

Zwischenabschluss

zum 30. Juni 2015

SeniVita Social Estate AG

Parsifalstr. 31

95445 Bayreuth

ZWISCHENBILANZ

SeniVita Social Estate AG, Bayreuth

zum

30. Juni 2015

AKTIVA

PASSIVA

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR		EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Übertrag		9.248.623,77	2.071.351,65	Übertrag	33.327.678,37	7.535.225,12	11.141.755,15 10.983.999,01
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 2.541.415,04 (EUR 7.326.551,59)			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,00		130.000,00	7. sonstige Verbindlichkeiten	<u>90.106,27</u>		<u>94.646,06</u>
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00		8.661.579,94	- davon aus Steuern EUR 5.968,32 (EUR 764,60)		33.417.784,64	11.078.645,07
3. sonstige Vermögensgegenstände	<u>18.306,77</u>		<u>189.935,42</u>	- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 5.968,32 (EUR 964,60)			
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 0,00 (EUR 35.446,67)		18.306,77	8.981.515,36				
III. Kassenbestand, Bundesbank- guthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		31.657.939,27	183.596,41	Sonstige Passiva		0,00	62,21
C. Rechnungsabgrenzungsposten		28.139,95	0,00				
		<u>40.953.009,76</u>	<u>11.236.463,42</u>			<u>40.953.009,76</u>	<u>11.236.463,42</u>

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2015 bis 30.06.2015

SeniVita Social Estate AG, Bayreuth

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse aus dem Verkauf und der Verwaltung von Grundstücken		7.381,58	82.885,18
2. Erhöhung des Bestands in Ausführung befindlicher Bauaufträge		1.970.555,68	4.017.364,31
3. sonstige betriebliche Erträge		26.560,93	1.346,82
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen		1.976.930,39	3.342.388,34
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	95.304,08		29.274,59
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>11.618,05</u>		<u>7.621,62</u>
		106.922,13	36.896,21
6. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		170.566,86	4.516,91
7. sonstige betriebliche Aufwendungen		2.272.303,86	15.352,93
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		246,69	212.937,93
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>263.413,84</u>	<u>58.528,33</u>
- davon an verbundene Unternehmen EUR 41.700,00 (EUR 21.336,55)			
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		2.785.392,20-	856.851,52
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		65,06	85,23
Übertrag		<u>2.785.457,26-</u>	<u>856.766,29</u>

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2015 bis 30.06.2015

SeniVita Social Estate AG, Bayreuth

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Übertrag		2.785.457,26-	856.766,29
12. auf Grund einer Gewinn- gemeinschaft, eines Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsvertrags abgeführte Gewinne		0,00	856.766,29
		<hr/>	<hr/>
13. Jahresfehlbetrag		2.785.457,26	0,00
14. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		0,00	30.869,60
		<hr/>	<hr/>
15. Bilanzverlust		2.785.457,26	30.869,60-
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Brutto-Anlagenspiegel zum 30.06.2015

SeniVita Social Estate AG
Bayreuth

	Anschaffungs- Herstellungskosten 01.01.2015 EUR	Zugänge Abgänge- EUR	Umbuchungen EUR	kumulierte Abschreibungen 30.06.2015 EUR	Abschreibungen Zuschreibungen- vom 01.01.2015 bis 30.06.2015 EUR	Buchwert 30.06.2015 EUR	Buchwert 31.12.2014 EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände							
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	4.921.174,26	7.436,54		212.375,71	166.318,45	4.716.235,09	4.875.117,00
Immaterielle Vermögensgegenstände	4.921.174,26	7.436,54		212.375,71	166.318,45	4.716.235,09	4.875.117,00
II. Sachanlagen							
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	51.477,79			16.033,20	4.248,41	35.444,59	39.693,00
Sachanlagen	51.477,79			16.033,20	4.248,41	35.444,59	39.693,00
	4.972.652,05	7.436,54		228.408,91	170.566,86	4.751.679,68	4.914.810,00

SeniVita Social Estate AG, Bayreuth

Anhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2015 bis 30. Juni 2015

Allgemeine Angaben

Die Gesellschaft ist eine kleine Kapitalgesellschaft i. S. v. § 267 Abs. 1 HGB. Der Zwischenabschluss zum 30. Juni 2015 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.

Mit Verschmelzungsvertrag vom 2. Februar 2015 wurde gemäß §§ 2 bis 35, 46 ff. UmwG das Vermögen der SeniVita Management GmbH als Ganzes mit allen Rechten und Verbindlichkeiten unter Ausschluss der Liquidation auf die SeniVita Social Estate AG (vormals SeniVita Bau GmbH) verschmolzen; Verschmelzung durch Aufnahme. Aufgrund der Verschmelzung sind die Beträge des Geschäftsjahres mit den Beträgen des vorhergehenden Geschäftsjahres nicht vergleichbar.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und Bilanz Erläuterungen

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.

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 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

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.

Aufgrund des von der Hauptversammlung und Aufsichtsrats vorgelegten Beschlussvorschlags wurde das Grundkapital am 25.03.2015 gegen Barleinlage um EUR 5.000.000,00 durch Ausgabe von 5.000.000 auf den Inhaber lautende nennbetragslose Stückaktien erhöht. Der Ausgabebetrag wurde auf EUR 1,00 festgesetzt.

Im Geschäftsjahr wurden EUR 27.488,76 in die Kapitalrücklage eingestellt.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 2.541.415,04 enthalten eine Darlehensverbindlichkeit in Höhe von EUR 1.800.000,00 gegenüber der Gesellschafterin SeniVita Sozial gGmbH die mit 6 % verzinst wird. Darüber hinaus sind Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin SeniVita Sozial gGmbH in Höhe von EUR 49.969,80 enthalten. Den sonstigen Verbindlichkeiten können EUR 741.415,04 zugerechnet werden.

Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin SeniVita Sozial gGmbH in Höhe von EUR 15.365,60 sowie Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 100,00.

Sonstige Angaben

Als Vorstände waren im Berichtszeitraum bestellt:

- Herr Dr. Horst Wiesent, Kaufmann (Vorsitzender)
- Herr Eberhardt Jach, Kaufmann
- Herr Uwe Seifen, Kaufmann (seit 1.09.2015; eingetragen ins Handelsregister am 10.09.2015)

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft setzte sich wie folgt zusammen:

- Herr Dr. Alexander Tesche, Vorstand der Ed. Züblin AG (Vorsitzender)
- Herr Anton Kummert, Steuerberater (stellvertretender Vorsitzender)
- Herr Prof. Dr. Arnold Weissman, selbstständiger Unternehmer

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

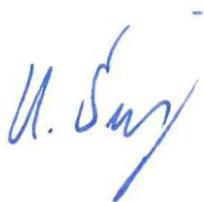
Bayreuth, im September 2015



Dr. Horst Wiesent



Eberhard Jach



Uwe Seifen

Lagebericht 30.06.2015

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. Nachtragsbericht

- IV. Prognosebericht

- V. Chancen- und Risikobericht
 - 1. Risikobericht
 - 2. Chancenbericht
 - 3. Gesamtaussage

- VI. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

- VII. Bericht über Zweigniederlassungen

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 Hausverwaltung 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.

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.

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 gegeben zur Bedienung der Nachfrage nach

Pflegeplätzen, insbesondere in alternativen neuen Formen.

2. Geschäftsverlauf

Das Geschäftsjahr 2015 ist im ersten Halbjahr erwartungsgemäß verlaufen.

Im Frühjahr 2015 konnte die Wandelanleihe mit einem Volumen von bis zu 50 Mio. erfolgreich an der Deutschen Börse platziert werden.

Die dafür angefallenen Kosten in Höhe von TEUR 1.729 sowie die Zinsen in Höhe von TEUR 222 schlugen sich deshalb im Geschäftsjahr 2015 in der Gewinn- und Verlustrechnung zu Buche.

Bezüglich der Bauprojekte konnten wir Anfang des Jahres ein Grundstück in Maisach erwerben auf dem bereits die Bauarbeiten begonnen haben.

Bedingt durch die, im Vergleich zum Vorjahr, gestiegenen Aufwendungen für die Platzierung der Wandelanleihe beläuft sich das Betriebsergebnis auf TEUR – 2.785 und somit um TEUR 3.642 unter dem Vorjahreswert.

3. Lage

Die Lage des Unternehmens entspricht den erwarteten Planzahlen.

a) Ertragslage

Unsere wesentliche Ergebnisquelle basiert auf dem Verkauf von Immobilien an die SeniVita Sozial gGmbH sowie an Dritte Vertragspartner.

Das Bauvorhaben in Maisach geht gut voran, sodass zu Beginn des nächsten Jahres mit den ersten Wohnungsverkäufen zu rechnen ist.

Der Kauf weiterer, bereits betriebener Objekte, ist ebenfalls in der Planung. Hier ist ohne große zeitliche Verschiebungen nach dem Kauf bis Ende des Jahres mit ersten Umsatzerlösen aus Wohnungsverkäufen zu rechnen.

b) Finanzlage

Unsere Finanzlage ist als stabil zu bezeichnen.

Unser Finanzmanagement ist darauf ausgerichtet, Verbindlichkeiten stets innerhalb der Zahlungsfrist zu begleichen und Forderungen innerhalb der Zahlungsziele zu vereinnahmen.

Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bestehen nicht.

Die Verbindlichkeit in Höhe von TEUR 1.500 gegenüber der Firma Pöhner GmbH konnte noch im Jahr 2014 getilgt werden.

Zur Finanzierung des Grundstücks in Maisach wurde zu Beginn des Jahres 2015 ein Darlehen in Höhe von TEUR 1.800 von der SeniVita Sozial gGmbH gewährt.

Durch Platzierung einer Wandelschuldverschreibung von bis zu TEUR 50.000 an der Deutschen Börse stiegen die Gesamtverbindlichkeiten gegenüber dem Vorjahr um TEUR 22.125 auf TEUR 32.704.

Guthaben bei Kreditinstituten bestehen in Höhe von insgesamt TEUR 31.658. Kontokorrentlinien bestehen nicht.

c) Vermögenslage

Unsere Bilanzsumme hat sich auf TEUR 40.953 erhöht. Dies resultiert auf der Aktivseite überwiegend aus dem Anstieg der Guthaben bei Kreditinstituten und auf der Passivseite aus der neuen Bilanzposition der Anleihe.

4. Finanzielle Leistungsindikatoren

Wir ziehen für unsere interne Unternehmenssteuerung die Kennzahlen Umsatzrendite, EBIT und den cash flow heran.

Die Umsatzrendite berechnen wir mit dem EBITDA im Verhältnis zu den Umsatzerlösen, den EBIT aus Gewinn vor Zinsen und den cash flow aus der Summe aus Jahresergebnis (vor EAV), Abschreibungen und Dotierung (bzw. Auflösung) von Rückstellungen.

Die Umsatzrendite beträgt im Geschäftsjahr -117,32 % (Vj: 17,24 %). Der EBIT beläuft sich auf TEUR -2.522 und ist somit um TEUR 3.225 geringer als im Vorjahr. Der cash flow beträgt TEUR -2.615.

III. Nachtragsbericht

Kurz nach dem Bilanzstichtag hat die SeniVita Social Estate AG ein Grundstück in Bad Wiessee erstanden.

Auch hier wird eine Pflegeeinrichtung nach dem Konzept „AltenPfleger 5.0“ entstehen.

Zum 1. September kann die SeniVita Social Estate einen weiteren und damit dritten Vorstand in Ihren Reihen begrüßen. Herr Uwe Seifen wird als Vorstand COO tätig sein.

IV. Prognosebericht

Im Jahr 2015 plant die SeniVita Social Estate AG für das Konzept Altenpflege 5.0 neue Standorte zu projektieren. Es werden Wohnanlagen für Pflegebedürftige erworben, geplant, gebaut und daraufhin verkauft oder vermietet. Weiterhin wird die SeniVita Social Estate AG als Franchise-Geber für Altenpflege 5.0 auftreten.

Die wichtigsten geplanten Investitionen betreffen Bad Wiessee (EUR 10,8 Mio.), Hummeltal (EUR 7,8 Mio.) und Ebelsbach (EUR 4,2 Mio.). Die Verkaufserlöse aus diesen Projekten werden sich vorwiegend erst im Jahr 2016 niederschlagen.

Wir erwarten für das Geschäftsjahr 2015 ein deutlich 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.

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 das 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 2016 erwarten wir eine positive Entwicklung, da wir mit dem neuen Geschäftsmodell wesentlich mehr Umsätze erzielen können. Durch die Einführung wird das Betriebsergebnis evtl. noch negativ ausfallen. Für die Folgejahre erwarten wir jedoch deutliche 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 gmbH 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 -einkünfte vermittelt.

VII. Bericht über Zweigniederlassungen

Zweigniederlassungen werden von der Gesellschaft nicht unterhalten.

Bayreuth, im September 2015

Horst Wiesent

SeniVita Social Estate AG
Dr. Horst Wiesent
Vorstand

Eberhard Jach

SeniVita Social Estate AG
Eberhard Jach
Vorstand

U. Seifen

SeniVita Social Estate AG
Uwe Seifen
Vorstand