



Immobilienbestandshalter bietet

**6%** Zinsen p.a.  
mit Sicherheiten

Unternehmenspräsentation zur Anleiheemission

**MOREH**



## Disclaimer

Die Informationen in dieser Präsentation stellen kein Angebot zum Verkauf oder zur Zeichnung von Anleihen und keine Aufforderung zur Abgabe eines Angebotes zum Kauf oder zur Zeichnung von Anleihen der M Objekt Real Estate Holding GmbH & Co. KG dar, sondern dienen ausschließlich Informationszwecken.





## Agenda

MOREH

- 1 **Vorstellung Munitor Gruppe**
- 2 Über MOREH (Emittent)
- 3 Finanzen & Emissionsdetail

# MOREH ist Teil der Munitor Gruppe



## Munitor auf einen Blick

 <p>Spezialist für Gewerbeimmobilien</p>	 <p>Familienunternehmen gegründet 1982</p>
 <p>Projektentwicklung Property Management Bestandshaltung</p>	 <p>Bestandsvolumen: ca. 200 Mio. EUR</p>
 <p>Entwickeltes Bauvolumen: &gt; 500 Mio. EUR</p>	 <p>Regionaler Fokus auf Westdeutschland</p>
 <p>Mitarbeiter: ca. 100</p>	 <p>Unternehmenssitz: Saarbrücken</p>

Familiengeführt in 2. Generation durch...



**Patrick Müller**

- **1998** Einstieg in die Munitor Gruppe
- **2010** Übernahme der Geschäftsführung aller deutschen Unternehmen der Munitor Gruppe
- **2010** Abschluss des Studiums zum Property Manager für Handelsimmobilien
- **2012** Abschluss des Studiums zum Immobilienökonom (IREBS)

# Gruppe entwickelt sich erfolgreich auf Grundlage von Zuverlässigkeit, Beständigkeit & Fairness





## Agenda

MOREH

- 1 Vorstellung Munitor Gruppe
- 2 Über MOREH (Emittent)
- 3 Finanzen & Emissionsdetail

# MOREH auf einen Blick



Bestandshalter von  
Gewerbeimmobilien

Portfolio besteht aus 7 regional  
diversifizierten Objekten

Verkehrswert insgesamt  $\approx 77$  Mio. Euro

Nutzfläche insgesamt  $\approx 48.000$  qm

Hohe Vermietungsquote mit ca. 96%

5,5 Mio. EUR Gesamtleistung in 2019e

Keine weitere Portfolioerweiterung  
(damit hohe Visibilität für Anleger)



Dorsten



Hilden



K-Lautern



Wadgassen



Bad Nenndorf



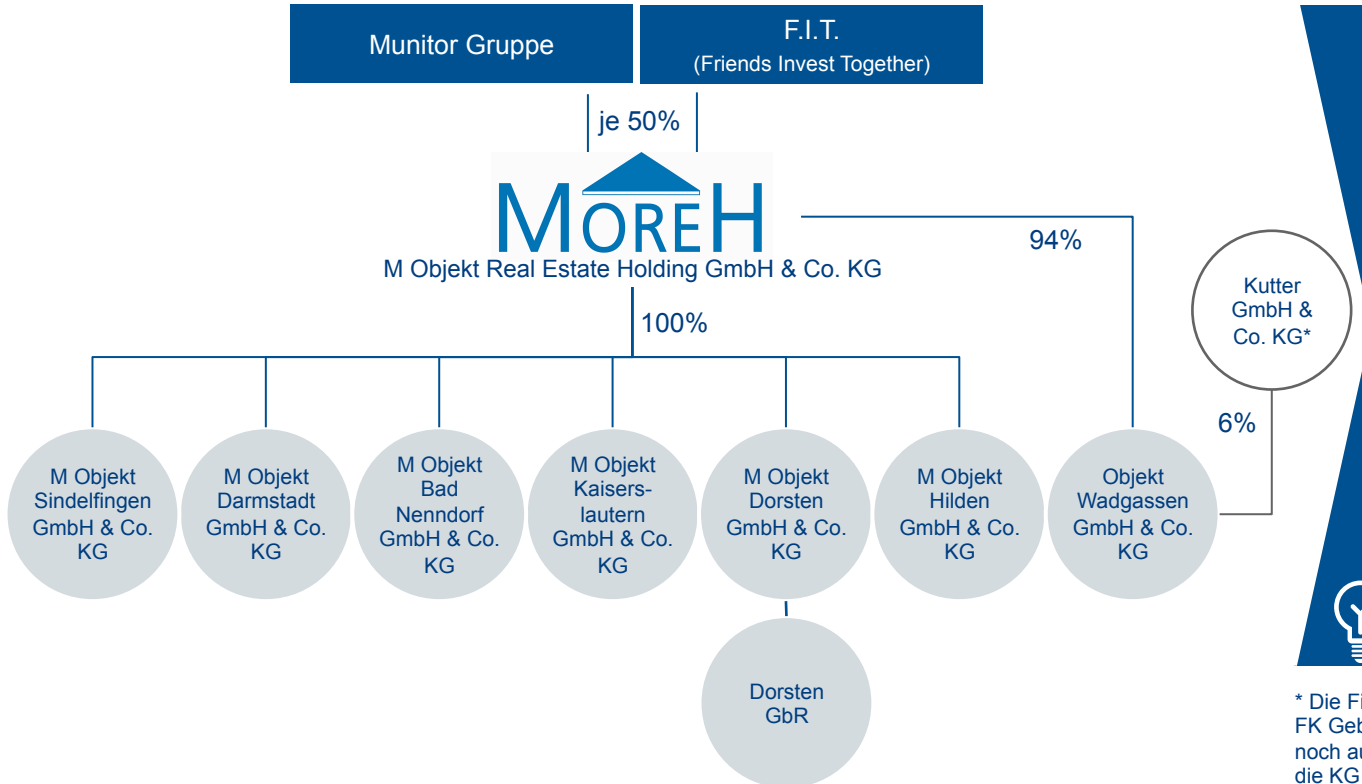
Darmstadt



Sindelfingen



# Unternehmensstruktur



- > F.I.T. ist eine Gruppe von Privatinvestoren
- > Erfolgreiche Zusammenarbeit seit 2011 und 15 Projekten
- > **Vorteil:** Unbürokratischer, schneller Zugang zu Mezzanine Kapital für die Akquisition oder die Entwicklung



\* Die Firma Kutter war in der Vergangenheit FK Geber, konzentriert sich inzwischen nur noch auf ihr Kerngeschäft und wird in 4 Jahren die KG verlassen.



# Objektportfolio 1

## Wadgassen

**Standort:** 15 km von Saarbrücken  
**Art:** Gewerbe (Outletcenter)  
**Nutzung:** Einzelhandel & Gastronomie  
**Nutzfläche:** 6.550 m<sup>2</sup>



## Darmstadt

**Standort:** Darmstadt West  
**Art:** Gewerbe  
**Nutzung:** Fachmarktzentrum  
**Nutzfläche:** 6.692 m<sup>2</sup>



## Kaiserslautern

**Standort:** Nähe Zentrum  
**Art:** Gewerbe  
**Nutzung:** Bürogebäude  
**Nutzfläche:** 20.198 m<sup>2</sup>



## Dorsten

**Standort:** 58 km von Dortmund  
**Art:** Mischgebäude  
**Nutzung:** Überwiegend Einzelhandel, Gastronomie & Büro  
**Nutzfläche:** 6.009 m<sup>2</sup>



# Objektportfolio 2

## Bad Nenndorf

**Standort:** 25 km von Hannover  
**Art:** Mischgebäude  
**Nutzung:** Wohn- und Geschäftshaus  
**Nutzfläche:** 2.626 m<sup>2</sup>



## Hilden

**Standort:** 15 km von Düsseldorf  
**Art:** Mischgebäude  
**Nutzung:** Wohn- und Geschäftshaus  
**Nutzfläche:** 2.374 m<sup>2</sup>



## Sindelfingen

**Standort:** 15 km von Stuttgart  
**Art:** Mischgebäude  
**Nutzung:** Wohn- & Geschäftshaus  
**Nutzfläche:** 3.260 m<sup>2</sup>



## Anteil an Mieterträgen

Wadgassen	25,96%
Darmstadt	19,51%
Kaiserslautern	16,28%
Dorsten	12,02%
Hilden	11,83%
Sindelfingen	7,36%
Bad Nenndorf	7,04%

# Diversifiziertes Objektportfolio mit hoher Vermietungsquote und positiver Kennzahlenentwicklung

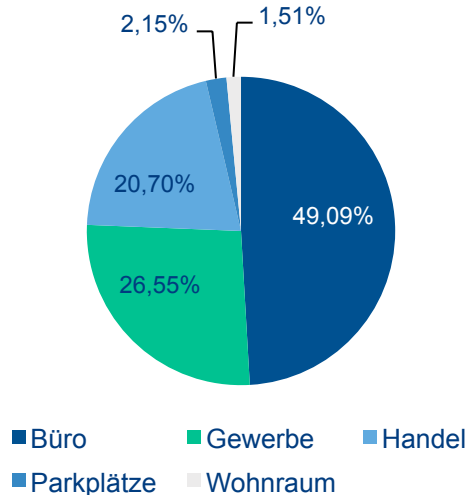
5,5 Mio. Euro  
Gesamtleistung p.a. (2019e)

Vermietungsquote ca. 96%

Potenzial für Vermietungsquote  
>98% vorhanden

7,4% Mietrendite 2019e

Nutzungsart



Kennzahlen

	2019e	2020e	2021e	2022e	2023e
LTV*	92%	89%	87%	84%	81%
DSCR**	88%	100%	103%	106%	109%

LTV= Verhältnis von Forderungen an einen Kreditnehmer und Wert der Sicherheiten

DSCR= Verhältnis zwischen EBITDA und Kapitaldienst

\*Annahme: LTV inkl. Zurechnung des kumulierten Kassenbestandes und Escrow Kontos; Konservative Berechnung, da keine Steigerung des Immobilienwertes.

\*\* Der DSCR im Jahre 2019 wird maßgeblich durch die einmaligen Anleihekosten (ca. 1,48 Mio. EUR + Vorfälligkeitsentschädigung) beeinflusst. Vermietungsstand von Anleiheemission 96% angenommen.

# Mieter aus unterschiedlichsten Branchen

Die 10 größten Mieter	Anteil an Mieterträgen (in %)
GMG Generalmietgesellschaft (Dt. Telekom)	10,18
Penny Markt	6,60
Esprit	6,36
Rewe	6,41
Mbtech Group (Daimler AG)	6,08
Commerzbank	5,47
Ministerium für Bildung (Rheinland-Pfalz)	4,68
Lidl	3,69
Depot	2,42
Schiesser	1,97
<b>Insgesamt</b>	<b>53,86</b>







## Agenda

MOREH

- 1 Vorstellung Munitor Gruppe
- 2 Über MOREH (Emittent)
- 3 Finanzen & Emissionsdetail

# Ausgangslage & Ziele der Anleiheemission



MOREH hat ein attraktives Objektportfolio aufgebaut. Es wurde Mezzanine Kapital genutzt, um beim Erwerb handlungsschnell zu agieren und günstige langfristige Bankdarlehen zu erhalten.



Nach dem Aufbau des attraktiven Objektportfolios wird jetzt die Finanzierungsstruktur optimiert.



Unternehmensgruppe erschließt einen weiteren Finanzierungsweg.



„Initialzündung“ für öffentliche Kapitalmarktaktivitäten bis hin zum möglichen IPO der Gruppe.

Um diese Ziele zu erreichen, bietet MOREH einen attraktiven Zinssatz und umfangreiche Sicherheiten.

# Anleihe umfangreich besichert & kontrolliert



---

Verpfändung aller im Eigentum der Emittentin stehenden Geschäftsanteile an den Objektgesellschaften



---

Treuhandkonto mit Guthaben in Höhe einer Zinszahlung (1,05 Mio. EUR), zuzüglich 50 TEUR



---

100% Ausschüttungssperre der jährlichen Free-Cash-Flows. Thesaurierung auf Treuhandkonto (nach Zins, Tilgung und einer zuvor fest eingeplanten Investitions- und Instandhaltungsquote; ca. 2,0 Mio. EUR bis Laufzeitende)



---

Revalutierungsverbot der Bankdarlehen



---

Umfassende Kontrollfunktion durch Treuhänder

# Finanzierungsstruktur & Mittelverwendung



## vor Emission (in EUR)

Verkehrswert der Objekte*	77.290.000
Mezzanine Kapital	32.347.222
Bankdarlehen (1,65 bis 2,6%)	36.920.039
Gesellschafterdarlehen (1% p.a., Nachrang zu FK)	4.734.751

← Anleihe zur Ablösung  
 Mezzanine Kapital →  
 +  
 Vorfälligkeitsentschädigung\*  
 +  
 Sonstiges  
 (Anleihekosten & Escrow)

## nach Emission (in EUR)

Verkehrswert der Objekte*	77.290.000
Anleihe	35.000.000
Bankdarlehen (1,65 bis 2,6%)	36.920.039
Gesellschafterdarlehen (1% p.a., Nachrang zu FK)	4.734.751

\*Gemäß gutachterlicher Bewertung im ersten Halbjahr 2018



# Finanzplanung (nach Emission)

in EUR	2019e	2020e	2021e	2022e	2023e
Gesamtleistung (4% Sicherheitsabschlag)	5.509.883	5.666.319	5.827.964	5.995.016	6.167.682
./. Betriebskosten	795.522	811.432	827.661	844.214	861.098
<b>EBITDA</b>	<b>4.714.362</b>	<b>4.854.887</b>	<b>5.000.303</b>	<b>5.150.803</b>	<b>5.306.584</b>
./. Abschreibungen	2.047.952	2.047.952	2.047.952	2.047.952	2.047.952
<b>EBIT</b>	<b>2.666.409</b>	<b>2.806.935</b>	<b>2.952.351</b>	<b>3.102.850</b>	<b>3.258.632</b>
./. Zinsaufwand Bankdarlehen	843.166	804.721	757.642	723.527	681.807
./. Zinsaufwand (Gesellschafterdarlehen, 1% p.a.)	72.998	72.998	63.450	72.998	63.450
./. Zinsaufwand (Anleihe)	1.050.000	2.100.000	2.100.000	2.100.000	2.100.000
./. Zinsaufwand (Mezzanine)	1.060.667	--	--	--	--
+ Negativzins	3.441	3.469	3.907	4.787	6.113
./. Vorfälligkeitsent. Mezzanine	5.766.787	--	--	--	----
./. Anleihekosten	1.480.000	114.500	114.500	114.500	114.500
<b>Jahresergebnis*</b>	<b>-7.610.650</b>	<b>-288.752</b>	<b>-96.696</b>	<b>87.039</b>	<b>283.215</b>

- > Hohe EBITDA-Generierung als Grundlage für Zinszahlung und Tilgung
- > Im 1. Jahr belasten einmalige Kosten für Anleiheemission & Vorfälligkeitsentschädigung



# Finanzplanung (nach Emission)

in EUR	2019e	2020e	2021e	2022e	2023e
Jahresergebnis	-7.610.650	-288.752	-96.696	87.039	283.215
+ Abschreibungen	2.047.952	2.047.952	2.047.952	2.047.952	2.047.952
Brutto-Cash-Flow	-5.562.698	1.759.200	1.951.256	2.134.991	2.331.167
- Tilgung Darlehen	1.709.703	1.750.174	1.804.988	1.841.876	1.889.070
<b>Netto-Cash-Flow</b>	<b>-7.272.400</b>	<b>9.026</b>	<b>146.269</b>	<b>293.115</b>	<b>442.097</b>
+ Einzahlung Anleihe	35.000.000	-	-	-	-
./ Rückführung M-Kapital	26.580.435	-	-	-	-
./ Auszahlung auf Escrow	1.100.000	-	-	-	-
+ Einzahlung aus Escrow	-	-	-	-	1.100.000
<b>Free-Cash-Flow</b>	<b>47.165</b>	<b>9.026</b>	<b>146.269</b>	<b>293.115</b>	<b>1.542.097</b>

- > Stetige Erhöhung der Cash-Flows
- > Auch im 1. Jahr positiver Free-Cash-Flow, trotz einmaliger Kosten für Anleiheemission & Vorfälligkeitsentschädigung
- > Hohe Tilgung (5% p.a.) der Bankdarlehen



# Entwicklung der Finanzierungsstruktur (nach Emission)

in EUR	2019e	2020e	2021e	2022e	2023e
Bankdarlehen	35.187.174	33.437.001	31.632.013	29.790.137	27.901.067
Anleihe	35.000.000	35.000.000	35.000.000	35.000.000	35.000.000
Immobilienwert	77.290.000	77.290.000	77.290.000	77.290.000	77.290.000
Kasse (kumuliert)	47.165	56.191	202.460	495.575	2.037.672
Escrow	1.100.000	1.100.000	1.100.000	1.100.000	1.100.000
<b>I-Wert + Kasse + Escrow ./. Verbl.</b>	<b>8.249.991</b>	<b>10.009.190</b>	<b>11.960.447</b>	<b>14.095.438</b>	<b>17.526.605</b>

## Innerhalb von 5 Jahren

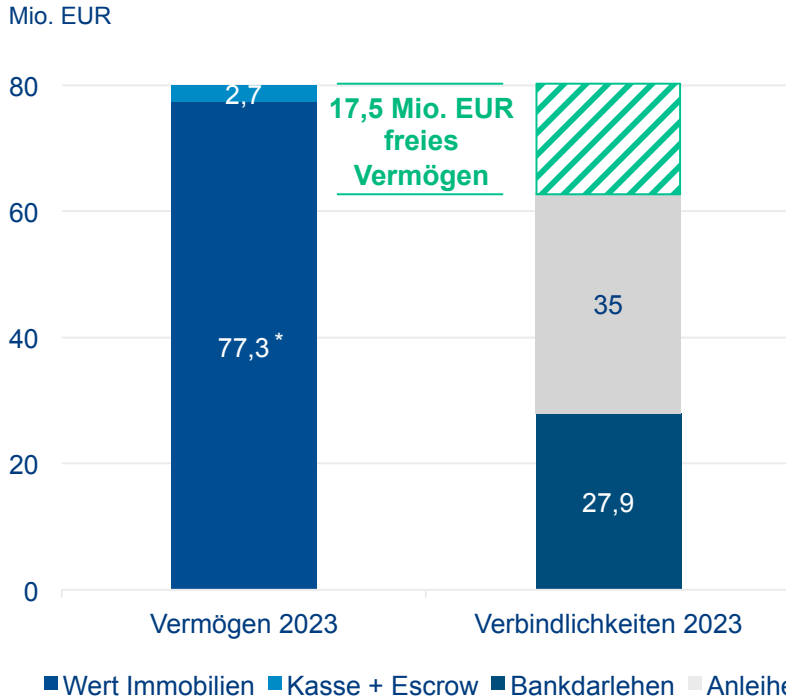
- > Reduzierung der Bankdarlehen um ca. 7 Mio. EUR
- > Erhöhung der Liquidität um ca. 2,0 Mio. EUR
- > Vermögen um 17,5 Mio. EUR höher als Verbindlichkeiten (Bankdarlehen & Anleihe)



## BESONDERHEITEN

Gesellschafterdarlehen i.H.v. ca. 4,7 Mio. EUR (Zins 1% p.a.) verbleiben in den Gesellschaften und stehen nachrangig zur Anleihe. Neben den erstrangigen Grundschulden zugunsten der finanzierenden Banken haftet Herr Patrick Müller privat im Rahmen von selbstschuldnerischen Höchstbetragsbürgschaften in Höhe von ca. 8,5 Mio. EUR gegenüber den Banken.

# Szenario für Rückzahlung der Anleihe in 2023



Die deutliche Reduzierung der Bankdarlehen innerhalb der Anleihelaufzeit ermöglicht zahlreiche Optionen für die Anleiherückzahlung.

Finanzierungsmix aus

- > Thesaurierte Cash-Flows
- > Zinsgünstige Bankdarlehen
- > Objektverkauf
- > Neue, kleinere Anleihe



\*Zusätzliches Upside-Potenzial bei möglicher Wertsteigerung des Immobilienportfolios



# Die Anleihe auf einen Blick



Emittent	M Objekt Real Estate Holding GmbH & Co. KG (MOREH)
ISIN	DE000A2YNRD5
Emissionsvolumen	Bis zu 35 Mio. EUR (mindestens 8 Mio. EUR)
Mittelverwendung	Rückführung von Mezzanine Kapital nach Abschluss der Kaufphase
Kupon / Zinszahlung	6,00 %, halbjährliche Zinszahlung zum 22. Juli und 22. Januar
Laufzeit	5 Jahre (ab 22. Juli 2019)
Stückelung	1.000 EUR
Zeichnungsfrist	08. Juli bis 19. Juli 2019
Börse	München (Freiverkehr)
Rang	Nicht nachrangig
Sicherheiten	Verpfändung Objektgesellschaften, Escrow Konto in Höhe einer Zinszahlung + 50 TEUR
Covenants	Change of Control Klausel, 100% Ausschüttungssperre
Vorzeitiges Kündigungsrecht durch den Emittenten	3. – 4. Jahrestag: 102% des Nennbetrages, ab 4. Jahrestag: 101% des Nennbetrages

# Investmenthighlight

## Mit der Anleihe der MOREH Investieren Sie...

... in eine familiengeführte Immobilien Gruppe mit jahrzehntelangem Track Record.

... in einen Immobilienbestandhalter mit einem Objekt-Portfolio im Wert von ca. 77 Mio. Euro bei einer diversifizierten Objekt- und Mieterstruktur.

... in ein Geschäftsmodell mit gut planbaren Einnahmen und einem positiven Free-Cash-Flow über die gesamte Laufzeit.

... in ein Wertpapier mit umfangreicher Besicherung wie einer 100%igen Ausschüttungssperre und Verpfändung der Anteile an den einzelnen Immobiliengesellschaften.

Dafür erhalten Sie 6 % Zinsen p.a. bei halbjährlicher Zahlung.



Vielen Dank  
für Ihr  
Interesse.

M Objekt Real Estate Holding GmbH & Co. KG  
Trierer Straße 42  
66111 Saarbrücken  
[anleihe@moreh-immobilien.de](mailto:anleihe@moreh-immobilien.de)  
[www.moreh-immobilien.de](http://www.moreh-immobilien.de)



**MOREH**