

Dipl.-Kfm. Eberhard Hickethier

Im Hättel 2
71093 Weil i. S.
Telefon: 07031/655649

Noratis AG

Investor Relations
„Noratis-Anleihe 2020/2025 Anleihegläubigerversammlung“
Hauptstr. 129
65760 Eschborn

Weil, 24. Juli 2024

Betr.: Gegenantrag für die Anleihegläubigerversammlung am 10.9.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ich bin einer Ihrer Anleihegläubiger (**WKN A3H2TV Anleihe 2020/2025**) und verweise als Nachweis auf den diesem Schreiben im Original beigefügten „besonderen Nachweis und Sperrvermerk“ meiner Depotbank Onvista datiert vom 24.7.2024.

Zur Ankündigung durch Sie als Schuldnerin und zur Vorlage zur Abstimmung in der von Ihnen auf den 10.9.2024 einberufenen Anleihegläubigerversammlung stelle ich zu **TOP 1.1 Ihrer Ladung (Verlängerung der Laufzeit, Berechtigung zur vorzeitigen Rückzahlung und Klarstellung betreffend Kündigungsrechte)**

folgenden GEGENANTRAG und schlage der Versammlung vor, statt dessen folgenden Beschluß zu fassen :

1. Die von der Schuldnerin vorgeschlagene Verlängerung der Laufzeit der 5,5 % Noratis-Anleihe 2020/2025 wird zu diesen Bedingungen abgelehnt, da sie unausgewogen sind und nur einseitig die Interessen der Schuldnerin berücksichtigen.
2. Die Schuldnerin wird aufgefordert, den Anleihegläubigern einen verbesserten Vorschlag zur Veränderung der abgeschlossenen Anleihebedingungen zwecks Verlängerung der Laufzeit der Anleihe (31.12.2028) vorzulegen, der zum Schutz der berechtigten Sicherheitsinteressen der Anleihegläubiger folgendes beinhalten muß:
 - a) In § 8 (Dividendenbeschränkung) der Anleihebedingungen ist in 8.1 der maximal ausschüttungsfähige Bilanzgewinn an die Aktionäre der Schuldnerin von 50 % auf Null (0) % zu setzen und Satz 2 dort ist ersatzlos zu streichen.

- b) Die Hauptgesellschafterin der Schuldnerin, die Firma Merz Real Estate GmbH & Co KG verpflichtet sich ohne weitere Voraussetzungen und Bedingungen, der Novartis AG bis spätestens zum 30.6.2025 die angekündigte weitere Barkapitalerhöhung von 16 Mio. Euro zur Verfügung zu stellen.
- c) Zugunsten der Anleihegläubiger sind über den als Treuhänder einzusetzenden gemeinsamen Vertreter (vgl. TOP 2) sicherungshalber werthaltige nachrangige Grundschulden in Höhe von insg. 30 Millionen Euro auf verschiedene Grundstücke der Schuldnerin bis spätestens 31.12.2024 zu bestellen.
- d) Die Kosten für die Grundschuldbestellung und Löschung sowie für die Tätigkeit und Treuhandschaft des gemeinsamen Vertreters der Anleihegläubiger trägt die Schuldnerin.

Der Gegenantrag ist wie folgt begründet:

Nach eigenem öffentlichen Bekunden der Schuldnerin kann / will sie in 2024 und 2025 nicht genügend zum Vorratsvermögen gehörende Immobilien verlustfrei veräußern, um so die vereinbarte Rückzahlung der Anleihe 2020/2025 zum 11.11.2025 sicherzustellen. Andere Mittel dafür stehen angabegemäß nicht zur Verfügung. (Insofern stellt die Schuldnerin eine drohende Zahlungsunfähigkeit in den Raum.)

Zudem befindet sich die Schuldnerin 2024 und 2025 nach eigenem Bekunden in schwierigem wirtschaftlichen Umfeld und in einer cash burn Situation, die das Eigenkapital angreift. Der Hauptaktionär der Schuldnerin will aktuell seine Anteile veräußern und steht damit wohl nicht mehr hinter der Schuldnerin und deren Geschäftsmodell.

Die Eigenkapitalausstattung der Schuldnerin ist aktuell und bis 2028 vor dem Gesamthintergrund nicht ausreichend, um Gläubiger vor Ausfall zu schützen. Alle im Grundstücksvermögen der Schuldnerin gehaltenen Immobilien sind erstrangig durch Banken beliehen. Es ist offen, ob durch die gewünschte Verlängerung der Anleihe-Laufzeit bis 2028 tatsächlich genügend Immobilien veräußert werden können, um die Kapitaldienstfähigkeit der Schuldnerin für die Anleihegläubiger sicher zu stellen. Auf die Zuflussverwendung hat die Gläubigerin zudem keinen Einfluss. Und die nominale Verzinsung der Anleihe mit 5,5% entspricht nicht den Marktverhältnissen und gibt keine adäquate Risikoprämie für die verlängerte Laufzeit.

Daher ist im Sicherheitsinteresse der Anleihegläubiger eine Zustimmung zur Laufzeitverlängerung nur unter Stellung von grundbuchlicher Absicherung und einem Verzicht der Aktionäre auf jegliche Ausschüttung geboten.

Sollte die Schuldnerin damit nicht einverstanden sein, steht ihr frei, ihre Vermögenswerte **bis zum 11.11.2025** zwecks ordnungsgemäßer vertraglich vereinbarter Rückzahlung der Anleihe 2020/2025 zu verwerten und/oder von ihren Aktionären oder Banken die entsprechenden Mittel zur termingerechten Anleihetilgung zu erhalten.

Mit freundlichen Grüßen



(Eberhard Hickethier)

Anlage: Nachweis Onvista
Sperrvermerk