

An die Gläubiger der  
SeniVita Social Estate-Anleihe  
ISIN: DE000A13SHL2

Düsseldorf, den 04.06.2020

Aktenzeichen: 40-66/20-ZS

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich schreibe Ihnen in meiner Eigenschaft als von Ihnen gewählter gemeinsamer Gläubigervertreter und berichte nachfolgend über meine Tätigkeit bis zum 31.05.2020.

1.

Die ursprüngliche Anleihe hätte am 12.05.2020 zurückgezahlt werden müssen. Gleichzeitig hätten die Zinsen gezahlt werden müssen. Das valutierte Volumen der Anleihe beläuft sich auf 44,6 Mio. Euro. Die Emittentin konnte aber weder die Anleihe tilgen noch die Zinsen in voller Höhe bedienen. Damit die SeniVita überleben konnte, war es unabdingbar, dass die Gläubiger ihre berechtigten Forderungen prolongieren. Damit die Gläubiger überhaupt prolongieren können, musste eine Gläubigerversammlung einberufen werden. Dies hat die Emittentin getan. Dabei wurde zunächst versucht, eine Abstimmung ohne Versammlung durchzuführen. Das dafür erforderliche Quorum wurde indessen sehr knapp verfehlt. Deswegen fand eine sog. zweite Versammlung statt, die dann aber als Präsenzveranstaltung durchzuführen war. Da aber gleichzeitig drohte, dass die Präsenzveranstaltung aus seuchenpolizeilichen Gründen untersagt werden würde, hat die Emittentin vorsorglich

**Gustav Meyer zu Schwabedissen**

Rechtsanwalt,  
Vereidigter Buchprüfer

**Dr. Jochen Strohmeyer**

Rechtsanwalt,  
Fachanwalt für Bank- und Kapitalmarktrecht

**Dr. Barbara Dörner\***

Rechtsanwältin,  
Fachanwältin für Bank- und Kapitalmarktrecht

**Dr. Thomas Meschede**

Rechtsanwalt,  
Fachanwalt für Bank- und Kapitalmarktrecht

**Arne Podewils, LL.M.**

Rechtsanwalt,  
Fachanwalt für Versicherungsrecht,  
Fachanwalt für Bank- und Kapitalmarktrecht

**Oliver Prager\***

Rechtsanwalt,  
MSc Economics (LSE London),  
Fachanwalt für Bank- und Kapitalmarktrecht

**Katrin Bönisch\***

Rechtsanwältin,  
Fachanwältin für Bank- und Kapitalmarktrecht

**Martin Fink, LL.M.\***

Rechtsanwalt

\* Angestellte Rechtsanwälte

Referat 40  
RA Meyer zu Schwabedissen  
E-Mail: [gmzs@mzs-recht.de](mailto:gmzs@mzs-recht.de)

Sekretariat  
Frau Kerkmann  
Telefon: 0211-69002-14  
E-Mail: [nk@mzs-recht.de](mailto:nk@mzs-recht.de)

ZS/ZS  
Bericht No1



noch einmal parallel eine Abstimmung im schriftlichen Verfahren einberufen. Beide Versammlungen konnten diesmal durchgeführt werden.

2.

Das Abstimmungsergebnis war sehr eindeutig. Es gab so gut wie keine Gegenstimmen. Der Vorschlag der Emittentin auf Verlängerung der Anleihe bis 2025 wurde praktisch einstimmig angenommen. Dasselbe gilt für die Wahl des Unterzeichners als gemeinsamen Vertreter. Neben diesen Kernpunkten haben die Gläubiger mit Unterstützung der Emittentin aber auch für eine Stärkung der Gläubigerrechte gestimmt. Insbesondere wurde ein sog. „steering committee“ eingerichtet, das über die Restrukturierung der Emittentin wachen soll. Außerdem kann, wenn es wirtschaftlich sinnvoll ist, die Bewegungsfreiheit der Emittentin beträchtlich verbessert werden, indem Sicherheiten freigegeben werden. Eine solche Freigabe ist aber nur möglich, wenn sie einen definierten Abstimmungsprozess im steering committee und ggf. im Gläubigerbeirat durchlaufen hat. Wir hoffen, dass dieser Zugewinn an Bewegungsfreiheit zu einer dynamischeren Bautätigkeit, wo das meiste Geld verdient werden soll, führen wird.

3.

Bevor die Maßnahmen der Restrukturierung greifen, musste jedoch die Emittentin akutes Krisenmanagement betreiben. Die Liquidität reichte nicht aus, um die beschlossenen Zinsen von 2% für das Zinsjahr 2019/2020 zu bezahlen. Hintergrund dieser verschärften Liquiditätslage waren offenkundig im Wesentlichen Verzögerungen im Bereich der Veräußerung zweier Großprojekte (Königsberg und Weidenberg). Beide Projekte sind nach Aussage der Emittentin fertiggestellt (was im Hinblick auf die besonderen Umstände durchaus bemerkenswert ist). Allerdings bedarf es für die Abwicklung des geplanten Verkaufs noch der Beschlüsse diverser Gremien, die aber wegen Corona nicht zusammentreten dürfen. Der Abverkauf der Apartments hat begonnen und die Emittentin berichtet von einer hohen Nachfrage. Werden die Projekte abgewickelt, dann ist genügend Liquidität vorhanden, um alle fälligen Verbindlichkeiten zu bezahlen. Ich habe im Lichte dieser Entwicklung nach Abstimmung mit dem Gläubigerbeirat einer Prolongation der fälligen Zinsen bis zum 30.09.2020 zugestimmt. Wesentliches Element bei der Entscheidung war auch, dass die Mitgesellschafterin der Emittentin, die Firma Züblin, sich einverstanden erklärt hat, ihre Bauforderungen hintanzustellen. Damit hat die Emittentin eine gute Chance wieder Tritt zu fassen, zumal der Markt für Pflegeimmobilien weiterhin als sehr lukrativ gilt.

4.

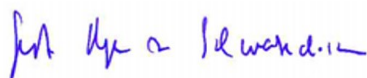
Informationshalber teile ich noch mit, dass die Emittentin zwecks Verbesserung der Finanzierungsstruktur derzeit verschiedene Optionen prüft. Konkret wurde bereits vorsorglich der Rahmen für eine neue, nachrangige und unbesicherte Anleihe geschaffen, die bereits gelistet ist. Hintergrund ist, dass mittels einer solchen Nachranganleihe erreicht werden soll, dass die Emittentin die Bauprojekte über Bankdarlehen finanzieren kann. Diese deutlich günstigere Finanzierungsmöglichkeit über ein Bankdarlehen war ihr verschlossen, weil durch die jetzige Wandelschuldanleihe alle Sicherheiten an die Gläubiger abgetreten waren. Dies hat letztlich zu einer Art Fesselung der Emittentin geführt. Natürlich will ich nicht behaupten, dass die ungünstige Finanzierungsstruktur der Grund für die jetzige Lage der Emittentin ist. Denn es sind auch viele weitere Faktoren dafür maßgeblich. U.a. ist die Auslastung der Pflegeimmobilien zum Teil sehr schlecht. Die schlechte Auslastung wirkt sich insbesondere deswegen negativ aus, weil die Emittentin die meisten Appartements von den Käufern zurückgemietet hat. Die Emittentin muss also Miete bezahlen, ohne dass sie Miete oder eine Servicegebühr bekommt.

5.

Die nächsten Monate werden wohl dadurch gekennzeichnet sein, dass die Emittentin versucht auf kurzfristiger Basis ihre Liquidität zu sichern. Da bleibt wenig Raum für die erforderliche grundlegende Neustrukturierung. Wie die Neustrukturierung aussehen soll, ist in einem ausführlichen Gutachten von KPMG dargelegt. Was aber fehlt, ist noch ein konkreter Maßnahmenkatalog („wer, was, wann, wie und mit welchen Mitteln“). Das wird die Aufgabe der nächsten Wochen sein.

Eine Anmerkung zum Schluss: mich erreichen viele Anfragen. Ich beantworte diese gerne und soweit ich das darf. Die Gesetze für den Kapitalmarkt verbieten mir aber vielfach eine Einzelinformation. Hierfür bitte ich um Verständnis.

Mit freundlichen Grüßen



[ Meyer zu Schwabedissen ]

Rechtsanwalt

in meiner Eigenschaft als gewählter gemeinsamer Vertreter