

## MEDIENMITTEILUNG

Zürich, 23. August 2018

### **SENIORESIDENZ AG für weiteren Ausbau des Portfolios gut positioniert**

- Erfolgreicher Aufbau der Gesellschaft mit Kapitalerhöhung und BX Swiss AG Kotierung im H1 2018
- Wert des Immobilienportfolios per 30. Juni 2018 bei CHF 57.8 Mio.
- EBIT im H1 2018 von CHF 0.2 Mio.
- Verstärkung der Ressourcen bei Verwaltungsrat und Portfoliomanagement erfolgt
- Attraktive und gut gefüllte Pipeline an Objekten für zukünftige Portfolioerweiterung

Für die SENIORESIDENZ AG (BX Swiss AG: SENIO) stand das erste Halbjahr 2018 ganz im Zeichen des weiteren Aufbaus der Gesellschaft: So konnte per 1. März 2018 erfolgreich eine Kapitalerhöhung in Höhe von CHF 50 Millionen mit einem breiten Aktionariat durchgeführt werden. Die Aktien der SENIORESIDENZ AG wurden per dieses Datum zudem erstmals an der BX Swiss AG gelistet und gehandelt.

Mit den aufgenommenen Mitteln wurde per 1. Mai 2018 die Klinik-Liegenschaft „Leukerbad Clinic“, ein modernes Rehabilitationszentrum in Leukerbad/VS, für CHF 34 Millionen erworben. Diese Erweiterung des Immobilienportfolios fand im Rahmen einer „Sale & Lease-back“ Transaktion statt. Dabei haben die Vertragsparteien einen 20-jährigen Rückmietvertrag bis Mai 2038 abgeschlossen. Der Mietvertrag umfasst die gesamte Klinikanlage, bestehend aus vier Gebäuden und einer Tiefgarage, die auf drei Grundstücken mit einer Gesamtfläche von 17'500 m<sup>2</sup> liegen.

An der Generalversammlung 2018 wurde der bestehende Verwaltungsrat durch zwei renommierte Immobilienspezialisten (Michel Vauclair, Thomas Sojak) mit langjähriger Erfahrung bei Betreibergesellschaften erweitert. Zudem wurde im zweiten Quartal 2018 das Portfoliomanagement mit zusätzlichen Ressourcen verstärkt.

#### **Einzelheiten zum Halbjahresergebnis 2018**

##### Erfolgsrechnung

Der Mietertrag im ersten Halbjahr 2018 belief sich auf TCHF 923 und setzt sich zusammen aus zwei Monaten Mietertrag der per 1. Mai 2018 erworbenen Leukerbad Clinic und sechs Monaten Mietertrag der Seniorenresidenz La Louvière in Presinge/GE. Der direkte Aufwand für vermietete Renditeliegenschaften lag bei TCHF 88. Der Beratungsaufwand betrug TCHF 274 und umfasst neben üblichen Aufwendungen für Revision und Verwaltungsratshonorare vor allem auch Beratungskosten im Zusammenhang mit der Kapitalerhöhung im ersten Quartal 2018.

Der Verwaltungsaufwand lag bei TCHF 265 und beinhaltet das Verwaltungshonorar an die Cura Management AG (TCHF 144) und Kapitalsteuern (TCHF 77). Das Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) belief sich auf TCHF 173. Nach Berücksichtigung des Finanzaufwands von TCHF 153 und Ertragssteuern von TCHF 54 verzeichnete die Gesellschaft in der Berichtsperiode noch einen leichten Verlust von TCHF 34.

##### Bilanz per 30. Juni 2018

Die Bilanzsumme per Bilanzstichtag lag bei CHF 75.6 Millionen und hat sich im Vergleich zum Jahresende 2017 durch die Kapitalerhöhung und Portfolioerweiterung um rund CHF 51 Millionen erhöht. Auf der Aktivseite der Bilanz beliefen sich die flüssigen Mittel auf CHF 15.7 Millionen. Das Anlagevermögen von CHF 59.5 Millionen bestand mehrheitlich aus dem Wert der Anlageliegenschaften in Presinge (CHF 21.8 Millionen) und Leukerbad (CHF 36.0 Millionen) sowie Goodwill von CHF 1.2 Millionen aus der Akquisition der Liegenschaft in Presinge. Auf der Passivseite der Bilanz finden sich Hypothekarverbindlichkeiten von CHF 9.0 Millionen bezüglich der Liegenschaft in Presinge. Die Akquisition der Leukerbad Clinic wurde aus den Mitteln der Kapitalerhöhung direkt beglichen, ohne Aufnahme von Fremdkapital. Das Eigenkapital belief sich per Bilanzstichtag auf CHF 61.8 Millionen, was einer hohen, aktuellen Eigenkapitalquote von 81.7% entspricht. Der Net Asset Value per 30. Juni 2018 lag bei CHF 48.35.

### Weiterer Ausbau des Portfolios geplant

Der Verwaltungsrat der SENIORESIDENZ AG ist überzeugt, dass sich die Nachfrage nach attraktiven Wohnformen für die dritte und vierte Lebensphase aufgrund der demografischen Veränderungen in der Bevölkerung ungebrochen fortsetzen wird, ja sogar aufgrund der Baby-Boomer Generation in den nächsten Jahren intensivieren wird. Die Gesellschaft investiert deshalb gezielt in beliebte Wohnmodelle wie das Betreute Wohnen oder ähnliche hindernisfreie Wohnungen für diese Zielgruppe.

Die aktuell hohe Eigenkapitalquote wie auch der Zugang zum Kapitalmarkt ermöglichen der SENIORESIDENZ AG in Zukunft weitere Akquisitionen von Liegenschaften in ihrem Zielmarkt. Die Akquisitionstätigkeit wurde im zweiten Quartal verstärkt und weist aktuell eine gut gefüllte Pipeline auf. SENIORESIDENZ AG ist überzeugt, in dieser Pipeline weitere sehr interessante Objekte für ihr Portfolio zu finden.

### Kennzahlen

(in CHF)

<b>Erfolgsrechnung</b>	<b>01.01.– 30.06.2018</b>	<b>06.10. – 31.12.2017*</b>
Mietertrag	922 502	286 521
Direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften	-88 321	-13 817
Beratungsaufwand	-273 866	-71 834
Verwaltungsaufwand	-265 324	-85 990
Abschreibungen (netto)	-122 023	-71 585
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	172 968	43 026
Finanzaufwand	-152 867	-77 196
Ertragssteuern	-53 854	-11 709
Periodenergebnis	-33 753	-45 879
<b>Bilanz</b>	<b>30.06.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Umlaufvermögen	16 036 828	1 224 712
Anlagevermögen	59 528 071	23 310 297
Total Aktiven	75 564 899	24 535 009
Kurzfristiges Fremdkapital	2 096 153	309 982
Langfristiges Fremdkapital	11 699 581	11 058 248
Eigenkapital	61 769 165	13 166 779
Eigenkapitalquote	81.7%	53.7%
Total Wert Liegenschaftsportfolio	57 770 000	21 750 000

\* Berichtsperiode 2017 umfasst Zeitperiode ab Gründung der Gesellschaft am 6. Oktober 2017 bis 31. Dezember 2017.

Der vollständige Halbjahresbericht 2018 ist auf der Website der Gesellschaft unter Investor Relations – Finanzberichte einsehbar. <https://www.senioresidenz.ch/de/investor-relations/finanzberichte/>

### Kontaktperson

Peter Mettler  
 Delegierter des Verwaltungsrats und CEO  
 SENIORESIDENZ AG  
 Feldeggstrasse 26  
 CH-8008 Zürich  
 Telefon +41 (0)44 905 20 90  
 E-Mail [info@senioresidenz.ch](mailto:info@senioresidenz.ch)  
 Web [www.senioresidenz.ch](http://www.senioresidenz.ch)

### SENIORESIDENZ AG

Die SENIORESIDENZ AG ist eine im Immobilienbereich tätige Gesellschaft mit Sitz in Zürich. SENIORESIDENZ AG fokussiert ihre Aktivitäten auf Investitionen in ausgewählte Liegenschaften, vor allem im Bereich Seniorenimmobilien und Pflegeeinrichtungen. Dazu gehören Alterswohnungen, Liegenschaften welche betreutes, selbstbestimmtes, altersgerechtes Leben und Wohnen ermöglichen sowie Alters- und Pflegeheime, Kliniken und Ärztehäuser. In der Nebenstrategie kann die Gesellschaft auch in andere Wohnformen auf Zeit, wie beispielsweise möblierte und unmöblierte Studentenwohnungen, Businessapartments und/oder Personalwohnungen und -häuser investieren. Die Namenaktien der Gesellschaft sind an der BX Swiss AG kotiert: Ticker SENIO, Valor 38462993 ISIN CH0384629934. [www.senioresidenz.ch](http://www.senioresidenz.ch)