

SdK e.V. - Hackenstraße 7b - 80331 München

Newsletter 1 | SeniVita Social Estate AG

Abstimmung ohne Versammlung von 07.03.2020 bis 10.03.2020 / Gesellschaft fordert von Anleihehabern u.a. Zustimmung zur Verlängerung der Laufzeit und Anpassung des Zinssatzes

Sehr geehrte Damen und Herren,

die SeniVita Social Estate AG („Senivita“) hat die Inhaber der Wandelanleihe 2015/2020 (WKN: A13SHL) zur Stimmabgabe in einer Abstimmung ohne Versammlung innerhalb des Zeitraums von 07.03.2020 bis 10.03.2020 aufgefordert. Hintergrund ist, dass sich das Unternehmen in einer wirtschaftlichen Krise befindet und die Anleihegläubiger einem Restrukturierungskonzept der Gesellschaft durch Laufzeitverlängerung und Zinsanpassung zustimmen sollen.

Die vollständige Aufforderung zur Stimmabgabe finden Sie im Bundesanzeiger und auf der Homepage der Gesellschaft. Da die Tagesordnung sehr umfangreich ist, handelt es sich um einen sehr langen Newsletter. Unsere Einschätzung werden wir in einem gesonderten Newsletter mitteilen.

Hintergrund der Aufforderung zur Stimmabgabe

Senivita wurde ursprünglich als eine Art Joint Venture der SeniVita Sozial gGmbH, die ein spezielles Wohnkonzept für pflegebedürftige ältere Menschen entwickelt hat, und der Ed. Züblin AG, einer Baugesellschaft des STRABAG-Konzerns, gegründet.

Das Altenpflege 5.0-Konzept zielt darauf, seniorengerechte Eigentumswohnungen unter einem Dach mit einer Tagespflegeeinrichtung und idealen Rahmenbedingungen für die Inanspruchnahme ambulanter Pflege zu kombinieren. Die Gesellschaft entwickelt speziell für dieses Konzept geeignete Wohnanlagen und lässt sie auf zu diesem Zweck erworbenen Grundstücken überwiegend von der Ed. Züblin AG bauen. Die Anlagen werden in Wohnungseigentumseinheiten aufgeteilt, um diese einzeln oder im Paket an Investoren zu veräußern. Die Unternehmensgruppe organisiert für die neuen Eigentümer die Vermietung an pflegebedürftige Bewohner, wobei sie häufig als Generalmieter das Leerstandsrisiko trägt. Außerdem organisiert sie das Angebot von Tagespflege und ambulanter Pflege durch externe Partner und zunehmend auch durch eigene Gesellschaften.

Um Immobilienerwerbe und Projektentwicklungen zu finanzieren hat die Emittentin im Mai 2015 die Wandelanleihe mit der ISIN: DE000A13SHL2 im Volumen von bis zu EUR 50 Mio. ausgegeben. Am 12. Mai 2020 wird die Wandelanleihe 2015/2020 zur Rückzahlung fällig. Die dafür erforderlichen Mittel belaufen sich auf EUR 44,601 Mio. zzgl. aufgelaufener Zinsen.

SdK-Geschäftsführung
Hackenstr. 7b
80331 München
Tel.: (089) 20 20 846 0
Fax: (089) 20 20 846 10
E-Mail: info@sdk.org

Vorsitzender
Dipl.-Volkswirt
Daniel Bauer

Publikationsorgane
AnlegerPlus
AnlegerPlus News

Internet
www.sdk.org
www.anlegerplus.de

Konto
Commerzbank
Wuppertal
Nr. 80 75 145
BLZ 330 403 10
IBAN:
DE38330403100807514500
BIC:
COBADEFFXXX

Vereinsregister
München
Nr. 202533

Steuernummer
143/221/40542

USt-ID-Nr.
DE174000297

Gläubiger-ID-Nr.
DE83ZZ00000026217

Die aus der Emission generierten Mittel wurden für Immobilienerwerbe sowie für den Bau und/oder Umbau von Wohnanlagen verwendet. Jedoch ist es gegenüber den ursprünglichen Planungen zu wesentlichen Verzögerungen in der Umsetzung des Geschäftsmodells gekommen. Wohnanlagen wurden verspätet fertiggestellt und entsprechend verspätet veräußert. Auch der Betrieb in den einzelnen fertiggestellten Einrichtungen entwickelte sich mit Blick auf Auslastung und Profitabilität deutlich unterplanmäßig. Die Emittentin und die meisten ihrer Tochtergesellschaften konnten in der Folge die Gewinnzone noch nicht erreichen. Dadurch bedingt ist die Liquiditätssituation der Emittentin seit langem angespannt, obwohl die Großaktionäre mehrfach mit Liquiditätszufuhren und Zahlungsaufschüben unterstützt haben.

Die Liquidität der Emittentin wird nach Auskunft der Gesellschaft nicht ausreichen, um die Wandelanleihe 2015/2020 fristgerecht zurückzuzahlen und gleichzeitig das operative Geschäft weiter auszubauen.

Der Vorstand verfolgt mit der eingeleiteten Restrukturierung folgende Ziele:

- Erhöhung der Attraktivität und Servicequalität für die Hausbewohner,
- Erhöhung der Auslastung der 12 aktuell bestehenden Pflegeeinrichtungen,
- Verbesserung von Abläufen und Strukturen bei der Baurealisierung und in den einzelnen Pflegebetrieben („operative Exzellenz“) und
- langfristige Sicherung der Finanzierungsbasis der SSE-Gruppe und Stärkung des Vertrauens am Kapitalmarkt.

Als Teil der finanziellen Restrukturierung ist auch die Anpassung der Bedingungen der Wandelanleihe 2015/2020 vorgesehen, über die in der Gläubigerabstimmung ohne Versammlung entschieden werden soll. Die Umsetzung dieser Maßnahmen ist nach Einschätzung des Vorstands der einzig gangbare Weg, eine ansonsten drohende Insolvenz der Gesellschaft zu vermeiden.

Zusammenfassung der Beschlussvorschläge

Den genauen Wortlaut der Beschlussvorschläge finden Sie in der Einladung unter der Ziffer II. Nachfolgend möchten wir Ihnen die Beschlussvorschläge kurz zusammenfassen.

a) TOP 1 Bestellung eines gemeinsamen Vertreters der Anleihegläubiger

Die Anleihegläubiger können durch einfachen Mehrheitsbeschluss nach Maßgabe des SchVG einen gemeinsamen Vertreter für alle Anleihegläubiger bestellen. Seine Funktion wird es sein, im Sinne der Anleihegläubiger die Restrukturierung der Emittentin zu überwachen und diese bei der Umsetzung von Restrukturierungsmaßnahmen zu vertreten. Der gemeinsame Vertreter ist zur Geltendmachung von Rechten der einzelnen Gläubiger alleinig befugt.

Entscheidungen des gemeinsamen Vertreters wirken für und gegen alle Gläubiger, auch gegen jene, die gegen einen gemeinsamen Vertreter gestimmt haben. Die Kosten und Aufwendungen des gemeinsamen Vertreters trägt die Emittentin.

Die Gesellschaft schlägt vor, Herrn RA Gustav Meyer zu Schwabedissen, Goethestr. 8-10, 40237 Düsseldorf (c/o mzs Rechtsanwälte GbR) zum gemeinsamen Vertreter zu wählen.

b) TOP 2 Besondere Ermächtigungen des gemeinsamen Vertreters

Um den Vollzug der Beschlüsse der Anleihegläubiger zu den nachfolgenden Punkten 3 bis 6 der Tagesordnung zu erleichtern, sollen dem gemeinsamen Vertreter darüber hinaus besondere Befugnisse eingeräumt werden. Die Einräumung dieser speziellen Befugnisse können nur durch eine qualifizierte Mehrheit von mindestens 75 % der an der Abstimmung teilnehmenden Stimmrechte beschlossen werden.

Der gemeinsame Vertreter soll unter anderem ermächtigt werden, mit Wirkung für und gegen sämtliche Anleihegläubiger nach eigenem Ermessen eine Veränderung der Fälligkeit, die Stundung, Verringerung oder den Ausschluss folgender Ansprüche zu vereinbaren:

- seit dem 12.Mai 2019 entstandene Ansprüche auf Verzinsung
- Ansprüche auf (vorzeitige) Rückzahlung der Anleihe

Darüber hinaus soll der gemeinsame Vertreter die Befugnis, mit der Emittentin ein Sicherheitenkonzept zu entwickeln und Einzelheiten zur Bestellung, Bewertung und Freigabe der Sicherheiten festzulegen.

Des Weiteren kann bis einschließlich 31.01.2020 nur der gemeinsame Vertreter über die Ausübung des Kündigungsrechts entscheiden und auch die Rücknahme von Kündigungen von Anleihegläubigern erklären.

Ab dem Zeitpunkt der Beschlussfassung über diesen Tagesordnungspunkt ist nur der gemeinsame Vertreter ermächtigt, Rechte der Anleihegläubiger im Zusammenhang mit den Schuldverschreibungen geltend zu machen. Die Anleihegläubiger sind zur selbständigen Geltendmachung ihrer Rechte nicht mehr befugt!

c) TOP 3 Verlängerung der Laufzeit

Die Anleihe sollte ursprünglich am 12. Mai 2020 zurückgezahlt werden. Es soll nun beschlossen werden, die Laufzeit um weitere 5 Jahre bis zum 11.05.2020 zu verlängern. Die Rückzahlung wäre entsprechend erst am 12.05.2025.

d) TOP 4 Anpassung des Zinssatzes

Die Zinsen in Höhe von derzeit 6,5% p.a. sollen für einen Übergangszeitraum von 2 Jahren auf 2% p.a. und dann nochmals für ein Jahr (bis 2022) auf 4% p.a. herabgesetzt werden. Ab dem 12. Mai 2022 soll wieder der ursprüngliche Zinssatz von 6,5% p.a. gelten.

Zum Ausgleich sollen die Anleihegläubiger eine einmalige End-Zusatzzahlung in Höhe von 31,054% pro Anleihe bei Endfälligkeit der Anleihe in 2025 erhalten. Die Emittentin ist aber berechtigt, an den jeweiligen Zinszahlungstagen im Mai Vorab-Zusatzzahlungen zu erbringen. Durch eine Vorab-Zusatzzahlung sinkt die End-Zusatzzahlung überproportional, und zwar wie folgt (jeweils pro Stück der Anleihe):

in € pro Stück	12. Mai 2020	12. Mai 2021	12. Mai 2022	12. Mai 2023	12. Mai 2024
Mögliche Vorab-Zusatzzahlung	65,00	65,00	45,00	20,00	20,00
End-Zusatzzahlung reduziert sich bei Zahlung der Vorab-Zusatzzahlung um folgende Beträge („Reduktionsbeträge“)	97,74	90,08	57,48	23,54	21,70

Durch diese Zusatzzahlungen erhalten die Anleihegläubiger faktisch insgesamt eine Gesamtverzinsung von 8,5% p.a. über die gesamte Laufzeit.

e) TOP 5 Schaffung einer vorzeitigen Wahrückzahlungsmöglichkeit

Während der verlängerten Laufzeit soll die Anleihe nach Wahl der Emittentin jeweils zum Ablauf des 11. Mai eines Jahres vorzeitig rückzahlbar sein. Zinszahlung und End-Zusatzzahlung werden entsprechend zeitanteilig erbracht.

f) TOP 6 Anpassung der Besicherung

Bisher wurden sowohl die Anleiheemissions- als auch die Erlöse aus dem Verkauf von Wohnungseigentumseinheiten auf ein Treuhandkonto eingezahlt. Der Treuhänder hat die eingezahlten Mittel nur wieder an die Emittentin ausgezahlt, wenn und soweit entweder die Voraussetzungen für zweckgebundene Auszahlungen oder die Voraussetzungen für Auszahlungen zur freien Verwendung

entsprechend den Anleihebedingungen und dem zugehörigen Treuhandvertrag vorlagen. So wurde sichergestellt, dass der mögliche Fortführungswert der von der Emittentin zugunsten des Treuhänders bestellten Sicherheiten in Form von Grundpfandrechten an den Projektimmobilien und Sicherungsabtretungen von (zukünftigen) Ansprüchen auf die Erlöse aus dem Verkauf von Wohnungseigentumseinheiten zusammen mit einem zur Sicherheit einbehaltenen Barbestand auf dem Treuhandkonto den ausstehenden Nominalbetrag der Wandelanleihe 2015/2020 deckt.

Künftig soll zur Steigerung der Flexibilität der Emittentin die Besicherung der Anleihe auf die Gewährung von Grundpfandrechten an den Immobilien und die stille Sicherungsabtretung von (zukünftigen) Ansprüchen auf die Erlöse aus dem Einzel- oder Paketverkauf von Wohnungseigentumseinheiten beschränkt werden. Es soll kein Barbestand mehr als Sicherheit vorgehalten werden. Der Emittentin soll gestattet sein, die Projekterlöse im laufenden Geschäft unmittelbar selbst einzuziehen und zu verwenden, solange die Emittentin nicht mit fälligen Zahlungen an die Anleihegläubiger in Verzug gerät.

Zugleich soll auch – ohne weitere Erklärung – die Sicherheitentreuhänderin ausgewechselt werden.

Darüber hinaus soll den Sicherheitentreuhänder keine Vermögensfürsorgepflicht treffen, was insofern nicht verständlich ist, da der Sicherheitentreuhänder nach Ziffer 3.1 des mit der Einladung vorgelegten Sicherheitentreuhandvertrages zur Übernahme, dem Halten und Verwalten von Sicherheiten zugunsten der Anleihegläubiger verpflichtet ist.

g) TOP 7 Aufnahme von Reporting-Pflichten in die Anleihebedingungen

Zum Ausgleich für den Verlust der Sicherheit durch einen Barmittelbestand soll die Emittentin ähnlich wie ein Unternehmen, dessen Aktien im Freiverkehr gehandelt werden, zur zeitnahen öffentlichen Rechnungslegung verpflichtet werden. Bei einer wesentlichen Abweichung des Fortführungswertes der Sicherheiten von dem Nominalbetrag der Anleihe, über den er auf diesem Wege informiert wird, wird dem Treuhänder im Treuhandvertrag das Recht eingeräumt, spezielle Maßnahmen zu ergreifen.

h) TOP 8 redaktionelle Änderungen der Anleihebedingungen

Die vorstehenden Beschlüsse erfordern zudem redaktionelle Änderungen der Anleihebedingungen (z.B. zur Laufzeit, Verzinsung, etc.).

Beschlussfähigkeit und Quorum

Bei der Abstimmung ohne Versammlung ist die Beschlussfähigkeit gegeben, wenn mindestens die Hälfte der im Zeitpunkt der Beschlussfassung ausstehenden Anleihen an der Abstimmung ohne Versammlung teilnehmen. Derzeit stehen 44,6 Mio. Euro aus. Damit die Beschlussfähigkeit erreicht wird, ist eine Teilnahme von Anleihehabern, die Anleihen im Nominalwert von mindestens 22,3 Mio. Euro halten, erforderlich. Beschlüsse bedürfen wie oben dargestellt zu ihrer Wirksamkeit grundsätzlich einer einfachen Mehrheit von mehr als 50 % der an der Abstimmung teilnehmenden Stimmrechte. Die Beschlüsse zu TOP 2 bis 5 bedürfen einer qualifizierten Mehrheit von 75 % der an der Abstimmung teilnehmenden Stimmrechte. Ein mit der erforderlichen Mehrheit gefasster Beschluss der Anleihegläubiger ist für alle Anleihegläubiger gleichermaßen verbindlich.

Teilnahme an der Abstimmung ohne Versammlung

Die Abstimmung ohne Versammlung wird vom Abstimmungsleiter, dem Notar Dr. Jochen N. Schlotter, geleitet. Anleihegläubiger, die an der Abstimmung teilnehmen möchten, müssen ihre Stimme im Zeitraum von Samstag, den 7. März 2020, um 0:00 Uhr (MEZ) bis Dienstag, den 10. März 2020, um 24:00 Uhr (MEZ) gegenüber dem Abstimmungsleiter abgeben. Stimmabgaben, die nicht innerhalb des Abstimmungszeitraums, also zu früh oder zu spät, dem Abstimmungsleiter zugehen, werden nicht berücksichtigt.

Die Stimmabgabe erfolgt entweder per Post, Fax oder E-Mail:

Notar Dr. Jochen N. Schlotter

Stichwort: „SeniVita Social Estate AG Wandelanleihe 2015/2020“

c/o Link Market Services GmbH

Landshuter Allee 10

80637 München

Telefax: 089 21027 289

E-Mail: versammlung@linkmarketservices.de

Zur Erleichterung und Beschleunigung der Auszählung der Stimmen werden die Anleihegläubiger gebeten, für die Stimmabgabe das Formular zu verwenden, das unter www.senivita-social-estate.de/wandelanleihe.html verfügbar ist.

Dem Stimmabgabedokument ist zwingend eine Sperrbescheinigung beizufügen. Es handelt sich um eine Bescheinigung der Depotbank, wonach die Anleihen vom Tag

der Absendung der Stimmabgabe bis zum Ende des Abstimmungszeitraums beim depotführenden Institut gesperrt gehalten werden. Die Sperrbescheinigung erhalten Sie von Ihrer Depotbank.

Falls die Abstimmung ohne Versammlung nicht beschlussfähig sein sollte, wird unverzüglich eine sog. zweite Anleihegläubigerversammlung einberufen, die dann als Präsenzversammlung Ende März 2020 in Bayreuth stattfinden würde.

Wir empfehlen, die zur Teilnahme an der Abstimmung ohne Versammlung erforderliche Sperrbescheinigung umgehend anzufordern, um die Möglichkeit einer Teilnahme an dieser Abstimmung sicherzustellen.

Für Rückfragen stehen wir unseren Mitgliedern unter 089 / 2020846-0 oder info@sdk.org gerne zur Verfügung.

München, den 25.02.2020
SdK Schutzgemeinschaft der Kapitalanleger e.V.