

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

Newsletter 9 | SeniVita Social Estate AG

Insolvenzverfahren eröffnet / neuer Sachstandsbericht des gemeinsamen Vertreters / Abstimmung der Anleihegläubiger

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir melden uns heute mit Neuigkeiten bezüglich der SeniVita Social Estate AG („SeniVita“) bei Ihnen zurück.

Insolvenzverfahren eröffnet

Das Amtsgericht Bayreuth hat am 01.04.2021 das Insolvenzverfahren über das Vermögen der Gesellschaft wegen Zahlungsunfähigkeit und Überschuldung eröffnet. Zum Insolvenzverwalter wurde Herr Rechtsanwalt Dr. Hubert Ampferl, Eichendorffstr. 1, 90491 Nürnberg, bestellt.

Der Berichtstermin, in dem der Insolvenzverwalter einen ersten Sachstandsbericht liefern wird, sowie der Termin zur Beschlussfassung der Gläubiger unter anderem über die eventuelle Wahl eines anderen Insolvenzverwalters und über die Beibehaltung des Gläubigerausschusses findet am 29.06.2021, 09 Uhr, am Amtsgericht Bayreuth statt. Die Inhaber der Anleihe A13SHL (ISIN: DE000A13SHL2) können an diesem Termin nicht persönlich teilnehmen. Sie werden durch den gemeinsamen Vertreter der Anleihe, Herrn Rechtsanwalt Gustav Meyer zu Schwabedissen, vertreten.

Eine Forderungsanmeldung der Inhaber der Anleihe A13SHL ist nicht nötig und auch nicht zulässig. Der gemeinsame Vertreter meldet alle Forderungen aus der Anleihe zur Insolvenztabelle an. Eine mögliche Insolvenzquote wird Ihnen am Ende des Verfahrens automatisch gutgeschrieben. Es ist derzeit nicht nötig, sich beim gemeinsamen Vertreter oder dem Insolvenzverwalter zu melden und eine Kontoverbindung, den Depotbestand etc. mitzuteilen.

Neuer Sachstandsbericht des gemeinsamen Vertreters

Der gemeinsame Vertreter der Anleihe 2015/2020 (ISIN: DE000A13SHL2), Herr Rechtsanwalt Gustav Meyer zu Schwabedissen, hat zudem einen neuen Sachstandsbericht veröffentlicht. Der Sachstandsbericht ist frei verfügbar und kann unter <https://www.mzsrecht.de/wp-content/uploads/Bericht-No3.pdf> abgerufen werden. Hintergrund ist, dass der gemeinsame Vertreter zu einer Stimmabgabe in einer Abstimmung ohne Versammlung aufgefordert hat (siehe nächster Punkt).

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

Vorsitzender
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.
DE83ZZZ00000026217

Nachfolgend möchten wir Ihnen den Sachstandsbericht kurz zusammenfassen.

Der Insolvenzverwalter hat mit Unterstützung seines Teams das Ruder übernommen und bewertet nun die Möglichkeiten, die es für die SeniVita noch gibt. Es hat sich herausgestellt, dass eine Entschuldung nicht ausreicht, denn die laufenden Kosten der Heime sind so hoch, dass sie mit der bisherigen Struktur nicht fortgeführt werden können. Wegen der geringen Auslastung der Heime sind allein die Personalkosten so hoch, dass sie fast den ganzen Umsatz benötigen. Aus Sicht des gemeinsamen Vertreters wäre eine Schließung aller Heime und der nachfolgende Versuch, die Immobilien zu verwerten, die sinnvollste Variante. Der Insolvenzverwalter schätzt die Kosten der Schließung auf 3 Mio. Euro.

Als Alternative wird der Verkauf ins Auge gefasst. Hierzu hat der Insolvenzverwalter mit Zustimmung des Gläubigerausschusses die One Square Advisors GmbH mit der Strukturierung des Verkaufsprozesses beauftragt. Nach der beauftragten Untersuchung im August war aus Sicht des gemeinsamen Vertreters klar, dass die Emittentin die Sanierungsschritte, die im KPMG-Gutachten vorgesehen waren, nicht befolgt hat. Noch im Dezember wurde verlangt, dass Sicherheiten freigegeben werden, obwohl zu diesem Zeitpunkt schon absehbar war, dass nicht einmal eine Freigabe von Sicherheiten die Liquiditätsnöte hätte beseitigen können. Warum One Square trotz dieser eigentlich klaren Feststellungen dennoch die Sanierung als mögliche Option forciert und im Übrigen auch keine erkennbaren eigenen Feststellungen zur Sanierungsfähigkeit getroffen hat, ist aus Sicht des gemeinsamen Vertreters nicht nachvollziehbar.

Zu prüfen sei ferner, ob die Gläubiger bei der Abstimmung über die Laufzeitverlängerung vorsätzlich über die wahre Lage getäuscht wurden. Die Täuschung könnte darin liegen, dass die „Bilanzaufhellung“ sich als Bilanzfälschung entpuppen könne. Durch die „Bilanzaufhellung“ wurde der Verlust um rund 10 Mio. Euro geringer angesetzt. Den Gläubigern gegenüber wurde der Eindruck erweckt, als würde das Gutachten von KPMG nicht ein optimistisches oder ein pessimistisches Szenario, sondern ein mittleres Szenario abbilden. Die Wahrheit dürfte aber sein, dass es sich um ein zum Teil extrem unwahrscheinliches Szenario gehandelt hat. Damit wurden die Gläubiger womöglich ein zweites Mal bei ihrer Prolongationsentscheidung getäuscht. Der gemeinsame Vertreter schätzt den dadurch entstandenen Schaden für die Gläubiger auf rund 10 Mio. Euro.

Die gegen den ausdrücklichen Willen des gemeinsamen Vertreters erfolgte Freigabe der Sicherheiten hat zusätzlich dazu geführt, dass die Emittentin die Insolvenz um weitere 4 Monate hinausschieben konnte. Dadurch ist die Insolvenzmasse um rund 4 Mio. Euro geschädigt worden. Dies alles müsse einer juristischen Prüfung zugeführt werden, auch und gerade im Hinblick darauf, dass One Square rund 720.000 Euro aus der durch die ungenehmigte Freigabe entstandenen Liquidität erhalten hat.

Abstimmung der Anleihegläubiger im Zeitraum vom 20.05.2021 bis 22.05.2021

Rechtsanwalt Gustav Meyer zu Schwabedissen als gewählter gemeinsamer Vertreter der Anleihegläubiger hat in Absprache mit dem Insolvenzverwalter Dr. Ampferl die Anleihegläubiger zur Stimmabgabe in einer Abstimmung ohne Versammlung im Zeitraum vom 20.05.2021 bis 22.05.2021 aufgefordert.

1) Organisatorische Hinweise

Die vollständige Aufforderung zur Stimmabgabe mit sämtlichen Dokumenten (Abstimmungsbogen etc.) ist abrufbar unter <https://www.senivita-social-estate.de/wandelanleihe.html>.

Anleihegläubiger, die an der Abstimmung teilnehmen möchten, müssen ihre Stimme im Zeitraum von Donnerstag, den 20. Mai 2021 um 0:00 Uhr bis Samstag, den 22. Mai 2021, um 24:00 Uhr in Textform abgeben. Die Stimmabgabe darf nur in diesem Zeitraum erfolgen. Zu früh oder zu spät eingegangene Abstimmungsbögen bleiben unberücksichtigt.

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

Gustav Meyer zu Schwabedissen
c/o mzs Rechtsanwälte
Goethestraße 8
D-40237 Düsseldorf

Per Fax: +49 211 6900224

Per Mail: senivita@mzs-recht.de

Die Anleihegläubiger müssen ihre Berechtigung zur Teilnahme an der Abstimmung durch einen sogenannten besonderen Nachweis nebst Sperrvermerk nachweisen. Diesen erhalten Sie von Ihrer Depotbank. Der besondere Nachweis muss sich auf den gesamten Abstimmungszeitraum beziehen.

Die Abstimmung ist nur möglich, wenn mindestens die Hälfte des Gesamtnennbetrages der ausstehenden stimberechtigten Teilschuldverschreibungen der Anleihe daran teilnimmt, ansonsten fehlt es an der Beschlussfähigkeit. Bei mangelnder Beschlussfähigkeit kann der gemeinsame Vertreter als Abstimmungsleiter eine weitere Gläubigerversammlung zum Zweck der erneuten Beschlussfassung einberufen.

2) Tagesordnung

In der Abstimmung ohne Versammlung werden folgende Beschlüsse zur Abstimmung gestellt:

TOP 1: Beschlussfassung über Ermächtigungen des gewählten gemeinsamen Vertreters zur Freigabe und Verwertung von Sicherheiten

Die Anleihegläubiger sollen dem gemeinsamen Vertreter die Ermächtigung und die Vollmacht erteilen, alle Maßnahmen zu ergreifen und Erklärungen abzugeben, die erforderlich sind, um die Sicherheiten unter Wahrung der Interessen der Anleihegläubiger zu verwerten.

TOP 2: Beschlussfassung des gewählten gemeinsamen Vertreters zur Beauftragung eines Rechtsanwalts mit der Prüfung und etwaigen Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen

Dem gemeinsamen Vertreter liegen Anhaltspunkte für eine rechtswidrige Freigabe und Verwertung von Sicherheiten sowie für eine fehlerhafte Bilanzierung vor (siehe hierzu die Sachstandsberichte bzw. die oben dargestellte Zusammenfassung des aktuellen Sachstandsberichts). Aus den dort näher dargestellten Gründen empfiehlt der gemeinsame Vertreter eine umfängliche juristische Aufarbeitung und Prüfung des Sachverhalts im Hinblick auf mögliche Schadensersatzansprüche gegen alle Beteiligten, die ohne seine Zustimmung Sicherheiten freigegeben haben und die für die ggf. fehlerhafte Bilanz verantwortlich sind.

TOP 3: Beschlussfassung über die Vergütung des gemeinsamen Vertreters und Erstattung seiner Haftpflichtversicherungsprämie

Die Anleihegläubiger sollen unter andere folgende Regelungen zur Vergütung der Tätigkeit des gemeinsamen Vertreters und zur Erstattung seiner Haftpflichtprämie beschließen:

- Ab dem 01. Februar 2021 erhält der gemeinsame Vertreter ein monatliches Pauschalhonorar von € 6.000,-.
- Für die Forderungsanmeldung zur Insolvenztabelle erhält der gemeinsame Vertreter einmalig einen Betrag von 50.444,50 €.
- Der gemeinsame Vertreter darf aus den ihm zufließenden Erlösen die geschuldeten Beträge vorab entnehmen; die Erfüllung der Honoraransprüche des gemeinsamen Vertreters erfolgt somit aus diesen Erlösen.

TOP 4: Zustimmung der Gläubiger zu einer „Vorab-Befriedigung“ der Gläubiger, welche eine Überbrückungsfinanzierung zur Finanzierung von Verfahrenskosten und der Kosten des gemeinsamen Vertreters zur Verfügung stellen

Aus dem Kreise des Gläubigerbeirats wurden finanzielle Mittel zur Finanzierung u. a. der Kosten einer anwaltlichen Überprüfung und etwaigen Durchsetzung von Schadensersatzansprüchen bereitgestellt. Diese vorab zur Verfügung gestellten Gelder sollen vorrangig zurückgeführt werden, d. h., wenn ein Erlös erzielt wird, werden zunächst diese Gelder zurückgezahlt.

TOP 5: Beschlussfassung über die Ermächtigungen des gewählten gemeinsamen Vertreters zur Änderung der Anleihebedingungen

Der gemeinsame Vertreter soll die Anleihebedingungen umfangreich ändern können.

Einschätzung der SdK

Der Insolvenzverwalter hat mit Zustimmung des Gläubigerausschusses die One Square Advisors GmbH mit der Strukturierung des Verkaufsprozesses beauftragt. Dies ist aus unserer Sicht sehr fragwürdig. Denn einer der Hauptnutznießer der Freigabeentscheidung ist nach Angaben des gemeinsamen Vertreters genau diese Gesellschaft als Muttergesellschaft der Treuhänderin. Diese habe aus der frei gewordenen Liquidität vermutlich rund 720.000 Euro an Honorar erhalten.

Zudem habe One Square das Restrukturierungskonzept selbst aufgesetzt und musste dementsprechend auch die Inhalte des KPMG-Gutachtens kennen. Warum bei dieser Konstellation dennoch One Square mit der Strukturierung des Verkaufsprozesses beauftragt wurde, ist aus unserer Sicht nicht nachvollziehbar.

Die dargestellten Sachverhalte werfen auch aus Sicht der SdK nach wie vor Fragen auf, die juristisch zu klären sind. Die Freigabe der Sicherheiten ohne Zustimmung des gemeinsamen Vertreters hat letztlich zu einer erheblichen Benachteiligung der Anleihegläubiger geführt. Ob dieser Vorgang rechtswidrig war und damit möglicherweise Anleihegläubiger vorsätzlich geschädigt wurden, können wir noch nicht abschließend beurteilen.

Die SdK besitzt selbst keine Anleihen und kann daher an der Abstimmung nicht selbst teilnehmen. Sofern wir stimmberechtigt wären, würden wir allen Tagesordnungspunkten zustimmen. Für die ordentliche Freigabe und Verwertung der Sicherheiten ist eine entsprechende Ermächtigung des gemeinsamen Vertreters erforderlich (TOP 1). Die juristische Aufklärung und Prüfung etwaiger Schadensersatzansprüche (TOP 2) ist aus unserer Sicht essenziell. Die Vergütung

des gemeinsamen Vertreters für seine Tätigkeit sowie die Erstattung der Kosten für die Versicherungsprämie (TOP 3) ist aus unserer Sicht branchenüblich und angemessen. Die Vorab-Befriedigung der Gläubiger (TOP 4), die eine Überbrückungsfinanzierung bereitgestellt und damit eine ergiebige Tätigkeit des Vertreters überhaupt ermöglichen, ist aus unserer Sicht fair. Zur Vermeidung weiterer kostenintensiver und letztlich quotenmindernder Anleihegläubigerversammlung ist die Zustimmung zu TOP 5 ebenfalls sachgerecht.

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

München, den 22.04.2021
SdK Schutzgemeinschaft der Kapitalanleger e.V.