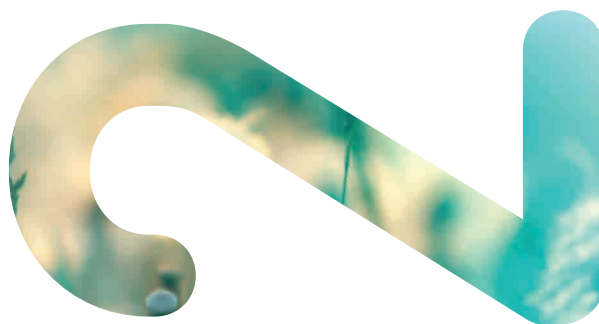
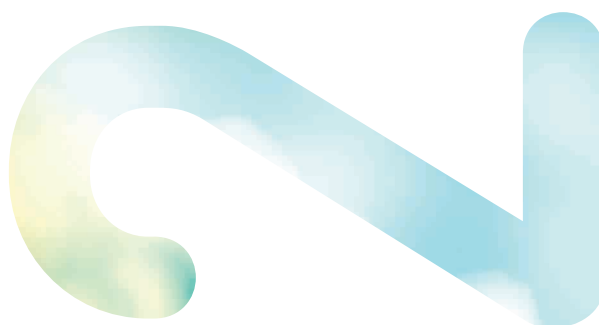




**SENIORESIDENZ**

Wohnen im Alter

# HALBJAHRESBERICHT





# BAUPROJEKT «WOHNEN IM LÖWENPARK»

3672 OBERDIESSBACH / BE

## ALTERSGERECHTES WOHNEN

### Liegenschaftsbeschreibung

In Oberdiessbach, nahe Thun, entsteht mitten im Dorfkern ein Neubau mit 24 altersgerechten Wohneinheiten (1- bis 3½-Zimmerwohnungen). Zu dieser Liegenschaft gehört auch ein Gebäudeteil mit dem historischen Restaurant Löwen, der unter Denkmalschutz steht und saniert wird. Die Bewohner\*innen verfügen nach dem Bau über ein hauseigenes, aber gleichzeitig öffentliches Restaurant, das sie zur täglichen Verpflegung nutzen können.

### Grundstückfläche / Nutzfläche

2 423 m<sup>2</sup> / bei Vollendung des Baus rund 2 200 m<sup>2</sup> an vermietbarer Fläche

### Fertigstellung

Die Fertigstellung der Liegenschaft ist auf den Herbst 2023 vorgesehen

### Baujahre

2022, 2023



# KENNZAHLEN

<b>Erfolgsrechnung</b>		<b>01.01. – 30.06.2022</b>	<b>01.01. – 30.06.2021</b>
Erfolg aus Vermietung <sup>1)</sup>	in TCHF	4 691	4 288
Erfolg aus Neubewertung	in TCHF	113	176
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		3 264	2 756
Gewinn inkl. Neubewertungen / latenten Steuern	in TCHF	2 388	2 025
Gewinn exkl. Neubewertungen / latenten Steuern <sup>2)</sup>	in TCHF	2 298	1 859
Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertungen <sup>3)</sup>	in %	3.7%	4.2%
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungen <sup>4)</sup>	in %	3.5%	3.8%
<b>Bilanz</b>		<b>30.06.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Bilanzsumme	in TCHF	235 301	231 620
Eigenkapital	in TCHF	128 548	131 028
Eigenkapitalquote	in %	54.6%	56.6%
Hypothekarvolumen	in TCHF	97 860	91 560
Fremdfinanzierungsgrad	in %	45.4%	43.4%
Fremdbelehnung der Liegenschaften	in %	43.2%	42.8%
Net Gearing <sup>5)</sup>	in %	71.7%	58.7%
<b>Portfolio</b>		<b>30.06.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Total Liegenschaftenportfolio	in TCHF	226 730	213 920
Bruttorendite <sup>6)</sup>	in %	5.3%	5.0%
Nettorendite <sup>7)</sup>	in %	4.8%	4.6%
Leerstandsquote	in %	0.8%	0.3%
Durchschnittl. Diskontierungssatz für Neubewertung (gewichtet) real	in %	3.3%	3.4%
Durchschnittlicher Zinssatz Finanzverbindlichkeiten	in %	0.7%	0.8%
Durchschnittliche Restlaufzeit Finanzverbindlichkeiten	in Jahren	3.9	4.5
<b>Angaben pro Aktie</b>		<b>30.06.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Börsenkurs	in CHF	46.90	54.00
Net asset value (NAV)	in CHF	50.30	51.27
Gewinn je Aktie inkl. Neubewertung (EPS) <sup>8)</sup>	in CHF	0.93	2.06
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung (EPS) <sup>9)</sup>	in CHF	0.90	1.96

## Definitionen:

<sup>1)</sup> Mietertrag minus direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften

<sup>2)</sup> Gewinn vor Steuern (EBT) minus Erfolg aus Neubewertung, minus latente Steuern plus Anteil latente Steuern, die dem Erfolg aus Neubewertung zurechenbar sind

<sup>3)</sup> Gewinn inkl. Neubewertungen / latenten Steuern in Relation zum durchschnittlich gewichteten Eigenkapital (annualisiert)

<sup>4)</sup> Gewinn exkl. Neubewertungen / latenten Steuern in Relation zum durchschnittlich gewichteten Eigenkapital (annualisiert)

<sup>5)</sup> Nettofinanzverbindlichkeit (Kurzfristige und langfristige Hypothekarverbindlichkeiten minus flüssige Mittel) in Relation zum Eigenkapital per Bilanzstichtag

<sup>6)</sup> Bruttorendite entspricht dem Soll-Mietertrag (Soll-Mietzinseinnahmen basierend auf Jahresmieten der Renditeliegenschaften per Bilanzstichtag) in Prozent des Marktwertes (Fair Value) der Renditeliegenschaften

<sup>7)</sup> Nettorendite entspricht dem annualisierten 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

<sup>8)</sup> Gewinn inkl. Neubewertungen / latenten Steuern dividiert durch Anzahl durchschnittlich ausstehender Namenaktien

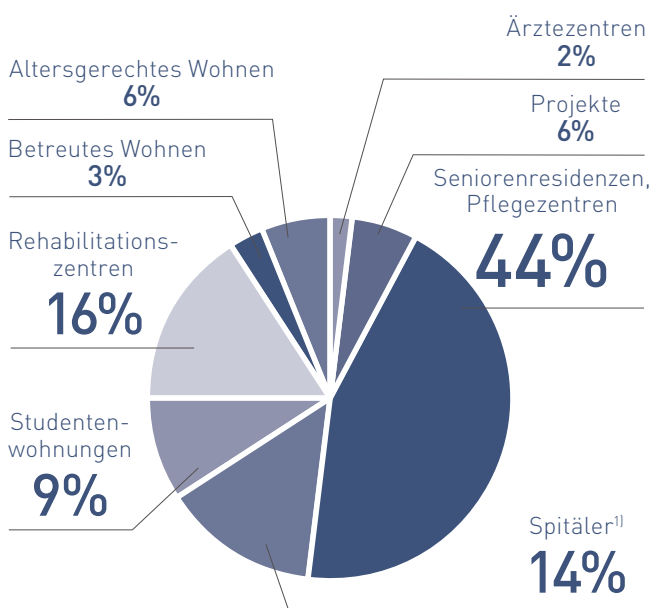
<sup>9)</sup> Gewinn exkl. Neubewertungen / latenten Steuern dividiert durch Anzahl durchschnittlich ausstehender Namenaktien

# PORTFOLIOANGABEN

## Gesamtportfolio (Marktwert)

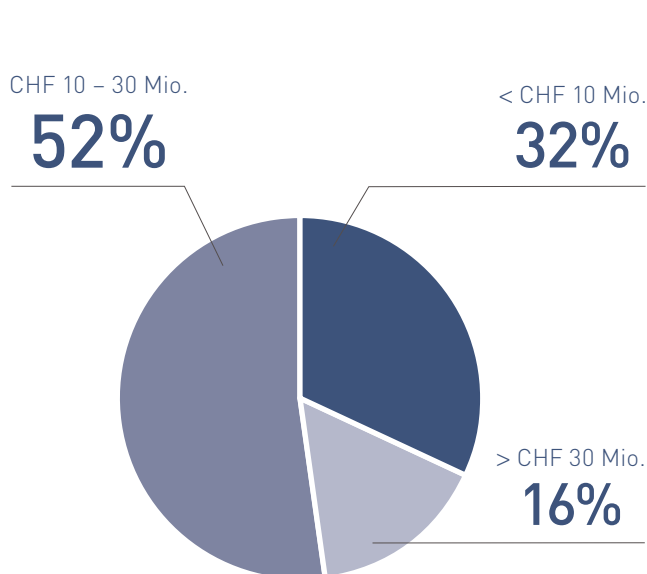
### nach Kundenprofil

TCHF 226 730 per 30. Juni 2022



### nach Anlagegrössen

TCHF 226 730 per 30. Juni 2022

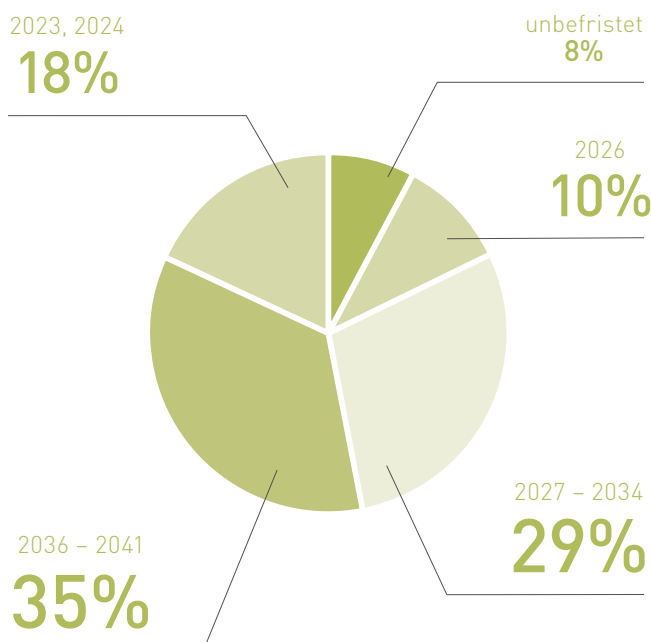


<sup>1)</sup> Anteil Spitäler inklusive Zwischennutzung durch Kanton Zürich

## Soll-Mietzinseinnahmen Renditeliegenschaften

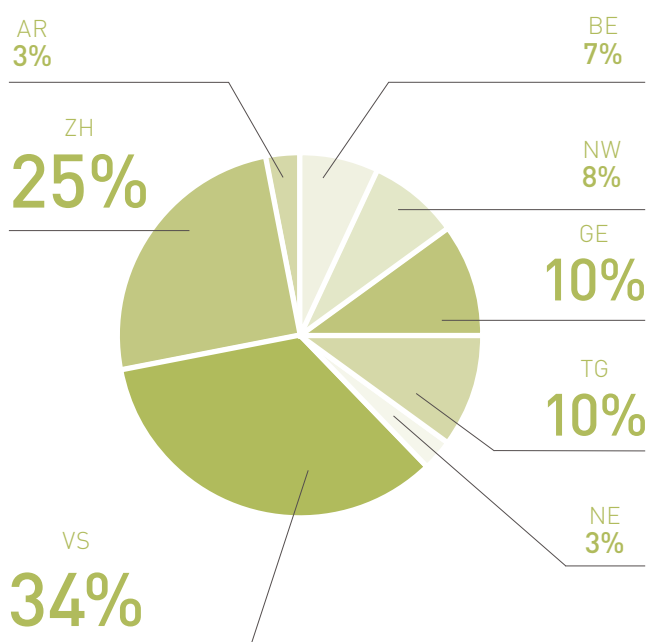
### nach Vertragslaufzeiten

TCHF 11 170 annualisiert



### nach Kantonen

TCHF 11 170 annualisiert



# LAGEBERICHT ZUM ERSTEN HALBJAHR 2022

## AN UNSERE AKTIONÄRE

### Sehr geehrte Aktionärinnen, sehr geehrte Aktionäre

Die SenioResidenz AG konnte im ersten Halbjahr 2022 den Ertrag steigern und verzeichnet insgesamt ein gutes Unternehmensergebnis. Das Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) verbesserte sich um 18% auf CHF 3.3 Millionen (H1 2021: CHF 2.8 Millionen). Der Gewinn inklusive Neubewertungserfolg erhöhte sich ebenfalls um 18% auf CHF 2.4 Millionen (H1 2021: CHF 2.0 Millionen), der Gewinn exkl. Neubewertungserfolg um 24% auf CHF 2.3 Millionen (H1 2021: CHF 1.9 Millionen).

Sehr erfreulich ist die Tatsache, dass wir im Rahmen einer Zwischennutzung die bisher leerstehenden Gebäude des ehemaligen Paracelsus-Spitals in Richterswil vorübergehend dem Kanton Zürich als Unterkunft für Geflüchtete aus der Ukraine vermieten konnten. Zudem haben wir mit der Akquisition eines Neubauprojekts in Aigle mit 26 Wohnungen (wovon die Hälfte geschützte Wohnungen für Menschen mit Beeinträchtigungen oder altersbedingten Einschränkungen) einen weiteren Grundstein für die zukünftige Entwicklung unserer Mieterträge gelegt.

Die von der Generalversammlung 2022 beschlossene Ausschüttung von CHF 1.90 pro Namenaktie durch Nennwertrückzahlung wurde am 10. Juni 2022 im Handelsregister vollzogen und per 17. Juni 2022 an die Aktionäre ausbezahlt. Der neue Nennwert der Namenaktien beläuft sich seitdem auf CHF 44.20.

## ZWISCHENNUTZUNG DER EHEMALIGEN PSR LIEGENSCHAFTEN IN RICHTERSWIL

### Unterkunft für Geflüchtete aus der Ukraine

Im Mai 2022 konnten wir mit dem Kanton Zürich eine Vereinbarung unterzeichnen, dass die leerstehenden Gebäude des ehemaligen Paracelsus-Spitals in Richterswil vorübergehend für maximal rund zwei Jahre als Unterkunft für Geflüchtete aus der Ukraine zur Verfügung stehen. Der Mietvertrag läuft ab 1. Juni 2022 und seitdem werden die Liegenschaften Bergstrasse 16 und Bodenstrasse 10 in Richterswil als Durchgangszentrum für Kriegsgeflüchtete aus der Ukraine genutzt. In den Räumlichkeiten sind Familien mit Kindern und Einzelpersonen, die den Schutzstatus S erhalten haben, untergebracht.

### Langfristige Nutzung als integriertes Versorgungszentrum vorgesehen

Langfristig plant die SenioResidenz, die Liegenschaften als ein integriertes Versorgungszentrum für medizinische Leistungserbringungen zu vermieten. Entsprechende Gespräche und Verhandlungen mit diversen Interessenten aus medizinischen/therapeutischen Fachgebieten laufen. Unter Berücksichtigung von neuen Betriebskonzepten und allfällig baulichen Massnahmen ist eine Nutzung als integriertes Versorgungszentrum ab 2025 vorgesehen.

## ATTRAKTIVES ZUSÄTZLICHES NEUBAU-PROJEKT AKQUIRIERT

### Schlüsselfertiges Neubauprojekt in Aigle, VD

Im ersten Halbjahr 2022 hat die SenioResidenz ein Neubauprojekt in Aigle, Kanton Waadt, erworben. Auf der Nordseite der Altstadt von Aigle, nur wenige Gehminuten vom Bahnhof entfernt und in unmittelbarer Nähe zahlreicher Versorgungseinrichtungen entsteht bis ins Jahr 2023 ein Neubau mit 26 Wohnungen, wovon 13 geschützte Wohnungen für Menschen mit Beeinträchtigungen bzw. Einschränkungen aufgrund ihres Alters sind. Per 30. Juni 2022 ist das Projekt mit dem Landerwerb und aktuellen Baufortschritt zu CHF 8.2 Millionen bewertet. Die schlüsselfertige Übergabe erfolgt voraussichtlich im ersten Halbjahr 2023. Die Gesamtinvestitionskosten für das Projekt belaufen sich auf rund CHF 16.2 Millionen.

### Neubauprojekt in Oberdiessbach, BE

Das bestehende Neubauprojekt für «Hindernisfreies und altersgerechtes Wohnen» in Oberdiessbach verläuft planmässig und entsprechend dem Baufortschritt wurde das Projekt per 30. Juni 2022 mit CHF 6.4 Millionen bewertet. In Oberdiessbach entstehen 24 neue altersgerechte Wohneinheiten, zudem wird das historische Restaurant Löwen saniert. Die Fertigstellung des Projekts ist für Herbst 2023 vorgesehen. Aus dem Werkvertrag werden bis zum Abschluss des Projekts noch Zahlungen in Höhe von rund CHF 7.6 Millionen fällig.

### Schlüsselfertiges Bauprojekt DOMUM II in Bad Zurzach, AG

Auch dieses bereits bestehende Bauprojekt verläuft nach Zeitplan. Hier schafft die Wohnbaugenossenschaft DOMUM eine Überbauung mit attraktiven und barrierefreien Wohnungen für Bewohner\*innen 60+ aus der Region Bad Zurzach. Die SenioResidenz übernimmt eines der insgesamt drei Häuser mit 29 altersgerechten Wohnungen, nach Fertigstellung voraussichtlich im Frühjahr 2023, schlüsselfertig zu Gesamtinvestitionskosten von rund CHF 14.7 Millionen. Eine bereits geleistete, besicherte Anzahlung inkl. Kaufnebenkosten ist in der Bilanz mit CHF 1.7 Millionen reflektiert. Das Projekt ist aktuell noch nicht im Immobilienportfolio aufgeführt, sondern wird erst nach Fertigstellung im 2023 in das Portfolio überführt.

## MANAGEMENTKOMMENTAR ZUM ERGEBNIS DES ERSTEN HALBJAHRS 2022

Der Gesamtwert des Immobilienportfolios lag per 30. Juni 2022 bei CHF 226.7 Millionen (31.12.2021: CHF 213.9 Millionen). Die Wertsteigerung ist vor allem auf nachhaltige Investitionen in die Liegenschaft Schloßstrasse 9 in Berg (CHF +0.8 Millionen für Ersatz von Fenstern und einer damit einhergehenden besseren Wärmedämmung) sowie auf die Investitionen in die Neubauprojekte Aigle und Oberdiessbach (CHF +11.9 Millionen) zurückzuführen. Die Soll-Mietzinseinnahmen belaufen sich, auf annualisierter Basis betrachtet, auf CHF 11.2 Millionen (H1 2021: CHF 9.6 Millionen).

---

### Immobilienportfolio per 30. Juni 2022 mit CHF

# 226.7

Millionen bewertet

---

### Erfolgsrechnung 1. Halbjahr 2022 im Detail

Der Mietertrag erhöhte sich im ersten Halbjahr 2022 um 11% auf CHF 5.3 Millionen (H1 2021: CHF 4.8 Millionen). Dies ist mehrheitlich eine Folge der zusätzlichen Mieterträge aus den Liegenschaftsakquisitionen in Court, Couvet und Illnau-Effretikon, welche in der zweiten Jahreshälfte 2021 stattfanden. Die Leerstandsquote des Portfolios betrug per Bilanzstichtag 0.8%. Die erzielte Bruttorendite lag im ersten Halbjahr 2022 bei 5.3%, die Nettorendite bei 4.8% (annualisiert).

Der direkte Aufwand für vermietete Renditeliegenschaften belief sich auf CHF 0.6 Millionen (H1 2021: CHF 0.5 Millionen). Der Anstieg begründet sich grösstenteils durch die Portfolioerweiterung in der zweiten Jahreshälfte 2021.

Der Beratungsaufwand reduzierte sich im Vergleich zur Vorjahresperiode auf CHF 0.4 Millionen (H1 2021: CHF 0.7 Millionen). Der Rückgang ist vor allem auf deutlich geringere Rechtskosten im Zusammenhang mit dem noch laufenden Konkursverfahren des Paracelsus-Spitals zurückzuführen.

Der Verwaltungsaufwand belief sich auf CHF 1.1 Millionen (H1 2021: CHF 0.9 Millionen) und beinhaltete insbesondere das Verwaltungshonorar an die Cura Management AG von CHF 0.6 Millionen (H1 2021: CHF 0.5 Millionen), Verwaltungsrats honorare und Revisionskosten von total CHF 0.1 Millionen (H1 2021: CHF 0.1 Millionen) und Kapitalsteuern sowie übrigen Verwaltungsaufwand von insgesamt CHF 0.3 Millionen (H1 2021: CHF 0.3 Millionen).

Die Bewertung des Immobilienportfolios durch den unabhängigen Immobilienschätzer Wüest Partner AG führte zu einem Erfolg aus Neubewertung von CHF 0.1 Millionen (H1 2021: CHF 0.2 Millionen).

→ Der Bewertungsbericht per 30. Juni 2022 ist auf Seite 35 verfügbar.

Das Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) lag mit CHF 3.3 Millionen rund 18% über der Vorjahresperiode (H1 2021: CHF 2.8 Millionen). Nach Abzug des Finanzaufwands von CHF 0.3 Millionen (H1 2021: CHF 0.4 Millionen) und Ertragssteuern von CHF 0.6 Millionen (H1 2021: CHF 0.4 Millionen) erzielte die Gesellschaft im ersten Halbjahr 2022 einen Gewinn inklusive Neubewertungserfolg von CHF 2.4 Millionen (H1 2021: CHF 2.0 Millionen) bzw. einen Gewinn exklusive Neubewertungserfolg von CHF 2.3 Millionen (H1 2021: CHF 1.9 Millionen). Dies entspricht einem jeweiligen Gewinnanstieg von 18% bzw. 24%.

Auf Basis des Gewinns pro Aktie errechnet sich aufgrund der höheren Aktienanzahl als Folge der Kapitalerhöhung im September 2021 ein Gewinn je Aktie (EPS) von CHF 0.93 inkl. Neubewertung und CHF 0.90 exkl. Neubewertung (H1 2021: CHF 1.06 inkl. bzw. CHF 0.97 exkl. Neubewertung). In der Kapitalerhöhung per 30. September des Vorjahres 2021 wurden zur Umsetzung der langfristigen Wachstumsstrategie 638'868 neue Aktien ausgegeben, sodass sich die Anzahl der durchschnittlich ausstehenden Namenaktien im ersten Halbjahr 2022 auf 2'555'472 Namenaktien belief (H1 2021: 1'916'604 Namenaktien).

#### **Bilanz per 30. Juni 2022**

Die Bilanzsumme lag per 30. Juni 2022 bei CHF 235.3 Millionen (31.12.2021: CHF 231.6 Millionen). Auf der Aktivseite der Bilanz betragen die flüssigen Mittel CHF 5.7 Millionen. Das Anlagevermögen von CHF 229.1 Millionen bestand aus dem Wert der Renditeliegenschaften (CHF 211.9 Millionen), den Projekten (CHF 14.8 Millionen), Anzahlungen (CHF 1.7 Millionen), Goodwill (CHF 0.1 Millionen) und aktiven latenten Ertragssteuern (CHF 0.7 Millionen).

Auf der Passivseite der Bilanz beliefen sich die Hypothekerverbindlichkeiten auf total CHF 97.9 Millionen (31.12.2021: CHF 91.6 Millionen). Der Fremdbelehungsgrad der Liegenschaften per Bilanzstichtag 30. Juni 2022 lag bei 43.2%. Der durchschnittliche Zinssatz im ersten Halbjahr 2022 belief sich auf 0.7% (31.12.2021: 0.8%). Die Duration der Finanzverbindlichkeiten per 30. Juni 2022 war 3.9 Jahre (31.12.2021: 4.5 Jahre).



---

Net Asset Value CHF

**50.30**

per 30. Juni 2022

---

Das Eigenkapital lag per Bilanzstichtag bei CHF 128.5 Millionen (31.12.2021: CHF 131.0 Millionen). Die Veränderung des Eigenkapitals ist auf den Gewinnbeitrag des ersten Halbjahrs 2022 von CHF 2.4 Millionen sowie auf die Nennwertrückzahlung von CHF 1.90 pro Namenaktie im Gesamtbetrag von CHF 4.9 Millionen zurückzuführen. Mit einer Eigenkapitalquote von 54.6% per 30. Juni 2022 (31.12.2021: 56.6%) verfügt die Gesellschaft über eine sehr solide Bilanzstruktur. Der Net Asset Value per 30. Juni 2022 lag bei CHF 50.30 (31.12.2021: CHF 51.27 / 30.06.2021: CHF 50.36).

## AUSBLICK

Der Schweizer Immobilienmarkt zeigte sich im ersten Halbjahr 2022 insgesamt robust und wird gestützt durch ein anhaltendes Bevölkerungswachstum, relativ geringe Bautätigkeit, eine vergleichsweise gute Wirtschaftssituation und ein nach wie vor tiefes Zinsniveau. Trotzdem dürften die hohen Energie- und Rohstoffpreise, globale Lieferkettenprobleme und geopolitische Spannungen in den kommenden Monaten zu weiteren Unsicherheiten und Risiken im wirtschaftlichen Umfeld führen.

Für die SenioResidenz AG bleibt die Strategie mit klarem Fokus auf Immobilien für Alters-/ Seniorenresidenzen, neue Wohnformen in der dritten Lebensphase und Pflegeeinrichtungen unverändert bestehen. Dieser Immobiliensektor wird sich aus unserer Sicht aufgrund der demografischen Entwicklung der Bevölkerung und einem steigenden Bedarf an attraktivem Wohnraum für Menschen im Alter in den kommenden Jahren weiterhin positiv entwickeln. Entsprechend werden wir langfristig unser Immobilienportfolio weiter ausbauen.



Michel Vauclair  
Präsident des Verwaltungsrats



Peter Mettler  
Delegierter des Verwaltungsrats und CEO

# ANLAGESTRATEGIE UND -RICHTLINIEN

## ANLAGEREGLEMENT<sup>1</sup>

### Anlageziel

Die SenioResidenz AG verfolgt das Ziel („Hauptstrategie“), durch Investitionen in ausgewählte Liegenschaften in der ganzen Schweiz vornehmlich im Bereich Seniorenresidenzen und Pflegeeinrichtungen, d.h. insbesondere Alterswohnungen, betreutes/selbstbestimmtes/altersgerechtes Leben und Wohnen, sowie Alters- und Pflegeheime, einschliesslich Kliniken und Ärztehäuser, langfristiges Kapital- sowie Ertragswachstum für ihre Anleger zu erzielen.

Die Gesellschaft kann darüber hinaus („Nebenstrategie“) auch in andere Wohnformen investieren, wie beispielsweise möblierte und unmöblierte Studentenwohnungen, Businessapartments, und/oder Personalwohnungen und -häuser.

Zwecks Förderung ihrer Hauptstrategie kann die Gesellschaft auch in unbebaute, erschlossene Grundstücke mit oder ohne Baubewilligung, Grundstücke im Baurecht sowie Miteigentumsanteile, insbesondere in Zusammenarbeit mit der öffentlichen Hand, investieren. Sie kann entsprechende Bauprojekte selber realisieren.

Sie kann sowohl im Rahmen ihrer Hauptstrategie sowie zur Förderung der Nebenstrategie in Umnutzungsprojekte investieren.

Durch Diversifikation nach Objekten sowie deren Nutzungsart, Standort/Lage, Grösse und Bausubstanz wird eine ausgewogene und optimale Ertrags- und Risikostruktur angestrebt. Die Liegenschaften dürfen Dienstleistungs- und Gewerbeanteile aufweisen, namentlich zwecks Sicherstellung von geeigneten Infrastrukturen (z.B. Restaurationsbetriebe, Arztpraxen, Spitexstationen, etc.) zur Förderung der Attraktivität der Wohnanteile. Des Weiteren gelten auch Liegenschaften, welche das durchmischte Wohnen ermöglichen, als Seniorenresidenzen im Sinne der Anlage-richtlinien.

Die Gesellschaft beabsichtigt insbesondere, die erworbenen Liegenschaften entweder selber zu vermieten oder an spezialisierte Betreibergesellschaften zu verpachten, namentlich an Betreiber von Seniorenresidenzen oder Alters-/Pflegeheimen. Die Betreibergesellschaft kann sodann die einzelnen Zimmer und/oder die Liegenschaften ganz oder teilweise als Seniorenresidenzen vermieten.

### Immobilienanlagen

Anlageobjekte sind im Gebiet der ganzen Schweiz gelegene Immobilien, welche folgende Nutzungen aufweisen dürfen und folgenden Anlagebeschränkungen unterliegen:

- ◆ Mindestens 60% der Immobilienwerte sind im Rahmen der Hauptstrategie investiert;
- ◆ Bis zu 40% der Immobilienwerte dürfen im Rahmen der Nebenstrategie investiert sein.

Die Immobilienanlagen sind auf verschiedene Objekte zu verteilen.

Im Fokus stehen Objekte in der ganzen Schweiz, sowohl in städtischen wie auch ländlichen Regionen.

<sup>1</sup> Das vollständige Anlagereglement ist auf der Website der Gesellschaft unter <https://www.senio.ch/de/investor-relations/anlagereglement/> verfügbar.

### **Bewertung**

Der Marktwert des gesamten Portfolios der Gesellschaft wird halbjährlich durch einen unabhängigen, ausgewiesenen Bewertungsexperten nach anerkannten Bewertungsmethoden ermittelt. Wüest Partner AG, Zürich, amtiert als unabhängiger Immobilienbewerter.

### **Finanzierungsgrundsätze**

Zwecks Optimierung des Ertrags kann die Gesellschaft zur Finanzierung der Immobilien-Investitionen mittel- oder langfristiges Fremdkapital aufnehmen. Maximal ist ein Fremdfinanzierungsgrad von bis zu 75% gemessen am Wert des gesamten Immobilienportfolios zulässig, wobei ein langfristiger Fremdfinanzierungsgrad von maximal 60% angestrebt wird. Zur Sicherung entsprechender Kredite können Grundstücke verpfändet werden.

### **Abweichungen von Anlagebeschränkungen und Risikoverteilungsvorschriften**

Kurzfristige Abweichungen von diesen Anlagebeschränkungen und Risikoverteilungsvorschriften sind zulässig, wenn sie nach Ansicht des Verwaltungsrats der Gesellschaft vertretbar sind, namentlich weil sie im Interesse der Gesellschaft sind, und die Wiederherstellung der reglements-konformen Situation auf das zulässige Mass absehbar ist. Bei darüber hinausgehenden Abweichungen sind die zur Wiederherstellung einer reglements-konformen Situation erforderlichen Massnahmen umgehend einzuleiten und umzusetzen.

### **Anlageentscheide**

Die Anlageentscheide trifft der Verwaltungsrat der Gesellschaft. Die Einhaltung des Anlagereglements wird bei jedem Investitionsentscheid durch den Verwaltungsrat überprüft.

Der Verwaltungsrat kann die Vorbereitung und Implementierung der Investitionsentscheide, ebenso wie die Durchführung der Bauprojekte, ganz oder teilweise einem Anlagekomitee oder an Dritte delegieren, wobei es sich insbesondere auch um der Gesellschaft nahestehende Personen, namentlich die Cura Management AG, handeln kann. Sie werden nach marktüblichen Ansätzen entschädigt.

# KONZERNRECHNUNG SENIORESIDENZ AG

## BILANZ

alle Beträge in CHF	Erläuterungen	30.06.2022	31.12.2021
Flüssige Mittel		5 679 147	14 665 441
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		3 581	0
Sonstige kurzfristige Forderungen		416 983	179 402
Aktive Rechnungsabgrenzung		76 523	46 229
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>6 176 234</b>	<b>14 891 072</b>
Renditeliegenschaften	3	211 933 100	211 046 100
Projekte	4	14 797 099	2 874 276
Anzahlungen	5	1 671 276	1 671 276
Aktive latente Ertragssteuern		651 292	922 478
Immaterielle Anlagen (Goodwill)	6	71 585	214 756
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>229 124 352</b>	<b>216 728 886</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>235 300 586</b>	<b>231 619 958</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		109 221	179 490
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		1 715 570	3 160 818
Kurzfristige Hypothekarverbindlichkeiten	7	48 285 000	41 430 000
Passive Rechnungsabgrenzung		1 582 784	372 046
Rückstellung negativer Goodwill (Badwill)	8	105 735	126 882
<b>Total Kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>51 798 310</b>	<b>45 269 236</b>
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten		1 248 463	1 297 010
Langfristige Hypothekarverbindlichkeiten	7	49 575 000	50 130 000
Rückstellung negativer Goodwill (Badwill)	8	0	42 294
Rückstellungen für latente Ertragssteuern		4 002 775	3 703 513
Rückstellungen für Rechtsfälle	9	128 300	150 000
<b>Total Langfristiges Fremdkapital</b>		<b>54 954 538</b>	<b>55 322 817</b>
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>106 752 848</b>	<b>100 592 053</b>
Aktienkapital	10	112 951 862	117 807 259
Kapitalreserven		1 288 512	1 301 641
Gewinnreserven		14 307 364	11 919 005
<b>Eigenkapital</b>		<b>128 547 738</b>	<b>131 027 905</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>235 300 586</b>	<b>231 619 958</b>

Der Anhang ist Bestandteil dieser Halbjahresrechnung.

## ERFOLGSRECHNUNG

alle Beträge in CHF	Erläuterungen	01.01. – 30.06.2022	01.01. – 30.06.2021
Mietertrag	12	5 314 733	4 790 223
Übriger Ertrag		10 185	0
<b>Total Betriebsertrag</b>		<b>5 324 918</b>	<b>4 790 223</b>
Direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften	13	-624 227	-501 746
Beratungsaufwand	14	-400 533	-709 536
Verwaltungsaufwand	15	-1 069 203	-919 922
<b>Total Betriebsaufwand</b>		<b>-2 093 963</b>	<b>-2 131 204</b>
Gewinne aus Neubewertung	3	945 294	1 654 841
Verluste aus Neubewertung	3	-832 205	-1 478 511
<b>Erfolg aus Neubewertung</b>		<b>113 089</b>	<b>176 330</b>
Abschreibungen auf immateriellen Anlagen (Goodwill)	6	-143 170	-143 170
Auflösung negativer Goodwill (Badwill)	8	63 441	63 441
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>		<b>3 264 315</b>	<b>2 755 619</b>
Finanzaufwand		-302 214	-360 808
<b>Unternehmensergebnis vor Steuern (EBT)</b>		<b>2 962 101</b>	<b>2 394 811</b>
Ertragssteuern		-573 742	-370 217
<b>Gewinn</b>		<b>2 388 359</b>	<b>2 024 594</b>
Gewinn pro Aktie (unverwässert/verwässert)		0.93	1.06

Der Anhang ist Bestandteil dieser Halbjahresrechnung.

## GELDFLUSSRECHNUNG

alle Beträge in CHF

	01.01. – 30.06.2022	01.01. – 30.06.2021
Gewinn	2 388 359	2 024 594
Erfolg aus Neubewertung Renditeliegenschaften und Projekte	-113 089	-176 330
Abschreibungen auf immateriellen Anlagen (Goodwill)	143 170	143 170
Auflösung negativer Goodwill (Badwill)	-63 441	-63 441
Sonstige fondsunwirksame Aufwendungen/Erträge (Ertragssteuereffekt auf Eigenkapitaltransaktionskosten)	3 295	0
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-3 581	0
Veränderung sonstige Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzung	-267 875	2 751
Veränderung latente Steuerguthaben	271 186	-3 886
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-70 269	-370 188
Veränderung sonstige Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzung	-283 057	3 125 989
Veränderung Rückstellungen für latente Ertragssteuern	299 262	374 104
Veränderung Rückstellungen für Rechtsfälle	-21 700	150 000
<b>Geldfluss aus Betriebstätigkeit</b>	<b>2 282 260</b>	<b>5 206 764</b>
Auszahlung für Investitionen in Renditeliegenschaften	-773 877	-41 970
Auszahlung für Investitionen in Projekte	-11 922 858	0
<b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-12 696 735</b>	<b>-41 970</b>
Kapitalherabsetzung durch Nennwertrückzahlung	-4 871 820	-3 641 548
Aufnahme / Rückzahlung von kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten	6 300 000	-12 500 000
Aufnahme / Rückzahlung von langfristigen Finanzverbindlichkeiten	0	8 300 000
<b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>1 428 180</b>	<b>-7 841 548</b>
<b>Veränderung Flüssige Mittel</b>	<b>-8 986 294</b>	<b>-2 676 753</b>
<b>Nachweis</b>		
Flüssige Mittel Anfangsbestand	14 665 441	13 448 026
Flüssige Mittel Endbestand	5 679 147	10 771 274
<b>Veränderung Fonds Flüssige Mittel</b>	<b>-8 986 294</b>	<b>-2 676 753</b>

Der Anhang ist Bestandteil dieser Halbjahresrechnung.

## EIGENKAPITALNACHWEIS

01.01. – 30.06.2022

alle Beträge in CHF	Aktienkapital	Kapitalreserven	Gewinnreserven	Total
<b>Total 31. Dezember 2021</b>	<b>117 807 259</b>	<b>1 301 641</b>	<b>11 919 005</b>	<b>131 027 905</b>
Nennwertrückzahlung	-4 855 397			-4 855 397
Eigenkapitaltransaktionskosten		-13 129		-13 129
Gewinn			2 388 359	2 388 359
<b>Total 30. Juni 2022</b>	<b>112 951 862</b>	<b>1 288 512</b>	<b>14 307 364</b>	<b>128 547 738</b>

Die Aktionäre der SenioResidenz AG haben an der ordentlichen Generalversammlung vom 30. März 2022 eine Kapitalherabsetzung durch Nennwertrückzahlung von CHF 1.90 pro Aktie im Gesamtbetrag von CHF 4.9 Mio. beschlossen. Die Eigenkapitaltransaktionskosten über TCHF 13 betreffen die Kosten im Zusammenhang mit der Kapitalherabsetzung unter Berücksichtigung von Steuereffekten.

01.01. – 31.12.2021

alle Beträge in CHF	Aktienkapital	Kapitalreserven	Gewinnreserven	Total
<b>Total 31. Dezember 2020</b>	<b>91 996 992</b>	<b>-1 513 598</b>	<b>7 648 148</b>	<b>98 131 542</b>
Kapitalerhöhung	29 451 815	3 769 321		33 221 136
Nennwertrückzahlung	-3 641 548			-3 641 548
Eigenkapitaltransaktionskosten		-954 082		-954 082
Gewinn			4 270 857	4 270 857
<b>Total 31. Dezember 2021</b>	<b>117 807 259</b>	<b>1 301 641</b>	<b>11 919 005</b>	<b>131 027 905</b>

Der Anhang ist Bestandteil dieser Halbjahresrechnung.

## ANHANG ZUR KONZERNRECHNUNG DER SENIORESIDENZ AG PER 30. JUNI 2022

### 1 Grundlagen

#### Allgemeine Informationen

Die SenioResidenz AG ist eine Schweizer Immobiliengesellschaft mit ausschliesslicher Tätigkeit in der Schweiz. Die Gesellschaft erwirbt, hält, verwaltet, betreibt und veräussert Gewerbeliegenschaften, welche vornehmlich an Dritte zum Zwecke des Betriebens von Pflege- und Wohnheimen für das Leben im Dritten Alter sowie andere Wohnformen auf Zeit vermietet werden. Die Namenaktien mit Nominalwert CHF 44.20 der SenioResidenz AG (SENIO, Valor-Nr. 38462993) sind seit dem 1. März 2018 an der BX Swiss kotiert.

#### Zeitpunkt der Freigabe zur Veröffentlichung

Der Verwaltungsrat hat den Halbjahresbericht 2022 am 16. August 2022 genehmigt und zur Veröffentlichung am 18. August 2022 freigegeben.

#### Grundlagen der Rechnungslegung

Der vorliegende, nicht geprüfte Zwischenbericht wurde in Übereinstimmung mit der Fachempfehlung zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER 31 (ergänzende Fachempfehlungen für kotierte Unternehmen) erstellt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Swiss GAAP FER 31 lässt für die Zwischenberichterstattung im Vergleich zur Jahresrechnung Verkürzungen im Ausweis und der Offenlegung zu. Die Revisionsstelle hat eine Review (prüferische Durchsicht) des vorliegenden konsolidierten Halbjahresabschlusses durchgeführt.

### 2 Konsolidierungs-, Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die wesentlichen Konsolidierungs-, Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze wurden im Geschäftsbericht per 31. Dezember 2021 detailliert beschrieben. Diese beschriebenen Grundsätze wurden stetig auf die dargestellten Berichtsperioden angewendet.

Grundsätzlich bilden Anschaffungs- respektive Herstellkosten die Bewertungsgrundlage für die Konzernrechnung. Davon ausgenommen sind Renditeliegenschaften, die zu Marktwerten bewertet werden.

Als Grundlage für die Bewertung der zu Renditezwecken gehaltenen Immobilien dienten die per 30. Juni 2022 durchgeführten Verkehrswertschätzungen durch einen anerkannten unabhängigen Immobilienexperten (Wüest Partner AG) nach der Discounted Cash Flow Methode (DCF). Die Veränderungen der Marktwerte werden erfolgswirksam erfasst. Die darauf anfallenden latenten Ertragssteuerverpflichtungen oder –guthaben werden in der Erfolgsrechnung als latenter Ertragssteueraufwand bzw. –ertrag erfasst. Die Bewertungsmethodik ist im Rahmen der Halbjahresrechnung 2022 gegenüber der Konzernrechnung per 31. Dezember 2021 nicht verändert worden.



### Konsolidierungskreis 2022

Die aktuelle Berichtsperiode umfasst den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2022 der SenioResidenz AG und ihrer Tochtergesellschaft. Die konsolidierte Halbjahresrechnung 2022 umfasst die folgenden vollkonsolidierten Gesellschaften:

Konsolidierte Gesellschaften	Sitz	Gesellschafts- tätigkeit	Grundkapital in CHF	Kapitalanteil 30.06.2022	Kapitalanteil 31.12.2021
SenioResidenz AG	Zürich	Immobilien	112 951 862	Muttergesellschaft	Muttergesellschaft
SenioResidenz La Louvière AG	Zürich	Immobilien	100 000	100.00%	100.00%

### 3 Renditeliegenschaften

	Wohn-/Geschäfts- liegenschaften	Geschäfts- liegenschaften	Total
alle Beträge in CHF			
<b>Total 01. Januar 2022</b>	<b>20 300 000</b>	<b>190 746 100</b>	<b>211 046 100</b>
<b>Anlagekosten</b>			
Bestand 01. Januar	21 531 582	188 289 295	209 820 877
Zugänge	0	773 877	773 877
Abgänge	0	0	0
Reklassierung	0	0	0
Bestand 30. Juni	21 531 582	189 063 172	210 594 753
<b>Neubewertung</b>			
Bestand 01. Januar	-1 231 582	2 456 805	1 225 223
Aufwertungen	0	945 294	945 294
Abwertungen	-180 000	-652 171	-832 171
Bestand 30. Juni	-1 411 582	2 749 928	1 338 347
<b>Total 30. Juni 2022</b>	<b>20 120 000</b>	<b>191 813 100</b>	<b>211 933 100</b>

Im ersten Halbjahr 2022 wurden keine Liegenschaften erworben oder verkauft.

Vorjahr	Wohn-/Geschäfts- liegenschaften	Geschäfts- liegenschaften	Total
alle Beträge in CHF			
<b>Total 01. Januar 2021</b>	<b>21 250 000</b>	<b>165 370 600</b>	<b>186 620 600</b>
<b>Anlagekosten</b>			
Bestand 01. Januar	21 550 000	164 033 707	185 583 707
Zugänge	-18 418	24 255 588	24 237 169
Abgänge	0	0	0
Reklassierung	0	0	0
Bestand 31. Dezember	21 531 582	188 289 295	209 820 877
<b>Neubewertung</b>			
Bestand 01. Januar	-300 000	1 336 893	1 036 893
Aufwertungen	0	5 000 759	5 000 759
Abwertungen	-931 582	-3 880 847	-4 812 429
Reklassierung	0	0	0
Bestand 31. Dezember	-1 231 582	2 456 805	1 225 223
<b>Total 31. Dezember 2021</b>	<b>20 300 000</b>	<b>190 746 100</b>	<b>211 046 100</b>

**Im Geschäftsjahr 2021 wurden folgende Renditeliegenschaften erworben:**

Court, Rue du Temple 1	Geschäftsliegenschaft
Couvet, Rue du Parc 19	Geschäftsliegenschaft
Illnau-Effretikon, Brandrietstrasse 36	Geschäftsliegenschaft

## 4 Projekte

alle Beträge in CHF	2022 Wohn- liegenschaften	2021 Wohn- liegenschaften
<b>Total 01. Januar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Anlagekosten</b>		
Bestand 1. Januar	2 858 159	0
Zugänge	11 922 858	2 858 159
Abgänge	0	0
Reklassierung	0	0
Umbuchung Projekte	0	0
<b>Bestand 30. Juni / 31. Dezember</b>	<b>14 781 017</b>	<b>2 858 159</b>
<b>Neubewertung</b>		
Bestand 01. Januar	16 117	0
Aufwertungen	0	16 117
Abwertungen	-35	0
Reklassierung	0	0
Bestand 30. Juni / 31. Dezember	16 082	16 117
<b>Total 30. Juni / 31. Dezember</b>	<b>14 797 099</b>	<b>2 874 276</b>

### In der Berichtsperiode 2022 laufende Projekte:

#### Projekt «Oberdiessbach, Burgdorfstrasse 5» - Neubau- und Sanierungsprojekt

In Oberdiessbach entsteht ein Neubau mit 24 altersgerechten Wohneinheiten (1- bis 3½-Zimmerwohnungen). Das bestehende Restaurant wird saniert. Per 30. Juni 2022 ist das Projekt mit CHF 6.4 Millionen zu Anschaffungs- / Herstellkosten bewertet. Die Gesamtinvestitionskosten für das Projekt belaufen sich auf rund CHF 14 Millionen. Bis zur Fertigstellung 2023 werden aus dem Werkvertrag noch Zahlungen in der Höhe von CHF 7.6 Mio. fällig.

#### Projekt «Court, Rue du Temple 3» - Mehrfamilienhaus mit Repositionierungspotential

Die Liegenschaft wird aktuell nicht genutzt. Es wird geprüft, ob die Liegenschaft in einem Gesamtsanierungskonzept ihren Platz findet, einzeln saniert oder allenfalls wie bestehend abgestossen wird.

#### Projekt «Aigle, Ruelle la Croix Blanche 7» - Neubau- und Sanierungsprojekt

In Aigle entsteht ein Neubau mit 26 Wohnungen (inkl. 13 sogenannter «geschützter Wohnungen» für Menschen mit Beeinträchtigungen oder altersbedingten Einschränkungen). Per 30. Juni 2022 ist das Projekt mit CHF 8.2 Millionen zu Anschaffungs- / Herstellkosten bewertet. Die Gesamtinvestitionskosten für das Projekt belaufen sich auf rund CHF 16.2 Millionen. Bei Fertigstellung 2023 wird die Restzahlung in der Höhe von CHF 8.0 Mio. fällig.

## 5 Anzahlungen

alle Beträge in CHF	30.06.2022	31.12.2021
Anzahlung Projekt	1 671 276	1 671 276
<b>Total</b>	<b>1 671 276</b>	<b>1 671 276</b>

Im Juli 2021 hat die SenioResidenz AG einen Kaufvertrag zum Erwerb eines schlüsselfertigen Neubauprojektes in Bad Zurzach unterzeichnet. Die Eigentumsübertragung findet voraussichtlich im Frühjahr 2023 statt. Die Geschäftsliegenschaft beinhaltet 29 altersgerechte Wohnungen, welche von einer Wohnbaugenossenschaft betrieben werden.

Die Gesamtinvestitionskosten betragen CHF 14.7 Mio., wovon 10% (exkl. Kaufnebenkosten) bereits als grundpfandgesicherte Anzahlung zugunsten der Verkäuferschaft einbezahlt wurden. Die restliche Investitionsverpflichtung beträgt CHF 12.6 Mio. (31.12.2021: CHF 12.6 Mio.).

## 6 Immaterielle Anlagen (Goodwill)

alle Beträge in CHF	2022	2021
<b>Total 01. Januar</b>	<b>214 756</b>	<b>501 096</b>
<b>Anschaffungswerte</b>		
Bestand 01. Januar	1 431 704	1 431 704
Zugänge	0	0
Abgänge	0	0
Bestand 30. Juni / 31. Dezember	1 431 704	1 431 704
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>		
Bestand 01. Januar	-1 216 948	-930 607
Abschreibungen planmässig	-143 170	-286 341
Bestand 30. Juni / 31. Dezember	-1 360 119	-1 216 948
<b>Total 30. Juni / 31. Dezember</b>	<b>71 585</b>	<b>214 756</b>

## 7 Hypothekarverbindlichkeiten

Nach Gläubiger	30.06.2022	31.12.2021
alle Beträge in CHF		
Migros Bank AG	12 275 000	12 420 000
CS Anlagestiftung	11 025 000	11 080 000
LUKB	38 660 000	31 160 000
UBS	35 900 000	36 900 000
<b>Total</b>	<b>97 860 000</b>	<b>91 560 000</b>

Vertragliche Laufzeiten Rückzahlung	30.06.2022	31.12.2021
alle Beträge in CHF		
0 bis 3 Monate	44 150 000	37 295 000
3 bis 12 Monate	4 280 000	4 135 000
1 bis 3 Jahre	19 862 000	10 380 000
über 3 Jahre	29 568 000	39 750 000
<b>Total</b>	<b>97 860 000</b>	<b>91 560 000</b>

Zinsbindung	30.06.2022	31.12.2021
alle Beträge in CHF		
0 bis 3 Monate	47 570 000	40 570 000
3 bis 12 Monate	860 000	860 000
1 bis 3 Jahre	19 862 000	10 380 000
über 3 Jahre	29 568 000	39 750 000
<b>Total</b>	<b>97 860 000</b>	<b>91 560 000</b>

Der durchschnittliche Zinssatz der Hypothekarverbindlichkeiten per 30. Juni 2022 beträgt 0.7% (Vorjahr 0.8%) unter Berücksichtigung der Auflösung der Entschädigung «Hypothek Martigny» (vgl. Erläuterung 7 in Geschäftsbericht 2020). Sämtliche Hypotheken sind grundpfandgesichert. Zusätzlich ist ein Mietzinskonto als Sicherheit zediert.

Grundpfandrechte	30.06.2022	31.12.2021
alle Beträge in CHF		
Grundpfandrechte	142 697 000	140 007 000
Verpfändete Aktiven	226 730 199	213 920 376

## 8 Rückstellung negativer Goodwill (Badwill)

alle Beträge in CHF	2022	2021
<b>Buchwert per 01. Januar</b>	<b>169 176</b>	<b>296 058</b>
Zugänge	0	0
Auflösung	-63 441	-126 882
<b>Buchwert per 30. Juni / 31. Dezember</b>	<b>105 735</b>	<b>169 176</b>
davon kurzfristig	105 735	126 882
davon langfristig	0	42 294

## 9 Rückstellungen für Rechtsfälle

alle Beträge in CHF	2022	2021
<b>Buchwert per 01. Januar</b>	<b>150 000</b>	<b>0</b>
Zugänge	0	150 000
Auflösung	-21 700	0
<b>Buchwert per 30. Juni / 31. Dezember</b>	<b>128 300</b>	<b>150 000</b>

Für Anwaltskosten im Zusammenhang mit dem Konkursverfahren der Paracelsus-Spital Richterswil AG wurde im 2021 eine Rückstellung von TCHF 150 gebildet. Ein Teil dieser Rückstellungen wurde in der Berichtsperiode aufgelöst.



## 10 Eigenkapital

Zusammensetzung Aktienkapital alle Beträge in CHF	30.06.2022	31.12.2021
Namenaktienkapital zu nom CHF 44.20 (Vorjahr CHF 46.10)	112 951 862	117 807 259
<b>Total</b>	<b>112 951 862</b>	<b>117 807 259</b>
Anzahl Aktien	30.06.2022	31.12.2021
Namenaktien zu nom CHF 44.20 (Vorjahr CHF 46.10)	2 555 472	2 555 472
Entwicklung der Anzahl Namenaktien	2022	2021
<b>Bestand am 01. Januar</b>	<b>2 555 472</b>	<b>1 916 604</b>
Kapitalerhöhung 30. September 2021	0	638 868
<b>Bestand per 30. Juni / 31. Dezember</b>	<b>2 555 472</b>	<b>2 555 472</b>
Genehmigtes Kapital alle Beträge in CHF	30.06.2022	31.12.2021
Genehmigtes Kapital	11 271 000	8 759 000
<b>Total</b>	<b>11 271 000</b>	<b>8 759 000</b>

Die Generalversammlung hat am 30. März 2022 dem Antrag des Verwaltungsrates zugestimmt, das bestehende genehmigte Kapital, das am 30. März 2023 ausgelaufen wäre, aufzuheben und neues genehmigtes Kapital zu schaffen. Der Verwaltungsrat ist neu ermächtigt, bis zum 29. März 2024 das Aktienkapital durch Ausgabe von höchstens 255 000 vollständig zu liberierenden Namenaktien von je CHF 44.20 Nennwert im Maximalbetrag von CHF 11 271 000 zu erhöhen. Die Statutenänderung erfolgte am 10. Juni 2022.

Nicht ausschüttbare, gesetzliche Reserven alle Beträge in CHF	30.06.2022	31.12.2021
Nicht ausschüttbare, gesetzliche Reserven	5 227 071	5 227 071
<b>Total</b>	<b>5 227 071</b>	<b>5 227 071</b>

Innerer Wert (Net Asset Value) pro Aktie alle Beträge in CHF	30.06.2022	31.12.2021
Eigenkapital	128 547 738	131 027 905
Anzahl ausstehender Aktien	2 555 472	2 555 472
<b>Innerer Wert (Net Asset Value) pro Aktie</b>	<b>50.30</b>	<b>51.27</b>

## 11 Ergebnis pro Aktie

alle Beträge in CHF	01.01. – 30.06.2022	01.01. – 30.06.2021
Gewinn	2 388 359	2 024 594
Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien	2 555 472	1 916 604
<b>Gewinn pro Aktie (unverwässert/verwässert)</b>	<b>0.93</b>	<b>1.06</b>

Es bestehen keine potenziell verwässernde Effekte.

## 12 Mietertrag

alle Beträge in CHF	01.01. – 30.06.2022	01.01. – 30.06.2021
Sollmietertrag aus Fremdmieten	5 358 607	4 847 168
Mietzinsverluste	0	-7'595
Leerstand	-43'874	-49'350
<b>Total</b>	<b>5 314 733</b>	<b>4 790 223</b>

### Segmentberichterstattung:

Das Immobilienportfolio, aktuell bestehend aus Renditeliegenschaften und Projekten, wird als Einheit geführt. Der Verwaltungsrat führt die SenioResidenz AG auf der Basis der Abschlüsse der einzelnen Tochtergesellschaften sowie des Konzernabschlusses. Sämtliche vollkonsolidierten Gesellschaften der SenioResidenz AG sind Immobiliengesellschaften mit ausschliesslicher Tätigkeit in der Schweiz. Unter Anwendung von Swiss GAAP FER 31 verfügt die SenioResidenz AG somit über nur ein Segment und publiziert daher keine Segmentberichterstattung. Eine Aufteilung der Mieterträge nach geographischen Märkten befindet sich in der nachfolgenden Tabelle.

### Nach geographischen Märkten

alle Beträge in CHF	01.01. – 30.06.2022	01.01. – 30.06.2021
Kanton Appenzell Ausserrhoden	152 489	162 345
Kanton Bern	388 276	272 190
Kanton Genf	549 288	584 794
Kanton Neuenburg	156 513	0
Kanton Nidwalden	395 578	359 986
Kanton Thurgau	553 179	588 937
Kanton Wallis	1 813 362	1 573 064
Kanton Zürich	1 306 049	1 248 907
<b>Total</b>	<b>5 314 733</b>	<b>4 790 223</b>

### 13 Direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften

alle Beträge in CHF	01.01. – 30.06.2022	01.01. – 30.06.2021
Hauswartung	62 362	7 618
Versicherungen	76 612	54 345
Steuern und Abgaben	118 383	94 772
Übriger Aufwand	419	-5 189
Verwaltungskosten	153 450	158 666
Unterhalt und Reparaturen	186 499	191 534
Nebenkosten zu Lasten Eigentümer	26 501	0
<b>Total</b>	<b>624 227</b>	<b>501 746</b>

### 14 Beratungsaufwand

alle Beträge in CHF	01.01. – 30.06.2022	01.01. – 30.06.2021
Grundstückbewertungskosten	61 156	58 319
Rechtsberatung und Kommunikation	193 286	563 650
Übriger Beratungsaufwand	146 092	87 568
<b>Total</b>	<b>400 533</b>	<b>709 536</b>

Die Verwaltungsrathonorare sowie der Revisionsaufwand werden ab 2022 unter Verwaltungsaufwand geführt (Umgliederung aus dem Beratungsaufwand). Der Ausweis der Vorperiode wurde zwecks Vergleichbarkeit ebenfalls angepasst.

### 15 Verwaltungsaufwand

alle Beträge in CHF	01.01. – 30.06.2022	01.01. – 30.06.2021
Verwaltungshonorare	611 379	516 000
Verwaltungsrathonorare	65 000	60 000
Revision	55 665	54 563
Kapitalsteuern	155 990	233 161
Übriger Verwaltungsaufwand	181 169	56 198
<b>Total</b>	<b>1 069 203</b>	<b>919 922</b>

## 16 Ausserbilanzgeschäfte

### Weitere nicht zu bilanzierende Verpflichtungen

Die weiteren, nicht zu bilanzierenden Verpflichtungen betragen per 30. Juni 2022 CHF 28.2 Mio.. Darin enthalten sind CHF 7.6 Mio. Zahlungsverpflichtungen aus dem Werkvertrag für das Bauprojekt in Oberdiessbach sowie CHF 8.0 Mio. aus der Anbindung des Projekts in Aigle (vgl. auch Anhangsangabe 4, «Projekte») und CHF 12.6 Mio. aus der Investitionsverpflichtung für das Bauprojekt in Bad Zurzach (vgl. auch Anhangsangabe 5, «Anzahlungen»).

### Eventualverbindlichkeiten

Im inzwischen gekündigten Mietvertrag zwischen der SenioResidenz AG als Vermieterin und der PSR Richterswil AG als Mieterin wurde vereinbart, dass gewisse bauliche Massnahmen in den Jahren 2019, 2020 und 2021 anteilig durch die Vermieterin getragen werden. Der Umfang der Kostenbeteiligung durch die Vermieterin wurde auf TCHF 850 festgelegt. Die Kostenbeteiligung wird zu dem Zeitpunkt verpflichtend, in welchem die Mieterin getätigte Investitionen von mindestens TCHF 1 500 nachweist. Bis zum Bilanzstichtag wurden noch keine entsprechenden Nachweise eingereicht. Falls das noch erfolgen sollte, würden die entsprechenden Investitionen erfolgsneutral aktiviert werden.

## 17 Transaktionen mit Nahestehenden

### Managementdienstleistungen

An die Cura Management AG wurden Managementdienstleistungen über insgesamt CHF 611 379 vergütet und im Betriebsaufwand verbucht (Vorjahr: CHF 516 000). Die Managementdienstleistungen werden in Abhängigkeit des Gesamtwertes des Liegenschaftenportfolios berechnet. Zusätzlich wurden Transaktionskommissionen im Zusammenhang mit dem Kauf von einem Projekt über CHF 84 221 (inkl. MWST) als Akquisitionskosten aktiviert (Vorjahr: CHF 271 404, inkl. MWST).

## 18 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es sind keine Ereignisse zwischen dem 30. Juni 2022 und der Genehmigung der Konzernrechnung durch den Verwaltungsrat am 16. August 2022 eingetreten, welche eine Anpassung der Buchwerte von Aktiven und Passiven des Konzerns zur Folge hätten oder an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

## 19 Angaben zu den Renditeliegenschaften

Liegenschaften	Eigentums- verhältnisse	Eigen- tums- quote	Kanton	Art	Grund- stück- fläche m <sup>2</sup>	Erwerbs- datum
<b>Renditeliegenschaften</b>						
<b>Geschäftsliegenschaften</b>						
Berg, Schlossstrasse 9	Alleineigentum	100%	TG	Geschäftsliegenschaft	12 657	01.01.2020
Court, Rue du Temple 1	Alleineigentum	100%	BE	Geschäftsliegenschaft	2 798	01.09.0221
Couvet, Rue du Parc 19	Alleineigentum	100%	NE	Geschäftsliegenschaft	1 497	01.09.2021
Egnach TG, Buch 16	Alleineigentum	100%	TG	Geschäftsliegenschaft	4 232	01.01.2020
Illnau-Effretikon, Brandrietstrasse 36	Alleineigentum	100%	ZH	Geschäftsliegenschaft	1 332	24.11.2021
Kirchlindach, Diemerswilstrasse 28	Alleineigentum	100%	BE	Geschäftsliegenschaft	1 391	01.01.2020
Kradolf TG, Hauptstrasse 17/19	Alleineigentum	100%	TG	Geschäftsliegenschaft	2 336	01.01.2020
Leukerbad, Willy-Spühlerstrasse 2	Alleineigentum	100%	VS	Geschäftsliegenschaft	17 695	17.05.2018
Martigny, Av. du Grand-Saint-Bernard 20	Alleineigentum	100%	VS	Geschäftsliegenschaft	2 103	01.12.2019
Oberburg, Progressastrasse 23/25/27	Alleineigentum	100%	BE	Geschäftsliegenschaft	2 531	15.12.2018
Presinge, Route de la Louvière 18	Alleineigentum	100%	GE	Geschäftsliegenschaft	17 610	17.11.2017
Reute AR, Mohren	Alleineigentum	100%	AR	Geschäftsliegenschaft	5 465	01.01.2020
Richterswil, Bergstrasse 16	Alleineigentum	100%	ZH	Geschäftsliegenschaft	5 483	01.12.2019
Richterswil, Bodenstrasse 1	Alleineigentum	100%	ZH	Geschäftsliegenschaft	n.a.	01.12.2019
Richterswil, Bodenstrasse 10	Alleineigentum	100%	ZH	Geschäftsliegenschaft	n.a.	01.12.2019
Richterswil, Chrumbächliweg 2	Alleineigentum	100%	ZH	Geschäftsliegenschaft	1 087	01.12.2019
Wald ZH, Haselstudstrasse 12	Alleineigentum	100%	ZH	Geschäftsliegenschaft	3 507	01.01.2020
<b>Total Geschäftsliegenschaften</b>						
<b>Wohn-/Geschäftsliegenschaften</b>						
Hergiswil, Obermattweg 6	Alleineigentum	100%	NW	Wohn-/Geschäftsliegenschaft	3 833	01.12.2020
<b>Total Wohn-/Geschäftsliegenschaften</b>						
<b>Total Renditeliegenschaften</b>						
<b>Projekte</b>						
Aigle, Ruelle la Croix Blanche 7	Alleineigentum	100%	VD	Projekt	1 005	08.04.2022
Court, Rue du Temple 3	Alleineigentum	100%	BE	Projekt	830	01.09.2021
Oberdiessbach, Burgdorfstrasse 5	Alleineigentum	100%	BE	Projekt	2 423	06.10.2021
<b>Total Projekte</b>						
<b>Total alle Liegenschaften</b>						

<sup>1)</sup> Die Soll- und Ist-Mietzinseinnahmen basieren auf Jahresmieten

Baujahr	Jahr der letzten umfassenden Renovation	Marktwert 30.06.2022 CHF	Soll-Mietzeinnahmen CHF <sup>1)</sup>	Ist-Mietzeinnahmen CHF <sup>1)</sup>	Leerstand in %	Bruttorendite in %	Nettorendite in %	Diskontsatz real in %
1677, 1680	2014, 2015, 2019	7 663 000	370 932	370 932	0.0%	4.84%	4.34%	3.00%
1500, 1771	2011	5 134 000	270 756	270 756	0.0%	5.27%	4.87%	3.20%
1989	2019	7 008 000	326 256	326 256	0.0%	4.66%	4.18%	3.40%
1965	2013, 2017	9 788 000	482 808	482 808	0.0%	4.93%	4.61%	3.05%
2017, 2018	n.a.	13 580 000	376 000	376 000	0.0%	2.77%	2.63%	2.25%
1972	2012	5 663 000	245 532	245 532	0.0%	4.34%	3.88%	3.20%
1902, 1910, 1995	2012, 2016	4 947 000	299 376	299 376	0.0%	6.05%	5.63%	3.10%
1961, 1966	2012	37 160 000	2 900 000	2 900 000	0.0%	7.80%	7.33%	4.00%
1900, 2014	2014, 2016, 2019	19 160 000	880 000	880 000	0.0%	4.59%	4.25%	2.95%
1989	2009	5 749 000	293 083	292 243	0.3%	5.10%	3.17%	2.95%
1937, 1989	1989, 2014	23 970 000	1 145 004	1 145 004	0.0%	4.78%	4.31%	3.15%
1982, 1997	2014, 2016, 2019	6 277 000	317 866	317 866	0.0%	5.06%	4.63%	3.20%
1880	2019	29 410 000	1 659 720	1 659 720	0.0%	5.64%	5.45%	4.30%
2005	n.a.	825 800	-	-	-	k.A.	k.a.	4.10%
1880	n.a.	876 300	41 460	41 460	0.0%	4.73%	4.22%	2.80%
2004, 2007	n.a.	3 852 000	180 000	180 000	0.0%	4.67%	4.50%	3.20%
1925, 1978	2016, 2017	10 750 000	465 312	465 312	0.0%	4.33%	4.05%	3.00%
		<b>191 813 100</b>	<b>10 254 105</b>	<b>10 253 265</b>	<b>0.0%</b>	<b>5.35%</b>	<b>4.94%</b>	<b>3.40%</b>
1976, 1987	2015, 2018, 2020	20 120 000	916 049	831 754	9.2%	4.55%	3.29%	2.85%
		<b>20 120 000</b>	<b>916 049</b>	<b>831 754</b>	<b>9.2%</b>	<b>4.55%</b>	<b>3.29%</b>	<b>2.85%</b>
		<b>211 933 100</b>	<b>11 170 153</b>	<b>11 085 019</b>	<b>0.8%</b>	<b>5.27%</b>	<b>4.78%</b>	<b>3.35%</b>
2023	n.a.	8 212 254	-	-	-	k.A.	k.A.	2.60%
1907	1970-1990	140 000	-	-	-	k.A.	k.A.	2.00%
2003	n.a.	6 444 845	-	-	-	k.A.	k.A.	2.95%
		<b>14 797 099</b>	<b>-</b>	<b>-</b>				<b>2.75%</b>
		<b>226 730 199</b>	<b>11 170 153</b>	<b>11 085 019</b>	<b>0.8%</b>			<b>3.31%</b>

## 19 Angaben zu den Renditeliegenschaften

Liegenschaften	Kanton	Art
<b>Renditeliegenschaften</b>		
<b>Geschäftsliegenschaften</b>		
Berg, Schlosstrasse 9	TG	Geschäftsliegenschaft
Court, Rue du Temple 1	BE	Geschäftsliegenschaft
Couvet, Rue du Parc 19	NE	Geschäftsliegenschaft
Egnach TG, Buch 16	TG	Geschäftsliegenschaft
Illnau-Effretikon, Brandrietstrasse 36	ZH	Geschäftsliegenschaft
Kirchlindach, Diemerswilstrasse 28	BE	Geschäftsliegenschaft
Kradolf TG, Hauptstrasse 17/19	TG	Geschäftsliegenschaft
Leukerbad, Willy-Spühlerstrasse 2	VS	Geschäftsliegenschaft
Martigny, Avenue du Grand-Saint-Bernard 20	VS	Geschäftsliegenschaft
Oberburg, Progressastrasse 23/25/27	BE	Geschäftsliegenschaft
Presinge, Route de la Louvière 18	GE	Geschäftsliegenschaft
Reute AR, Mohren	AR	Geschäftsliegenschaft
Richterswil, Bergstrasse 16	ZH	Geschäftsliegenschaft
Richterswil, Bodenstrasse 1	ZH	Geschäftsliegenschaft
Richterswil, Bodenstrasse 10	ZH	Geschäftsliegenschaft
Richterswil, Chrummbächliweg 2	ZH	Geschäftsliegenschaft
Wald ZH, Haselstudstrasse 12	ZH	Geschäftsliegenschaft
<b>Total Geschäftsliegenschaften</b>		
<b>Wohn-/Geschäftsliegenschaften</b>		
Hergiswil, Obermattweg 6	NW	Wohn-/Geschäftsliegenschaft
<b>Total Wohn-/Geschäftsliegenschaften</b>		
<b>Total Renditeliegenschaften</b>		
<b>Projekte</b>		
Aigle, Ruelle la Croix Blanche 7	VD	Projekt
Court, Rue du Temple 3	BE	Projekt
Oberdiessbach, Burgdorfstrasse 5	BE	Projekt
<b>Total Projekte</b>		
<b>Total alle Liegenschaften</b>		



Nutzfläche m<sup>2</sup>

Total Liegen- schaft	Wohnen	Parkierung Wohnen	Büro	Verkauf	Gewerbe / Industrie	Lager / Archiv	Parkierung Gewerbe	übrige
2 580	0	0	0	0	2 580	0	0	0
1 247	0	0	0	0	1 247	0	0	0
867	0	0	0	0	867	0	0	0
3 520	0	0	0	0	3 100	0	420	0
1 260	933	0	129	0	0	20	160	18
906	0	0	0	0	846	0	60	0
1 625	0	0	0	0	1 505	0	120	0
15 178	0	0	0	0	14 298	0	880	0
2 340	0	0	0	0	2 200	0	140	0
1 860	0	0	0	0	1 591	0	260	9
2 070	0	0	0	0	1 820	0	250	0
1 388	0	0	0	0	1 168	0	220	0
5 132	0	0	0	0	4 832	0	300	0
610	0	0	0	0	610	0	0	0
323	0	0	0	0	243	0	80	0
836	0	0	0	0	656	0	180	0
1 567	0	0	0	0	1 467	0	100	0
<b>43 309</b>	<b>933</b>	<b>0</b>	<b>129</b>	<b>0</b>	<b>39 030</b>	<b>20</b>	<b>3 170</b>	<b>27</b>
2 509	1 278	0	632	0	375	0	160	64
<b>2 509</b>	<b>1 278</b>	<b>0</b>	<b>632</b>	<b>0</b>	<b>375</b>	<b>0</b>	<b>160</b>	<b>64</b>
<b>45 818</b>	<b>2 211</b>	<b>0</b>	<b>761</b>	<b>0</b>	<b>39 405</b>	<b>20</b>	<b>3 330</b>	<b>91</b>
2 614	2 183	260	0	171	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0
2 595	1 412	430	0	0	375	344	0	34
<b>5 209</b>	<b>3 595</b>	<b>690</b>	<b>0</b>	<b>171</b>	<b>375</b>	<b>344</b>	<b>0</b>	<b>34</b>
<b>51 027</b>	<b>5 806</b>	<b>690</b>	<b>761</b>	<b>171</b>	<b>39 780</b>	<b>364</b>	<b>3 330</b>	<b>125</b>
100%	11%	1%	1%	0%	78%	1%	7%	0%

## 19 Angaben zu den Renditeliegenschaften

### 10 grösste Mieter per 30. Juni 2022

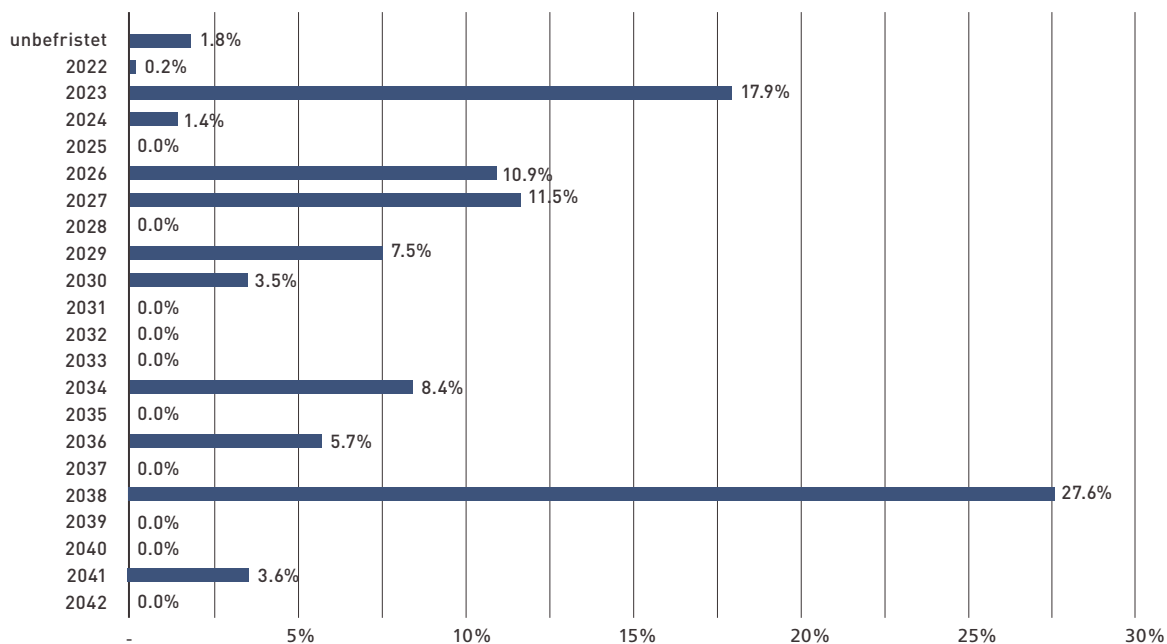
Mieter	Soll-Mietzinsen p.a. per 30.06.2022	Anteil Soll-Mietzinsen aller Gewerbemieten in %	Anteil Soll-Mietzinsen über gesamtes Portfolio in %
Leukerbad Clinic AG	2 900 000	27.6%	25.96%
Tertianum AG	2 748 772	26.2%	24.61%
Kanton Zürich	1 701 180	16.2%	15.23%
Domaine de la Louvière SA	1 145 004	10.9%	10.25%
Oase am Rhein	376 000	3.6%	3.37%
Fondation Espace	326 256	3.1%	2.92%
Gemeinde Reute	317 866	3.0%	2.85%
Tertianum Romandie	270 756	2.6%	2.42%
Hochschule Luzern	193 020	1.8%	1.73%
NSN Medical	180 000	1.7%	1.61%
Übrige Mieter	1 011 300	n.a.	9.05%
<b>Soll-Mietzinse der 10 grössten Mieter</b>	<b>10 158 854</b>	<b>97%</b>	<b>91%</b>
<b>Soll-Mietzinse aller Gewerbemieten</b>	<b>10 508 074</b>	<b>100%</b>	<b>94%</b>
<b>Soll-Mietzinse gesamtes Portfolio</b>	<b>11 170 153</b>		<b>100%</b>

### Fälligkeitsübersicht Geschäftsmietverträge

Jahr	Summe von Flächen m <sup>2</sup>	in %	Summe von Soll-Mietzinsen p.a. CHF	in %
unbefristet	1 403	2.2%	194 120	1.8%
2022	355	0.6%	25 200	0.2%
2023	5 731	9.2%	1 881 180	17.9%
2024	824	1.3%	142 920	1.4%
2026	19 947	32.0%	1 145 004	10.9%
2027	4 113	6.6%	1 208 710	11.5%
2029	4 605	7.4%	785 472	7.5%
2030	2 580	4.1%	372 456	3.5%
2034	716	1.1%	880 000	8.4%
2036	2 114	3.4%	597 012	5.7%
2038	17 500	28.0%	2 900 000	27.6%
2041	2 524	4.0%	376 000	3.6%
	<b>62 412</b>	<b>100.0%</b>	<b>10 508 074</b>	<b>100.0%</b>

Laufzeit	Liegenschaften
30.04.2038	Leukerbad, Willy-Spühlerstrasse 2
div. 2027-2034	Martigny / Berg / Kradolf / Egnach / Kirchlindach / Wald
30.06.2023	Richterswil, Bergstrasse 16, Bodenstrasse 10
31.03.2026	Presinge, Route de la Louvière 18
30.11.2041	Illnau-Effretikon, Brandrietstrasse 36
29.02.2036	Couvet, Rue du Parc 19
31.05.2027	Reute AR, Mohren
29.02.2036	Court, Rue du Temple 1
31.12.2027	Hergiswil, Obermattweg 9
31.12.2023	Richterswil, Chrumbächliweg 2

**Übersicht Fälligkeiten der Soll-Mietzinsen in %  
aller Geschäftsmietverträge per 30.06.2022**



## BERICHT REVISIONSSTELLE

# Bericht über die Review

## des konsolidierten Zwischenabschlusses an den Verwaltungsrat der SenioResidenz AG

### Zürich

In Ihrem Auftrag haben wir eine Review (prüferische Durchsicht) des konsolidierten Zwischenabschlusses (Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung, Eigenkapitalnachweis und Anhang zur Konzernrechnung) (Seiten 10 bis 33) der SenioResidenz AG für die am 30. Juni 2022 abgeschlossene Rechnungsperiode vorgenommen.

Für den konsolidierten Zwischenabschluss ist die Geschäftsführung verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, aufgrund unserer Review einen Bericht über den konsolidierten Zwischenabschluss abzugeben.

Unsere Review erfolgte nach dem Schweizer Prüfungsstandard 910. Danach ist eine Review so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen im konsolidierten Zwischenabschluss erkannt werden, wenn auch nicht mit derselben Sicherheit wie bei einer Prüfung. Eine Review besteht hauptsächlich aus der Befragung von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie analytischen Prüfungshandlungen in Bezug auf die dem konsolidierten Zwischenabschluss zugrunde liegenden Daten. Wir haben keine Prüfung durchgeführt und geben aus diesem Grund kein Prüfungsurteil ab.

Bei unserer Review sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass der konsolidierte Zwischenabschluss nicht korrekt erstellt wurde und nicht in allen wesentlichen Belangen Swiss GAAP FER entspricht.

PricewaterhouseCoopers AG



Beat Inauen



Alexandra Lüchinger

St. Gallen, 16. August 2022

PricewaterhouseCoopers AG, Vadianstrasse 25a/Neumarkt 5, Postfach, 9001 St. Gallen  
Telefon: +41 58 792 72 00, Telefax: +41 58 792 72 10, [www.pwc.ch](http://www.pwc.ch)

PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied eines globalen Netzwerks von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.

# BEWERTUNGSTESTAT



Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

SenioResidenz AG  
Geschäftsleitung  
Feldeggstrasse 26  
CH-8008 Zürich

Zürich, 20. Juli 2022

## Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten Immobilienbewertungen per 30.06.2022

An die Geschäftsleitung der SenioResidenz AG und der SenioResidenz La Louvière AG

Referenz-Nummer  
118633.2200

### **Auftrag**

Im Auftrag der Geschäftsleitung der SenioResidenz AG hat die Wüest Partner AG (Wüest Partner) die von der eigenen rechtlichen Gesellschaft SenioResidenz AG und SenioResidenz La Louvière AG gehaltenen Liegenschaften zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 30. Juni 2022 bewertet.

### **Bewertungsstandards**

Wüest Partner bestätigt, dass die Bewertungen im Rahmen der national und international gebräuchlichen Bewertungsstandards und -richtlinien durchgeführt wurden.

Die ermittelten Werte der Liegenschaften entsprechen dem aktuellen Wert (Marktwert), wie er in Swiss GAAP FER 18 Ziffer 14 beschrieben wird. Zwei Liegenschaften werden «at cost» geführt.

### **Definition des Marktwertes**

Der Marktwert ist definiert als der am Stichtag wahrscheinliche, auf dem freien Markt zu erzielende Preis zwischen zwei unabhängigen, gut informierten und kauf- bzw. verkaufswilligen Parteien unter Berücksichtigung eines marktgerechten Vermarktungszeitraums.

Handänderungs-, Grundstücksgewinn- und Mehrwertsteuern sowie weitere bei einer allfälligen Veräusserung der Liegenschaft anfallende Kosten und Provisionen sind nicht enthalten. Auch sind keinerlei Verbindlichkeiten der Gesellschaften hinsichtlich allfälliger Steuern (mit Ausnahme der ordentlichen Liegenschaftssteuern) und Finanzierungskosten berücksichtigt.

### **Bewertungsmethoden**

Wüest Partner bewertet bis auf die beiden «at cost» geführten Liegenschaften, alle Liegenschaften der Gesellschaften mit Hilfe der Discounted-Cashflow-Methode («DCF-Methode»).

**Wüest Partner AG**  
Alte Börse  
Bleicherweg 5  
8001 Zürich  
Schweiz  
T +41 44 289 90 00  
wuestpartner.com  
Regulated by RICS

Bei der DCF-Methode wird der Marktwert einer Immobilie nach dem zu erwartenden Geldfluss unter Berücksichtigung eines risikogerechten Abzinsungssatzes ermittelt. Der Wert entspricht der Summe der in Zukunft über einen unendlichen Bewertungszeitraum zu erwartenden, auf den Bewertungsstichtag diskontierten Nettoerträge. Die marktgerechte Diskontierung erfolgt pro Liegenschaft, in Abhängigkeit ihrer individuellen Chancen und Risiken.

#### **Grundlagen der Bewertung**

Die Liegenschaften der SenioResidenz AG und SenioResidenz La Louvière AG sind Wüest Partner aufgrund der durchgeführten Besichtigungen und/oder der zur Verfügung gestellten Unterlagen bekannt. Sie wurden in Bezug auf ihre Qualitäten und Risiken (Attraktivität und Vermietbarkeit des Mietobjektes, Bauweise und Zustand, Mikro- und Makrolage usw.) eingehend analysiert.

Die Liegenschaften der Gesellschaft werden von Wüest Partner mindestens im Dreijahresturnus sowie nach Zukauf von Liegenschaften und nach Beendigung grösserer Umbauarbeiten besichtigt.

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2022 bis 30. Juni 2022 wurden sechs Liegenschaften der Senioresidenz AG besichtigt.

#### **Ergebnisse per 30. Juni 2022**

Per 30. Juni 2022 wurden von Wüest Partner die Werte der insgesamt 21 Anlageliegenschaften nach Swiss GAAP FER 18 Ziffer 14 ermittelt. Zum Bilanzstichtag 30. Juni 2022 beträgt der Marktwert (aktueller Wert) der 19 Liegenschaften, zuzüglich der beiden Liegenschaften welche «at cost» geführt werden, 226'730'199 Schweizer Franken. Davon entfallen 202'760'199 Schweizer Franken auf die Liegenschaften der SenioResidenz AG sowie 23'970'000 Schweizer Franken auf die Liegenschaft der SenioResidenz La Louvière AG.

#### **Veränderungen in der Berichtsperiode**

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2022 bis 30. Juni 2022 wurde folgende Liegenschaft erworben:

- 1860 Aigle, Ruelle la Croix Blanche 7.

#### **Unabhängigkeit und Vertraulichkeit**

Im Einklang mit der Geschäftspolitik von Wüest Partner erfolgte die Bewertung der Liegenschaften der Gesellschaften unabhängig und neutral. Sie dient lediglich dem vorgängig genannten Zweck. Wüest Partner übernimmt keine Haftung gegenüber Dritten.

Zürich, 20. Juli 2022

Wüest Partner AG



Ivan Anton  
dipl. Architekt ETH; MSc Real Estate (CUREM)  
Partner



Silvana Dardikman  
MSc in Finance; Immob. Bew. mit eidg. FA  
Director

# INVESTOR RELATIONS INFORMATIONEN

## WICHTIGE TERMINE

18. August 2022	Publikation Halbjahresergebnisse und Halbjahresbericht 2022
24. Februar 2023	Publikation Jahresergebnisse und Jahresbericht 2022
29. März 2023	Ordentliche Generalversammlung 2023
18. August 2023	Publikation Halbjahresergebnisse und Halbjahresbericht 2023

## NAMENAKTIEN SENIORESIDENZ AG

Anzahl ausstehende Aktien	2 555 472 Namenaktien mit Nennwert je CHF 44.20
Kotierung	BX Swiss AG
Valorenummer	38462993
ISIN-Nummer	CH0384629934
Ticker Symbol	SENI0
Börsenkapitalisierung	CHF 119.9 Millionen per 30. Juni 2022
Schlusskurs 30. Juni 2022	CHF 46.90

## WEITERE INFORMATIONEN

Rechnungslegungsstandard	Swiss GAAP FER
Revisionsstelle	PricewaterhouseCoopers AG, CH-St. Gallen
Unabhängiger Immobilienbewerter	Wüest Partner AG, CH-Zürich
Aktienregister	Computershare Schweiz AG, CH-Olten

# GLOSSAR KENNZAHLEN

<b>Erfolg aus Vermietung</b>	Mietertrag (Erfolgsrechnung) minus direkter Aufwand vermietete Rendite-liegenschaften (Erfolgsrechnung)
<b>Erfolg aus Neubewertung</b>	Siehe gleich genannte Position in der Erfolgsrechnung
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	Siehe gleich genannte Position in der Erfolgsrechnung
<b>Gewinn inkl. Neubewertung / latenten Steuern</b>	Entspricht Position «Gewinn» in der Erfolgsrechnung
<b>Gewinn exkl. Neubewertung / latenten Steuern</b>	Gewinn vor Steuern (EBT) minus Erfolg aus Neubewertung, minus latente Steuern plus Anteil latente Steuern, die dem Erfolg aus Neubewertung zurechenbar sind
<b>Gewinn je Aktie (EPS) inkl. Neubewertung</b>	Gewinn inkl. Neubewertungen / latenten Steuern dividiert durch Anzahl durchschnittlich ausstehender Namenaktien
<b>Gewinn je Aktie (EPS) exkl. Neubewertung</b>	Gewinn exkl. Neubewertungen / latenten Steuern dividiert durch Anzahl durchschnittlich ausstehender Namenaktien
<b>Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertungen</b>	Gewinn inkl. Neubewertungen / latenten Steuern in Relation zum durchschnittlich gewichteten Eigenkapital (die Gewichtung erfolgt unter Berücksichtigung von Kapitalveränderungen, wie z.B. Nennwertrückzahlungen und Kapitalerhöhungen), annualisiert
<b>Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungen</b>	Gewinn exkl. Neubewertungen / latenten Steuern in Relation zum durchschnittlich gewichteten Eigenkapital (die Gewichtung erfolgt unter Berücksichtigung von Kapitalveränderungen, wie z.B. Nennwertrückzahlungen und Kapitalerhöhungen), annualisiert
<b>Bilanzsumme</b>	Total Aktiven bzw. Total Passiven in der Bilanz
<b>Eigenkapital</b>	Entspricht Position «Total Eigenkapital» in der Bilanz
<b>Eigenkapitalquote</b>	Total Eigenkapital in Relation zu Total Passiven
<b>Hypothekarvolumen</b>	Kurzfristige plus langfristige Hypothekarverbindlichkeiten
<b>Fremdfinanzierungsgrad</b>	Total Fremdkapital in Relation zu Total Passiven
<b>Fremdbelehnung der Liegenschaften</b>	Kurzfristige plus langfristige Hypothekarverbindlichkeiten in Relation zum Total Liegenschaftenportfolio
<b>Net Gearing</b>	Nettofinanzverbindlichkeit (Kurzfristige und langfristige Hypothekarverbindlichkeiten minus flüssige Mittel) in Relation zum Eigenkapital per Bilanzstichtag



<b>Total Liegenschaftenportfolio</b>	Renditeliegenschaften plus Projekte in der Bilanz
<b>Bruttorendite</b>	Bruttorendite entspricht dem Soll-Mietertrag (Soll-Mietzinseinnahmen basierend auf Jahresmieten der Renditeliegenschaften per Bilanzstichtag) in Prozent des Marktwertes (Fair Value) der Renditeliegenschaften
<b>Nettorendite</b>	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
<b>Leerstandsquote ohne Projekte</b>	Differenz (in Prozent) der Ist-Mietzinseinnahmen der Renditeliegenschaften basierend auf Jahresmieten in Relation zu den Soll-Mietzinseinnahmen der Renditeliegenschaften basierend auf Jahresmieten (die Ist- und Soll-Mietzinseinnahmen beziehen sich auf die Renditeliegenschaften per Bilanzstichtag)
<b>Durchschnittlicher Diskontierungssatz für Bewertung zum Marktwert</b>	Gewichteter Durchschnitt des Diskontierungssatzes, der vom unabhängigen Immobilienschätzer angewandt wurde (die Gewichtung erfolgt auf Basis der Marktwerte der Liegenschaften)
<b>Durchschnittlicher Zinssatz Finanzverbindlichkeiten</b>	Gewichteter Durchschnitt der Zinssätze der kurzfristigen und langfristigen Hypothekarverbindlichkeiten per Bilanzstichtag (die Gewichtung erfolgt auf Basis des ausstehenden Betrags der Hypothekarverbindlichkeiten)
<b>Durchschnittliche Restlaufzeit Finanzverbindlichkeiten</b>	Gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der kurzfristigen und langfristigen Hypothekarverbindlichkeiten per Bilanzstichtag (die Gewichtung erfolgt auf Basis des ausstehenden Betrags der Hypothekarverbindlichkeiten)
<b>Net Asset Value (NAV) pro Aktie</b>	Total Eigenkapital pro ausgegebener Namenaktie per Bilanzstichtag

## WEITERE INFORMATIONEN

### Überleitungsrechnung für Gewinn exkl. Neubewertung / latenten Steuern

alle Beträge in CHF	01.01.-30.06.2022	01.01.-30.06.2021
Unternehmensergebnis vor Steuern (EBT)	2 962 101	2 394 811
Erfolg aus Neubewertung	-113 089	-176 330
Latente Steuern	-573 742	-370 217
Steuereffekt auf dem Erfolg aus Neubewertung	+22 235	+11 068
Gewinn exkl. Neubewertung / latenten Steuern	2 297 505	1 859 332

# TERTIANUM LES TOURELLES

1920 Martigny / VS

## WOHN- UND PFLEGEZENTRUM

### Liegenschaftsbescrieb

Das Wohn- und Pflegezentrum «Les Tourelles» in Martigny liegt in Stadtnähe, in einer ruhigen und grünen Umgebung von Martigny und beinhaltet ein Wohnangebot von 46 Plätzen (30 Einzel- sowie 8 Doppelzimmer). Eine moderne Infrastruktur, ein hoher Standard und die wohnliche Einrichtung machen das Seniorenzentrum zu einem schönen Zuhause. Die Betreiberin des Zentrums, die Tertianum AG ([www.tertianum.ch](http://www.tertianum.ch)) stellt im «Les Tourelles» altersgerechtes Wohnen und Lebensqualität im Alter in den Mittelpunkt.

### Grundstückfläche / Nutzfläche

2 103 m<sup>2</sup> / 2 340 m<sup>2</sup>

### Soll-Mietzinseinnahmen

TCHF 880 per annum

### Mietvertrag mit Betreibergesellschaft

Bis 15. Juni 2034 mit Verlängerungsoptionen von zweimal fünf Jahren

### Baujahre / Renovation

1900, 2014 / 2014, 2016, 2019



# KONTAKTE / IMPRESSUM

## KONTAKTE

### Kontaktperson

Peter Mettler

Delegierter des Verwaltungsrats und CEO

### Gesellschaftsadresse

SenioResidenz AG

Feldeggstrasse 26

CH-8008 Zürich

+41 (0)44 905 20 90

info@senio.ch

www.senio.ch

## DISCLAIMER

Dieser Halbjahresbericht erscheint in deutscher Sprache. Zudem sind Kurzberichte des Halbjahresberichts in Deutsch, Englisch und Französisch verfügbar. Die Berichte enthalten Aussagen bezüglich künftiger finanzieller und betrieblicher Entwicklungen und Ergebnisse sowie andere Prognosen, die alle zukunftsgerichtet sind oder subjektive Einschätzungen beinhalten. Dasselbe gilt für Aussagen, die Worte wie «erwartet», «plant», «geht davon aus», «glaubt», «schätzt ein», «ist der Auffassung» und dergleichen verwenden.

Alle diese Aussagen werden auf der Grundlage von Einschätzungen, Annahmen und Erwartungen gemacht, die der Gesellschaft im gegenwärtigen Zeitpunkt der Erstellung der Berichte als angemessen erscheinen. Solche Aussagen können sich im Nachhinein als irrtümlich erweisen bzw. nicht zutreffen.

SenioResidenz AG übernimmt keinerlei Verpflichtung, zukunftsorientierte Aussagen in den Berichten zu einem späteren Zeitpunkt aufgrund neuer Informationen, zukünftiger Ereignisse oder Ähnlichem zu aktualisieren.

Der Halbjahresbericht 2022 sowie die Kurzberichte sind auf der Website [www.senio.ch](http://www.senio.ch) verfügbar.

## IMPRESSUM

### Herausgeberin:

SenioResidenz AG, Zürich

### Konzept, Gestaltung und Realisation:

bbv nuber, visuelle Kommunikation, DE-Konstanz

Tolxdorff Eicher, CH-Horgen

© SenioResidenz AG 2022



**SENIORESIDENZ**

Wohnen im Alter

**SENIORESIDENZ AG**

Feldeggstrasse 26  
CH-8008 Zürich  
[www.senio.ch](http://www.senio.ch)