

## **Zwischenabschluss**

zum 30. September 2016

### **SeniVita Social Estate AG**

Parsifalstr. 31

95445 Bayreuth

## ZWISCHENBILANZ

SeniVita Social Estate AG, Bayreuth

zum

30. September 2016

AKTIVA

PASSIVA

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR		EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>				<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				I. Gezeichnetes Kapital		10.000.000,00	10.000.000,00
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		4.307.231,36	4.635.856,68	II. Bilanzverlust		5.911.875,11-	3.561.845,09-
II. Sachanlagen				<b>B. Rückstellungen</b>			
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	115.021,03		42.871,85	1. Steuerrückstellungen	14.986,54		14.986,54
2. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	<u>423.728,09</u>	538.749,12	<u>0,00</u>	2. sonstige Rückstellungen	<u>102.837,77</u>	117.824,31	<u>756.836,33</u>
			42.871,85				<u>771.822,87</u>
<b>B. Umlaufvermögen</b>				<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				1. Anleihen	44.609.000,00		32.959.000,00
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.321.361,97		0,00	2. erhaltene Anzahlungen	483.490,75		0,00
2. Bauvorbereitungskosten	440.997,67		2.219.555,87	3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	146.366,97		431.019,23
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	0,00		2.447.887,10	4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2.491.538,04		2.526.715,04
4. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	<u>38.022.324,79</u>		<u>0,00</u>	- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr			
				EUR 2.491.538,04			
				(EUR 2.526.715,04)			
				5. sonstige Verbindlichkeiten	<u>1.334.356,35</u>	49.064.752,11	<u>175.145,40</u>
				- davon aus Steuern			36.091.879,67
				EUR 32.623,84 (EUR 12.194,05)			
				- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit			
				EUR 212,48 (EUR 732,19)			
Übertrag	40.784.684,43	4.845.980,48	9.346.171,50	Übertrag		53.270.701,31	43.301.857,45

## ZWISCHENBILANZ

SeniVita Social Estate AG, Bayreuth

zum

30. September 2016

AKTIVA

PASSIVA

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR		EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Übertrag	40.784.684,43	4.845.980,48	9.346.171,50 4.667.442,97	Übertrag		53.270.701,31	43.301.857,45
5. fertige Erzeugnisse und Waren	2.859,84		0,00	- davon mit einer Restlaufzeit			
6. geleistete Anzahlungen	<u>415.386,98</u>		<u>3.504.861,24</u>	bis zu einem Jahr			
		41.202.931,25	8.172.304,21	EUR 1.334.260,52			
				(EUR 123.373,94)			
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände							
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	146,97		0,00				
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	48.254,11		0,00				
3. sonstige Vermögensgegenstände	<u>35.668,98</u>		<u>181.214,16</u>				
		84.070,06	181.214,16				
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 27.586,79 (EUR 0,00)							
III. Kassenbestand, Bundesbank- guthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		7.094.671,94	30.253.568,05				
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		43.047,58	16.042,50				
		<u>53.270.701,31</u>	<u>43.301.857,45</u>			<u>53.270.701,31</u>	<u>43.301.857,45</u>

Bayreuth, den

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG** vom 01.01.2016 bis 30.09.2016

**SeniVita Social Estate AG, Bayreuth**

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse aus dem Verkauf und der Verwaltung von Grundstücken		4.408.456,07	11.085,47
2. Umsatzerlöse aus sonstigen Lieferungen und Leistunge		1.007.247,11	0,00
3. Erhöhung des Bestands in Ausführung befindlicher Baufträge		27.373.891,20	4.124.715,09
4. sonstige betriebliche Erträge		301.171,68	32.051,64
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Verkaufs- grundstücke	30.479.928,41		4.157.471,45
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>41.051,79</u>		<u>456,96</u>
		30.520.980,20	4.157.928,41
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	396.844,33		168.408,88
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>81.346,16</u>		<u>21.271,92</u>
- davon für Altersversorgung EUR 24.000,00 (EUR 0,00)		478.190,49	189.680,80
7. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlage- vermögens und Sachanlagen		265.260,36	255.314,27
8. sonstige betriebliche Aufwendungen		839.296,26	2.402.377,36
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		30,34	246,97
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.215.640,72	724.578,29
Übertrag		<u>1.228.571,63-</u>	<u>3.561.779,96-</u>

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG** vom 01.01.2016 bis 30.09.2016

**SeniVita Social Estate AG, Bayreuth**

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Übertrag		1.228.571,63-	3.561.779,96-
- davon an verbundene Unternehmen EUR 81.000,00 (EUR 68.700,00)			
<b>11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		1.228.571,63-	3.561.779,96-
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		7,94	65,13
		_____	_____
<b>13. Jahresfehlbetrag</b>		1.228.579,57	3.561.845,09
14. Verlustvortrag aus dem Vorjahr		4.683.295,54	0,00
		_____	_____
<b>15. Bilanzverlust</b>		5.911.875,11	3.561.845,09
		=====	=====

## **SeniVita Social Estate AG, Bayreuth**

Anhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2016 bis 30. September 2016

### **Allgemeine Angaben zum Unternehmen**

Firma: SeniVita Social Estate AG

Sitz: Bayreuth

Registergericht: Bayreuth

HRB: 6137

### **Allgemeine Angaben zu Inhalt und Gliederung des Jahresabschlusses**

Die Gesellschaft ist eine kleine Kapitalgesellschaft i. S. v. § 267 Abs. 1 HGB. Der Zwischenabschluss zum 30. September 2016 ist nach handelsrechtlichen Vorschriften für Kapitalgesellschaften unter Beachtung der Vorschriften des AktG aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

Der Ausweis der Zinsen für die Anleihe erfolgt im Berichtszeitraum unter den sonstigen Verbindlichkeiten, da der Zinsaufwand dem Grund und der Höhe nach gewiss ist. Im Vorjahr (30.09.2015) wurden diese unter den sonstigen Rückstellungen ausgewiesen.

### **Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

#### Anlagevermögen

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände sowie die Sachanlagen sind zu Anschaffungskosten abzüglich der aufgelaufenen Abschreibungen bewertet. Die Abschreibungen erfolgen planmäßig entsprechend der voraussichtlichen betrieblichen Nutzungsdauer grundsätzlich nach der linearen Methode.

#### Umlaufvermögen

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte sind zu Herstellungskosten bewertet. Sie enthalten die nach Handelsrecht aktivierungspflichtigen Bestandteile. Auf die Herstellung entfallende Fremdkapitalzinsen wurden aktiviert. Alle aktivierungsfähigen Fremdkapitalzinsen wurden aktiviert. Die Forderungen und die sonstigen Vermögensgegenstände, die sämtlich auf EUR lauten, sind zum Nennwert angesetzt. Die flüssigen Mittel sind zum Nennwert angesetzt.

#### Rückstellungen

Rückstellungen sind in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um alle erkennbaren Risiken abzudecken.

#### Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten werden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

#### **Erläuterungen zur Bilanz**

Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von EUR 2.327.779,87 werden durch einen Treuhänder verwaltet und sind daher nur bedingt verfügbar.

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt EUR 10.000.000,00 und ist eingeteilt in 10.000.000 nennbetragslose Stückaktien. Die Aktien lauten auf den Inhaber und haben einen rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie.

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 08.04.2015 wurde der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 01.04.2020 gegen Bar- und / oder Sacheinlage einmalig oder mehrmals um insgesamt bis zu EUR 5.000.000,00 durch Ausgabe neuer, auf den Inhaber lautender Stückaktien zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2015).

Ab dem 12. Mai 2015 wurden Wandelanleihen im Nennbetrag von je EUR 1.000,00 ausgegeben. Die Wandelanleihen haben einen Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 50.000.000,00. Die Anleiheschuldnerin gewährt jedem Anleihegläubiger das Recht an jedem Geschäftstag des Ausübungszeitraums jede Teilschuldverschreibung oder die aufaddierten Nominalwerte der Anzahl bei der Wandlungsstelle eingereichten Teilschuldverschreibungen ganz, jedoch nicht teilweise, in stimmberechtigende Stammaktien (Stückaktien) der Anleiheschuldnerin mit einem zum Emissionstag auf einen Aktie entfallenden anteiligen Betrag des Grundkapitals der Anleiheschuldnerin von EUR 1,00 zu wandeln.

Der Wandlungspreis je Aktie beträgt EUR 10,00 vorbehaltlich einer Anpassung. Das Wandlungsrecht kann durch einen Anleihegläubiger ab und einschließlich dem 1. Oktober 2018 bis einschließlich zum 31. Januar 2020 ausgeübt werden.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen beinhalten Verbindlichkeiten gegenüber der Aktionärin SeniVita Sozial gmbH in Höhe von EUR 847,54 sowie gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 27,26. Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 2.491.538,04 enthalten eine Darlehensverbindlichkeit in Höhe von EUR 1.800.000,00 gegenüber der Aktionärin SeniVita Sozial gmbH die mit 6 % verzinst wird. Darüber hinaus sind Verbindlichkeiten gegenüber der Aktionärin SeniVita Sozial gmbH in Höhe von EUR 691.795,04 in den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen enthalten.

Die Laufzeit der Verbindlichkeiten aus der Anleihe in Höhe von TEUR 44.609 endet am 11. Mai 2020.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von EUR 146.366,97, die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 2.491.538,04 sowie die sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 1.334.356,35 haben sämtlich eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Verbindlichkeitspiegel per 30.09.16

Art der Verbindlichkeiten	Gesamt- betrag  Euro	davon mit einer Restlaufzeit		
		von 1 Jahr  Euro	von 1 Jahr bis 5 Jahre  Euro	mehr als 5 Jahre  Euro
1. Anleihe	44.609.000,00		44.609.000,00	
2. erhaltene Anzahlungen	483.490,75	483.490,75		
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	146.366,97	146.366,97		
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2.491.538,04	2.491.538,04		
5. Sonstige Verbindlichkeiten	1.334.356,35	1.334.356,35		
	49.064.752,11	4.455.752,11	44.609.000,00	-

Von den Verbindlichkeiten aus der Anleihe sind EUR 31.433.458,75 durch Grundschulden besichert.



Zum Bilanzstichtag bestanden folgende Haftungsverhältnisse gemäß § 251 HGB:

	Gesamt- betrag EUR
Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten	310.000,00

Gründe für eine Inanspruchnahme aus dem Haftungsobligo sind derzeit nicht ersichtlich.

### **Sonstige Angaben**

Die durchschnittliche Mitarbeiterzahl in den ersten drei Quartalen beträgt 7.

Als Vorstände waren im Berichtszeitraum bestellt:

- Herr Dr. Horst Wiesent, Kaufmann (Vorsitzender, bis 22.06.2016)
- Herr Eberhardt Jach, Kaufmann (bis 26.08.2016)
- Herr Uwe Seifen, Ingenieur (ab 01.09.2015)

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft setzte sich wie folgt zusammen:

- Herr Dr. Horst Wiesent, Kaufmann (Vorsitzender, ab 22.06.2016)
- Herr Dr. Alexander Tesche, Vorstand der Ed. Züblin AG (stv. Vorsitzender, ab 22.06.2016)
- Herr Anton Kummert, Steuerberater (stellvertretender Vorsitzender, bis 22.06.2016)
- Herr Prof. Dr. Arnold Weissman, selbstständiger Unternehmer

Erklärung des Vorstands gemäß § 312 AktG

Die SeniVita Social Estate AG hat bei den im Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäften und Maßnahmen nach den Umständen, die uns in dem Zeitpunkt bekannt waren, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen oder die Maßnahmen getroffen oder

unterlassen wurden, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten und ist dadurch, dass Maßnahmen getroffen oder unterlassen wurden, nicht benachteiligt worden.

Die Gesellschaft wird in den freiwilligen simulierten Gruppenabschluss der SeniVita Sozial gGmbH mit Sitz in Bayreuth einbezogen.

Bayreuth, den 30.11.2016



---

SeniVita Social Estate AG

Uwe Seifen

Alleinvorstand

## **Lagebericht 30.09.2016**

### **SeniVita Social Estate AG**

#### **Gliederung**

- I. Grundlagen des Unternehmens
  1. Geschäftsmodell des Unternehmens
  
- II. Wirtschaftsbericht
  1. Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene Rahmenbedingungen
  2. Geschäftsverlauf
  3. Lage
  4. Finanzielle Leistungsindikatoren
  
- III. Bericht über Zweigniederlassungen
  
- IV. Prognosebericht
  
- V. Chancen- und Risikobericht
  1. Risikobericht
  2. Chancenbericht
  3. Gesamtaussage
  
- VI. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

## **I. Grundlagen des Unternehmens**

### **1. Geschäftsmodell des Unternehmens**

Die Geschäftstätigkeit der SeniVita Social Estate AG besteht in der Projektierung neuer Standorte für das Pflegekonzept „AltenPflege 5.0“. In diesem Rahmen plant und baut die SeniVita Social Estate AG neue Wohnanlagen für Pflegebedürftige, bzw. baut diese um, vermietet oder verkauft die Wohnungen an Kapitalanleger und tritt als Franchise-Geber für das neue Pflegekonzept „AltenPflege 5.0“ gegenüber Dritten auf. Daneben betreibt sie das Facility Management und die Haus- und Mietverwaltung dieser Wohnanlagen.

Mit Wirkung zum 01.01.2015 wurde die SeniVita Bau GmbH mit der SeniVita Management GmbH verschmolzen und zur SeniVita Social Estate AG umfirmiert.

Zum gleichen Zeitpunkt wurde eine Kaufpreisforderung der SeniVita Sozial gGmbH als Sacheinlage eingebracht, wodurch das Stammkapital von TEUR 100 um TEUR 4.900 auf TEUR 5.000 erhöht wurde.

Im Wege der Barkapitalerhöhung wurden die Ed. Züblin AG mit EUR 4.600.000 und die grosso holding Gesellschaft mbH mit EUR 400.000 an der SeniVita Social Estate AG beteiligt. Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt nach Durchführung der Barkapitalerhöhung EUR 10 Mio.

## **II. Wirtschaftsbericht**

### **1. Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene Rahmenbedingungen**

Die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen für die SeniVita Social Estate AG sind weiterhin als sehr positiv zu bezeichnen.

Die Nachfrage nach professioneller Pflege ist aufgrund der demographischen Entwicklung weiterhin gegeben. Engpassfaktor ist sicherlich der Bereich Personal. Diesbezüglich erarbeitet die SeniVita Social Estate AG derzeit Konzepte, um frühzeitig, bereits mit der Entwicklung der Bauprojekte entsprechendes Personal zu gewinnen.

Politisch ist eine Weiterentwicklung des Pflegeangebotes ausdrücklich gewollt. Das zeigt auch die Stärkung des Grundsatzes ambulant vor stationär.

Dieses ist auch dadurch belegt, dass mit Wirkung zum 01.01.2015 das Pflegestärkungsgesetz in Kraft trat, welches eine deutliche Förderung des ambulanten Sektors bedeutet. Mit dem am 13. November 2015 verabschiedeten Zweiten Pflegestärkungsgesetz (PSG II) hat der Gesetzgeber die Bezuschussung der ambulanten Pflege, die auch Grundlage der des Konzepts AltenPflege 5.0 ist, weiter gestärkt. Die erhöhten Bezuschussungen

werden ab dem 1.01.2017 wirksam.

In diesem Umfeld ist die SeniVita-Gruppe mit Ihrem neuen Konzept Altenpflege 5.0 strategisch gut aufgestellt. Insofern ergibt sich auch bereits rege Interessensbekundung von Dritten. Für die eigene Gruppenexpansion, aber auch für Dritte, ist insgesamt in der Pflegebranche ein großes Potential für Baumaßnahmen zur Bedienung der Nachfrage nach Pflegeplätzen gegeben, insbesondere in alternativen neuen Formen.

## **2. Geschäftsverlauf**

Das Geschäftsjahr 2016 ist bis Ende III. Quartal 2016 weitestgehend erwartungsgemäß verlaufen.

Die Anleihe konnte im laufenden Geschäftsjahr fast vollständig am Markt platziert werden.

Durch den gezielten Ankauf der Objekte Emmering, Gernlinden und Hummeltal gelang es der Gesellschaft ein diversifiziertes und stabiles Fundament zur Generierung von Verkaufserlösen zu bilden, bzw. Mieteinnahmen zu generieren.

Am Objekt Hummeltal wurde bereits im Dezember 2015 mit dem Verkauf der Objekteinheiten (Wohnungen, Tagespflegen und Sozialstation) begonnen.

Ebenfalls positiv ist die termingerechte und im Rahmen der kalkulierten Kosten erfolgte Fertigstellung des Gebäudes Maisach im Mai 2016 zu nennen. Parallel zu den Bauaktivitäten wurde auch hier mit dem Verkauf der Objekteinheiten begonnen.

Termingerecht konnte der Abverkauf der Objekte Emmering und Gernlinden im Oktober 2016 starten.

Durch die Zusammenarbeit mit starken Vertriebspartner konnte im dritten Quartal planmäßig eine Steigerung der Vertriebsaktivitäten erreicht werden.

Für die Realisierung der geplanten Bauprojekte im Geschäftsjahr 2017 wurden bereits die Kaufverträge für die Grundstücke in Kemnath, Bayreuth-Saas und Weidenberg unterzeichnet. An bis zu vier weiteren Standorten werden die Kaufverträge aktuell vorbereitet. Weitere Projekte befinden sich in der Vorplanungsphase.

Bedingt durch unvorhergesehenen Umstände, z. B. notwendiger spezieller artenschutzrechtlicher Prüfungen, kam es zu Verzögerungen in der Abwicklung weiterer Bauprojekte. Aufgrund der Verzögerungen wird sich der Start mehrerer Bauprojekte auf das Frühjahr 2017 konzentrieren. Das Projekt

Bad Wiessee konnte auf Grund eines vorgefundenen Heizölschadens und der daraus resultierenden Sanierungspflicht bisher nicht begonnen werden. Für das Projekt in Ebelsbach steht nach wie vor die gerichtliche Klärung der Frage der Grundstückseigentümerschaft aus, so dass auch hier – trotz vorliegen einer rechtskräftigen Baugenehmigung – nicht mit dem Bau begonnen werden konnte.

In den ersten drei Quartalen konnte sowohl ein positives EBIT in Höhe von TEUR 987 realisiert werden als auch das Ergebnis um TEUR 2.333 gegenüber dem Vorjahr verbessert werden.

### **3. Lage**

Die Lage des Unternehmens entspricht weitgehend den erwarteten Planzahlen.

#### **a) Ertragslage**

Die wesentliche Ergebnisquelle stellt derzeit der Verkauf der Pflegeappartements dar.

Darüber hinaus sind als wichtige Quellen zur Erzielung von Umsatzerlösen das Facility Management, die Vermietung von bestehenden Einheiten im Bestand des Unternehmens sowie zukünftig das Franchise-System zu nennen.

#### **b) Finanzlage**

Die Finanzlage ist als stabil zu bezeichnen.

Das Finanzmanagement ist darauf ausgerichtet, Verbindlichkeiten innerhalb der Zahlungsfrist zu begleichen. Forderungen werden innerhalb der Zahlungsziele vereinnahmt. Forderungsausfälle in den ersten drei Quartalen gab es nicht.

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bestehen nicht. Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (SeniVita Sozial gGmbH) belaufen sich auf TEUR 2.492.

Durch weitere Platzierungen der Wandelschuldverschreibung an der Deutschen Börse stiegen die Gesamtverbindlichkeiten gegenüber dem Vorjahr um TEUR 12.973 auf TEUR 49.065.

Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen sowie Guthaben bei Kreditinstituten bestehen in Höhe von insgesamt TEUR 7.143. Kontokorrentlinien bestehen nicht.

### **c) Vermögenslage**

Die Bilanzsumme des Unternehmens hat sich auf TEUR 53.271 erhöht. Dies resultiert auf der Aktivseite überwiegend aus dem Anstieg des Umlaufvermögens (hier: Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten) und auf der Passivseite aus der Erhöhung der Verbindlichkeiten gegenüber den Anleihegläubigern.

## **4. Finanzielle Leistungsindikatoren**

Das Unternehmen zieht für die interne Unternehmenssteuerung die Kennzahlen Umsatzrendite, EBIT und den cash flow heran.

Die Umsatzrendite wird mit dem EBITDA im Verhältnis zur Betriebsleistung, das EBIT aus Gewinn vor Zinsen und Steuern sowie der cash flow aus der Summe aus Jahresergebnis und Abschreibungen berechnet.

Die Umsatzrendite beträgt zum 30.09.2016 3,78 % (Vj: -61,95 %). Das EBIT beläuft sich auf TEUR 987 und ist somit um TEUR 3.825 besser als im Vorjahr. Der Cashflow beträgt TEUR -963.

## **III. Bericht über Zweigniederlassungen**

Zweigniederlassungen werden von der Gesellschaft nicht unterhalten.

## **IV. Prognosebericht**

Im IV. Quartal 2016 plant die SeniVita Social Estate AG für das Konzept Altenpflege 5.0 weitere Standorte zu projektieren. Darüber hinaus steht im Frühjahr 2017 die Realisierung und der Verkauf der in 2015 identifizierten Projekte an. Die Verkaufserlöse aus diesen Projekten werden bereits in der Bauphase einsetzen (Bauträger), aber vorwiegend im Jahr 2018 ergebniswirksam werden. Weiterhin wird die SeniVita Social Estate AG als Franchise-Geber für Altenpflege 5.0 etablieren und den Bereich weiter ausbauen.

Wir erwarten für das Geschäftsjahr 2016 ein geringes negatives Jahresergebnis.

## **V. Chancen- und Risikobericht**

### **1. Risikobericht**

Ein Risiko besteht während der Bauphasen. Hier können die üblichen Risiken eines Bauträgers auftreten. Es kann zu Verzögerungen, zu Qualitätsproblemen und zu Kostenrisiken kommen.

Betreffend den Verkauf der einzelnen Wohnungen aus den Pflegeimmobilien besteht ein Risiko durch Änderung der Marktlage, z.B. durch Zinssteigerung.

Aufgrund der stabilen Eigenkapitalsituation und der erfolgreichen Begebung der Wandelanleihe sind Liquiditätsrisiken derzeit nicht erkennbar.

### **2. Chancenbericht**

Die Nachfrage nach Pflege im Alter steigt stetig an. Dies wirkt sich auch auf den Bedarf nach Pflegeimmobilien aus. Positiv auf den Verkauf der Objekte wirkt sich aktuell das knappe Angebot an Immobilienobjekten für institutionelle Investoren aus. Institutionelle Anleger bzw. Investmentfonds interessieren sich zunehmend für ein Investment im Pflegeimmobilienbereich.

Das Konzept Altenpflege 5.0 besteht aus drei Bausteinen: Die eigene seniorengerechte Mietwohnung, die Tagespflegeabteilung im Haus und der ambulante Pflegedienst. Jeder Pflegebedürftige hat seine eigene Wohnung und kann über die Tagespflege und den frei wählbaren ambulanten Dienst nach Bedarf rund um die Uhr gepflegt werden.

Dieses neue Konzept als Nachfolger der stationären Altenpflege stellt für die SeniVita Social Estate AG einen Wettbewerbsvorteil dar.

Durch das geplante Franchisekonzept ergibt sich ein neues Geschäftsfeld, dass zur weiteren Verstärkung der Bautätigkeiten führen wird. Gleichzeitig werden zusätzliche Geschäftsmöglichkeiten z.B. Facility Management erschlossen.

So wird die SeniVita Social Estate AG mehrere Geschäftsfelder in der Diversifizierung erhalten und expandieren können.

### **3. Gesamtaussage**

Ab dem Geschäftsjahr 2017 erwarten wir ein positives Ergebnis. Der Umsatz wird u.a. mit dem Vertrieb der bestehenden Immobilien in 2017 signifikant steigen.

Für die Folgejahre erwartet das Unternehmen sukzessive steigende Gewinne.

Risiken, die den Fortbestand der Gesellschaft gefährden könnten, sind derzeit nicht erkennbar.



## **VI. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten**


Zu den im Unternehmen bestehenden Finanzinstrumenten zählen im Wesentlichen Forderungen, Verbindlichkeiten und Guthaben bei Kreditinstituten.

Die Gesellschaft verfügt mit der SeniVita Sozial gGmbH über einen solventen Hauptkunden. Forderungsausfälle sind die Ausnahme. Verbindlichkeiten werden innerhalb der vereinbarten Zahlungsfristen gezahlt.

Im kurzfristigen Bereich finanziert sich die Gesellschaft, wenn notwendig überwiegend mittels Lieferantenkrediten und über Ausleihungen von verbundenen Unternehmen.

Zur Absicherung von Liquiditätsrisiken wird für jedes Projekt ein Liquiditätsplan erstellt, der einen Überblick über die Geldaus- und /-einkänge vermittelt.

Bayreuth, den 30.11.2016



---

SeniVita Social Estate AG  
Uwe Seifen  
Alleinvorstand