

BEKANNTMACHUNG DER BESCHLÜSSE

betreffend die

WANDELANLEIHE 2015/2020

der
SeniVita Social Estate AG
Bayreuth

fällig am 12. Mai 2020

ISIN DE000A13SHL2 – WKN A13SHL

im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 50 Mio.,
derzeit valutierend mit insgesamt EUR 44.601.000,00,
eingeteilt in 44.601 Inhaber-Teilschuldverschreibungen
im Nennbetrag von jeweils EUR 1.000

Die SeniVita Social Estate AG gibt hiermit bekannt, dass die Gläubiger der vorgenannten „Wandelanleihe 2015/2020“

- in der durch Veröffentlichung im Bundesanzeiger vom 13./19. März 2020 einberufenen **zweiten Gläubigerversammlung am 7. April 2020** bei einer stimmberechtigten Präsenz von 22.584 Teilschuldverschreibungen im Nennwert von jeweils EUR 1.000,00, was rund 50,64 % des Gesamtnennwerts der stimmberechtigten ausstehenden Schuldverschreibungen entspricht und damit das Quorum von mindestens 25 % der stimmberechtigten ausstehenden Schuldverschreibungen gemäß § 15 Abs. 3 SchVG erfüllt,
- in der durch Veröffentlichung im Bundesanzeiger vom 19. März 2020 einberufenen erneuten **Abstimmung ohne Versammlung vom 4. April 2020, 0:00 Uhr bis zum 7. April 2020, 24:00 Uhr** bei zu TOP 1 bis 3 gültig abgegebenen Stimmen von 22.628 Teilschuldverschreibungen im Nennwert von jeweils EUR 1.000,00, was rund 50,73 % des Gesamtnennwerts der stimmberechtigten ausstehenden Schuldverschreibungen entspricht, und zu TOP 4 bis 8 gültig abgegebenen Stimmen von 22.625 Teilschuldverschreibungen im Nennwert von jeweils EUR 1.000,00, was ebenfalls rund 50,73 % des Gesamtnennwerts der stimmberechtigten ausstehenden Schuldverschreibungen entspricht. und damit jeweils das Quorum von mindestens 50 % der stimmberechtigten ausstehenden Schuldverschreibungen gemäß § 15 Abs. 3 SchVG erfüllt

mit der gemäß § 5 Abs. 4 SchVG erforderlichen Mehrheit von mehr als 50 % der an der Abstimmung teilnehmenden Stimmrechte sowie der erforderlichen qualifizierten Mehrheit von mindestens 75 % der an der Abstimmung teilnehmenden Stimmrechte bezüglich der Beschlüsse zur TOP 2 bis 6 übereinstimmend folgendes beschlossen haben:

TOP 1: Beschlussfassung über die Bestellung eines gemeinsamen Vertreters

„Herr Rechtsanwalt Gustav Meyer zu Schwabedissen, geschäftsansässig: Goethestr. 8-10, D-40237 Düsseldorf (c/o mzs Rechtsanwälte GbR) wird zum gemeinsamen Vertreter aller Anleihegläubiger bestellt.

Der gemeinsame Vertreter hat die Befugnisse, die ihm durch die Anleihebedingungen, das Schuldverschreibungsgesetz oder von den Anleihegläubigern durch Mehrheitsbeschluss eingeräumt werden. Er hat Weisungen der Anleihegläubiger zu befolgen. Soweit er zur Geltendmachung von Rechten der Anleihegläubiger ermächtigt ist, sind die einzelnen Anleihegläubiger zur selbstständigen Geltendmachung dieser Rechte nicht befugt, es sei denn die Ermächtigung sieht das ausdrücklich vor. Über seine Tätigkeit hat der gemeinsame Vertreter den Anleihegläubigern zu berichten.

Der gemeinsame Vertreter erhält eine angemessene Vergütung. Die durch die Bestellung eines gemeinsamen Vertreters der Gläubiger entstehenden Kosten und Aufwendungen,

einschließlich einer angemessenen Vergütung des gemeinsamen Vertreters, trägt die Emittentin.

Der gemeinsame Vertreter haftet den Anleihegläubigern als Gesamtgläubiger für die ordnungsgemäße Erfüllung seiner Aufgaben; bei seiner Tätigkeit hat er die Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Kaufmanns anzuwenden. Eine Pflichtverletzung liegt nicht vor, wenn der gemeinsame Vertreter bei einer unternehmerischen Entscheidung vernünftigerweise annehmen durfte, auf der Grundlage angemessener Information zum Wohle der Gesellschaft zu handeln. Den gemeinsamen Vertreter trifft keine Beweislastumkehr analog § 92 Abs. 2 Satz 2 Aktiengesetz. Die Haftung des gemeinsamen Vertreters ist summenmäßig auf das Zehnfache seiner jährlichen Vergütung begrenzt, es sei denn, er hat vorsätzlich oder grob fahrlässig gehandelt. Über die Geltendmachung von Ersatzansprüchen gegen den gemeinsamen Vertreter entscheiden die Anleihegläubiger durch Mehrheitsbeschluss.“

Der Beschluss wurde in der Gläubigerversammlung mit 21.818 JA-Stimmen (das entspricht 96,89 % der abgegebenen gültigen Stimmen), 701 NEIN-Stimmen und 0 Stimmenthaltungen und in der Abstimmung ohne Versammlung mit 21.914 JA-Stimmen (das entspricht 96,84 % der abgegebenen gültigen Stimmen), 714 NEIN-Stimmen und 0 Stimmenthaltungen gefasst.

TOP 2: Weitere Ermächtigungen des gemeinsamen Vertreters

- „1. Der gemeinsame Vertreter wird angewiesen, ermächtigt und bevollmächtigt, die Anleihegläubiger bei sämtlichen Maßnahmen, Erklärungen und Beschlüssen zu vertreten, die zur Umsetzung und zum Vollzug der Beschlüsse der Anleihegläubiger zu den nachfolgenden Punkten 3 bis 8 der Tagesordnung geeignet und erforderlich oder zweckdienlich sind. Der gemeinsame Vertreter wird auch angewiesen, ermächtigt und bevollmächtigt, entsprechenden Änderungen der Anleihebedingungen und/oder des Treuhandvertrags zuzustimmen.*

- 2. Der gemeinsame Vertreter wird darüber hinaus angewiesen ermächtigt und bevollmächtigt, mit Wirkung für und gegen sämtliche Anleihegläubiger mit der Emittentin nach eigenem Ermessen eine Veränderung der Fälligkeit, die Stundung und/oder die Verringerung oder den Ausschluss von folgenden Ansprüchen der Anleihegläubiger zu verhandeln und zu vereinbaren:*
 - a) seit dem 12.Mai 2019 entstandene und noch entstehenden Ansprüche auf Verzinsung der Anleihe und/oder*
 - b) ab dem 12.Mai 2020 fällig werdende Ansprüche auch auf vorzeitige Rückzahlung des Nennbetrags der Anleihe (hinsichtlich dieser Ansprüche besteht jedoch nur die Berechtigung zur Veränderung der Fälligkeit oder Stundung und nicht die Berechtigung zur Verringerung oder zum Ausschluss der Ansprüche) und/oder*
 - c) Ansprüchen auf Besicherung der Anleihe*

und die Anleihegläubiger bei sämtlichen Maßnahmen, Handlungen und Erklärungen zu vertreten, die zur Umsetzung des Verhandlungsergebnisses erforderlich oder zweckdienlich sind. Der gemeinsame Vertreter wird auch angewiesen, ermächtigt und bevollmächtigt, entsprechenden Änderungen der Anleihebedingungen und/oder des Treuhandvertrags zuzustimmen.

Die Befugnis zu Verhandlungen und Vereinbarungen bezüglich des Anspruchs auf Besicherung der Anleihe umfasst die Befugnis, mit der Emittentin ein Sicherheitenkonzept im Rahmen der Anleihebedingungen zu entwickeln sowie außerhalb eines solchen neuen Sicherheitenkonzepts Einzelheiten zur Bestellung, Bewertung und Freigabe der Sicherheiten festzulegen. Falls ein solches Gremium eingerichtet wird, ist der gemeinsame Vertreter Mitglied eines Steering Committee bestehend aus dem Vorstandsvorsitzendem, dem Sicherheitentreuhänder und dem gemeinsamen Vertreter mit gleichem Stimmrecht. Vor Freigabe von Sicherheiten hat

der gemeinsame Vertreter das Votum des Sicherheitentreuhänders und des Gläubigerbeirats zu erfragen.

3. *Der gemeinsame Vertreter wird schließlich angewiesen und ermächtigt und bevollmächtigt, mit Wirkung für und gegen sämtliche Anleihegläubiger folgende Rechte der Anleihegläubiger geltend zu machen und folgende Rechtshandlungen vorzunehmen (jeweils soweit rechtlich zulässig):*

- a) *Ausübung von Kündigungsrechten der Anleihegläubiger*
- b) *Verzicht auf Kündigungsrechte der Anleihegläubiger*
- c) *Rücknahme bereits erklärter Kündigungen von Anleihegläubigern*
- d) *Verwertung von Sicherheiten*

4. *Ab dem Zeitpunkt der Beschlussfassung über diesen Tagesordnungspunkt und während des Zeitraums der Geltung der vorgenannten Bevollmächtigungen und Ermächtigungen ist nur der gemeinsame Vertreter ermächtigt, Zinsen zu stunden oder einzufordern und/oder sonstige Rechte der Anleihegläubiger im Zusammenhang mit und/oder aus den Schuldverschreibungen der SeniVita-Anleihe und deren Besicherung geltend zu machen.*

Die Anleihegläubiger sind im Zusammenhang mit den vorgenannten Ermächtigungen und Bevollmächtigungen des gemeinsamen Vertreters zur selbständigen Geltendmachung ihrer Rechte nicht befugt; insbesondere sind sie nicht befugt, im Zeitraum der Ermächtigung und Bevollmächtigung des gemeinsamen Vertreters

- *etwaige Zinszahlungsansprüche gemäß den Anleihebedingungen geltend zu machen und/oder*
- *etwaige Kündigungsrechte gemäß den Anleihebedingungen auszuüben und/oder*
- *etwaige vorzeitige Rückzahlungsansprüche gemäß den Anleihebedingungen geltend zu machen und/oder.*
- *Sicherheiten zu verwerten.*

5. *Der gemeinsame Vertreter bildet einen Gläubigerbeirat, sofern und soweit Entscheidungen zur Sicherheitenfreigabe anstehen. Zahl und Zusammensetzung des Gläubigerbeirats bestimmt der gemeinsame Vertreter. Der Gläubigerbeirat hat den Zweck, den gemeinsamen Vertreter bei seinen Entscheidungen zur Sicherheitenfreigabe persönlich zu beraten. Der gemeinsame Vertreter ist berechtigt, zu Lasten der Emittentin ein angemessenes Sitzungsgeld auszuloben wobei die jährlichen Kosten einen Betrag von EUR 10.000 insgesamt nicht übersteigen dürfen.*

6. *Der gemeinsame Vertreter darf Rechtsanwälte, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater, Gutachter oder andere professionelle Berater oder Experten beauftragen und im Rahmen der Maßgaben des SchVG marktüblich zu Lasten der Emittentin bezahlen, sofern dies mit dem Gläubigerbeirat abgestimmt ist. Der gemeinsame Vertreter darf auf den Rat oder die Dienstleistungen von Rechtsanwälten, Wirtschaftsprüfern, Steuerberatern, Gutachtern oder anderen professionellen Beratern oder Experten vertrauen.*

Im Zeitraum der Ermächtigung und Bevollmächtigung des gemeinsamen Vertreters sind die Anleihegläubiger ferner nicht befugt, etwaige Rechte zur Kündigung der Schuldverschreibungen wegen einer wesentlichen Verschlechterung der Vermögensverhältnisse der Emittentin gemäß § 490 BGB auszuüben. Sämtliche vorgenannten Ermächtigungen und Bevollmächtigungen des gemeinsamen Vertreters sind im Zweifel weit auszulegen.“

Der Beschluss wurde in der Gläubigerversammlung mit 21.818 JA-Stimmen (das entspricht 96,89 % der abgegebenen gültigen Stimmen), 701 NEIN-Stimmen und 0 Stimmenthaltungen und in der Abstimmung ohne Versammlung mit 21.924 JA-Stimmen (das entspricht 96,89 % der abgegebenen gültigen Stimmen), 704 NEIN-Stimmen und 0 Stimmenthaltungen gefasst.

TOP 3: Beschlussfassung über die Verlängerung der Laufzeit der Wandelanleihe

„Die Anleihebedingungen der Wandelanleihe der SeniVita Social Estate AG mit der ISIN DE000A13SHL2 und der WKN A13SHL werden hiermit in folgenden Punkten geändert:

Die Anleihe erhält auf dem Titelblatt der Anleihebedingungen die Bezeichnung „Wandelanleihe 2015 / 2025“ anstelle der Bezeichnung „EUR 50 Mio. Wandelanleihe 2015 / 2020“.

§ 3 Abs. 1 Satz 1 und 2 der Anleihebedingungen werden wie folgt neu gefasst:

„**Endfälligkeit.** Die Laufzeit der Teilschuldverschreibungen endet am 11. Mai 2025. Sie werden am 12. Mai 2025 (der „Rückzahlungstag“) zu ihrem Nennbetrag zuzüglich auf den Nennbetrag bis zum Rückzahlungstag (ausschließlich) aufgelaufener Zinsen zurückgezahlt, sofern sie nicht vorher zurückgezahlt, gewandelt oder zurückgekauft worden sind.“

Der Beschluss wurde in der Gläubigerversammlung mit 21.818 JA-Stimmen (das entspricht 96,89 % der abgegebenen gültigen Stimmen), 701 NEIN-Stimmen und 0 Stimmenthaltungen und in der Abstimmung ohne Versammlung mit 21.924 JA-Stimmen (das entspricht 96,89 % der abgegebenen gültigen Stimmen), 704 NEIN-Stimmen und 0 Stimmenthaltungen gefasst.

TOP 4: Beschlussfassung über die Anpassung des Zinssatzes der Wandelanleihe

§ 2 Abs. 1 Satz 1 und 2 der Anleihebedingungen werden wie folgt neu gefasst:

„**Zinssatz und Zinszahlungstage.** Die Laufzeit der Teilschuldverschreibungen beginnt am 12. Mai 2015 (der „Emissionstag“ oder „Ausgabetag“). Sie werden vom 12. Mai 2015 bis zum 11. Mai 2019 mit jährlich 6,5 %, vom 12. Mai 2019 bis zum 11. Mai 2021 mit jährlich 2,0 %, vom 12. Mai 2021 bis zum 11. Mai 2022 mit jährlich 4,0 % und ab dem 12. Mai 2022 bis zum Ende der Laufzeit mit jährlich 6,5 % auf ihren Nennbetrag verzinst. Bei Endfälligkeit der Anleihe erhalten die Anleihegläubiger darüber hinaus zusammen mit der Zinszahlung eine einmalige Zusatzzahlung in Höhe von **31,054 %** pro Teilschuldverschreibung. Die Emittentin ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, stattdessen an allen oder einzelnen Zinszahlungstagen Vorab-Zusatzzahlungen zu erbringen. Durch eine Vorab-Zusatzzahlung sinkt die End-Zusatzzahlung überproportional, und zwar wie folgt:

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

Der Beschluss wurde in der Gläubigerversammlung mit 21.818 JA-Stimmen (das entspricht 96,89 % der abgegebenen gültigen Stimmen), 701 NEIN-Stimmen und 0 Stimmenthaltungen und in der Abstimmung ohne Versammlung mit 21.924 JA-Stimmen (das entspricht 96,90 % der abgegebenen gültigen Stimmen), 701 NEIN-Stimmen und 0 Stimmenthaltungen gefasst.

TOP 5: Beschlussfassung über die Schaffung einer vorzeitigen Wahlrückzahlungsmöglichkeit

In die Anleihebedingungen wird folgender § 3 Abs. 4 neu eingefügt:

„Rückzahlung nach Wahl der Emittentin auf Grund vorzeitiger Kündigung: Die Emittentin ist berechtigt, die noch ausstehenden Teilschuldverschreibungen insgesamt oder teilweise mit einer Frist von mindestens 30 und höchstens 60 Tagen durch Bekanntmachung jeweils zum Ende der laufenden Zinszahlungsperiode (d.h. jeweils zum Ablauf des 11. Mai eines Jahres) und zu jedem Monatsende zu kündigen und am entsprechenden Zinszahlungstag („Wahlrückzahlungstag“) vorzeitig zum Nennbetrag zuzüglich bis zum Tag der Rückzahlung (ausschließlich) auf den Nennbetrag aufgelaufener Zinsen zurückzuzahlen. Daneben wird mit der vorzeitigen Rückzahlung auch eine modifizierte End-Zusatzzahlung fällig. Die modifizierte End-Zusatzzahlung entspricht der End-Zusatzzahlung abzüglich der Reduktionsbeträge für (a) alle am oder nach dem Wahlrückzahlungstag möglichen Vorab-Zusatzzahlungen und (b) alle bereits vor dem Wahlrückzahlungstag erbrachten Vorab-Zusatzzahlungen.“

Der Beschluss wurde in der Gläubigerversammlung mit 21.818 JA-Stimmen (das entspricht 96,89 % der abgegebenen gültigen Stimmen), 701 NEIN-Stimmen und 0 Stimmenthaltungen und in der Abstimmung ohne Versammlung mit 21.924 JA-Stimmen (das entspricht 96,90 % der abgegebenen gültigen Stimmen), 701 NEIN-Stimmen und 0 Stimmenthaltungen gefasst.

TOP 6: Beschlussfassung über die Anpassung der Besicherung der Wandelanleihe und des Treuhandvertrags

§ 15 Absatz 1 und Absatz 2 der Anleihebedingungen werden wie folgt neu gefasst:

- „15.1 Besicherung der Anleihe.** Die Besicherung der Anleihe erfolgt durch Bestellung von Grundschulden an den Immobilien der Emittentin und mit ihr verbundener Gesellschaften (insbesondere spezieller Objekt- oder Projektgesellschaften) sowie durch stille Sicherheitsabtretung von sämtlichen Kaufpreisforderungen aus der vollständigen oder teilweisen Veräußerung von Immobilien oder Immobiliengesellschaften der Emittentin, und zwar bis zum 11. Mai 2020 gemäß dem am 8. April 2015 mit der RB Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft abgeschlossenen Sicherheitentreuhandvertrag und ab dem 12. Mai 2020 gemäß dem mit Wirkung zum 12. Mai 2020 mit der One Square Treuhand GmbH („Treuhand“) abgeschlossenen Sicherheitentreuhandvertrag (jeweils ein „Treuhandvertrag“).
- 15.2 Einzelheiten.** Einzelheiten zu den vorstehenden Sicherheiten sind neben den Regelungen dieser Anleihebedingungen jeweils gültigen Treuhandvertrag enthalten, der Bestandteil der Anleihebedingungen ist und diese insoweit ergänzt und konkretisiert.“

Der Treuhandvertrag wird mit Wirkung zum 12. Mai 2020 wie folgt neu gefasst:

„TREUHANDVERTRAG gültig ab dem 12. Mai 2020

zwischen

- 1. SeniVita Social Estate AG,**
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Bayreuth unter HRB 6137
Wahnfriedstr. 3, 95444 Bayreuth
- die „Emittentin“ oder „Gesellschaft“ genannt -
- und
- 2. Herrn Rechtsanwalt Gustav Meyer zu Schwabedissen,**

geschäftsansässig: Goethestr. 8-10, 40237 Düsseldorf (c/o mzs Rechtsanwälte GbR)

- der „**gemeinsame Vertreter**“ genannt -

und

3. **One Square Treuhand GmbH**,
eingetragen im Handelsregister München unter HRB 248365
Theatinerstraße 36, 80333 München

- der „**Treuhänder**“ genannt -

- Emittentin, gemeinsamer Vertreter und Treuhänder
nachfolgend „**Partei**“ und gemeinsam die „**Parteien**“ genannt -.

§ 1

Gegenstand des Treuhandvertrages

- 1.1 Die Emittentin hat die Wandelanleihe mit der ISIN DE000A13SHL2 und der WKN A13SHL im (Gesamt-) Nominalbetrag von bis zu EUR 50.000.000,00 (die „**Anleihe**“), eingeteilt in untereinander gleichberechtigte, auf den Inhaber lautende Teilschuldverschreibungen im Nennbetrag von jeweils EUR 1.000,00 (die „**Teilschuldverschreibungen**“) begeben. Grundlage der Anleihe sind die den Parteien bekannten und auf der Website der Emittentin unter www.senivita-social-estate.de/wandelanleihe.html veröffentlichten Anleihebedingungen in ihrer jeweils gültigen Fassung (die „**Anleihebedingungen**“), die gleichzeitig wesentlicher Bestandteil dieses Treuhandvertrages (der „**Treuhandvertrag**“) sind.
- 1.2 Zur Besicherung der Rechte und Ansprüche der Anleihegläubiger, insbesondere der Ansprüche auf Zahlung von Zins und Tilgung, werden Sicherheiten in Form von Grundpfandrechten und zur Sicherheit abgetretenen (zukünftigen) Kaufpreisforderungen (die „**Sicherheiten**“) bestellt, die der Treuhänder nach Maßgabe des vorliegenden Treuhandvertrages treuhänderisch übernimmt, hält, verwaltet und ggf. verwertet.
- 1.3 Der Treuhänder soll zudem damit beauftragt werden, die Umsetzung der in dem von der Emittentin beauftragten *Independent Business Review von KPMG* (das "**IBR**") definierten Maßnahmen im Interesse der Anleihegläubiger zu überwachen.
- 1.4 Dieser Vertrag tritt am 12. Mai 2020 in Kraft und ersetzt von diesem Zeitpunkt an den zwischen der Emittentin und der RB Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft (der „**Alt-Treuhänder**“) mit Datum vom 8. April 2015 geschlossenen Treuhandvertrag, der mit Ablauf des 11. Mai 2020 endet (der „**Alt-Treuhandvertrag**“).

§ 2

Definitionen / Auslegung

- 2.1 **Definitionen.** Begriffe und Auslegungsbestimmungen in den Anleihebedingungen gelten auch in diesem Treuhandvertrag, soweit hier nicht ausdrücklich anders definiert. Für diesen Treuhandvertrag gelten darüber hinaus die folgenden Definitionen:

Anleihegläubiger sind alle Gläubiger unter der Anleihe.

Bankarbeitstag ist jeder Tag außer einem Samstag, einem Sonntag, einem Tag, der in Frankfurt am Main gesetzlicher Feiertag ist, und außer dem 24. und dem 31. Dezember.

Besicherte Verbindlichkeiten sind alle gegenwärtigen und zukünftigen Verbindlichkeiten (bedingte und unbedingte), einschließlich Schadensersatzansprüche und Ansprüche aus ungerechtfertigter Bereicherung, der Emittentin gegenüber den Anleihegläubigern und dem Treuhänder in Zusammenhang mit der Anleihe und diesem Treuhandvertrag.

Immobilien sind Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte.

Kaufpreisforderungen sind sämtliche Forderungen aus der vollständigen oder teilweisen Veräußerung von Immobilien.

Nebenrechte sind die für eine Forderung haftenden Sicherheiten und deren Surrogate sowie die Rechte aus den der Forderung zugrunde liegenden Rechtsgeschäften, einschließlich der Gestaltungsrechte.

2.2 Auslegung. Es gelten folgende Auslegungsregeln:

2.2.1 In diesem Treuhandvertrag:

- (a) bedeutet eine Bezugnahme auf eine Ziffer, einen Paragraphen oder eine Anlage, sofern nicht explizit anders geregelt, eine Bezugnahme auf eine Ziffer, einen Paragraphen bzw. eine Anlage dieses Treuhandvertrages und
- (b) beinhaltet eine Bezugnahme auf eine Partei oder jedwede andere Person auch ihre Rechtsnachfolger und zulässigen Abtretungsempfänger.

2.2.2 Worte im Singular beziehen sich auch auf die Pluralform und umgekehrt, sofern sich aus dem Kontext nichts anderes ergibt.

2.2.3 Die Überschriften in diesem Treuhandvertrag dienen lediglich als Arbeitshilfe und sind nicht im Rahmen der Auslegung dieses Treuhandvertrages zu verwenden.

2.2.4 Bezugnahmen auf jedwede Dokumente stellen Bezugnahmen auf die jeweils aktuelle Fassung eines solchen Dokumentes dar, wie von Zeit zu Zeit geändert, variiert, ersetzt oder neu gefasst, soweit nicht in diesem Treuhandvertrag ausdrücklich auf eine bestimmte Fassung des Dokuments verwiesen wird.

2.2.5 Alle Anlagen, die im Rahmen künftiger Vertragsänderungen diesem Treuhandvertrag beigelegt werden sollten, werden Bestandteil des Treuhandvertrages.

§ 3

Bestellung und Aufgaben des Treuhänders

3.1 Sicherheitentreuhänder. Der Treuhänder ist nach Maßgabe der nachfolgenden Regelungen von der Emittentin als Sicherheitentreuhänder zugunsten der Anleihegläubiger mit der fortlaufenden Übernahme sowie dem Halten und Verwalten von Sicherheiten in Form von Grundpfandrechten und zur Sicherheit abgetretenen (zukünftigen) Forderungen beauftragt.

3.2 Getrennte Verwaltung. Der Treuhänder hat die Sicherheiten, die ihm gemäß diesem Treuhandvertrag bestellt werden, als Treuhandvermögen getrennt von seinem sonstigen Vermögen zu halten und zu verwalten.

3.3 Pflichten der Emittentin. Die Emittentin ist verpflichtet, den Treuhänder überall dort zu unterstützen, wo dieser zur ordnungsgemäßen Erfüllung seiner Aufgaben auf die Mitwirkung der Emittentin angewiesen ist.

3.4 Vertrag zugunsten Dritter. Der Treuhänder nimmt sämtliche Aufgaben und Rechte aus diesem Treuhandvertrag ausschließlich im wirtschaftlichen Interesse der Anleihegläubiger entsprechend den Regelungen dieses Treuhandvertrages wahr. Jedem einzelnen Anleihegläubiger

stehen die Rechte gegen die Emittentin nach diesem Treuhandvertrag aus eigenem Recht zu (§ 328 BGB, Vertrag zugunsten Dritter), sofern diese nicht vom Treuhänder oder einem gemeinsamen Vertreter wahrgenommen werden. Eine etwaige Verwertung der Sicherheiten und Ausübung von Rechten aus den Sicherheitenverträgen obliegt ausschließlich dem Treuhänder (handelnd auf Anweisung des gemeinsamen Vertreters).

- 3.5 Untervollmacht.** Der Treuhänder ist berechtigt, Untervollmachten zu erteilen und/oder sich zur Ausführung der ihm übertragenen Aufgaben geeigneter Erfüllungsgehilfen zu bedienen.
- 3.6 Keine Forderungsbeitreibung/Mittelverwendungskontrolle.** Es ist grundsätzlich nicht Aufgabe des Treuhänders, für die Anleihegläubiger von der Emittentin die Zahlung von Zinsen oder die Rückzahlung der Anleihe zu verlangen oder die Verwendung von Finanzmitteln durch die Emittentin zu kontrollieren. Auf Verlangen des Treuhänders hat die Emittentin die Zahlung von Zinsen oder Rückzahlung der Anleihe sowie die Verwendung von Finanzmitteln nachzuweisen.
- 3.7 Keine Treupflichten.** Der Treuhänder ist weder Bevollmächtigter noch Treuhänder der Emittentin.

§ 4

Aufgabe des Sicherheitentreuhänders

- 4.1 Sicherheitentreuhand.** Als Sicherheitentreuhänder hat der Treuhänder die nachfolgenden Aufgaben und Rechte:
- 4.1.1 Halten und Verwalten.** Der Treuhänder übernimmt, hält, verwaltet und verwertet auf Anweisung des gemeinsamen Vertreters die Sicherheiten gemäß §§ 5-8 (die „Sicherheiten“) im eigenen Namen im Auftrag der Anleihegläubiger. Der Treuhänder ist berechtigt, nach Anweisung des gemeinsamen Vertreters mit Wirkung für und gegen alle Anleihegläubiger zu handeln.
- 4.1.2 Bestellung.** Der Treuhänder hat alle für die Bestellung, Verwaltung und Verwertung der Sicherheiten notwendigen Erklärungen auch im Namen der Anleihegläubiger abzugeben und entgegenzunehmen sowie alle für die Bestellung, Verwaltung und Verwertung der Sicherheiten erforderlichen oder zweckmäßigen Handlungen (auch Bewilligungen, Rangerklärungen und sonstige Anträge) vorzunehmen.
- 4.1.3 Wertermittlung.** Der Treuhänder hat die Sicherheiten anhand der Angaben der Emittentin und von der Emittentin zu beschaffender und auf Wunsch des gemeinsamen Vertreters nach Eintritt wesentlicher Wertveränderungen zu aktualisierender Verkehrswertgutachten für Immobilien gemäß § 5.6 zu bewerten und den Gesamtwert des Sicherungsbestands laufend zu dokumentieren.
- 4.1.4 Verwertung.** Der Treuhänder hat die Sicherheiten im eigenen Namen jedoch für Rechnung und im Auftrag der Anleihegläubiger zu verwerten. Über die Frage, ob und wann die Sicherheiten verwertet werden, entscheidet der gemeinsame Vertreter nach den Regelungen der Anleihebedingungen, dieses Treuhandvertrages und den Sicherheitenverträgen.
- 4.1.5 Überwachung Umsetzung IBR.** Der Treuhänder hat die Umsetzung der im IBR definierten Maßnahmen im Interesse der Anleihegläubiger zu überwachen und dem gemeinsamen Vertreter sowie nach eigenem Ermessen der Emittentin sowie der Ed. Züblin AG darüber zu berichten.

Der Treuhänder hat nur die Pflichten, Obliegenheiten und Verantwortlichkeiten, die in diesem Treuhandvertrag und den Sicherheitenverträgen, an denen er als Partei beteiligt ist, ausdrücklich geregelt sind.

- 4.2 Begünstigte.** Im Außenverhältnis werden die Sicherheiten zu Gunsten des Treuhänders bestellt, der diese im Innenverhältnis für die jeweiligen Anleihegläubiger hält und verwaltet.
- 4.3 Berater und Dienstleister.** Der Treuhänder darf Rechtsanwälte, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater, Gutachter oder andere professionelle Berater oder Experten beauftragen und marktüblich bezahlen. Der Treuhänder darf insbesondere jederzeit Dienstleistungen eines Rechtsanwalts als eigenem Berater des Treuhänders (d.h. unabhängig von etwaigen anderen involvierten Rechtsanwälten) beauftragen und marktüblich bezahlen, sofern der Treuhänder dies nach vernünftiger Einschätzung für erforderlich hält; die Emittentin ist verpflichtet, die entsprechenden Aufwendungen des Treuhänders im Rahmen der Bestimmungen des § 11.2 zu erstatten. Der Treuhänder darf auf den Rat oder die Dienstleistungen von Rechtsanwälten, Wirtschaftsprüfern, Steuerberatern, Gutachtern oder anderen professionellen Beratern oder Experten vertrauen und haftet nicht für etwaige Schäden, die daraus resultieren, dass er auf den Rat oder die Dienstleistung vertraut hat.
- 4.4 Keine Verantwortlichkeit für Dokumentation.** Der Treuhänder ist nicht verantwortlich für
- 4.4.1** die Angemessenheit, Richtigkeit oder Vollständigkeit von mündlichen und schriftlichen Informationen, die die Emittentin oder eine andere Person zur Verfügung gestellt hat in oder im Zusammenhang mit der Anleihe, den darin vorgesehenen Rechtsgeschäften oder einer sonstigen Vereinbarung, die im Zusammenhang mit der Anleihe abgeschlossen wird; und
- 4.4.2** die Rechtmäßigkeit, Gültigkeit, Wirksamkeit, Angemessenheit oder Vollstreckbarkeit von der Anleihe, der Sicherheiten oder einer sonstigen Vereinbarung, die im Zusammenhang mit der Anleihe abgeschlossen wird.
- 4.5 Keine Nachforschungen.** Der Treuhänder ist nicht gehalten, Nachforschungen anzustellen, ob ein Kündigungsgrund unter der Anleihe eingetreten ist oder nicht, im Hinblick auf die Erfüllung, Nichterfüllung oder Verletzung der Verpflichtungen der Emittentin aus der Anleihe oder ob ein sonstiges in der Anleihe oder einer Sicherheit angegebenes Ereignis eingetreten ist.
- 4.6 Weisungen**
- 4.6.1** Der Treuhänder ist jederzeit berechtigt, Weisungen und Klarstellungen zu erteilten Weisungen vom gemeinsamen Vertreter im Hinblick darauf zu verlangen, ob und in welcher Weise er Rechte, Ermächtigungen oder Ermessensspielräume ausüben oder von der Ausübung absehen soll, und er darf von einer Handlung absehen, sofern und solange er die verlangte Weisung oder Klarstellung nicht erhalten hat.
- 4.6.2** Der Treuhänder darf davon absehen, in Übereinstimmung mit Weisungen zu handeln, die er vom gemeinsamen Vertreter erhalten hat, bis er eine Freistellung und/oder Sicherheit erhalten hat, die er nach eigenem Ermessen für erforderlich halten darf, für Kosten, Verluste und Verbindlichkeiten (zuzüglich anwendbarer Umsatzsteuer), die durch die Ausführung der Weisung entstehen können.
- 4.6.3** Sofern
- (i) kein gemeinsamer Vertreter im Sinne von § 7 SchVG mehr bestellt ist oder
- (ii) nach diesem Treuhandvertrag eine Anweisung des gemeinsamen Vertreters erforderlich ist und/oder der Treuhänder eine Weisung vom gemeinsamen Vertreter verlangt, und eine solche Weisung nicht innerhalb von fünf Bankarbeitstagen nach Aufforderung des Treuhänders erteilt wird,
- darf der Treuhänder handeln oder von einer Handlung absehen, wie es nach seiner Einschätzung dem Interesse der Anleihegläubiger entspricht.

§ 5

Bestellung und Bewertung der Sicherheiten

- 5.1 Bestellung.** Die Emittentin bestellt im Außenverhältnis für den Treuhänder die folgenden Sicherheiten (oder lässt sie durch mit ihr verbundene Gesellschaften bestellen):
- 5.2 Sicherungsabtretung.** Die Emittentin wird dem Treuhänder mit gesonderter Vereinbarung sämtliche (gegenwärtigen und zukünftigen, bedingt oder unbedingt bestehenden) Kaufpreisforderungen aus der vollständigen oder teilweisen Veräußerung von eigenen Immobilien oder von Gesellschaftsanteilen an Objektgesellschaften, die Immobilien halten, einschließlich aller Nebenrechte gegenüber allen Dritten zur Sicherheit im Wege einer (antizipierten) stillen Sicherungsabtretung abtreten.

Wenn eine mit der Emittentin verbundene Gesellschaft Grundschulden an einem ihr gehörenden Grundstück bestellt, so wird die Emittentin dafür Sorge tragen, dass die verbundene Gesellschaft zusammen mit der Bestellung einen Sicherungsabtretungsvertrag mit dem Treuhänder bezüglich von Kaufpreisforderungen aus der Veräußerung dieses Grundstücks abschließen, der inhaltlich der mit der Emittentin vereinbarten Sicherungsabtretung entspricht.

- 5.3 Grundpfandrechte.** Die Emittentin bestellt zugunsten des Treuhänders Grundpfandrechte an allen ihr gehörenden Immobilien und wird die mit ihr verbundene Gesellschaften veranlassen, zugunsten des Treuhänders Grundpfandrechte an sämtlichen ihnen gehörenden Immobilien zu bestellen.

Die Bestellung der Grundpfandrechte hat nach folgenden Maßgaben zu erfolgen:

- 5.3.1 Notarbestätigung.** Dem Treuhänder muss eine Notarbestätigung vorliegen, in der u. a. bestätigt wird, dass das Grundpfandrecht erstrangig eingetragen ist oder in welcher Höhe Grundpfandrechte bestehen, die der Sicherheit im Rang vorgehen.
- 5.3.2 Verkehrswertgutachten.** Der Treuhänder kann, wenn der gemeinsame Vertreter dies anfordert, ein aktuelles, im Zeitpunkt der Grundpfandrechtsbestellung maximal 12 Monate altes, Verkehrswertgutachten nach § 5.6 verlangen, aus dem sich ein Verkehrswert der belasteten Immobilie ergibt. Sofern auf einer Immobilie noch eine Projektentwicklung durchzuführen ist, ist der zu erwartende Verkehrswert ggf. nach Durchführung der Projektentwicklung zu ermitteln.
- 5.3.3 Nominalwert.** Der Nominalbetrag des Grundpfandrechts hat sich am ermittelten Verkehrswert bzw. erwarteten Verkehrswert der Immobilie zu orientieren.
- 5.3.4 Abtretung bestehender Grundpfandrechte.** Soweit an Immobilien Grundpfandrechte des Alt-Treuhänders gemäß dem Alt-Treuhändervertrag bestehen, steht eine etwaige Abtretung dieser Grundpfandrechte durch den Alt-Treuhänder an den Treuhänder der Neubestellung von Grundpfandrechten gleich; neue Verkehrswertgutachten für die betreffenden Immobilien brauchen nicht erstellt zu werden.
- 5.4 Prüfungsumfang Treuhänder.** Der Treuhänder prüft lediglich das Vorliegen der vorstehend beschriebenen formalen Voraussetzungen. Insbesondere eine inhaltliche Prüfung der Richtigkeit oder Qualität des Verkehrswertgutachtens findet nicht statt.
- 5.5 Abtretung frei werdender Grundpfandrechte.** Die Gesellschaft ist verpflichtet, etwaige frei werdende vorrangige Grundpfandrechte bzw. Rückgewähransprüche hinsichtlich solcher Grundpfandrechte an Immobilien, an denen nachrangige Grundpfandrechte zu Gunsten der Anleihegläubiger bestellt sind, zur Besicherung der Ansprüche der Anleihegläubiger an den Treuhänder abzutreten.

- 5.6 Ermittlung des Verkehrswerts.** Die Ermittlung des Verkehrswerts als Fortführungswert (Marktwert gemäß § 194 BauGB) von in Deutschland und in Österreich belegenen bebauten und unbebauten Grundstücken erfolgt für Zwecke dieses Vertrages und der Bedingungen durch nach der internationalen Norm DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierte Immobiliengutachter, durch einen von einer Bestellkörperschaft öffentlich bestellten und vereidigten Immobiliengutachter oder einen Immobiliengutachter mit der Qualifikation der RICS (The Royal Institution of Chartered Surveyors). Die Ermittlung der Verkehrswerte von bebauten und unbebauten Grundstücken kann nach der Wertermittlungsverordnung (WertV oder einer entsprechenden Nachfolgenorm) oder nach international üblichen DCF-Verfahren (Discounted Cash-Flow-Verfahren) erfolgen. Im Fall des Erwerbs einer Immobilie in der Zwangsversteigerung gilt der in der Terminbestimmung zur Zwangsversteigerung genannte, anderenfalls der festgesetzte Verkehrswert (§ 68 Absatz 1 ZVG).
- 5.7 Wert des Sicherungsbestandes.** Der Wert des Sicherungsbestandes wird für Zwecke der Information und Erstellung der Übersicht über den Sicherungsbestand nach § 6.1 wie folgt berechnet:
- 5.7.1 Wert Grundpfandrechte.** Bei Grundpfandrechten der Nominalbetrag des Grundpfandrechtes oder sofern der Verkehrswert der Immobilie gemäß § 5.6 niedriger ist, der Verkehrswert der Immobilie; bei nicht erstrangigen Grundpfandrechten ist von dem sich so ergebenden (Ausgangs-)Wert der Nominalbetrag aller bestehenden vorrangigen Grundpfandrechte abzuziehen; plus
- 5.7.2 Wert Sicherungsabtretung.** Bei der Sicherungsabtretung der Nominalwert der zur Sicherheit abgetretenen Forderungen abzüglich eines Sicherungsabschlags von 10 %. Zukünftige Forderungen aus geplanten, aber noch nicht abgeschlossenen Geschäften werden mit EUR 0,00 bewertet. Doppelzahlungen, die entstehen, wenn sich Sicherungsabtretungen auf Immobilien beziehen, an denen auch (noch) Grundpfandrechte bestellt sind, sind im Rahmen der Ermittlung des Gesamtwertes des Sicherungsbestandes zu eliminieren.
- 5.8 Kapitalerhaltung.** Zur Sicherung ihres Stammkapitals sind verbundene Unternehmen, die eine Sicherheit für Verbindlichkeiten der Emittentin oder eines anderen verbundenen Unternehmens bestellen, berechtigt, den Nachweis zu führen, dass die Vollstreckung der Sicherheiten zur Folge hätte, dass die §§ 30, 31 GmbHG bei der jeweiligen Gesellschaft bzw. bei der persönlich haftenden Gesellschafterin verletzt sind oder eine bereits bestehende Unterbilanz vertiefen oder zu einer Haftung der Geschäftsführer nach §§ 43 GmbHG führen würde. In diesem Fall reduziert sich der zu zahlende bzw. der aus der Verwertung der Sicherheit den Anleihegläubigern zustehende Betrag auf das freie Vermögen. Die Emittentin ist im Rahmen des wirtschaftlich sinnvollen verpflichtet, alle Rechtserklärungen abzugeben und alle sonstigen Maßnahmen durchzuführen (z.B. durch Ausnutzung gesetzlicher Ausnahmen wie dem Abschluss von Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträgen), um die Einschränkung der Sicherheitenverwertung durch die Anwendung der Kapitalerhaltungsvorschriften zu vermeiden.

§ 6

Informationspflichten der Emittentin, Steering Committee

- 6.1 Übersicht über den Sicherungsbestand.** Die Emittentin wird dem Treuhänder jeweils zum dritten Bankarbeitstag eines Monats eine Übersicht über die dem Treuhänder bestellten Sicherheiten nach den vom Treuhänder erteilten Vorgaben zur Verfügung stellen.
- 6.2 Übersicht über Grundpfandrechte.** Im Hinblick auf Grundpfandrechte sind in dieser Übersicht die grundbuchmäßige Bezeichnung der betreffenden Immobilie, der Typ und der Nominalbetrag der bestellten Grundpfandrechte und das Ergebnis der letzten dem Treuhänder bekannten Bewertung der Immobilie (Name des Gutachters, Datum des Gutachtens und ermittelter Verkehrswert) aufzunehmen.
- 6.3 Übersicht über Forderungen.** Im Hinblick auf zur Sicherheit abgetretene Forderungen sind in diese Übersicht der ausstehende Forderungsbetrag, die Fälligkeit, der Schuldner sowie in einem

Bemerkungsfeld etwaige noch nicht eingetretene Bedingungen der Forderung oder Zweifel an ihrer Realisierbarkeit aufzunehmen. Insbesondere ist in diesem Bemerkungsfeld darauf hinzuweisen, ob und in welchem Umfang mit der Fälligkeit oder mit der Begleichung der Forderung eines der gemäß § 3.2 ausgewiesenen Grundpfandrechte erlischt. Zukünftige Forderungen aus geplanten, aber noch nicht abgeschlossenen Geschäften sind kenntlich zu machen und gesondert, getrennt von den übrigen Sicherheiten auszuweisen.

6.4 Verwendung der Übersicht durch die Emittentin. Die Emittentin ist berechtigt, die Übersichten über den Sicherungsbestand an die Anleihegläubiger – auch im Wege der Veröffentlichung – weiterzuleiten.

6.5 Übermittlung an gemeinsamen Vertreter. Wenn ein gemeinsamer Vertreter der Anleihegläubiger im Sinne von § 7 SchVG bestellt ist, so ist der Treuhänder verpflichtet, Übersichten über den Sicherungsbestand dem gemeinsamen Vertreter weiterzuleiten.

6.6 Steering Committee. Die Emittentin wird unverzüglich ein „Steering Committee“ einrichten. Das Steering Committee besteht aus dem Vorstandsvorsitzenden, dem Treuhänder sowie – soweit ein solcher gewählt wurde – dem gemeinsamen Vertreter der Anleihegläubiger im Sinne des § 7 SchVG. Die Mitglieder des Steering Committee sind, wenn sie sich nicht wechselseitig davon befreien, zu absoluter Vertraulichkeit verpflichtet und unterliegen dem Insiderrecht nach der Marktmissbrauchsverordnung (Verordnung (EU) Nr. 596/2014 – „MAR“). Klarstellend: Der gemeinsame Vertreter bleibt daneben berechtigt Auskünfte nach § 7 Abs. 5 SchVG von der Emittentin zu verlangen und auf deren Basis an die Gläubiger nach § 7 Abs. 2 Satz 4 SchVG zu berichten. Die Emittentin hat unverzüglich eine Telefonkonferenz oder eine Präsenzsitzung des Steering Committee einzuberufen, in der der Vorstand zu den Themen gemäß § 6.7 berichtet und für alle Rückfragen zur Verfügung steht, wenn ein Steering Committee-Mitglied dies verlangt. Das Verlangen ist an den Vorstand zu richten. Zu Präsenzsitzungen soll das Steering Committee nicht häufiger als einmal im Kalenderquartal einberufen werden. Das Steering Committee entscheidet im Grundsatz mit einfacher Mehrheit; sofern das Steering Committee nur aus dem Vorstandsvorsitzenden und dem Treuhänder besteht, hat der Treuhänder bei Stimmgleichheit ein Zweitstimmrecht. Weitere Details und Änderungen zu Zuständigkeiten und Verfahren können von den Mitgliedern des Steering Committee festgelegt werden. In Fragen der Freigabe von Sicherheiten entscheidet der gemeinsame Vertreter.

6.7 Reporting an Steering Committee. Die Emittentin wird das Steering Committee monatlich jeweils bis zum sechsten Bankarbeitstag des Folgemonats über die jeweils aktuelle Geschäfts-, Finanz- und Liquiditätssituation der Emittentin, den aktuellen Bestand der vom Treuhänder gehaltenen Sicherheiten sowie über die Geschäftsplanung für die jeweils kommenden 12 Monate unterrichten. Der monatliche Bericht an das Steering Committee umfasst

6.7.1 Gewinn- und Verlustrechnung, Bilanz und Kapitalflussrechnung nach HGB auf Einzel- und Konzernebene (ungeprüft);

6.7.2 Geschäftsbereichsreporting;

6.7.3 projektbezogene Berichte zu Baufortschritten und Stand des Verkaufs von Wohnungseigentumseinheiten;

6.7.4 auf Hausverwaltung (insbes. Vermietungsbetrieb) Tagespflege und ambulante Pflege an den einzelnen Standorten bezogene Berichte zu Auslastung, Mieten und Personalsituation; und

6.7.5 den aktuellen Bestand der vom Treuhänder gehaltenen Sicherheiten.

Alle Berichtsangaben enthalten einen Soll-/Ist Vergleich gegenüber der Planung. Als maßgebliche Planung gilt – vorbehaltlich mit dem Steering Committee abgestimmter Anpassungen – der 2020 von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft KPMG im Rahmen des IBR auf Plausibilität geprüfte

Business Plan. Die Mitglieder des Steering Committee können den Zeitpunkt und Umfang der Berichterstattung mit einfacher Mehrheit abändern.

- 6.8 Sonstige Informationen.** Auf Verlangen eines Mitglieds des Steering Committee hat die Emittentin dem Treuhänder unverzüglich sämtliche Informationen zur Verfügung zu stellen, die dieser für die Wahrnehmung seiner Rechte und Pflichten im Zusammenhang mit diesem Treuhandvertrag für sinnvoll erachtet.
- 6.9 Berichterstattung des Treuhänders.** Sofern der Treuhänder dies zur Wahrnehmung der berechtigten Interessen der Anleihegläubiger für erforderlich hält, ist er berechtigt, die Anleihegläubiger durch öffentliche Bekanntmachung zu informieren. Beabsichtigte Informationen an die Anleihegläubiger sind der Emittentin vorab mitzuteilen. Die Parteien werden sodann versuchen, innerhalb einer Frist von sechs Bankarbeitstagen ab Zugang der Mitteilung bei der Emittentin den Inhalt der Information miteinander abzustimmen. Gelingt dies nicht, ist der Treuhänder frei, nach Ablauf der Frist die Information nach eigenem Ermessen vorzunehmen.

§ 7

Freigabe von Sicherheiten

- 7.1 Ende der Laufzeit.** Der Treuhänder ist am Ende der Laufzeit der Anleihe Zug um Zug gegen den schriftlichen Nachweis der Emittentin, dass alle Forderungen der Anleihegläubiger und des Treuhänders befriedigt wurden, zur Freigabe bzw. Rückabwicklung der Sicherheiten auf Kosten der Emittentin verpflichtet. Der Nachweis wird durch Bestätigung der Zahlstelle oder einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft oder eines Steuerberaters erbracht.
- 7.2 Überdeckung.** Der Treuhänder ist berechtigt und auf Anforderung der Emittentin verpflichtet, die Freigabe der auf ihn eingetragenen Grundpfandrechte durch Bewilligung der Löschung im Grundbuch zu erklären, wenn und soweit der Treuhänder feststellt, dass der im Verwertungsfall zu erwartende, realisierbare Wert des Sicherungsbestandes 120 % des Nominalbetrages der (ausstehenden) Anleihe übersteigt und er die Überdeckung nicht durch Freigabe abgetretener Forderungen reduzieren kann oder will. Die pauschalen Fortführungs-Wertansätze nach § 5.7 finden insoweit keine Anwendung.
- 7.3 Veräußerung von (Teil-) Projekten.** Die Veräußerung einer Immobilie (bzw. im Fall der Aufteilung nach WEG Wohnungs- oder Teileigentumseinheiten der Immobilie) durch (notariellen) Kaufvertrag im Wege der Übertragung von Einzelwirtschaftsgütern oder durch Beteiligungsveräußerung bedarf der Zustimmung des gemeinsamen Vertreters, sofern die Veräußerung zu einem geringeren, als dem zuletzt nach § 5.6 ermittelten Verkehrswertes erfolgen soll. Der gemeinsame Vertreter wird sich zu erforderlichen Zustimmungen vorab im Steering Committee beraten.

Sofern der gemeinsame Vertreter seine danach erforderliche Zustimmung erteilt hat oder diese nicht erforderlich ist, ist der Treuhänder im Fall einer solchen Veräußerung verpflichtet, die betroffenen Sicherheiten freizugeben, wenn und soweit die grundbuchliche Lastenfreistellung sowie Aufhebung der Sicherungsabtretung zur Herbeiführung der Kaufpreisfälligkeit voraussetzungen erforderlich ist.

§ 8

Maßnahmen des Treuhänders, Verwertung der Sicherheiten

- 8.1 Chief Restructuring Officer („CRO“).** Sofern wesentliche Parameter der Berichterstattung nach § 6.6 um mindestens 10 % im Vergleich zu den Planungen des IBR verfehlt worden sind oder das Steering Committee aus sonstigen Gründen zu der Einschätzung gelangt, dass eine erfolgreiche Restrukturierung gefährdet ist, hat die Emittentin auf Verlangen des gemeinsamen Vertreters nach Beratung im Steering Committee einen CRO als Interims-Krisenmanager zu bestellen. Details der Aufgaben und Zeitraum der Bestellung werden vom Steering Committee mit einfacher Mehrheit festgelegt.

- 8.2 Freigabe-Verweigerung.** Sofern die Bestellung eines CRO nach § 8.1 nicht zu einer Verbesserung der Situation der Emittentin führt oder der Treuhänder aus sonstigen Gründen zu der Einschätzung gelangt, dass dies zur Wahrnehmung der berechtigten Interessen der Anleihegläubiger erforderlich ist, ist der Treuhänder (handelnd auf Anweisung des gemeinsamen Vertreters) berechtigt, die Freigabe von Sicherheiten zu verweigern.
- 8.3 Verwertung.** Der Treuhänder ist nach entsprechender Anweisung durch den gemeinsamen Vertreter berechtigt, auf Rechnung der Anleihegläubiger Sicherheiten zu verwerten und daraus die fälligen Zahlungsansprüche der Anleihegläubiger zu erfüllen, sofern und soweit Zins- oder Tilgungszahlungen auf die Teilschuldverschreibungen fällig sind und die Emittentin mit der Zahlung mehr als einen Monat in Verzug ist. Ist die Emittentin mit fälligen Zins- oder Tilgungszahlungen mehr als drei Monate in Verzug, ist der Treuhänder nach entsprechender Anweisung durch den gemeinsamen Vertreter zur unverzüglichen Durchführung dieser Maßnahmen verpflichtet.
- 8.4 Sonstige Voraussetzungen Verwertung.** Die Verwertung setzt darüber hinaus eine Zahlungsausfallbenachrichtigung voraus. Danach hat die Zahlstelle dem Treuhänder schriftlich mitzuteilen, dass der Anspruch der Anleihegläubiger aus der Anleihe auf Zahlung von Kapital bei Fälligkeit nicht erfüllt wurde. Kann eine solche Mitteilung nicht innerhalb von fünf Bankarbeitstagen nach Anforderung eingeholt werden, kann der Treuhänder auch andere angemessene Nachweise für den Zahlungsausfall akzeptieren.
- 8.5 Heilung.** Der Treuhänder darf mit der Verwertung der Sicherheiten nur beginnen, wenn nicht zwischenzeitlich die rückständigen Zahlungen vollständig erbracht wurden.

§ 9

Laufzeit

- 9.1 Vertragsende.** Der Treuhandvertrag endet mit der vollständigen Rückzahlung aller unter den Anleihebedingungen ausgegebenen Teilschuldverschreibungen. Während der Laufzeit kann der Treuhandvertrag nicht ordentlich gekündigt werden. Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund bleibt hiervon unberührt.
- 9.2 Gewährung einer Treuhandnachfolge durch die Emittentin.** Im Falle einer vorzeitigen Beendigung dieses Treuhandvertrages hat die Emittentin sicherzustellen, dass mit Ausscheiden des Treuhänders ein geeigneter Nachfolger in diesen Treuhandvertrag mit sämtlichen Rechten und Pflichten eintritt. Die Emittentin hat die Anleihegläubiger über einen Wechsel des Treuhänders unverzüglich zu informieren. Den Treuhänder trifft in diesem Zusammenhang keine Verpflichtung.

§ 10

Haftung des Treuhänders

- 10.1 Haftungsmaßstab.** Der Treuhänder ist verpflichtet, mit der berufsmäßigen Sorgfalt zu handeln. Eine Haftung des Treuhänders aus und im Zusammenhang mit diesem Treuhandvertrag ist gegenüber der Emittentin und den Anleihegläubigern auf grobe Fahrlässigkeit und Vorsatz beschränkt. Im Übrigen haftet der Treuhänder nur sofern und soweit eine solche Haftung von der von ihm abgeschlossenen Versicherung tatsächlich gedeckt und ausgeglichen wird.
- 10.2 Haftungsbeschränkung.**
- 10.2.1** Keine Partei (außer dem Treuhänder) ist berechtigt, Verfahren gegen Organe, Angestellte oder Bevollmächtigte des Treuhänders einzuleiten im Hinblick auf einen Anspruch, die sie gegen den Treuhänder haben könnte, oder im Hinblick auf eine Handlung oder Unterlassung irgendeiner Art durch das Organ, den Angestellten oder Bevollmächtigten im Zusammenhang mit der Anleihe, diesem Treuhandvertrag oder

einer Sicherheit und die Organe, Angestellten und Bevollmächtigten des Treuhänders können sich auf diese Bestimmung gemäß § 328 Abs. 1 BGB berufen.

- 10.2.2** Eine Pflichtverletzung des Treuhänders liegt nicht vor, wenn der Treuhänder vernünftigerweise annehmen durfte, auf der Grundlage angemessener Informationen zum Wohle der Anleihegläubiger zu handeln.
- 10.3** **Verjährung.** Schadensersatzansprüche gegen den Treuhänder aus und im Zusammenhang mit diesem Treuhandvertrag - gleich aus welchen Gründen - verjähren, soweit rechtlich zulässig, in zwei Jahren nach ihrer Entstehung, soweit nicht kraft Gesetzes eine kürzere Verjährung gilt.
- 10.4** **Haftungsausschluss.** Der Treuhänder übernimmt keine Haftung für den Eintritt der von den Anleihegläubigern mit dem Erwerb der Anleihe angestrebten wirtschaftlichen und steuerlichen Ergebnisse sowie sonstigen Ziele. Insbesondere übernimmt er weder eine Haftung für die Bonität der Emittentin noch für die Werthaltigkeit der Sicherheiten; ihn trifft keine Pflicht zur Prüfung der Werthaltigkeit der Sicherheit. Er haftet ferner nicht für die Erfüllung der Verpflichtungen, die die Emittentin gegenüber den Anleihegläubigern sowie Vertragspartner gegenüber der Emittentin haben. Der Treuhänder übernimmt insbesondere auch keine Haftung für den von der Emittentin veröffentlichten Wertpapierprospekt und für den wirtschaftlichen Erfolg der Anleihe.
- 10.5** **Haftungsvolumen.** Die Haftung des Treuhänders wegen der Verletzung von Vertragspflichten ist gegenüber der Emittentin und den Anleihegläubigern auf den Höchstbetrag von insgesamt EUR 2.000.000,00 beschränkt. Hiervon unberührt bleibt jeweils die Haftung wegen der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, wenn der Treuhänder oder ein Erfüllungsgehilfe die Verletzung zu vertreten hat.
- 10.6** **Versicherung.** Der Treuhänder ist berechtigt, eine Vermögensschadenshaftpflichtversicherung mit einer Haftsumme bis zu EUR 2.000.000 für seine Tätigkeiten nach Maßgabe dieses Treuhandvertrages und für die Laufzeit dieses Treuhandvertrages abzuschließen. Die Versicherungsprämien hierfür übernimmt die Emittentin.

§ 11

Vergütung, Aufwendungsersatz

- 11.1** **Einmal- und Pauschalvergütung.** Der Treuhänder erhält von der Emittentin
- 11.1.1 für die erstmalige Übernahme der Funktion des Sicherheitentreuhänders und notwendige Begleitmaßnahmen eine einmalige Gebühr in Höhe von EUR 25.000 zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer. Der Anspruch ist mit Wirksamwerden der Änderung der Anleihebedingungen zur Zahlung fällig; und
- 11.1.2 während der Laufzeit dieses Treuhandvertrages ab dem Jahr 2021 eine pauschale Grundvergütung für die Übernahme der Funktion des Sicherheitentreuhänders und das Halten der Sicherheiten in Höhe von EUR 24.000 p.a. zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer. Die Vergütungsansprüche sind jeweils zum 31. Januar eines Jahres fällig.
- 11.2** **Aufwendungsersatz.** Die Emittentin erstattet dem Treuhänder innerhalb von fünf Bankarbeitstagen nach Aufforderung sämtliche Aufwendungen, Kosten, Spesen und sonstige Auslagen (einschließlich der Honorare anwaltlicher Berater), die im Zusammenhang mit der Erfüllung seiner Pflichten aus diesem Treuhandvertrag sowie über die Tätigkeit gemäß § 11.1 hinaus gehende Leistungen anfallen. Insbesondere trägt die Emittentin auch die Kosten, die dem Treuhänder aus der Bestellung und Verwaltung der Sicherheiten entstehen. Der Treuhänder kann von der Emittentin gegebenenfalls eine Kautions- bzw. einen Vorschuss verlangen. Hierbei wird aktuell ein Stundensatz in Höhe von max. EUR 360,00 zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer für Führungskräfte des Treuhänders zugrunde gelegt. Der Treuhänder ist nicht verpflichtet, gegenüber einem Anleihegläubiger über Vergütungen oder Erträge, die ihm für eigene Rechnung zufließen, Rechenschaft abzulegen.

- 11.3 Vorab-Befriedigung.** Die Pauschalvergütung und den Aufwendungsersatz schuldet die Emittentin, jedoch ist der Treuhänder gegenüber den Anleihegläubigern berechtigt, die Vergütung aus einem etwaigen Verwertungserlös zurück zu behalten und vorab zu entnehmen.
- 11.4 Aufwendung von Eigenmitteln.** Der Treuhänder ist nicht verpflichtet, bei der Erfüllung seiner Pflichten, Verpflichtungen oder Verantwortlichkeiten oder der Ausübung von Rechten, Befugnissen oder Ermessensspielräumen Eigenmittel aufzuwenden oder zu riskieren oder anderweitig etwaige finanzielle Verbindlichkeiten aufzunehmen, falls Grund zur Annahme besteht, dass die Erstattung derartiger Ausgaben oder eine für ihn ausreichende Freistellung im Hinblick auf ein solches Risiko oder eine solche Verbindlichkeit nicht in angemessener Weise gesichert ist.

§ 12

Schlussbestimmungen

- 12.1 Einsichtsrecht.** Der Treuhänder ist gegenüber der Emittentin berechtigt, jederzeit nach vorheriger Ankündigung die Unterlagen der Emittentin einzusehen, die die Anleihe sowie die von ihm verwalteten Sicherheiten betreffen, soweit dies für die Erfüllung seiner Verpflichtungen aus diesem Treuhandvertrag sowie zur Wahrung der Rechte der Anleihegläubiger nach seinem freien Ermessen notwendig ist. Der Treuhänder ist nicht verpflichtet, den Anleihegläubigern, wohl aber dem gemeinsamen Vertreter Einsichtnahme in Unterlagen zu gestatten.
- 12.2 Doppeltes Schriftformerfordernis.** Nebenabreden, die von diesem Treuhandvertrag abweichen, sind nicht getroffen. Änderungen und / oder Ergänzungen dieses Treuhandvertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für ein Absehen von diesem Schriftformerfordernis.
- 12.3 Salvatorische Klausel.** Sollten einzelne Bestimmungen dieses Treuhandvertrages unwirksam sein oder werden, so wird dadurch die Wirksamkeit des Treuhandvertrages im Übrigen nicht berührt. An die Stelle unwirksamer bzw. undurchführbarer Bestimmungen treten solche Regelungen, die dem wirtschaftlichen Sinn der rechtsunwirksamen Bestimmung am nächsten kommen. Gleiches gilt für Vertragslücken.
- 12.4 Gerichtsstand.** Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit diesem Treuhandvertrag ist Bayreuth.
- 12.5 Erfüllungsort.** Erfüllungsort ist Frankfurt am Main.
- 12.6 Anwendbares Recht.** Dieser Treuhandvertrag unterliegt dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.“

Der Beschluss wurde in der Gläubigerversammlung mit 21.818 JA-Stimmen (das entspricht 96,89 % der abgegebenen gültigen Stimmen), 701 NEIN-Stimmen und 0 Stimmenthaltungen und in der Abstimmung ohne Versammlung mit 21.914 JA-Stimmen (das entspricht 96,86 % der abgegebenen gültigen Stimmen), 711 NEIN-Stimmen und 0 Stimmenthaltungen gefasst.

TOP 7 Beschlussfassung über die Aufnahme von Reporting-Pflichten in die Anleihebedingungen der Wandelanleihe

Es werden folgende neue §§ 15a und 15b in die Anleihebedingungen eingefügt:

„§ 15a Öffentliche Jahres- und Halbjahres-Rechnungslegung

- 15a.1** *Die Emittentin muss innerhalb von sechs Monaten nach Ablauf eines jeden Geschäftsjahres einen geprüften Jahresabschluss und Lagebericht – falls sie konsolidierungspflichtig ist, stattdessen einen geprüften Konzernabschluss und Konzernlagebericht – zusammen mit dem Bestätigungsvermerk oder dem Vermerk*

über dessen Versagung veröffentlichen. Jahresabschluss und Lagebericht bzw. der Konzernabschluss und der Konzernlagebericht müssen entweder gemäß den nach der Verordnung (EG) Nr. 1606/2002 übernommenen internationalen Rechnungslegungsstandards oder gemäß dem deutschen Handelsgesetzbuch aufgestellt sein.

- 15a.2** Die Emittentin muss für die ersten sechs Monate eines jeden Geschäftsjahres einen verkürzten Abschluss (Halbjahresabschluss) und einen Zwischenlagebericht - falls sie konsolidierungspflichtig ist, stattdessen einen verkürzten Konzernabschluss und Konzernzwischenlagebericht - aufstellen und diese spätestens vier Monate nach Ablauf des Berichtszeitraums veröffentlichen. Der verkürzte Abschluss muss mindestens eine verkürzte Bilanz, eine verkürzte Gewinn- und Verlustrechnung und einen Anhang enthalten. Auf den verkürzten Abschluss sind die auf den Jahresabschluss angewandten Rechnungslegungsgrundsätze anzuwenden. Im Zwischenlagebericht sind mindestens die wichtigen Ereignisse des Berichtszeitraums im Unternehmen des Emittenten und ihre Auswirkungen auf den verkürzten Abschluss anzugeben sowie die wesentlichen Chancen und Risiken für die dem Berichtszeitraum folgenden sechs Monate des Geschäftsjahres zu beschreiben. Im Falle der Konsolidierungspflicht gelten die Sätze 2 bis 4 für den Konzernabschluss und Konzernzwischenlagebericht entsprechend.
- 15a.3** Die Emittentin muss mindestens einmal jährlich eine Veranstaltung durchführen, auf der gezielt Analysten- und Investoren informiert werden. Der Termin der Analysten- und Investorenveranstaltung ist auf der Website der Emittentin so frühzeitig wie möglich anzukündigen.“

„§ 15b Reporting gegenüber dem einzurichtenden „Steering Committee“

- 15b.1** Die Emittentin wird ein „Steering Committee“ einrichten und dieses monatlich jeweils bis zum sechsten Bankarbeitstag des Folgemonats über die jeweils aktuelle Geschäfts-, Finanz- und Liquiditätssituation der Emittentin, den aktuellen Bestand der vom Treuhänder gehaltenen Sicherheiten sowie über die Geschäftsplanung für die jeweils kommenden 12 Monate unterrichten. Das Steering Committee besteht aus dem Vorstandsvorsitzenden, dem Treuhänder sowie – soweit ein solcher gewählt wurde – dem gemeinsamen Vertreter der Anleihegläubiger im Sinne des § 7 SchVG. Das Steering Committee entscheidet im Grundsatz mit einfacher Mehrheit. Jedes Mitglied hat eine Stimme. Sofern das Steering Committee nur aus dem Vorstandsvorsitzenden und dem Treuhänder besteht, hat der Treuhänder bei Stimmgleichheit ein Zweitstimmrecht. Zu den Aufgaben des Steering Committee gehört es, den Vorstand beratend zu überwachen. Darüber hinaus muss es der Freigabe von Sicherheiten durch Mehrheitsbeschluss zustimmen. Die Mitglieder des Steering Committee sind zu absoluter Vertraulichkeit verpflichtet und unterliegen dem Insiderrecht nach der Marktmissbrauchsverordnung (Verordnung (EU) Nr. 596/2014 – „MAR“). Das Steering Committee kann die Frist zur Vorlage des monatlichen Berichts durch Mehrheitsbeschluss verlängern.
- 15b.2** Der monatliche Bericht an das Steering Committee umfasst
- Gewinn- und Verlustrechnung, Bilanz und Kapitalflussrechnung nach HGB auf Einzel- und Konzernebene (ungeprüft)
 - Geschäftsbereichsreporting
 - projektbezogene Berichte zu Baufortschritten und Stand des Verkaufs von Wohnungseigentumseinheiten
 - auf Hausverwaltung (insbes. Vermietungsbetrieb), Tagespflege und ambulante Pflege an den einzelnen Standorten bezogene Berichte zu Auslastung, Mieten und Personalsituation
 - den aktuellen Bestand der vom Treuhänder gehaltenen Sicherheiten.
- Alle Berichtsangaben enthalten einen Soll-/Ist Vergleich gegenüber der Planung. Als maßgebliche Planung gilt – vorbehaltlich mit dem Steering Committee abgestimmter

Anpassungen – der 2020 von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft KPMG im Rahmen eines Independent Business Review (IBR) auf Plausibilität geprüfte Business Plan.

- 15b.3** *Die Emittentin hat unverzüglich eine Telefonkonferenz oder eine Präsenzsitzung des Steering Committee einzuberufen, in der der Vorstand zu den Themen gemäß § 15b.2 berichtet und für alle Rückfragen zur Verfügung steht, wenn ein Steering Committee-Mitglied dies verlangt. Das Verlangen ist an den Vorstand zu richten. Zu Präsenzsitzungen soll das Steering Committee nicht häufiger als einmal im Kalenderquartal einberufen werden.“*

Der Beschluss wurde in der Gläubigerversammlung mit 21.818 JA-Stimmen (das entspricht 96,89 % der abgegebenen gültigen Stimmen), 701 NEIN-Stimmen und 0 Stimmenthaltungen und in der Abstimmung ohne Versammlung mit 21.924 JA-Stimmen (das entspricht 96,90 % der abgegebenen gültigen Stimmen), 701 NEIN-Stimmen und 0 Stimmenthaltungen gefasst.

TOP 8: Beschlussfassung über redaktionelle Änderungen der Anleihebedingungen

Aus der Überschrift zu § 1 der Anleihebedingungen wird das Wort „Negativerklärung“ gestrichen:

§ 1 Abs. 1 der Anleihebedingungen wird wie folgt neu gefasst:

*„**Nennbetrag und Stückelung.** Die von der SeniVita Social Estate AG (die „**Emittentin**“ oder „**Anleiheschuldnerin**“) begebenen Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von EUR 44.601.000,00 sind eingeteilt in untereinander gleichberechtigte, auf den Inhaber lautende Teilschuldverschreibungen (die „**Teilschuldverschreibungen**“ oder die „**Anleihe**“) im Nennbetrag von jeweils EUR 1.000 (der „**Nennbetrag**“).“*

§ 11 Abs. 3 Satz 1 der Anleihebedingungen wird wie folgt neu gefasst:

- 11.3** *Ein **Kontrollwechsel** liegt vor, wenn die bisherigen Hauptaktionäre, die SeniVita Sozial gGmbH und die Ed. Züblin AG, und / oder Personen, die ihnen im Sinne von § 30 Abs. 1 oder Abs. 2 des Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetzes zugerechnet werden, zu irgendeiner Zeit nicht mehr zusammen mittel- oder unmittelbar 25 % der Stimmrechte an der Emittentin halten.*

Der Beschluss wurde in der Gläubigerversammlung mit 21.818 JA-Stimmen (das entspricht 96,89 % der abgegebenen gültigen Stimmen), 701 NEIN-Stimmen und 0 Stimmenthaltungen und in der Abstimmung ohne Versammlung mit 21.924 JA-Stimmen (das entspricht 96,90 % der abgegebenen gültigen Stimmen), 701 NEIN-Stimmen und 0 Stimmenthaltungen gefasst.

Bayreuth, im April 2020

SeniVita Social Estate AG
Der Vorstand