



## **Nachtrag Nr. 1**

vom 8. November 2022

gemäß Art. 23 der Verordnung (EU) 2017/1129

zur Wertpapierbeschreibung der

### **Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz“-Anleihe**

im nominalen Wert von **EUR 16.000.000**

eingeteilt in 16.000 Teilschuldverschreibungen  
mit einem Nennwert von je EUR 1.000,00

### **der Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz“ eG Berlin**

- International Securities Identification Number (ISIN): DE000A30VH34 –
- Wertpapier-Kenn-Nummer (WKN): A30VH3 –

vom 30. September 2022

Dieser Nachtrag („Nachtrag Nr. 1“) ist ergänzend und im Zusammenhang mit der Wertpapierbeschreibung der Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz“-Anleihe vom 30. September 2022 („Prospekt“) für das öffentliche Angebot von bis zu 16.000 auf den Inhaber lautende Teilschuldverschreibungen im Nennbetrag von je EUR 1.000,00 (ISIN: DE000A30VH34 / WKN: A30VH3), der am 30. September 2022 von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht („BaFin“) als zuständige Behörde gebilligt wurde, zu lesen.

Dieser veröffentlichte Nachtrag („Nachtrag Nr. 1“) stellt einen Prospektnachtrag zum Zwecke der Aktualisierung bestimmter, im Folgenden beschriebener und in dem vorgenannten Prospekt enthaltener Informationen im Sinne des Artikel 23 Absatz 1 der Verordnung (EU) 2017/1129 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 14. Juni 2017 über den Prospekt, der beim öffentlichen Angebot von Wertpapieren oder bei deren Zulassung zum Handel an einem geregelten Markt zu veröffentlichen ist dar.

Dieser Nachtrag („Nachtrag Nr. 1“) wurde von der BaFin als zuständige Behörde gemäß der Verordnung (EU) 2017/1129 gebilligt. Die BaFin billigt diesen Nachtrag nur bezüglich der Standards der Vollständigkeit, Verständlichkeit und Kohärenz gemäß der Verordnung (EU) 2017/1129. Eine solche Billigung sollte nicht als eine Bestätigung der Emittentin, die Gegenstand dieses Nachtrags ist, erachtet werden. Eine solche Billigung sollte auch nicht als Bestätigung der Qualität der Wertpapiere, die Gegenstand dieses Nachtrags sind, erachtet werden. Anleger sollten ihre eigene Bewertung der Eignung dieser Wertpapiere für die Anlage vornehmen.

Der gebilligte Nachtrag („Nachtrag Nr. 1“) kann auf der Internetseite der Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz“ („Emittentin“) ([www.ostseeplatz.de](http://www.ostseeplatz.de)) sowie auf der Internetseite der UmweltBank AG („Anbieterin“) ([www.umweltbank.de/anlegen/gruene-anleihen.de](http://www.umweltbank.de/anlegen/gruene-anleihen.de)) eingesehen und heruntergeladen werden.

Begriffe, die in diesem Nachtrag verwendet werden, haben dieselbe Bedeutung wie in dem Prospekt. Im Fall von Widersprüchen zwischen Angaben in diesem Nachtrag und Angaben in dem Prospekt oder durch Verweis aufgenommenen Angaben, gelten die Angaben des Nachtrages.

Soweit in diesem Nachtrag nichts Gegenteiliges angegeben ist, gibt es keine wichtigen neuen Umstände, wesentlichen Unrichtigkeiten oder Ungenauigkeiten in Bezug auf die im Prospekt enthaltenen Angaben, die seit der Veröffentlichung des Prospekts sowie etwaiger vorhergehender Nachträge aufgetreten sind bzw. festgestellt wurden.

## **WIDERRUFSRECHT**

**Diejenigen Anleger, die bereits vor Veröffentlichung dieses Nachtrags den Erwerb oder die Zeichnung der angebotenen Wertpapiere zugesagt hatten, haben gemäß Art. 23 Abs. 2a der Verordnung (EU) 2017/1129 das Recht, innerhalb von drei Arbeitstagen nach Veröffentlichung des Nachtrags ihre Zusagen zurückzuziehen, vorausgesetzt, dass der wichtige neue Umstand, die wesentliche Unrichtigkeit oder die wesentliche Ungenauigkeit, die Gegenstand des Nachtrags sind, vor der Lieferung der Wertpapiere eingetreten ist oder festgestellt wurde.**

**Der Widerruf muss keine Begründung enthalten und ist gegenüber der UmweltBank AG als Anbieterin der Schuldverschreibung, Laufertorgraben 6, 90489 Nürnberg, Deutschland, in Textform zu erklären.**

**Zur Fristwahrung genügt die rechtzeitige Absendung.**

Der nachtragsauslösende Umstand ist die Interessenkonfliktanalyse im Rahmen des Produktfreigabeverfahrens der Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz“-Anleihe bei der UmweltBank. Aus Sicht der WpHG-Compliance wurde der in diesem Nachtrag ergänzte Interessenkonflikt der Bank als Darlehensgeberin und treuhänderischer Verwalterin der nachrangigen Sicherheit der Anleihegläubiger nicht ausreichend in der Wertpapierbeschreibung dargestellt. In diesem Zuge wurde durch die WpHG-Compliance der UmweltBank bemängelt, dass das Risiko, dass die nachrangige Sicherheit der Anleihegläubiger im Verwertungsfall gegebenenfalls nicht bedient wird, nicht ausreichend dargestellt wurde. Das Ergebnis der Interessenkonfliktanalyse und damit der nachtragsauslösende Umstand lag am 21. Oktober 2022 vor. Darüber hinaus wurde eine redaktionelle Änderung zu den Anleihebedingungen in diesem Nachtrag vorgenommen.

## Nachtragspflichtige Änderungen

Die nachtragspflichtigen Änderungen betreffen folgende Punkte in der Wertpapierbeschreibung:

### 1. Risiken in Bezug auf die Beschaffenheit der Inhaberschuldverschreibung

- Die Überschrift für das Risiko „Risiko der Aufnahme anderer weiterer Fremdmittel“ auf Seite 8 und Seite 12 wird ergänzt und umbenannt in:

„Risiko der nachrangigen Besicherung sowie der Aufnahme anderer weiterer Fremdmittel“.

- Folgende Textpassage wird am Anfang der derzeitigen Risikobeschreibung auf Seite 8 in der Zusammenfassung unter dem Punkt „C.3.1 Risiken in Bezug auf die Beschaffenheit der Inhaberschuldverschreibung“ und auf Seite 12 in der Wertpapierbeschreibung unter dem Punkt „1.1 Risiken in Bezug auf die Beschaffenheit der Inhaberschuldverschreibung“ hinzugefügt:

„Zugunsten der UmweltBank ist im Grundbuch von Berlin-Wedding, Amtsgericht Mitte, Blatt 31919, Flur 59, Flurstück 237 in Abteilung III eine nachrangige Grundschuld (laufende Nr. 3) in Höhe von EUR 16 Mio. zzgl. 18 Prozent Zinsen hieraus eingetragen. Diese nachrangige Grundschuld wird treuhänderisch von der UmweltBank zugunsten der Anleihegläubiger gemäß Sicherheitentreuhandvertrag vom 8. September 2022 und Sicherungsvereinbarung vom 26. September 2022 gehalten.

Zu dieser Grundschuld vorrangig sind im Grundbuch in Abteilung III zwei weitere Grundschulden in Höhe von EUR 13,825 Mio. (laufende Nr. 1) sowie in Höhe von EUR 4,5 Mio. (laufende Nr. 2), jeweils zzgl. 18 Prozent Zinsen hieraus, zugunsten der UmweltBank eingetragen. Diese Grundschulden sichern gemäß der jeweiligen sog. weiten Sicherungszweckbestimmungserklärungen vom 14. August 2017 bzw. 18. Dezember 2019 die bestehenden Finanzierungen der UmweltBank ab. Gemäß diesen sog. weiten Sicherungszweckbestimmungen dienen die beiden vorgenannten Grundschulden der Sicherung aller bestehenden, künftigen und bedingten Ansprüchen der UmweltBank mit ihren sämtlichen in- und ausländischen Geschäftsstellen gegen die Emittentin aus der bankmäßigen Geschäftsverbindung mit der Emittentin.

Zwischen der UmweltBank und der Emittentin bestehen zum Zeitpunkt dieses Nachtrages die folgenden drei Kreditverträge:

- Kreditvertrag vom 15. Dezember 2016 in Höhe von ursprünglich EUR 9.800.000,00.
- Kreditvertrag vom 15. Dezember 2016 in Höhe von ursprünglich EUR 4.025.000,00.
- Kreditvertrag vom 15. November 2021 in Höhe von ursprünglich EUR 12.310.000,00.

Eine Zwischenfinanzierung in Höhe von EUR 3 Mio. wurde zwischenzeitlich zurückgeführt.

Die beiden erstgenannten Kreditverträge dienen der Finanzierung eines anderen Objekts (Objekts „Lynarstraße“) der Emittentin, der dritte Kreditvertrag dient der Zwischenfinanzierung zum Erwerb des Grundstücks „Am Gartenfeld“.

Insgesamt ergeben sich zum Zeitpunkt des Nachtrags daraus Ansprüche der UmweltBank gegen die Emittentin in Höhe von ca. EUR 23,75 Mio.

Diese Ansprüche der UmweltBank gegen die Emittentin werden aufgrund der o. g. weiten Zweckbestimmungserklärung abgesichert durch die o. g. Grundschulden mit den laufenden Nummern 1 und 2 zugunsten der UmweltBank und damit vorrangig gegenüber der o. g. Grundschuld mit der laufenden Nummer 3, die aufgrund des Sicherheitentreuhandvertrags Ansprüche der Anleihegläubiger absichert.

Aufgrund des Vorrangs der Grundschulden mit den laufenden Nummern 1 und 2 zugunsten der UmweltBank besteht das Risiko, dass im Falle einer Verwertung der Sicherheiten der Verwertungserlös nicht ausreicht, um die nachrangige Grundschuld zugunsten der Anleihegläubiger zu bedienen, weil vorrangig die gegenwärtigen oder künftigen Ansprüche der UmweltBank befriedigt werden. In diesem Fall würde sich die Grundschuld mit der laufenden Nr. 3, die aufgrund des Sicherheitentreuhandvertrags vom 8. September 2022 Ansprüche der Anleihegläubiger absichern soll, im Ergebnis als wertlos erweisen.“

- *Zusätzlich wird am Ende der bestehenden Risikobeschreibung auf Seite 8 und Seite 12 folgender Abschnitt hinzugefügt:*

„Soweit die Emittentin weitere Finanzierungsmittel bei der UmweltBank aufnimmt, werden diese durch die o. g. weiten Sicherungszweckerklärung als künftige Ansprüche erfasst und unterfallen damit dem Sicherungszweck der o. g. Grundschulden mit den laufenden Nummern 1 und 2 zugunsten der UmweltBank. Sollte die UmweltBank der Emittentin weitere Darlehen zur Verfügung stellen, würden sich die gesicherten Verbindlichkeiten der Emittentin gegenüber der UmweltBank erhöhen, wodurch die Wahrscheinlichkeit sinkt, dass die nachrangige Grundschuld im Verwertungsfall bedient wird.“

## 2. Interessen beteiligter Personen an dem Angebot

*Auf Seite 20 der Wertpapierbeschreibung werden unter dem Abschnitt „4. Interessen beteiligter Personen an dem Angebot“, in dem die Interessen der beteiligten Personen an dem Angebot beschrieben werden, folgende Änderungen vorgenommen:*

- *Die Überschrift unter „4. Interessen beteiligter Personen an dem Angebot“ wird geändert in:*

„4. Interessen beteiligter Personen an dem Angebot, Interessenskonflikte“.

- *In der Auflistung der Funktionen der UmweltBank Aktiengesellschaft, wird folgende Funktion ergänzt:*

„Sicherheitentreuhanderin“.

- *Zusätzlich wird der Satz unter dem fünften Aufzählungszeichen unter der Funktion der Kreditgeberin wie folgt umformuliert:*

„Als Funktion der Kreditgeberin hat die UmweltBank AG Interesse an der Rückführung der gegenwärtig bestehenden Verbindlichkeiten der Emittentin gegenüber der UmweltBank in Höhe von ca. EUR 23,75 Mio. sowie etwaiger künftiger Ansprüche, z. B. aus weiteren Darlehen.“

- *Es wird ein neues Aufzählungszeichen eingefügt, unter dem die Interessen als Funktion der Sicherheitentreuhänderin beschrieben werden:*

„In ihrer Funktion als Sicherheitentreuhänderin kann sich ein Interessenkonflikt daraus ergeben, dass die UmweltBank einerseits Darlehensforderungen gegenüber der Emittentin in Höhe von derzeit ca. EUR 23,75 Mio. aus derzeit drei laufenden Darlehen hat und andererseits nach dem Sicherheitentreuhandvertrag vom 8. September 2022 die Funktion der Treuhänderin ausübt und die nachrangige nicht vollstreckbare Grundschuld in Höhe von EUR 16.000.000,00 auf dem Grundstück eingetragen im Grundbuch von Berlin-Wedding, Amtsgericht Mitte, Blatt 31919, Flur 59, Flurstück 237 zugunsten der Anleihegläubiger verwahrt. Die beschriebene Sicherheit dient zur Absicherung sämtlicher Zahlungsansprüche, die den jeweiligen Anleihegläubigern gegenüber der Emittentin aus den Schuldverschreibungen zustehen und ist gegenüber den zugunsten der UmweltBank eingetragenen Grundschulden mit den laufenden Nummern 1 und 2 nachrangig. Im Verwertungsfall kann das Interesse an einer bestmöglichen Verwertung der treuhänderisch gehaltenen Grundschuld mit dem Interesse der UmweltBank, ihre eigenen, vorrangigen Grundschulden zu verwerten, kollidieren.“

### 3. Redaktionelle Berichtigung

- *Auf Seite 23 der Wertpapierbeschreibung wird im Abschnitt „7. Anleihebedingungen“ unter „§ 2 Rang“ ein Formulierungsfehler geändert. Im ersten Satz wird nach dem ersten Komma „die untereinander“ hinzugefügt. Der Absatz lautet jetzt:*

„Die Schuldverschreibungen begründen nicht nachrangige Verbindlichkeiten der Emittentin gegenüber den jeweiligen Schuldverschreibungsinhabern (jeder von ihnen ein „Anleihegläubiger“), **die untereinander** und mit allen anderen nicht nachrangigen Verbindlichkeiten der Emittentin gleichrangig sind, soweit nicht diesen anderen Verbindlichkeiten durch zwingende gesetzliche Bestimmungen Vorrang eingeräumt wird.“

#### HAFTUNGSERKLÄRUNG

**Die Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz“ eG („Emittentin“), Adalbertstraße 82, 10997 Berlin, Deutschland, ist gemeinsam mit der UmweltBank AG („Anbieterin“), Laufertorgraben 6, 90489 Nürnberg, verantwortlich für die Angaben in diesem Nachtrag. Sie erklären jeweils, dass ihres Wissens nach die Angaben in diesem Nachtrag richtig sind und dass der Nachtrag keine Auslassungen enthält, die die Aussage des Nachtrags oder des Prospekts verzerren könnten.**

**Nürnberg, am 8. November 2022**

**UmweltBank AG**