

Wertpapierprospekt

**für das öffentliche Angebot von 25.000 auf den Inhaber lautenden Ge-
nuss Scheinen mit einem maximalen Gesamtnennbetrag von
EUR 25.000.000,00**

der

**SeniVita Sozial gemeinnützige GmbH
Bayreuth**

International Securities Identification Number: DE000A1XFUZ2

Wertpapier-Kenn-Nummer: A1XFUZ

29. April 2014

INHALTSVERZEICHNIS

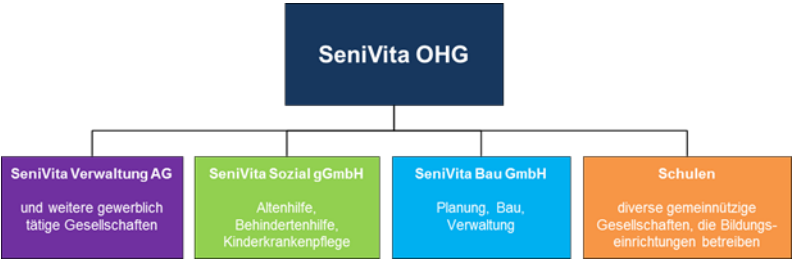
I.	ZUSAMMENFASSUNG DES PROSPEKTS	4
II.	RISIKOFAKTOREN	19
1.	Risiken in Bezug auf die Emittentin	19
2.	Marktbezogene Risiken	28
3.	Risiken in Bezug auf die Genussscheine	32
III.	ALLGEMEINE INFORMATIONEN	36
1.	Verantwortlichkeit für den Inhalt des Prospekts	36
2.	Zukunftsgerichtete Aussagen	36
3.	Hinweis zu Quellen der Marktangaben sowie zu Fachbegriffen	37
4.	Abschlussprüfer	38
5.	Hinweis zu Finanz- und Zahlenangaben	38
6.	Einsehbare Dokumente	38
IV.	DIE GENUSSSCHEINE UND DAS ANGEBOT	39
1.	Gegenstand des Angebots	39
2.	Rendite.....	41
3.	Besicherung und Rang	42
4.	Rating.....	42
5.	Informationen zum Angebot	42
6.	Zuteilung	45
7.	Einbeziehung in den Börsenhandel; Zahlstelle	45
8.	Verkaufsbeschränkungen	46
9.	ISIN, WKN	46
10.	Emissionsvertrag / Vertriebsprovision	47
11.	Interessen von Seiten natürlicher und juristischer Personen, die an der Emission / dem Angebot beteiligt sind.....	47
12.	Gründe für das Angebot und Verwendung des Emissionserlöses	47
V.	GENUSSSCHEINBEDINGUNGEN	49
VI.	ALLGEMEINE INFORMATIONEN ÜBER DIE EMITTENTIN	61
1.	Sitz, Geschäftsjahr, Dauer, Gegenstand, Gründung	61
2.	Historische Entwicklung der heutigen Emittentin	61
3.	Konzernstruktur	62
4.	Angaben über das Kapital der Emittentin	63

5.	Organe der Emittentin.....	63
6.	Corporate Governance	66
7.	Hauptgesellschafter	66
8.	Steuerliche Verhältnisse	66
VII.	GESCHÄFTSTÄTIGKEIT DER EMITTENTIN.....	67
1.	Wichtigste Märkte	67
2.	Die SeniVita-Gruppe.....	69
3.	Haupttätigkeitsbereiche der Emittentin.....	70
4.	Wettbewerbsstärken der Emittentin.....	77
5.	Wesentliche Verträge der Emittentin	81
6.	Investitionen.....	84
7.	Rechtsstreitigkeiten / Verfahren vor Verwaltungsbehörden	84
8.	Regulatorische Rahmenbedingungen	85
VIII.	AUSGEWÄHLTE FINANZIELLE INFORMATIONEN DER EMITTENTIN	89
IX.	GRUNDLAGEN DER BESTEUERUNG IN DER BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND ...	92
1.	Allgemeiner Hinweis	92
2.	Ertragsteuern	92
3.	Erbschaft- und Schenkungsteuer	94
4.	Sonstige Steuern	95
	GLOSSAR.....	96
	FINANZTEIL.....	F-1
	GESCHÄFTSGANG UND AUSSICHTEN	G-1
	UNTERSCHRIFTENSEITE	U-1

I. ZUSAMMENFASSUNG DES PROSPEKTS

Die Zusammenfassung setzt sich aus einzelnen Offenlegungspflichten zusammen, die „Elemente“ genannt werden. Diese Elemente sind durchnummeriert und in Abschnitte A - E eingeteilt (A.1 - E.7). Diese Zusammenfassung enthält alle Elemente, die in einer Zusammenfassung für diesen Typ von Wertpapier und Emittent erforderlich sind. Da einige Elemente nicht genannt werden müssen, können Lücken in der Nummerierung auftreten. Es kann sein, dass trotz der Tatsache, dass ein Element für diesen Typ von Wertpapier und Emittent erforderlich ist, keine relevante Information in Bezug auf dieses Element genannt werden kann. In diesem Fall erfolgt eine kurze Beschreibung des Elements mit der Angabe „entfällt“.

Abschnitt A Einleitung und Warnhinweise		
A.1	Einleitung und Warnhinweise	<p>Die folgende Zusammenfassung sollte als Prospekt einleitung verstanden werden.</p> <p>Der Anleger sollte sich bei jeder Entscheidung zur Anlage in die betreffenden Wertpapiere zu investieren, auf den gesamten Prospekt stützen.</p> <p>Für den Fall, dass vor einem Gericht Ansprüche auf Grund 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 Prospekts vor Prozessbeginn zu tragen haben.</p> <p>Diejenigen Personen, die die Verantwortung für die Zusammenfassung einschließlich der Übersetzung hiervon übernommen haben oder von denen der Erlass ausgeht, können haftbar gemacht werden, jedoch nur für den Fall, dass die Zusammenfassung irreführend, unrichtig oder widersprüchlich ist, wenn sie zusammen mit den anderen Teilen des Prospekts gelesen wird, oder sie, wenn sie zusammen mit den anderen Teilen des Prospekts gelesen wird, nicht alle erforderlichen Schlüsselinformationen vermittelt.</p>
A.2	Zustimmung zur Verwendung des Prospekts durch Finanzintermediäre	<p>Die Emittentin hat für die Dauer der Gültigkeit dieses Prospekt ihre Zustimmung erteilt, dass der Prospekt von Finanzintermediären, denen sie dies im Einzelfall zukünftig ausdrücklich gestattet, zur endgültigen Platzierung in Deutschland verwendet werden darf. Der ICF Kursmakler AG, Kaiserstrasse 1, 60311 Frankfurt am Main wurde dies bereits gestattet. Auch hinsichtlich dieser endgültigen Platzierung durch die vorgenannten Finanzintermediäre übernimmt die Emittentin die Haftung für den Inhalt des Prospekts. Sollte die Emittentin weiteren Finanzintermediären die Zustimmung zur Verwendung des Prospektes erteilen oder etwaige neue Informationen zu Finanzintermediären vorliegen, die zum Zeitpunkt der Billigung unbekannt waren,</p>

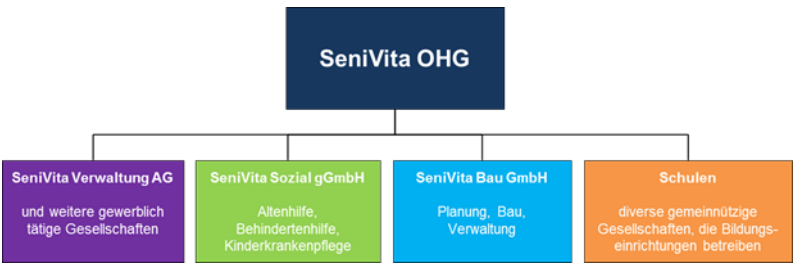
		wird sie dies unverzüglich auf der Internetseite (www.senivita.de) bekannt machen. Für den Fall, dass ein Finanzintermediär ein Angebot macht, unterrichtet dieser Finanzintermediär die Anleger zum Zeitpunkt der Angebotsvorlage über die Angebotsbedingungen.
Abschnitt B Die Emittentin		
B.1	Juristische und kommerzielle Bezeichnung der Emittentin	Die juristische Bezeichnung der Emittentin ist „ SeniVita Sozial gemeinnützige GmbH “. Die Emittentin (nachfolgend „ SeniVita Sozial gGmbH “ oder „ SeniVita “) tritt unter der Geschäftsbezeichnung „ SeniVita “ am Markt auf. Weitere kommerzielle Namen werden nicht verwendet.
B.2	Sitz und Rechtsform, das für die Emittentin geltende Recht und Land der Gründung	Die Emittentin ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach deutschem Recht, die in Bayreuth, Deutschland gegründet wurde. Sitz der Gesellschaft ist Bayreuth.
B.4b	Bekannte Trends, die sich auf die Emittentin und die Branchen, in denen sie tätig ist, auswirken	Entfällt, keine solchen Trends bekannt.
B.5	Gruppenstruktur	<div style="text-align: center;">  <pre> graph TD SV_OHG[SeniVita OHG] --- SV_Verwaltung[SeniVita Verwaltung AG und weitere gewerblich tätige Gesellschaften] SV_OHG --- SV_Sozial[SeniVita Sozial gGmbH Altenhilfe, Behindertenhilfe, Kinderkrankenpflege] SV_OHG --- SV_Bau[SeniVita Bau GmbH Planung, Bau, Verwaltung] SV_OHG --- Schulen[Schulen diverse gemeinnützige Gesellschaften, die Bildungs- einrichtungen betreiben] </pre> </div> <p>Alleinige Gesellschafterin der SeniVita Sozial gGmbH ist die SeniVita OHG.</p>
B.9	Gewinnprognosen oder -schätzungen	Dieses Element entfällt, weil keine Gewinnprognosen oder -schätzungen vorliegen.
B.10	Beschränkungen im Bestätigungsvermerk	Dieses Element entfällt, weil keine Beschränkungen in den Bestätigungsvermerken in den historischen Finanzinformationen bestehen.

B.12	Ausgewählte wesentliche historische Finanzinformationen	<p>Die nachfolgenden ausgewählten Finanzdaten wurden im Einklang mit dem deutschen HGB erstellt. Um die Geschäfte, die Finanzlage und die Geschäftsergebnisse im Hinblick auf das operative Geschäft der SeniVita Sozial gGmbH darzustellen, werden nachfolgend ausgewählte Finanzdaten abgebildet, welche den Jahresabschlüssen der SeniVita Sozial gGmbH zum 31. Dezember 2013 und zum 31. Dezember 2012 entstammen. Die nachstehenden Unternehmens- und Finanzdaten sind im Zusammenhang mit den im Finanzteil abgedruckten vorgenannten Abschlüssen zu lesen.</p> <p>Die Zahlen wurden kaufmännisch gerundet und addieren sich daher eventuell nicht zu den angegebenen Summen auf.</p>
-------------	--	---

Ausgewählte Posten Gewinn- und Verlustrechnung in TEUR	1. Januar - 31. Dezember 2013	1. Januar - 31. Dezember 2012
Erträge aus allgemeinen Pflegeleistungen gemäß Pflege VG	16.433	16.041
Erträge aus Unterkunft und Verpflegung	4.696	4.506
Erträge aus Zusatzleistungen nach Pflege VG	2.701	2.414
Erträge aus gesonderter Berechnung von Investitionskosten gegenüber Pflegebedürftigen	3.184	3.106
Personalaufwand	17.039	15.189
Mieten, Pachten, Leasing	2.424	2.594
Vergütungen für Anleihe und Genussrechte	1.800	1.311
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-804	997
Jahresüberschuss	1.243	1.000

Ausgewählte Posten der Bilanz in TEUR		31. Dezember 2013	31. Dezember 2012
Sachanlagen		46.168	25.944
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		3.150	16.887
Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		4.218	5.329
Eigenkapital		21.903	17.631
Rückstellungen		868	812
Verbindlichkeiten		31.768	30.554
Bilanzsumme		54.686	49.152
Ausgewählte Posten der Kapitalflussrechnung in TEUR		1. Januar - 31. Dezember 2013	1. Januar - 31. Dezember 2012
Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit		15.567	-3.277
Cash Flow aus Investitionstätigkeit		-21.359	-5.696
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit		4.681	12.504
Zahlungswirksame Veränderungen der liquiden Mittel		4.218	5.329
	Keine wesentliche Verschlechterung der Aussichten der Emittentin	Die Aussichten der Emittentin haben sich seit dem Datum des letzten veröffentlichten geprüften Abschlusses vom 31. Dezember 2013 nicht wesentlich verschlechtert.	
	Wesentliche Veränderungen der Finanzlage oder Handelsposition der Emittentin	Es nicht zu erheblichen Veränderungen der Finanzlage und des Betriebsergebnisses der Emittentin nach dem von den wesentlichen historischen Finanzinformationen abgedeckten Zeitraum gekommen..	

<p>B.13</p>	<p>Jüngste Ereignisse der Geschäftstätigkeit der Emittentin, die für die Bewertung ihrer Zahlungsfähigkeit in hohem Maße relevant sind</p>	<p>Dieses Element entfällt, es gibt keine solchen Ereignisse.</p>
<p>B.14</p>	<p>Abhängigkeit der Emittentin von anderen Unternehmen der Gruppe</p>	<p>(Vergleiche auch Punkt B.5.)</p> <p>Die SeniVita Sozial gGmbH verfügt nur 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 der Emittentin und ihren anderen Tochtergesellschaften die „SeniVita-Gruppe“ genannt) auf Grundlage eines Geschäftsbesorgungsvertrages durch andere Gesellschaften der SeniVita-Gruppe durchgeführt. Die Emittentin lässt auch zahlreiche weitere Tätigkeiten durch Gesellschaften der SeniVita-Gruppe durchführen, etwa die Bauplanung und -betreuung und die Ausbildung weiteren Fachpersonals. Die Emittentin ist insoweit von den anderen Gesellschaften der SeniVita-Gruppe abhängig.</p>
<p>B.15</p>	<p>Haupttätigkeit der Emittentin</p>	<p>Die Emittentin agiert mit ihrem Geschäftsmodell im Wachstumsmarkt der Vollversorgung pflegebedürftiger Menschen mit der stationären Altenpflege und mit dem Nachfolgeprodukt „AltenPflege 5.0“ (die Kombination aus seniorengerechtem Wohnen plus ambulante Pflege plus Tagespflege) sowie in spezialisierten Nischenmärkten.</p> <p>Die Emittentin betreibt vier stationäre Altenpflegeeinrichtungen, sechs AltenPflege 5.0-Einrichtungen (seniorengerechtes Wohnen + ambulante Pflege +Tagespflege), zwei Altenpflege-Mischeinrichtungen (stationäre Pflege / AltenPflege 5.0), eine stationäre Kinderkrankenpflegeeinrichtung und zwei Behindertenheime. Die SeniVita Sozial gGmbH hat in Kooperation mit der Unternehmensgruppe ACASA, die dem (mittelbaren) Mehrheitsgesellschafter der Emittentin (Herrn Dr. phil. Horst Wiesent) gehört, die stationäre Pflege weiterentwickelt und Pflegeeinrichtungen der neuesten und fünften Generation geschaffen. Seit dem Jahr 2014 setzt die SeniVita Sozial gGmbH beim Neubau ausschließlich auf das Pflege- und Wohnkonzept „AltenPflege 5.0“, so seit März 2014 im Seniorenpark Sandler in Gefrees und ab voraussichtlich September 2014 im Seniorenhaus in Emmering. Da das neue Konzept auf dem Zusammenspiel zwischen ambulanter und teilstationärer Pflege basiert, ist neben der Schaffung von Tagespflegeabtei-</p>

		<p>lungen in den AltenPflege 5.0-Einrichtungen auch die Gründung von ambulanten Pflegediensten notwendig. Zurzeit bestehen sieben ambulante Pflegedienste der SeniVita Sozial gGmbH. Noch im Jahr 2014 soll die Betriebsaufnahme eines weiteren Pflegedienstes erfolgen. Diese Pflegedienste versorgen neben den Mietern in den eigenen AltenPflege 5.0-Einrichtungen auch externe Pflegebedürftige.</p> <p>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.</p> <p>Im Bereich Behindertenhilfe betreibt die Emittentin zwei Einrichtungen. Der Luisenhof St. Benedikt in Marktrechwitz wurde im Jahr 2006 eröffnet und bietet nach der Erweiterung im Jahr 2011 41 Plätze für Erwachsene und sieben Plätze für Jugendliche. Der Flößerhof St. Nepomuk in Marktrodach nahm den Betrieb im September 2013 auf und bietet 45 Erwachsenenplätze. Die Immobilie wurde 2012 erworben. 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.</p> <p>Die SeniVita Sozial gGmbH ist im Kern eine Betreibergesellschaft, der aber die Immobilien von sieben ihrer betriebenen Einrichtungen auch gehören.</p>
<p>B.16</p>	<p>Beteiligungen oder Beherrschungsverhältnisse an der Emittentin</p>	 <pre> graph TD SV_OHG[SeniVita OHG] --- SVV[SeniVita Verwaltung AG und weitere gewerblich tätige Gesellschaften] SV_OHG --- SVS[SeniVita Sozial gGmbH Altenhilfe, Behindertenhilfe, Kinderkrankenpflege] SV_OHG --- SVB[SeniVita Bau GmbH Planung, Bau, Verwaltung] SV_OHG --- S[Schulen diverse gemeinnützige Gesellschaften, die Bildungs- einrichtungen betreiben] </pre> <p>Alleinige Gesellschafterin der SeniVita Sozial gGmbH ist die SeniVita OHG.</p>
<p>B.17</p>	<p>Rating</p>	<p>Die Emittentin wurde am 23. April 2014 von der Creditreform Rating AG mit dem Unternehmensrating „BB+“ bewertet.</p>
<p>Abschnitt C Die Wertpapiere</p>		
<p>C.1</p>	<p>Art und Gattung der angebotenen und/oder zum Handel zuzulas-</p>	<p>Bei den Wertpapieren handelt es sich um verbrieft Genussscheine (nachfolgend auch die „Genussscheine“).</p>

	senden Wertpapiere, Wertpapierkennung	ISIN: DE000A1XFUZ2 WKN: A1XFUZ
C.2	Währung	EUR
C.5	Beschränkungen für die freie Übertragbarkeit	Dieses Element entfällt, da die Genussscheine frei übertragbar sind.
C.8	Mit den Wertpapieren verbundene Rechte, Rangordnung und Beschränkungen dieser Rechte, Sonderkündigungsrechte, Negativverpflichtung und Mehrheitsbeschlüsse	Die nachfolgende Übersicht stellt die mit den Genussscheinen der SeniVita Sozial gGmbH, Bayreuth, verbundenen Rechte dar.
	Rechte	Die Genussscheine verbrieft das Recht auf Zahlung von Zinsen sowie Rückzahlung des Nominalbetrags, beinhalten allerdings eine Verlustbeteiligung. Die Genussscheine gewähren keine Teilhabe-, Mitwirkungs- oder Stimmrechte in der Gesellschafterversammlung der Emittentin.
	Schutzrechte für die Genussschein gläubiger (Covenants):	Die Genussscheinbedingungen enthalten folgende Regelungen über Schutzrechte der Genussschein gläubiger: Sonderkündigungsrecht im Falle der freiwilligen Aufgabe der Gemeinnützigkeit, sowie im Falle der Begebung bestimmter weiterer Kapitalmarktverbindlichkeiten.
	Rangordnung	Die Genussscheine begründen nachrangige und nicht besicherte Verbindlichkeiten der Emittentin.
	Beschränkungen der Rechte	Die Genussscheine nehmen am Verlust teil. Das kann dazu führen, dass Zinsen und / oder Rückzahlungen ganz oder teilweise nicht geleistet werden. Zudem steht die Zahlung der Grundverzinsung und der gewinnabhängigen Verzinsung unter dem Vorbehalt ausreichender Liquidität und der Maßgabe, dass durch die Auszahlung kein Insolvenzeröffnungsgrund herbeigeführt wird. Die Genussscheinbedingungen enthalten Regelungen gemäß dem Gesetz über Schuldverschreibungen aus Gesamtemissionen von 2009 (Schuldverschreibungsgesetz), wonach ein Mehrheitsbeschluss einer Versammlung der Genussschein gläubiger für alle Genussschein gläubiger bindend sein kann. Ein solcher Beschluss kann die Rechte der Genussschein gläubiger

		beschränken oder ganz oder teilweise aufheben.
C.11	Zulassung zum Handel	Diese Angabe entfällt. Eine Beantragung der Zulassung der Genussscheine zum Handel an einem regulierten Markt oder einem gleichwertigen Markt im In- und Ausland ist nicht geplant.
C.15	Beschreibung, wie der Wert der Anlage durch den Wert des Basisinstrumente / der Basisinstrumente beeinflusst wird, es sei denn, die Wertpapiere haben eine Mindeststückelung von EUR 100.000,00	<p>Der Wert der Genussscheine wird durch die Gewinn- und Verlustsituation der Emittentin, konkret die Höhe der Jahresüberschüsse bzw. Jahresfehlbeträge gemäß den künftigen Jahresabschlüssen der Emittentin und die vorhandene Liquidität, beeinflusst.</p> <p>Die Grundverzinsung wird gewährt, soweit durch die Grundverzinsung für sämtliche von der SeniVita Sozial gGmbH - auch künftig - begebenen Genussscheine nicht ein Jahresfehlbetrag entsteht oder sich erhöhen würde.</p> <p>Reicht der Jahresüberschuss zur Zahlung von Grundverzinsung und/oder gewinnabhängiger Vergütung nicht oder nicht vollständig aus oder muss er ganz oder teilweise zur Wiederauffüllung des Genussscheinkapitals verwendet werden und kann auch nicht gesetzlich zulässig eine Gewinn- oder Kapitalrücklage der Gesellschaft zur Verhinderung des Jahresfehlbetrags aufgelöst werden, so vermindert sich der auf die jeweiligen Genussscheine entfallende Ausschüttungsbetrag in dem Umfang, in dem ein Jahresfehlbetrag entstehen würde.</p> <p>Reicht der Jahresüberschuss zur Zahlung von Grundverzinsung und/oder gewinnabhängiger Vergütung nicht oder nicht vollständig aus oder muss er ganz oder teilweise zur Wiederauffüllung des Genussscheinkapitals verwendet werden und kann auch nicht gesetzlich zulässig eine Gewinn- oder Kapitalrücklage der Gesellschaft zur Verhinderung des Jahresfehlbetrags aufgelöst werden, so vermindert sich der auf die jeweiligen Genussscheine entfallende Ausschüttungsbetrag in dem Umfang, in dem ein Jahresfehlbetrag entstehen würde.</p> <p>Die variable Vergütung wird gewährt, soweit nach Abzug des Betrages für die Grundverzinsung und aller Nachzahlungsansprüche im Zusammenhang mit der Grundverzinsung sämtlicher von der SeniVita Sozial gGmbH begebenen Genussscheine ein Jahresüberschuss verbleibt. Die variable, gewinnabhängige Vergütung wird gewährt, soweit nach Abzug des Betrages für die Grundverzinsung und aller Nachzahlungsansprüche im Zusammenhang mit der Grundverzinsung sämtlicher von der SeniVita Sozial gGmbH begebenen Genussscheine ein Jahresüberschuss verbleibt. Reicht dieser Betrag nicht vollständig zur Begleichung der variablen Vergütung aus, so vermindert sich der auf die jeweiligen Genussscheine entfallende, variable gewinnabhängige Ausschüttungsbetrag entsprechend. Einen Nachzahlungsanspruch in den Folgejahren gibt es für die variable Vergütung nicht.</p> <p>Soweit zur Begleichung der Grundverzinsung oder der variablen Vergütung</p>

		<p>eine Auflösung von Rücklagen erforderlich ist beziehungsweise wäre, erfolgt eine Bezahlung der variablen Vergütung nicht.</p> <p>Die Rückzahlung des Genussscheinkapitals steht unter dem Vorbehalt ausreichender Liquidität.</p>
C.16	Verfalltag oder Fälligkeitstermin der derivativen Wertpapiere, Ausübungstermin oder letzter Referenztermin.	<p>Es gibt keinen Verfalltag, Ausübungstermin oder Referenztermin. Die Laufzeit der Genussscheine ist grundsätzlich unbegrenzt. Die Mindestvertragslaufzeit beträgt 60 volle Monate. Die Kündigungsfrist für die Genussschein gläubiger beträgt 24 Monate. Die Kündigungsfrist für die Emittentin beträgt 48 Monate. Am Bankarbeitstag nach Ablauf der Kündigungsfrist sind die Genussscheine fällig.</p>
C.17	Beschreibung des Abrechnungsverfahrens für die derivativen Wertpapiere	<p>Reicht der Jahresüberschuss zur Zahlung von Grundverzinsung und/oder gewinnabhängiger Vergütung nicht oder nicht vollständig aus oder muss er ganz oder teilweise zur Wiederauffüllung des Genussscheinkapitals verwendet werden und kann auch nicht gesetzlich zulässig eine Gewinn- oder Kapitalrücklage der Gesellschaft zur Verhinderung des Jahresfehlbetrags aufgelöst werden, so vermindert sich der auf die jeweiligen Genussscheine entfallende Ausschüttungsbetrag in dem Umfang, in dem ein Jahresfehlbetrag entstehen würde.</p>
C.18	Beschreibung der Ertragsmodalitäten bei derivativen Wertpapieren	<p>Die Grundverzinsung beträgt 7 % p.a. des Nennbetrages der Genussscheine. Darüber hinaus beträgt die gewinnabhängige Vergütung 1 % p.a. des Nennbetrages der Genussscheine. Die variable, gewinnabhängige Vergütung wird gewährt, soweit nach Abzug des Betrages für die Grundverzinsung alle Nachzahlungsansprüche im Zusammenhang mit der Grundverzinsung sämtlicher von der Emittentin begebenen Genussscheine ein Jahresüberschuss verbleibt. Reicht der Jahresüberschuss zur Zahlung von Grundverzinsung und/oder gewinnabhängiger Vergütung nicht aus oder nicht vollständig aus oder muss er ganz oder teilweise zur Wiederauffüllung des Genussscheinkapitals verwendet werden und kann auch nicht gesetzlich zulässig eine Gewinn- oder Kapitalrücklage der Gesellschaft zur Verhinderung des Jahresfehlbetrages aufgelöst werden, so vermindert sich der auf die jeweilige Genussscheine entfallende Ausschüttungsbetrag in dem Umfang, in dem ein Jahresfehlbetrag entstehen würde. Für nicht bediente Ansprüche auf Grundverzinsung besteht in dem Umfang der nicht erfolgten Zahlung ein Nachzahlungsanspruch in den nachfolgenden Jahren, soweit dadurch kein Jahresfehlbetrag entsteht, wobei vorrangig etwaige Verlustbeteiligungen der Genussscheine aus dem Jahresüberschuss auszugleichen sind. Der Nachzahlungsanspruch ist begrenzt auf die Laufzeit der Genussscheine (d. h. bis zur Wirksamkeit der Kündigung).</p>

C.19	Ausübungspreis oder endgültiger Referenzpreis des Basiswerts	Entfällt, da weder Ausübungspreis noch Referenzpreis vorliegen.
C.20	Beschreibung der Art des Basiswerts und Angabe des Ortes, an dem Informationen über den Basiswert erhältlich sind	Die Genussscheine enthalten keinen Basiswert im herkömmlichen Sinne, die Gewinn- und Verlustsituation der Emittentin ist aber als eine Art Basiswert zum Genussschein anzusehen, da erst in Abhängigkeit des Jahresüberschusses und damit der Gewinn- und Verlustsituation eine Rückzahlung erfolgt. Die Jahresabschlüsse, aus welchen sich die jeweilige Gewinn und Verlustsituation ergibt, werden jeweils unter www.senivita.de veröffentlicht.

Abschnitt D Risiken

Nachfolgend sind die Risikofaktoren zusammengefasst, die die Fähigkeit der Gesellschaft beeinträchtigen können, ihren Verpflichtungen im Rahmen der Genussscheine gegenüber den Genussschein gläubigern nachzukommen oder die von wesentlicher Bedeutung sind, wenn es darum geht, das Marktrisiko zu bewerten, mit dem die Genussscheine behaftet sind. Der Eintritt eines oder mehrerer dieser Risiken kann erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben. Der Kurs der Genussscheine der Gesellschaft könnte aufgrund jedes dieser Risiken erheblich fallen und Anleger könnten ihr investiertes Kapital teilweise oder ganz verlieren.

D.2	Risiken in Bezug auf die Emittentin	<ul style="list-style-type: none"> - Der Fachkräftemangel im Bereich der Pflege könnte sich negativ auf die Emittentin auswirken. - Es besteht das Risiko, dass Qualitätsvorschriften nicht eingehalten werden bzw. behördliche Kontrollen und / oder Auflagen erfolgen. - Das Risikomanagementsystem der Emittentin bedarf der Weiterentwicklung, dies könnte nicht oder nicht ausreichend erfolgen. - Es gibt Risiken aus der Abhängigkeit von der SeniVita-Gruppe, deren weitere Gesellschaften zahlreiche Dienstleistungen für die Emittentin erbringen. - Die Emittentin ist von Schlüsselpersonen abhängig. Dies betrifft insbesondere den Geschäftsführer Herrn Dr. Wiesent, der auch als Gesellschafter und Unternehmensleiter der übrigen SeniVita-Gesellschaften von besonderer hoher Bedeutung für die Emittentin ist. - Es bestehen Risiken aus Interessenkonflikten des Gesellschafters / Geschäftsführers Dr. Wiesent, insbesondere aufgrund der Gesellschafter- / Geschäftsführerstellung in anderen SeniVita-Gesellschaften, die mit der Emittentin in diversen Rechtsbeziehungen stehen und in einer anderen Unternehmensgruppe, welche potentiell im Wettbewerb zur Emittentin steht.
------------	--	---

	<ul style="list-style-type: none">- Es besteht das Risiko der Verzögerung der Errichtung / Eröffnung von neuen Pflegeheimen / Pflegeeinrichtungen.- Es bestehen steuerliche Risiken, insbesondere, dass die Gemeinnützigkeit der Emittentin verloren geht oder die Genussscheine steuerlich anders als angenommen eingeordnet werden.- Es bestehen Risiken aus Denkmalschutz und Instandhaltungsaufwand beim Haupthaus der Einrichtung in Marktredwitz.- Aufgrund der regionalen Ausrichtung der Emittentin auf Nordbayern ist sie von der Entwicklung dort allgemein und insbesondere in Bezug auf die Regulierung im Bereich Altenpflege und die Bevölkerungsentwicklung abhängig.- Es könnten sich Risiken aus der freiwilligen Aufgabe des Status der Gemeinnützigkeit ergeben, etwa wenn diese durch neue Gesellschafter, Erben oder Rechtsnachfolger vorangetrieben wird.- Es gibt Risiken, insbesondere in Bezug auf Umsatzeinbußen, bei der Umstellung des Geschäftsmodells auf das Programm Altenpflege 5.0.- Aus einer laufenden Rechtsstreitigkeit mit einem Wettbewerber in Bezug auf die Wort- / Bildmarke SeniVita ergibt sich das Risiko, dass diese Marke gelöscht wird und die Emittentin diesen Namen außerhalb Bayerns nicht mehr nutzen darf oder ihr Unternehmen mit einem ähnlichen Namen in Bayern Wettbewerb machen.- Die Immobilien der Emittentin könnten einen geringen Wert haben als von dieser angenommen oder an Wert verlieren.- Es besteht das Risiko des Rückgangs der Geburtenrate in Deutschland, dies könnte zum Sinken von Patientenzahlen, insbesondere in Bezug auf Patienten mit dem Prader-Willi-Syndrom, führen.- Es besteht eine Abhängigkeit von der Pflegekostenübernahme durch Sozialhilfeträger für finanziell nicht leistungsfähige Patienten.- Gesetzesänderungen oder sonstige Änderungen der regulatorischen Rahmenbedingungen, insbesondere im Gesundheitswesen und der Pflegeversicherung könnten zu Nachteilen für die Emittentin führen, z.B. dass das Altenpflege 5.0 Modell unrentabel wird. Zudem könnten Versorgungsverträge mit den Pflegekassen geändert oder gekündigt werden.- Eine mögliche Rezession und schlechte Arbeitsmarktlage könnte insbesondere negative Auswirkungen auf die finanzielle Leis-
--	--

		<p>tungsfähigkeit potentieller Patienten und ihrer Angehörigen haben.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Medizinische, pharmazeutische und gesundheitstechnische Fortschritte könnten einen Patientenrückgang zur Folge haben. - Es besteht das Risiko des zunehmenden Wettbewerbs.
D.3	Risiken in Bezug auf die Wertpapiere	<ul style="list-style-type: none"> - Zahlungen der Genussscheinvergütung sind von der wirtschaftlichen Lage der Emittentin abhängig. - Es besteht das Risiko, dass die Genussscheine an den Verlusten der Emittentin teilnehmen. - Es besteht das Risiko, dass der Veräußerungspreis der Genussscheine von der wirtschaftlichen Situation der Emittentin und der individuellen Einschätzung des Käufers abhängig ist. - Es können sich Liquiditätsrisiken im Zusammenhang mit einem fehlenden Jahresüberschuss der Emittentin ergeben, welche Einfluss auf die Zahlungen an die Genussscheinhaber haben könnten. - Es besteht das Risiko, dass die Genussscheine vorzeitig zurückgezahlt werden in besonderen Situationen, auch unter dem Nominalbetrag. - Es besteht das Risiko, dass die Mehrheit der Genussschein gläubiger nachteilige Beschlüsse für alle Anleger fassen kann. - Es besteht das Risiko, dass es keine Beschränkung für die Höhe der Verschuldung gibt, die die Emittentin künftig aufnehmen darf. - Es besteht das Risiko, dass der Marktpreis für die Genussscheine in Folge von Änderungen des Marktzinses oder des Unternehmensratings fallen könnte. - Es besteht das Risiko des Totalverlustes des Genussscheinkapitals bei einer Insolvenz der Gesellschaft insbesondere weil andere Verbindlichkeiten vorrangig und/oder besichert sind.
D.6	Risikohinweis	<p>(Vergleiche auch Punkt D.3.)</p> <p>Realisiert sich eines oder mehrere der oben genannten Risiken, kann dies ganz erhebliche negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben. Im schlimmsten Fall kann es zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals des Anlegers kommen und darüber hinaus könnte der Anleger vergebliche Aufwendungen getätigt haben (wie etwa Bankkosten, Kreditzinsen bei einer Kreditfinanzierung der Investition oder andere Kosten).</p>

Abschnitt E Das Angebot		
E.2b	Gründe für das Angebot und Zweckbestimmung der Erlöse	<p>Die Berechnung des Emissionserlöses hängt von verschiedenen Faktoren ab, unter anderem davon, in welchem Umfang eine Platzierung der Genussscheine gelingt und in welchem Umfang dabei Anleger von der Möglichkeit Gebrauch machen, die bestehende Anleihe der Emittentin in die angebotenen Genussscheine umzutauschen. Bei der Berechnung des Netto-Emissionserlöses ist zu beachten, dass ein Teilbetrag von EUR 10.000.000,00 der Genussscheine ausschließlich für einen Umtausch von Genussrechten 2012 vorbehalten ist. Des Weiteren werden bis zu EUR 5 Mio. vorrangig für den Umtausch von Teilschuldverschreibungen 2011 / 2016 zugeteilt, wenn im entsprechenden Umfang Umtauschangebote diesbezüglich vorliegen - anderenfalls können diese Genussscheine auch gegen Barzahlung ausgegeben werden. Bei unterstellter vollständiger Platzierung aller Genussscheine und gleichzeitig unterstellter vollständiger Annahme der Umtauschangebote erwartet die Gesellschaft einen Netto-Emissionserlös in Höhe von ca. EUR 9,2 Mio. Der Netto-Emissionserlös soll im Zusammenhang mit dem Neubau von Pflegeeinrichtungen und/oder der Umwandlung vorhandener Pflegeeinrichtungen in 5.0-Altenpflege-Einrichtungen verwendet werden. Details hierzu stehen noch nicht fest. Der Netto-Emissionserlös in Höhe von voraussichtlich ca. EUR 9,2 Mio. soll dazu dienen, die in diesem Zusammenhang entstehenden Kosten zu decken.</p>
E.3	Angebotskonditionen	
	<p>Umtausch Anleihe 2011/2016:</p> <p>Öffentliches Angebot über die Zeichnungsfunktionalität:</p>	<p>Die Emittentin wird vom 5. Mai 2014 bis 20. Mai 2014 Inhabern der von ihr durch Beschluss vom 20. April 2011 begebenen EUR 15.000.000,00 Schuldverschreibung (ISIN DE000A1KQ3C2) (die „Schuldverschreibungen 2011 / 2016“) im Rahmen eines freiwilligen Umtauschgebots anbieten, ihre Schuldverschreibungen 2011 / 2016 in die Genussscheine, die Gegenstand dieses Prospekts sind, zu tauschen. Der Tausch erfolgt im Verhältnis 1:1. Ein Inhaber von Schuldverschreibungen 2011 / 2016, der das Tauschangebot wahrnehmen möchte, erhält je Schuldverschreibung 2011 / 2016 einen Genussschein, der Gegenstand dieses Prospekts ist und zusätzlich EUR 30,00 in bar sowie die aufgelaufenen Stückzinsen der Schuldverschreibung 2011 / 2016. Das Umtauschangebot ist auf ein Volumen von maximal EUR 5 Mio. nominal beschränkt. Sofern ein Betrag von weniger als EUR 5 Mio. zum Umtausch angeboten wird, behält sich die Emittentin vor, die dann verbleibenden Genussscheine gegen Barzeichnung zuzuteilen. Die auf diese Weise gezeichneten Genussscheine werden voraussichtlich am 27. Mai 2014 geliefert.</p> <p>Im Zeitraum vom 13. Mai 2014 bis 23. Mai 2014 erfolgt ein öffentliches Angebot der Genussscheine (ausschließlich) durch die Emittentin in Deutschland über die Zeichnungsfunktionalität, die über die Frankfurter Wertpapier-</p>

	<p>börse im Handelssystem XETRA bereitgestellt wird (die „Zeichnungsfunktionalität“). Interessenten, die Kaufanträge stellen möchten, können über ihre jeweilige Depotbank einen entsprechenden Auftrag für die Zeichnung der Genussscheine in der Zeichnungsfunktionalität erteilen. Die auf diese Weise gezeichneten Genussscheine werden voraussichtlich am 27. Mai 2014 gegen Zahlung des Ausgabebetrages zzgl. der üblichen Effektenprovision geliefert.</p>
Öffentliches Angebot über die Homepage:	<p>Im Zeitraum vom 13. Mai 2014 bis 30. April 2015 (vorzeitige Beendigung hier wie bei allen Angebotszeiträumen vorbehalten) sind Zeichnungen daneben unmittelbar bei der Emittentin möglich. Hierzu muss der Zeichnungsinteressent auf der Homepage der Emittentin (www.senivita.de - Rubrik Investor Relations) in einer Zeichnungsmaske seine Daten und seinen Zeichnungswunsch eintragen. Der Zeichner muss den Ausgabebetrag der Genussscheine, die er auf diese Weise gezeichnet hat, innerhalb von fünf Bankarbeitstagen nach Eingang des Zeichnungsformulars auf das im Zeichnungsformular angegebene Konto eingezahlt haben (Zahlungseingang). Die bis zum 23. Mai 2014 auf diese Weise gezeichneten Genussscheine werden voraussichtlich am 27. Mai 2014 geliefert. Die aufgrund solcher Zeichnungen später begebenen Genussscheine werden voraussichtlich fünf Bankarbeitstage (in Frankfurt am Main) nach Zugang der Zeichnungserklärung bei der Emittentin und Zahlung des Ausgabebetrages geliefert.</p>
Privatplatzierung:	<p>Weiterhin werden die Genussscheine durch die Emittentin und die ICF Kursmakler AG an qualifizierte Anleger in bestimmten Ländern im Rahmen einer Privatplatzierung, jedoch insbesondere nicht in den Vereinigten Staaten von Amerika, Japan oder Kanada und nicht an U.S.-Personen im Sinne der Regulation S des U.S. Securities Act von 1933 in der jeweils gültigen Fassung zum Erwerb angeboten.</p>
Umtausch Genussrechte 2012:	<p>Die Emittentin wird vom 5. Mai 2014 bis 30. April 2015 ausgewählten Inhabern der von ihr durch Beschluss vom 27. November 2012 begebenen Genussrechte (die „Genussrechte 2012“) anbieten, ihre Genussrechte 2012 in die Genussscheine, die Gegenstand dieses Prospekts sind, zu tauschen. Der Tausch erfolgt im Verhältnis 1:1. Der Tauschkurs beträgt 100 %. Dieses Umtauschangebot ist auf ein Volumen von maximal EUR 10 Mio. nominal beschränkt. Sofern ein Betrag von weniger als EUR 10 Mio. zum Umtausch angeboten wird, wird die Emittentin die dann nicht gezeichneten Genussscheine, die Gegenstand dieses Prospekts sind, nicht anderweitig zur Zeichnung anbieten.</p>
Angebotspreis für Zeichnungen gegen Barzahlung:	<p>100 % des Nominalbetrages je Genussschein (EUR 1.000,00) bis einschließlich des Tages, an dem die Notierung des Handels der Genussscheine im Freiverkehr an der Frankfurter Wertpapierbörse im Teilbereich (Open Market) aufgenommen wird. Danach entspricht der Ausgabebetrag dem</p>

	<p>Einbeziehung in den Börsenhandel:</p> <p>Verkaufsbeschränkungen:</p>	<p>Schlusskurs der Genussscheine im elektronischen Handelssystem der Frankfurter Wertpapierbörse am letzten Börsenhandelstag vor der Zeichnung 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 auf das Konto der Emittentin bei der Zahlstelle zu überweisen, vorangeht.</p> <p>Die Genussscheine sollen voraussichtlich ab dem 27. Mai 2014 in den Handel im Freiverkehr (Teilbereich Open Market) an der Frankfurter Wertpapierbörse einbezogen werden.</p> <p>Die Genussscheine 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 aufgrund 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 Genussscheine dort anzubieten, zu verkaufen oder dorthin zu liefern.</p> <p>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.</p>
<p>E.4</p>	<p>Für die Emission / das Angebot wesentliche Interessen einschließlich Interessenkonflikte</p>	<p>Die ICF Kursmakler AG, Wertpapierhandelsbank, Bankhaus Gebr. Martin AG, die Deutsche Börse AG und die BLÄTTCHEN FINANCIAL ADVISORY GmbH haben ein geschäftliches Interesse an der Emission, da sie eine Vergütung erhalten deren Höhe von der Anzahl der ausgegebenen Genussscheine abhängt; hieraus können sich Interessenkonflikte ergeben. Die vorgenannten Emissionsbegleiter haben daher ein geschäftliches Interesse an der Durchführung des Angebotes, da die Höhe ihrer Vergütung u.a. von der Höhe des erzielten Emissionserlöses abhängt.</p>
<p>E.7</p>	<p>Schätzung der Ausgaben, die dem Anleger in Rechnung gestellt werden</p>	<p>Dieses Element entfällt, weil dem Anleger durch die Emittentin keine Ausgaben in Rechnung gestellt werden.</p>

II. RISIKOFAKTOREN

Anleger sollten bei der Entscheidung über den Erwerb der Genussscheine der **SeniVita Sozial gemeinnützige GmbH, Bayreuth** (nachfolgend auch „**SeniVita Sozial gGmbH**“, die „**Gesellschaft**“ oder die „**Emittentin**“ 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 Genussscheine 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. Risiken in Bezug auf die Emittentin

a) Fachkräftemangel im Bereich der Pflege

Die SeniVita gGmbH ist mit ihrer Geschäftstätigkeit im Bereich der vollstationären Heimpflege abhängig von der ausreichenden Verfügbarkeit einer großen Anzahl an Pflegefachkräften. Dabei besteht aktuell die größte Herausforderung in der Erfüllung der gesetzlich vorgeschriebenen Fachkraftquote von 50 % in den noch nicht zu Altenpflege 5.0-Einrichtungen umgewandelten Pflegeheimen der Emittentin. Bei Unterschreitung dieser Quote droht eine entsprechende Absenkung der zugelassenen Belegungszahlen der Pflegeeinrichtungen.

Weiterhin besteht das Risiko vor allem in der ländlichen Region, in der die Emittentin tätig ist, dass junge Leute zunehmend in Ballungsgebiete abwandern und daher in der Region als Arbeitskräfte nicht mehr zur Verfügung stehen oder aber dass sich Auszubildende für andere Pflegeberufe entscheiden. Um den Nachwuchs weiterer Fachkräfte sicherzustellen, betreibt die SeniVita-Gruppe eine eigene Berufsfachschule für Altenpflege und eine Fachschule für Heilerziehungspflege. Es kann aber 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-Gruppe und damit der SeniVita Sozial gGmbH auswirken.

b) Qualitätsvorschriften, behördliche 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 regelmäßig von den zuständigen Behörden überprüft. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass es zu Beanstandungen in Bezug auf die überprüften Einrichtungen der Emittentin kommt.

Sofern die Emittentin Pflichten verletzt oder aus sonstigen Gründen den Vorstellungen der zuständigen Behörden nicht entspricht, kann dies von einem schlechten Ruf im Markt (und infolge dessen mangelnder Auslastung) über einen durch die Heimaufsicht verhängten temporären Aufnahmestopp von Pflegebedürftigen bis hin zur Kündigung des Versorgungsvertrages durch die Pflegekasse führen. Darüber hinaus können Qualitätsmängel auch zur Folge haben, dass hiervon betroffene Pflegebedürftige gegen die Gesellschaft Schadensersatzansprüche erfolgreich geltend machen.

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

c) Risikomanagementsystem

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. In der Folge könnten Pflegebedürftige dem Angebot der Emittentin fern bleiben.

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

d) Abhängigkeit von der SeniVita- Gruppe

Die SeniVita Sozial gGmbH verfügt als eine reine Betreibergesellschaft, der teilweise die Immobilien auch gehören, 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 der Emittentin und ihren anderen Tochtergesellschaften die „**SeniVita-Gruppe**“ genannt) auf Grundlage eines Geschäftsbesorgungsvertrages durch andere Gesellschaften der SeniVita-Gruppe durchgeführt. Die Emittentin lässt auch zahlreiche weitere Tätigkeiten durch Gesellschaften der SeniVita-Gruppe durchführen, etwa die Bauplanung und -betreuung, die Ausbildung weiteren Fachpersonals. Aufgrund der Durchführungen dieser Tätigkeiten durch andere Gesellschaften der SeniVita-Gruppe ist die Emittentin insoweit von den anderen Gesellschaften 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.

e) Schlüsselpersonen, Bindung qualifiziertes Personal

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 und Mehrheitsgesellschafter der SeniVita OHG, die alleinige Gesellschafterin der Emittentin ist und bestimmte im Bereich der pädagogischen Leitung und / oder Heimleitung / Betriebsleitung tätige Personen. Zudem führt die SeniVita Bau GmbH, welche eine hundertprozentige Tochter der SeniVita OHG ist, teilweise die Verwaltung der von der Emittentin genutzten Immobilien durch. Eine persönliche längerfristige Bindung der genannten Schlüsselpersonen an die Emittentin besteht nicht. 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. Der potentielle Verlust von Herrn Dr. Wiesent wöge besonders schwer, weil dieser auch das „Gesicht“ der Emittentin am Kapitalmarkt ist. Er ist auch die treibende Kraft hinter dem operativen Geschäft mit etablierten langjährigen Kontakten in der Branche, hohem Fachwissen und Detailkenntnissen des Unternehmens. Darüber hinaus ist er Mehrheitsgesellschafter der SeniVita OHG, der Alleingesellschafterin der Emittentin. Dort ist er auch alleiniger Geschäftsführer. Ein Verlust von Herrn Dr. Wiesent sowohl bei der Emittentin als auch insgesamt für die SeniVita-Gruppe würde sich daher sowohl bei der Emittentin als auch bei den anderen Gesellschaften der SeniVita-Gruppe, von der die Emittentin wiederum abhängig ist, auswirken und könnte damit einen doppelt negativen Effekt auf die Emittentin haben.

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

f) Risiken aus Interessenkonflikten von Herrn Dr. Wiesent

Der zukünftige Erfolg der SeniVita Gruppe wird u.a. wesentlich durch die Tätigkeit von Herr Dr. Horst Wiesent als Geschäftsführer der SeniVita Sozial gGmbH, gleichzeitig Vorstand der SeniVita Verwaltung AG und Mehrheitsgesellschafter der SeniVita OHG, die alleinige Gesellschafterin der Emittentin ist, gesteuert. Zwischen der Emittentin und ihrer Alleingesellschafterin besteht ein Geschäftsbesorgungsvertrag, mit dem die Führung der Geschäfte übertragen wird. Herr Dr. Wiesent ist auch Gesellschafter und Geschäftsführer einer weiteren Unternehmensgruppe (ACASA), die (aufgrund einer Ausweitung der Geschäftstätigkeit der Emittentin) im gleichen Bereich wie die Emittentin tätig ist und somit potentiell im Wettbewerb zu dieser steht. Mit dieser Unternehmensgruppe wurde zusammen das Pflegekonzept AltenPflege 5.0 entwickelt.

Auch besteht das Risiko, dass aufgrund bestehender oder künftiger Interessenkonflikte aus seiner Tätigkeit Entscheidungen zum Nachteil der Emittentin und zugunsten einer Gesellschaft getroffen werden, bei denen er ebenfalls als Schlüsselperson fungiert. Denn zwischen den vorgenannten Gesellschaften der SeniVita-Gruppe und der Emittentin bestehen zahlreiche Beziehungen in Bezug auf die gegenseitige Unterstützung der laufenden operativen Geschäftstätigkeit (etwa ausgelagerte Verwaltung), in Bezug auf die Durchführung großer Bauprojekte, die Überlassung der Marke SeniVita und auch im Einzelfall etwa im Zusammenhang mit dem Erwerb oder der Veräußerung von Immobilien. Auch aus den vorstehend geschilderten Umständen in Bezug auf die Unternehmensgruppe ASCA können sich Interessenkonflikte ergeben, etwa wenn Wettbewerbssituationen um die Belegung von Einrichtungen, die Einstellung von qualifiziertem Personal oder die Errichtung neuer Einrichtungen und die damit verbundenen Standorte entstehen.

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

g) Verzögerung der Errichtung / Eröffnung von neuen Pflegeheimen / Pflegeeinrichtungen

Die SeniVita Sozial gGmbH beabsichtigt, bestehende Einrichtungen zu erweitern und neue Pflegeeinrichtungen zu eröffnen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die baurechtliche Genehmigungslage ändert oder Verzögerungen bei der Projektentwicklung sowie Probleme im konkreten Bauprozess auftreten. Durch Verzögerungen und/oder schlechte oder ausbleibende Leistungen durch Vertragspartner der Emittentin, sei es infolge von deren 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 das Risiko, dass es aufgrund äußerer Einflüsse, wie Wetter, Streitigkeiten mit oder Insolvenzen von Subunternehmern oder Verzögerungen im Bauablauf, etwa durch Planungsfehler, zur Überschreitung der geplanten Kosten kommt. 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 können und daher im Vorfeld Annahmen über künftige Entwicklungen getroffen worden 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-Gruppe und damit der SeniVita Sozial gGmbH auswirken.

h) Steuerliche Risiken

Die Emittentin ist steuerlichen Risiken ausgesetzt, etwa, dass steuerliche Veranlagungen und/oder Außenprüfungen zu Nachzahlungen führen, oder es in Folge von Steuergesetzänderungen zu nachteiligen Änderungen der Besteuerungssituation während der Laufzeit der Genussscheinbeteiligung kommen kann.

Die Emittentin ist eine gemeinnützige Kapitalgesellschaft, welche nach dem Körperschaftsteuer- und dem Gewerbesteuerrecht in Verbindung mit der Abgabenordnung von der Körperschaftsteuer und der Gewerbesteuer befreit ist. Werden die Voraussetzungen für die Gemeinnützigkeit nicht erfüllt, kann das zum Entfallen der Steuerbefreiung führen. Insbesondere kann einer gemeinnützigen Organisation die Steuerbefreiung ggfs. mit Wirkung für die Vergangenheit, d.h. rückwirkend, entzogen werden, wenn sie vorrangig eigenwirtschaftliche Zwecke verfolgt oder gemeinnützig gebundenes Vermögen nicht der Zweckbindung entsprechend verwendet.

Prognosen und Planzahlen der Emittentin sowie die übrigen Ausführungen in diesem Prospekt beruhen u.a. auf der zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Prospekts geltenden Steuergesetze, der veröffentlichten steuerlichen Rechtsprechung und den veröffentlichten Verwaltungsanweisungen der Finanzverwaltung. Diese haben einen entscheidenden Einfluss auf das wirtschaftliche Ergebnis der SeniVita Sozial gGmbH. Sollten sich die betreffenden Rechtsvorschriften oder deren Auslegung und Anwendung durch die Finanzverwaltung und Rechtsprechung nachteilig, ggfs. auch mit Rückwirkung ändern, könnte hierdurch eine Verschlechterung der wirtschaftlichen Situation der SeniVita Sozial

gGmbH eintreten. Dies kann sich negativ auf die Zinszahlungen und die Werthaltigkeit der Kapitalanlage auswirken und bei Kündigung die Rückzahlung des Genussscheinkapitals gefährden. Es besteht zudem das Risiko, dass die Rechtsauffassung der Finanzverwaltung in einzelnen oder mehreren, auch von in diesem Prospekt nicht angesprochenen Punkten von der Rechtsauffassung der Emittentin abweicht.

Die Abgrenzung von Genussscheinen zu stillen Beteiligungen und partiarischen Darlehen ist in der Praxis nicht abschließend geklärt. Sollte das (steuerliche) Ergebnis der SeniVita Sozial gGmbH durch die Genussscheinverzinsung nicht gemindert werden und die Steuerbefreiung der Emittenten nicht mehr gegeben sein, ist der dadurch entstehende Steuermehraufwand wirtschaftlich von den Anlegern zu tragen, weil die Genussscheinverzinsung um einen Steuermehraufwand zu kürzen ist. Da in diesem Fall für die Ausschüttung der gleichen Verzinsung ein höherer Jahresüberschuss erwirtschaftet werden müsste, könnte die Verzinsung der Genussscheine hierdurch geringer ausfallen als in diesem Prospekt konzipiert. Eine verbindliche Auskunft der Finanzverwaltung über die (künftige) steuerliche Behandlung des Genussscheinkapitals, insbesondere der Genussscheinverzinsung liegt nicht vor.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Finanzbehörden die Genussscheine als atypische stille Beteiligung oder als partiarisches Darlehen betrachtet. Dies könnte u.a. dazu führen, dass es zu einem Verlust der Steuerbefreiung als gemeinnütziger Körperschaft kommt und die steuerliche Belastung der Emittentin ansteigt und der nach Abzug der Steuern verbleibende Teil der Genussscheinvergütungen geringer ist als angenommen. Die Steuerbegünstigung der SeniVita Sozial gGmbH könnte auch entfallen, wenn diese die Voraussetzungen der Gemeinnützigkeit nicht erfüllt. Die Investition in Genussscheine könnte steuerlich trotz des Ausschlusses der Beteiligung am Liquidationserlös als eine eigenkapitalähnliche Beteiligung am Unternehmen der Emittentin betrachtet werden. Sollte das (nach einem Wegfall der Steuerbefreiung) steuerliche Ergebnis der SeniVita Sozial gGmbH durch die Genussscheinverzinsung nicht gemindert werden, könnte der dadurch entstehende Steuermehraufwand zu einer verminderten Verzinsung für die Anleger führen.

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 Umsatzsteuern kommt, wäre dies für die Emittentin mit einer erheblichen Mehrbelastung verbunden. Eine Mehrbelastung könnte sich auch dann ergeben, wenn sich die von der Emittentin an andere Gesellschaften der SeniVita-Gruppe zu

leistende Vergütungen um Beträge für die gesetzliche Umsatzsteuer erhöhen würden, da sie auf Grund ihrer Tätigkeit bzw. der von ihr erbrachten Leistungen nicht vorsteuerabzugsberechtigt ist.

Die endgültige Anerkennung der steuerlichen Behandlung bleibt regelmäßig der Betriebsprüfung durch die Finanzverwaltung vorbehalten. Dies kann bis zum endgültigen Eintritt der Bestandskraft zu Steuernachzahlungen und Zinsen, anderen Zuschlägen und Kosten führen. Ferner kann die Verfolgung der Rechtsposition zu erheblichem finanziellen Aufwand auf Ebene der SeniVita Sozial gGmbH führen.

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) Denkmalschutz und Instandhaltungsaufwand beim Haupthaus der Einrichtung in Marktrechwitz

Das Haupthaus des Gebäudes, in dem zurzeit eine Behinderteneinrichtung für Patienten mit Prader-Willi-Syndrom untergebracht 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-Gruppe und damit der SeniVita Sozial gGmbH auswirken.

j) Regionale Entwicklungen

Die Emittentin ist in der Region Nordbayerns verwurzelt und sie richtet ihre Geschäftstätigkeit zumindest im Bereich der Altenpflege maßgeblich auf diese Region aus. Bei einem Großteil der Bewohner der Altenpflegeeinrichtungen handelt es sich um Einheimische. Dies kann erhebliche Risiken in sich bergen. Sollte es in der überwiegend ländlichen Region, in der die Emittentin tätig ist, nachteilige rechtliche, wirtschaftliche, demografische oder sonstige für die Emittentin 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 beein-

trächtigen. Besondere Auswirkung hätte auf die Emittentin auch eine für sie uns ihre Geschäftstätigkeit nachteilige Entwicklung des regulatorischen Rechtsrahmens, insbesondere in Bezug auf ihr AltenPfleger 5.0 Modell in Nord-Bayern oder die Wettbewerbssituation in diesem Bereich.

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

k) Freiwillige Aufgabe des Status der Gemeinnützigkeit

Die Emittentin ist als gemeinnützig anerkannt. Dieser Status setzt voraus, dass Jahresüberschüsse nicht an die Gesellschafterin ausgeschüttet sondern neu investiert werden. Sollte sich die Emittentin und/oder ihre Gesellschafter beziehungsweise künftige Gesellschafter, wie etwa Erben oder sonstige Rechtsnachfolger, entschließen, den Status der Gemeinnützigkeit aufzugeben und Ausschüttungen vorzunehmen statt Jahresüberschüsse zu investieren, würde dieser Status verloren gehen.

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

l) Risiken, insbesondere von Umsatzeinbußen, bei der Umstellung des Geschäftsmodells auf das Programm AltenPfleger 5.0

Die Emittentin hat in den vergangenen Jahren begonnen, ihr Geschäftsmodell weiter zu entwickeln. So bietet die Emittentin neben der bekannten vollstationären Pflege immer häufiger das neue Pflege- und Wohnkonzept „AltenPfleger 5.0“ an, das eine Kombination aus seniorenrechtlichem Wohnen, Pflege in der Wohnung und Tagespflege in einem Gebäudekomplex vorsieht. Ziel ist die Abkehr vom reglementierten System der vollstationären Pflege mit starren Bau- und Personalverordnungen hin zu einem flexiblen, ambulanten System mit mittelfristig und langfristig verbesserten Umsatzmöglichkeiten. Zur Umsetzung dieser Strategie möchte die Emittentin in den nächsten Jahren in weitere Pflegeeinrichtungen an verschiedenen, nach den Bedarfen ausgewählten Standorten, investieren. Anlageobjekte werden dabei die Unterhaltung, der Betrieb, die Errichtung und die Ausstattung verschiedener Sozialeinrichtungen, insbesondere Senioren- und Pflegeheime, Einrichtungen der Kinderkrankenpflege und der Behindertenhilfe an unterschiedlichen Standorten, insbesondere in Bayern, sein. Diese neu entstehenden Pflegeeinrichtungen werden sodann zugleich von der Emittentin betrieben. Bislang wurden fünf stationäre Pflegeheime in betreute Wohnanlagen mit integrierter Tagespflege und Sozialstation umgewandelt und es ist beabsichtigt, die meisten Altenpflegeeinrichtungen der SeniVita Sozial gGmbH auf dieses neue Versorgungsmodell bis Ende des Jahres 2015 umzustellen. Bei der Umstellung des Geschäftsmodells besteht grundsätzlich das Risiko, dass während der Umstellungsphase Umsatzeinbußen aufgrund organisatorischer Umstellungen, Belegungsstopp und Personalübergang auftreten oder die neue Geschäftsstrategie sich als nicht zukunftsträchtig erweist oder sich für die

Umsetzung notwendige Maßnahmen als nicht finanzierbar herausstellen. Dies könnte das Geschäft und damit die Finanzlage nachhaltig negativ beeinflussen. Daneben besteht das Risiko, dass die umgestellten Pflegeheime mit ihren Konzepten nicht die notwendige Anerkennung der zuständigen Behörden erhalten und / oder sich die bisherige Genehmigungspraxis und/oder Gesetzeslage zum Nachteil der Emittentin ändert.

Das AltenPfleger 5.0-Konzept ist mit der gleichen Rechtssicherheit wie in Bayern nicht in allen anderen Bundesländern möglich, da die einschlägigen Regelungen in Bayern eine eindeutige Abgrenzung von Heimbetrieben und betreuten Wohnanlagen enthalten. In anderen Bundesländern existieren andere bzw. abweichende Regelungen. Es besteht zum einen das Risiko, dass sich die rechtlichen Grundlagen hierzu in Bayern ändern bzw. es ggf. wieder bundesweit einheitliche Regelungen gibt. Zum anderen ist das momentane Geschäftsmodell der Emittentin damit eventuell auf Bayern beschränkt.

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

m) Risiko aus Markenrechtsstreitigkeit

Die SeniVita OHG hat eine Markenrechtsstreitigkeit vor dem Oberlandesgericht München geführt. Beklagte und Widerklägerin war die SenVital GmbH. Der Rechtsstreit wurde teilweise zu Ungunsten der SeniVita OHG entschieden. Inhaltlich geht es um eine Wortbildmarke. Der Rechtsstreit ist derzeit beim Bundesgerichtshof anhängig (Nichtzulassungsbeschwerde). Das Oberlandesgericht München hat mit Urteil vom 12. Dezember 2013 die Ansprüche der SeniVita OHG zu einem großen Teil zurückgewiesen. Darüber hinaus hat das Oberlandesgericht München auf Widerklage der SenVital GmbH die streitgegenständliche deutsche Marke für löschungsreif erklärt. Sofern der Bundesgerichtshof diese Entscheidung nicht aufhebt oder sich die Parteien nicht anderweitig einigen, wird die streitgegenständliche Marke gelöscht werden.

Der SenVital GmbH ist im Rahmen des Urteils des Oberlandesgerichts München im Wesentlichen untersagt worden, im Raum Bayern unter dem Namen SenVital GmbH aufzutreten sowie die Bezeichnung SenVital für den Betrieb von Senioreneinrichtungen und damit verbundenen Dienstleistungen zu benutzen. Der SenVital GmbH steht es damit frei, außerhalb Bayerns den Begriff „SenVital“ zu verwenden (und der SeniVita OHG und damit auch der Emittentin Konkurrenz machen).

Die Emittentin kann ihre derzeitige Tätigkeit nach wie vor unter ihrem Namen ausführen. Bei neugegründeten SeniVita-Unternehmen ist allerdings denkbar, dass die SenVital GmbH ältere Rechte gegenüber diesen Unternehmen geltend macht.

Die Existenz der SenVital GmbH, die zumindest außerhalb Bayerns ähnliche Dienstleistungen anbietet wie die Emittentin bzw. Seniorenresidenzen betreibt, könnte gegebenenfalls zur „Marktverwirrung“ führen, die sich negativ auf die Emittentin auswirken kann.

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

n) Die Immobilien der Emittentin könnten an Wert verlieren

Die Emittentin verfügt über Immobilienbesitz in erheblichem Umfang. Zum 31. Dezember 2013 wiesen diese Immobilien gemäß dem Jahresabschluss der Emittentin zum 31. Dezember 2013 einen Buchwert von EUR 28,3 Mio. aus. Die Emittentin geht davon aus, dass daneben in erheblichem Umfang stille Reserven vorhanden sind. Die Annahmen der Emittentin zum Buchwert und zu den stillen Reserven könnten sich jedoch nachträglich als unrichtig herausstellen oder es könnte später zu einer Änderung der Werte kommen. Die Emittentin ist insoweit Wertveränderungen etwa aufgrund der allgemeinen Entwicklungen des Immobilienmarktes, insbesondere für gewerbliche Immobilien in Nord-Bayern, ausgesetzt, ebenso wie den individuellen Umständen betreffend die jeweiligen Immobilien wie beispielsweise Umwelteinflüssen, dem sozialen Umfeld etc.

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

2. Marktbezogene Risiken

a) Rückgang der Geburtenrate in Deutschland

Ein weiterer Rückgang der Geburtenrate in Deutschland führt dazu, dass weniger Plätze in Kinderkrankenpflegeeinrichtungen benötigt werden. 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. 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 von der Emittentin angenommen. 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 Menschen 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-Gruppe und damit der SeniVita Sozial gGmbH auswirken.

b) Pflegekostenübernahme durch Sozialhilfeträger

Im regionalen Einzugsgebiet der SeniVita Sozial gGmbH ist es derzeit gängige Praxis, dass für Pflegebedürftige, die selbst nicht finanziell leistungsfähig sind, der jeweilige Bezirk oder Landkreis die Kosten für die ambulante, teilstationäre und vollstationäre Pflege dieser Patienten übernimmt. Hierzu wird mit allen voll- und teilstationären Einrichtungen eine Vereinbarung über die Übernahme der Pflegekosten abgeschlossen. Die zunehmend angespannte finanzielle Lage der öffentlichen Haushalte wie auch Änderungen der Pflegepolitik könnte die Fortführung dieser Handhabung in Frage stellen. Daher ist nicht auszuschließen, dass in Zukunft eine Kostenübernahme für Heimaufenthalte pflegebedürftiger Senioren, schwerstpflegebedürftige Kinder und/oder behinderte Menschen nicht oder nur eingeschränkt erfolgt. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass dieser Anteil in Zukunft ansteigt. Würden die öffentlichen Haushalte 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-Gruppe und damit der SeniVita Sozial gGmbH auswirken.

c) Gesetzesänderungen / Änderungen oder Kündigung von Versorgungs- und Vergütungsverträgen

Änderungen in der Gesetzgebung, insbesondere im Gesundheitswesen und der Pflegeversicherung, könnten dazu führen, dass für die SeniVita Sozial gGmbH Nachteile entstehen. Dies gilt insbesondere für die Pläne des Bundesgesundheitsministeriums, künftig eine private Pflegezusatzversicherung steuerlich zu fördern. 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 können. Der Gesetzgeber könnte darüber hinaus weitere Maßnahmen zur Entlastung des Bundeshaushaltes ergreifen, die die Geschäftstätigkeit der Emittentin noch weitreichender beeinträchtigen könnte.

Des Weiteren ist eine zunehmende Bestrebung rechtlicher 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.

Schließlich setzt das Modell AltenPflege 5.0, auf welches die Emittentin aktuell ihre sämtlichen Altenpflegeeinrichtungen umstellt, einen bestimmten regulatorischen Rechtsrahmen voraus, der derzeit nach Auffassung der Emittentin in Nordbayern gegeben und von den dortigen zuständigen Behörden anerkannt wird. Auch Änderungen dieses Rechtsrahmens oder der entsprechenden Verwaltungspraxis könnten sich erheblich negativ auf die Emittentin auswirken, etwa dass diese ihr Konzept kostenintensiv erneut umstellen müsste.

Auch besteht das Risiko, dass bestehende Versorgungs- und Vergütungsverträge mit den Pflegekasen gekündigt oder geändert werden könnten, was Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit der Tätigkeit der Emittentin haben könnte.

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

d) Rezession und schlechte Arbeitsmarktlage

Wirtschaftlicher Abschwung und Arbeitslosigkeit haben erheblichen Einfluss auf die Bereitschaft und finanzielle Fähigkeit von Pflegebedürftigen oder auch ihrer Angehörigen, sich die Pflege in einer Pflegeeinrichtung zu leisten. 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 wirtschaftlichen Rezession steigt typischerweise die Zahl der Angehörigen, die mangels anderer auslastender beruflicher Tätigkeit für solch eine Pflege zur Verfügung stehen. Dies könnte sich durch sinkende Nachfrage und hieraus möglicherweise resultierende Unterbelegung der seitens der Emittentin betriebenen Pflegeeinrichtungen nachteilig auf den Betrieb der SeniVita Pflegeeinrichtungen auswirken.

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

e) Medizinische, pharmazeutische und gesundheitstechnische Fortschritte

In allen drei Geschäftsbereichen der Emittentin könnten medizinische, pharmazeutische und technische Entwicklungen zu einer Verringerung der Nachfrage nach den Leistungsangeboten der Emitten-

tin führen und könnten zur Verhinderung, Verzögerung und Behandlung altersbedingter Krankheiten führen, was die Nachfrage nach den Angeboten der Emittentin erheblich beeinflussen würde. Auch ist nicht auszuschließen, dass es dank technischer Fortschritte pflegebedürftigen Personen länger möglich sein wird als bisher, in ihrem eigenen Haushalt zu bleiben und sich mit technischer Unterstützung selbst zu versorgen.

Der Luisenhof St. Benedikt der Emittentin, eine Einrichtung der Behindertenhilfe, ist auf Patienten mit dem Prader-Willi-Syndrom spezialisiert. Bislang ist es nicht möglich, das Prader-Willi-Syndrom zu heilen. 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-Gruppe und damit der SeniVita Sozial gGmbH auswirken.

f) Zunehmender Wettbewerb

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 geschäftliche Entwicklung der Emittentin haben.

Zudem besteht das Risiko, dass von den Pflegebedürftigen vermehrt privat beschäftigte Haushalts- und Pflegehilfen eingesetzt werden. Durch den Einsatz dieser kostengünstigen Unterstützung bei der häuslichen Pflege verringert sich der Bedarf an stationären Pflegeheimplätzen und Pflegewohnungen.

Aufgrund der EU-weiten Freizügigkeit für Arbeitnehmer könnten in Zukunft Pflegekräfte aus anderen Staaten ebenfalls ihre Dienstleistungen als Haushalts- und ambulante Pflegehilfen vermehrt anbieten. Auch hierdurch könnte die Nachfrage nach stationären Pflegeplätzen und Pflegewohnungen weiter sinken.

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 eine ähnliche 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 vollstati-

onäre 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 eine Konkurrenz für die Emittentin dar.

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 Pflegeeinrichtungen 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-Gruppe und damit der SeniVita Sozial gGmbH auswirken.

3. Risiken in Bezug auf die Genussscheine

a) Ausschüttungsrisiko

Der Anleger ist mit den Genussscheinen am wirtschaftlichen Ergebnis der Unternehmenstätigkeit der Emittentin beteiligt. Die Auszahlung sowie die Höhe der Ausschüttungen hängen deshalb unmittelbar vom wirtschaftlichen Ergebnis der Emittentin ab. Reichen der Jahresüberschuss und die Liquidität der Emittentin zur Zahlung der Zinsen nicht oder nicht ganz aus, reduziert sich der auf das jeweilige Geschäftsjahr entfallende Ausschüttungsbetrag entsprechend.

b) Risiko der Verlustteilnahme

Die Genussscheine nehmen an etwaigen Verlusten der Emittentin teil. Die Rückzahlung der Genussscheine erfolgt lediglich zum Buchwert, das heißt im Falle der Beteiligung am Verlust wird der gezeichnete Nennbetrag, vermindert um den auf die Genussscheine entfallenden Verlustanteil, zurückgezahlt. Dies kann dazu führen, dass sich der Rückzahlungsbetrag auf null reduziert. Die Rückzahlung kann daher vollständig ausfallen, so dass der Anleger sein eingesetztes Kapital verliert. Darüber hinaus werden Zinsansprüche nicht befriedigt, solange der Buchwert der Genussscheine unter dem Nominalwert liegt.

c) Veräußerungspreis der Genussscheine

Der Veräußerungspreis der Genussscheine an einen Dritten zu einem zukünftigen Zeitpunkt ist von den allgemeinen (Finanzmarkt-)Entwicklungen, der wirtschaftlichen Situation der Emittentin und der individuellen Einschätzung des Käufers abhängig. Negative Finanzmarktentwicklungen bzw. eine Verschlechterung der wirtschaftlichen Situation der Emittentin erhöhen das Risiko niedrigerer Veräußerungspreise gegenüber dem vom Anleger bezahlten Erwerbspreis. Für den Anleger besteht das Risiko, dass er die von ihm gehaltenen Genussscheine vor ihrer Fälligkeit nicht oder nur zu einem Preis verkaufen kann, der erheblich unter dem Erwerbspreis liegt.

d) Es können sich Liquiditätsrisiken im Zusammenhang mit einem fehlenden Jahresüberschuss der Emittentin ergeben.

Sollte der Ertrag aus den Investitionsobjekten unzureichend sein und somit ein Jahresüberschuss in der Gewinn- und Verlustrechnung der Gesellschaft ausbleiben, besteht das Risiko, dass die Ausschüttung an die Genussschein gläubiger nicht oder nicht in ausreichender Höhe, sowie dass die Rückzahlung nicht, nicht vollumfänglich oder nicht bei Fälligkeit erfolgen kann.

e) Die Genussscheine können vorzeitig zurückgezahlt werden.

Die Genussscheine können von der Emittentin entsprechend den Genussscheinbedingungen im Ausnahmefall vorzeitig gekündigt werden, falls der Gesamtnennbetrag der ausstehenden Genussscheine zu irgendeinem Zeitpunkt unter 20 % des Gesamtnennbetrags der ursprünglich begebenen Genussscheine - einschließlich etwaiger nach § 1.4 der Genussscheinbedingungen ausgegebener Genussscheine - fällt. Die Genussscheine können von der Emittentin zudem entsprechend den Genussscheinbedingungen aus wichtigem Grund insbesondere mit einer Frist von drei Monaten bei der Änderung der steuerlichen Behandlung der Genussscheine bei der Emittentin sowie bei nachteiligen Auswirkungen der Genussscheine auf die Gemeinnützigkeit gekündigt werden. Diese Kündigungsmöglichkeit ist unabhängig von der Höhe des Buchwertes der Genussscheine. In diesen Fällen erfolgt die Rückzahlung zum Nennbetrag abzüglich von Verlustteilnahmen und gegebenenfalls zzgl. anteiliger noch nicht ausgeschütteter Gewinne. Wenn die Emittentin ihr Recht zur vorzeitigen Kündigung der Genussscheine ausübt, könnten die Gläubiger der Genussscheine eine niedrigere Rendite als erwartet erzielen. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn der aus der Rückzahlung der Genussscheine vereinnahmte Betrag nur zu schlechteren Konditionen reinvestiert werden kann oder keine vergleichbare Anlage mit einer vergleichbaren Rendite am Markt erworben werden kann.

f) Die Mehrheit der Genussscheingläubiger kann nachteilige Beschlüsse für alle Anleger fassen

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

g) Es gibt keine Beschränkung für die Höhe der Verschuldung, die die Emittentin künftig aufnehmen darf

Es gibt keine Beschränkung für die Höhe der Verschuldung, die die Emittentin gleichrangig oder vorrangig mit den Genussscheinen aufnehmen darf. Jede Aufnahme zusätzlicher Verbindlichkeiten der Emittentin, die nicht ausnahmsweise gegenüber den Genussscheinen nachrangig sind, erhöht die Verschuldung der Emittentin und kann den Betrag reduzieren, den die Inhaber der Genussscheine im Falle einer Liquidation oder Insolvenz der Emittentin auf ihre Forderungen erhalten.

h) Der Marktpreis für die Genussscheine könnte in Folge von Änderungen des Marktzinses oder des Unternehmensratings fallen

Wenn sich der Marktzins im Kapitalmarkt verändert, ändert sich typischerweise der Marktpreis für bereits ausgegebene Wertpapiere mit einer festen maximalen 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 Genussscheine auswirken und im Fall eines Verkaufs der Genussscheine vor Ende der Laufzeit zu Verlusten für die Inhaber der Genussscheine führen, obwohl die Genussscheinverzinsung teilweise an den Marktzins gekoppelt ist.

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 Genussscheine auswirken.

i) Risiko des Totalverlusts des Genussscheinkapitals bei einer Insolvenz der Gesellschaft insbesondere weil andere Verbindlichkeiten vorrangig und / oder besichert sind

Im Fall der Insolvenz der Emittentin kann es zu einem Totalverlust des eingesetzten Kapitals für den Erwerb der Genussscheine kommen. Das gilt insbesondere deswegen, weil die Senivita-Gruppe in erheblichem Umfang für Verbindlichkeiten gegenüber Dritten wie Kreditinstituten Sicherheiten bestellt hat und auch in erheblichem Umfang unbesicherte Verbindlichkeiten hat, die gegenüber den Genussscheinen vorrangig sind.

Die Genussscheine sind hingegen unbesichert. Den Genussscheingläubigern sind keine Sicherheiten für den Fall eingeräumt worden, dass die Emittentin ihre Verpflichtungen aus den Genussscheinen nicht erfüllen kann. Zudem ist die Emittentin berechtigt, jederzeit Sicherheiten an ihren Vermögensgegenständen zugunsten Dritter zu bestellen oder weitere gegenüber den Genussscheinen vorrangige Verbindlichkeiten aufzunehmen. Im Falle einer Insolvenz stehen daher möglicherweise keine oder nahezu keine Mittel in der Insolvenzmasse zur Verteilung zur Verfügung und die Genussscheingläubiger erhalten keine oder nur geringe Zahlungen auf ihre Forderungen.

III. ALLGEMEINE INFORMATIONEN

1. Verantwortlichkeit für den Inhalt des Prospekts

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 Leistungen 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 darin sind, soweit es der Gesellschaft bekannt ist und sie es aus den veröffentlichten Informationen ableiten konnte, keine Tatsachen unterschlagen worden, die die wiedergegebenen Informationen inkorrekt oder irreführend gestalten würden.

Des Weiteren basieren die Angaben zu Marktumfeld, Marktentwicklungen, Wachstumsraten, Markttrends und zur Wettbewerbssituation in den Bereichen, in denen die Emittentin 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 SeniVita-Gruppe 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 2013 und zum 31. Dezember 2012 wurde die ROSENSCHON STIEFLER WAHA Partnerschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Sauerbruchstraße 5, 95447 Bayreuth („**RSW**“) bestellt. Der Jahresabschluss der Gesellschaft für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2012 sowie für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2013 wurde jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk 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 geprüfte Jahresabschluss (nach HGB) der Gesellschaft für das am 31. Dezember 2013 abgeschlossene Geschäftsjahr;
- (iii) der geprüfte Jahresabschluss (nach HGB) der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 31. Dezember 2012;
- (iv) die Genussscheinbedingungen.
- (v) dieser Wertpapierprospekt (auch einsehbar unter www.senivita.de)

IV. DIE GENUSSSCHEINE UND DAS ANGEBOT

1. Gegenstand des Angebots

Gegenstand dieses Wertpapierprospektes ist das öffentliche Angebot von Genussscheinen der SeniVita Sozial gGmbH (die „**Genussscheine**“) im Gesamtnennwert von bis zu EUR 25.000.000,00 (in Worten: fünfundzwanzig Millionen Euro). Die Genussscheine gewähren den Inhabern einen Anspruch auf Zinsen und Rückzahlung des Kapitals nach den jeweiligen Genussscheinbedingungen.

Laufzeit

Die Laufzeit ist grundsätzlich unbegrenzt. Die Kündigungsfrist für den Zeichner beträgt 24 Monate zum Jahresende. Die Kündigungsfrist für die Emittentin beträgt 48 Monate zum Jahresende, wobei die SeniVita Sozial gGmbH das Kündigungsrecht nur ausüben kann, wenn bei Ablauf der Kündigungsfrist der Buchwert der Genussscheine mindestens dem Nominalwert entspricht. Die Mindestvertragslaufzeit beträgt 60 volle Monate. Kündigt keine der beiden Parteien den Genussscheinanteil zum Ablauf von 60 Monaten, so läuft der Genussschein auf unbestimmte Zeit weiter. Eine Kündigung aus wichtigem Grund ist mit einer Frist von drei Monaten durch die Emittentin bei Änderung der steuerlichen Behandlung der Genussscheine bei der Emittentin sowie der nachteiligen Auswirkungen der Genussscheine auf die Gemeinnützigkeit möglich, unabhängig von der Höhe des Buchwerts der Genussscheine.

Verzinsung

Die Genussscheine haben einen Nennbetrag von EUR 1.000,00 je Genussschein und gewähren den Genussscheininhabern eine Grundverzinsung in Höhe von 7 % p.a. des Nennbetrages der Genussscheine. Darüber hinaus beträgt die gewinnabhängige Vergütung bis zu 1 % p.a. des Nennbetrages der Genussscheine. Die variable, gewinnabhängige Vergütung wird gewährt, soweit nach Abzug des Betrages für die Grundverzinsung alle Nachzahlungsansprüche im Zusammenhang mit der Grundverzinsung sämtlicher von der Emittentin begebenen Genussscheine ein Jahresüberschuss verbleibt. Reicht der Jahresüberschuss zur Zahlung von Grundverzinsung und/oder gewinnabhängiger Vergütung nicht oder nicht vollständig aus oder muss er ganz oder teilweise zur Wiederauffüllung des Genussscheinkapitals verwendet werden und kann auch nicht gesetzlich zulässig eine Gewinn- oder Kapitalrücklage der Gesellschaft zur Verhinderung des Jahresfehlbetrags aufgelöst werden, so vermindert sich der auf die jeweiligen Genussscheine entfallende Ausschüttungsbetrag in dem Umfang, in dem ein Jahresfehlbetrag entstehen würde. Für nicht bediente Ansprüche auf Grundverzinsung besteht in dem Umfang der nicht erfolgten Zahlung ein Nachzahlungsanspruch in den nachfolgenden Jahren, soweit dadurch kein Jahresfehlbetrag entsteht, wobei vorrangig etwaige Verlustbeteiligungen der Genussscheine aus dem Jahresüberschuss auszugleichen sind. Der Nachzahlungsanspruch ist begrenzt auf die Laufzeit der Genussscheine (d.h. bis zur Wirksamkeit der Kündigung).

Der Anspruch auf Genussscheinvergütung berechnet sich für jeden Genussschein ab dem 1. Januar 2014. Die Ausschüttungen der Grundverzinsung sowie der variablen Verzinsung auf die Genussscheine erfolgen zum 27. Mai eines jeden Jahres, erstmals am 27. Mai 2015. Entsteht der Emittentin ein Jahresfehlbetrag, so ist diese verpflichtet, diesen zunächst über einen etwa vorhandenen Gewinnvortrag auszugleichen und sodann eine etwaige hierfür verwendbare Rücklage heranzuziehen. Sollten diese Maßnahmen nicht reichen, den Jahresfehlbetrag zu begleichen, nehmen die Genussscheine anteilig im Verhältnis zu allen Genussscheinen mit Verlustteilnahme (vor dem Stammkapital) am Verlust der Emittentin teil.

Rückzahlung

Die Rückzahlung des Genussscheinkapitals steht unter der Maßgabe, dass durch die Rückzahlung kein Insolvenzeröffnungsgrund bei der Gesellschaft herbeigeführt wird. Die Rückzahlung erfolgt zum Nennbetrag der gekündigten Genussscheine abzüglich von Verlustteilnahmen, soweit diese nicht durch Wiederauffüllung ausgeglichen wurden, nebst aufgelaufener Zinsen. Die Höhe des zu erwartenden Rückzahlungsbetrages steht daher derzeit nicht fest, sondern ergibt sich aus einer Berechnung gemäß den Regelungen zur Verlustteilnahme in den Genussscheinbedingungen auf Grundlage der künftigen Jahresabschlüsse sowie aus den in Satz 1 dieses Absatz genannten Umständen. Die Anleger erhalten von der Emittentin - spätestens fünf Bankarbeitstage vor der Rückzahlung - eine Information über die Höhe des Rückzahlungsbetrages unter der im Kündigungsschreiben angegebenen Adresse. Diese Jahresabschlüsse, aus welchen sich die jeweilige Gewinn- und Verlustsituation ergibt, werden jeweils unter www.senivita.de veröffentlicht. Am Bankarbeitstag nach Ablauf der Kündigungsfrist sind die Genussscheine fällig.

Sonstiges

Bei Vorliegen bestimmter, in den Genussscheinbedingungen dargestellter Kündigungsgründe, sind Gläubiger berechtigt, ihre Genussscheine zu kündigen. Im Falle einer Kündigung durch einen Genussscheingläubiger, ist dieser berechtigt, von der Emittentin die Rückzahlung oder, nach Wahl der Emittentin, den Ankauf seiner Genussscheine durch die Emittentin (oder auf ihre Veranlassung durch einen Dritten) insgesamt oder teilweise zu verlangen (die „**Put Option**“).

Den Genussscheininhabern wird bei Wirksamwerden der Kündigung bzw. für den Fall, dass die Put Option ausgeübt wird (Ankauf), der Nennbetrag der gekündigten Genussscheine abzüglich von Verlustteilnahmen, soweit diese nicht durch Wiederauffüllung ausgeglichen wurden, zzgl. aufgelaufener Zinsen (zurück)gezahlt.

Die Zinsansprüche und Ansprüche auf Rückzahlung des Nominalbetrages verjähren innerhalb von zwei Jahren nach dem Ende der Vorlegungsfrist, d.h. der Frist gemäß den Genussscheinbedingungen innerhalb derer der Emittentin gegebenenfalls eine Urkunde über die Teilschuldverschreibung vorge-

legt werden muss oder alternativ der Anspruch gerichtlich geltend gemacht werden muss. Die Mindestzeichnungssumme beträgt EUR 1.000,00. Es besteht kein Höchstbetrag der Zeichnungen.

Die Genussscheine 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 2014 geschaffen. Emissionstermin ist voraussichtlich der 27. Mai 2014.

Die Bedingungen der Genussscheine sind in Abschnitt V. abgedruckt.

Die Emittentin hat für die Dauer der Gültigkeit dieses Prospekt ihre Zustimmung erteilt, dass der Prospekt von Finanzintermediären, denen sie dies im Einzelfall zukünftig ausdrücklich gestattet, zur endgültigen Platzierung in Deutschland verwendet werden darf. Der ICF Kursmakler AG, Kaiserstrasse 1, 60311 Frankfurt wurde dies bereits gestattet. Auch hinsichtlich dieser endgültigen Platzierung durch die vorgenannten Finanzintermediäre übernimmt die Emittentin die Haftung für den Inhalt des Prospekts. Weitere klare und objektive Bedingungen, an die die Zustimmung gebunden ist oder die für die Verwendung relevant sind, gibt es nicht. Die Angebotsfrist, während derer die spätere Weiterveräußerung oder endgültige Platzierung erfolgen kann, umfasst den Zeitraum vom 13. Mai 2014 bis 30. April 2015.

Sollte die Emittentin weiteren Finanzintermediären die Zustimmung zur Verwendung des Prospektes erteilen oder etwaige neue Informationen zu Finanzintermediären vorliegen, die zum Zeitpunkt der Billigung unbekannt waren, wird sie dies unverzüglich auf der Internetseite (www.senivita.de) bekannt machen.

Für den Fall, dass ein Finanzintermediär ein Angebot macht, unterrichtet dieser Finanzintermediär die Anleger zum Zeitpunkt der Angebotsvorlage über die Angebotsbedingungen.

2. Rendite

Die individuelle Rendite aus einem Genussschein 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 Genussscheine und unter Beachtung der Haltedauer der Genussscheine und seiner Transaktionskosten berechnet werden. Die jeweilige Netto-Rendite der Genussscheine lässt sich erst am Ende der Laufzeit bestimmen, da sie von eventuell zu zahlenden individuellen Transaktionskosten wie Depotgebühren abhängig ist.

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

3. Besicherung und Rang

Die Genussscheine begründen nicht besicherte und nachrangige Verbindlichkeiten der Emittentin.

4. Rating

Die Emittentin wurde am 23. April 2014 von der Creditreform Rating AG („**Creditreform**“) mit dem Unternehmensrating „BB+“ bewertet. Die Creditreform hat ihren Sitz in der Bundesrepublik Deutschland. Creditreform definiert ein Rating der Note „BB+“ wie folgt: „befriedigende Bonität, mittleres Insolvenzrisiko“. Die von 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. Der Ratingbericht ist auf der Internetseite der Emittentin unter www.senivita.de veröffentlicht. Creditreform hat der Aufnahme der vorstehenden Angaben über das Rating der Emittentin in der vorstehenden Form und in dem vorstehenden Zusammenhang zugestimmt. Creditreform ist als Rating-Agentur gemäß Verordnung (EG) Nr. 1060 / 2009 (in der Fassung der Verordnung (EG) Nr. 513 / 2011, die "**CRA-Verordnung**") registriert. Eine aktuelle Liste der gemäß CRA-Verordnung registrierten Rating-Agenturen kann auf der Internetseite der European Securities and Markets Authority (ESMA) unter <http://www.esma.europa.eu/page/List-registered-and-certified-CRAs> eingesehen werden.

5. Informationen zum Angebot

Die Genussscheine sollen wie folgt platziert werden:

- a) Die Emittentin wird vom 5. Mai 2014 bis 20. Mai 2014 Inhabern der von ihr durch Beschluss vom 20. April 2011 begebenen EUR 15.000.000,00 Mio. Schuldverschreibung (ISIN DE000A1KQ3C2) (die „**Schuldverschreibungen 2011 / 2016**“) im Rahmen eines freiwilligen Umtauschangebots anbieten, ihre Schuldverschreibungen 2011 / 2016 in die Genussscheine, die Gegenstand dieses Prospekts sind, zu tauschen. Der Tausch erfolgt im Verhältnis 1:1. Ein Inhaber von Schuldverschreibungen 2011 / 2016, der das Tauschangebot wahrnehmen möchte, erhält je Schuldverschreibung 2011 / 2016 einen Genussschein, der Gegenstand dieses Prospekts ist, und zusätzlich EUR 30,00 in bar sowie die aufgelaufenen Stückzinsen der Schuldverschreibung 2011 / 2016. Die Annahme des Umtauschangebots ist

durch Übermittlung eines Formulars, welches von der Emittentin auf ihrer Homepage (www.senivita.de - Rubrik Investor Relations) veröffentlicht und über die Depotbanken den Anlegern zukommen lässt, durch Weiterleitung über die Depotbank des jeweiligen Anlegers möglich. Das Umtauschangebot ist auf ein Volumen von maximal EUR 5 Mio. nominal beschränkt. Sofern ein Betrag von weniger als EUR 5 Mio. zum Umtausch angeboten wird, behält sich die Emittentin vor, die dann verbleibenden Genussscheine im Rahmen der nachstehend unter b) - d) beschriebenen Platzierungsformen zuzuteilen. Die auf diese Weise gezeichneten Genussscheine werden voraussichtlich am 27. Mai 2014 geliefert.

- b) Im Zeitraum vom 13. Mai 2014 bis 23. Mai 2014 erfolgt ein öffentliches Angebot der Genussscheine (ausschließlich) durch die Emittentin in Deutschland über die Zeichnungsfunktionalität, die über die Frankfurter Wertpapierbörse im Handelssystem XETRA bereitgestellt wird (die „**Zeichnungsfunktionalität**“). Interessenten, die Kaufanträge stellen möchten, können über ihre jeweilige Depotbank einen entsprechenden Auftrag für die Zeichnung der Genussscheine in der Zeichnungsfunktionalität erteilen. Die Depotbank muss dabei als Handelsteilnehmer an der Frankfurter Wertpapierbörse zugelassen sein, einen XETRA-Anschluss haben und zur Nutzung der Zeichnungsfunktionalität berechtigt und in der Lage sein. Die auf diese Weise gezeichneten Genussscheine werden voraussichtlich am 27. Mai 2014 gegen Zahlung des Ausgabebetrages zzgl. der üblichen Effektenprovision geliefert.
- c) Im Zeitraum vom 13. Mai 2014 bis 30. April 2015 (vorbehaltlich vorzeitiger Schließung) sind Zeichnungen daneben unmittelbar bei der Emittentin möglich. Hierzu muss der Zeichnungsinteressent auf der Homepage der Emittentin (www.senivita.de - Rubrik Investor Relations) in einer Zeichnungsmaske seine Daten und seinen Zeichnungswunsch eintragen und erhält anschließend eine Bestätigung seiner Zeichnung in Form einer PDF-Datei in einer E-Mail. Es besteht die Möglichkeit, das Zeichnungsformular auf der Webseite der Emittentin auszufüllen und online zu übermitteln. Der Zeichner muss den Ausgabebetrag der Genussscheine, die er auf diese Weise gezeichnet hat, innerhalb von fünf Bankarbeitstagen nach Eingang des Zeichnungsformulars auf das im Zeichnungsformular angegebene Konto eingezahlt haben (Zahlungseingang). Die bis zum 23. Mai 2014 auf diese Weise gezeichneten Genussscheine werden voraussichtlich am 27. Mai 2014 geliefert. Die aufgrund solcher Zeichnungen später begebenen Genussscheine werden voraussichtlich fünf Bankarbeitstage (in Frankfurt am Main) nach Zugang der Zeichnungserklärung bei der Emittentin und Zahlung des Ausgabebetrages geliefert.
- d) Weiterhin werden die Genussscheine durch die Emittentin und die ICF Kursmakler AG an qualifizierte Anleger in bestimmten Ländern im Rahmen einer Privatplatzierung, jedoch insbesondere nicht in den Vereinigten Staaten von Amerika, Japan oder Kanada und nicht an

U.S.-Personen im Sinne der Regulation S des U.S. Securities Act (der „**Securities Act**“) von 1933 in der jeweils gültigen Fassung zum Erwerb angeboten.

- e) Die Emittentin wird vom 5. Mai 2014 bis 30. April 2015 ausgewählten Inhabern der von ihr durch Beschluss vom 27. November 2012 begebenen Genussrechte (die „**Genussrechte 2012**“) anbieten, ihre Genussrechte 2012 in die Genussscheine, die Gegenstand dieses Prospekts sind, zu tauschen. Der Tausch erfolgt im Verhältnis 1:1. Der Tauschkurs beträgt 100 %. Die Emittentin wird hierfür ausgewählte Inhaber von Genussrechten 2012 ansprechen. Zur Abwicklung dieses Tauschs ist ein Formular zu unterzeichnen, das die Emittentin diesen Inhabern von Genussrechten 2012 zur Verfügung stellen wird. Dieses Umtauschangebot ist auf ein Volumen von maximal EUR 10,0 Mio. nominal beschränkt. Sofern ein Betrag von weniger als EUR 10,0 Mio. zum Umtausch angeboten wird, wird die Emittentin die dann nicht gezeichneten Genussscheine, die Gegenstand dieses Prospekts sind, nicht anderweitig zur Zeichnung anbieten. Die bis zum 23. Mai 2014 auf diese Weise gezeichneten Genussscheine werden voraussichtlich am 27. Mai 2014 geliefert. Die aufgrund solcher Zeichnungen später begebenen Genussscheine werden voraussichtlich fünf Bankarbeitstage (in Frankfurt am Main) nach Zugang der Zeichnungserklärung bei der Emittentin geliefert.

Der Ausgabebetrag der Genussscheine beträgt 100 % des Nominalbetrages je Genussschein (EUR 1.000,00), für die Genussscheine die vorstehend nach b), c) oder d) gegen Barzahlung ausgegeben werden, aber nur bis zur Aufnahme der Notierung des Handels der Genussscheine im Freiverkehr an der Frankfurter Wertpapierbörse. Danach entspricht der Ausgabebetrag dem Schlusskurs der Genussscheine im elektronischen Handelssystem der Frankfurter Wertpapierbörse am letzten Börsenhandelstag vor der Zeichnung 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 auf das Konto der Emittentin bei der Zahlstelle zu überweisen, vorangeht. „Bankarbeitstag“ bezeichnet in diesem Prospekt dabei jeden Tag (mit Ausnahme von Samstag und Sonntag), an dem die Kreditinstitute in Deutschland (Referenzort ist Frankfurt am Main) für den Publikumsverkehr geöffnet sind und der auch ein TARGET-Tag ist. Samstage und Sonntage sind keine Bankarbeitstage. TARGET-Tag ist ein Tag, an dem Zahlungen in Euro über TARGET (Abkürzung für: Trans-European Automated Real Time Gross Settlement Express Transfers System) abgewickelt werden.

Die Gesellschaft behält sich das Recht vor, im Rahmen der Gültigkeitsdauer des Prospekts bis zum letzten Tag des Angebotszeitraums den Angebotszeitraum zu verändern und das Angebotsvolumen zu kürzen, Zeichnungen zu kürzen oder zurückzuweisen. Insbesondere behält sich die Emittentin vor, einzelne Zeichnungen (auch ohne Beachtung eines Gleichbehandlungsgrundsatzes zurückzuweisen, wenn der Ausgabebetrag unter dem Nominalbetrag zuzüglich fiktiver Stückzinsen (d.h. anteiliger Zinsen für den Zeitraum von Beginn des Zinslaufs bis zum Zeitpunkt der Zeichnung) liegt. 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 Genussscheine erfolgt unmittelbar an die Anleger. Das Angebotsergebnis wird spätestens 14 Tage nach Ende der Angebotsfrist im Wege einer Pressemitteilung sowie unter www.senivita.de bekannt gegeben.

Dem Anleger werden durch die Emittentin keine Kosten in Rechnung gestellt werden.

6. Zuteilung

Die Emittentin hat zur Zuteilung folgende Festlegungen getroffen:

- Ein Teilbetrag der Emission in Höhe von EUR 10,0 Mio. wird ausschließlich für den Umtausch der Genussrechte 2012 zugeteilt, eine Ausgabe dieser Tranche gegen Barzahlung kommt nicht in Betracht;
- Für einen Teilbetrag von bis zu EUR 5,0 Mio. erfolgt vorrangig eine Zuteilung im Rahmen des Umtauschangebots für die Schuldverschreibungen 2011/2016. Sofern Umtauschwünsche über den Betrag von EUR 5,0 Mio. hinausgehend vorliegen, werden diese pro rata zugeteilt (Repatierung);
- Hinsichtlich der Zuteilung der verbleibenden Genussscheine sollen bis zu EUR 5 Mio. (entsprechende Nachfrage vorausgesetzt) vorrangig an institutionelle Investoren zugeteilt werden. Weitere bis zu EUR 5 Mio. sollen (entsprechende Nachfrage vorausgesetzt) an Privatinvestoren zugeteilt werden, Genussscheine, die von dem Teilbetrag von bis zu EUR 5 Mio., der für einen Umtausch der Schuldverschreibungen 2011 / 2016 zur Verfügung steht, nach dem Umtausch noch zur Verfügung stehen, sollen bei entsprechender Nachfrage jeweils hälftig auf institutionelle Investoren und Privatinvestoren zugeteilt werden.

Sofern es im Rahmen einer Überzeichnung zu einer nur teilweisen Zuteilung kommt, wird die Zeichnung der Anleger auf den entsprechenden Betrag reduziert und die Erstattung des eventuell zu viel gezahlten Betrages erfolgt durch Rückzahlung auf das Konto des jeweiligen Zeichners. Weitere Möglichkeiten zur Reduzierung von Zeichnungen gibt es nicht, insbesondere gibt es keine Möglichkeiten zur Reduzierung von Zeichnungen für den Anleger.

7. Einbeziehung in den Börsenhandel; Zahlstelle

Vor Durchführung des Angebots besteht kein öffentlicher Handel für die Genussscheine. Die Genussscheine sollen voraussichtlich ab dem 27. Mai 2014 in den Handel im Freiverkehr (Teilbereich Open

Market) an der Frankfurter Wertpapierbörse einbezogen werden. Die Emittentin behält sich vor, vor dem 27. Mai 2014 einen Handel per Erscheinen in den Genussscheinen zu ermöglichen. Die Emittentin hat sich in den Genussscheinbedingungen verpflichtet, die derzeit gültigen Vorgaben für den Entry Standard für Anleihen (Einbeziehungsfolgepflichten) während der Dauer der Laufzeit der Genussscheine einzuhalten, so als wenn die Genussscheine dort notiert wären und künftige Vorgaben soweit diese nicht zu einem erheblichen Zusatzaufwand für die Gesellschaft führen. Für den Fall, dass die Frankfurter Wertpapierbörse ein vergleichbares Qualitätssegment für Genussscheine einführt, ist die Emittentin auch berechtigt, die Voraussetzungen dieses Segments alternativ einzuhalten. Die Emittentin hat die ICF Kursmakler AG beauftragt, für die Genussscheine als Spezialist für den XETRA-Handel tätig zu werden.

Die Genussscheine werden in einer oder mehreren Globalurkunden verbrieft, die bei der Clearstream Banking AG, Mergenthalerallee 61, 65760 Eschborn, hinterlegt werden. Zahlstelle ist die Bankhaus Gebr. Martin AG, Kirchstraße 35, 73033 Göppingen.

8. Verkaufsbeschränkungen

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

Die Genussscheine 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 Genussscheine 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.

9. ISIN, WKN

International Securities Identification Number (ISIN):	DE000A1XFUZ2
Wertpapierkennnummer (WKN):	A1XFUZ

10. Emissionsvertrag / Vertriebsprovision

Gemäß einer Mandatsvereinbarung vom 28. Februar 2014 zwischen der Emittentin und der ICF Kursmakler AG, Kaiserstr. 1, 60311 Frankfurt (der „**Emissionsvertrag**“) hat sich die ICF Kursmakler AG als Lead-Manager verpflichtet, nach besten Kräften Genussscheine im Rahmen einer Privatplatzierung bei institutionellen Anlegern international - mit Ausnahme der Vereinigten Staaten von Amerika, Kanadas, Australiens und Japans - zu platzieren und die technische Abwicklung der Zeichnung zu begleiten. Der Emissionsvertrag sieht unter anderem Rücktrittsrechte der ICF Kursmakler AG in bestimmten Fällen vor, wie etwa Ereignisse in wirtschaftlicher und/oder politischer Art oder staatliche Maßnahmen oder einer Verschlechterung der wirtschaftlichen Situation der Gesellschaft, die Durchführung der Transaktion gefährden.

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

Die ICF Kursmakler AG, Wertpapierhandelsbank, Bankhaus Gebr. Martin AG, die Deutsche Börse AG und die BLÄTTCHEN FINANCIAL ADVISORY GmbH haben ein geschäftliches Interesse an der Emission, da sie eine Vergütung erhalten deren Höhe von der Anzahl der ausgegebenen Genussscheine abhängt; hieraus können sich Interessenkonflikte ergeben. Die vorgenannten Emissionsbegleiter haben daher ein geschäftliches Interesse an der Durchführung des Angebotes, da die Höhe ihrer Vergütung u.a. von der Höhe des erzielten Emissionserlöses abhängt.

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

12. Gründe für das Angebot und Verwendung des Emissionserlöses

Die geschätzten Gesamtkosten der Emission betragen ca. EUR 800.000 bei einer angenommenen vollständigen Platzierung sämtlicher Genussscheine.

Die Berechnung des Emissionserlöses hängt von verschiedenen Faktoren ab, unter anderem davon, in welchem Umfang eine Platzierung der Genussscheine gelingt und in welchem Umfang dabei Anleger von der Möglichkeit Gebrauch machen, die bestehende Anleihe der Emittentin in die angebotenen Genussscheine umzutauschen. Bei der Berechnung des Netto-Emissionserlöses ist zu beachten, dass ein Teilbetrag von EUR 10.000.000,00 der Genussscheine ausschließlich für einen Umtausch von Genussrechten 2012 vorbehalten ist. Des Weiteren werden bis zu EUR 5 Mio. vorrangig für den Umtausch von Teilschuldverschreibungen 2011 / 2016 zugeteilt, wenn im entsprechenden Umfang Umtauschangebote diesbezüglich vorliegen - anderenfalls können diese Genussscheine auch gegen Barzahlung ausgegeben werden. Bei unterstellter vollständiger Platzierung aller Genussscheine und

gleichzeitig unterstellter vollständiger Annahme der Umtauschangebote erwartet die Gesellschaft einen Netto-Emissionserlös in Höhe von ca. EUR 9,2 Mio. Der Netto-Emissionserlös soll für den Bau und / oder Umbau von Pflegeeinrichtungen verwendet werden. Eine detaillierte Aufteilung steht noch nicht fest, unter anderem deswegen, weil noch offen ist, wann ob und wie genau die verschiedenen Maßnahmen von der Emittentin durchgeführt werden. Demgemäß ist die Emittentin in Bezug auf diese geplanten Maßnahmen auch noch keine Verpflichtungen eingegangen und wird die entsprechenden Baumaßnahmen, die dem Wachstum ihrer Geschäftstätigkeit durch Ausweitung ihres Angebots dienen sollen, nur dann umsetzen, wenn die Finanzierung vorher gewährleistet ist. Wie die Mittel dann konkret eingesetzt werden ist noch offen. Die Bau- und Umbaumaßnahmen können wie folgt beschrieben werden: Der Netto-Emissionserlös soll unter anderem zum Bau von Pflegeeinrichtungen in Bad Wiessee und in Maisach verwendet werden. Das Grundstück in Bad Wiessee steht bereits im Eigentum der Emittentin, die Baukosten betragen voraussichtlich ca. EUR 10,3 Mio., hiervon sollen 50 % (EUR 5,15 Mio.) durch die Genussscheine und / oder vorhandenen bzw. laufenden Cash-Flow und weitere 50 % durch noch aufzunehmende Bankdarlehen finanziert werden. Ein geeignetes Grundstück in Maisach ist bereits im Einvernehmen mit der Gemeinde reserviert. Die Kosten des Grundstückserwerbs und die Baukosten betragen voraussichtlich ca. EUR 7,9 Mio. (davon sollen ebenfalls 50 % durch Bankdarlehen finanziert werden und die übrigen 50 %, also ca. EUR 3,95 Mio. durch die Genussscheine und / oder vorhandenen bzw. laufenden Cash-Flow). Darüber hinaus ist die Umstellung weiterer stationärer Pflegeeinrichtungen in Altenpflege 5.0-Einrichtungen geplant. Hierfür sind Investitionskosten von ca. EUR 1,5 Mio. zu erwarten. Die genannten Beträge sind Maximalbeträge bezogen auf die jeweiligen Projekte. Details stehen noch nicht fest und soweit die Beträge in Summe über den Emissionserlös hinausgehen, werden diese durch vorhandene Barmittel ergänzt, wie vorstehend dargelegt. Die vorgenannten Maßnahmen sind überwiegend auf einen mehrjährigen Planungszeitraum angelegt und damit überwiegend noch nicht fest beschlossen. In ihrer Priorisierung wurde noch keine Entscheidung getroffen.

V. GENUSSSCHEINBEDINGUNGEN

Genussscheinbedingungen

für

bis zu 25.000 auf den Inhaber lautenden Genussscheinen
mit einem maximalen Gesamtnennbetrag von EUR 25.000.000,00

der

SeniVita Sozial gemeinnützige GmbH
Bayreuth

ISIN DE000A1XFUZ2 – WKN A1XFUZ

§ 1

Allgemeines

- 1.1 Nennbetrag und Stückelung.** Die Genussscheine der SeniVita Sozial gemeinnützige GmbH, Parsifalstraße 31, 95445 Bayreuth, (die „**Emittentin**“) im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 25.000.000,00 (in Worten: Euro fünfundzwanzig Millionen) sind eingeteilt in bis zu 25.000 unter sich gleichberechtigte, auf den Inhaber lautende Genussscheine zu je EUR 1.000,00 (die „**Genussscheine**“).
- 1.2 Form und Verwahrung.** Die Genussscheine werden für ihre gesamte Laufzeit durch eine oder mehrere Globalurkunden (die „**Globalurkunde**“) ohne Zinsscheine verbrieft. Die Globalurkunde wird von der Clearstream Banking AG, Eschborn, („**Clearstream**“) verwahrt, bis sämtliche Verpflichtungen der Emittentin aus den Genussscheinen erfüllt sind. Die Globalurkunde lautet auf den Inhaber und verbrieft die Genussscheine, die für die Finanzinstitute verwahrt werden, die Kontoinhaber bei Clearstream sind. Die Globalurkunde trägt die Unterschrift des Geschäftsführers der Emittentin. Ein Anspruch auf Ausdruck und Auslieferung effektiver Genussscheine oder Zinsscheine ist während der gesamten Laufzeit der Genussscheine ausgeschlossen.
- 1.3 Clearing.** Die Genussscheine sind übertragbar. Den Inhabern von Genussscheinen stehen Miteigentumsanteile oder Rechte an der Globalurkunde zu, die nach Maßgabe des anwendbaren Rechts und der Regeln und Bestimmungen des jeweils betroffenen Clearingsystems übertragen werden.
- 1.4 Begebung weiterer Genussscheine.** Die Emittentin ist berechtigt das von ihr ausgegebene bzw. angebotene Genussscheinkapital zu erhöhen und zu diesem Zweck weitere Genussscheine zu gleichen oder anderen Bedingungen zu begeben. Diese können zusammen mit der vorliegenden Tranche eine Einheit bilden (und damit deren Gesamtnennbetrag erhöhen), aber auch unabhängig davon angeboten werden. Der Begriff „Genussscheine“ umfasst im Falle einer solchen Erhöhung auch solche zusätzlich begebenen Genussscheine.
- 1.5 Kapitalmarktverbindlichkeit.** Kapitalmarktverbindlichkeit im Sinne dieser Genussscheinbedingungen ist jede gegenwärtige oder zukünftige Verpflichtung zur Rückzahlung durch die Emittentin aufgenommener Geldbeträge, die durch Schuldverschreibungen, Genussscheine oder sonstige Wertpapiere aber insbesondere nicht Schuldscheindarlehen mit einer Anfangslaufzeit von mehr als einem Jahr und nicht Genussscheine und vergleichbare Instrumente die den Genussscheinen, die Gegenstand dieser Bedingungen sind, im Rang gleichstehen oder dazu nachrangig sind, die an einer staatlichen Börse notiert oder gehandelt werden oder gehandelt werden können, verbrieft ist.

§ 2

Zahlstelle

Zahlstelle. Die Emittentin hat die Bankhaus Gebr. Martin AG, Kirchstraße 35, 73033 Göppingen zur Zahlstelle (die „**Zahlstelle**“) bestellt. Die Emittentin stellt sicher, dass für die gesamte Zeit, in der Genussscheine ausstehen, stets eine Zahlstelle unterhalten wird, um die ihr in diesen Genussscheinbedingungen zugewiesenen Aufgaben zu erfüllen. Die Emittentin kann jederzeit durch Bekanntmachung gemäß § 11 mit einer Frist von mindestens 30 Tagen die Zahlstelle durch eine andere Bank oder ein Finanzinstitut, die oder das Aufgaben einer Zahlstelle wahrnimmt, ersetzen.

§ 3

Rückerwerb; Aufstockung

- 3.1 Vorzeitige Rückzahlung nach Wahl der Genussscheinschuldnerin auf Grund Geringfügigkeit des ausstehenden Nennbetrags.** Die Genussscheinschuldnerin ist berechtigt, die noch ausstehenden Genussscheine insgesamt, nicht jedoch teilweise, jederzeit mit einer Frist von mindestens 30 und höchstens 60 Tagen durch Bekanntmachung zu kündigen und vorzeitig zum Nennbetrag zuzüglich bis zum Tag der Rückzahlung (ausschließlich) auf den Nennbetrag aufgelaufener Zinsen zurückzuzahlen, falls der Gesamtnennbetrag der ausstehenden Genussscheine zu irgendeinem Zeitpunkt unter 20 % des Gesamtnennbetrags der ursprünglich begebenen Genussscheine einschließlich etwaiger nach § 1.4 ausgegebener Genussscheine fällt. Die Kündigungserklärung muss den Tag der vorzeitigen Rückzahlung angeben.
- 3.2 Vorzeitiger Rückerwerb.** Die Genussscheinschuldnerin ist berechtigt, noch ausstehende Genussscheine von verkaufswilligen Genussscheingläubigern individuell zurück zu kaufen und auch wieder zu verkaufen.
- 3.3 Aufstockung.** Die SeniVita Sozial gGmbH ist berechtigt das von ihr ausgegebene bzw. angebotene Genussscheinkapital zu erhöhen und zu diesem Zweck weitere Genussscheine zu gleichen oder anderen Bedingungen zu begeben. Diese können zusammen mit der vorliegenden Tranche eine Einheit bilden (und damit deren Gesamtnennbetrag erhöhen), aber auch unabhängig davon angeboten werden. Eine Zustimmung der bestehenden Genussscheininhaber zur Ausgabe weiterer Genussscheine bzw. anderer Finanzierungsmittel ist nicht erforderlich. Ein Bezugsrecht der Genussscheininhaber bei der Ausgabe weiterer Genussscheine bzw. anderer Finanzierungsmittel besteht nicht. Im Falle der Begebung weiterer Genussscheine haben die Genussscheininhaber keinen Anspruch auf vorrangige oder

gleichrangige Bedienung ihrer Ansprüche, auf Ausschüttung der Genussscheinvergütung bzw. Rückzahlung des Genussscheinkapitals.

§ 4

Währung; Zahlungen

- 4.1 Währung.** Sämtliche Zahlungen auf die Genussscheine werden in EUR geleistet.
- 4.3 Zahlungen von Kapital und Zinsen.** Zahlungen von Kapital und Zinsen auf die Genussscheine erfolgen am jeweiligen Zahlungstag (wie in § 4.5 definiert) über die Zahlstelle an Clearstream oder an deren Order in Euro zur Gutschrift auf die Konten der jeweiligen Konto-inhaber von Clearstream. Sämtliche Zahlungen der Emittentin an Clearstream oder deren Order befreien die Emittentin in Höhe der geleisteten Zahlungen von ihren Verbindlichkeiten aus den Genussscheinen.
- 4.4 Geschäftstage.** Ist ein Fälligkeitstag für Zahlungen von Kapital und / oder Zinsen auf eine Genussschein kein Geschäftstag, so wird die betreffende Zahlung erst am nächstfolgenden Geschäftstag geleistet, ohne dass wegen dieser Zahlungsverzögerung weitere Zinsen fällig werden. Ein „**Geschäftstag**“ ist jeder Tag, an dem Clearstream und Geschäftsbanken in Frankfurt am Main für den allgemeinen Geschäftsverkehr geöffnet sind und Zahlungen in Euro abwickeln.
- 4.5 Zahlungstag / Fälligkeitstag.** Im Sinne dieser Genussscheinbedingungen ist ein „**Zahlungstag**“ der Tag, an dem, gegebenenfalls aufgrund einer Verschiebung gemäß § 4.4, eine Zahlung tatsächlich zu leisten ist, und ein „**Fälligkeitstag**“ ist der in diesen Genussscheinbedingungen vorgesehene Zahlungstermin ohne Berücksichtigung einer solchen Verschiebung.
- 4.6 Hinterlegung.** Die Emittentin kann die von den Genussscheingläubigern innerhalb von zwölf Monaten nach Endfälligkeit nicht erhobenen Beträge an Kapital und Zinsen sowie alle anderen gegebenenfalls auf die Genussscheine zu zahlenden Beträge beim für den Sitz der Emittentin zuständigen Amtsgericht hinterlegen. Soweit die Emittentin auf das Recht zur Rücknahme der hinterlegten Beträge verzichtet, erlöschen die betreffenden Ansprüche der Genussscheingläubiger gegen die Emittentin. Nach Verjährung des Anspruchs der entsprechenden Genussscheingläubiger erhält die Emittentin die hinterlegten Beträge zurück.

§ 5

Genussscheinvergütung

- 5.1 Überblick.** Die Genussscheine gewähren den Genussscheininhabern unter Berücksichtigung der nachfolgenden Bestimmungen eine gewinnabhängige Genussscheinvergütung und zwar
- a) eine Grundverzinsung.
Die Grundverzinsung erfolgt nach Maßgabe des Abs. 5 und Abs. 6 in Höhe von 7 % p.a. des Nennbetrages der Genussscheine.
 - b) eine variable gewinnabhängige Vergütung.
Die gewinnabhängige Vergütung beträgt nach Maßgabe des Abs. 5 und Abs. 7 bis zu 1 % p.a. des Nennbetrages der Genussscheine.
- 5.2 Beginn der Vergütung.** Der Anspruch auf Genussscheinvergütung gemäß Abs. 1 berechnet sich für jeden Genussschein ab dem 1. Januar 2014.
- 5.3 Zinstagequotient.** Genussscheinvergütungen, die auf einen Zeitraum von weniger als einem Jahr zu berechnen sind, werden auf Basis der tatsächlich verstrichenen Tage, geteilt durch 365, berechnet (bzw. falls ein Teil dieses Zeitraums in ein Schaltjahr fällt, auf der Grundlage der Summe von (i) der tatsächlichen Anzahl von Tagen des Zeitraums, die in dieses Schaltjahr fallen, dividiert durch 366, und (ii) der tatsächlichen Anzahl von Tagen des Zeitraums, die nicht in das Schaltjahr fallen, dividiert durch 365), sogenannte Act / Act-Methode.
- 5.4 Maßgeblicher Nennbetrag.** Die Genussscheinvergütung bezieht sich auf den Nennbetrag der Genussscheine zum Bilanzstichtag des abgelaufenen Geschäftsjahres nach Berücksichtigung einer etwaigen Verminderung durch die Teilnahme am Verlust bzw. eines etwaigen Nachzahlungsanspruches nach Abs. 6 Satz 3.
- 5.5 Maßgeblicher Jahresüberschuss.** Grundlage der Berechnung einer Verzinsung nach Abs. 6 und 7 ist der Jahresüberschuss (§ 275 Abs. 2 HGB) des letzten abgeschlossenen Geschäftsjahres vor dem Zeitpunkt zu dem eine Berechnung erfolgt, vor Abzug ertragsabhängiger Steuern und Aufwendungen für das Genussscheinkapital.
- 5.6 Grundverzinsung.** Die Grundverzinsung nach Abs. 1 a) wird gewährt, soweit durch die Grundverzinsung für sämtliche von der SeniVita Sozial gGmbH - auch künftig - begebenen Genussscheine nicht ein Jahresfehlbetrag entsteht oder sich erhöhen würde.

Reicht der Jahresüberschuss zur Zahlung von Grundverzinsung und/oder gewinnabhängiger Vergütung nicht oder nicht vollständig aus oder muss er ganz oder teilweise zur Wiederauffüllung des Genussscheinkapitals verwendet werden und kann auch nicht gesetzlich zulässig eine Gewinn- oder Kapitalrücklage der Gesellschaft zur Verhinderung des Jahresfehlbetrags aufgelöst werden, so vermindert sich der auf die jeweiligen Genussscheine entfallende Ausschüttungsbetrag in dem Umfang, in dem ein Jahresfehlbetrag entstehen würde.

Für nicht bediente Ansprüche auf Grundverzinsung besteht in dem Umfang der nicht erfolgten Zahlung ein Nachzahlungsanspruch in den nachfolgenden Jahren, soweit dadurch kein Jahresfehlbetrag entsteht, wobei vorrangig etwaige Verlustbeteiligungen der Genussscheine aus dem Jahresüberschuss auszugleichen sind. Der Nachzahlungsanspruch ist begrenzt auf die Laufzeit der Genussscheine (d.h. bis zur Wirksamkeit der Kündigung).

5.7 Variable Vergütung. Die variable, gewinnabhängige Vergütung nach Abs. 1 b) wird gewährt, soweit nach Abzug des Betrages für die Grundverzinsung und aller Nachzahlungsansprüche im Zusammenhang mit der Grundverzinsung sämtlicher von der SeniVita Sozial gGmbH begebenen Genussscheine ein Jahresüberschuss i.S.v. § 5.5 verbleibt. Reicht dieser Betrag nicht vollständig zur Begleichung der variablen Vergütung aus, so vermindert sich der auf die jeweiligen Genussscheine entfallende, variable gewinnabhängige Ausschüttungsbetrag entsprechend. Einen Nachzahlungsanspruch in den Folgejahren gibt es für die variable Vergütung nicht. Soweit zur Begleichung der Grundverzinsung oder der variablen Vergütung eine Auflösung von Rücklagen erforderlich ist beziehungsweise wäre, erfolgt eine Bezahlung der variablen Vergütung nicht.

5.8 Koppelung an den Marktzins. Die variable Verzinsung zzgl. Grundverzinsung, die gemäß dieses § 5 für ein Kalenderjahr gezahlt wird, liegt, sofern sie gezahlt wird, mindestens um 3 % über dem Jahresdurchschnitt der von der Bundesbank ermittelten und monatlich veröffentlichten Umlaufrendite (Monatsdurchschnitte der Umlaufrenditen inländischer Inhaberschuldverschreibungen insgesamt). Aus den von der Bundesbank veröffentlichten monatlichen Umlaufrenditen wird hierfür nach Ablauf eines jeden Geschäftsjahres die für das zurückliegende Jahr durchschnittliche Umlaufrendite ermittelt und mit der vereinbarten variablen Verzinsung abgeglichen. Soweit die ermittelte Umlaufrendite weniger als 3 % unter der Grundverzinsung zzgl. variablen Verzinsung von bis zu insgesamt 8 %, gleich hoch oder darüber liegt, erhöht sich die Grundverzinsung in dem entsprechenden Jahr um die errechnete Differenz, sofern diese Erhöhung aus Jahresüberschüssen geleistet werden kann. Eine Anpassung der Vergütung aufgrund der Koppelung an den Marktzins, welche zu einer Grundverzinsung von unter 7,0 % p.a. bzw. einer variablen gewinnabhängigen Vergütung von unter 1,0 % führen würde, erfolgt nicht.

§ 6

Auszahlung der Genussscheinvergütung

- 6.1 Grundverzinsung.** Die Ausschüttungen der Grundverzinsung auf die Genussscheine erfolgen zum 27. Mai des Folgejahres.
- 6.2 Variable Vergütung.** Die variable gewinnabhängige Vergütung wird jeweils zusammen mit der Grundverzinsung fällig.
- 6.3 Vorbehalt.** Die Zahlung der Grundverzinsung und der gewinnabhängigen Vergütung steht unter dem Vorbehalt ausreichender Liquidität und der Maßgabe, dass durch die Auszahlung kein Insolvenzeröffnungsgrund herbeigeführt wird.

§ 7

Teilnahme am Verlust

- 7.1 Verlustteilnahme des Nominalbetrags.** Entsteht der Emittentin ein Jahresfehlbetrag, so ist diese verpflichtet, diesen zunächst über einen etwa vorhandenen Gewinnvortrag auszugleichen und sodann eine etwaige hierfür verwendbare Rücklage heranzuziehen. Sollten diese Maßnahmen nicht reichen, den Jahresfehlbetrag zu begleichen, nehmen die Genussscheine anteilig im Verhältnis zu allen Genussscheinen mit Verlustteilnahme (vor dem Stammkapital) am Verlust der Emittentin teil.
- 7.2 Bezugspunkt Genussscheinvergütung.** Die Genussscheinvergütung bezieht sich auf den Nennbetrag der Genussscheine zum Bilanzstichtag des abgelaufenen Geschäftsjahres nach Berücksichtigung einer etwaigen Verminderung durch die Teilnahme am Verlust bzw. eines etwaigen Nachzahlungsanspruches.
- 7.3 Wiederauffüllung.** Werden nach einer Teilnahme des Genussscheinkapitals am Verlust in den folgenden Geschäftsjahren während der Laufzeit der Genussscheine Jahresüberschüsse erzielt, so ist aus diesen das Genussscheinkapital bis zum Nennbetrag wieder zu erhöhen, bevor eine anderweitige Gewinnverwendung (einschließlich der Ausschüttung nach § 6) vorgenommen wird.

§ 8

Rangrücktritt, Teilnahme am Liquidationserlös; Aufrechnungsverbot

- 8.1 Rangrücktritt.** Die Forderungen aus den Genussscheinen treten gegenüber allen anderen Ansprüchen von Gläubigern der SeniVita Sozial gGmbH, die nicht nachrangig sind, im Rang zurück. Die Geltendmachung der Ansprüche auf Auszahlung der Genussscheinvergütung oder der Rückzahlung des Genussscheinkapitals sind solange und soweit ausgeschlossen, als sie einen Grund für die Eröffnung des Insolvenzverfahrens herbeiführen würden. Im Falle der Eröffnung des Insolvenzverfahrens oder eines gerichtlichen Vergleichs über das Vermögen sowie für den Fall der Liquidation der SeniVita Sozial gGmbH werden die Genussscheine erst nach Befriedigung aller nicht nachrangigen Gläubiger und vorrangig vor den Gesellschaftern der SeniVita Sozial gGmbH bedient.
- 8.2 Liquidationserlös.** Die Genussscheine gewähren keinen Anteil am Liquidationserlös. Eine Nachschusspflicht der Genussscheininhaber besteht nicht.
- 8.3 Aufrechnung.** Die Aufrechnung der Ansprüche aus den Genussscheinen gegen Forderungen der SeniVita Sozial gGmbH ist ausgeschlossen. Den Genussscheininhabern werden keine Sicherheiten durch die SeniVita Sozial gGmbH oder Dritte eingeräumt.

§ 9

Mindestlaufzeit, Kündigung, Ankauf, Kapitalrückzahlung

- 9.1 Laufzeit und Kündigung.** Die Laufzeit der Genussscheine ist grundsätzlich unbegrenzt. Die Kündigungsfrist für den Zeichner beträgt 24 Monate zum Ablauf des 26. Mai eines jeden Jahres. Die Kündigungsfrist für die SeniVita Sozial gGmbH beträgt 48 Monate zum 26. Mai eines jeden Jahres, wobei die SeniVita Sozial gGmbH das Kündigungsrecht nur ausüben kann, wenn bei Ablauf der Kündigungsfrist der Buchwert der Genussscheine mindestens dem Nominalwert entspricht, also nicht durch Verlustteilnahme nach § 7 Abs. 1 reduziert ist, ohne dass es zu einer vollständigen Auffüllung nach § 7 Abs. 2 kam. Eine trotzdem erklärte Kündigung wird dann nicht wirksam. Die Mindestlaufzeit beträgt 60 volle Monate, beginnend ab dem 27. Mai 2014. D.h., dass eine seitens des Genussscheininhabers oder der SeniVita Sozial gGmbH erklärte ordentliche Kündigung erstmals zum Ablauf des 26. Mai 2019 wirksam werden kann.
- 9.2 Put Option / Rückzahlung.** Im Falle eine Kündigung durch einen Genussschein gläubiger, ist dieser berechtigt, von der Emittentin die Rückzahlung oder, nach Wahl der Emittentin, den Ankauf seiner Genussscheine durch die Emittentin (oder auf ihre Veranlassung durch einen Dritten) insgesamt oder teilweise zu verlangen (die „Put Option“).

Den Genussscheininhabern wird bei Wirksamwerden der Kündigung bzw. für den Fall, dass die Put Option ausgeübt wird (Ankauf), der Nennbetrag der gekündigten Genussscheine abzüglich von Verlustteilnahmen, soweit diese nicht durch Wiederauffüllung ausgeglichen wurden, nebst aufgelaufener Zinsen (zurück)gezahlt.

- 9.3 Kündigung aus wichtigem Grund.** Das Recht der Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Eine Kündigung aus wichtigem Grund ist insbesondere mit einer Frist von drei Monaten durch die Emittentin bei Änderung der steuerlichen Behandlung der Genussscheine bei der Emittentin sowie der nachteiligen Auswirkungen der Genussscheine auf die Gemeinnützigkeit möglich, unabhängig von der Höhe des Buchwerts der Genussscheine.
- 9.4 Sonderkündigungsrecht bei Aufgabe Gemeinnützigkeit / weitere Kapitalmarktverbindlichkeiten.** Die Genussscheininhaber sind jeder für sich berechtigt, die Genussscheine außerordentlich zu kündigen. Ein solches Kündigungsrecht besteht, wenn die Emittentin durch Gesellschafterbeschluss ausdrücklich beschließt, die Gemeinnützigkeit aufzugeben. Andere Maßnahmen, die zu einer Aufgabe der Gemeinnützigkeit führen, z.B. Entziehung der Gemeinnützigkeit durch die zuständige Finanzverwaltungsbehörde, weil diese eine Maßnahme der Emittentin als damit nicht vereinbar einstuft, sind nicht geeignet das Kündigungsrecht auszulösen. Ein solches Kündigungsrecht besteht zudem in dem Zeitpunkt, in dem die Emittentin innerhalb von 60 Monaten seit Begebung dieser Genussscheine weitere Kapitalmarktverbindlichkeiten begibt und das Volumen dieser neuen Kapitalmarktverbindlichkeiten zusammen mit den ausgegebenen Genussscheinen den Betrag von EUR 25 Mio. übersteigt. Wenn die Emittentin solche Beschlüsse fasst, wird sie diese unverzüglich den Genussschein gläubigern nach § 11 bekannt machen. Jeder Genussscheininhaber, der am Tag der entsprechenden Bekanntmachung Inhaber von Genussschein war, ist innerhalb eines Zeitraums von 30 Kalendertagen, nachdem die Bekanntmachung veröffentlicht wurde, berechtigt, das Kündigungsrecht auszuüben, eine Übertragung des Kündigungsrechts auf einen Erwerber der Genussscheine ist nicht möglich. Die Regelungen zur Put-Option gemäß § 9.2 gelten auch in diesem Fall.
- 9.5 Vorbehalt.** Die Rückzahlung des Genussscheinkapitals steht unter dem Vorbehalt ausreichender Liquidität und der Maßgabe, dass durch die Rückzahlung kein Insolvenzeröffnungsgrund bei der Gesellschaft herbeigeführt wird.
- 9.6 Form der Kündigung.** Die Kündigung hat in der Weise zu erfolgen, dass der Genussschein gläubiger der Emittentin 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 Genussscheine ist.

Die Kündigung der Genussscheine insgesamt kann auch erfolgen durch Veröffentlichung einer entsprechenden Kündigungserklärung im Bundesanzeiger.

§ 10

Steuern

Alle Zahlungen in Bezug auf die Genussscheine erfolgen ohne Einbehalt oder Abzug für oder wegen gegenwärtiger oder zukünftiger Steuern, Abgaben oder behördlicher Gebühren gleich welcher Art, es sei denn, die Emittentin ist kraft Gesetzes verpflichtet, solche gegenwärtigen oder zukünftigen Steuern, Abgaben oder behördlichen Gebühren gleich welcher Art von den Zahlungen in Bezug auf die Genussscheine abzuziehen oder einzubehalten. In diesem Fall leistet die Emittentin die entsprechenden Zahlungen nach einem solchen Einbehalt oder Abzug und zahlt die einbehaltenen oder abgezogenen Beträge an die zuständigen Behörden. Die Emittentin ist nicht verpflichtet, wegen eines solchen Einhalts oder Abzugs an die Gläubiger irgendwelche zusätzlichen Beträge zu zahlen.

§ 11

Bekanntmachungen

Alle Bekanntmachungen, die die Genussscheine betreffen, werden von der Emittentin im Bundesanzeiger und auf der Internetseite der Emittentin veröffentlicht. Einer besonderen Benachrichtigung der einzelnen Inhaber der Genussscheine bedarf es nicht.

§ 12

Börsennotierung

Es ist beabsichtigt, die Einbeziehung der Genussscheine in den Freiverkehr (Open Market) an der Frankfurter Wertpapierbörse zu beantragen. Die Emittentin verpflichtet sich zur freiwilligen, analogen Einhaltung der „zusätzlichen Einbeziehungsvoraussetzungen für Anleihen“ in der derzeit gültigen Fassung (derzeit § 18 der Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Deutsche Börse AG für den Freiverkehr an der Frankfurter Wertpapierbörse („AGB“) sowie der „Einbeziehungsfolgepflichten des antragsstellenden Emittenten“ (derzeit § 19 AGB) in der derzeit gültigen Fassung, mit Ausnahme der Voraussetzung nach § 18 (1), c) AGB) bzw. zur Einhaltung künftiger dann geltender Fassungen dieser Regelungen, soweit diese nicht zu einem erheblichen Zusatzaufwand für die Emittentin führen. Für den Fall, dass die Frankfurter Wertpapierbörse ein vergleichbares Qualitätssegment für Genussscheine einführt, ist die Emittentin auch berechtigt, die Voraussetzungen dieses Segments alternativ einzuhalten. Die Börsenzulassung der Genussscheine an einem regulierten Markt ist zum heutigen Zeitpunkt nicht geplant.

§ 13

Vorlegungsfrist

Die Vorlegungsfrist für die Genussscheine beträgt für Kapital und Zinsen ein Jahr. Erfolgt die Vorlegung, so verjährt der Anspruch in zwei Jahren von dem Ende der Vorlegungsfrist an. Erfolgt die Vorlegung nicht, so erlischt der Anspruch mit dem Ablauf der Vorlegungsfrist im Rahmen der übrigen gesetzlichen Grenzen.

§ 14

Änderungen der Genussscheinbedingungen

- 14.1 Änderung der Genussscheinbedingungen.** §§ 5 bis 22 des Gesetzes über Schuldverschreibungen aus Gesamtemissionen (Schuldverschreibungsgesetz) finden auf die Genussscheine und diese Genussscheinbedingungen Anwendung. Infolgedessen können die Genussscheingläubiger Änderungen der Genussscheinbedingungen durch Mehrheitsbeschluss zustimmen und einen gemeinsamen Vertreter für die Wahrnehmung ihrer Rechte bestellen.
- 14.2 Abstimmung ohne Versammlungen.** Alle Abstimmungen gemäß dem Schuldverschreibungsgesetz werden ausschließlich im Wege der Abstimmung ohne Versammlung durchgeführt, sofern die Emittentin nicht im Einzelfall etwas anderes entscheidet. Eine Gläubigerversammlung findet des Weiteren statt, wenn der Abstimmungsleiter diese gemäß § 18 Abs. 4 Satz 2 des Schuldverschreibungsgesetzes einberuft.
- 14.3 Stimmrechtsausübung.** Zur Ausübung der Stimmrechte bei einer Abstimmung ohne Versammlung bzw. Teilnahme an der Gläubigerversammlung und Ausübung der Stimmrechte in der Gläubigerversammlung sind nur diejenigen Gläubiger berechtigt, die sich innerhalb der gesetzlichen Frist bei der in der Einberufung bezeichneten Stelle in Textform (§ 126b BGB) in deutscher oder englischer Sprache angemeldet haben. In der Einberufung können weitere Voraussetzungen für die Ausübung der Stimmrechte bzw. Teilnahme an der Gläubigerversammlung, insbesondere das Erbringen eines geeigneten Identitätsnachweises und die Festlegung eines Stichtags für diesen Nachweis, der auch bis zu 14 Tage vor dem Tag der Versammlung liegen darf (record date in Anlehnung an § 121 AktG), durch die Emittentin geregelt werden.

§ 15

Verschiedenes

- 15.1 Anwendbares Recht.** Form und Inhalt der Genussscheine sowie sämtliche sich aus den Genussscheinen und diesen ergebenden Rechte und Pflichten der Gläubiger und der Emittentin bestimmen sich in jeder Hinsicht nach deutschem Recht.
- 15.2 Erfüllungsort.** Erfüllungsort für die Verpflichtungen aus den Genussscheinen ist der Sitz der Gesellschaft, soweit nicht zwingende gesetzliche Vorschriften etwas anderes bestimmen.
- 15.3 Gerichtsstand.** Nicht-ausschließlicher Gerichtsstand für alle Rechtsstreitigkeiten aus den in diesen Genussscheinbedingungen geregelten Angelegenheiten ist der Sitz der Gesellschaft, soweit nicht zwingende gesetzliche Vorschriften etwas anderes bestimmen.
- 15.4 Teilunwirksamkeit.** Sollten einzelne Bestimmungen dieser Genussscheinbedingungen insgesamt oder teilweise unwirksam sein oder unwirksam werden oder eine an sich notwendige Regelung nicht enthalten, so wird hierdurch der übrige Inhalt dieser Genussscheinbedingungen nicht berührt. Anstelle der unwirksamen Bestimmung oder zur Ausführung der Regelungslücke soll, soweit rechtlich möglich, eine dem wirtschaftlichen Sinn und Zweck der unwirksamen Bestimmung bzw. dem Sinn dieser Bedingungen entsprechende Regelung erfolgen.
- 15.5 Erfüllungsgehilfen.** Die Zahlstelle handelt in ihrer Eigenschaft ausschließlich als Erfüllungsgehilfe der Emittentin und steht in dieser Eigenschaft nicht in einem Auftrags- oder Treuhandverhältnis zu den Genussscheingläubigern. Sie ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Bayreuth, im April 2014

VI. ALLGEMEINE INFORMATIONEN ÜBER DIE EMITTENTIN

1. Sitz, Geschäftsjahr, Dauer, Gegenstand, Gründung

Die Emittentin ist eine unter der Firma SeniVita Sozial gemeinnützige GmbH errichtete Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach deutschem Recht. Sitz der Gesellschaft ist Bayreuth. Die Gesellschaft wurde am 28. Oktober 2009 in Deutschland gegründet und ist auf unbeschränkte Zeit errichtet. Sie ist im Handelsregister des Amtsgerichtes Bayreuth unter HRB 5045 eingetragen. Das Geschäftsjahr läuft vom 1. Januar bis 31. Dezember des gleichen Jahres. Für die Emittentin ist die deutsche Rechtsordnung maßgeblich. Die Geschäftsanschrift der Emittentin lautet Parsifalstraße 31, 95445 Bayreuth, Telefon: 0921-50708730, Telefax: 0921-507087-44, Internet: www.senivita.de.

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

Gegenstand des Unternehmens ist gemäß § 2 des Gesellschaftsvertrages die Verfolgung ausschließlich und unmittelbar gemeinnütziger 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 Gesellschafter 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 Amtsgerichts Bayreuth unter HRB 5045 eingetragen. Alleinige Gesellschafterin der SeniVita Sozial gGmbH war und ist die SeniVita OHG mit dem Sitz in Bayreuth, eingetragen in das Handelsregister des Amtsgericht Bayreuth unter HRA 3350.

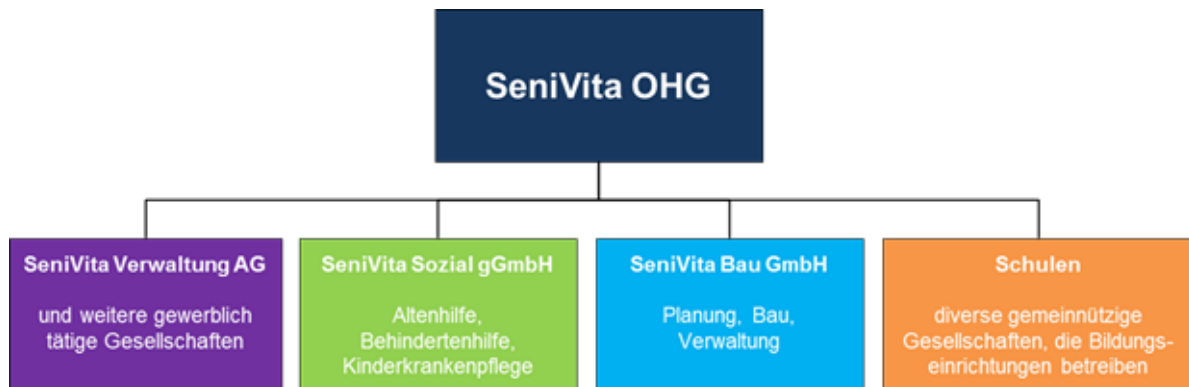
Am 16. Dezember 2010 wurden vier Schwestergesellschaften auf die SeniVita Sozial gGmbH verschmolzen. Im Rahmen der Verschmelzung wurde das Stammkapital der SeniVita Sozial gGmbH auf EUR 125.000,00 erhöht. Die Eintragung der Verschmelzung in das Handelsregister erfolgte am 11. Februar 2011.

Am 29. November 2011 hat die Gesellschafterversammlung der Emittentin beschlossen, sieben weitere Schwestergesellschaften der Emittentin auf diese zu verschmelzen. Im Rahmen der Verschmelzung wurde das Stammkapital der SeniVita Sozial gGmbH um EUR 186.000,00 auf EUR 311.000,00 erhöht. Die Verschmelzungen wurden am 11. Mai 2012 im Handelsregister der Emittentin eingetragen.

Die Gesellschaft hat zum Datum des Prospektes 931 Mitarbeiter sowie einen Geschäftsführer.

3. Konzernstruktur

Alleinige Gesellschafterin der SeniVita Sozial gGmbH ist die SeniVita OHG. Die Struktur des Konzerns (nachfolgend auch „SeniVita-Gruppe“ genannt) stellt sich dar wie folgt:



An der SeniVita OHG, der alleinigen Gesellschafterin der Emittentin, halten die Herren Dr. 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 Emittentin selber hat keine Beteiligungen. Die anderen Beteiligungen der SeniVita OHG lassen sich in zwei Gruppen unterteilen. Zum einen sind diverse gemeinnützige Gesellschaften, die Bildungseinrichtungen betreiben, zu nennen, von denen die Emittentin profitiert. Zum anderen gehören zur SeniVita-Gruppe diverse gewerblich tätige Gesellschaften, mit denen die Emittentin in überschaubarem Umfang Leistungsbeziehungen hat, ohne dass hier Abhängigkeiten bestehen. Die SeniVita Sozial gGmbH ist in ihrer Geschäftstätigkeit im Übrigen jedoch stark von der SeniVita-Gruppe abhängig.

4. Angaben über das Kapital der Emittentin

Die Gesellschaft hat ein Stammkapital in Höhe von EUR 311.000,00.

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 gegebenenfalls in einer Geschäftsordnung für den Geschäftsführer geregelt.

a) Überblick

Der Geschäftsführer führt die Geschäfte der Gesellschaft nach Maßgabe der Gesetze, des Gesellschaftsvertrags der Gesellschaft, 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 hinausgehen, 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 in 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. Herrn Dr. Wiesent wird ein Sonderkündigungsrecht eingeräumt, das er unter Einhaltung einer Frist von einem Monat zum Monatsende ausüben kann, wenn die SeniVita OHG als Alleingesellschafterin ihre Anteile an einen Dritten, nicht zur SeniVita-

Gruppe gehörenden Rechtsträger veräußert. Das Recht beider Parteien zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.

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 Alleingesellschafterin besteht ein Geschäftsbesorgungsvertrag, mit dem die Führung der Geschäfte übertragen wird. Darüber hinaus bestehen verschiedene weitere Rechtsbeziehungen zwischen der Emittentin und anderen SeniVita-Gesellschaften, die mittelbar mehrheitlich Herrn Dr. Wiesent gehören, wie etwa ein Vertrag über die Überlassung der Marke „SeniVita“, immer wieder Verträge im Zusammenhang mit Bautätigkeiten und ähnliches. Die Emittentin profitiert auch von der SeniVita-Gruppe etwa durch die Schulen, die durch andere Gesellschaften betrieben werden. Schließlich ist Herr Dr. Wiesent Alleingesellschafter einer weiteren Unternehmensgruppe (ACASA), deren Tätigkeit sich teilweise mit dem der Emittentin aus historischen Gründen überschneidet. Die Unternehmensgruppe ACASA wurde zur Entwicklung von Altenpflege 5.0 gegründet. Ziel von Herrn Dr. Wiesent ist es, die Überschneidungen, die dadurch entstanden sind, dass die Emittentin in den Geschäftsbereich der ACASA-Gruppe expandierte, langfristig zu beseitigen durch Überführung der ACASA-Einrichtungen in die Emittentin. Hierzu wurden etwa in 2013 nach Umstellung einer Einrichtung der Emittentin auf das Altenpflege 5.0 System an einem Ort, in dem auch die ACASA eine Einrichtung mit Altenpflege 5.0 betreibt, die entsprechenden Versorgungsverträge von ACASA beendet und mit der Emittentin neu aufgenommen (betrifft 28 Fälle). Aus all diesen Umständen können sich potentielle Interessenkonflikte zwischen den privaten Interessen des Geschäftsführers in Bezug auf seine Verpflichtung gegenüber der Emittentin ergeben. Darüber hinausgehende potentielle Interessenkonflikte zwischen den privaten Interessen von Herrn Dr. Wiesent oder seinen sonstigen Verpflichtungen in 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 311.000,00 werden 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 mit dem Nachfolgeprodukt „AltenPflege 5.0“ (die Kombination aus seniorenrechtlichem Wohnen plus ambulante Pflege plus Tagespflege) sowie 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 die Dienstleistung „Wohnen plus Pflege“ ist dabei maßgeblich von der zunehmenden Alterung der Bevölkerung in der Bundesrepublik geprägt, d.h. die künftige Anzahl zu pflegender Menschen in einer Pflegeeinrichtung hängt entscheidend von der zahlenmäßigen Entwicklung der Menschen im hohen Alter ab sowie vom familiären Pflegepotential, das seit Jahren kontinuierlich abnimmt.

Im Dezember 2011 waren 2,5 Mio. Menschen in Deutschland pflegebedürftig im Sinne des Pflegeversicherungsgesetzes (SGB XI). Die Mehrheit, nämlich 65 % der Pflegebedürftigen waren Frauen. 83 % der Pflegebedürftigen waren 65 Jahre und älter; 85 Jahre und älter waren 36 %. Mehr als zwei Drittel (70 % bzw. 1,76 Mio.) der Pflegebedürftigen wurden zu Hause versorgt. Davon erhielten 1.182.000 Pflegebedürftige ausschließlich Pflegegeld, das bedeutet, sie wurden in der Regel zu Hause allein durch Angehörige gepflegt. Weitere 576.000 Pflegebedürftige lebten ebenfalls in Privathaushalten. Bei ihnen erfolgte die Pflege jedoch zusammen mit oder vollständig durch ambulante Pflegedienste. 30 % (743.000 Personen) wurden in Pflegeheimen vollstationär betreut¹.

Aufgrund einer Verschiebung der Altersstruktur der Pflegebedürftigen hin zu den Älteren und der Grad der Behinderung hin zu den Schwerpflegebedürftigen bei zunehmendem Ausfall bzw. Nichtbestehen eines familiären Pflegepotentials kann dementsprechend von einer starken Zunahme des Versorgungsbedarfs für die Pflege außerhalb des gewohnten Wohnumfeldes ausgegangen werden. Mit zunehmendem Alter steigt dabei die Wahrscheinlichkeit deutlich an, dass ältere Menschen pflegebedürftig

1

https://www.destatis.de/DE/Publikationen/Thematisch/Gesundheit/Pflege/PflegeDeutschlandergebnisse5224001119004.pdf?__blob=publicationFile

tig werden. Ausgehend von 2,25 Mio. Pflegebedürftigen im Jahr 2007 und 2,5 Millionen Pflegebedürftigen im Jahr 2011 werden 2,65 Mio. im Jahr 2015 und 3,37 Mio. im Jahr 2030 erwartet².

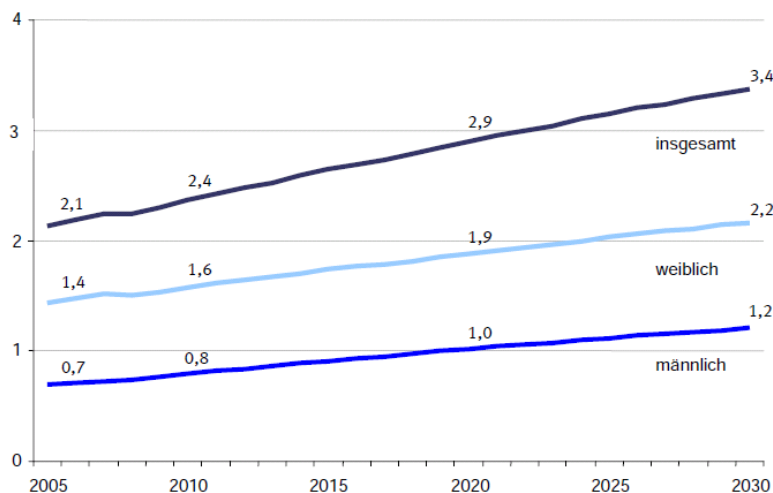


Abbildung 2: Pflegebedürftige in Deutschland von 2005 bis 2030 (Status-Quo-Szenario) in Millionen (Quelle: Demografischer Wandel in Deutschland – Auswirkungen auf Krankenhausbehandlungen und Pflegebedürftige im Bund und in den Ländern, Statistische Ämter des Bundes und der Länder; Stand: Ausgabe 2010³).

Nach Erfahrung der Emittentin kommen im Durchschnitt 70 % der Bewohner / Klienten einer stationären Pflegeeinrichtung oder einer Altenpflege 5.0-Einrichtung aus demselben Ort und aus einem Umkreis von rund sechs Kilometern. Rund 20 % der Bewohner / Klienten kommen aus einem Umkreis von sieben bis 19 Kilometern. Rund 10 % der Bewohner / Klienten kommen aus Orten, die mehr als 20 Kilometer entfernt sind.

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 die Dienstleistung „Wohnen plus Pflege“ in ambulant betreuten Pflegeeinrichtungen und in Pflegeheimen 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 einer von 15.000 Geburten (Quelle: <http://www.prader-willi.de/alles-über-pws/>) angeben, kann hier von einem Nischenmarkt ausgegangen werden. Dabei tritt

² Abrufbar unter

https://www.destatis.de/DE/Publikationen/Thematisch/Bevoelkerung/VorausberechnungBevoelkerung/Krankenhausbehandlung/Pflegebeduerftige5871102109004.pdf?__blob=publicationFile

³ Abrufbar unter

https://www.destatis.de/DE/Publikationen/Thematisch/Bevoelkerung/VorausberechnungBevoelkerung/Krankenhausbehandlung/Pflegebeduerftige5871102109004.pdf?__blob=publicationFile

die genetische Erbkrankheit geschlechtsunspezifisch und altersunspezifisch auf. Der für diesen Geschäftsbereich relevante Markt ist dementsprechend in Deutschland nicht lokal begrenzt. Die PWS-Patienten der SeniVita Sozial gGmbH kommen 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, 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 frei-gemeinnützige 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 Säuglingsalter 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. 1.300 Mitarbeiter. Sie betreut in ihren Einrichtungen ca. 1.100 pflegebedürftige Menschen 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 acht stationäre Altenpflegeeinrichtungen, sechs AltenPfleger 5.0-Einrichtungen (seniorengerechtes Wohnen + ambulante Pflege +Tagespflege), zwei Altenpflege-Mischeinrichtungen (stationäre Pflege / AltenPfleger 5.0), eine stationäre Kinderkrankenpflegeeinrichtung, zwei Behindertenheime, sieben ambulante Pflegedienste sowie fünf Schulbetriebe. Die Emittentin selber betreibt hiervon vier stationäre Altenpflegeeinrichtungen, sechs AltenPfleger 5.0-Einrichtungen (seniorengerechtes Wohnen + ambulante Pflege +Tagespflege), zwei Altenpflege-

Mischeinrichtungen (stationäre Pflege / Altenpflege 5.0), eine stationäre Kinderkrankenpflegeeinrichtung und zwei Behindertenheime.

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 Altenpflege 5.0, vollstationäre Pflege, Kurzzeitpflege, Verhinderungspflege, beschützende Pflege, Tagespflege und ambulante Pflege.

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

Weitere Gesellschaften sind u. a. die SeniVita Bau GmbH, eine Firma für hauswirtschaftliche Dienstleistungen, eine Beratungsfirma und eine Gesellschaft für Dienstleistungen zur Personalentwicklung. Über die SeniVita Bau GmbH werden Bauleistungen für Gruppengesellschaften abgewickelt, insbesondere auch der Neubau von Einrichtungen für die Emittentin oder der Umbau von Einrichtungen für die Emittentin.

3. Haupttätigkeitsbereiche der Emittentin

Altenpflege

Der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit der SeniVita-Gruppe insgesamt und auch der Emittentin liegt im Bereich Altenpflege. Die SeniVita Sozial gGmbH hat in Kooperation mit der Unternehmensgruppe ACASA, die dem Mehrheitsgesellschafter der SeniVita-Gruppe (Herrn Dr. phil. Horst Wiesent) gehört, die stationäre Pflege weiterentwickelt und Pflegeeinrichtungen der neuesten und fünften Generation geschaffen.

Entsprechend der Einteilung des Kuratoriums Deutsche Altenhilfe (KDA) (Quelle: <http://www.kda.de/news-detail/items/altenheime-der-zukunft-gestalten.html>) kann man nach dem zweiten Weltkrieg vier Heimgenerationen unterscheiden. Die sog. erste Heimgeneration findet man bei Heimgebäuden mit einem hohen Anteil an Mehrbettzimmern, die bis in die 1960er Jahre entstanden sind (Verwahranstalten). Das Leitbild des Krankenhauses mit dem Fokus auf Hygiene und Sanitärausstattung war Orientierungspunkt für die zweite Generation in den 60er und 70er Jahren. Mit der dritten Generation wurde in den 80er Jahren ein Schwerpunkt auf das Wohnen gelegt. Ab den späten 90er Jahren wurden zunehmend Pflegeeinrichtungen der vierten Generation entwickelt. Sie orientieren sich am Leitbild des gemeinschaftlichen und selbstbestimmten Lebens in überschaubaren stationären Hausgemeinschaften. Die Privatheit des eigenen Wohnraums mit der Möglichkeit an der sozialen Teilhabe in Gemeinschaftseinrichtungen wurde ab 2008 in Pflegeeinrichtungen der fünften Generation, z.B. in den KDA-Quartiershäusern, beim SeniVita-Kooperationspartner ACASA und nach der

erfolgreichen Erprobung im ACASA Seniorenhaus Altendorf ab 2012 in einigen SeniVita-Einrichtungen umgesetzt.

So wurden als Nachfolgemodell der Pflegeheime der dritten Generation (Seniorenhäuser der SeniVita Sozial gGmbH in Hirschaid-Sassanfahrt, Gräfenberg, Eltmann, Baiersdorf, Pegnitz und Schwarzenfeld) und der vierten Generation (Seniorenhäuser der SeniVita Sozial gGmbH in Waischenfeld und Pottenstein) innovative Pflegeeinrichtungen der fünften Generation im Jahre 2012 in den Seniorenhäusern in Hummeltal und Baiersdorf als Ergänzung zu der dort praktizierenden vollstationären Heimpflege entwickelt und erfolgreich erprobt. Ebenso wurde AltenPfleger 5.0 im Jahr 2013 im Seniorenhaus in Maisach-Gernlinden, als Ergänzung zur parallel angebotenen vollstationären Heimpflege, etabliert. Darüber hinaus wurden im Jahre 2013 die stationären Pflegeheime in Waischenfeld und Pottenstein in AltenPfleger 5.0-Einrichtungen umgewandelt, im Jahr 2014 folgten bislang drei ehemalige Pflegeheime in Hummeltal, Hirschaid-Sassanfahrt und Pegnitz. Die Umstellung auf das neue Versorgungssystem soll im Jahr 2014 in den Seniorenhäusern in Maisach-Gernlinden und Eltmann vollzogen werden. Weitere Umstellungen auf AltenPfleger 5.0 sind im Jahr 2015 in den Seniorenhäusern in Gräfenberg, Baiersdorf und Hirschaid geplant. Seit dem Jahr 2014 setzt die SeniVita Sozial gGmbH beim Neubau ausschließlich auf das Pflege- und Wohnkonzept „AltenPfleger 5.0“, so seit März 2014 im Seniorenpark Sandler in Gefrees und ab voraussichtlich September 2014 im Seniorenhaus in Emmering. Da das neue Konzept auf dem Zusammenspiel zwischen ambulanter und teilstationärer Pflege basiert, ist neben der Schaffung von Tagespflegeabteilungen in den AltenPfleger 5.0-Einrichtungen auch die Gründung von ambulanten Pflegediensten notwendig. Zurzeit bestehen sieben ambulante Pflegedienste der SeniVita Sozial gGmbH in Hirschaid-Sassanfahrt, Baiersdorf, Pegnitz, Hummeltal, Waischenfeld, Gefrees und Maisach-Gernlinden. Noch im Jahr 2014 soll die Betriebsaufnahme eines weiteren SeniVita Pflegedienstes in Eltmann erfolgen. Diese Pflegedienste versorgen neben den Mietern in den AltenPfleger 5.0-Einrichtungen auch externe Pflegebedürftige.

Die Zielgruppe sowohl für stationäre Pflegeheime als auch für AltenPfleger 5.0-Einrichtungen der SeniVita-Gruppe sind Pflegebedürftige und Menschen mit Demenz in den Pflegestufen 0 bis einschließlich 3 (Härtefälle eingeschlossen). Wichtigster Kooperationspartner der SeniVita Sozial gGmbH ist der Baukonzern Ed. Züblin AG mit seiner Tochterfirma Eberhard Pöhner Hoch- und Tiefbau GmbH. Dieses Tochterunternehmen ist für den Neubau und den Umbau der SeniVita Pflegeheime zu AltenPfleger 5.0-Einrichtungen zuständig.

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.

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 zwei Einrichtungen. Der Luisenhof St. Benedikt in Marktrechwitz wurde im Jahr 2006 eröffnet und bietet nach der Erweiterung im Jahr 2011 41 Plätze für Erwachsene und sieben Plätze für Jugendliche. Die entsprechende Immobilie steht seit 2010 im Eigentum der Emittentin. Der Flößerhof St. Nepomuk in Marktrodach nahm den Betrieb im September 2013 auf und bietet 45 Erwachsenenplätze. Die Immobilie wurde 2012 erworben. 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 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 1:15.000 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.

Im Süddeutschen Raum ist die Emittentin nach ihrer Kenntnis 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, der teilweise die Immobilien auch gehören. Neben der Betreuung von Pflegeeinrichtungen generiert die SeniVita Sozial gGmbH auch Umsätze durch den Verkauf von Wohnungen in den in Ihrem Besitz befindlichen Seniorenhäusern an Privatanleger. 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 einen Anstellungsvertrag mit der Emittentin, er bezieht jedoch kein Gehalt von dieser. Zudem hat er einen Vorstandsdienstvertrag mit der SeniVita Verwaltung AG, aus dem er 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 Pflegeeinrichtungen in Anspruch nehmen. Lediglich die eigentliche Ausführung der Bauarbeiten soll durch Dritte übernommen werden, z.B. einem Generalunternehmer. All dies führt zu einer Abhängigkeit der Emittentin von den anderen Gesellschaften der SeniVita-Gruppe.

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 nach Einschätzung der Emittentin traditionell unterrepräsentiert ist, setzt die SeniVita Sozial

gGmbH vor allem Akzente in der Gestaltung von bedürfnisgerechten, individuellen Wohn- und Pflegeangeboten (z.B. Altenpflege 5.0, Kurzzeitpflege mit Hotelkomfort).

Um die Öffentlichkeit zu erreichen, benutzt die SeniVita-Gruppe neben allen PR-Maßnahmen (In-house-Veranstaltungen, Messeteilnahmen, Pressearbeit) vor allem Printmedien (Prospekte, Anzeigen) und elektronische Werbung (Unternehmenshomepage, eigener Internetauftritt zur Darstellung des HR-Managements). 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, Haus St. Florian, Haus St. Nikolaus) ergänzt.

Darüber hinaus nimmt die SeniVita-Gruppe regelmäßig an Wettbewerben teil. So erhielt die Unternehmensgruppe SeniVita in den Jahren 2006, 2008 und 2010 die Auszeichnung „Bayerns Best 50“ und wurde 2013 von der Pflegefachzeitschrift „Care Invest“ zum Betreiber des Jahres gekürt.

Im Wesentlichen gewinnt die Emittentin Heimbewohner über Mundpropaganda und profitiert dabei von der mehr als 15-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 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.

Aktuelle Standorte

Die Emittentin verfügt über die folgenden Einrichtungen:

Pflegeheime, Altenpflege 5.0-Einrichtungen, Behindertenheime

Einrichtungsname	Geschäftsbereich	Ort	Eröffnung / Übernahme	Erweiterung / Umbau	Eigentümer der Immobilie?	Leistungsangebot
Seniorenhaus St. Mauritius	Altenpflege	Hirschaid-Sassanfahrt	1998	2000, 2014	Privateigentümer	Altenpflege 5.0
Seniorenhaus St. Michael	Altenpflege	Gräfenberg	1999	2002	SeniVita Sozial gGmbH	Stationäre Pflege
Seniorenhaus St. Stephanus	Altenpflege	Eltmann	2001/2001	2014	SeniVita Sozial gGmbH	Stationäre Pflege (bis Juli 2014) Altenpflege 5.0 (ab August 2014)
Seniorenhaus St. Martin	Altenpflege	Baiersdorf	2001	2012	Privateigentümer	Stationäre Pflege und Altenpflege 5.0
Seniorenhaus St. Vitus	Altenpflege	Hirschaid	1999/2002		SeniVita Sozial gGmbH	Stationäre Pflege
Seniorenhaus St. Elisabeth	Altenpflege	Pegnitz	2005	2014	Privateigentümer	Altenpflege 5.0
Seniorenhaus St. Anna	Altenpflege	Waischenfeld	2007	2013	Privateigentümer	Altenpflege 5.0
Seniorenhaus Am Miesberg	Altenpflege	Schwarzenfeld	1996/2008		Privateigentümer	Stationäre Pflege
Haus St. Elisabeth	Altenpflege	Pottenstein	2010	2013	WKV Objekt Pottenstein GbR (im Eigentum von nachstehenden Personen)	Altenpflege 5.0

Einrichtungsname	Geschäftsbereich	Ort	Eröffnung / Übernahme	Erweiterung / Umbau	Eigentümer der Immobilie?	Leistungsangebot
Haus St. Florian	Altenpflege	Hummeltal	2012	2014	SeniVita Sozial gGmbH	AltenPflege 5.0
Haus St. Nikolaus	Altenpflege	Maisach-Gernlinden	2013	2014	SeniVita Sozial gGmbH	Stationäre Pflege (bis Mai 2014) AltenPflege 5.0 (ab Juni 2014)
Senioren-park Sandler	Altenpflege	Gefrees	2014		Helsa GmbH & Co. KG	AltenPflege 5.0
Kinderarche St. Christophorus	Kinderkrankenpflege	Hirschaid	2001/2002		SeniVita Sozial gGmbH	Stationäre Pflege
Luisenhof St. Benedikt	Behindertenhilfe	Marktredwitz	2006	2011	SeniVita Sozial gGmbH	Behindertenheim
Flößerhof St. Nepomuk	Behindertenhilfe	Marktrodach	2013	2014	SeniVita OHG	Behindertenheim

Soweit die Immobilien im Eigentum von Privatpersonen stehen, rührt dies daher, dass von den vormaligen Eigentümerinnen (Gesellschaften bürgerlichen Rechts, die ihrerseits im Eigentum von der Emittentin nahestehenden Personen standen) die entsprechenden Immobilien in einzelne Wohnungen aufgeteilt und an Kapitalanleger veräußert haben, z.B. insgesamt 56 Wohnungen im Jahr 2013 betreffend das Objekt St. Martin, Baiersdorf. Hierbei konnten jeweils Veräußerungserlöse oberhalb des Buchwertes erzielt werden. Nach - ungeprüfter - Einschätzung der Gesellschaft könnten sich die stillen Reserven bei den Immobilien im Vergleich zu den Buchwerten zum 31. Dezember 2013 in etwa auf EUR 16,8 Mio. belaufen. Diese Schätzung beruht auf einer Ableitung aus den im vorangehenden Satz geschilderten Veräußerungstatbeständen vergleichbarer Immobilien im Jahr 2013, die von nahestehenden Personen vorgenommen wurden.

Ambulante Pflegedienste

- Sozialstation St. Martin, Baiersdorf
- Sozialstation St. Florian, Hummeltal
- Sozialstation St. Anna, Waischenfeld
- Sozialstation St. Nikolaus, Maisach-Gernlinden
- Sozialstation St. Johannis, Gefrees
- Sozialstation St. Mauritius, Hirschaid-Sassanfahrt
- Sozialstation St. Elisabeth, Pegnitz

Neue Standorte

In den Jahren 2014 - 2017 sollen drei Immobilien neu gebaut und betrieben werden. Zusätzlich sollen drei bestehende Seniorenhäuser zu AltenPflege 5.0-Einrichtungen umgebaut werden.

Bezeichnung	Investitionssumme in EUR
Bau und Betreuung (ab voraussichtlich 1. September 2014) einer AltenPflege 5.0-Einrichtung im Emmering	9.500.000,00*
Bau und Betreuung einer AltenPflege 5.0-Einrichtung in Maisach	7.900.000,00*
Bau und Betreuung einer AltenPflege 5.0-Einrichtung in Bad Wiessee	10.300.000,00*
Umbau der Einrichtungen Hirschaid, Baiersdorf und Gräfenberg zu AltenPflege 5.0-Einrichtungen	1.500.000,00*

*davon sollen jeweils 50 % über Bankdarlehen finanziert werden

4. Wettbewerbsstärken der Emittentin

Die Emittentin hat nach eigener Einschätzung die folgenden Wettbewerbsstärken:

Die SeniVita Sozial gGmbH 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. Aufgrund des hohen Qualitätsanspruches und die nach eigener Beobachtung gegebene Integration in das Gemeinwesen verfügen die Einrichtungen der Emittentin nach ihrer Einschätzung über einen sehr guten Ruf und eine hohe Akzeptanz. Bis auf das SeniVita Seniorenhaus St. Elisabeth in Pegnitz ist die SeniVita Sozial gGmbH mit ihren Altenpflegeeinrichtungen in dem jeweiligen Ort auch der alleinige Pflegeanbieter.

Der größte Wettbewerbsvorteil liegt im wichtigsten Geschäftsbereich – der Altenhilfe – nach Einschätzung der Emittentin in der Entwicklung und erfolgreichen Erprobung eines Nachfolgemodells der stationären Pflege. In Anlehnung an die so genannte fünfte Generation von Pflegeeinrichtungen vermarktet die SeniVita-Gruppe das neue Wohn- und Pflegekonzept unter der Bezeichnung „AltenPflege 5.0“. Das neue Versorgungsmodell sieht die Emittentin als ein zeitgemäßes, an den Bedürfnissen älterer Menschen orientiertes Pflege- und Wohnkonzept mit einem Plus an Selbstbestimmung, Wohnkomfort und Privatheit für pflegebedürftige Menschen. AltenPflege 5.0 basiert auf der Weiterentwicklung von Pflegeeinrichtungen der so genannten dritten und vierten Generation. Das Konzept setzt sich aus drei Bausteinen zusammen, die nach individuellen Wünschen miteinander kombiniert werden können:

- Tagespflege / Tagesbetreuung
- Häusliche Pflege
- die seniorenrechtliche Wohnung

Diese drei Bausteine werden durch die hauseigene Küche und den haustechnischen Service im Seniorenhaus ergänzt.

Pflegeeinrichtungen der fünften Generation eröffnen pflegebedürftigen Menschen eine Vielzahl an Möglichkeiten, um selbstbestimmt in der eigenen Wohnung zu leben. Somit stellt AltenPflege 5.0 einen Paradigmenwechsel in der Pflege dar. Dieses Versorgungskonzept bietet pflegebedürftigen Menschen Handlungsmöglichkeiten in vielfacher Hinsicht. So ist die eigene Mietwohnung ein privater und geschützter Raum, ganz im Gegensatz zu einem kleinen Einzelzimmer oder einem Doppelzimmer im Heim. Der pflegebedürftige Mensch kann in einer AltenPflege 5.0-Einrichtung eine Ein-, Zwei- oder Dreizimmerwohnung auswählen und sie so einrichten, wie er möchte. Darüber hinaus kann er aus einer Palette an pflegerischen und hauswirtschaftlichen Dienstleistungen das passende Angebot auswählen. So kann eine Unter- oder Überversorgung mit entsprechenden Qualitäts- oder Kostennachteilen ausgeschlossen werden. AltenPflege 5.0 gibt Angehörigen die Möglichkeit, weiter nahe an der Seite eines pflegebedürftigen Menschen zu sein und ihn weiterhin engmaschig zu begleiten, ohne mit pflegerischen Aufgaben belastet zu sein. Der Mieter hat bei AltenPflege 5.0 alle Kompetenzen und Entscheidungsmöglichkeiten, so auch die Wahl oder Abwahl des ambulanten Pflegedienstes, der lediglich einen Gaststatus im Zuhause des Pflegebedürftigen hat. Durch AltenPflege 5.0 werden nach Auffassung der Emittentin pflegebedürftige Menschen zu mündigen Verbrauchern, damit ein möglichst selbstbestimmtes Leben in Würde bis zum Ende möglich ist.

AltenPflege 5.0 bietet durch die mögliche Rundumversorgung mit Hilfe der SeniVita Sozialstation im Haus und die Tagespflegeabteilung ein Höchstmaß an Sicherheit, auch für Menschen mit einem hohen Pflegebedarf und für Menschen mit Demenz. Während der ambulante Pflegedienst in erster Linie für die Grund- und Behandlungspflege in den Morgenstunden und am Abend, notfalls auch in der Nacht, zuständig ist, steht in der Tagespflegeabteilung die Betreuung der oftmals altersverwirrten Tagespflegegäste während der Öffnungszeiten zwischen 8 und 19 Uhr im Vordergrund.

AltenPflege 5.0 bietet nach Auffassung der Emittentin nicht nur Vorteile für den pflegebedürftigen Menschen oder für pflegende Angehörige, sondern auch für den Pflegeanbieter. Seit der Novellierung des Heimgesetzes in Bayern (Gesetz zur Regelung der Pflege-, Betreuungs- und Wohnqualität im Alter und bei Behinderung) im Jahr 2008 ist es nach Erfahrung der Emittentin möglich, in diesem Bundesland rechtssicher pflegebedürftige Menschen in betreuten Wohnanlagen zu versorgen, sofern diese vertragliche Wahlfreiheit in Bezug auf die Pflege- und Betreuungsleistungen haben, ohne dass das oben genannte Gesetz mit Vorgaben zur räumlichen und personellen Ausstattung Anwendung findet.

So entfällt in einer AltenPflege 5.0-Einrichtung zum Beispiel die in bayerischen Pflegeheimen geforderte Fachkraftquote von 50 %⁴.

Zwar müssen entsprechend den Verträgen mit Pflege- und Krankenkassen auch Pflegefachkräfte im ambulanten Pflegedienst und in der Tagespflege (also auch bei AltenPflege 5.0) vorgehalten werden, aber deutlich weniger als in der stationären Pflege. Durch den verstärkten Einsatz von speziell geschulten Betreuungs- und Pflegehelfern begegnen AltenPflege 5.0-Einrichtungen einem zunehmenden Engpass von Pflegefachkräften wirkungsvoll, indem Betreuungs- und Pflegehelfer einen Großteil der pflegerischen Aufgaben übernehmen können, für die bislang Fachkräfte zuständig, aber überqualifiziert waren (z.B. Grundpflegetätigkeiten, Betreuungstätigkeiten). Nach Schätzungen des Bundesverbandes privater Anbieter sozialer Dienste e.V. (bpa) fehlen schon jetzt 50.000 Pflegefachkräfte in Deutschland mit steigender Tendenz (Quelle: http://www.bpa.de/News-detail.12.0.html?&no_cache=1&tx_ttnews%5Btt_news%5D=1510&cHash=4cafe7b9f8531712656c0792a22d963a).

Hier ergibt sich auch ein positiver Nebeneffekt: Da bei AltenPflege 5.0 überwiegend Hilfskräfte für die Grundpflege zuständig sind, wird die Tätigkeit einer Pflegefachkraft durch organisatorische und planerische Aufgaben deutlich aufgewertet, so dass dieses Berufsbild bei AltenPflege 5.0 an Attraktivität und Image gewinnt. Erste Personalumfragen in AltenPflege 5.0-Einrichtungen durch die Emittentin haben gezeigt, dass eine im Vergleich mit der vollstationären Heimpflege höhere Zufriedenheit bei Pflegefachkräften im neuen System besteht, vermutlich durch die Zunahme an organisatorischen und planerischen Aufgaben. Darüber hinaus stellten Pflegefachkräfte in den Personalbefragungen die stärkere Nähe zu pflegebedürftigen Menschen und ihren Angehörigen im neuen System als wohltuend heraus. Diese Nähe kommt vor allem durch mehr Zeit zustande, die Pflegekräfte im neuen System für pflegebedürftige Menschen und ihre Angehörigen aufgrund der Entlastung durch Hilfspersonal zur Verfügung haben. So entstehen bei AltenPflege 5.0 vermutlich deutlich weniger Personalengpässe von Pflegefachkräften.

Neben den Kostenvorteilen aufgrund der entfallenden Fachkraftquote und dem daraus resultierenden Einsatz von Betreuungs- und Pflegehelfern ergeben sich nach Auffassung der Emittentin auch Erlösvorteile, da die im Pflegeheim im Pflegesatz beinhalteten behandlungspflegerischen Tätigkeiten bei AltenPflege 5.0 im Bereich der ambulanten Pflege von den Krankenkassen übernommen werden.

Das SeniVita-Konzept wird vom Bayerischen Sozialministerium unterstützt und von der Arbeitsgemeinschaft der Pflegekassen mitgetragen. Seit Januar 2014 wird AltenPflege 5.0 von der UMIT – private Universität für Gesundheitswissenschaften, medizinische Informatik und Technik in Hall (Tirol) wissenschaftlich begleitet.

⁴ Die 50 % Fachkraftquote gemäß § 15 Abs. 1 Verordnung zur Ausführung des Pflege- und Wohnqualitätsgesetzes (AVPflegeWoqg) vom 27. Juli 2011 gilt nur für stationäre Einrichtungen.

Mit dieser Innovation ist die SeniVita Sozial gGmbH nach eigener Einschätzung in Bayern ein Qualitätsführer.

Aufgrund der Komplexität dieses Versorgungskonzepts ist nach Einschätzung der Emittentin eine mögliche Nachahmung durch Wettbewerber nicht kurzfristig zu erreichen.

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 vergleichbarer 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).

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.

Zu den wichtigsten Vertretern des Wettbewerbs gehören neben den Krankenhäusern, die Spitzenverbände der Freien Wohlfahrtspflege sowie weitere freigemeinnützige 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 Pflege-

einrichtungen auftreten. Herauszustellen sind dabei die Curanum AG, die Marseille-Kliniken AG, die Pro Seniore Unternehmensgruppe, die Kursana Residenzen GmbH der Dussmann-Gruppe, die CASA REHA Holding GmbH, die compassio GmbH & Co. KG und die CURA Unternehmensgruppe. 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.

Im Markt der Dienstleistung „Wohnen plus Pflege“ steht die SeniVita Sozial gGmbH dabei mit ihren Seniorenhäusern im Wettbewerb mit einer Vielzahl weiterer Anbieter, wenngleich die SeniVita Sozial gGmbH im Gegensatz zu den meisten Pflegeanbietern, die nach wie vor auf die stationäre Pflege setzen, diese Dienstleistung weiterentwickelt und deutlich verbessert hat. Zu den wichtigsten Vertretern des Wettbewerbs gehören hier neben den Krankenhäusern, die Spitzenverbände der Freien Wohlfahrtspflege sowie weitere freigemeinnützige und private Träger der Altenpflege

5. 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 Genussscheinen in Bezug auf die ausgegebenen Wertpapiere nachzukommen, von großer Bedeutung sind, umfassen gegenständlich insbesondere:

Vertragsparteien	Datum	Vertragsgegenstand
SeniVita Sozial gGmbH und die SeniVita OHG	30. Dezember 2010	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 Infor-

		<p>mationen 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 automatisch um weitere 5 Jahre.</p>
<p>SeniVita gGmbH und Herr Werner Seibold</p>	<p>3. April 2012</p>	<p>Kaufvertrag zwischen Herrn Seibold und der SeniVita gGmbH (Käufer) über ein Grundstück in Bad Wiessee mit einer Größe von 4.136 m² zu einem Kaufpreis von EUR 1,8 Mio.. Am 10. Oktober 2013 wurde eine Grundschuld für die Ed. Züblin AG ohne Brief in Höhe von EUR 1,5 Mio. eingetragen. Die Grundschuld dient zur Sicherung des Darlehens der Ed. Züblin AG (siehe oben). Auf diesem Grundstück sollen Teile des Emissionserlöses für den Bau einer Pflegeeinrichtung Verwendung finden.</p>
<p>SeniVita Sozial gGmbH und Sparkasse Fürstenfeldbruck</p>	<p>Juni 2013</p>	<p>Darlehensvertrag zwischen der SeniVita Sozial gGmbH und der Sparkasse Fürstenfeldbruck in Höhe EUR 2,55 Mio. und einer Zinsbindungsfrist bis zum 30. März 2023. Das Darlehen dient der Errichtung einer Seniorenwohnanlage in Emmering. Zur Sicherheit dienen Grundschulden.</p>

<p>SeniVita Sozial gGmbH und die SeniVita Bau GmbH</p>	<p>11. Juli 2013</p>	<p>Werkvertrag zwischen der SeniVita Sozial gGmbH und der SeniVita Bau GmbH betreffend den Neubau einer Seniorenwohnanlage mit ambulant betreuten Wohnungen, integrierter Tagespflege und Tiefgarage auf den Grundstücken im Emmering. Als Vergütung für die vollständige und mangelfreie Durchführung der vertragsgegenständlichen Leistungen wurde ein Pauschalpreis in Höhe von EUR 9,5 Mio. vereinbart, hiervon wurden EUR 5,6 Mio. bereits bezahlt.</p>
<p>SeniVita Bau GmbH und Ed. Züblin AG</p>	<p>8. November 2013</p>	<p>Darlehensvertrag zwischen der Ed. Züblin AG als Darlehensgeber und der SeniVita Bau GmbH als Darlehensnehmer in Höhe von EUR 1,5 Mio. Das Darlehen wird mit einem Festzinssatz von 5% p.a. verzinst. Das Darlehen dient der Finanzierung einer Wohn- und Pflegeeinrichtung für Seniorinnen und Senioren in Emmering. Das Darlehen wird bis zur Abnahme der Pflegeeinrichtung gewährt. Das Darlehen ist durch eine Grundschuld besichert.</p>
<p>SeniVita Sozial gGmbH und die SeniVita OHG</p>	<p>4. Dezember 2013</p>	<p>Kaufvertrag zwischen der SeniVita Sozial gGmbH als Verkäuferin und der SeniVita OHG als Käufer betreffend das Objekt SeniVita Flößerhof St. Nepomuk. Der Kaufpreis betrug EUR 3,4 Mio. und führte zu einem bilanziellen Ertrag von EUR 2 Mio.</p>

6. Investitionen

Seit dem Datum des letzten Jahresabschlusses hat die Emittentin nachfolgende wichtige Investitionen getätigt: Umwandlung der Häuser St. Florian in Hummeltal, St. Mauritius in Sassanfahrt sowie St. Elisabeth in Pegnitz in AltenPflege 5.0-Einrichtungen (Investitionsvolumen EUR 1,5 Mio.). Des Weiteren wird aktuell eine neue AltenPflege 5.0-Einrichtung in Emmering errichtet, die im Herbst 2014 fertiggestellt werden soll, die Kosten für diese laufende Investition betragen ca. EUR 9,5 Mio.

Die wichtigsten künftigen Investitionen der Emittentin, die bereits beschlossen sind, betreffen den Bau einer AltenPflege 5.0-Einrichtung in Maisach. Die Finanzierung des Investitionsbetrages von ca. EUR 7,9 Mio. soll zu 50 % über die Ausgabe der Genussscheine, die Gegenstand dieses Prospekts sind, und Bankdarlehen die noch aufzunehmen sind erfolgen. Sofern eine Platzierung der Genussscheine nicht gelingen sollte wird die Emittentin alternative Finanzierungsoptionen prüfen oder ggf. diese Wachstumsinvestition nicht tätigen.

7. Rechtsstreitigkeiten / Verfahren vor Verwaltungsbehörden

Die SeniVita-Gruppe ist im Zusammenhang mit ihrer gewöhnlichen Geschäftstätigkeit von Zeit zu Zeit von Ansprüchen und Klagen betroffen. Die SeniVita OHG befindet sich in einer gerichtlichen Auseinandersetzung mit der SenVital GmbH. Inhaltlich geht es um eine Wortbildmarke. Nachdem das Oberlandesgericht München in weiten Teilen zu Ungunsten der SeniVita OHG entschieden hat, ist der Rechtsstreit nunmehr vor dem Bundesgerichtshof (Nichtzulassungsbeschwerde) anhängig. Sofern der Bundesgerichtshof die Entscheidung des Oberlandesgerichts München nicht aufhebt oder sich die Parteien anderweitig einigen, wird die streitgegenständliche Marke gelöscht werden.

Die Emittentin kann ihre derzeitige Tätigkeit nach wie vor unter ihrem Namen ausführen. Bei neugegründeten SeniVita-Unternehmen ist allerdings denkbar, dass die SenVital GmbH (Beklagte und Widerklägerin) ältere Rechte gegenüber diesen Unternehmen geltend macht. Für weitere Einzelheiten des Rechtsstreits wird auf II.1.I) verwiesen.

Abgesehen von dem vorgenannten Fall waren die Gesellschaften der SeniVita-Gruppe während der letzten zwölf Monate 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.

8. Regulatorische Rahmenbedingungen

Die regulatorischen Rahmenbedingungen für Einrichtungen wie die Emittentin sie betreibt 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 Alten- und Behindertenpflege 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 Alten- und Behindertenpflege der Senivita Sozial gGmbH (mit Ausnahme der Altenpflege 5.0 - Einrichtungen) unterliegen dem Bayerischen Gesetz zur Regelung der Pflege-, Betreuungs- und Wohnqualität im Alter und bei Behinderung (Bay. Pflege- und Wohnqualitätsgesetz - Bay. PflWoqG) sowie der Bayerischen Verordnung zur Ausführung des Pflege- und Wohnqualitätsgesetzes (Bay. AVPflWoqG) vom 27. Juli 2011, durch die seit dem 1. September 2011 die Heimmitwirkungsverordnung, die Heimsicherungsverordnung, die Heimindestbauverordnung sowie die Heimpersonalverordnung im Freistaat Bayern ersetzt worden sind.

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 § 84 Abs. 5 SGB XI im Falle von (Neu-)Verhandlungen 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 Alten- und Behindertenpflege setzt sich bei der Emittentin im Wesentlichen aus dem Gesamtheimentgelt, Vergütungszuschlägen i. S. d. § 87b SGB XI für Pflegebedürftige mit erheblichem allgemeinen Betreuungsbedarf sowie Zuschlägen für Zusatzleistungen i. S. d. § 88 SGB XI zusammen.

Das Gesamtheimentgelt besteht aus

- dem Entgelt für die Pflege- und/oder Betreuungsleistungen („Pflegevergütung“),
- dem Entgelt für Unterkunft und Verpflegung,
- dem Entgelt für die gesondert berechenbaren Investitionsaufwendungen.

Grundsätzlich trägt der jeweilige Bewohner der stationären Einrichtung das Gesamtheimentgelt 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 im Einvernehmen mit dem jeweils örtlich zuständigen überörtlichen Träger der Sozialhilfe vereinbart hat. 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.

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; dieses gilt nur für Erwachsene. Gemäß § 119 SGB XI gelten die Vorschriften über die Verträge nach dem WBVG für den Vertrag zwi-

schen 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 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 Satz 1 Bay. Gesetz zur Ausführung der Sozialgesetze).

Finanzierung

Für die SeniVita Kinderarche St. Christophorus 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. Ferner besteht ein Vertrag mit den zuständigen Krankenkassen über die Erbringung der Versorgung von Versicherten der Krankenkassen mit häuslicher Krankenpflege (Behandlungspflege).

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

Staatliche Aufsicht / Allgemeine Regelungen

Für die Behindertenhilfe St. Benedikt (Betreuung von Kindern- und Jugendlichen mit Prader-Willi-Syndrom) finden die Regelungen des SGB VIII Anwendung.

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 Teil-

habe 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.

VIII. AUSGEWÄHLTE FINANZIELLE INFORMATIONEN DER EMITTENTIN

Um die Geschäfte, die Finanzlage und die Geschäftsergebnisse im Hinblick auf das operative Geschäft der SeniVita Sozial gGmbH darzustellen, werden nachfolgend ausgewählte Finanzdaten abgebildet, welche den Jahresabschlüssen der SeniVita Sozial gGmbH zum 31. Dezember 2013 und zum 31. Dezember 2012 entstammen. Die nachstehenden Unternehmens- und Finanzdaten sind im Zusammenhang mit den im Finanzteil abgedruckten vorgenannten Abschlüssen zu lesen.

Die Zahlen wurden kaufmännisch gerundet und addieren sich daher eventuell nicht zu den angegebenen Summen auf.

Ausgewählte Posten Gewinn- und Verlustrechnung in TEUR	1. Januar - 31. Dezember 2013	1. Januar - 31. Dezember 2012
Erträge aus allgemeinen Pflegeleistungen gemäß Pflege VG	16.433	16.041
Erträge aus Unterkunft und Verpflegung	4.696	4.506
Erträge aus Zusatzleistungen nach Pflege VG	2.701	2.414
Erträge aus gesonderter Berechnung von Investitionskosten gegenüber Pflegebedürftigen	3.184	3.106
Sonstige betriebliche Erträge	1.334	741
Personalaufwand	17.039	15.189
Mieten, Pachten, Leasing	2.424	2.594
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	1.062	764
Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung	599	511
Sonstige betriebliche Aufwendungen	563	755
Zwischenergebnis	810	1.779

Ausgewählte Posten Gewinn- und Verlustrechnung in TEUR	1. Januar - 31. Dezember 2013	1. Januar - 31. Dezember 2012
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	684	946
Vergütungen für Anleihe und Genussrechte	1.800	1.311
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-804	997
Jahresüberschuss	1.243	1.000

Ausgewählte Posten der Bilanz in TEUR	31. Dezember 2013	31. Dezember 2012
Sachanlagen	46.168	25.944
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	3.150	16.887
Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	4.218	5.329
Eigenkapital	21.903	17.631
Rückstellungen	868	812
Verbindlichkeiten	31.768	30.554
Bilanzsumme	54.686	49.152

Ausgewählte Posten der Kapitalflussrechnung in TEUR	1. Januar - 31. Dezember 2013	1. Januar - 31. Dezember 2012
Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	15.567	-3.277
Cash Flow aus Investitionstätigkeit	-21.359	-5.696
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit	4.681	12.504
Zahlungswirksame Veränderungen der liquiden Mittel	4.218	5.329

Erhebliche Veränderungen der Finanzlage und des Betriebsergebnisses der Emittentin nach dem von den wesentlichen historischen Finanzinformationen abgedeckten Zeitraum existieren nicht.

IX. GRUNDLAGEN DER BESTEUERUNG IN DER BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND

1. Allgemeiner Hinweis

Der nachfolgende Abschnitt enthält die nach Ansicht der Emittentin wesentlichen Grundsätze der steuerlichen Konzeption für Inhaber der angebotenen Genussscheine. Grundlage der Ausführungen ist das zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Prospekts in der Bundesrepublik Deutschland geltende nationale Steuerrecht (gesetzliche Regelungen, Auffassung der Finanzverwaltung und finanzgerichtliche Rechtsprechung). Änderungen des geltenden Steuerrechts sind jederzeit – unter Umständen auch rückwirkend – möglich.

Die Darstellung beschränkt sich auf die wesentlichen steuerlichen Aspekte für eine in der Bundesrepublik Deutschland unbeschränkt steuerpflichtige natürliche Person, die ihre Genussscheine im Privatvermögen hält. Für andere als die vorgenannten Personen, insbesondere juristische Personen, können abweichende Besteuerungsregeln gelten. Zählen die Genussscheine zum Betriebsvermögen ergeben sich ebenfalls abweichende steuerliche Folgen. Potentiellen Erwerbern wird daher dringend empfohlen, ihre steuerlichen Berater zu konsultieren. Diese sind in der Lage, auch die persönlichen steuerlichen Verhältnisse des einzelnen Anlegers zutreffend zu berücksichtigen.

Die Emittentin übernimmt keine Verantwortung für die Einbehaltung von Steuern auf Erträge aus den Genussscheinen an der Quelle.

2. Ertragsteuern

Gegenstand der Einkommensbesteuerung können (a) die an den Anleger ausgezahlten Zinserträge sowie (b) Gewinne aus der Veräußerung von Genussscheinen sein.

a) Besteuerung der Gewinnanteile (Zinsen)

Hält der Anleger die gezeichneten Genussscheine im Privatvermögen, so unterliegen seine Zinserträge aus diesen Genussscheinen als Einkünfte aus Kapitalvermögen (§ 20 Abs. 1 Nr. 7 EStG) der Einkommensteuer.

Die Einkommensteuer wird dabei grundsätzlich durch Quellensteuerabzug erhoben (Kapitalertragsteuer, § 43 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 EStG). Das depotführende Kreditinstitut ist daher verpflichtet, die anfallende Kapitalertragsteuer bei Auszahlung der Zinsen im Wege des Vorwegabzuges einzubehalten und an die zuständige Finanzbehörde abzuführen. Aktuell unterliegen die Zinserträge aus den angebotenen Genussscheinen einem Steuersatz in Höhe von 25 % zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag, insgesamt also 26,375 %. Hinzu kommt gegebenenfalls Kirchensteuer. Über die Zahlung dieser Steu-

ern erhält der Anleger von dem depotführenden Kreditinstitut für jedes Jahr eine entsprechende Bescheinigung.

Der an den Anleger auszahlende bzw. gutzuschreibende Betrag reduziert sich somit um den Steuerabzug. Der Steuerabzug hat grundsätzlich abgeltende Wirkung (Abgeltungsteuer), das heißt, die vom depotführenden Kreditinstitut abgezogenen Steuern haben endgültigen Charakter. Die Zinserträge sind im Rahmen der Einkommensteuererklärung grundsätzlich nicht mehr zu berücksichtigen.

Der Anleger kann dementsprechend (Werbungs-) Kosten, die ihm persönlich tatsächlich entstanden sind (z. B. Zinsen bei Fremdfinanzierung), steuerlich nicht geltend machen. Stattdessen wird beim Anleger ein Pauschbetrag in Höhe von aktuell EUR 801,00 (Einzelperson) bzw. EUR 1.602,00 (bei zusammen veranlagten Eheleuten) als sog. „Sparer-Pauschbetrag“ berücksichtigt (§ 20 Abs. 9 EStG). Bei unbeschränkt Steuerpflichtigen behält das depotführende Kreditinstitut von Zinserträgen bis zu dieser Höhe keine Kapitalertragsteuer ein, soweit ihm ein entsprechender Freistellungsauftrag vorliegt (§ 44a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 EStG).

Durch die Abgeltungsteuer ist die Höhe der Steuern auf 25 % zuzüglich Solidaritätszuschlag sowie ggf. Kirchensteuer begrenzt, auch wenn der persönliche Einkommensteuersatz des Anlegers über 25 % liegt. Liegt der persönliche Einkommensteuersatz des Anlegers unter 25 %, ist das depotführende Kreditinstitut dessen ungeachtet verpflichtet, für den Anleger die Kapitalertragsteuer in Höhe von 25 % zzgl. Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer abzuführen. Der Anleger kann in diesem Fall die Zinserträge im Rahmen der Einkommensteuererklärung angeben und sich den zu viel gezahlten Betrag von seinem Wohnsitzfinanzamt erstatten lassen.

Sofern die Genussscheine zum Betriebsvermögen zählen, werden die Genussscheinerträge steuerlich als Betriebseinnahmen erfasst. Die betrieblichen Erträge sind den Gewinneinkünften zuzurechnen und unterliegen daher nicht der Abgeltungsteuer. Die Zinserträge werden in diesem Falle mit dem regulären persönlichen Steuersatz des Anlegers besteuert.

In bestimmten Ausnahmefällen kommt die Abgeltungsteuer ebenfalls nicht zur Anwendung, etwa wenn der Genussschein-Inhaber zu mindestens 10 % an der Gesellschaft beteiligt ist oder einem solchermaßen beteiligten Gesellschafter nahesteht.

b) Besteuerung von Veräußerungsgewinnen

Hält der Anleger die Genussscheine im Privatvermögen, unterliegt ein Gewinn aus der Veräußerung der Genussscheine der Einkommensteuer (§§ 20 Abs. 2 Nr. 7 i.V.m. § 20 Abs. 1 Nr. 7 EStG). Der Veräußerungsgewinn ist unabhängig von einer Haltefrist steuerbar und ebenfalls grundsätzlich von der Abgeltungsteuer erfasst, so dass insoweit die vorstehenden Ausführungen gelten. Steuerpflichti-

ger Gewinn ist der Veräußerungspreis abzgl. der Anschaffungs- und Veräußerungskosten der veräußerten Genussscheine.

Sollte sich bei der Veräußerung von Genussscheinen ein Verlust ergeben, kann dieser nicht mit anderen Einkunftsarten verrechnet werden (§ 20 Abs. 6 Satz 2 EStG). Eine Verrechnung ist nur mit Einkünften aus Kapitalvermögen zulässig. Ein nach Verrechnung im Jahr des Verkaufs gegebenenfalls verbleibender Veräußerungsverlust kann vorgetragen und in späteren Veranlagungszeiträumen mit Einkünften aus Kapitalvermögen verrechnet werden.

Sofern die Genussscheine zum Betriebsvermögen zählen, werden die Veräußerungsgewinne steuerlich als Betriebseinnahmen erfasst und unterliegen deshalb nicht der Abgeltungsteuer.

c) Kapitalrückzahlung

Eine Rückzahlung der Genussscheine erfolgt bei Kündigung, frühestens nach Ablauf der Mindestvertragslaufzeit (§ 9 Ziffer 1 der Genussscheinbedingungen). Die Rückzahlung des eingezahlten Genusskapitals ist als solches nicht steuerbar. Soweit sich jedoch der Rückzahlungsbetrag durch Gewinn- oder Verlustzuweisungen erhöht oder vermindert, sind diese variablen Bestandteile steuerrelevant. Dies bedeutet, dass mit dem Zufluss der Kapitalrückzahlung unter Anrechnung von Gewinnen oder Verlusten der entsprechende Differenzbetrag bei der Besteuerung des Anlegers nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen zu berücksichtigen ist. Ein vom Rückzahlungsbetrag abgezogener Verlust kann danach nicht mit anderen Einkunftsarten verrechnet werden.

3. Erbschaft- und Schenkungsteuer

Der Erwerb von Genussscheinen von Todes wegen sowie die Schenkung von Genussscheinen unter Lebenden 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 aber deutscher Staatsangehöriger ist und gewisse weitere Voraussetzungen vorliegen.

Für Familienangehörige und Verwandte kommen Freibeträge in unterschiedlicher Höhe zur Anwendung.

4. Sonstige Steuern

Der Erwerb, das Halten und die Veräußerung von Genussscheinen sind keine unternehmerische Betätigung und sind daher auf Grundlage der bestehenden Gesetze umsatzsteuerfrei. Ebenso erhebt die Bundesrepublik Deutschland aktuell keine Börsenumsatzsteuer, Gesellschaftssteuer, Stempelabgabe oder ähnliche Steuern auf die Übertragung von Genussscheinen.

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 Fokus 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.

Pflegeeinrichtungen der
5. Generation

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. Pflegeeinrichtungen der 5. Generation stellen die Privatheit der eigenen Wohnung

mit Klingel, Briefkasten, Küche in den Vordergrund. So z.B. im Quartierskonzept des Kuratoriums Deutsche Altenhilfe.

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 – übersetzt „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 Emb-

ryonalentwicklung, 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

I.	Geprüfter Jahresabschluss zum 31. Dezember 2012 der SeniVita Sozial gemeinnützige GmbH, Bayreuth (HGB)	F-2
A.	Bilanz zum 31. Dezember 2012.....	F-3
B.	Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2012 bis 31. Dezember 2012.....	F-5
C.	Anhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2012 bis 31. Dezember 2012.....	F-7
D.	Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers.....	F-14
II.	Kapitalflussrechnung 2012 der SeniVita Sozial gemeinnützige GmbH, Bayreuth	F-15
A.	Kapitalflussrechnung.....	F-16
B.	Bescheinigung.....	F-17
III.	Geprüfter Jahresabschluss zum 31. Dezember 2013 der SeniVita Sozial gemeinnützige GmbH, Bayreuth (HGB)	F-18
A.	Bilanz zum 31. Dezember 2013.....	F-19
B.	Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2013 bis 31. Dezember 2013.....	F-21
C.	Anhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2013 bis 31. Dezember 2013.....	F-23
D.	Kapitalflussrechnung Geschäftsjahr 2013	F-29
E.	Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers.....	F-30

**Geprüfter Jahresabschluss
zum 31. Dezember 2012
der**

**SeniVita
Sozial gemeinnützige GmbH,
Bayreuth
(HGB)**

A. Bilanz zum 31. Dezember 2012**AKTIVA**

	EUR	31.12.2012 EUR	Vorjahr TEUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Selbst geschaffene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	421.300,00		321
2. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	12.425,00		19
3. Geschäfts- oder Firmenwert	<u>85.660,00</u>		<u>0</u>
		519.385,00	341
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Betriebsbauten einschließlich der Betriebsbauten auf fremden Grundstücken	21.924.924,03		12.588
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.152.881,67		1.095
3. Technische Anlagen	2,50		3
4. Einrichtungen und Ausstattungen ohne Fahrzeuge	1.872.853,47		1.584
5. Fahrzeuge	84.421,00		89
6. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	<u>908.732,50</u>		<u>5.960</u>
		25.943.815,17	21.318
III. Finanzanlagen			
Sonstige Finanzanlagen		252.942,84	126
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe		139.151,66	124
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	761.438,50		522
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 0,00			
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	9.681.591,61		3.293
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 0,00			
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>6.443.917,34</u>		<u>6.600</u>
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 0,00		16.886.947,45	10.415
III. Wertpapiere			
Wertpapiere des Umlaufvermögens		0,00	995
IV. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks			
		5.329.093,67	1.798
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
		80.278,60	145
		<u>49.151.614,39</u>	<u>35.262</u>

PASSIVA

	EUR	31.12.2012 EUR	Vorjahr TEUR
A. Eigenkapital			
1. Gezeichnetes Kapital	311.000,00		311
2. Rücklagen	4.450.129,89		4.450
3. Gewinnvortrag	3.407.606,76		1.573
4. Jahresüberschuss	1.000.155,96		1.835
5. Genussrechtskapital	<u>8.462.440,00</u>		<u>3.522</u>
		17.631.332,61	11.691
B. Sonderposten aus Zuschüssen und Zuweisungen zur Finanzierung des Anlagevermögens			
Sonderposten aus nicht-öffentlicher Förderung für Investitionen		137.750,00	141
C. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	0,00		59
2. Sonstige Rückstellungen	<u>811.615,82</u>		<u>677</u>
		811.615,82	736
D. Verbindlichkeiten			
1. Anleihen	15.000.000,00		15.000
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 0,00			
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	439.582,17		1.070
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 439.582,17			
3. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.183.366,10		5.620
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 709.388,92			
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	786.257,58		368
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 786.257,58			
5. Sonstige Verbindlichkeiten	1.050.812,98		562
- davon aus Steuern EUR 135.819,93 (TEUR 96)			
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 667,47 (TEUR 1)			
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 888.559,48			
6. Verwahrgeldkonten	<u>94.191,35</u>		<u>75</u>
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 94.191,35		30.554.210,18	22.695
E. Rechnungsabgrenzungsposten		16.705,78	0
		<u>49.151.614,39</u>	<u>35.262</u>

**B. Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2012 bis
31. Dezember 2012**

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr TEUR
1. Erträge aus allgemeinen Pflegeleistungen gemäß Pflege VG	16.040.558,13		4.616
2. Erträge nach SGB V und aus Betreuungsleistungen	<u>142.414,80</u>		<u>0</u>
3. Erträge aus Unterkunft und Verpflegung	4.506.458,90		1.011
4. Erträge aus Zusatzleistungen nach PflegeVG	2.413.572,76		1.509
5. Erträge aus gesonderter Berechnung von Investitionskosten gegenüber Pflegebedürftigen	3.105.722,77		805
6. Zuweisungen und Zuschüsse zu Betriebskosten	4.230,96		0
7. Sonstige betriebliche Erträge	<u>740.543,35</u>	26.953.501,67	<u>146</u> 8.088
8. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	12.826.592,03		3.863
b) Sozialabgaben, Altersversorgung und sonstige Aufwendungen	<u>2.362.384,54</u>		<u>708</u>
- davon für Altersversorgung EUR 50.255,34 (TEUR 20)		15.188.976,57	4.572
9. Materialaufwand			
a) Lebensmittel	1.115.168,40		231
b) Aufwendungen für Zusatzleistungen	2.809,53		2
c) Wasser, Energie, Brennstoffe	752.684,48		239
d) Wirtschaftsbedarf/Verwaltungsbedarf	1.807.364,17		547
e) Bezogene Leistungen	3.557,75		0
10. Aufwendungen für zentrale Dienstleistungen	1.349.899,56		459
11. Steuern, Abgaben, Versicherungen	295.177,51		83
12. Mieten, Pachten, Leasing	<u>2.594.192,24</u>	<u>7.920.853,64</u>	<u>538</u> <u>2.099</u>
Zwischenergebnis		3.843.671,46	1.417
		<u>3.843.671,46</u>	<u>1.417</u>

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr TEUR
13. Erträge aus der Auflösung von Sonderposten		3.000,00	3
14. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	764.101,73		209
b) Abschreibungen auf Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	37.510,95		0
15. Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung	511.177,54		129
16. Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>754.910,62</u>	<u>2.067.700,84</u>	<u>1.208</u> <u>1.545</u>
Zwischenergebnis		1.778.970,62	-125
17. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	946.197,66		614
18. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	0,00		5
19. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	416.825,87		105
20. Vergütungen für Anleihe und Genussrechte	<u>1.310.936,45</u>	<u>781.564,66</u>	<u>731</u> <u>227</u>
21. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		997.405,96	-352
22. Außerordentliche Erträge	2.750,00		2.187
23. Außerordentliches Ergebnis		<u>2.750,00</u>	<u>2.187</u>
24. Jahresüberschuss		<u><u>1.000.155,96</u></u>	<u><u>1.835</u></u>

C. Anhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2012 bis 31. Dezember 2012**Allgemeine Angaben**

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

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

Davon-Vermerke werden zum Teil im Anhang angegeben.

Mit notarieller Urkunde vom 29. November 2011 wurden die SeniVita Seniorenhaus St. Anna gemeinnützige GmbH, Waischenfeld, die SeniVita Seniorenhaus St. Elisabeth gemeinnützige GmbH, Pegnitz, die SeniVita Haus St. Elisabeth gemeinnützige GmbH, Pottenstein, die SeniVita Seniorenhaus St. Martin gemeinnützige GmbH, Baiersdorf, die SeniVita Seniorenhaus St. Mauritius gemeinnützige GmbH, Hirschaid, die SeniVita Seniorenhaus St. Michael gemeinnützige GmbH, Gräfenberg und die SeniVita Seniorenhaus Am Miesberg gemeinnützige GmbH, Schwarzenfeld zum 30. Dezember 2011 zu Buchwerten auf die SeniVita Sozial gemeinnützige GmbH verschmolzen. Die Vergleichbarkeit der Gewinn- und Verlustrechnung mit den Vorjahresbeträgen ist deshalb nur eingeschränkt möglich.

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 planmäßigen Abschreibungen angesetzt. Den planmäßigen Abschreibungen wurde die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer zugrunde gelegt.

Von dem Wahlrecht zur Aktivierung selbstgeschaffener immaterieller Vermögensgegenstände des Anlagevermögens wurde Gebrauch gemacht. Die Bewertung erfolgte zu Herstellkosten, d. h. mit den bei der Entwicklung anfallenden Aufwendungen.

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 Vermögensgegenstände mit einem Wert bis zu EUR 150 werden im Jahr der Anschaffung sofort als Aufwand gebucht.

Die Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten bewertet.

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.

Sonderposten aus Zuschüssen zur Finanzierung des Anlagevermögens

In den Sonderposten aus Zuschüssen zur Finanzierung des Anlagevermögens ist ein Zuschuss zur Errichtung einer Wohngruppe eingestellt. Dieser Abgrenzungsposten wird über die Nutzungsdauer der begünstigten Investition ertragswirksam aufgelöst.

Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen wurden in Höhe der voraussichtlichen Verpflichtungen mit den notwendigen Erfüllungsbeträgen 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

Anlagevermögen

Die Aufgliederung und Entwicklung des Anlagevermögens nach Einzelposten ist aus folgendem Anlagennachweis ersichtlich:

Anlagenrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2012 bis 31. Dezember 2012

	Historische Anschaffungs-/Herstellungskosten						Kumulierte Abschreibungen						Stand am 31.12.2011					
	Stand am 01.01.2012		Zugänge		Umschreibungen		Abgänge		Stand am 01.01.2012		Zugänge		Umschreibungen		Abgänge		Stand am 31.12.2012	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Anlagevermögen																		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände																		
1. Selbst geschaffene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	32.1300,00	100.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	42.1300,00	32.1300,00
2. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werte	183.382,87	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	164.484,87	6.473,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	170.957,87	18.888,00
3. Geschäfts- oder Firmenwert	1000,00	100.406,84	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	66,00	16.128,84	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	167.134,84	382,00
Zwischensumme I	505.682,87	200.406,84	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	165.102,87	2.160.184	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	578.385,00	340.890,00
II. Sachanlagen																		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	12.878.073,04	3.456.638,06	6.284.04,07	625,00	22.618.188,17	289.860,87	401.583,22	1820,05	289.860,87	401.583,22	0,00	683.284,14	0,00	0,00	0,00	0,00	21924.924,03	12.588.212,17
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1094.56132	58.320,35	0,00	0,00	1152.88167	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1152.88167	1094.56132
3. Technische Anlagen und Maschinen	48.880,46	0,00	-11730,05	0,00	37.150,41	45.543,96	0,00	-8.418,05	45.543,96	0,00	0,00	37.157,91	0,00	0,00	0,00	0,00	2,50	3.316,50
4. Einrichtungen und Ausrüstungen ohne Fahrzeuge	3.859.677,08	610.726,38	9.909,00	67102	4.479.64144	2.275.749,38	325.115,61	6.598,00	2.275.749,38	325.115,61	67102	2.606.787,97	0,00	0,00	0,00	0,00	1872.883,47	1583.927,70
5. Fahrzeuge	107.428,03	11556,06	0,00	0,00	118.982,09	18.753,03	16.803,06	0,00	18.753,03	16.803,06	0,00	34.56109	0,00	0,00	0,00	0,00	84.42100	88.668,00
6. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	5.959.690,41	123.1325,11	-6.282.283,02	0,00	908.732,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	908.732,50	5.959.690,41
Zwischensumme II	23.948.288,34	5.368.663,96	0,00	1296,02	29.315.556,28	2.629.912,24	742.489,89	0,00	2.629.912,24	742.489,89	67102	3.371.741,11	0,00	0,00	0,00	0,00	25943.816,17	21318.376,10
III. Einzahlungen																		
Bauspargut haben	126.238,76	126.704,08	0,00	0,00	252.942,84	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	252.942,84	126.238,76
Gesamtsumme	24.590.209,97	5.695.674,88	0,00	1296,02	30.274.588,83	2.795.015,11	764.0173	0,00	2.795.015,11	764.0173	67102	3.558.445,82	0,00	0,00	0,00	0,00	28.718.143,01	21.785.144,88

Der Gesamtbetrag der Entwicklungskosten belief sich im abgelaufenen Jahr auf TEUR 100. Hiervon wurden im Geschäftsjahr Kosten für in der Entwicklung befindliche selbstgeschaffene immaterielle Vermögensgegenstände in Höhe von TEUR 100 aktiviert.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

In den Forderungen gegen verbundene Unternehmen ist eine Forderung gegenüber der Alleingesellschafterin SeniVita OHG in Höhe von TEUR 1.937 (Vj. TEUR 2.085) enthalten.

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 704, von denen TEUR 358 auf die Alleingesellschafterin entfallen. Zusätzlich beinhalten sie Forderungen aus Darlehen und aufgelaufenen Zinsen gegen mittelbar beteiligten Gesellschaftern in Höhe von TEUR 3.893.

Die Forderungen werden mit 8 % p.a. verzinst.

Eigenkapital

Das im Eigenkapital ausgewiesene einbezahlte Genussrechtskapital hat je nach Einzahlungszeitpunkt eine Restlaufzeit von 44 bis 72 Monaten.

Rückstellungen

Es bestehen Verpflichtungen aus mittelbaren Unterstützungszusagen, die von einer pauschal dotierten Unterstützungskasse erbracht werden. Es wurde vom Wahlrecht nach Artikel 28 Abs. 1 Satz 2 EGHGB Gebrauch gemacht. Der nach Artikel 28 Abs. 2 bzw. Artikel 48 Abs. 6 EGHGB anzugebende Deckungsfehlbetrag im Zuge der Subsidiärhaftung des Trägerunternehmens der rechtlich selbstständigen Versorgungseinrichtung beläuft sich zum Bilanzstichtag auf TEUR 1.445.

Die sonstigen Rückstellungen enthalten Rückstellungen für Personalkosten (TEUR 728; Vj. TEUR 650) sowie für ausstehende Rechnungen (TEUR 84; Vj. TEUR 28).

Verbindlichkeiten

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten nach Arten sowie Restlaufzeiten und die dafür gewährten Sicherheiten sind aus dem nachfolgenden Verbindlichkeitspiegel ersichtlich:

	Gesamt	davon mit einer Restlaufzeit			gesicherte Beträge	Vorjahr
		bis 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahren	über 5 Jahre		
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Anleihen	15.000.000,00	0,00	0,00	15.000.000,00	0,00	15.000.000,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	439.582,17	439.582,17	0,00	0,00	0,00	1.069.538,44
3. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.183.366,10	709.388,92	2.548.843,03	9.925.134,15	13.183.353,55	5.619.989,83
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	786.257,58	786.257,58	0,00	0,00	0,00	368.303,98
5. Sonstige Verbindlichkeiten	1.050.812,98	888.559,48	148.003,90	14.249,60	0,00	561.546,40
6. Verwahrgeldkonten	94.191,35	94.191,35	0,00	0,00	0,00	75.299,46
	30.554.210,18	2.917.979,50	2.696.846,93	24.939.383,75	13.183.353,55	22.694.678,11

Die Anleihen enthalten Schuldverschreibungen, die am 17. Mai 2011 im Nennbetrag von je EUR 1.000,00 ausgegeben wurden. Die Laufzeit beträgt 5 Jahre, sofern die Schuldverschreibungen nicht ganz oder teilweise vorzeitig zurückgezahlt werden. Die Schuldverschreibungen werden mit 6,5 % p.a. verzinst und sind seit dem 17. Mai 2011 in den Handel im Freiverkehr (Entry Standard) an der Frankfurter Wertpapierbörse einbezogen.

In den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen sind TEUR 368 (Vj. TEUR 368) gegenüber der Alleingeschafterin enthalten.

Die sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 68, von denen TEUR 60 auf die Alleingeschafterin entfallen.

Gewinn- und Verlustrechnung

In den sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen sind Zinserträge in Höhe von TEUR 910 (Vj. TEUR 570) von verbundenen Unternehmen enthalten.

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen umfassen Zinsaufwendungen an verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 30 (Vj. TEUR 27).

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Zum 31. Dezember 2012 bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Pachtverträgen über Seniorenhäuser mit jährlichen Pachtaufwendungen in Höhe von TEUR 2.321. Die Laufzeiten der Pachtverträge betragen zwischen 9 und 17 Jahren. Hiervon bestehen Pachtverträge gegenüber mittelbaren Gesellschaftern, deren jährliche Pachtzahlung sich auf TEUR 1.865 belaufen. Zusätzlich bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen gegenüber verbundenen Unternehmen aus zum Bilanzstichtag vergebenen Aufträgen und zwangsläufigen Folgeinvestitionen für die Einrichtung St. Nikolaus in Gernlinden in Höhe von rund TEUR 8.750 und für die Einrichtung St. Florian in Hummeltal in Höhe von TEUR 900.

Honorar des Abschlussprüfers

Das vom Abschlussprüfer im Geschäftsjahr berechnete Honorar (einschließlich Umsatzsteuer) beträgt für die Abschlussprüferleistungen TEUR 18 und für Steuerberaterleistungen TEUR 3.

Sonstige Angaben

Zum Geschäftsführer ist bestellt:

Dr. Dr. Horst Wiesent, Kaufmann, Bayreuth

Weitere Angaben

Die durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer während des Geschäftsjahres, getrennt nach Gruppen, zeigt folgende Übersicht:

	2012	2011
männlich	188	57
weiblich	705	328
Gesamt	893	385

Zu den nahestehenden Unternehmen und Personen, die nicht im Rahmen des Konzernabschlusses konsolidiert werden, bestanden nur Geschäftsbeziehungen aus der Anmietung von Wohnungen, die im Eigentum der Gesellschafter bzw. diesen nahestehenden Personen stehen, zum Zwecke der Weitervermietung bzw. zur therapeutischen Nutzung.

Ergebnisverwendungsvorschlag

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2012 von EUR 1.000.155,96 einschließlich des Gewinnvortrags in Höhe von EUR 3.407.606,76 auf neue Rechnung vorzutragen.

Versicherung der Geschäftsführung

Die Geschäftsführung versichert, dass nach bestem Wissen und Gewissen der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage vermittelt.

Bayreuth, im April 2013

Die Geschäftsführung

gez.
Dr. Dr. Horst Wiesent

D. Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der SeniVita Sozial gemeinnützige GmbH, Bayreuth, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2012 bis 31. Dezember 2012 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht 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 und über den Lagebericht 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 und durch den Lagebericht 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, Jahresabschluss und Lagebericht 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 und des Lageberichts. 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. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Bayreuth, den 20. Juni 2013

ROSENSCHON . STIEFLER . WAHA . Partnerschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

gez.
Dr. Jürgen Rosenschon
Wirtschaftsprüfer

Kapitalflussrechnung

2012

der

SeniVita

Sozial gemeinnützige GmbH,

Bayreuth

(HGB)

A. Kapitalflussrechnung

	2012 TEUR	Vorjahr TEUR
Jahresergebnis	1.000	1.835
Verschmelzungsgewinn (-)	0	-1.653
Auflösung Sonderposten zur Finanzierung des Anlagevermögens	-3	-537
Abschreibungen (+) auf Gegenstände des Anlagevermögens	764	209
Jahres-Cashflow nach DVFA / SG	1.761	-146
Zunahme (+) / Abnahme (-) der kurzfristigen Rückstellungen	76	20
Zunahme (-) / Abnahme (+) der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	-5.427	-6.413
Abnahme (-) / Zunahme (+) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	313	-2.639
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	-3.277	-9.178
Auszahlungen (-) für Investitionen in das Anlagevermögen	-5.696	-19.077
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-5.696	-19.077
Einzahlungen (+) aus Kapitalerhöhung	0	186
Auszahlungen (-) aus der Tilgung von Bankkrediten	-487	0
Einzahlungen (+) aus der Aufnahme von Bankkrediten	8.050	5.542
Einzahlungen (+) aus der Ausgabe von Genussrechten	4.941	2.358
Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen (+)	0	15.000
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	12.504	23.086
Mittelzufluss/-abfluss (-) aus Verschmelzungen	0	5.664
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	3.531	495
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	1.798	1.303
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	5.329	1.798
Zusammensetzung des Finanzmittelfonds:		
	31.12.2012 TEUR	31.12.2011 TEUR
Liquide Mittel	<u>5.329</u>	<u>1.798</u>

B. Bescheinigung

An die SeniVita Sozial gemeinnützige GmbH, Bayreuth

Wir haben die von der Gesellschaft aus dem Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2012 bis 31. Dezember 2012 abgeleitete Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2012 bis 31. Dezember 2012 geprüft. Die Kapitalflussrechnung ergänzt den auf Grundlage der deutschen handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellten Jahresabschluss der SeniVita Sozial gemeinnützige GmbH, Bayreuth, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2012 bis 31. Dezember 2012.

Die Aufstellung der Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2012 bis 31. Dezember 2012 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 1. Januar 2012 bis 31. Dezember 2012 ordnungsgemäß aus dem Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2012 bis 31. Dezember 2012 nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften abgeleitet wurde.

Nicht Gegenstand dieses Auftrages ist die Prüfung des zugrunde liegenden Jahresabschlusses sowie der zugrunde liegenden Buchführung.

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 sowie der zugrunde liegenden Buchführung mit hinreichender Sicherheit erkannt werden.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse wurde die Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2012 bis 31. Dezember 2012 ordnungsgemäß aus dem Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2012 bis 31. Dezember 2012 nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften abgeleitet.

Bayreuth, den 14. Februar 2014

ROSENSCHON . STIEFLER . WAHA . Partnerschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

gez.
Dr. Jürgen Rosenschon
Wirtschaftsprüfer . Steuerberater . Rechtsanwalt

**Geprüfter Jahresabschluss
zum 31. Dezember 2013
der**

**SeniVita
Sozial gemeinnützige GmbH,
Bayreuth
(HGB)**

A. Bilanz zum 31. Dezember 2013**AKTIVA**

	EUR	31.12.2013 EUR	Vorjahr TEUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Selbst geschaffene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	393.199,00		421
2. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	5.950,50		12
3. Geschäfts- oder Firmenwert	<u>65.512,00</u>		<u>86</u>
		464.661,50	519
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Betriebsbauten einschließlich der Betriebsbauten auf fremden Grundstücken	34.649.981,00		21.925
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.883.103,53		1.153
3. Technische Anlagen	87.290,50		0
4. Einrichtungen und Ausstattungen ohne Fahrzeuge	2.888.741,73		1.873
5. Fahrzeuge	76.972,00		84
6. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	<u>6.581.593,04</u>		<u>909</u>
		46.167.681,80	25.944
III. Finanzanlagen			
Sonstige Finanzanlagen		381.932,04	253
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe		172.585,35	139
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.228.512,42		761
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 0,00			
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.063.906,53		9.682
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 0,00			
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>857.258,37</u>		<u>6.444</u>
		3.149.677,32	16.887
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 0,00			
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		4.217.951,16	5.329
C. Rechnungsabgrenzungsposten		131.103,09	80
		<u>54.685.592,26</u>	<u>49.152</u>

PASSIVA

	EUR	31.12.2013 EUR	Vorjahr TEUR
A. Eigenkapital			
1. Gezeichnetes Kapital	311.000,00		311
2. Rücklagen	4.450.129,89		4.450
3. Gewinnvortrag	4.407.762,72		3.408
4. Jahresüberschuss	1.242.606,04		1.000
5. Genussrechtskapital	<u>11.491.575,00</u>		<u>8.462</u>
		21.903.073,65	17.631
B. Sonderposten aus Zuschüssen und Zuweisungen zur Finanzierung des Anlagevermögens			
Sonderposten aus öffentlicher Förderung für Investitionen		134.750,00	138
C. Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		868.147,81	812
D. Verbindlichkeiten			
1. Anleihen	15.000.000,00		15.000
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 0,00			
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	853.761,81		440
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr 853.761,81			
3. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	14.835.875,34		13.183
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 664.611,54			
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00		786
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 0,00			
5. Sonstige Verbindlichkeiten	974.712,38		1.051
- davon aus Steuern EUR 145.427,22 (TEUR 136)			
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 771,03 (EUR 667,47)			
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 747.129,04			
6. Verwahrgeldkonten	<u>103.292,24</u>		<u>94</u>
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 86.461,45		31.767.641,77	30.554
E. Rechnungsabgrenzungsposten		11.979,03	17
		<u>54.685.592,26</u>	<u>49.152</u>

**B. Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2013 bis
31. Dezember 2013**

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr TEUR
1. Erträge aus allgemeinen Pflegeleistungen gemäß Pflege VG	16.432.706,98		16.041
2. Erträge nach SGB V und aus Betreuungsleistungen	348.294,26		142
3. Erträge aus Unterkunft und Verpflegung	4.696.101,49		4.506
4. Erträge aus Zusatzleistungen nach PflegeVG	2.701.457,11		2.414
5. Erträge aus gesonderter Berechnung von Investitionskosten gegenüber Pflegebedürftigen	3.184.113,13		3.106
6. Zuweisungen und Zuschüsse zu Betriebskosten	2.500,46		4
7. Sonstige betriebliche Erträge	<u>1.333.622,31</u>	28.698.795,74	<u>741</u> 26.954
8. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	14.557.119,17		12.827
b) Sozialabgaben, Altersversorgung und sonstige Aufwendungen	<u>2.481.433,72</u>	17.038.552,89	<u>2.362</u> 15.189
- davon für Altersversorgung EUR 52.069,03 (TEUR 50)			
9. Materialaufwand			
a) Lebensmittel	1.233.499,35		1.115
b) Aufwendungen für Zusatzleistungen	2.992,84		3
c) Wasser, Energie, Brennstoffe	925.720,31		753
d) Wirtschaftsbedarf/Verwaltungsbedarf	2.072.709,49		1.807
e) Bezogene Leistungen	605,77		4
10. Aufwendungen für zentrale Dienstleistungen	1.631.046,12		1.350
11. Steuern, Abgaben, Versicherungen	337.858,56		295
12. Mieten, Pachten, Leasing	<u>2.424.475,24</u>	<u>8.628.907,68</u>	<u>2.594</u> <u>7.921</u>
Zwischenergebnis		<u>3.031.335,17</u>	<u>3.844</u>

13. Erträge aus der Auflösung von Sonderposten		3.000,00	3
14. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	1.061.941,91		764
b) Abschreibungen auf Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	0,00		38
15. Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung	599.452,60		511
16. Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>562.741,43</u>		<u>755</u>
		<u>2.224.135,94</u>	<u>2.068</u>
Zwischenergebnis		810.199,23	1.779
17. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	683.738,07		946
18. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	497.531,86		417
19. Vergütungen für Anleihe und Genussrechte	<u>1.800.221,60</u>		<u>1.311</u>
		<u>1.614.015,39</u>	<u>782</u>
20. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		-803.816,16	997
21. Außerordentliche Erträge	2.046.422,20		3
22. Außerordentliches Ergebnis		<u>2.046.422,20</u>	<u>3</u>
23. Jahresüberschuss		<u>1.242.606,04</u>	<u>1.000</u>

C. Anhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2013 bis 31. Dezember 2013

Allgemeine Angaben

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

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

Davon-Vermerke werden zum Teil im Anhang angegeben.

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 planmäßigen Abschreibungen angesetzt. Den planmäßigen Abschreibungen wurde die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer zugrunde gelegt.

Von dem Wahlrecht zur Aktivierung selbstgeschaffener immaterieller Vermögensgegenstände des Anlagevermögens wurde Gebrauch gemacht. Die Bewertung erfolgte zu Herstellkosten, d. h. mit den bei der Entwicklung anfallenden Aufwendungen, vermindert um planmäßige Abschreibungen über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer.

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 Vermögensgegenstände mit einem Wert bis zu EUR 150 werden im Jahr der Anschaffung sofort als Aufwand gebucht.

Die Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten bewertet.

Umlaufvermögen

Vorräte

Die Vorräte sind zu letzten Anschaffungskosten bewertet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sowie die Guthaben bei Kreditinstituten sind zum Nennwert angesetzt. Zudem sind bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen für erkennbare Einzelrisiken Wertberichtigungen gebildet worden.

Sonderposten aus Zuschüssen zur Finanzierung des Anlagevermögens

In den Sonderposten aus Zuschüssen zur Finanzierung des Anlagevermögens ist ein Zuschuss zur Errichtung einer Wohngruppe eingestellt. Dieser Abgrenzungsposten wird über die Nutzungsdauer der begünstigten Investition ertragswirksam aufgelöst.

Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen wurden in Höhe der voraussichtlichen Verpflichtungen mit den notwendigen Erfüllungsbeträgen 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

Anlagevermögen

Die Aufgliederung und Entwicklung des Anlagevermögens nach Einzelposten ist aus folgendem Anlagennachweis ersichtlich:

Anlagennachweis für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2013 bis 31. Dezember 2013

	Historische Anschaffungs-/Herstellungskosten				Kumulierte Abschreibungen				Stand am	
	Stand am 01.01.2013	Zugänge	Abgänge	Um- buchungen	Stand am 01.01.2013	Zugänge	Abgänge	Um- buchungen	Stand am 31.12.2013	Stand am 31.12.2012
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Anlagevermögen										
I. Immaterielle Vermögensgegenstände										
1. Selbst geschaffene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	421.300,00	0,00	0,00	0,00	421.300,00	0,00	28.101,00	0,00	393.199,00	421.300,00
2. Entgeltlich erworbene Korressionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	183.382,87	0,00	11.737,38	0,00	171.645,49	170.957,87	11.735,88	0,00	5.950,50	12.425,00
3. Geschäfts- oder Firmenwert	101.406,84	0,00	0,00	0,00	101.406,84	15.746,84	20.148,00	0,00	65.512,00	85.660,00
Zwischensumme I	706.089,71	0,00	11.737,38	0,00	694.352,33	186.704,71	11.735,88	0,00	464.661,50	519.385,00
II. Sachanlagen										
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	22.618.188,17	13.084.332,60	1.397.651,02	1.591.809,01	35.896.678,76	693.264,14	587.407,57	0,00	34.649.981,00	21.924.924,03
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.152.881,67	1.883.103,53	0,00	-1.152.881,67	1.883.103,53	0,00	0,00	0,00	1.883.103,53	1.152.881,67
3. Technische Anlagen und Maschinen	37.130,41	27.084,17	0,00	64.000,00	128.214,58	37.127,91	3.796,17	0,00	87.290,50	2,50
4. Einrichtungen und Ausstattungen ohne Fahrzeuge	4.479.641,44	1.226.390,17	125.923,94	188.000,00	5.768.107,67	2.606.787,97	385.443,81	0,00	2.888.741,73	1.872.853,47
5. Fahrzeuge	118.982,09	13.124,36	3.460,44	0,00	128.646,01	34.561,09	20.572,36	3.459,44	76.972,00	84.421,00
6. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	908.732,50	6.363.787,88	0,00	-690.927,34	6.581.593,04	0,00	0,00	0,00	6.581.593,04	908.732,50
Zwischensumme II	29.316.556,28	22.597.822,71	1.527.035,40	0,00	50.386.343,59	3.371.741,11	1.007.219,91	160.299,23	46.167.681,80	25.943.815,17
III. Finanzanlagen										
Sonstige Finanzanlagen	252.942,84	128.889,20	0,00	0,00	381.932,04	0,00	0,00	0,00	381.932,04	252.942,84
Gesamtsumme	30.274.588,83	22.726.811,91	1.538.772,78	0,00	51.462.627,96	3.558.445,82	1.061.941,91	172.035,11	47.014.275,34	26.716.143,01

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

In den Forderungen gegen verbundene Unternehmen ist eine Forderung gegenüber der Alleingesellschafterin SeniVita OHG in Höhe von TEUR 589 (Vj. TEUR 1.937) enthalten.

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 38, von denen TEUR 2 auf die Alleingesellschafterin entfallen. Zusätzlich beinhalten sie Forderungen aus aufgelaufenen Zinsen gegen mittelbar beteiligte Gesellschafter in Höhe von TEUR 82 sowie Darlehen gegen die WKV Eltmann in Höhe von TEUR 380.

Die Forderungen werden mit 6 % p.a. verzinst.

Eigenkapital

Das im Eigenkapital ausgewiesene einbezahlte Genussrechtskapital hat je nach Einzahlungszeitpunkt eine Restlaufzeit von 32 bis 72 Monaten.

Rückstellungen

Es bestehen Verpflichtungen aus mittelbaren Unterstützungszusagen, die von einer pauschal dotierten Unterstützungskasse erbracht werden. Es wurde vom Wahlrecht nach Artikel 28 Abs. 1 Satz 2 EGHGB Gebrauch gemacht. Der nach Artikel 28 Abs. 2 bzw. Artikel 48 Abs. 6 EGHGB anzugebende Deckungsfehlbetrag im Zuge der Subsidiärhaftung des Trägerunternehmens der rechtlich selbstständigen Versorgungseinrichtung beläuft sich zum Bilanzstichtag auf TEUR 1.530.

Die sonstigen Rückstellungen enthalten Rückstellungen für Personalkosten (TEUR 802; Vj. TEUR 728) sowie für ausstehende Rechnungen (TEUR 41; Vj. TEUR 44).

Verbindlichkeiten

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten nach Arten sowie Restlaufzeiten und die dafür gewährten Sicherheiten sind aus dem nachfolgenden Verbindlichkeitspiegel ersichtlich:

	Gesamt	davon mit einer Restlaufzeit			gesicherte Beträge	Vorjahr
		bis	zwischen	über		
		1 Jahr	1 und 5 Jahren	5 Jahre		
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Anleihen	15.000.000,00	0,00	15.000.000,00	0,00	0,00	15.000.000,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	853.761,81	853.761,81	0,00	0,00	0,00	439.582,17
3. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	14.835.875,34	664.611,54	3.600.099,87	10.571.163,93	14.835.875,34	13.183.366,10
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	786.257,58
5. Sonstige Verbindlichkeiten	974.712,38	747.129,04	200.186,20	27.397,14	0,00	1.050.812,98
6. Verwahrgeldkonten	103.292,24	86.461,45	16.830,79	0,00	0,00	94.191,35
	31.767.641,77	2.351.963,84	18.817.116,86	10.598.561,07	14.835.875,34	30.554.210,18

Die Anleihen enthalten Schuldverschreibungen, die am 17. Mai 2011 im Nennbetrag von je EUR 1.000,00 ausgegeben wurden. Die Laufzeit beträgt 5 Jahre, sofern die Schuldverschreibungen nicht ganz oder teilweise vorzeitig zurückgezahlt werden. Die Schuldverschreibungen werden mit 6,5 % p.a. verzinst und sind seit dem 17. Mai 2011 in den Handel im Freiverkehr (Entry Standard) an der Frankfurter Wertpapierbörse einbezogen.

Die sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 5, von denen TEUR 1,5 auf die Alleingesellschafterin entfallen.

Gewinn- und Verlustrechnung

Das außerordentliche Ergebnis beinhaltet den Ertrag in Höhe von TEUR 2.036 aus dem Verkauf einer Pflegeeinrichtung an die Gesellschafterin.

In den sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen sind Zinserträge in Höhe von TEUR 585 (Vj. TEUR 910) von verbundenen Unternehmen enthalten.

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen umfassen Zinsaufwendungen an verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 2 (Vj. TEUR 30).

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Zum 31. Dezember 2013 bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Pachtverträgen über Seniorenhäuser mit jährlichen Pachtaufwendungen in Höhe von TEUR 2.081. Die Laufzeiten der Pachtverträge betragen zwischen 7 und 16 Jahren. Hiervon bestehen Pachtverträge gegenüber mittelbaren Gesellschaftern, deren jährliche Pachtzahlung sich auf TEUR 914 belaufen. Zusätzlich bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen gegenüber verbundenen Unternehmen aus einem ab 2014 geltenden, über eine feste Laufzeit von 20 Jahren abgeschlossenen Mietvertrag einen Gesamtbetrag von TEUR 5.200.

Honorar des Abschlussprüfers

Das vom Abschlussprüfer im Geschäftsjahr berechnete Honorar (einschließlich Umsatzsteuer) beträgt für die Abschlussprüferleistungen TEUR 18 und für Steuerberaterleistungen TEUR 3.

Sonstige Angaben

Zum Geschäftsführer ist bestellt:

Dr. Dr. Horst Wiesent, Kaufmann, Bayreuth

Weitere Angaben

Die durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer während des Geschäftsjahres, getrennt nach Gruppen, zeigt folgende Übersicht:

	2013	2012
männlich	141	188
weiblich	802	705
Gesamt	943	893

Zu den nahestehenden Unternehmen und Personen, die nicht im Rahmen des Konzernabschlusses konsolidiert werden, bestanden nur Geschäftsbeziehungen aus der Anmietung von Wohnungen, die im Eigentum der Gesellschafter bzw. diesen nahestehenden Personen stehen, zum Zwecke der Weitervermietung bzw. zur therapeutischen Nutzung.

Ergebnisverwendungsvorschlag

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2013 von EUR 1.242.606,04 einschließlich des Gewinnvortrags in Höhe von EUR 4.407.762,72 auf neue Rechnung vorzutragen.

Versicherung der Geschäftsführung

Die Geschäftsführung versichert, dass nach bestem Wissen und Gewissen der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage vermittelt.

Bayreuth, im März 2014

Die Geschäftsführung

gez.
Dr. Dr. Horst Wiesent

D. Kapitalflussrechnung Geschäftsjahr 2013

	2013 TEUR	Vorjahr TEUR
Jahresergebnis	1.243	1.000
Auflösung Sonderposten zur Finanzierung des Anlagevermögens	-3	-3
Abschreibungen (+) auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.062	764
Jahres-Cashflow nach DVFA / SG	2.302	1.761
Zunahme (+) / Abnahme (-) der kurzfristigen Rückstellungen	56	76
Zunahme (-) / Abnahme (+) der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	13.652	-5.427
Abnahme (-) / Zunahme (+) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	-443	313
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	15.567	-3.277
Auszahlungen (-) für Investitionen in das Anlagevermögen	-22.726	-5.696
Einzahlungen aus Abgängen des Anlagevermögens	1.367	0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-21.359	-5.696
Auszahlungen (-) aus der Tilgung von Bankkrediten	-887	-487
Einzahlungen (+) aus der Aufnahme von Bankkrediten	2.539	8.050
Einzahlungen (+) aus der Ausgabe von Genussrechten	3.029	4.941
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	4.681	12.504
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-1.111	3.531
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	5.329	1.798
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	4.218	5.329
Zusammensetzung des Finanzmittelfonds:		
	31.12.2013	31.12.2012
	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>
Liquide Mittel	4.218	5.329

E. Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang sowie Kapitalflussrechnung - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der SeniVita Sozial gemeinnützige GmbH, Bayreuth, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2013 bis 31. Dezember 2013 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht 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 und über den Lagebericht 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 und durch den Lagebericht 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, Jahresabschluss und Lagebericht 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 und des Lageberichts. 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. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Bayreuth, den 4. April 2014

ROSENSCHON . STIEFLER . WAHA . Partnerschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

gez.
Dr. Jürgen Rosenschon
Wirtschaftsprüfer

GESCHÄFTSGANG UND AUSSICHTEN

Für das laufende Geschäftsjahr 2014 der Emittentin, der SeniVita Sozial gGmbH, Bayreuth, wird mit einer positiven Entwicklung der Umsatz- und Ertragslage gerechnet. Der Grund für diese Annahme liegt in der weiteren Etablierung des neuen Wohn- und Pflegekonzepts „AltenPflege 5.0“.

Auch im laufenden Geschäftsjahr 2014 schreitet die Umwandlung einzelner stationärer Pflegeeinrichtungen der Emittentin in so genannte „Altenpflege 5.0 Einrichtungen“ voran. Dabei handelt es sich um Einrichtungen des betreuten Wohnens mit einer angeschlossenen Tagespflegeeinrichtung und einer Sozialstation im gleichen Gebäude, die eine umfangreiche Pflege und Betreuung sicherstellen können. Der pflegebedürftige Interessent kann ein Appartement anmieten (Wohnraummietvertrag mit einem Grundservicepaket). Darüber hinaus hat er fakultativ die Möglichkeit, einen Tagespflegevertrag sowie einen Pflegevertrag mit einem ambulanten Dienst abzuschließen.

Konkret wurden in 2014 die bereits bestehenden stationären Pflegeeinrichtungen St. Florian in Hummeltal, St. Elisabeth in Pegnitz und St. Mauritius in Hirschaid-Sassanfahrt in AltenPflege 5.0 Einrichtungen umgewandelt. Darüber hinaus wurde der Neubau einer solchen Einrichtung im Seniorenpark Sandler fertiggestellt und in Betrieb genommen. Mit erfolgreichem Abschluss der Umstellungen plant die Emittentin die wirtschaftlichen Vorteile des neuen Konzeptes an den jeweiligen Standorten zu realisieren und vorübergehende Mehrbelastungen durch Nichtbelegung und Umbaumaßnahmen hinter sich zu lassen.

Weiterhin plant die Emittentin in 2014 die Fertigstellung einer AltenPflege 5.0 Einrichtung in Emmerring, mit deren Bau bereits 2013 begonnen wurde und die voraussichtlich im September eröffnet werden soll sowie die Umwandlung der stationären Einrichtungen in Maisach-Gernlinden und Eltmann in AltenPflege 5.0 Einrichtungen.

Bedeutende Veränderungen in der Finanzlage oder Handelsposition der SeniVita-Gruppe seit dem 31. Dezember 2013 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 29. April 2014

SeniVita Sozial gemeinnützige GmbH

H. Wiesent

Dr. Horst Wiesent
Geschäftsführer