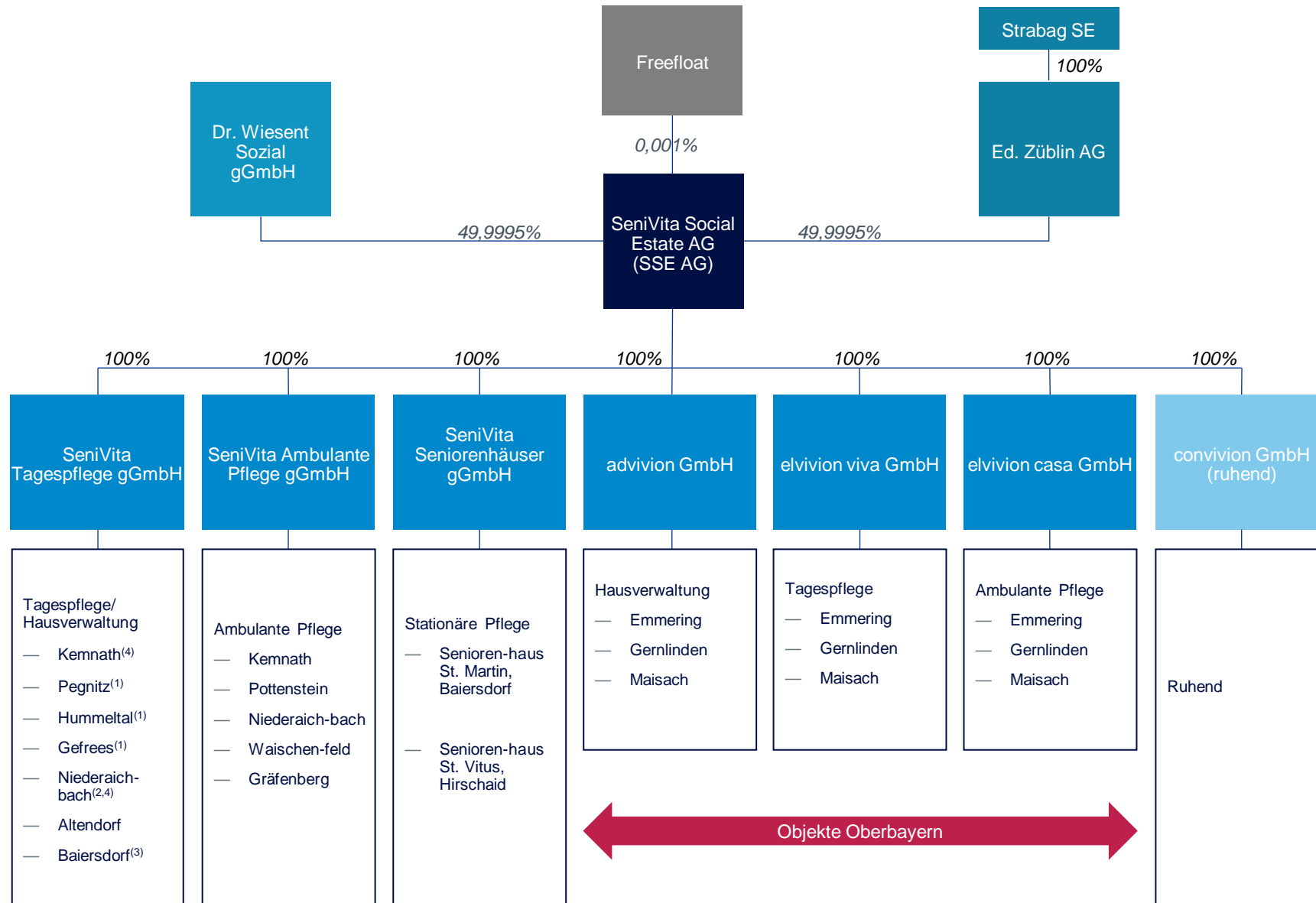


# SeniVita Social Estate AG

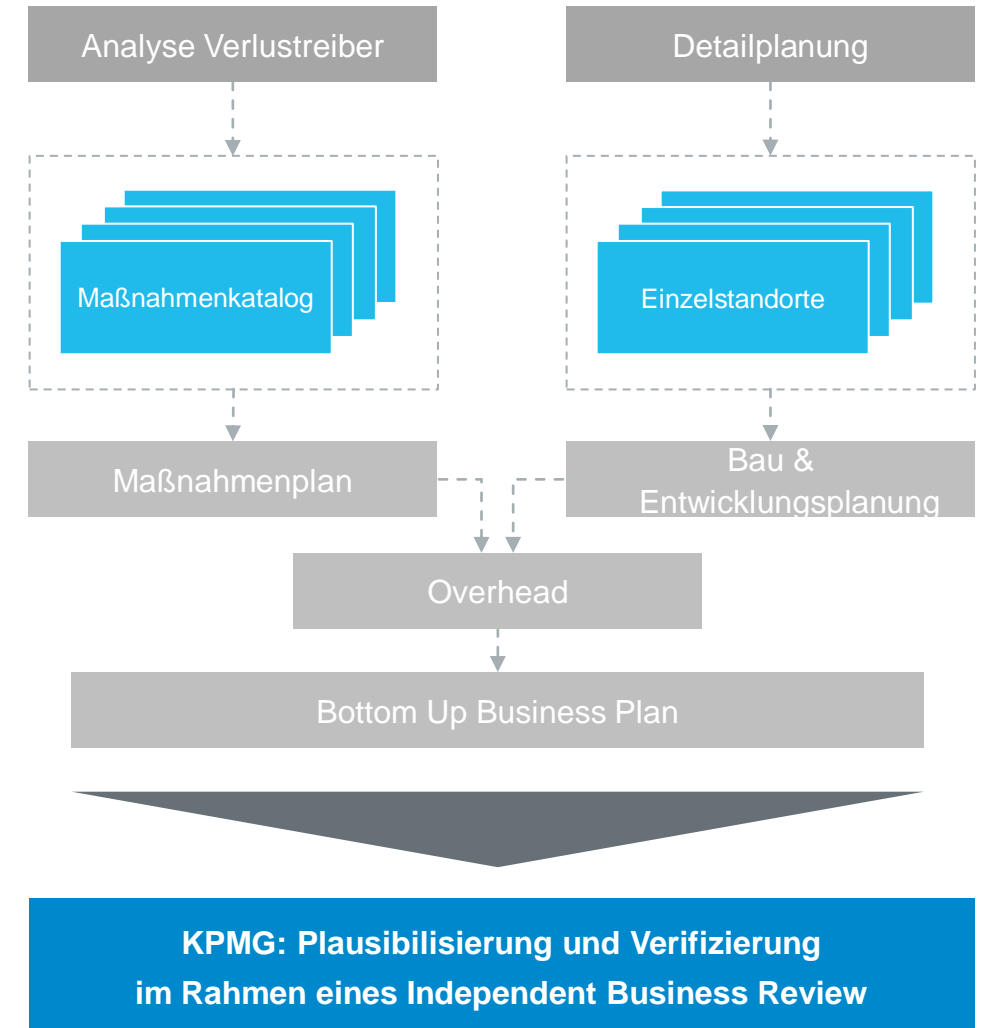
Gläubigerversammlung 7. April 2020

# Gesellschaftsrechtliche Struktur der SSE-Gruppe



# Detaillierte Analyse der Krisenursachen und dezidierte Bottom Up Business Planung mit Unterstützung durch One Square Advisors; Bestätigung der Planung durch IBR von KPMG

- Analyse, Transparenz & Planung mit One Square Advisors
  - Detailplanung auf Basis der Einzelstandorte
  - Detaillierte Analyse der Verlusttreiber und Krisenursachen
  - Entwicklung dezidierter operativer Restrukturierungsmaßnahmen
  - Integrierter Business Plan über die gesamte SeniTata Social Estate Gruppe
- Plausibilisierung und Überprüfung der Business Planung im Rahmen eines Independent Business Review (IBR) durch KPMG



---

1

# Krisenursachen und Maßnahmen

# Liquiditätskrise im Wesentlichen durch interne Faktoren verursacht



| <b>Krisenanzeichen</b>                           |  |  |   |  |                              |
|--|--|--|---|--|------------------------------|
| Strategisches Leitbild nicht eindeutig definiert | Fehlerhafte Standortwahl   | Hohe Produktvielfalt und –komplexität    | Fehlende Rendite  | Absehbare Liquiditätslücke   | Drohende Zahlungsunfähigkeit |
|  | Strategische Lücken in der Marktbearbeitung                                | Unzureichende Auslastung der Kapazitäten | Problematische Beschaffung der zur nachhaltigen Sanierung erforderlichen Mittel | Unzureichende Kapitaldienstfähigkeit Warenlieferung gegen Vorkasse |                              |
|  | Strukturelle Defizite der Organisation und der Prozesse.<br>Unzureichende: | Zu geringe Marktdurchdringung            | Keine Deckung der Eigenkapitalkosten  | Finanzierungslücke Anleihen tilgung                                |                              |
|  | – Managementstruktur   | Steigende Personalkosten                 | Hohe Verluste bis zum Verzehr des Eigenkapitals                                 |  |                              |
|  | – finanzwirtschaftliche Transparenz  |  | Krisenverschärfende Finanzierungsstruktur                                       |  |                              |
|  | – Steuerungsprozesse   |  |   |  |                              |

**Erfolgskrise führt zur aktuellen Liquiditätskrise**

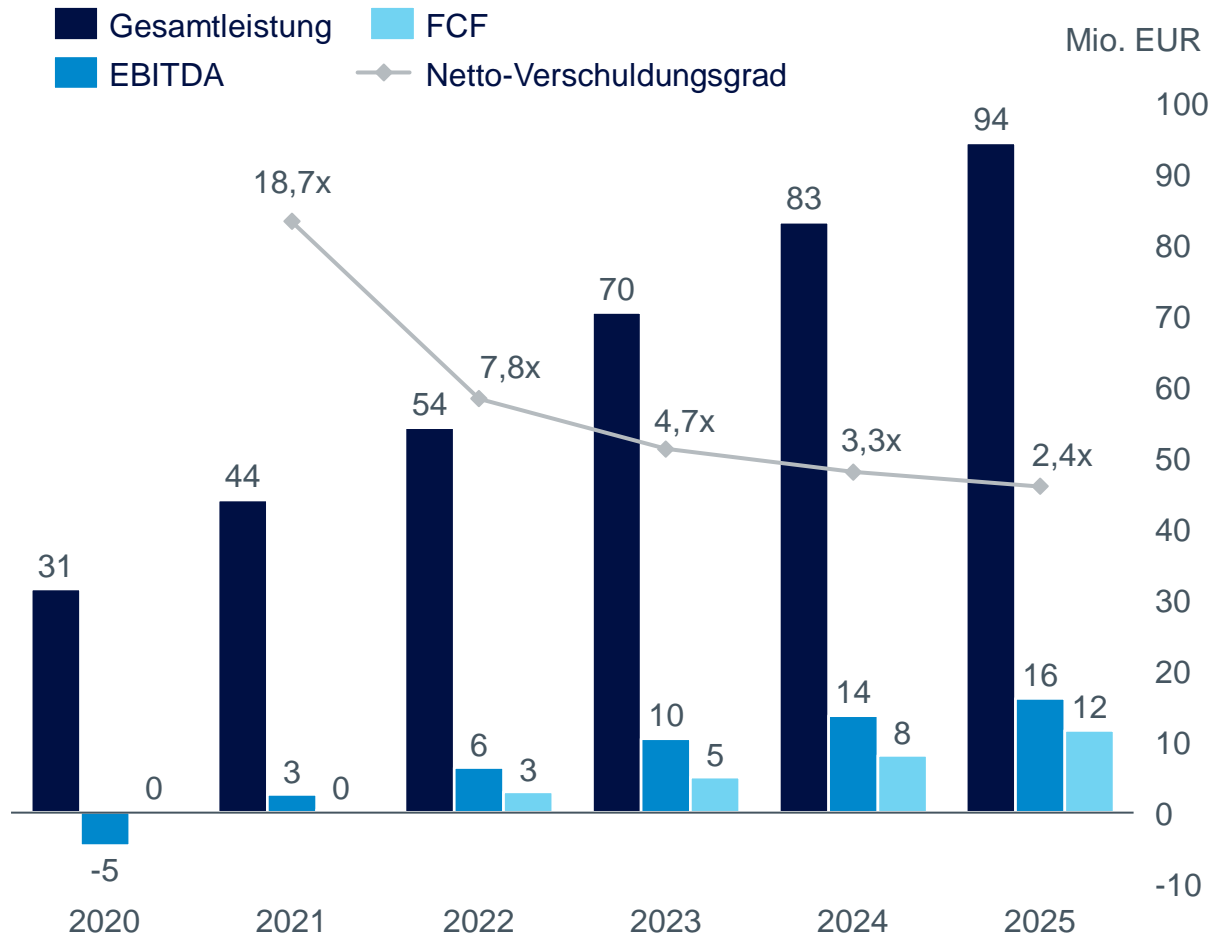
# Konkrete Maßnahmenpläne zu den Hauptkrisenursachen

| <b>Pflegebetriebe</b>   | <b>Bau</b>  | <b>Managementkompetenz</b>   | <b>Sonstiges</b>   |
|---|---|--|--|
| <p><b>Personalmanagement</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>– optimierte Personaleinsatzplanung</li><li>– Führung durch professionelle Managementmethoden</li></ul> <p><b>Auslastung</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Verlagerung der Verantwortung der Hausbelegung</li><li>– Schulung der Mitarbeiter in der Kundenberatung</li><li>– Koordinierte Steuerung der externen ambulanten Dienste</li></ul> <p><b>Neues Pricing-System</b></p> <p><b>Digitalisierung der Abrechnungsprozesse</b></p> | <p><b>Strukturierter Standort-Auswahlprozess</b></p> <p><b>Verkleinerung der Tagespflegen</b></p> <p><b>Stringenter Planungsprozess</b></p> | <p><b>Anpassung/Ergänzung des Topmanagements</b></p> <p><b>Strukturierte und zielorientierte Führung der zweiten Managementebene</b></p> <p><b>Abschaffung des auf eine Person ausgerichteten Führungsstils</b></p> <p><b>Klare Zahlentransparenz durch enges Controlling</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Budgetvorgaben</li><li>– monatliche Soll-Ist-Abweichungskontrolle</li><li>– rolling forecast</li></ul> | <p><b>Strikte Trennung der SeniVita Gruppe von der Dr. Wiesent Gruppe</b></p> <p><b>Verschriftlichung aller Vereinbarungen</b></p> |

# Restrukturierungsplan

# Das Unternehmen ist sanierungsfähig und sanierungswürdig – bestätigt durch Business Review von KPMG

## Wesentliche konsolidierte Plankennzahlen

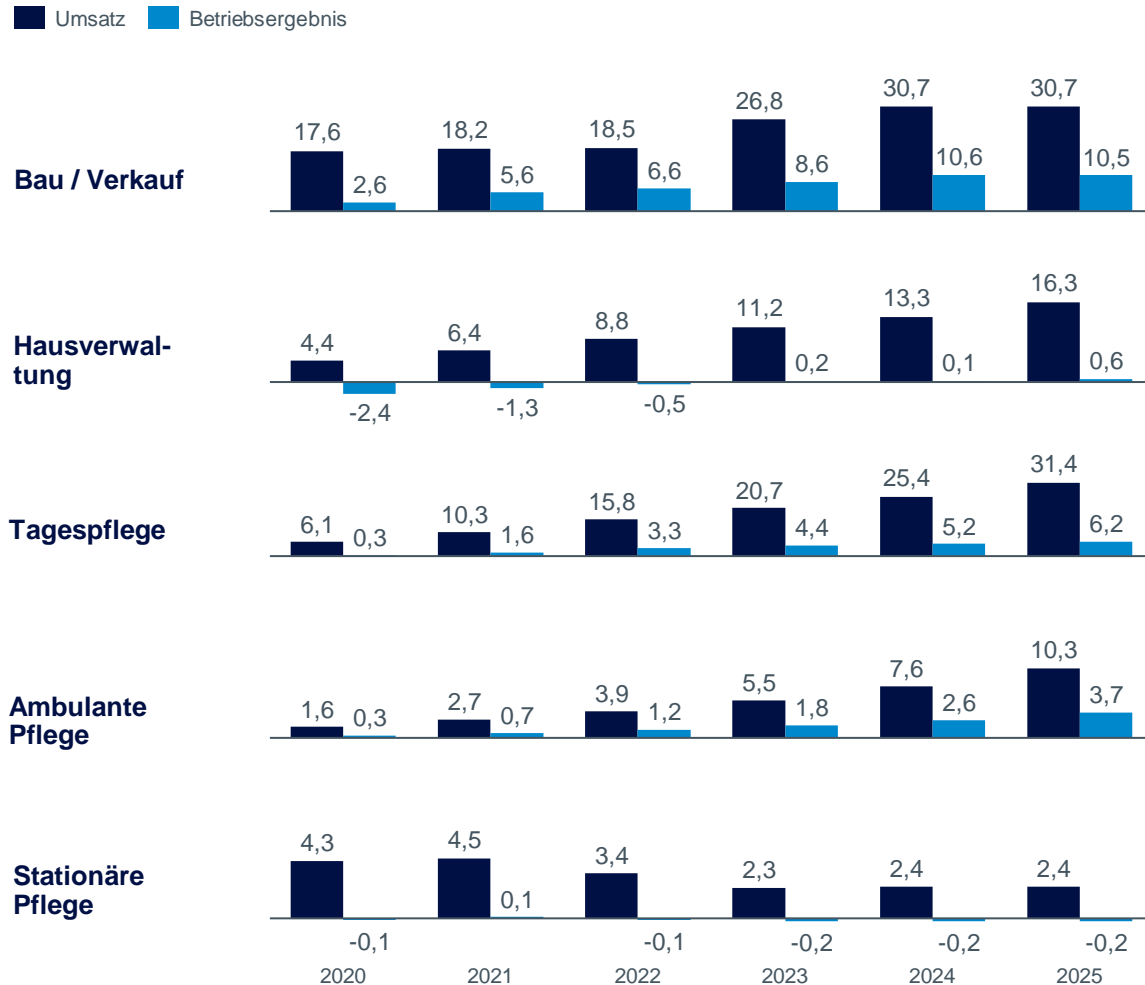


- Konsequente Maßnahmenumsetzung ermöglicht profitable Geschäftsgrundlagen in allen Bereichen
- Bis zum Jahr 2025 mehr als 90 Mio. EUR Gesamtleistung
- Weitere Steigerung der EBITDA Margen durch Optimierung der Prozesse möglich
- EBITDA > 16 Mio. EUR
- Free Cash Flow bis 2025 bei 12 Mio. EUR
- Über die Laufzeit sinkende Verschuldungsquote führt zu Refinanzierungsfähigkeit ab 2025
- Netto-Verschuldungsgrad ab 2025 bei 2,4x



# Business Plan zeigt Sanierungsfähigkeit über alle Geschäftsbereiche

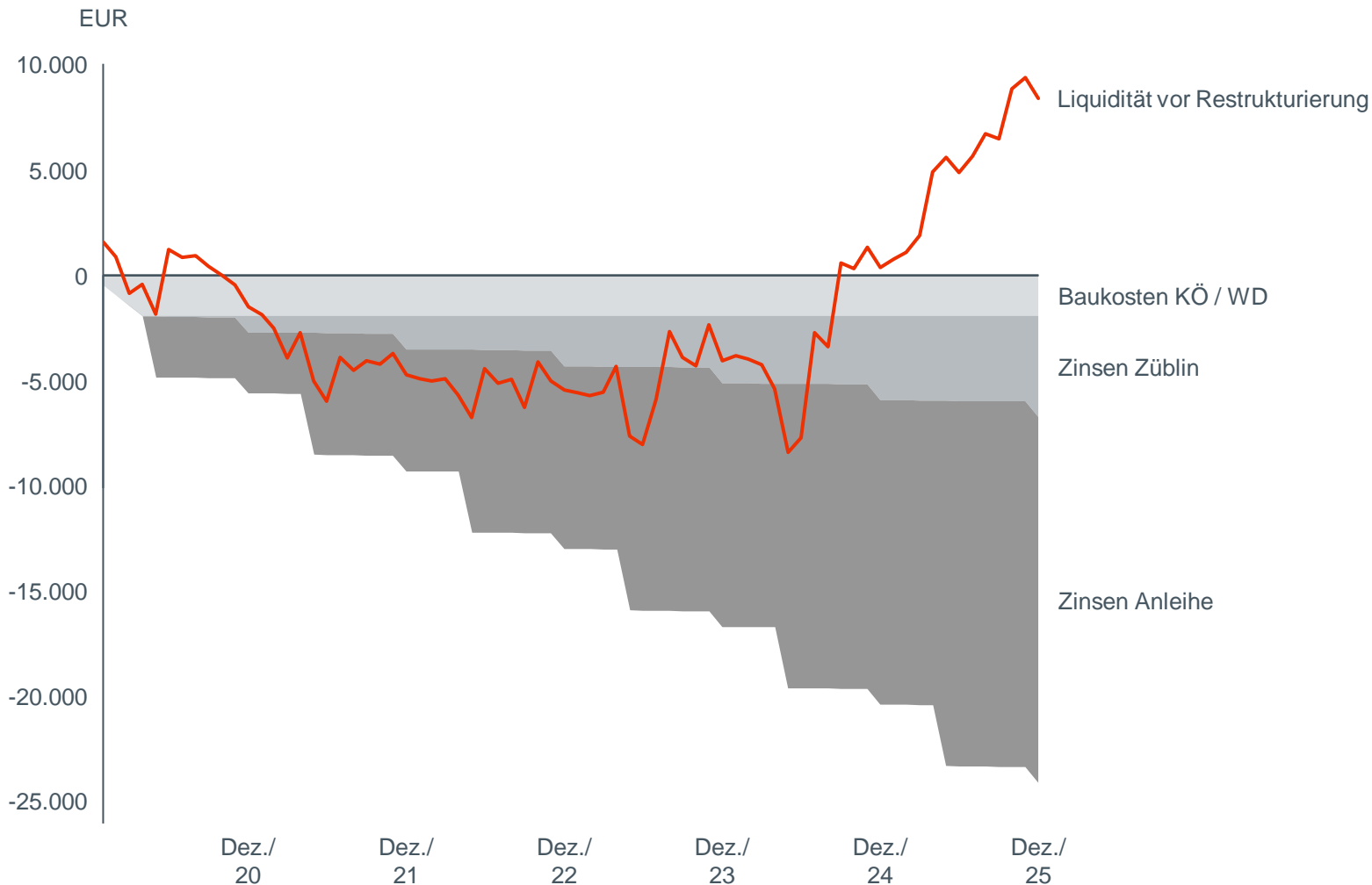
Planzahlen der Geschäftsbereiche [Mio. EUR]



- Größter Umsatz- und Ertragsbringer ist der Bereich Bau und Verkauf mit von bis zu 30,7 Mio. EUR Umsatz und 10,5 Mio. EUR EBITDA im Jahr 2025
- Verkauf von einer Tagespflege p.a. im BP unterstellt
- Hochlaufphase der Hausverwaltung beträgt 24 Monate, Zielauslastung 96%
- Tagespflege und ambulante Pflege bereits ab 2020 positives EBITDA erwartet, stetiges Wachstum pro Jahr für beide Pflegebereiche geplant
- Stationäre Pflege im BP leicht unter Break Even unterstellt, Umbau Hirschaid in 5.0-Haus sowie Baiersdorf als Ausbildungsstätte belasten Ergebnis

# Kapitaldienst erst ab 2022 durch operativen Cashflow gedeckt, kurzfristig Anpassung der Finanzierung notwendig

Liquiditätsentwicklung 2020 bis 2025



- Liquidität ohne Restrukturierung der Finanzierung nicht ausreichend
- Cash Flow vor Finanzierung positiv, jedoch zur Bedienung der Kapitaldienste nicht ausreichend
- Anpassung der Anleihebedingungen erforderlich
- Vereinbarungen mit Züblin über eine Anpassung der bestehenden Darlehen und Bauforderungen erforderlich

# Ziel eines gemeinschaftlichen Restrukturierungskonzeptes OHNE Verlust für die Anleiheinvestoren

## Beitrag der Gesellschafter

### Dr. Wiesent Sozial gGmbH

- Forderungsverzicht mit Besserungsschein 2019 i.H.v. 15 Mio. EUR
- Vollständiger Verzicht auf Vorstandsvergütung

### Ed. Züblin AG

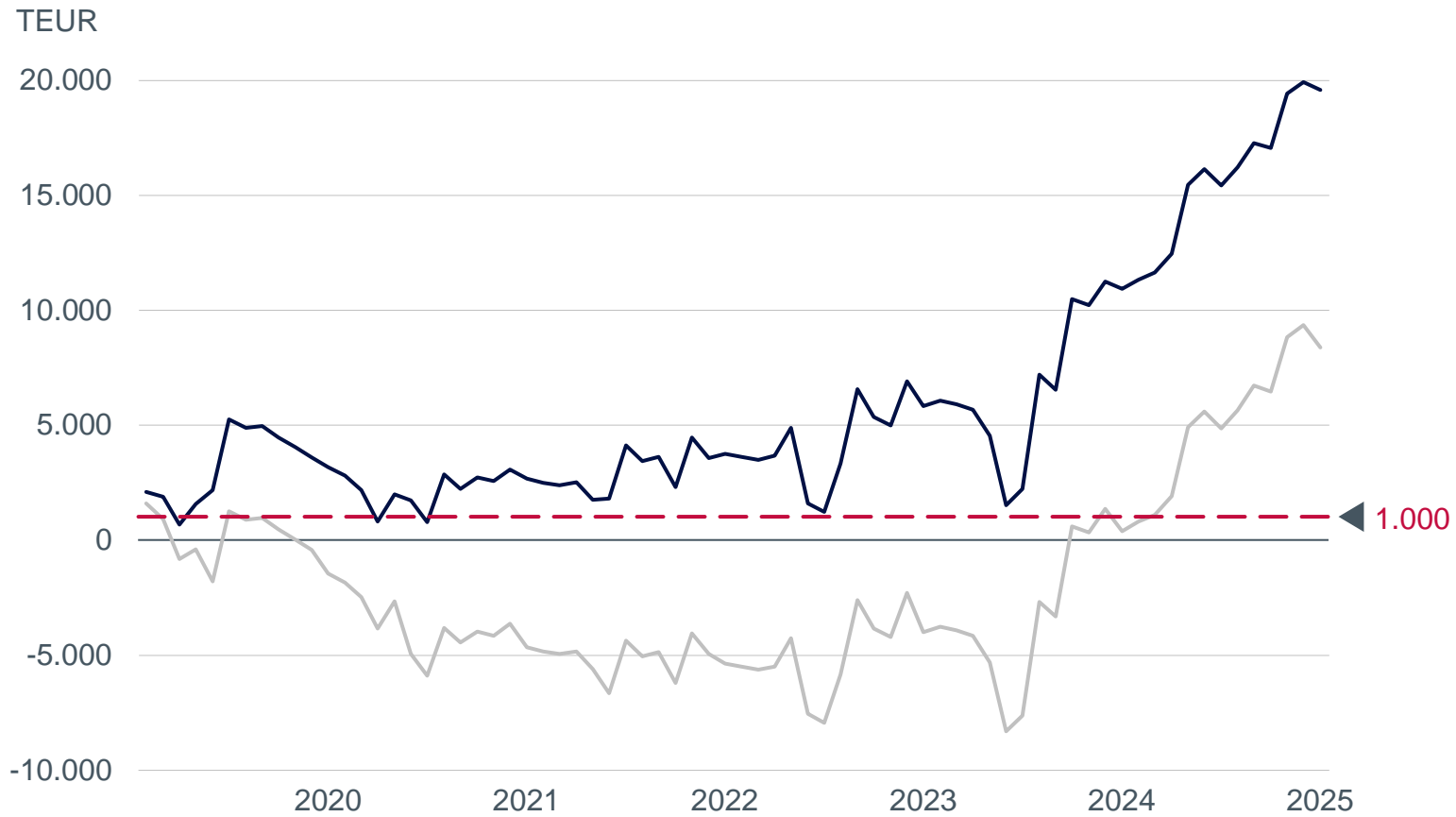
- ALLE restlichen Kosten der Projekte Weidenberg & Königsberg werden zusätzlich gestundet
- Verlängerung aller gestundeten Beträge und Darlehen auf 2025
- Kompletter Verzicht auf liquiditätsmäßige Zinsen
- Reduzierung der gestundeten Zinsen auf 2%

## Beitrag der Anleiheinvestoren

- KEIN Verzicht der Anleihegläubiger auf die Nominalforderung
- Verlängerung der Anleihe um 5 Jahre auf 2025
- Im Gegenzug Erhöhung der Zinsen auf 8,5%
- Anpassung der liquiditätswirksamen Zinsen an die Leistungsfähigkeit der Gesellschaft (2020 – 2021: 2%; 2022: 4%; 2023 – 2025: 6,5%); die verbleibende Verzinsung wird spätestens bei Rückzahlung ausgezahlt
- Anpassung der Sicherheiten zur Vermeidung von Vorfinanzierungsbedarf der Gesellschaft
  - ALLE Grundschuldsicherheiten bleiben den Anleihegläubigern weiterhin vollständig als Sicherheit zur Verfügung

# Finanzierungskonzept verschafft der Gesellschaft in den nächsten Jahren ausreichende Liquidität zur Umsetzung des Turnaround

Liquiditätsentwicklung 2020 bis 2025



- Liquiditätsentlastung durch das Finanzierungskonzept
- Stets mindestens 1 Mio. EUR an freier Liquidität vorhanden
- Die vorhandene Liquidität lässt keine weiteren liquiditätswirksamen Abflüsse zu
- Gesellschaft muss sich zu 100% auf die Restrukturierungsmaßnahmen konzentrieren

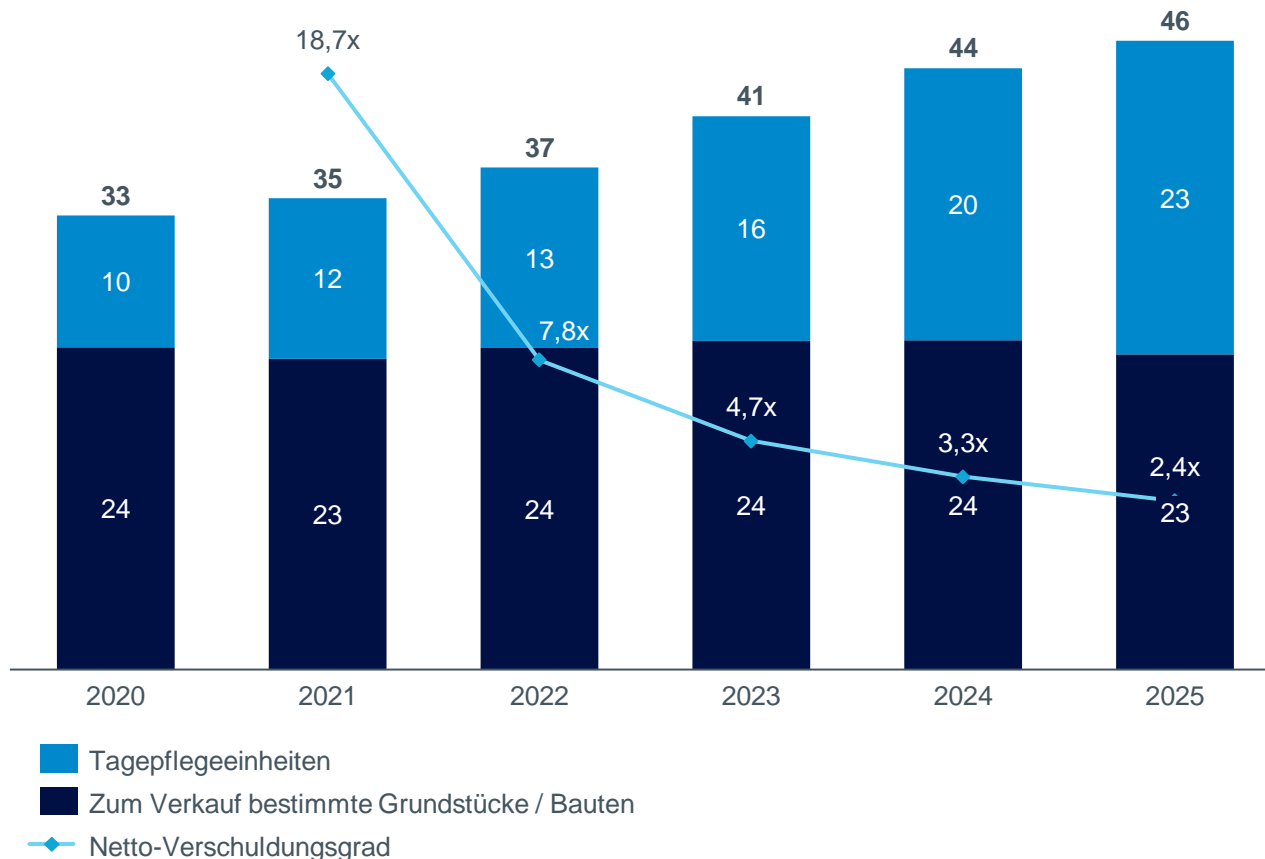
— Liquidität ohne Anpassung — Liquidität IBR

# Refinanzierung und Sicherheiten

# Refinanzierungsfähigkeit 2025 durch niedrigen netto Verschuldungsgrad i.H.v. 2,4x in Verbindung mit steigenden Sicherheiten Refinanzierung in 2025 in jedem Fall möglich

## Reduzierung des Netto-Verschuldungsgrades

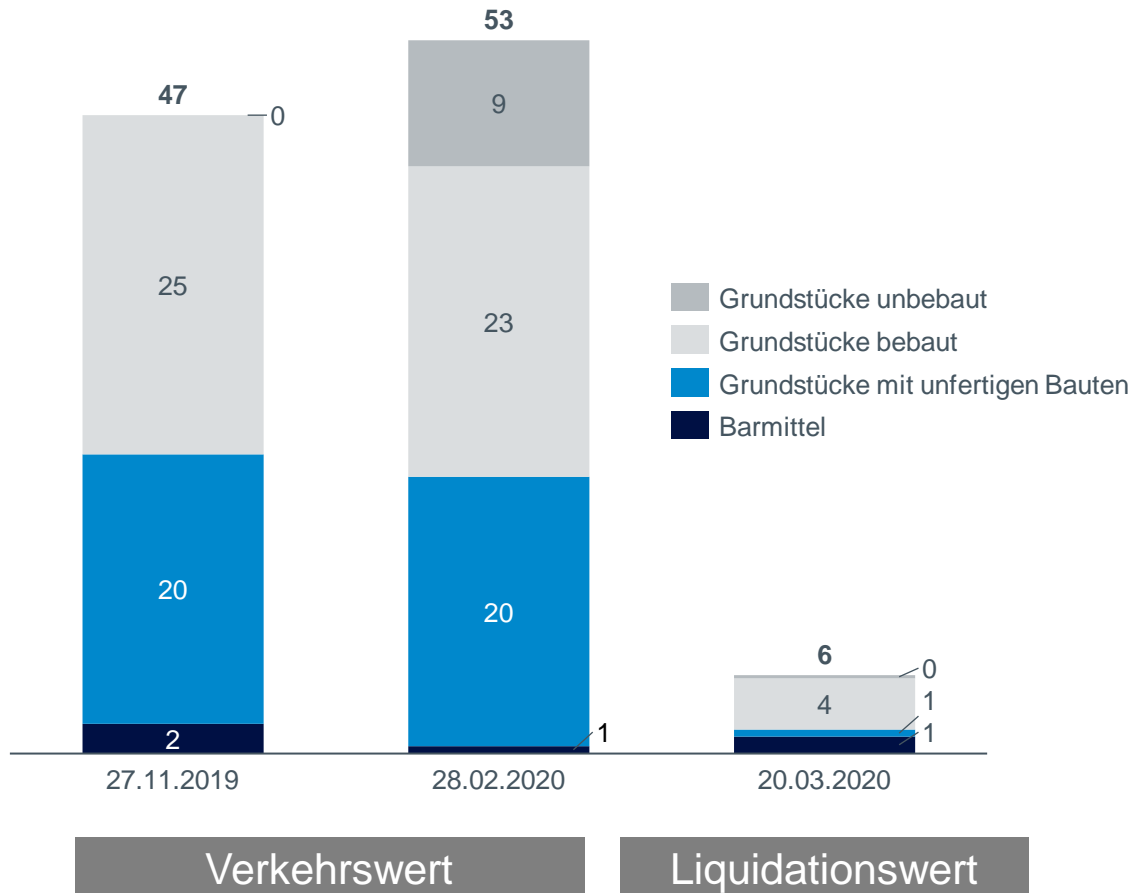
Aufbau Sicherheitenbestands nach Bilanzwerten [Mio. EUR nach AHK]



- Vermögensaufbau von bis zu 23 Mio. EUR geplant, durch Nichtverkauf der Tagespflegen
- Umlaufvermögen auf konstantem Niveau von 24 Mio. EUR unterstellt
- Zunahme der Sicherheiten
- Reduktion des Netto-Verschuldungsgrades von 18,7x auf 2,4x bis zum Jahr 2025 geplant
- Damit wird Refinanzierungsfähigkeit des Unternehmens planerisch erreicht werden
- Rückzahlung des Nominalwertes der Anleihen und Stundung nebst Zinsen möglich

# Der Liquidationswert der Sicherheiten liegt gemäß Schultze & Braun deutlich unter den Verkehrswerten und würde im Insolvenzfall ca. 13% für die Anleihe bedeuten

Sicherheitenbestand zum 28.02.2020 [Mio. EUR]



- Liquidationswertgutachten durch Schultze & Braun (größte Insolvenzverwalterkanzlei Deutschlands)
- Der Sicherheitenbestand nach Verkehrswerten beläuft sich per 28.02.2020 auf rd. 53 Mio. EUR
- Verkehrswerte sind Fortführungswerte und bedingen einen laufenden Pflegebetrieb sowie im Verkauf entsprechende Mietgarantien
- Im Rahmen einer Liquidation würden sich die Werte gemäß Gutachten auf ca. 5,82 Mio. EUR reduzieren
- Speziell unbebaute oder unfertig bebaute Grundstücke wären in einer Insolvenz nicht mit den Fortführungswerten verwertbar
- Nach Berücksichtigung von Verfahrenskosten etc. würde sich die Gesamtbefriedigungsquote auf ca. 13,0% belaufen

Impressum

**SeniVita Social Estate AG**  
Wahnfriedstraße 3  
D-95444 Bayreuth

Web: [www.senivita-social-estate.de](http://www.senivita-social-estate.de)

---