

## MEDIENMITTEILUNG

Zürich, 27. Februar 2019

### SenioResidenz AG – Erfreuliches Geschäftsjahr 2018

- Erfolgreicher Aufbau der Gesellschaft
- Wert des Immobilienportfolios per 31. Dezember 2018 bei CHF 63.8 Mio.
- EBIT im GJ 2018 bei CHF 1.4 Mio.
- Gewinn inkl. Neubewertungserfolg von CHF 0.8 Mio.
- Attraktive Pipeline an Objekten für zukünftige Portfolioerweiterung
- Verwaltungsrat beantragt Generalversammlung 2019 eine Barausschüttung von CHF 0.50 / Aktie

Die SenioResidenz AG (BX Swiss AG: SENIO) hat ein erfreuliches und ereignisreiches Geschäftsjahr 2018 hinter sich. Einer der Höhepunkte im Berichtsjahr war die Börsenkotierung der Gesellschaft an der BX Swiss AG, welche per 1. März 2018 mit der gleichzeitigen Durchführung einer Kapitalerhöhung in Höhe von CHF 50 Millionen erfolgreich vollzogen werden konnte.

Mit den aufgenommenen Mitteln wurde per 1. Mai 2018 die Rehabilitationszentrum-Liegenschaft „Leukerbad Clinic“ in Leukerbad/VS für CHF 34 Millionen erworben. Der langfristige Mietvertrag mit der Betreibergesellschaft umfasst die gesamte Klinikanlage, bestehend aus vier Gebäuden und einer Tiefgarage, die auf drei Grundstücken mit einer Gesamtfläche von 17'695 m<sup>2</sup> liegen. Die vermietbare Raumfläche beläuft sich auf rund 14'300 m<sup>2</sup>. Der Mietzins wurde gestaffelt vereinbart, mit einem Sollmietzins von CHF 2.1 Millionen im ersten Jahr, ansteigend ab dem 4. Jahr von CHF 2.2 Millionen bis CHF 3.5 Millionen ab dem 14. bis zum 20. Jahr. Zudem wurde ein Mietvorschuss in Höhe von CHF 11.4 Millionen vereinbart, der zugunsten der SenioResidenz AG hinterlegt ist.

Eine zweite Akquisition fand im Dezember 2018 statt. Hierbei wurde eine Liegenschaft in Oberburg/BE, zu einem Bruttokaufpreis von CHF 5.4 Millionen erworben. Bei der Liegenschaft handelt es sich um zwei voll vermietete Mehrfamilienhäuser mit einer Raummietfläche von 1'591 m<sup>2</sup>. Die Wohnhäuser sind an die Stiftung LebensArt und an die Universitären Psychiatrischen Dienste Bern AG vermietet. Beide Institutionen bieten Menschen, die eine psychische Krise oder Krankheit erlitten haben, Wohnmöglichkeiten mit ganzheitlicher Betreuung und Unterstützung sowie sozialpsychiatrisch ausgerichtetes Wohncoaching.

#### Jahresergebnis 2018

In der konsolidierten Jahresrechnung nach Swiss GAAP FER werden aufgrund der Erstkonsolidierung im Vorjahr 2017 im aktuellen Jahresabschluss die zwölf Monate des Geschäftsjahres 2018 den knapp drei Monaten des Vorjahres (Berichtsperiode ab Gründung der Gesellschaft am 6. Oktober 2017 bis 31. Dezember 2017) gegenübergestellt. Aus diesem Grund werden die Finanzkennzahlen 2018 ohne Vergleichszahlen 2017 kommentiert.

#### Einzelheiten zum Jahresergebnis 2018

##### Erfolgsrechnung

Der **Netto-Mietertrag** im Berichtsjahr 2018 belief sich auf CHF 2.6 Millionen und setzt sich zusammen aus zwölf Monaten Mietertrag der Seniorenresidenz La Louvière in Presinge/GE, acht Monaten Mietertrag des Rehabilitationszentrums Leukerbad Clinic in Leukerbad/VS und einem halben Monat Mietertrag der Wohnhäuser in Oberburg/BE. Auf einer 12-Monatsbasis betrachtet haben die drei Liegenschaften einen Soll-Mietertrag von CHF 3.5 Millionen. Die Liegenschaften sind alle vollvermietet. Die erzielte Bruttorendite im Berichtsjahr 2018 belief sich auf 5.5%; die Nettorendite auf 5.4%. Der direkte Aufwand für vermietete Renditeliegenschaften lag bei CHF 0.1 Millionen, der Beratungsaufwand bei CHF 0.6 Millionen. Der Verwaltungsaufwand betrug CHF 0.5 Millionen und beinhaltet das Verwaltungshonorar/Management Fee an die Cura Management AG.

Die Bewertung des Immobilienportfolios durch den unabhängigen Immobilienschätzer Wüest Partner AG führte zu einem Erfolg aus Neubewertung von CHF 0.2 Millionen.

Das **Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)** belief sich auf CHF 1.4 Millionen. Nach Berücksichtigung des Nettofinanzaufwands von CHF 0.3 Millionen und Ertragssteuern von CHF 0.3 Millionen verzeichnete die Gesellschaft in der Berichtsperiode 2018 einen Gewinn inklusive Neubewertungserfolg von CHF 0.8 Millionen. Der Gewinn ohne Neubewertungserfolg lag bei CHF 0.6 Millionen.

#### Bilanz per 31. Dezember 2018

Die **Bilanzsumme** per Bilanzstichtag 31. Dezember 2018 betrug CHF 75.5 Millionen. Auf der Aktivseite der Bilanz beliefen sich die flüssigen Mittel auf CHF 10.1 Millionen. Das Anlagevermögen von CHF 65.4 Millionen bestand aus dem Wert der Renditeliegenschaften (CHF 63.8 Millionen), Goodwill (CHF 1.1 Millionen) und latenten Ertragssteuern (CHF 0.5 Millionen). Auf der Passivseite der Bilanz lagen die langfristigen Hypothekendarbindlichkeiten für die Liegenschaft in Presinge bei CHF 9.0 Millionen. Die Akquisitionen der Liegenschaften Leukerbad Clinic und Progressastrasse 23/25/27 in Oberburg wurden aus den Mitteln der Kapitalerhöhung direkt beglichen, ohne Aufnahme von Fremdkapital.

Das **Eigenkapital** belief sich per Bilanzstichtag auf CHF 62.7 Millionen. Der **Net Asset Value** lag per 31. Dezember 2018 bei CHF 49.05.

Per Bilanzstichtag 31. Dezember 2018 belief sich die **Eigenkapitalquote** auf 83%. Über die Zeit wird sich dies durch neue Akquisitionen jedoch wieder normalisieren. SenioResidenz AG hat als Ziel-Eigenkapitalquote eine Grössenordnung von rund 40-45% avisiert.

#### **Anträge an die Generalversammlung 2019**

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung vom 3. April 2019 eine Barausschüttung in Form einer Nennwertreduktion von CHF 0.50 pro Namenaktie.

Alle Mitglieder des Verwaltungsrats stellen sich zur Wiederwahl. Michel Vauclair wird als Verwaltungsratspräsident, die Herren Patrick Niggli und Thomas Sojak als Mitglieder des Vergütungsausschusses vorgeschlagen.

#### **Weiterer Ausbau des Portfolios vorgesehen**

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. Die Gesellschaft investiert daher gezielt in beliebte Wohnmodelle wie betreutes Wohnen, Seniorenresidenzen oder ähnliche hindernisfreie Wohnmöglichkeiten für die Zielgruppen.

Die aktuell sehr hohe Eigenkapitalquote und der Zugang zum Kapitalmarkt ermöglichen der SenioResidenz AG auch in Zukunft weitere Akquisitionen von Liegenschaften im Zielmarkt. Für 2019 hat sich der Verwaltungsrat zum Ziel gesetzt, das bestehende Liegenschaftsportfolio mit interessanten Objekten weiter auszubauen.

#### **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)

**Kennzahlen**

<b>Erfolgsrechnung</b> in CHF	<b>01.01.-31.12.2018</b> (12 Monate)	<b>06.10.-31.12.2017</b> (3 Monate *)
Mietertrag	2 556 564	286 251
<b>Total Betriebsertrag</b>	<b>2 556 564</b>	<b>286 251</b>
Direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften	-123 801	-13 817
Beratungsaufwand	-604 077	-71 834
Verwaltungsaufwand	-452 262	-85 990
<b>Total Betriebsaufwand</b>	<b>-1 180 140</b>	<b>-171 640</b>
<b>Total Erfolg aus Neubewertung</b>	<b>235 004</b>	<b>-</b>
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>1 445 987</b>	<b>43 026</b>
Finanzergebnis netto	-327 899	-77 196
Ertragssteuern	-305 780	-11 709
<b>Gewinn / Verlust inkl. Neubewertungen / latente Steuern</b>	<b>812 308</b>	<b>-45 879</b>
<b>Gewinn / Verlust exkl. Neubewertungen / latente Steuern</b>	<b>626 416</b>	<b>-45 879</b>
Gewinn / Verlust je Aktie inkl. Neubewertungen / lat. Steuern (EPS)	0.74	-0.20
Gewinn / Verlust je Aktie exkl. Neubewertungen / lat. Steuern (EPS)	0.57	-0.20
<b>Bilanz</b> in CHF bzw. %	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Bilanzsumme	75 473 865	24 535 009
Eigenkapital	62 669 088	13 166 779
Eigenkapitalquote	83.0%	53.7%
Hypothekarvolumen	9 000 000	9 000 000
Fremdfinanzierungsgrad	17.0%	46.3%
Fremdbelehnung der Liegenschaften	14.1%	41.4%
Net Gearing	-1.7%	59.1%
Net Asset Value (NAV)	49.05	47.41
Barausschüttung als Nennwertrückzahlung (Antrag an GV)	0.50	n/a
<b>Portfolioangaben</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Total Liegenschaftsportfolio in CHF	63 794 000	21 750 000
Anzahl Renditeliegenschaften	3	1
Bruttorendite	5.5%	5.3%
Nettorendite	5.4%	5.1%
Vermietungsquote	vollvermietet	vollvermietet
Durchschnittlicher Diskontierungssatz für Neubewertung	3.8%	3.6%
Durchschnittlicher Zinssatz Finanzverbindlichkeiten	3.3%	3.3%
Durchschnittliche Restlaufzeit Finanzverbindlichkeiten	2.3 Jahre	3.3 Jahre

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

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