

**Wernst Werte AG**

**Hamburg**

**Anleihe 2020/2023**

**WKN A289EG / ISIN DE000A289EG8**

**ABSTIMMUNG OHNE VERSAMMLUNG**

**AUFFORDERUNG ZUR STIMMABGABE**

durch die Wernst Werte AG, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter der Handelsregisternummer HRB 128014, geschäftsansässig: Nobistor 16, 22767 Hamburg, vertreten durch Oliver Talanga, (nachfolgend auch die „**Emittentin**“), betreffend die

EUR 4.775.000,00

verzinsliche Schuldverschreibung der Wernst Werte AG

fällig am 05.08.2023

WKN A289EG / ISIN DE000A289EG8

(insgesamt die „**Anleihe 2020/2023**“),

eingeteilt in auf den Inhaber lautenden Teilschuldverschreibungen im Nennbetrag von je EUR 5.000,00 (jeweils eine „**Schuldverschreibung**“ und zusammen die „**Schuldverschreibungen**“).

Die Emittentin fordert hiermit die Inhaber der Schuldverschreibung (jeweils ein „**Anleihegläubiger**“ und zusammen die „**Anleihegläubiger**“) zur Stimmabgabe in einer Abstimmung ohne Versammlung innerhalb des Zeitraums

**beginnend am Montag, den 28.08.2023, um 0:00 Uhr,**

**und**

**endend am Mittwoch, den 30.08.2023, um 24:00 Uhr,**

gegenüber dem Notar Stefan Schrenick auf (die „**Abstimmung ohne Versammlung**“; die Aufforderung zur Stimmabgabe in der Versammlung ohne Abstimmung die „**Aufforderung zur Stimmabgabe**“).

### **1. Hintergrund der Aufforderung zu einer Stimmabgabe in der Abstimmung ohne Versammlung**

Die Emittentin beabsichtigt, die Laufzeit der Anleihe um zwei weitere Jahre, d.h. bis einschließlich 05.08.2025, zu verlängern. Für den verlängerten Zeitraum betragen die Zinsen 14,00 % p.a. und sind endfällig. Überdies stellt die Emittentin eine weitere Sicherheit in Form einer nachrangigen eingetragenen Grundschuld in Höhe von EUR 4.775.000,00. Schließlich wird die Möglichkeit für die Emittentin geschaffen, die Anleihe zukünftig auch teilweise zu kündigen. Dies verbessert die Liquiditätsstruktur der Emittentin und erhöht die Handlungsfreiheit für die Rückführung der Anleihe.

Nach § 11 (1) der Anleihebedingungen der Schuldverschreibungen („**Anleihebedingungen**“) können die Gläubiger nach Maßgabe der Regelungen des Gesetzes über Schuldverschreibungen aus Gesamtemissionen („**SchVG**“) in einer Gläubigerversammlung durch Mehrheitsbeschluss gemäß § 11 der Anleihebedingungen Änderungen der Anleihebedingungen mit der Emittentin vereinbaren. Die Mehrheitsbeschlüsse der Gläubiger sind für alle Gläubiger gleichermaßen verbindlich.

Die Abstimmung wird im Wege der Abstimmung ohne Versammlung durchgeführt (§ 11 (3) der Anleihebedingungen). Die Abstimmung wird von einem von der Emittentin beauftragten Notar geleitet. An der Abstimmung der Gläubiger nimmt jeder Gläubiger nach Maßgabe des Nennwerts oder des rechnerischen Anteils seiner Berechtigung an den ausstehenden Schuldverschreibungen teil.

## **2. Gegenstand der Abstimmung ohne Versammlung und Beschlussvorlage der Emittentin**

Die Emittentin schlägt vor den nachfolgenden Beschluss zu fassen, indem Regelungen der bisherigen Anleihebedingungen geändert werden und ein Sicherheitentreuhandvertrag zwischen der Emittentin, dem Patron, der Wernst Ohmoor GmbH & Co. KG, der Invest Ohmoor Keltenweg GmbH & Co. KG und der DBC Finance GmbH als zukünftiger Sicherheitentreuahänderin geschlossen wird:

### **a) Anleihebedingungen:**

#### **§ 2 Laufzeit / Rückzahlung / Rückkauf**

*(1) Die Laufzeit der Anleihe beginnt mit dem 05.08.2020 und endet am 05.08.2025 (nachfolgend auch „Endfälligkeitstag“ genannt).*

*(2) Die Teilschuldverschreibungen werden am 05.08.2025 von der Emittentin zum Nennbetrag zurückgezahlt ohne dass es hierfür einer Kündigung bedarf und sofern sie nicht bereits vorher gekündigt/getilgt worden sind. Der Rückzahlungsbetrag in Bezug auf jede Teilschuldverschreibung entspricht dem Nennbetrag der Teilschuldverschreibung.*

#### **§3 Verzinsung wird wie folgt neu gefasst:**

*(1) Die Teilschuldverschreibungen werden ab dem 05.08.2020 (einschließlich) bis (einschließlich) 05.08.2023 mit 12,00 % p. a. verzinst und ab dem 06.08.2023 (einschließlich) bis (einschließlich) 05.08.2025 mit 14,00 % p.a. verzinst, wobei die Zinsberechnung nach der Deutschen Zinsmethode 30/360 erfolgt. Die Zinsen sind in Höhe von 12,00 % p.a. für die ersten drei Jahre der Laufzeit der Anleihe jährlich nachträglich am 05.08. zur Zahlung fällig, die Zinsen in Höhe von 14,00 % p.a. für das vierte und fünfte Jahr der Laufzeit der Anleihe werden am 05.08.2025 fällig.*

*(2) Der Zinslauf der Teilschuldverschreibungen endet mit dem Ablauf des Tages, der dem Tag vorausgeht, an dem sie zurückgezahlt werden. Dies gilt auch dann, wenn die Leistung nach § 193 BGB später als am kalendermäßig bestimmten Endfälligkeitstag bewirkt wird. Falls die Emittentin die Teilschuldverschreibungen bei Endfälligkeit oder, wenn der Endfälligkeitstag kein Bankgeschäftstag ist, am darauf folgenden Bankgeschäftstag nicht oder nicht vollständig einlöst, wird die Emittentin auf den ausstehenden Nennbetrag der Teilschuldverschreibung ab dem Zinstermin Verzugszinsen in Höhe des gesetzlich festgelegten Zinssatzes, mindestens jedoch in Höhe von 14,00 % p. a., bis zum Ablauf des Tages, der dem Tag der tatsächlichen Rückzahlung vorangeht, entrichten. Entsprechendes gilt für die Zinszahlungen zum jeweiligen Zinstermin. „Bankgeschäftstag“ im Sinne dieser Anleihebedingungen ist jeder Tag, von Montag bis Freitag, an dem Geschäftsbanken in Frankfurt am Main geöffnet haben.*

#### **§ 5 (1) Kündigungsrechte wird wie folgt neu gefasst:**

*(1) Der Emittentin ist es gestattet, die Anleihe mit einer Kündigungsfrist von einer (1) Woche teilweise oder ganz zu kündigen. Eine Kündigung kann zu jedem Geschäftstag erfolgen. Die teilweise oder ganze*

Kündigung erfolgt durch Bekanntmachung im Bundesanzeiger. Für die Berechnung der Kündigungsfrist gilt der Tag der Bekanntmachung im Bundesanzeiger.

Im Fall einer teilweisen Kündigung erfolgt eine Reduzierung des Nominalbetrags aller Schuldverschreibungen pro rata (der verbleibende anteilig reduzierte Betrag einer Schuldverschreibung, der „**Ausstehende Rückzahlungsbetrag**“).

**Die Überschrift zu § 8 wird von „Sicherheit“ zu „Sicherheiten“ geändert**

**§ 8 (4) wird wie folgt eingeführt:**

(4) Die aufgrund dieser Anleihebedingungen bestehenden Zahlungsansprüche der Anleihegläubiger gegen die Emittentin werden zusätzlich durch folgende eingetragene, vollstreckbare Grundschuld für die DBC Finance GmbH, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter der Handelsregisternummer HRB 210373, geschäftsansässig: Prannerstraße 6, 80333 München, vertreten durch Dr. Jürgen Bauer (nachfolgend auch „**Sicherheitentreuhänderin**“ genannt) über insgesamt EUR 4.775.000,00 zzgl. Zinsen in Höhe von 18,00 % p.a. ab Eintragung und einmaliger Nebenleistung in Höhe von 10,00 % des Grundschuldbetrages (nachfolgend auch „**Grundschuld**“ genannt) an den Grundstücken ‚Amtsgericht Hamburg, Grundbuch von Niendorf, (i) Band 286, Blatt 9523, Gemarkung Niendorf, Flurstück 6148, Liegenschaftsbuch 5649, Grünland (Bauplatz) Ohmoor 93 a zu 1.555 qm, im Rang nach EUR 250.000,00 Grundschulden zugunsten von Bau-Verein zu Hamburg Altbau-Immobilien GmbH, Hamburg (ii) Blatt 18956, Flurstück 12278, Waldfläche Ohmoor, westlich Ohmoor 87 zu 5.414 qm grundbuchlicher Fläche im Rang nach insgesamt EUR 5.594.000,00 Grundschulden zugunsten der Norderstedter Bank eG, Norderstedt -Amtsgericht Kiel GnR 105 NO, davon im ersten Rang EUR 460.000,00 und im zweiten Rang EUR 5.134.000,00, (iii) Blatt 19126, Flurstück 12268, Waldfläche, westlich Ohmoor 87 zu 13.749 qm grundbuchlicher Fläche im ersten Rang, (iv) Band 275, Blatt 9160, Gemarkung Niendorf Flurstück 441, Landwirtschaftsfläche – Heide, westlich Ohmoor 105 zu 7.038 qm im Rang nach EUR 250.000,00 Grundschulden zugunsten von Bau-Verein zu Hamburg Altbau-Immobilien GmbH, Hamburg, (v) Band 278, Blatt 9232, Gemarkung Niendorf, Lfd. Nr. der Grundstücke 17, Flurstück 6137, Gartenland, Grünland (Bauplatz) hinter Ohmoor 99, 6138, Waldfläche hinter Ohmoor 93, 9294, Gartenland hinter Ohmoor 99, 6127, Waldfläche Keltenweg, 11170, Waldfläche Keltenweg, südlich Keltenweg 76 zu 8.049 qm grundbuchlicher Fläche im Rang nach EUR 250.000,00 Grundschulden zugunsten von Bau-Verein zu Hamburg Altbau-Immobilien GmbH, Hamburg sowie nachfolgende Wohnungs- und Teileigentumsgrundbücher‘ (nachfolgend gemeinsam auch „**Sicherheitengrundstücke**“ genannt) abgesichert.

Die Rechte aus der Grundschuld an den Sicherheitengrundstücken werden ausschließlich von der Sicherheitentreuhänderin für die Anleihegläubiger oder einem von der Sicherheitentreuhänderin zum Handeln für sie oder an ihrer Stelle beauftragten Dritten gehalten/verwaltet und wahrgenommen.

(5) Solange die Teilschuldverschreibungen ausstehen, hat die Emittentin sicherzustellen, dass eine Sicherheitentreuhänderin nach Maßgabe eines Sicherheitentruhandvertrages bestellt ist, die im Wesentlichen dem als Anlage 2 beigefügten **Sicherheitentruhandvertrag** entspricht, der Bestandteil dieser Anleihebedingungen ist.

(6) Im Zusammenhang mit der Grundschuld entstehende Kosten trägt die Emittentin.

**b) Sicherheitentreuhandvertrag als Anlage 2:**

***Sicherheitentreuhandvertrag***

*zu den Anleihebedingungen der*

***Wernst Werte AG,***

*Nobistor 16, 22767 Hamburg*

*zwischen*

*Wernst Werte AG,*

*eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter der Handelsregisternummer HRB 128014, geschäftsansässig: Nobistor 16, 22767 Hamburg,*

*vertreten durch Oliver Talanga, ebenda*

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

*und*

*Wernst Ohmoor GmbH & Co. KG.,*

*eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter der Handelsregisternummer HRB 113389, geschäftsansässig: Nobistor 16, 22767 Hamburg, Wernst Verwaltungsgesellschaft Hamburg mbH, vertreten durch Oliver Talanga*

*- nachfolgend auch „**Gesellschaft I**“ genannt -*

*und*

*der Invest Ohmoor Keltenweg GmbH & Co. KG,*

*eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter der Handelsregisternummer HRB 117339, geschäftsansässig: Nobistor 16, 22767 Hamburg, vertreten durch Invest Projektentwicklung GmbH, vertreten durch Oliver Talanga*

*- nachfolgend auch „**Gesellschaft II**“ genannt -*

und

DBC Finance GmbH,

eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter der Handelsregisternummer HRB 210373, geschäftsansässig: Prannerstraße 6, 80333 München,

vertreten durch Dr. Jürgen Bauer, ebenda

- nachfolgend auch „**Sicherheitentreuhänderin**“ genannt -

(nachfolgend einzeln auch „**Partei**“ oder zusammen „**die Parteien**“)

### **Präambel**

Die Emittentin begab zum 05.08.2020 für einen festen Zeitraum von drei (3) Jahren festverzinsliche Inhaber-Teilschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von EUR 4.775.000,00 (nachstehend auch „**Anleihe**“ genannt), wobei die Anleihe eingeteilt ist in untereinander gleichberechtigte auf den Inhaber lautende Teilschuldverschreibungen im Nennbetrag von jeweils EUR 5.000,00 (nachstehend auch „**Teilschuldverschreibung**“ genannt). Die Parteien beabsichtigen die Laufzeit der Anleihe um zwei (2) weitere Jahre bis einschließlich 05.08.2025 zu verlängern.

Zur Absicherung der Ansprüche der Inhaber der Teilschuldverschreibungen (nachfolgend auch „**Anleihegläubiger**“ genannt) gegen die Emittentin ist beabsichtigt, dass die Sicherheitentreuhänderin zukünftig als zusätzliche Sicherheit neben der Patronatserklärung treuhänderisch für die Anleihegläubiger die Gesamtgrundschuld (wie in § 3 (2) definiert) an den Sicherheitengrundstücken (wie in § 3 (1) definiert) hält/verwaltet.

Im Zusammenhang mit den Sicherheiten entstehende Kosten trägt die Emittentin.

Die als Sicherheit eingetragene Gesamtgrundschuld besichert alle Ansprüche der Inhaber von Teilschuldverschreibungen gegenüber der Emittentin aus den Teilschuldverschreibungen.

Dieser Sicherheitentreuhandvertrag wird den Anleihebedingungen der Anleihe (nachstehend auch „**Anleihebedingungen**“ genannt) als Anlage 2 angefügt und stellt einen wesentlichen Bestandteil der Anleihebedingungen dar.

*Dies vorausgeschickt wird hiermit Folgendes vereinbart:*

## **§ 1**

### **Aufgaben der Sicherheitentreuhanderin**

*Dieser Vertrag begründet das Recht und die Pflicht der Sicherheitentreuhanderin, die ihr nach diesem Vertrag zugewiesenen Aufgaben wahrzunehmen. Die Sicherheitentreuhanderin ist, soweit sich aus diesem Vertrag nichts anderes ergibt, nicht verpflichtet, die Erfüllung der Zahlungs- oder sonstigen Verpflichtungen der Emittentin zu überwachen oder Aufgaben zu übernehmen, die in den Bereich der Geschäftsführung der Emittentin fallen.*

## **§ 2**

### **Stellung der Sicherheitentreuhanderin gegenüber den Anleihegläubigern**

- (1) Die Sicherheitentreuhanderin nimmt die in diesem Vertrag bestimmten Aufgaben treuhänderisch im Interesse aller Anleihegläubiger wahr.*
- (2) Dieser Vertrag begründet ein Recht der Anleihegläubiger, von der Sicherheitentreuhanderin die Erfüllung der ihr aufgrund dieses Vertrages obliegenden Verpflichtungen zu verlangen (echter Vertrag zugunsten Dritter gemäß § 328 BGB).*
- (3) Die Sicherheitentreuhanderin prüft die formale Eintragung der Gesamtgrundschuld. Sie übernimmt jedoch keine Gewähr für deren Werthaltigkeit. Das Risiko, dass ein etwaiger Erlös aus der Verwertung der Gesamtgrundschuld hinter den offenen Forderungen der Anleihegläubiger zurückbleibt, tragen die Anleihegläubiger.*

## **§ 3**

### **Gesamtgrundschuld**

- (1) Die aufgrund dieser Anleihebedingungen bestehenden Zahlungsansprüche der Anleihegläubiger gegen die Emittentin werden zusätzlich abgesichert durch eine*

*eingetragene, vollstreckbare Gesamtgrundschuld in Höhe von EUR 4.475.000,00 zzgl. Zinsen in Höhe von 18,00 % p.a. ab Eintragung und einmaliger Nebenleistung in Höhe von 10,00 % des Grundschuldbetrages (nachfolgend auch „**Grundschuld**“ genannt) für die Sicherheitentreuhänderin an den in § 3 (2) bezeichneten Sicherheitengrundstücken im genannten Rang.*

*(2) Die Gesellschaft I ist Eigentümerin des folgenden Grundstückes:*

*Amtsgericht Hamburg, Grundbuch von Niendorf, Blatt 18956, Flurstück 12278, Waldfläche Ohmoor, westlich Ohmoor 87 zu 5.414 qm grundbuchlicher Fläche im Rang nach insgesamt EUR 5.594.000,00 Grundschulden zugunsten der Norderstedter Bank eG, Norderstedt - Amtsgericht Kiel GnR 105 NO, davon im ersten Rang EUR 460.000,00 und im zweiten Rang EUR 5.134.000,00;*

*Die Gesellschaft II ist Eigentümerin der folgenden Grundstücke:*

*Amtsgericht Hamburg, Grundbuch von Niendorf, (i) Band 286, Blatt 9523, Gemarkung Niendorf, Flurstück 6148, Liegenschaftsbuch 5649, Grünland (Bauplatz) Ohmoor 93 a zu 1.555 qm im Rang nach EUR 250.000,00 Grundschulden zugunsten von Bau-Verein zu Hamburg Altbau-Immobilien GmbH, Hamburg, (ii) Blatt 19126, Flurstück 12268, Waldfläche, westlich Ohmoor 87 zu 13.749 qm grundbuchlicher Fläche im ersten Rang, (iii) Band 275, Blatt 9160, Gemarkung Niendorf Flurstück 441, Landwirtschaftsfläche – Heide, westlich Ohmoor 105 zu 7.038 qm im Rang nach EUR 250.000,00 Grundschulden zugunsten von Bau-Verein zu Hamburg Altbau-Immobilien GmbH, Hamburg, (iv) Band 278, Blatt 9232, Gemarkung Niendorf, Lfd. Nr. der Grundstücke 17, Flurstück 6137, Gartenland, Grünland (Bauplatz) hinter Ohmoor 99, 6138, Waldfläche hinter Ohmoor 93, 9294, Gartenland hinter Ohmoor 99, 6127, Waldfläche Keltenweg, 11170, Waldfläche Keltenweg, südlich Keltenweg 76 zu 8.049 qm grundbuchlicher Fläche im Rang nach EUR 250.000,00 Grundschulden zugunsten von Bau-Verein zu Hamburg Altbau-Immobilien GmbH, Hamburg;*

*(nachfolgend gemeinsam auch „**Sicherheitengrundstücke**“ genannt);*

- (3) Die Rechte aus der Grundschuld gemäß § 8 (2) der Anleihebedingungen werden ausschließlich von der Sicherheitentreuhänderin für die Anleihegläubiger oder einem von der Sicherheitentreuhänderin zum Handeln für sie oder an ihrer Stelle beauftragten Dritten gehalten/verwaltet und wahrgenommen. Die Emittentin darf nicht ohne vorherige Zustimmung der Sicherheitentreuhänderin über die Sicherheitengrundstücke verfügen.*
- (4) Die Emittentin ist verpflichtet, auf Verlangen der Sicherheitentreuhänderin jederzeit alle Erklärungen abzugeben und Rechtshandlungen vorzunehmen, die zur Eintragung der Grundschuld im Einklang mit den und unter vollständiger Einhaltung der Maßgaben nach vorstehendem Absatz (2) erforderlich sind.*

- (5) Die Grundschild in Höhe von EUR 4.475.000,00 dient ausschließlich zur Sicherung aller Forderungen der Anleihegläubiger gegen die Emittentin aus oder im Zusammenhang mit der Emission der Anleihe sowie zur Sicherung der Ansprüche der Sicherheitentreuhänderin gemäß § 8.
- (6) Im Zusammenhang mit den Sicherheiten entstehende Kosten trägt die Emittentin.

#### **§ 4**

#### **Verwertung**

- (1) Die Grundschild wird mit Eintritt des Verwertungsfallles verwertbar.
- (2) Ein Verwertungsfall liegt vor, falls die Emittentin aus irgendwelchem Grunde gemäß den Anleihebedingungen zahlbare Beträge zu den jeweiligen Fälligkeitsterminen nicht zahlt.
- (3) Bei Eintritt eines Verwertungsfallles gemäß vorstehendem Absatz 2 ist die Sicherheitentreuhänderin berechtigt und grundsätzlich verpflichtet, eine Verwertung der Grundschild vorzunehmen. Die Verwertung ist der Emittentin und der Gesellschaft I und der Gesellschaft II mit einer Nachfrist von vier (4) Wochen vorab von Seiten der Sicherheitentreuhänderin schriftlich anzuzeigen. Bis zum Ablauf dieser Frist haben die Emittentin und die Gesellschaft I und die Gesellschaft II die Möglichkeit, die Verwertung durch vollständige Zahlung der gegenüber den Anleihegläubigern geschuldeten und fälligen Beträge abzuwenden. Eine Fristsetzung ist nicht erforderlich, wenn über das Vermögen der Emittentin bereits ein Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens mangels Masse abgelehnt wurde.
- (4) Die Verwertung der Sicherheitengrundstücke hat nach folgenden Maßgaben zu erfolgen:

*Die Sicherheitentreuhänderin hat vorrangig auf eine freihändige Veräußerung unter Einbeziehung der übrigen Grundpfandgläubiger hinzuwirken. Dabei ist eine Erlösverteilung anzustreben wie es dem Verteilungsverfahren in der Zwangsversteigerung entspricht.*

*Sollte innerhalb einer Frist von drei (3) Monaten nach Eintritt des Verwertungsfallles keine Einigung mit den übrigen Grundpfandgläubigern über eine freihändige Veräußerung erzielt werden oder eine freihändige Veräußerung aus anderen Gründen innerhalb einer Frist von drei (3) Monaten nach Eintritt des Verwertungsfallles scheitern, hat die Sicherheitentreuhänderin unverzüglich die Verwertung der Sicherheitengrundstücke im Wege der Zwangsversteigerung zu betreiben.*



## **§ 5**

### **Verwertung der Sicherheitengrundstücke durch andere Grundpfandgläubiger**

*Sollte während der Vertragslaufzeit ein anderer Grundpfandgläubiger die ganze oder teilweise Verwertung der Sicherheitengrundstücke im Wege freihändiger Veräußerung betreiben wollen, ist die Sicherheitentreuhänderin verpflichtet, der freihändigen Veräußerung die Zustimmung zu verweigern, es sei denn, sie erhält von den Anleihegläubigern eine andere Weisung.*

## **§ 6**

### **Freigabe / Löschung der Grundschuld**

- (1) Nach vollständiger und unwiderruflicher Erfüllung aller Verbindlichkeiten der Emittentin gegenüber den Anleihegläubigern aus oder im Zusammenhang mit der Emission der Teilschuldverschreibungen, ist die Sicherheitentreuhänderin verpflichtet, ihre Rechte aus der Grundschuld freizugeben und der Löschung der unter § 3 (1) und (2) bezeichneten Grundschuld zuzustimmen. Die Emittentin kann von der Sicherheitentreuhänderin schon vorher eine teilweise Freigabe verlangen, wenn die Grundschuld nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Kreditsicherung zur Sicherung der Ansprüche der Anleihegläubiger sowie der Ansprüche der Sicherheitentreuhänderin gemäß § 8 nicht mehr benötigt werden.*
- (2) Die Emittentin kann die Freigabe der Grundschuld auch im Fall eines entsprechenden Beschlusses der Anleihegläubiger gemäß § 11 der Anleihebedingungen verlangen.*

## **§ 7**

### **Abtretung der Rückgewähransprüche**

- (1) Falls der Grundschuld gegenwärtig oder künftig andere Grundschulden im Rang vorgehen oder gleichstehen, werden der Sicherheitentreuhänderin zugunsten der Anleihegläubiger hiermit die Ansprüche auf Rückübertragung vor- und gleichrangiger Grundschulden und Grundschuldteile nebst Zinsen und Nebenrechten, die Ansprüche auf Erteilung einer Löschungsbewilligung, einer Verzichtserklärung, einer Nichtvaluierungserklärung sowie die Ansprüche auf Auszahlung des Übererlöses im Verwertungsfalle abgetreten. Sollten diese Rückgewähransprüche an vorrangigen Grundschulden bereits anderweitig abgetreten sein, wird hiermit der Anspruch auf Rückübertragung dieser Ansprüche abgetreten.*

- (2) *Die Abtretung erfolgt mit der Maßgabe, dass die Sicherheitentreuänderin zugunsten der Anleihegläubiger sich bei Fälligkeit des Rückgewähranspruchs auch aus der ihr dann abgetretenen Grundschild befriedigen darf, wobei diese Grundschild grundsätzlich zusätzlich zu der oben genannten Grundschild als weitere Sicherheit für ihre Forderungen dient. Für diese weitere Grundschild gelten die Bestimmungen dieser Vereinbarung entsprechend.*
- (3) *Die Sicherheitentreuänderin ist befugt, die Abtretung der Rückgewähransprüche dem Rückgewährverpflichteten anzuzeigen.*
- (4) *Bei Briefgrundschilden werden ferner der Anspruch auf Aushändigung der Grundschildbriefe und der Anspruch auf deren Vorlegung beim Grundbuchamt zur Bildung von Teilbriefen abgetreten.*
- (5) *Auf Verlangen der Sicherheitentreuänderin wird die Emittentin alle Erklärungen abgeben, die zur Geltendmachung der vorstehend abgetretenen Ansprüche erforderlich sind. Die Sicherheitentreuänderin ist berechtigt, bei vor- und gleichrangigen Grundschildgläubigern Auskünfte über die durch diese Grundschilden gesicherten Ansprüche einzuholen.*

## **§ 8**

### **Vergütung und Aufwendungen**

- (1) *Die Emittentin schuldet der Sicherheitentreuänderin für ihre (Verwaltungs-)Tätigkeit eine Vergütung von 0,10 % des tatsächlichen Emissionserlöses zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer pro Jahr und die Erstattung der erfolgten Nebenkosten, insbesondere Einholung der Creditreform-Auskünfte. Diese Vergütung ist im Voraus zahlbar jeweils am 05.08. eines Jahres für das künftige Jahr der Anleihe.*
- (2) *Die – der Sicherheitentreuänderin durch die Verwertung entstehenden – Mehraufwendungen werden ihr durch die Emittentin nach Rechnungsstellung binnen zwei (2) Wochen im üblichen Umfang vergütet.*
- (3) *Etwaige, für die Sicherheitentreuhandstellung erforderliche, Aufwendungen für Dritte (Fremdkosten) werden der Sicherheitentreuänderin von der Emittentin nach Rechnungsstellung samt Nachweis binnen zwei (2) Wochen ersetzt.*
- (4) *Soweit die Sicherheitentreuänderin aus der Verwertung der Grundschild Vermögenswerte erlangt, ist die Sicherheitentreuänderin berechtigt, Ansprüche gemäß diesem § 8 vorab hieraus zu befriedigen.*

## **§ 9**

### **Beendigung des Amtes der Sicherheitentreuhänderin / Nachfolge**

- (1) Die Sicherheitentreuhänderin ist jederzeit berechtigt, ihr Amt als Sicherheitentreuhänderin aus wichtigem Grund niederzulegen, sofern sie zugleich oder zuvor ein Kredit-, Finanzdienstleistungsinstitut oder eine deutsche Wirtschaftsprüfungs- und/oder Treuhandgesellschaft im Namen der Emittentin als Nachfolgerin bestellt, die in die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag eintritt.*
- (2) Unbeschadet der Verpflichtung der Sicherheitentreuhänderin zur Bestellung einer Nachfolgerin gemäß § 9 (1) ist die Emittentin berechtigt, diese Bestellung an Stelle der Sicherheitentreuhänderin vorzunehmen.*
- (3) Im Falle der Ersetzung der Sicherheitentreuhänderin ist die Sicherheitentreuhänderin verpflichtet, die Grundsuld an die Nachfolgetreuhänderin abzutreten. Unbeschadet dieser Verpflichtung wird die Emittentin hiermit unwiderruflich bevollmächtigt, diese Übertragung unter Voraussetzungen des § 9 (3) Satz 1 im Namen der Sicherheitentreuhänderin vorzunehmen, soweit die Sicherheitentreuhänderin ihrer Mitwirkungspflicht nach § 9 (3) Satz 1 schuldhaft nicht nachkommt.*
- (4) Die Kosten im Zusammenhang mit einer Ersetzung der Sicherheitentreuhänderin trägt die Emittentin. Soweit die Sicherheitentreuhänderin einen wichtigen Grund für ihre Ersetzung gemäß § 10 (3) verursacht hat, ist die Emittentin berechtigt, wegen dieser Kosten von der Sicherheitentreuhänderin Schadensersatz zu verlangen.*
- (5) Die Bestellung der Nachfolgetreuhänderin ist unverzüglich durch die Emittentin jeweils entsprechend den Anforderungen an eine Bekanntmachung nach Maßgabe der Anleihebedingungen bekanntzumachen.*

## **§ 10**

### **Laufzeit, Kündigung und Ersetzung der Sicherheitentreuhänderin**

- (1) Dieser Sicherheitentreuhandvertrag endet erst nach vollständiger Abwicklung aller Ansprüche im Zusammenhang mit den begebenen Teilschuldverschreibungen.*

- (2) Während der Dauer des Sicherheitentreuhandvertrages ist eine ordentliche Kündigung durch die Parteien dieses Vertrages ausgeschlossen. Das Recht zu einer außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.
- (3) Steht der Emittentin gemäß vorstehendem Absatz 2 ein Recht zur außerordentlichen Kündigung zu, berechtigt dies zugleich zur Ersetzung der Sicherheitentreuhänderin.

## **§ 11**

### **Schlussbestimmungen**

- (1) Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam oder undurchsetzbar sein oder werden, wird die Wirksamkeit und Durchsetzbarkeit aller übrigen Bestimmungen dieses Vertrages davon nicht berührt. Das Gleiche gilt für den Fall, dass dieser Vertrag unvollständig sein sollte. Die unwirksame, undurchsetzbare oder fehlende Bestimmung ist als durch diejenige wirksame und durchsetzbare ersetzt oder ergänzt anzusehen, die dem von den Vertragsparteien mit der unwirksamen oder undurchsetzbaren Bestimmung verfolgten wirtschaftlichen Zweck am nächsten kommt.
- (2) Änderungen gemäß § 11 der Anleihebedingungen gelten entsprechend, soweit sie diesen Vertrag betreffen. Dies gilt insbesondere für eine teilweise oder vollständige Freigabe von Sicherheiten.
- (3) Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für den Verzicht auf das Schriftformerfordernis.
- (4) Dieser Vertrag unterliegt dem Recht der Bundesrepublik Deutschland. Für sämtliche Streitigkeiten im Zusammenhang mit diesem Vertrag wird als Gerichtsstand, soweit gesetzlich zulässig, München vereinbart.

Die Emittentin, der Patron Herr Tomislav Karajica, die Wernst Ohmoor GmbH & Co. KG, die Invest Ohmoor Keltenweg GmbH & Co. KG und die zukünftige Sicherheitentreuhänderin DBC Finance GmbH, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter der Handelsregisternummer HRB 210373, geschäftsansässig: Prannerstraße 6, 80333 München, stimmen hiermit unwiderruflich und im Voraus der Änderung der Anleihebedingungen und dem Abschluss des Sicherheitentreuhandvertrags zu.

### **3. Rechtsgrundlage für die Abstimmung ohne Versammlung, Beschlussfähigkeit und Mehrheitserfordernis**

**3.1** Nach § 11 der Anleihebedingungen finden die Bestimmungen des SchVG für die Anleihe 2020/2023 Anwendung. Änderungen der Anleihebedingungen können aufgrund Mehrheitsbeschluss nach Maßgabe des § 11 der Anleihebedingungen vereinbart werden.

**3.2** Die Anleihegläubiger können gemäß § 11 (3) der Anleihebedingungen im Wege einer Abstimmung ohne Versammlung Änderungen der Anleihebedingungen beschließen. Bei der Abstimmung ohne Versammlung ist die Beschlussfähigkeit nach Maßgabe von § 18 Abs. 1 SchVG in Verbindung mit § 15 Abs. 3 S. 1 SchVG gegeben, wenn mindestens die Hälfte der im Zeitpunkt der Beschlussfassung ausstehenden Schuldverschreibungen an der Abstimmung ohne Versammlung teilnimmt.

Wird die Beschlussfähigkeit für die hiesige Abstimmung nicht festgestellt, kann der Abstimmungsleiter gemäß § 18 Abs. 4 SchVG eine weitere Gläubigerversammlung einberufen; die Versammlung gilt als zweite Versammlung im Sinne des § 15 Absatz 3 Satz 3 SchVG. Die zweite Versammlung ist danach beschlussfähig, wenn die Anwesenden mindestens 25,00 % der ausstehenden Schuldverschreibungen vertreten. Schuldverschreibungen, deren Stimmrechte ruhen, zählen nicht zu den ausstehenden Schuldverschreibungen.

### **4. Rechtsfolgen des etwaigen Zustandekommens des Beschlusses**

Wenn die Anleihegläubiger wirksam über den Beschlussgegenstand gemäß Ziffer 2 beschließen, hat das insbesondere folgende Rechtsfolgen:

Ein mit der erforderlichen Mehrheit gefasster Beschluss der Anleihegläubiger ist für alle Anleihegläubiger gleichermaßen verbindlich.

### **5. Verfahren der Abstimmung ohne Versammlung und Art der Abstimmung**

Die Abstimmung ohne Versammlung wird von dem Notar Stefan Schrenick, als Abstimmungsleiter („**der Abstimmungsleiter**“) gemäß § 18 Abs. 2 SchVG geleitet.

**5.1** Anleihegläubiger, die an der Abstimmung teilnehmen möchten, müssen ihre Stimme im Zeitraum von 28.08.2023 um 0:00 Uhr bis 30.08.2023 um 24:00 Uhr (der „**Abstimmungszeitraum**“) in Textform - §126 b des Bürgerlichen Gesetzbuchs (das „**BGB**“) - gegenüber dem Abstimmungsleiter unter der unten aufgeführten Adresse abgeben (die „**Stimmabgabe**“). Als Stimmabgabe gilt der Zugang beim Abstimmungsleiter. Stimmabgaben, die nicht innerhalb des Abstimmungszeitraums, also zu früh oder zu spät, dem Abstimmungsleiter zugehen, werden nicht berücksichtigt.

**5.2** Die Stimmabgabe erfolgt per Post, Fax oder E-Mail an die folgende Adresse:

Notar Stefan Schrenick

- Abstimmungsleiter -

„Wernst Werte AG Anleihe 2020/2023“

„Abstimmung ohne Versammlung“

Adresse: Tal 13, 80331 München

Telefax: 089 / 29 00 34 34

E-Mail: info@notar-tal13.de

Dem Stimmabgabedokument sind folgende Unterlagen beizufügen, sofern diese Nachweise nicht bereits zuvor übermittelt worden sind bzw. die Emittentin oder der Notar darauf verzichtet hat:

- ein Nachweis der Teilnahmeberechtigung in Form eines Besonderen Nachweises des depotführenden Instituts (wie unter Ziffer 6.3 definiert) und
- ggf. ein Nachweis der gesetzlichen Vertretungsbefugnis nach Maßgabe der Ziffer 6.5, sofern der Anleihegläubiger durch einen gesetzlichen Vertreter (z. B. ein Kind durch seine Eltern, ein Mündel durch seinen Vormund) oder durch einen Amtsverwalter (z. B. ein Insolvenzschuldner durch den für ihn bestellten Insolvenzverwalter) vertreten wird; und
- ggf. eine Vollmacht nach Maßgabe der Ziffer 7, sofern der Anleihegläubiger bei der Abstimmung ohne Versammlung von einem Dritten vertreten wird.

Ferner wird darum gebeten, dass Anleihegläubiger, die juristische Personen oder Personengesellschaften nach deutschem Recht oder nach ausländischem Recht sind, durch Vorlage eines aktuellen Auszugs aus einem einschlägigen Register oder durch eine andere gleichwertige Bestätigung nach Maßgabe der Ziffer 6.4 ihre Vertretungsbefugnis nachweisen. Die Vorlage dieses Nachweises ist nicht Voraussetzung für die Teilnahme an der Abstimmung.

**5.3** Zur Erleichterung und Beschleunigung der Auszählung der Stimmen werden die Anleihegläubiger gebeten, das für die Stimmabgabe zur Verfügung gestellte Formular zu verwenden. Die Wirksamkeit einer Stimmabgabe hängt aber nicht von der Verwendung dieses Formulars ab.

**5.4** Das Abstimmungsergebnis wird nach dem Additionsverfahren ermittelt. Bei dem Additionsverfahren werden nur die Ja-Stimmen und die Nein-Stimmen gezählt. Berücksichtigt werden alle ordnungsgemäß im Abstimmungszeitraum abgegebenen und mit den erforderlichen Nachweisen versehenen Stimmen.

## **6. Teilnahmebedingungen, Stimmrechte und Nachweise**

**6.1** Zur Teilnahme an der Abstimmung ohne Versammlung ist jeder Anleihegläubiger berechtigt, der seine Inhaberschaft an Schuldverschreibungen im Abstimmungszeitraum nach Maßgabe der Regelungen unter Ziffer 6.3 spätestens bis zum Ende des Abstimmungszeitraums nachweist.

**6.2** An der Abstimmung ohne Versammlung nimmt jeder Anleihegläubiger nach Maßgabe des von ihm gehaltenen Nennbetrags der im Zeitpunkt der Beschlussfassung ausstehenden Schuldverschreibungen der Wernst Werte AG Anleihe 2020/2023 teil. Jede Schuldverschreibung im Nennbetrag von EUR 5.000,00 gewährt eine Stimme.

**6.3** Anleihegläubiger müssen ihre Berechtigung zur Teilnahme an der Abstimmung ohne Versammlung spätestens bis zum Ende des Abstimmungszeitraums nachweisen. Hierzu ist in Textform (§ 126 b BGB) ein aktueller Nachweis des depotführenden Instituts über die Inhaberschaft an den Schuldverschreibungen nach Maßgabe der nachstehenden Ziffer 6.3.1 an den Abstimmungsleiter zu übermitteln (der „**Besondere Nachweis**“).

### **6.3.1 Besonderer Nachweis**

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

Ein Musterformular für den Besonderen Nachweis wird auf Anfrage an das jeweilige depotführende Institut übermittelt.

**6.4** Vertreter von Anleihegläubigern, die juristische Personen oder Personengesellschaften nach deutschem Recht (z. B. Aktiengesellschaft, GmbH, Kommanditgesellschaft, Offene Handelsgesellschaft, Unternehmergesellschaft, GbR) oder nach ausländischem Recht (z. B. Limited nach englischem Recht) sind, werden gebeten, zusätzlich zum Besonderen Nachweis ihre Vertretungsbefugnis nachzuweisen. Das kann durch Übersendung eines aktuellen Auszugs aus dem einschlägigen Register (z. B. Handelsregister, Vereinsregister) oder durch eine andere gleichwertige Bestätigung (z. B. Certificate of Incumbency, Secretary Certificate) geschehen. Der Nachweis der Vertretungsbefugnis nach dieser Ziffer 6.4 ist nicht Voraussetzung für die Berücksichtigung der Stimmen bei der Abstimmung ohne Versammlung.

**6.5** Sofern Anleihegläubiger durch einen gesetzlichen Vertreter (z. B. ein Kind durch seine Eltern, ein Mündel durch seinen Vormund) oder durch einen Amtswalter (z. B. ein Insolvenzschuldner durch den für ihn bestellten Insolvenzverwalter) vertreten werden, muss der gesetzliche Vertreter oder Amtswalter zusätzlich zum Besonderen Nachweis des von ihm Vertretenen seine gesetzliche Vertretungsbefugnis in geeigneter Weise nachweisen (z. B. durch Kopie der Personenstandsunterlagen oder der Bestellungsurkunde).

## **7. Vertretung durch Bevollmächtigte**

**7.1** Jeder Anleihegläubiger kann sich bei der Stimmabgabe durch einen Bevollmächtigten seiner Wahl vertreten lassen (§ 18 Abs.1 SchVG in Verbindung mit § 14 SchVG).

**7.2** Das Stimmrecht kann durch den Bevollmächtigten ausgeübt werden. Die Vollmacht und etwaige Weisungen des Vollmachtgebers an den Vertreter bedürfen der Textform im Sinne von § 126 b BGB.

**7.3** Die Vollmachtserteilung ist gegenüber dem Abstimmungsleiter durch Übermittlung der Vollmachterklärung in Textform nachzuweisen. Auch bei der Stimmabgabe durch Bevollmächtigte ist ferner spätestens bis zum Ende des Abstimmungszeitraums ein Besonderer Nachweis des Vollmachtgebers (s. Ziffer 6.3) sowie (soweit einschlägig) die Vertretungsbefugnis des Vollmachtgebers (s. Ziffer 6.5) gegenüber dem Abstimmungsleiter nachzuweisen.

## **8. Stimmrechtsvertreter**

Anleihegläubiger, die nicht selbst an der Abstimmung ohne Versammlung teilnehmen (zum Beispiel, weil sie während des Abstimmungszeitraums verhindert sind) und die auch keinen Dritten bevollmächtigen wollen, können an den von der Emittentin benannten Stimmrechtsvertreter Herrn Franz Leitner von der Dr. Bauer & Co. Vermögensmanagement GmbH eine Vollmacht mit Weisungen erteilen. Ein entsprechendes Formular für die Erteilung dieser Vollmacht ist auf der Internetseite der Emittentin abrufbar.

Bitte senden Sie zu diesem Zweck das ausgefüllte und unterzeichnete Formular dieser Vollmacht einschließlich der Vorlage des Besonderen Nachweises über die Inhaberschaft des Anleihegläubigers an den Schuldverschreibungen durch das depotführende Institut gemäß Ziff. 6.3.2 per Post, Fax oder E-Mail oder sonst in Textform (§ 126b BGB) an folgende Adresse:

Dr. Bauer & Co. Vermögensmanagement GmbH

Herrn Franz Leitner

Prannerstraße 6

80333 München

Telefax: 089/ 20 60 313-400

E-Mail: franz.leitner@drbauer-co.de (bitte nur 1x senden). Sie werden gebeten, diese Unterlagen spätestens bis zum Ablauf des 28.08.2023 (eingehend) einzureichen.

## **9. Gegenanträge und Ergänzungsverlangen**

**9.1** Jeder Anleihegläubiger ist berechtigt, zu dem Beschlussgegenstand, über den nach dieser Aufforderung zur Stimmabgabe Beschluss gefasst wird, eigene Beschlussvorschläge zu unterbreiten (der „**Gegenantrag**“).

**9.2** Anleihegläubiger, deren Schuldverschreibungen zusammen 5,00 % der ausstehenden Schuldverschreibungen der Anleihe erreichen, können verlangen, dass neue Gegenstände zur Beschlussfassung bekannt gemacht werden (das „**Ergänzungsverlangen**“).

**9.3** Gegenanträge und Ergänzungsverlangen sind an den Abstimmungsleiter zu richten. Sie können vor Beginn des Abstimmungszeitraums per Post, Fax oder E-Mail an den Abstimmungsleiter an die folgende Adresse übermittelt werden:

Notar Stefan Schrenick

- Abstimmungsleiter -

„Wernst Werte AG Anleihe 2020/2023“

„Abstimmung ohne Versammlung“

Adresse: Tal 13, 80331 München

Telefax: 089 / 29 00 34 34

E-Mail: info@notar-tal13.de

Zwingend beizufügen ist auch im Hinblick auf einen Gegenantrag und/ oder ein Ergänzungsverlangen ein Besonderer Nachweis (s. Ziffer 6.3). Im Falle eines Ergänzungsverlangens haben die Anleihegläubiger, die beantragen, einen weiteren Gegenstand zur Beschlussfassung zu stellen, ferner nachzuweisen, dass sie gemeinsam 5,00 % der ausstehenden Schuldverschreibungen vertreten.

## **10. Angabe der ausstehenden Schuldverschreibungen**

Der Emittentin oder mit ihr verbundenen Unternehmen stehen derzeit keine Schuldverschreibungen der „Wernst Werte AG Anleihe 2020/2023“ zu. Es werden derzeit ferner keine Schuldverschreibungen der „Wernst Werte AG Anleihe 2020/2023“ für Rechnung der Emittentin oder mit ihr verbundenen Unternehmen gehalten. Insgesamt sind daher Schuldverschreibungen der „Wernst Werte AG Anleihe 2020/2023“ im Nennbetrag von insgesamt EUR 4.775.000,00, eingeteilt in Schuldverschreibungen im Nennbetrag von jeweils EUR 5.000, verbrieft. Es wurden 955 Schuldverschreibungen im Nennbetrag von jeweils EUR 5.000 valutiert, die daher aktuell ausstehen.

## **11. Unterlagen**

Vom Tag der Einberufung an bis zum Ende der Abstimmung steht den Anleihegläubigern auf der Internetseite der Emittentin ([www.imvest.de/wernstwerteag.de](http://www.imvest.de/wernstwerteag.de)) diese Aufforderung zur Stimmabgabe ohne Versammlung mit den darin enthaltenen genauen Bedingungen, von denen die Teilnahme an der Abstimmung und die Ausübung des Stimmrechts abhängen, zur Verfügung.



Um dem Abstimmungsleiter die Prüfung der Nachweise sowie der Berechtigung zur Stimmrechtsausübung durch Bevollmächtigte zu erleichtern, werden dort außerdem folgende Musterformulare bereitgestellt:

- ein Musterformular für den Besonderen Nachweis;
- ein Musterformular zur Erteilung von Vollmachten an Dritte und Stimmrechtsvertreter;
- ein Musterformular für die Stimmabgabe.

Die Verwendung dieser Musterformulare ist nicht zwingend.

Auf Verlangen eines Anleihegläubigers werden ihm Kopien der vorgenannten Unterlagen unverzüglich und kostenlos übersandt. Das Verlangen ist per Post zu richten an:

Notar Stefan Schrenick

- Abstimmungsleiter -

„Wernst Werte AG Anleihe 2020/2023“

„Abstimmung ohne Versammlung“

Adresse: Tal 13, 80331 München

Telefax: 089 / 29 00 34 34

E-Mail: info@notar-tal13.de

**Hamburg, im August 2023**

### **Wernst Werte AG**

Auch der von der Wernst Werte AG beauftragte Notar Stefan Schrenick fordert als Abstimmungsleiter die Anleihegläubiger der Wernst Werte AG Anleihe 2020/2023 zur Stimmabgabe in einer Abstimmung ohne Versammlung innerhalb des Zeitraums vom 28.08.2023, um 0:00 Uhr bis 30.08.2023, um 24:00 Uhr in Textform (§ 126 b BGB) gegenüber dem Abstimmungsleiter entsprechend der vorstehenden Aufforderung zur Stimmabgabe auf und stellt die unter Ziffer 2 der Aufforderung zur Stimmabgabe von der Emittentin unterbereiteten Beschlussvorschläge zur Abstimmung.