



Noratis AG

Eschborn

Noratis-Anleihe 2020/2025

ISIN: DE000A3H2TV6 / WKN: A3H2TV

FREQUENTLY ASKED QUESTIONS (FAQ) der Anleihegläubiger

- Stand: 19. August 2024 -

Informationen für die Inhaber ("**Anleihegläubiger**") der bis zu EUR 50.000.000,00 5,5 % Inhaberschuldverschreibungen 2020/2025, ISIN: DE000A3H2TV6 / WKN: A3H2TV (insgesamt "**Noratis-Anleihe 2020/2025**") der Noratis AG ("**Emittentin**" oder "**Noratis**"; gemeinsam mit ihren Tochtergesellschaften "**Noratis-Gruppe**"), valutierend in Höhe von EUR 30.000.000,00, im Zusammenhang mit der Anleihegläubigerversammlung der Noratis-Anleihe 2020/2025 am 10. September, um 10:00 Uhr (MESZ), im Mercure Hotel Frankfurt Eschborn Ost, Helfmann-Park 6, 65760 Eschborn ("**Anleihegläubigerversammlung**").

Die Einladung der Emittentin zur Anleihegläubigerversammlung ist seit dem 8. Juli 2024 im Bundesanzeiger und auf der Internetseite der Emittentin (<https://noratis.de/investor-relations/>) in der Rubrik "Anleihegläubigerversammlung" veröffentlicht.

Einzelheiten (i) zu den Ursachen für die Krise der Emittentin, (ii) zu der erforderlichen Anleiherestrukturierung der Emittentin und (iii) zu den konkreten Maßnahmen entnehmen Sie bitte den Vorbemerkungen (Abschnitt A.), die der Einladung zur Anleihegläubigerversammlung vorangestellt sind.

1. **Wie stellt sich das Marktumfeld der Noratis-Gruppe aktuell dar?**

Das derzeitige Marktumfeld der Noratis-Gruppe ist insbesondere von erheblich gestiegenen Bau- und Energiekosten, einer Inflation in 2023 von rund 10 %, eingetrübten Konjunkturaussichten, Unsicherheiten bezüglich notwendiger ESG-Investitionen und vor allem den historisch starken Zinssteigerungen geprägt, welche die Finanzierungsbedingungen potenzieller Käufer auf dem Wohnimmobilienmarkt erheblich erschweren und die Kosten stark erhöhen. Als Folge dessen ist der Immobilientransaktionsmarkt eingebrochen und von deutlich rückläufigen Preisen gekennzeichnet.

In diesem Marktumfeld haben sich auch die Verkaufsaktivitäten der Noratis-Gruppe in den vergangenen Monaten deutlich verlangsamt, sodass die ursprünglich geplanten Verkaufszahlen und -preise nicht realisiert werden können. Angesichts des geänderten Marktumfeldes für Immobilientransaktionen wurde die Bestandshaltung von Immobilien noch stärker in den Vordergrund gerückt. Diese Fokussierung ging einher mit einem deutlichen Personallabbau, wodurch die Kosten der Gesellschaft erheblich reduziert werden konnten.

2. **Was ist der Hintergrund für die geplante Restrukturierung der Noratis-Anleihe 2020/2025?**

Aufgrund der aktuellen Marktlage ist die planmäßige Rückführung der Noratis-Anleihe 2020/2025 am 11. November 2025 ("**Fälligkeitsdatum**") bis zum Fälligkeitsdatum voraussichtlich nicht möglich. So wäre die Option des Verkaufs von Immobilienportfolios bis zum Fälligkeitsdatum nur zu wirtschaftlich sehr ungünstigen Bedingungen möglich und mit erheblichen Umsetzungsrisiken belastet. Dementsprechend besteht nach Einschätzung der Emittentin eine hohe Wahrscheinlichkeit dafür, dass die Verkaufserlöse zusammen mit den noch ausstehenden Eigenkapitaleinlagen des Ankerinvestors Merz Real Estate GmbH & Co. KG ("**Merz Real Estate**") aus der Investoren- und Festbezugsvereinbarung aus dem Jahr 2020 ("**Investorenvereinbarung**") nicht genügen, um die Rückzahlung der Noratis-Anleihe 2020/2025 zu finanzieren.

Die Merz Real Estate hat dem Vorstand der Noratis am 3. Juli 2024 mitgeteilt, dass sie ihre Verpflichtungen aus der Investorenvereinbarung im Jahr 2024 noch in Höhe von EUR 10 Mio. durch Bareinlagen in die Noratis erfüllen wird. Zudem hat die Merz Real Estate der Noratis mitgeteilt, dass sie sich unter der Voraussetzung der Umsetzung bestimmter Maßnahmen und der Erfüllung von Bedingungen verpflichtet, der Noratis weitere bis zu EUR 16 Mio. durch eine weitere Kapitalerhöhung zur Verfügung zu stellen. Dabei reduziert sich diese Verpflichtung der Merz Real Estate in dem Umfang, in dem andere Aktionäre ihre Bezugsrechte ausüben. Die Details einer entsprechenden Vereinbarung müssten zwischen der Noratis und der Merz Real Estate noch vereinbart werden. Von den von der Merz Real Estate im Rahmen der Investorenvereinbarung zugesagten Bareinlagen im Rahmen von Kapitalerhöhungen in Höhe von bis zu EUR 50 Mio. sind der Noratis bisher rund EUR 24 Mio. zugeflossen.

3. **Wie sehen die wirtschaftlichen Eckpunkte der geplanten Anleiherestrukturierung aus?**

Das Konzept der Noratis AG für die Anleiherestrukturierung sieht im Wesentlichen die folgenden Eckpunkte vor:

- Verlängerung der Laufzeit der Noratis-Anleihe 2020/2025 bis zum 31. Dezember 2028 (einschließlich) bei gleichbleibendem Zinssatz;
- Bestellung eines gemeinsamen Vertreters für die Anleihegläubiger, wobei hierfür die e.Anleihe GmbH vorgeschlagen wird;
- Prolongation der von der Noratis begebenen 4,75 % Anleihe 2021/2027, ISIN: DE000A3E5WP8 / WKN: A3E5WP, durch bilaterale Vereinbarung mit deren einzigen Gläubiger.

4. Warum sollten die Anleihegläubiger der Restrukturierung der Noratis-Anleihe 2020/2025 zustimmen?

Der Vorstand der Emittentin geht davon aus, dass bei einer Verlängerung der Noratis-Anleihe 2020/2025 durch die spätere Veräußerung der Immobilien aufgrund der Marktentwicklung sowie der Weiterentwicklung der Immobilien deutlich höhere Verkaufspreise erzielt werden können und die Verhandlungsposition der Emittentin bei der Veräußerung der von ihr gehaltenen Immobilien deutlich verbessert wird. So kann nach Einschätzung des Vorstands der Emittentin bis zum Jahresende 2028 ausreichend Liquidität über Verkaufserlöse generiert werden, um die Rückzahlung der Noratis-Anleihe 2020/2025 finanzieren zu können. Dabei basiert die Berechnungsgrundlage für die Rückzahlung der Noratis-Anleihe 2020/2025 auf einer konservativen Berechnung, die nur bereits bestehende Projekte berücksichtigt. Durch eine spätere Rückführung der Noratis-Anleihe 2020/2025 erhält die Gesellschaft ferner zusätzlich die Möglichkeit, ggf. auch neue Projektentwicklungsaktivitäten anzustoßen und dadurch weiteres Ertragspotential zu generieren.

5. Was ist grundsätzlich die Rolle des gemeinsamen Vertreters und welche Aufgaben und Pflichten hat er?

Ein gemeinsamer Vertreter erleichtert einerseits die Kommunikation der Emittentin mit den Anleihegläubigern, andererseits kanalisiert und bündelt ein gemeinsamer Vertreter die Rechte der Anleihegläubiger.

Die Rechte und Pflichten des gemeinsamen Vertreters sind gesetzlich geregelt und können durch Beschlussfassungen der Anleihegläubigerversammlung erweitert werden. Nach Maßgabe des Schuldverschreibungsgesetzes (SchVG) hat der gemeinsame Vertreter insbesondere die folgenden Aufgaben und Befugnisse:

- Berichtspflicht (§ 7 Abs. 2 Satz 4 SchVG),
- Recht zur Einberufung einer Gläubigerversammlung (§ 9 Abs. 1 SchVG) und organisatorische Durchführung in diesen Fällen (insbesondere Recht zum Sammlungsvorsitz, § 15 Abs. 1 SchVG),
- Informationsrecht gegenüber dem Schuldner (§ 7 Abs. 5 SchVG) und
- Vertretung der Gläubiger und Geltendmachung von Gläubigerrechten im Insolvenzfall (§ 19 Abs. 1 und Abs. 3 SchVG).

Wenn ein gemeinsamer Vertreter bestellt ist, hat er die Weisungen der Anleihegläubiger zu befolgen. Soweit er zur Geltendmachung von Rechten der Anleihegläubiger ermächtigt ist, sind die einzelnen Anleihegläubiger zur selbständigen Geltendmachung dieser Rechte nicht befugt, es sei denn, ein Mehrheitsbeschluss der Anleihegläubiger sieht dies ausdrücklich vor.

Der gemeinsame Vertreter kann von der Gesellschaft alle Auskünfte verlangen, die er zur Erfüllung der ihm übertragenen Aufgaben benötigt. Insoweit stehen dem gemeinsamen Vertreter mehr Informationsrechte zu als den einzelnen Anleihegläubigern.

Über seine Tätigkeit hat der gemeinsame Vertreter den Anleihegläubigern zu berichten.

6. Wer ist die von der Emittentin als Kandidatin für das Amt des gemeinsamen Vertreters vorgeschlagene e.Anleihe GmbH?

Die Noratis AG als Einberufende der Anleihegläubigerversammlung muss gemäß § 15 Abs. 1 des Schuldverschreibungsgesetzes (SchVG) zu jedem Tagesordnungspunkt der Anleihegläubigerversammlung einen Beschlussvorschlag machen.

In der Einladung zur Anleihegläubigerversammlung hat die Noratis AG vorgeschlagen, die e.Anleihe GmbH mit Sitz in Stuttgart, Geschäftsanschrift: Königstraße 27, 70173 Stuttgart, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Stuttgart unter der Registernummer HRB 781879, zum gemeinsamen Vertreter für alle Anleihegläubiger zu bestellen.

Die Noratis AG setzt mit ihrem Vorschlag auf eine professionelle und praxiserfahrene Vertretung der Anleihegläubiger im Rahmen der Anleiherestrukturierung:

Die e.Anleihe GmbH ist Teil des Beratungsunternehmens plan E (www.elsaesser.co). plan E begleitet bzw. berät Unternehmen, Unternehmer und Gläubiger rechtlich und operativ in Restrukturierungen, Sanierungen sowie in Insolvenzverfahren. Die Partner von plan E verfügen über langjährige und umfassende Erfahrung bei der Verhandlung, Moderation und Vermittlung in unternehmerischen Krisen- und Konfliktsituationen.

Die e.Anleihe GmbH ist auch für die Anleihegläubiger von Inhaber-Schuldschreibungen anderer Emittenten tätig bzw. dort zum gemeinsamen Vertreter bestellt.

Sofern die e.Anleihe GmbH zum gemeinsamen Vertreter für alle Anleihegläubiger gewählt wird, wird sie die Anleihegläubiger der Noratis AG aktiv bei der Wahrnehmung ihrer Interessen nach den gesetzlichen Vorgaben des SchVG und gemäß den bindenden und vollziehbaren Weisungen der Anleihegläubigerschaft unterstützen. Nähere Informationen erhalten die Anleihegläubiger im Vorfeld der Anleihegläubigerversammlung.

Hinweis: Die e.Anleihe GmbH ist nicht Teil der Noratis-Gruppe und mit dieser weder gesellschaftsrechtlich noch auf andere Weise verbunden. Die e.Anleihe GmbH handelt in dieser Angelegenheit ausschließlich im Interesse der Anleihegläubiger der Noratis AG.

7. Wer bezahlt den gemeinsamen Vertreter und wie hoch ist seine Vergütung?

Die durch die Bestellung eines gemeinsamen Vertreters entstehenden Kosten und Aufwendungen, einschließlich einer angemessenen Vergütung des gemeinsamen Vertreters, trägt gemäß § 7 Abs. 6 SchVG der Schuldner (hier: die Emittentin).

8. Sollte ich überhaupt an der Anleihegläubigerversammlung teilnehmen?

Um beschlussfähig zu sein, müssen bei der Anleihegläubigerversammlung 50 % der ausstehenden Schuldverschreibungen anwesend oder wirksam vertreten sein. Wird dieses Quorum nicht erreicht, ist die Fassung der vorgeschlagenen Beschlüsse nicht möglich. Vor diesem Hintergrund empfehlen wir allen Anleihegläubigern dringend, an der Anleihegläubigerversammlung teilzunehmen.

Sie können sich auch vertreten lassen, anstatt persönlich zu erscheinen. Hierzu können Sie z.B. den Stimmrechtsvertretern der Gesellschaft oder eine beliebige dritte Person, die an Ihrer Stelle an der Gläubigerversammlung teilnehmen soll, bevollmächtigen. Entsprechende Vollmachtsformulare finden Sie auf der Internetseite der Emittentin unter <https://noratis.de/investor-relations/> in der Rubrik "Anleihegläubigerversammlung".

9. Muss ich mich zur Teilnahme an der Anleihegläubigerversammlung anmelden?

Für die Teilnahme an der Anleihegläubigerversammlung und die Ausübung der Stimmrechte ist eine Anmeldung der Anleihegläubiger vor der Anleihegläubigerversammlung erforderlich (§ 13.5 der Anleihebedingungen, § 10 Abs. 2 SchVG). Die Anmeldung muss spätestens am dritten Kalendertag vor der Anleihegläubigerversammlung, also spätestens am 7. September 2024 (24:00 Uhr (MESZ) eingehend), per Post unter der folgenden Adresse:

Noratis AG c/o Computershare Operations Center 80249 München, Deutschland

oder per E-Mail unter der Adresse noratis@computershare.de zugehen. Computershare ist für die Anmeldung und den Nachweis des Anteilsbesitzes die Empfangsbevollmächtigte der Emittentin.

Ein Anmeldeformular kann auf der Internetseite der Emittentin unter <https://noratis.de/investor-relations/> in der Rubrik "Anleihegläubigerversammlung" abgerufen werden.

Da die Einlasskontrolle trotz erfolgter Anmeldung vor Ort Zeit in Anspruch nimmt, wird um frühzeitiges Erscheinen der Anleihegläubiger zur Anleihegläubigerversammlung gebeten.

Anleihegläubiger, die sich nicht spätestens zum 7. September 2024 (24:00 Uhr (MESZ) eingehend) unter der vorgenannten Adresse angemeldet haben, sind bei der Anleihegläubigerversammlung weder teilnahme- noch stimmberechtigt.

Auch Bevollmächtigte dieser Anleihegläubiger können in diesem Fall weder teilnehmen noch das Stimmrecht ausüben.

10. Welche Voraussetzungen sind zusätzlich zur Anmeldung zu erfüllen, um an der Anleihegläubigerversammlung teilnehmen zu dürfen?

Zusammen mit der Anmeldung müssen Anleihegläubiger den Nachweis ihrer Berechtigung zur Teilnahme an der Abstimmung erbringen. Hierzu ist in Textform (§ 126b BGB) ein aktueller Nachweis des depotführenden Instituts über die Inhaberschaft an den Schuldverschreibungen nach Maßgabe des nachstehenden Buchstabens a) ("**Besonderer Nachweis**") und ein Sperrvermerk nach Maßgabe des nachstehenden Buchstabens b) ("**Sperrvermerk**") vorzulegen:

a) Besonderer Nachweis

Der erforderliche Besondere Nachweis ist eine Bescheinigung der Depotbank, die (i) den vollen Namen und die Anschrift des Anleihegläubigers bezeichnet und (ii) den gesamten Nennwert der Schuldverschreibungen angibt, die am Ausstellungstag dieser Bescheinigung dem bei dieser Depotbank bestehenden Depot dieses Anleihegläubigers gutgeschrieben sind.

b) Sperrvermerk

Der erforderliche Sperrvermerk des depotführenden Instituts ist ein Vermerk, wonach die vom Anleihegläubiger gehaltenen Schuldverschreibungen der Noratis-Anleihe 2020/2025 bis zum Ende des Tages der Anleihegläubiger-versammlung am Dienstag, den 10. September 2024, beim depotführenden Institut gesperrt gehalten werden.

Anleihegläubiger sollten sich wegen der Ausstellung des Besonderen Nachweises und des Sperrvermerks rechtzeitig mit ihrer depotführenden Bank in Verbindung setzen.

Ein als Vordruck verwendbares Musterformular für den Besonderen Nachweis und den Sperrvermerk, das von dem depotführenden Institut verwendet werden kann, kann auf der Internetseite der Emittentin unter <https://noratis.de/investor-relations/> in der Rubrik "Anleihegläubigerversammlung" abgerufen werden.

11. Ist es möglich, sich auf der Anleihegläubigerversammlung vertreten zu lassen?

Jeder Anleihegläubiger kann sich vertreten lassen, anstatt persönlich auf der Anleihegläubigerversammlung zu erscheinen. Jeder Anleihegläubiger kann zur Ausübung seines Teilnahme- und Stimmrechts einen Dritten oder die von der Emittentin benannten Stimmrechtsvertreter bevollmächtigen.

Entsprechende Formulare für die Erteilung einer Vollmacht an einen Dritten bzw. für die Ertei-

lung einer Vollmacht mit Weisungen an die Stimmrechtsvertreter der Emittentin können auf der Internetseite der Emittentin unter <https://noratis.de/investor-relations/> in der Rubrik "Anleihegläubigerversammlung" abgerufen werden.

12. Wie hoch ist das erforderliche Quorum, damit die Anleihegläubigerversammlung beschlussfähig ist?

Die Anleihegläubigerversammlung ist nur dann beschlussfähig, wenn die Anwesenden wertmäßig mindestens die Hälfte der ausstehenden Schuldverschreibungen der Noratis-Anleihe 2020/2025 vertreten.

13. Wie viele Stimmen hat ein Anleihegläubiger in der Anleihegläubigerversammlung?

Jede Schuldverschreibung im Nennwert von EUR 1.000,00 gewährt eine Stimme.

14. Welche Mehrheitserfordernisse gelten für die Beschlussvorschläge, über die in der Anleihegläubigerversammlung abgestimmt werden sollen?

Der Beschlussvorschlag gemäß Tagesordnungspunkt 2 der Einladung zur Anleihegläubigerversammlung (Beschlussfassung über die Bestellung eines Gemeinsamen Vertreters) bedarf der einfachen Mehrheit der an der Abstimmung teilnehmenden Stimmrechte. Die Beschlussvorschläge gemäß den Tagesordnungspunkten 1 und 3 der Einladung zur Anleihegläubigerversammlung bedürfen zu ihrer Wirksamkeit jeweils einer qualifizierten Mehrheit von mindestens 75 % der an der Abstimmung teilnehmenden Stimmrechte.

15. Was passiert, wenn das erforderliche Quorum für die Beschlussfassung der Anleihegläubigerversammlung nicht erreicht wird?

Sofern der Vorsitzende in der Anleihegläubigerversammlung die mangelnde Beschlussfähigkeit feststellen sollte, weist die Emittentin darauf hin, dass der Vorsitzende beabsichtigt, gemäß § 15 Abs. 3 SchVG unverzüglich eine zweite Anleihegläubigerversammlung zum Zwecke der erneuten Beschlussfassung einzuberufen, die voraussichtlich am 8. Oktober 2024 stattfinden soll.

Eine solche zweite Anleihegläubigerversammlung wird sodann im Hinblick auf den Tagesordnungspunkt 2 beschlussfähig sein (kein Quorum). Im Hinblick auf die Tagesordnungspunkte 1 und 3 wird eine zweite Anleihegläubigerversammlung beschlussfähig sein, wenn die Anwesenden mindestens 25 % der ausstehenden Schuldverschreibungen vertreten.

16. Was passiert, wenn die Beschlüsse in der Anleihegläubigerversammlung oder in einer möglicherweise stattfindenden zweiten Anleihegläubigerversammlung mit der jeweils erforderlichen Mehrheit gefasst werden?

Erreichen die Beschlussvorschläge in der Abstimmung die jeweils erforderliche Mehrheit (s. hierzu oben Ziffer 14 und Ziffer 15) hat dies zur Folge, dass die gefassten Beschlüsse von Gesetzes wegen für alle Anleihegläubiger verbindlich sind und zwar auch für diejenigen Anleihegläubiger, die nicht an den Beschlussfassungen mitgewirkt haben, z.B. weil sie sich enthalten haben oder nicht an der Anleihegläubigerversammlung teilgenommen haben, oder gegen die Beschlussvorschläge gestimmt haben.

17. Werden den Anleihegläubigern Auslagen erstattet?

Auslagen der Anleihegläubiger (Fahrkosten, Übernachtungskosten etc.) werden nicht erstattet.

18. Bekomme ich Informationen über die Vorgehensweise auch über meine depotführende Bank?

Es kann sein, dass Ihre Depotbank einzelne oder alle Informationen im Zusammenhang mit der Noratis-Anleihe an Sie weiterleitet. Wie ausgeführt werden in jedem Fall aber die relevanten Informationen auf der Internetseite der Emittentin unter <https://noratis.de/investor-relations/> in der Rubrik "Anleihegläubigerversammlung" veröffentlicht.

19. Die Noratis AG hat angekündigt, den Anleihegläubigern das in Auftrag gegebene Independent Business Review (IBR) zur Verfügung zu stellen. Wie kann auf das Gutachten zugegriffen werden?

Interessierte Gläubiger können das Gutachten unter Nachweis der Anleihehaberschaft (z.B. mittels eines aktuellen Depotnachweises) unter der E-Mail-Adresse agv24@noratis.de anfordern. Aus Gründen der Vertraulichkeit ist eine Herausgabe des IBR an die Anleihegläubiger nur unter Unterzeichnung eines Release Letters möglich.
