

MEDIENMITTEILUNG

Ad hoc-Mitteilung

Zürich, 19. August 2021

SenioResidenz AG – Solides Ergebnis im ersten Halbjahr 2021

- Immobilienportfolio per 30. Juni 2021 bei CHF 186.84 Millionen in etwa gleichhoch wie Ende 2020
- Netto-Mietertrag +12% auf CHF 4.79 Millionen gestiegen gegenüber Vergleichsperiode im Vorjahr
- Profitabilität durch erhöhte Rechtsberatkosten und -rückstellungen aufgrund Konkurs PSR belastet
- EBIT von CHF 2.76 Millionen gegenüber CHF 3.00 Millionen im Vorjahr
- Gewinn inklusive Neubewertungserfolg von CHF 2.02 Millionen (H1 2020: CHF 2.05 Millionen)
- Net Asset Value per 30. Juni 2021 von CHF 50.36 (30. Juni 2020: CHF 50.33)
- Portfolioerweiterung vorbereitet, Vollzug im zweiten Halbjahr 2021 vorgesehen
- Kapitalerhöhung im September 2021 geplant zur Weiterführung der Wachstumsstrategie

Die SenioResidenz AG (BX Swiss AG: SENIO) erzielte im ersten Halbjahr 2021 ein solides Ergebnis, das in etwa auf dem Niveau der Vorjahresperiode lag. Das Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) belief sich auf CHF 2.76 Millionen (H1 2020: CHF 3.00 Millionen). Der Gewinn inklusive Neubewertungserfolg erreichte CHF 2.02 Millionen (H1 2020: CHF 2.05 Millionen). Die von der Generalversammlung 2021 beschlossene Ausschüttung von CHF 1.90 pro Namenaktie durch Nennwertrückzahlung wurde am 9. Juni 2021 im Handelsregister vollzogen und per 14. Juni 2021 an die Aktionäre ausbezahlt. Die Gesellschaft plant im September 2021 eine Kapitalerhöhung, mit Bezugsfrist vom 13. September bis 24. September 2021 durchzuführen, um das bestehende Immobilienportfolio durch weitere Zukäufe auszubauen.

Details zum ersten Halbjahr 2021

Immobilienportfolio von CHF 186.84 Millionen per 30. Juni 2021

Das **Immobilienportfolio** wurde durch Wüest Partner AG per 30. Juni 2021 mit CHF 186.84 Millionen bewertet und lag damit praktisch auf gleich hohem Niveau wie zum Jahresende 2020 (31.12.2020: CHF 186.62 Millionen). Die Soll-Mietzinseinnahmen betragen, auf annualisierter Basis betrachtet, CHF 9.59 Millionen (H1 2020: CHF 8.59 Millionen). Das Portfolio der SenioResidenz AG ist per 30. Juni 2021 zu 90% der Soll-Mieterträge in Liegenschaften der Hauptstrategie (Seniorenimmobilien, Pflegeeinrichtungen, etc.) und zu 10% in Liegenschaften der Nebenstrategie (Wohnformen wie Studentenwohnungen, Businessapartments, Personalwohnungen) investiert.

Einfluss der COVID-19 Pandemie auf die Geschäftstätigkeiten

COVID-19 stellte auch im ersten Halbjahr 2021 Betreiber von Alters- und Pflegeheimen, Rehabilitationskliniken und Spitalleitungen vor grosse Herausforderungen, auch wenn sich die Lage im Vorjahresvergleich dank der Impfkampagnen der Kantone und Institutionen etwas entspannt hat. COVID-19 bleibt eine Situation, die auch zukünftig noch Auswirkungen auf die Organisation und den Betrieb von Gesundheitseinrichtungen haben kann.

Wie bereits im Jahresbericht 2020 erwähnt, wurde über eine Mieterin der SenioResidenz AG, die Paracelsus-Spital Richterswil AG (PSR), am 9. Februar 2021 der Konkurs eröffnet. Für die noch betroffenen Liegenschaften werden weiterhin mögliche Nachmieter für die Nutzung der Räumlichkeiten als Spital oder Pflegeeinrichtung gesucht. Gleichzeitig werden aber auch Alternativszenarien geprüft. Die aktuellen Bewertungen per 30. Juni 2021 der Liegenschaften Bergstrasse 16 (Spitalgebäude), Bodenstrasse 10 (PSR Villa) und Bodenstrasse 1 (PSR Göldi Pavillon) in Richterswil beruhen auf der Annahme, dass die Liegenschaften als Spital weiterbetrieben werden. Im Halbjahresabschluss 2021 wurden in der unabhängigen Bewertung durch Wüest Partner AG für diese drei Liegenschaften Wertberichtigungen (für mögliche Umbaumassnahmen und angepasste Mietzinsenerwartungen) in Höhe von CHF 1.27 Millionen berücksichtigt. Sollte es längerfristig nicht möglich sein, ein anderes Spital oder eine Pflegeeinrichtung als Nachmieter zu finden und müssten Alternativszenarien in Betracht gezogen werden –

insbesondere auch solche ausserhalb der momentan gültigen Bau- und Zonenordnung – so könnte dies zu weiteren Wertberichtigungen führen.

Die SenioResidenz AG hatte beim ursprünglichen Mietvertrag der PSR Liegenschaften umfangreiche Mietzinsgarantien in der Gesamthöhe von zwei Jahresmieten vereinbart. Diese Mietzinsgarantien wurden nach Eröffnung des Konkurses über das PSR gezogen und die Beträge im ersten Halbjahr 2021 vereinnahmt. Der Mietertrag für die betroffenen Liegenschaften des PSR-Areals ist dadurch bis 31. Januar 2023 abgedeckt. In der Berichtsperiode ergaben sich somit hinsichtlich der Mieterträge weder negative Einflüsse noch Mietzinsausfälle bei Mietern.

Erfolgsrechnung 1. Halbjahr 2021

Der **Mietertrag** lag bei CHF 4.79 Millionen (H1 2020: CHF 4.29 Millionen), wobei der Anstieg vor allem auf die Akquisition der Liegenschaft in Hergiswil in der zweiten Jahreshälfte 2020 zurückzuführen ist. Der erfasste Leerstand der Liegenschaften im Portfolio belief sich auf 1.0%. Dabei werden die drei Liegenschaften des PSR in Richterswil, deren Mietzinsen bis 31. Januar 2023 durch die gezogenen Mietzinsgarantien bereits bei der SenioResidenz vorliegen, in der Leerstands-Beurteilung als vollvermietet betrachtet. Die erzielte Bruttorendite lag im ersten Halbjahr 2021 bei 5.1%, die Nettorendite bei 4.9% (annualisiert).

Der direkte Aufwand für vermietete Renditeliegenschaften hat sich mit CHF 0.50 Millionen gegenüber der Vorjahresperiode verdoppelt (H1 2020: CHF 0.25 Millionen). Dies begründet sich grösstenteils durch die Portfolioerweiterung im Vorjahr 2020. Der Beratungsaufwand betrug CHF 0.82 Millionen (H1 2020: CHF 0.25 Millionen), wobei der Anstieg im Wesentlichen auf erhöhte Rechtsberatungskosten inkl. Rückstellungen für Rechtsberatung im Zusammenhang mit dem Konkurs des PSR zurückzuführen ist. Der Verwaltungsaufwand belief sich auf CHF 0.81 Millionen (H1 2020: CHF 0.56 Millionen) und beinhaltete insbesondere das Verwaltungshonorar an die Cura Management AG von CHF 0.52 Millionen (H1 2020: CHF 0.44 Millionen) und Kapitalsteuern sowie übrigen Verwaltungsaufwand von insgesamt CHF 0.29 Millionen (H1 2020: CHF 0.12 Millionen). Die **Bewertung des Immobilienportfolios** durch den unabhängigen Immobilienschätzer Wüest Partner AG ergab einen Erfolg aus Neubewertung von CHF 0.18 Millionen (H1 2020: CHF -0.14 Millionen).

Das **Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)** lag bei CHF 2.76 Millionen und war wie erwähnt durch erhöhte Rechtskosten belastet (H1 2020: CHF 3.00 Millionen). Die Gesellschaft erzielte im ersten Halbjahr 2021 einen **Gewinn inklusive Neubewertungserfolg** von CHF 2.02 Millionen (H1 2020: CHF 2.05 Millionen) bzw. einen Gewinn exklusive Neubewertungserfolg von CHF 1.86 Millionen (H1 2020: CHF 2.13 Millionen). Der **Gewinn je Aktie (EPS)** liegt bei CHF 1.06 inkl. Neubewertung und CHF 0.97 exkl. Neubewertung (H1 2020: CHF 1.55 inkl. bzw. CHF 1.61 exkl. Neubewertung). Aufgrund der Kapitalerhöhung per 17. Juni des Vorjahres 2020 zur Umsetzung der langfristigen Wachstumsstrategie beläuft sich die Anzahl der durchschnittlich ausstehenden Namenaktien im Berichtszeitraum auf 1'916'604 Namenaktien (H1 2020: 1'323'122 Namenaktien).

Bilanz per 30. Juni 2021

Die **Bilanzsumme** lag per 30. Juni 2021 bei CHF 198.60 Millionen (31.12.2020: CHF 201.20 Millionen). Auf der Aktivseite der Bilanz betragen die flüssigen Mittel CHF 10.77 Millionen. Das Anlagevermögen von CHF 187.69 Millionen bestand im Wesentlichen aus dem Wert der Renditeliegenschaften (CHF 186.84 Millionen), Goodwill (CHF 0.36 Millionen) und latenten Ertragssteuern (CHF 0.50 Millionen).

Auf der Passivseite der Bilanz beliefen sich die Hypothekarverbindlichkeiten auf total CHF 93.26 Millionen (31.12.2020: CHF 97.46 Millionen). Der Fremdbelehungsgrad der Liegenschaften per 30. Juni 2021 lag bei 49.9%. Der durchschnittliche Zinssatz im ersten Halbjahr 2021 belief sich auf 0.8% (H1 2020: 1.0%). Die Duration der Finanzverbindlichkeiten per 30. Juni 2021 war 5.3 Jahre (31.12.2020: 4.2 Jahre).

Das **Eigenkapital** erreichte per Bilanzstichtag CHF 96.51 Millionen (31.12.2020: CHF 98.13 Millionen). Die Veränderung des Eigenkapitals ist auf den Gewinnbeitrag des ersten Halbjahrs 2021 von CHF 2.02 Millionen sowie auf die Nennwertrückzahlung von CHF 1.90 pro Namenaktie im Gesamtbetrag von CHF 3.64 Millionen zurückzuführen. Mit einer Eigenkapitalquote von 48.6% per 30. Juni 2021 (31.12.2020: 48.8%) verfügt die Gesellschaft über eine sehr solide Bilanzstruktur. Der Net Asset Value per 30. Juni 2021 lag bei CHF 50.36 (31.12.2020: CHF 51.20 / 30.06.2020: CHF 50.33).

Portfolioerweiterungen vorbereitet, Vollzug im zweiten Halbjahr 2021 vorgesehen

Die SenioResidenz konnte im ersten Halbjahr 2021 diverse Liegenschaftsakkquisitionen vorbereiten, welche in der zweiten Jahreshälfte 2021 vollzogen werden.

In **Bad Zurzach, AG**, entsteht in einer Überbauung der Wohnbaugenossenschaft DOMUM eine Generationendurchmischte Siedlung für attraktiven Wohnraum für Einwohner*innen 60+ aus der Region. SenioResidenz übernimmt von der aus insgesamt drei Häusern bestehenden Überbauung ein Haus mit 29 altersgerechten Wohnungen mit einer Nutzfläche von rund 1'960 m². Mieterin und Betreiberin der Wohnungen ist die DOMUM Wohnbaugenossenschaft, mit der die Gesellschaft einen 20-jährigen Mietvertrag, beginnend ab 2023 bis 2043, abgeschlossen hat. Der vereinbarte Soll-Mietertrag beläuft sich auf rund CHF 0.4 Millionen per annum. SenioResidenz übernimmt die neue Liegenschaft schlüsselfertig im Frühjahr 2023 zu Gesamtinvestitionskosten von rund CHF 14.7 Millionen und leistete aktuell eine besicherte Anzahlung von CHF 1.4 Millionen. Der Restbetrag wird bei Fertigstellung und Eigentumsübertragung fällig. Die Beurkundung des Kaufvertrags fand am 27. Juli 2021 statt.

SenioResidenz akquiriert eine weitere Liegenschaft, in welcher sich das Alters- und Pflegeheim „La Fontaine“ in **Court, BE**, befindet, zu Gesamtinvestitionskosten von rund CHF 4.4 Millionen. Das Pflegezentrum mit 14 Einzelzimmern und 5 Doppelzimmern wird durch die Tertianum Romandie SA betrieben, die sich seit über 35 Jahren für ein Leben im Alter in Würde einsetzt. Die SenioResidenz übernimmt einen Pachtvertrag mit Tertianum über 15 Jahre zu Soll-Mietzinsen von rund CHF 0.3 Millionen per annum. Die Beurkundung des Kaufvertrages hat am 23. Juli 2021 stattgefunden. Die Eigentumsübertragung ist in den kommenden Monaten vorgesehen.

Bei der dritten Liegenschaft handelt es sich um das Pflegezentrum «Foyer le Parc» in **Couvet, NE**. SenioResidenz erwirbt diese Liegenschaft zu Gesamtinvestitionskosten von rund CHF 7.1 Millionen. Das Zentrum wird als psychiatrisches Pflegezentrum genutzt und bietet 16 Einzelzimmer und 8 Doppelzimmer. Es wird durch die Fondation Espace betrieben, welche bereits seit über 25 Jahren in diesem Bereich tätig ist. Der Pachtvertrag für die Liegenschaft läuft über 15 Jahre und generiert jährliche Soll-Mietzinseinnahmen von rund CHF 0.3 Millionen. Die Beurkundung des Kaufvertrages hat ebenfalls am 23. Juli 2021 stattgefunden und auch hier ist die Eigentumsübertragung in den kommenden Monaten vorgesehen.

Kapitalerhöhung zur Weiterführung der Wachstumsstrategie

Wie bereits in der Medienmitteilung vom 27. Juli 2021 publiziert, plant SenioResidenz in der Zeit vom 13. September 2021 bis 24. September 2021 eine ordentliche Kapitalerhöhung, unter Wahrung des Bezugsrechts der bisherigen Aktionäre, durchzuführen. Das Bezugsverhältnis beträgt 3:1 (drei bisherige Namenaktien berechtigen zum Bezug von einer neuen Namenaktie). Im Rahmen der Kapitalerhöhung werden somit bis zu 638'868 neue Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 46.10 geschaffen. Die neuen Namenaktien werden für das gesamte Geschäftsjahr 2021 vollumfänglich dividendenberechtigt sein. Der Verwaltungsrat hat auf den 1. September 2021 eine ausserordentliche Generalversammlung einberufen, um die Schaffung dieser neuen Namenaktien zu beantragen. Den Ausgabepreis pro neuer Namenaktie wird der Verwaltungsrat zu einem späteren Zeitpunkt, kurz vor Beginn der Zeichnungsfrist, noch festlegen. Die Liberierung der neuen Namenaktien ist auf den 30. September 2021 vorgesehen, mit erstem Handelstag an der BX Swiss AG per 1. Oktober 2021. Die neuen Namenaktien werden für das gesamte Geschäftsjahr 2021 vollumfänglich dividendenberechtigt sein.

Ausblick

Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung der SenioResidenz AG sind überzeugt, dass die Gesellschaft mit ihrem klaren Fokus auf Immobilien für Alters- / Seniorenresidenzen, neue Wohnformen in der dritten Lebensphase und Pflegeeinrichtungen über ein robustes Business Modell mit langfristig äusserst interessantem Potenzial verfügt. Aufgrund der demografischen Entwicklung mit höherer Lebenserwartung wird sowohl der Bedarf an attraktiven Seniorenresidenzen und Pflegeeinrichtungen wie auch an vernünftigem und bezahlbarem Wohnraum für Menschen im Alter weiterhin steigen.

Kontaktperson

Peter Mettler
Delegierter des Verwaltungsrats und CEO
SenioResidenz AG
Feldeggstrasse 26
CH-8008 Zürich
Telefon +41 (0)44 905 20 90
info@senio.ch
www.senio.ch

**Kennzahlen**

Erfolgsrechnung in CHF	01.01.-30.06.2021	01.01.-30.06.2020
Mietertrag	4 790 223	4 285 221
Total Betriebsertrag	4 790 223	4 285 221
Direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften	-501 746	-249 462
Beratungsaufwand	-824 099	-251 337
Verwaltungsaufwand	-805 359	-563 291
Total Betriebsaufwand	-2 131 204	-1 064 090
Total Ergebnis aus Neubewertung	176 330	-138 390
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	2 755 619	3 003 011
Finanzerfolg	-360 808	-432 509
Ertragssteuern	-370 217	-516 447
Gewinn inkl. Neubewertungen / latente Steuern	2 024 594	2 054 055
Gewinn exkl. Neubewertungen / latente Steuern ¹⁾	1 859 332	2 132 515
Gewinn je Aktie inkl. Neubewertungen / lat. Steuern (EPS)	1.06	1.55
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertungen / lat. Steuern (EPS)	0.97	1.61
Durchschnittliche Anzahl Namenaktien zur Berechnung der EPS	1 916 604	1 323 122
Bilanz in CHF bzw. %	30.06.2021	31.12.2020
Bilanzsumme	198 595 578	201 196 066
Eigenkapital	96 514 590	98 131 542
Eigenkapitalquote	48.6%	48.8%
Hypothekarvolumen	93 260 000	97 460 000
Fremdfinanzierungsgrad	51.4%	51.2%
Fremdbelehrung der Liegenschaften	49.9%	52.2%
Net Gearing ²⁾	85.5%	85.6%
Net Asset Value (NAV) ³⁾	50.36	51.20
Portfolioangaben	30.06.2021	31.12.2020
Total Liegenschaftsportfolio in CHF	186 838 900	186 620 600
Anzahl Renditeliegenschaften	15	15
Bruttorendite ⁴⁾	5.1%	5.1%
Nettorendite ⁵⁾	4.9%	4.6%
Leerstandsquote	1.0%	1.0%
Durchschnittlicher Diskontierungssatz für Neubewertung	3.6%	3.6%
Durchschnittlicher Zinssatz Finanzverbindlichkeiten	0.8%	1.0%
Durchschnittliche Restlaufzeit Finanzverbindlichkeiten	5.3 Jahre	4.2 Jahre

¹⁾ Gewinn vor Steuern (EBT) minus Erfolg aus Neubewertung, minus latente Steuern plus Anteil latente Steuern, die dem Erfolg aus Neubewertung zurechenbar sind

²⁾ Nettofinanzverbindlichkeit (Kurzfristige und langfristige Hypothekarverbindlichkeiten minus flüssige Mittel) in Relation zum Eigenkapital per Bilanzstichtag

³⁾ Total Eigenkapital pro ausgegebener Namenaktie per Bilanzstichtag

⁴⁾ Bruttorendite entspricht dem Soll-Mietertrag (Soll-Mietzinseinnahmen basierend auf Jahresmieten der Renditeliegenschaften per Bilanzstichtag) in Prozent des Marktwertes (Fair Value) der Renditeliegenschaften

⁵⁾ Nettorendite entspricht dem Nettoertrag (Ist-Mietzinseinnahmen basierend auf Jahresmieten der Renditeliegenschaften per Bilanzstichtag abzüglich Betriebs- und Instandhaltungskosten für das Berichtsjahr) in Prozent des Marktwertes (Fair Value) der Renditeliegenschaften

Der Halbjahresbericht 2021 ist auf der Website der Gesellschaft unter Investor Relations – Finanzberichte einsehbar.

<https://www.senio.ch/de/investor-relations/finanzberichte/>



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.senio.ch