung der Geschäftsbeziehung mit Hauptmietern könnte erhebliche negative Auswirkungen auf die Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der RAMFORT-Gruppe und damit auch der Emittentin haben.

(n) **Es besteht das Risiko steigender Nebenkosten, die nicht oder nur teilweise auf Mieter umgelegt werden können.**

Im Rahmen der Bewirtschaftung und Bestandshaltung von Gewerbeimmobilien unterliegt die RAMFORT-Gruppe dem Risiko, dass die Betriebs-, Energie- und sonstigen Kosten der Immobilien steigen und diese nicht oder nur teilweise auf Mieter umgelegt werden können. Dies kann beispielsweise durch eine Erhöhung der Grundsteuern und sonstiger gesetzlicher Abgaben, die Änderung von Gesetzen, Verordnungen und staatlichen Maßnahmen (einschließlich solcher zur Gesundheit und Sicherheit sowie zum Umweltschutz), durch den Anstieg der Inflationsrate, der Energiepreise, einen Anstieg von Versicherungsprämien oder eine Steigerung der Unterhaltskosten von Immobilien oder der Investitionen in Immobilien ausgelöst werden. Ohne eine gleichzeitige Erhöhung der Mieteinnahmen oder Kostenerstattungen von Betriebs- und Nebenkosten durch die Mieter oder aufgrund ausgereizter Nettomietpotenziale und/oder aufgrund gesetzlicher Beschränkungen könnte dies zu einer Verringerung der Rentabilität der RAMFORT-Gruppe führen.

Dies könnte wiederum den Geschäftsbetrieb der RAMFORT-Gruppe negativ beeinflussen und erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der RAMFORT-Gruppe und damit auch der Emittentin haben.

(o) **Es bestehen Risiken im Zusammenhang mit möglicherweise nicht wirksamen Befristungen von Mietverträgen.**

Die RAMFORT-Gruppe schließt in aller Regel langfristige, jedoch befristete Mietverträge über die erworbenen Gewerbeimmobilien ab. Für befristete Mietverträge gilt das gesetzliche Schriftformerfordernis nach § 550 BGB, wonach ein Mietvertrag als für unbestimmte Zeit eingegangen gilt, sofern er für längere Zeit als ein Jahr nicht in schriftlicher Form geschlossen wurde. Nach der Rechtsprechung werden an das Schriftformerfordernis hohe Anforderungen gestellt. Es besteht daher das Risiko, dass bei einzelnen oder allen durch die RAMFORT-Gruppe

als befristet abgeschlossenen Mietverträgen die Anforderungen an das Schriftformerfordernis nicht erfüllt sein könnten, mit der Folge, dass das Mietverhältnis als auf unbestimmte Zeit und damit jederzeit kündbar eingegangen gelten würde.

Kommt es dadurch zu Kündigungen von Mietverträgen, ohne dass die RAMFORT-Gruppe kurzfristig neue Mietverträge zu wirtschaftlich vergleichbaren Bedingungen abschließen kann, könnte dies erhebliche negative Auswirkungen auf die Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der RAMFORT-Gruppe und damit auch der Emittentin haben.

**(p) Es besteht das Risiko, dass es zu Compliance-Verstößen kommt.**

Im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit hat die RAMFORT-Gruppe unterschiedliche Rechtsvorschriften einzuhalten. Die Compliance- und Risikomanagementsysteme der RAMFORT-Gruppe reichen möglicherweise nicht aus, um Verstöße gegen diese Rechtsvorschriften zu verhindern bzw. aufzudecken und alle relevanten Risiken für die RAMFORT-Gruppe zu identifizieren, zu bewerten und um angemessene Gegenmaßnahmen zu ergreifen. Mögliche Compliance-Verstöße könnten zukünftig zu behördlichen Ermittlungen, Steuernachzahlungen, Schadensersatzansprüchen und der Beendigung von Beziehungen durch Geschäftspartner führen.

Des Weiteren sind beim Erwerb, der Revitalisierung, Modernisierung und dem Betrieb der jeweiligen Immobilien der RAMFORT-Gruppe eine Vielzahl von Auftragnehmern und Subunternehmern eingebunden. Es besteht die Gefahr, dass eingebundene Partner gegen anwendbare rechtliche Vorschriften verstoßen, um Aufträge zu erhalten. Derartige Verhaltensweisen können auch für die RAMFORT-Gruppe zu Strafen, Sanktionen, gerichtlichen Verfügungen bezüglich zukünftigen Verhaltens, der Herausgabe von Gewinnen, dem Ausschluss aus bestimmten Geschäften, dem Verlust von Konzessionen oder zu anderen Restriktionen führen.

Der Eintritt eines oder mehrerer der vorgenannten Verstöße könnte erhebliche negative Auswirkungen auf die Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der RAMFORT-Gruppe und damit auch der Emittentin haben.

**(q) Es besteht das Risiko, dass sich direkt und indirekte Tochtergesellschaften der Emittentin negativ entwickeln.**

Für die Emittentin steht die Wertsteigerung der Tochtergesellschaften durch die Realisierung der in dem jeweiligen Unternehmen vorhandenen Ergebnissteigerungspotenziale im Vordergrund. Sollten sich ein oder mehrere Tochterunternehmen der RAMFORT-Gruppe wirtschaftlich nicht wie geplant oder negativ entwickeln, so könnte sich dies erheblich nachteilig auf die Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der RAMFORT-Gruppe und damit auch der Emittentin auswirken.

Bei einer negativen Entwicklung eines oder mehrerer Portfoliounternehmen kann sich die Emittentin bzw. die RAMFORT-Gruppe entscheiden oder gezwungen sein, zur Begrenzung des Wertverlustes oder zur Verhinderung eines vollständigen Verlustes der Beteiligung eine nicht geplante Nachfinanzierung des Tochterunternehmens vorzunehmen. Dies erhöht das Risiko, dem die RAMFORT-Gruppe bei dem betreffenden Tochterunternehmen ausgesetzt ist, und kann einen erheblich nachteiligen Effekt auf die Rendite des von der RAMFORT-Gruppe eingesetzten Kapitals haben.

Würde ein negatives wirtschaftliches Umfeld einen Ertragsrückgang bei den Tochterunternehmen bewirken, hätte dies auch einen erheblichen Einfluss auf die Fähigkeit dieser Tochterunternehmen, Gewinne an die Obergesellschaften innerhalb der RAMFORT-Gruppe,

insbesondere die Emittentin, auszuschütten und/oder eine bestehende Verschuldung planmäßig zu reduzieren. Der Abbau der bestehenden, teilweise akquisitionsbedingten Verschuldung ist häufig ein wesentlicher Bestandteil der Wertsteigerung des Tochterunternehmens. Kommt ein Tochterunternehmen mit dem Abbau seiner Verschuldung in Verzug, kann dies außerdem zu einer Verletzung von Verpflichtungen aus den mit den Fremdkapitalgebern geschlossenen Darlehensverträgen führen. In einem solchen Fall könnten die Fremdkapitalgeber unter Umständen beispielsweise berechtigt sein, die Darlehensvereinbarungen zu kündigen und Rückzahlung verlangen sowie gegebenenfalls die Verwertung von Sicherheiten zu betreiben.

Eine Minderung des Wertes, die Realisierung von Wertverlusten oder der vollständige Verlust von Beteiligungen, eine Nachfinanzierung sowie der Ausfall oder die Reduzierung der Ausschüttung von Erträgen, die Unfähigkeit oder die eingeschränkte Fähigkeit, bestehende Verschuldungen zu reduzieren bzw. der Verstoß eines Tochterunternehmens gegen Verpflichtungen aus Darlehensverträgen könnte sich erheblich nachteilig auf die Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der RAMFORT-Gruppe und damit auch der Emittentin auswirken.

- (r) **Es bestehen Risiken im Zusammenhang mit dem geplanten Wachstum der RAMFORT-Gruppe, insbesondere weil dies erhebliche Anforderungen an ihr Management und ihre interne Unternehmensorganisation stellt.**

Die RAMFORT-Gruppe könnte nicht in der Lage sein, ihre internen Organisations- und Informationsstrukturen sowie das Rechnungswesen angemessen weiterzuentwickeln und ihrem geplanten Wachstum anzupassen.

Das geplante Wachstum, das mit dem beabsichtigten zukünftigen Erwerb von Immobilien, gegebenenfalls deren Aufwertung und Vermietung einhergeht, stellt erhebliche Anforderungen an das Management und die interne Unternehmensorganisation der RAMFORT-Gruppe. Die interne Unternehmensorganisation muss u.a. in den Bereichen Rechnungswesen, Personalwesen und IT ständig an die mit dem Wachstum einhergehenden Anforderungen angepasst werden. Sollte es der Geschäftsführung der RAMFORT-Gruppe nicht gelingen, im Zusammenhang mit dem geplanten weiteren Wachstum angemessene Organisationsstrukturen und Managementprozesse zu schaffen, könnte dies zur Einschränkung der Fähigkeit führen, ihre Immobilien zu bewirtschaften sowie Risiken, Trends und Fehlentwicklungen rechtzeitig zu erkennen und zu steuern.

Sollte es der RAMFORT-Gruppe nicht gelingen, ihr geplantes Unternehmenswachstum erfolgreich zu gestalten und ihre internen Organisations- und Informationsstrukturen sowie das Rechnungswesen angemessen weiterzuentwickeln, könnte dies die Wachstumsstrategie der RAMFORT-Gruppe gefährden und sich erheblich nachteilig auf die zukünftige Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der RAMFORT-Gruppe und damit auch der Emittentin auswirken.

- (s) **Es besteht das Risiko, dass die Geschäftstätigkeit der RAMFORT-Gruppe durch Störungen oder Ausfälle der bei ihr eingesetzten IT-Systeme erheblich beeinträchtigt wird.**

Die RAMFORT-Gruppe setzt im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit IT-Systeme ein und ist von deren ordnungsgemäßer Funktion abhängig. Störungen und Ausfälle von IT-Systemen lassen sich auch bei Vorkehrungen zum Ausfallschutz und zur Datensicherung nicht ausschließen. Diese könnten insbesondere zum Verlust von Daten, aber auch zu anderen Fehlfunktionen führen. Der Verlust oder die eingeschränkte Verfügbarkeit von Daten sowie Störungen und Ausfälle bei der eingesetzten Hard- oder Software könnten die geschäftlichen Prozesse der RAMFORT-Gruppe wesentlich beeinträchtigen. Dies könnte sich in der Folge erheblich negativ auf die Vermögens-,

Finanz- und Ertragslage der RAMFORT-Gruppe und damit auch der Emittentin auswirken.

- (t) **Es besteht das Risiko, dass die Emittentin Zahlungen aufgrund von Garantiansprüchen aus dem Verkauf ihrer Beteiligung an der EXPEC-Gruppe leisten muss.**

Die Emittentin hat am 14.12.2018 ihre Beteiligung an der EXPEC-Gruppe veräußert und im Rahmen des Kauf- und Abtretungsvertrages dem Käufer gegenüber übliche Garantien abgegeben und eine Steuerfreistellung übernommen, welche noch nicht verjährt sind. Nach Kenntnis der Emittentin sind die abgegebenen Garantien richtig und vollständig und es bestehende nach Kenntnis der Emittentin keine Ansprüche des Käufers aus der Steuerfreistellung.

Sollte der Käufer begründete Ansprüche aus einer Garantieverletzung und/oder aus der Steuerfreistellung gegen die Emittentin geltend machen, könnte dies sich erheblich nachteilig auf die zukünftige Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin und damit auch der RAMFORT-Gruppe auswirken.

- (u) **Es besteht das Risiko, dass von der Emittentin ausgereichte Darlehen und Zinsen bei Fälligkeit von dem Darlehensnehmer nicht zurückgezahlt werden.**

Die Emittentin hat an ein Unternehmen („**Einziger-RAMFORT-Darlehensnehmer**“), welches nicht Teil der RAMFORT-Gruppe ist, Darlehen im Gesamtbetrag von EUR 1.200.000,00 zu einem Zinssatz von 15% p.a. ausgereicht. Die Darlehen sind mit einer Grundschuld im zweiten Rang in Höhe der jeweiligen Darlehenssumme besichert und spätestens am 01.08.2021 zur Rückzahlung fällig.

Sollte es dem Einzigen-RAMFORT-Darlehensnehmer nicht gelingen, die ihr von der Emittentin ausgereichten Darlehen oder Zinsen bei Fälligkeit zurückzuführen, könnte sich dies erheblich nachteilig auf die zukünftige Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin und damit auch der RAMFORT-Gruppe auswirken.

### **2.1.3 Risiken im Zusammenhang mit der Gesellschafterstruktur der Emittentin**

Der Gesellschafter Björn P. Wittke hält zum Zeitpunkt dieses Prospekts 100% des Stammkapitals der Emittentin. Damit ist er in der Lage, erheblichen Einfluss auf die Emittentin und damit auf die RAMFORT-Gruppe auszuüben. Die Interessen des Herrn Björn P. Wittke könnten mit den Interessen der Anleihegläubiger oder der Emittentin kollidieren und Interessenkonflikte könnten zum Nachteil der Emittentin oder der Anleihegläubiger gelöst werden.

Sollte Herr Björn P. Wittke Beschlüsse, die im Interesse der Emittentin oder der Anleihegläubiger stehen, blockieren, oder nachteilige Beschlüsse verabschieden, kann dies erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin und der RAMFORT-Gruppe haben. Auch könnte sich dies negativ auf die Kursentwicklung und die Liquidität der Schuldverschreibungen auswirken.

### **2.1.4 Finanzierungsrisiken**

- (a) **Es besteht das Risiko, dass sich die Bedingungen für die Aufnahme von Fremdkapital zur Abdeckung des großen (Vor-) Finanzierungsbedarfs der RAMFORT-Gruppe verschlechtern**

Die RAMFORT-Gruppe plant, auch zukünftig den Erwerb von Immobilien in erheblichem Umfang durch Bankdarlehen zu finanzieren und ist daher auf die Bereitschaft der Kreditinstitute angewiesen, eine Investition zu angemessenen Konditionen, einschließlich der

Sicherheitenbestellung, zu finanzieren.

Die Rahmenbedingungen für die Finanzierung von Immobilienakquisitionen unterliegen einem ständigen Wandel. Die Attraktivität der Finanzierungsmöglichkeiten hängt von vielfältigen, sich stetig ändernden Faktoren ab, die die RAMFORT-Gruppe nur bedingt beeinflussen kann und die sich in der Zukunft deutlich verschlechtern könnten. Dazu zählen zum Beispiel die Höhe der – im historischen Vergleich derzeit sehr niedrigen – Finanzierungszinsen, das Finanzierungsvolumen (in Bezug auf die Gesamtkosten und/oder den Marktwert der Immobilie), der Beleihungsauslauf, die steuerlichen Rahmenbedingungen, Liquiditäts-, Tilgungs- und Sicherheitsanforderungen der Kreditinstitute (z. B. Bürgschaften der Hauptaktionäre), aber auch die Einschätzung der Kreditinstitute über die Werte und die Werthaltigkeit der jeweiligen Immobilien als Sicherheiten für Kredite oder ihre Einschätzung des gesamtwirtschaftlichen Umfelds. Auch der Eintritt oder die Verschärfung von Krisen an den internationalen Finanzmärkten oder erhöhte regulatorische Anforderungen an die Eigenkapitalunterlegung der Banken könnten Kreditinstitute zur Verminderung ihres Risikos und damit ihrer Kreditengagements zwingen. Eine Verschlechterung der Finanzierungsangebote könnte die Geschäftstätigkeit der RAMFORT-Gruppe bei Erwerb und Verwertung von Immobilien erheblich einschränken.

Der Eintritt einer oder mehrerer der vorgenannten Risiken im Zusammenhang mit der Fremdfinanzierung der RAMFORT-Gruppe könnte erhebliche negative Folgen auf die Geschäftstätigkeit und auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der RAMFORT-Gruppe und damit auch der Emittentin haben.

**(b) Es besteht das Risiko der Verletzung von Auflagen und Bedingungen von Finanzierungen und/oder Anleihen.**

Es besteht das Risiko, dass der RAMFORT-Gruppe wegen Verletzung von Auflagen und Bedingungen sämtlicher oder einzelner Finanzierungen, insbesondere der Bankenfinanzierungen und der jeweils ausgegebenen Anleihen, die entsprechenden Finanzierungen von den jeweiligen Gläubigern gekündigt werden und es der RAMFORT-Gruppe danach nicht gelingt, neue Finanzierungen zu vergleichbaren bzw. akzeptablen Konditionen aufzunehmen.

Die RAMFORT-Gruppe könnte nicht in der Lage sein, die Erträge zu erwirtschaften, die notwendig sind, um die Verhaltenspflichten (sog. Covenants) aus den Bedingungen von einzelner oder mehrerer Finanzierungen, insbesondere die Pflicht zur Beibehaltung einer Deckungsquote, einzuhalten. Zudem könnten bestehende Kredite der RAMFORT-Gruppe aufgrund der Verletzung von Berichts-, Verhaltens- und Informationspflichten gegenüber den kreditgebenden Banken, einschließlich sogenannten Financial Covenants, vorzeitig fällig gestellt werden. Solche Finanzierungen könnten von den jeweiligen Gläubigern gekündigt werden und/oder Strafzahlungen fällig werden. Die Emittentin und die RAMFORT-Gruppe könnte dann nicht in der Lage sein, die notwendigen (Rück-) Zahlungen zu leisten und/oder neue Finanzierungen zu vergleichbaren bzw. akzeptablen Konditionen aufzunehmen.

Der Eintritt eines oder mehrerer der vorgenannten Risiken könnte sich erheblich negativ auf die Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der RAMFORT-Gruppe und damit auch der Emittentin auswirken.

**(c) Es besteht das Risiko, dass es zu Liquiditätsengpässen kommt.**

Die Liquidität der Gesellschaften der RAMFORT-Gruppe entwickelt sich aus den laufenden Einnahmen der jeweils gehaltenen Immobilien abzüglich ihrer Bewirtschaftungs-, Verwaltungs- und Finanzierungskosten und sonstigen Verbindlichkeiten und für die Emittentin zudem aus Zuflüssen der verbundenen Unternehmen und Beteiligungen. Es besteht das Risiko, dass die

Gesellschaften der RAMFORT-Gruppe nicht, wenn notwendig, über ausreichend Liquidität verfügen, um ihre laufenden Verpflichtungen erfüllen zu können. Für die Emittentin ist dabei zudem notwendig, dass die Tochtergesellschaften Liquidität insbesondere durch Zahlungen auf Darlehen und Gewinnausschüttungen an die Emittentin zur Verfügung stellen.

Der Eintritt eines oder mehrerer der vorgenannten Risiken könnte erhebliche negative Auswirkungen auf die Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der RAMFORT-Gruppe und damit auch der Emittentin haben.

**(d) Risiko durch Aufnahme weiterer Verbindlichkeiten.**

Die Emittentin unterliegt keinen gesetzlichen, vertraglichen oder sonstigen Beschränkungen in Bezug auf die gesamte Höhe der Verbindlichkeiten, die sie oder die Gesellschaften der RAMFORT-Gruppe aufnehmen dürfen. Weitere Verbindlichkeiten können mit den Schuldverschreibungen gleichrangig oder ihnen gegenüber sogar vorrangig sein. Jede Aufnahme zusätzlicher Verbindlichkeiten erhöht die Verschuldung der RAMFORT-Gruppe und kann den Betrag reduzieren, den die Anleihegläubiger im Falle einer Liquidation oder Insolvenz der Emittentin erhalten würden. Gleichzeitig können weitere Zinsbelastungen im Zusammenhang mit der Aufnahme von weiterem Fremdkapital und die Verpflichtung zur Rückzahlung dieses weiteren Fremdkapitals die Fähigkeit der Emittentin, die Anleihe sowie die Zinsen zurückzubezahlen, einschränken oder vollständig beseitigen.

**2.1.5 Risiken im Zusammenhang mit gesetzlichen Rahmenbedingungen**

**(a) Es besteht das Risiko, dass sich für die Geschäftstätigkeit der RAMFORT-Gruppe bedeutsame rechtliche und steuerliche Rahmenbedingungen negativ entwickeln.**

Die Geschäftstätigkeit der RAMFORT-Gruppe ist in erheblichem Maße von den geltenden rechtlichen Rahmenbedingungen für Immobiliengesellschaften mit Anlagefokus auf Immobilien in Deutschland abhängig. Dies umfasst neben dem Steuerrecht insbesondere auch die allgemeinen rechtlichen Rahmenbedingungen, u.a. das Mietrecht und die Vorschriften des Baurechts, inklusive Brandschutzbestimmungen, des Umweltrechts, des Energierechts und des Bodenrechts.

Für Investitionen auf dem deutschen Immobilienmarkt sind die steuerlichen Rahmenbedingungen in den letzten Jahren stetig ungünstiger geworden. Im Rahmen der Grunderwerbsteuer haben die meisten Bundesländer die Steuersätze in den letzten Jahren erhöht. Solche oder vergleichbare Veränderungen der steuerlichen Rahmenbedingungen, wie beispielsweise eine Änderung in der Besteuerung von Grundbesitz, etwa der Grundsteuer, können sich negativ auf die Nachfrage nach Immobilien oder das Marktumfeld für Investitionen in Immobilien auswirken.

Wesentliche Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen wurden in den vergangenen Jahren beispielsweise im Umwelt- bzw. Energierecht vorgenommen. Dies betrifft etwa die Regelungen zum Energieausweis, das Energiekonzept der Bundesregierung in Bezug auf die energetische Sanierung von Gebäuden in Deutschland und andere umweltrechtliche Bestimmungen. Auch im Mietrecht gab es zuletzt erhebliche Änderungen. Auch in Zukunft kann es zu Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen kommen.

Eine Verschärfung der rechtlichen Rahmenbedingungen für Immobilieninvestitionen oder deren Entwicklung kann sich erheblich nachteilig auf die Rentabilität von Investitionen sowie die Geschäftstätigkeit und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der RAMFORT-Gruppe und damit auch der Emittentin auswirken.



**(b) Risiken aus dem Verstoß gegen Datenschutzbestimmungen.**

Die Verwendung von Daten durch die RAMFORT-Gruppe, insbesondere von Daten ihrer Mieter, unterliegt den Bestimmungen des Bundesdatenschutzgesetzes und ähnlichen Regelungen. Wenn Dritte unbefugt Zugang zu den von der RAMFORT-Gruppe verarbeiteten Daten erhielten oder wenn die RAMFORT-Gruppe selbst Datenschutzbestimmungen verletzen würde, könnte dies zu Schadensersatzansprüchen führen und der Reputation der RAMFORT-Gruppe schaden. Beides könnte erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der RAMFORT-Gruppe und damit auch der Emittentin haben.

**(c) Es bestehen Risiken im Zusammenhang mit der Covid-19-Pandemie.**

Die Covid-19-Pandemie und alle Maßnahmen, die darauf abzielen, deren weitere Ausbreitung einzudämmen, wie Reisebeschränkungen, Verhängung von Quarantänen, längere Schließungen von Arbeitsstätten oder Ausgangssperren oder andere soziale Abgrenzungsmaßnahmen können erhebliche negative Auswirkungen auf die Weltwirtschaft und die internationalen Finanzmärkte im Allgemeinen und auf die Märkte, auf denen die RAMFORT-Gruppe tätig ist, im Besonderen haben. Die Auswirkungen von Ausbrüchen der Covid-19-Pandemie hängen von einer Reihe von Faktoren ab, wie z.B. von der Dauer und der Ausbreitung des jeweiligen Ausbruchs sowie vom Zeitpunkt, der Eignung und der Wirksamkeit der von den Behörden auferlegten Maßnahmen, von der Verfügbarkeit von Ressourcen, einschließlich personeller, materieller, infrastruktureller und finanzieller (z.B. staatliche Konjunkturpakete und/oder von den Zentralbanken eingeführte Maßnahmen), die zur Umsetzung wirksamer Reaktionen auf die jeweilige Situation auf internationaler, nationaler und regionaler Ebene erforderlich sind, sowie vom Grad der Einhaltung solcher Maßnahmen durch die Bevölkerung. Es gibt keine Sicherheit dafür, dass solche Maßnahmen oder eine Kombination davon ein wirksames Mittel zur Bekämpfung eines solchen Ausbruchs und der sich daraus ergebenden Folgen sind, die zu einer Erhöhung des Kreditrisikos, des Liquiditätsrisikos und des operationellen Risikos für die RAMFORT-Gruppe führen und letztlich erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der RAMFORT-Gruppe und damit auch der Emittentin haben können.

Eine Reihe von Faktoren, die für eine erfolgreiche Geschäftstätigkeit der RAMFORT-Gruppe wichtig sind, könnten durch die Ausbreitung der Covid-19-Pandemie erheblich beeinträchtigt werden. Die sozialen Distanzierungsmaßnahmen, die von Ländern auf der ganzen Welt durchgeführt werden, um die Ausbreitung von Covid-19-Pandemie zu verlangsamen, könnten zu einer schweren globalen Rezession und Finanzkrise führen. Da die wirtschaftliche Aktivität für mehrere Monate drastisch reduziert wird, könnten viele Unternehmen zur Schließung gezwungen werden, was zu einem dramatischen Anstieg der Arbeitslosigkeit führen könnte. Da Unternehmen und arbeitslose Arbeitnehmer nicht mehr über das Einkommen verfügen, um ihre ausstehenden Schulden zu begleichen, könnte die Zahl der Zahlungsausfälle erheblich ansteigen. Solche Entwicklungen könnten eine Reihe von Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der RAMFORT-Gruppe haben. Insbesondere könnte es zu folgenden Auswirkungen kommen:

- Mieter der Immobilien der RAMFORT-Gruppe könnten zunehmend Schwierigkeiten haben, ihre Miete zu bezahlen, was zu einem dramatischen Anstieg des Zahlungsverzugs führen könnte.
- Mieter der Immobilien der RAMFORT-Gruppe könnten Schwierigkeiten haben, überhaupt Miete zu zahlen, und gezwungen sein, das Mietverhältnis zu beenden, wodurch die Einnahmen der RAMFORT-Gruppe weiter geschmälert würden. Darüber hinaus wäre die RAMFORT-Gruppe bei weit verbreiteter Arbeitslosigkeit und insolventen Unternehmen möglicherweise nicht in der Lage, Mieter zu finden, die an die Stelle derer treten, die ihre

Mietverhältnisse beenden mussten. Infolgedessen könnte die RAMFORT-Gruppe damit konfrontiert sein, entweder eine höhere Leerstandsquote oder niedrigere Mietpreise für ihre Immobilien in Kauf nehmen zu müssen.

- Aufgrund der Covid-19-Pandemie hat die deutsche Gesetzgebung bereits eine Reihe von Gesetzen zur Abmilderung der wirtschaftlichen Folgen der Covid-19-Pandemie erlassen („**COVID-19-Justizpaket**“). Das COVID-19-Justizpaket enthielt unter anderem Regelungen wonach Mietverträge bis zum 30. Juni 2022 vom Vermieter nicht mehr allein aufgrund eines Mietzahlungsausfalls in der Zeit vom 1. April 2020 bis zum 30. Juni 2020 gekündigt werden konnten, wenn der Zahlungsausfall auf die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie zurückzuführen war. Die Bundesregierung wurde ermächtigt, den entsprechenden Zeitraum per Erlass bis zum 30. September 2020 zu verlängern. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass der deutsche Gesetzgeber aufgrund der Covid-19-Pandemie zusätzliche Maßnahmen ergreift, die die Rechte der Vermieter gegenüber ihren Mietern erneut bzw. längerfristig zum Nachteil der RAMFORT-Gruppe einschränken könnten.
- Die Covid-19-Pandemie, die von den Behörden verhängten Maßnahmen zur Eindämmung der Krise und die daraus resultierenden wirtschaftlichen Auswirkungen könnten erheblich negative Auswirkungen auf die Bewertung von Immobilien und damit auf das Vermögen der RAMFORT-Gruppe haben.
- Infolge erhöhter Zahlungsausfälle könnten die Banken ihre Liquidität verringern, was es der RAMFORT-Gruppe erschweren könnte, die für die Verfolgung ihrer Akquisitions- und Entwicklungsstrategien oder sogar für ihren regulären Betrieb erforderliche Finanzierung zu erhalten.
- Was die regionale Entwicklung anbelangt, so könnte die Ausbreitung der Covid-19-Pandemie auch die Geschwindigkeit verlangsamen, mit der die Menschen aus ländlichen und vorstädtischen Gebieten in die Städte ziehen, oder diese Tendenz sogar hin zu einer Stadtfucht umkehren was sich negativ auf die Mietpreise und die gesamte Nachfrage nach Immobilien, insbesondere Wohnimmobilien in den Städten, in denen die RAMFORT-Gruppe Immobilien besitzt oder erwirbt, auswirken könnte.
- Durch den Trend zum Home-Office aufgrund der Covid-19-Pandemie und dem dadurch möglicherweise sinkenden Bedarf an Büroimmobilien, welche ein wesentlicher Investitionsfokus der RAMFORT-Gruppe sind, könnten diese erheblich an Wert verlieren und nicht mehr oder nur zu deutlich schlechteren Konditionen vermietet werden können. Die RAMFORT-Gruppe könnte daher auch gezwungen sein, entweder eine höhere Leerstandsquote oder niedrigere Mietpreise für ihre Gewerbeimmobilien in Kauf nehmen zu müssen.

Diese Risiken könnte die Geschäftstätigkeit und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der RAMFORT-Gruppe und damit auch der Emittentin jeweils wesentlich negativ beeinträchtigen.

## **2.2 Risiken der Wertpapiere**

### **2.2.1 Risikofaktoren in Bezug auf die Beschaffenheit der Wertpapiere**

- (a) **Es besteht das Risiko, dass es im Fall der Insolvenz der Emittentin für die Anleihegläubiger zu einem Totalverlust kommt. Bei kreditfinanziertem Erwerb der Schuldverschreibung müssten Anleihegläubiger nicht nur den eingetretenen Verlust hinnehmen, sondern auch den Kredit bedienen.**

Die Rückzahlung der Schuldverschreibungen hängt davon ab, dass es der Emittentin gelingt, im Rahmen ihres Geschäftsbetriebs oder durch Refinanzierungsmaßnahmen ausreichend liquide Mittel zu generieren. Der Eintritt der wirtschaftlichen Ziele und Erwartungen der Emittentin kann nicht garantiert werden. Es besteht das Risiko eines teilweisen oder sogar vollständigen Verlusts der Kapitaleinlagen und der Zinsen. Im Fall einer Insolvenz der Emittentin sind die Anleihegläubiger nach Maßgabe der Insolvenzordnung mit den sonstigen nicht bevorrechtigten Gläubigern der Emittentin gleichgestellt. Aufgrund von möglichen Patronatserklärungen und sonstigen Haftungsübernahmen der Emittentin gegenüber den verbundenen Unternehmen bestehen auch im Falle der Insolvenz eines verbundenen Unternehmens Haftungsrisiken für die Emittentin.

Im Falle einer Insolvenz der Emittentin haben Gläubiger der Emittentin grundsätzlich keinen direkten Zugriff auf die Vermögenswerte der verbundenen Unternehmen. Diese Vermögenswerte stehen den ungesicherten und besicherten Gläubigern der verbundenen Unternehmen zur Befriedigung zur Verfügung und die Anleihegläubiger wären mit Ausnahme der zur Besicherung der Schuldverschreibungen zukünftig zu Gunsten eines Treuhänders bestellten Buchgrundschulden auf im Eigentum der Emittentin und/oder der Tochtergesellschaften der Emittentin stehenden Grundstücken primär auf die von der Emittentin selbst gehaltenen Vermögenswerte beschränkt, was zu einem Totalverlust des eingesetzten Kapitals führen könnte. Im Insolvenzfall wird das Vermögen der Emittentin verwertet und zur Befriedigung der Gläubiger im Verhältnis ihrer Forderungen zu den Gesamtverbindlichkeiten der Emittentin an die Gläubiger ausgekehrt. Eine bevorrechtigte Stellung der Anleihegläubiger im Insolvenzverfahren der Emittentin besteht mit Ausnahme der zugunsten eines Treuhänders bestellten Buchgrundschulden auf im Eigentum der Emittentin und/oder der Tochtergesellschaften der Emittentin stehenden Grundstücken nicht. Diesbezüglich wären jedoch vor den Ansprüchen der Inhaber von Schuldverschreibungen etwaige vorrangig besicherte Ansprüche zu berücksichtigen. Es besteht keine Einlagensicherung für die Schuldverschreibungen.

Die Finanzierung der RAMFORT-Gruppe erfolgt zurzeit in bedeutendem Umfang durch Kreditverträge mit Banken. Diese Fremdmittel werden, insbesondere mit Grundschulden, zugunsten der finanzierenden Banken dinglich besichert. Folglich stehen den Inhabern der Schuldverschreibungen im Verwertungsfall die Vermögenswerte, an denen diese Sicherheiten bestellt sind, entweder nur nachrangig oder überhaupt nicht zur Befriedigung zur Verfügung. Im Falle der Verwertung der Vermögenswerte im Rahmen eines Insolvenzverfahrens könnten die dann bestehenden freien Vermögenswerte nur zu einer äußerst geringen Quote der Gläubiger der Schuldverschreibungen führen.

Im Fall des Verlustes oder eines Teilverlustes müssten zur Finanzierung des Anleiheerwerbs eventuell aufgenommene Verbindlichkeiten trotzdem weiterhin bedient werden. Dies sollte jeder Anleihegläubiger, der Schuldverschreibungen teils oder vollständig mit einem Kredit finanziert, in die Anlageentscheidung mit einfließen lassen.

**(b) Es bestehen Risiken im Zusammenhang mit der Verwertung der für die Anleihe zu gewährenden Sicherheiten.**

Es besteht das Risiko des Totalverlustes, da der tatsächlich realisierbare Wert der als Sicherheit gewährten Grundschulden nicht ausreichen könnte, um die Ansprüche der Anleihegläubiger im Verwertungsfall zu befriedigen. Zudem besteht eine Abhängigkeit vom ordnungsgemäßen Verhalten des Treuhänders.

Die Emittentin bestellt zur Besicherung von Forderungen aus der Anleihe Grundschulden. Die Bestellung der Sicherheiten erfolgt zu Gunsten eines Treuhänders, jedoch im Interesse der

Anleihegläubiger. Es könnte sein, dass sich der tatsächlich realisierbare Wert der als Sicherheit gewährten Grundschuld / Grundschulden als nicht ausreichend werthaltig herausstellt, um die Ansprüche der Anleihegläubiger im Verwertungsfall zu befriedigen, d.h. in dem Fall, dass die Emittentin nicht mehr in der Lage ist, ihren Verpflichtungen aus der Anleihe auf Zahlung von Zinsen und Rückzahlung des Nennbetrags nachzukommen. Risiken ergeben sich etwa daraus, dass es im Rahmen einer Sicherheitenverwertung zu einer Vollstreckung in Projekte kommen könnte, die schwer verkäuflich oder anderweitig verwertbar sind. Die Sicherung der Anleihegläubiger ist ferner von der ordnungsgemäßen Abwicklung durch den Treuhänder abhängig.

Anleihegläubiger könnten durch Risiken im Zusammenhang mit der Verwertung der für die Anleihe zu gewährenden Sicherheiten einen Teil oder schlechterdings ihr gesamtes in die Schuldverschreibungen investiertes Kapital verlieren.

- (c) **Es besteht das Risiko, dass die RAMFORT-Gruppe nicht in der Lage ist, genügend Liquidität zu generieren, um im Falle eines Kontrollwechsels gemäß den Anleihebedingungen bei Ausübung der Put-Option durch Anleihegläubiger die Schuldverschreibungen zurück zu erwerben. Auch könnte die Emittentin am Laufzeitende nicht in der Lage sein, die Schuldverschreibungen zurückzuzahlen oder zu refinanzieren.**

Bei einem Kontrollwechsel (wie in den Anleihebedingungen definiert) ist jeder Anleihegläubiger unter bestimmten Voraussetzungen berechtigt, von der Emittentin die Rückzahlung oder, nach Wahl der Emittentin, den Ankauf seiner Schuldverschreibungen durch die Emittentin (oder auf ihre Veranlassung durch einen Dritten) zum vorzeitigen Rückzahlungsbetrag insgesamt oder teilweise zu verlangen. Jedoch könnte die Emittentin nicht in der Lage sein, diese Verpflichtungen zu erfüllen, sollte sie nicht über genügend Liquidität zum Zeitpunkt des Kontrollwechsels oder der Rückzahlung verfügen. Zudem könnten zukünftige Verbindlichkeiten die Fähigkeit der Emittentin zur Rückzahlung beeinträchtigen oder ihrerseits bei einem Kontrollwechsel zur Rückzahlung fällig werden. Des Weiteren könnten auch Finanzierungsrisiken dahingehend bestehen, dass der Emittentin im Falle einer Verpflichtung zur vorzeitigen Rückzahlung der Schuldverschreibungen keine hierfür erforderlichen Finanzierungsquellen zur Verfügung stehen oder anderweitige Finanzierungen aus dem Vermögen der Emittentin nicht möglich sind. Desgleichen könnte die Emittentin am Laufzeitende nicht in der Lage sein, die Schuldverschreibungen zurückzuzahlen oder zu refinanzieren. Dies könnte neben den unmittelbaren Auswirkungen auf die Anleihegläubiger in der Folge auch wesentlich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der RAMFORT-Gruppe und damit auch der Emittentin haben und gegebenenfalls zur Insolvenz führen.

- (d) **Es besteht das Risiko, dass mit der Anleihe keinerlei Mitwirkungsrechte einher gehen, sodass Anleihegläubiger sich nicht gegen möglicherweise nicht in ihren Interessen liegende Maßnahmen wenden können. Dies gilt erst recht für Maßnahmen auf der Ebene der verbundenen Unternehmen.**

Die Anleihegläubiger stellen der Emittentin Fremdkapital zur Verfügung. Als Fremdkapitalgeber haben sie keine Mitwirkungsrechte bei unternehmerischen Entscheidungen der Emittentin. Es handelt sich insbesondere nicht um eine gesellschaftsrechtliche Beteiligung. Den Anleihegläubiger stehen keinerlei Mitgliedschaftsrechte, Geschäftsführungsbefugnisse und Mitspracherechte zu.

- (e) **Es besteht das Risiko, dass die Emittentin die Anleihe vorzeitig zurückzahlt, wenn es zu einer Änderung des deutschen Steuerrechtes kommt und die**

**Emittentin danach verpflichtet wäre zusätzliche Beträge auf die Zinszahlungen einzubehalten.**

Der Emittentin ist eine vorzeitige Rückzahlung der Schuldverschreibungen aus steuerlichen Gründen nach den Anleihebedingungen möglich, falls die Emittentin zur Zahlung zusätzlicher Beträge auf die Schuldverschreibungen als Folge einer Änderung der deutschen Steuergesetze verpflichtet ist. Eine vorzeitige Rückzahlung bedeutet, dass Anleihegläubiger die Beträge dann anderweitig - möglicherweise zu schlechteren Bedingungen - anlegen müssten.

**(f) Es besteht das Risiko nachteiliger Mehrheitsbeschlüsse der Anleihegläubiger.**

Die Anleihebedingungen sehen vor, dass die Anleihegläubiger bestimmte Maßnahmen, insbesondere eine Änderung der Anleihebedingungen, mit Mehrheitsbeschluss verbindlich für alle Anleihegläubiger beschließen können. Die Beschlüsse sind auch für Anleihegläubiger bindend, die an der Beschlussfassung nicht teilgenommen haben oder gegen diese gestimmt haben. Anleihegläubiger unterliegen daher dem Risiko, dass sie an Beschlüsse gebunden sind, denen sie nicht zugestimmt haben, und hierdurch Rechte aus den Schuldverschreibungen gegen ihren Willen verlieren können.

**(g) Es besteht das Risiko der Veränderung der Marktzinsen.**

Falls Anleihegläubiger die Schuldverschreibungen vor der Fälligkeit veräußern, besteht ein Risiko auf Grund veränderter Zinssätze im Kapitalmarkt. Während der Nominalzinssatz eines festverzinslichen Wertpapiers während der Dauer der Laufzeit des Wertpapiers fest ist, ändern sich die Marktzinsen üblicherweise täglich. Wenn sich der Marktzins ändert, ändert sich der Marktpreis für das Wertpapier.

Wenn der Marktzins steigt, fällt in aller Regel der Kurs für ein festverzinsliches Wertpapier. Änderungen des Marktzinses können sich daher nachteilig auf den Marktwert (und damit auf den Erlös, der bei einem Verkauf für die Schuldverschreibungen zu erzielen wäre) der Schuldverschreibungen auswirken und im Falle eines Verkaufs vor Ende der Laufzeit zu Verlusten für die Anleihegläubiger führen. Für diejenigen Anleihegläubiger, die die angebotenen Schuldverschreibungen in einem Betriebsvermögen halten oder die aus anderen Gründen Bücher mit einem (regelmäßigen) Vermögensstatus (Bilanz) führen müssen, besteht das Risiko, dass der Wert der Schuldverschreibungen während ihrer Laufzeit sinkt und sie, obgleich sie die Schuldverschreibungen weiter halten, nicht liquiditätswirksame Verluste infolge von notwendig werdenden buchmäßigen Abschreibungen ausweisen müssen.

**(h) Es bestehen Risiken durch die Begebung von weiteren Schuldverschreibungen.**

Die Emittentin behält sich vor, nach Maßgabe der Anleihebedingungen weitere Schuldverschreibungen zu begeben. In diesem Falle muss ein neuer Wertpapierprospekt erstellt werden, sofern die neuen Schuldverschreibungen öffentlich angeboten werden. Die bisher ausgegebenen Schuldverschreibungen könnten dadurch an Wert verlieren bzw. bei Anleihegläubigern, die die Schuldverschreibungen bilanzieren, könnten buchmäßige Abschreibungen ausgewiesen werden müssen.

**(i) Es bestehen Risiken aus einer möglichen wirtschaftlichen Nachrangigkeit von Ansprüchen aus den Schuldverschreibungen.**

Die jeweiligen Immobilien der RAMFORT-Gruppe werden in der Regel auch durch Banken fremdfinanziert. Diese Finanzierungen werden, soweit die Immobilien sich in

Tochtergesellschaften befinden, diesen Tochtergesellschaften gewährt. Regelmäßig erhalten die Banken erstrangige Sicherheiten. Sofern die RAMFORT-Gruppe in eine Krise oder gar Insolvenz gerät, hat die Bank insoweit vorrangige Sicherheiten, aus denen sie Befriedigung ihrer Ansprüche suchen könnte. Zudem werden Ansprüche bei der Emittentin aus Vermögen der Tochtergesellschaften infolge von Gewinn- oder Liquidationsausschüttungen erst bedient, wenn die Verbindlichkeiten der Tochtergesellschaften der Emittentin erfüllt sind.

**(j) Es besteht das Risiko, dass die Durchsetzbarkeit von Ansprüchen aus den Schuldverschreibungen eingeschränkt ist.**

Die Ansprüche aus den Schuldverschreibungen könnten nicht einforderbar und nicht durchsetzbar sein. Die Einforderung und Durchsetzbarkeit von Ansprüchen aus den Schuldverschreibungen setzt nach § 793 BGB voraus, dass die Globalurkunde im Original vorgelegt wird. Sofern dies nicht erfolgt und auch sonst eine Geltendmachung und Vollstreckung nicht möglich ist, könnten Anleger nur mit Hürden oder sogar gar nicht aus den Schuldverschreibungen Zahlungen verlangen und vollstrecken.

**(k) Es besteht das Risiko der Mittelfehlverwendung durch die Emittentin und die RAMFORT-Gruppe.**

Es besteht das Risiko, dass die Emittentin die Mittel aus der Emission der Schuldverschreibungen im Rahmen ihrer geschäftlichen Aktivitäten in einer Weise verwendet, die ihre Fähigkeit Zinsen und Rückzahlung auf die Schuldverschreibungen zu leisten, beeinträchtigt oder ausschließt.

Die Emittentin wird mit der Anleihe Schuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 10.000.000,00 öffentlich anbieten. Die Rückzahlung des Anleihebetrags und die Erfüllung der Verpflichtungen zur Zahlung von Zinsen hängen davon ab, dass die Emittentin im Rahmen ihrer geschäftlichen Aktivitäten die Mittel aus der Emission der Schuldverschreibungen so verwendet, dass sie ihren laufenden Zinsverpflichtungen nachkommen und am Ende der in den Anleihebedingungen vorgesehen Laufzeit die mit dieser Anleihe eingegangenen Verbindlichkeiten gegenüber den Anleihegläubigern erfüllen kann.

Die Emittentin plant, das durch die Begebung der Schuldverschreibungen eingeworbene Kapital zum Erwerb weiterer Immobilien sowie deren Refurbishment, d.h. die qualitätsgesicherte Überholung und Instandsetzung von Immobilien zum Zweck der Wiederverwendung und -vermarktung, durch die Emittentin oder ihre Tochtergesellschaften sowie als Working-Capital-Finanzierung zu verwenden.

Es besteht daher das Risiko, dass das eingeworbene Kapital von der Emittentin anders als geplant eingesetzt wird und dass diese anderweitige Verwendung des Kapitals die Fähigkeit der Emittentin, Zinsen und Rückzahlung zu leisten, beeinträchtigt oder ausschließt. In diesem Fall oder wenn die Bonität der Emittentin aus anderen Gründen in Mitleidenschaft gezogen wird, besteht das Risiko eines teilweisen oder sogar vollständigen Verlustes der Kapitaleinlagen der Anleihegläubiger sowie der Zinsen.

**(l) Es besteht das Risiko mangelnder Einflussnahme auf die Geschäftsführung der Emittentin**

Anleger, die die Schuldverschreibungen erwerben, werden Gläubiger der Emittentin. Als Kreditgeber haben sie keine Mitwirkungsrechte bei unternehmerischen Entscheidungen. Bei den Schuldverschreibungen handelt es sich insbesondere nicht um eine gesellschaftsrechtliche oder unternehmerische Beteiligung an der Emittentin. Sie begründen ausschließlich schuldrechtliche Ansprüche gegenüber der Emittentin auf laufende Zinszahlungen und Rückzahlung des eingesetzten Kapitals zum Zeitpunkt der jeweiligen Fälligkeit. Die Schuldverschreibungen

gewähren keine Teilnahme-, Mitwirkungs-, Stimm- oder Vermögensrechte oder Geschäftsführungsbefugnisse oder Mitspracherechte in Bezug auf die Emittentin mit Ausnahme der im Gesetz über Schuldverschreibungen aus Gesamtemissionen (Schuldverschreibungsgesetz) gewährten Rechte. Die Anleger haben daher grundsätzlich keine Möglichkeiten, die Strategie und die Geschicke der Emittentin mitzubestimmen und sind von den Entscheidungen der Geschäftsführung und der Gesellschafterversammlung der Emittentin abhängig. Es besteht das Risiko, dass unternehmerische Entscheidungen, ohne dass Anleihegläubiger dies beeinflussen könnten, fehlerhaft sind. Dies könnte dazu führen, dass die Zinszahlungen oder die Rückzahlung der Schuldverschreibungen aufgrund fehlender Zahlungsmittel, bedingt durch fehlerhafte unternehmerische Entscheidungen, beeinträchtigt werden oder nicht erfolgen können.

- (m) **Es besteht das Risiko, dass die Schuldverschreibungen nicht ordentlich gekündigt werden können.**

Den Anleihegläubigern steht kein ordentliches Kündigungsrecht der Schuldverschreibungen zu. Eine außerordentliche Kündigung ist nur bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen möglich. Dies hat zur Folge, dass die Anleihegläubiger vor Ablauf der Laufzeit der Schuldverschreibungen in der Regel keinen Anspruch haben, von der Emittentin eine Rückzahlung des eingesetzten Kapitals zu verlangen.

- (n) **Es besteht das Risiko, dass die Anleihegläubiger aufgrund von Inflation effektiv Verluste erleiden.**

Durch eine Inflation vermindert sich der Wert des von den Anleihegläubigern im Rahmen des Erwerbs der Schuldverschreibungen eingesetzten Kapitals. Bei einer Schuldverschreibung mit einer vertraglich festgelegten Laufzeit von 5 Jahren, wie im vorliegenden Fall, besteht das Risiko, dass sich der Wert des durch die Anleihegläubiger mit dem Erwerb der Schuldverschreibungen eingesetzten Kapitals durch Inflation vermindert. Die kann zur Folge haben, dass der Inhaber der Schuldverschreibungen möglicherweise einen inflationsbedingten Wertverlust erleidet. Gleichzeitig können die Möglichkeiten, die Schuldverschreibungen zu veräußern, eingeschränkt sein, so dass die Anleihegläubiger damit rechnen müssen, die Schuldverschreibungen bis zum Ende der fünfjährigen Laufzeit halten zu müssen und damit einen Wertverlust durch die Inflation in voller Höhe zu realisieren.

- (o) **Es besteht das Risiko, dass Ausschüttungen an die Gesellschafter der Emittentin erfolgen.**

Die Emittentin unterliegt keiner Ausschüttungssperre und ist daher berechtigt, bei Vorliegen eines entsprechenden Bilanzgewinns ihrer Gesellschafterversammlung die Ausschüttung eines entsprechenden Gewinns an die Gesellschafter vorzuschlagen. Die an die Gesellschafter ausgeschütteten Beträge stehen nicht mehr für Zinszahlungen oder die Rückzahlung der Schuldverschreibungen zur Verfügung. Jede Ausschüttung kann die Fähigkeit der Emittentin, Zins- und Rückzahlung zu leisten, reduzieren und den Betrag schmälern, den Anleihegläubiger im Falle der Liquidation oder Insolvenz der Emittentin erhalten würden.

- (p) **Es bestehen Währungsrisiken.**

Die Schuldverschreibungen lauten auf den Euro und werden am Ende ihrer Laufzeit in Euro zurückgezahlt. Auch die Zinsen werden in Euro ausgezahlt. Für Anleger, für die der Euro eine Fremdwährung darstellt, besteht demnach das Risiko, dass sich Schwankungen der Wechselkurse nachteilig auf die Erträge aus den Schuldverschreibungen auswirken und damit die Renditechancen mindern können. Es ist insbesondere nicht ausgeschlossen, dass

Regierungen oder Währungsbehörden Regelungen hinsichtlich des Zahlungsverkehrs mit dem Ausland (Devisenkontrollen) einführen, die den jeweiligen Wechselkurs negativ beeinflussen.

(q) **Es besteht ein allgemeines Kostenrisiko.**

Mit dem Erwerb oder Verkauf der Schuldverschreibungen sind für den Anleger Kosten verbunden. Provisionen (z.B. der Banken) oder andere mit dem Erwerb oder Verkauf der Schuldverschreibungen verbundene Kosten können insbesondere in Kombination mit einem niedrigen Auftragswert je Transaktion, z.B. aufgrund vereinbarter Mindestgebühren pro Transaktion, zu erheblichen Kostenbelastungen für den Anleger führen. Diese Kosten können die mit den Schuldverschreibungen verbundenen Renditechancen insgesamt erheblich mindern. Potenzielle Anleger sollten sich daher vor Erwerb der Schuldverschreibungen über alle mit dem Kauf oder Verkauf anfallenden Kosten informieren.

(r) **Es besteht das Risiko, dass die Ansprüche aus den Schuldverschreibungen zukünftig nicht besichert werden oder nicht ausreichend besichert werden.**

Sämtliche Ansprüche der Anleihegläubiger auf Rückzahlung der Schuldverschreibungen und Zinszahlungen sowie die Zahlung von sonstigen Beträgen unter den Schuldverschreibungen sollen durch die von der Emittentin an einen Treuhänder bestellten Buchgrundschulden („**Sicherungsrechte**“) auf im Eigentum der Emittentin oder Tochtergesellschaften der Emittentin stehenden Grundstücken („**Sicherungsgrundstücke**“) besichert werden. Die Emittentin verpflichtet sich, die Sicherungsrechte zu Gunsten des Treuhänders Röhrborn LLP Rechtsanwälte, Destouchesstraße 4, 80803 München (der „**Treuhänder**“) zu bestellen. Bei der Emission der Schuldverschreibungen wurden noch keine Sicherheiten bestellt. Sicherheiten sollen erst aus noch zu erwerbenden Immobilien oder Bestandsimmobilien gestellt werden. Die Anleihegläubiger haben derzeit damit keine Besicherung für ihre Ansprüche aus den Schuldverschreibungen, auch wenn sie bereits Ausgabebeträge an die Emittentin geleistet haben. Es besteht das Risiko, dass die Emittentin ihrer Verpflichtung zur Bestellung von Sicherungsrechten nicht erfüllt und die Schuldverschreibungen auch zukünftig nicht besichert sind oder die Sicherungsrechte nicht in Höhe des Nominalbetrages der ausgegebenen Schuldverschreibungen besichert werden.

Die Auswahl der als Sicherheit dienenden Grundstücke und die Bestimmung der Höhe der Buchgrundschuld auf einzelnen Grundstücken und deren jeweiliger Rang obliegen der Emittentin. Die Sicherheiten können und werden i.d.R. im Rang nach den finanzierenden Banken oder anderen Finanzgebern im zweiten oder dritten Rang sein. Damit besteht das Risiko, dass die Emittentin insoweit keine oder keine ausreichend werthaltigen Sicherheiten bestellt, um die Ansprüche aus den Schuldverschreibungen vollständig zu erfüllen.

Die Emittentin kann zudem Sicherheiten austauschen und könnte keine gleichwertigen Sicherheiten sowohl hinsichtlich der Höhe als auch Werthaltigkeit bestellen. Dabei besteht auch das Risiko, dass Sicherheiten an Wert verlieren.

Es könnte weiterhin sein, dass sich der tatsächlich realisierbare Wert der als Sicherheit gewährten Buchgrundschulden als nicht ausreichend herausstellen wird, um die Ansprüche der Anleihegläubiger im Verwertungsfall zu befriedigen, d. h. in dem Fall, dass die Emittentin nicht mehr in der Lage ist, ihren Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen auf Zahlung von Zinsen und Rückzahlung des Nennbetrags nachzukommen. Risiken folgen dann etwa daraus, dass es im Rahmen einer Sicherheitenverwertung zu einer Vollstreckung in Projekte kommen könnte, die schwer verkäuflich oder anderweitig verwertbar sind. Anleihegläubiger könnten durch Risiken im Zusammenhang mit der Verwertung der für die Anleihe zu gewährenden Sicherheiten einen Teil oder schlechterdings ihr gesamtes in die Schuldverschreibung investiertes Kapital



verlieren.

(s) **Es bestehen Risiken durch Pflichtverletzungen seitens des Treuhänders.**

Der Treuhänder könnte seine Pflichten verletzen, beispielsweise indem er Gelder und Sicherheiten aus den Schuldverschreibungen nicht pflichtgemäß entsprechend dem Treuhandvertrag verwaltet und Sicherheiten freigibt oder fehlerhaft verwertet. Verletzt der Treuhänder seine Pflichten oder trifft Fehlentscheidungen, kann dies zu Nachteilen für die Anleihegläubiger führen, wenn der Treuhänder für seine Pflichtverletzungen – auch aufgrund Haftungsbegrenzungen – nicht oder nicht in vollem Umfang haftet, die Versicherung nicht eingreift oder entsprechende Ansprüche gegen den Treuhänder und die Versicherung nicht durchsetzbar sind.

(t) **Es besteht ein Risiko der Insolvenz des Treuhänders.**

Im Fall der Insolvenz des Treuhänders könnten die von diesem für die Anleihegläubiger treuhänderisch gehaltenen Geldern, insbesondere hinterlegte Zinsen, auf Treuhandkonten sowie Sicherheiten nicht ausschließlich und/oder ohne Zeitverzug für die Bedienung der Ansprüche der Anleihegläubiger zur Verfügung stehen. Ein vollständiger Verlust der treuhänderisch gehaltenen Vermögenswerte ist nicht auszuschließen. Für die Anleihegläubiger besteht daher das Risiko, dass sie aus den Sicherheiten keine Erlöse erzielen können. Es kann zu einem Verlust bis hin zu einem Totalverlust für die Anleihegläubiger kommen.

## **2.2.2 Risikofaktoren Risiken in Bezug auf das öffentliche Angebot und/oder die Zulassung der Wertpapiere**

(a) **Es besteht das Risiko, dass sich kein hinreichend aktiver Handel für die Schuldverschreibungen entwickelt und dadurch Anleihegläubiger möglicherweise nicht in der Lage sein werden, ihre Schuldverschreibungen rasch oder zum Tageskurs zu veräußern.**

Die Einbeziehung der Schuldverschreibungen in die laufende Notierung im Open Market (Freiverkehr) an der Frankfurter Wertpapierbörse wird voraussichtlich am 15. März 2021 erfolgen. Es besteht jedoch das Risiko, dass kein liquider Sekundärmarkt für die Schuldverschreibungen ent- und/oder fortbestehen wird. Allein die Tatsache, dass die Schuldverschreibungen in den Handel einbezogen werden, führt nicht zwingend zu größerer Liquidität als bei außerbörslich gehandelten Schuldverschreibungen. In einem illiquiden Markt besteht für die Anleihegläubiger das Risiko, dass sie ihre Schuldverschreibungen nicht jederzeit zu einem angemessenen Marktpreis veräußern können. Die Möglichkeit des Verkaufs der Schuldverschreibungen kann darüber hinaus in einzelnen Ländern weiteren Beschränkungen unterliegen. Zudem kann der Marktpreis der Schuldverschreibungen aufgrund der geringen Liquidität und anderer Faktoren Schwankungen ausgesetzt sein.

(b) **Es bestehen Risiken aus der Volatilität des Börsenkurses.**

Aufgrund der Tatsache, dass es sich bei den angebotenen Teilschuldverschreibungen um Emissionen mit einem begrenzten Volumen handelt, ist nicht auszuschließen, dass erhebliche Preisschwankungen bei den Teilschuldverschreibungen ungeachtet der Finanzlage der Gesellschaft sowie der Zinsentwicklung eintreten können. Insbesondere auch aufgrund des voraussichtlich engen Markts kann keine Gewähr dafür übernommen werden, dass der festgestellte Kurs dem rechnerischen Wert entspricht. Unter Umständen können Geschäfte über die Börse nur zu einem ungünstigen Marktpreis getätigt werden, sodass ein zusätzlicher Verlust entsteht.

Nach dem Angebot könnte der Kurs der Teilschuldverschreibungen der Emittentin aus weiteren Gründen erheblich variieren, und zwar insbesondere infolge schwankender tatsächlicher oder prognostizierter Ergebnisse, geänderter Gewinnprognosen oder der Nichterfüllung der Gewinnerwartungen von Wertpapieranalysten, veränderter allgemeiner Wirtschaftsbedingungen oder anderer Faktoren, insbesondere der Zinsentwicklung. Die allgemeine Kursvolatilität an den Börsen könnte den Kurs der Teilschuldverschreibungen der Gesellschaft ebenfalls unter Druck setzen, ohne dass dies in einem direkten Zusammenhang mit der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft oder ihrem betriebswirtschaftlichen Ergebnis oder ihren Geschäftsaussichten steht.

Die Kurse der Teilschuldverschreibungen können daher aus den geschilderten Gründen erheblichen Schwankungen unterliegen, die nicht der wirtschaftlichen Lage der Emittentin entsprechen müssen. Eine negative wirtschaftliche Entwicklung der Emittentin könnte dabei zu einer Überreaktion der Kurse nach unten führen, sodass die Kurse stärker sinken würden als angemessen. Wollen oder müssen Anleihegläubiger die Schuldverschreibungen unter solchen Umständen verkaufen, könnten sie einen Teil oder schlechterdings ihr gesamtes in die Schuldverschreibungen investiertes Kapital verlieren.

- (c) **Es besteht das Risiko, dass der behördliche Handel im Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse widerrufen und ausgesetzt wird.**

Aufgrund der Einbeziehung in den Open Market der Deutschen Börse AG unterliegt die Emittentin verschiedenen Folgepflichten und Verhaltensstandards. Die Nichterfüllung der Folgepflichten und die Nichteinhaltung der Verhaltensstandards führen grundsätzlich zu verschiedenen Rechtsfolgen, die auch den Ausschluss der Schuldverschreibungen vom Handel an einer Wertpapierbörse beinhalten können.

Dies könnte insbesondere die Verkehrsfähigkeit der Schuldverschreibungen der Emittentin negativ beeinflussen und dazu führen, dass Anleihegläubiger ihre Schuldverschreibungen nicht oder nur noch deutlich erschwert handeln können.

Zusätzlich könnte es zu einer Verringerung des Marktpreises führen. Die Anleihegläubiger könnten insoweit also wesentliche Nachteile erleiden. Im ungünstigsten Fall müssen Anleihegläubiger daher damit rechnen, ihre Schuldverschreibungen börslich nicht verkaufen zu können und das Ende der Laufzeit der Anleihe abwarten zu müssen. Außerdem wird es in diesem Fall für die Schuldverschreibungen keinen an der Börse ermittelten Kurs geben.

- (d) **Es besteht das Risiko, dass, wenn die Schuldverschreibungen nur teilweise platziert werden können, sich dies negativ auf die Kursentwicklung und die Liquidität der Schuldverschreibungen auswirken kann.**

Es ist nicht gesichert, dass sämtliche 10.000 Schuldverschreibungen mit einem Nennbetrag von jeweils EUR 1.000,00 auch platziert werden können. Es ist insbesondere möglich, dass die Anleihe nur in einem wesentlich geringeren Volumen ausgegeben wird und der Emittentin im Rahmen der Emission erheblich geringere Mittel zufließen. Dies würde dazu führen, dass der Emittentin entsprechend weniger Kapital zur Verfügung steht. Auch könnte sich dies negativ auf die Kursentwicklung und die Liquidität der Schuldverschreibungen auswirken.

- (e) **Aufgrund der deutschen Zahlstelle besteht ein Kostenrisiko für Investoren, mit Wohnsitz oder Kontoverbindung außerhalb der Bundesrepublik Deutschland.**

Die einzige Zahlstellen der Schuldverschreibungen ist in der Bundesrepublik Deutschland, weitere Zahlstellen außerhalb der Bundesrepublik Deutschland bestehen nicht. Daher besteht für Anleger mit Wohnsitz oder Kontoverbindung außerhalb der Bundesrepublik Deutschland das

Risiko, dass die Anlage in die Schuldverschreibungen sowie deren Verwaltung mit zusätzlichem Aufwand und sonstigen Kosten verbunden sein, insbesondere, dass für den Erwerb der Schuldverschreibungen ein neues Konto bei einer Bank mit internationalem Rang errichtet werden muss und höhere Buchungskosten anfallen.

Dementsprechend können mit dem Erwerb der Schuldverschreibungen und der Abwicklung der Zins- und Tilgungszahlung(en) höhere Kosten verbunden sein. Außerdem kann die Besteuerung und Abgabenlast von Anlegern mit Wohnsitz oder mit einer Kontoverbindung im Ausland aufgrund der jeweiligen nationalen Steuer- und sonstigen Gesetze einschließlich ihrer verwaltungstechnischen Anwendung höher als für die in der Bundesrepublik Deutschland ansässigen Anleger sein.

Diese Kosten können die mit den Schuldverschreibungen verbundenen Renditechancen insgesamt erheblich mindern. Potenzielle Anleger sollten sich daher vor Erwerb der Schuldverschreibungen über entsprechende Kosten informieren.

### **3. ALLGEMEINE INFORMATIONEN**

#### **3.1 Zukunftsgerichtete Aussagen**

Dieser Prospekt enthält bestimmte zukunftsgerichtete Aussagen. Zukunftsgerichtete Aussagen betreffen zukünftige Tatsachen, Ereignisse sowie sonstige Umstände, die sich nicht auf historische Tatsachen und Ereignisse beziehen. Angaben unter Verwendung der Worte wie „erwarten“, „schätzen“, „planen“, „beabsichtigen“, „hoffen“, „könnten“ oder ähnliche Formulierungen deuten auf solche in die Zukunft gerichteten Aussagen hin.

Diese zukunftsgerichteten Aussagen beruhen auf gegenwärtigen Plänen, Schätzungen, Prognosen und Erwartungen der Emittentin sowie auf bestimmten Annahmen, die sich, obwohl sie zum derzeitigen Zeitpunkt nach Ansicht der Emittentin angemessen sind und nach bestem Wissen der Emittentin vorgenommen wurden, als fehlerhaft erweisen können. Zahlreiche Faktoren können dazu führen, dass die tatsächliche Entwicklung oder die erzielten Erträge oder Leistungen der RAMFORT-Gruppe wesentlich von der Entwicklung, den Erträgen oder den Leistungen abweichen, die in den zukunftsgerichteten Aussagen ausdrücklich oder implizit angenommen werden, insbesondere, dass sie schlechter sind.

Sollte eine oder sollten mehrere dieser Veränderungen oder Unsicherheiten eintreten oder sollten sich die von der Emittentin zu Grunde gelegten Annahmen als unrichtig erweisen, ist nicht auszuschließen, dass die tatsächlichen Ergebnisse wesentlich von denen abweichen, die in diesem Prospekt als angenommen, geglaubt, geschätzt oder erwartet beschrieben sind. Die Emittentin könnte aus diesem Grund daran gehindert sein, ihre finanziellen und strategischen Ziele zu erreichen.

Entsprechendes gilt für die in diesem Prospekt wiedergegebenen zukunftsgerichteten Aussagen und Prognosen aus Studien Dritter.

Weder die Emittentin noch die Abwicklungs-Bank übernimmt eine Verpflichtung zur Aktualisierung von zukunftsgerichteten Aussagen oder zur Anpassung zukunftsgerichteter Aussagen an künftige Ereignisse oder Entwicklungen, soweit dies nicht gesetzlich vorgeschrieben ist.

#### **3.2 Zahlen- und Währungsangaben**

Einzelne Zahlenangaben in diesem Prospekt (einschließlich Prozentangaben) wurden

kaufmännisch gerundet. In Tabellen enthaltene Gesamt- oder Zwischensummen können aufgrund kaufmännischer Rundungen unter Umständen geringfügig von den an anderer Stelle in diesem Prospekt angegebenen ungerundeten Werten abweichen. Ferner summieren sich einzelne Zahlen und Prozentangaben aufgrund von Rundungen unter Umständen nicht genau zu Gesamt- oder Zwischensummen, die in Tabellen enthalten oder an anderer Stelle in diesem Prospekt genannt sind. Im Hinblick auf die in diesem Prospekt enthaltene Finanzinformation bedeutet „n/a“, dass die entsprechende Zahl nicht verfügbar ist, während eine Null ("0") bedeutet, dass die entsprechende Zahl verfügbar, aber auf null gerundet worden ist. Finanzkennzahlen der Emittentin, die nicht explizit als „geprüft“ gekennzeichnet sind, entstammen nicht den geprüften Jahresabschlüssen der Emittentin und sind damit ungeprüft.

Soweit in diesem Prospekt nicht anderweitig definiert und sich aus dem Zusammenhang nichts anderes ergibt, beziehen sich „€“, „Euro“, „EUR“ und „Eurocent“ auf die Währung, die zu Beginn der dritten Stufe der Europäischen Wirtschafts- und Währungsunion eingeführt wurde und in Artikel 2 der Verordnung (EG) 974/98 des Rates vom 3. Mai 1998 über die Einführung des Euro in ihrer jeweils gültigen Fassung definiert ist. Falls Beträge in einer anderen Währung angegeben sind, wird dies ausdrücklich durch Benennung der entsprechenden Währung oder Angabe des Währungssymbols kenntlich gemacht.

### **3.3 Einsichtnahme in Dokumenten und Unterlagen**

Während der Gültigkeitsdauer dieses Prospekts können die nachfolgenden Dokumente und Unterlagen während der üblichen Geschäftszeiten am Sitz der Emittentin oder auf der Internetseite der Emittentin ([www.ramfort.de/anleihe](http://www.ramfort.de/anleihe)) kostenlos eingesehen werden:

- Der Gesellschaftsvertrag/die Satzung der Emittentin;
- Dieser Wertpapierprospekt einschließlich etwaiger Nachträge (soweit und solange gesetzlich erforderlich);
- Die Anleihebedingungen;
- Der nach HGB erstellte ungeprüfte Zwischenabschluss der Emittentin für den Sechsmonatszeitraum vom 1. Januar 2020 bis zum 30. Juni 2020;
- Der nach HGB erstellte und geprüfte Jahresabschluss der Emittentin für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2019;
- Der nach HGB erstellte und geprüfte Jahresabschluss der Emittentin für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2018

Zukünftige Jahresabschlüsse und Zwischenabschlüsse der Emittentin werden in den Geschäftsräumen und auf der Internetseite der Emittentin ([www.ramfort.de/anleihe](http://www.ramfort.de/anleihe)) zur Verfügung gestellt.

Die Emittentin stellt auf Verlangen jedem potenziellen Anleger eine Version des Prospektes auf einem dauerhaften Datenträger zur Verfügung. Für den Fall, dass ein potenzieller Anleger ausdrücklich eine Papierkopie anfordert, stellt ihm die Emittentin eine gedruckte Fassung des Prospekts zur Verfügung.

### **3.4 Aufnahme von Informationen mittels Verweis gemäß Art. 19 Prospektverordnung**

Folgende Informationen, welche zuvor oder gleichzeitig auf elektronischem Wege von der Emittentin veröffentlicht und bei der CSSF in einem elektronischen Format mit Suchfunktion

vorgelegt wurden, werden per Verweis in diesem Prospekt einbezogen und sind Teil davon:

Der nach HGB erstellte Zwischenabschluss der Emittentin für den Sechsmonatszeitraum vom 1. Januar 2020 bis zum 30. Juni 2020 wurde keiner prüferischen Durchsicht unterzogen.

#### **3.4.1 Zwischenabschluss zum 30. Juni 2020**

Eine elektronische Version der mittels Verweis aufgenommenen Information ist auch auf der Website der Emittentin unter [www.ramfort.de/anleihe](http://www.ramfort.de/anleihe) verfügbar und kann über folgenden Hyperlink abgerufen werden:

[www.ramfort.de/anleihe/ZA2020.pdf](http://www.ramfort.de/anleihe/ZA2020.pdf)

Zwischenbilanz	Seite 2-4 PDF
Zwischen-GuV	Seite 5-6 PDF
Zwischen-Kapitalflussrechnung	Seite 7-8 PDF
Verkürzter Anhang zum 30. Juni 2020	Seite 9-10 PDF

#### **3.4.2 Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018**

Eine elektronische Version der mittels Verweis aufgenommenen Information ist auch auf der Website der Emittentin unter [www.ramfort.de/anleihe](http://www.ramfort.de/anleihe) verfügbar und kann über folgenden Hyperlink abgerufen werden:

[www.ramfort.de/anleihe/JA2018.pdf](http://www.ramfort.de/anleihe/JA2018.pdf)

Bilanz	Anlage I – Seite 1-2 PDF
GuV	Anlage II – Seite 3 PDF
Anhang	Anlage III – Seite 4-5 PDF
Anlagengitter	Anlage IV – Seite 6 PDF
Kapitalflussrechnung	Anlage V – Seite 7-9 PDF
Eigenkapitalspiegel	Anlage VI – Seite 10 PDF
Bestätigungsvermerk	Anlage VII – Seite 11-12 PDF
Bestätigungsvermerk für die Kapitalflussrechnung	Seite 14-15 PDF
Kapitalflussrechnung als Anlage zum Bestätigungsvermerk für die Kapitalflussrechnung	Seite 16-17 PDF

#### **3.4.3 Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019**

Eine elektronische Version der mittels Verweis aufgenommenen Information ist auch auf der Website der Emittentin unter [www.ramfort.de/anleihe](http://www.ramfort.de/anleihe) verfügbar und kann über folgenden Hyperlink abgerufen werden:

[www.ramfort.de/anleihe/JA2019.pdf](http://www.ramfort.de/anleihe/JA2019.pdf)

Bilanz	Anlage I – Seite 1-2 PDF
GuV	Anlage II – Seite 3 PDF

Anhang	Anlage III – Seite 4-5 PDF
Anlagengitter	Anlage IV – Seite 6 PDF
Kapitalflussrechnung	Anlage V – Seite 7-9 PDF
Eigenkapitalspiegel	Anlage VI – Seite 10 PDF
Bestätigungsvermerk	Anlage VII – Seite 11-12 PDF
Bestätigungsvermerk für die Kapitalflussrechnung	Seite 14-15 PDF
Kapitalflussrechnung als Anlage zum Bestätigungsvermerk für die Kapitalflussrechnung	Seite 16-17 PDF

Eine elektronische Version der mittels Verweis aufgenommenen Information ist auch auf der Website der Emittentin unter [www.ramfort.de/anleihe](http://www.ramfort.de/anleihe) verfügbar.

Werden nur bestimmte Teile eines Dokuments mittels Verweis aufgenommen, so sind die nicht aufgenommenen Teile für den Anleger nicht relevant.

Alle hier mittels Referenz einbezogenen Dokumente können unter [www.ramfort.de/anleihe](http://www.ramfort.de/anleihe) eingesehen werden. Die Emittentin stellt auf Verlangen jedem potenziellen Anleger eine Version der Dokumente auf einem dauerhaften Datenträger zur Verfügung. Für den Fall, dass ein potenzieller Anleger ausdrücklich eine Papierkopie anfordert, stellt ihm die Emittentin eine gedruckte Fassung des Dokuments zur Verfügung. Zusätzlich werden die Dokumente auf der Website der Luxembourg Stock Exchange ([www.bourse.lu](http://www.bourse.lu)) und der Website der European Market Authority ([www.esma.europa.eu](http://www.esma.europa.eu)) veröffentlicht.

### 3.5 Informationen zu Branchen-, Markt- und Kundendaten

Dieser Prospekt enthält Branchen-, Markt- und Kundendaten sowie Berechnungen, die aus Branchenberichten, Marktforschungsberichten, öffentlich erhältlichen Informationen und kommerziellen Veröffentlichungen entnommen sind („**externe Daten**“). Externe Daten wurden insbesondere für Angaben zu Märkten und Marktentwicklungen verwendet.

Der Prospekt enthält darüber hinaus Schätzungen von Marktdaten und daraus abgeleiteten Informationen, die weder aus Veröffentlichungen von Marktforschungsinstituten noch aus anderen unabhängigen Quellen entnommen werden können. Diese Informationen beruhen auf internen Schätzungen der Emittentin, die auf der langjährigen Erfahrung ihrer Know-how-Träger, Auswertungen von Fachinformationen (Fachzeitschriften, Messebesuche, Fachgespräche) oder innerbetrieblichen Auswertungen beruhen und können daher von den Einschätzungen der Wettbewerber der RAMFORT-Gruppe oder von zukünftigen Erhebungen durch Marktforschungsinstitute oder anderen unabhängigen Quellen abweichen.

Anderen Einschätzungen der Emittentin liegen dagegen veröffentlichte Daten oder Zahlenangaben aus externen, öffentlich zugänglichen Quellen zu Grunde.

Die in diesem Prospekt enthaltenen Marktinformationen wurden größtenteils von der Emittentin auf Basis solcher Studien zusammengefasst und abgeleitet. Einzelne Studien wurden lediglich dann zitiert, wenn die betreffende Information dieser Studie unmittelbar entnommen werden kann. Im Übrigen beruhen die Einschätzungen der Emittentin, soweit in diesem Prospekt nicht ausdrücklich anders dargestellt, auf internen Quellen.

Branchen- und Marktforschungsberichte, öffentlich zugängliche Quellen sowie kommerzielle Veröffentlichungen geben im Allgemeinen an, dass die Informationen, die sie enthalten, aus

Quellen stammen, von denen man annimmt, dass sie verlässlich sind, dass jedoch die Genauigkeit und Vollständigkeit solcher Informationen nicht garantiert wird und die darin enthaltenen Berechnungen auf einer Reihe von Annahmen beruhen. Diese Einschränkungen gelten folglich auch für diesen Prospekt. Aufgrund der Schnelligkeit der Veränderungen in den Rahmenbedingungen durch die nicht absehbaren Auswirkungen des Corona Virus auf die einzelnen Volkswirtschaften und die Weltwirtschaft ist zu berücksichtigen, dass auch Studien aus jüngster Zeit diese Veränderungen im Datenbestand ohne Aktualisierung nicht immer widerspiegeln können.

Externe Daten wurden weder von der Emittentin noch von der Abwicklungs-Bank auf ihre Richtigkeit überprüft.

Sofern Informationen von Seiten Dritter übernommen wurden, sind diese im Prospekt korrekt wiedergegeben. Soweit der Emittentin bekannt und von ihr aus den von Dritten übernommenen Informationen ableitbar, sind keine Fakten unterschlagen worden, die die wiedergegebenen Informationen unkorrekt oder irreführend gestalten würden.

Ein Glossar mit den verwendeten Fachbegriffen befindet sich am Ende des Prospekts.

### **3.6 Hinweise zu Webseiten**

Informationen, die auf einer in diesem Prospekt erwähnten Webseite enthalten sind, sind kein Teil dieses Prospekts oder werden anders als durch Verweis in diesen Prospekt übernommen. Diese Informationen wurden daher auch nicht von der CSSF geprüft oder gebilligt. Die CSSF billigt diesen Prospekt ohnehin nur bezüglich der Standards der Vollständigkeit, Verständlichkeit und Kohärenz gemäß der Verordnung (EU) 2017/1129.

## **4. ANGABEN ZUR EMITTENTIN**

### **4.1 Firma, Registrierung, Sitz, kommerzielle Bezeichnung der Emittentin und Rechtsträgerkennung**

Die Emittentin ist eine nach dem Recht der Bundesrepublik Deutschland gegründete Gesellschaft mit beschränkter Haftung, die am 26. August 2003 unter der damaligen Firma Wittke Immobilien GmbH im Handelsregister des Amtsgerichts Regensburg unter HRB 9090 eingetragen wurde. Die Umfirmierung in RAMFORT GmbH wurde am 01. Januar 2020 in das Handelsregister des Amtsgerichts Regensburg eingetragen. Die Emittentin hat ihren Sitz in Regensburg, ihre Geschäftsanschrift lautet: Ladehofstraße 30, 93049 Regensburg. Sie ist erreichbar unter Tel. +49 (0) 941 / 640 88 500, Fax +49 (0) 941 / 640 899 92.

Die Rechtsträgerkennung (LEI) lautet 391200MAQK2K59ABXK49.

Die gesetzliche Bezeichnung der Emittentin ist „**RAMFORT GmbH**“. Im Markt tritt die Emittentin auch unter der verkürzten kommerziellen Bezeichnung „**RAMFORT**“ bzw. einschließlich ihrer Tochtergesellschaft, der Safe Invest GmbH, sowie deren Tochtergesellschaften, der SAFE 02 GmbH & Co. 3. KG, der SAFE 02 GmbH & Co. 4. KG, der SAFE 2 Office GmbH & Co. KG, der ParkOffice GmbH & Co. KG und der ACC Bremen GmbH & Co. KG, die „**RAMFORT-Gruppe**“ auf, konsolidiert zusammen mit ihren verbundenen Unternehmen wird im Markt die verkürzte kommerzielle Bezeichnung „**RAMFORT-Konzern**“ verwendet.

### **4.2 Unternehmensgegenstand der Emittentin**

Unternehmensgegenstand der Emittentin ist gemäß § 2 des Gesellschaftsvertrages die Verwaltung eigenen Vermögens, insbesondere von Immobilienvermögen und

Gesellschaftsbeteiligungen.

Das Geschäftsmodell der Emittentin besteht dabei darin, Gewerbeimmobilien und/oder Wohnimmobilien zu erwerben, zu vermieten oder ggf. auch wieder zu veräußern. Neben dem Halten von Wohn- und Gewerbeimmobilien und der damit verbundenen Generierung von Erträgen aus der Vermietung strebt die Emittentin somit auch an, neben der Vereinnahmung von Mieterlösen über geeignete Property und Asset Management Aktivitäten die bauliche und wirtschaftliche Substanz, die Mieterstruktur, Mieterträge und Mietlaufzeiten zu optimieren und nach Aufwertung der Immobilie diese wieder gewinnbringend zu verkaufen bzw. diese über ihre Tochtergesellschaften im Bestand langfristig zu halten und langfristig zu finanzieren (nachhaltiger Bestandsaufbau).

#### **4.3 Abschlussprüfer**

Die whg GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Clermont-Ferrand-Allee 34, 93049 Regensburg, ist Mitglied der Wirtschaftsprüferkammer und hat die gemäß HGB erstellten Jahresabschlüsse der Emittentin zum 31. Dezember 2019 und zum 31. Dezember 2018 geprüft und mit dem in diesem Prospekt wiedergegebenen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

#### **4.4 Land und Datum der Gründung, Rechtsordnung und Existenzdauer**

Die Emittentin ist eine am 23. Juli 2003 nach dem Recht der Bundesrepublik Deutschland gegründete Gesellschaft mit beschränkter Haftung. Für die Emittentin gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland. Ihr eingetragener Sitz ist Regensburg, Geschäftsanschrift: Ladehofstraße 30, 93049 Regensburg. Rechtsträgerkennung (LEI): 391200MAQK2K59ABXK49. Das Geschäftsjahr der Emittentin entspricht dem Kalenderjahr und läuft vom 1. Januar bis zum 31. Dezember eines jeden Jahres.

Die Emittentin ist auf unbestimmte Zeit errichtet.

#### **4.5 Jüngste Ereignisse, die für die Emittentin eine besondere Bedeutung haben und die in hohem Maße für eine Bewertung der Solvenz der Emittentin relevant sind**

Die Emittentin ist der Ansicht, dass der Markt für Gewerbe- und Wohnimmobilien weiterhin sehr attraktiv ist, zumal die Emittentin nach ihrer Ansicht über ein erfahrenes Management mit einem umfangreichen Netzwerk verfügt. Die Emittentin geht davon aus, auch in Zukunft weiterhin Objekte zu erwerben und zu verkaufen.

Es hat mit Ausnahme der ungewissen Auswirkungen der Maßnahmen zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie (vgl. hierzu die Ausführungen unter Ziffer 2.1.5(c)) keine wesentliche Verschlechterung der Aussichten der Emittentin seit dem Stichtag des letzten geprüften Jahresabschlusses, mithin dem 31. Dezember 2019, gegeben.

Die RAMFORT-Gruppe hat mit notariellen Kaufverträgen vom 14. Oktober 2020 durch ihre mittelbaren, 100%igen Tochtergesellschaften die folgenden Immobilien („**Neuimmobilien I**“) erworben:

- Ohmstraße 1, 85716 Unterschleißheim, eingetragen im Grundbuch von Unterschleißheim des Amtsgerichts München, Band 262, Blatt 8681;
- Otto-Lilienthal-Straße 16 A, 28199 Bremen, eingetragen im Grundbuch von Vorstadt L 35 des Amtsgerichts Bremen, Blatt 521;



- Otto-Lilienthal-Straße 22, 28199 Bremen, eingetragen im Grundbuch von Vorstadt L 35 des Amtsgerichts Bremen, Blatt 549;
- Otto-Lilienthal-Straße 23, 28199 Bremen, eingetragen im Grundbuch von Vorstadt L 35 des Amtsgerichts Bremen, Blatt 516; und
- Otto-Lilienthal-Straße 23 A, 28199 Bremen und Otto-Lilienthal-Straße 25, 28199 Bremen, eingetragen im Grundbuch von Vorstadt L 35 des Amtsgerichts Bremen, Blatt 537.

Ferner hat die RAMFORT-Gruppe mit notariellem Kaufvertrag vom 14. Oktober 2020 durch ihre mittelbaren, 100%igen Tochtergesellschaften die folgenden Immobilien („**Neuimmobilien II**“; Neuimmobilien I und Neuimmobilien II zusammen die „**Neuimmobilien**“) unter der aufschiebenden Bedingung der Sicherstellung der Finanzierung des vereinbarten Kaufpreises abzüglich des bereits geleisteten Zahlungsbetrages innerhalb eines Zeitraumes von sieben Monaten nach dem vorgenannten Beurkundungstag, erworben:

- Otto-Lilienthal-Straße 19/Flughafenallee 3, 28199 Bremen, eingetragen im Grundbuch von Vorstadt L 35 des Amtsgerichts Bremen, Blatt 527;
- Otto-Lilienthal-Straße 27, 28199 Bremen, eingetragen im Grundbuch von Vorstadt L 35 des Amtsgerichts Bremen, Blatt 551; und
- Otto-Lilienthal-Straße 29, 28199 Bremen, eingetragen im Grundbuch von Vorstadt L 35 des Amtsgerichts Bremen, Blatt 550.

Die Neuimmobilien haben eine Gesamtgewerbefläche von 38.908 qm und einen durchschnittlichen Leerstand von derzeit 28,78 %.

Für den Erwerb der Neuimmobilien I hat die RAMFORT-Gruppe, die folgenden Darlehensverträge abgeschlossen:

- Darlehensvertrag über EUR 22.500.000,00 mit der Sparkasse Niederbayern-Mitte;
- Darlehensvertrag über EUR 6.000.000,00 mit der Sparkasse Verden;
- Darlehensvertrag über EUR 1.380.000,00 mit Herrn Björn Wittke; und
- Darlehensvertrag über EUR 1.500.000,00 mit der ZIMA Jugendstilpalais GmbH.

Für den Erwerb der Neuimmobilien II plant die RAMFORT-Gruppe Darlehensverträge über EUR 26.000.000,00 abzuschließen, der restliche Kaufpreis für die Neuimmobilien II wird durch die Emissionserlöse aus dieser Anleihe dargestellt.

Der Gesamtkaufpreis für die Neuimmobilien I beträgt EUR 31.610.000,00 zzgl. Erwerbsnebenkosten in Höhe von ca. EUR 2.222.164,00, d.h. insgesamt belaufen sich die Kosten für den Erwerb der Neuimmobilien I auf ca. EUR 33.832.164,00. Der Kaufpreis für die Neuimmobilien I ist bereits vollständig bezahlt und Lasten sowie Nutzen der Neuimmobilien I auf die RAMFORT-Gruppe erfolgreich übergegangen.

Der Gesamtkaufpreis für die Neuimmobilien II beträgt EUR 31.000.000,00 zzgl. Erwerbsnebenkosten in Höhe von ca. 2.965.921,00 d.h. insgesamt belaufen sich die Kosten für den Erwerb der Neuimmobilien II auf ca. EUR 33.965.921,00, welchen die RAMFORT-GRUPPE in Höhe von ca. EUR 26.000.000,00 durch Bankenfinanzierung und in Höhe von ca. EUR 8.000.000 durch die Emissionserlöse aus dieser Anleihe zu bezahlen beabsichtigt. Bisher hat die Emittentin auf den vorgenannten Gesamtkaufpreis eine Anzahlung in Höhe von insgesamt EUR 1.550.000,00 geleistet.

Darüber hinaus bestehen nach Kenntnis der Emittentin derzeit keine Trends, Unsicherheiten,

Anfragen, Verpflichtungen oder Vorfälle, die geeignet sind, die Geschäftsaussichten der Emittentin im laufenden Geschäftsjahr wesentlich zu beeinflussen.

#### **4.6 Wesentliche Veränderungen der Finanzlage der RAMFORT-Gruppe**

Mit Ausnahme der unter den Ziffern 4.5 und 4.8 angegebenen Veränderungen gab es seit dem 30. Juni 2020 keine wesentlichen Veränderungen in der Schulden- und Finanzierungsstruktur der Emittentin.

#### **4.7 Rating**

Die Emittentin verfügt über kein Rating, welches im Auftrag der Emittentin oder in Zusammenarbeit mit der Emittentin erstellt wurde.

#### **4.8 Angaben zu wesentlichen Veränderungen in der Schulden- und Finanzierungsstruktur der Emittentin seit dem letzten Geschäftsjahr.**

Der Erwerb der Neuimmobilien I konnte bereits in Geschäftsjahr 2020 vollständig umgesetzt werden. Sämtliche typische Bedingungen bei Immobilientransaktionen, insbesondere die Eintragung der Auflassungsvormerkung bzw. Negativtestate hinsichtlich sämtlicher gesetzlicher Vorkaufsrechte wurden erfüllt. Der Kaufpreis für die der Neuimmobilien I wurde fristgerecht entrichtet. Den Verbindlichkeiten der RAMFORT-Gruppe in Höhe von ca. EUR 33.832.164,00 stehen folglich Immobilieninvestitionen mit erheblichem Ausbaupotential gegenüber. Der Vermögensaufbau ist vollständig durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt. Die getätigten Investitionen werden bereits zu höheren Marktpreisen gehandelt, die Ausbildung von stillen Reserven hat folglich bereits begonnen.

Für den Fall, dass es der Emittentin nicht gelingen sollte, bezüglich des noch offenen Gesamtkaufpreises für die Neuimmobilien II eine Fremdfinanzierung zu erhalten, verbleibt der von der Emittentin bereits geleistete Zahlungsbetrag in Höhe von EUR 1.550.00,00 bei dem Verkäufer der Neuimmobilien II.

#### **4.9 Beschreibung der erwarteten Finanzierung der Tätigkeit der Emittentin**

Die bisherige Finanzierung der RAMFORT-Gruppe über Bankdarlehen soll über die Anleihebegebung durch eine Fremdfinanzierung über Anleihen ergänzt werden. Die Emittentin behält sich vor, die Fremdfinanzierung über Anleihen in Zukunft zu erweitern.

#### **4.10 Gründe für das Angebot und Verwendung der Erträge**

Die Emittentin schätzt den Netto-Emissionserlös – nach Abzug der ebenfalls geschätzten Kosten für die Emission in Höhe von EUR 650.000,00 – auf EUR 9.350.000,00. Emissionserlös Die Emittentin beabsichtigt, den Emissionserlös für den Erwerb und das Refurbishment der folgenden Immobilien durch ihre Tochtergesellschaften in der nachfolgenden angegebenen Reihenfolge zu verwenden:

<b>Art der Mittelverwendung</b>	<b>Tochtergesellschaft</b>	<b>Grundstück(e)</b>	<b>Höhe der Mittel in EUR</b>
Erwerb	ParkOffice GmbH & Co. KG	Otto-Lilienthal-Straße 19/Flughafenallee 3,	2.700.000,00

		28199 Bremen	
Erwerb	ACC Bremen GmbH & Co. KG	Otto-Lilienthal-Straße 25, 27 und 29, 28199 Bremen	5.300.000,00
Refurbishment	SAFE 02 GmbH & Co. 3 KG	Lange Str. 32, 27749 Delmenhorst; Otto-Lilienthal-Straße 16, 22, 23 und 23a, 28199 Bremen	1.000.000,00

Den verbleibenden Restbetrag der Netto-Emissionserlöse in Höhe von EUR 350.000,00 beabsichtigt die Emittentin für den Erwerb weiterer Immobilien und deren Refurbishment durch die Emittentin oder ihre Tochtergesellschaften sowie als Working-Capital-Finanzierung zu verwenden.

Soweit der Emissionserlös zur Finanzierung des Erwerbs und des Refurbishments weiterer Immobilien erfolgt, dient er primär der finanziellen Ausstattung von Tochtergesellschaften der Emittentin. Alternativ sollen die Erlöse auch für die Finanzierung des Erwerbs und des Refurbishments von Immobilien unmittelbar durch die Emittentin verwendet werden, wobei die Ausstattung der Tochtergesellschaften vorrangig ist. Eine feste Zweckbindung über die Verwendung der Erlöse existiert jedoch nicht.

#### 4.11 Angaben über das Kapital der Emittentin

Das Stammkapital der Emittentin beträgt EUR 25.000,00. Das Stammkapital der Emittentin ist voll eingezahlt. Das Stammkapital ist aufgeteilt in zwei Geschäftsanteile mit einem Nennbetrag von jeweils EUR 12.500,00.

#### 4.12 Gesellschafterstruktur der Emittentin

Das Geschäftsmodell der Emittentin besteht darin, selbst oder über ihre (mittelbaren) Tochtergesellschaften, Gewerbe- und Wohnimmobilien zu erwerben, ggf. zu revitalisieren und dadurch die Werte zu steigern sowie zu vermieten oder ggf. auch wieder zu veräußern.

Die Gesellschafterstruktur der Emittentin stellt sich zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Wertpapierprospekts daher wie folgt dar:

Name des Gesellschafters	Gesamtnennbetrag der gehaltenen Anteile (in EUR)	Prozentangabe
Björn P. Wittke	25.000,00	100%
<b>Stammkapital der Emittentin</b>	<b>25.000,00</b>	<b>100%</b>

Der Emittentin sind keine Vereinbarungen bekannt, deren Ausübung zu einem späteren Zeitpunkt zu einer Veränderung der Kontrolle bei der Emittentin führen könnte.

#### 4.13 Aufbau des RAMFORT-Konzerns

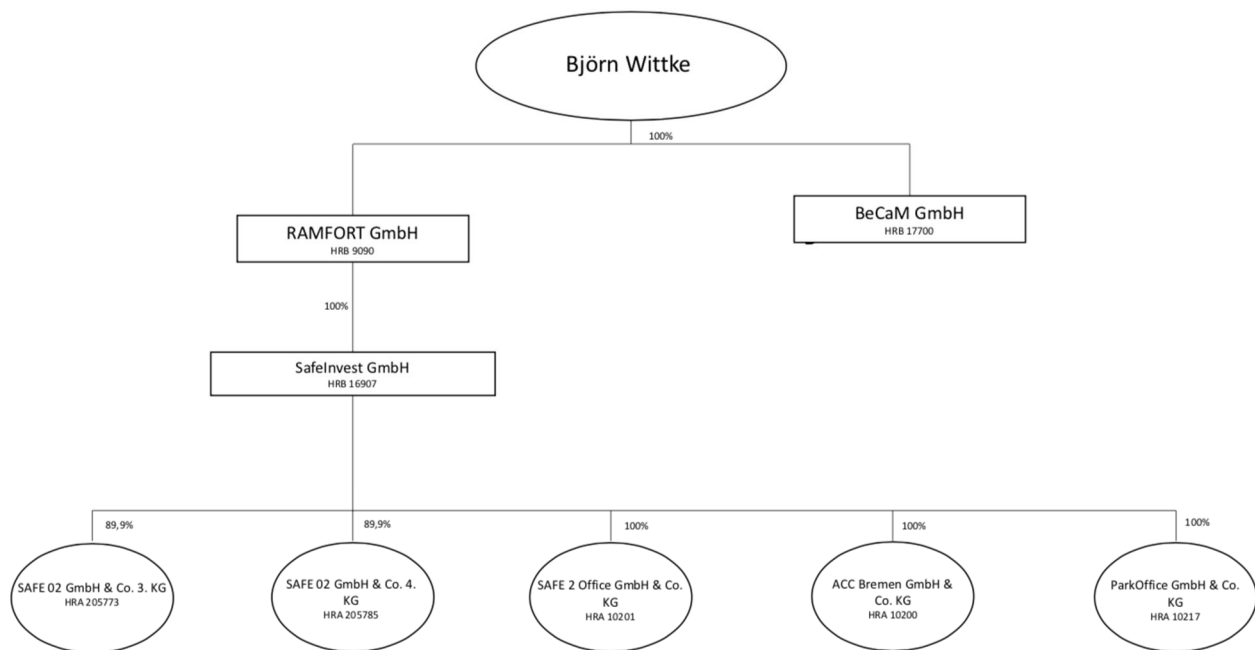
Die Emittentin ist ein Teil des RAMFORT-Konzerns. Die Emittentin ist alleinige Gesellschafterin der Safe Invest GmbH mit Sitz in Regensburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Regensburg unter HRB 16907. Die Safe Invest GmbH wiederum hält

- 89,9% der Kommanditanteile an der SAFE 02 GmbH Co. 3. KG;
- 89,9% der Kommanditanteile an der SAFE 02 GmbH Co. 4. KG;
- 100% der Kommanditanteile an der SAFE 2 Office GmbH Co. KG;
- 100% der Kommanditanteile an der ParkOffice GmbH & Co. KG;
- 100% der Kommanditanteile an der ACC Bremen GmbH & Co. KG.

Komplementärin der SAFE 02 GmbH Co. 3. KG, SAFE 02 GmbH Co. 4. KG, SAFE 2 Office GmbH Co. KG, ACC Bremen GmbH & Co. KG und der ParkOffice GmbH & Co. KG ist jeweils die BeCaM GmbH.

Sämtliche Geschäftsanteile an der Emittentin und der BeCaM GmbH werden von Herrn Björn P. Wittke gehalten.

Die Gesellschaftsstruktur des RAMFORT-Konzerns stellt sich damit wie folgt dar:



#### 4.14 Abhängigkeit der Emittentin von anderen Unternehmen der RAMFORT-Gruppe

Der wirtschaftliche Erfolg der Emittentin und damit einhergehend die Zinszahlungen sowie die Rückzahlung der 6,75 % Schuldverschreibungen 2021/2026 hängen daher auch von dem wirtschaftlichen Erfolg sowie von Gewinnausschüttungen ihrer Tochtergesellschaften ab, da sie Zinsen und Rückzahlungsmittel weitgehend nur dann leisten kann, wenn die Immobilien in den Tochtergesellschaften ausreichende Liquidität generieren.

Im Übrigen ist die Emittentin von anderen Unternehmen der RAMFORT-Gruppe nicht abhängig.

#### 4.15 Wichtige Ereignisse in der Entwicklung der Geschäftstätigkeit der RAMFORT-Gruppe

<b>2003</b>	Gründung der Gesellschaft mit Fokus auf den An- und Verkauf von Grundstücken sowie dem Halten von Geschäftsanteilen an der EXPEC-Gruppe
<b>2003-2018</b>	Wesentlicher Aufbau und Ausbau der Beteiligung an der EXPEC-Gruppe auf einen Immobilienbestand im Wert von EUR 80 Mio.
<b>2004</b>	Kauf eines Wohngebäudes mit 1.000 qm in Regensburg
<b>2009</b>	Verkauf eines Wohngebäudes von 1.000 qm in Regensburg
<b>2017</b>	Kauf Bürogebäude Ladehofstraße 30 für langfristigen Bestand
<b>2018</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verkauf der gesamten Anteile an der EXPEC-Gruppe</li> <li>• Kauf von 89,9% der Kommanditanteile an der SAFE 02 GmbH &amp; Co. 3 KG und der SAFE 02 GmbH &amp; Co. 4 KG</li> </ul>
<b>2019</b>	Vollzug des Verkaufs der Beteiligung an der EXPEC-Gruppe und Übernahme der Anteile an der SAFE 02 GmbH & Co. 3 KG und SAFE 02 GmbH & Co. 4 KG
<b>2020</b>	Umsetzung neuer Firmenstruktur und Bestandserweiterung

## **5. ORGANE DER EMITTENTIN**

### **5.1 Verwaltungs-, Management- und Aufsichtsorgane**

Organe der Emittentin sind die Gesellschafterversammlung und die Geschäftsführung. Die Aufgabenfelder dieser Organe sind im GmbH-Gesetz und in dem Gesellschaftsvertrag der Emittentin geregelt.

### **5.2 Gesellschafterversammlung**

Herr Björn P. Wittke ist der Alleingesellschafter der Emittentin. Die Gesellschafterversammlung ist beschlussfassendes Organ der Emittentin, wenn eine Beschlussfassung der Gesellschafter erforderlich ist. Die Einberufung erfolgt durch einen oder mehrere Geschäftsführer. Die Gesellschafterbeschlüsse werden mit den gesetzlich vorgesehenen Mehrheiten gefasst.

Es existieren keine Vereinbarungen, die zu einem späteren Zeitpunkt zu einer Veränderung der Kontrolle der Emittentin führen.

### **5.3 Geschäftsführung**

Die Geschäftsführung der Emittentin besteht aus einem oder mehreren Geschäftsführern. Ist nur ein Geschäftsführer bestellt, so vertritt er die Gesellschaft allein. Sind mehrere Geschäftsführer bestellt, so wird die Gesellschaft durch zwei Geschäftsführer gemeinsam oder durch einen Geschäftsführer zusammen mit einem Prokuristen vertreten. Durch Beschluss der Gesellschafterversammlung kann jedem Geschäftsführer auch Einzelvertretungsbefugnis sowie Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB gewährt werden. Der derzeit alleinige Geschäftsführer Herr Björn P. Wittke ist stets einzelvertretungsberechtigt und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Die Geschäftsführung der Emittentin führt als Leitungsorgan die Geschäfte, entwickelt die strategische Ausrichtung und setzt diese um.

Die Geschäftsführung ist über die Anschrift der Emittentin Ladehofstraße 30, 93049 Regensburg, Bundesrepublik Deutschland, erreichbar.

### **5.4 Potenzielle Interessenkonflikte**

Mit den unmittelbaren und mittelbaren Gesellschaftern der Emittentin hat die RAMFORT-Gruppe keinerlei Leistungsbeziehungen bis auf Folgende:

Herr Björn P. Wittke nimmt in zahlreichen Gesellschaften der Gruppe Geschäftsführerfunktionen wahr.

Entgeltlich ist hiervon lediglich der Geschäftsführerdienstvertrag von Herrn Björn P. Wittke mit der Emittentin.

Darlehensvertrag über EUR 1.380.000,00 zwischen Herrn Björn Wittke als Darlehensgeber und der SAFE 2 Office GmbH & Co. KG als Darlehensnehmerin.

Sämtliche Geschäftsbeziehungen mit diesen nahe stehenden Personen werden zu marktüblichen Konditionen abgewickelt.

Herrn Björn P. Wittke erwirbt zudem auch privat Immobilien.

Aufgrund dieser Konstellation sowie der Stellung von Herrn Björn P. Wittke als Alleingesellschafter der Emittentin können sich möglicherweise Interessenkonflikte bei dem Geschäftsführer zwischen seinen Verpflichtungen als Organmitglied der Emittentin einerseits und

seinen privaten Interessen, insbesondere als Gesellschafter der Emittentin und privater Immobilienerwerber, ergeben. Auf Seiten des Gesellschafters könnte z.B. ein erhöhtes Interesse an der Ausschüttung einer (möglichst hohen) Dividende bestehen, während es im Interesse der Emittentin liegen könnte, Gewinne zu thesaurieren. Ebenso könnte Herr Björn P. Wittke besonders preisgünstige Immobilien privat erwerben und nicht über die RAMFORT-Gruppe.

Es könnten sich durch die Tätigkeiten dieser Personen Interessenkonflikte zwischen den persönlichen Interessen dieser Personen einerseits und den Interessen der Emittentin oder der Anleihegläubiger andererseits ergeben.

Darüber hinaus sind der Emittentin keine potenziellen Interessenkonflikte der Mitglieder der Geschäftsführung zwischen ihren Verpflichtungen gegenüber der Emittentin und ihren privaten Interessen oder sonstigen Verpflichtungen bekannt.

## **5.5 Corporate Governance**

Da es sich bei der Emittentin weder um eine Aktiengesellschaft noch um eine börsennotierte Gesellschaft handelt, ist diese nicht zur Abgabe einer Entsprechungserklärung gemäß § 161 AktG im Hinblick auf die Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ verpflichtet.

## **6. GESCHÄFTSTÄTIGKEIT**

### **6.1 Überblick**

#### **6.1.1 Haupttätigkeitsbereiche der Emittentin und ihrer direkten und indirekten Tochtergesellschaften**

##### Gesellschaftsrechtlicher Unternehmensgegenstand:

Unternehmensgegenstand der Emittentin ist gemäß § 2 des Gesellschaftsvertrages die Verwaltung eigenen Vermögens, insbesondere von Immobilienvermögen und Gesellschaftsbeteiligungen. Die Gesellschaft ist berechtigt, Zweigniederlassungen zu errichten und sich an anderen Unternehmen zu beteiligen.

##### Geschäftsmodell und -zweck:

Als inhabergeführtes Unternehmen besteht das Geschäftsmodell der Emittentin und ihrer im Mehrheitseigentum stehenden direkten und indirekten Tochtergesellschaften in der eigenen Vermögensverwaltung mit den Schwerpunkten Investitionen in Immobilien, vor allem in Büro- und Gewerbeimmobilien sowie zukünftig gegebenenfalls auch Wohnimmobilien und darüber hinaus in der Beteiligung an Entwicklungsprojekten für Immobilien. Die Immobilien werden für den Eigenbestand erworben, bewirtschaftet und ggf. auch wieder zu veräußert. Über den operativen Immobilienschwerpunkt hinaus investiert die RAMFORT-Gruppe in lukrative Unternehmensbeteiligungen. Mit dem Ziel des effizienten Aufbaus von Vermögen steuert das Asset Management Aufbau und Bewirtschaftung eines ausgesuchten Bestandsportfolios mit positivem Cash-Flow.

##### Gruppenorganisation:

Die Emittentin selbst nimmt als rein vermögensverwaltende Obergesellschaft der RAMFORT-Gruppe Holding- und Finanzierungsfunktionen für ihre Tochtergesellschaften wahr, welche die jeweiligen Immobilien erwerben, entwickeln, operativ bewirtschaften sowie vermieten und ggf. wieder veräußern. Zusätzlich zu der Holding- und Finanzierungsfunktionen für ihre

Tochtergesellschaften ist die Emittentin auch Eigentümerin einer Immobilie.

Der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit der operativen Gesellschaften der RAMFORT-Gruppe liegt nach dem Ankauf geeigneter Immobilien (Immobilien-Invest) darin, mit diesen nachhaltige Mieterträge zu erwirtschaften (Real Estate Asset Management).

Die von den operativ tätigen Gesellschaften aus der Vermietung und dem nach erfolgreicher Werterhöhung erfolgten Verkauf erwirtschafteten Erträge fließen in Form von Zinsen für gewährte Darlehen und als Gewinnausschüttungen an die Emittentin.

#### Geschäftsfeld Immobilien-Invest:

Im Geschäftsfeld Immobilien-Invest investiert die RAMFORT-Gruppe mit Schwerpunkt in der sogenannten Assetklasse "Value Add". Durch ihr Investitionsprofil baut die RAMFORT-Gruppe ihr Immobilienportfolio und den Wert stetig aus. Sie konzentriert sich in der Akquisition auf nachhaltig vermietbare Bestandsobjekte und sucht stabilen Cashflow bei gleichzeitig hoher Sicherheitsorientierung. Insoweit wird in Büroobjekte (Office), Wohnobjekte (Residential) und Grundstücke mit Entwicklungsmöglichkeiten sowohl für Büroprojekte als auch für Wohnbauprojekte investiert. Für das Risikomanagement bevorzugt die RAMFORT-Gruppe eine kleinteilige Vermietungsstruktur und bevorzugt Multi-Tenant-Objekte gegenüber Single-Tenant-Objekten. Für die RAMFORT-GRUPPE sind Projekte zukunftsicher und nachhaltig im Ertrag, wenn sie die folgenden wesentliche Grundvoraussetzungen erfüllen: etablierte Lagen, gute Verkehrsanbindung und gute Nahversorgung. Objekte mit kurzen Laufzeiten, Mietleerstand und Investitionsbedarf an gefragten Standorten, sind für die RAMFORT-Gruppe von besonderer Bedeutung.

Zu diesem Zweck nimmt die RAMFORT-Gruppe in den erworbenen Immobilien Refurbishment und weitere nachhaltige Investitionen zur langfristigen Sicherung der Gebäudesubstanz vor. Durch entsprechende Aufwertung sollen Verkehrs- und Ertragswert der Immobilien erheblich gesteigert werden. Nach erfolgreicher Wert- und Ertragssteigerung werden die Immobilien umfinanziert und verbleiben im Eigenbestand oder werden verkauft. Durch Umfinanzierungen für den Verbleib im Eigenbestand können stille Reserven, die in Folge der Werterhöhungen durch die vorangegangenen Maßnahmen geschaffen wurden, aufgedeckt werden und so die Liquiditätsbilanz der RAMFORT-Gruppe verbessern; insbesondere zum Zweck der Finanzierung zukünftiger Projekte.

#### Geschäftsfeld Real Estate Asset Management:

Im Geschäftsfeld Real Estate Asset Management steht für die RAMFORT-Gruppe die langfristige Wertsteigerung und folglich substanzielle Nachhaltigkeit im Mittelpunkt. Dieses Ziel gewährleistet das Experten-Team der RAMFORT-Gruppe. Mit seinen erfolgserprobten strategischen Instrumenten verfolgt es kontinuierlich und mit gewissem Druck immer den Grundsatz, dass ein nachhaltiger Ertrag gleichzeitig zu einer nachhaltigen Wertsteigerung führt. Standorte und Vermietungsstrategie werden gemäß diesem Kernziel und der Absicherung eines positiven Cashflows festgelegt und fortwährend überprüft. Die Experten der RAMFORT-Gruppe überwachen das extern eingesetzte Property Management, die Verwaltung der eigenen Objekte sowie das Facility Management. Im Mittelpunkt des Real Estate Asset Managements stehen immer der Mieter und die Mieterbindung als stabile Grundlage einer wertbeständigen Investition. Die RAMFORT-Gruppe kümmert sich um den Vertragsabschluss und betreut die Mieter persönlich und direkt um eine stabile Vermietungsleistung zu generieren. Vermietung, Verwaltung und fortlaufende Überprüfung der Ergebnisse komplettieren das Real Estate Asset Management der RAMFORT-Gruppe.



### Geschäftsfeld Beteiligungen:

Die Gesellschaften der RAMFORT-Gruppe beteiligen sich an anderen Immobilien-Gesellschaften, -Firmen und -Projekten. Dieser Geschäftszweig soll gegebenenfalls zukünftig durch Beteiligungen an Projektentwicklungen, Bauträgergeschäften und Immobiliengesellschaften ausgebaut werden. Die Beteiligungen erfolgen direkt über Gesellschaftsanteile oder Ausreichung von Mezzaninkapital.

### Standorte:

Die Emittentin ist mit ihren direkten und indirekten Tochtergesellschaften ausschließlich auf dem deutschen Immobilienmarkt tätig. Die Immobilien der RAMFORT-Gruppe befinden sich in den Großräumen Bremen (Flughafen Bremen und Delmenhorst) und München (Unterschleißheim) sowie in Regensburg. Als weiterer Zielstandort liegt Berlin im Fokus der RAMFORT-Gruppe sowie strategisch weitere Städte in Deutschland. Im Bereich der jeweiligen Standorte kann die Mikrolage als sehr gut bezeichnet werden, aufgrund hervorragender technischer Infrastruktur, vor allem Verkehrsinfrastruktur, sowie aufgrund der generellen Nachfrage nach Immobilien der Art und Lage wie sie die RAMFORT-Gruppe erworben hat. Eine ausgezeichnete Lage in Regensburg, eine etablierte Lage im Gewerbegebiet Unterschleißheim, die Fußgängerzone Delmenhorst und das Airport City Center am Flughafen Bremen, einer der solidesten Bürostandorte in Bremen, stehen für nachhaltige Standortqualität.

### Immobilienmarkt in Deutschland

Der Immobilienmarkt in Deutschland unterliegt vielfältigen Schwankungen, die auf unterschiedlichen Faktoren beruhen können, wie beispielsweise der Entwicklung von Angebot und Nachfrage, den steuerlichen Rahmenbedingungen und insbesondere auch der gesamtwirtschaftlichen konjunkturellen Lage. Der deutsche Markt für Gewerbeimmobilien, der teilweise von hohen Leerständen betroffen sein kann, wird von dem gesamtwirtschaftlichen Umfeld und der damit verbundenen Nachfrage nach Mietflächen sowie der Werteinschätzung und der Wertentwicklung von Immobilien in Deutschland beeinflusst. Diese Größen unterliegen vielfältigen Schwankungen, weil sie von zahlreichen, sich gegenseitig beeinflussenden Faktoren abhängig sind. Solche Faktoren des gesamtwirtschaftlichen Umfelds in Deutschland und Europa sind insbesondere die jeweilige Binnenkonjunktur sowie der Weltwirtschaft, die Entwicklung der Rohstoff- und Energiepreise, Währungsschwankungen, die Inflationsrate, das Zinsniveau, aber auch Sonderfaktoren im Euroraum wie die Staatsschulden- und Bankenkrise verschiedener Mitgliedsstaaten der Europäischen Union.

Den deutschen Markt für Wohnimmobilien treffen diese gesamtwirtschaftlichen Einflussfaktoren zunächst ebenfalls. Sie geben regelmäßig die Einkommensentwicklung der Wohnungskäufer und -mieter und somit auch die grundsätzliche Entwicklung des Wohnimmobilienmarktes vor. Hinzu kommen bei Wohnimmobilien vor allem die sich mittel- bis langfristig auswirkenden demographische Aspekte wie allgemeines und regionales Bevölkerungswachstum in Deutschland (bedingt u.a. durch internationale und innerdeutsche Wanderungsbewegungen) sowie die Altersverteilung und deren Entwicklung, aber Haushaltsgrößen und Flächenbedarf je Person und deren Entwicklung.

All diese Faktoren sind durch die Emittentin bzw. die anderen Gesellschaften der RAMFORT-Gruppe nicht zu beeinflussen.

### **6.1.2 Grundbesitz**

Der Wert der direkt und über die Tochtergesellschaften indirekt gehaltene Bestand der Emittentin

an eigenen Immobilien betrug zum 31. Dezember 2019 ca. 14 Millionen Euro. Im Laufe des Jahres 2020 konnte der Wert des Eigenbestandes an Immobilien durch den Erwerb der Neuimmobilien I bislang auf ca. 50 Millionen Euro gesteigert werden. Der Wert des Eigenbestandes wurde anhand von Wertgutachten ermittelt.

Der wert-, wie flächenmäßige Schwerpunkt der Immobilien konzentriert sich derzeit auf die Regionen München, Bremen und Regensburg.

## **6.2 Wichtigste Märkte**

### **6.2.1 Allgemein**

Die Emittentin investiert direkt oder über Unternehmen der RAMFORT-Gruppe hauptsächlich in Gewerbe- und zukünftig gegebenenfalls auch Wohnimmobilien in Deutschland. Ihre Investitionen tätigt sie dabei überwiegend in Objekte der sogenannten Risikoklasse "Value-Add". Durch entsprechende Value-Add-Investments bieten solche Objekte die Möglichkeit, durch Renovierung und Neuausrichtung signifikante Wertsteigerungen zu erzielen. Innerhalb der "Value-Add" Risikoklasse investiert die RAMFORT-Gruppe an etablierten und eingesessenen Standorten. Dabei werden bei Büros Multi-tenant-Objekte bevorzugt und für Wohnimmobilien marktübliche Wohnungsgrößen gesucht. Dieses Profil sichert solide und nachhaltige Mieter, die nicht von kurzfristigen Trends oder temporär gehypten Standorten angelockt werden. Solide Mieter an etablierten Standorten standen in der Vergangenheit und auch während der Covid-19-Pandemie für stabile Einkommensströme und solide Nachvermietungsmöglichkeiten.

Im Fokus der Emittentin stehen dabei Objekte mit einem nach ihrer Einschätzung hohen Maß an Investitionssicherheit.

Die Immobilien der RAMFORT-Gruppe befinden sich aktuell in den Großräumen Bremen (Flughafen Bremen und Delmenhorst) und München (Unterschleißheim) sowie in Regensburg.

Der Markt für Gewerbe- und Wohnimmobilien wird sowohl von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung als auch von einzelnen, spezifischeren Faktoren der wichtigsten Märkte, die nachfolgend näher beschrieben werden, bestimmt. Die Emittentin beabsichtigt ausschließlich auf dem deutschen Markt für Gewerbeimmobilien und vereinzelt auch in Wohnimmobilien tätig zu werden.

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im Jahr 2019 geprägt durch weiteres Wirtschaftswachstum. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt („BIP“) war nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahr 2019 um 0,6% höher als im Vorjahr. Die deutsche Wirtschaft wuchs damit das zehnte Jahr in Folge. Im Vergleich zum Vorjahr nahm das Tempo 2019 aber erneut ab. Im Jahr 2018 war das BIP um 1,5% gewachsen, 2017 noch mit 2,2%.

Für das Jahr 2020 bestanden zunächst grundsätzlich günstige wirtschaftliche Perspektiven, welche allerdings bereits durch Risiken überschattet wurden. So konnten und können der anhaltende Handelskonflikt zwischen den USA und China sowie protektionistische Tendenzen, wie sie etwa in Form der Brexit-Entscheidung und der noch nicht absehbaren Folgen des Brexits aus Freihandelsicht und damit im Besonderen für eine stark vom Export abhängige Volkswirtschaft wie die deutsche sehr nachteilige Auswirkungen haben. Sollten derartige Maßnahmen den internationalen Gütertausch maßgeblich beeinträchtigen, so dürfte dies auch die deutsche Exportwirtschaft in Mitleidenschaft ziehen.

Im Jahr 2020 haben sich durch die Covid-19-Pandemie die ursprünglich gehalten positiven Prognosen zu den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen signifikant verschlechtert. Die Covid-19-Pandemie führte insoweit zu einer Zäsur. Die Covid-19-Pandemie und die zu ihrer Eindämmung

ergriffenen staatlichen Maßnahmen, insbesondere Lockdowns und weitere Quarantänemaßnahmen, führten zu einer weltweiten Wirtschaftskrise von der auch Deutschland stark betroffen war und ist.

Vor Beginn der Krise waren Wachstumsimpulse für die Konjunktur durch die Binnenwirtschaft prognostiziert worden, sowie eine positive Entwicklung am Arbeitsmarkt, steigende Löhne, Entlastungen der Bürgerinnen und Bürger bei Steuern und Abgaben und steigende Altersrenten, was für Einkommenszuwächse hätte sorgen sollen und den privaten Konsum hätte stützen können. Daneben wurde eine moderat positive Entwicklung der Weltkonjunktur und des Welthandels gesehen, mit entsprechend leicht belebtem deutschen Export.

Durch die weltweite Wirtschaftskrise in Folge der Covid-19-Pandemie sind diese Annahmen weitgehend hinfällig geworden.

Die Covid-19-Pandemie und die daraufhin ergriffenen staatlichen Maßnahmen mündeten für die international stark verflochtene deutsche Wirtschaft zunächst in diversen Schocks, die anders als bei der Finanzkrise 2008 sowohl die Angebots- als auch die Nachfrageseite betrafen: Erstens kam es für die deutschen Exporte zu einem Nachfrageschock, da der Konsum weltweit und somit auch in den wichtigsten Absatzmärkten für Produkte und Dienstleistung deutschen Ursprungs einbrach und deutsche Exporte folglich in geringerem Maße nachgefragt wurden. Zweitens sind die Vorleistungen von einem Angebotschock betroffen, da wegen des Stillstands bei wichtigen Zulieferern direkt und indirekt Störungen in den grenzüberschreitenden Wertschöpfungsketten entstanden. Drittens war und ist die heimische Nachfrage im Fahrzeugbar-, Verkehrs-, Gesundheits-, Tourismus- Kunst- und Unterhaltungssektor sowie im Messen- und Gaststättengewerbe auf Grund der Infektionsgefahr und der ergriffenen Maßnahmen eingebrochen und der stationäre Einzelhandel hat mit großen Einbußen zu kämpfen. Unternehmen meldeten bis Ende April 2020 für 10,2 Millionen Arbeitnehmer Kurzarbeit an, wobei es sich um den mit Abstand höchsten Wert aller Zeiten handelte.

Was den Bau- und Immobiliensektor anbelangt, so kam es auf dem Immobilienmarkt vor allem im Bereich der Wohnimmobilien ab dem Inkrafttreten der Kontaktverbote zu einer geringeren Zahl an Suchanfragen im Internet und Besichtigungs- sowie Notartermine konnten nicht stattfinden. Im Hinblick auf Büroimmobilien ist besonders der Trend zum Homeoffice sowie die generell unsichere bzw. teilweise eingetrübte wirtschaftliche Lage und der dadurch möglicherweise sinkende Bedarf an entsprechenden Immobilien zu erwähnen. Aufgrund der großen Unsicherheit über den Fortgang und die Auswirkungen der Pandemie kam es insbesondere in den ersten Monaten im gesamten Immobiliensektor zu einer Zurückhaltung sowohl auf Käufer- als auch auf Verkäuferseite. In der Bauwirtschaft führte die Pandemie zu einem Rückgang der Tätigkeit aufgrund des Mangels an Arbeitskräften aus Osteuropa, die aufgrund von Reisebeschränkungen nicht einreisen konnten, aufgrund von Baustellenschließungen, hohem Krankenstand und besonderem Organisationsaufwands. Der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie geht in einer Stellungnahme davon aus, dass die Umsätze etwa auf dem Niveau von 2019 stagnieren werden und es nicht zur der zuvor prognostizierten Steigerung um 5,5 % kommt.

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes ging das Bruttoinlandsprodukt im Zeitraum von April bis Juni 2020 insgesamt um 10,1 Prozent im Vergleich zum Vorjahreszeitraum zurück, was den stärksten Rückgang darstelle seit Beginn der vierteljährlichen Berechnungen für Deutschland im Jahr 1970. Die Deutsche Bundesbank und mehrere Wirtschaftsforschungsinstitute sehen allerdings Anzeichen dafür, dass sich für das dritte Quartal 2020 wieder eine Erholung der Konjunktur abzeichnet.

Die Bundesregierung hat zur Bewältigung der Krise eine Vielzahl von Maßnahmen ergriffen. Es

wurden insbesondere Hilfspakete finanzieller Art mit einem Gesamtwert von anfänglich ca. 750 Mrd. Euro (u.a. für Zuschüsse, Staatsbeteiligungen und Überbrückungskredite), später aufgestockt um bis zu weitere ca. 130 Mrd. Euro (u.a. befristete Mehrweitsteuersenkung) sowie verschiedene Gesetzesänderungen beschlossen. Bei den Gesetzesänderungen handelte es sich vor allem um befristete Regelungen zum Kündigungsverbot von Dauerschuldverhältnissen (einschließlich gewerblicher und privater Mietverhältnisse) für den Fall, dass Zahlungen nicht geleistet werden, die gesetzliche Stundung solcher Zahlungen, Regelungen zur Aussetzung der Insolvenzantragspflicht sowie Regelungen zur Erhöhung und längeren Bezugsdauer von Kurzarbeitergeld. Hinzu kamen verschiedene, vor allem finanzielle Hilfsprogramme der Bundesländer und der Europäischen Union.

Die von der Bundesregierung eingeleiteten Maßnahmen, vor allem die Verhaltensregeln und Schutzmaßnahmen und besonders das Kurzarbeitergelt und die umfangreichen Hilfsprogramme zeigen, dass Deutschland bislang eines der erfolgreichsten Länder im Umgang mit Covid-19-Pandemie und der Bekämpfung der wirtschaftlichen Folgen ist. Die zu Beginn der Covid-19-Pandemie vor allem von Unsicherheit über die zukünftige Entwicklung geprägte pessimistische Stimmung in der deutschen Wirtschaft und Bevölkerung hat sich aufgehellt. Trotz des anstehenden Winterhalbjahres, in dem mit größeren Covid-19 Fallzahlen und entsprechenden staatlichen Maßnahmen und Beschränkungen zu rechnen ist, kann die Stimmung als zumindest verhalten optimistisch eingestuft werden. Die Stimmungsparameter zeigen positive Trends dahingehend, dass die Wirtschaft sich zeitnah erholen wird. Dennoch werden strukturelle Wandel in der Automobilindustrie erheblich beschleunigt und in dieser Branche sowie in bestimmten weiteren Bereichen wie Luftfahrt, Tourismus, Gastronomie, Messe- und Veranstaltungsbereichs und weiteren sind negative wirtschaftliche Folgen absehbar. In der näheren Zukunft kann aus diesen Branchen und mit diesen Branchen zusammenhängenden Bereichen mit einem erheblichen Anstieg der Insolvenzen gerechnet werden. Insbesondere unprofitable Unternehmen (Zombie-Unternehmen) dürften kurz- bis mittelfristig betroffen sein. Dies kann zu höheren Leerständen im Bereich der Gewerbeimmobilien führen.

Die Implikationen und Prognosen in Folge der Covid-19-Pandemie sind jedoch nicht durchweg negativ. Vor allem Unternehmen mit digitalen Geschäftsmodellen bzw. Unternehmen, die ihre analogen Geschäftsmodelle digital ergänzen und unter Umständen nach und nach ersetzen, können von der Krise profitieren.

### **6.2.2 Büroimmobilienvermietungsmarkt**

Für den Büroimmobilienvermietungsmarkt sind in verschiedenen Bereichen Korrekturen zu erwarten. Es ist insbesondere davon auszugehen, dass Neubauprojekte auf den Prüfstand gestellt und bisherige Flächenkonzepte angepasst werden. Es gibt jedoch Grund zur Annahme, dass der Einschnitt am Markt, also die Nachfrage nach Mietflächen für Büros zu den aufgerufenen Vermietungspreisen, nicht so stark sein wird wie zu Beginn der Covid-19-Pandemie befürchtet. Zunächst wird in der Wirtschaft davon ausgegangen, dass die Zahl der Beschäftigten und damit auch die Zahl der Büroarbeitsplätze relativ konstant bleiben wird. Auch die Auswirkungen des Trends zum Homeoffice werden weniger gravierend eingeschätzt als zunächst erwartet. Es zeichnet sich ab, dass ein geringerer Platzbedarf durch weniger Büroarbeitsplätze nicht zur (teilweisen) Kündigung von Gewerbemietverträgen führen, sondern von den Unternehmen zur Umsetzung von Covid-19-Hygienemaßnahmen genutzt wird bzw. genutzt werden muss. So werden beispielsweise wieder vermehrt Einzelbüros eingerichtet und in größeren Büros und Großraumbüros größere Abstände zwischen den einzelnen Arbeitsplätzen realisiert. Weiterhin ist die anfängliche Euphorie bezüglich der Einrichtung von Homeoffice Arbeitsplätzen teilweise einer

Ernüchterung gewichen, weil es vielfach praktische Hürden gibt. Dazu zählt beispielsweise, dass es viele Schreibtischtätigkeiten erfordern, in den besonders gegen IT-Angriffe geschützten internen Unternehmensnetzwerken zu arbeiten. Diese Datensicherheit kann im Homeoffice gegebenenfalls gar nicht oder nur schwer geleistet werden. Daneben stellen sich weitere Fragen der Datensicherheit, beispielsweise im Hinblick auf Hardcopies von vertraulichen Unterlagen. Schließlich bieten viele Wohnungen schlicht nicht den Platz, um in ihnen für eine längere Dauer arbeiten zu können. Insgesamt wird davon ausgegangen, dass mehr als drei Viertel aller Büromitarbeiter aus praktischen Gründen oder aus Gründen der für das jeweilige Unternehmen damit verbundenen Kosten ihre Tätigkeit nicht längerfristig vom Homeoffice aus erledigen können.

Daraus wird ein insgesamt aus der Verlagerung von Tätigkeiten ins Homeoffice nur ein um bis zu 10 % sinkender Büroflächenbedarf abgeleitet. Dieser sinkende Bedarf wird, wie bereits erwähnt, zum Teil durch Hygienemaßnahmen wieder aufgezehrt. Weiterhin wird im Markt davon ausgegangen, dass aufgrund von Homeoffice oder eventuellem Stellenabbau freiwerdende Flächen nicht zwingend langfristig aufgegeben, sondern von Mietern und/oder Vermietern weiterentwickelt werden. Die freiwerdenden Flächen bieten Raum für experimentelle und innovative neue Bürokonzepte, welche den Unternehmen eine größere Attraktivität für die Gestaltung ihrer internen Abläufe bieten, aber auch attraktiver für die Belegschaft sind und damit den Unternehmen helfen, sich auf dem Arbeitsmarkt besser positionieren zu können. Genannt werden in diesem Zusammenhang beispielsweise bei Mehrmieter-Immobilien der Betrieb von Gemeinschaftsflächen für alle Mieter durch den Vermieter selbst oder durch vom Vermieter beauftragte Dienstleister, was dem Vermieter wiederum die Möglichkeit zur Verlängerung seiner eigenen Wertschöpfungskette geben kann. Weiterhin wird eine bessere Strukturierung bzw. eine nach Privatheit gestaffelte Strukturierung (eher öffentliche Areale im Eingangsbereich und zunehmend privatere/ruhigere Areale je weiter diese vom Eingangsbereich entfernt liegen) von Büroeinheiten erwähnt, mit der der jeweilige Mieter dem emotional-sozialen Faktoren des Bürobetriebs (etwa Kollaboration, Flexibilität, Austausch) deutlich besser gerecht werden kann. Dies spielte in den letzten Jahrzehnten keine oder nur eine untergeordnete Rolle. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass dies zunehmend wichtiger wird.

All diese Faktoren, Überlegungen und Tendenzen begünstigen Standorte mit flexiblen Lösungsmöglichkeiten und moderaten Mietpreisen an etablierten Standorten wie es auf das Portfolio der RAMFORT-Gruppe zutrifft. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass Objekte dieser Art auch in Zukunft gefragt und gegebenenfalls gar verstärkt gefragt sein werden.

### **6.3 Mieter**

Die RAMFORT-Gruppe verfolgt ein Multi-Tenant-Konzept, d.h. es wird eine größere Anzahl an Mietern gestrebt. Durch dieses Konzept kommt es für die RAMFORT-Gruppe zu keiner Abhängigkeit von wenigen Hauptmietern. Der Verlust eines Mieters oder der Wechsel beeinträchtigen in der Folge nur unwesentlich die Ertragssituation. Diese Diversifizierung stellte sich bislang auch als ein Vorteil während der Covid-19-Pandemie heraus.

In der Gesellschaftsstruktur der RAMFORT-Gruppe werden die Investitionen darüber hinaus nicht nur auf mehrere Multi-Tenant-Objekte aufgeteilt, sondern auch auf mehrere operative bzw. Zweckgesellschaften der Gruppe.

### **6.4 Umsatzplanung**

Die Umsatzplanung wird bei der RAMFORT-Gruppe aus den bestehenden Mietverträgen mit den Mietern abgeleitet, sodass sich aufgrund der Langfristigkeit der Vertragsverhältnisse die

Umsatzplanungen der RAMFORT-Gruppe in den nächsten Jahren zu ca. 60 Prozent aus bestehenden Mietverträgen ergibt. Darüber hinaus leitet sich die Umsatzplanung der RAMFORT-Gruppe auch zu ca. 30 Prozent aus der Vermietung von derzeitigem Leerstand in Immobilien der RAMFORT-Gruppe ab. Die restlichen ca. 10 Prozent der Umsatzplanung leiten sich aus Einkünften durch an Dritte ausgereichtes Mezzaninkapital ab. Nicht berücksichtigt in der Umsatzplanung sind Veräußerungserlöse aus dem Verkauf von Bestandsimmobilien sowie der Erwerb neuer Immobilien sowie deren Vermietung entscheidend.

Innerhalb der RAMFORT-Gruppe werden diese Umsätze von den operativen Gesellschaften der Gruppe erwirtschaftet. Die Umsatzplanung der Emittentin leitet sich in erster Linie aus den Zinsen der an ihre Tochtergesellschaften ausgereichten Darlehen und Mezzaninkapital, sowie darüber hinaus aus Gewinnausschüttungen ab.

## **6.5 Trends**

### **6.5.1 Wichtige Trends in jüngster Vergangenheit**

Die Emittentin ist der Ansicht, dass der Markt für Büro- und Wohnimmobilien weiterhin sehr attraktiv ist. Die Emittentin geht davon aus, auch in Zukunft weiterhin Objekte zu erwerben und gegebenenfalls zu verkaufen.

Im Rahmen des Geschäftsbetriebs wurde im Jahr 2020 der Eigenbestand an Büroimmobilien um ca. 20.000 m<sup>2</sup> erhöht. Damit ist der Flächenbestand auf ca. 25.000 m<sup>2</sup> gestiegen.

Diese Erhöhung des Flächenbestandes erfolgte durch Erwerb der Neuimmobilien (vgl. zu Einzelheiten die Ausführungen unter Ziffer 4.5).

### **6.5.2 Bekannte Trends im laufenden Geschäftsjahr und in den kommenden Monaten**

Bis zum Jahresende geht die Emittentin von unveränderten Rahmenbedingungen bei der Aufnahme von Fremdkapital zur Finanzierung weiterer Immobilienkäufe aus.

Darüber hinaus bestehen nach Kenntnis der Emittentin mit Ausnahme der ungewissen Auswirkungen der Maßnahmen zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie (vgl. hierzu die Ausführungen unter Ziffer 2.1.5(c)) derzeit keine Trends, Unsicherheiten, Anfragen, Verpflichtungen oder Vorfälle, die geeignet sind, die Geschäftsaussichten der Emittentin im laufenden Geschäftsjahr wesentlich zu beeinflussen. Es hat mit Ausnahme der ungewissen Auswirkungen der Maßnahmen zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie (vgl. hierzu die Ausführungen unter Ziffer 2.1.5(c)) keine wesentliche Verschlechterung der Aussichten der Emittentin seit dem Stichtag des letzten geprüften Jahresabschlusses, mithin dem 31. Dezember 2019, gegeben.

## **6.6 Strategie**

Die Geschäftsstrategie und das Ziel der Emittentin ist es, ihren direkten und durch die Tochtergesellschaften gehaltenen Eigenbestand an Immobilien weiter auszubauen und den Wert durch Refurbishment und Neuvermietung weiter zu steigern. Die Option auf den Erwerb der Neuimmobilien II hat sich die RAMFORT-Gruppe bereits vertraglich bindend gesichert. Diese Option möchte die Emittentin unter anderem mit dem durch die Anleihe zur Verfügung gestellten finanziellen Mitteln umsetzen. Darüber hinaus bedingen weitere Ankäufe, dass entsprechende Immobilien in der von der RAMFORT-Gruppe gesuchten Kategorie und Lage zu angemessenen Preisen am Markt verfügbar sind. Schließlich ist die RAMFORT-Gruppe offen für Opportunitätskäufe von Immobilien.

## 6.7 Bestandsimmobilien

Die RAMFORT-Gruppe hat die folgenden Immobilien in ihrem Bestand:

- Ohmstraße 1, 85716 Unterschleißheim, eingetragen im Grundbuch von Unterschleißheim des Amtsgerichts München, Band 262, Blatt 8681;
- Otto-Lilienthal-Straße 16 A, 28199 Bremen, eingetragen im Grundbuch von Vorstadt L 35 des Amtsgerichts Bremen, Blatt 521;
- Otto-Lilienthal-Straße 22, 28199 Bremen, eingetragen im Grundbuch von Vorstadt L 35 des Amtsgerichts Bremen, Blatt 549;
- Otto-Lilienthal-Straße 23, 28199 Bremen, eingetragen im Grundbuch von Vorstadt L 35 des Amtsgerichts Bremen, Blatt 516;
- Otto-Lilienthal-Straße 23 A, 28199 Bremen und Otto-Lilienthal-Straße 25, 28199 Bremen, eingetragen im Grundbuch von Vorstadt L 35 des Amtsgerichts Bremen, Blatt 537;
- Ladehofstraße 30, 93049 Regensburg, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Regensburg, Blatt Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch des Amtsgerichts Regensburg von Regensburg Blatt 31166 bis einschließlich 31186, Blatt 31200 und Blatt 31202 bis einschließlich 31226, wobei jeder dieser Teileigentumseinheiten jeweils im Grundbuch ein ideeller Miteigentumsanteil an den vereinigten Grundstück der Gemarkung Regensburg Fl.Nr 3548/54 und 3548/82 zugebucht ist;
- Langestraße 7-9, 27749 Delmenhorst, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts von Delmenhorst des Amtsgerichts Delmenhorst Blatt 23169 Fl.Nr. 56 Flurstück 64/2 und Blatt 23169 Fl.Nr. 56 Flurstück 65;
- Langestraße 32, 27749 Delmenhorst, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Delmenhorst Blatt 11908, Fl.Nr. 1, Flurstück 100/1 und 104/4.

## 6.8 Wettbewerbsstärken

Die Wettbewerbsstärke der RAMFORT-Gruppe zeigt sich neben dem erheblichen Wachstum und der ausgezeichneten Entwicklung während der letzten drei Jahre auch darin, dass sie unabhängig und eigenbestimmt agiert sowie, durch ihre kurzen und schnellen Entscheidungswege. Das Team der RAMFORT-Gruppe, welches von Herrn Björn Wittke geführt wird, blickt auf über 20 Jahre Erfahrung bei der Entwicklung und Realisation von komplexen Immobilienprojekten und dem damit verbundenen Aufbau und der Leitung von mehreren Immobiliengesellschaften zurück. Die Leitungskompetenz der Geschäftsleitung wird durch Branchenerfahrung, Innovationskraft und anhaltenden Erfolg unterstrichen. Sie hat eine starke Vertriebs-Expertise war erfolgreich im Aufbau und der Leitung mehrerer Immobiliengesellschaften sowie diversen Immobilienprojekten, insbesondere im Bereich Büro- und Wohnimmobilien, und hat seit Ende der 90er Jahre ein Gesamtvolumen realisierter und veräußerter Immobilien von weit über 250 Millionen Euro bewegt. In dieser Zeit konnten ein bundesweites Netzwerk und der direkte Kontakt zu einer beträchtlichen Zahl an Zuträgern, Mietern und dem Markt allgemein aufgebaut werden.

Weiterhin ist es eine Stärke der RAMFORT-Gruppe, dass sie keinem Zwang zur ständigen Akquise neuer Projekte unterliegt. Im Gegensatz zu großen Akteuren auf dem Immobilienmarkt hat die RAMFORT-Gruppe keinen Anlagedruck und hält auch keinen großen Apparat vor, der finanziert und durch immer neue Projekte ausgelastet werden muss. Sie kann aus eigenem Bestand und dem dadurch generierten Cashflow auf dem Markt existieren. Dies erlaubt der RAMFORT-Gruppe, auf die nach ihrer Ansicht richtige Gelegenheit zum Erwerb von Immobilien

warten zu können.

Andererseits ist die RAMFORT-Gruppe auf Grund der bis jetzt erreichten Größe nicht mehr von externen Partnern oder Geldgebern abhängig. Sie hat ein sehr gutes Ansehen bei den bereits bestehenden Partnern wie Banken und Vermittlern sowie sonstigen Firmen.

Ihre mittleren Größe erlaubt es der RAMFORT-Gruppe weiterhin, auf Augenhöhe mit Unternehmern und Entscheidern der Hauptzielgruppe ihrer Mieter bzw. potenziellen Mieter kommunizieren, verhandeln und allgemein begegnen zu können.

Für die unmittelbare Zukunft ist es weiterhin ein Wettbewerbsvorteil, dass sich die RAMFORT-Gruppe die rechtsverbindliche Option zum Kauf der Neuimmobilien II im Wert von EUR 31.000.00,00 bereits durch den Abschluss eines notariellen Kaufvertrages vom 14. Oktober 2020 gesichert hat.

## **6.9 Wettbewerb**

Aufgrund der Vielzahl an Marktteilnehmern und der Größe und Fragmentierung des deutschen Immobilienmarktes gibt es grundsätzlich einen intensiven Wettbewerb, der sich zukünftig im Zuge einer möglichen Branchenkonsolidierung oder im Zuge des möglichen Eintritts zusätzlicher Akteure in den deutschen Immobilienmarkt noch verstärken kann, insbesondere vor dem Hintergrund, dass sich Investoren auf der ganzen Welt für einen Eintritt in den deutschen Markt interessieren.

Konkurrenzunternehmen sind für die RAMFORT-Gruppe allerdings prinzipiell nur diejenigen, die das gleiche Anlageprofil haben und in der gleichen Volumengröße suchen (Value-Add-Objekte) und entsprechendes Knowhow im Refurbishment haben. Insoweit gibt es viele Wettbewerber in Deutschland und weitere Wettbewerber aus dem Ausland.

Bauträger und Entwickler für Neubau, sowohl Büro und Wohnen, Logistik und Handel sind hingegen nach Ansicht der Emittentin keine Mitbewerber ebenso wie all diejenigen, die kein Baukostenrisiko übernehmen können bzw. wollen oder keine Entwicklungsphasen abdecken können bzw. wollen. Zu letzteren zählen die klassischen institutionellen Endinvestoren oder Kapitalanleger wie üblicherweise Pensionskassen, Versicherungen oder Family Offices.

In der letzten Zeit hat es sich jedoch zunehmend herausgestellt, dass ein identisches Anlageprofil von Investoren nicht zwingend das alleinige oder einzige Wettbewerbsmerkmal ist. Die Definition von Konkurrenz über das Anlageprofil erfährt eine wesentliche Einschränkung durch den Informationszufluss. Nicht jeder potenzielle Mitbewerber oder Konkurrent erlangt Kenntnis von einem für ihn interessanten Objekt. In der Folge kann nicht jeder potenzielle Konkurrent zu jeder Zeit reagieren. Mitbewerber können durch aktuelle Investments und insoweit gebundenes Kapital bzw. gebundene Kapazitäten für weitere Zukäufe zu gegebener Zeit ausfallen. So stellt sich die Konkurrenzsituation in jedem Fall anders da und sollte zumindest auch aus dem Blickwinkel betrachtet werden, welche Investoren gleichzeitig die gleiche Information und auch liquide Mittel haben. Als entscheidend kann sich dabei insbesondere der Zeitvorsprung von Informationen über ein neues Objekt und die Nähe und der Zugang zum Verkäufer herausstellen. Auf diese Art und Weise ergibt sich eine neue Einordnung dafür, welche Investoren untereinander in Konkurrenz stehen. Die RAMFORT-Gruppe ist mit ihrem Netzwerk insoweit gut aufgestellt und hat entsprechend das Potenzial sich auch bei auftretenden Herausforderungen gut durchsetzen zu können.

Schließlich ist anzumerken, dass der Konkurrenzaspekt für die RAMFORT-Gruppe für die unmittelbare Zukunft keine derart herausragende Stelle einnimmt, da sich die RAMFORT-Gruppe



bereits rechtsverbindlich durch den Abschluss eines notariellen Kaufvertrages vom 14. Oktober 2020 die Option zum Kauf der Neuimmobilien II mit einem signifikanten Volumen gesichert hat.

## **6.10 Mitarbeiter**

Die Mitarbeiter und deren Erfahrung und Know-how sind der entscheidende Erfolgsfaktor der RAMFORT-Gruppe und stehen deshalb auch zu Recht im Mittelpunkt der RAMFORT-Gruppe. Die RAMFORT-Gruppe hat ein System der offenen Kommunikation entwickelt mit einem klaren Führungsleitbild für die Führungskräfte.

Zum Stand 30.06.2020 hatte die RAMFORT-Gruppe 2 Mitarbeiter bestehend aus einem Geschäftsführer und einer weiteren Mitarbeiterin. Zum 15.11.2020 wird ein weiterer Mitarbeiter als Property Manager bei der RAMFORT-Gruppe anfangen.

Innerhalb des RAMFORT-Konzerns nimmt die BeCaM GmbH als Komplementärin der Grundstücksgesellschaften der RAMFORT-Gruppe die Geschäftsführung für diese Gesellschaften wahr. Die BeCaM GmbH hatte zum 30.06.2020 3 Mitarbeiter. Neben der vorgenannten Geschäftsführung ist sie noch im Real Estate Asset Management tätig. Es ist geplant, bei der BeCaM GmbH einen (weiteren) Geschäftsführer anzustellen, der gleichzeitig für die Emittentin als Prokurist tätig sein soll.

Die RAMFORT-Gruppe unterliegt keiner Tarifvereinbarung und es wurde kein Betriebsrat eingerichtet.

Die RAMFORT-Gruppe gehört keinem Arbeitgeberverband an und die Mitarbeiter sind nicht Mitglieder einer Gewerkschaft. Sie war bisher keinen Arbeitskämpfmaßnahmen ausgesetzt. Es besteht ein gutes Verhältnis zu den Mitarbeitern.

## **6.11 Gewerbliche Schutzrechte**

### **6.11.1 Patente und Know-how**

Die RAMFORT-Gruppe verfügt über keine Patente, Patentanmeldungen und Gebrauchsmuster für ihre Technologien.

Es wurden keine Patentanmeldungen vorgenommen.

### **6.11.2 Marken und Domains**

Die RAMFORT-Gruppe verfügt derzeit über Marken und Markenmeldungen. Unter der Registernummer 302019236775 wurde für Deutschland beim Deutschen Patent- und Markenamt die Wort-Bildmarke „RAMFORT“ für die Emittentin eingetragen.

Die wesentlichen Domains, die auf die Emittentin registriert sind, lauten [www.ramfort.de](http://www.ramfort.de) und [www.ramfort.com](http://www.ramfort.com).

## **6.12 Investitionen**

Im Zwölfmonatszeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 hat die RAMFORT-Gruppe Investitionen in Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte in Höhe von TEUR 424 vorgenommen (Jahreswerte 2018 TEUR 104 2017 TEUR 4.889 Die Investitionen wurden überwiegend für die Aufwertung der Bestandsimmobilien verwendet (sog. Refurbishment). Für 2020 sind TEUR 100 an Investitionen geplant.

## **6.13 Trendinformationen**

### **6.13.1 Wesentlichen Verschlechterung der Aussichten des Emittenten seit 31.12.2019**

Seit dem Datum des letzten geprüften veröffentlichten Jahresabschlusses zum 31.12.2019 hat sich mit Ausnahme der ungewissen Auswirkungen der Maßnahmen zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie (vgl. hierzu die Ausführungen unter Ziffer 2.1.5(c)) keine wesentliche Verschlechterung der Aussichten der Emittentin ergeben.

### **6.13.2 Wesentlichen Änderung der Finanz- und Ertragslage seit 30.06.2020**

Seit dem Datum des letzten ungeprüften Halbjahresabschlusses der Emittentin zum 30.06.2020 haben sich die folgenden wesentlichen Änderungen in der Finanz- und Ertragslage der RAMFORT-Gruppe ergeben:

Die RAMFORT-Gruppe hat mit notariellen Kaufverträgen vom 14. Oktober 2020 durch ihre mittelbaren, 100%igen Tochtergesellschaften die folgenden Neuimmobilien I erworben:

- Ohmstraße 1, 85716 Unterschleißheim, eingetragen im Grundbuch von Unterschleißheim des Amtsgerichts München, Band 262, Blatt 8681;
- Otto-Lilienthal-Straße 16 A, 28199 Bremen, eingetragen im Grundbuch von Vorstadt L 35 des Amtsgerichts Bremen, Blatt 521;
- Otto-Lilienthal-Straße 22, 28199 Bremen, eingetragen im Grundbuch von Vorstadt L 35 des Amtsgerichts Bremen, Blatt 549;
- Otto-Lilienthal-Straße 23, 28199 Bremen, eingetragen im Grundbuch von Vorstadt L 35 des Amtsgerichts Bremen, Blatt 516; und
- Otto-Lilienthal-Straße 23 A, 28199 Bremen und Otto-Lilienthal-Straße 25, 28199 Bremen, eingetragen im Grundbuch von Vorstadt L 35 des Amtsgerichts Bremen, Blatt 537.

Ferner hat die RAMFORT-Gruppe mit notariellem Kaufvertrag vom 14. Oktober 2020 durch ihre mittelbaren, 100%igen Tochtergesellschaften die folgenden Neuimmobilien II unter der aufschiebenden Bedingung der Sicherstellung der Finanzierung des vereinbarten Kaufpreises abzüglich des bereits geleisteten Anzahlungsbetrages innerhalb eines Zeitraumes von sieben Monat nach dem vorgenannten Beurkundungstag, erworben:

- Otto-Lilienthal-Straße 19/Flughafenallee 3, 28199 Bremen, eingetragen im Grundbuch von Vorstadt L 35 des Amtsgerichts Bremen, Blatt 527;
- Otto-Lilienthal-Straße 27, 28199 Bremen, eingetragen im Grundbuch von Vorstadt L 35 des Amtsgerichts Bremen, Blatt 551; und
- Otto-Lilienthal-Straße 29, 28199 Bremen, eingetragen im Grundbuch von Vorstadt L 35 des Amtsgerichts Bremen, Blatt 550.

Die Neuimmobilien haben eine Gesamtgewerbefläche von 38.908 qm und einen durchschnittlichen Leerstand von derzeit 28,78 %.

Für den Erwerb der Neuimmobilien I hat die RAMFORT-Gruppe, die folgenden Darlehensverträge abgeschlossen:

- Darlehensvertrag über EUR 22.500.000,00 mit der Sparkasse Niederbayern-Mitte;
- Darlehensvertrag über EUR 6.000.000,00 mit der Sparkasse Verden;
- Darlehensvertrag über EUR 1.380.000,00 mit Herrn Björn Wittke; und
- Darlehensvertrag über EUR 1.500.000,00 mit der ZIMA Jugendstilpalais GmbH.

Für den Erwerb der Neuimmobilien II plant die RAMFORT-Gruppe Darlehensverträge über EUR 26.000.000,00 abzuschließen, der restliche Kaufpreis für die Neuimmobilien II wird durch die Emissionserlöse aus dieser Anleihe dargestellt.

Der Gesamtkaufpreis für die Neuimmobilien I beträgt EUR 31.610.000,00 zzgl. Erwerbsnebenkosten in Höhe von ca. EUR 2.222.164,00, d.h. insgesamt belaufen sich die Kosten für den Erwerb der Neuimmobilien I auf ca. EUR 33.832.164,00. Der Kaufpreis für die Neuimmobilien I ist bereits vollständig bezahlt und Lasten sowie Nutzen der Neuimmobilien I auf die RAMFORT-Gruppe erfolgreich übergegangen.

Der Gesamtkaufpreis für die Neuimmobilien II beträgt EUR 31.000.000,00 zzgl. Erwerbsnebenkosten in Höhe von ca. 2.965.921,00 d.h. insgesamt belaufen sich die Kosten für den Erwerb der Neuimmobilien II auf ca. EUR 33.965.921,00, welchen die RAMFORT-GRUPPE in Höhe von ca. EUR 26.000.000,00 durch Bankenfinanzierung und in Höhe von ca. EUR 8.000.000 durch die Emissionserlöse aus dieser Anleihe zu bezahlen beabsichtigt. Bisher hat die Emittentin auf den vorgenannten Gesamtkaufpreis eine Anzahlung in Höhe von insgesamt EUR 1.550.000,00 geleistet.

Nach Kenntnis der Emittentin bestehen derzeit mit Ausnahme der sich aus dem Erwerb der zuvor genannten Neuimmobilien und den noch ungewissen Auswirkungen der COVID-19-Pandemie (vgl. hierzu die Ausführungen unter Ziffer 2.1.5(c)) keine Trends, Unsicherheiten, Anfragen, Verpflichtungen oder Vorfälle, die geeignet sind, die Finanz- und Ertragslage des RAMFORT-Gruppe seit dem 30. Juni 2020 wesentlich zu ändern.

#### **6.14 Rechtsstreitigkeiten, Staatliche Interventionen**

Die Emittentin und ihre Tochtergesellschaften sind nicht Partei von Gerichts-, Schieds- oder Verwaltungsverfahren.

Zudem ist bzw. war die Emittentin nicht Gegenstand staatlicher Interventionen oder an Gerichts- oder Schiedsverfahren beteiligt, die in den letzten zwölf Monaten bestanden oder abgeschlossen wurden oder die nach Kenntnis der Emittentin noch anhängig sind oder eingeleitet werden könnten, die sich in jüngster Zeit erheblich auf die Finanzlage oder die Rentabilität der Emittentin oder der Gruppe ausgewirkt haben oder sich in Zukunft auswirken könnten.

#### **6.15 Versicherungen**

Die RAMFORT-Gruppe verfügt über Versicherungsschutz im Rahmen von allgemeinen Betriebs- und Haftpflichtversicherungen, Kraftfahrzeugversicherungen sowie Firmeninhaltsversicherungen.

Obgleich die RAMFORT-Gruppe der Ansicht ist, dass sie in angemessenem Umfang versichert ist, gibt es keine Gewähr dafür, dass der Umfang der Versicherung künftig nicht erweitert werden muss, dass die Versicherungskosten nicht erheblich ansteigen oder dass die RAMFORT-Gruppe durch künftige Schadensfälle nicht wesentliche Schäden erleiden wird.

#### **6.16 Regulatorisches Marktumfeld**

Die RAMFORT-Gruppe unterliegt bei der Ausübung ihrer Geschäftstätigkeit einer Vielzahl von Gesetzen, Verordnungen, regulatorischen Vorschriften und Industriestandards. Die RAMFORT-Gruppe verfügt über einen Standort in Deutschland.

#### **6.17 Arbeitssicherheits-, Gesundheits- und Umweltschutzvorschriften**

Die RAMFORT-Gruppe unterliegt den deutschen Arbeitssicherheits-, Gesundheits- und Umweltschutzvorschriften.

In Deutschland sind Arbeitgeber für die Sicherheit und die Gesundheit ihrer Arbeitnehmer im Rahmen der Beschäftigung verantwortlich. Nach § 3 Abs. 1 ArbSchG ist der Arbeitgeber verpflichtet, die erforderlichen Maßnahmen des Arbeitsschutzes unter Berücksichtigung der Umstände zu treffen, die die Sicherheit und Gesundheit der Beschäftigten bei der Arbeit beeinflussen. Nähere Vorgaben enthalten die Betriebssicherheitsverordnung (BetrSichV) und die Arbeitsstättenverordnung (ArbStättV). Der Arbeitgeber hat eine Gefährdungsbeurteilung durchzuführen, deren Ergebnis zu dokumentieren ist (§§ 5, 6 ArbSchG). Die Beschäftigten sind über Sicherheit und Gesundheitsschutz bei der Arbeit zu unterweisen; es sind Beauftragte für Brandschutz, Evakuierung und Erste Hilfe zu benennen (§ 10 ArbSchG).

Das Umweltrecht besteht aus einer komplexen und verzahnten Ansammlung von Gesetzen, Verordnungen, Abkommen, Konventionen, Regulierungsmaßnahmen und Richtlinien. Hierbei zählen im Umweltrecht im Einzelnen die Kontrolle von Emissionen und Immissionen, Beschränkungen bezüglich des Einsatzes von Gefahrstoffen, Abfallmanagement und die Vermeidung der Bodenverschmutzung.

### **6.18 Wesentliche Verträge**

Die Emittentin bzw. ihre Tochtergesellschaften sind Parteien folgender wesentlicher, außerhalb des gewöhnlichen Geschäftsverlaufs abgeschlossener Verträge:

- Darlehensvertrag mit der Emittentin als Darlehensgeberin und der SAFE 02 GmbH & Co. 4 KG als Darlehensnehmerin über ein Darlehen in Höhe von EUR 1.155.000,00 und einem Zinssatz in Höhe von 5% p.a., welches am 31.12.2025 zur Rückzahlung fällig ist;
- Darlehensvertrag mit der Emittentin als Darlehensgeberin und der SAFE 02 GmbH & Co. 3 KG als Darlehensnehmerin über ein Darlehen in Höhe von EUR 2.150.000,00 und einem Zinssatz in Höhe von 5% p.a., welches am 31.07.2025 zur Rückzahlung fällig ist; und
- Darlehensvertrag mit der Emittentin als Darlehensgeberin und der SAFE 02 GmbH & Co. 3 KG als Darlehensnehmerin über ein Darlehen in Höhe von EUR 300.000,00 und einem Zinssatz in Höhe von 5% p.a., welches am 31.12.2025 zur Rückzahlung fällig ist;
- Darlehensvertrag über EUR 1.380.000,00 zwischen Herrn Björn Wittke als Darlehensgeber und der SAFE 2 Office GmbH & Co. KG als Darlehensnehmerin;
- Darlehensvertrag mit der Emittentin als Darlehensgeberin an den Einzigsten-RAMFORT-Darlehensnehmer in Höhe von EUR 1.200.000,00 und einem Zinssatz in Höhe von 15% p.a., welches am 01.08.2021 zur Rückzahlung fällig ist.

## 7. AUSGEWÄHLTE FINANZANGABEN DER EMITTENTIN

Die nachfolgenden Tabellen enthalten ausgewählte konsolidierte Finanzinformationen nach HGB, für die zum 31. Dezember 2019 und zum 31. Dezember 2018 abgelaufenen Geschäftsjahre sowie die zum 30. Juni 2020 und zum 30. Juni 2019 abgelaufenen Sechsmonatszeiträume der Emittentin.

Die Finanzinformationen wurden den Jahresabschlüssen der Emittentin nach HGB für die Geschäftsjahre endend am 31. Dezember 2019 und am 31. Dezember 2018 und dem ungeprüften Halbjahresabschluss für die Sechsmonatszeiträume endend am 30. Juni 2020 und am 30. Juni 2019 sowie dem Rechnungswesen der Emittentin entnommen bzw. abgeleitet.

Die Jahresabschlüsse der Emittentin für die Geschäftsjahre endend am 31. Dezember 2019 und am 31. Dezember 2018 wurden von der whg GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Clermont-Ferrand-Allee 34, 93049 Regensburg, geprüft und jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Die folgenden Zahlenangaben wurden kaufmännisch gerundet. Aus diesem Grund ist es möglich, dass die Summe der in einer Tabelle genannten Zahlen nicht exakt die ggf. ebenfalls in der Tabelle genannten Summen ergeben.

### Ausgewählte Daten zur Gewinn- und Verlustrechnung<sup>2</sup>

	Sechsmonatszeitraum zum 30. Juni HGB in EUR		Geschäftsjahr zum 31. Dezember HGB in EUR	
	2020	2019	2019	2018
	(ungeprüft)	(ungeprüft)	(geprüft)	(geprüft)
Umsatzerlöse	155.596,46	152.918,83	331.112,66	317.705,00
Rohhertrag	141.976,46	168.488,20	398.515,89	322.590,79
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

<sup>2</sup> Die Emittentin bestätigt, dass diese Angaben den Erfordernissen der ESMA Guidelines on Alternative Performance Measures entsprechen.

Der Prospekt enthält die alternativen Leistungskennzahlen („**APM-Kennzahlen**“) Rohertrag, EBIT und EBITDA die nicht im Handelsgesetzbuch („**HGB**“) definiert sind, jedoch von der Geschäftsführung der Emittentin genutzt werden, um die Leistung der Emittentin zu messen. Die Emittentin verwendet diese APM-Kennzahlen und weitere Informationen in diesem Prospekt, weil sie der Ansicht ist, dass sie Investoren zusätzliche Informationen zur Beurteilung des wirtschaftlichen Erfolgs ihrer Geschäftsaktivitäten bieten. Die Verwendung der APM-Kennzahlen weicht möglicherweise von der anderer Unternehmen in derselben Branche ab. Die von der Emittentin verwendeten APM-Kennzahlen sollte nicht als Alternative zum Gewinn/(Verlust) nach Steuern, zu den Umsatzerlösen oder zu irgendeiner anderen in Übereinstimmung mit dem HGB als Maßstab für den Unternehmenserfolg definierten Kennzahl betrachtet werden. Ebenso wenig sollte sie als Alternative zum Mittelzufluss/(-abfluss) aus laufender Geschäftstätigkeit als Liquiditätskennzahlen betrachtet werden. Diese APM-Kennzahlen sind nur mit Einschränkungen als Analyseinstrumente geeignet und sollten nicht isoliert betrachtet oder als Ersatz für die Analyse der nach HGB ausgewiesenen Ergebnisse der Emittentin angesehen werden. Die Emittentin ist generell der Ansicht, dass sie Schlüsselleistungskennzahlen in Bezug auf das Geschäft sind und zu einem besseren Verständnis der Fähigkeit zur Generierung von Geldflüssen und des Wachstums der Geschäftstätigkeit sowie der Marke beiträgt.

Das EBITDA zeigt den nachhaltigen, operativen Cashflow vor Steuern des Unternehmens. Da erhebliche Zinsen und ähnliche Erträge erwirtschaftet werden, ist diese Größe für die RAMFORT GmbH nur bedingt aussagekräftig. Da hier auch die Kosten für Investitionen ausgeklammert werden, erhalten wir einen Blick auf die operative Ertragskraft des Unternehmens. Diese liegt, bedingt durch Einmaleffekte in 2019 deutlich höher als in 2020. Es zeigt sich aber auch in 2020 eine stabile Geschäftsentwicklung.

Das EBIT (Periodenergebnis vor Steuern), dokumentiert ein klar positives Finanzergebnis. Die RAMFORT GmbH hat eine erhebliche Finanzstärke, die sich in einem deutlich steigenden Finanzergebnis niederschlägt. Die vorhandenen liquiden Mittel werden zu guten Konditionen am Markt platziert, wodurch stetig steigende Zinserträge zu verzeichnen sind. Beliefen sich die Zinsen und ähnliche Erträge in 2019 noch auf 182.865,14 Euro lagen diese bereits zum 30.06.2020 bei 287.035,08 Euro was einer Steigerung von 56,97% entspricht.

Aufgrund von Steueroptimierungen spielt die Steuerquote nur eine untergeordnete Rolle. In der Folge kommt es nur zu geringen Abweichungen zwischen den oben genannten EBIT und dem Ergebnis nach Steuern unter Berücksichtigung aller Aufwands- und Ertragspositionen. Das daraus ermittelte EAT oder auch Periodenergebnis bildet die Grundlage für die Mittelverwendung in Form von Ausschüttungen an die Gesellschafter oder zur Stärkung des Eigenkapitals in Form von Einstellungen in die Gewinnrücklagen. Klammert man die Einmaleffekte in 2019 aus, zeigt sich eine deutliche Steigerung zum 30.6.2020 im Vergleich zum Geschäftsjahr 2018 in Höhe von 71,05%.

Die EBITDA Marge in Höhe von 54,27% zeigt wie Profitabilität sich die RAMFORT GmbH darstellt. Dieser wichtige Indikator verdeutlicht die wirtschaftliche Stärke der RAMFORT GmbH. Zieht man die EBIT (Periodenergebnis vor Steuern) Marge noch als weiteren Indikator hinzu, bildet sich das starke Finanzergebnis in einer Marge von 165,55% ab.

Der Rohertrag ist regelmäßig ein wichtiger Indikator für Handelsunternehmen. Die Emittentin ist jedoch kein klassisches Handelsunternehmen, folglich übersteigen regelmäßig die sonstigen Erträge den gesamten Materialaufwand des Geschäftsjahres, so dass das Rohergebnis die Umsatzerlöse sogar übersteigt. Damit liegt die Handelsspanne in 2019 und 2018 jeweils über 100%. Dieser Topwert führt zusammen mit dem positiven Finanzergebnis zu einer stabilen

Ertragslage der Emittentin.

Die APM-Kennzahlen lassen sich aus dem Jahresabschluss der Emittentin ableiten. Rohertrag ist hierbei definiert als „Umsatzerlöse“ zuzüglich „Bestandserhöhungen“, „aktivierte Eigenleistungen“ und „sonstige betriebliche Erträge“, abzüglich „Bestandsminderungen“ und „Materialaufwand“. EBIT ist definiert als das „Jahresergebnis“ zuzüglich „Sonstige Steuern“, „Ertragssteuern“ sowie „Finanzaufwand“ und abzüglich von „Finanzträgern“. EBITDA ist definiert als „Jahresergebnis“ zuzüglich „sonstigen Steuern“, „Ertragssteuern“, „Finanzaufwand“ sowie „Abschreibungen“ abzüglich von „Finanzerträgen“. EBT ist definiert als Ergebnis vor Steuern. EAT ist definiert als der Gewinn nach Steuern (Ertrag nach Steuern, Nachsteuergewinn, Jahresüberschuss).

Überleitung zu ausgewählten Daten zur Gewinn- und Verlustrechnung	Sechsmonatszeitraum zum 30. Juni HGB in EUR		Geschäftsjahr zum 31. Dezember HGB in EUR	
	2019 (ungeprüft)	2020 (ungeprüft)	2019 (geprüft)	2018 (geprüft)
<b>Umsatzerlöse</b>	152.918,83	155.596,46	331.112,66	317.705,00
<b>Erhöhung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen</b>	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Andere aktivierte Eigenleistungen</b>	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>	24.810,56	0,00	84.883,51	17.436,99
<b>Gesamtleistung</b>	177.729,39	155.596,46	415.996,17	335.141,99
<b>Materialaufwand</b>	9.241,19	13.620,00	17.480,23	12.551,20
<b>Personalaufwand</b>	14.579,80	114.211,67	119.660,40	0,00
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	105.384,17	124.114,22	377.046,92	208.554,57

<b>EBITDA (Periodenergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen)</b>	<b>7.281.771,97</b>	<b>84.443,30</b>	<b>7.136.737,53</b>	<b>368.651,58</b>
Abschreibungen	73.687,85	82.168,48	149.371,72	144.004,77
<b>EBIT (Periodenergebnis vor Zinsen und Steuern)</b>	<b>7.208.084,12</b>	<b>2.274,82</b>	<b>6.987.365,81</b>	<b>224.646,81</b>
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	21.750,00	287.035,08	182.865,14	4.695,85
Zinsen und ähnliche	39.807,59	31.716,56	71.015,47	74.219,30

Aufwendungen				
<b>EBT (Periodenergebnis vor Steuern)</b>	<b>7.190.026,53</b>	<b>257.593,34</b>	<b>7.099.215,48</b>	<b>155.123,36</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	2.186,66	2.393,87	2.433,02	30,86
Sonstige Steuern u.a.	4.175,18	4.624,48	8.367,95	8.599,68
<b>EAT (Periodenergebnis)</b>	<b>7.183.664,69</b>	<b>250.574,99</b>	<b>7.088.414,51</b>	<b>146.492,82</b>

Im Berichtszeitraum 01.01.2020 bis zum 30.06.2020 wurde ein operatives Betriebsergebnis (EBITDA) in Höhe von EUR 0,08 Mio. erwirtschaftet (1. Halbjahr 2019: EUR 7,28 Mio.). Das entspricht einer EBITDA-Marge (in Relation zur Gesamtleistung inklusive der sonstigen betrieblichen Erträge) von 54,27 %.

Der Halbjahresüberschuss per 30.06.2020 beläuft sich auf EUR 0,25 Mio. (1. Halbjahr 2019: EUR 7,18 Mio.) und zeigt eine im Vorjahresvergleich angepasste Ertragslage.

Die Zahlen der Wirtschaftsjahre 2019 und 2020 sind nur bedingt vergleichbar, da im Wirtschaftsjahr 2019 Anteile/Wertpapiere veräußert wurden. Hierdurch konnte ein Veräußerungsgewinn in Höhe von EUR 7.220.000,00 erzielt werden.



Ausgewählte Bilanzdaten	30. Juni		31. Dezember	
	HGB in EUR		HGB in EUR	
	2019	2020	2019	2018
	(ungeprüft)	(ungeprüft)	(geprüft)	(geprüft)
<b>Langfristige Vermögenswerte gesamt<sup>3</sup></b>	5.193.649,87	6.273.409,74	5.781.620,08	5.119.779,18
<b>Kurzfristige Vermögenswerte gesamt<sup>4</sup></b>	6.910.232,00	6.024.862,04	6.249.301,84	603.710,79
<b>Netto Finanzverbindlichkeiten<sup>5</sup></b>	0,00 <sup>6</sup>	3.990.461,77	3.669.107,32	4.860.649,49
<b>Rückstellungen und Verbindlichkeiten gesamt<sup>7</sup></b>	4.092.620,36	4.131.685,46*	4.114.910,59*	4.895.893,15*
<b>Sonderposten Investzuschüsse</b>	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Summe Eigenkapital</b>	8.011.261,51	8.166.586,32	7.916.011,33	827.596,82
<b>Bilanzsumme</b>	12.103.881,87	12.298.271,78	12.030.921,92	5.723.489,97

\* davon Verbindlichkeiten ggü. den Gesellschaftern in Höhe von TEUR 0,00 (30. Juni 2020), TEUR 0,00 (2019) und TEUR 0,00 (2018) mit Rangrücktritt.

<sup>3</sup> langfristige Vermögenswerte definiert als Summe aus „Sachanlagen“ und „Finanzanlagen“

<sup>4</sup> Kurzfristige Vermögenswerte gesamt definiert als Summe aus „Vorräten“, „Forderungen“, „sonstigen Vermögensgegenständen“, „Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks“ und „Rechnungsabgrenzungsposten“

<sup>5</sup> Netto Finanzverbindlichkeiten definiert als Differenz aus „Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten“, „Gesellschafterdarlehen“ abzüglich „liquide Mittel“

<sup>6</sup> Aufgrund hohen liquiden Mitteln bestanden zu diesem Zeitpunkt keine Netto Finanzverbindlichkeiten

<sup>7</sup> Rückstellungen und Verbindlichkeiten gesamtdefiniert als Summe aus „Rückstellungen“, „Verbindlichkeiten“ und „Rechnungsabgrenzungsposten“

Ausgewählte Angaben zur Kapitalflussberechnung	Sechsmonatszeitraum zum 30. Juni HGB in EUR		Geschäftsjahr zum 31. Dezember HGB in EUR	
	2019	2020	2019	2018
	(ungeprüft)	(ungeprüft)	(geprüft)	(geprüft)
Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	123.810,72	114.387,26	-5.169.221,60	-162.566,80
Cash Flow aus Investitionstätigkeit	7.087.037,01	-404.995,98	6.430.676,30	-91.241,32
Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	-912.416,84	38.170,81	-991.181,26	-252.101,52
Zahlungsmittelfonds am Ende der Periode	6.307.490,31	26.894,95	279.032,75	8.759,31
Weitere ausgewählte Finanzinformationen <sup>8</sup>	30. Juni HGB		31. Dezember HGB	
	2019	2020	2019	2018
EBIT Interest Coverage Ratio <sup>9</sup>	18.107,31 %	7,17 %	9.839,22 %	302,68 %
EBITDA Interest Coverage Ratio <sup>10</sup>	18.292,42 %	266,24 %	10.049,55 %	496,71 %
Total Debt/ EBITDA <sup>11</sup>	54,88 %	4.757,11 %	55,32 %	1.320,87 %
Total Net Debt/ EBITDA <sup>12</sup>	0,00 %	4.725,61 %	51,41 %	1.318,49 %

Seit dem Datum des letzten veröffentlichten geprüften Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2019 haben sich mit Ausnahme der ungewissen Auswirkungen der Maßnahmen zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie (vgl. hierzu die Ausführungen unter Ziffer 2.1.5(c)) die Aussichten der Emittentin nicht wesentlich verschlechtert. Seit dem Ende des von den historischen Finanzinformationen abgedeckten Zeitraums zum 30. Juni 2020 sind überdies keine wesentliche Veränderung der Finanzlage oder der Handelspositionen der Emittentin eingetreten.

<sup>8</sup> Investoren sollten beachten, dass die unter den folgenden Fußnoten angegebenen Kennzahlen keine einheitlich angewendeten oder standardisierten Kennzahlen sind, dass ihre Berechnung von Unternehmen zu Unternehmen wesentlich variieren kann und dass sie für sich allein genommen keine Basis für Vergleiche mit anderen Unternehmen darstellt. Diese Kennzahlen sind, soweit sie nicht als geprüft gekennzeichnet sind, jeweils ungeprüft. Die Kennzahlen sind keine nach HGB definierten Kennzahlen.

<sup>9</sup> Verhältnis von EBIT zu Zinsaufwand.

<sup>10</sup> Verhältnis von EBITDA zu Zinsaufwand.

<sup>11</sup> Verhältnis der Finanzverbindlichkeiten (Summe aus Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und Gesellschafterdarlehen) zu EBITDA der betrachteten Periode.

<sup>12</sup> Verhältnis von Nettofinanzverbindlichkeiten zu EBITDA der betrachteten Periode.

## **8. INFORMATIONEN ÜBER DIE ANGEBOTENEN WERTPAPIERE**

### **8.1 Ermächtigung zur Begebung der Schuldverschreibungen**

Die Schuldverschreibungen werden auf Grundlage der Beschlüsse der Geschäftsführung der Emittentin vom 27.01.2021 sowie der Gesellschafterversammlung der Emittentin vom 27.01.2021 begeben.

### **8.2 Verbriefung und Clearing; Zahlungen auf die Schuldverschreibungen**

Die Schuldverschreibungen werden in einer permanenten Inhaber-Globalurkunde („**Globalurkunde**“) ohne Zinsschein verbrieft.

Jedem Anleihegläubiger stehen Miteigentumsanteile an der hinterlegten Globalurkunde zu, die in Übereinstimmung mit den Bestimmungen und Regeln der Verwahrstelle übertragen werden. Einzelurkunden und Zinsscheine werden nicht ausgegeben.

Die Schuldverschreibungen sollen bei Clearstream (wie in Ziffer 9.6 definiert) in ihrer Eigenschaft als Verwahrstelle („**Verwahrstelle**“) hinterlegt und für das Clearing durch Clearstream angenommen werden.

### **8.3 Hauptzahlstelle**

Hauptzahlstelle der Schuldverschreibungen der Emittentin ist die flatex Bank AG, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter der Nummer HRB 105687 mit Sitz in Frankfurt am Main und der Geschäftsanschrift: Rotfeder-Ring 7, 60327 Frankfurt („**Zahlstelle**“ oder „**Abwicklungsstelle**“).

### **8.4 Wertpapiertyp, Rechtbeziehungen zur Emittentin, Rangverhältnis, maßgebliche Rechtsvorschriften**

Die Schuldverschreibungen begründen unmittelbare, unbedingte und untereinander gleichberechtigte, nicht nachrangige Verbindlichkeiten der Emittentin und stehen im gleichen Rang untereinander und mindestens im gleichen Rang mit allen anderen gegenwärtigen und zukünftigen und nicht nachrangigen Verbindlichkeiten der Emittentin; ausgenommen sind solche Verbindlichkeiten, denen aufgrund zwingender gesetzlicher Vorschriften ein Vorrang zukommt. Zur Besicherung der Schuldverschreibungen werden zukünftig Buchgrundschulden auf im Eigentum der Emittentin und/oder der Tochtergesellschaften der Emittentin stehenden Grundstücke zu Gunsten eines Treuhänders bestellt.

Der Inhalt einer Inhaberschuldverschreibung ist nur in den Grundzügen in den §§ 793 ff. BGB sowie im Gesetz über Schuldverschreibungen aus Gesamtemissionen (Schuldverschreibungsgesetz - SchVG) gesetzlich geregelt. Das Rechtsverhältnis zwischen der Emittentin und dem jeweiligen Anleihegläubiger basiert im Wesentlichen auf den in diesem Prospekt abgedruckten Anleihebedingungen.

## **8.5 Übertragbarkeit**

Die Schuldverschreibungen können jederzeit ohne Zustimmung der Emittentin und ohne Anzeige bei der Emittentin freihändig verkauft, vererbt oder anderweitig übertragen werden.

Die Verfügung über die Miteigentumsanteile an der bei der Verwahrstelle hinterlegten Globalurkunde erfolgt durch Abtretung des Miteigentumsanteils in Übereinstimmung mit den Bestimmungen und Regeln der Verwahrstelle und in Übereinstimmung mit geltendem Recht.

## **8.6 Wertpapierkennnummer, International Securities Identification Number und Börsenkürzel**

Die Schuldverschreibungen tragen die folgenden Wertpapierkennziffern:

Wertpapierkennnummer (WKN): A3H2T4

International Securities Identification Number (ISIN): DE000A3H2T47

Börsenkürzel: R3AA

## **8.7 Währung**

Die Währung der Emission ist in Euro (EUR).

## **8.8 Ausgabepreis, Verzinsung und Rendite**

Der Ausgabepreis für jede Schuldverschreibung beträgt EUR 1.000,00 und entspricht 100 % des Nennbetrags.

Die Schuldverschreibungen werden mit Valuta am 15. März 2021 (einschließlich) bis zum 15. März 2026 (ausschließlich) mit einem Zinssatz von 6,75 % per annum verzinst. Die Zinsen sind halbjährlich nachträglich zum 15. März und zum 15. September eines jeden Jahres zahlbar. Die erste Zinszahlung auf die Schuldverschreibungen erfolgt am 15. März 2022.

Die Verzinsung der Schuldverschreibungen endet mit dem Beginn des Tages, an dem sie zur Rückzahlung fällig werden. Falls die Emittentin die Schuldverschreibungen bei Fälligkeit nicht zurückzahlt, endet die Verzinsung der Schuldverschreibungen nicht am Tag der Fälligkeit, sondern erst zu dem Zeitpunkt, an dem Kapital und Zinsen aus oder im Zusammenhang mit den Schuldverschreibungen geleistet worden sind.

Die jährliche Rendite der Schuldverschreibungen auf Grundlage des Ausgabebetrages von 100 % des Nennbetrages und Rückzahlung bei Ende der Laufzeit entspricht der Nominalverzinsung. Die individuelle Rendite der jeweiligen Anleihegläubigers kann in einzelnen Fällen unterschiedlich ausfallen und hängt von der Differenz zwischen dem erzieltem Erlös bei Verkauf oder Rückzahlung einschließlich der gezahlten Zinsen und dem ursprünglich gezahlten Betrag für den Erwerb der Schuldverschreibungen zuzüglich etwaiger Stückzinsen, der Haltedauer der Schuldverschreibungen, den bei den jeweiligen Anleihegläubigern individuell anfallenden Gebühren und Kosten sowie deren individuellen Steuersituation ab. Aus diesem Grund kann die Emittentin keine Aussage über die jährliche Rendite der jeweiligen Anleihegläubiger treffen.

## **8.9 Laufzeit**

Die Laufzeit der Schuldverschreibungen beträgt 5 Jahre ab dem 15. März 2021. Die Emittentin ist verpflichtet, die Schuldverschreibungen am Ende der Laufzeit zum Nennbetrag

zurückzuzahlen. Die Anleihebedingungen sehen bestimmte Kündigungsgründe zugunsten der Anleihegläubiger vor. Bei Vorliegen eines solchen Kündigungsgrundes ist jeder Anleihegläubiger nach näherer Maßgabe der Anleihebedingungen zur Kündigung berechtigt. Die Emittentin ist nach näherer Maßgabe der Anleihebedingungen berechtigt, die Schuldverschreibungen nach einer Mindestlaufzeit von 24 Monaten aus steuerlichen Gründen vorzeitig zurückzuzahlen. Im Übrigen sehen die Anleihebedingungen kein Kündigungsrecht für die Emittentin vor.

## **8.10 Rückzahlung und Zahlungen auf die Schuldverschreibungen**

Soweit nicht zuvor bereits ganz oder teilweise zurückgezahlt oder angekauft und entwertet, werden die Schuldverschreibungen am 15. März 2026 zum Nennbetrag (100 %) zurückgezahlt.

Die Emittentin hat sich gemäß den Anleihebedingungen verpflichtet, Kapital und Zinsen auf die Schuldverschreibung bei Fälligkeit in EUR, vorbehaltlich geltender steuerlicher und sonstiger gesetzlicher Regelungen und Vorschriften, über die Zahlstelle an die Verwahrstelle zur Weiterleitung an die jeweiligen Anleihegläubiger zu zahlen. Das gilt für deutsche Anleger und Anleger im Ausland, deren jeweilige depotführende Stelle gegebenenfalls mittelbar über eine Korrespondenzbank über einen Zugang zu Clearstream (wie in Ziffer 9.6 definiert) verfügt. Diese Zahlungen haben für die Emittentin in ihrer jeweiligen Höhe befreiende Wirkung von den entsprechenden Verbindlichkeiten gegenüber den jeweiligen Anleihegläubigern.

## **8.11 Covenants**

Gemäß den in diesem Prospekt abgedruckten Anleihebedingungen gibt die Emittentin die folgenden Zusicherungen (jeweils „**Covenant**“):

### **8.11.1 Negativverpflichtung**

Die Emittentin hat sich gegenüber den Anleihegläubigern nach Maßgabe des § 2 der unter Ziffer 10 dieses Prospekts abgedruckten Anleihebedingungen - vorbehaltlich bestimmter Ausnahmen - verpflichtet, so lange Schuldverschreibungen noch ausstehen, jedoch nur bis zu dem Zeitpunkt, zu dem alle Beträge an Kapital und Zinsen der 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.

Kapitalmarktverbindlichkeit bedeutet in diesem Zusammenhang jede gegenwärtige oder zukünftige Verbindlichkeit hinsichtlich der Rückzahlung geliehener Geldbeträge, die (a) durch besicherte oder unbesicherte Schuldverschreibungen, Anleihen oder sonstige Wertpapiere, die an einer Börse oder in einem anderen anerkannten Wertpapier- oder außerbörslichen Markt zugelassen sind, notiert oder gehandelt werden oder zugelassen, notiert oder gehandelt werden können, oder (b) die nach deutschem Recht begründet und in einer Beweisurkunde verkörpert sind (Schuldscheindarlehen) oder vergleichbare Instrumente nach anderem Recht.

Die weiteren Einzelheiten dieser Negativverpflichtung können den Anleihebedingungen (§ 2 der unter Ziffer 10 dieses Prospekts abgedruckten Anleihebedingungen) entnommen werden.

### **8.11.2 Change of Control**

Darüber hinaus hat jeder Anleihegläubiger nach Maßgabe des § 6 der unter Ziffer 10 dieses Prospekts abgedruckten Anleihebedingungen das Recht, von der Emittentin die vorzeitige Rückzahlung seiner Schuldverschreibungen zu verlangen, wenn ein Kontrollwechsel eintritt. Ein Kontrollwechsel gilt in diesem Zusammenhang immer dann als eingetreten, wenn die Emittentin davon Kenntnis erlangt hat, dass eine Person oder eine gemeinsam handelnde Gruppe von Personen im Sinne von § 2 Absatz 5 des Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetzes der rechtliche oder wirtschaftliche Eigentümer einer solchen Anzahl von Anteilen der Emittentin geworden ist, auf die 50 % oder mehr der Stimmrechte entfallen. Zu diesem Zweck wird die Emittentin den Anleihegläubigern den Eintritt eines Kontrollwechsels unverzüglich im Wege einer Bekanntmachung mitteilen. Einzelheiten zu der vorzeitigen Rückzahlung bei Kontrollwechsel können den Anleihebedingungen entnommen werden.

### **8.12 Kündigungsrechte der Emittentin**

Der Emittentin steht ein Kündigungsrecht in den nachfolgenden Fällen zu:

- (i) aus steuerlichen Gründen,
- (ii) nach ihrem eigenen, freien Ermessen erstmals nach 24 Monaten ab dem Begebungstag; sowie
- (iii) dann zu, wenn 80 % oder mehr des Gesamtnennbetrags der Schuldverschreibungen zurückgezahlt, zurückgekauft oder entwertet wurden.

Die weiteren Einzelheiten ergeben sich aus § 5 der unter Ziffer 10 dieses Prospekts abgedruckten Anleihebedingungen.

### **8.13 Kündigungsrechte der Anleihegläubiger**

Bei Vorliegen eines der in § 7 der unter Ziffer 10 dieses Prospekts abgedruckten Anleihebedingungen genannten Kündigungsgründe steht den Anleihegläubigern ein Recht zur Kündigung ihrer Schuldverschreibungen zu. Kündigungsgründe sind insbesondere

- (i) die Nichtzahlung von Kapital oder Zinsen bei Fälligkeit durch die Emittentin,
- (ii) die wesentliche Änderung des Unternehmensgegenstandes,
- (iii) die Nichterfüllung einer Verpflichtung aus den Schuldverschreibungen,
- (iv) die Nichterfüllung von Zahlungsverpflichtungen aus einer fälligen Finanzverbindlichkeit in Höhe von mehr als EUR 5.000.000,00 durch die Emittentin oder eine Tochtergesellschaft der Emittentin,
- (v) die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin oder einer wesentlichen Tochtergesellschaft der Emittentin oder unter bestimmten Voraussetzungen die Liquidation der Emittentin oder einer wesentlichen Tochtergesellschaft der Emittentin;
- (vi) ein Kontrollwechsel.

Die weiteren Einzelheiten zur außerordentlichen Kündigung der Schuldverschreibungen ergeben sich aus §§ 5 ff. der Anleihebedingungen.

### **8.14 Einbeziehung in den Börsenhandel**

Die Einbeziehung der Schuldverschreibungen in den Open Market der Deutsche Börse AG

(Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse) wird beantragt. Der Open Market der Deutsche Börse AG (Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse) stellt keinen „geregelten Markt“ im Sinne der Richtlinie 2014/65/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 15. Mai 2014 über Märkte für Finanzinstrumente sowie zur Änderung der Richtlinie 2002/92/EG und 2011/61/EU dar. Eine Einbeziehung in den „geregelten Markt“ im Sinne der Richtlinie 2014/65/EU erfolgt nicht.

Die Aufnahme der Schuldverschreibungen in den Handel erfolgt voraussichtlich am 15. März 2021. Die Emittentin behält sich vor, nach Beginn des Angebots, aber vor dem 15. März 2021 einen Handel per Erscheinen in den Schuldverschreibungen zu ermöglichen.

### **8.15 Rating**

Für die Schuldverschreibungen wurde bis zum Datum dieses Prospekts kein Rating durchgeführt. Eine Beurteilung der Schuldverschreibungen lässt sich ausschließlich anhand dieses Prospekts und sonstiger öffentlich zugänglicher Informationen über die Emittentin vornehmen.

### **8.16 Anwendbares Recht, Gerichtsstand**

Form und Inhalt der Schuldverschreibungen sowie alle sich aus den Schuldverschreibungen ergebenden Rechte und Pflichten der Emittentin und der Anleihegläubiger bestimmen sich in jeder Hinsicht nach dem deutschen Recht unter Ausschluss dessen internationalen Privatrechts. Ausschließlicher Gerichtsstand für alle Rechtsstreitigkeiten ist - soweit gesetzlich zulässig – München, Bundesrepublik Deutschland.

## **9. ANGEBOT, ZEICHNUNG UND VERKAUF DER SCHULDVERSCHREIBUNGEN**

### **9.1 Gegenstand des Prospekts**

Gegenstand des Prospekts ist das Öffentliche Angebot in der Bundesrepublik Deutschland und dem Großherzogtum Luxemburg von bis zu 10.000 Schuldverschreibungen mit Fälligkeit zum 15. März 2026 in einer Stückelung von jeweils EUR 1.000,00 und somit einem Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 10.000.000,00.

Die angebotenen Schuldverschreibungen werden zum Nennbetrag von EUR 1.000,00 je Schuldverschreibung angeboten.

### **9.2 Bedingungen des Angebot**

Die Emittentin bietet in Form eines öffentlichen Angebots bis zu 10.000 Schuldverschreibungen fällig zum 15. März 2026 mit einem Nennwert von jeweils EUR 1.000,00 („**Nennwert**“) und somit einem Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 10.000.000,00 zum Erwerb an („**Angebot**“).

Das Angebot setzt sich zusammen aus:

- einem ausschließlich von der Emittentin durchgeführten öffentlichen Angebot im Großherzogtum Luxemburg und in der Bundesrepublik Deutschland über die Zeichnungsfunktionalität DirectPlace der Deutschen Börse AG im Handelssystem XETRA (oder einem an diese Stelle getretenen Handelssystem für die Sammlung und Abwicklung von Zeichnungsaufträgen) sowie im Großherzogtum Luxemburg zusätzlich durch Schalten einer Anzeige im Tageblatt (zusammen das „**Öffentliche Angebot**“); der Bookrunner nimmt nicht an dem Öffentlichen Angebot teil;
- einer Privatplatzierung an qualifizierte Anleger im Sinne des Art. 2 (e) der Prospektverordnung ausschließlich im Großherzogtum Luxemburg und in der Bundesrepublik Deutschland sowie in bestimmten weiteren Staaten mit Ausnahme des

Vereinigten Königreichs von Großbritannien und Nordirland, der Vereinigten Staaten von Amerika, Kanada, Australien und Japan gemäß den anwendbaren Ausnahmebestimmungen für Privatplatzierungen (nachfolgend auch "**Privatplatzierung**").

Es gibt keine vorab festgelegten Tranchen der Schuldverschreibungen für das Öffentliche Angebot und die Privatplatzierung. Es gibt keine Mindest- oder Höchstbeträge für Zeichnungsangebote für die Schuldverschreibungen. Anleger können Zeichnungsangebote jeglicher Höhe beginnend ab dem Nennbetrag einer Schuldverschreibung und sodann für ein Vielfaches des Nennbetrages einer Schuldverschreibung abgeben. Hinsichtlich der Schuldverschreibungen bestehen keine gesetzlichen Bezugs- oder Vorerwerbsrechte von Gesellschaftern der Emittentin.

### **9.3 Angebotszeitraum**

Die Schuldverschreibungen werden während des folgenden Angebotszeitraums wie folgt angeboten:

Das Öffentliche Angebot wird am 15. Februar 2021 beginnen und am 11. März 2021 (jeweils 12 Uhr MEZ) enden.

Die Privatplatzierung wird vom 15. Februar 2021 bis 11. März 2021 erfolgen.

Die Emittentin behält sich das Recht vor, den Angebotszeitraum zu verlängern oder zu verkürzen. Die Emittentin kann ohne die Angabe von Gründen nach ihrem alleinigen Ermessen den Angebotszeitraum verlängern oder verkürzen oder das Öffentliche Angebot und/oder die Privatplatzierung zurücknehmen.

Jede Verkürzung oder Verlängerung des Angebotszeitraums wird auf der Website der Emittentin unter [www.ramfort.de/anleihe](http://www.ramfort.de/anleihe) veröffentlicht und der CSSF mitgeteilt. Zudem wird die Emittentin, soweit erforderlich, die Zustimmung der CSSF zu Nachträgen dieses Prospekts einholen und diese in derselben Weise wie diesen Prospekt veröffentlichen.

Die Emittentin wird das Ergebnis des Angebots nach Ablauf des Angebotszeitraums auf ihrer Website unter [www.ramfort.de/anleihe](http://www.ramfort.de/anleihe) veröffentlichen und der CSSF mitteilen.

### **9.4 Durchführung des Öffentlichen Angebots**

Das Öffentliche Angebot durch die Emittentin richtet sich an alle Anleger in Deutschland und in Luxemburg und ist nicht auf bestimmte Kategorien von Investoren beschränkt. In Luxemburg wird das Öffentliche Angebot insbesondere durch die Schaltung einer Angebotsanzeige im Luxemburger Tageblatt kommuniziert.

Die Zeichnung erfolgt über die Zeichnungsfunktionalität DirectPlace der Frankfurter Wertpapierbörse im Handelssystem XETRA oder einem an diese Stelle getretenen Handelssystem für die Sammlung und Abwicklung von Zeichnungsaufträgen („**Zeichnungsfunktionalität**“). Anleger aus dem Großherzogtum Luxemburg und der Bundesrepublik Deutschland, die Zeichnungsangebote für Schuldverschreibungen abgeben möchten, müssen diese über ihre jeweilige depotführende Stelle während des Angebotszeitraums für das Öffentliche Angebot abgeben.

Die Nutzung der Zeichnungsfunktionalität setzt voraus, dass die depotführende Stelle

- (i) als Handelsteilnehmer an der Frankfurter Wertpapierbörse zugelassen ist („**Handelsteilnehmer**“) oder über einen anderen Frankfurter Wertpapierbörse



zugelassenen Handelsteilnehmer Zugang zum Handel hat;

(ii) über einen XETRA-Anschluss verfügt; und

zur Nutzung der Zeichnungsfunktionalität nach Maßgabe der geltenden Nutzungsbedingungen der Deutsche Börse AG für die Zeichnungsfunktionalität berechtigt und in der Lage ist. Anleger, deren depotführende Stelle kein Handelsteilnehmer an der Frankfurter Wertpapierbörse ist, können über ihre depotführende Stelle einen Handelsteilnehmer beauftragen, der zusammen mit der depotführenden Stelle des Anlegers das Zeichnungsangebot abwickelt.

Der Handelsteilnehmer stellt für den Anleger auf dessen Aufforderung Zeichnungsanträge über die Zeichnungsfunktionalität. Der Orderbuchmanager im Sinne der Zeichnungsfunktionalität erfasst alle Zeichnungsanträge der Handelsteilnehmer in einem Orderbuch und leitet diese Zeichnungsanträge an die BankM AG als Bookrunner zur Berücksichtigung im zentralen Orderbuch weiter. Die Zeichnungsanträge der Anleger sind bis zum Ablauf des Angebotszeitraums frei widerrufbar. Nach erfolgter Zuteilung ist ein Widerruf jedoch ausgeschlossen.

Der Orderbuchmanager im Sinne der Zeichnungsfunktionalität sperrt das Orderbuch mindestens einmal täglich während des Angebotszeitraums (der Zeitabschnitt zwischen Beginn des Angebots und der ersten Sperrung bzw. zwischen jeder weiteren Sperrung wird nachfolgend jeweils als "**Zeitabschnitt**" bezeichnet) und nimmt die in dem jeweiligen Zeitabschnitt eingegangenen Kaufangebote an. Soweit Kaufangebote nach dem Ende eines Zeitabschnitts eingestellt werden, werden diese jeweils im nächsten Zeitabschnitt berücksichtigt.

Zeichnungsaufträge, die über die Zeichnungsfunktionalität abgegeben werden, gelten als zugegangen, sobald der Orderbuchmanager die Zeichnungsaufträge im Auftrag der Emittentin bestätigt hat. Die Zeichnungsanträge der Anleger sind während des Angebotszeitraums und bis zur Bestätigung des Zeichnungsauftrags frei widerrufbar. Nach erfolgter Bestätigung des Zeichnungsauftrags und damit Zuteilung ist ein Widerruf jedoch ausgeschlossen, sofern sich nicht aus einem gesetzlichen Widerrufsrecht etwas Abweichendes ergibt. Geschäfte kommen unter der auflösenden Bedingung zustande, dass die gezeichneten Schuldverschreibungen an dem Begebungstag (rechtlich) nicht entstehen oder bei einer Beendigung des Angebots durch die Emittentin nicht geliefert werden. Dies gilt unbeschadet etwaiger erteilter Ausführungsbestätigungen oder Schlussnoten.

Anleger im Großherzogtum Luxemburg, deren depotführende Stelle kein Handelsteilnehmer ist, können über ihre depotführende Stelle einen Handelsteilnehmer beauftragen, der für den Anleger ein Zeichnungsangebot einstellt und nach Annahme über den Orderbuchmanager zusammen mit der depotführenden Stelle des Anlegers abwickelt.

## **9.5 Durchführung der Privatplatzierung**

Die Privatplatzierung an qualifizierte Anleger im Sinne des Art. 2 (e) der Prospektverordnung erfolgt ausschließlich im Großherzogtum Luxemburg und in der Bundesrepublik Deutschland sowie in bestimmten weiteren Staaten mit Ausnahme des Vereinigten Königreichs von Großbritannien und Nordirland, der Vereinigten Staaten von Amerika sowie von Kanada, Australien und Japan gemäß den anwendbaren Ausnahmebestimmungen für Privatplatzierungen.

## **9.6 Clearing**

Die Schuldverschreibungen werden in einer permanenten Inhaber-Globalurkunde ohne Zinsscheine verbrieft, die bei der Clearstream Banking Aktiengesellschaft, eingetragen im

Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter der Nummer HRB 7500 mit Sitz in Frankfurt am Main und der Geschäftsanschrift in Mergenthalerallee 61, 65760 Eschborn („**Clearstream**“), hinterlegt wird.

Es werden keine Einzelurkunden und keine Zinsscheine begeben.

Die Schuldverschreibungen sind für das Clearing durch Clearstream angenommen worden.

## **9.7 Zuteilung und Überzeichnung**

Die Emittentin wird die Schuldverschreibungen nach freiem Ermessen zuteilen.

Die Emittentin ist nach freiem Ermessen berechtigt, Zeichnungsangebote zu kürzen, asymmetrisch zuzuteilen oder einzelne Zeichnungen zurückzuweisen. Insbesondere hinsichtlich der Berücksichtigung der Zeichnungsaufträge aus der Privatplatzierung im Rahmen der Festlegung des Gesamtnennbetrags der Schuldverschreibungen werden dabei neben quantitativen Kriterien auch qualitative Kriterien angewendet. Zu den qualitativen Kriterien gehören unter anderem die Qualität der Investoren nach Einschätzung der Emittentin und die Ordergröße der Zeichnungsaufträge. Ansprüche in Bezug auf bereits erbrachte Zeichnungsgebühren und im Zusammenhang mit der Zeichnung entstandene Kosten von Anlegern richten sich allein nach dem Rechtsverhältnis zwischen den Anlegern und den depotführenden Instituten bzw. den Instituten, bei dem sie ihre Zeichnungsangebote abgegeben haben.

Anleger, die Zeichnungsanträge für Schuldverschreibungen über die Zeichnungsfunktionalität abgegeben haben, können bei ihrer depotführenden Stelle Auskunft über die Anzahl der ihnen zugewiesenen Schuldverschreibungen erhalten.

## **9.8 Übernahme der Schuldverschreibungen**

Ein Übernahmevertrag wurde nicht geschlossen.

## **9.9 Lieferung und Abrechnung der Schuldverschreibungen**

Die Lieferung und Abrechnung der im Rahmen des Angebots zugewiesenen Schuldverschreibungen erfolgt durch den Bookrunner im Auftrag der Emittentin voraussichtlich mit Valuta am 15. März 2021 sowie Zug und Zug gegen Zahlung des Ausgabebetrags der Schuldverschreibungen. Der Bookrunner ist vertraglich verpflichtet, den im Rahmen des Angebots erhaltenen Ausgabebetrag nach Abzug von Kosten und Gebühren an die Emittentin weiterzuleiten.

Sämtliche Schuldverschreibungen werden durch Buchung über Clearstream und die depotführenden Stellen geliefert.

Bei Anlegern im Großherzogtum Luxemburg, deren depotführende Stelle über keinen unmittelbaren Zugang zu Clearstream verfügt, erfolgen Lieferung und Abwicklung über die von der depotführenden Stelle beauftragte Korrespondenzbank, die über einen solchen Zugang zu Clearstream verfügt.

## **9.10 Kosten der Anleger im Zusammenhang mit dem Angebot**

Die Emittentin und der Bookrunner werden den Anlegern keine Kosten oder Steuern in Rechnung stellen. Die depotführenden Stellen werden Anlegern in der Regel für die Ausführung der Zeichnungsaufträge Gebühren in Rechnung stellen. Anleger sollten sich über die allgemein im Zusammenhang mit den Schuldverschreibungen anfallenden Kosten und Steuern informieren, einschließlich etwaiger Gebühren ihrer depotführenden Stellen im Zusammenhang mit dem Erwerb und dem Halten der Schuldverschreibungen.

## **9.11 Einbeziehung in den Börsenhandel**

Die Schuldverschreibungen werden voraussichtlich am 15. März 2021 in den Open Market der Deutsche Börse AG (Freiverkehr an der Frankfurter Wertpapierbörse) einbezogen. Die Emittentin behält sich vor, nach Veröffentlichung dieses Prospekts, aber bereits vor dem 15. März 2021

einen Handel per Erscheinen zu organisieren. Eine Einbeziehung in einen „geregelten Markt“ im Sinne der Richtlinie 2014/65/EU (MiFID II) erfolgt nicht.

### **9.12 Finanzintermediäre**

Die Emittentin stimmt der Verwendung dieses Prospekts, einschließlich etwaiger Nachträge, durch Institute im Sinne von Artikel 5 Abs. 1 UAbs. 2 Verordnung (EU) 2017/1129 als Finanzintermediäre (die "**Finanzintermediäre**") für die Zwecke des öffentlichen Angebots der unter diesem Prospekt begebenen Schuldverschreibungen nicht zu.

### **9.13 Kosten der Ausgabe**

Die Höhe der gesamten durch die Ausgabe der Schuldverschreibungen entstehenden Kosten wird (einschließlich der Kosten für die Abwicklungs-Bank, der Capital Lounge GmbH, München („**Capital Lounge**“) und weitere Sales Agents) auf bis zu rund EUR 650.000,00 geschätzt.

### **9.14 Interessen Dritter**

Die Abwicklungs-Bank und die Capital Lounge, die die Emittentin bei der Vorbereitung des Angebots und während der Laufzeit der Schuldverschreibungen als Financial Advisor betreuen wird, stehen im Zusammenhang mit dem Angebot und der Börseneinführung der Schuldverschreibungen in einem vertraglichen Verhältnis mit der Emittentin. Bei erfolgreicher Durchführung des Angebots erhalten die Abwicklungs-Bank und die Capital Lounge eine Vergütung, deren Höhe unter anderem von der Höhe des Gesamtnennbetrags der Schuldverschreibungen im Rahmen des Angebots abhängt. Die flatex Bank AG, Frankfurt fungiert während der Laufzeit der Schuldverschreibungen als Zahlstelle. Capital Lounge betreut die Anleihebegebung während der Laufzeit der Anleihe. Insofern haben die Abwicklungs-Bank und die Capital Lounge auch ein wirtschaftliches Interesse an der erfolgreichen Durchführung des Angebots, aus dem sich ein möglicher Interessenkonflikt ergeben kann.

### **9.15 Verkaufsbeschränkungen**

#### **9.15.1 Allgemeines**

Das Öffentliche Angebot der Schuldverschreibungen erfolgt ausschließlich im Großherzogtum Luxemburg und in der Bundesrepublik Deutschland. Zudem kann eine Privatplatzierung an qualifizierte Anleger im Sinne des Artikel 2(e) der Prospektverordnung sowie an weitere Anleger gemäß den anwendbaren Ausnahmestimmungen für Privatplatzierungen im Großherzogtum Luxemburg und in der Bundesrepublik Deutschland und bestimmten weiteren Staaten erfolgen, jedoch mit Ausnahme des Vereinigten Königreichs von Großbritannien und Nordirland, der Vereinigten Staaten von Amerika sowie Kanada, Australien und Japan. Die Schuldverschreibungen dürfen nur angeboten werden, soweit sich das Angebot mit den jeweils gültigen Gesetzen vereinbaren lässt.

Dieser Prospekt ist nicht für Personen im Vereinigten Königreich von Großbritannien und Nordirland, in den Vereinigten Staaten von Amerika, Kanada, Australien oder Japan bestimmt.

#### **9.15.2 Europäischer Wirtschaftsraum (EWR)**

In jedem Mitgliedsstaat des Europäischen Wirtschaftsraumes (mit Ausnahme der Bundesrepublik Deutschland und dem Großherzogtum Luxemburg) (jeweils „**Relevanter Mitgliedsstaat**“) darf vor der Veröffentlichung eines Wertpapierprospekts, der gemäß der Prospektverordnung von der zuständigen Behörde in dem Relevanten Mitgliedsstaat gebilligt wurde oder, sofern anwendbar,

in einem anderen Relevanten Mitgliedsstaat gebilligt und an die zuständige Behörde in dem betreffenden Relevanten Mitgliedsstaat notifiziert wurde, kein Angebot von Wertpapieren an die Öffentlichkeit (wie in der Prospektverordnung definiert) in dem Relevanten Mitgliedsstaat abgegeben werden, es sei denn, das Angebot von Wertpapieren an die Öffentlichkeit in dem Relevanten Mitgliedsstaat erfolgt unter Beachtung der folgenden Ausnahmestimmungen gemäß der Prospektverordnung:

- (i) es ist ausschließlich an qualifizierte Anleger wie in der Prospektverordnung definiert gerichtet;
- (ii) es richtet sich an weniger als 150 natürliche oder juristische Personen pro Relevantem Mitgliedstaat (bei denen es sich nicht um qualifizierte Anleger gemäß der Prospekttrichtlinie handelt), vorbehaltlich der jeweiligen vorherigen Zustimmung des Bookrunners; oder
- (iii) unter sonstigen Umständen, die vom Anwendungsbereich des Artikel 1 Abs. 4 der Prospektverordnung erfasst werden,

vorausgesetzt, dass kein nachfolgender Weiterverkauf der Wertpapiere, die ursprünglich Gegenstand eines solchen Angebots von Wertpapieren waren, zu einer Pflicht der Emittentin zur Veröffentlichung eines Wertpapierprospekts gemäß Artikel 3 der Prospektverordnung führen darf.

Der Begriff „**Angebot von Wertpapieren an die Öffentlichkeit**“ im Rahmen dieser Vorschrift umfasst jegliche Mitteilung in jedweder Form und auf jedwede Art und Weise, die ausreichend Informationen über die Angebotsbedingungen und die anzubietenden Wertpapiere enthält, um einen Anleger in die Position zu versetzen, eine Entscheidung für den Kauf oder die Zeichnung jener Schuldverschreibungen zu treffen.

### 9.15.3 Vereinigte Staaten von Amerika

Die Schuldverschreibungen sind und werden nicht gemäß dem US Securities Act registriert und dürfen innerhalb der Vereinigten Staaten von Amerika oder an oder für Rechnung oder zugunsten von U.S.-Personen (wie in Regulation S des Securities Act definiert („**Regulation S**“)) weder angeboten noch verkauft werden, es sei denn, dies erfolgt gemäß einer Befreiung von den Registrierungspflichten des Securities Act oder in einer Transaktion, die nicht unter den Anwendungsbereich des US Securities Act fällt.

### 9.16 Identifikation des Zielmarktes

Nur für die Zwecke der Produkt-Governance-Anforderungen gemäß (i) EU-Richtlinie 2014/65/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 15. Mai 2014 über Märkte für Finanzinstrumente in der geänderten Fassung („**MiFID II**“) (ii) der Artikel 9 und 10 der Delegierten Verordnung (EU) 2017/593 der Kommission zur Ergänzung der MiFID II und (iii) lokaler Umsetzungsmaßnahmen (zusammen „**MiFID II Product-Governance-Anforderungen**“) und unter Ablehnung jedweder Haftung, sei es aus unerlaubter Handlung, Vertrag und anderweitig, der jeder „Hersteller“ (für die Zwecke der MiFID II Produkt-Governance-Anforderungen) in Bezug auf die angebotenen Schuldverschreibungen unterliegt, wurden die Schuldverschreibungen einem Produktfreigabeprozess unterzogen. Als Ergebnis dessen wurde festgestellt, dass die Schuldverschreibungen sich an Privatanleger, professionelle Kunden und geeignete Gegenparteien (jeweils wie in der MiFID II definiert) richten („**Zielmarktbestimmung**“) und die Schuldverschreibungen unter Ausnutzung sämtlicher zulässiger Vertriebswege zum Vertrieb gemäß MiFID II geeignet sind.

Ungeachtet der Zielmarktbestimmung kann der Marktpreis der Schuldverschreibungen sinken

und Anleihegläubiger könnten ihr eingesetztes Kapital ganz oder teilweise verlieren. Die Schuldverschreibungen bieten kein garantiertes Einkommen und keinen Kapitalschutz, und eine Investition in die Schuldverschreibungen ist nur für Anleger vertretbar, die kein garantiertes Einkommen oder Kapitalschutz benötigen, die (allein oder in Verbindung mit einem geeigneten Finanz- oder sonstigen Berater) in der Lage sind, die Vorteile und Risiken einer solchen Investition zu bewerten und die über ausreichende finanzielle Ressourcen verfügen, um etwaige Verluste kompensieren zu können. Die Zielmarktbestimmung erfolgt unbeschadet der vertraglichen, gesetzlichen oder aufsichtsrechtlichen Verkaufsbeschränkungen in Bezug auf die angebotenen Schuldverschreibungen (siehe Abschnitt - Die Schuldverschreibungen und das Angebot - Angebot, Zeichnung und Verkauf der Schuldverschreibungen -Verkaufsbeschränkungen).

Zur Vermeidung von Missverständnissen stellt die Zielmarktbestimmung keineswegs (i) eine Beurteilung der Eignung oder Angemessenheit (für die Zwecke von MiFID II) dar, oder (ii) eine Empfehlung an einen Anleger oder eine Gruppe von Anlegern, die Schuldverschreibungen zu zeichnen oder jedwede andere Maßnahme in Bezug auf die Schuldverschreibungen zu ergreifen.

## 10. ANLEIHEBEDINGUNGEN

Im Folgenden ist der Text der Anleihebedingungen („**Anleihebedingungen**“) für die Schuldverschreibungen abgedruckt. Die endgültigen Anleihebedingungen für die Schuldverschreibungen werden Bestandteil der jeweiligen Globalurkunde.

### **Anleihebedingungen**

der Anleihe 2021/2026 der RAMFORT GmbH, Regensburg

bestehend aus dem öffentlichen Angebot von 6,75 % p.a. Schuldverschreibungen mit einem Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 10.000.000,00

(ISIN: DE000A3H2T47, WKN: A3H2T4, Börsenkürzel: R3AA)

Anleihenbedingungen  
(die "**Anleihenbedingungen**")

#### **§ 1 Währung, Nennbetrag, Gesamtnennbetrag, Stückelung, Verbriefung, Clearing System, Übertragbarkeit**

- (a) **Währung, Gesamtnennbetrag, Nennbetrag, Stückelung.** Diese Anleihe der RAMFORT GmbH, Regensburg (die "**Emittentin**") im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 10.000.000,00 (in Worten: zehn Millionen Euro (der "**Gesamtnennbetrag**")) ist in bis zu 10.000 auf den Inhaber lautende, untereinander gleichberechtigte Teilschuldverschreibungen (die "**Schuldverschreibungen**" oder "**Teilschuldverschreibungen**") mit einem Nennbetrag von jeweils EUR 1.000,00 (in Worten: eintausend Euro (der "**Nennbetrag**")) eingeteilt.
- (b) **Verbriefung.** Die Verbriefung der Schuldverschreibungen erfolgt für ihre gesamte Laufzeit in einer permanenten, auf den Inhaber lautende Dauerglobalurkunde (die "**Globalurkunde**") verbrieft.
- (c) **Clearing System.** Die Globalurkunden werden jeweils bei Clearstream Banking Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main, oder einem Funktionsnachfolger ("**Clearstream**") hinterlegt bis sämtliche Verpflichtungen der Emittentin aus den

Schuldverschreibungen erfüllt sind. Der Anspruch des Inhabers eines Miteigentumsanteils oder eines Rechts an einer Globalurkunde (jeweils "**Anleihegläubiger**") auf Ausgabe einzelner Schuldverschreibungen oder Zinsscheine ist ausgeschlossen.

- (d) **Übertragbarkeit.** Den Anleihegläubigern stehen Miteigentumsanteile oder Rechte an den Globalurkunden zu, die nach Maßgabe des anwendbaren Rechts und der Regeln und Bestimmungen von Clearstream übertragen werden können.
- (e) **Kapital.** Bezugnahmen in diesen Anleihebedingungen auf "**Kapital**" der Schuldverschreibungen schließen, soweit anwendbar, die folgenden Beträge ein: den Rückzahlungsbetrag der Schuldverschreibungen (wie in § 4 definiert); den jeweiligen Wahl-Rückzahlungsbetrag (Call) (wie in § 5 Absatz (b) definiert) sowie jeden Aufschlag sowie sonstige auf oder in Bezug auf die Schuldverschreibungen (auch im Falle eines Ankaufs durch die Emittentin) zahlbaren Beträge.
- (f) Keine Lieferung in Vereinigte Staaten. Unbeschadet der übrigen Bestimmungen in diesen Anleihebedingungen erfolgen die Lieferung oder Kapitalrückzahlungen oder Zinszahlungen bezüglich der Schuldverschreibungen, sei es in bar oder in anderer Form, ausschließlich außerhalb der Vereinigten Staaten (einschließlich deren Bundesstaaten und des Districts of Columbia) sowie deren Territorien (einschließlich Puerto Rico, der U.S. Virgin Islands, Guam, American Samoa, Wake Island und Northern Mariana Islands).

## § 2 **Rang der Schuldverschreibungen, Negativverpflichtung und Verpflichtung zu Rechtsgeschäften mit Herrn Björn Wittke**

- (a) **Rang.** Die Schuldverschreibungen begründen unmittelbare, unbedingte, nicht nachrangige Verbindlichkeiten der Emittentin und stehen im gleichen Rang untereinander und mindestens im gleichen Rang mit allen anderen gegenwärtigen und nicht nachrangigen Verbindlichkeiten der Emittentin, soweit zwingende gesetzliche Bestimmungen nicht etwas anderes vorschreiben. Zur Besicherung der Schuldverschreibungen werden zukünftig Buchgrundschulden auf im Eigentum der Emittentin und/oder der Tochtergesellschaften der Emittentin stehenden Grundstücke zu Gunsten eines Treuhänders bestellt. Die Sicherheiten können und werden i.d.R. im Rang nach den finanzierenden Banken oder anderen Finanzgebern im zweiten oder dritten Rang sein.
- (b) **Negativverpflichtung.** Solange Schuldverschreibungen ausstehen, längstens jedoch bis alle Beträge an Kapital und Zinsen der Hauptzahlstelle (wie in § 13 definiert) zur Verfügung gestellt worden sind, ist die Emittentin verpflichtet
  - (i) keine Grundpfandrechte, Pfandrechte, Belastungen oder sonstigen dinglichen Sicherungsrechte ("**Sicherheiten**") an ihren gesamten oder einem Teil ihres gegenwärtigen Vermögens zur Besicherung von gegenwärtigen oder zukünftigen Kapitalmarktverbindlichkeiten (wie nachstehend definiert) der Emittentin oder eines Dritten zu belasten oder solche Sicherheiten zu einem solchen Zweck bestehen zu lassen, und
  - (ii) dafür Sorge zu tragen, dass auch ihre Tochtergesellschaften (wie nachstehend definiert) keine Sicherheiten für

Kapitalmarktverbindlichkeiten (wie in Absatz § 3 definiert) stellen, jeweils ohne gleichzeitig oder zuvor für alle unter den Schuldverschreibungen zahlbaren Beträge in gleichem Verhältnis, in gleicher Weise und in gleichem Rang Sicherheiten zu bestellen oder für alle unter den Schuldverschreibungen zahlbaren Beträge solch eine andere Sicherheit zu bestellen, die von einer unabhängigen, anerkannten Wirtschaftsprüfungsgesellschaft als gleichwertig anerkannt wird.

Die vorstehenden Verpflichtungen gelten jedoch nicht für Sicherheiten, die gesetzlich vorgeschrieben sind, oder die als Voraussetzung für staatliche Genehmigungen verlangt werden. Die vorstehenden Verpflichtungen gelten darüber hinaus nicht für zum Zeitpunkt des Erwerbs von Vermögenswerten durch die Emittentin oder durch ihre Tochtergesellschaften (wie nachstehend definiert) bereits an solchen Vermögenswerten bestehenden Sicherheiten, soweit solche Sicherheiten nicht im Zusammenhang mit dem Erwerb oder in Erwartung des Erwerbs des jeweiligen Vermögenswerts bestellt wurden und der durch die Sicherheit besicherte Betrag nicht nach Erwerb des betreffenden Vermögenswerts erhöht wird.

Im Sinne dieser Anleihebedingungen bedeutet "**Kapitalmarktverbindlichkeit**" jede gegenwärtige oder zukünftige Verbindlichkeit hinsichtlich der Rückzahlung geliehener Geldbeträge, die durch besicherte oder unbesicherte Schuldverschreibungen, Anleihen oder sonstige Wertpapiere, die an einer Börse oder in einem anderen anerkannten Wertpapier- oder außerbörslichen Markt zugelassen sind, notiert oder gehandelt werden oder zugelassen, notiert oder gehandelt werden können oder die nach deutschem Recht begründet und in einer Beweisurkunde verkörpert sind (Schuldscheindarlehen) oder vergleichbare Instrumente nach anderem Recht.

Im Sinne dieser Anleihebedingungen bedeutet "**Tochtergesellschaft**" jede voll konsolidierte Tochtergesellschaft der Emittentin.

Ein nach diesem Absatz (b) zu stellende Sicherheit kann auch zugunsten der Person eines Treuhänders der Anleihegläubiger bestellt werden.

- (c) **Verpflichtung zu Rechtsgeschäften mit Herrn Björn Wittke.** Die Emittentin verpflichtet sich, solange die Schuldverschreibungen ausstehend sind, keine Immobilien von Herrn Björn Wittke zu kaufen oder an Herrn Björn Wittke zu verkaufen.

### § 3 Verzinsung

- (a) **Verzinsung.** Die Schuldverschreibungen werden ab dem 15. März 2021 (einschließlich) (der "**Begebungstag**") bezogen auf ihren Nennbetrag mit 6,75 % (der "**Zinssatz**") jährlich verzinst. Die Zinsen sind halbjährlich nachträglich jeweils am 15. März und am 15. September eines jeden Jahres (jeweils ein "**Zinszahlungstag**" und der Zeitraum ab dem Begebungstag (einschließlich) bis zum ersten Zinszahlungstag (ausschließlich) und danach von jedem Zinszahlungstag (einschließlich) bis zum nächstfolgenden Zinszahlungstag (ausschließlich) jeweils eine "**Zinsperiode**") zahlbar. Die erste Zinszahlung ist am 15. März 2022 fällig.
- (b) **Verzinsungsende, Verzugszinsen.** Die Verzinsung der Schuldverschreibungen endet mit Beginn des Tages, an dem sie zur Rückzahlung fällig werden. Falls die Emittentin die Schuldverschreibungen bei Fälligkeit nicht zurückzahlt, endet die Verzinsung der Schuldverschreibungen



nicht am Tag der Fälligkeit, sondern erst mit Beginn des Tages der tatsächlichen Rückzahlung. Ab dem Tag der Fälligkeit (einschließlich) bis zum Tag der Rückzahlung der Schuldverschreibungen (ausschließlich).

- (c) **Zinsberechnung.** Sind Zinsen im Hinblick auf einen Zeitraum zu berechnen, der kürzer als eine Zinsperiode ist, so erfolgt die Berechnung auf der Grundlage der Anzahl der tatsächlichen verstrichenen Tage im relevanten Zeitraum (gerechnet vom letzten Zinszahlungstag (einschließlich)) dividiert durch die tatsächliche Anzahl der Tage der Zinsperiode (365 Tage bzw. 366 Tage im Falle eines Schaltjahrs) (act/act).

#### § 4 Fälligkeit und Rückzahlung

Die Schuldverschreibungen werden am 15. März 2026 (der "**Fälligkeitstermin**") zum Nennbetrag zurückgezahlt (der "**Rückzahlungsbetrag**"), soweit sie nicht bereits vorher ganz oder teilweise zurückgezahlt oder angekauft und entwertet wurden. Eine vorzeitige Rückzahlung findet außer in den in § 5 bis § 7 genannten Fällen nicht statt.

#### § 5 Vorzeitige Rückzahlung aus steuerlichen Gründen und nach Wahl der Emittentin; Clean-up-Option

- (a) **Vorzeitige Rückzahlung aus steuerlichen Gründen.** Sollte die Emittentin zu irgendeinem Zeitpunkt in der Zukunft aufgrund einer Änderung des in der Bundesrepublik Deutschland geltenden Rechts oder seiner amtlichen Anwendung verpflichtet sein oder zu dem nächstfolgenden Zahlungstermin für Kapital oder Zinsen verpflichtet werden, Zusätzliche Beträge (wie in § 11 Absatz (a) definiert) zu zahlen, und diese Verpflichtung nicht durch das Ergreifen vernünftiger, der Emittentin zur Verfügung stehender Maßnahmen vermeiden können, so ist die Emittentin mit einer Frist von wenigstens 30 Tagen und höchstens 60 Tagen berechtigt, die Schuldverschreibungen insgesamt zur vorzeitigen Rückzahlung zu 100 % des Nennbetrags zuzüglich bis zu dem für die Rückzahlung festgelegten Termin (ausschließlich) aufgelaufener Zinsen zu kündigen.

Eine Kündigung gemäß diesem Absatz (a) darf allerdings (i) nicht früher als 90 Tage vor dem frühestmöglichen Termin erfolgen, an dem die Emittentin verpflichtet wäre, solche Zusätzlichen Beträge zu zahlen, falls eine Zahlung auf die Schuldverschreibungen dann fällig sein würde, (ii) nicht erfolgen, wenn zu dem Zeitpunkt, zu dem die Kündigung erfolgt, die Verpflichtung zur Zahlung von Zusätzlichen Beträgen nicht mehr wirksam ist, und (iii) nur erfolgen nachdem die Emittentin der Hauptzahlstelle folgende Dokumente übermittelt bzw. deren Übermittlung veranlasst: (aa) eine Bescheinigung der Emittentin welche bestätigt, dass sie berechtigt ist, die vorzeitige Rückzahlung vorzunehmen und aus der die wesentlichen Tatsachen hervorgehen, die ihr Recht zur Kündigung und zur vorzeitigen Rückzahlung begründen, sowie (bb) ein Gutachten eines angesehenen externen Rechtsberaters, aus dem hervorgeht, dass die Emittentin verpflichtet ist oder verpflichtet sein wird, Zusätzliche Beträge zu zahlen.

Die vorzeitige Rückzahlung der Schuldverschreibungen nach diesem Absatz (a) ist den Anleihegläubigern durch eine unwiderrufliche Kündigungserklärung zu erklären, die gemäß § 16 bekannt zu machen ist. Die Kündigungserklärung muss den für die Rückzahlung festgelegten Termin nennen sowie eine kurze

Zusammenfassung enthalten, welche die Umstände darlegt, die das Rückzahlungsrecht der Emittentin begründen.

- (b) **Vorzeitige Rückzahlung nach Wahl der Emittentin.** Die Emittentin ist berechtigt, die jeweils ausstehenden Schuldverschreibungen mit einer Frist von mindestens 30 Tagen und höchstens 60 Tagen insgesamt oder teilweise mit Wirkung ab dem ersten Kalendertag des jeweiligen Wahl-Rückzahlungsjahrs (wie nachstehend definiert) zu kündigen und zu dem dann anwendbaren Wahl-Rückzahlungsbetrag (Call) (wie nachstehend definiert) zuzüglich etwaiger bis zum relevanten Wahl-Rückzahlungstag (wie nachstehend definiert) (ausschließlich) aufgelaufener und noch nicht gezahlter Zinsen vorzeitig zurückzuzahlen.

Eine teilweise Kündigung und teilweise vorzeitige Rückzahlung der Schuldverschreibungen durch die Emittentin kann jedoch nur unter der Voraussetzung erfolgen, dass (i) Schuldverschreibungen mit einem Gesamtnennbetrag von mindestens EUR 5.000.000,00 (in Worten: Euro fünf Millionen) gekündigt und zurückgezahlt werden und (ii) nach der teilweisen vorzeitigen Rückzahlung noch Schuldverschreibungen in einem Gesamtnennbetrag von mindestens EUR 5.000.000,00 (in Worten: fünf Millionen Euro) ausstehen. Im Falle einer teilweisen vorzeitige Rückzahlung, werden die zurückzuzahlenden Schuldverschreibungen durch die Emittentin ausgewählt. Die Emittentin ist auch berechtigt, die anteilige Rückzahlung hinsichtlich sämtlicher ausstehender Schuldverschreibungen zu erklären. Eine teilweise vorzeitige Rückzahlung hat nach den Regeln der Clearstream zu erfolgen.

<b>"Wahl-Rückzahlungsjahr"</b> im Sinne dieser Anleihebedingungen bedeutet	im	<b>"Wahl-Rückzahlungsbetrag"</b> im Sinne dieser Anleihebedingungen bedeutet
--	----	--

15. März 2023 (einschließlich) bis 15. März 2024 (ausschließlich)		103 % des Nennbetrags
---	--	-----------------------

15. März 2024 (einschließlich) bis 15. März 2025 (ausschließlich)		102 % des Nennbetrags
---	--	-----------------------

15. März (einschließlich) bis 15. März 2026 (ausschließlich)		101 % des Nennbetrags
--	--	-----------------------

„**Wahl-Rückzahlungstag**“ im Sinne dieser Anleihebedingungen ist derjenige Tag, der in der Kündigungserklärung gemäß diesem Absatz (b) den Anleihegläubigern gegenüber als Tag der Rückzahlung festgelegt wurde.

Die vorzeitige Rückzahlung der Schuldverschreibungen nach diesem Absatz (b) ist den Anleihegläubigern durch eine unwiderrufliche Kündigungserklärung zu erklären, die gemäß § 16 bekannt zu machen ist.

Die Kündigungserklärung hat die folgenden Angaben zu beinhalten: (i) eine Erklärung, ob die Schuldverschreibungen ganz oder teilweise zurückgezahlt werden und im letzteren Fall den Gesamtnennbetrag der ausstehenden und der

zurückzuzahlenden Schuldverschreibungen, (ii) den Wahl- Rückzahlungstag, der nicht weniger als 30 Tage und nicht mehr als 60 Tage nach dem Tag der Kündigungserklärung durch die Emittentin gegenüber den Anleihegläubigern liegen darf und (iii) den Wahl-Rückzahlungsbetrag (Call), zu dem die Schuldverschreibungen zurückgezahlt werden. Der Wahl-Rückzahlungstag muss ein Geschäftstag im Sinne von § 10 Absatz (a) sein.

- (c) **Clean-up-Option.** Wenn 80% oder mehr des Gesamtnennbetrags der Schuldverschreibungen zurückgezahlt, zurückgekauft oder entwertet wurde, ist die Emittentin berechtigt, die verbleibenden Schuldverschreibungen (ganz, jedoch nicht teilweise) mit einer Frist von nicht weniger als 30 Tagen und nicht mehr als 60 Tagen mit Wirkung zu dem von der Emittentin in der Bekanntmachung festgelegten Vorzeitigen Rückzahlungstag (Clean-up) (wie nachstehend definiert) zu kündigen und zu 100% des Nennbetrags, zuzüglich aufgelaufener und noch nicht gezahlter Zinsen bis zum Vorzeitigen Rückzahlungstag (Clean-up) (ausschließlich), zurückzuzahlen.

„**Vorzeitiger Rückzahlungstag (Clean-up)**“ im Sinne dieser Anleihebedingungen ist derjenige Tag, der in der Erklärung der Kündigung nach Absatz (c) als Tag der Rückzahlung festgelegt wurde.

Die vorzeitige Rückzahlung der Schuldverschreibungen nach diesem Absatz (c) ist den Anleihegläubigern über eine unwiderrufliche Kündigungserklärung zu erklären, die gemäß § 16 bekanntzugeben ist. Die Kündigungserklärung hat die folgenden Angaben zu beinhalten: (i) den Vorzeitigen Rückzahlungstag (Clean-up) und (ii) eine kurze Zusammenfassung, welche die Umstände darlegt, die das entsprechende Rückzahlungsrecht der Emittentin begründen.

## § 6 **Option der Anleihegläubiger auf vorzeitige Rückzahlung bei einem Kontrollwechsel**

- (a) **Option der Anleihegläubiger auf vorzeitige Rückzahlung bei einem Kontrollwechsel.** Wenn ein Kontrollwechsel (wie nachfolgend definiert) eintritt, ist jeder Anleihegläubiger berechtigt, von der Emittentin die Rückzahlung oder, nach Wahl der Emittentin, den Ankauf seiner Schuldverschreibungen durch die Emittentin (oder auf ihre Veranlassung durch einen Dritten) insgesamt oder teilweise zu 100% des Nennbetrags zuzüglich der bis zum Put-Rückzahlungstag (wie nachfolgend definiert) (ausschließlich) bereits aufgelaufener Zinsen zu verlangen (die „**Put Option**“).

Die Put Option wird jedoch nur dann wirksam und führt nur dann zu einer Berechtigung der Anleihegläubiger auf Rückzahlung oder, nach Wahl der Emittentin, auf Ankauf der Schuldverschreibungen, wenn die Anleihegläubiger die Put Option innerhalb des Rückzahlungszeitraums (wie nachstehend definiert) im Hinblick auf Schuldverschreibungen im Nennbetrag von mindestens 25 % des Gesamtnennbetrages der zu diesem Zeitpunkt noch insgesamt ausstehenden Schuldverschreibungen ausgeübt haben.

Ein „**Kontrollwechsel**“ im Sinne dieser Anleihebedingungen liegt vor, wenn die Emittentin Kenntnis davon erlangt, dass eine Dritte Person (wie nachfolgend definiert) oder gemeinsam handelnde Dritte im Sinne von § 2 Abs. 5 Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetz (WpÜG) (jeweils ein „**Erwerber**“) das rechtliche und/oder wirtschaftliche Eigentum an einer solche Anzahl von

Anteilen an der Emittentin erwirbt/erwerben (einschließlich eventuellen bereits zuvor erworbenen Eigentums an Anteilen), die mehr als 50 % der Stimmrechte der Emittentin darstellen. Ein Kontrollwechsel kann durch jedweden Erwerb von Anteilen an der Emittentin erfolgen, insbesondere auch aufgrund eines Tauschs, einer Einbringung oder einer Umwandlung (ggf. im Sinne des deutschen Umwandlungsgesetzes), es sei denn, die unmittelbar vor einer solchen Transaktion existierenden Inhaber aller Stimmrechte der Emittentin halten nach der entsprechenden Transaktion mehr als die Hälfte (1/2) der dann existierenden Stimmrechte der Emittentin.

Als Kontrollwechsel ist es nicht anzusehen, wenn Anteile an der Emittentin im Wege der Erbfolge (gesetzlichen oder gewillkürt), einschließlich im Wege der vorweggenommenen Erbfolge, übergehen.

**"Dritte Person"** im Sinne dieser Anleihebedingungen ist jede Person außer einer Verbundenen Person der Emittentin (wie nachstehend definiert).

**"Verbundene Person"** im Sinne dieser Anleihebedingungen bezeichnet jedes mit der Emittentin im Sinne von §§ 15 ff. AktG verbundenes Unternehmen sowie Herr Björn P. Wittke und jede Gesellschaft an der Herr Björn P. Wittke unmittelbar oder mittelbar mehr als 50% der Anteile hält.

Wenn ein Kontrollwechsel eintritt, wird die Emittentin dies den Anleihegläubigern unverzüglich nachdem sie hiervon Kenntnis erlangt in der Form gemäß § 16 mitteilen (die **"Put-Rückzahlungsmitteilung"**). In der Put-Rückzahlungsmitteilung wird sie die Umstände des Kontrollwechsels sowie das Verfahren für die Ausübung der Put Option angeben. In der Put-Rückzahlungsmitteilung ist von der Emittentin der Tag der Rückzahlung bzw. des Ankaufs der Schuldverschreibungen festzulegen (der **"Put-Rückzahlungstag"**). Der Put-Rückzahlungstag muss (i) ein Geschäftstag (wie in § 10 definiert) sein und (ii) darf mindestens 45 und höchstens 90 Tage nach der Veröffentlichung der Put-Rückzahlungsmitteilung liegen.

- (b) Zur Ausübung der Put Option muss der Anleihegläubiger (i) eine ordnungsgemäß ausgefüllte und unterzeichnete Ausübungserklärung (die **"Put-Ausübungserklärung"**) bei der in der Put-Rückzahlungsmitteilung zu bezeichnenden Geschäftsstelle der Hauptzahlstelle mindestens 10 Tage vor dem Put-Rückzahlungstag einreichen und (ii) seine Schuldverschreibung(en), für die die Put-Option ausgeübt werden soll, an die Hauptzahlstelle liefern, und zwar durch Lieferung (Umbuchung) der Schuldverschreibung(en) auf das in der Put-Ausübungserklärung angegebene Konto der Hauptzahlstelle bei Clearstream. Zugegangene Put-Ausübungserklärungen können nur mit vorheriger Zustimmung der Emittentin widerrufen oder zurückgezogen werden.

## **§ 7 Vorzeitige Rückzahlung nach Wahl der Anleihegläubiger wegen Vertragsverletzung**

- (a) Jeder Anleihegläubiger ist berechtigt, seine Schuldverschreibungen zur Rückzahlung fällig zu stellen und deren sofortige Tilgung zum Nennbetrag zuzüglich aufgelaufener Zinsen zu verlangen, falls
- (i) die Emittentin Kapital oder Zinsen nicht innerhalb von 10 Tagen nach dem betreffenden Fälligkeitstag zahlt;

- (ii) die Emittentin irgendeine andere Verpflichtung aus den Schuldverschreibungen, mit Ausnahme nach § 8, nicht ordnungsgemäß erfüllt und die Unterlassung unheilbar ist oder, sofern sie heilbar ist, länger als 90 Tage fort dauert, nachdem die Hauptzahlstelle hierüber eine Benachrichtigung von einem Anleihegläubiger erhalten und die Emittentin entsprechend benachrichtigt hat, gerechnet ab dem Tag des Zugangs der Benachrichtigung bei der Emittentin;
- (iii) die Emittentin oder eine Wesentliche Tochtergesellschaft (wie nachstehend definiert) eine Zahlungsverpflichtung in Höhe von insgesamt mehr als EUR 5.000.000,00 (in Worten: Euro fünf Millionen) aus einer Finanzverbindlichkeit (wie in nachstehend definiert) oder aufgrund einer Bürgschaft oder Garantie, die für solche Verbindlichkeiten Dritter gegeben wurde, bei (ggf. vorzeitiger) Fälligkeit bzw. nach Ablauf einer etwaigen Nachfrist bzw. im Falle einer Bürgschaft oder Garantie nicht innerhalb von 30 Tagen nach Inanspruchnahme aus dieser Bürgschaft oder Garantie erfüllt (*Drittverzug*);

„**Wesentliche Tochtergesellschaft**“ bezeichnet eine Tochtergesellschaft der Emittentin, (i) deren Umsatzerlöse 25 % der konsolidierten Umsatzerlöse der Emittentin übersteigen oder (ii) deren Bilanzsumme 25 % der konsolidierten Bilanzsumme der Emittentin übersteigt, wobei die Schwelle jeweils anhand der Daten in dem jeweils letzten geprüften oder, im Fall von Halbjahresabschlüssen, ungeprüften Jahresabschluss der Emittentin nach HGB und in dem jeweils letzten geprüften (soweit verfügbar) oder (soweit nicht verfügbar) ungeprüften nicht konsolidierten Abschluss der betreffenden Tochtergesellschaft zu ermitteln ist.

**Finanzverbindlichkeit** bezeichnet (i) zinstragende Verbindlichkeiten, (ii) Verpflichtungen aus Schuldverschreibungen, Schuldscheinen oder ähnlichen Schuldtiteln, und (iii) die Hauptverpflichtung aus Akzept-, Wechseldiskont- und ähnlichen Krediten.

- (iv) die Emittentin oder eine Wesentliche Tochtergesellschaft schriftlich erklärt, dass sie ihre Schulden bei Fälligkeit nicht zahlen kann (*Zahlungseinstellung*); (A) ein Insolvenzverfahren über das Vermögen der Emittentin oder einer Wesentlichen Tochtergesellschaft eröffnet wird, oder (B) die Emittentin oder eine Wesentliche Tochtergesellschaft ein solches Verfahren einleitet oder beantragt oder eine allgemeine Schuldenregelung zu Gunsten ihrer Gläubiger anbietet oder trifft, oder (C) ein Dritter ein Insolvenzverfahren gegen die Emittentin oder eine Wesentliche Tochtergesellschaft beantragt und ein solches Verfahren nicht innerhalb einer Frist von 30 Tagen aufgehoben oder ausgesetzt worden ist, es sei denn es wird mangels Masse abgewiesen oder eingestellt;
- (v) die Emittentin ihre Geschäftstätigkeit ganz einstellt oder ihr gesamtes oder wesentliche Teile ihres Vermögens an Dritte (außer der Emittentin oder eine ihrer jeweiligen Tochtergesellschaften) abgibt und dadurch der Wert des Vermögens der Emittentin wesentlich vermindert wird. Eine solche wesentliche Wertminderung wird im Falle einer Veräußerung von

Vermögen angenommen, wenn der Wert der veräußerten Vermögensgegenstände 50 % der konsolidierten Bilanzsumme der Emittentin übersteigt und der Nettoerlös aus der Veräußerung nicht als Liquidität in der Emittentin oder ihren Tochtergesellschaften verbleibt oder in der Emittentin oder ihren Tochtergesellschaften reinvestiert oder zum Erwerb von Unternehmen, Unternehmensteilen oder sonstigem Vermögen verwendet wird;

- (vi) die Emittentin oder eine Wesentliche Tochtergesellschaft in Liquidation tritt, es sei denn, dies geschieht im Zusammenhang mit einer Verschmelzung oder einer anderen Form des Zusammenschlusses mit einer anderen Gesellschaft oder im Zusammenhang mit einer Umwandlung und die andere oder neue Gesellschaft übernimmt im Wesentlichen alle Aktiva und Passiva der Emittentin oder der Wesentlichen Tochtergesellschaft, einschließlich aller Verpflichtungen, die die Emittentin im Zusammenhang mit den Schuldverschreibungen betreffen; oder
- (vii) die Emittentin Gewinne in Höhe von mehr als 25 % des Bilanzgewinns auf Basis des geprüften Jahresabschlusses der Emittentin für das abgelaufene Geschäftsjahr an ihre Gesellschafter ausschüttet, oder die Emittentin Gewinne ausschüttet und die Eigenkapitalquote (wie nachstehend definiert) nach der Gewinnausschüttung weniger als 25 % beträgt.

„**Eigenkapitalquote**“ bezeichnet den Quotienten aus Eigenmittel (wie nachstehend definiert) und Angepasster Bilanzsumme (wie nachstehend definiert) auf Basis des geprüften Jahresabschlusses der Emittentin für das jeweils abgelaufene Geschäftsjahr.

„**Eigenmittel**“ umfasst folgende Positionen: Bilanzielles Eigenkapital zzgl. 66,67 % des Sonderpostens mit Rücklagenanteil, abzügl. Forderungen gegen Gesellschafter, abzügl. Forderungen aus eingeforderten, nicht einbezahlten ausstehenden Einlagen, abzügl. eigene Anteile, abzügl. nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag, zzgl. Minderheitenanteile abzügl. Geschäfts- und Firmenwerte und zzgl. nachrangige Darlehen (Gesellschafterdarlehen mit Rangrücktrittsvereinbarung).

„**Angepasste Bilanzsumme**“ umfasst folgende Positionen: Bilanzsumme abzügl. nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag abzügl. Forderungen gegen Gesellschafter abzügl. Geschäfts- und Firmenwerte abzügl. eigene Anteile und abzügl. Forderungen aus eingeforderten, nicht einbezahlten ausstehenden Einlagen.

- (b) Das Kündigungsrecht erlischt, falls der Kündigungsgrund vor Ausübung des Rechts geheilt wurde.
- (c) Eine Benachrichtigung oder Kündigung gemäß § 6 (a) ist durch den Anleihegläubiger entweder (i) schriftlich in deutscher oder englischer Sprache gegenüber der Emittentin zu erklären und zusammen mit dem Nachweis in Form einer Bescheinigung der Depotbank gemäß § 17 (d) oder in einer anderen geeigneten Weise, dass der Benachrichtigende zum Zeitpunkt der Benachrichtigung Anleihegläubiger ist, persönlich oder durch eingeschriebenen

Brief an die Emittentin zu übermitteln oder (ii) bei seiner Depotbank zur Weiterleitung an die Emittentin über Clearstream zu erklären. Eine Benachrichtigung oder Kündigung wird jeweils mit Zugang bei der Emittentin wirksam.

## § 8 Besicherung der Schuldverschreibung

- (a) **Besicherung durch Buchgrundschuld.** Die Emittentin verpflichtet sich, die Ansprüche der Anleihegläubiger auf Zahlung von Zinsen einschließlich Verzugszinsen gemäß § 3 sowie auf Rückzahlung der Teilschuldverschreibungen gemäß § 4 durch Buchgrundschulden auf im Eigentum der Emittentin oder Tochtergesellschaften der Emittentin stehenden Grundstücken (die "**Sicherungsgrundstücke**") zu Gunsten des Treuhänders Röhrborn LLP mit Sitz in München (der "**Treuhänder**") zu besichern (die "**Sicherungsrechte**"). Die Sicherungsrechte sind bei der Emission der Schuldverschreibungen noch nicht bestellt, sondern werden aus noch zu erwerbenden Immobilien gewährt. Die Sicherungsrechte werden dabei nachrangig im zweiten oder dritten Rang nach den vorrangig finanzierenden Banken und anderen Finanzierern stehen. Die Auswahl der als Sicherheit dienenden Grundstücke und die Bestimmung der Höhe der Buchgrundschuld auf einzelnen Grundstücken sowie des jeweiligen Rangs obliegen der Emittentin. Die Höhe der Grundschulden wird insgesamt mindestens einem Betrag in Höhe der Summe der von den Anleihegläubigern tatsächlich geleisteten Einlagen zuzüglich den darauf für die restliche Laufzeit zu zahlenden Zinsen (der "**Mindestsicherungswert**"), jedoch höchstens in Höhe des Gesamtnennbetrags (EUR 10.000.000,00 zuzüglich erfolgter Aufstockungen entsprechend der ausgestellten Globalurkunden) zuzüglich der für die restliche Laufzeit noch zu zahlenden Zinsen entsprechen (der "**Maximale Sicherungsgesamtwert**"). Die Sicherungsrechte werden zusammen mit anderen an der jeweiligen Immobilie bestellten Sicherheiten maximal dem jeweiligen Kaufpreis zzgl. der Kaufpreisnebenkosten der jeweiligen Immobilie entsprechen.

Während der Laufzeit der Schuldverschreibung können einzelne der Grundpfandrechte durch gleichwertige andere Grundpfandrechte oder durch Barmittel nach Maßgabe des nach Ziffer 12.2 dieses Prospektes abzuschließenden Treuhandvertrages ersetzt werden.

- (b) **Funktion des Treuhänders und Treuhandvertrag.** Die Sicherungsrechte werden von der Emittentin zu Gunsten eines Treuhänders, jedoch im Interesse der Anleihegläubiger bestellt. Der Treuhänder ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Der Treuhänder wird im Außenverhältnis Inhaber der Sicherungsrechte, verwaltet diese im Innenverhältnis jedoch ausschließlich für die Anleihegläubiger. Die gemäß Ziffer 12.1 dieses Prospektes bestellten Sicherungsrechte werden zugunsten der Anleihegläubiger vom Treuhänder auf Grundlage des bis zum voraussichtlich 15.03.2021 abzuschließenden Treuhandvertrages (der "**Treuhandvertrag**") verwaltet. Die Einzelheiten der Aufgabe des Treuhänders und die Einzelheiten der Rechtsbeziehungen zwischen den Anleihegläubigern und dem Treuhänder richten sich alleine nach dem Treuhandvertrag (Vertrag zugunsten Dritter im Sinne des § 328 BGB). Sollte das Treuhandverhältnis mit dem Treuhänder vorzeitig beendet werden, ist

die Emittentin verpflichtet, einen neuen Treuhänder zu bestellen.

Für die Zwecke der Rechte des Treuhänders aus den gemäß Ziffer 12.1 dieses Prospektes bestellten Sicherungsrechten ist der Treuhandvertrag in Kopie der Globalurkunde beigelegt; der Treuhandvertrag ist wesentlicher Bestandteil dieser Anleihebedingungen. Durch die Zeichnung der Schuldverschreibungen stimmt jeder Anleihegläubiger (auch für seine Erben und Rechtsnachfolger) dem Abschluss des Treuhandvertrags und der Ernennung des Treuhänders zu und jeder Anleihegläubiger bevollmächtigt (auch für seine Erben und Rechtsnachfolger) und ermächtigt den Treuhänder, die Rechte unter dem Treuhandvertrag auszuüben. Die Anleihegläubiger erkennen die im Treuhandvertrag festgelegten Beschränkungen an.

## **§ 9 Freiwilliges Transparenzversprechen**

Die Emittentin erklärt sich auf freiwilliger Basis dazu bereit, während der Laufzeit der Schuldverschreibungen, längstens jedoch bis alle Beträge an Kapital und Zinsen für die Schuldverschreibungen vollständig an die Anleihegläubiger gezahlt worden sind, folgende Transparenzpflichten zu erfüllen:

- (i) Die Emittentin wird innerhalb von 6 Monaten nach Ablauf eines jeden Geschäftsjahres den nach den anwendbaren Rechnungslegungsvorschriften aufgestellten und geprüften Jahresabschluss für das abgelaufene Geschäftsjahr, im Falle einer Verpflichtung zur Abschlussprüfung zusammen mit dem Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers oder dem Vermerk über dessen Versagung, auf ihrer Webseite veröffentlichen. Der Jahresabschluss werden entweder gemäß den nach der Verordnung (EG) Nr. 1606/2002 übernommenen internationalen Rechnungslegungsstandards oder gemäß dem deutschen Recht aufgestellt.
- (ii) Die Emittentin wird für die ersten sechs Monate eines jeden Geschäftsjahres einen ungeprüften, verkürzten Zwischenabschluss aufstellen (und diese spätestens 4 Monate nach Ablauf des Berichtszeitraums auf ihrer Webseite veröffentlichen. Der verkürzten Zwischenabschluss wird mindestens eine verkürzte Gesamtergebnisrechnung, eine verkürzte Bilanz und einen verkürzten Anhang enthalten und gemäß den für den geprüften Jahresabschluss angewandten Rechnungslegungsgrundsätze erstellt sein.
- (iii) Die Emittentin wird einen Unternehmenskalender, der die wesentlichen Termine der Emittentin (z. B. Veröffentlichung des Jahresabschlusses und des verkürzten Zwischenabschlusses, Analystenveranstaltungen, Investorenveranstaltungen, Gesellschafterversammlungen oder andere gesetzliche Pflichtveranstaltungen) enthält, einrichten und fortlaufend aktualisieren. Die Emittentin wird den Unternehmenskalender auf ihrer Webseite wenigstens zu Beginn eines jeden Geschäftsjahres veröffentlichen
- (iv) Die Emittentin wird halbjährlich zusammen mit der Veröffentlichung des Zwischenabschlusses und jährlich zusammen mit der Veröffentlichung des Jahresabschlusses darüber berichten, ob sie die Verpflichtungen aus



den Anleihebedingungen, insbesondere die Transparenzverpflichtung, erfüllt hat.

## § 10 Zahlungen, Hinterlegung

- (a) **Zahlungen.** Die Emittentin verpflichtet sich, Kapital und Zinsen auf die Schuldverschreibungen bei Fälligkeit in Euro zu zahlen. Die Zahlung von Kapital und Zinsen erfolgt, vorbehaltlich geltender steuerrechtlicher und sonstiger gesetzlicher Regelungen und Vorschriften, über die Hauptzahlstelle (wie in § 13 definiert) zur Weiterleitung an Clearstream oder nach deren Weisung zur Gutschrift für die jeweiligen Kontoinhaber. Die Zahlung an Clearstream oder nach deren Weisung befreit die Emittentin in Höhe der geleisteten Zahlungen von ihren entsprechenden Verbindlichkeiten aus den Schuldverschreibungen.

Falls eine Zahlung auf Kapital oder Zinsen einer Schuldverschreibung an einem Tag zu leisten ist, der kein Geschäftstag (wie nachstehend definiert) ist, so erfolgt die Zahlung am nächstfolgenden Geschäftstag. In diesem Fall steht den betreffenden Anleihegläubigern weder eine Zahlung noch ein Anspruch auf Verzugszinsen oder eine andere Entschädigung wegen dieser Verzögerung zu.

„**Geschäftstag**“ im Sinne dieser Anleihebedingungen ist jeder Tag, der kein Samstag oder Sonntag ist und an dem (i) das Trans-European Automated Real-time Gross Settlement Express Transfer System 2 oder ein dieses ersetzendes Nachfolgesystem (TARGET 2) und (ii) Clearstream geöffnet und betriebsbereit sind.

- (b) **Hinterlegung.** Die Emittentin ist berechtigt, alle auf die Schuldverschreibungen zahlbaren Beträge, auf die Anleihegläubiger keinen Anspruch erhoben haben, bei dem Amtsgericht München zu hinterlegen. Soweit die vorgenannte Hinterlegung erfolgt und die Emittentin auf das Recht zur Rücknahme der hinterlegten Beträge verzichtet, erlöschen die betreffenden Ansprüche der Anleihegläubiger gegenüber der Emittentin.

## § 11 Steuern

- (a) Sämtliche Beträge, die in Bezug auf die Schuldverschreibungen zu zahlen sind, werden ohne Abzug bzw. Einbehalt von gegenwärtigen oder zukünftigen Steuern oder jedweden sonstigen Abgaben gezahlt, die durch oder für die Bundesrepublik Deutschland oder für deren Rechnung oder von oder für Rechnung einer dort zur Steuererhebung ermächtigten Gebietskörperschaft oder Behörde durch Abzug oder Einbehalt an der Quelle auferlegt oder erhoben werden, sofern die Emittentin nicht zu einem solchen Abzug oder Einbehalt gesetzlich verpflichtet ist.

Sofern und soweit die Emittentin zu einem solchen Abzug oder Einbehalt gesetzlich verpflichtet ist und es sich nicht um die gegenwärtig in der Bundesrepublik Deutschland erhobene Kapitalertragsteuer und den darauf jeweils anfallenden Solidaritätszuschlag handelt, wird sie diejenigen zusätzlichen Beträge (die „**Zusätzlichen Beträge**“) an die Anleihegläubiger zahlen, die erforderlich sind, um sicherzustellen, dass der nach einem solchen Abzug oder Einbehalt verbleibende Nettobetrag denjenigen Beträgen entspricht, die ohne solchen Abzug oder Einbehalt zu zahlen gewesen wären.

- (b) Zusätzliche Beträge sind nicht zahlbar im Hinblick auf Steuern oder Abgaben:
- (i) die von einer als Depotbank oder Inkassobeauftragten des Anleihegläubigers handelnden Person oder sonst auf andere Weise zu entrichten sind als dadurch, dass die Emittentin aus den von ihr zu leistenden Zahlungen von Kapital oder Zinsen einen Abzug oder Einbehalt vornimmt;
  - (ii) die durch den Anleihegläubiger wegen einer anderen gegenwärtigen oder früheren persönlichen oder geschäftlichen Beziehung zur Bundesrepublik Deutschland zu zahlen sind als der bloßen Tatsache, dass Zahlungen auf die Schuldverschreibungen aus Quellen in der Bundesrepublik Deutschland stammen (oder für Zwecke der Besteuerung so behandelt werden) oder dort besichert sind;
  - (iii) die aufgrund (aa) einer Richtlinie oder Verordnung der Europäischen Union betreffend die Besteuerung von Zinserträgen, oder (bb) einer zwischenstaatlichen Vereinbarung über deren Besteuerung, an der die Bundesrepublik Deutschland oder die Europäische Union beteiligt ist, oder (cc) einer gesetzlichen Vorschrift, die diese Richtlinie, Verordnung oder Vereinbarung umsetzt oder befolgt, abzuziehen oder einzubehalten sind;
  - (iv) die aufgrund einer Rechtsänderung zu zahlen sind, welche später als 30 Tage nach Fälligkeit der betreffenden Zahlung von Kapital oder Zinsen oder, wenn dies später erfolgt, ordnungsgemäßer Bereitstellung aller fälligen Beträge und einer diesbezüglichen Bekanntmachung gemäß § 16 wirksam wird.

## § 12 Vorlegungsfrist, Verjährung

Die Vorlegungsfrist für die Schuldverschreibungen gemäß § 801 Absatz 1 Satz 1 BGB beträgt zehn Jahre.

Die Verjährungsfrist für Ansprüche aus den Schuldverschreibungen, die innerhalb der Vorlegungsfrist zur Zahlung vorgelegt wurden, beträgt zwei Jahre von dem Ende der betreffenden Vorlegungsfrist an.

## § 13 Zahlstelle

- (a) **Hauptzahlstelle.** Die flatex Bank AG, Rotfeder-Ring 7, 60327 Frankfurt, und jede an ihre Stelle tretende Banken werden in diesen Anleihebedingungen auch als „**Hauptzahlstelle**“ bezeichnet.
- (b) **Änderung der Hauptzahlstelle.** Die Emittentin kann die Bestellung einer Bank als Hauptzahlstelle widerrufen und eine andere Bank als Hauptzahlstelle bestellen. Nach einer Abberufung oder für den Fall, dass die bestellte Bank nicht mehr als Hauptzahlstelle tätig werden kann oder will (insbesondere nach einer Niederlegung dieses Amtes), bestellt die Emittentin eine andere, renommierte Bank als Hauptzahlstelle. Die Emittentin wird dafür Sorge tragen, dass stets eine Hauptzahlstelle vorhanden ist. Änderungen bezüglich der Hauptzahlstelle sind gemäß § 16 bekannt zu machen
- (c) **Haftung.** Die Hauptzahlstelle haftet für die Abgabe bzw. Vornahme von Erklärungen und Handlungen sowie für entsprechendes Unterlassen, nur soweit

sie die Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns verletzt hat.

- (d) **Keine Beratungsfunktion.** Die Hauptzahlstelle erbringt keine steuerliche und keine rechtliche Beratung und übernimmt keine Verantwortung für Leistungen, die durch die Emittentin, deren Rechtsberater oder sonstige Dritte erbracht werden.
- (e) **Befreiung von § 181 BGB.** Die Hauptzahlstelle ist von den Beschränkungen des § 181 BGB und von entsprechenden Beschränkungen anderer eventuell anwendbaren Rechtsordnungen befreit.
- (f) **Tätigkeit ausschließlich für die Emittentin.** Zwischen der Hauptzahlstelle und den Anleihegläubigern entsteht kein Auftrags- oder Treuhandverhältnis. Die Hauptzahlstelle ist in dieser Funktion ausschließlich Beauftragte der Emittentin.

#### **§ 14 Ausgabe weiterer Schuldverschreibungen, Erwerb von Schuldverschreibungen**

- (a) **Ausgabe weiterer Schuldverschreibungen.** Die Emittentin ist berechtigt, jederzeit ohne Zustimmung der Anleihegläubiger weitere Schuldverschreibungen oder andere Schuldtitel auszugeben.
- (b) **Aufstockung.** Weitere, gemäß vorstehendem Absatz (a) ausgegebene Schuldverschreibungen können (müssen jedoch nicht) von der Emittentin, wenn sie über im Wesentlichen gleich Ausstattungsmerkmale verfügen (zur Klarstellung: mit ggf. abweichenden Parametern, bspw. hinsichtlich Begebungstag, Verzinsungsbeginns und/oder Ausgabepreis) mit den Schuldverschreibungen (wie in § 1 definiert) zu einer einheitlichen Serie von Schuldverschreibungen konsolidiert werden und ihren Gesamtnennbetrag erhöhen („**Aufstockung**“). Im Falle einer Aufstockung gelten die Anleihebedingungen für die so zusammengefassten einheitlichen Schuldverschreibungen.

Der in § 1 dieser Anleihebedingungen definierte Begriff „**Schuldverschreibung**“ umfasst bei Aufstockung sodann auch die zusätzlich begebenen Schuldverschreibungen.

- (c) **Bezugsrecht.** Ein Bezugsrecht der Anleihegläubiger bei neuen Schuldverschreibungen (einschließlich solchen aus einer Aufstockung nach Abs. b) besteht nicht. Die Emittentin ist jedoch berechtigt, bei Begebung weiterer Schuldverschreibungen den Anleihegläubigern dieser Schuldverschreibungen ein Recht zum Bezug der neuen Schuldverschreibungen einzuräumen.
- (d) **Erwerb von Schuldverschreibungen.** Soweit gesetzlich zulässig dürfen die Emittentin und die mit ihr verbundenen Unternehmen jederzeit und zu jedem Preis im Markt oder auf andere Weise Schuldverschreibungen ankaufen. Erworbene Schuldverschreibungen können entwertet, gehalten oder wieder veräußert werden

#### **§ 15 Änderung der Anleihebedingungen mit zustimmendem Beschluss der Anleihegläubiger; Gemeinsamer Vertreter**

- (a) **Änderung der Anleihebedingungen mit zustimmendem Beschluss der Anleihegläubiger.** Die Emittentin darf die Anleihebedingungen mit zustimmendem Mehrheitsbeschluss der Anleihegläubigernach Maßgabe der §§ 5 ff. des Gesetzes über Schuldverschreibungen aus Gesamtemissionen in

seiner jeweiligen gültigen Fassung („**SchVG**“) ändern. Die Anleihegläubiger können insoweit insbesondere einer Änderung wesentlicher Inhalte der Anleihebedingungen zustimmen (einschließlich den in § 5 Absatz 3 SchVG vorgesehenen Maßnahmen). Es gelten die Mehrheitserfordernisse gemäß nachfolgendem Absatz (b). Ein ordnungsgemäß gefasster Mehrheitsbeschluss ist für alle Anleihegläubiger verbindlich. Beschlüsse der Anleihegläubiger, die nicht die gleichen Bedingungen für alle Anleihegläubiger vorsehen, werden nur wirksam, wenn die benachteiligten Anleihegläubiger ausdrücklich zugestimmt haben.

- (b) **Erforderliche Mehrheiten.** Die Anleihegläubiger beschließen grundsätzlich mit der einfachen Mehrheit der an der Abstimmung teilnehmenden Stimmrechte. Beschlüsse, durch welche der wesentliche Inhalt der Anleihebedingungen geändert wird, insbesondere in den Fällen des § 5 Absatz 3 Nummern 1 bis 9 SchVG, bedürfen zu ihrer Wirksamkeit einer Mehrheit von mindestens 75 % der an der Abstimmung teilnehmenden Stimmrechte (eine „**Qualifizierte Mehrheit**“).
- (c) **Beschlussfassung.** Beschlüsse der Anleihegläubiger werden entweder in einer Gläubigerversammlung oder durch Abstimmung ohne Gläubigerversammlung wie folgt gefasst:
  - (i) Die Beschlussfassung der Anleihegläubiger im Rahmen einer Gläubigerversammlung erfolgt gemäß §§ 9 ff. SchVG. Anleihegläubiger, deren Schuldverschreibungen zusammen 5 % des jeweils ausstehenden Gesamtnennbetrags der Schuldverschreibungen erreichen, können schriftlich die Durchführung einer Gläubigerversammlung nach Maßgabe von § 9 SchVG verlangen. Die Einberufung der Gläubigerversammlung regelt die weiteren Einzelheiten der Beschlussfassung und der Abstimmung. Mit der Einberufung der Gläubigerversammlung werden in der Tagesordnung die Beschlussgegenstände sowie die Vorschläge zur Beschlussfassung den Anleihegläubigern bekannt gegeben.
  - (ii) Beschlüsse der Anleihegläubiger durch Abstimmung ohne Gläubigerversammlung werden nach § 18 SchVG getroffen. Anleihegläubiger, deren Schuldverschreibungen zusammen 5 % des jeweils ausstehenden Gesamtnennbetrags der Schuldverschreibungen erreichen, können schriftlich die Durchführung einer Abstimmung ohne Versammlung nach Maßgabe von § 9 i.V.m. § 18 SchVG verlangen. Die Aufforderung zur Stimmabgabe durch den Abstimmungsleiter regelt die weiteren Einzelheiten der Beschlussfassung und der Abstimmung. Mit der Aufforderung zur Stimmabgabe werden die Beschlussgegenstände sowie die Vorschläge zur Beschlussfassung den Anleihegläubigern bekannt gegeben.
- (d) **Einberufung der Gläubigerversammlung, Anmeldung zur Teilnahme.** Die Gläubigerversammlung ist mindestens 14 Tage vor dem Tag, bis zu dessen Ablauf die Anleihegläubiger sich gemäß den nachfolgenden Sätzen dieses Absatzes (d) zur Teilnahme an der Gläubigerversammlung anmelden müssen, einzuberufen. Der Tag der Einberufung und der Tag der Gläubigerversammlung sind nicht mitzurechnen.

Für die Teilnahme an der Gläubigerversammlung sowie für die Ausübung der Stimmrechte ist eine Anmeldung der Anleihegläubiger vor der Versammlung erforderlich. Die Anmeldung muss unter der in der Einberufung mitgeteilten Adresse spätestens am dritten Kalendertag vor der Gläubigerversammlung zugehen, wobei der Tag des Eingangs der Anmeldung mitzurechnen ist.

- (e) **Nachweis der Berechtigung.** Die Anleihegläubiger haben den Nachweis ihrer Berechtigung zur Teilnahme an der Versammlung und der Abstimmung durch eine besondere Bescheinigung der Depotbank gemäß § 17 Absatz (d) in Textform und die Vorlage eines Sperrvermerks der Depotbank erbringen, aus dem hervorgeht, dass die betreffenden Schuldverschreibungen bis zum Ende des Abstimmungszeitraums (einschließlich) nicht übertragen werden können.
- (f) **Stimmrecht.** An Abstimmungen der Anleihegläubiger nimmt jeder Anleihegläubiger nach Maßgabe des Nennwerts oder des rechnerischen Anteils seiner Berechtigung an den ausstehenden Schuldverschreibungen teil. Das Stimmrecht ruht, solange die Anteile der Emittentin oder einem mit ihr verbundenen Unternehmen (§ 271 Absatz (2) Handelsgesetzbuch) zustehen oder für Rechnung der Emittentin oder eines mit ihr verbundenen Unternehmens gehalten werden. Die Emittentin darf Schuldverschreibungen, deren Stimmrechte ruhen, einem anderen nicht zu dem Zweck überlassen, die Stimmrechte an ihrer Stelle auszuüben; dies gilt auch für ein mit der Emittentin verbundenes Unternehmen.
- (g) **Gemeinsamer Vertreter.** Die Anleihegläubiger können durch Mehrheitsbeschluss zur Wahrung ihrer Rechte nach Maßgabe des SchVG einen gemeinsamen Vertreter für alle Anleihegläubiger (der **Gemeinsame Vertreter**) bestellen.
  - (i) Der Gemeinsame Vertreter hat die Aufgaben und Befugnisse, welche ihm durch Gesetz oder von den Anleihegläubigern durch Mehrheitsbeschluss eingeräumt werden. Er hat die Weisungen der Anleihegläubiger zu befolgen. Soweit der Gemeinsame Vertreter zur Geltendmachung von Rechten der Anleihegläubiger ermächtigt ist, sind die einzelnen Anleihegläubiger zur selbständigen Geltendmachung dieser Rechte nicht mehr befugt, es sei denn der Mehrheitsbeschluss sieht dies ausdrücklich vor. Der Gemeinsame Vertreter hat den Anleihegläubigern über seine Tätigkeit Bericht zu erstatten. Die Bestellung eines Gemeinsamen Vertreters bedarf einer Qualifizierten Mehrheit, wenn er ermächtigt wird, Änderungen der Anleihebedingungen zuzustimmen, die deren wesentlichen Inhalt betreffen (vgl. § 15 Absatz (b)).
  - (ii) Der Gemeinsame Vertreter kann von den Anleihegläubigern jederzeit ohne Angabe von Gründen abberufen werden. Der Gemeinsame Vertreter kann von der Emittentin verlangen, alle Auskünfte zu erteilen, die zur Erfüllung der ihm übertragenen Aufgaben erforderlich sind. Die durch die Bestellung eines Gemeinsamen Vertreters entstehenden Kosten und Aufwendungen, einschließlich einer angemessenen Vergütung, trägt die Emittentin.

Der Gemeinsame Vertreter hat bei seiner Tätigkeit die Sorgfalt eines

ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsleiters anzuwenden. Die Haftung des Gemeinsamen Vertreters kann durch Beschluss der Gläubiger beschränkt werden. Über die Geltendmachung von Ersatzansprüchen der Anleihegläubiger gegen den Gemeinsamen Vertreter entscheiden die Anleihegläubiger. Ansprüche gegen den Gemeinsamen Vertreter stehen den Anleihegläubigern als Gesamtgläubiger zu.

- (h) **Bekanntmachungen.** Bekanntmachungen betreffend diesen § 14 erfolgen gemäß den §§ 5 ff. SchVG sowie nach § 16 dieser Anleihebedingungen.

## § 16 Bekanntmachungen, Mitteilungen

- (a) **Bekanntmachungen.** Die Schuldverschreibungen betreffende Bekanntmachungen der Emittentin werden im elektronischen Bundesanzeiger und auf der Webseite der Emittentin veröffentlicht. Für das Datum und die Rechtswirksamkeit einer Bekanntmachung ist der Tag der ersten Veröffentlichung (im elektronischen Bundesanzeiger oder auf der Webseite der Emittentin) maßgeblich.
- (b) **Bekanntmachung durch Mitteilung.** Sofern die Regularien der Börse, an der die Schuldverschreibungen notiert sind, dies zulassen, ist die Emittentin berechtigt, Bekanntmachungen auch durch eine Mitteilung an Clearstream zur Weiterleitung an die Anleihegläubiger oder durch eine schriftliche Mitteilung direkt an die Anleihegläubiger zu bewirken. Bekanntmachungen über Clearstream gelten sieben Tage nach der Mitteilung an Clearstream, direkte Mitteilungen an die Anleihegläubiger mit ihrem Zugang als bewirkt.

## § 17 Schlussbestimmungen

- (a) **Anwendbares Recht.** Es gilt ausschließlich das Sachrecht der Bundesrepublik Deutschland (unter Ausschluss seiner kollisionsrechtlichen Bestimmungen); insbesondere Form und Inhalt der Schuldverschreibungen sowie alle Rechte und Pflichten der Anleihegläubiger, der Emittentin, und der Hauptzahlstelle bestimmen sich in jeder Hinsicht nach dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.
- (b) **Erfüllungsort.** Erfüllungsort ist Regensburg, Deutschland.
- (c) **Gerichtsstand.** Ausschließlicher Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit den Schuldverschreibungen und diesen Anleihebedingungen ist, soweit gesetzlich zulässig, München, Deutschland. Für Entscheidungen gemäß § 9 Absatz 2, § 13 Absatz 3 und § 18 Absatz 2 SchVG in Verbindung mit § 9 Abs. 3 SchVG ist das Amtsgericht München zuständig. Für Entscheidungen über die Anfechtung von Beschlüssen der Anleihegläubiger ist gemäß § 20 Absatz 3 SchVG das Landgericht München ausschließlich zuständig.
- (d) **Geltendmachung von Rechten.** Jeder Anleihegläubiger kann in Rechtsstreitigkeiten gegen die Emittentin oder in Rechtsstreitigkeiten, an denen der Anleihegläubiger und die Emittentin beteiligt sind, im eigenen Namen seine Rechte aus den von ihm gehaltenen Schuldverschreibungen geltend machen unter Vorlage (a) einer Bescheinigung seiner Depotbank, die (i) den vollen Namen und die volle Anschrift des Anleihegläubigers enthält, und (ii) den gesamten Nennbetrag der Schuldverschreibungen angibt, die am Tag der

Ausstellung dieser Bescheinigung dem bei dieser Depotbank (wie nachstehend definiert) bestehenden Depot des Anleihegläubigers gutgeschrieben sind. „**Depotbank**“ im Sinne dieser Anleihebedingungen ist eine Bank oder ein sonstiges Finanzinstitut (einschließlich Clearstream, Clearstream Luxemburg und Euroclear), das eine Genehmigung für das Wertpapier-Depotgeschäft hat und bei dem der Anleihegläubiger Schuldverschreibungen im Depot verwahren lässt.

- (e) **Kraftloserklärung.** Für die Kraftloserklärung abhanden gekommener oder vernichteter Schuldverschreibungen sind ausschließlich die Gerichte der Bundesrepublik Deutschland zuständig.

## **11. ÜBERBLICK ÜBER WESENTLICHE REGELUNGEN BETREFFEND DIE BESCHLUSSFASSUNG DER ANLEIHEGLÄUBIGER**

Die Anleihegläubiger können gemäß den Anleihebedingungen im Wege eines Beschlusses durch Abstimmung außerhalb von Gläubigerversammlungen Änderungen der Anleihebedingungen zustimmen oder über andere die Schuldverschreibungen betreffenden Angelegenheiten mit bindender Wirkung gegenüber allen Anleihegläubigern beschließen. Jeder ordnungsgemäß gefasste Beschluss der Anleihegläubiger bindet alle Anleihegläubiger der Schuldverschreibungen unabhängig davon, ob sie an der Beschlussfassung teilgenommen und ob sie für oder gegen den Beschluss gestimmt haben.

Nachfolgend werden einige der gesetzlichen Bestimmungen über die Aufforderung zur Stimmabgabe und die Abstimmung, die Beschlussfassung und die Bekanntmachung von Beschlüssen sowie die Durchführung und die Anfechtung von Beschlüssen vor deutschen Gerichten zusammengefasst.

### **11.1 Besondere Regelungen über Abstimmung ohne Versammlung**

Die Abstimmung wird von einem Abstimmungsleiter („**Abstimmungsleiter**“) geleitet. Abstimmungsleiter ist

- (i) ein von der Emittentin beauftragter Notar, oder
- (ii) sofern ein gemeinsamer Vertreter der Anleihegläubiger („**gemeinsamer Vertreter**“) bestellt wurde, der gemeinsame Vertreter der Anleihegläubiger, wenn dieser zu der Abstimmung aufgefordert hat, oder
- (iii) eine vom Gericht bestimmte Person.

In der Aufforderung zur Stimmabgabe ist der Zeitraum anzugeben, innerhalb dessen die Anleihegläubiger ihre Stimmen abgeben können. Der Zeitraum beträgt mindestens 72 Stunden. Während des Abstimmungszeitraums können die Anleihegläubiger ihre Stimme gegenüber dem Abstimmungsleiter in Textform abgeben. In der Aufforderung muss im Einzelnen angegeben werden, welche Voraussetzungen erfüllt sein müssen, damit die Stimmen gezählt werden. Der Abstimmungsleiter stellt die Berechtigung zur Stimmabgabe anhand der von den Anleihegläubigern eingereichten Nachweise fest und erstellt ein Verzeichnis der stimmberechtigten Anleihegläubiger. Wird die Beschlussfähigkeit nicht festgestellt, kann der Abstimmungsleiter eine Gläubigerversammlung einberufen. Jeder Anleihegläubiger, der an der Abstimmung teilgenommen hat, kann binnen eines Jahres nach Ablauf des Abstimmungszeitraums von der Emittentin eine Abschrift der Niederschrift nebst Anlagen verlangen. Jeder Anleihegläubiger, der an der Abstimmung teilgenommen hat, kann

gegen das Ergebnis schriftlich Widerspruch innerhalb von zwei Wochen nach Bekanntmachung der Beschlüsse erheben. Über den Widerspruch entscheidet der Abstimmungsleiter. Hilft er dem Widerspruch ab, hat er das Ergebnis unverzüglich bekannt zu machen. Hilft der Abstimmungsleiter dem Widerspruch nicht ab, hat er dies dem widersprechenden Anleihegläubiger unverzüglich schriftlich mitzuteilen. Die Emittentin hat die Kosten einer Abstimmung ohne Versammlung zu tragen und, sofern das Gericht eine Gläubigerversammlung einberufen hat, einen Abstimmungsleiter berufen oder abberufen hat, auch die Kosten dieses Verfahrens.

## **11.2 Regelungen über die Gläubigerversammlung, die auf die Abstimmung ohne Versammlung entsprechend anzuwenden sind**

Auf die Abstimmung ohne Versammlung sind zudem die Vorschriften über die Einberufung und Durchführung der Anleihegläubigerversammlung entsprechend anzuwenden. Nachfolgend werden einige dieser Regelungen zusammengefasst dargestellt.

Die Anleihegläubigerversammlung wird von der Emittentin oder von dem gemeinsamen Vertreter der Anleihegläubiger einberufen. Sie ist einzuberufen, wenn Anleihegläubiger, deren Schuldverschreibungen zusammen 5 % der ausstehenden Schuldverschreibungen erreichen, dies mit schriftlicher Begründung in den gesetzlich zugelassenen Fällen verlangen. Die Gläubigerversammlung ist mindestens 14 Tage vor dem Tag der Versammlung einzuberufen. Die Teilnahme und Ausübung der Stimmrechte kann von der vorherigen Anmeldung abhängig gemacht werden. Die Einberufung legt fest, wie die Berechtigung zur Teilnahme an der Gläubigerversammlung nachzuweisen ist. Die Gläubigerversammlung soll bei einer deutschen Emittentin am Sitz der Emittentin stattfinden, kann aber auch bei Schuldverschreibungen, die an einer Wertpapierbörse innerhalb der Mitgliedstaaten der Europäischen Union oder der Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum zum Handel zugelassen sind, am Sitz dieser Wertpapierbörse stattfinden. Die Einberufung ist öffentlich bekannt zu machen und soll die Tagesordnung enthalten, in der zu jedem Gegenstand, über den ein Beschluss gefasst werden soll, ein Vorschlag zur Beschlussfassung aufzunehmen ist. Jeder Anleihegläubiger kann sich in der Gläubigerversammlung durch einen Bevollmächtigten vertreten lassen. Die Gläubigerversammlung ist beschlussfähig, wenn die Anwesenden wertmäßig mindestens die Hälfte der ausstehenden Schuldverschreibungen vertreten. Wird in der Gläubigerversammlung die mangelnde Beschlussfähigkeit festgestellt, kann der Vorsitzende eine zweite Versammlung zum Zweck der erneuten Beschlussfassung einberufen. Die zweite Versammlung ist unabhängig von den vorgenannten Voraussetzungen beschlussfähig, wobei für Beschlüsse, zu deren Wirksamkeit eine qualifizierte Mehrheit erforderlich ist, die Anwesenden mindestens 25 % der ausstehenden Schuldverschreibungen vertreten müssen. Sämtliche von den Anleihegläubigern gefassten Beschlüsse müssen öffentlich bekannt gemacht werden. Beschlüsse der Gläubigerversammlung, durch welche der Inhalt der Anleihebedingungen abgeändert oder ergänzt wird, sind in der Weise zu vollziehen, dass die maßgebliche Sammelurkunde ergänzt oder geändert wird. Ist über das Vermögen der Emittentin in Deutschland das Insolvenzverfahren eröffnet worden, ist ein gemeinsamer Vertreter, sofern er bestellt wurde, für alle Anleihegläubiger allein berechtigt und verpflichtet, die Rechte der Anleihegläubiger im Insolvenzverfahren geltend zu machen. Die Beschlüsse der Anleihegläubiger unterliegen der Insolvenzordnung. Ein Beschluss der Anleihegläubiger kann wegen Verletzung des Gesetzes oder der Anleihebedingungen durch Klage angefochten werden. Die Klage ist binnen eines Monats nach der Bekanntmachung des Beschlusses zu erheben.



## 12. Besicherung

### 12.1 Allgemeines

Sämtliche Ansprüche der Anleihegläubiger auf Rückzahlung des Nennbetrages der Schuldverschreibungen und Zinszahlungen sowie die Zahlung von sonstigen Beträgen unter den Schuldverschreibungen sollen wie nachfolgend beschrieben, besichert werden. Die Höhe der Grundschulden wird insgesamt mindestens einem Betrag in Höhe der Summe der von den Anleihegläubigern tatsächlich geleisteten Einlagen zuzüglich den darauf für die restliche Laufzeit zu zahlenden Zinsen (der „**Mindestsicherungswert**“), jedoch höchstens in Höhe des Gesamtnennbetrags (EUR 10.000.000,00 zuzüglich erfolgter Aufstockungen) entsprechend der ausgestellten Globalurkunden zuzüglich der für die restliche Laufzeit noch zu zahlenden Zinsen entsprechen (der „**Maximale Sicherungsgesamtwert**“).

Die Emittentin verpflichtet sich, die Ansprüche der Anleihegläubiger auf Rückzahlung des Nennbetrages der Schuldverschreibungen und Zinszahlungen sowie die Zahlung von sonstigen Beträgen unter den Schuldverschreibungen durch Buchgrundschulden auf zukünftig im Eigentum der RAMFORT-Gruppe stehenden Grundstücken oder Bestandsimmobilien („**Sicherungsgrundstücke**“) zu Gunsten des Treuhänders zu besichern („**Sicherungsrechte**“). Sicherungsrechte für Ansprüche aus den Schuldverschreibungen werden somit aus neu erworbenen Immobilien oder Bestandsimmobilien gestellt; bisher wurden dementsprechend keine Sicherheiten bestellt. Die Sicherheiten können und werden i.d.R. im Rang nach den finanzierenden Banken oder anderen Finanzgebern im zweiten oder dritten Rang sein.

Die Emittentin wird voraussichtlich bis zum 15.03.2021 nach Maßgabe des Treuhandvertrags die Röhrborn LLP, als Treuhänder (nachfolgend „**Treuhänder**“ 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.

Die Verwertung der Sicherheiten erfolgt in den Fällen, in denen der Emittentin die Bedienung der Verpflichtungen aus der Anleihe nicht möglich ist. Sind Rückzahlungen auf die Teilschuldverschreibungen fällig und ist die Emittentin mit der Zahlung mehr als einen Monat in Verzug, ist der Treuhänder verpflichtet, bei Vorliegen der Voraussetzungen unverzüglich die Sicherheiten zu verwerten und daraus die fälligen Zahlungsansprüche der Anleihegläubiger zu erfüllen. Die Verwertung erfolgt jeweils in dem Umfang, der erforderlich ist, um die fälligen Ansprüche der Anleihegläubiger zu befriedigen. Der Treuhänder kann seine Honoraransprüche vorrangig vom Verwertungserlös einbehalten.

### 12.2 Treuhandvertrag

Die Emittentin wird mit der Röhrborn LLP einen Treuhandvertrag mit folgendem Inhalt bis voraussichtlich 15.03.2021 abschließen:

## Treuhandvertrag

zwischen

1. RAMFORT GmbH, Ladehofstraße 30, 93049 Regensburg

- nachfolgend auch „**Emittentin**“ genannt –

und

2. RÖHRBORN LLP | Rechtsanwälte, Destouchesstraße 4, 80803 München

- nachfolgend auch „**Treuhänder**“ genannt –

- die Emittentin und der Treuhänder nachfolgend zusammen auch die „**Parteien**“ genannt -

### Präambel

1. Die Emittentin beabsichtigt, eine Anleihe in Form von Inhaberschuldverschreibungen mit einem Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 10.000.000,00 (in Worten: zehn Millionen Euro) mit der ISIN DE000A3H2T47/ WKN A3H2T4 öffentlich anzubieten ("**Anleihe**"). Die Anleihe ist eingeteilt in bis zu 10.000,00 unter sich gleichberechtigte, auf den Inhaber lautende Teilschuldverschreibungen zu je EUR 1.000,00 (einzeln die "**Teilschuldverschreibungen**").
2. Grundlage der Anleihe sind die hier als **Anlage 1** beigefügten Anleihebedingungen (die "**Anleihebedingungen**"). Dem Inhaber der Teilschuldverschreibungen (einzeln der "**Anleihegläubiger**") stehen daraus die in den Anleihebedingungen bestimmten Rechte zu; insbesondere das Recht auf Zinsen und ein Recht auf Rückzahlung der Anleihe.
3. Die Erlöse der Anleihe werden zum Erwerb und zum Refurbishment von Immobilien durch die Emittentin oder ihre Tochtergesellschaften sowie als Working-Capital-Finanzierung verwendet.
4. Die Parteien beabsichtigten, die Erfüllung der Forderungen des Anleihegläubigers aus der Anleihe durch folgende Maßnahmen, wie in diesem Treuhandvertrag und den Anleihebedingungen näher vereinbart, zu sichern:

Die Emittentin soll zu Gunsten des Treuhänders wie in diesem Treuhandvertrag näher definiert Buchgrundschulden auf zukünftig im Eigentum der Emittentin oder Tochtergesellschaften der Emittentin stehenden Grundstücken ("**Sicherungsgrundstücke**") bestellen. Die Auswahl der als Sicherheit dienenden Grundstücke und die Bestimmung der Höhe der Buchgrundschuld auf einzelnen Grundstücken sowie der jeweilige Rang obliegen entsprechend den Anleihebedingungen der Emittentin. Die Höhe der Grundschulden wird insgesamt mindestens einem Betrag in Höhe der Summe der vom Anleihegläubiger tatsächlich geleisteten Einlage zuzüglich den darauf für die restliche Laufzeit zu zahlenden Zinsen ("**Mindestsicherungswert**"), jedoch höchstens in Höhe des Gesamtnennbetrags (EUR

10.000.000,00 zuzüglich erfolgter Aufstockungen) entsprechend der ausgestellten Globalurkunden zuzüglich der für die restliche Laufzeit noch zu zahlenden Zinsen entsprechen ("**Maximaler Sicherungsgesamtwert**").

Die vorstehend genannten Sicherungsrechte werden von der Emittentin zu Gunsten des Treuhänders, jedoch im Interesse des Anleihegläubigers bestellt. Der Treuhänder wird im Außenverhältnis Inhaber der Sicherungsrechte, verwaltet diese im Innenverhältnis jedoch ausschließlich für die Anleihegläubiger. Die Sicherungsrechte werden zugunsten des Anleihegläubigers vom Treuhänder auf Grundlage und entsprechend den Regelungen dieses Treuhandvertrages gehalten, verwaltet und unter den Bedingungen und nach den Regelungen dieses Treuhandvertrages verwertet ("**Sicherheitentreuhand**").

5. Der Treuhänder nimmt sämtliche Aufgaben und Rechte aus diesem Treuhandvertrag ausschließlich im wirtschaftlichen Interesse der Anleihegläubiger entsprechend den Regelungen dieses Treuhandvertrags wahr. Sämtliche dem Treuhänder im Rahmen der Sicherheitentreuhand übertragenen Sicherheiten und Rechte sowie deren Surrogate bilden das vom Treuhänder zu Gunsten der Anleihegläubiger verwaltete Treugut. Dem Anleihegläubiger stehen die Rechte gegen den Treuhänder aus diesem Treuhandvertrag aus eigenem Recht zu (§ 328 BGB, Vertrag zugunsten Dritter).

Dies vorausgeschickt vereinbaren die Parteien was folgt:

## **1. Aufgaben des Treuhänders**

Die Emittentin hat sich gegenüber dem Anleihegläubiger verpflichtet, zu Gunsten des Treuhänders Buchgrundschulden ("**Anleihe-Grundschulden**") an den Sicherungsgrundstücken zu bestellen. Diese Anleihe-Grundschulden werden gemeinsam auch die "**Sicherheiten**" genannt.

### 1.1 Sicherheitentreuhänder, Sicherungszweck

Der Treuhänder verpflichtet sich gegenüber der Emittentin, folgende Aufgaben entsprechend den näheren Regelungen dieses Treuhandvertrages wahrzunehmen:

1.1.1 an der vertragsgemäßen Bestellung der Sicherheiten mitzuwirken und alle zu ihrer wirksamen Begründung erforderlichen Erklärungen (auch Bewilligungen, Rangerklärungen, Anträge) abzugeben;

1.1.2 die Sicherheiten nach Maßgabe der Bestimmungen dieses Treuhandvertrages im Interesse des Anleihegläubigers zu halten, zu verwalten sowie, falls und soweit die betreffenden Voraussetzungen vorliegen, freizugeben oder für Rechnung des Anleihegläubigers zu verwerten.

### 1.2 Verwertung von Sicherheiten

1.2.1 Der Treuhänder ist verpflichtet, für Rechnung des Anleihegläubigers Maßnahmen zur Verwertung von Sicherheiten einzuleiten (die "**Verwertungsmaßnahmen**"), sofern und soweit:

- a) Forderungen durch ein in Deutschland vollstreckbares Urteil bestätigt sind, oder
- b) die Emittentin - gleich aus welchem Grund - Forderungen des Anleihegläubigers nach positiver Kenntnis des Treuhänders nicht vertragsgemäß erfüllt oder erfüllen kann.

1.2.2 Der Treuhänder wird der Emittentin vor Einleitung von Verwertungsmaßnahmen - unter Ankündigung der konkret beabsichtigten Verwertungsmaßnahmen - eine angemessene Frist von mindestens acht Wochen zur Befriedigung der fälligen Forderungen des Anleihegläubigers setzen. Die Fristsetzung ist entbehrlich, wenn die Emittentin die Erfüllung der besicherten Ansprüche endgültig ablehnt bzw. mitteilt, nicht leisten zu können, sowie für den Fall, dass (i) das Insolvenzverfahren über das Vermögen der Emittentin eröffnet oder mangels Masse die Eröffnung abgelehnt wurde, (ii) die Emittentin selbst einen Insolvenzantrag gestellt hat oder (iii) über das Vermögen der Emittentin ein Insolvenzantrag gestellt wurde und dieser nicht innerhalb von zwei Monaten beseitigt wurde.

1.2.3 Im Falle der Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin wird der Treuhänder gegenüber dem Insolvenzverwalter bezüglich der von ihm verwalteten Sicherheiten seine Rechte aus der jeweils anwendbaren Insolvenzordnung geltend machen.

1.2.4 Sämtliche Erlöse aus der Verwertung von Sicherheiten sind auf einem hierzu vom Treuhänder einzurichtenden Treuhandkonto zu hinterlegen. Nach Abschluss der Verwertung wird der Treuhänder - nach Abzug der durch die Verwertung entstandenen Kosten und seiner Vergütung, soweit diese nicht von der Emittentin getragen werden - den Verwertungserlös an den Anleihegläubiger im Verhältnis ihrer nominellen Beteiligung am Emissionserlös der Anleihe auskehren.

### 1.3 Freigabe von Sicherheiten

1.3.1 Der Treuhänder ist am Ende der Laufzeit der Anleihe Zug um Zug gegen den schriftlichen Nachweis der Emittentin, dass alle Forderungen des Anleihegläubigers befriedigt wurden, zur Freigabe bzw. Rückabwicklung der Sicherheiten auf Kosten der Emittentin verpflichtet. Der Nachweis wird durch Bestätigung der als Zahlstelle fungierenden flatex Bank AG, einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft oder des Steuerberaters erbracht.

1.3.2 Für den Fall, dass die Emittentin beabsichtigt, die Forderungen des Anleihegläubigers ganz oder teilweise aus Fremdmitteln zu befriedigen, und dem Fremdmittelgeber hierzu Sicherheiten zu gewähren hat, wird der Treuhänder die bestellten Sicherheiten einem mit der Abwicklung betrauten Notar zu treuen Händen herausgeben, verbunden mit der Treuhandauflage, von den übertragenen Sicherheiten nur Gebrauch zu machen, wenn die

vollständige Erfüllung der Forderungen des Anleihegläubigers zugunsten des Anleihegläubigers, ggf. über ein Notaranderkonto sichergestellt wird. Die damit verbundenen Kosten trägt die Emittentin.

1.3.3 Der Treuhänder ist auch während der Laufzeit der Anleihe verpflichtet, die Sicherheiten freizugeben wenn und soweit die Emittentin zugleich mit der Freigabe der Sicherheit eine andere Anleihe-Grundschild in mindestens dem gleichen Umfang und an einem aus wirtschaftlicher Sicht im wesentlichen gleichwertigen Grundstück und in vergleichbarem Rang bestellt oder einen dem Nominalbetrag der freizugebenden Sicherheit entsprechenden Betrag in bar hinterlegt oder durch Vorlage einer Bankbürgschaft absichert.

## **2. Stellung und Pflichten des Treuhänders**

2.1 Der Treuhänder ist verpflichtet, etwaigen Verwertungserlös aus den Sicherheiten zu jedem Zeitpunkt von seinem sonstigen Vermögen getrennt zu halten und nicht mit seinem sonstigen Vermögen zu vermischen.

2.2 Der Treuhänder ist nur verpflichtet, die nach dem Treuhandvertrag ausdrücklich genannten Aufgaben zu übernehmen; insbesondere ist der Treuhänder nicht verpflichtet, die korrekte Verwendung der Mittel und/oder die sachliche Richtigkeit von Schreiben und Aussagen der Emittentin und/oder Dritter selbst zu prüfen.

2.3 Der Treuhänder ist berechtigt, Untervollmachten nur an von Berufs wegen zur Verschwiegenheit verpflichtet Personen zu erteilen.

2.4 Es ist nicht Aufgabe des Treuhänders, den Verkehrswert der Sicherheiten im Zeitpunkt der Stellung dieser Sicherheiten oder während der Laufzeit der Anleihe zu überprüfen, es sei denn, in diesem Treuhandvertrag ist dies ausdrücklich anderes geregelt.

2.5 Die Sicherheiten werden vom Treuhänder jeweils zugunsten des Anleihegläubigers verwaltet und nur im Außenverhältnis für den Treuhänder bestellt. Im Innenverhältnis nimmt der Treuhänder die Rechte aus den für ihn bestellten Sicherheiten und Thesaurierungsmittel ausschließlich zugunsten des Anleihegläubigers wahr.

2.6 Für den Fall der Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Treuhänders oder der Ablehnung der Eröffnung mangels Masse, überträgt der Treuhänder hiermit sämtliche nicht-akzessorischen Sicherungsrechte an den durch die Emittentin als Nachfolger bestellten Treuhänder, hilfsweise an die Emittentin. Weiterhin tritt der Treuhänder hiermit entsprechend dem vorhergehenden Satz aufschiebend bedingt auf diesen Fall die ihm zustehenden Parallelansprüche nach Ziffer 3 ab. Ziffer 7.6 gilt entsprechend.

2.7 Die nach Ziffer 2.6 entstehenden Kosten, trägt die Emittentin.

## **3. Parallelansprüche des Sicherheitentreuhänders**

3.1 Zur Sicherung sämtlicher gegenwärtiger, zukünftiger und/oder bedingter (einschließlich gesetzlicher) Ansprüche des Anleihegläubigers gegen die Emittentin aus den Anleihebedingungen ("**Primärverpflichtungen**") sowie der Wirksamkeit der unter den jeweiligen bestellten Sicherheiten verpflichtet sich die Emittentin hiermit im Wege eines abstrakten Schuldversprechens, dem Treuhänder einen Betrag in Höhe der jeweils aktuellen Primärverpflichtungen zahlen ("**Parallelverpflichtung**"). Dementsprechend hat der Treuhänder ein eigenes, von den Primärverpflichtungen abstraktes Recht, von der Emittentin die Erfüllung der vorgenannten Verpflichtung zu verlangen.

3.2 Die Parteien sind sich darüber einig, dass die Parallelverpflichtungen nicht zu einer mehrfachen Inanspruchnahme der Emittentin führen sollen. Daher gilt, dass insgesamt nur einmal Zahlung der Primärverpflichtungen und der Parallelverpflichtungen verlangt werden kann.

#### **4. Aufgaben der Emittentin**

4.1 Die Emittentin sichert dem Treuhänder für die Laufzeit der Anleihe ihre volle und uneingeschränkte Unterstützung dahingehend zu, dass sie alles in ihrer Macht stehende unternimmt und veranlassen wird, um die Bestellung und die uneingeschränkte Wirksamkeit der Sicherheiten sicherzustellen und aufrechtzuerhalten.

4.2 Die Emittentin ist verpflichtet, den Treuhänder unverzüglich über solche Umstände und Tatsachen zu informieren, die Auswirkungen auf die Erfüllung der Pflichten des Treuhänders aus diesem Treuhandvertrag, die Erfüllung der Verpflichtungen der Emittentin aus der Anleihe und/oder die vom Treuhänder verwalteten Sicherheiten haben können.

4.3 Von etwaigen Beschlüssen der Anleihegläubigerversammlung insbesondere nach dem SchVG ist der Treuhänder von der Emittentin unverzüglich zu informieren.

#### **5. Rechte des Treuhänders und der Anleihegläubiger**

5.1 Der Treuhänder ist gegenüber der Emittentin berechtigt, jederzeit nach vorheriger Ankündigung die Unterlagen der Emittentin einzusehen, die die Anleihe sowie die von ihm verwalteten Sicherheiten betreffen, soweit dies für die Erfüllung seiner Verpflichtungen aus diesem Vertrag sowie zur Wahrung der Rechte des Anleihegläubigers nach seinem freien Ermessen notwendig ist. Auf Verlangen des Treuhänders hat die Emittentin auf ihre Kosten außerdem Abschriften der vorgenannten Unterlagen zur Verfügung zu stellen. Die Emittentin ist verpflichtet, dem Treuhänder die Ausübung dieser Rechte auch gegenüber Tochtergesellschaften der Emittentin zu ermöglichen. Der Treuhänder ist nicht verpflichtet, den Gläubigern Einsichtnahme in Unterlagen zu gestatten.

5.2 Dem Anleihegläubiger stehen die Rechte gegen den Treuhänder und die Emittentin aus diesem Treuhandvertrag aus eigenem Recht zu (§ 328 BGB, Vertrag zugunsten Dritter). Der

Anleihegläubiger ist verpflichtet, die sich aus dem Treuhandvertrag ergebenden Beschränkungen zu beachten.

5.3 Der Treuhänder ist nicht verpflichtet, für den Anleihegläubiger dessen Rechte aus den Anleihebedingungen gegenüber der Emittentin geltend zu machen oder durchzusetzen.

## **6. Vergütung des Treuhänders**

6.1 Der Treuhänder erhält für seine Tätigkeit von der Emittentin für jedes Jahr seiner Tätigkeit als Treuhänder eine Vergütung in Höhe von EUR 10.000,00 zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer, die jeweils mit Ablauf von vier Wochen nach Ablauf des Jahres fällig ist. Beginnt oder endet der Treuhandauftrag unterjährig, entsteht der Vergütungsanspruch zeitanteilig nach begonnenen Monaten.

6.2 Auslagen, die im Zusammenhang mit der Erfüllung seiner Verpflichtungen aus diesem Vertrag anfallen, werden dem Treuhänder von der Emittentin gegen Nachweis jeweils gesondert erstattet.

6.3 Sollte es zur Verwertung der Sicherheiten kommen, erhält der Treuhänder von der Emittentin für diese Verwertungsmaßnahmen ein Stundenhonorar in Höhe von jeweils EUR 250,00. Dieses Honorar ist monatlich gegen Zeitznachweis zur Zahlung fällig.

6.4 Im Fall einer (teilweisen) Freigabe der Sicherheit (z.B. durch den Verkauf von Immobilien) erhält der Treuhänder von der Emittentin für diese Verwertungsmaßnahmen pro Freigabeverfahren unter Verwendung eines standardisierten Notarvertrages EUR 300,00.

6.5 Sollten die im Rahmen der Verwertung der Sicherheiten entstandene Kosten (einschließlich des Honorars des Treuhänders gemäß obiger Ziff. 6.3) bis zum Zeitpunkt der Auskehrung des Verwertungserlöses an die Anleihegläubiger nicht von der Emittentin getragen werden, so ist der Treuhänder berechtigt, diese Kosten von dem an den Anleihegläubiger auszukehrenden Verwertungserlös für sich in Abzug zu bringen.

## **7. Laufzeit und Kündigung**

7.1 Dieser Treuhandvertrag tritt am 15.03.2021 in Kraft.

7.2 Dieser Treuhandvertrag endet ohne weitere Erklärungen der Parteien

7.2.1 mit vollständiger Befriedigung aller Forderungen des Anleihegläubigers und Freigabe der Sicherheiten durch den Treuhänder entsprechend den Regelungen dieses Treuhandvertrages; oder

7.2.2 mit vollständiger Verwertung der Sicherheiten und Herausgabe des Verwertungserlöses an den Anleihegläubiger entsprechend den Regelungen dieses Treuhandvertrages.

7.3 Die Emittentin kann diesen Treuhandvertrag ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, wenn bis spätestens 31.05.2020 keine Zuteilung der Anleihe an den Anleihegläubiger erfolgt ist oder die Emission der Anleihe abgebrochen wurde mit der Folge, dass keine Zuteilung erfolgt oder eine vollständige Rückabwicklung vorgenommen wird. Es wird klargestellt, dass der Treuhänder im Falle einer Kündigung nach diesem Absatz verpflichtet ist, etwaige bereits bestellte Sicherheiten unverzüglich zu Gunsten der Emittentin freizugeben.

7.4 Während der Laufzeit der Anleihe ist eine ordentliche Kündigung des Treuhandvertrages durch die Emittentin und den Treuhänder ausgeschlossen.

7.5 Eine jederzeitige Kündigung des Treuhandverhältnisses aus wichtigen Gründen ist durch die Emittentin und den Treuhänder möglich. Das Nichteintreten eventuell von dem Anleihegläubiger angestrebter wirtschaftlicher Vorteile stellt keinen wichtigen Grund im Sinne dieser Bestimmung dar. Ziffern 2.6 und 2.7 gelten entsprechend.

7.6 Im Falle einer vorzeitigen Beendigung dieses Vertrages - aus welchem Grund auch immer - hat die Emittentin sicherzustellen, dass mit Ausscheiden des Treuhänders ein geeigneter Nachfolger in diesen Vertrag mit sämtlichen Rechten und Pflichten eintritt oder einen neuen Treuhandvertrag zu denselben Konditionen abzuschließen. Die Emittentin hat den Anleihegläubiger unverzüglich über den Wechsel des Treuhänders entsprechend Ziffer 10 der Anleihebedingungen zu informieren. Der Treuhänder ist verpflichtet, bei der Übertragung der Sicherheiten auf den neuen Treuhänder mitzuwirken.

## **8. Haftung**

8.1 Der Treuhänder haftet nicht für Verbindlichkeiten, die die Emittentin gegenüber dem Anleihegläubiger oder sonstigen Dritten eingeht bzw. eingegangen ist. Der Treuhänder übernimmt insbesondere auch keine Haftung für den Erfolg der Anleihe.

8.2 Die Haftung des Treuhänders wegen der Verletzung von Vertragspflichten ist gegenüber der Emittentin und dem Anleihegläubiger auf den Höchstbetrag von insgesamt EUR 1.000.000,00 beschränkt. Hiervon unberührt bleibt jeweils die Haftung wegen der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, wenn der Treuhänder oder ein Erfüllungsgehilfe die Verletzung zu vertreten hat, sowie auf Ersatz sonstiger Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Treuhänders oder eines Erfüllungsgehilfen beruhen.

8.3 Der Treuhänder stellt auf eigene Kosten sicher, dass seine Haftung nach diesem Treuhandvertrag bis zu dem in Ziffer 8.2 genannten Höchstbetrag für die Laufzeit dieses Treuhandvertrages von seiner berufsständischen Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung abgedeckt ist.

## **9. Schlussbestimmungen**



9.1 Dieser Vertrag unterliegt dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.

9.2 Bankarbeitstage sind Tage, an denen Banken in Frankfurt am Main und Clearstream Banking Aktiengesellschaft, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter der Nummer HRB 7500 mit Sitz in Frankfurt am Main und der Geschäftsanschrift in Mergenthalerallee 61, 65760 Eschborn, für den Publikumsverkehr geöffnet sind.

9.3 Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für das Schriftformerfordernis.

9.4 Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so soll dies die Gültigkeit des Vertrages im Übrigen nicht berühren. Die Parteien verpflichten sich, die unwirksame oder undurchführbare Bestimmung durch eine solche zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Ergebnis des von den Parteien gewollten möglichst nahe kommt. Sollte der Vertrag eine Regelungslücke aufweisen, insbesondere einen offensichtlich regelungsbedürftigen Punkt nicht regeln, so werden die Parteien die Lücke durch eine wirksame Bestimmung ausfüllen, deren wirtschaftliches Ergebnis dem entspricht, was die Parteien vereinbart hätten, wenn sie die Lückenhaftigkeit erkannt hätten.

9.5 Gerichtsstand für Streitigkeiten im Zusammenhang mit diesem Vertrag ist München, Deutschland.

9.6 Die Emittentin und der Treuhänder sind berechtigt, diesen Vertrag einvernehmlich zu ändern, soweit keine wesentlichen Rechte der Anleihegläubiger betroffen sind.

### **13. BESTEUERUNG**

**Die Steuergesetzgebung des Mitgliedstaats des Anlegers und des Gründungsstaats der Emittentin können sich auf die Erträge aus den Wertpapieren auswirken. Potenziellen Anlegern wird deshalb empfohlen, sich steuerlichen Rat über die steuerlichen Auswirkungen des Kaufs, des Eigentums und der Veräußerung von Schuldverschreibungen unter Berücksichtigung ihrer individuellen Situation (Wohnort, Aufenthalt) einzuholen.**

## 14. GLOSSAR

<b>Abwicklungs-Bank</b>	BankM AG, Mainzer Landstr. 61 60329 Frankfurt
<b>APM-Kennzahlen</b>	Alternative Leistungskennzahlen
<b>ArbSchG</b>	Arbeitsschutzgesetz
<b>ArbStättV</b>	Arbeitsstättenverordnung
<b>BaFin</b>	Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht
<b>BBodSchG</b>	Bundesbodenschutzgesetz
<b>BetrSichV</b>	Betriebssicherheitsverordnung
<b>BGB</b>	Bürgerliches Gesetzbuch
<b>Cashflow</b>	Allgemein wird der Cash Flow als Messgröße, die den aus der Geschäftstätigkeit erzielten Nettozufluss liquider Mittel während einer Periode darstellt, verstanden. Der Cash Flow kann um die geplante Gewinnausschüttung bereinigt werden, woraus sich der Netto- Cash Flow ergibt.
<b>Covenants</b>	Vertraglich bindende Zusicherungen des Kreditnehmers oder Anleiheschuldners während der Laufzeit eines Kredites oder einer Anleihe.
<b>COVID-19-Justizpaket</b>	Deutsche Gesetze, die erlassen wurden um die wirtschaftlichen Folgen der Covid-19- Pandemie abzumildern.
<b>COVID-19-Pandemie</b>	Weltweiter Ausbruch der Atemwegserkrankung COVID-19 („Corona“).
<b>CSSF</b>	Die Commission de Surveillance du Secteur Financier - CSSF ist die Luxemburgische Finanzaufsichtsbehörde.
<b>DirectPlace</b>	Zeichnungsfunktionalität der Deutschen Börse AG im Handelssystem XETRA.
<b>Drittverzugsklausel (Cross Default)</b>	Eine Cross-Default-Klausel ist eine Vereinbarung in internationalen Kreditverträgen oder Anleihebedingungen, wonach eine Vertragsstörung bereits eintreten soll, wenn der Kreditnehmer im Verhältnis zu anderen Gläubigern vertragsbrüchig wird, ohne dass der die

	Klausel beinhaltende Kreditvertrag verletzt worden ist.
<b>EAT</b>	EAT (Earnings after taxes) ist definiert als der Gewinn nach Steuern (Ertrag nach Steuern, Nachsteuergewinn, Konzernjahresüberschuss). EAT ist eine Kennzahl aus der Betriebswirtschaft und ergibt sich aus der Gewinn- und Verlustrechnung eines Unternehmens.
<b>EBIT</b>	EBIT (Earnings Before Interest and Taxes) steht für das Unternehmensergebnis vor Zinsen und Steuern
<b>EBITDA</b>	EBITDA ist definiert als EBIT (Periodenergebnis vor Zinsen und Steuern) und Abschreibungen auf das materielle und immaterielle Anlagevermögen. Diese Kennzahl ist ungeprüft. EBITDA ist keine einheitlich angewandte oder standardisierte Kennzahl, so dass die Berechnung von Unternehmen zu Unternehmen wesentlich variieren kann und dass das EBITDA für sich allein genommen keine Basis für Vergleiche mit anderen Unternehmen darstellt.
<b>EBT</b>	EBT ist definiert als Ergebnis vor Steuern (Earnings before taxes) bzw. EAT zuzüglich sonstiger Steuern sowie Steuern vom Einkommen und vom Ertrag.
<b>Emission</b>	Das öffentliche Angebot der RAMFORT GmbH von bis zu EUR 10.000.000,00 auf den Inhaber lautenden Schuldverschreibungen zu einem Nennbetrag von je EUR 1.000,00 mit Fälligkeit zum 15. März 2026 und einer Verzinsung von 6,75 % p.a. zur Beschaffung von Kapital für die RAMFORT GmbH.
<b>Emittent/in</b>	Als Emittent wird derjenige bezeichnet, der ein neues Wertpapier am Markt zum Verkauf anbietet.
<b>ESMA</b>	European Securities and Markets Authority
<b>EU</b>	Europäische Union
<b>EU-Mitgliedsstaaten</b>	Mitgliedsstaaten der Europäischen Union
<b>EUR</b>	Euro
<b>EURIBOR</b>	Die Euro Interbank Offered Rate (EURIBOR) ist der Zinssatz, zu dem europäische Banken

	untereinander Einlagen mit festgelegter Laufzeit innerhalb Europas anbieten.
<b>EWR</b>	Der Europäische Wirtschaftsraum umfasst alle Staaten der EU und Island, Liechtenstein und Norwegen.
<b>Festverzinsliche Wertpapiere</b>	Festverzinsliche Wertpapiere werden während ihrer gesamten Laufzeit zu einem fest vereinbarten unveränderlichen Satz verzinst. Sie können sowohl von der öffentlichen Hand als auch von privaten Unternehmen emittiert werden. Sie dienen der Kapitalbeschaffung.
<b>Finanzergebnis</b>	Das Finanzergebnis kann definiert werden als: Zinserträge, Zinsaufwendungen, Währungskursgewinne bzw. -verluste, Bewertungsunterschiede auf Derivate, Beteiligungserträge und Finanzanlagen.
<b>Freiverkehr (Open Market)</b>	Handel in amtlich nicht notierten Werten. Dieser findet entweder im Börsensaal während der Börsenzeit oder im elektronischen Handelssystem statt. Handelsrichtlinien sollen einen ordnungsgemäßen Handel gewährleisten. Im Vergleich zum regulierten Markt sind die qualitativen Anforderungen an die Wertpapiere sowie die Publizitätsforderungen geringer.
<b>Globalurkunde</b>	Globalurkunde oder auch Sammelurkunde ist im Bankwesen die Bezeichnung für ein Wertpapier, in welchem einheitlich die Rechte mehrerer Aktionäre einer Aktienemission oder mehrerer Gläubiger einer Anleihenemission verbrieft sind
<b>GmbH</b>	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
<b>GmbH &amp; Co. KG</b>	Kommanditgesellschaft mit einer Gesellschaft als persönlich und unbegrenzt haftenden Komplementär.
<b>Handelsteilnehmer</b>	Im Sinne dieses Gesetzes sind die nach § 19 zur Teilnahme am Börsenhandel zugelassenen Unternehmen, Börsenhändler, Skontroführer und skontroführenden Personen.
<b>HGB</b>	Handelsgesetzbuch; Handelsrecht ist das Sonderrecht des Kaufmanns. Die Vorschriften des Handelsrechts betreffen im

	Wesentlichen die Rechtsbeziehungen des Kaufmanns zu seinen Geschäftspartnern, die wettbewerbsrechtlichen und gesellschaftsrechtlichen Beziehungen zu anderen Unternehmern
<b>HRA</b>	Handelsregister Teil A
<b>HRB</b>	Handelsregister Teil B
<b>Inhaberschuldverschreibung</b>	eine Inhaberschuldverschreibung ist eine Sonderform einer Schuldverschreibung, bei der der Inhaber auf der Urkunde nicht namentlich erwähnt wird. Derjenige, der die Schuldverschreibung besitzt ist praktisch auch der Gläubiger. Im Gegensatz dazu stehen Recta- und Namensschuldverschreibungen, bei denen der Gläubiger namentlich auf der Urkunde festgehalten wird. Außerdem gibt es noch die Mischform der Namenspapiere mit Inhaberklausel, dabei handelt es sich um ein so genanntes Orderpapier. Inhaberschuldverschreibungen sind im deutschen Schuldrecht in §§ 793 ff. BGB geregelt, Inhaberschuldverschreibungen mit Namensklausel sind in § 808 BGB geregelt, während Namensschuldverschreibungen in § 806 BGB zumindest ausdrücklich erwähnt werden.
<b>ISIN</b>	International Securities Identification Number - Die ISIN dient der eindeutigen internationalen Identifikation von Wertpapieren. Sie besteht aus einem zweistelligen Ländercode (zum Beispiel DE für Deutschland), gefolgt von einer zehnstelligen alphanumerischen Kennung.
<b>Kapitalmarktverbindlichkeit</b>	Kapitalmarktverbindlichkeit bedeutet jede Verbindlichkeit hinsichtlich der Rückzahlung geliehener Geldbeträge, die entweder durch (i) einen deutschem Recht unterliegenden Schuldschein oder durch (ii) Schuldverschreibungen, Anleihen oder sonstige Wertpapiere, die an einer Börse oder an einem anderen anerkannten Wertpapiermarkt notiert oder gehandelt werden oder werden können, verbrieft, verkörpert oder dokumentiert sind.
<b>Konzern</b>	Zusammenfassung von rechtlich

	selbstständigen Unternehmen durch finanzielle Verflechtung (Beteiligung) zu einer wirtschaftlichen Einheit unter gemeinsamer Leitung, in der Regel zur Festigung der Marktposition.
<b>Liquidität</b>	Liquidität sind die flüssigen Zahlungsmittel, die einem Unternehmen unmittelbar zur Verfügung stehen sowie die Fähigkeit eines Unternehmens, alle fälligen Verbindlichkeiten fristgerecht zu erfüllen.
<b>MEZ</b>	Mitteleuropäische Zeit
<b>MiFID II</b>	EU-Direktive zum Wertpapierhandel (Markets in Financial Instruments Directive)
<b>Mio.</b>	Millionen
<b>Mrd.</b>	Milliarden
<b>Multi-Tenant-Prinzip</b>	Vermietung von Immobilien an mehrere Mieter die in vergleichbarer Größe auftreten.
<b>Nennwert</b>	Nennbetrag. Nominalwert einer Aktie, Anleihe usw. Der Nominalwert entspricht dem Anlage-Rückzahlungsbetrag eines Wertpapiers.
<b>Neuimmobilien I</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ohmstraße 1, 85716 Unterschleißheim, eingetragen im Grundbuch von Unterschleißheim des Amtsgerichts München, Band 262, Blatt 8681;</li> <li>• Otto-Lilienthal-Straße 16 A, 28199 Bremen, eingetragen im Grundbuch von Vorstadt L 35 des Amtsgerichts Bremen, Blatt 521;</li> <li>• Otto-Lilienthal-Straße 22, 28199 Bremen, eingetragen im Grundbuch von Vorstadt L 35 des Amtsgerichts Bremen, Blatt 549;</li> <li>• Otto-Lilienthal-Straße 23, 28199 Bremen, eingetragen im Grundbuch von Vorstadt L 35 des Amtsgerichts Bremen, Blatt 516; und</li> <li>• Otto-Lilienthal-Straße 23 A, 28199 Bremen und Otto-Lilienthal-Straße 25, 28199 Bremen, eingetragen im Grundbuch von Vorstadt L 35 des Amtsgerichts Bremen, Blatt 537.</li> </ul>

## **Neuimmobilien II**

- Otto-Lilienthal-Straße 19/Flughafenallee 3, 28199 Bremen, eingetragen im Grundbuch von Vorstadt L 35 des Amtsgerichts Bremen, Blatt 527;
- Otto-Lilienthal-Straße 27, 28199 Bremen, eingetragen im Grundbuch von Vorstadt L 35 des Amtsgerichts Bremen, Blatt 551; und
- Otto-Lilienthal-Straße 29, 28199 Bremen, eingetragen im Grundbuch von Vorstadt L 35 des Amtsgerichts Bremen, Blatt 550.

## **Patronatserklärung**

Durch die Abgabe der Patronatserklärung verpflichtet sich der Patron, im Regelfall die Muttergesellschaft, gegenüber dem Kreditgeber seiner Tochtergesellschaft dazu, für die Erfüllung der Kreditverpflichtungen der Tochtergesellschaft zu sorgen. Eine gesetzliche Definition der Patronatserklärung existiert nicht.

## **Property Management**

Das Property Management ist ein Teilgebiet des Immobilienmanagements und gehört innerhalb dessen - zusammen mit dem Facility Management - zum operativen Objektmanagement.

## **Prospektverordnung**

Verordnung (EU) 2017/1129 des Europäischen Parlaments und des Rates über den Prospekt, der beim öffentlichen Angebot von Wertpapieren oder bei deren Zulassung zum Handel an einem geregelten Markt zu veröffentlichen ist.

## **RAMFORT-Gruppe**

RAMFORT GmbH zusammen mit ihrer Tochtergesellschaft, der Safe Invest GmbH, sowie deren Tochtergesellschaften, der SAFE 02 GmbH & Co. 3. KG, der SAFE 02 GmbH & Co. 4. KG, der SAFE 2 Office GmbH & Co. KG, der ParkOffice GmbH & Co. KG und der ACC Bremen GmbH & Co. KG

## **Rating**

Ein Rating oder Kreditrating ist im Finanzwesen eine Einschätzung der Bonität eines Schuldners.

## **Refurbishment**

Qualitätsgesicherte Überholung und Instandsetzung von Immobilien zum Zweck der Wiederverwendung und -vermarktung

## **Schuldverschreibung**

Schuldverschreibungen sind öffentliche oder

private in Wertpapier verbriefte Anleihen, in denen sich der Aussteller zur Zahlung einer bestimmten Geldsumme (oder sonstigen Leistung) an den Gläubiger verpflichtet. Schuldverschreibungen zur Deckung langfristigen Kapitalbedarfs sind Mittel der Fremdfinanzierung. Als Emittentin können auftreten: Regierungen von Staaten, Ländern, Provinzen, Banken (Bankschuldverschreibungen), emissionsfähige Unternehmen (Industrieanleihen, -obligationen). Der Inhaber einer Schuldverschreibung ist Gläubiger einer Forderung. Diese richtet sich gegen den Aussteller der Urkunde. Im Allgemeinen handelt es sich um Wertpapiere mit festem Zinssatz und Laufzeiten bis zu 15 Jahre.

**SchVG**

Gesetz über Schuldverschreibungen aus Gesamtemissionen

**Single-Tenant-Prinzip**

Vermietung von Immobilien an einen einzigen Mieter oder einen großen Hauptmieter

**TEUR**

1.000 Euro

**US Securities Act**

Börsen- und Aktiengesetze der Vereinigten Staaten

**Wertpapierkennnummer (WKN)**

Die Wertpapierkennnummer (WKN) eine sechsstelligen Ziffern- und Buchstabenkombination (National Securities Identifying Number) zur Identifizierung von Finanzinstrumenten.

**WKN**

Wertpapierkennnummer

**WpHG**

deutsches Wertpapierhandelsgesetz

**WpÜG**

Wertpapierübernahmegesetz

**XETRA**

Exchange Electronic Trading - Bei Xetra handelt es sich um ein elektronisches Handelssystem der Deutsche Börse AG für den Kassamarkt, dessen Zentralrechner in Frankfurt am Main steht und sich sog. Client-Rechner weltweit über das Internet oder eine Standleitung verbinden können.



**EMITTENTIN**

**RAMFORT GmbH**

**RECHTSBERATER DER EMITTENTIN**

**Röhrborn LLP (Sozietät)**

**BOOKRUNNER**

**BankM AG  
Mainzer Landstr. 61  
60329 Frankfurt**

**FINANCIAL ADVISOR**

**Capital Lounge GmbH**

Agnes-Bernauer-Str. 88

80687 München