

# **Wertpapierprospekt**

**für das öffentliche Angebot von bis zu 15.000 auf den Inhaber lautenden  
Teilschuldverschreibungen mit einem maximalen Gesamtnennbetrag von  
EUR 15.000.000,00**

6,5 % p.a. Anleihe von 2011 - 2016

der

**SeniVita Sozial gemeinnützige GmbH**  
Bayreuth

*International Securities Identification Number: DE000A1KQ3C2*

*Wertpapier-Kenn-Nummer: A1K Q3C*

3. Mai 2011

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>I.</b>	<b>ZUSAMMENFASSUNG DES PROSPEKTES.....</b>	<b>7</b>
1.	Zusammenfassung in Bezug auf die Schuldverschreibungen und das Angebot .....	7
2.	Allgemeine Informationen zur Emittentin und ihrer Geschäftstätigkeit .....	11
	a) Die SeniVita-Gruppe.....	11
	b) Überblick / Haupttätigkeitsbereiche der Emittentin.....	11
	c) Informationen zum Marktumfeld .....	12
	d) Wettbewerbsstärken der Emittentin .....	13
	e) Unternehmensstrategie der Emittentin.....	14
	f) Weitere wesentliche Angaben über die Emittentin .....	14
3.	Ausgewählte Finanzdaten der Emittentin .....	15
4.	Zusammenfassung der Risikofaktoren .....	17
	a) Marktbezogene Risiken .....	17
	b) Risiken in Bezug auf die Emittentin .....	17
	c) Risiken in Bezug auf die Anleihe .....	18
<b>II.</b>	<b>RISIKOFAKTOREN.....</b>	<b>19</b>
1.	Marktbezogene Risiken.....	19
	a) Die Geburtenrate in Deutschland geht zurück und Prognosen bezüglich der Lebenserwartung der Bevölkerung können sich als falsch erweisen. Hierdurch könnte die Zahl der Pflegebedürftigen sinken.....	19
	b) Die Kosten für ca. 20 % der Heimaufenthalte bei der Emittentin werden von Sozialhilfeträgern übernommen. Die Sozialhilfeträger könnten ihre Kostenübernahme insbesondere aufgrund der angespannten finanziellen Lage der öffentlichen Haushalte reduzieren .....	20
	c) Gesetzesänderungen, insbesondere im Gesundheitswesen, können zu finanziellem Mehraufwand für pflegebedürftige Personen oder den Betrieb von Pflegeheimen führen oder die Attraktivität der häuslichen und/oder ambulanten Pflege gegenüber Pflegeheimen steigern. ....	21
	d) Rezession und schlechte Arbeitsmarktlage können zur Verringerung der Inanspruchnahme stationärer Pflege führen.....	21
	e) Medizinische, pharmazeutische und gesundheitstechnische Fortschritte können zur Vermeidung/Verkürzung der Pflegebedürftigkeit führen. Dies träge die Emittentin insbesondere nachteilig im Fall medizinischer Fortschritte bei der Diagnose oder Therapierbarkeit des Prader-Willi-Syndroms. ....	22
	f) Zunehmender Wettbewerb, insbesondere durch günstige ausländische Haushaltshilfen, sowie durch Betreiber alternativer Pflegeangebote und Krankenhäuser, die das Geschäftsfeld der Pflege von Senioren oder schwerstpflegebedürftiger Kinder	

	erschließen, kann zu sinkender Auslastung von Pflegeeinrichtungen führen.....	23
2.	Risiken in Bezug auf die Emittentin .....	24
a)	Es steht zu erwarten, dass der Fachkräftemangel im Bereich der Pflege zunimmt.....	24
b)	Für die Emittentin gelten zahlreiche Qualitätsvorschriften und sie unterliegt in vielerlei Hinsicht behördlichen Kontrollen und Auflagen. ....	24
c)	Das bestehende Risikomanagementsystem wird den Anforderungen an die Größe, das Geschäftsfeld und das geplante Wachstum der Emittentin noch nicht gerecht.....	25
d)	Der Erfolg der Geschäftstätigkeit der Emittentin hängt von wenigen Schlüsselpersonen sowie davon ab, ob qualifiziertes Personal dauerhaft gebunden werden kann. Das gilt insbesondere für Herrn Dr. Wiesent, der gleichzeitig potenzielle Interessenkonflikte hat. .	25
e)	Die Errichtung/Eröffnung von neuen Pflegeheimen kann sich verzögern. ....	26
f)	Die Emittentin ist steuerlichen Risiken ausgesetzt, insbesondere, dass die Steuerbefreiung wegen Gemeinnützigkeit – auch rückwirkend - aberkannt wird.....	27
g)	Das Haupthaus der Pflegeeinrichtung in Marktredwitz ist als Denkmalschutzobjekt vielen Auflagen unterworfen.....	28
h)	Die SeniVita Sozial gGmbH ist in ihrer Geschäftstätigkeit stark von der SeniVita-Gruppe abhängig. ....	28
i)	Die Geschäftstätigkeit der Emittentin beschränkt sich regional im Wesentlichen auf ländliche Gebiete Nordbayerns, so dass sie von nachteiligen Entwicklungen in dieser Region besonders betroffen ist. ....	29
j)	Die Emittentin ist Risiken aus dem Vertrag über den Erwerb einer Immobilie in Hummeltal ausgesetzt, insbesondere, dass der Vertrag nichtig ist oder rückabgewickelt wird. ....	29
3.	Risiken in Bezug auf die Anleihe .....	30
a)	Bisher fehlt ein öffentlicher Markt und auch zukünftig wird es keinen organisierten Markt für die Anleihe der Emittentin geben.	30
b)	Der Kurs der Teilschuldverschreibungen ist möglicherweise volatil. .....	30
c)	Das mögliche Angebot weiterer Schuldverschreibungen birgt Risiken für Anleger. ....	30
d)	Die Schuldverschreibungen können vorzeitig zurückgezahlt werden. ....	31
e)	Die Mehrheit der Anleihegläubiger kann nachteilige Beschlüsse für alle Anleger fassen. ....	31

	f)	Der Marktpreis für die Schuldverschreibungen könnte in Folge von Änderungen des Marktzinses oder des Unternehmensratings fallen. ....	31
	g)	Die Teilschuldverschreibungen sind nicht besichert.....	32
<b>III.</b>		<b>ALLGEMEINE INFORMATIONEN.....</b>	<b>33</b>
	1.	Verantwortlichkeit für den Inhalt des Prospektes.....	33
	2.	Zukunftsgerichtete Aussagen.....	33
	3.	Hinweis zu Quellen der Marktangaben sowie zu Fachbegriffen .....	34
	4.	Abschlussprüfer .....	35
	5.	Hinweis zu Finanz- und Zahlenangaben .....	35
	6.	Einsehbare Dokumente.....	35
<b>IV.</b>		<b>DIE SCHULDVERSCHREIBUNGEN UND DAS ANGEBOT .....</b>	<b>37</b>
	1.	Gegenstand des Angebotes.....	37
	2.	Rendite .....	38
	3.	Besicherung und Rang.....	38
	4.	Rating .....	38
	5.	Informationen zum Angebot .....	39
	6.	Einbeziehung in den Börsenhandel; Zahlstelle.....	40
	7.	Verkaufsbeschränkungen.....	40
	8.	ISIN, WKN .....	40
	9.	Übernahme .....	41
	10.	Interessen von Seiten natürlicher und juristischer Personen, die an der Emission / dem Angebot beteiligt sind.....	41
	11.	Gründe für das Angebot und Verwendung des Emissionserlöses .....	42
<b>V.</b>		<b>ANLEIHEBEDINGUNGEN.....</b>	<b>43</b>
<b>VI.</b>		<b>ALLGEMEINE INFORMATIONEN ÜBER DIE GESELLSCHAFT .....</b>	<b>57</b>
	1.	Sitz, Geschäftsjahr, Dauer, Gegenstand .....	57
	2.	Historische Entwicklung der heutigen Emittentin .....	57
	3.	Konzernstruktur.....	58
	4.	Angaben über das Kapital der Gesellschaft .....	59
	5.	Organe der Emittentin .....	59
		a) Überblick .....	59
		b) Geschäftsführung .....	60
		c) Gesellschafterversammlung .....	61
	6.	Corporate Governance.....	62
	7.	Hauptgesellschafter .....	62
	8.	Steuerliche Verhältnisse .....	62
<b>VII.</b>		<b>GESCHÄFTSTÄTIGKEIT DER EMITTENTIN.....</b>	<b>63</b>
	1.	Wichtigste Märkte.....	63
	2.	Die SeniVita-Gruppe .....	67

3.	Haupttätigkeitsbereiche der Emittentin .....	67
4.	Unternehmensstrategie der Emittentin .....	74
5.	Wettbewerbsstärken der Emittentin.....	74
6.	Wesentliche Verträge der Emittentin .....	76
7.	Investitionen.....	78
8.	Rechtsstreitigkeiten / Verfahren vor Verwaltungsbehörden .....	78
9.	Regulatorische Rahmenbedingungen .....	79
<b>VIII.</b>	<b>AUSGEWÄHLTE FINANZIELLE INFORMATIONEN DER EMITTENTIN.</b>	<b>84</b>
<b>IX.</b>	<b>BESTEUERUNG IN DER BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND .....</b>	<b>86</b>
1.	Allgemeiner Hinweis.....	86
2.	Einkommensbesteuerung unbeschränkt steuerpflichtiger natürlicher Personen .....	86
a)	Zinsen auf die Unternehmensanleihe .....	86
b)	Besteuerung von Veräußerungsgewinnen.....	86
3.	Teilschuldverschreibungen im Betriebsvermögen .....	87
4.	Erbschaft- und Schenkungssteuern .....	87
5.	Sonstige Steuern .....	88
<b>GLOSSAR</b>	<b>89</b>	

## FINANZTEIL

<b>I.</b>	<b>Geprüfter Jahresabschluss zum 31. Dezember 2010 der SeniVita Sozial gGmbH, Bayreuth .....</b>	<b>F-2</b>
A.	Bilanz zum 31. Dezember 2010.....	F-3
B.	Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 1. Januar 2010 bis 31. Dezember 2010.....	F-4
C.	Anhang für das Geschäftsjahr 1. Januar 2010 bis zum 31. Dezember 2010.....	F-5
D.	Kapitalflussrechnung.....	F-8
E.	Bestätigungsvermerk 2010 .....	F-9
<b>II.</b>	<b>Geprüfter Jahresabschluss für das Rumpfgeschäftsjahr zum 31. Dezember 2009 der SeniVita Sozial gGmbH, Bayreuth .....</b>	<b>F-10</b>
A.	Bilanz zum 31. Dezember 2009.....	F-11
B.	Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 28. Oktober 2009 bis 31. Dezember 2009.....	F-12
C.	Anhang für das Geschäftsjahr 28. Oktober 2009 bis zum 31. Dezember 2009 .....	F-13
D.	Bestätigungsvermerk 2009 .....	F-14

<b>III. Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2009 .....</b>	<b>F-15</b>
A. Kapitalflussrechnung .....	F-16
B. Bescheinigung.....	F-17
<b>IV. Geprüfte Pro-Forma-Finanzinformationen zum 31. Dezember 2010 der Senivita Sozial gGmbH, Bayreuth.....</b>	<b>F-18</b>
A. Pro-Forma-Gewinn- und Verlustrechnung für 2010.....	F-19
B. Erläuterungen zu den Pro-Forma-Finanzinformationen.....	F-21
C. Bescheinigung.....	F-23
<b>GESCHÄFTSGANG UND AUSSICHTEN .....</b>	<b>G-1</b>
<b>UNTERSCHRIFTENSEITE .....</b>	<b>U-1</b>

## I. ZUSAMMENFASSUNG DES PROSPEKTES

*Die nachfolgende Zusammenfassung ist eine Einführung zu diesem Prospekt und fasst Informationen dieses Prospektes zusammen. Die nachfolgende Zusammenfassung gibt lediglich einen Überblick. Anleger sollten daher den gesamten Prospekt aufmerksam lesen und jede Entscheidung zur Anlage in Wertpapiere der Gesellschaft auf die Prüfung des gesamten Prospektes stützen. Diese Zusammenfassung enthält in die Zukunft gerichtete Aussagen, d.h. Aussagen, die sich nicht auf historische Tatsachen und Ereignisse beziehen. Diese Aussagen können sich nachträglich als fehlerhaft erweisen.*

Die SeniVita Sozial gemeinnützige GmbH, Bayreuth (nachfolgend auch „**SeniVita Sozial gGmbH**“, die „**Gesellschaft**“ oder die „**Emittentin**“ genannt) übernimmt die Verantwortung für den Inhalt dieser Zusammenfassung und erklärt, dass ihres Wissens die Angaben in dieser Zusammenfassung richtig und keine wesentlichen Umstände ausgelassen sind.

Die Gesellschaft kann für den Inhalt dieser Zusammenfassung haftbar gemacht werden. Dies gilt jedoch nur für den Fall, dass die Zusammenfassung irreführend, unrichtig oder widersprüchlich ist, wenn sie zusammen mit den anderen Teilen dieses Prospekts gelesen wird.

Für den Fall, dass vor einem Gericht Ansprüche aufgrund der in diesem Prospekt enthaltenen Informationen geltend gemacht werden, könnte der als Kläger auftretende Anleger in Anwendung der einzelstaatlichen Rechtsvorschriften der Staaten des europäischen Wirtschaftsraums die Kosten für die Übersetzung des Prospektes vor Prozessbeginn zu tragen haben.

### 1. Zusammenfassung in Bezug auf die Schuldverschreibungen und das Angebot

Emittentin:	SeniVita Sozial gemeinnützige GmbH
Beschreibung der Schuldverschreibungen:	Inhaber-Teilschuldverschreibungen (die „ <b>Teilschuldverschreibungen</b> “, die „ <b>Schuldverschreibungen</b> “ oder zusammen auch die „ <b>Anleihe</b> “) im Nennbetrag von je EUR 1.000,00 bis zu einem Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 15.000.000,00. Die Laufzeit beträgt 5 Jahre, sofern die Teilschuldverschreibungen nicht ganz oder teilweise vorzeitig zurückgezahlt werden.
Status der Schuldverschreibungen:	Die Schuldverschreibungen begründen nicht besicherte Verbindlichkeiten der Emittentin.
Negativverpflichtung:	Die Anleihebedingungen enthalten Bestimmungen, wo-

nach die Emittentin sich - vorbehaltlich bestimmter Ausnahmen - verpflichtet, keine Sicherheiten zur Besicherung von sogenannten Kapitalmarktverbindlichkeiten zu gewähren und ihre Tochterunternehmen zu veranlassen, keine solchen Sicherheiten zu bestellen. Kapitalmarktverbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten aus der Rückzahlung aufgenommener Geldbeträge, die durch Schuldverschreibungen oder sonstige Wertpapiere mit einer ursprünglichen Laufzeit von mehr als einem Jahr, die an einer Börse oder an einem anerkannten Wertpapiermarkt notiert oder gehandelt werden oder werden können, verbrieft oder verkörpert sind.

Mehrheitsbeschlüsse:

Die Anleihebedingungen der Teilschuldverschreibungen enthalten Regelungen gemäß dem Gesetz über Schuldverschreibungen aus Gesamtemissionen von 2009 (Schuldverschreibungsgesetz) wonach ein Mehrheitsbeschluss einer Versammlung der Schuldverschreibungsgläubiger für alle Schuldverschreibungsgläubiger bindend sein kann, auch für solche Gläubiger, die ihr Stimmrecht nicht ausgeübt haben oder die gegen den Beschluss gestimmt haben.

Anwendbares Recht:

Die Teilschuldverschreibungen unterliegen deutschem Recht.

Kontrollwechsel und Drittverzug:

Es gibt ein Sonderkündigungsrecht, wenn Herr Dr. phil. Horst Wiesent – anders als in Folge eines Erbfalles - nicht mehr direkt oder indirekt die Mehrheit an der Emittentin hält (Kontrollwechsel) oder wenn Drittverzug, d.h. Verzug mit bestimmten Verbindlichkeiten gegenüber Dritten, in Höhe von wenigstens EUR 1 Mio. (cross default) vorliegt.

Öffentliches Angebot:

In Deutschland erfolgt ein öffentliches Angebot durch die SeniVita Sozial gemeinnützige GmbH.



Privatplatzierung:	Weiterhin werden die Teilschuldverschreibungen im Rahmen von Privatplatzierungen bei ausgewählten institutionellen Investoren in Deutschland sowie international angeboten.
Angebotszeitraum:	9. Mai 2011 bis 30. April 2012
Ausgabebetrag:	Der Ausgabebetrag beträgt 100 % des Nominalbetrages je Teilschuldverschreibung (EUR 1.000,00) bis einschließlich des Tages an dem die Notierung des Handels der Teilschuldverschreibungen im Freiverkehr an der Frankfurter Wertpapierbörse aufgenommen wird. Danach entspricht der Ausgabebetrag dem Schlusskurs der Teilschuldverschreibungen im elektronischen Handelssystem der Frankfurter Wertpapierbörse am Vortag der Zeichnung zzgl. Stückzinsen für den Zeitraum vom Emissionstermin (einschließlich) bis zu dem Kalendertag (einschließlich), der dem zweiten Bankarbeitstag, an dem der Anleger sein kontoführendes Kreditinstitut anweist, den Nennbetrag zuzüglich etwaiger Stückzinsen auf das Konto der Emittentin bei der Zahlstelle zu überweisen, vorangeht.
Einbeziehung in den Börsenhandel:	Die Teilschuldverschreibungen sollen voraussichtlich ab dem 17. Mai 2011 in den Handel im Freiverkehr (Entry Standard) an der Frankfurter Wertpapierbörse einbezogen werden.
Lieferung und Abrechnung:	Die bis dahin begebenen Teilschuldverschreibungen werden voraussichtlich am 17. Mai 2011 gegen Zahlung des Ausgabebetrages zzgl. der üblichen Effektenprovision geliefert. Die später begebenen Teilschuldverschreibungen werden voraussichtlich 5 Bankarbeitstage (in Frankfurt am Main) nach Zugang der Zeichnungserklärung bei der Emittentin gegen Zahlung des Ausgabebetrages zzgl. der üblichen Effektenprovision geliefert.
Emissionstermin:	Voraussichtlich der 17. Mai 2011.

- Verwendung des Emissionserlöses: Der Netto-Emissionserlös soll zum Erwerb von Immobilien von Pflegeeinrichtungen, die bereits von der Emittentin betrieben werden, sowie zur Erweiterung einer bestehenden Pflegeeinrichtung und Neubau einer weiteren Pflegeeinrichtung genutzt werden.
- Verkaufsbeschränkungen: Die Teilschuldverschreibungen sind und werden weder nach den Vorschriften des U.S. Securities Act von 1933 in der jeweils gültigen Fassung (der „**Securities Act**“) noch bei der Wertpapieraufsichtsbehörde eines Bundesstaates der Vereinigten Staaten von Amerika registriert und dürfen außer in Ausnahmefällen auf Grund einer Befreiung von den Registrierungserfordernissen des Securities Act in den Vereinigten Staaten von Amerika weder direkt noch indirekt angeboten, verkauft oder dorthin geliefert werden. Die Gesellschaft hat nicht die Absicht, das Angebot oder einen Teil davon in den Vereinigten Staaten von Amerika zu registrieren oder die Teilschuldverschreibungen dort anzubieten, zu verkaufen oder dorthin zu liefern.
- Dieser Prospekt stellt in keinem Rechtsgebiet und in keiner Rechtsordnung, in dem/der ein solches Angebot gesetzeswidrig wäre, ein Angebot dar. Dieser Prospekt darf insbesondere nicht in die Vereinigten Staaten von Amerika, nach Kanada oder Japan versandt werden.
- Verzinsung: Die Teilschuldverschreibungen werden mit 6,5 % p.a. verzinst. Die Zinsen sind halbjährlich nachträglich zahlbar. Die erste Zinszahlung erfolgt am 17. November 2011. Sind Zinsen für einen Zeitraum von weniger als einem Jahr zu berechnen, erfolgt die Berechnung auf Grundlage der tatsächlich verstrichenen Tage, geteilt durch die Anzahl der Tage, Act/Act, nach der europäischen Zinsberechnungsmethode.
- Besicherung: Keine.
- Rating: Die Emittentin wurde am 1. März 2011 von der Creditre-

form Rating AG mit dem Unternehmensrating „A-“ bewertet.

## **2. Allgemeine Informationen zur Emittentin und ihrer Geschäftstätigkeit**

### **a) Die SeniVita-Gruppe**

Die SeniVita OHG (zusammen mit ihren Tochtergesellschaften die „**SeniVita-Gruppe**“) wurde 1998 gegründet und die Gruppe hat heute ca. 1.250 Mitarbeiter. Sie betreut in ihren Einrichtungen ca. 900 Bewohner und darüber hinaus im Bereich Bildung ca. 285 Schüler. Die SeniVita-Gruppe ist einer der großen privaten Träger in Bayern für Pflege, Behindertenhilfe und Bildung. Die gesamte Gruppe betreibt 13 Pflege- und Betreuungseinrichtungen sowie fünf Schulbetriebe. Die Emittentin selber ist eine 100 %-ige Tochter der SeniVita OHG und betreibt hiervon vier Pflege- und Betreuungseinrichtungen. Der Umsatz der gesamten Gruppe liegt bei ca. EUR 30 Mio. im Jahr 2010 (HGB, ungeprüft).

### **b) Überblick / Haupttätigkeitsbereiche der Emittentin**

Die SeniVita Sozial gGmbH betreibt gemeinnützige Einrichtungen in den drei Geschäftsbereichen Altenpflege, Behindertenhilfe mit Fokus auf das Prader-Willi-Syndrom und Kinderkrankenpflege. Die Emittentin ist Teil der SeniVita-Gruppe, einem der nach eigener Einschätzung führenden privaten sozialen Träger für Pflege, Bildung und Behindertenhilfe in Bayern. Alle Einrichtungen der Emittentin ebenso wie der SeniVita-Gruppe insgesamt befinden sich in ländlichen Regionen in Bayern.

Die Emittentin bietet ein breites Angebot für pflegebedürftige Menschen: Tagespflege, Kurzzeitpflege, Verhinderungspflege und vollstationäre Dauerpflege werden abgedeckt.

#### **Altenpflege**

Der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit der SeniVita-Gruppe insgesamt und auch der Emittentin liegt im Bereich Altenpflege. Die Emittentin betreibt die beiden Einrichtungen Seniorenhaus St. Vitus in Hirschaid und Seniorenhaus St. Stephanus in Eltmann. Die Emittentin beabsichtigt, die Immobilien der entsprechenden Einrichtungen in 2011 zu übernehmen. Das Seniorenhaus St. Vitus hat insgesamt 70 Betten. Es wurde im Jahre 1999 errichtet und im Jahre 2002 von der SeniVita-Gruppe übernommen. Das Seniorenhaus St. Stephanus hat 85 Betten und wurde im Jahr 2001 errichtet, im selben Jahr von der SeniVita-Gruppe übernommen und in 2003 erweitert. Insgesamt bietet die Emittentin im Bereich Altenpflege somit 155 Betten an, die mit ca. 150 Mitarbeitern betrieben werden. Circa die Hälfte dieser Mitarbeiter sind Pflegekräfte, von denen wiederum ca. 50 % ausgebildete Fachkräfte sind.

### **Kinderkrankenpflege**

Im Bereich Kinderkrankenpflege betreibt die Emittentin die Einrichtung St. Christophorus in Hirschaid. Die Einrichtung hat 17 Plätze für vollstationäre Pflege und einen Platz für Kurzzeitpflege. Die Einrichtung ist spezialisiert auf die Intensivpflege von Kindern und Jugendlichen als Alternative zum Krankenhausaufenthalt auf der Intensivstation. Die Einrichtung wurde 1999 eröffnet und beschäftigt 50 Intensivpflegekräfte und 3 Fachärzte für Kinderheilkunde als Belegärzte.

### **Behindertenhilfe**

Im Bereich Behindertenhilfe betreibt die Emittentin die Einrichtung Luisenhof St. Benedikt in Marktredwitz. Die entsprechende Immobilie steht seit 2010 im Eigentum der Emittentin. Die Einrichtung hat insgesamt 30 Betten und wurde im Jahr 2006 eröffnet. Die Emittentin ist in diesem Geschäftsbereich spezialisiert auf die Betreuung von Menschen mit dem sogenannten Prader-Willi-Syndrom. Hierbei handelt es sich um einen genetischen Defekt, der zu physischen und psychischen Störungen, vor allem einer oftmals unbeherrschbaren Esssucht, führt.

### **c) Informationen zum Marktumfeld**

Die SeniVita Sozial gGmbH agiert mit ihrem Geschäftsmodell im Wachstumsmarkt der Vollversorgung pflegebedürftiger Menschen mit der stationären Altenpflege und in spezialisierten Nischenmärkten mit der Behindertenhilfe in der Betreuung von Menschen mit dem sogenannten Prader-Willi-Syndrom und mit der Kinderkrankenpflege in der Intensivbetreuung von Kindern (Schwerstpflegebedürftige).

Der Markt für stationäre Altenpflege ist dabei maßgeblich von der zunehmenden Alterung der Bevölkerung in der Bundesrepublik geprägt, d.h. die künftige Anzahl zu pflegender Menschen und stationär zu behandelnder Personen hängt entscheidend von der zahlenmäßigen Entwicklung der Menschen im hohen Alter ab. Entsprechend der 12. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung (Quelle: Demografischer Wandel in Deutschland – Auswirkungen auf Krankenhausbehandlungen und Pflegebedürftige im Bund und in den Ländern, Statistische Ämter des Bundes und der Länder; Stand: Ausgabe 2010) wird die Gruppe der 60-Jährigen und Älteren in den kommenden Jahrzehnten stark zunehmen.

Mit zunehmendem Alter steigt dabei die Wahrscheinlichkeit deutlich an, dass ältere Menschen pflegebedürftig werden. In der 12. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung werden von Experten ausgehend von 2,25 Millionen Pflegebedürftigen im Jahr 2007, rund 2,65 Millionen im Jahr 2015 und 3,37 Millionen im Jahr 2030 erwartet. Die Versorgung der Pflegebedürftigen erfolgt im Allgemeinen durch die nächsten Angehörigen, zusammen mit/durch ambulante Pflegedienste oder in stationären Pflegeheimen.

Es kann festgehalten werden, dass aufgrund der demografischen Alterung in den kommenden Jahrzehnten trotz rückläufiger Bevölkerungszahlen mit einem Anstieg der Pflegebedürftigen zu rechnen ist

und insbesondere der Markt für stationäre Pflegeleistungen in Zukunft überproportional partizipieren wird.

In der Behindertenhilfe hat sich die Gesellschaft mit ihren Einrichtungen auf die vollstationäre Pflege von Behinderten mit dem Prader-Willi-Syndrom (nachfolgend „PWS“ genannt) spezialisiert. Aufgrund der Auftretenshäufigkeit, welche Experten mit stark schwankend und weltweit von Land zu Land verschieden zwischen 1:8.000 und 1:45.000 angeben, kann hier von einem Nischenmarkt ausgegangen werden.

Einen weiteren Nischenmarkt adressiert die Gesellschaft in der Kinderkrankenpflege, mit der Intensivbetreuung von schwerstpflegebedürftigen Kindern. Die Zielgruppe der Gesellschaft sind dabei schwerstpflegebedürftige, mehrfachbehinderte und oftmals langzeitbeatmete junge Menschen vom Säuglingsalter bis 21 Jahre. Laut Pflegestatistik 2007 wurden in diesen Altersklassen, d.h. vom Säuglingsalter bis 20 Jahre über alle Pflegestufen hinweg insgesamt 440 Pflegebedürftige in der stationären Pflege betreut.

Außerhalb der familiären und ambulanten Versorgung von Pflegebedürftigen steht die SeniVita Sozial gGmbH im Wettbewerb mit weiteren Anbietern. Zu den wichtigsten Vertretern gehören hier neben den Krankenhäusern, die Spitzenverbände der Freien Wohlfahrtspflege sowie weitere frei-gemeinnützige und private Träger.

#### **d) Wettbewerbsstärken der Emittentin**

Die Emittentin hat nach eigener Einschätzung die folgenden Wettbewerbsstärken:

Die Emittentin ist in die SeniVita-Gruppe integriert und kann so auf das langjährige Know-How und die gute Vernetzung der SeniVita-Gruppe und insbesondere ihres Geschäftsführers Herrn Dr. Horst Wiesent zurückgreifen.

Die Emittentin verfügt nach eigener Einschätzung über einen guten Ruf und hohe Akzeptanz in den Regionen, in denen sich ihre jeweiligen Einrichtungen befinden.

Die Emittentin ist mit ihren Altenpflegeeinrichtungen in dem jeweiligen Ort der alleinige Pflegeanbieter und in die Infrastruktur des jeweiligen Ortes integriert. Allerdings gibt es beim Seniorenhaus St. Vitus eine weitere Einrichtung der SeniVita-Gruppe im gleichen Ort. Wettbewerbsteilnehmer, z.B. der AWO befinden sich allerdings in benachbarten Ortschaften.

In den Bereichen Kinderkrankenpflege und Behindertenhilfe hat die SeniVita-Gruppe sich jeweils auf Bereiche spezialisiert, in denen es regional und bundesweit in der Spezialisierung nur wenig Wettbewerb gibt.

Außerdem ist durch den Verbund mit der SeniVita-Gruppe und den Schulbetrieben dieser Gruppe der Nachwuchs an Pflege- und Heilerziehungsfachkräften gesichert.

**e) Unternehmensstrategie der Emittentin**

Die Emittentin verfolgt als Unternehmensstrategie, die bestehenden Geschäftsfelder weiter auszubauen und die nach eigener Einschätzung gegebene regionale Qualitätsführerschaft im Markt zu erhalten und zu festigen. Dies soll im Wesentlichen geschehen durch die Schaffung neuer, sich an den geänderten Bedürfnissen und Anforderungen orientierender Pflegeeinrichtungen. Zu diesem Zweck sollen weitere Pflegeeinrichtungen an verschiedenen sorgsam ausgewählten Standorten eröffnet werden. Insbesondere wird angestrebt, die eigene Wertschöpfungskette zu schließen, um noch unabhängiger und effektiver tätig sein zu können. So ist es insbesondere das Ziel, sämtliche Immobilien der Senivita Sozial gGmbH betriebenen Einrichtungen in das Eigentum der Emittentin zu übernehmen sowie darüber hinaus in die Errichtung und Ausstattung dieser Pflegeeinrichtungen zu investieren.

Parallel dazu soll das bereits bestehende Personalkonzept weiterentwickelt werden, um auch in Zukunft unabhängig von etwaigem Fachkräftemangel auf dem Markt zu bleiben und qualitativ hochwertige Pflegeleistungen anbieten zu können.

Langfristig beabsichtigt die Emittentin, das zentrale Unternehmen der SeniVita-Gruppe zu werden. Dies soll zum einen durch Wachstum erreicht werden, zum anderen aber auch durch gruppeninterne Überlegungen, andere Gruppengesellschaften auf die SeniVita Sozial gGmbH zu verschmelzen, um sämtliche Pflegeleistungen in dieser zu bündeln und zentral zu steuern.

**f) Weitere wesentliche Angaben über die Emittentin**

Geschäftsführung:	Dr. Horst Wiesent
Stammkapital:	EUR 125.000,00
Mitarbeiter:	221 (davon 29 Vollzeit und 192 Teilzeit)

Mit wirtschaftlicher Wirkung zum 30. Dezember 2010 wurden auf die Emittentin vier bestehende Gesellschaften aus der SeniVita-Gruppe verschmolzen, welche in der Vergangenheit die heute seitens

der Emittentin betriebenen Heime betrieben haben. Die Emittentin selber hat vor dieser Verschmelzung keine operative Tätigkeit ausgeübt.

### 3. Ausgewählte Finanzdaten der Emittentin

Die nachfolgend zusammengefassten Finanzdaten der SeniVita Sozial gGmbH sind den an anderer Stelle in diesem Prospekt abgedruckten geprüften Jahresabschlüssen für das Rumpfgeschäftsjahr vom 28. Oktober 2009 bis 31. Dezember 2009, das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2010 sowie den geprüften Pro forma Finanzinformationen für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2010 entnommen. Die Werte in den ausgewählten Finanzangaben der Emittentin können aufgrund der Rundungen von den Werten in den vorbezeichneten Jahresabschlüssen geringfügig abweichen. Die Pro forma Finanzinformationen stellen die Situation so dar, als wenn die vorstehend unter 2. f) dargestellte Verschmelzung bereits mit Wirkung zum 1. Januar 2010 erfolgt wäre.

<b>Ausgewählte Posten der Gewinn- und Verlustrechnung in EUR</b>	<b>Pro forma 01.01.2010 - 31.12.2010 geprüft</b>	<b>01.01.2010 - 31.12.2010 geprüft</b>	<b>28.10.2009 - 31.12.2009 geprüft</b>
Erträge aus allgemeinen Pflegeleistungen	5.793.009,14	0	0
Erträge aus Unterkunft und Verpflegung	933.407,08	0	0
Sonstige betriebliche Erträge	175.844,28	0	0
Personalaufwand (Löhne und Gehälter)	-3.669.976,47	0	0
Materialaufwand <sup>1</sup>	-940.007,58	0	0
Aufwendungen für zentrale Dienste	-731.954,83		
Mieten, Pacht, Leasing	-818.178,46	0	0
Erträge aus öffentlicher und nicht-öffentlicher Förderung von Investitionen	49.236,77		
Zinsen und ähnliche Erträge	363.905,24	354.064,14	4.831,63
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>998.066,34</b>	<b>223.074,84</b>	<b>4.155,58</b>

<sup>1</sup> Die Daten dieser Zeile sind ungeprüft, sie wurden aus der geprüften Pro Forma-Gewinn- und Verlustrechnung abgeleitet.

<b>Jahresüberschuss</b>	<b>998.066,34</b>	<b>1.568.374,08</b>	<b>4.155,58</b>
-------------------------	-------------------	---------------------	-----------------

<b>Ausgewählte Posten der Bilanz in EUR</b>	<b>31.12.2010 geprüft</b>	<b>31.12.2009 geprüft</b>
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	1.717.783,00	0
Einrichtungen und Ausstattungen ohne Fahrzeuge	250.002,00	0
Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	94.292,12	0
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	4.510.364,19	6.047.099,31
Gezeichnetes Kapital	125.000,00	25.000,00
Genussrechtskapital	884.000,00	0
Kapitalrücklage	4.450.129,89	6.017.040,84
Sonstige Rückstellungen	236.274,50	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	90.478,77	141,00
<b>Bilanzsumme</b>	<b>8.440.120,85</b>	<b>6.047.099,31</b>

<b>Ausgewählte Posten der Kapitalflussrechnung in TEUR</b>	<b>01.01.2010 - 31.12.2010 geprüft</b>	<b>28.10.2009 - 31.12.2009 geprüft</b>
Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	1.765	-6.042
Cash Flow aus Investitionstätigkeit	-771	0
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit	-583	6.017
<b>Zahlungswirksame Veränderungen der liquiden Mittel</b>	<b>1.303</b>	<b>-25</b>



#### **4. Zusammenfassung der Risikofaktoren**

Nachfolgend sind die Risikofaktoren zusammengefasst, die die Fähigkeit der Gesellschaft beeinträchtigen können, ihren Verpflichtungen im Rahmen der Teilschuldverschreibungen gegenüber den Anleihegläubigern nachzukommen oder die von wesentlicher Bedeutung sind, wenn es darum geht, das Marktrisiko zu bewerten, mit dem die Teilschuldverschreibungen behaftet sind. Der Eintritt eines oder mehrerer dieser Risiken kann erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben.

##### **a) Marktbezogene Risiken**

- Die Geburtenrate in Deutschland geht zurück und Prognosen bezüglich der Lebenserwartung der Bevölkerung können sich als falsch erweisen. Hierdurch könnte die Zahl der Pflegebedürftigen sinken.
- Die Kosten für ca. 20 % der Heimaufenthalte bei der Emittentin werden von Sozialhilfeträgern übernommen. Die Sozialhilfeträger könnten ihre Kostenübernahme insbesondere aufgrund der angespannten finanziellen Lage der öffentlichen Haushalte reduzieren
- Gesetzesänderungen, insbesondere im Gesundheitswesen, können zu finanziellem Mehraufwand für pflegebedürftige Personen oder den Betrieb von Pflegeheimen führen oder die Attraktivität der häuslichen und/oder ambulanten Pflege gegenüber Pflegeheimen steigern.
- Rezession und schlechte Arbeitsmarktlage können zur Verringerung der Inanspruchnahme stationärer Pflege führen.
- Medizinische, pharmazeutische und gesundheitstechnische Fortschritte können zur Vermeidung/Verkürzung der Pflegebedürftigkeit führen. Dies träfe die Emittentin insbesondere nachteilig im Fall medizinischer Fortschritte bei der Diagnose oder Therapierbarkeit des Prader-Willi-Syndroms.
- Zunehmender Wettbewerb, insbesondere durch günstige ausländische Haushaltshilfen, sowie durch Betreiber alternativer Pflegeangebote und Krankenhäuser, die das Geschäftsfeld der Pflege von Senioren oder schwerstpflegebedürftiger Kinder erschließen, kann zu sinkender Auslastung von Pflegeeinrichtungen führen.

##### **b) Risiken in Bezug auf die Emittentin**

- Es steht zu erwarten, dass der Fachkräftemangel im Bereich der Pflege zunimmt.
- Für die Emittentin gelten zahlreiche Qualitätsvorschriften und sie unterliegt in vielerlei Hinsicht behördlichen Kontrollen und Auflagen.
- Das bestehende Risikomanagementsystem wird den Anforderungen an die Größe, das Geschäftsfeld und das geplante Wachstum der Emittentin noch nicht gerecht.
- Der Erfolg der Geschäftstätigkeit der Emittentin hängt von wenigen Schlüsselpersonen sowie davon ab, ob qualifiziertes Personal dauerhaft gebunden werden kann. Das gilt insbesondere für Herrn Dr. Wiesent, der gleichzeitig potenzielle Interessenkonflikte hat.
- Die Errichtung/Eröffnung von neuen Pflegeheimen kann sich verzögern.

- Die Emittentin ist steuerlichen Risiken ausgesetzt, insbesondere, dass die Steuerbefreiung wegen Gemeinnützigkeit – auch rückwirkend - aberkannt wird.
- Das Haupthaus der Pflegeeinrichtung in Marktrechwitz ist als Denkmalschutzobjekt vielen Auflagen unterworfen.
- Die SeniVita Sozial gGmbH ist in ihrer Geschäftstätigkeit stark von der SeniVita-Gruppe abhängig.
- Die Geschäftstätigkeit der Emittentin beschränkt sich regional im Wesentlichen auf ländliche Gebiete Nordbayerns, so dass sie von nachteiligen Entwicklungen in dieser Region besonders betroffen ist.

**c) Risiken in Bezug auf die Anleihe**

- Bisher fehlt ein öffentlicher Markt und auch zukünftig wird es keinen organisierten Markt für die Anleihe der Emittentin geben.
- Der Kurs der Teilschuldverschreibungen ist möglicherweise volatil.
- Das mögliche Angebot weiterer Schuldverschreibungen birgt Risiken für Anleger.
- Die Schuldverschreibungen können vorzeitig zurückgezahlt werden.
- Die Mehrheit der Anleihegläubiger kann nachteilige Beschlüsse für alle Anleger fassen.
- Der Marktpreis für die Schuldverschreibungen könnte in Folge von Änderungen des Marktzinses oder des Unternehmensratings fallen.
- Die Teilschuldverschreibungen sind nicht besichert.

## II. RISIKOFAKTOREN

Anleger sollten bei der Entscheidung über den Kauf der Teilschuldverschreibungen der SeniVita Sozial gemeinnützige GmbH, Bayreuth (nachfolgend auch „**SeniVita Sozial gGmbH**“, die „**Emittentin**“ oder die „**Gesellschaft**“ genannt), die nachfolgenden Risikofaktoren verbunden mit den anderen in diesem Prospekt enthaltenen Informationen sorgfältig lesen und berücksichtigen. Der Eintritt eines oder mehrerer dieser Risiken kann erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der SeniVita Sozial gGmbH haben. Der Kurs der Teilschuldverschreibungen der Gesellschaft könnte aufgrund jedes dieser Risiken erheblich fallen und Anleger könnten ihr investiertes Kapital teilweise oder sogar ganz verlieren. Nachstehend sind die für die Gesellschaft und ihre Branche wesentlichen Risiken und die wesentlichen Risiken im Zusammenhang mit den angebotenen Wertpapieren beschrieben. Weitere Risiken und Unsicherheiten, die der Gesellschaft gegenwärtig nicht bekannt sind, könnten den Geschäftsbetrieb der SeniVita Sozial gGmbH ebenfalls beeinträchtigen und nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der SeniVita Sozial gGmbH haben. Die Reihenfolge, in welcher die nachfolgenden Risiken aufgeführt werden, enthält keine Aussage über die Wahrscheinlichkeit ihres Eintrittes und den Umfang der möglichen wirtschaftlichen Auswirkungen. Gleichzeitig beruhen die Auswahl und der Inhalt der Risikofaktoren auf Annahmen, die sich nachträglich als falsch erweisen können.

### 1. Marktbezogene Risiken

#### a) **Die Geburtenrate in Deutschland geht zurück und Prognosen bezüglich der Lebenserwartung der Bevölkerung können sich als falsch erweisen. Hierdurch könnte die Zahl der Pflegebedürftigen sinken.**

Laut einer Geburtenstatistik des Statistischen Bundesamts geht die Zahl der Geburten in Deutschland kontinuierlich zurück. 2009 lag die durchschnittliche Geburtenziffer bei 1,36 (Quelle: Statistisches Bundesamt, Geburtenentwicklung, einsehbar unter [www.destatis.de](http://www.destatis.de)). Immer weniger Frauen gebären immer weniger Kinder. Im EU-Vergleich ist Deutschland seit Jahren das Schlusslicht und es ist derzeit keine Trendwende erkennbar. Durch diese demografische Entwicklung sind alle drei Hauptgeschäftsfelder der SeniVita Sozial gGmbH betroffen. Wenn es insgesamt weniger Kinder gibt, werden auch weniger Plätze in Kinderkrankenpflegeeinrichtungen benötigt. Im Bereich Behindertenhilfe hat sich die Emittentin auf die Betreuung von Menschen mit dem Prader-Willi-Syndrom spezialisiert. Durch die demografische Entwicklung könnten langfristig auch die Zahlen der vom Prader-Willi-Syndrom betroffenen Menschen spürbar sinken. Derzeit liegt das Vorkommen der Krankheit bei Neugeborenen in Deutschland bei ca. 1:10.000, so dass jährlich ca. 60 Kinder mit dieser Erkrankung in Deutschland zur Welt kommen. Ein Rückgang dieser Zahl hätte möglicherweise nachteilige Auswirkungen auf die Auslastung der entsprechenden Einrichtung der Emittentin.

Darüber hinaus kann nicht ausgeschlossen werden, dass Senioren sehr viel später pflegebedürftig werden als in Modellrechnungen des Statistischen Bundesamtes prognostiziert. Es gibt Berechnungen, nach denen durch den demografischen Wandel in Deutschland die Zahl der Pflegebedürftigen von 2,2 Mio. im Jahr 2007 auf 2,9 Mio. im Jahr 2020 ansteigt. Allerdings wurde in der Modellrechnung unterstellt, dass die altersspezifischen Pflegequoten in der Zukunft identisch mit den heutigen sind. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die Pflegebedürftigkeit entsprechend der steigenden Lebenserwartung in ein höheres als das ursprünglich erwartete Alter verschiebt, so dass die Gesamtzahl der Pflegebedürftigen möglicherweise sehr viel langsamer ansteigt als prognostiziert. Dies könnte sich nachteilig auf die Bettenbelegung der von der Emittentin betriebenen Pflegeheime auswirken.

Jeder der vorgenannten Umstände könnte sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der SeniVita Sozial gGmbH auswirken.

**b) Die Kosten für ca. 20 % der Heimaufenthalte bei der Emittentin werden von Sozialhilfeträgern übernommen. Die Sozialhilfeträger könnten ihre Kostenübernahme insbesondere aufgrund der angespannten finanziellen Lage der öffentlichen Haushalte reduzieren**

Im regionalen Einzugsgebiet der SeniVita Sozial gGmbH ist es derzeit gängige Praxis, dass für Pflegebedürftige in der vollstationären Pflege, die selbst nicht finanziell leistungsfähig sind, der jeweilige Bezirk die Kosten für den Heimaufenthalt dieser Patienten übernimmt. Hierzu wird mit nahezu allen vollstationären Einrichtungen eine Vereinbarung über die Übernahme der Pflegekosten abgeschlossen. Die zunehmend angespannte finanzielle Lage der öffentlichen Haushalte könnte die Fortführung dieser Handhabung in Frage stellen. Es ist nicht auszuschließen, dass in Zukunft die Kostenübernahme für Heimaufenthalte pflegebedürftiger Senioren, schwerstpflegebedürftiger Kinder und/oder behinderter Menschen gefährdet ist. Nach Auskunft der Emittentin sind aktuell ca. 20 % der betreuten Pflegebedürftigen wirtschaftlich nicht in der Lage, den eigentlich auf sie entfallenden Anteil am Heimentgelt selbst zu zahlen, sondern insoweit auf Sozialhilfe und mithin auf die Vereinbarungen mit den jeweiligen Sozialhilfeträgern angewiesen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass dieser Anteil in Zukunft ansteigt. Würde der Sozialhilfeträger die Pflegekosten bezüglich dieser Patienten künftig nicht mehr im bisherigen Umfang übernehmen, wäre die SeniVita Sozial gGmbH hiervon unmittelbar betroffen.

Jeder der vorgenannten Umstände könnte sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der SeniVita Sozial gGmbH auswirken.

- c) Gesetzesänderungen, insbesondere im Gesundheitswesen, können zu finanziellem Mehraufwand für pflegebedürftige Personen oder den Betrieb von Pflegeheimen führen oder die Attraktivität der häuslichen und/oder ambulanten Pflege gegenüber Pflegeheimen steigern.**

Änderungen in der Gesetzgebung, insbesondere im Gesundheitswesen und der Pflegeversicherung, könnten dazu führen, dass für die SeniVita Sozial gGmbH finanzielle Nachteile entstehen. Dies gilt insbesondere für die Pläne des Bundesgesundheitsministeriums, im laufenden Kalenderjahr 2011 eine private Pflegezusatzversicherung einzuführen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass dies eine insgesamt Neuorientierung der gesetzlichen Pflegeversicherung zur Folge haben wird, die dann möglicherweise mit einer zunehmenden finanziellen Belastung pflegebedürftiger Personen einhergeht. Dies könnte dazu führen, dass weniger pflegebedürftige Personen professionelle Hilfe in Anspruch nehmen. Der Gesetzgeber könnte darüber hinaus weitere Maßnahmen zur Entlastung des Bundeshaushaltes ergreifen, die die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft noch weitreichender beeinträchtigen könnte.

Des Weiteren ist eine zunehmende rechtliche Reglementierung für den Betrieb von Pflegeeinrichtungen wie sie die Emittentin unterhält zu beobachten. Je nach Ausgestaltung der entsprechenden gesetzlichen Regelungen könnten diese zu zusätzlichem finanziellen Aufwand der Emittentin führen, um den neuen Anforderungen gerecht zu werden.

Zudem beabsichtigt der Gesetzgeber, die ambulante Pflege zu Hause gegenüber der stationären Heimpflege stärker zu fördern und Anreize dafür zu schaffen, dass sich immer mehr Patienten für Pflegearrangements entscheiden, die in der eigenen Wohnung stattfinden können. Dies könnte dazu führen, dass die Nachfragen nach von der Emittentin angebotenen Heimplätzen sinkt.

Jeder der vorgenannten Umstände könnte sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der SeniVita Sozial gGmbH auswirken.

- d) Rezession und schlechte Arbeitsmarktlage können zur Verringerung der Inanspruchnahme stationärer Pflege führen.**

Wirtschaftlicher Abschwung und Arbeitslosigkeit haben erheblichen Einfluss auf die Bereitschaft und finanzielle Fähigkeit der Bevölkerung, sich die vollstationäre Heimpflege - sei es im Fall von alters- oder krankheitsbedingter Pflegebedürftigkeit - zu leisten. Der Kostenfaktor beeinflusst sowohl die Betroffenen selbst als auch die Angehörigen bei der Entscheidung für oder gegen eine vollstationäre Pflege. Zudem ziehen nicht anderweitig beruflich beschäftigte Angehörige häufig auch in Erwägung, Familienmitglieder zu Hause selber zu pflegen und sich hierbei gegebenenfalls von ambulanten Pflegediensten unterstützen und vom Staat finanziell bezuschussen zu lassen. Im Fall einer wirtschaftli-

chen Rezession steigt typischerweise die Zahl der Angehörigen, die mangels anderer auslastender beruflicher Tätigkeit für solch eine Pflege zur Verfügung stehen. Dies könnte sich auf den Betrieb vollstationärer Pflegeheime nachteilig auswirken durch sinkende Nachfrage und hieraus möglicherweise resultierende Unterbelegung der seitens der Emittentin betriebenen Pflegeheime.

Jeder der vorgenannten Umstände könnte sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der SeniVita Sozial gGmbH auswirken.

**e) Medizinische, pharmazeutische und gesundheitstechnische Fortschritte können zur Vermeidung/Verkürzung der Pflegebedürftigkeit führen. Dies träge die Emittentin insbesondere nachteilig im Fall medizinischer Fortschritte bei der Diagnose oder Therapierbarkeit des Prader-Willi-Syndroms.**

In allen drei Geschäftsbereichen der Emittentin könnten medizinische, pharmazeutische und technische Entwicklungen zu einer Verringerung der Nachfrage nach den Leistungsangeboten der Emittentin führen. So sind beispielsweise die Kunden/Patienten in der vollstationären Pflege häufig demenz. Fortschritte in der Entwicklung entsprechender Medikamente sowie anderer Medikamente zur Verhinderung, Verzögerung und Behandlung altersbedingter Krankheiten würden demnach die Nachfrage nach der vollstationären Pflege erheblich beeinflussen. Auch ist nicht auszuschließen, dass es dank technischer Fortschritte pflegebedürftigen Personen länger möglich sein wird als bisher, in ihrem eigenen Haushalt wohnen zu bleiben und sich mit technischer Unterstützung selbst zu versorgen.

Eine der aktuell vier Pflegeeinrichtungen der Emittentin, die Behindertenhilfe St. Benedikt, ist auf Patienten mit dem Prader-Willi-Syndrom spezialisiert. Bislang ist es weder möglich, das Prader-Willi-Syndrom zu heilen, noch, es pränatal zu diagnostizieren. Sollte es der medizinischen Forschung gelingen, Fortschritte bei der Diagnose und Therapierbarkeit dieser Krankheit zu erzielen, könnte dies einerseits zu Schwangerschaftsabbrüchen führen oder aber zum Entfallen der Erforderlichkeit der Heimpflege der Betroffenen. Hierdurch könnte die Zahl der Patienten, die einen entsprechenden Pflegeplatz benötigen, zurückgehen.

Jeder der vorgenannten Umstände könnte sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der SeniVita Sozial gGmbH auswirken.

- f) **Zunehmender Wettbewerb, insbesondere durch günstige ausländische Haushaltshilfen, sowie durch Betreiber alternativer Pflegeangebote und Krankenhäuser, die das Geschäftsfeld der Pflege von Senioren oder schwerstpflegebedürftiger Kinder erschließen, kann zu sinkender Auslastung von Pflegeeinrichtungen führen.**

Die Emittentin steht in ihren Geschäftsfeldern im Wettbewerb mit anderen Anbietern. Dieser Wettbewerb könnte sich aus verschiedenen Richtungen herrührend intensivieren. Dies könnte den Preisdruck erhöhen, die Nachfrage senken und andere nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin haben.

Bereits heute werden in deutschen Haushalten gemäß Schätzungen des Bundesverbandes privater Anbieter für soziale Dienstleistungen e.V. (Quelle: <http://www.katholische-kirche.de/35064.html>) illegale Haushalts- und Pflegehilfen beschäftigt. Durch den Einsatz dieser kostengünstigen Unterstützung bei der häuslichen Pflege verringert sich der Bedarf an stationären Pflegeheimplätzen. Da ab Mai 2011 auch im Bereich der Pflege für Staatsangehörige eines EU-Mitgliedstaates die EU-weite Freizügigkeit für Arbeitnehmer gilt, steht zu erwarten, dass in Zukunft zusätzlich diejenigen Pflegekräfte aus anderen Staaten, die bislang den illegalen Aufenthalt gescheut haben, oder deren Berufsqualifikation in Deutschland nicht anerkannt wurde, ebenfalls ihre Dienstleistungen als Haushalts- und ambulante Pflegehilfen vermehrt anbieten werden. Hierdurch könnte die Nachfrage nach stationären Pflegeplätzen weiter sinken. In diesem Zusammenhang sei auch die zunehmende Konkurrenz durch (internationale) Konzerne erwähnt. Infolge insbesondere der im Vergleich mit anderen Ländern hohen Lohnkosten in Deutschland in Verbindung mit dem gestiegenen Kostendruck kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Emittentin im Wettbewerb mit großen nationalen wie internationalen Pflegeketten, die die gleiche Dienstleistung möglicherweise zu günstigeren Konditionen anbieten können, unter Umständen das Nachsehen hat. Ähnliches gilt für die zunehmende Konkurrenz durch herkömmliche Krankenhäuser, die das Geschäftsfeld der Altenpflege bereits jetzt für sich entdeckt haben und ihre Wertschöpfungskette möglicherweise weiter verlängern möchten, indem sie in angegliederten Pflegeabteilungen selbst vollstationäre Pflege anbieten. Eine ähnliche Entwicklung könnte es auch im Bereich der Versorgung schwerstpflegebedürftiger Kinder geben. Daneben stellen auch Wohnungsunternehmen mit neuartigen Wohnkonzepten samt Notfallvorsorge und Pflegeangeboten zunehmend eine ernstzunehmende Konkurrenz dar, die ebenfalls den Trend hin zur ambulanten und weg von der stationären Vollpflege begünstigen könnte.

Da die Emittentin gerade auch im Bereich der Altenpflege einen nicht unerheblichen Teil ihrer Kunden aus der Region bezieht, würde die Auslastung der betriebenen Einrichtungen letztlich natürlich auch dadurch nachteilig beeinflusst, wenn in unmittelbarer Umgebung weitere Pflegeheime mit gleichem oder ähnlichem Angebot eröffnet würden. Im Bereich der Betreuung schwerstpflegebedürftiger Kinder wäre vermutlich auch das Entstehen entsprechender Einrichtungen in Thüringen oder Sachsen, wo es bisher keine derartigen Einrichtungen gibt, ein spürbarer Wettbewerb. In der Behindertenhilfe wären

Neueröffnungen von solitären Einrichtungen speziell für vom Prader-Willi-Syndrom Betroffene insbesondere im süddeutschen Raum ebenfalls eine Wettbewerbsverschärfung.

Jeder der vorgenannten Umstände könnte sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der SeniVita Sozial gGmbH auswirken.

## **2. Risiken in Bezug auf die Emittentin**

### **a) Es steht zu erwarten, dass der Fachkräftemangel im Bereich der Pflege zunimmt.**

Die SeniVita Sozial gGmbH ist mit ihrer Geschäftstätigkeit abhängig von einer großen Anzahl an Pflegefachkräften. Bereits heute besteht im Markt ein Mangel an gut ausgebildetem und belastbarem Pflegepersonal, insbesondere im Bereich der Altenpflege. Es steht zu erwarten, dass dieser Trend sich verschärft durch die geplante Zusammenfassung der drei verschiedenen Pflegeausbildungen zu einem einheitlichen Ausbildungsberuf, da dann die Auszubildenden, die heute nur im Bereich Altenpflege tätig sein können, durch andere Pflegeberufe stärker angezogen werden könnten. Darüber hinaus besteht auch in der ländlichen Region, in der die Emittentin tätig ist, die potentielle Gefahr, dass junge Leute zunehmend in Ballungsgebiete abwandern und daher in der Region als Arbeitskräfte nicht mehr zur Verfügung stehen. Aktuell hat die Emittentin noch ausreichendes Personal in sämtlichen Geschäftsbereichen, jedoch ist bereits erkennbar, dass dies künftig nur noch mit größeren Anstrengungen möglich sein wird. Die SeniVita-Gruppe betreibt bereits heute eine eigene berufsbildende Schule, über die auch die Emittentin plant, ihren Nachwuchs sicherzustellen. Dennoch kann nicht gewährleistet werden, dass die Emittentin auch zukünftig in der Lage sein wird, in dem jeweils von ihr gewünschten und zur Realisierung der angestrebten Geschäftstätigkeit erforderlichen Umfang weitere geeignete Mitarbeiter der unterschiedlichen Funktionsebenen zu gewinnen.

Jeder der vorgenannten Umstände könnte sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der SeniVita Sozial gGmbH auswirken.

### **b) Für die Emittentin gelten zahlreiche Qualitätsvorschriften und sie unterliegt in vielerlei Hinsicht behördlichen Kontrollen und Auflagen.**

Als Bauherr und Betreiber von Pflegeeinrichtungen unterliegt die Emittentin zahlreichen behördlichen Auflagen und Überprüfungen und sie muss hohe Qualitätsstandards erfüllen. Die Emittentin wird dabei regelmäßig von den zuständigen Behörden überprüft und teilweise werden die Ergebnisse dieser Überprüfungen auch veröffentlicht. Hierbei ist es in der Vergangenheit auch schon zu Beanstandungen in Bezug auf eine Einrichtung der Emittentin gekommen.



Sofern die Emittentin ihre diesbezüglichen Pflichten verletzt oder aus sonstigen Gründen den Vorstellungen der Überwachungsbehörden nicht entspricht, kann dies verschiedene einschneidende Folgen haben. Das Spektrum reicht beginnend bei einem schlechten Ruf im Markt und infolge dessen mangelnder Auslastung über einen durch die Heimaufsicht verhängten temporären Aufnahmestopp bis hin zur Kündigung des Versorgungsvertrages durch die Pflegekasse was faktisch einer Heimschließung gleichkommt. Darüber hinaus können Qualitätsmängel auch zur Folge haben, dass hiervon Betroffene gegen die Gesellschaft Schadensersatzansprüche geltend machen.

Jeder der vorgenannten Umstände könnte sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der SeniVita Sozial gGmbH auswirken.

**c) Das bestehende Risikomanagementsystem wird den Anforderungen an die Größe, das Geschäftsfeld und das geplante Wachstum der Emittentin noch nicht gerecht.**

Der Umfang und die Ausrichtung der derzeitigen sowie der geplanten Geschäftstätigkeit der SeniVita Sozial gGmbH erfordert eine dem Wachstum entsprechende Entwicklung und Weiterentwicklung einer angemessenen internen Organisation, einschließlich Risikoüberwachungs-, Rechnungslegungs-, Controlling- und Managementstrukturen, die unter anderem eine frühzeitige Erkennung von Fehlentwicklungen und Risiken ermöglichen. Die Durchführung der entsprechenden Maßnahmen ist mit finanziellem und personellem Aufwand verbunden. Sofern sich in der fortlaufenden Praxis Lücken oder Mängel des bestehenden Risikoüberwachungs- und Managementsystems zeigen und/oder es nicht gelingen sollte, im Zusammenhang mit der derzeitigen und der geplanten Geschäftstätigkeit zeitnah angemessene Strukturen und Systeme zu schaffen, könnte dies einerseits zu einer Einschränkung der Fähigkeit führen, Risiken, Trends und Fehlentwicklungen rechtzeitig zu erkennen und zu steuern sowie andererseits generell Qualitätsprobleme nach sich ziehen, vor allem im Bereich der Pflege.

Jeder der vorgenannten Umstände könnte sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der SeniVita Sozial gGmbH auswirken.

**d) Der Erfolg der Geschäftstätigkeit der Emittentin hängt von wenigen Schlüsselpersonen sowie davon ab, ob qualifiziertes Personal dauerhaft gebunden werden kann. Das gilt insbesondere für Herrn Dr. Wiesent, der gleichzeitig potenzielle Interessenkonflikte hat.**

Gegenwärtig wie zukünftig hängt die aussichtsreiche Geschäftstätigkeit der Emittentin von dem Engagement einiger Schlüsselpersonen ab. Dazu zählen insbesondere, aber nicht nur, Herr Dr. Horst Wiesent als Geschäftsführer der SeniVita Sozial gGmbH (gleichzeitig Vorstand der SeniVita Verwaltung AG) sowie die Herren Manfred Vetterl, Anton Kummert und Dr. Horst Wiesent als einzige Gesellschafter der SeniVita OHG, die alleinige Gesellschafterin der Emittentin ist, und bestimmte im Bereich

der pädagogischen Leitung und/oder Heimleitung tätige Personen. Der kurzfristige Verlust einer dieser Schlüsselpersonen könnte einen nachteiligen Einfluss auf die allgemeine Geschäftstätigkeit der Emittentin haben, da eine möglicherweise schwer bis gar nicht zu schließende Lücke entstünde. Eine persönliche längerfristige Bindung der genannten Schlüsselpersonen an die Emittentin besteht jedoch nicht. Insbesondere hat der Geschäftsführer der Emittentin, Herr Dr. Wiesent, zwar einen Anstellungsvertrag mit der Emittentin selber, bezieht seine Vergütung aber von der SeniVita OHG. Auch endet sein Anstellungsvertrag mit der Emittentin automatisch, wenn er als geschäftsführender Gesellschafter der SeniVita OHG ausscheidet. Herr Dr. Wiesent hat des Weiteren ein Sonderkündigungsrecht, wenn die SeniVita OHG die Anteile an der Emittentin an einen nicht zur SeniVita-Gruppe gehörenden Rechtsträger veräußert. Ein nachvertragliches Wettbewerbsverbot ist nicht vereinbart.

Im Falle der drei vorgenannten Gesellschafter geht es nicht nur um das Know-How, das diese in ihre tägliche Arbeit einbringen und welches möglicherweise ersetzbar wäre, sondern vielmehr um das außerordentliche persönliche Engagement sowie deren Kontakte und Beziehungen in der Region und zur Branche. Umgekehrt haben die Herren potenziell einen Interessenkonflikt zwischen den Interessen der Emittentin und den sonstigen Gesellschaften der SeniVita-Gruppe.

Jeder der vorgenannten Umstände könnte sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der SeniVita Sozial gGmbH auswirken.

**e) Die Errichtung/Eröffnung von neuen Pflegeheimen kann sich verzögern.**

Die SeniVita Sozial gGmbH beabsichtigt, bestehende Einrichtungen zu erweitern und neue Pflegeheime zu errichten. Die Errichtung/Erweiterung größerer Immobilien ist stark von zahlreichen Einzel Faktoren beeinflusst, wie z.B. der baurechtlichen Genehmigungslage, Verzögerungen bei der Projektentwicklung sowie Problemen im konkreten Bauprozess, z.B. bei der Einholung konkreter notwendiger Genehmigungen etc. Durch Verzögerungen und/oder schlechte oder ausbleibende Leistungen durch Vertragspartner der Emittentin, sei es infolge von Insolvenz oder anderer Gründe, könnte sich die Fertigstellung neu geplanter Pflegeeinrichtungen und damit deren Eröffnung verzögern und/oder verteuern. Neben dem Verzögerungsrisiko besteht beim Bau und/oder Umbau von Pflegeeinrichtungen auch immer das Risiko, dass es zur Überschreitung der geplanten Kosten kommen kann. Denkbare Ursachen sind insbesondere äußere Einflüsse, wie Wetter, Streitigkeiten mit oder Insolvenzen von Subunternehmern oder die bereits angesprochenen Verzögerungen im Bauablauf, etwa durch Planungsfehler. Auch ist eine unrichtige Kalkulation der Kosten, insbesondere wegen fehlerhafter Annahmen möglich, weil die Entwicklung und der Bau derartiger Einrichtungen sich über einen längeren Zeitraum hinziehen kann und daher im Vorfeld Annahmen über künftige Entwicklungen zu treffen sind, die sich nachträglich als falsch herausstellen können.

Letztlich kann die gegenüber der ursprünglichen Planung verzögerte Fertigstellung/Eröffnung neuer Einrichtungen oder die Überschreitung der hierfür eingeplanten Kosten auch dazu führen, dass weitere von der Emittentin geplante Investitionen nicht oder nicht zum geplanten Zeitpunkt oder nicht im geplanten Umfang vorgenommen werden können und dadurch etwaige in anderen Projekten einkalkulierte Erlöse möglicherweise verloren gehen oder erst später als geplant realisiert werden können.

Jeder der vorgenannten Umstände könnte sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der SeniVita Sozial gGmbH auswirken.

**f) Die Emittentin ist steuerlichen Risiken ausgesetzt, insbesondere, dass die Steuerbefreiung wegen Gemeinnützigkeit – auch rückwirkend - aberkannt wird.**

Die Emittentin ist steuerlichen Risiken ausgesetzt, etwa, dass steuerliche Veranlagungen und/oder Außenprüfungen zu Nachzahlungen führen, oder es in Folge der Steuergesetzgebung zu nachteiligen Änderungen der Besteuerungssituation kommen kann. Bislang wurden bei den Gesellschaften, die auf die Emittentin verschmolzen wurden, steuerliche Außenprüfungen nur für den Zeitraum bis 2007 durchgeführt. Für die Emittentin selbst wurden bislang noch gar keine steuerlichen Außenprüfungen durchgeführt. Auch für Zeiträume, für die steuerliche Außenprüfungen noch nicht durchgeführt wurden, kann es zu Nachzahlungen kommen.

Die Emittentin ist eine gemeinnützige Kapitalgesellschaft, welche nach der Abgabenordnung von der Körperschaftssteuer und der Gewerbesteuer befreit ist. Werden die Voraussetzungen für die Gemeinnützigkeit nicht erfüllt, kann das zur Aberkennung der Steuerbefreiung führen. Insbesondere kann einer gemeinnützigen Organisation die Gemeinnützigkeit rückwirkend entzogen werden, wenn sie einen vorrangig wirtschaftlichen Zweck verfolgt oder gemeinnützig gebundene Vermögenszwecke verfremdet verwendet.

Die Emittentin bezieht von verschiedenen anderen Gesellschaften der SeniVita-Gruppe, die gewerblich tätig sind, entgeltlich Leistungen. Hierzu wurden in der Vergangenheit häufig keine schriftlichen Vereinbarungen abgeschlossen. Die Finanzbehörde hat diese Praxis bisher nicht beanstandet, was jedoch für künftige bzw. noch nicht abgeschlossene Steuerveranlagungen nicht bindend ist, und damit zu steuerlichem Mehraufwand führen kann. Zwischen den Vorgängergesellschaften der Emittentin und anderen Gesellschaften der SeniVita-Gruppe wurden in der Vergangenheit Leistungen ohne Umsatzsteuer abgerechnet. Auf Grund der neuesten Rechtsprechung ist unsicher, ob diese Praxis zulässig war. Sofern es bei der Emittentin zur Nachzahlung von Umsatzsteuer kommt, wäre dies für die Emittentin eine Mehrbelastung, da sie auf Grund ihrer Steuerbefreiung wegen Gemeinnützigkeit nicht vorsteuerabzugsberechtigt ist.

Jeder der vorgenannten Umstände könnte sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der SeniVita Sozial gGmbH auswirken.

**g) Das Haupthaus der Pflegeeinrichtung in Marktredwitz ist als Denkmalschutzobjekt vielen Auflagen unterworfen.**

Das Haupthaus des Gebäudes, in dem zur Zeit die Behindertenpflegeeinrichtung der Patienten mit Prader-Willi-Syndrom unterbracht ist, steht im Eigentum der SeniVita Sozial gGmbH. Es handelt sich hierbei um ein Jagdschloss, das unter Denkmalschutz steht. Die Qualifikation als denkmalgeschütztes Gebäude hat zur Folge, dass für etwaig erforderliche Um- und Anbaumaßnahmen besondere Genehmigungen einzuholen bzw. Auflagen einzuhalten sind. Auch unabhängig von derartigen Maßnahmen bringt eine denkmalgeschützte Immobilie möglicherweise einen höheren Instandhaltungsaufwand mit sich. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Denkmalstatus zusätzliche Kosten für die Gesellschaft auslöst, beispielsweise wenn infolge gesetzlicher Änderungen (z.B. neue Vorgaben bezüglich Zimmergröße, brandschutzrechtliche Vorschriften, etc.) Umbaumaßnahmen innerhalb des Haupthauses erforderlich werden.

Jeder der vorgenannten Umstände könnte sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der SeniVita Sozial gGmbH auswirken.

**h) Die SeniVita Sozial gGmbH ist in ihrer Geschäftstätigkeit stark von der SeniVita-Gruppe abhängig.**

Die SeniVita Sozial gGmbH ist im Kern eine reine Betreibergesellschaft. Sie verfügt im Bereich der Pflege (nicht aber im Bereich Verwaltung etc.) über eigenes Personal zum Betreiben der Einrichtungen. Sämtliche übergeordnete Tätigkeiten werden von der SeniVita OHG (zusammen mit ihren Tochtergesellschaften die „**SeniVita-Gruppe**“ genannt) auf Grundlage eines Geschäftsbesorgungsvertrages durch die andere Gesellschaften der SeniVita-Gruppe durchgeführt. Der Geschäftsführer der Emittentin, Herr Dr. Wiesent, hat zwar einen Anstellungsvertrag mit der Emittentin, bezieht von dieser jedoch kein Gehalt. Zudem hat er einen Vorstandsdiensvertrag mit der SeniVita Verwaltung AG, aus dem er auch keine Vergütung bezieht. Seine Vergütung erhält Herr Dr. Wiesent von der SeniVita OHG. Wie in Konzernstrukturen üblich, nimmt er die Geschäftsführungstätigkeit in der Emittentin zusätzlich zu seinen sonstigen Gruppenaufgaben wahr. Die Emittentin lässt auch zahlreiche weitere Tätigkeiten durch Gesellschaften der SeniVita-Gruppe durchführen, etwa die Bauplanung und -betreuung, die Ausbildung weiteren Fachpersonals. Die Emittentin ist daher von der SeniVita-Gruppe abhängig.

Jeder der vorgenannten Umstände könnte sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der SeniVita-Gruppe und damit der SeniVita Sozial gGmbH auswirken.

**i) Die Geschäftstätigkeit der Emittentin beschränkt sich regional im Wesentlichen auf ländliche Gebiete Nordbayerns, so dass sie von nachteiligen Entwicklungen in dieser Region besonders betroffen ist.**

Die Emittentin ist in der Region Nordbayerns verwurzelt und sie richtet ihre Geschäftstätigkeit zumindest im Bereich der Altenpflege maßgeblich auf diese Region aus und bei einem Großteil der Bewohner der Altenpflegeeinrichtungen handelt es sich um Einheimische. Dies kann erhebliche Risiken bergen. Sollte es in der überwiegend ländlichen Region, in der die Emittentin tätig ist, nachteilige rechtliche, wirtschaftliche, demografische oder sonstige nachteilige Entwicklungen geben, wäre die Geschäftstätigkeit der Emittentin hiervon unmittelbar betroffen. Da sich die Geschäftstätigkeit regional so konzentriert und die Emittentin - zumindest im Bereich der Altenpflege - kein weiteres regionales Standbein hat, könnte das den Geschäftserfolg nachhaltig negativ beeinträchtigen.

Jeder der vorgenannten Umstände könnte sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der SeniVita Sozial gGmbH auswirken.

**j) Die Emittentin ist Risiken aus dem Vertrag über den Erwerb einer Immobilie in Hummeltal ausgesetzt, insbesondere, dass der Vertrag nichtig ist oder rückabgewickelt wird.**

Mit Kaufvertrag vom 11. März 2011 wurde eine Immobilie in Hummeltal mit einer Größe von 4.852 qm für einen Kaufpreis von EUR 97.040,00 gekauft. Auf der Immobilie soll eine Pflegeeinrichtung gebaut werden. Das Grundstück wurde von der Gemeinde Hummeltal „unter Wert“ gekauft, was mit Blick auf die durch eine Grunddienstbarkeit gesicherte Verpflichtung der Emittentin zur Errichtung und zum Betrieb eines Senioren- und Pflegewohnheims begründet ist. Die Emittentin ist gegenüber der Gemeinde Hummeltal in dem Kaufvertrag eine Baupflicht eingegangen. Wenn nicht oder nicht rechtzeitig gebaut wird, besteht für die Gemeinde ein Rücktrittsrecht vom Kaufvertrag. Das belastet die Emittentin zunächst insoweit, als das möglicherweise die Bebauung wieder entfernt werden muss oder die Immobilie nur zu 2/3 des Verkehrswertes gemäß den vertraglichen Regelungen von der Gemeinde übernommen werden kann.

Es besteht daneben ein Risiko, dass der Kaufvertrag gegen Vergaberecht verstößt. Das führt zur Nichtigkeit des Vertrages, wenn dieser Verstoß in einem Nachprüfungsverfahren festgestellt wird. Der Verstoß kann durch Dritte für einen Zeitraum von max. 6 Monate nach Vertragsschluss geltend gemacht werden.

### **3. Risiken in Bezug auf die Anleihe**

#### **a) Bisher fehlt ein öffentlicher Markt und auch zukünftig wird es keinen organisierten Markt für die Anleihe der Emittentin geben.**

Bisher besteht für Teilschuldverschreibungen der SeniVita Sozial gGmbH kein öffentlicher Markt. Es ist beabsichtigt, die Teilschuldverschreibungen zum Handel in den Freiverkehr an der Frankfurter Wertpapierbörse (Entry Standard) einzubeziehen. Der Platzierungspreis entspricht möglicherweise nicht dem Kurs, zu dem die Teilschuldverschreibungen nach dem Angebot im Freiverkehr an der Frankfurter Wertpapierbörse (Entry Standard) gehandelt werden. Es besteht keine Gewähr, dass sich ein aktiver Handel in den Teilschuldverschreibungen entwickeln oder anhalten wird. Gläubiger werden möglicherweise nicht in der Lage sein, ihre Teilschuldverschreibungen rasch oder zum Tageskurs zu verkaufen. Der Ausgabebetrag der Teilschuldverschreibungen bietet keine Gewähr für die Preise, die sich danach auf dem Markt bilden werden.

#### **b) Der Kurs der Teilschuldverschreibungen ist möglicherweise volatil.**

Der Kurs der Teilschuldverschreibungen kann insbesondere durch Schwankungen der tatsächlichen oder prognostizierten Betriebsergebnisse der Gesellschaft oder ihrer Konkurrenten, Änderungen von Gewinnprognosen oder Nichterfüllung von Gewinnerwartungen von Wertpapieranalysten, Änderungen der allgemeinen Wirtschaftsbedingungen, Änderungen des Gesellschafterkreises sowie durch weitere Faktoren erheblichen Preisschwankungen ausgesetzt sein. Auch können generelle Schwankungen der Kurse oder Zinsen zu einem Preisdruck auf die Teilschuldverschreibungen führen, ohne dass dafür notwendigerweise ein Grund im Geschäft oder in den Ertragsaussichten der Gesellschaft gegeben ist. Hohe Schwankungen des Kurses bei geringen gehandelten Stückzahlen können zur Folge haben, dass im Fall des Verkaufs der Teilschuldverschreibungen weniger Erlöst wird, als investiert wurde.

#### **c) Das mögliche Angebot weiterer Schuldverschreibungen birgt Risiken für Anleger.**

Die Emittentin behält sich vor, nach Maßgabe der Anleihebedingungen weitere Schuldverschreibungen zu begeben. In diesem Falle muss ein neuer Wertpapierprospekt erstellt werden, sofern die neuen Schuldverschreibungen öffentlich angeboten werden. Die bisher ausgegebenen Schuldverschreibungen könnten dadurch an Wert verlieren bzw. bei Anlegern, die die Schuldverschreibungen bilanzieren, müssten buchmäßige Abschreibungen ausgewiesen werden.

**d) Die Schuldverschreibungen können vorzeitig zurückgezahlt werden.**

Die Teilschuldverschreibungen können von der Emittentin entsprechend den Anleihebedingungen vorzeitig gekündigt werden. In diesem Fall erfolgt die Rückzahlung zum Nennbetrag zzgl. vor dem Tag der Rückzahlung aufgelaufener Zinsen. Wenn die Emittentin ihr Recht zur vorzeitigen Kündigung der Teilschuldverschreibungen ausübt, könnten die Inhaber der Teilschuldverschreibungen eine niedrigere Rendite als erwartet erzielen. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn die Anleger den aus der Rückzahlung der Teilschuldverschreibungen vereinnahmten Betrag nur zu schlechteren Konditionen reinvestieren können.

**e) Die Mehrheit der Anleihegläubiger kann nachteilige Beschlüsse für alle Anleger fassen.**

Die Anleihebedingungen sehen vor, dass die Anleihegläubiger bestimmte Maßnahmen, insbesondere Änderung der Anleihebedingungen mit Mehrheitsbeschluss verbindlich für alle Anleihegläubiger beschließen können. Die Beschlüsse sind auch für Gläubiger bindend, die an der Beschlussfassung nicht teilgenommen haben oder gegen diese gestimmt haben. Ein Anleihegläubiger unterliegt daher dem Risiko, dass er an Beschlüsse gebunden ist, denen er nicht zugestimmt hat und hierdurch Rechte aus den Teilschuldverschreibungen gegen seinen Willen verlieren kann.

**f) Der Marktpreis für die Schuldverschreibungen könnte in Folge von Änderungen des Marktzinses oder des Unternehmensratings fallen.**

Die Teilschuldverschreibungen sind bis zur Rückzahlung festverzinslich. Wenn sich der Marktzins im Kapitalmarkt verändert, ändert sich typischerweise der Marktpreis für bereits ausgegebene Wertpapiere mit einer festen Verzinsung in die entgegengesetzte Richtung. Das bedeutet, wenn der Marktzins steigt, fällt üblicherweise der Kurs des bereits ausgegebenen festverzinslichen Wertpapiers. Damit können sich Änderungen des Marktzinses nachteilig auf den Kurs der Teilschuldverschreibungen auswirken und im Fall eines Verkaufs der Teilschuldverschreibungen vor Ende der Laufzeit zu Verlusten für die Inhaber der Teilschuldverschreibungen führen.

Die Emittentin wurde von einer Rating Agentur mit einem Unternehmensrating bewertet. Ein solches Rating ist keine Empfehlung, Wertpapiere der Emittentin zu kaufen, zu verkaufen oder zu halten und kann von der jeweiligen Rating Agentur jederzeit geändert, ausgesetzt oder aufgehoben werden. Obwohl es sich nicht um eine Empfehlung handelt, könnte sich eine Änderung, Aussetzung oder Aufhebung des Ratings trotzdem negativ auf den Marktpreis der Teilschuldverschreibungen auswirken.

**g) Die Teilschuldverschreibungen sind nicht besichert.**

Die Teilschuldverschreibungen sind unbesichert. Den Anleihegläubigern sind keine Sicherheiten für den Fall eingeräumt worden, dass die Emittentin ihre Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nicht erfüllen kann. Zudem ist die Emittentin berechtigt, jederzeit Sicherheiten an ihren Vermögensgegenständen zugunsten Dritter zu bestellen, so dass im Falle einer Insolvenz möglicherweise keine oder nahezu keine Mittel in der Insolvenzmasse zur Verteilung zur Verfügung stehen und die Anleihegläubiger keine oder nur geringe Zahlungen auf ihre Forderungen erhalten.



### **III. ALLGEMEINE INFORMATIONEN**

#### **1. Verantwortlichkeit für den Inhalt des Prospektes**

Die SeniVita Sozial gGmbH, Bayreuth, übernimmt die Verantwortung für den Inhalt dieses Prospektes und erklärt, dass ihres Wissens die Angaben in diesem Prospekt richtig und keine wesentlichen Umstände ausgelassen sind. Des Weiteren erklärt die SeniVita Sozial gGmbH, dass sie die erforderliche Sorgfalt hat walten lassen, um sicherzustellen, dass die in diesem Prospekt genannten Angaben ihres Wissens nach richtig sind und keine Tatsachen ausgelassen worden sind, welche die Aussage des Prospektes wahrscheinlich verändern könnten.

Für den Fall, dass vor einem Gericht Ansprüche aufgrund der in diesem Prospekt enthaltenen Informationen geltend gemacht werden, könnte der als Kläger auftretende Anleger in Anwendung der einzelstaatlichen Rechtsvorschriften der Staaten des Europäischen Wirtschaftsraums die Kosten für die Übersetzung des Prospektes vor Prozessbeginn zu tragen haben.

#### **2. Zukunftsgerichtete Aussagen**

Dieser Prospekt enthält in die Zukunft gerichtete Aussagen. In die Zukunft gerichtete Aussagen sind alle Aussagen, die sich nicht auf historische Tatsachen und Ereignisse beziehen. Dies gilt auch für Aussagen in den Abschnitten „Risikofaktoren“ und „Geschäftsgang und Aussichten“ und überall dort, wo der Prospekt Angaben über die zukünftige finanzielle Ertragsfähigkeit, Pläne und Erwartungen in Bezug auf das Geschäft der SeniVita Sozial gGmbH über Wachstum und Profitabilität sowie über wirtschaftliche Rahmenbedingungen, denen die Emittentin ausgesetzt ist, enthält. Die in die Zukunft gerichteten Aussagen basieren auf der gegenwärtigen, nach bestem Wissen vorgenommenen Einschätzung durch die Gesellschaft. Solche in die Zukunft gerichteten Aussagen basieren auf Annahmen und Faktoren und unterliegen daher Risiken und Ungewissheiten. Deshalb sollten unbedingt insbesondere die Abschnitte „Risikofaktoren“, „Geschäftsüberblick“ und „Geschäftsgang und Aussichten“ gelesen werden, die eine ausführliche Darstellung von Faktoren enthalten, die Einfluss auf die Geschäftsentwicklung der Emittentin und auf die Branche, in der die Emittentin tätig ist, nehmen können.

Die zukunftsgerichteten Aussagen beruhen auf den gegenwärtigen Plänen, Schätzungen, Prognosen und Erwartungen der Emittentin sowie auf bestimmten Annahmen, die sich, obwohl sie zum gegenwärtigen Zeitpunkt nach Ansicht der Emittentin angemessen sind, nachträglich als fehlerhaft erweisen können. Zahlreiche Faktoren können dazu führen, dass die tatsächliche Entwicklung oder die erzielten Erträge oder Leistungen der Emittentin wesentlich von der Entwicklung, den Erträgen oder den Leis-

tungen abweichen, die in den zukunftsgerichteten Aussagen ausdrücklich oder implizit angenommen werden.

Zu diesen Faktoren gehören unter anderem:

- Veränderungen allgemeiner wirtschaftlicher, geschäftlicher oder rechtlicher Bedingungen,
- politische oder regulatorische Veränderungen,
- Veränderungen im Wettbewerbsumfeld der Emittentin,
- sonstige Faktoren, die im Abschnitt „Risikofaktoren“ näher erläutert sind und
- Faktoren, die der Gesellschaft zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt sind.

Sollten aufgrund dieser Faktoren in einzelnen oder mehreren Fällen Risiken oder Unsicherheiten eintreten oder sollten sich von der Emittentin zugrunde gelegte Annahmen als unrichtig erweisen, ist nicht auszuschließen, dass die tatsächlichen Ergebnisse wesentlich von denen abweichen, die in diesem Prospekt als angenommen, geglaubt, geschätzt oder erwartet beschrieben werden. Die Emittentin könnte aus diesem Grund daran gehindert werden, ihre finanziellen und strategischen Ziele zu erreichen.

Die Gesellschaft beabsichtigt nicht, über ihre gesetzliche Verpflichtung hinaus derartige in die Zukunft gerichtete Aussagen fortzuschreiben und/oder an zukünftige Ereignisse oder Entwicklungen anzupassen.

### **3. Hinweis zu Quellen der Marktangaben sowie zu Fachbegriffen**

Angaben in diesem Prospekt aus Studien Dritter zu Marktumfeld, Marktentwicklungen, Wachstumsraten, Markttrends und zur Wettbewerbssituation hat die Emittentin ihrerseits nicht verifiziert. Die Gesellschaft hat diese Informationen von Seiten Dritter korrekt wiedergegeben und, soweit es der Gesellschaft bekannt ist und sie es aus den veröffentlichten Informationen ableiten konnte, sind darin keine Tatsachen unterschlagen worden, die die wiedergegebenen Informationen inkorrekt oder irreführend gestalten würden.

Des Weiteren basieren Angaben zu Marktumfeld, Marktentwicklungen, Wachstumsraten, Markttrends und zur Wettbewerbssituation in den Bereichen, in denen die sie tätig ist, auf Einschätzungen der Gesellschaft.

Daraus abgeleitete Informationen, die somit nicht aus unabhängigen Quellen entnommen worden sind, können daher von Einschätzungen von Wettbewerbern der Emittentin oder von zukünftigen Erhebungen unabhängiger Quellen abweichen.

Fachbegriffe, die in diesem Prospekt verwendet werden, sind in einem Glossar am Ende dieses Prospektes erläutert.

#### **4. Abschlussprüfer**

Zum Abschlussprüfer der Gesellschaft für die Geschäftsjahre zum 31. Dezember 2011 und zum 31. Dezember 2010 wurde die ROSENSCHON STIEFLER WAHA Partnerschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Sauerbruchstraße 5, 95447 Bayreuth („**RSW**“) bestellt. Zum Abschlussprüfer der Gesellschaft für das Rumpfgeschäftsjahr zum 31. Dezember 2009 wurde die ALEGRO GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hermann-Köhl-Str. 2a, 93049 Regensburg („**ALEGRO GmbH**“) bestellt. Der Jahresabschluss der Gesellschaft für das Rumpfgeschäftsjahr zum 31. Dezember 2009 sowie für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2010 wurden jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Die Pro forma Finanzinformationen der Emittentin zum 31. Dezember 2010 wurden ebenfalls von der RSW gemäß IDW-Prüfungsstandards PH9.960.1 geprüft und mit einer in diesem Prospekt abgedruckten Bescheinigung versehen.

#### **5. Hinweis zu Finanz- und Zahlenangaben**

Dieser Prospekt enthält Währungsangaben in Euro. Währungsangaben in Euro wurden mit „EUR“, und Währungsangaben in tausend Euro wurden mit „TEUR“ vor dem Betrag kenntlich gemacht und abgekürzt. Einzelne Zahlenangaben (darunter auch Prozentangaben) in diesem Prospekt wurden kaufmännisch gerundet. In Tabellen addieren sich solche kaufmännisch gerundeten Zahlenangaben unter Umständen nicht genau zu den in der Tabelle gegebenenfalls gleichfalls enthaltenen Gesamtsummen.

#### **6. Einsehbare Dokumente**

Für die Gültigkeitsdauer dieses Prospektes können Kopien folgender Unterlagen in Papierform in den Geschäftsräumen der SeniVita Sozial gemeinnützige GmbH, Parsifalstraße 31, 95445 Bayreuth, während der üblichen Geschäftszeiten eingesehen werden:

- (i) der Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft;
- (ii) der Jahresabschluss (nach HGB) der Gesellschaft für das am 31. Dezember 2010 abgeschlossene Geschäftsjahr;
- (iii) der Jahresabschluss (nach HGB) der Gesellschaft für das Rumpfgeschäftsjahr 2009;

- (iv) die Pro forma Finanzinformationen für das Geschäftsjahr 2010;
- (v) die Anleihebedingungen.

## **IV. DIE SCHULDVERSCHREIBUNGEN UND DAS ANGEBOT**

### **1. Gegenstand des Angebotes**

Gegenstand dieses Wertpapierprospektes ist das öffentliche Angebot von Teilschuldverschreibungen der SeniVita Sozial gGmbH (die „**Teilschuldverschreibungen**“). Die Teilschuldverschreibungen gewähren den Inhabern einen Anspruch auf Zinsen und Rückzahlung des Kapitals nach den jeweiligen Anleihebedingungen.

Die Teilschuldverschreibungen haben einen Nennbetrag von EUR 1.000,00 je Teilschuldverschreibung und werden mit 6,5 % p.a. verzinst. Das Maximalvolumen der gemäß diesem Prospekt auszugebenden Schuldverschreibungen beträgt EUR 15.000.000,00. Die Laufzeit beträgt 5 Jahre. Der Ausgabebetrag beträgt 100 % des Nominalbetrages je Teilschuldverschreibung (EUR 1.000,00) bis zur Aufnahme der Notierung des Handels der Teilschuldverschreibungen im Freiverkehr an der Frankfurt Wertpapierbörse, danach der Schlusskurs der Teilschuldverschreibungen im elektronischen Handelssystem der Frankfurter Wertpapierbörse am Vortag der Zeichnung zzgl. Stückzinsen für den Zeitraum vom Emissionstermin (einschließlich) bis zu dem Kalendertag (einschließlich), der dem zweiten Bankarbeitstag, an dem der Anleger sein kontoführendes Kreditinstitut anweist, den Nennbetrag zuzüglich etwaiger Stückzinsen auf das Konto der Emittentin bei der Zahlstelle zu überweisen, vorangeht. Die Schuldverschreibungen werden ab dem 17. Mai 2011 ausgegeben und am Ende der Laufzeit nachträglich am 17. Mai 2016 zum Nennbetrag zurückgezahlt, soweit sie nicht vorher zurückgezahlt oder zurückgekauft wurden. Die Zinsen sind halbjährlich nachträglich zum 17. Mai und 17. November eines jeden Jahres zahlbar. Die erste Zinszahlung erfolgt am 17. November 2011. Bei Vorliegen bestimmter, in den Anleihebedingungen dargestellter Kündigungsgründe, sind Anleihegläubiger berechtigt, ihre Teilschuldverschreibungen zu kündigen. Um Ansprüche auf Rückzahlung des Kapitals geltend zu machen, gilt eine Frist zur Vorlegung der Globalurkunde von fünf Jahren ab dem jeweiligen Fälligkeitstag, für Zinsansprüche beträgt die Frist zwei Jahre und beginnt mit dem Ablauf des Kalenderjahres, in dem der betroffene Zinsanspruch zur Zahlung fällig geworden ist. Hierzu muss gegebenenfalls der Anleger seiner Bank den Auftrag erteilen, die Clearstream Banking AG dazu anzuweisen, die Globalurkunde vorzulegen. Die Zinsansprüche und Ansprüche auf Rückzahlung des Nominalbetrages verjähren innerhalb von zwei Jahren nach dem Ende der Vorlegungsfrist. Je Anleger ist mindestens eine Teilschuldverschreibung zu zeichnen. Es besteht kein Höchstbetrag der Zeichnungen. Die Teilschuldverschreibungen werden nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB), konkret nach den §§ 793 ff. BGB, auf Grundlage einer Beschlussfassung der Gesellschafterversammlung der SeniVita Sozial gGmbH vom 20. April 2011 geschaffen. Emissionstermin ist voraussichtlich der 17. Mai 2011.

Die Emittentin behält sich vor, nach Maßgabe der Anleihebedingungen weitere - auch vorrangige - Schuldverschreibungen zu begeben. In diesem Fall muss, wenn diese öffentlich angeboten werden, ein neuer von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht zu billiger Wertpapierprospekt erstellt werden und die bisher ausgegebenen Schuldverschreibungen könnten an Wert verlieren.

Die Bedingungen der Teilschuldverschreibungen sind in Abschnitt V. abgedruckt.

## **2. Rendite**

Die individuelle Rendite aus einer Teilschuldverschreibung über die Gesamtlaufzeit muss durch den jeweiligen Anleger unter Berücksichtigung der Differenz zwischen dem Rückzahlungsbetrag einschließlich der gezahlten Zinsen und dem ursprünglich gezahlten Betrag für den Erwerb der Anleihe zuzüglich etwaiger Stückzinsen und unter Beachtung der Laufzeit der Anleihe und seiner Transaktionskosten berechnet werden. Die jeweilige Netto-Rendite der Anleihe lässt sich erst am Ende der Laufzeit bestimmen, da sie von eventuell zu zahlenden individuellen Transaktionskosten wie Depotgebühren abhängig ist.

Bei Annahme eines Erwerbsbetrages für die Anleihe von 100 % des Nominalbetrages und vollständigen Erlös dieses Betrages bei der Rückzahlung der Anleihe sowie unter Außerachtlassung von Stückzinsen und Transaktionskosten ergibt sich eine jährliche Rendite in Höhe des Zinssatzes.

## **3. Besicherung und Rang**

Die Teilschuldverschreibungen begründen nicht besicherte unmittelbare, unbedingte und nicht nachrangige Verbindlichkeiten der Emittentin und stehen im gleichen Rang mit allen anderen nicht besicherten und nicht nachrangigen derzeitigen und zukünftigen Verbindlichkeiten der Emittentin.

## **4. Rating**

Die Emittentin wurde am 1. März 2011 von der Creditreform Rating AG („Creditreform“) mit dem Unternehmensrating „A-“ bewertet. Die Creditreform hat ihren Sitz in der Bundesrepublik Deutschland. Die Creditreform ist eine durch die BaFin für die bankaufsichtliche Risikogewichtung anerkannte Ratingagentur nach §§ 52 und 53 SolvV. Die Creditreform ist bislang noch nicht entsprechend der EU-Verordnung 1060/2009 registriert; sie hat insofern aber einen Antrag gestellt. Die Creditreform definiert ein Rating der Note „A-“ wie folgt: „Gute Bonität, geringes Insolvenzrisiko“. Die von der Creditreform verwendete Ratingskala hat verschiedene Kategorien und reicht von AAA, welche die Kategorie höchster Bonität bezeichnet, über die Kategorien „AA“, „A“, „BBB“, „BB“, „B“, „C“ bis zur Kategorie „D“. Die Kategorie „D“ kennzeichnet, dass ungenügende Bonität (Insolvenz, Negativmerkmale) besteht.

Den Kategorien kann jeweils ein Plus („+“) oder Minuszeichen („-“) hinzugefügt werden, um die relative Stellung innerhalb der Kategorie zu verdeutlichen.

## 5. Informationen zum Angebot

In Deutschland sollen die Teilschuldverschreibungen vom Beginn der Angebotsfrist bis zum 13. Mai 2011 durch ein öffentliches Angebot durch die SeniVita Sozial gGmbH über die Zeichnungsfunktionalität, die über die Deutsche Börse AG, Frankfurt, im Handelssystem XONTRO bereitgestellt wird (die „**Zeichnungsfunktionalität**“) platziert werden. Interessenten, die Kaufanträge stellen möchten, können über ihre jeweilige Depotbank einen entsprechenden Auftrag für die Zeichnung der Teilschuldverschreibungen in der Zeichnungsfunktionalität erteilen. Die Depotbank muss dabei als Handelsteilnehmer an der Frankfurter Wertpapierbörse zugelassen sein, einen XONTRO-Anschluss haben und zur Nutzung der Zeichnungsfunktionalität berechtigt und in der Lage sein. Nach dem 13. Mai 2011 bis zum Ende der Angebotsfrist ist eine Zeichnung nur noch unmittelbar bei der Emittentin möglich. Die quirin bank AG, Kurfürstendamm 119, 10711 Berlin wird dabei im Rahmen des öffentlichen Angebotes in Deutschland die Abwicklung der Kaufanträge und die wertpapiertechnische Abwicklung übernehmen.

Die quirin bank AG wird für alle Teilschuldverschreibungen als Zahlstelle fungieren.

Weiterhin werden die Teilschuldverschreibungen im Rahmen von Privatplatzierungen bei ausgewählten institutionellen Investoren in Deutschland sowie international – mit Ausnahme der Vereinigten Staaten von Amerika, Kanada, Australien und Japan – durch die quirin bank AG angeboten.

Die Ausgabe der Teilschuldverschreibungen erfolgt unter den Voraussetzungen des TEFRA („**Tax Equity and Fiscal Responsibility Act**“) D Verfahrens der Clearstream Banking AG.

Die Mindestzeichnung für die angebotenen Teilschuldverschreibungen beträgt 1 Stück. Die Mindestanlagesumme beträgt damit EUR 1.000,00. Es kann nur eine ganzzahlige Anzahl an Teilschuldverschreibungen gezeichnet werden. Eine Höchstanzahl von Teilschuldverschreibungen, die gezeichnet werden muss, besteht nicht.

Der Angebotszeitraum, innerhalb dessen Kaufangebote abgegeben werden können, beginnt am 9. Mai 2011 und endet am 30. April 2012. Die Gesellschaft behält sich das Recht vor, im Rahmen der Gültigkeitsdauer des Prospekts bis zum letzten Tag des Angebotszeitraums den Angebotszeitraum zu verlängern oder zu verkürzen und das Angebotsvolumen zu kürzen, Zeichnungen zu kürzen oder zurückzuweisen. Im Fall der Veränderung des Angebotszeitraums wird ein Nachtrag zu diesem Prospekt gemäß § 16 WpPG veröffentlicht. Im Fall der Kürzung von Zeichnungen wird gegebenenfalls der zu viel gezahlte Einlagebetrag unverzüglich durch Überweisung erstattet. Die Meldung der Anzeige

der zugeteilten Teilschuldverschreibungen erfolgt unmittelbar an die Anleger. Das Angebotsergebnis wird spätestens 14 Tage nach Ende der Angebotsfrist unter [www.senivita-sozial.de](http://www.senivita-sozial.de) bekannt gegeben. Die bis zum 13. Mai 2011 gezeichneten und begebenen Teilschuldverschreibungen werden voraussichtlich am 17. Mai 2011 gegen Zahlung des Ausgabebetrages zzgl. der üblichen Effektenprovision geliefert. Die später begebenen Teilschuldverschreibungen werden voraussichtlich 5 Bankarbeitstage (in Frankfurt am Main) nach Zugang der Zeichnungserklärung bei der Emittentin gegen Zahlung des Ausgabebetrages zzgl. der üblichen Effektenprovision geliefert.

## **6. Einbeziehung in den Börsenhandel; Zahlstelle**

Vor Durchführung des Angebots besteht kein öffentlicher Handel für die Teilschuldverschreibungen. Die Teilschuldverschreibungen sollen voraussichtlich ab dem 17. Mai 2011 in den Handel im Freiverkehr (Entry Standard) an der Frankfurter Wertpapierbörse einbezogen werden.

Die Teilschuldverschreibungen werden in einer oder mehreren Globalurkunden verbrieft, die bei der Clearstream Banking AG, Neue Börsenstraße 1, 60487 Frankfurt am Main hinterlegt wird. Zahlstelle ist die quirin bank AG, Kurfürstendamm 119, 10711 Berlin.

## **7. Verkaufsbeschränkungen**

Die Teilschuldverschreibungen werden durch die SeniVita Sozial gGmbH nur in der Bundesrepublik Deutschland öffentlich angeboten. Darüber hinaus werden die Teilschuldverschreibungen eventuell ausgewählten institutionellen Investoren in Deutschland sowie international, jedoch insbesondere nicht in den Vereinigten Staaten von Amerika, Kanada und Japan, zum Erwerb angeboten.

Die Teilschuldverschreibungen sind und werden weder nach den Vorschriften des Securities Act in der jeweils gültigen Fassung noch bei der Wertpapieraufsichtsbehörde eines Bundesstaates der Vereinigten Staaten von Amerika registriert und dürfen außer in Ausnahmefällen auf Grund einer Befreiung von den Registrierungserfordernissen des Securities Act in den Vereinigten Staaten von Amerika weder direkt noch indirekt angeboten, verkauft oder dorthin geliefert werden. Die Gesellschaft hat nicht die Absicht, das Angebot oder einen Teil davon in den Vereinigten Staaten von Amerika zu registrieren oder die Teilschuldverschreibungen dort anzubieten, zu verkaufen oder dorthin zu liefern.

Dieser Prospekt stellt in keinem Rechtsgebiet und in keiner Rechtsordnung, in dem/der ein solches Angebot gesetzeswidrig wäre, ein Angebot dar. Dieser Prospekt darf insbesondere nicht in die Vereinigten Staaten von Amerika, nach Kanada oder Japan versandt werden.

## **8. ISIN, WKN**



International Securities Identification Number (ISIN): DE000A1KQ3C2  
Wertpapierkennnummer (WKN): A1K Q3C

## 9. Übernahme

Gemäß einem am Billigungstag oder zu einem späteren Zeitpunkt zwischen der Emittentin und quirin bank abzuschließenden Übernahmevertrag (der „**Übernahmevertrag**“) wird sich die quirin bank als Lead Manager verpflichten, nach ihren besten Kräften Teilschuldverschreibungen im Rahmen von Privatplatzierungen bei institutionellen Anlegern international - mit Ausnahme der Vereinigten Staaten von Amerika, Kanadas, Australiens und Japans - zu platzieren und die technische Abwicklung der Zeichnung über die XONTRO-Zeichnungsfunktionalität zu begleiten.

Die quirin bank behält sich vor, unter bestimmten Umständen vom Übernahmevertrag zurückzutreten. Zu diesen Umständen zählen der Nichteintritt bestimmter aufschiebender Bedingungen. Ein Rücktritt ist darüber hinaus insbesondere dann möglich, wenn nach Ansicht der quirin bank durch außergewöhnliche, unabwendbare Ereignisse wirtschaftlicher oder politischer Art oder staatliche Maßnahmen eine grundlegende Veränderung der Verhältnisse am Kapitalmarkt festzustellen ist und dadurch die Durchführung des Angebots nach verständiger Auffassung gefährdet und für die quirin bank nicht mehr zumutbar erscheint oder wenn zum Emissionszeitpunkt am Kapitalmarkt herrschende Verhältnisse nach verständiger und begründeter Auffassung der quirin bank eine Durchführung der Emission nicht zulassen oder wenn eine wesentliche Verschlechterung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft eintritt.

Im Falle des Rücktritts vom Übernahmevertrag wird das Angebot nicht durchgeführt. Bereits erfolgte Zuteilungen sind in diesem Fall unwirksam. Ein Anspruch auf Lieferung der Teilschuldverschreibungen besteht nicht. Ansprüche in Bezug auf bereits erbrachte Effektenprovisionen oder Zeichnungsgebühren richten sich allein nach dem Rechtsverhältnis zwischen dem Anleger und dem Kreditinstitut, bei dem er sein Kaufangebot abgegeben hat.

Nach der Einbeziehung der Teilschuldverschreibungen der SeniVita Sozial gGmbH in den Handel im Freiverkehr (Entry Standard) an der Frankfurter Wertpapierbörse ist ein Rücktritt vom Übernahmevertrag nicht mehr möglich.

## 10. Interessen von Seiten natürlicher und juristischer Personen, die an der Emission / dem Angebot beteiligt sind

Interessen von Seiten natürlicher und juristischer Personen, die an der Emission bzw. dem Angebot beteiligt sind, sind nicht bekannt.

Die quirin bank AG hat ein geschäftliches Interesse an der Durchführung des Angebotes, da sich ihre Vergütung nach der Höhe des erzielten Emissionserlöses bemisst.

#### **11. Gründe für das Angebot und Verwendung des Emissionserlöses**

Die Gesellschaft erwartet, dass ihr durch das Angebot Kosten in Höhe von ca. EUR 1.115.000,00 entstehen und ihr demgemäß aus dem Angebot ein maximaler Netto-Emissionserlös in Höhe von ca. EUR 13.885.000,00 zufließt bei vollständiger Platzierung aller Teilschuldverschreibungen, sofern die Teilschuldverschreibungen alle zu einem Ausgabebetrag von EUR 1.000,00 je Teilschuldverschreibung (100 % des Nennbetrags) ausgegeben werden. Sofern die Teilschuldverschreibungen ganz oder teilweise zu einem geringeren Ausgabebetrag ausgegeben werden reduziert sich der Nettoemissionserlös entsprechend. Der Netto-Emissionserlös soll primär zum Erwerb von Immobilien von Pflegeeinrichtungen, die bereits von der Emittentin betrieben werden, sowie zur Erweiterung einer bestehenden Pflegeeinrichtung und Neubau einer weiteren Pflegeeinrichtung genutzt werden. Hierfür soll in Summe ein Betrag von bis zu EUR 14 Mio. verwendet werden. Die Immobilien und einzelnen Kaufpreise für den Erwerb bzw. die Errichtung sind in der Übersicht über die neuen Standorte auf Seite 70 beschrieben. Die Emittentin behält sich allerdings vor, die entsprechenden Investitionen auch anders zu finanzieren, etwa durch die Aufnahme von Fremdkapital. Emissionserlöse die nicht für die Investitionen in neue Standorte verwendet werden, sollen für allgemeine Zwecke des operativen Geschäftsbetriebes verwendet werden. Einzelheiten hierzu sind im Abschnitt „Geschäftstätigkeit der Emittentin - Haupttätigkeitsbereich der Emittentin - Neue Standorte“ dargestellt.

**V. ANLEIHEBEDINGUNGEN**

Anleihebedingungen

der

6,5 % Unternehmensanleihe 2011 - 2016  
bestehend aus bis zu 15.000 Teilschuldverschreibungen  
mit einem maximalen Gesamtnennbetrag von EUR 15.000.000,00

der

SeniVita Sozial gemeinnützige GmbH  
Bayreuth

ISIN DE000A1KQ3C2 – WKN A1K Q3C

## § 1

### WÄHRUNG, STÜCKELUNG, FORM, DEFINITIONEN

**1.1 Währung, Stückelung.** Diese Emission von Schuldverschreibungen (die Teilschuldverschreibungen) der SeniVita Sozial gGmbH (die Emittentin) wird in EUR (EUR ist die festgelegte Währung) im Gesamtnennbetrag von EUR 15 Mio.\* (in Worten: Euro fünfzehn Millionen) in einer Stückelung von je EUR 1.000,00 (die festgelegte Stückelung oder der Nennbetrag) begeben.

\*Die Gesamtzahl der tatsächlich emittierten Schuldverschreibungen und deren Gesamtnennbetrag, der geringer sein kann als EUR 15 Mio., wird nach Ende des Angebotszeitraums festgestellt und veröffentlicht.

**1.2 Form.** Die Teilschuldverschreibungen lauten auf den Inhaber und sind durch eine oder mehrere Globalurkunden verbrieft (jeweils eine Globalurkunde). Ein Recht der Teilschuldverschreibungsgläubiger auf Ausgabe und Lieferung von Einzelurkunden oder Zinsscheinen besteht nicht.

**1.3** Die Teilschuldverschreibungen werden von der Clearstream Banking AG, Frankfurt am Main („Clearstream“), unter Nutzung des TEFRA D Verfahrens der Clearstream verwahrt.

- (i) Die Teilschuldverschreibungen sind anfänglich durch eine vorläufige Globalurkunde (die „vorläufige Globalurkunde“) ohne Zinsscheine verbrieft. Die vorläufige Globalurkunde wird gegen Teilschuldverschreibungen in den festgelegten Stückelungen, die durch eine Dauerglobalurkunde (die „Dauerglobalurkunde“ und zusammen mit der vorläufigen Globalurkunde jeweils eine „Globalurkunde“) ohne Zinsscheine verbrieft sind, ausgetauscht.
- (ii) Die vorläufige Globalurkunde wird an einem Tag gegen die Dauerglobalurkunde ausgetauscht, der kürzestens 40 Tage nach dem Tag der jeweiligen Ausgabe liegt. Ein solcher Austausch darf nur nach Vorlage von Bescheinigungen erfolgen, wonach der oder die wirtschaftlichen Eigentümer der durch die vorläufige Globalurkunde verbrieften Teilschuldverschreibungen keine U.S.-Personen sind (ausgenommen bestimmte Finanzinstitute oder bestimmte Personen, die Teilschuldverschreibungen über solche Finanzinstitute halten), jeweils im Einklang mit den Regeln und Verfahren des Systems der Clearstream. Zahlungen auf Forderungen aus den Teilschuldverschreibungen nach § 4 Abs. 1, die durch eine vorläufige Globalurkunde verbrieft sind, erfolgen erst nach Vorlage solcher Bescheinigungen. Eine gesonderte Bescheinigung ist für jede solche Zahlung erforderlich. Jede Bescheinigung, die am oder nach dem 40. Tag nach dem Tag der jeweiligen Ausgabe der

durch die vorläufige Globalurkunde verbrieften Teilschuldverschreibungen eingeht, wird als ein Ersuchen behandelt werden, diese vorläufige Globalurkunde gemäß diesem Absatz ii) auszutauschen. Wertpapiere, die im Austausch für die vorläufige Globalurkunde geliefert werden, dürfen nur außerhalb der Vereinigten Staaten entsprechend lit. (iii) geliefert werden.

(iii) Für die Zwecke dieser Anleihebedingungen bezeichnet „Vereinigte Staaten“ die Vereinigten Staaten von Amerika (einschließlich deren Bundesstaaten und des District of Columbia) sowie deren Territorien (einschließlich Puerto Rico, der U.S. Virgin Islands, Guam, American Samoa, Wake Island und Northern Mariana Islands).

**1.4** Die Globalurkunden werden handschriftlich durch rechtsgültige Unterschriften der Emittentin unterzeichnet. Ein Recht auf Ausgabe von Einzelurkunden oder Zinsscheinen besteht nicht.

**1.5** **Clearing System.** Die Vorläufige Globalurkunde und die Dauerglobalurkunde werden von oder für ein Clearing System verwahrt bis, im Fall einer Dauerglobalurkunde, sämtliche Verbindlichkeiten der Emittentin aus den Teilschuldverschreibungen erfüllt sind. Clearing System bezeichnet Clearstream Banking AG, Frankfurt sowie jeden Nachfolger in dieser Eigenschaft.

**1.6** **Teilschuldverschreibungsgläubiger.** Teilschuldverschreibungsgläubiger bezeichnet jeden Inhaber einer Teilschuldverschreibung.

**1.7** **Negativerklärung.** Die Emittentin verpflichtet sich, solange bis Zinsen und Kapitalrückzahlung an die Zahlstelle geleistet worden sind, keine Sicherheiten an ihren Vermögensgegenständen zur Besicherung gegenwärtiger oder zukünftiger Kapitalmarktverbindlichkeiten einschließlich hierfür abgegebener Garantien oder Gewährleistungen zu bestellen, es sei denn, dass die Teilschuldverschreibungen gleichzeitig und im gleichen Rang anteilig an dieser Sicherheit teilnehmen oder den Anleihegläubiger eine andere Sicherheit, die von einer unabhängigen Wirtschaftsprüfungsgesellschaft als gleichwertige Sicherheit anerkannt wird, gewährt wird. Jede nach Satz 1 zu leistende Sicherheit kann auch zugunsten einer Person bestellt werden, die insoweit als Treuhänder der Anleihegläubiger handelt.

## § 2

### STATUS

Die Teilschuldverschreibungen begründen nicht besicherte und nicht nachrangige Verbindlichkeiten der Emittentin, die untereinander und die mit allen anderen nicht besicherten und nicht nachrangigen gegenwärtigen und zukünftigen Verbindlichkeiten der Emittentin wenigstens gleichrangig sind, soweit

diesen Verbindlichkeiten nicht durch zwingende gesetzliche Bestimmungen ein Vorrang eingeräumt wird.

### § 3

#### ZINSEN

- 3.1 Zinssatz und Zinszahlungstage.** Die Teilschuldverschreibungen werden in Höhe ihres Nennbetrages verzinst, und zwar vom 17. Mai 2011 (einschließlich) bis zum Fälligkeitstag (wie in § 5 Abs. 1 definiert) (ausschließlich) mit jährlich 6,5 %. Die Zinsen sind halbjährlich nachträglich am 17. November und 17. Mai eines jeden Jahres zahlbar (jeweils ein Zinszahlungstag). Die erste Zinszahlung erfolgt am 17. November 2011.
- 3.2 Zinslauf.** Der Zinslauf der Teilschuldverschreibungen endet an dem Tag, an dem sie zur Rückzahlung fällig werden. Falls die Emittentin die Teilschuldverschreibungen bei Fälligkeit nicht einlöst, endet die Verzinsung nicht am Tag der Fälligkeit, sondern erst mit der tatsächlichen Rückzahlung der Teilschuldverschreibungen. Weitergehende Ansprüche der Teilschuldverschreibungsgläubiger bleiben unberührt.
- 3.3 Berechnung der Zinsen für Teile von Zeiträumen.** Sofern Zinsen für einen Zeitraum von weniger als einem Jahr zu berechnen sind, erfolgt die Berechnung auf der Grundlage des Zinstagequotienten (wie nachstehend definiert).
- 3.4 Zinstagequotient.** Zinstagequotient bezeichnet im Hinblick auf die Berechnung eines Zinsbetrages auf eine Teilschuldverschreibung für einen beliebigen Zeitraum (der Zinsberechnungszeitraum) die tatsächliche Anzahl von Tagen im Zinsberechnungszeitraum, dividiert durch die tatsächliche Anzahl von Tagen in der jeweiligen Zinsperiode.

### § 4

#### ZAHLUNGEN

- 4.1**
- a) Zahlungen auf Kapital. Zahlungen von Kapital auf die Teilschuldverschreibungen erfolgen nach Maßgabe des nachstehenden Abs. 4.2 an das Clearing System oder dessen Order zur Gutschrift auf den Konten der jeweiligen Kontoinhaber des Clearing Systems gegen Vorlage und (außer im Fall von Teilzahlungen) Einreichung der die Teilschuldverschreibungen zum Zeitpunkt der Zahlung verbriefenden Globalurkunde bei der bezeichneten Geschäftsstelle der Hauptzahlstelle außerhalb der Vereinigten Staaten.

b) Zahlungen von Zinsen. Die Zahlung von Zinsen auf Teilschuldverschreibungen erfolgt nach Maßgabe des nachstehenden Absatzes 2 an das Clearing System oder dessen Order zur Gutschrift auf den Konten der jeweiligen Kontoinhaber des Clearing Systems.

**4.2 Zahlungsweise.** Vorbehaltlich geltender steuerlicher und sonstiger gesetzlicher Regelungen und Vorschriften erfolgen zu leistende Zahlungen auf die Teilschuldverschreibungen in Euro.

**4.3 Vereinigte Staaten.** Für die Zwecke des § 1 Abs. 3 und des Absatzes 1 dieses § 4 bezeichnet Vereinigte Staaten die Vereinigten Staaten von Amerika (einschließlich deren Bundesstaaten und des „District of Columbia“) sowie deren Territorien (einschließlich Puerto Ricos, der U.S. Virgin Islands, Guam, American Samoa, Wake Island und Northern Mariana Islands).

**4.4 Erfüllung.** Die Emittentin wird durch Leistung der Zahlung an das Clearing System oder dessen Order von ihrer Zahlungspflicht befreit.

**4.5 Geschäftstag.** Fällt der Fälligkeitstag einer Zahlung in Bezug auf eine Teilschuldverschreibung auf einen Tag, der kein Geschäftstag ist, dann hat der Teilschuldverschreibungsgläubiger keinen Anspruch auf Zahlung vor dem nächsten Geschäftstag am jeweiligen Geschäftsort. Der Teilschuldverschreibungsgläubiger ist nicht berechtigt, weitere Zinsen oder sonstige Zahlungen aufgrund dieser Verspätung zu verlangen. Geschäftstag bezeichnet einen Tag (außer einem Samstag oder Sonntag), an dem (i) das Clearing System und (ii) das Trans-European Automated Real-Time Gross Settlement Express Transfer System (TARGET 2) Zahlungen abwickeln.

**4.6 Bezugnahmen auf Kapital und Zinsen.** Bezugnahmen in diesen Emissionsbedingungen auf Kapital der Teilschuldverschreibungen schließen, soweit anwendbar, den Rückzahlungsbetrag der Teilschuldverschreibungen sowie sonstige auf oder in Bezug auf die Teilschuldverschreibungen zahlbare Beträge ein. Bezugnahmen in diesen Emissionsbedingungen auf Zinsen auf Teilschuldverschreibungen schließen, soweit anwendbar, sämtliche gemäß § 7 zahlbaren zusätzlichen Beträge ein.

**4.7 Hinterlegung von Kapital und Zinsen.** Die Emittentin ist berechtigt, beim Amtsgericht Bayreuth Zins- oder Kapitalbeträge zu hinterlegen, die von den Teilschuldverschreibungsgläubigern nicht innerhalb von zwölf Monaten nach dem Fälligkeitstag beansprucht worden sind, auch wenn die Teilschuldverschreibungsgläubiger sich nicht in Annahmeverzug befinden. Soweit eine solche Hinterlegung erfolgt, und auf das Recht der Rücknahme verzichtet wird, erlöschen die Ansprüche der Teilschuldverschreibungsgläubiger gegen die Emittentin.

## § 5

### RÜCKZAHLUNG

- 5.1 Rückzahlung bei Endfälligkeit.** Soweit nicht zuvor bereits ganz oder teilweise zurückgezahlt oder angekauft und entwertet, werden die Teilschuldverschreibungen zu ihrem Rückzahlungsbetrag am 17. Mai 2016 (der Fälligkeitstag) zurückgezahlt. Der Rückzahlungsbetrag in Bezug auf jede Teilschuldverschreibung entspricht dem Nennbetrag der Teilschuldverschreibungen.
- 5.2 Vorzeitige Rückzahlung aus steuerlichen Gründen.** Die Teilschuldverschreibungen können insgesamt, jedoch nicht teilweise, nach Wahl der Emittentin mit einer Kündigungsfrist von nicht weniger als 30 und nicht mehr als 60 Tagen gegenüber der Hauptzahlstelle gemäß § 11 gegenüber den Teilschuldverschreibungsgläubigern vorzeitig gekündigt und zum Nennbetrag zuzüglich bis zum für die Rückzahlung festgesetzten Tag aufgelaufener Zinsen zurückgezahlt werden, falls die Emittentin als Folge einer Änderung oder Ergänzung der für sie geltenden Steuer- oder Abgabengesetze und -vorschriften oder als Folge einer Änderung oder Ergänzung der Anwendung oder der offiziellen Auslegung dieser Gesetze und Vorschriften (vorausgesetzt diese Änderung oder Ergänzung wird am oder nach dem Tag der Begebung der Teilschuldverschreibungen wirksam) am nächstfolgenden Zinszahlungstag (wie in § 3 Abs. 1 definiert) zur Zahlung von zusätzlichen Beträgen (wie in § 7 definiert) verpflichtet sein wird.
- 5.3 Vorzeitige Kündigung durch Anleihegläubiger.** Die Anleihegläubiger sind berechtigt, die Anleihe vorzeitig bei Vorliegen eines wichtigen Grundes zu kündigen (vorzeitiger Kündigungsgrund).
- 5.4 Kontrollwechsel und Drittverzug.** Ein vorzeitiger Kündigungsgrund für die Anleihegläubiger liegt insbesondere bei einem Kontrollwechsel und einem Drittverzug (jeweils wie nachstehend definiert) vor. Tritt ein solcher vorzeitiger Kündigungsgrund ein, hat jeder Gläubiger das Recht, die Rückzahlung seiner Teilschuldverschreibungen durch die Emittentin zum Nennbetrag zzgl. aufgelaufener Zinsen bis zum Rückzahlungstag zu verlangen.

Der Rückzahlungstag im Sinne dieses § 5.4 ist der 15. Tag nach dem letzten Tag der Frist, innerhalb derer ein Sonderkündigungsrecht nach diesem § 5.4 ausgeübt werden kann.

Unverzüglich nachdem die Emittentin von einem Kontrollwechsel oder einem Drittverzug Kenntnis erlangt hat, hat sie die Anleihegläubiger hiervon zu benachrichtigen. Innerhalb ei-



ner Frist von 45 Tagen, nachdem eine Benachrichtigung gemäß dem vorangehenden Satz als bekannt gemacht gilt, kann das Kündigungsrecht nach diesem § 5.4 ausgeübt werden.

Ein **Kontrollwechsel** liegt vor, wenn Herr Dr. Wiesent oder Personen, die im Sinne von § 30 Abs. 1 oder Abs. 2 des Wertpapiererwerb- und Übernahmegesetzes ihm zugerechnet werden, zu irgendeiner Zeit nicht mehr die Mehrheit der Stimmrechte an der Emittentin hält, sofern dies nicht aufgrund Erbfalles wegen des Versterbens von Herrn Dr. Wiesent eintritt.

Ein **Drittverzug** liegt vor, (i) wenn eine bestehende oder zukünftige Zahlungsverpflichtung der Emittentin im Zusammenhang mit einer Kredit- oder sonstigen Geldaufnahme infolge einer Nichtleistung (unabhängig davon, wie eine solche definiert ist) vorzeitig fällig wird, oder (ii) wenn eine solche Zahlungsverpflichtung bei Fälligkeit oder nach Ablauf einer etwaigen Nachfrist nicht erfüllt wird, oder (iii) wenn die Emittentin einen Betrag, der unter einer bestehenden oder zukünftigen Garantie oder Gewährleistung im Zusammenhang mit einer Kredit- oder sonstigen Geldaufnahme, zur Zahlung fällig wird, bei Fälligkeit oder nach Ablauf einer etwaigen Nachfrist nicht zahlt, vorausgesetzt, dass der Gesamtbetrag der betreffenden Zahlungsverpflichtungen, Garantien oder Gewährleistungen, bezüglich derer eines oder mehrere der in diesem Absatz genannten Ereignisse eintritt, mindestens dem Betrag von EUR 1 Mio. oder dessen Gegenwert in einer anderen Währung entspricht oder diesen übersteigt. Drittverzug liegt jedoch nicht vor, wenn die Emittentin ihre betreffenden Zahlungsverpflichtungen in gutem Glauben bestreitet.

- 5.5 Benachrichtigung.** Eine Erklärung gemäß § 5.3 oder § 5.4 hat in der Weise zu erfolgen, dass der Anleihegläubiger der Zahlstelle die Erklärung in schriftlicher Form übergibt oder durch eingeschriebenen Brief übersendet und dabei durch eine Bescheinigung seiner Depotbank den Nachweis erbringt, dass er im Zeitpunkt der Erklärung Gläubiger der betreffenden Teilschuldverschreibungen ist und die Umstände darlegt, aus denen sich die vorzeitige Fälligkeit gemäß § 5.3 oder § 5.4 ergibt.

## § 6

### HAUPTZAHLSTELLE

- 6.1 Bestellung;** bezeichnete Geschäftsstelle. Die anfänglich bestellte Hauptzahlstelle und deren anfänglich bezeichnete Geschäftsstelle lautet wie folgt:

quirin bank AG  
Kurfürstendamm 119  
10711 Berlin  
Deutschland

Die Hauptzahlstelle behält sich das Recht vor, jederzeit die bezeichnete Geschäftsstelle durch eine andere bezeichnete Geschäftsstelle in derselben Stadt zu ersetzen.

**6.2 Änderung der Bestellung oder Abberufung.** Die Emittentin behält sich das Recht vor, jederzeit die Bestellung der Hauptzahlstelle zu ändern oder zu beenden und eine andere Hauptzahlstelle oder eine oder mehrere zusätzliche Zahlstellen zu bestellen. Die Emittentin wird jederzeit (i) eine Hauptzahlstelle unterhalten, (ii) eine Zahlstelle (die die Hauptzahlstelle sein kann) mit bezeichneter Geschäftsstelle in einer kontinentaleuropäischen Stadt unterhalten und (iii) solange die Teilschuldverschreibungen an der Luxemburger Börse notiert sind, eine Zahlstelle (die die Hauptzahlstelle sein kann) unterhalten, bei der es sich um ein Kredit- oder Finanzinstitut handelt, das Zahlungen bezüglich der Teilschuldverschreibungen in Luxemburg abwickeln kann. Eine Änderung, Abberufung, Bestellung oder ein sonstiger Wechsel wird nur wirksam (außer im Insolvenzfall, in dem eine solche Änderung sofort wirksam wird), sofern die Teilschuldverschreibungsgläubiger hierüber gemäß § 11 vorab unter Einhaltung einer Frist von mindestens 30 und nicht mehr als 45 Tagen informiert wurden.

**6.3 Beauftragte der Emittentin.** Die Hauptzahlstelle und jede etwaige Zahlstelle handeln ausschließlich als Beauftragte der Emittentin und übernehmen keinerlei Verpflichtungen gegenüber den Teilschuldverschreibungsgläubigern; es wird kein Auftrags- oder Treuhandverhältnis zwischen ihnen und den Teilschuldverschreibungsgläubigern begründet. Die Hauptzahlstelle ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

## § 7

### STEUERN

Sämtliche auf die Teilschuldverschreibungen zu zahlenden Beträge sind an der Quelle ohne Einbehalt oder Abzug von oder aufgrund von gegenwärtigen oder zukünftigen Steuern oder sonstigen Abgaben gleich welcher Art zu leisten, es sei denn, die Emittentin ist gesetzlich zu einem solchen Einbehalt oder Abzug verpflichtet. In diesem Fall wird die Emittentin diejenigen zusätzlichen Beträge (die zusätzlichen Beträge) zahlen, die erforderlich sind, damit die den Teilschuldverschreibungsgläubigern zufließenden Nettobeträge nach einem solchen Einbehalt oder Abzug jeweils den Beträgen entsprechen, die ohne einen solchen Einbehalt oder Abzug von den Teilschuldverschreibungsgläubigern empfangen worden wären; die Verpflichtung zur Zahlung solcher zusätzlichen Beträge besteht jedoch nicht für solche Steuern und Abgaben, die:

- a) von einer als Depotbank oder Inkassobeauftragter des Teilschuldverschreibungsgläubigers handelnden Person zu entrichten sind oder sonst auf andere Weise zu

entrichten sind als dadurch, dass die Emittentin von den von ihr zu leistenden Zahlungen von Kapital oder Zinsen einen Abzug oder Einbehalt vornimmt, oder

- b) aufgrund (i) einer Richtlinie oder Verordnung der Europäischen Union bezüglich der Besteuerung von Zinserträgen oder (ii) einer zwischenstaatlichen Vereinbarung über deren Besteuerung, die auf die Emittentin anwendbar ist, oder (iii) einer gesetzlichen Vorschrift, die der Umsetzung dieser Richtlinie, Verordnung oder Vereinbarung dient, dieser entspricht oder zur Anpassung an diese Richtlinie, Verordnung oder Vereinbarung eingeführt wurde, abzuziehen oder einzubehalten sind, oder
- c) von einer Zahlstelle abgezogen oder einbehalten werden, wenn eine andere Zahlstelle die Zahlung ohne einen solchen Abzug oder Einbehalt hätte leisten können, oder
- d) nicht zu entrichten wären, wenn die Teilschuldverschreibungen bei einem Kreditinstitut verwahrt und die Zahlungen von diesem eingezogen worden wären, oder
- e) aufgrund einer Rechtsänderung oder einer Änderung in der Rechtsanwendung zahlbar sind, die später als dreißig Tage nach Fälligkeit der betreffenden Zahlung von Kapital oder Zinsen oder, wenn dies später erfolgt, ordnungsgemäßer Bereitstellung aller fälligen Beträge und einer diesbezüglichen Mitteilung gemäß § 11 wirksam wird

## § 8

### VORLEGUNGSFRIST

Die in § 801 Abs. 1 Satz 1 BGB bestimmte Vorlegungsfrist wird für die Teilschuldverschreibungen auf fünf Jahre abgekürzt. Die in § 801 Abs. 2 Satz 1 BGB bestimmte Vorlegungsfrist für Zinsansprüche wird auf zwei Jahre verkürzt und beginnt mit dem Ablauf des Kalenderjahres, in dem der betreffende Zinsanspruch zur Zahlung fällig geworden ist.

## § 9

### KÜNDIGUNG

- 9.1 Kündigungsgründe.** Jeder Teilschuldverschreibungsgläubiger ist berechtigt, seine Teilschuldverschreibungen zu kündigen und deren sofortige Rückzahlung zum Nennbetrag, zuzüglich etwaiger bis zum Tage der Rückzahlung aufgelaufener Zinsen zu verlangen, falls:

- a) die Emittentin Kapital oder Zinsen nicht innerhalb von 15 Tagen nach dem betreffenden Fälligkeitstag zahlt; oder
- b) die Emittentin die ordnungsgemäße Erfüllung irgendeiner anderen Verpflichtung aus den Teilschuldverschreibungen unterlässt und diese Unterlassung nicht geheilt werden kann oder, falls sie geheilt werden kann, länger als 30 Tage fort dauert, nachdem die Hauptzahlstelle hierüber eine Benachrichtigung von einem Teilschuldverschreibungsgläubiger erhalten hat; oder
- c) die Emittentin ihre Zahlungsunfähigkeit androht oder bekannt gibt oder ihre Zahlungen einstellt; oder
- d) ein Gericht ein Insolvenzverfahren gegen die Emittentin eröffnet, oder die Emittentin oder eine Aufsichts- oder sonstige Behörde, deren Zuständigkeit die Emittentin unterliegt, ein solches Verfahren einleitet oder beantragt oder die Emittentin eine allgemeine Schuldenregelung zugunsten ihrer Gläubiger anbietet oder trifft; oder
- e) die Emittentin aufgelöst oder liquidiert wird, es sei denn, dass die Auflösung oder Liquidation im Zusammenhang mit einer Verschmelzung oder einem sonstigen Zusammenschluss mit einem anderen Rechtsgebilde erfolgt, sofern, im Fall der Auflösung oder Liquidation der Emittentin, dieses andere Rechtsgebilde alle Verbindlichkeiten der Emittentin aus den Teilschuldverschreibungen übernimmt; oder
- f) die Emittentin ihren Geschäftsbetrieb einstellt oder damit droht; oder
- g) irgendein Gesetz, eine Verordnung oder behördliche Anordnung erlassen wird oder ergeht, aufgrund derer die Emittentin daran gehindert wird, die von ihr gemäß diesen Emissionsbedingungen übernommenen Verpflichtungen in vollem Umfang zu beachten und zu erfüllen und diese Lage nicht binnen 90 Tagen behoben ist.

Das Kündigungsrecht erlischt, falls der Kündigungsgrund vor Ausübung des Rechts geheilt wurde.

**9.2 Benachrichtigung.** Eine Benachrichtigung, einschließlich einer Kündigung der Teilschuldverschreibungen gemäß Abs. 1 dieses § 9 ist schriftlich in deutscher Sprache gegenüber der Hauptzahlstelle zu erklären und persönlich oder per Einschreiben an deren bezeichnete Geschäftsstelle zur Weiterleitung an die Emittentin zu übermitteln. Der Benachrichtigung ist ein Nachweis beizufügen, aus dem sich ergibt, dass der betreffende Teilschuldverschreibungsgläubiger zum Zeitpunkt der Abgabe der Benachrichtigung Inhaber der betreffenden Teil-

schuldverschreibung ist. Der Nachweis kann durch eine Bescheinigung der Depotbank (wie in § 13 Absatz 3 definiert) oder auf andere geeignete Weise erbracht werden.

## § 10

### **BEGEBUNG WEITERER SCHULDVERSCHREIBUNGEN, ANKAUF UND ENTWERTUNG**

**10.1 Begebung weiterer Teilschuldverschreibungen.** Die Emittentin ist berechtigt, jederzeit ohne Zustimmung der Teilschuldverschreibungsgläubiger weitere Teilschuldverschreibungen mit gleicher Ausstattung (gegebenenfalls mit Ausnahme des Tags der Begebung, des Verzinsungsbeginns und/oder des Ausgabepreises) in der Weise zu begeben, dass sie mit diesen Teilschuldverschreibungen eine einheitliche Serie bilden. Der Begriff „Teilschuldverschreibungen“ umfasst im Falle einer solchen Erhöhung auch solche zusätzlich begebenen Teilschuldverschreibungen.

Die Begebung weiterer Anleihen, die mit dieser 100 %-Anleihe keine Einheit bilden und die über andere – auch vorrangige – Ausstattungsmerkmale (z.B. in Bezug auf Verzinsung oder Stückelung) verfügen oder die Begebung von anderen Schuldtiteln bleibt der Anleiheschuldnerin unbenommen

**10.2 Ankauf.** Die Emittentin ist berechtigt, Teilschuldverschreibungen im Markt oder anderweitig zu jedem beliebigen Preis zu kaufen. Die von der Emittentin erworbenen Teilschuldverschreibungen können nach Wahl der Emittentin von ihr gehalten, weiterverkauft oder bei der Hauptzahlstelle zwecks Entwertung eingereicht werden. Sofern diese Käufe durch öffentliches Angebot erfolgen, muss dieses Angebot allen Teilschuldverschreibungsgläubigern unterbreitet werden.

**10.3 Entwertung.** Sämtliche vollständig zurückgezahlten Teilschuldverschreibungen sind unverzüglich zu entwerten und können nicht wiederbegeben oder wiederverkauft werden.

## § 11

### **MITTEILUNGEN**

**Bekanntmachung.** Die Emittentin wird alle die Teilschuldverschreibungen betreffenden Mitteilungen durch Mitteilung an das Clearing System zur Weiterleitung an die Teilschuldverschreibungsgläubiger bekannt machen. Jede derartige Mitteilung gilt am siebten Geschäftstag nach dem Tag der Mitteilung an das Clearing System als wirksam erfolgt.

Sofern die Teilschuldverschreibungen an einer Börse gelistet sind und die Regeln dieser Börse dies vorsehen, wird die Emittentin alle die Teilschuldverschreibungen betreffenden Mitteilungen gemäß

den Regeln dieser Börse veröffentlichen. Die Wirksamkeit von Mitteilungen, die gemäß der in Satz 1 über das Clearing System bekannt gemacht wurden, wird nicht dadurch beeinträchtigt wird, dass Mitteilungen nicht gemäß den Regeln einer Börse bekannt gemacht wurden.

## § 12

### BESCHLÜSSE DER GLÄUBIGER

- 12.1 Beschlussgegenstände.** §§ 5 - 22 des Gesetzes über Schuldverschreibungen aus Gesamtemissionen (Schuldverschreibungsgesetz) finden auf die Teilschuldverschreibungen und diese Anleihebedingungen Anwendung. Die Teilschuldverschreibungsgläubiger können gemäß dem Schuldverschreibungsgesetz durch Mehrheitsbeschluss die Emissionsbedingungen ändern, einen gemeinsamen Vertreter aller Teilschuldverschreibungsgläubiger bestellen und über alle anderen gesetzlich zugelassenen Beschlussgegenstände beschließen.
- 12.2 Mehrheitserfordernisse für Änderungen der Emissionsbedingungen.** Die Teilschuldverschreibungsgläubiger entscheiden mit einer Mehrheit von mindestens 75 % (Qualifizierte Mehrheit) der an der Abstimmung teilnehmenden Stimmrechte über wesentliche Änderungen der Bedingungen, insbesondere die in § 5 Abs. 3 des Schuldverschreibungsgesetzes aufgeführten Maßnahmen. Beschlüsse, durch die der wesentliche Inhalt der Bedingungen nicht geändert wird, bedürfen zu ihrer Wirksamkeit einer einfachen Mehrheit von mindestens 50 % der teilnehmenden Stimmrechte (Einfache Mehrheit). Jeder Teilschuldverschreibungsgläubiger nimmt an Abstimmungen nach Maßgabe des Nennwerts oder des rechnerischen Anteils seiner Berechtigung an den ausstehenden Teilschuldverschreibungen teil. Jede Änderung der Emissionsbedingungen bedarf der Zustimmung der Emittentin.
- 12.3 Beschlussfassung.** Beschlüsse der Teilschuldverschreibungsgläubiger werden im Wege einer Abstimmung ohne Versammlung nach § 18 Schuldverschreibungsgesetz getroffen, es sei denn die Emittentin stimmt einer physischen Schuldverschreibungsgläubigerversammlung gemäß § 9 Schuldverschreibungsgesetz zu oder der Abstimmungsleiter ruft diese gemäß § 18 Abs. 4 Satz 2 Schuldverschreibungsgesetz ein.
- 12.4 Nachweise.** Die Teilschuldverschreibungsgläubiger haben die Berechtigung zur Teilnahme an der Abstimmung zum Zeitpunkt der Stimmgabe durch besonderen Nachweis der Depotbank gemäß § 13 Absatz 3 dieser Emissionsbedingungen und die Vorlage eines Sperrvermerks der Depotbank für den Abstimmungszeitraum nachzuweisen.
- 12.5 Gemeinsamer Vertreter.** Die Teilschuldverschreibungsgläubiger können durch Mehrheitsbeschluss zur Wahrnehmung ihrer Rechte einen gemeinsamen Vertreter (der gemeinsame Vertreter) für alle Teilschuldverschreibungsgläubiger bestellen, die Aufgaben und Befugnisse

des gemeinsamen Vertreters festlegen, Rechte der Teilschuldverschreibungsgläubiger auf den gemeinsamen Vertreter übertragen und die Beschränkung der Haftung des gemeinsamen Vertreters bestimmen. Die Bestellung eines gemeinsamen Vertreters bedarf einer einfachen Mehrheit, es sei denn der gemeinsame Vertreter wird er ermächtigt, wesentlichen Änderungen der Emissionsbedingungen zuzustimmen. Die Bestellung eines gemeinsamen Vertreters, der ermächtigt wird, wesentlichen Änderungen der Emissionsbedingungen zuzustimmen, bedarf einer qualifizierten Mehrheit.

### § 13

#### **ANWENDBARES RECHT, ERFÜLLUNGORT, GERICHTSSTAND UND GERICHTLICHE GELTENDMACHUNG**

- 13.1 Anwendbares Recht.** Form und Inhalt der Teilschuldverschreibungen sowie die Rechte und Pflichten der Teilschuldverschreibungsgläubiger und der Emittentin (einschließlich aller nicht-vertraglichen Rechte und Pflichten, die sich aus oder im Zusammenhang mit den Teilschuldverschreibungen ergeben) bestimmen sich in jeder Hinsicht nach deutschem Recht.
- 13.2 Gerichtsstand.** Das Landgericht Bayreuth ist zuständig für sämtliche im Zusammenhang mit den Teilschuldverschreibungen entstehenden Klagen oder sonstige Verfahren, soweit nicht gesetzlich zwingend etwas anderes bestimmt ist.
- 13.3 Gerichtliche Geltendmachung.** Jeder Teilschuldverschreibungsgläubiger ist berechtigt, in jedem Rechtsstreit gegen die Emittentin oder in jedem Rechtsstreit, in dem der Teilschuldverschreibungsgläubiger und die Emittentin Partei sind, seine Rechte aus diesen Teilschuldverschreibungen im eigenen Namen auf der folgenden Grundlage geltend zu machen: (i) er bringt eine Bescheinigung der Depotbank bei, bei der er für die Teilschuldverschreibungen ein Wertpapierdepot unterhält, welche (a) den vollständigen Namen und die vollständige Adresse des Teilschuldverschreibungsgläubigers enthält, (b) den Gesamtnennbetrag der Teilschuldverschreibungen bezeichnet, die unter dem Datum der Bestätigung auf dem Wertpapierdepot verbucht sind und (c) bestätigt, dass die Depotbank gegenüber dem Clearing System eine schriftliche Erklärung abgegeben hat, die die vorstehend unter (a) und (b) bezeichneten Informationen enthält, und (ii) er legt eine Kopie der die betreffenden Teilschuldverschreibungen verbriefenden Globalurkunde vor, deren Übereinstimmung mit dem Original eine vertretungsberechtigte Person des Clearing System oder des Verwahrers des Clearing System bestätigt hat, ohne dass eine Vorlage der Originalbelege oder der die Teilschuldverschreibungen verbriefenden Globalurkunde in einem solchen Verfahren erforderlich wäre oder (iii) auf jede andere Weise, die im Lande der Geltendmachung prozessual zulässig ist. Für die Zwecke des Vorstehenden bezeichnet Depotbank jede Bank oder ein sonstiges anerkanntes Finanzinstitut, das berechtigt ist, das Wertpapierverwahrungsgeschäft zu betrei-

ben und bei der/dem der Teilschuldverschreibungsgläubiger ein Wertpapierdepot für die Teilschuldverschreibungen unterhält, einschließlich des Clearing System.

#### **§ 14**

#### **TEILUNWIRKSAMKEIT**

Sollte eine der Bestimmungen dieser Teilschuldverschreibungen unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so bleibt die Wirksamkeit oder die Durchführbarkeit der übrigen Bestimmungen hiervon unberührt. Anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmungen soll, soweit rechtlich möglich, eine dem Sinn und Zweck dieser Emissionsbedingungen entsprechende Regelung gelten.



## **VI. ALLGEMEINE INFORMATIONEN ÜBER DIE GESELLSCHAFT**

### **1. Sitz, Geschäftsjahr, Dauer, Gegenstand**

Die SeniVita Sozial gemeinnützige GmbH ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach deutschem Recht. Sitz der Gesellschaft ist Bayreuth. Die Gesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichtes Bayreuth unter HRB 5045 eingetragen. Das Geschäftsjahr läuft vom 1. Januar bis 31. Dezember des gleichen Jahres. Die Gesellschaft ist auf unbeschränkte Zeit errichtet. Die Geschäftsadresse lautet Parsifalstraße 31, 95445 Bayreuth, Telefon: 0921-507087-30, Telefax: 0921-507087-44, Internet: [www.senivita-sozial.de](http://www.senivita-sozial.de).

Die Gesellschaft und ihre Tochtergesellschaften treten unter der Geschäftsbezeichnung „SeniVita“ am Markt auf. Weitere kommerzielle Namen werden nicht verwendet.

Gemäß § 2 des Gesellschaftsvertrages verfolgt die Gesellschaft ausschließlich und unmittelbar gemeinnützige Zwecke im Sinne der Abgabenordnung. Zweck der Gesellschaft und Gegenstand des Unternehmens ist die Errichtung und der Betrieb von Senioren- und Pflegeheimen, von Einrichtungen der Kinderkrankenpflege und Behindertenhilfe sowie von Bildungseinrichtungen und die Förderung und Unterstützung von ebenfalls steuerbegünstigten Körperschaften oder Körperschaften des öffentlichen Rechts für steuerbegünstigte Zwecke, insbesondere im Bereich der Altenpflege, Kinderkrankenpflege, Behindertenhilfe und Bildung durch die Beschaffung von Mitteln. Die Gesellschaft ist selbstlos im Sinne der Abgabenordnung tätig. Sie verfolgt keine eigenwirtschaftlichen Zwecke. Die Gesellschafter dürfen keine Gewinnanteile und in ihrer Eigenschaft als Gesellschaft auch keine sonstigen Zuwendungen aus Mitteln der Gesellschaft erhalten. Mittel der Gesellschaft dürfen nur für satzungsmäßige Zwecke verwendet werden. Es darf keine Person durch Ausgaben, die dem Zweck der Gesellschaft fremd sind, oder durch unverhältnismäßig hohe Vergütungen begünstigt werden. Die Gesellschaft ist berechtigt, alle Geschäfte vorzunehmen, die dem vorgenannten Gesellschaftszweck mittelbar oder unmittelbar förderlich sind. Wirtschaftliche Geschäftsbetriebe dürfen nicht zur Verwirklichung des Zwecks eingesetzt werden.

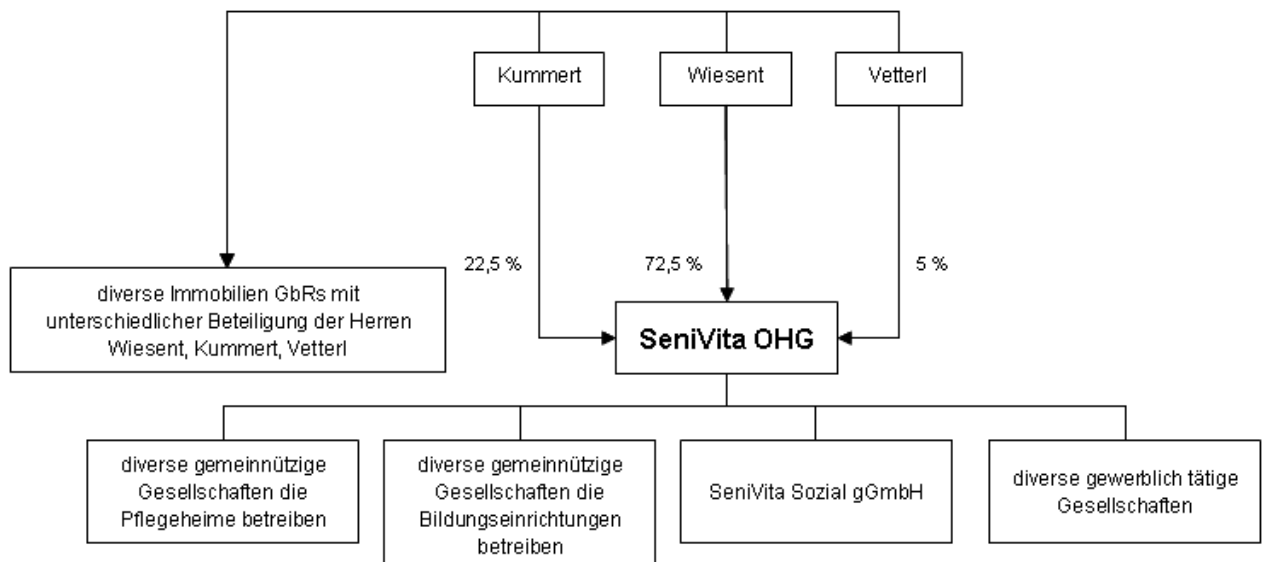
### **2. Historische Entwicklung der heutigen Emittentin**

Die SeniVita Sozial gGmbH wurde mit Gründungsurkunde vom 28. Oktober 2009 mit Sitz in Bayreuth, Deutschland, gegründet und am 7. Dezember 2009 in das Handelsregister des Amtsgerichtes Bayreuth unter HRB 5045 eingetragen. Alleinigere Gesellschafter der SeniVita Sozial gGmbH ist die SeniVita OHG mit dem Sitz in Bayreuth, eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichtes Bayreuth unter HRA 3350.

Am 16. Dezember 2010 wurden vier Schwestergesellschaften auf die SeniVita Sozial gGmbH verschmolzen. In dem Verschmelzungsvertrag haben die vier übertragenden GmbHs namentlich die SeniVita Luisenhof St. Benedikt gemeinnützige GmbH, die SeniVita Kinderarche St. Christoporus gemeinnützige GmbH, die SeniVita Seniorenhaus St. Stephanus gemeinnützige GmbH und die SeniVita Seniorenhaus St. Vitus gemeinnützige GmbH ihr Vermögen als Ganzes mit allen Rechten und Verbindlichkeiten unter Ausschluss der Liquidation auf die SeniVita Sozial gGmbH als übernehmende GmbH übertragen. Das Stammkapital der übernehmenden Gesellschaft betrug vor der Verschmelzung EUR 25.000,00. Das der übertragenden Gesellschaften betrug in einem Fall EUR 30.000,00 und im Übrigen jeweils EUR 25.000,00. Alleiniger Gesellschafter der übertragenden GmbHs war die SeniVita OHG. Im Rahmen der Verschmelzung wurde das Stammkapital der SeniVita gGmbH auf EUR 125.000,00 erhöht. Die neuen Stammeinlagen sind für die Zeit ab dem 31. Dezember 2010 gewinnberechtigt. Die Eintragung der Verschmelzung in das Handelsregister erfolgte am 11. Februar 2011. Die Gesellschaft hat zum Datum des Prospektes 221 Mitarbeiter (davon 29 Vollzeit und 192 Teilzeit) sowie einen Geschäftsführer.

### 3. Konzernstruktur

Alleiniger Gesellschafter der SeniVita gGmbH ist die SeniVita OHG. Die Konzernstruktur ist wie folgt:



Das vorstehende Schaubild zeigt den heutigen Stand, also nachdem die Verschmelzungen, aus denen die heutige Emittentin entstand, wirksam geworden sind. An der SeniVita OHG, der alleinigen Gesellschafterin der Emittentin, halten die Herren Dr. phil. Horst Wiesent (72,5%), Anton Kummert (22,5%) und Manfred Vetterl (5%) alle Anteile. Diesen drei Herren gehören daneben diverse Immobilien GbRs an denen sie mit teilweise unterschiedlichen Anteilen beteiligt sind. Die SeniVita OHG hält

zahlreiche weitere Beteiligungen, so dass die Gesamtgruppe auf ca. 40 Gesellschaften kommt. Die Emittentin selber hat keine Beteiligungen. Die anderen Beteiligungen der SeniVita OHG lassen sich in drei Gruppen unterteilen. Zum einen sind diverse gemeinnützige Gesellschaften, die Pflegeheime betreiben, zu nennen. Diese stehen neben der Emittentin und sind im gleichen Geschäftsfeld tätig. Daneben gibt es mehrere gemeinnützige Gesellschaften die Bildungseinrichtungen betreiben. Die Emittentin profitiert von diesen Bildungseinrichtungen (vgl. dazu die Ausführungen im Abschnitt „Geschäftstätigkeit der Emittentin - Haupttätigkeitsbereiche der Emittentin - Pflegekräfte“ auf Seite 70). Schließlich gehören zur SeniVita-Gruppe diverse gewerblich tätige Gesellschaften mit denen die Emittentin im überschaubaren Umfang Leistungsbeziehungen hat, ohne dass Abhängigkeiten bestehen (vgl. zur Abhängigkeit der Emittentin von der SeniVita OHG die Ausführungen im Abschnitt „Geschäftstätigkeit der Emittentin - Haupttätigkeitsbereiche der Emittentin - Leistungen der Emittentin / Einbindungen in die SeniVita-Gruppe“ sowie im Abschnitt „Risikofaktoren - Risiken im Bezug auf die Emittentin - Die SeniVita Sozial gmbH ist in ihrer Geschäftstätigkeit stark von der SeniVita-Gruppe abhängig“).

#### **4. Angaben über das Kapital der Gesellschaft**

Die Gesellschaft hat ein Stammkapital in Höhe von EUR 125.000,00.

#### **5. Organe der Emittentin**

Die Organe der Gesellschaft sind der Geschäftsführer und die Gesellschafterversammlung. Die Kompetenzen dieser Organe sind im GmbH-Gesetz, dem Gesellschaftsvertrag sowie ggf. in einer Geschäftsordnung für den Geschäftsführer geregelt.

##### **a) Überblick**

Der Geschäftsführer führt die Geschäfte der Gesellschaft nach Maßgabe der Gesetze, des Gesellschaftsvertrags der Gesellschaft, soweit diese erlassen wurde sowie unter Berücksichtigung der Beschlüsse der Gesellschafterversammlung und den sonstigen Bestimmungen der Gesellschafter. Er vertritt die Gesellschaft gegenüber Dritten. Ist nur ein Geschäftsführer bestellt, so vertritt er die Gesellschaft allein. Sind mehrere Geschäftsführer bestellt, so wird die Gesellschaft durch zwei Geschäftsführer oder durch einen Geschäftsführer gemeinsam mit einem Prokuristen vertreten. Der Geschäftsführer ist gegenüber der Gesellschafterversammlung berichtspflichtig. Aufgrund Gesetzes, der Satzung oder eines Beschlusses der Gesellschafterversammlung kann die Entscheidung über einzelne Geschäfte oder bestimmte Arten von Geschäften der Gesellschafterversammlung vorbehalten bleiben. Des Weiteren kann die Gesellschafterversammlung einen Katalog zustimmungspflichtiger Geschäfte festlegen. Die Gesellschafterversammlung kann im Rahmen des gesetzlich zulässigen Weisungen an die Geschäftsführung erteilen.

## **b) Geschäftsführung**

### **Zusammensetzung, Beschlussfassung und Vertretung**

Gemäß des Gesellschaftsvertrages der Gesellschaft kann die Geschäftsführung der SeniVita Sozial gGmbH aus einer oder mehreren Personen bestehen. Ist nur ein Geschäftsführer vorhanden, so vertritt er die Gesellschaft einzeln. Sind mehrere Geschäftsführer bestellt, so sind zwei Geschäftsführer gemeinsam oder ein Geschäftsführer zusammen mit einem Prokuristen zur Vertretung der Gesellschaft befugt. Gegenwärtig hat die Gesellschaft einen Geschäftsführer. Durch Gesellschafterbeschluss kann einem oder mehreren Geschäftsführern oder Liquidatoren Einzelvertretungsbefugnis gewährt werden. Sie können berechtigt werden, Rechtsgeschäfte im Namen der Gesellschaft mit sich im eigenen Namen oder als Vertreter eines Dritten vorzunehmen. Die Bestellung des oder der Geschäftsführer, der Widerruf der Bestellung und ihre Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB erfolgen durch die Gesellschafterversammlung. Die Befugnis zur Geschäftsführung erstreckt sich nur auf Handlungen, die der gewöhnliche Geschäftsverkehr der Gesellschaft mit sich bringt. Zur Vornahme von Handlungen, die darüber hinaus gehen, ist im Innenverhältnis, sofern nicht Gefahr im Verzug ist, ein vorheriger zustimmender Gesellschafterbeschluss erforderlich. Die Gesellschafterversammlung kann eine Geschäftsordnung erlassen, die Art und Umfang der Zustimmungserfordernisse regelt, gegebenenfalls auch unterschiedlich im Bezug auf verschiedene Geschäftsführer; aktuell besteht hier keine Geschäftsordnung. Darüber hinaus werden die Rechte und Pflichten der Geschäftsführer durch einen mit jedem Geschäftsführer abzuschließenden Geschäftsführervertrag geregelt soweit ein solcher vorhanden ist. Der derzeitige Geschäftsführer, Herr Dr. Horst Wiesent, kann nur aus wichtigem Grund und auch bei Vorliegen eines wichtigen Grundes nur durch einstimmigen Beschluss der Gesellschafter abberufen werden.

### **Gegenwärtige Mitglieder**

Der Geschäftsführung der Gesellschaft gehört an:

#### **Dr. phil. Horst Wiesent (geboren 16. September 1965)**

Dr. Horst Wiesent studierte Verwaltungswissenschaften an der Bundesbeamtenfachhochschule in Mannheim und schloss das Studium zum Diplom-Verwaltungswirt (FH) ab (Bologna Stufe 1). Anschließend war er bei der Bundesanstalt für Arbeit, beim Landkreis Neustadt a. d. Waldnaab und bei der Stadt Pegnitz als Beamter beschäftigt. Er leitete zuletzt in seiner Beamtenzeit ein Stadtkrankenhaus als Vorstandsvorsitzender.

1999 machte er sich selbständig und gründete zusammen mit Herrn Anton Kummert und Herrn Manfred Vetterl die Unternehmensgruppe SeniVita.

2007 erhielt er von der Comenius Universität in Bratislava den akademischen Grad „doctor filozofie“ (Abkürzung PhDr.). (Bologna Stufe 2 – vergleichbar Master).

2010 promovierte er an der UMIT Private Universität für Gesundheitswissenschaften, Medizinische Informatik und Technik in Hall, Fakultät Pflegewissenschaften, zum Doktor der Philosophie (Bologna Stufe 3).

Seit dem 28. Oktober 2009 ist Herr Dr. Wiesent Geschäftsführer bei der Emittentin. Seine Anstellung endet ohne Kündigung zum Ende des Monats in dem der Geschäftsführer das 70. Lebensjahr vollendet oder seine Berufs- oder Erwerbsunfähigkeit durch Rentenbescheid festgestellt ist. Während der Laufzeit ist der Vertrag nicht ordentlich kündbar.

Der Geschäftsführer ist unter der Geschäftsadresse der Gesellschaft erreichbar.

Der Geschäftsführer der Emittentin, Herr Dr. Wiesent, ist gleichzeitig Geschäftsführer und Gesellschafter der Muttergesellschaft der Emittentin sowie Vorstandsvorsitzender der SeniVita Verwaltung AG. Zwischen der Emittentin und ihrer Alleingeschafterin besteht ein Geschäftsbesorgungsvertrag, mit dem die Führung der Geschäfte übertragen wird. Des Weiteren ist Herr Dr. Wiesent Gesellschafter mehrerer GbR's, die Immobilien an die Emittentin vermieten und die Emittentin beabsichtigt, diese Immobilien von den GbR's zu kaufen. Aus all diesen Umständen können sich potentielle Interessenkonflikte zwischen den privaten Interessen des Geschäftsführers im Bezug auf seine Verpflichtung gegenüber der Emittentin ergeben. Darüber hinausgehende potentielle Interessenkonflikte zwischen den privaten Interessen von Herrn Dr. Wiesent oder seinen sonstigen Verpflichtungen im Bezug auf seine Verpflichtungen gegenüber der Emittentin gibt es nicht.

### **c)           Gesellschafterversammlung**

Die Gesellschafterversammlung ist die Versammlung der Gesellschafter. Die Versammlung der Gesellschafter ist das oberste Organ der Gesellschaft. Die Gesellschafterversammlung ist berechtigt zur Entscheidung in allen Angelegenheiten, die den Betrieb des Unternehmens betreffen. Beschlüsse der Gesellschafter bedürfen grundsätzlich der einfachen Mehrheit, soweit das Gesetz oder die Satzung keine abweichende Regelung vorsieht. Die Gesellschafterversammlung wird im Regelfall einmal jährlich einberufen (ordentliche Gesellschafterversammlung). Dies findet spätestens einen Monat nach Ablauf der gesetzlichen Frist für die Aufstellung des Jahresabschlusses statt. Darüber hinaus ist eine Gesellschafterversammlung einzuberufen, wenn diese im Interesse der Gesellschaft liegt oder ein Gesellschafter deren Einberufung verlangt.

## **6. Corporate Governance**

Die Pflicht zur Abgabe einer Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex gemäß § 161 AktG ist auf die Emittentin nicht anwendbar. Die Emittentin folgt daher den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex nicht.

## **7. Hauptgesellschafter**

Sämtliche Geschäftsanteile der SeniVita Sozial gGmbH und mithin das gesamte Stammkapital der Gesellschaft in Höhe von EUR 125.000,00 wird von der SeniVita OHG gehalten, die damit die Emittentin beherrscht. EUR 1,00 eines Geschäftsanteils gewährt eine Stimme in der Gesellschafterversammlung.

## **8. Steuerliche Verhältnisse**

Die Emittentin ist eine gemeinnützige Kapitalgesellschaft, welche nach der Abgabenordnung von der Körperschaftsteuer und der Gewerbesteuer befreit ist. Werden die Voraussetzungen für die Gemeinnützigkeit nicht erfüllt, kann das zur Aberkennung der Steuerbefreiung führen. Insbesondere kann einer gemeinnützigen Organisation die Gemeinnützigkeit rückwirkend entzogen werden, wenn sie einen vorrangig wirtschaftlichen Zweck verfolgt oder gemeinnützig gebundene Vermögenszwecke verfremdet verwendet.

Bislang wurden bei den Gesellschaften, die auf die Emittentin verschmolzen wurden, steuerliche Außenprüfungen nur für den Zeitraum bis 2007 durchgeführt. Für die Emittentin selbst wurden bislang noch gar keine steuerlichen Außenprüfungen durchgeführt. Auch für Zeiträume, für die steuerliche Außenprüfungen noch nicht durchgeführt wurden, kann es zu Nachzahlungen kommen.

Die Emittentin bezieht in erheblichem Umfang von verschiedenen anderen Gesellschaften der SeniVita-Gruppe, die gewerblich tätig sind, entgeltlich Leistungen. Hierzu wurden in der Vergangenheit häufig keine schriftlichen Vereinbarungen abgeschlossen. Die Finanzbehörde hat diese Praxis bisher nicht beanstandet, was jedoch für künftige bzw. noch nicht abgeschlossene Steuerveranlagungen nicht bindend ist, und damit zu steuerlichem Mehraufwand führen kann. Zwischen den Vorgängergesellschaften der Emittentin und anderen Gesellschaften der SeniVita-Gruppe wurden in der Vergangenheit Leistungen ohne Umsatzsteuer abgerechnet. Auf Grund der neuesten Rechtsprechung ist unsicher, ob diese Praxis zulässig war.

## **VII. GESCHÄFTSTÄTIGKEIT DER EMITTENTIN**

Die SeniVita Sozial gGmbH betreibt gemeinnützige Einrichtungen in den drei Geschäftsbereichen Altenpflege, Behindertenhilfe mit Fokus auf das Prader-Willi-Syndrom und Kinderkrankenpflege. Die Emittentin ist Teil der SeniVita-Gruppe, einem der nach eigener Einschätzung führenden privaten sozialen Träger für Pflege, Bildung und Behindertenhilfe in Bayern. Alle Einrichtungen der Emittentin ebenso wie der SeniVita-Gruppe insgesamt befinden sich in der bayrischen ländlichen Region.

### **1. Wichtigste Märkte**

Die SeniVita Sozial gGmbH agiert mit ihrem Geschäftsmodell im Wachstumsmarkt der Vollversorgung pflegebedürftiger Menschen mit der stationären Altenpflege und in spezialisierten Nischenmärkten mit der Behindertenhilfe in der Betreuung von Menschen mit dem sogenannten Prader-Willi-Syndrom und mit der Kinderkrankenpflege in der Intensivbetreuung von Kindern (Schwerstpflegebedürftige).

Der Markt für stationäre Altenpflege ist dabei maßgeblich von der zunehmenden Alterung der Bevölkerung in der Bundesrepublik geprägt, d.h. die künftige Anzahl zu pflegender Menschen und stationär zu behandelnder Personen hängt entscheidend von der zahlenmäßigen Entwicklung der Menschen im hohen Alter ab. Entsprechend der 12. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung (Quelle: Demografischer Wandel in Deutschland – Auswirkungen auf Krankenhausbehandlungen und Pflegebedürftige im Bund und in den Ländern, Statistische Ämter des Bundes und der Länder; Stand: Ausgabe 2010) wird die Gruppe der 60-Jährigen und Älteren in den kommenden Jahrzehnten stark zunehmen. So werden im Jahr 2030 rund 7,3 Millionen mehr 60-Jährige und Ältere in Deutschland leben (28,5 Millionen) als im Jahr 2009 (21,2 Millionen), welches einer Zunahme von 34,5 % entspricht. Im Jahr 2030 würden dann 37 % der Einwohner in Deutschland zu den 60-Jährigen und Älteren zählen, während es in 2009 nur 25 % gewesen sind. Die Zahlen basieren dabei auf der Vorausberechnungsvariante „untere Grenze der mittleren Bevölkerungsentwicklung“.

Die Entwicklung der einzelnen Altersgruppen bis zum Jahr 2050 im Vergleich zum Jahr 2009 zeigt die folgende Abbildung:

Bevölkerung im Alter von ... bis unter ... Jahren	2009	2020	2030	2050
Anzahl in 1 000				
Insgesamt .....	81 735	79 914	77 350	69 412
darunter				
60 – 70 .....	9 197	10 911	12 572	9 541
70 – 80 .....	7 839	7 628	9 479	8 159
80 – 90 .....	3 656	5 086	4 929	7 905
90 und mehr .....	477	922	1 488	2 319
Veränderung gegenüber 2009 in %				
Insgesamt .....	-	- 2,2	- 5,4	- 15,1
darunter				
60 – 70 .....	-	18,6	36,7	3,7
70 – 80 .....	-	- 2,7	20,9	4,1
80 – 90 .....	-	39,1	34,8	116,2
90 und mehr .....	-	93,3	211,9	386,0

Abbildung 1: Bevölkerung Deutschlands in den Altersgruppen mit erhöhtem Krankheits- und Pflegerisiko 2009 bis 2050 (Quelle: Demografischer Wandel in Deutschland – Auswirkungen auf Krankenhausbehandlungen und Pflegebedürftige im Bund und in den Ländern, Statistische Ämter des Bundes und der Länder; Stand: Ausgabe 2010)

Mit zunehmendem Alter steigt dabei die Wahrscheinlichkeit deutlich an, dass ältere Menschen pflegebedürftig werden. Auch wenn gesteigerter Wohlstand, eine bessere Ernährung und die weniger körperlich belastende Arbeit dazu führen kann, dass Menschen künftig nicht nur länger sondern auch länger gesund leben, gehen die Experten in der 12. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung davon aus, dass die Anzahl der Pflegebedürftigen aufgrund der zunehmenden Alterung der Bevölkerung ebenfalls ansteigen wird. Ausgehend von 2,25 Millionen Pflegebedürftigen im Jahr 2007 werden 2,65 Millionen im Jahr 2015 und 3,37 Millionen im Jahr 2030 erwartet.

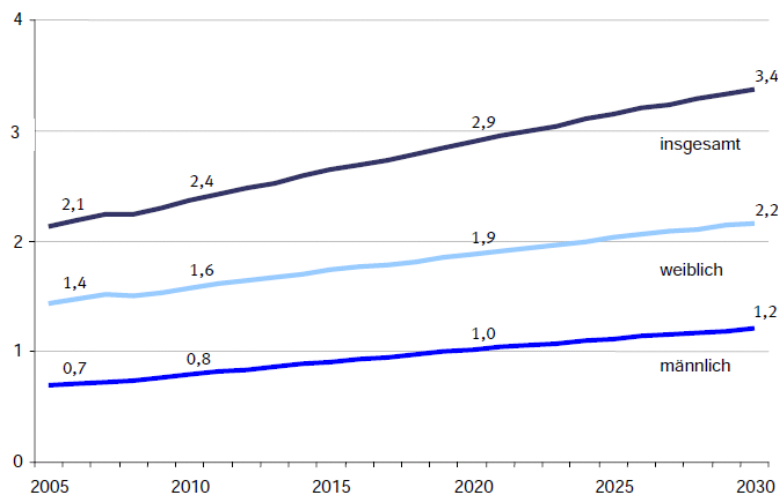




Abbildung 2: Pflegebedürftige in Deutschland von 2005 bis 2030 (Status-Quo-Szenario) in Millionen (Quelle: Demografischer Wandel in Deutschland – Auswirkungen auf Krankenhausbehandlungen und Pflegebedürftige im Bund und in den Ländern, Statistische Ämter des Bundes und der Länder; Stand: Ausgabe 2010)

Die Pflegebedürftigkeit wird hierbei nach dem Sozialgesetzbuch erfasst und nach Pflegestufen unterteilt. So sind pflegebedürftige Personen für die Gewährung von Leistungen nach diesem Gesetz einer der folgenden drei Pflegestufen zuzuordnen (§ 15 SGB XI, Abs. 1): Pflegestufe I (erheblich Pflegebedürftige), Pflegestufe II (Schwerpflegebedürftige), Pflegestufe III (Schwerstpflegebedürftige). Die Versorgung der Pflegebedürftigen erfolgt im Allgemeinen durch die nächsten Angehörigen, zusammen mit/durch ambulante Pflegedienste oder in stationären Pflegeheimen.

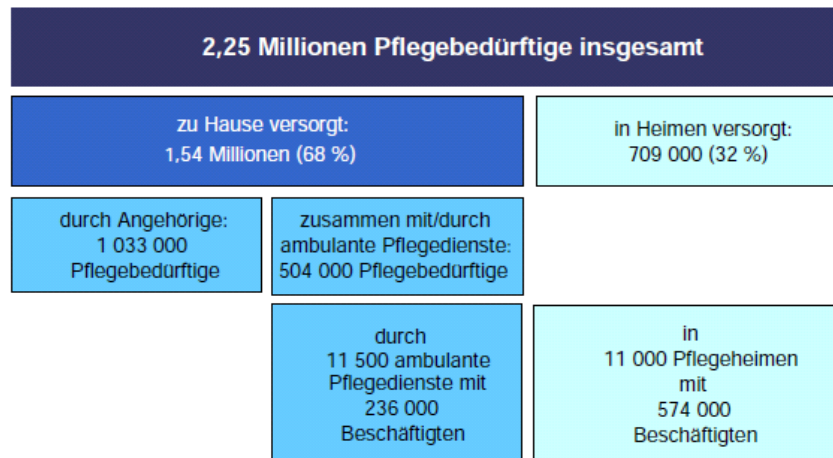


Abbildung 3: Pflegebedürftige 2007 nach Versorgungsart (Quelle: Demografischer Wandel in Deutschland – Auswirkungen auf Krankenhausbehandlungen und Pflegebedürftige im Bund und in den Ländern, Statistische Ämter des Bundes und der Länder; Stand: Ausgabe 2010)

Aufgrund der Verschiebung der Altersstruktur der Pflegebedürftigen hin zu den Älteren und der Grad der Behinderung hin zu den Schwerpflegebedürftigen der Pflegestufe II kann dementsprechend von einer starken Zunahme des Versorgungsbedarfs im Vergleich zu den Fallzahlen für die stationäre Pflege ausgegangen werden.

Außerhalb der oben beschriebenen familiären und ambulanten Versorgung von Pflegebedürftigen steht die SeniVita Sozial gGmbH in diesem Markt der stationären Pflegeleistungen dabei mit ihren Seniorenhäusern im Wettbewerb mit einer Vielzahl weiterer Anbieter. Zu den wichtigsten Vertretern gehören hier neben den Krankenhäusern, die Spitzenverbände der Freien Wohlfahrtspflege sowie weitere frei-gemeinnützige und private Träger der Altenpflege. Bei den Spitzenverbänden der Freien Wohlfahrtspflege handelt es sich um die gemeinnützigen Organisationen, die ihr Handeln an z. B.

religiösen (Caritas, Diakonie, Zentralwohlfahrtsstelle der Juden in Deutschland), humanitären (Deutsches Rotes Kreuz, Paritätischer Wohlfahrtsverband) oder politischen (Arbeiterwohlfahrt) Überzeugungen orientieren. Bei den privaten Trägern können verschiedene börsennotierte und nichtbörsennotierte Anbieter unterschieden werden, die national mit Pflegeeinrichtungen auftreten. Herauszustellen sind dabei die Curanum AG, die Marseille-Kliniken AG, die von der französischen Korian AG übernommene Phönix-Gruppe, die Pro Seniore Unternehmensgruppe, die Kursana Residenzen GmbH der Dussmann-Gruppe, die CASA REHA Holding GmbH, die compassio GmbH & Co. KG, die CURA Unternehmensgruppe, die Marienhaus GmbH. Durch die regionale und einwohnerzahlbezogene Fokussierung der SeniVita Sozial gGmbH bei der Auswahl der Lage der Seniorenhäuser auf den süddeutschen Raum und ländlichen Regionen können auch die PUR VITAL Altenhilfe GmbH, die Pichlmayr Holding GmbH und die Rummelsberger Dienste für Menschen im Alter gGmbH als Wettbewerber mit aufgeführt werden.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass aufgrund der demografischen Alterung in den kommenden Jahrzehnten trotz rückläufiger Bevölkerungszahlen mit einem Anstieg der Pflegebedürftigen zu rechnen ist und insbesondere der Markt für stationäre Pflegeleistungen in Zukunft überproportional partizipieren wird.

In der Behindertenhilfe hat sich die Gesellschaft mit ihren Einrichtungen auf die vollstationäre Pflege von Behinderten mit dem Prader-Willi-Syndrom (nachfolgend „PWS“ genannt) spezialisiert. Aufgrund der Auftretenshäufigkeit, welche Experten mit stark schwankend und weltweit von Land zu Land verschieden zwischen 1:8.000 und 1:45.000 angeben, kann hier von einem Nischenmarkt ausgegangen werden. Dabei tritt die genetische Erbkrankheit geschlechtsunspezifisch und altersunspezifisch auf. In Deutschland sollen ca. 4.000 bis 6.000 Personen vom PWS-Syndrom betroffen sein. Der für diesen Geschäftsbereich relevante Markt ist dementsprechend in Deutschland nicht lokal begrenzt. Die PWS-Patienten der SeniVita Sozial gGmbH kommen zum Beispiel überwiegend aus dem süddeutschen Raum. Nach der Prader Willi Syndrom Vereinigung Deutschland e.V. werden aktuell 13 Einrichtungen für PWS-Betroffene in Deutschland betrieben (Quelle: [www.prader-willi.de](http://www.prader-willi.de), Prader Willi Syndrom Vereinigung Deutschland e.V.; Stand: Februar 2011). Hiervon sind nach Auswertung der Gesellschaft lediglich zwei Häuser vergleichbare solitäre Einrichtungen, d.h. ausschließlich für PWS-Betroffene. Träger der Einrichtungen sind der religiös orientierte Wohlfahrtsverband Diakonie oder freigemeinnützige und private Anbieter. Alternativ werden PWS-Betroffene in nicht spezialisierten Behindertenheimen in die vollstationäre Pflege mit einbezogen oder von nächsten Angehörigen, zusammen mit/durch ambulante Pflegedienste betreut.

Einen weiteren Nischenmarkt adressiert die Gesellschaft in der Kinderkrankenpflege, mit der Intensivbetreuung von schwerstpflegebedürftigen Kindern. Die Zielgruppe der Gesellschaft sind dabei schwerst pflegebedürftige, mehrfachbehinderte und oftmals langzeitbeatmete junge Menschen vom Säuglingsalter bis 21 Jahre. Laut Pflegestatistik 2007 wurden in diesen Altersklassen, d.h. vom Säug-

lingsalter bis 20 Jahre über alle Pflegestufen hinweg insgesamt 440 Pflegebedürftige in der stationären Pflege betreut. Insbesondere in der Pflegestufe III der Schwerstpflegebedürftigen wurden in denselben Altersklassen 219 Pflegebedürftige erfasst (Quelle: Pflegestatistik - Ambulante und stationäre Pflegeeinrichtungen: Grunddaten, Personalbestand, Pflegebedürftige, Empfänger und Empfängerinnen von Pflegegeldleistungen, Statistisches Bundesamt, Zweigstelle Bonn; Stand: März 2009). Nach Information der Gesellschaft existieren weitere 13 Einrichtungen für pflegebedürftige Kinder, darunter zwei Einrichtungen, die konzeptionell mit der Kinderarche St. Christophorus vergleichbar sind. Träger dieser Einrichtungen sind überwiegend frei-gemeinnützige und private Anbieter. Alternativ werden die pflegebedürftigen Kinder zu Hause teilweise unterstützt von ambulanten Pflegediensten oder auf einer Intensivstation eines (Kinder-) Krankenhauses gepflegt.

## **2. Die SeniVita-Gruppe**

Die SeniVita-Gruppe wurde 1998 gegründet und hat heute ca. 1.250 Mitarbeiter. Sie betreut in ihren Einrichtungen ca. 900 Bewohner und darüber hinaus im Bereich Bildung ca. 285 Schüler. Die SeniVita-Gruppe ist einer der großen privaten Träger in Bayern für Pflege, Behindertenhilfe und Bildung. Die gesamte Gruppe betreibt 13 Pflege- und Betreuungseinrichtungen sowie fünf Schulbetriebe. Die Emittentin selber betreibt hiervon vier Pflege- und Betreuungseinrichtungen. Der Umsatz der gesamten Gruppe liegt bei ca. EUR 30 Mio. im Jahr 2010 (HGB, ungeprüft).

Schwerpunkt der Unternehmensgruppe SeniVita ist - seit ihrer Gründung im Jahr 1998 - der Bereich Altenpflege. Die SeniVita Seniorenhäuser bieten eine umfassende Palette an pflegerischen Dienstleistungen an. Dies sind vollstationäre Pflege, Kurzzeitpflege, Verhinderungspflege, beschützende Pflege, Tagespflege und betreutes Wohnen.

Das Segment Bildung vertreten die SeniVita Schulen mit einer Berufsfachschule für Altenpflege, zwei Fachoberschulen (jeweils in Ebermannstadt), einer Fachschule für Heilerziehungspflege in Marktredwitz und einer internationalen Grundschule in Bayreuth.

Weitere Gesellschaften sind u. a. ein Sanitätshaus, eine Firma für hauswirtschaftliche Dienstleistungen, eine Beratungsfirma und eine Gesellschaft für Dienstleistungen zur Personalentwicklung.

## **3. Haupttätigkeitsbereiche der Emittentin**

Die Emittentin bietet ein breites Angebot für pflegebedürftige Menschen: Tagespflege, Kurzzeitpflege, Verhinderungspflege und vollstationäre Dauerpflege werden abgedeckt.

### **Altenpflege**

Der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit der SeniVita-Gruppe insgesamt und auch der Emittentin liegt im Bereich Altenpflege. Die Emittentin betreibt die beiden Einrichtungen Seniorenhaus St. Vitus in Hirschaid und Seniorenhaus St. Stephanus in Eltmann. Die Emittentin beabsichtigt, die Immobilien der entsprechenden Einrichtungen in 2011 zu übernehmen. Das Seniorenhaus St. Vitus hat insgesamt 70 Betten. Es wurde im Jahre 1999 errichtet und im Jahre 2002 von der SeniVita-Gruppe übernommen. Das Seniorenhaus St. Stephanus hat 85 Betten und wurde im Jahr 2001 errichtet, im selben Jahr von der SeniVita-Gruppe übernommen und in 2003 erweitert. Insgesamt bietet die Emittentin im Bereich Altenpflege somit 155 Betten an, die mit 150 Mitarbeitern betrieben werden. Circa die Hälfte dieser Mitarbeiter sind Pflegekräfte, von denen wiederum ca. 50 % ausgebildete Fachkräfte sind.

### **Kinderkrankenpflege**

Im Bereich Kinderkrankenpflege betreibt die Emittentin die Einrichtung St. Christophorus in Hirschaid. Die Einrichtung hat 17 Plätze für vollstationäre Pflege und einen Platz für Kurzzeitpflege. Die Einrichtung ist spezialisiert auf die Intensivpflege von Kindern und Jugendlichen als Alternative zum Krankenhausaufenthalt auf der Intensivstation.

In der SeniVita Kinderarche St. Christophorus werden schwerstpflegebedürftige Kinder und Jugendliche überwiegend mit folgenden Krankheitsbildern aufgenommen:

- Gravierende Atemstörungen (Teil- oder Dauerbeatmung)
- Spina-bifida mit Atemdepression
- Stoffwechseldefekte (z.B. Mitochondriopathie, Atmungskettendefekt)
- Muskelerkrankungen (z.B. Muskeldystrophie)
- Neurogene / neuronale Störungen (z.B. Muskelatrophie)
- Zentrale Störungen (z.B. Störungen des Atemzentrums durch Fehlbildungen, Apallisches Syndrom nach Verkehrs- und Ertrinkungsunfällen)
- Kinder mit Trachealkanülen ohne Beatmungspflicht
- Sterbende Kinder mit onkologischen und anderen Erkrankungsbildern

Die SeniVita Kinderarche St. Christophorus (in einem Gebäude zusammen mit dem SeniVita Seniorenhaus St. Vitus gelegen) zeichnet sich nach Einschätzung der Emittentin durch folgende Merkmale aus:

- Familiäre Einrichtung ohne Klinikcharakter
- ausschließlich Fachkräfte in der Pflege und Pädagogik tätig
- Pädagogische Förderung und Beschulung der Kinder
- Leitungsteam zusammengesetzt aus Heimleitung, Pflegedienstleitung und pädagogischer Leitung besteht in dieser Form schon seit rund 6 Jahren

Diese Einrichtung hat auch eine Warteliste, mit Personen, die auf einen freien Platz warten.

Bundesweit gibt es nach Kenntnis der Emittentin nur zwei weitere vergleichbare Einrichtungen. Die Kinderarche kooperiert für die ärztliche Betreuung mit drei ortsansässigen Kinderärzten, die über spezielles Know-How verfügen. Die Kinder und Jugendlichen sollen durch verschiedene therapeutische Angebote, wie etwa Musiktherapie oder Krankengymnastik, gefördert und aktivierend gepflegt werden, wobei die Pflege jeweils auf die individuellen Bedürfnisse zugeschnitten ist.

### **Behindertenhilfe**

Im Bereich Behindertenhilfe betreibt die Emittentin die Einrichtung Luisenhof St. Benedikt in Marktredwitz. Die entsprechende Immobilie steht seit 2010 im Eigentum der Emittentin. Die Einrichtung hat insgesamt 30 Betten und wurde im Jahr 2006 eröffnet. Die Emittentin ist in diesem Geschäftsbereich spezialisiert auf die Betreuung von Menschen mit dem sogenannten Prader-Willi-Syndrom. Hierbei handelt es sich um einen genetischen Defekt, der zu physischen und psychischen Störungen, vor allem einer oftmals unbeherrschbaren Esssucht, führt. Das Prader-Willi-Syndrom (PWS) beruht auf einem Gen-Defekt und ist eine sehr komplexe Störung, die körperliche, stoffwechselbezogene, und geistige Symptome beinhaltet. Das Prader-Willi-Syndrom entsteht durch den Funktionsverlust von Genen auf dem langen Arm des Chromosoms 15. Es tritt in 1:10.000 Fällen, also bei rund 60 Geburten pro Jahr, als sporadische Einzelercheinung auf. In Deutschland leben etwa 4000 PWS-Betroffene, wobei man von einer hohen Dunkelziffer ausgeht. Das Prader-Willi-Syndrom ist nicht ursächlich heilbar. Die Therapie erfolgt darum vorwiegend symptomatisch.

Prader-Willi-Betroffene sind übergewichtig, kleinwüchsig, haben kleine Hände, Füße und Geschlechtsorgane, zudem sind sie meistens vermindert intelligent und haben eine enorme Ess-Sucht, die sich ab dem zweiten Lebensjahr entwickelt. Die nicht vorhandene Empfindung des „Satt-seins“ wird verursacht durch eine Störung im Hypothalamus.

Weil die Essenseinnahme kontrolliert werden muss, sind Menschen mit PWS behindert und brauchen eine 24-stündige Betreuung, besonders Betroffene mit einem unterdurchschnittlichen IQ. Entscheidend beim Prader-Willi-Syndrom ist die problematische Einordnung der Betroffenen in bestehende Versorgungsstrukturen. In Einrichtungen für geistig Behinderte sind PWS-Betroffene wegen ihrer schweren Verhaltensauffälligkeiten oft nicht tragbar, ohne deswegen in Versorgungsstrukturen für psychisch Behinderte ihren Platz finden zu können. Zudem benötigen PWS-Betroffene ein spezielles Ernährungsprogramm. PWS-Betroffene sind demzufolge am besten in einer solitären Einrichtung, die auf dieses Krankheitsbild ausgerichtet ist, untergebracht.

Es ist geplant, die Einrichtung um 18 Betten zu erweitern. Auch hier gibt es nach Kenntnis der Emittentin bundesweit nur zwei weitere vergleichbare Einrichtungen, die sich nur auf die Besonderheiten

dieser Krankheit spezialisiert haben und hierauf eingestellt sind. Im Süddeutschen Raum ist die Emittentin der alleinige Anbieter dieser spezialisierten Betreuung.

Auch hier gibt es eine Warteliste mit Personen, die auf einen freien Platz warten.

### **Leistungen der Emittentin / Einbindung in die SeniVita-Gruppe**

Die SeniVita Sozial gGmbH ist im Kern eine reine Betreibergesellschaft. Sie verfügt im Bereich der Pflege (nicht aber im Bereich Verwaltung etc.) über eigenes Personal zum Betreiben der Einrichtungen. Sämtliche übergeordnete Tätigkeiten werden auf Grundlage eines Geschäftsbesorgungsvertrages durch die SeniVita OHG und durch andere Gesellschaften der SeniVita-Gruppe durchgeführt. Der Geschäftsführer der Emittentin, Herr Dr. Wiesent, hat zwar einen Anstellungsvertrag mit der Emittentin, bezieht von dieser jedoch kein Gehalt. Zudem hat er einen Vorstandsdiensvertrag mit der SeniVita Verwaltung AG, aus dem er auch keine Vergütung bezieht. Seine Vergütung erhält Herr Dr. Wiesent von der SeniVita OHG. Wie in Konzernstrukturen üblich, nimmt er die Geschäftsführungstätigkeit in der Emittentin zusätzlich zu seinen sonstigen Gruppenaufgaben wahr. In dem Geschäftsordnungsvertrag zwischen der SeniVita Sozial gGmbH und der SeniVita OHG verpflichtet sich die SeniVita OHG, sämtliche zentralen Geschäftsführungs- und Verwaltungsaufgaben für die SeniVita Sozial gGmbH zu übernehmen. Die SeniVita Sozial gGmbH ist verpflichtet, keinen sonstigen Dritten mit der Wahrnehmung der in diesem Vertrag aufgeführten Tätigkeiten zu beauftragen. Die Vertragslaufzeit beläuft sich auf mindestens 5 Jahre und beginnt am 1. Januar 2011. Die Kündigungsfrist beträgt 6 Monate. Wird der Vertrag nicht fristgerecht gekündigt, so verlängert er sich um weitere 5 Jahre.

Auch die Nutzung der Marke „SeniVita“ ist der Emittentin nur über eine Klausel im Geschäftsbesorgungsvertrag, die dazu berechtigt, die Marke auch zu nutzen, möglich, denn Markeninhaberin ist lediglich die SeniVita OHG.

Die Aktivitäten der Emittentin finden in einer engen Verzahnung mit anderen Gruppengesellschaften statt. Die SeniVita-Gruppe widmet sich neben dem Betreiben von Pflegeeinrichtungen auch dem Kauf, der Finanzierung, der Projektplanung und dem Bau sowie der Schulung von Pflegekräften. All diese gruppeninternen Leistungen will die Emittentin bei der geplanten Errichtung weiterer Pflegeheime in Anspruch nehmen. Lediglich die eigentliche Ausführung der Bauarbeiten soll durch Dritte übernommen, z.B. einem Generalunternehmer.

### **Pflegekräfte**

Sämtliche Geschäftsbereiche der Emittentin sind von einem sehr hohen und ständigen Bedarf an Fach- und Pflegekräften geprägt. Um dem im Bereich der Altenpflege bereits bestehenden und im Bereich der Krankenpflege zu befürchtenden Fachkräftemangel entgegenzuwirken, betreibt die SeniVita-Gruppe Schulungs- und Ausbildungszentren, nämlich eine Berufsfachschule für Altenpflege und eine Fachschule für Heilerziehungspflege, in welchen - staatlich anerkannt - die Berufsausbildung für

verschiedene Berufe im Bereich der Pflege absolviert werden kann. Hierüber bezieht die Emittentin einen Großteil des Nachwuchses ihres Personals. Dies hat neben dem Vorteil der möglichen Einflussnahme auf Ausbildungsinhalte den weiteren Vorzug, dass die späteren Mitarbeiter zumeist in gleichem Maße wie die Emittentin selbst in der Region verwurzelt sind. Für die Heimbewohner/Patienten der Gesellschaft wirkt sich dies wiederum dahingehend positiv aus, dass das Personal ganz überwiegend den gleichen Dialekt wie die ebenfalls einheimischen Heimbewohner/Patienten spricht und sich auch in lokalen Gepflogenheiten sowie der regionalen Ernährung auskennt.

### **Marketing und Vertrieb**

Obwohl der Stellenwert des Marketings im Bereich sozialer Dienstleistungen im Vergleich z. B. zur Industrie traditionell unterrepräsentiert ist, setzt die SeniVita-Gruppe vor allem in der Dienstleistungsgestaltung Akzente. Die Emittentin profitiert davon. Das betrifft etwa gerontopsychiatrische Konzepte zur Betreuung dementer Menschen. Die SeniVita-Gruppe entwickelt Marketingpläne, realisiert Maßnahmen des Marketing-Mixes (Produkt, Preis, Distribution, Kommunikation, Prozesse, Personal, Umgebung) und analysiert Märkte, Wettbewerb und Erfolg der einzelnen Maßnahmen.

Um die Öffentlichkeit zu erreichen, benutzt die SeniVita-Gruppe neben allen PR-Maßnahmen (Inhouse-Veranstaltungen, Messeteilnahmen, Pressearbeit) vor allem Printmedien (Prospekte, Anzeigen) und elektronische Werbung (Unternehmenshomepage, eigene Internetauftritte zur Darstellung des HR-Managements, sowie von Kinderarche und Behinderteneinrichtung). Darüber hinaus sind die Einrichtungen der Unternehmensgruppe SeniVita auch in externen Internetportalen zur Darstellung ihrer Leistungen vertreten. Die Internetauftritte werden durch Imagefilme (z. B. Kinderarche) ergänzt. Filme und Bild-Spots der SeniVita-Einrichtungen erscheinen regelmäßig auch in Kliniken.

Im Wesentlichen gewinnt die Emittentin Heimbewohner über Mundpropaganda und profitiert dabei von der mehr als 10-jährigen Erfahrung in der Branche und der Region, in der die SeniVita-Gruppe inzwischen fest verwurzelt ist. Die Emittentin verfügt durch die SeniVita-Gruppe über ein umfassendes Netzwerk mit zuweisenden Ärzten, Kliniken, Pflegediensten, Pflegeberatungsstellen, Berufsbetreuern und Fachorganisationen. Entsprechend bezieht die Emittentin ihre Kundschaft in der Altenhilfe im Wesentlichen aus der Region bis zu einem Umkreis von 20 Kilometern, um die jeweilige Einrichtung. In den verschiedenen einzelnen Ortschaften, in denen die Gesellschaft ihre Einrichtungen betreibt. In den Geschäftsfeldern Behindertenhilfe und Kinderkrankenpflege kommen die Bewohner v. a. aus dem süddeutschen Raum. Zur Gewinnung von Neukunden in diesen Geschäftsfeldern bestehen Kooperationen mit Fachkliniken, Fachorganisationen und Selbsthilfegruppen.

### Neue Standorte

Im Jahr 2011 sollen vier bestehende Immobilien gekauft und betrieben werden. Zusätzlich soll eine Einrichtung neu gebaut und betrieben werden.

Bezeichnung	Investitionssumme in EUR	Vertragsgegenparteien
Kauf der Immobilie für das bereits betriebene Seniorenhaus St. Stephanus	3.000.000	Zwei Teileigentumskaufverträge, einer mit einem Bauunternehmer, der andere mit einer GbR bestehend aus den Gesellschaftern der SeniVita OHG
Kauf der Immobilie für das bereits betriebene Seniorenhaus St. Vitus	2.500.000	ein Bauunternehmer
Kauf der Immobilie für die bereits betriebene Kinderkrankenpflegeeinrichtung St. Christophorus	500.000	ein Bauunternehmer
Kauf der Immobilie und Erweiterungsbau zu der bereits betriebenen Behindertenpflegeeinrichtung St. Benedikt (18 zusätzliche Pflegebetten) (das Grundstück wurde bereits gekauft)	2.500.000	Sozial-Haus-Bau GmbH (100 %ige Tochter der SeniVita OHG)
Bau einer neuen Pflegeeinrichtung für Senioren in Hummeltal (das Grundstück wurde bereits gekauft)	5.500.000	Sozial-Haus-Bau GmbH (100 %ige Tochter der SeniVita OHG)
<b>Gesamt</b>	<b>14.000.000</b>	

Des Weiteren hat die SeniVita OHG in der Gesellschafterversammlung der Emittentin einen Beschluss gefasst, wonach die SeniVita OHG beabsichtigt, sieben Gesellschaften, die Pflegeheime betreiben, in die Emittentin einzubringen. Die Einbringung kann auf verschiedenen Wegen erfolgen, etwa durch eine Zuführung in die Kapitalrücklage, eine Kapitalerhöhung, eine Verschmelzung oder auch eine Veräußerung zum Buchwert von EUR 25.000,00 je Gesellschaft. Die nachfolgende Übersicht gibt wesentliche Eckdaten der Gesellschaften, deren Einbringung geplant ist, wieder.



<b>Name der Gesellschaft</b>	<b>Anzahl Pflegeplätze</b>	<b>Adresse der Pflegeeinrichtung</b>	<b>Anzahl der Mitarbeiter</b>	<b>Umsatz 2009* in EUR</b>	<b>Jahresüberschuss 2009* in EUR</b>	<b>Eigenkapital 31.12.2009* in EUR</b>
SeniVita Seniorenhaus St. Mauritius gGmbH	84	Pfarrer-Berger-Str. 2, Hirschaid-Sassanfahrt	79	2.852.513,05	288.117,22	305.067,22
SeniVita Seniorenhaus St. Michael gGmbH	91	Im Kirschgarten 8, Gräfenberg	92	2.886.781,70	160.752,31	99.412,32
SeniVita Seniorenhaus St. Martin gGmbH	84	In der Hut 29, Baiersdorf	80	2.897.816,51	260.016,14	329.646,14
SeniVita Seniorenhaus St. Elisabeth gGmbH	66	Milchhofstr. 5, Pegnitz	74	2.159.831,07	167.465,52	100.456,52
SeniVita Seniorenhaus St. Anna gGmbH	42	Vorstadt 44, Waischenfeld	35	1.051.327,76	146.485,22	18.007,25
SeniVita Seniorenhaus Am Miesberg gGmbH	130	Nabburger Str. 13, Schwarzenfeld	104	3.869.686,31	302.343,19	122.363,33
SeniVita Haus St. Elisabeth gGmbH	42	Fronfeste 4, Pottenstein	31	0,00	6.438,54	17.090,01

Bankverbindlichkeiten waren bei allen vorgenannten Gesellschaften zum 31. Dezember 2009 nicht vorhanden mit Ausnahme der SeniVita Seniorenhaus Am Miesberg gGmbH, dort gab es Bankverbindlichkeiten von EUR 296.957,26\* zum 31. Dezember 2009

\* Bei diesen Zahlen handelt es sich um ungeprüfte Zahlen aus dem Rechnungswesen der jeweiligen Gesellschaft. Konkrete Daten für 2010 liegen noch nicht vor.

#### **4. Unternehmensstrategie der Emittentin**

Die Emittentin verfolgt als Unternehmensstrategie, die bestehenden Geschäftsfelder durch organisches Wachstum weiter auszubauen und die nach eigener Einschätzung gegebene regionale Qualitätsführerschaft im Markt zu erhalten und zu festigen. Dies soll im Wesentlichen geschehen durch die Schaffung neuer, sich an den geänderten Bedürfnissen und Anforderungen orientierender Pflegeeinrichtungen. Zu diesem Zweck sollen weitere Pflegeeinrichtungen an verschiedenen sorgsam ausgewählten Standorten eröffnet werden. Insbesondere wird angestrebt, die eigene Wertschöpfungskette zu schließen, um noch unabhängiger und effektiver tätig sein zu können. So ist es insbesondere das Ziel, sämtliche Immobilien der Senivita Sozial gGmbH betriebenen Einrichtungen in das Eigentum der Emittentin zu übernehmen sowie darüber hinaus in die Errichtung und Ausstattung dieser Pflegeeinrichtungen zu investieren.

Parallel dazu soll das bereits bestehende Personalkonzept weiterentwickelt werden, um auch in Zukunft unabhängig von etwaigem Fachkräftemangel auf dem Markt zu bleiben und qualitativ hochwertige Pflegeleistungen anbieten zu können. Das Personalkonzept sieht im Wesentlichen vor, dass die Fachkraftquote im Unternehmen bei gleicher Effizienz und Qualität der Pflegetätigkeit gesenkt werden soll. Es werden derzeit Strategien zur Prozessoptimierung ausgearbeitet, um sicherzustellen, dass auch mit weniger zur Verfügung stehenden Fachkräften Pflegeleistungen in bewährter Qualität angeboten werden können.

Darüber hinaus soll die auf Menschen mit Prader-Willi-Syndrom spezialisierte Behindertenhilfeeinrichtung um mehrere Betreuungsplätze erweitert werden, um die im Markt bestehende Nachfrage zu nutzen, die Marktposition weiter zu stärken.

Langfristig beabsichtigt die Emittentin, das zentrale Unternehmen der SeniVita-Gruppe zu werden. Dies soll zum einen durch Wachstum erreicht werden, zum anderen aber auch durch gruppeninterne Überlegungen, andere Gruppengesellschaften auf die SeniVita Sozial gGmbH zu verschmelzen, um sämtliche Pflegeleistungen in dieser zu bündeln und zentral zu steuern.

#### **5. Wettbewerbsstärken der Emittentin**

Die Emittentin hat nach eigener Einschätzung die folgenden Wettbewerbsstärken:

Die Emittentin ist in die SeniVita-Gruppe integriert und kann so auf das langjährige Know-How und die gute Vernetzung der SeniVita-Gruppe und insbesondere ihres Geschäftsführers Herrn Dr. Horst Wiesent zurückgreifen. Insbesondere soll so über die Gesellschaften der SeniVita-Gruppe die Planung und der Bau weiterer Einrichtungen bzw. Erweiterungen von Einrichtungen erfolgen, vgl. dazu vorstehend „Haupttätigkeitsbereiche der Emittentin - Neue Standorte“.

Die Emittentin verfügt nach eigener Einschätzung über einen guten Ruf und hohe Akzeptanz in den Regionen, in denen ihre jeweiligen Einrichtungen tätig sind.

Die Emittentin ist mit ihren Altenpflegeeinrichtungen in dem jeweiligen Ort der alleinige Pflegeanbieter und in die Infrastruktur des jeweiligen Ortes integriert. Allerdings gibt es beim Seniorenhaus St. Vitus eine weitere Einrichtung der SeniVita-Gruppe im gleichen Ort. Wettbewerbsteilnehmer, z.B. der AWO befinden sich allerdings in benachbarten Ortschaften.

Die Wettbewerbssituation des SeniVita Seniorenhauses St. Vitus ist gekennzeichnet durch eine weitere SeniVita-Einrichtung vor Ort (SeniVita Seniorenhaus St. Mauritius), eine Einrichtung des Kooperationspartners ACASA im nahen Altendorf und durch ausnahmslos jüngere Einrichtungen mit einem höheren Einzelzimmeranteil und günstigeren Preisen in den umgebenden Ortschaften Strullendorf, Buttenheim, Eggolsheim, Litzendorf und Adelsdorf.

In direkter Nachbarschaft des SeniVita Seniorenhauses St. Stephanus befindet sich lediglich eine ältere AWO-Einrichtung in Zeil mit 119 Plätzen – bei einem Bedarf von 51 Plätzen - die preisgünstiger ist, vor allem bei den Einzelzimmern. Preisgünstigere Einrichtungen befinden sich des Weiteren in Bischberg (AWO), Trabelsdorf (privat), Walsdorf (privat), Baunach (Seniotel) und Haßfurt (Bayernstift). Lediglich das Caritas-Heim in Haßfurt ist im Doppelzimmer etwas teurer.

In den Bereichen Kinderkrankenpflege und Behindertenhilfe hat die Emittentin sich jeweils auf Bereiche spezialisiert, in denen es regional und bundesweit in der Spezialisierung nur wenig Wettbewerb gibt.

Der relevante Markt für Kinderkrankenpflege ist in Deutschland nicht lokal begrenzt, wobei die meisten Bewohner in der SeniVita Kinderarche St. Christophorus aus dem süddeutschen Raum kommen. Im Wettbewerbsumfeld befinden sich höchst unterschiedliche Einrichtungen, teils mit klinischem, teils mit pädagogischem Schwerpunkt. Es gibt lediglich zwei mit dem Konzept der SeniVita Kinderarche St. Christophorus vergleichbare Einrichtungen, und zwar die Arche-Regenbogen gGmbH in Kusterdingen-Mähringen (Baden-Württemberg) und das André-Streitenberger-Haus (Nordrhein-Westfalen). Neben diesen beiden Einrichtungen ist das Kinderhaus AtemReich in München ein ernst zu nehmender Mitbewerber.

Im Bereich Behindertenhilfe ist der relevante Markt in Deutschland nicht lokal begrenzt, wobei die meisten Bewohner im SeniVita Luisenhof St. Benedikt aus dem süddeutschen Raum kommen. Im Wettbewerbsumfeld befinden sich Mischeinrichtungen und solitäre Einrichtungen. Mischeinrichtungen für Behinderte unterschiedlichen Ursprungs weisen Nachteile in Bezug auf die Ernährungsqualität und die Aktivierungsprogramme auf. Es gibt nach Kenntnis der Emittentin nur zwei andere solitäre, also

ausschließlich Häuser für PWS-Betroffene in Deutschland (Haus St. Martin in Naumburg/Hessen und Niedersachsenhof in Bosse/Niedersachsen).

Durch den Verbund mit der SeniVita-Gruppe werden innovative Produkte entwickelt. Die SeniVita-Gruppe entwickelt zurzeit Wohnmodelle der 5. Generation von Pflegeheimen mit dem Ziel, pflegebedürftigen Menschen Wahlmöglichkeiten und eine höhere Wohn- und Servicequalität im stationären Umfeld anbieten zu können. Die Entwicklung von Pflegeheimen konnte man bislang in vier Generationen einteilen. Während in den 60er Jahren des vorherigen Jahrhunderts der Anstaltscharakter (1. Generation: Schlafsäle und gemeinschaftlichen Sanitäreinrichtungen) überwog, hielt in den 70er Jahren das Leitbild von Krankenhäusern Einzug in die Altenhilfe (2. Generation: Betonung von Hygiene und funktioneller Pflege). Die dritte Generation in den 90er Jahren zeichnete sich durch bessere Wohnverhältnisse in Einzel- und Doppelzimmern mit eigener Nasszelle aus. In Einrichtungen der vierten und aktuellen Generation von Pflegeheimen werden Wohngruppen, bzw. Hausgemeinschaften gebildet, in denen eine individuellere Betreuung von Pflegebedürftigen, vor allem auch demenzkranken Menschen möglich ist.

Außerdem kann nach Einschätzung der Emittentin durch den Verbund mit der SeniVita-Gruppe und den Schulbetrieben dieser Gruppe der Nachwuchs an Pflege- und Heilerziehungsfachkräften gesichert werden.

## 6. Wesentliche Verträge der Emittentin

Wesentliche Verträge, welche bei der Emittentin nicht im normalen Geschäftsverlauf abgeschlossen wurden und dazu führen könnten, dass die Emittentin eine Verpflichtung oder ein Recht erlangt, die bzw. das für die Fähigkeit ihren Verpflichtungen gegenüber den Teilschuldverschreibungen in Bezug auf die ausgegebenen Wertpapiere nachzukommen, von großer Bedeutung sind, umfassen gegenständig insbesondere:

Vertragsparteien	Datum	Vertragsgegenstand
SeniVita Sozial gGmbH, SeniVita Luisenhof St. Benedikt gemeinnützige GmbH, SeniVita Kinderarche St. Christophorus gemeinnützige GmbH, SeniVita Seniorenhaus St. Stephanus gemeinnützige GmbH, SeniVita Seniorenhaus St. Vitus gemeinnützige GmbH,	16. Dezember 2010	Verschmelzungsvertrag mit der SeniVita Sozial gGmbH und den vier anderen GmbHs, die ihr Vermögen als Ganzes mit allen Rechten und Verbindlichkeiten unter Ausschluss der Liquidation auf die übernehmende SeniVita Sozial gGmbH übertragen. Die Übernahme des Vermögens jeder übertragenden GmbH

		<p>erfolgt im Innenverhältnis mit Wirkung zum Ablauf des 30. Dezember 2010. Verschmelzungstichtag ist der 31. Dezember 2010. Durch den Verschmelzungsvertrag wurde das Stammkapital der SeniVita Sozial gGmbH auf EUR 125.000,00 erhöht. Die durch den Verschmelzungsvertrag bedungenen Änderungen wurden am 11. Februar 2011 beim Amtsgericht Bayreuth in das Handelsregister eingetragen.</p>
<p>SeniVita Sozial gGmbH und die SeniVita OHG</p>	<p>30. Dezember 2010</p>	<p>Geschäftsbesorgungsvertrag zwischen der SeniVita Sozial gGmbH und der SeniVita OHG worin die SeniVita OHG sämtliche zentralen Geschäftsführungs- und Verwaltungsaufgaben der SeniVita Sozial gGmbH übernimmt. Die SeniVita Sozial gGmbH ist verpflichtet, während der Vertragsdauer keinen sonstigen Dritten mit der Wahrnehmung der Geschäftsführungs- und Verwaltungsaufgaben zu beauftragen. Weiterhin verpflichtet sie sich, die benötigten Informationen an die SeniVita OHG weiterzuleiten. Der Vertrag hat eine anfängliche Laufzeit von 5 Jahren, die am 1. Januar 2011 begonnen hat. Die Kündigungsfrist beträgt 6 Monate. Wird der Vertrag nicht unter Einhaltung dieser Frist gekündigt, so verlängert er sich auto-</p>

		matisch um weitere 5 Jahre.
--	--	-----------------------------

## **7. Investitionen**

Seit dem Stichtag des letzten Jahresabschlusses hat die Gesellschaft nachfolgende wichtige Investitionen getätigt:

Mit Kaufvertrag vom 11. März 2011 wurde eine Immobilie in Hummeltal mit einer Größe von 4.852 qm für einen Kaufpreis von EUR 97.040,00 gekauft. Auf der Immobilie soll eine Pflegeeinrichtung gebaut werden. Das Grundstück wurde von der Gemeinde Hummeltal „unter Wert“ gekauft, was mit Blick auf die durch eine Grunddienstbarkeit gesicherte Verpflichtung der Emittentin zur Errichtung und zum Betrieb eines Senioren- und Pflegewohnheims begründet ist. Die Emittentin ist gegenüber der Gemeinde Hummeltal in dem Kaufvertrag eine Baupflicht eingegangen. Wenn nicht oder nicht rechtzeitig gebaut wird, besteht für die Gemeinde ein Rücktrittsrecht vom Kaufvertrag. Das belastet die Emittentin zunächst insoweit, als das möglicherweise die Bebauung wieder entfernt werden muss oder die Immobilie nur zu 2/3 des Verkehrswertes gemäß den vertraglichen Regelungen von der Gemeinde übernommen werden kann. Es besteht daher ein Risiko, dass der Kaufvertrag gegen Vergaberecht verstößt. Das führt zur Nichtigkeit des Vertrages, wenn dieser Verstoß in einem Nachprüfungsverfahren festgestellt wird. Der Verstoß kann durch Dritte für einen Zeitraum von max. 6 Monate nach Vertragsschluss geltend gemacht werden.

Mit Kaufvertrag vom 10. November 2010 wurde eine Immobilie mit einer Größe von 19.896 qm für einen Kaufpreis von EUR 650.000 gekauft. Auf der Immobilie soll die bereits von der Emittentin betriebene Behindertenpflegeeinrichtung erweitert und ausgebaut werden.

Die wichtigsten laufenden und künftigen Investitionen der SeniVita Sozial gGmbH, die bereits beschlossen sind, sind die im Abschnitt „Geschäftstätigkeit der Emittentin - Haupttätigkeitsbereiche der Emittentin - Neue Standorte“ (Seite 70) dargestellten geplanten Immobilienerwerbe und Bautätigkeiten. Alle Investitionen sollen mit den Mitteln aus der Anleihe bezahlt werden, wobei gegebenenfalls die Emittentin auch das bei ihr vorhandene Eigenkapital und Bankdarlehen zur Finanzierung einsetzen würde.

## **8. Rechtsstreitigkeiten / Verfahren vor Verwaltungsbehörden**

Die Emittentin ist im Zusammenhang mit ihrer gewöhnlichen Geschäftstätigkeit von Zeit zu Zeit von Ansprüchen und Klagen betroffen. Während der letzten zwölf Monate war die Emittentin jedoch nicht Partei von staatlichen Interventionen, Gerichts- oder Schiedsverfahren (einschließlich solcher Verfahren, die nach Kenntnis der Gesellschaft noch eingeleitet werden könnten), die sich erheblich auf die Finanzlage oder die Rentabilität der Gesellschaft ausgewirkt haben bzw. noch auswirken könnten.

## **9. Regulatorische Rahmenbedingungen**

Die Emittentin verfügt über die folgenden Einrichtungen:

- zwei Einrichtungen in der Alten- und Behindertenpflege („Pflegeheime“), nämlich die beiden Einrichtungen Seniorenhaus St. Vitus in Hirschaid und Seniorenhaus St. Stephanus in Eltmann
- eine Einrichtung zur Intensivpflege für Kinder und Jugendliche (SeniVita Kinderarche St. Christophorus) sowie
- eine heilpädagogische Einrichtung für Kinder, Jugendliche und (junge) Erwachsene mit dem Prader-Willi-Syndrom. (Luisenhof St. Benedikt).

Die regulatorischen Rahmenbedingungen für Einrichtungen dieser Art stellen sich im Überblick allgemein wie folgt dar:

### **Einrichtungen in der Alten- und Behindertenpflege („Pflegeheime“)**

Zivilrechtliche Regelungen für die Bewohner der Einrichtungen in der Alten- und Behindertenpflege

Die mit den Bewohnern der Einrichtungen in der Altenpflege abgeschlossenen Verträge unterliegen den Vorschriften des Gesetzes zur Regelung von Verträgen über Wohnraum mit Pflege- oder Betreuungsdienstleistungen (Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz – WBVG).

Staatliche Aufsicht / Allgemeine Regelungen

Die Einrichtungen in der Altenpflege der SeniVita Sozial gGmbH unterliegen dem Bayerischen Gesetz zur Regelung der Pflege-, Betreuungs- und Wohnqualität im Alter und bei Behinderung (Bay. Pflege- und Wohnqualitätsgesetz – Bay. PflWoqG) sowie - bis zum Inkrafttreten der entsprechenden bayerischen Rechtsverordnung(en) - den Rechtsverordnungen, die vor dem Inkrafttreten des Bay. PflWoqG auf Grund von § 3 Abs. 2, 10 Abs. 5 sowie § 14 Abs. 7 Heimgesetz (HeimG) erlassen worden sind: Die Heimmindestbauverordnung regelt baurechtliche Mindestanforderungen. Außerdem gelten die Heimsicherungsverordnung sowie die Heimmitwirkungsverordnung. Zudem ist die Heimpersonalverordnung anwendbar, wonach das Heimpersonal bestimmte Mindestanforderungen der Qualifikation erfüllen muss.

Die Einrichtungen der Alten- und Behindertenpflege werden durch den Medizinischen Dienst der Krankenkassen im Rahmen von regelmäßigen Überprüfungen kontrolliert. Eine nicht den gesetzlichen oder vertraglichen Bestimmungen entsprechende Leistungserbringung kann zu einer Absenkung der vereinbarten Pflegevergütungen führen. Zur Qualitätssicherung sieht § 80a SGB XI im Falle von Neuverhandlungen des Pflegesatzes vor, durch Leistungs- und Qualitätsvereinbarungen darüber hinausgehende Vereinbarungen für das jeweilige Pflegeheim, z.B. für die Menge des vorzuhaltenden Personals, einzugehen.

## Finanzierung

Die Finanzierung der Einrichtungen der Altenhilfe setzt sich im Wesentlichen aus dem Gesamtheim-entgelt, etwaigen auf landesrechtlicher Basis gewährten Investitionszuschüssen i. S. d. § 9 SGB XI, Vergütungszuschlägen i. S. d. § 87b SGB XI für Pflegebedürftige mit erheblichem allgemeinen Be-treuungsbedarf sowie Zuschlägen für Zusatzleistungen i. S. d. § 88 SGB XI zusammen.

Die Einrichtungen der SeniVita Sozial gGmbH erhalten keine solchen Investitionszuschüsse, so dass im Fall der SeniVita Sozial gGmbH die Einnahmen im Wesentliche aus dem - grundsätzlich vom Be-wohnern zu zahlenden – so genannten Gesamtentgelt und Zuschläge für Zusatzleistungen bestehen.

Das Gesamtheim-entgelt besteht aus

- der Vergütung für die Pflege- und/oder Betreuungsleistungen („Pflegevergütung“)
- dem Entgelt für Unterkunft und Verpflegung,
- den berechenbaren Investitionskosten.

Grundsätzlich trägt der jeweilige Bewohner der stationären Einrichtung das Gesamtheim-entgelt selbst („**Selbstzahler**“); dieses muss angemessen sein.

In Ausnahmefällen ist ein Träger der gesetzlichen Unfallversicherung Träger eines Teils der Kosten.

Soweit – wie in der Regel – die Bewohner Leistungen nach dem Elften Buch Sozialgesetzbuch – SGB XI – (Soziale Pflegeversicherung) oder nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch – SGB XII – (Sozialhilfe) beziehen, gelten als vereinbartes und angemessenes Entgelt die nach dem Achten Kapitel des SGB XI bzw. nach dem Zehnten Kapitel des SGB XII jeweils festgelegten Entgelte. Dabei handelt es sich um die Entgelte für die Pflegeleistungen sowie für Unterkunft und Verpflegung, die im vorliegenden Fall der jeweilige Einrichtungsträger mit den Landesverbänden der Pflegekassen in Bayern in Einvernehmen mit dem jeweils örtlich zuständigen überörtlichen Träger der Sozialhilfe vereinbart haben. Die Pflegevergütung ist von den Pflegebedürftigen oder deren Kostenträgern zu tragen. Sie umfasst bei stationärer Pflege auch die soziale Betreuung und, soweit kein Anspruch auf Kranken-



pflege nach § 37 des Fünften Buches besteht, die medizinische Behandlungspflege. Für Unterkunft und Verpflegung bei stationärer Pflege hat der Pflegebedürftige selbst aufzukommen. Die Vergütungsvereinbarungen setzen das Bestehen eines so genannten Versorgungsvertrags, mit dem der jeweilige Einrichtungsträger zur Erbringung von Pflegeleistungen der gesetzlichen Pflegeversicherung zugelassen wird, voraus. Der Versorgungsvertrag legt zugleich Art, Inhalt und Umfang der allgemeinen Pflegeleistungen fest, die durch die Pflegeeinrichtung während der Vertragslaufzeit gegenüber den Versicherten zu erbringen sind („Versorgungsauftrag“). Versorgungsverträge können unter bestimmten Voraussetzungen gekündigt werden.

Die Berücksichtigungsfähigkeit der berechenbaren Investitionskosten ergibt sich im Fall der SeniVita Sozial gGmbH dem Grunde nach aus dem Fehlen auf landesrechtlicher Basis gewährter Investitionszuschüsse. Wenn sie nicht nach Landesrecht gefördert werden, können Pflegeeinrichtungen ihre betriebsnotwendigen Investitionsaufwendungen den Pflegebedürftigen ohne Zustimmung der zuständigen Landesbehörde gesondert berechnen. Ihre Berechnung ist anzeigepflichtig.

#### Zusatzleistungen

Zusatzleistungen dürfen mit den Bewohnern nur im Rahmen des § 88 SGB XI vereinbart und berechnet werden.

Änderungen der beschriebenen gesetzlichen Vorgaben oder Änderungen der mit den Landesverbänden der Pflegekassen in Bayern abgeschlossenen Versorgungs- und Vergütungsverträge kann die SeniVita Sozial gGmbH nicht bzw. nur eingeschränkt beeinflussen. Für die SeniVita Sozial gGmbH nachteilige Änderungen können die Wirtschaftlichkeit ihrer Tätigkeit stark beeinträchtigen.

### **Einrichtung zur Intensivpflege für Kinder und Jugendliche (SeniVita Kinderarche St. Christophorus)**

#### Zivilrechtliche Regelungen

Die Vorschriften des WBVG finden keine unmittelbare Anwendung; dies gilt nur für Erwachsene. Gemäß § 119 SGB XI gelten die Vorschriften über die Verträge nach dem WBVG für den Vertrag zwischen einer zugelassenen stationären Pflegeeinrichtung, auf die das WBVG keine unmittelbare Anwendung findet, entsprechend. Dies gilt insbesondere für Pflegeheime für Minderjährige.

#### Aufsicht / Allgemeine Regelungen

Die Einrichtung zur Intensivpflege für Kinder und Jugendliche (SeniVita Kinderarche St. Christophorus in Hirschaid) fällt nicht in den Anwendungsbereich des Bay. PflWoqG; dies gilt nur für volljährige Behinderte. Diese Einrichtung fällt in den Anwendungsbereich des Achten Buchs Sozialgesetzbuch – SGB VIII – (Kinder- und Jugendhilfe). Der Träger einer Einrichtung, in der Kinder oder Jugendliche ganztätig betreut werden oder Unterkunft erhalten, bedarf für den Betrieb dieser Einrichtung der Erlaubnis (§ 45 SGB VIII). Zu den erlaubnispflichtigen Einrichtungen gehört insbesondere eine stationäre Behinderteneinrichtung für Kinder und Jugendliche. Mit der Erteilung der Betriebserlaubnis ist die Aufgabe der so genannten Heimaufsicht nicht abgeschlossen. Die zuständigen Fachkräfte haben nach den Erfordernissen des Einzelfalls, insbesondere im Gefahrenfall das Recht und die Pflicht (auch unangemeldet) den laufenden Betrieb der Einrichtung zu überprüfen. Etwaige Änderungen und die Zahl der belegten Plätze sind jährlich einmal zu melden. Zuständige Behörden für die Aufgaben nach §§ 45 bis 48 a SGB VIII sind in Bayern die Regierungen (Art. 45 Abs.1 AGSG i. V. m. § 85 Abs. 2 Nr. 2 bis 5 und 7 SGB VIII).

#### Finanzierung

Die Finanzierung erfolgt i. d. R. über die Pflegekassen bzw. über die überörtlichen Träger der Sozialhilfe, in Ausnahmefällen durch die Träger der gesetzlichen Unfallversicherung. Für die SeniVita Kinderarche St. Christophorus gGmbH bestehen ein mit den Landesverbänden der Pflegekassen in Bayern im Einvernehmen mit dem Bezirk Oberfranken abgeschlossener Versorgungsvertrag i. S. d. § 72 SGB XI sowie eine Vergütungsvereinbarung i. S. d. § 85 SGB XI.

### **Einrichtung der Behindertenhilfe St. Benedikt (Betreuung von Kindern- und Jugendlichen und Erwachsenen) mit Prader-Willi-Syndrom**

#### Staatliche Aufsicht / Allgemeine Regelungen

Für den Erwachsenenbereich findet das Bay. PflWoqG Anwendung.

Für den Kinder- und Jugendbereich der Einrichtung der Behindertenhilfe St. Benedikt (Betreuung von Kindern- und Jugendlichen mit Prader-Willi-Syndrom) findet das Bay. PflWoqG keine Anwendung. Anwendung finden die Regelungen des SGB VIII.

#### Finanzierung

Die Finanzierung im Bereich Kinder, Jugendliche und junge Erwachsene erfolgt nach den Vorschriften des SGB XII i. V. m. den Vorschriften des Neunten Buchs Sozialgesetzbuchs (Rehabilitation und Teilhabe behinderter Menschen). Der Träger des Heims hat mit dem Bezirk Oberfranken als dem örtlich

zuständigen überörtlichen Sozialhilfeträger sowohl eine Leistungsvereinbarung für den Leistungstypus Wohnen für Kinder, Jugendliche und junge Erwachsene mit körperlicher oder geistiger Behinderung ohne Tagesbetreuung als auch eine Vergütungsvereinbarung i. S. d. § 75 Abs. 3 SGB XII abgeschlossen.

Die Finanzierung für den Bereich der übrigen Erwachsenen erfolgt nach den Vorschriften des SGB XII i. V. m. den Vorschriften des Neunten Buchs Sozialgesetzbuchs (Rehabilitation und Teilhabe behinderter Menschen). Der Träger des Heims hat mit dem Bezirk Oberfranken als dem örtlich zuständigen überörtlichen Sozialhilfeträger sowohl eine Leistungsvereinbarung für den Leistungstypus Wohnen für Erwachsene mit körperlicher oder geistiger Behinderung mit Tagesbetreuung als auch eine Vergütungsvereinbarung i. S. d. § 75 Abs. 3 SGB XII abgeschlossen.

## VIII. AUSGEWÄHLTE FINANZIELLE INFORMATIONEN DER EMITTENTIN

Die nachfolgend zusammengefassten Finanzdaten der SeniVita Sozial gGmbH sind den an anderer Stelle in diesem Prospekt abgedruckten geprüften Jahresabschlüssen für das Rumpfgeschäftsjahr vom 28. Oktober 2009 bis 31. Dezember 2009, das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2010 sowie den geprüften Pro forma Finanzinformationen für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2010 entnommen. Die Werte in den ausgewählten Finanzangaben der Emittentin können aufgrund der Rundungen von den Werten in den vorbezeichneten Jahresabschlüssen geringfügig abweichen. Die Pro forma Finanzinformationen stellen die Situation so dar, als wenn die vorstehend unter VI.6) dargestellte Verschmelzung bereits mit Wirkung zum 1. Januar 2010 erfolgt wäre.

<b>Ausgewählte Posten der Gewinn- und Verlustrechnung in EUR</b>	<b>Pro forma 01.01.2010 - 31.12.2010 geprüft</b>	<b>01.01.2010 - 31.12.2010 geprüft</b>	<b>28.10.2009 - 31.12.2009 geprüft</b>
Erträge aus allgemeinen Pflegeleistungen	5.793.009,14	0	0
Erträge aus Unterkunft und Verpflegung	933.407,08	0	0
Sonstige betriebliche Erträge	175.844,28	0	0
Personalaufwand (Löhne und Gehälter)	-3.669.976,47	0	0
Materialaufwand <sup>2</sup>	-940.007,58	0	0
Aufwendungen für zentrale Dienste	-731.954,83		
Mieten, Pacht, Leasing	-818.178,46	0	0
Erträge aus öffentlicher und nicht-öffentlicher Förderung von Investitionen	49.236,77		
Zinsen und ähnliche Erträge	363.905,24	354.064,14	4.831,63
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>998.066,34</b>	<b>223.074,84</b>	<b>4.155,58</b>

<sup>2</sup> Die Daten dieser Zeile sind ungeprüft, sie wurden aus der geprüften Pro Forma-Gewinn- und Verlustrechnung abgeleitet.

<b>Jahresüberschuss</b>	<b>998.066,34</b>	<b>1.568.374,08</b>	<b>4.155,58</b>
-------------------------	-------------------	---------------------	-----------------

<b>Ausgewählte Posten der Bilanz in EUR</b>	<b>31.12.2010 geprüft</b>	<b>31.12.2009 geprüft</b>
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	1.717.783,00	0
Einrichtungen und Ausstattungen ohne Fahrzeuge	250.002,00	0
Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	94.292,12	0
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	4.510.364,19	6.047.099,31
Gezeichnetes Kapital	125.000,00	25.000,00
Genussrechtskapital	884.000,00	0
Kapitalrücklage	4.450.129,89	6.017.040,84
Sonstige Rückstellungen	236.274,50	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	90.478,77	141,00
<b>Bilanzsumme</b>	<b>8.440.120,85</b>	<b>6.047.099,31</b>

<b>Ausgewählte Posten der Kapitalflussrechnung in TEUR</b>	<b>01.01.2010 - 31.12.2010 geprüft</b>	<b>28.10.2009 - 31.12.2009 geprüft</b>
Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	1.765	-6.042
Cash Flow aus Investitionstätigkeit	-771	0
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit	-583	6.017
<b>Zahlungswirksame Veränderungen der liquiden Mittel</b>	<b>1.303</b>	<b>-25</b>

## **IX. BESTEUERUNG IN DER BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND**

### **1. Allgemeiner Hinweis**

Die nachfolgende Darstellung erörtert für Anleger mit unbeschränkter Steuerpflicht in Deutschland die wichtigsten steuerlichen Gesichtspunkte, die für den Erwerb, das Halten oder die Übertragung der Teilschuldverschreibungen von Bedeutung sein können. Dabei ist zu beachten, dass die steuerliche Einnahme- und Ausgabengestaltung sich jeweils nach der individuellen Situation eines jeden einzelnen Anlegers richtet. Die Ausführungen erheben deshalb keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Vielmehr geben sie lediglich einen Überblick über die Besteuerung des Anleihegläubigers.

### **2. Einkommensbesteuerung unbeschränkt steuerpflichtiger natürlicher Personen**

#### **a) Zinsen auf die Unternehmensanleihe**

Die Zinszahlungen der SeniVita Sozial gGmbH an die Anleihegläubiger unterliegen der Abgeltungssteuer. Sie ist nur anwendbar bei in Deutschland ansässigen Anleihegläubigern und bei nicht in Deutschland ansässigen Anleihegläubigern, soweit diese mit Zinsen der beschränkten Steuerpflicht unterliegen. Die Abgeltungssteuer wird im Wege des Kapitalertragsteuerabzugs durch die Depotbank für Rechnung des Anleihegläubigers einbehalten. Der Abgeltungssteuersatz beträgt 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer) der maßgeblichen Bruttoerträge. Maßgeblich sind die ausgeschütteten Zinsen. Die der Abgeltungssteuer unterliegenden maßgeblichen Bruttoerträge werden nur um einen Sparer-Pauschbetrag in Höhe von EUR 801,00 (EUR 1.602,00 bei zusammen veranlagten Ehegatten) gekürzt. Die tatsächlichen Werbungskosten dürfen nicht abgezogen werden. Mit dem Steuerabzug ist die Einkommensteuerschuld des Anleihegläubigers abgegolten. Alternativ kann der Anleihegläubiger beantragen, dass seine Kapitalerträge anstelle der Abgeltungsbesteuerung nach den allgemeinen Regelungen zur Ermittlung der tariflichen Einkommensteuer veranlagt werden (so genanntes Veranlagungswahlrecht), wenn dies für ihn zu einer niedrigeren Steuerbelastung führt. In jedem Fall führt das für den Anleihegläubiger zuständige Veranlagungsfinanzamt eine Günstigerprüfung durch, ob die Veranlagung tatsächlich günstiger ist. Auch in diesem Fall wären die Bruttoerträge abzüglich des genannten Sparer-Pauschbetrages für die Besteuerung maßgeblich und ein Abzug der tatsächlichen Werbungskosten ausgeschlossen.

#### **b) Besteuerung von Veräußerungsgewinnen**

Die Abgeltungssteuer ist anwendbar auf (Kurs-) Gewinne aus der Veräußerung der Unternehmensanleihe.

Die Abgeltungsteuer wird auch hier im Wege des Kapitalertragsteuerabzugs durch die Emittentin für Rechnung des Anleihegläubigers einbehalten. Der Abgeltungsteuersatz beträgt wiederum 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer) der maßgeblichen Bruttoerträge. Maßgeblich sind im Falle von Veräußerungsgewinnen der Veräußerungspreis abzüglich der Anschaffungs- und Veräußerungskosten. Die der Abgeltungsteuer unterliegenden maßgeblichen Bruttoerträge werden nur um einen Sparer-Pauschbetrag in Höhe von EUR 801,00 (EUR 1.602,00 bei zusammen veranlagten Ehegatten) gekürzt. Die tatsächlichen Werbungskosten dürfen nicht abgezogen werden. Mit dem Steuerabzug ist die Einkommensteuerschuld des Anleihegläubigers abgegolten.

Alternativ kann der Anleihegläubiger beantragen, dass seine privaten Veräußerungsgewinne anstelle der Abgeltungsbesteuerung nach den allgemeinen Regelungen zur Ermittlung der tariflichen Einkommensteuer veranlagt werden, wenn dies für ihn zu einer niedrigeren Steuerbelastung führt. Auch in diesem Fall wären die Bruttoerträge abzüglich des genannten Sparer-Pauschbetrages für die Besteuerung maßgeblich und ein Abzug der tatsächlichen Werbungskosten ausgeschlossen. Verluste aus der Veräußerung der Teilschuldverschreibungen dürfen nur mit Gewinnen aus der Veräußerung der Teilschuldverschreibungen im laufenden oder einem späteren Jahr ausgeglichen werden.

### **3. Teilschuldverschreibungen im Betriebsvermögen**

Teilschuldverschreibungen, die zu einem Betriebsvermögen gehören, unterliegen nicht der Abgeltungsteuer. Bei natürlichen Personen als Anleihegläubigern sind Zinsen und Veräußerungsgewinne zu 40 % steuerbefreit (so genanntes Teileinkünfteverfahren). Aufwendungen, die im wirtschaftlichen Zusammenhang mit den Zinsen oder Veräußerungsgewinnen stehen, werden zu 60 % steuermindernd berücksichtigt. Das Teileinkünfteverfahren gilt auch für Teilverschuldverschreibungen, die von Personengesellschaften gehalten werden, soweit an ihnen natürliche Personen beteiligt sind.

Bei Teilschuldverschreibungen im Betriebsvermögen von Kapitalgesellschaften bleibt es bei den geltenden Bestimmungen. Grundsätzlich unterliegen Zinszahlungen und Gewinne aus der Veräußerung der Teilschuldverschreibungen bei Körperschaften in vollem Umfang der Körperschaftsteuer von zurzeit 15 % zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag (insgesamt also 15,825 %) und der Gewerbesteuer. Gemäß § 3 Nr. 23 GewStG sind Unternehmensbeteiligungsgesellschaften von der Gewerbesteuerpflicht befreit, wenn sie nach dem Gesetz über Unternehmensbeteiligungsgesellschaften als solche anerkannt sind.

### **4. Erbschaft- und Schenkungssteuern**

Der Erwerb der Unternehmensanleihen von Todes wegen sowie die Schenkung der Unternehmensanleihen unterliegen der Erbschaft- und Schenkungsteuer, soweit der Erblasser oder Schenker oder der Erbe, Beschenkte oder sonstige Erwerber zur Zeit der Vermögensübernahme in Deutschland seinen

Wohnsitz oder seinen gewöhnlichen Aufenthalt hatte oder deutscher Staatsangehöriger ist und gewisse weitere Voraussetzungen vorliegen (zum Beispiel früherer Wohnsitz in Deutschland). Für Familienangehörige und Verwandte kommen Freibeträge in unterschiedlicher Höhe zur Anwendung.

Aufgrund eines Urteils des Bundesverfassungsgerichts hat der deutsche Gesetzgeber das Erbschaft- und Schenkungsteuerrecht reformiert. Das Gesetz zur Reform des Erbschaftsteuer- und Bewertungsrechts vom 24. Dezember 2008 wurde am 31. Dezember 2008 im Bundesgesetzblatt veröffentlicht und ist in wesentlichen Teilen zum 1. Januar 2009 in Kraft getreten.

## **5. Sonstige Steuern**

Der Erwerb, das Halten und die Veräußerung der Unternehmensanleihen sind umsatzsteuerfrei. Ebenso erhebt die Bundesrepublik Deutschland zurzeit keine Börsenumsatz-, Gesellschaftsteuer, Stempelabgabe oder ähnliche Steuern auf die Übertragung der Unternehmensanleihen.



## GLOSSAR

Altenheim	Für die Aufnahme in einem Altenheim gibt es weder eine Altersgrenze noch eine bundeseinheitliche Regelung bezüglich der Pflegebedürftigkeit des Mieters. Im Gegensatz zum Pflegeheim überwiegt im Altenheim das selbstbestimmte Leben. Allerdings führt der Betroffene in der Regel keinen eigenen Haushalt. Dinge des täglichen Lebens, wie Putzen und Kochen werden dem Bewohner abgenommen. Synonymverwandte Begriffe sind Altenstift, Seniorenheim oder Seniorenresidenz.
Altenpflege	Hier liegt der Focus auf der Pflege und Betreuung älterer Menschen, die aufgrund ihres Alters oder (altersbedingter) Krankheiten nicht mehr in der Lage sind, ihr tägliches Leben alleine zu organisieren. Neben der Unterstützung dieser Menschen bei ihrem Tagesablauf bildet die Rehabilitation erkrankter älterer Menschen einen weiteren Schwerpunkt, ebenso wie die Unterstützung der Palliativmedizin.
Altenpflegeheim	Einrichtung, in der die Altenpflege im Vordergrund steht, vgl. „Pflegeheim“.
Alzheimer	Mit einem Anteil von über 50 % ist Alzheimer (lateinisch morbus alzheimer) die am häufigsten auftretende Form der Demenz (vgl. „Demenz“). Alzheimer ist eine neurodegenerative Erkrankung, welche zu einem stetig ansteigenden Nervenzellenverlust, d.h. zum Abbau von Hirnsubstanz führt. Das Gehirn des Betroffenen kann bis zu 20 % an Masse verlieren. Ferner kann sich seine Persönlichkeit verändern, gegebenenfalls so stark, dass sich bestimmte Charaktereigenschaften ins Gegenteil verkehren. Typische Symptome sind Gedächtnisstörungen, -schwäche und -verlust.
Ambulanter Pflegedienst	Gewerblicher oder gemeinnütziger Anbieter von Pflegeleistungen, dessen Tätigkeit darin besteht, betreuungsbedürftigen Menschen Alten- und/oder Krankenpflege in der eigenen Wohnung zukommen zu lassen.
Balanced Scorecard	Beschreibt ein Konzept zur Messung, Dokumentation und Steuerung der Aktivitäten eines Unternehmens bzw. einer Organisation im Hinblick auf seine Vision und Strategie (Abkürzung BSC; englisch für

„ausgewogener Berichtsbogen“). Die Dimensionen der BSC werden für den jeweiligen Zweck bzw. die jeweilige Organisation individuell festgelegt. Sie umfassen aber praktisch immer die Finanzperspektive und die Kundenperspektive, meist auch die Prozessperspektive und die Potential- oder Mitarbeiterperspektive.

Betreutes Wohnen	Seniorenrecht ausgestattete Wohnungen in einer speziell für ältere Menschen gebauten Wohnanlage. Zusätzlich wird eine Reihe optional wählbarer Leistungen angeboten, auf die der Betroffene bei Bedarf zurückgreifen kann, beispielsweise die Leistungen ambulanter Pflegedienste, hauswirtschaftlicher Dienste oder sogenanntes „Essen auf Rädern“.
Chronische Erkrankungen	Bezeichnet dauerhafte Krankheiten bzw. dauerhaft auftretende Beschwerden.
Dekubitus	Bezeichnet ein lokal begrenztes Druckgeschwür, bei dem die Haut sowie das Gewebe unter der Haut geschädigt sind. Umgangssprachlich als Wundliegegeschwür bekannt. Pflegeeinrichtungen sind gehalten, das Auftreten von Dekubiti zu vermeiden, beispielsweise durch einen regelmäßigen Wechsel der Liegeposition. Eine geringe Anzahl an Dekubiti unter den pflegebedürftigen Patienten gilt als Qualitätsmerkmal für eine Pflegeeinrichtung.
Demenz, dement	Bezeichnet im Allgemeinen eine Rückbildung im Gehirn, die einen Verlust der geistigen Fähigkeiten zur Folge hat. Durch die Einschränkung seines Denkvermögens wird der Patient in den meisten Fällen pflegebedürftig, da er das tägliche öffentliche Leben nicht mehr alleine bewältigen kann. Symptome sind u. a. Sprach-, Bewegungs- und Verhaltensstörungen sowie Identifikations- und Organisationsverlust. Auch körperlicher Verfall, Ess- und Trinkstörungen sowie Verwirrtheit sind bekannte Symptome. Das Denken, Merken und Erinnern fällt Demenzkranken schwer oder ist letztlich nicht mehr möglich.
Demenzpflege	Wegen der bekannten Einschränkungen der Fähigkeiten, die die Demenz mit sich bringt, bedürfen Betroffene einer besonderen Pflege.
Demografie	Ist ein sozialwissenschaftlicher Begriff, der Aussagen über die Entwicklung einer Gesellschaft trifft.

Eigenanteil	Wird ein Pflegebedürftiger in einem Heim untergebracht, übernimmt die Pflegeversicherung die Kosten für die Grundpflege, die Behandlungspflege (bis auf wenige Ausnahmen) und die soziale Betreuung bis zu einem festen Höchstbetrag je Pflegestufe. Zusätzlich zu den über den Höchstbetrag hinausgehenden Kosten übernimmt der Pflegebedürftige die Kosten für Unterkunft und Verpflegung sowie Investitionskosten. Der vom Pflegebedürftigen zu bezahlende Eigenanteil setzt sich zusammen aus den Kosten für Unterkunft und Verpflegung sowie den Investitionskosten (das sind die notwendigen Kosten zur Erhaltung des Heims und der Ausstattung) und den Zusatzleistungen (z.B. Reinigung der Kleidung). Wenn das eigene Einkommen für die Bezahlung der Kosten nicht ausreicht und auch Angehörige die Kosten nicht übernehmen können, kann Sozialhilfe beantragt werden.
Ersatzpflege	vgl. „Kurzzeitpflege“.
Gemeinnützigkeit	Als gemeinnützig wird eine Tätigkeit bezeichnet, die darauf abzielt, das allgemeine Wohl zu fördern. Wenn eine Gesellschaft als gemeinnützig anerkannt worden ist, wird sie von den (Gewinn-)Steuern ganz oder teilweise befreit. Die tatsächliche Gemeinnützigkeit wird von den zuständigen Steuerbehörden per Bescheid ausschließlich rückwirkend anerkannt. § 52 AO definiert Gemeinnützigkeit einer Körperschaft wie folgt: „Eine Körperschaft verfolgt gemeinnützige Zwecke, wenn ihre Tätigkeit darauf gerichtet ist, die Allgemeinheit auf materiellem, geistigem oder sittlichem Gebiet selbstlos zu fördern.“ Somit ist die Gemeinnützigkeit eigentlich ein rein steuerrechtlicher Tatbestand. Er ist einer der sogenannten „steuerbegünstigten Zwecke“.
GKV	Steht für die Gesetzliche Krankversicherung.
GPV	Steht für die Gesetzliche Pflegeversicherung.
GRV	Steht für die Gesetzliche Rentenversicherung.
Grundpflege	Wird auch als direkte Pflege bezeichnet. Sie umfasst die alltäglich sich regelmäßig wiederholenden Pflegeleistungen, so zum Beispiel die Unterstützung bei Nahrungsaufnahme, Körperpflege, Ausscheidungsvorgängen und Mobilität. Der jeweilige Bedarf an Grundpflege ist maß-

geblich entscheidend für die Einstufung des Pflegebedürftigen in die verschiedenen Pflegestufen der Pflegeversicherung.

IAS	Stellt zum einen den Oberbegriff aller vom International Accounting Standards Committee veröffentlichten Rechnungslegungsvorschriften dar, zum anderen die vom International Accounting Standards Board (IASB) seit 2003 neu verabschiedete Rechnungslegungsvorschriften. Die bis 2002 verabschiedeten Vorschriften werden weiterhin unter der Bezeichnung International Accounting Standards (IAS) veröffentlicht. Nur bei grundlegenden Änderungen der Vorschriften bereits vorhandener Standards werden die IAS in IFRS umbenannt.
IFRS	Steht für die International Financial Reporting Standards.
Krankenpflege	In der Krankenpflege werden Menschen aller Alters- und Sozialgruppen versorgt und betreut. Die Förderung und Beibehaltung der Gesundheit sind hiervon umfasst. Beinhaltet sind auch die Krankheitsprophylaxe und die Betreuung von erkrankten sowie behinderten Menschen und solchen, die im Sterben liegen.
Kurzzeitpflege	Ermöglicht einem pflegebedürftigen Menschen, der von seinen Angehörigen gepflegt wird, einen kurzzeitigen Aufenthalt in einer vollstationären Einrichtung. Diese Leistung wird in Anspruch genommen, wenn die pflegenden Angehörigen eine Entlastung benötigen oder die häusliche Pflege nicht im ausreichenden Maße möglich ist. Die Kosten für den stationären Aufenthalt, der auf vier Wochen pro Jahr begrenzt ist, werden von der Pflegeversicherung übernommen. Wird auch Verhinderungspflege oder Ersatzpflege genannt.
MDK	Bei gesetzlich Versicherten begutachtet der MDK (Medizinische Dienst der Krankenversicherung) für die Pflegekassen, ob jemand pflegebedürftig ist und legt gegebenenfalls die Pflegestufe fest. Darüber hinaus prüft der MDK im Auftrag der gesetzlichen Pflegekassen, wie gut die Qualität eines Pflegedienstes/Pflegeheims ist.
Mitochondriopathie	Im engeren Sinne werden hierunter alle Störungen von Enzymen zusammengefasst, die an der Energiegewinnung der Zellen beteiligt sind. Mitochondriopathien können viele Organsysteme betreffen. Da ihre Hauptfunktion aber in der Bereitstellung von Energie in Form von

ATP besteht, sind Organe, in denen besonders viel Energie bereitgestellt werden muss, also Gehirn und Muskulatur am stärksten beeinträchtigt. Die Diagnose wird durch eine Muskelbiopsie gesichert. Da es sich um Erbkrankheiten handelt, ist eine ursächliche Therapie bisher nicht möglich.

Muskelatrophie

Als Muskelatrophien werden neuromuskuläre Erkrankungen bezeichnet, die (häufig als Folge eines Gendefekts) fortschreitenden Muskelschwund nach sich ziehen.

Muskeldystrophie

Muskeldystrophie ist eine Sammelbezeichnung für primär degenerative Muskelerkrankungen. Kennzeichen einer Muskeldystrophie ist eine fortschreitende, meist symmetrisch ausgebildete Muskelschwäche. Es sind mehr als 30 verschiedene Formen bekannt.

Palliativpflege

Ist die Begleitung und Pflege von Menschen im Sterbeprozess bis zum Eintritt des Todes.

Pflegeheim

Abzugrenzen von Altenheim und Altenwohnheim. In einem Pflegeheim leben pflegebedürftige Menschen, deren Abhängigkeitsgrad an die Versorgung durch Dritte sehr hoch ist. Es handelt sich dabei meist um sehr alte, schwerst chronisch kranke und/oder schwerst behinderte Menschen. In Einrichtungen der stationären Altenhilfe ist heute meist eine Kombination der traditionellen Heimtypen (Altenheim, Altenwohnheim und Pflegeheim) zu finden.

Prader-Willi-Syndrom

Bezeichnet eine vergleichsweise seltene, durch ein beschädigtes Chromosom 15 bedingte Behinderung. Sie beruht auf einer angeborenen Genmutation und geht mit körperlichen, stoffwechselbezogenen und kognitiven Symptomen einher, welche durch eine Fehlfunktion des Zwischenhirns verursacht werden. Folge der Krankheit ist ein nicht zu bändigendes Hungergefühl, das nicht mit Vernunft in den Griff zu bekommen ist. Weitere Merkmale sind eine niedrige Frustrationstoleranz und eine sehr hohe Emotionalität, gekoppelt mit der Unfähigkeit, Gefühle auf eine sozial akzeptierte Weise auszudrücken. Daneben steht die Unfähigkeit, Veränderungen im Alltag zu akzeptieren. Bereits geringe Änderungen des Tagesrhythmus können vom Prader-Willi-Syndrom Betroffene in Stress versetzen.

Pränatal	Pränatal (Adj.) bedeutet „vor der Geburt“. Das Wort ist zusammengesetzt aus den lateinischen Vorsilben „prae“ (vor) und dem Adjektiv „natales“ (geburtlich). Unter pränataler Diagnostik versteht man Untersuchungen am bzw. in Bezug auf den Embryo bzw. den Fötus und die Schwangere; unter pränataler Medizin die vorgeburtliche Untersuchung und Behandlung ungeborener Kinder.
Qualitätsprüfung	Das im Juli 2008 in Kraft getretene Pflegeweiterentwicklungsgesetz verlangt, dass Pflegeeinrichtungen die Qualität ihrer Leistungsangebote veröffentlichen. Die Qualität der Leistungen dieser Pflegeeinrichtungen wird zum Zwecke höherer Transparenz nach einem bestimmten System dokumentiert. Im Rahmen dieser Qualitätsprüfungen werden die einzelnen Einrichtungen auch benotet.
Rehabilitation	Medizinische Maßnahmen, die im Anschluss an eine Krankenbehandlung gewährt werden und den Erfolg dieser Behandlung sichern oder die Folgen der Krankheit erleichtern sollen.
Spina bifida	Bei der Spina bifida – auf deutsch „Wirbelspalt“ oder „Spaltwirbel“, auch „offener Rücken“ – handelt es sich um eine Neuralrohrfehlbildung, die unterschiedliche Ausprägungen haben kann und sich entsprechend unterschiedlich schwer auswirkt. Das zeitliche Fenster für die Entstehung dieser Fehlbildung liegt zwischen dem 22. und 28. Tag der Embryonalentwicklung, nämlich der Zeitspanne der sogenannten primären Neurulation, also der Bildung des Neuralrohrs aus der Neuralplatte sowie dessen Verschlusses – im Falle der Spina bifida des unteren Endes.
Tagespflege	Bezeichnet eine teilstationäre Versorgungsform, in der alte und/oder pflegebedürftige Menschen tagsüber betreut und gepflegt werden. Die Abende und Wochenenden werden in der eigenen Wohnung oder bei pflegenden Angehörigen verbracht. Auf Antrag übernimmt die Pflegekasse ganz oder teilweise die Kosten der Tagespflege.
TEUR	Abkürzung für Tausend EUR.
Verhinderungspflege	vgl. „Kurzzeitpflege“.

**FINANZTEIL**

<b>I. Geprüfter Jahresabschluss zum 31. Dezember 2010 der SeniVita Sozial gGmbH, Bayreuth .....</b>	<b>F-2</b>
A. Bilanz zum 31. Dezember 2010 .....	F-3
B. Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 1. Januar 2010 bis 31. Dezember 2010 .....	F-4
C. Anhang für das Geschäftsjahr 1. Januar 2010 bis zum 31. Dezember 2010 .....	F-5
D. Kapitalflussrechnung .....	F-8
E. Bestätigungsvermerk 2010 .....	F-9
<b>II. Geprüfter Jahresabschluss für das Rumpfgeschäftsjahr zum 31. Dezember 2009 der SeniVita Sozial gGmbH, Bayreuth .....</b>	<b>F-10</b>
A. Bilanz zum 31. Dezember 2009 .....	F-11
B. Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 28. Oktober 2009 bis 31. Dezember 2009 .....	F-12
C. Anhang für das Geschäftsjahr 28. Oktober 2009 bis zum 31. Dezember 2009 .....	F-13
D. Bestätigungsvermerk 2009 .....	F-14
<b>III. Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2009 .....</b>	<b>F-15</b>
A. Kapitalflussrechnung .....	F-16
B. Bescheinigung .....	F-17
<b>IV. Geprüfte Pro-Forma-Finanzinformationen zum 31. Dezember 2010 der SeniVita Sozial gGmbH, Bayreuth .....</b>	<b>F-18</b>
A. Pro-Forma-Gewinn- und Verlustrechnung für 2010 .....	F-19
B. Erläuterungen zu den Pro-Forma-Finanzinformationen .....	F-21
C. Bescheinigung .....	F-23

I.

**Geprüfter Jahresabschluss**

**zum**

**31. Dezember 2010**

**der**

**SeniVita Sozial gGmbH,**

**Bayreuth**



## A. Bilanz zum 31. Dezember 2010

SeniVita Sozial gemeinnützige GmbH, Bayreuth

Bilanz zum 31. Dezember 2010

Aktiva				Passiva			
	EUR	31.12.2010 EUR	Vorjahr TEUR		EUR	31.12.2010 EUR	Vorjahr TEUR
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>				<b>A. EIGENKAPITAL</b>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				I. Gezeichnetes Kapital	125.000,00		25
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	6,50		0	II. Kapitalrücklagen			6.017
2. Geschäfts- und Firmenwert	<u>449,00</u>	455,50	<u>0</u>	Andere Rücklagen	4.450.129,89		0
II. Sachanlagen				III. Gewinnvortrag	4.155,58		4
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	1.717.783,00		0	IV. Jahresüberschuss	1.568.374,08		0
2. Technische Anlagen und Maschinen	3,50		0	V. Genusssrechtskapital	<u>884.000,00</u>	7.031.659,55	<u>6.046</u>
3. Einrichtungen und Ausstattungen ohne Fahrzeuge	250.002,00		0				
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	29.677,50		0	<b>B. SONDERPOSTEN AUS ZUSCHÜSSEN UND ZUWEISUNGEN ZUR FINANZIERUNG DES SACHANLAGEVERMÖGENS</b>			
5. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	<u>94.292,12</u>	2.091.758,12	<u>0</u>	Sonderposten aus nicht-öffentlicher Förderung für Investitionen		678.258,23	0
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>				<b>C. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
I. Vorräte				Sonstige Rückstellungen		236.274,50	0
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe		64.138,00	0	<b>D. VERBINDLICHKEITEN</b>			
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	90.478,77		0
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	202.071,34		0	2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00		0
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	4.510.364,19		6.047	3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	286.430,34		0
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>253.379,74</u>	4.965.815,27	<u>0</u>	4. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>117.019,46</u>		<u>1</u>
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.302.895,67	0			493.928,57	1
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		15.058,29	0				
		8.440.120,85	6.047			8.440.120,85	6.047

**B. Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 1. Januar 2010 bis 31. Dezember 2010**

**SeniVita Sozial gemeinnützige GmbH, Bayreuth**

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr

vom 1. Januar 2010 bis 31. Dezember 2010

	Geschäftsjahr <u>EUR</u>	Vorjahr <u>TEUR</u>
1. Abschreibungen Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	2.761,31	0
2. Sonstige betriebliche Aufwendungen	116.202,94	1
3. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	354.064,14	5
4. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	902,47	0
5. Vergütungen auf Genussrechtskapital	<u>11.122,58</u>	<u>0</u>
6. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	223.074,84	4
7. Außerordentliche Erträge / Außerordentliches Ergebnis	<u>1.345.299,24</u>	<u>0</u>
8. Jahresüberschuss	<u><u>1.568.374,08</u></u>	<u><u>4</u></u>

## **C. Anhang für das Geschäftsjahr 1. Januar 2010 bis zum 31. Dezember 2010**

### **Allgemeine Angaben**

Die Gesellschaft hat vom für kleine Kapitalgesellschaften bestehenden Wahlrecht nach § 264 Abs. 1 S. 4 HGB Gebrauch gemacht und auf die Erstellung eines Lageberichtes verzichtet.

Der Jahresabschluss entspricht den für kleine Kapitalgesellschaften entsprechenden Vorschriften des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches sowie den Sondervorschriften des GmbH-Gesetzes.

Von den für kleine Kapitalgesellschaften im Sinne von § 267 Abs. 1 HGB bestehenden Erleichterungen hat die Gesellschaft teilweise Gebrauch gemacht.

Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht den §§ 266 und 275 HGB sowie der Pflegebuchführungsverordnung. Für die Gewinn- und Verlustrechnung findet das Gesamtkostenverfahren Anwendung.

Davon-Vermerke werden einheitlich im Anhang angegeben.

Mit notarieller Urkunde vom 16. Dezember 2010 wurden die SeniVita Luisenhof St. Benedikt gemeinnützige GmbH, Marktredwitz, die SeniVita Kinderarche St. Christophorus gemeinnützige GmbH, Hirschaid, die SeniVita Seniorenhaus St. Stephanus gemeinnützige GmbH, Eltmann sowie die SeniVita Seniorenhaus St. Vitus gemeinnützige GmbH, Hirschaid zum 30. Dezember 2010 ergebnisneutral auf die SeniVita Sozial gemeinnützige GmbH verschmolzen. Die Vergleichbarkeit mit den Vorjahresbeträgen ist deshalb nur eingeschränkt möglich.

Der Jahresabschluss wurde erstmals nach den Vorschriften des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) erstellt.

### **Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze**

Die Bewertung der Vermögensgegenstände und Schulden ist entsprechend den handelsrechtlichen Bewertungsvorschriften unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung und Bilanzierung vorgenommen.

### **Anlagevermögen**

Die immateriellen Vermögensgegenstände sind mit den Anschaffungskosten vermindert um die planmäßige Abschreibungen angesetzt. Den planmäßigen Abschreibungen wurde die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer zugrunde gelegt.

Die unter den immateriellen Vermögensgegenständen ausgewiesenen Geschäfts- oder Firmenwerte werden über einen Zeitraum von 15 Jahren seit Erwerb abgeschrieben, da die Anschaffungskosten zur Übernahme der Pflegeeinrichtungen St. Vitus und St. Christophorus für einen langfristigen Betreiberzeitraum aufgewendet wurden und somit auch die betrieblichen Nutzungsdauern einen längeren Zeitraum haben.

Das abnutzbare Sachanlagevermögen ist mit den Anschaffungs- bzw. Herstellkosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen angesetzt. Die Anschaffungskosten enthalten Anschaffungsnebenkosten. Anschaffungskostenminderungen wurden abgesetzt. Den planmäßigen Abschreibungen wurden die betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauern zugrunde gelegt. Geringwertige Wirtschaftsgüter mit einem Wert bis zu EUR 150 werden im Jahr der Anschaffung sofort als Aufwand gebucht. Geringwertige Wirtschaftsgüter mit einem Wert zwischen EUR 150 und EUR 1.000 werden in einem Sammelposten eingestellt, der über einen Zeitraum von 5 Jahren abgeschrieben wird.

### **Umlaufvermögen**

#### **Vorräte**

Die Vorräte sind zu letzten Anschaffungskosten bewertet.

#### **Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Die Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sowie die Guthaben bei Kreditinstituten sind zum Nennwert angesetzt.

### **Rückstellungen**

Die sonstigen Rückstellungen wurden in Höhe der voraussichtlichen Verpflichtungen nach dem Grundsatz vernünftiger kaufmännischer Beurteilung dotiert und berücksichtigen alle ungewissen Verbindlichkeiten und erkennbare Risiken.

### **Verbindlichkeiten**

Die Verbindlichkeiten sind mit den Erfüllungsbeträgen angesetzt.

### **Erläuterungen zur Bilanz**

#### **Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

In den Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind Forderungen in Höhe von TEUR 1.600 (Vj. TEUR 1.600) mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr enthalten.

In den Forderungen gegen verbundene Unternehmen ist eine Forderung gegenüber der Alleingesellschafterin SeniVita OHG in Höhe von TEUR 2.432 (Vj. TEUR 4.442) sowie eine Forderung in Höhe von TEUR 1.600 (Vj. TEUR 1.600), die indirekt gegen die Gesellschafter der SeniVita OHG besteht, enthalten. Die Forderungen werden mit 8 % p.a. verzinst.

#### **Eigenkapital**

Die Gesellschafterversammlung vom 16. Dezember 2010 hat die Erhöhung des Stammkapitals um EUR 100.000,00 zur Durchführung der Verschmelzungen auf EUR 125.000,00 beschlossen. Die Kapitalerhöhung wurde am 7. Februar 2011 in das Handelsregister eingetragen. Der Ausweis erfolgte bereits zum Bilanzstichtag im gezeichneten Kapital, da die Gesellschafterin bestimmt hatte, dass auch im Falle der Nichtdurchführung der Kapitalerhöhung die geleisteten Einlagen nicht zurück verlangt werden.

Der Kapitalrücklage nach § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB wurden im Geschäftsjahr 2010 Beträge in Höhe von TEUR 345 zugeführt und Beträge in Höhe von TEUR 1.912 entnommen.

Das im Eigenkapital ausgewiesene einbezahlte Genussrechtskapital hat je nach Einzahlungszeitpunkt eine Restlaufzeit von 68 bis 72 Monaten.

#### **Verbindlichkeiten**

Bei den Verbindlichkeiten sind TEUR 476 (Vj. TEUR 1) innerhalb eines Jahres und TEUR 18 (Vj. TEUR 0) innerhalb von 2 bis 5 Jahren fällig.

In den Verbindlichkeiten sind TEUR 286 (Vj. TEUR 0) gegenüber der Alleingesellschafterin enthalten.

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten aus Steuern von TEUR 24 (Vj. TEUR 0) enthalten.

#### **Gewinn- und Verlustrechnung**

Der im außerordentlichen Ergebnis ausgewiesene außerordentliche Ertrag beinhaltet den Verschmelzungsgewinn.

### **Sonstige Angaben**

Zum Geschäftsführer ist bestellt:

Dr. Dr. Horst Wiesent, Kaufmann, Bayreuth

### **Ergebnisverwendungsvorschlag**

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2010 von EUR 1.568.374,08 einschließlich des Gewinnvortrags in Höhe von EUR 4.155,58 den satzungsmäßigen Rücklagen zuzuführen.

Bayreuth, im Januar 2011

Die Geschäftsführung

Dr. Dr. Horst Wiesent

**D. Kapitalflussrechnung**

SeniVita Sozial gemeinnützige GmbH, Bayreuth  
Kapitalflussrechnung 2010

	2010 TEUR	Vorjahr TEUR
Jahresergebnis	1.568	4
Verschmelzungsgewinn (-) Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	-1.345 3	
<b>Jahres-Cashflow nach DVFA / SG</b>	<b>226</b>	<b>4</b>
Zunahme (+) / Abnahme (-) der kurzfristigen Rückstellungen	28	0
Zunahme (-) / Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	1.502	-6.046
Abnahme (-) / Zunahme (+) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	9	0
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>1.765</b>	<b>-6.042</b>
Auszahlungen (-) für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-771	0
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-771</b>	<b>0</b>
Einzahlungen (+) aus Kapitalerhöhung	100	0
Einzahlungen (+) / Auszahlungen (-) aus Kapitalrücklagen	-1.567	6.017
Einzahlungen (+) aus der Begebung von Anleihen	884	0
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-583</b>	<b>6.017</b>
<b>Mittelzufluss/-abfluss (-) aus Verschmelzungen</b>	<b>892</b>	<b>0</b>
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	1.303	-25
<b>+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode</b>	<b>0</b>	<b>25</b>
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>1.303</b>	<b>0</b>
Zusammensetzung des Finanzmittelfonds:		
	31.12.2010 TEUR	31.12.2009 TEUR
Barmittel und Guthaben bei Kreditinstituten	1.303	0

**E. Bestätigungsvermerk 2010**Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang und Kapitalflussrechnung - unter Einbeziehung der Buchführung der SeniVita Sozial gemeinnützige GmbH, Bayreuth, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2010 bis 31. Dezember 2010 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung des Jahresabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung und Jahresabschluss überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.

Bayreuth, den 11. Februar 2011

ROSENSCHON . STIEFLER . WAHA . Partnerschaft  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

Dr. Jürgen Rosenschon  
Wirtschaftsprüfer

**II.**

**Geprüfter Jahresabschluss**

**für das**

**Rumpfgeschäftsjahr**

**zum**

**31. Dezember 2009**

**der**

**SeniVita Sozial gGmbH, Bayreuth**



## A. Bilanz zum 31. Dezember 2009

Blatt 1

## SeniVita Sozial gmbH Betrieb von sozialen Einrichtungen, Bayreuth

AKTIVA			PASSIVA		
	Geschäftsjahr Euro	28.10.2009 Euro		Geschäftsjahr Euro	28.10.2009 Euro
A. Umlaufvermögen			A. Eigenkapital		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			I. Gezeichnetes Kapital	25.000,00	25.000,00
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	6.047.099,31		II. Kapitalrücklage	6.017.040,84	
			III. Jahresüberschuss	4.155,58	
			B. Verbindlichkeiten		
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	0,00	25.000,00	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	16,95	0,00
			-davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 16,95		
			2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	141,00	
			-davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 141,00		
			3. sonstige Verbindlichkeiten	<u>744,94</u>	902,89
			-davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 744,94		
	6.047.099,31	25.000,00		6.047.099,31	25.000,00

**B. Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 28. Oktober 2009 bis 31. Dezember 2009**

SeniVita Sozial gGmbH Betrieb von sozialen Einrichtungen, Bayreuth

	Euro
1. sonstige betriebliche Aufwendungen	676,05
2. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge -davon aus verbundenen Unternehmen Euro 4.831,63	4.831,63
3. <b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<u>4.155,58</u>
4. <b>Jahresüberschuss</b>	<u><u>4.155,58</u></u>

**C. Anhang für das Geschäftsjahr 28. Oktober 2009 bis zum 31. Dezember 2009**

**Allgemeine Angaben**

Der Jahresabschluss der SeniVita Sozial gGmbH wurde auf der Grundlage der Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuchs aufgestellt.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Nach den in § 267 HGB angegebenen Größenklassen ist die Gesellschaft eine kleine Kapitalgesellschaft.

**Angaben zur Bilanzierung und Bewertung einschließlich steuerrechtlicher Maßnahmen**

**Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze**

Der Jahresabschluss der SeniVita Sozial gGmbH wurde auf der Grundlage der Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuchs aufgestellt.

Ergänzend zu diesen Vorschriften waren die Regelungen des GmbH-Gesetzes zu beachten.

Forderungen wurden unter Berücksichtigung aller erkennbaren Risiken bewertet. Innerhalb der Forderungen sind Forderungen gegen Gesellschafter in Höhe von 3.765,63 EUR und gegen die WKV Baiersdorf in Höhe von EUR 1066,00.

Das Stammkapital ist mit dem Nennbetrag bewertet.

Die Kapitalrücklage in Höhe von EUR 6.017.040,84 sind zu verwendende Mittel aus Schwesterngesellschaften.

Verbindlichkeiten wurden zum Rückzahlungsbetrag angesetzt. Sofern die Tageswerte über den Rückzahlungsbeträgen lagen, wurden die Verbindlichkeiten zum höheren Tageswert angesetzt.

**Vorschlag zur Ergebnisverwendung**

Die Geschäftsführung schlägt in Übereinstimmung mit den Gesellschaftern die folgende Ergebnisverwendung vor:

Der Jahresüberschuss beträgt Euro 4.155,58

Auf neue Rechnung werden Euro 4.155,58 vorgetragen.

**Namen der Geschäftsführer**

Erster Geschäftsführer: Dr. Horst Wiesent, Parsifalstr. 31, 95445 Bayreuth  
Dipl. Verwaltungswirt (FH)

Es gilt die Befreiung von der Beschränkung des § 181 BGB.

**D. Bestätigungsvermerk 2009**

**BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS**

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung der SeniVita Sozial gemeinnützige GmbH für das Rumpfschäftsjahr vom 28. Oktober bis zum 31. Dezember 2009 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung und Jahresabschluss überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.

Regensburg, 25. August 2010  
ALEGRO GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dipl. - Kfm. Alexander Gross  
Wirtschaftsprüfer

**III.**

**Kapitalflussrechnung**

**für das**

**Geschäftsjahr 2009**

## A. Kapitalflussrechnung

**Kapitalflussrechnung nach DRS 2**  
**SeniVita Sozial gemeinnützige GmbH**

	2009 TEUR	EB- Werte TEUR
Periodenergebnis	4	0
<b>Jahres-Cashflow nach DVFA / SG</b>	<b>4</b>	<b>0</b>
Zunahme (-) / Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen sowie anderer Aktiva	-6.047	0
Abnahme (-) / Zunahme (+) der Verbindlichkeiten sowie anderer Passiva	1	0
<b>= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>-6.042</b>	<b>0</b>
<b>= Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Einzahlungen (+) aus Eigenkapitalzuführungen	6.017	25
<b>= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>6.017</b>	<b>25</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>	<b>-25</b>	<b>25</b>
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	25	0
<b>= Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>0</b>	<b>25</b>

Zusammensetzung des Finanzmittelfonds :

	31.12.2009 TEUR	EB- Werte TEUR
Barmittel und Guthaben bei Kreditinstituten	0	25
kurzfristig fällige Wertpapiere	0	0
kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0	0
	<b>0</b>	<b>25</b>

**B. Bescheinigung**

An die SeniVita Sozial gemeinnützige GmbH, Bayreuth

Wir haben die von der Gesellschaft aus dem Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 28. Oktober 2009 bis 31. Dezember 2009 abgeleitete Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 28. Oktober 2009 bis 31. Dezember 2009 geprüft. Die Kapitalflussrechnung ergänzt den auf Grundlage der deutschen handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellten und von der ALEGRO GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Regensburg, geprüften Jahresabschluss der SeniVita Sozial gemeinnützige GmbH, Bayreuth, für das Geschäftsjahr vom 28. Oktober 2009 bis 31. Dezember 2009.

Die Aufstellung der Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 28. Oktober 2009 bis 31. Dezember 2009 nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung ein Urteil darüber abzugeben, ob die Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 28. Oktober 2009 bis 31. Dezember 2009 ordnungsgemäß aus dem Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 28. Oktober 2009 bis 31. Dezember 2009 nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften abgeleitet wurde.

Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung des IDW Prüfungshinweises: Prüfung von zusätzlichen Abschlusselementen (IDW PH 9.960.2) so geplant und durchgeführt, dass wesentliche Fehler bei der Ableitung der Kapitalflussrechnung aus dem Jahresabschluss mit hinreichender Sicherheit erkannt werden.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse wurde die Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 28. Oktober 2009 bis 31. Dezember 2009 ordnungsgemäß aus dem Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 28. Oktober 2009 bis 31. Dezember 2009 nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften abgeleitet.

Bayreuth, den 18. Februar 2011

ROSENSCHON . STIEFLER . WAHA . Partnerschaft  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

Dr. Jürgen Rosenschon  
Wirtschaftsprüfer . Steuerberater . Rechtsanwalt

**IV.**

**Geprüfte Pro-Forma-Finanzinformationen**

**zum**

**31. Dezember 2010**

**der**

**SeniVita Sozial gGmbH,  
Bayreuth**



**A. Pro-Forma-Gewinn- und Verlustrechnung für 2010**

	Historische Finanzinformationen					Summenspalte			
	Konzern GuV	anteilige GuV	anteilige GuV	anteilige GuV	anteilige GuV			(=Summe)	
	Sozial gGmbH 01.01.- 31.12.2010 geprüft 1	St. Stephanus 01.01.- 31.12.2010 ungeprüft 2	St. Christoph. 01.01.- 31.12.2010 ungeprüft 3	St. Vitus 01.01.- 31.12.2010 ungeprüft 4	St. Benedikt 01.01.- 31.12.2010 ungeprüft 5	01.01.- 31.12.2010 6 (1-5)	Pro- Forma Erläuterung 7	Pro-Forma- Anpassungen 8	Pro-Forma GuV 01.01.- 31.12.2010 9 (6+8)
1. Erträge aus allgemeinen Pflegeleistungen gemäß PflegeVG		1.739.342,53	1.484.425,95	1.275.614,40	1.293.626,26	5.793.009,14			5.793.009,14
2. Erträge aus Unterkunft und Verpflegung		455.397,08	121.201,85	356.808,15		933.407,08			933.407,08
3. Erträge aus Zusatzleistungen und Transportleistungen nach PflegeVG		61.363,65		57.693,10		119.056,75			119.056,75
4. Erträge aus Leistungen, nicht PflegeVG		28.466,45		34.130,30		62.596,75			62.596,75
5. Erträge aus gesonderter Berechnung von Investitionskosten gegenüber Pflegebedürftigen		327.793,60	91.526,37	249.455,89	125.940,70	794.716,56			794.716,56
6. Sonstige betriebliche Erträge		58.930,04	35.912,07	43.321,88	37.680,29	175.844,28			175.844,28
7. Personalaufwand									
a) Löhne und Gehälter		-1.188.472,62	-970.827,54	-857.459,32	-625.736,99	-3.642.496,47	(1)	-27.480,00	-3.669.976,47
b) Sozialabgaben, AV und sonstige Aufwendungen		-255.389,72	-145.916,43	-154.196,63	-114.580,56	-670.083,34	(1)	27.480,00	-642.603,34
8. Materialaufwand									
a) Lebensmittel		-116.754,15	-1.889,73	-76.780,33	-50.687,74	-246.111,95			-246.111,95
b) Aufwendungen f. Zusatzleistg.					-2.542,26	-2.542,26			-2.542,26
c) Wasser/Energie/Brennstoffe		-67.262,16	-39.177,46	-57.630,18	-49.264,51	-213.334,31			-213.334,31
d) Wirtschafts- Verwaltungsbedarf		-102.803,82	-62.250,90	-67.216,84	-70.322,30	-302.593,86			-302.593,86
e) Mediz. u. therap. Bedarf		-51.380,16	-50.751,74	-57.308,87	-15.984,43	-175.425,20			-175.425,20

F-20

9.	Aufwendungen für zentrale Dienste	-237.061,48	-99.138,77	-292.674,58	-103.080,00	-731.954,83		-731.954,83
	Übertrag	0,00	652.169,24	363.113,67	453.756,97	425.048,46	1.894.088,34	1.894.088,34
	Übertrag	0,00	652.169,24	363.113,67	453.756,97	425.048,46	1.894.088,34	1.894.088,34
10.	Steuern, Abgaben, Versicherungen	-22.536,42	-10.679,23	-13.277,17	-6.313,45	-52.806,27		-52.806,27
11.	Mieten, Pacht, Leasing	-361.995,88	-95.910,84	-302.916,00	-57.355,74	-818.178,46		-818.178,46
12.	Erträge aus öffentlicher und nicht-öffentlicher Förderung von Investitionen					49.236,77	49.236,77	49.236,77
13.	Abschreibungen	-2.761,31	-34.873,38	-16.017,71	-18.220,86	-49.236,77	-121.110,03	-121.110,03
14.	Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung		-74.484,27	-10.042,27	-23.971,50	-28.084,27	-136.582,31	-136.582,31
15.	Sonstige ordentliche und außerord. Aufwendungen	-116.202,94	-4.054,31	-7.203,16	-4.341,93	-2.513,46	-134.315,80	-134.315,80
16.	Zinsen und ähnliche Erträge	354.064,14	1.943,39	714,35	5.642,62	1.540,74	363.905,24	363.905,24
17.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-902,47		-885,31	-134,40	-33.126,38	-35.048,56	-35.048,56
18.	Vergütungen auf Genussrechtkapital	-11.122,58					-11.122,58	-11.122,58
<b>19.</b>	<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>223.074,84</b>	<b>156.168,37</b>	<b>223.089,50</b>	<b>96.537,73</b>	<b>299.195,90</b>	<b>998.066,34</b>	<b>998.066,34</b>
20.	Außerordentliche Erträge	1.345.299,24					1.345.299,24 (2)	-1.345.299,24 0,00
<b>21.</b>	<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.568.374,08</b>	<b>156.168,37</b>	<b>223.089,50</b>	<b>96.537,73</b>	<b>299.195,90</b>	<b>2.343.365,58</b>	<b>-1.345.299,24 998.066,34</b>

## **B. Erläuterungen zu den Pro-Forma-Finanzinformationen**

### **Erläuterung der Pro-Forma-Finanzinformation**

Die SeniVita Sozial gemeinnützige GmbH wurde mit Gründungsurkunde vom 28. Oktober 2009 mit Sitz in Bayreuth, Deutschland, gegründet und am 7. Dezember 2009 in das Handelsregister des Amtsgerichts Bayreuth unter HRB 5045 eingetragen. Alleiniger Gesellschafter der SeniVita Sozial gemeinnützige GmbH ist die SeniVita Holding OHG mit dem Sitz in Bayreuth, eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichts Bayreuth.

Mit notarieller Urkunde vom 16. Dezember 2010 wurden vier Gesellschaften auf die SeniVita Sozial gemeinnützige GmbH verschmolzen. In dem Verschmelzungsvertrag haben die vier übertragenden GmbHs, namentlich die SeniVita Luisenhof St. Benedikt gemeinnützige GmbH, die SeniVita Kinderarche St. Christophorus gemeinnützige GmbH, die SeniVita Seniorenhaus St. Stephanus gemeinnützige GmbH und die SeniVita Seniorenhaus St. Vitus gemeinnützige GmbH ihr Vermögen als Ganzes mit allen Rechten und Verbindlichkeiten unter Ausschluss der Liquidation auf die SeniVita Sozial gemeinnützige GmbH als übernehmende GmbH übertragen. Das Stammkapital der übernehmenden Gesellschaft betrug vor der Verschmelzung EUR 25.000. Das der übertragenden Gesellschaft betrug in einem Fall EUR 30.000 und im Übrigen jeweils EUR 25.000. Alleiniger Gesellschafter der übertragenden GmbHs war die SeniVita Holding OHG. Im Rahmen der Verschmelzung wurde das Stammkapital der SeniVita Sozial gemeinnützige GmbH auf EUR 125.000 erhöht. Die neuen Stammeinlagen sind für die Zeit ab dem 31. Dezember 2010 gewinnberechtigt.

Anlässlich der Verschmelzung der oben genannten Gesellschaften übernahm die SeniVita Sozial gemeinnützige GmbH auch die Betriebe der übertragenden Gesellschaften. Sie betreibt damit nunmehr die SeniVita Seniorenhäuser St. Vitus in Hirschaid und St. Stephanus in Eltmann als Einrichtungen der stationären Altenpflege mit insgesamt 155 Betten, sowie mit der SeniVita Kinderarche St. Christophorus in Hirschaid eine stationäre Pflegeeinrichtung für schwerstpflegebedürftige Kinder und Jugendliche mit insgesamt 17 Plätzen. Im Bereich der Behindertenhilfe betreibt sie die Einrichtung Luisenhof St. Benedikt in Marktredwitz, welche auf die Betreuung von Menschen mit dem sogenannten Prader-Willi-Syndrom spezialisiert ist und insgesamt 30 Plätze für diese vorhält.

Die Verschmelzung der vier Schwestergesellschaften auf die SeniVita Sozial gemeinnützige GmbH führt zu erheblichen Veränderungen der Aktiva, Passiva, Aufwendungen und Erträgen der SeniVita Sozial gemeinnützige GmbH. Aus diesem Grund veröffentlicht sie Pro-Forma-Finanzinformationen. Diese bestehen aus einer Pro-Forma- Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2010 sowie aus dazugehörigen Pro-Forma-Erläuterungen.

Zweck der vorliegenden Pro-Forma-Finanzinformationen ist es, darzustellen, welche wesentlichen Auswirkungen die Verschmelzung auf die Ertragslage der SeniVita Sozial gemeinnützige GmbH gehabt hätte, wenn sie bereits vor dem oben genannten Berichtszeitraum stattgefunden hätte.

Die Pro-Forma-Finanzinformationen dienen ausschließlich zu Anschauungszwecken. Sie stellen eine hypothetische Situation dar, die im Wesentlichen unterstellt, dass sich in den in die Pro-Forma-Finanzinformationen einbezogenen Unternehmen im neu geschaffenen Verbund die gleichen Geschäftsvorfälle ereignet hätten, die sich ohne den Verbund tatsächlich ereignet haben. Folglich spiegeln die Pro-Forma-Finanzinformationen nicht die tatsächliche Ertragslage der SeniVita Sozial gemeinnützige GmbH wider. Es ist nicht beabsichtigt, dass die Pro-Forma-Finanzinformationen die Ertragslage zu einem zukünftigen Zeitpunkt prognostizieren. Die Pro-Forma-Finanzinformationen sind nur in Verbindung mit den Einzelabschlüssen der verschmolzenen Gesellschaften aussagekräftig.

Die Pro-Forma-Finanzinformationen werden so dargestellt, als ob die durch die Verschmelzung geschaffene Gesellschaft schon ab dem 01. Januar 2010 bestanden hätte.

Pro-Forma-Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum 01. Januar 2010 bis 31. Dezember 2010:

- ungeprüfte Gewinn- und Verlustrechnung der SeniVita Luisenhof St. Benedikt gemeinnützige GmbH, Marktredwitz, der SeniVita Kinderarche St. Christophorus gemeinnützige GmbH, Hirschaid, der SeniVita Seniorenhaus St. Stephanus gemeinnützige GmbH, Eltmann und der SeniVita Seniorenhaus St. Vitus gemeinnützige GmbH, Hirschaid

- geprüfte Gewinn- und Verlustrechnung der SeniVita Sozial gemeinnützige GmbH, Bayreuth (nach HGB)

Die in den Pro-Forma-Finanzinformationen angewandten Rechnungslegungsmethoden entsprechen jenen, die die SeniVita Sozial gemeinnützige GmbH im letzten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2009 angewendet, so dass keine Anpassungen erforderlich waren.

**Erläuterungen zu den Pro-Forma-Anpassungen in der Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2010**

(1) Personalaufwand EUR 27.480,00

Durch die fiktive Vorverlegung der Verschmelzung waren die Personalkosten mit einbezogenen Unternehmen (SeniVita Seniorenhaus St. Vitus gGmbH und SeniVita Kinderarche St. Chirstophorus) im Rahmen der Aufwands- und Ertragskonsolidierung gemäß § 305 HGB in der Pro-Forma-Gewinn- und Verlustrechnung vom 01. Januar bis 31. Dezember 2010 anzupassen.

(2) Außerordentlicher Ertrag EUR 1.345.299,24

Der außerordentliche Ertrag beinhaltet den Verschmelzungsgewinn, der aus der Verschmelzung der vier gemeinnützigen GmbHs auf die SeniVita Sozial gemeinnützige GmbH resultiert. Zur Abbildung des operativen Ergebnisses wurde der Ertrag in voller Höhe eliminiert.

### **C. Bescheinigung**

Wir haben die Pro-Forma-Anpassungen, die in den Pro-Forma-Erläuterungen beschrieben sind und deren Zusammenhang mit der Pro-Forma-Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2010 bis zum 31. Dezember 2010 der SeniVita Sozial gemeinnützige GmbH, Bayreuth einer prüferischen Durchsicht unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze für die prüferische Durchsicht von Pro-Forma-Angaben (IDW PH 9.900.1) unterzogen. Die Pro-Forma-Anpassungen basieren auf den Annahmen der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Diese Annahmen sind in den Pro-Forma-Erläuterungen beschrieben.

Der Zweck der Pro-Forma-Angaben ist es darzustellen, welche wesentlichen Konsequenzen die Unternehmenstransaktion für den historischen Abschluss gehabt hätte, wenn das Unternehmen schon seit dem 1. Januar 2010 in der gegenwärtigen Form bestanden hätte. Da Pro-Forma-Angaben eine hypothetische Situation beschreiben, vermitteln sie nicht in allen Einzelheiten die Darstellung, die sich ergeben hätte, wenn die zu berücksichtigenden Ereignisse tatsächlich zu dem genannten Zeitpunkt stattgefunden hätten. In den Pro-Forma-Erläuterungen wird darauf hingewiesen, dass die Pro-Forma-Angaben nur in Verbindung mit den jeweiligen Abschlüssen zu lesen sind.

Die beschriebenen Tätigkeiten stellen keine Abschlussprüfung gemäß den deutschen Prüfungsgrundsätzen dar. Demnach führen sie auch nicht notwendigerweise zur Aufdeckung wesentlicher Aspekte im Zusammenhang mit den folgenden Aussagen. Folglich machen wir keine Aussagen darüber, ob die von uns durchgeführten Tätigkeiten für Ihre Zwecke ausreichend sind.

Unbeschadet dessen sind uns auf der Grundlage der vorgenannten Tätigkeiten keine Sachverhalte bekannt geworden, die uns zu der Annahme veranlassen, dass

- die den Pro-Forma-Angaben zugrunde liegenden Annahmen den wesentlichen Konsequenzen der Unternehmenstransaktionen für die Abschlüsse nicht angemessen Rechnung tragen,
- die Pro-Forma-Angaben nicht sachgerecht unter Berücksichtigung der Annahmen abgeleitet wurden,
- die Pro-Forma-Anpassungen nicht zutreffend in der Pro-Forma-Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2010 bis zum 31. Dezember 2010 abgebildet wurden,
- die Pro-Forma-Anpassungen nicht umfassend und verständlich in den Pro-Forma-Erläuterungen dargestellt wurden.

Bayreuth, den 18. Februar 2011

ROSENSCHON . STIEFLER . WAHA . Partnerschaft  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

Dr. Jürgen Rosenschon  
Wirtschaftsprüfer . Steuerberater . Rechtsanwalt

## **GESCHÄFTSGANG UND AUSSICHTEN**

Für das laufende Geschäftsjahr 2011 der Emittentin, der SeniVita Sozial gemeinnützige GmbH, wird mit einer positiven Entwicklung der Umsatz- und Ertragslage gerechnet. Der Grund für diese Annahme liegt in der Ausweitung der bestehenden Geschäftsfelder und der Ausweitung des bereits bestehenden Personalkonzepts.

Im Geschäftsjahr 2011 plant die Emittentin, vier bestehende Immobilien, die von ihr betrieben werden, zu kaufen. Zusätzlich soll eine Einrichtung neu gebaut werden. Bei den von ihr schon betriebenen Einrichtungen handelt es sich um das Seniorenhaus St. Vitus in Hirschaid und das Seniorenhaus St. Stephanus in Eltmann. Die Emittentin plant, diese Immobilien zu kaufen.

Weiterhin plant die Emittentin, die bereits von ihr betriebene Kinderkrankenpflegeeinrichtung St. Christopherus zu erwerben.

Mit Kaufvertrag vom 10. November 2010 wurde die bereits von der Emittentin betriebene Behindertenpflegeeinrichtung St. Benedikt mit einer Größe von 19.896 qm gekauft. Diese bereits bestehende Einrichtung soll durch einen Erweiterungsbau vergrößert werden und dadurch 30 zusätzliche Pflegebetten erhalten.

Mit Kaufvertrag vom 11. März 2011 wurde eine Immobilie in Hummeltal mit einer Größe von 4.852 qm gekauft. Auf dieser Immobilie soll eine Pflegeeinrichtung gebaut werden.

Sonstige wesentliche Trends seit dem 1. Januar 2011 in Bezug auf Umsatz und Produktion und Vorräte sowie Kosten und Ausgabepreise der SeniVita Sozial gemeinnützige GmbH existieren nicht. Wesentliche Änderungen in der Finanzlage oder Handelsposition der SeniVita-Gruppe seit dem 1. Januar 2011 gab es nicht.

Sonstige Trends, Unsicherheiten, Nachfrage, Verpflichtungen oder Vorfälle, die voraussichtlich die Aussichten der Emittentin zumindest im laufenden Geschäftsjahr wesentlich beeinflussen dürften, sind über die in diesem Abschnitt Geschäftsgang und Aussichten dargestellten Umstände hinaus nicht bekannt. Es hat keine wesentlichen nachteiligen Veränderungen in den Aussichten der Emittentin seit dem Stichtag des letzten geprüften Jahresabschlusses gegeben.

Bayreuth, den 3. Mai 2011

**SeniVita Sozial gemeinnützige GmbH**

*Horst Wiesent*

Horst Wiesent