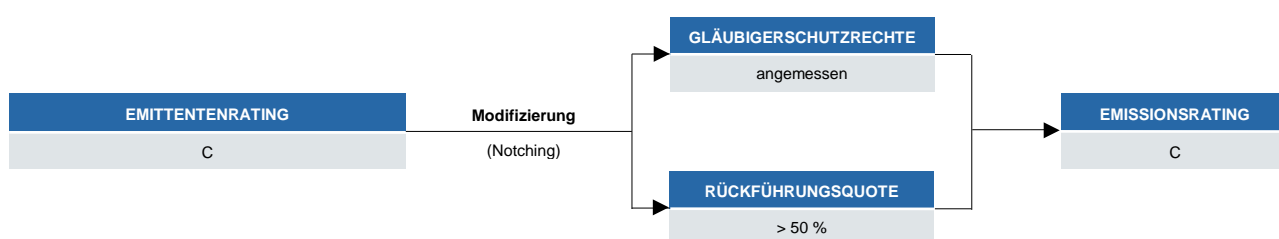


Herabsetzung des SeniVita Social Estate AG Emissionsratings auf C

| Wandelanleihe 2015 / 2025 der SeniVita Social Estate AG WKN: A13SHL / ISIN: DE000A13SHL2 | | 19. Januar 2021 | C |
|--|--|------------------|---------------|
| | | Emissionsrating | |
| | | Ausblick | unbestimmt |
| Branche | Bau und Vermietung bzw. Verkauf von Pflegeeinrichtungen und Senioren- häusern | Emissionsvolumen | € 44,608 Mio. |
| | | Kupon | 8,5 % p.a. |



| EMITTENTENRATING | C |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> Stark erhöhtes Finanzrisiko | |

| GLÄUBIGERSCHUTZRECHTE | angemessen |
|---|------------|
| <ul style="list-style-type: none"> Angemessene Gläubigerschutzrechte Besicherung durch Grundschulden, stille Abtretung der Projekterlöse Begrenzung der Dividenden | |

| ANLEIHESTATUS | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> Nicht nachrangige, besicherte Anleihe Aufnahme von weiterem Fremdkapital | |

| RÜCKFÜHRUNGSQUOTE | ± 0 |
|--|-----|
| <ul style="list-style-type: none"> Grundschulden max. 90 % der gutachterlich bestätigten voraussichtlichen Verkehrswerte der Spezialimmobilien Rückführungsquote > 50 % | |

| ECKDATEN | | |
|------------------|---------------|--|
| ISIN / WKN | DE000A13SHL2 | (WKN: A13SHL) |
| Emissionsvolumen | € 44,608 Mio. | Inhaber-Teilschuldverschreibungen |
| Kupon | 8,5 % p.a. | jährliche nachschüssige Zahlungsweise: 12.05.2019-11.05.2021 2,0 %, 12.05.2021-11.05.2022 4,0 %, 12.05.2022-11.05.2025 6,5 %, bei Endfälligkeit zusätzlich einmalig 31,054 % |
| Tilgung | Endfällig | Option zur vorzeitigen Rückzahlung, ggf. Wandlung in noch zu emittierende Aktien |
| Laufzeit | 5 Jahre | bis 11.05.2025 |
| Sicherheiten | Grundschulden | Projektierte Liegenschaften (Verkehrswerte) abzüglich Kaufpreiseinnahmen |

Ratingbegründung

Euler Hermes Rating bewertet die Wandelanleihe 2015 / 2025 der SeniVita Social Estate AG mit einem Emissionsvolumen von € 44,608 Mio. und einer Laufzeit bis 2025 mit C. Das Rating setzt sich zusammen aus dem Emittentenrating der SeniVita Social Estate AG, das am 19.01.2021 von CC auf C herabgesetzt wurde, und dem Notching (± 0 Notch), das den nicht nachrangigen Anleihestatus, die angemessenen Gläubigerschutzrechte sowie die Rückführungsquote aus den besicherten Inhaber-Teilschuldverschreibungen berücksichtigt. Der Ausblick für das Rating der Anleihe ist unbestimmt.

Ausstehende Wandelanleihe

Die SeniVita Social Estate AG hat im Mai 2015 eine **Wandelanleihe** über insgesamt € 50,0 Mio. emittiert, die im Mai 2020 in Höhe von € 44,6 Mio. um fünf Jahre prolongiert wurde.

Angemessener Gläubigerschutz

Die Emissionsbedingungen bieten unseres Erachtens insgesamt einen angemessenen Gläubigerschutz.

Bestellung Grundschulden und stille Forderungsabtretung der Verkaufserlöse

Zur dinglichen Sicherung der Wandelanleihe werden zugunsten der Gläubiger erstrangige Grundschulden auf die Liegenschaften der jeweiligen Neubauprojekte bestellt. Ferner werden die (zukünftigen) Verkaufserlöse im Rahmen der stillen Zession an die Gläubiger abgetreten, sodass im Verkaufsprozess die Freigabe der Grundschuld gegen Zahlung der Kaufpreise erfolgen kann. Für die Bestellung und Verwertung der Sicherheiten ist der Treuhänder nach Maßgabe des Vertreters der Anleihegläubiger zuständig. Die zurückfließenden Verkaufserlöse stehen der Emittentin zur freien Verfügung, soweit ausreichende Sicherheiten gestellt sind, und können zur Finanzierung weiterer Neubauprojekte verwendet werden.

Rückführungsquote > 50 %

Bei den Pflegeeinrichtungen und Seniorenhäusern handelt es sich auf der Grundlage baulicher Voraussetzungen und des Pflegekonzepts um Spezialimmobilien, für die ein liquider Markt nur eingeschränkt existiert. Ausgangspunkt für unsere Einschätzungen zur Rückführungsquote sind die gemäß Anleihebedingungen gutachterlich ermittelten Verkehrswerte und bestellten Grundschulden. Wir gehen aufgrund der vorliegenden Informationen von einer Rückführungsquote von mehr als 50 % aus.

Das Emissionsrating liegt daher bei einem Notching von ± 0 Notch auf dem Niveau des Emittentenratings.

Upgrade / Downgrade Faktoren

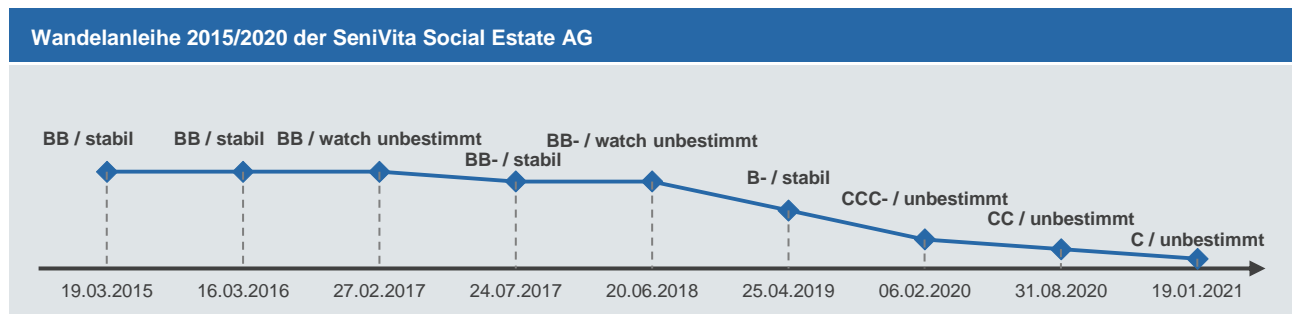
Faktoren, die zu einem Upgrade führen könnten

- Verbesserung des zugrunde liegenden Emittentenratings um mindestens ein Notch
- Deutlicher Anstieg der erwarteten Rückführungsquote

Faktoren, die zu einem Downgrade führen könnten

- Weitere Abschwächung der Zahlungsfähigkeit und Eintreten eines Ausfallereignisses

Ratinghistorie



Anlage 1: Durchführung

| Analysten |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">▪ Karl Holger Möller, Senior Analyst (Lead Analyst)▪ Gundel Bergknecht, Senior Analyst |
| Kontakt: |
| Tel.: +49 (0) 40/60 77 81 200 info@eulerhermes-rating.com |

| Ratingkomitee |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">▪ Dörte Mählmann, Direktor▪ Holger Ludewig, Direktor |

| Rating, Mitwirkung, Wesentliche Informationsquellen |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">▪ Dieses Rating wurde in Übereinstimmung mit der Verordnung über Ratingagenturen (CRA Regulation) erstellt.<ul style="list-style-type: none"><input checked="" type="checkbox"/> Beauftragtes Rating<input type="checkbox"/> Unbeauftragtes Rating<ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> Ohne Mitwirkung der bewerteten Einheit oder verbundenen Dritten<input type="checkbox"/> Mit Mitwirkung der bewerteten Einheit oder verbundenen Dritten<ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> Mit Zugang zu internen Dokumenten<input type="checkbox"/> Mit Zugang zum Management▪ Vor der Veröffentlichung dieses Ratings hatte die bewertete Einheit die Möglichkeit, die wesentlichen Annahmen des Ratings, die im Ratingbericht dokumentiert wurden, zu prüfen. Nach Abschluss dieser Prüfung wurde das Rating vor der Veröffentlichung nicht angepasst.<ul style="list-style-type: none">- Wesentliche Informationsquellen:<ul style="list-style-type: none">- Wertpapierprospekt vom 08.04.2015 nebst Nachtrag Nr. 1 vom 21.08.2015- Geänderte Emissions- und Anlagebedingungen mit Wirkung vom 08.05.2020- Treuhandvertrag und Wert Sicherungsbestand One Square Treuhand GmbH zum 12.05.2020- Analyse der Sanierungsfähigkeit der One Square Advisors GmbH mit Stand 02.2020- Independent Business Review (IBR) der KPMG mit Stand 30.03.2020- Fiktives Quotengutachten der Schultze & Braun RA Gesellschaft für Insolvenzverwaltung GmbH vom 20.03.2020- Verkehrswertgutachten der (projektierten) Liegenschaften von Prof. Dr. Martin Ingold, Dipl. Sachverständiger an der Universität Freiburg i. Br.- Testierte Jahresabschlüsse nebst Lageberichte 2017-2019 der SeniVita Social Estate AG (nicht konsolidiert)- Auszüge aus dem internen Berichtswesen (z. B. Geschäftsentwicklung 2020, Liquiditäts-Forecast 18.01.2020, Vermarktungsstände Altenpflegeimmobilien etc.)- Pressemeldungen, Marktanalysen- Gespräche mit dem Vorstand |

| Ratingmethodik und Definitionen |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">▪ Emissionsrating der Euler Hermes Rating GmbH vom Dezember 2014 (https://www.ehrq.de/seiten/Methodik_Emissionsrating_20171114.pdf)▪ Grundlagen zur Erstellung von Ratings und sonstigen Dienstleistungen vom Juli 2020 (https://www.ehrq.de/seiten/Principles_200701.pdf)▪ Allgemeine Hinweise für die Berücksichtigung von ESG-Faktoren in unseren Unternehmensratings vom März 2020 (https://www.ehrq.de/seiten/ESG_2020.pdf) |

Euler Hermes Rating GmbH

Stadthausbrücke 5
20355 Hamburg
Tel.: +49 (0) 40/60 77 81 200

info@eulerhermes-rating.com
www.eulerhermes-rating.com

Anlage 2: Ratingkategorien*

| Kategorie | Erläuterung |
|-------------------------------|---|
| AAA | AAA geratete Einheiten weisen nach Meinung von EHR die höchste Kreditqualität sowie das geringste Ausfallrisiko auf. |
| AA | AA geratete Einheiten weisen nach Meinung von EHR eine sehr hohe Kreditqualität sowie ein sehr geringes Ausfallrisiko auf. |
| A | A geratete Einheiten weisen nach Meinung von EHR eine hohe Kreditqualität sowie ein geringes Ausfallrisiko auf. |
| BBB | BBB geratete Einheiten weisen nach Meinung von EHR eine mittlere Kreditqualität sowie ein moderates Ausfallrisiko auf. |
| BB | BB geratete Einheiten weisen nach Meinung von EHR eine mittlere bis geringe Kreditqualität sowie ein leicht erhöhtes Ausfallrisiko auf. |
| B | B geratete Einheiten weisen nach Meinung von EHR eine geringe Kreditqualität sowie ein erhöhtes Ausfallrisiko auf. |
| CCC | CCC geratete Einheiten weisen nach Meinung von EHR eine sehr geringe Kreditqualität sowie ein hohes Ausfallrisiko auf. |
| CC | CC geratete Einheiten weisen nach Meinung von EHR eine sehr geringe Kreditqualität auf, ein Ausfallereignis ist sehr wahrscheinlich. |
| C | C geratete Einheiten weisen nach Meinung von EHR eine sehr geringe Kreditqualität auf, ein Ausfallereignis steht unmittelbar bevor. |
| D / SD | D geratete Einheiten weisen gemäß Ausfalldefinition der Ratingagentur ein Ausfallereignis auf. Sofern sich das Ausfallereignis nur auf bestimmte Fremdkapitalinstrumente bezieht, wird die geratete Einheit mit SD (Selective Default) geratet. |
| | |
| PLUS (+) MINUS (-) | Ratingkategorien von AA bis CCC werden bei Bedarf mit einem PLUS (+) oder einem MINUS (-) ergänzt, um deren relative Position innerhalb der betreffenden Ratingkategorie anzuzeigen. |

* Für weitere Erläuterungen und Definitionen zum Rating: Siehe Grundlagen zur Erstellung von Ratings und sonstigen Dienstleistungen (https://www.ehrg.de/seiten/Principles_200701.pdf)

Disclaimer

Der Auftrag zur Durchführung des Ratings der Emission (bewertete Einheit) wurde am 09.01.2015 durch die SeniVita Social Estate AG (Auftraggeber und Emittent) erteilt. Managementgespräche mit der Geschäftsführung der Emittentin fanden am 22. Dezember 2020 und 18. Januar 2021 statt. Das Ratingkomitee der Euler Hermes Rating GmbH hat am 19.01.2021 das Ratingverfahren geprüft, die Ratingnotation erteilt sowie den Ratingbericht in der vorliegenden Fassung genehmigt. Am 19.01.2021 wurde der hier vorliegende Ratingbericht an den Auftraggeber übergeben und das Ratingverfahren damit abgeschlossen.

Das Rating ist eine Meinung der Euler Hermes Rating GmbH bezüglich der Kreditwürdigkeit bzw. Bonität einer bewerteten Einheit und stellt somit keine Tatsachenbehauptung dar. Die Euler Hermes Rating GmbH ist nicht in Käufe oder Verkäufe von Wertpapieren engagiert. Ihr Ratingbericht ist weder Verkaufsprospekt noch ein Substitut für Informationen, die von Unternehmen oder Emittenten für Investoren bezüglich des Kaufs von Wertpapieren oder zur Bewertung der Kreditwürdigkeit eines Ratingobjekts aufzubereiten und darzulegen sind. Das Rating ist nicht als Empfehlung zur Teilnahme an bestimmten Fazilitäten zu verstehen. Jeder Empfänger der Informationen muss seine eigene unabhängige Analyse, Kreditbeurteilung und sonstige Prüfungen und Bewertungen durchführen, die zur abschließenden Entscheidung über eine Teilnahme an bestimmten Fazilitäten üblich und notwendig sind.

Die Richtigkeit und Vollständigkeit der nach Maßgabe unserer Informationsanforderungen offen und bereitwillig vorgelegten Unterlagen und erteilten Auskünfte liegen im alleinigen Verantwortungsbereich des Emittenten. Der Emittent hat den Ratingbericht geprüft und bestätigt, dass alle im Ratingbericht berücksichtigten Informationen in allen wesentlichen Gesichtspunkten richtig und vollständig sind, keine wesentlichen Aspekte verschwiegen wurden und soweit die Informationen zukunftsgerichtet sind, diese auf plausiblen, nachvollziehbaren und aktuellen Ausgangsdaten basieren und von dem Emittenten mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns erstellt worden sind. Die Vertreter des Emittenten haben der Euler Hermes Rating GmbH gegenüber eine schriftliche Vollständigkeitserklärung abgegeben. Der Emittent hat jedoch keine Garantie dafür übernommen, dass sich alle auf die Zukunft gerichteten Informationen, insbesondere die Projektionen, wie dargestellt realisieren. Veränderungen im wirtschaftlichen Umfeld wie auch unvorhersehbare Ereignisse können die zukunftsgerichteten Informationen und Projektionen entsprechend beeinträchtigen. Die Euler Hermes Rating GmbH haftet nicht für die Richtigkeit der von ihr bei der Erstellung des Ratings berücksichtigten Informationen und übernimmt keinerlei Garantie dafür, dass die Informationen implizit oder explizit richtig, fristgerecht, vollständig oder marktgerecht sind, auch nicht, dass die Informationen irgendeinem bestimmten Zweck entsprechen.

Das Rating wird auf den Internetseiten der Euler Hermes Rating GmbH (www.eulerhermes-rating.com) oder an Abonnenten (z. B. auf einem Portal) veröffentlicht. Es schließt sich somit verpflichtend ein einjähriges Monitoring-Verfahren an. Während dieses Zeitraums wird die Entwicklung der Emission, des Emittenten und seines Umfelds weiter überwacht. Seitens der Vertreter des Emittenten besteht für diesen Zeitraum weiterhin eine uneingeschränkte Auskunftspflicht. Veränderungen der Ratingeinschätzung durch die Euler Hermes Rating GmbH führen zu einer Veränderung der veröffentlichten Ratingnotation, sodass die veröffentlichte Ratingnotation jederzeit aktuell ist. Nach Ablauf des Monitoring-Zeitraums ist ein Folgerating erforderlich, um die Veröffentlichung aufrechtzuerhalten.

Es wird darauf hingewiesen, dass Zusammenfassungen von Verträgen, Gesetzestexten und anderen Dokumenten im Ratingbericht nicht das Studium der entsprechenden vollständigen Texte ersetzen können. Zum Zeitpunkt der Weitergabe der Informationen übernimmt die Euler Hermes Rating GmbH keine Gewährleistung, dass seit dem Zeitpunkt der Zusammenstellung der Informationen keine Änderungen mehr erfolgt und alle Informationen noch zutreffend sind. Die Euler Hermes Rating GmbH ist nicht verpflichtet, die von ihr bei der Erstellung des Ratings berücksichtigten Informationen zu vervollständigen.

Die Verbreitung und die Nutzung des Ratings in bestimmte(n) Jurisdiktionen könnten gesetzlich verboten sein. Dementsprechend empfiehlt die Euler Hermes Rating GmbH Personen, die in den Besitz dieser Informationen gelangen, sich über eventuell bestehende Verbote zu informieren und diese zu beachten. Die Euler Hermes Rating GmbH übernimmt keinerlei Haftung in Bezug auf die Verbreitung und die Nutzung des Ratings in irgendeine Jurisdiktion.

Euler Hermes Rating GmbH

Hamburg, 19. Januar 2021