

Zwischenabschluss
der
SeniVita
Social Estate AG
Bayreuth

zum 30. Juni 2019

Bilanz

SeniVita Social Estate AG, Bayreuth

Bilanz zum 30. Juni 2019

| AKTIVA | 30.06.2019 | | 30.06.2018 | PASSIVA | 30.06.2019 | | 30.06.2019 |
|---|---------------|---------------|---------------------|--|---------------|----------------|----------------|
| | EUR | EUR | EUR | | EUR | EUR | EUR |
| A. ANLAGEVERMÖGEN | | | | A. EIGENKAPITAL | | | |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | | | | I. Gezeichnetes Kapital | | | |
| 1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten | | 1.418.795,46 | 3.892.916,77 | Gezeichnetes Kapital | | 2.000.020,00 | 10.000.000,00 |
| 2. geleistete Anzahlungen | | 0,00 | 525.419,53 | II. Kapitalrücklage | | 15.000.000,00 | 0,00 |
| | | | 4.418.336,30 | II. Bilanzverlust | | -15.524.471,74 | -11.897.149,97 |
| II. Sachanlagen | | | | nicht gedeckter Fehlbetrag | | 1.475.548,26 | 1.897.150 |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten | 10.711.294,67 | | 11.518.686,93 | B. RÜCKSTELLUNGEN | | 230.625,20 | 496.522,53 |
| 2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 178.826,08 | | 193.632,31 | sonstige Rückstellungen | | | |
| 3. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau | 199.146,65 | | | C. VERBINDLICHKEITEN | | | |
| | | 11.089.267,40 | 11.712.319,24 | 1. Anleihen | 44.608.000,00 | | 44.609.000,00 |
| III. Finanzanlagen | | | | 2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 483,31 | | 0,00 |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen | 300.000,00 | | 250.000,00 | 3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 2.929.241,48 | | 173.713,79 |
| 2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen | 10.000.000,00 | | | 4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 9.822.930,70 | | 0,00 |
| | | 10.300.000,00 | | 5. sonstige Verbindlichkeiten | 786.131,88 | | 3.213.451,26 |
| | | 22.808.062,86 | 16.380.655,54 | | 58.146.787,37 | | 47.996.165,05 |
| B. UMLAUFVERMÖGEN | | | | | | | |
| I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte | | | | | | | |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten | 1.459.416,23 | | 2.808.929,79 | | | | |
| 2. Bauvorbereitungskosten | 2.189.455,17 | | 2.245.149,41 | | | | |
| 3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen | 0,00 | | 2.166.474,88 | | | | |
| 4. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten | 16.089.222,70 | | 6.493.148,83 | | | | |
| 5. erhaltene Anzahlungen | -850.770,00 | | -840.116,00 | | | | |
| 6. geleistete Anzahlungen | 9.480.081,55 | | 11.832.157 | | | | |
| | | 28.367.405,65 | 24.705.743,62 | | | | |
| II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | | | | | | |
| 1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 794.347,87 | | 921.263,69 | | | | |
| 2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen | 4.721.318,24 | | 832.622,40 | | | | |
| 3. sonstige Vermögensgegenstände | 40.530,81 | | 237.608,73 | | | | |
| | | 5.556.196,92 | 1.991.494,82 | | | | |
| III. Wertpapiere | | | | | | | |
| sonstige Wertpapiere | | 1.090.000,00 | | | | | |
| IV. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten | | 1.940.486,99 | 3.427.041,24 | | | | |
| | | 36.954.089,56 | | | | | |
| C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN | | 90.808,41 | 90.602,39 | | | | |
| D. NICHT DURCH EIGENKAPITAL GEDECKTER FEHLBETRAG | | 0,00 | 1.897.149,97 | | | | |
| | | 59.852.960,83 | 48.492.687,58 | | | 59.852.960,83 | 48.492.687,58 |

Gewinn- und Verlustrechnung

| | 30.06.2019 EUR | 30.06.2018 EUR |
|--|----------------------|----------------------|
| 1. Umsatzerlöse | | |
| a) aus der Hausbewirtschaftung | 9.422,07 | 0 |
| b) aus Verkauf von Grundstücken | 14.339.470,45 | 3.876.859,50 |
| c) aus anderen Lieferungen und Leistungen | 851.887,99 | 767.772,36 |
| | 15.200.780,51 | 4.644.631,86 |
| 2. Veränderung des Bestands an fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen | 1.927.732,73 | -2.672.101,12 |
| 3. sonstige betriebliche Erträge | 60.663,18 | 29.178,26 |
| 4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | | |
| a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | 0,00 | 39.028,83 |
| b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke | 14.218.162,26 | 591.362,45 |
| c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen | 0,00 | 477,24 |
| | | 630.868,52 |
| 5. Personalaufwand | | |
| a) Löhne und Gehälter | 747.057,40 | 431.147,42 |
| b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung | 210.862,91 | 77.817,12 |
| | 957.920,31 | 508.964,54 |
| 6. Abschreibungen | | |
| a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | 772.751,73 | 400.755,21 |
| b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen | 1.357.134,51 | 0,00 |
| | 2.129.886,24 | |
| 7. sonstige betriebliche Aufwendungen | 1.644.822,55 | 937.561,41 |
| 8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | 96.111,46 | 21.074,92 |
| 9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen | 1.531.737,34 | 1.475.406,94 |
| 10. Ergebnis nach Steuern | -3.197.240,82 | -1.930.773,10 |
| 11. sonstige Steuern | 3.127,08 | 937,34 |
| 12. Jahresergebnis | -3.200.367,90 | -1.931.710,04 |
| 13. Verlustvortrag aus dem Vorjahr | 20.325.083,84 | 9.965.439,93 |
| 14. Ertrag aus der Kapitalherabsetzung | 8.000.080,00 | |
| 15. Ertrag aus Herausgabe von Bezugsaktien | 900,00 | |
| 16. Bilanzverlust | 15.524.471,74 | 11.897.149,97 |

Anhang zum Zwischenabschluss

SeniVita Social Estate AG, Bayreuth

Anhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis 30. Juni 2019

Allgemeine Angaben zum Unternehmen

Firma: SeniVita Social Estate AG
Sitz: Bayreuth
Registergericht: Bayreuth
HRB: 6137

Allgemeine Angaben zu Inhalt und Gliederung des Zwischenabschlusses

Die Gesellschaft ist eine kleine Kapitalgesellschaft i. S. v. § 267 Abs. 1 HGB. Der Halbjahresabschluss zum 30. Juni 2019 ist nach handelsrechtlichen Vorschriften für Kapitalgesellschaften unter Beachtung der Vorschriften des AktG aufgestellt. Größenabhängige Erleichterungen wurden in Anspruch genommen.

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.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Anlagevermögen

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände sowie die abnutzbaren Sachanlagen sind zu Anschaffungskosten abzüglich der kumulierten Abschreibungen bewertet. Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden beibehalten. Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen grundsätzlich entsprechend der voraussichtlichen betrieblichen Nutzungsdauer nach der linearen Methode. Im Vorjahr wurden bei den Grundstücken mit Geschäftsbauten außerplanmäßige Abschreibungen vorgenommen.

Im ersten Quartal 2019 wurde auf geleistete Anzahlungen auf immaterielle Anlagegüter eine Teilwert-Abschreibung in Höhe von EUR 525.419,53 vorgenommen.

Die Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten oder zum niedrigeren beizulegenden Wert bewertet.

Umlaufvermögen

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte sind zu Herstellungskosten oder zu dem niedrigeren beizulegenden Wert bewertet worden. Die Herstellungskosten enthalten die

nach Handelsrecht aktivierungspflichtigen Bestandteile. Auf die Herstellung entfallende Fremdkapitalzinsen wurden aktiviert.

Die Forderungen und die sonstigen Vermögensgegenstände, die sämtlich auf EUR lauten und eine Laufzeit von 1 Jahr nicht überschreiten, sind zum Nennwert angesetzt. Zudem sind bei Forderungen für erkennbare Einzelrisiken Wertberichtigungen gebildet worden. Die flüssigen Mittel sind zum Nennwert angesetzt.

Eigenkapital

Der Verlustvortrag aus dem VJ beträgt EUR 20.325.083,84 (VJ: TEUR 9.965)

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.

Die zurückerworbenen Anleihen sind mit ihrem Nennbetrag angesetzt.

Erläuterungen zur Bilanz

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 4.721.318,24 enthalten im Wesentlichen Forderungen gegenüber der SeniVita Sozial gGmbH in Höhe von TEUR 3.676, der advivion GmbH mit TEUR 3.396, der elvicion casa GmbH mit TEUR 1.086 und der elvicion viva GmbH mit TEUR 211, sowie Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 897. Auf Grund der Verlustsituation der Tochtergesellschaften wurden zum 30.06.2019 Wertberichtigungen in Höhe von TEUR 5.674 vorgenommen.

Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von TEUR 1.940 (VJ TEUR 3.427) werden durch einen Treuhänder verwaltet und sind daher nur bedingt verfügbar.

Das Grundkapital der Gesellschaft betrug EUR 10.000.000,00 und war 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 11.02.2019 wurde das Grundkapital der Gesellschaft in Höhe von EUR 10.000.100,00, eingeteilt bisher in 10.000.100 Stückaktien im Wege der vereinfachten Kapitalherabsetzung um EUR 8.000.080,00 auf EUR 2.000.020,00 herabgesetzt. Die Kapitalherabsetzung wurde am 25. März 2019 in das Handelsregister eingetragen.

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 11.02.2019 wurde der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 10. Februar 2024 mit Zustimmung des Aufsichtsrats, die durch einstimmigen Aufsichtsratsbeschluss erfolgen muss, einmalig oder

mehrmals um insgesamt bis zu EUR 5.000.000,00 durch Ausgabe von bis zu 5.000.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- und / oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2019). Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats, die durch einstimmigen Aufsichtsratsbeschluss erfolgen muss, das Bezugsrecht der Aktionäre ganz oder teilweise auszuschließen. Der Ausschluss des Bezugsrechts ist jedoch nur in den folgenden Fällen zulässig:

- für Spitzenbeträge
- bei Kapitalerhöhungen gegen Bareinlagen, wenn die Kapitalerhöhung zehn vom Hundert des Grundkapitals nicht übersteigt und der Ausgabebetrag den Börsenpreis nicht wesentlich unterschreitet. Im Sinne dieser Ermächtigung gilt als Ausgabebetrag, bei Übernahme der neuen Aktien durch einen Emissionsmittler unter gleichzeitiger Verpflichtung des Emissionsmittlers, die neuen Aktien einem oder mehreren von der Gesellschaft bestimmten Dritten zum Erwerb anzubieten, der Betrag, der von dem oder den Dritten zu zahlen ist;
- zum Zwecke des Erwerbs von Unternehmen, Unternehmensbeteiligungen, Teilen von Unternehmen, gewerblichen Schutzrechten, wie z.B. Patenten, Marken oder hierauf gerichteten Lizenzen, oder sonstigen Produktrechten oder sonstigen Sacheinlagen;
- zur Ausgabe von Belegschaftsaktien an Mitarbeiter der Gesellschaft oder mit dieser verbundenen Unternehmen oder
- in sonstigen Fällen, die im wohlverstandenen Interesse der Gesellschaft liegen.

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats, die durch einstimmigen Aufsichtsratsbeschluss erfolgen muss, den weiteren Inhalt der Aktienrechte und die sonstigen Einzelheiten der Kapitalerhöhung und ihrer Durchführung festzulegen. Der Vorstand ist ermächtigt, zu bestimmen, dass die neuen Aktien gem. § 186 Abs. 5 AktG von einem Kreditinstitut oder einem nach § 53 Abs. 1 Satz 1 oder § 53b Abs. 1 Satz 1 oder Abs. 7 KWG tätigen Unternehmen mit der Verpflichtung übernommen werden sollen, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten.

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 eine Aktie entfallenden anteiligen Betrag des Grundkapitals der Anleiheschuldnerin von EUR 1,00 zu wandeln.

Der Wandlungspreis je Aktie beträgt EUR 50,00 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 sonstigen Rückstellungen enthalten Rückstellungen für Personalkosten (TEUR 56), für Aufbewahrung (TEUR 6) sowie für Verwaltungskosten (TEUR 169).

Die Laufzeit der Verbindlichkeiten aus der Anleihe in Höhe von EUR 44.608.000,00 endet am 11. Mai 2020.

Verbindlichkeitspiegel zum Stichtag 30.06.2019

| 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 | 44.608.000,00 (VJ: 44.609.000,00) | 44.608.000,00 (VJ: 0,00) | (VJ: 44.609.000,00) | |
| 2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 483,31 (VJ: 0,00) | 483,31 (VJ: 0,00) | | |
| 3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 2.929.241,48 (VJ: 173.713,79) | 2.929.241,48 (VJ: 173.713,79) | | |
| 4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 9.822.930,70 (VJ: 0,00) | 9.822.930,70 (VJ: 0,00) | | |
| 5. Sonstige Verbindlichkeiten | 786.131,88 (VJ: 2.845.671,16) | 529.654,05 (VJ: 765.671,16) | (VJ: 2.080.000,00) | 256.477,83 (VJ: 0,00) |
| | 58.146.787,37 (VJ: 47.628.384,95) | 57.890.309,54 (VJ: 939.384,95) | (VJ: 46.689.000,00) | 256.477,83 (VJ: 0,00) |
| | 51.573.314,18 (VJ: 48.229.997,45) | 2.964.314,18 (VJ: 2.460.997,45) | 48.609.000,00 (VJ: 45.769.000,00) | |

Die Verbindlichkeiten aus der Anleihe sind in Höhe von EUR 44.608.000,00 durch Grundschulden besichert.

Sonstige Angaben

Aus Miet- u. Leasingverträgen bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen mit einer Restlaufzeit von 1 – 20 Jahren von insgesamt TEUR 11.364, davon gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 300.

Durchschnittlich wurden bis zum 30. Juni 2019 vierunddreißig Mitarbeiter beschäftigt.

Als Vorstände waren im Berichtszeitraum bestellt:

- Dr. Horst Wiesent, Kaufmann, Vorstandsvorsitzender
- Herr Manfred Vetterl, Rechtsanwalt

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft setzte sich wie folgt zusammen:

- Herr Hartmut Koschyk, selbstständiger Unternehmensberater (Vorsitzender)
- Dr. Alexander Tesche, Vorstand der Ed. Züblin AG (stellvertretender Vorsitzender)
- Herr Anton Kummert, Steuerberater

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 Konzernabschluss der SeniVita Sozial gGmbH mit Sitz in Bayreuth einbezogen.

Bayreuth, den 12.09.2019



SeniVita Social Estate AG

Dr. Horst Wiesent

Vorstandsvorsitzender



SeniVita Social Estate AG

Manfred Vetterl

Vorstand

Lagebericht

30.06.2019

SeniVita Social Estate AG

Gliederung

| | |
|---|-----------|
| I. Grundlagen des Unternehmens | 14 |
| II. Steuerungsinstrumente | 14 |
| III. Wirtschaftsbericht | 14 |
| 1. Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene Rahmenbedingungen..... | 14 |
| 2. Geschäftsverlauf..... | 15 |
| 3. Ertragslage | 15 |
| 4. Finanzlage | 16 |
| 5. Vermögenslage | 17 |
| 6. Finanzielle und nicht finanzielle Kennzahlen | 17 |
| 7. Zusammenfassung der Ertrags-, Finanz-, und Vermögenslage..... | 18 |
| 8. Versicherung des Vorstands..... | 18 |
| VI. Ausblick sowie Chancen- und Risikobericht | 19 |

I. Grundlagen des Unternehmens

Die Erläuterungen zu den Grundlagen der SeniVita Social Estate AG innerhalb des Lageberichts zum 31.12.2018 gelten unverändert.

II. Steuerungsinstrumente

Die Steuerung der SeniVita Social Estate AG erfolgt im Wesentlichen anhand der übergeordneten finanziellen Kennzahlen: Jahresüberschuss, Eigenkapital sowie Finanzmittelfonds. Ferner finden quantitative und qualitative Angaben zur Standortentwicklung als nicht finanzielle Kenngröße Einfluss in die Steuerung des Unternehmens. Gegenüber dem Jahresabschluss 2018 haben sich keine Veränderungen ergeben.

III. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die SeniVita Social Estate AG agiert mit Ihrem Geschäftsmodell in einem Wachstumsmarkt, der in den kommenden Jahren durch die stetige Zunahme der Zahl älterer und älter werdenden Menschen geprägt ist. Ferner nehmen die Ansprüche dieser Personengruppe an das wohnliche Umfeld und die Pflegedienstleistungen kontinuierlich zu. Während das Umfeld und der Betrieb herkömmlich konzipierter Seniorenhäuser oft noch dem Klinikbetrieb von Krankenhäusern ähnelt, konzipiert und erstellt die SSE Pflegeimmobilien, die den Wünschen der anspruchsvoller werdenden Menschen deutlich besser entgegenkommen und schließt damit eine Marktlücke. D. h., es werden in den von der SSE erstellten Pflegeimmobilien den Bewohnern mehr Wohnfläche je Appartement, modernste Ausstattung sowie attraktiv gestaltete Gemeinschaftsflächen für den täglichen Aufenthalt sowie für therapeutische Betreuung angeboten. Ebenso findet das Pflegepersonal nach modernsten Kriterien gestaltete Funktionsflächen vor, die eine ebenso effiziente wie dienstleistungsorientierte Betreuung der älteren Menschen in angenehmer Umgebung erlaubt.

Die gesamtwirtschaftlichen und branchenbezogenen Rahmenbedingungen haben sich im Vergleich zu unseren Darstellungen im Lagebericht 2018 nicht verändert, da sich die SeniVita Social Estate AG im weitesten Sinne in einem konjunkturunabhängigen Marktumfeld bewegt. Wir verweisen daher auf unsere Ausführungen im Lagebericht 2018.

2. Geschäftsverlauf

Das erste Halbjahr 2019 der SeniVita Social Estate AG war im Wesentlichen durch folgende Geschäftsvorfälle geprägt:

- Höhere Gesamtleistung: 17,1 Mio. EUR (H1 VJ: 2,0 Mio. EUR)
- Höherer Aufwand für Verkaufsgrundstücke: 14,2 Mio. EUR (H1 VJ: 0,6 Mio. EUR)
- Höherer betrieblicher Aufwand :2,0 Mio. EUR (H1 VJ: 0,9 Mio. EUR)
- Aufwendungen für den geplanten Börsengang: 0,5 Mio. EUR (H1 VJ: 0,3 Mio. EUR)
- Sondereffekte von insgesamt -2,4 Mio. EUR, die im Wesentlichen aus Forderungswertberichtigungen gegenüber Tochtergesellschaften (-1,4 Mio. EUR), aus der vorgesehenen und zum 30.06.2019 durchgeführten Wertberichtigung des aktivierten Franchisekonzeptes (-0,5 Mio. EUR) und den Aufwendungen für den geplanten Börsengang bestehen.
- Umsatzrealisierung eines geplanten Verkaufs einer Pflegeimmobilie (9,5 Mio. EUR) hat sich auf September 2019 verschoben.
- Verbesserung des Eigenkapitals um 15 Mio. EUR i. W. durch Forderungsverzichtmaßnahmen mit Besserungsscheinen durch einen Großaktionär.

Im ersten Quartal 2019 wurde die Pflegewohnanlage in Kemnath mit einem Erlös von 9,5 Mio. EUR veräußert. Ein weiterer Verkauf der Pflegeeinrichtung in Niederaichbach konnte zum Halbjahresstichtag nicht mehr realisiert werden, wurde aber zwischenzeitlich notariell beurkundet. Der Verkaufserlös beträgt 9,5 Mio. EUR und wird voraussichtlich im September 2019 ergebniswirksam realisiert werden. Der Verkauf eines unbebauten Grundstücks in Bad Wiessee wurde im 4. Quartal 2018 notariell abgeschlossen, die vollständige Umsatzrealisierung wird mit Genehmigung des Bebauungsplans voraussichtlich im September 2019 erfolgswirksam bilanziert werden. Daraus wird sich ein Ertrag in Höhe von 0,5 Mio. EUR ergeben.

Aktuell befinden sich für 2019 vier Projekte in der Realisierungsphase, an zwei Standorten wurde bereits im ersten Halbjahr 2019 mit dem Bau begonnen.

Umfangreiche Maßnahmen zur Stützung der Finanzlage und des Eigenkapitals sind bereits umgesetzt und das Eigenkapital um 15 Mio. auf 1,5 Mio. EUR deutlich verbessert. Der noch zum 31.12.2018 bestehende nicht durch Eigenkapital gedeckte Fehlbetrag von -10,3 Mio. EUR wurde damit ausgeglichen.

3. Ertragslage

Der Umsatz der SSE beläuft sich im Halbjahr auf 15,2 Mio. EUR, er blieb aufgrund temporärer Verschiebungen damit zwar unter unserer Planung, lag jedoch deutlich über dem Vorjahr (4,6 Mio. EUR). Die Gesamtleistung wurde von 2,0 Mio. EUR in H1 2018 um 15,1 Mio. EUR auf 17,1 Mio. EUR im Berichtszeitraum deutlich gesteigert, was auf die in 2019 deutlich intensivierte Bautätigkeit zurückzuführen ist. Im Vorjahresvergleichszeitraum hatten Verzögerungen bei Bauprojekten

sowie ein verzögerter Abverkauf von bereits fertiggestellten Pflegewohnappartements zu einer schlechten Entwicklung beigetragen.

Die höheren Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke in Höhe von 14,2 Mio. EUR (H1 VJ: - 0,6 Mio. EUR) resultieren aus einer gegenüber dem Vorjahr stärkeren Bautätigkeit, spiegeln aber auch in 2019 gestiegene Herstellungskosten wider. Die SSE ist bestrebt, diese Preissteigerungen im Markt weiterzugeben.

Die Personalkosten liegen mit rd. 1,0 Mio. EUR deutlich über Vorjahr, da im Vorjahreszeitraum die SSE AG personell noch nicht voll besetzt war. Insgesamt liegen die Personalkosten geringfügig über dem Plan, was zum Teil temporär durch Urlaubsrückstellungen bedingt ist.

Die deutliche Zunahme des sonstigen betrieblichen Aufwands um 0,6 Mio. EUR auf 1,6 Mio. EUR (VJ: 1,0 Mio. EUR) resultiert im Wesentlichen aus gestiegenen Beratungsleistungen im Zusammenhang mit dem Börsengang.

Ferner wurden im ersten Halbjahr 2019, wie vorgesehen, Bewertungskorrekturen bei dem immateriellen Wirtschaftsgut Franchise-Konzept vorgenommen. Dieses Konzept war mit 0,5 Mio. EUR bilanziert und wurde nun vollständig auf null abgeschrieben. Ferner mussten nochmals Wertberichtigungen auf Forderungen an verbundenen Unternehmen aufgrund der in 2019 noch anhaltenden Verlustsituation in Höhe von 1,4 Mio. EUR vorgenommen werden.

Damit erzielte die SeniVita Social Estate AG im ersten Halbjahr 2019 einen Fehlbetrag von -3,2 Mio. EUR (VJ: -1,9 Mio. EUR) und blieb damit auch hinter unseren Erwartungen zurück, was größtenteils aber auf temporäre Umsatzverschiebungen zurückzuführen ist. Bereinigt um die oben genannten Sondereffekte beläuft sich das Halbjahresergebnis auf -0,8 Mio. EUR.

4. Finanzlage

Die Finanzlage der SSE AG konnte im Berichtszeitraum gegenüber dem Vorjahr wieder verbessert werden. Die laufenden Zahlungsverpflichtungen wurden erfüllt und die Bedienung der Zinszahlungen gegenüber den Wandelanleihe-Gläubigern (rund 3,0 Mio. EUR) erfolgte ebenfalls plangemäß.

Die Verbindlichkeiten aus der 2015 begebenen Wandelschuldverschreibung belaufen sich unverändert auf 44,6 Mio. EUR. Die Anleihen sind in voller Höhe durch Grundschulden besichert. Diese Grundschulden werden gemäß Sicherheitentreuhandvertrag vom 08.04.2015 durch die RB Treuhand GmbH für die Anleihegläubiger gehalten und verwaltet. Die Wandelschuldverschreibung wird am 12. Mai 2020 zur Rückzahlung fällig.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen stiegen im Hinblick auf die durchgeführten Bauprojekte auf 2,9 Mio. Euro (VJ: 0,2 Mio. Euro) an.

Nennenswerte Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bestanden am Berichtsstichtag nicht. Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betragen 9,8 Mio. EUR (VJ: 0,0 Mio. EUR) und resultierten im Wesentlichen stichtagsbedingt aus Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen.

Der Cashflow aus dem operativen Geschäftsbetrieb betrug im Geschäftshalbjahr 3,5 Mio. EUR (H1 VJ: -1,0 Mio. EUR), der Cashflow aus der Investitionstätigkeit -0,3 Mio. EUR (H1 VJ -2,1 Mio. EUR) und der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit -2,8 Mio. EUR (H1 VJ: 2,0 Mio. EUR). Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente haben sich im Vergleichszeitraum 30.06.2018 vs. 30.06.2019 von 3,4 Mio. EUR auf 1,9 Mio. EUR reduziert. Im Vergleich zum 31.12.2018 wurde der Zahlungsmittelfond von 0,9 Mio. EUR um 1,0 Mio. EUR auf 1,9 Mio. EUR deutlich erhöht.

5. Vermögenslage

Die Bilanzsumme der SSE hat von 48,5 Mio. EUR im Vorjahr um 11,4 Mio. EUR auf 59,9 Mio. EUR zugenommen.

Das Anlagevermögen erhöhte sich von 16,4 Mio. EUR um 6,4 Mio. EUR auf 22,8 Mio. EUR, im Wesentlichen bedingt durch die Übernahme einer Forderung (10,0 Mio. EUR) der SeniVita Sozial gGmbH im Rahmen der durchgeführten Eigenkapitalmaßnahmen. Das Umlaufvermögen erhöhte sich von 30,1 Mio. EUR um 6,9 Mio. EUR auf 37,0 Mio. EUR, was auf den Anstieg der im Bau befindlichen Anlagen bzw. der darauf geleisteten Anzahlungen zurückzuführen ist.

Aufgrund der aktuellen Verlustsituation der Tochtergesellschaften der elvion-Gruppe sowie der Neuausrichtung des ambulanten Dienstes in den Pflegeeinrichtungen in Oberbayern mussten im Berichtszeitraum Wertberichtigungen in Höhe von 1,4 Mio. EUR auf die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen gebildet werden. Die entsprechende Bilanzposition belief sich zum Halbjahresstichtag auf 4,7 Mio. Euro (H1 VJ: 0,8 Mio. EUR).

Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen bestanden in Höhe von 0,8 TEUR (H1 VJ: EUR 0,9 TEUR). Die liquiden Mittel und Guthaben bei Kreditinstituten beliefen sich zum Ende des Halbjahrs auf 1,9 Mio. EUR (VJ: 3,4 Mio. EUR). Kontokorrentlinien bestehen nicht. Auf der Passivseite sind die sonstigen Rückstellungen um 0,3 Mio. EUR auf 0,2 Mio. EUR (H1 VJ: 0,5 Mio. EUR) zurückgegangen. Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen haben sich von 0 Mio. EUR auf 9,8 Mio. EUR erhöht und resultieren im Wesentlichen stichtagsbedingt aus dem Kauf von zwei Pflegeeinrichtungen von der SeniVita Sozial gGmbH.

6. Finanzielle und nicht finanzielle Kennzahlen

Die finanziellen Kennzahlen Jahresüberschuss, Eigenkapital sowie Finanzmittelfonds haben sich gegenüber dem Vergleichszeitraum wie folgt entwickelt:

| In Mio. EUR | Ist H1 2019 | Ist H1 2018 |
|---------------------------------------|-------------|-------------|
| Halbjahresergebnis | - 3,2 | - 1,9 |
| Halbjahresergebnis vor Sondereffekten | -0,8 | |
| Eigenkapital | 1,5 | -1,9 |
| Finanzmittelfonds | 1,9 | 3,4 |

Die nicht finanziellen Steuerungsgrößen haben sich im Vergleich zum Vorjahr verbessert. In H1 2019 wurden im Vergleich zu H1 2018 deutlich mehr Standorte projektiert, aber noch nicht realisiert.

7. Zusammenfassung der Ertrags-, Finanz-, und Vermögenslage

Das erste Halbjahr 2019 der SeniVita Social Estate AG stand im Zeichen der Stabilisierung der Finanz- und Vermögenslage sowie der Intensivierung der Bau- und Vermarktungsaktivitäten. Dies resultierte in einer Zunahme der Umsätze und der Gesamtleistung, wobei sich hier gegenüber der Planung eine temporäre Verschiebung des Verkaufs der Pflegewohnanlage in Niederaichbach und der damit verbundenen Erträge ins dritte Quartal ergab. Diese Verschiebung und einmalige Sondereffekte (wie gestiegene Beratungsleistungen im Zusammenhang mit dem Börsengang, Bewertungskorrekturen bei dem immateriellen Wirtschaftsgut Franchise-Konzept sowie Wertberichtigungen auf Forderungen an verbundenen Unternehmen) hatten ein negatives Halbjahresergebnis zur Folge.

Die Finanzlage der SSE AG konnte im Berichtszeitraum gegenüber dem Vorjahr wieder verbessert werden. Die laufenden Zahlungsverpflichtungen wurden erfüllt und die Bedienung der Zinszahlungen gegenüber den Wandelanleihe-Gläubigern (rund 3,0 Mio. EUR) erfolgte ebenfalls plangemäß. Der Cashflow aus dem operativen Geschäftsbetrieb erhöhte sich deutlich auf 3,5 Mio. EUR (H1 VJ: -1,0 Mio. EUR), so dass auch die Liquidität im ersten Halbjahr 2019 zunahm.

Durch umfangreiche Maßnahmen zur Stützung der Finanzlage und des Eigenkapitals konnte der noch zum 31.12.2018 bestehende, nicht durch Eigenkapital gedeckte Fehlbetrag in der Bilanz von -10,3 Mio. EUR beseitigt werden. So wurde im Wesentlichen durch Forderungsverzichte (gegen Besserungsscheine) der SeniVita Sozial gGmbH (SVS) im Volumen von rund 13,5 Mio. Euro sowie der WKK Dienstleistungen GmbH & Co. KG in Höhe von 1,5 Mio. Euro das negative Eigenkapital von 9,8 Mio. Euro mehr als ausgeglichen. Zum Stichtag 30. Juni 2019 belief sich das Eigenkapital somit auf 1,5 Mio. Euro.

8. Versicherung des Vorstands

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß dem anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsatz für die Zwischenberichterstattung unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens vermittelt und im Zwischenlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Unternehmens so dar gestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Unternehmens im verbleibenden Geschäftsjahr beschrieben sind.

VI. Ausblick sowie Chancen- und Risikobericht

Die SeniVita Social Estate AG ist in einem Wachstumsmarkt tätig, der durch einen stark zunehmenden Pflegebedarf gekennzeichnet ist. Mittel- bis langfristig werden hier durchschnittliche Wachstumsraten zwischen 3 und 4 Prozent pro Jahr erwartet. Dies sollte den Neubau von entsprechenden Pflegeimmobilien fördern. Gleichzeitig steigt die Nachfrage nach Pflegeimmobilien als Kapitalanlage.

Nachhaltiges Ziel der SSE ist es, sich durch innovative Konzepte und Versorgungsformen von Wettbewerbern zu differenzieren und vor allem durch eine hohe Attraktivität ihrer Angebote weiter zu wachsen. Die über Jahrzehnte gesammelten Erfahrungen in der SeniVita-Gruppe sind dabei ein Alleinstellungsmerkmal und können eine höhere Durchdringung des Wachstumsmarktes Altenpflege im gesamten Bundesgebiet unterstützen.

Der geplante Börsengang noch im Jahr 2019 soll die Kapitalausstattung signifikant verbessern und den notwendigen finanziellen Spielraum für das geplante Wachstum schaffen. Es ist geplant, neben der Wandlung der 2015 begebenen Schuldverschreibung neue Aktien auszugeben und parallel dazu eine weitere Anleihe zu platzieren.

Der operative Geschäftsbetrieb sowie die Vollendung der in 2019 begonnenen Bauvorhaben in Weidenberg und Königsberg sind durch den Abverkauf bereits fertiggestellter Pflegewohnappartements sowie den Verkauf der Pflegewohnanlage in Niederaichbach im August 2019 sichergestellt.

Der Vorstand ist von der Trag- und Zukunftsfähigkeit des Geschäftsmodells der SSE überzeugt und geht zum heutigen Zeitpunkt davon aus, dass die Wandelanleihe in Höhe von 44,6 Mio. EUR im Mai 2020 bedient werden kann. Dazu ist jedoch die planmäßige Verwirklichung einer Reihe von strategischen und operativen Maßnahmen erforderlich.

Für das Geschäftsjahr 2019 hält der Vorstand, eine Grundstabilität der Rahmenbedingungen vorausgesetzt, an seiner Prognose fest und geht in seinem Ausblick von einem nochmals negativen, aber deutlich über Vorjahr liegenden Jahresergebnis aus. Allerdings bestehen operationale Risiken insofern, als die begonnenen Optimierungsmaßnahmen bei den Tochtergesellschaften nicht so schnell wie geplant hochlaufen, was zu weiteren Forderungswertberichtigungen bei der SeniVita Social Estate AG führen könnte.

Durch die Umsetzung der Maßnahmen und deren Folgewirkung erwarten wir über das Jahr 2019 hinaus eine wieder deutlich positive Geschäftsentwicklung.

Die zukunftsgerichteten Aussagen und Informationen basieren auf den heutigen Erwartungen und Annahmen und auf der Prämisse einer weiterhin stabilen gesamtwirtschaftlichen Entwicklung sowie der erfolgreichen Umsetzung des Maßnahmenkataloges zur Liquiditätsbeschaffung. Sie bergen daher eine Reihe von Risiken und Ungewissheiten, die dazu führen können, dass die tatsächlichen Ergebnisse sowohl positiv als auch negativ von den Erwartungen und Annahmen abweichen können. Aufgrund der mit Planungen systemimmanent einhergehenden

Unsicherheiten hinsichtlich der Realisierungswahrscheinlichkeit von Art, Umfang und Zeitpunkt der geplanten Maßnahmen, besteht das Risiko, dass diese Maßnahmen nicht, nicht vollständig und/oder nicht fristgerecht umgesetzt werden können.

Die Aussagen zur Chancen- und Risikolage der SeniVita Social Estate AG, wie sie im Lagebericht zum 31. Dezember 2018 dargestellt sind, gelten weiterhin. Insofern wird an dieser Stelle auf den Chancen- und Risikobericht verwiesen, der im Geschäftsbericht 2018 (S. 22 ff.) der SeniVita Social Estate AG veröffentlicht wurde.

Bayreuth, im September 2019

Der Vorstand