

Kurzbericht 2022 für den
GESCHÄFTSBERICHT
per 31.12.2022



EIN ZUHAUSE FÜR ÄLTERE MENSCHEN

8307 ILLNAU-EFFRETIKON / ZH

SENIORENWOHNUNGEN

Liegenschaftsbeschreibung

Die im 2017/2018 neu erstellte Liegenschaft ist ein Mehrfamilienhaus mit 16 altersgerechten, barrierefreien Wohnungen (2½- bis 3½-Zimmerwohnungen) sowie Dienstleistungsflächen für Physiotherapie, Fusspflege, Coiffeur, etc. mit einer Gesamtnutzfläche von über 1 200 m².

Direkte Mieterin der Liegenschaft ist die Oase am Rhein AG, die schweizweit verschiedene Wohnkonzepte im Bereich Wohnen im Alter, betreutes Wohnen, Pflege von betreuungsbedürftigen Personen sowie in der Langzeit- und Palliativ-Pflege betreibt. Der Mietvertrag mit der Betreiberin läuft bis ins Jahr 2041.

Grundstückfläche / Nutzfläche

1 332 m² / 1 260 m²

Soll-Mietzinseinnahmen

TCHF 384 per annum

Mietvertrag mit Betreibergesellschaft

Langfristiger Mietvertrag bis 30. November 2041

Baujahre

2017, 2018



KENNZAHLEN

Erfolgsrechnung		01.01. – 31.12.2022	01.01. – 31.12.2021
Erfolg aus Vermietung ¹⁾	in TCHF	9 737	8 689
Erfolg aus Neubewertung	in TCHF	-2 380	204
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		4 555	5 930
Gewinn inkl. Neubewertungen / latenten Steuern		3 138	4 271
Gewinn exkl. Neubewertungen / latenten Steuern ²⁾		5 045	4 071
Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertungen ³⁾		2.4%	4.0%
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungen ⁴⁾		3.9%	3.8%
Bilanz		31.12.2022	31.12.2021
Bilanzsumme	in TCHF	233 920	231 620
Eigenkapital	in TCHF	129 297	131 028
Eigenkapitalquote	in %	55.3%	56.6%
Hypothekarvolumen	in TCHF	96 075	91 560
Fremdfinanzierungsgrad	in %	44.7%	43.4%
Fremdbelehrung der Liegenschaften	in %	42.1%	42.8%
Net Gearing ⁵⁾	in %	71.8%	58.7%
Portfolio		31.12.2022	31.12.2021
Total Liegenschaftenportfolio	in TCHF	228 426	213 920
Bruttorendite ⁶⁾	in %	5.3%	5.0%
Nettorendite ⁷⁾	in %	4.9%	4.6%
Leerstandsquote	in %	0.4%	0.3%
Durchschnittlicher Diskontierungssatz für Neubewertung	in %	3.3%	3.4%
Durchschnittlicher Zinssatz Finanzverbindlichkeiten	in %	0.7%	0.8%
Durchschnittliche Restlaufzeit Finanzverbindlichkeiten	in Jahren	3.7	4.5
Angaben pro Aktie		31.12.2022	31.12.2021
Börsenkurs	in CHF	41.50	54.00
Net asset value (NAV) je Aktie	in CHF	50.60	51.27
Gewinn je Aktie inkl. Neubewertung (EPS) ⁸⁾	in CHF	1.23	2.06
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung (EPS) ⁹⁾	in CHF	1.97	1.96

Definitionen:

¹⁾ Mietertrag minus direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften

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

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

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

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

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

⁷⁾ Nettorendite entspricht dem annualisierten Nettoertrag (Ist-Mietzinseinnahmen abzüglich Betriebs- und Instandhaltungskosten für das Berichtsjahr) in Prozent des Marktwertes (Fair Value) der Renditeliegenschaften

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

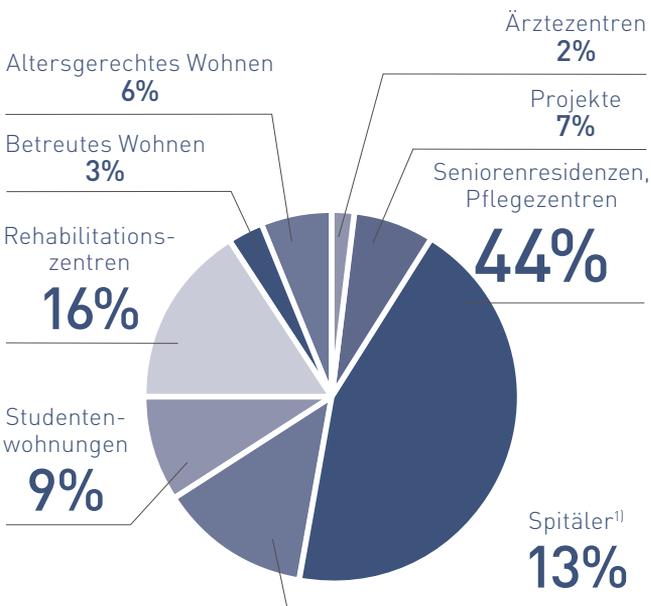
⁹⁾ Gewinn exkl. Neubewertungen / latenten Steuern dividiert durch Anzahl durchschnittlich ausstehender Namenaktien

PORTFOLIOANGABEN

Gesamtportfolio (Marktwert)

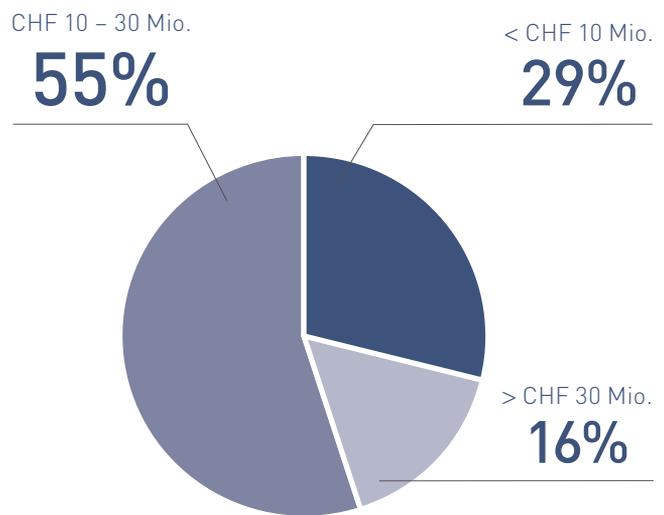
nach Kundenprofil

TCHF 228 426 per 31. Dezember 2022



nach Anlagegrössen

TCHF 228 426 per 31. Dezember 2022

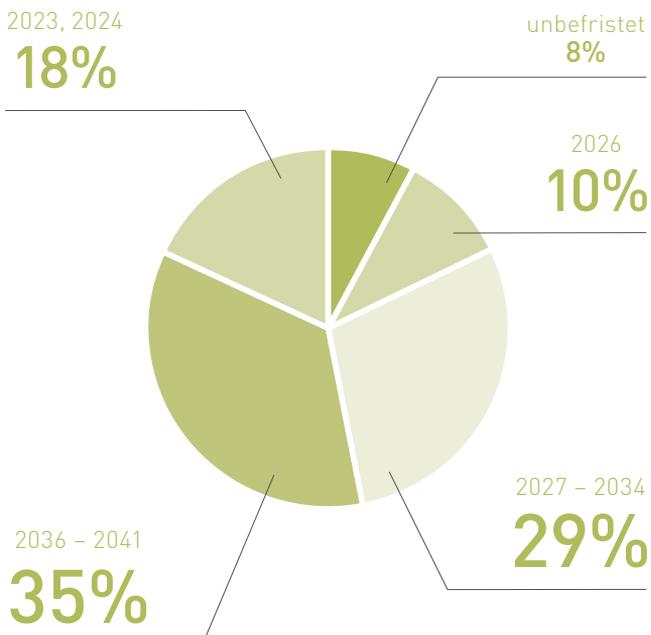


¹ Anteil Spitäler inklusive Zwischennutzung durch Kanton Zürich

Soll-Mietzinseinnahmen Renditeliegenschaften

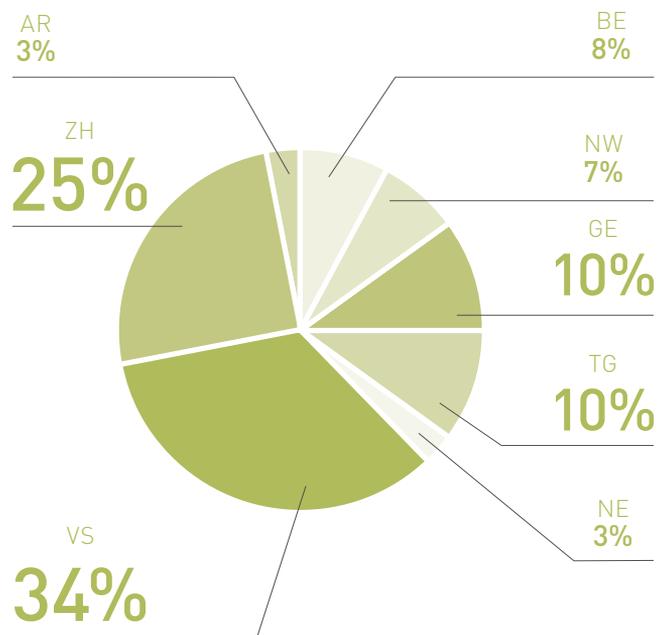
nach Vertragslaufzeiten

TCHF 11 099 annualisiert



nach Kantonen

TCHF 11 099 annualisiert



LAGEBERICHT GESCHÄFTSJAHR 2022

AN UNSERE AKTIONÄRE

Sehr geehrte Aktionärinnen, sehr geehrte Aktionäre

Die SenioResidenz AG hat im Berichtsjahr 2022 ihr Immobilienportfolio weiter ausgebaut und ihre Wachstumsstrategie erfolgreich fortgesetzt. Durch die Akquisition eines Neubauprojekts in Aigle «Croix Blanche» im ersten Halbjahr 2022 und mit dem planmässigen Vorankommen der zwei bestehenden Neubauprojekte «Leuenegg» in Oberdiessbach und «DOMUM Saline II» in Bad Zurzach wird das Portfolio in den Bereichen Seniorenresidenzen bzw. Altersgerechtes Wohnen im Verlaufe des Jahres 2023 um 79 Wohneinheiten erweitert. Nach Fertigstellung der drei Bauprojekte (gestaffelt) wird sich der Soll-Mietertrag des Portfolios um rund CHF 1.5 Millionen p.a. erhöhen.

Das Jahresergebnis 2022 liegt rund 27% unter dem Niveau des Vorjahres, was auf die Neubewertungseffekte in Zusammenhang mit dem betriebsspezifischen Investitionsbedarf entlang der langfristigen Liegenschaftsplanung der Rehabilitations- bzw. Spitalimmobilien in Leukerbad und Richterswil zurückzuführen ist. Der Gewinn inklusive Neubewertungen lag im Berichtsjahr 2022 bei CHF 3.1 Millionen (2021: CHF 4.3 Millionen), der Gewinn exklusive Neubewertungen erhöhte sich um rund 24% auf CHF 5.0 Millionen (2021: CHF 4.1 Millionen). Aufgrund des erzielten Ergebnisses wird der Verwaltungsrat der ordentlichen Generalversammlung am 29. März 2023 eine Barausschüttung von CHF 1.90 pro Namenaktie in Form einer Nennwertreduktion beantragen.

Immobilienportfolio CHF

228.4

Millionen per 31. Dezember 2022

AUSBAU DES LIEGENSCHAFTEN-PORTFOLIOS DURCH NEUBAUPROJEKTE

Der Wert des Immobilienportfolios erhöhte sich im Jahr 2022 insbesondere durch den Zukauf des Neubauprojekts «Croix Blanche» in Aigle und die Investitionstätigkeiten im Neubauprojekt «Leuenegg» in Oberdiessbach auf CHF 228.4 Millionen (31.12.2021: CHF 213.9 Millionen).

Neubauprojekt «Croix Blanche» mit Wohnungen für Menschen mit Beeinträchtigungen in Aigle, VD

Im April 2022 hat die SenioResidenz AG das Neubauprojekt in Aigle erworben. Auf der Nordseite der Altstadt, nur wenige Gehminuten vom Bahnhof entfernt und in unmittelbarer Nähe zahlreicher Versorgungseinrichtungen entsteht bis im Frühjahr 2023 ein Neubau mit 26 Wohnungen. Davon sind 13 als geschützte Wohnungen für Menschen mit Beeinträchtigungen bzw. Einschränkungen aufgrund ihres Alters reserviert. Die Vermietungsaktivitäten sind in vollem Gang und das Projekt erfreut sich einer grossen Nachfrage von potenziellen Mieterinnen und Mietern. Per Bilanzstichtag 31. Dezember 2022 ist «Croix Blanche» mit CHF 8.2 Millionen bewertet. Die Gesamtinvestitionskosten für das Projekt belaufen sich auf rund CHF 16.2 Millionen.

Hindernisfreies und altersgerechtes Wohnen im «Leuenegg» in Oberdiessbach, BE

Das Neubauprojekt in Oberdiessbach verläuft ebenfalls planmässig und entsprechend dem Baufortschritt wurde das Projekt per 31. Dezember 2022 mit CHF 10.1 Millionen bewertet. Im «Leuenegg» entstehen 24 altersgerechte Wohnungen, zudem wurde das historische Restaurant Löwen saniert und konnte Ende 2022 in Betrieb genommen werden. Die Fertigstellung der Wohnungen ist für Herbst 2023 vorgesehen. Aus dem Werkvertrag werden bis zum Abschluss des Projekts noch Zahlungen in Höhe von rund CHF 3.6 Millionen fällig.

Barrierefreie Wohneinheiten im «DOMUM Saline II» in Bad Zurzach, AG

Das Bauprojekt der Wohnbaugenossenschaft DOMUM in Bad Zurzach verläuft ebenfalls nach Plan. Hier wird eine Überbauung mit 97 attraktiven und barrierefreien Wohnungen geschaffen. Die SenioResidenz AG übernimmt, nach Fertigstellung voraussichtlich im zweiten Quartal 2023, eines der insgesamt drei Häuser mit 29 altersgerechten Wohnungen schlüsselfertig zu Gesamtinvestitionskosten von rund CHF 14.7 Millionen. Eine bereits geleistete, besicherte Anzahlung von CHF 1.7 Millionen ist diesbezüglich in der Bilanz unter «Anzahlungen» im Anlagevermögen reflektiert. Als Mieterin und Betreiberin der SenioResidenz Wohnungen agiert die DOMUM Wohnbaugenossenschaft. Alle Wohnungen der Überbauung wurden nach dem Baustandard LEA Silver gebaut und ausgestattet. DOMUM konnte zudem bereits die vollständige Vermietung aller 97 Wohnungen kommunizieren.

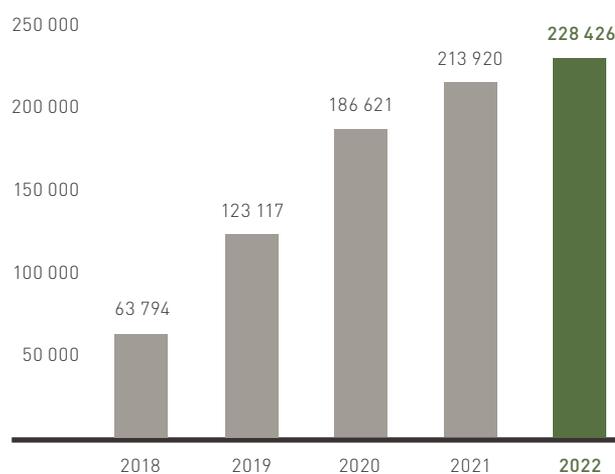
MANAGEMENT-KOMMENTAR ZUM JAHRESERGEBNIS 2022

Soll-Mietzinseinnahmen von CHF 11.1 Millionen p.a.

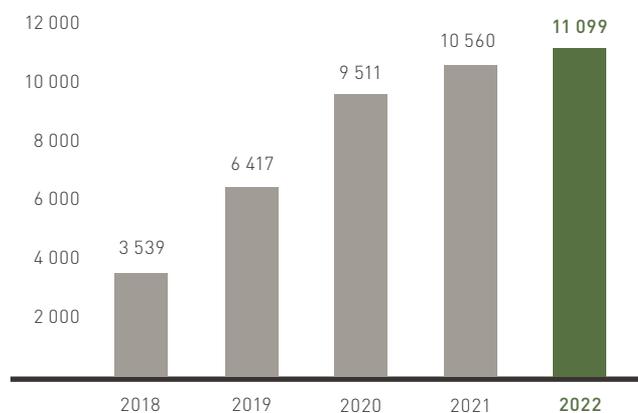
Im Vergleich zum Vorjahr haben sich die Soll-Mietzinsen der Renditeliegenschaften annualisiert betrachtet um 5% auf CHF 11.1 Millionen erhöht, was mehrheitlich auf eine vertraglich gestaffelte Zinserhöhung bei der Rehabilitationszentrums-Liegenschaft in Leukerbad zurückzuführen ist. Mit dem Ausbau des Portfolios durch die Fertigstellung der drei erwähnten Neubauprojekte wird sich der jährliche Soll-Mietertrag des Portfolios um weitere rund CHF 1.5 Millionen im 2023 erhöhen.

→ Beispiele ausgewählter Liegenschaften und Projekte sind auf Seite 3, 11 und 20 ersichtlich.

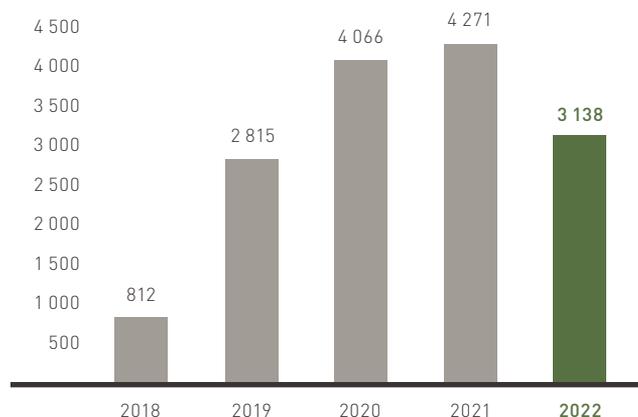
Gesamtportfolio TCHF



Soll-Mietzinseinnahmen TCHF



Gewinn inkl. Neubewertung TCHF



Erfolgsrechnung

Der Mietertrag erhöhte sich im Berichtsjahr 2022 um 13% auf CHF 10.9 Millionen (2021: CHF 9.6 Millionen). Der Anstieg im Vergleich zum Vorjahr begründet sich vor allem durch die Akquisition der drei Liegenschaften in Court (Rue du Temple 1) und Couvet (Rue du Parc 19) per September 2021 sowie Illnau-Effretikon (Brandrietstrasse 36) im November 2021. Zudem erhöhte sich der Mietertrag aus der Rehabilitationszentrums-Liegenschaft in Leukerbad aufgrund einer vertraglichen Staffelung des Mietzinses. Für die Spitalliegenschaft des ehemaligen Paracelsus-Spitals in Richterswil konnte ab dem 1. Juni 2022 mit dem Kanton Zürich eine Zwischennutzung des Spitals und der angeschlossenen Villa als Durchgangszentrum für Kriegsgeflüchtete aus der Ukraine vereinbart werden.

Die Leerstandsquote des Portfolios betrug per Bilanzstichtag 0.4% (31.12.2021: 0.3%). Die Brutto- und Nettorenditen lagen mit 5.3% bzw. 4.9% etwas über dem Niveau des Vorjahres (31.12.2021: 5.0% bzw. 4.6%).

Der direkte Aufwand für vermietete Renditeliegenschaften hat sich im Rahmen des Portfoliowachstums um CHF 0.2 Millionen auf CHF 1.1 Millionen erhöht (2021: CHF 0.9 Millionen). Der Beratungsaufwand lag mit CHF 0.8 Millionen im Vergleich zur Vorperiode erwartungsgemäss tiefer (2021: CHF 1.1 Millionen). Der Kostenanstieg im Vorjahr war auf erhöhte Rechtsberatkosten inkl. Rückstellungen für Rechtsberatung im Zusammenhang mit dem Konkurs des Paracelsus-Spitals Richterswil (PSR) zurückzuführen. Der Verwaltungsaufwand belief sich auf CHF 2.0 Millionen (2021: CHF 2.0 Millionen) und beinhaltete insbesondere das Verwaltungshonorar an die Cura Management AG von CHF 1.2 Millionen (2021: CHF 1.2 Millionen) und Kapitalsteuern von CHF 0.3 Millionen (2021: CHF 0.5 Millionen).

Bei der Bewertung des Immobilienportfolios durch den unabhängigen Immobilienschätzer Wüest Partner AG verzeichnete die Gesellschaft einen Verlust aus Neubewertung von CHF 2.4 Millionen (2021: Gewinn von CHF 0.2 Millionen). Der Neubewertungseffekt steht in direktem Zusammenhang mit dem betriebspezifischen, langfristigen Investitionsbedarf der Rehabilitations- bzw. Spitalimmobilien in Leukerbad und Richterswil.

Das Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) lag, inklusive des Neubewertungsverlustes, bei einem Gewinn von CHF 4.6 Millionen (2021: CHF 5.9 Millionen). Nach Berücksichtigung des Finanzaufwands von CHF 0.7 Millionen (2021: CHF 0.7 Millionen) und Ertragssteueraufwand von CHF 0.7 Millionen (2021: CHF 1.0 Millionen) erzielte die Gesellschaft einen Gewinn inklusive Neubewertungsergebnis von CHF 3.1 Millionen (2021: CHF 4.3 Millionen). Der Gewinn exklusive Neubewertungsergebnis erhöhte sich allerdings um 24% auf CHF 5.0 Millionen (2021: CHF 4.1 Millionen).

Der Gewinn je Aktie beläuft sich für das Berichtsjahr 2022 somit auf CHF 1.23 inklusive Neubewertung und CHF 1.97 exklusive Neubewertung (2021: Gewinn von CHF 2.06 inkl. Neubewertung bzw. CHF 1.96 exklusive Neubewertung). Die Anzahl der durchschnittlich ausstehenden Namenaktien zur Berechnung des Gewinns pro Aktie hat sich durch die im Vorjahr 2021 durchgeführte Kapitalerhöhung auf 2 555 472 Aktien erhöht (2021: 2 072 383 Aktien).

Bilanz per 31. Dezember 2022

Die Bilanzsumme lag per 31. Dezember 2022 bei CHF 233.9 Millionen und ist gegenüber dem Jahresende 2021 um 1% gestiegen (31.12.2021: CHF 231.6 Millionen). Auf der Aktivseite der Bilanz beliefen sich die flüssigen Mittel auf CHF 3.2 Millionen. Das Anlagevermögen von CHF 230.5 Millionen bestand aus dem Wert der Renditeliegenschaften (CHF 209.9 Millionen), Projekten (CHF 18.5 Millionen), Anzahlungen (CHF 1.7 Millionen) und aktiven latenten Ertragssteuern (CHF 0.4 Millionen).

Auf der Passivseite der Bilanz betrug die Hypothekerverbindlichkeiten total CHF 96.1 Millionen (2021: CHF 91.6 Millionen). Der Fremdbelehungsgrad der Liegenschaften per Bilanzstichtag 31. Dezember 2022 lag bei 42.1%. Der durchschnittliche Zinssatz der Hypothekerverbindlichkeiten betrug 0.7% (2021: 0.8%). Die Duration der Finanzverbindlichkeiten per Jahresende 2022 war 3.7 Jahre (2021: 4.5 Jahre).

Das Eigenkapital belief sich per Bilanzstichtag auf CHF 129.3 Millionen (31.12.2021: CHF 131.0 Millionen). Die Veränderung ist auf die im Juni 2022 ausbezahlte Nennwertrückzahlung von CHF 4.9 Millionen (CHF 1.90 pro Namenaktie) sowie auf den Gewinnbeitrag 2022 in Höhe von CHF 3.1 Millionen zurückzuführen. Die Eigenkapitalquote per 31. Dezember 2022 betrug weiterhin äusserst solide 55.3%.

Der Net Asset Value per 31. Dezember 2022 belief sich auf CHF 50.60 (31.12.2021: CHF 51.27).

Net Asset Value (NAV) von CHF

50.60

per 31. Dezember 2022

ANTRÄGE AN DIE GENERALVERSAMMLUNG 2023

Wahlen Mitglieder des Verwaltungsrats

Michel Vaclair wird sich aus privaten und gesundheitlichen Gründen an der Generalversammlung vom 29. März 2023 nicht mehr zur Wiederwahl stellen. An dieser Stelle dankt ihm der Verwaltungsrat für seinen grossen Einsatz und sein Engagement in den vergangenen Jahren, in denen er als Verwaltungsratspräsident die SenioResidenz AG geführt hat, und wünscht ihm für die Zukunft alles erdenklich Gute.

Der Verwaltungsrat wird den Aktionärinnen und Aktionären die Zuwahl von Frau Nathalie Bourquenoud als neues, unabhängiges und nicht-exekutives Mitglied des Verwaltungsrats beantragen. Frau Bourquenoud (Jahrgang 1970) begann ihre berufliche Karriere im Treuhandwesen, bevor sie bei der Raiffeisenbank von 1995 bis 2004 verschiedene leitende Positionen innehatte. Von 2005 bis 2014 war sie zunächst Leiterin Finanzen & Controlling und Mitglied

der Geschäftsleitung der PaketPost und danach Leiterin Arbeitswelt und Mitglied der Geschäftsleitung von PostFinance AG. Von 2014 bis 2021 hatte sie die Führungsverantwortung als Leiterin Human Development und Mitglied der Geschäftsleitung bei der Schweizerische Mobiliar Gruppe inne. Seit 2022 ist Frau Bourquenoud als Gründerin der Unternehmensberatungen oxadi AG und Bourquenoud Consulting GmbH tätig. Sie ist eidg. dipl. Buchhalterin; mit Nachdiplomstudium FH Integrated Management Executive MBA der Fachhochschulen Freiburg und Bern; und Advanced Executive Program des Swiss Finance Institute, Zürich.

Die amtierenden Verwaltungsräte Arthur Ruckstuhl, Peter Mettler, Patrick Niggli und Thomas Sojak stellen sich an der ordentlichen Generalversammlung erneut zur Wiederwahl. Als Präsident des Verwaltungsrats wird Thomas Sojak, als Mitglieder des Vergütungsausschusses Arthur Ruckstuhl und Patrick Niggli vorgeschlagen.

Ausschüttung von CHF 1.90 pro Namenaktie

Der Verwaltungsrat wird der ordentlichen Generalversammlung eine Ausschüttung in Form einer Nennwertreduktion in Höhe von CHF 1.90 beantragen. Bezogen auf den Schlusskurs der Namenaktie per 31. Dezember 2022 beläuft sich die Rendite der beantragten Ausschüttung auf 4.6%.

Schaffung von bedingtem Kapital für Finanzierungszwecke

Zur Wahrung der finanziellen Flexibilität in Bezug auf den weiteren Portfolio- und Ertragsausbau plant die Gesellschaft die Emission einer Pflichtwandelanleihe im Umfang von rund CHF 20 bis 30 Millionen mit einer Laufzeit von rund 2 Jahren. Details dieser Wandelanleihe werden im Rahmen einer ad hoc Mitteilung bekannt gegeben. Der Verwaltungsrat wird der ordentlichen Generalversammlung einen Antrag auf Schaffung eines bedingten Kapitals im Umfang von höchstens 650 000 voll zu liberierenden Namenaktien stellen, sodass alle Aktien, die für eine Wandlung notwendig werden durch Emission aus dem bedingten Kapital gedeckt werden können. Das Vorwegzeichnungsrecht der Aktionäre zur Zeichnung der Pflichtwandelanleihe bleibt erhalten.

Umfassende Anpassungen der Statuten aufgrund des neuen Obligationenrechts

Mit dem Inkrafttreten des neuen Obligationenrechts per 1. Januar 2023 ergeben sich diverse Anpassungen in den bestehenden Statuten der Gesellschaft. Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung 2023 daher eine umfassende Revision der Statuten, deren Wortlaut im Rahmen der Einladung zur Generalversammlung 2023 publiziert wird. Die Einladung zur Generalversammlung wird am 1. März 2023 im Publikationsorgan der Gesellschaft, dem Schweizerischen Handelsamtsblatt, veröffentlicht und gleichentags auch auf der Website der Gesellschaft aufgeschaltet.

→ GV-Einladung ab 1. März 2023 verfügbar unter www.senio.ch – Link Investor Relations – Generalversammlungen

AUSBLICK 2023

Das Jahr 2022 war stark von politischen und wirtschaftlichen Unsicherheiten geprägt. Der russische Einmarsch in die Ukraine, drastisch gestiegene Rohstoffpreise, globale Schwierigkeiten in Lieferketten, geopolitische Unsicherheiten sowie hohe Inflationsraten, die auch zu einem deutlichen Anstieg der Zinsniveaus durch die Zentralbanken führten, beschäftigten die Weltwirtschaft und sorgten für ein äusserst volatiles Umfeld an den Kapitalmärkten. Eine Einschätzung der Wirtschaftsentwicklung in der Schweiz bleibt angesichts des anhaltenden Konflikts in der Ukraine und den damit verbundenen geopolitischen Risiken schwierig. Für 2023 gehen das Staatssekretariat für Wirtschaft SECO und die Schweizerische Nationalbank von einem unterdurchschnittlichen Wirtschaftswachstum von 1.0% und 0.5%¹ aus.

Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung der SenioResidenz AG sind überzeugt, dass aufgrund der demografischen Entwicklung und der deutlich gestiegenen Lebenserwartung mittel- und langfristig sowohl der Bedarf an attraktiven Seniorenresidenzen und Pflegeeinrichtungen wie auch an bezahlbarem und attraktivem Wohnraum für Menschen im Alter weiter steigen wird. Unsere Anlagestrategie als Pure Player mit speziellem Fokus auf Immobilien für Alters-/Seniorenresidenzen, neue Wohnformen für die dritte Lebensphase und Pflegeeinrichtungen bleibt daher unverändert bestehen.

DANK AN UNSERE AKTIONÄRE UND GESCHÄFTSPARTNER

Im Namen des Verwaltungsrats danken wir Ihnen, sehr geschätzte Aktionärinnen und Aktionäre, unseren Kunden und Geschäftspartnern für die gute Zusammenarbeit und das Vertrauen in uns.

Wir freuen uns darauf, die SenioResidenz AG in den nächsten Jahren zusammen mit Ihnen zu einem Key Player im Thema «Wohnen im Alter» erfolgreich weiterzuentwickeln.



Michel Vauclair
Präsident des Verwaltungsrats



Peter Mettler
Delegierter des Verwaltungsrats und CEO

¹ Quelle: Medienmitteilungen SECO vom 13.12.2022 bzw. SNB vom 15.12.2022

PFLEGEHEIM SONNENSCHN

9411 REUTE / AR

PFLEGEHEIM

Liegenschaftsbeschreibung

Das Pflegeheim Sonnenschein befindet sich am östlichen Ausläufer der Appenzeller Alpen, hoch über dem Rheintal in Mohren, Reute AR. An südlicher Hanglage gelegen, gibt die herrliche Panoramasicht den Blick auf die Vorarlberger Alpen, das Rheintal und die typisch hügelige Landschaft des Appenzellerlandes frei. Das Pflegeheim bietet 28 Wohn- und Pflegeplätze. Der Mietvertrag ist direkt mit der Gemeinde Reute abgeschlossen.

Grundstückfläche / Nutzfläche

5 465 m² / 1 388 m²

Soll-Mietzinseinnahmen

TCHF 318 per annum

Mietvertrag mit Betreibergesellschaft

Mit Gemeinde Reute bis 31. Mai 2027

Baujahre / Renovationen

1982, 1997 / 2014, 2016, 2019



AUSZUG KONZERNRECHNUNG SENIORESIDENZ AG

BILANZ

alle Beträge in CHF	31.12.2022	31.12.2021
Flüssige Mittel	3 231 600	14 665 441
Sonstige kurzfristige Forderungen	140 980	179 402
Aktive Rechnungsabgrenzung	54 290	46 229
Total Umlaufvermögen	3 426 870	14 891 072
Renditeliegenschaften	209 917 800	211 046 100
Projekte	18 507 949	2 874 276
Anzahlungen	1 671 276	1 671 276
Aktive latente Ertragssteuern	396 556	922 478
Immaterielle Anlagen (Goodwill)	0	214 756
Total Anlagevermögen	230 493 581	216 728 886
Total Aktiven	233 920 451	231 619 958
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	24 010	179 490
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	1 907 896	3 160 818
Kurzfristige Hypothekarverbindlichkeiten	47 055 000	41 430 000
Passive Rechnungsabgrenzung	1 414 627	372 046
Rückstellung negativer Goodwill (Badwill)	42 294	126 882
Total Kurzfristiges Fremdkapital	50 443 826	45 269 236
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	1 200 639	1 297 010
Langfristige Hypothekarverbindlichkeiten	49 020 000	50 130 000
Rückstellung negativer Goodwill (Badwill)	0	42 294
Rückstellungen für latente Ertragssteuern	3 830 196	3 703 513
Rückstellungen für Rechtsfälle	128 300	150 000
Total Langfristiges Fremdkapital	54 179 135	55 322 817
Total Fremdkapital	104 622 962	100 592 053
Aktienkapital	112 951 862	117 807 259
Kapitalreserven	1 288 460	1 301 641
Gewinnreserven	15 057 166	11 919 005
Eigenkapital	129 297 488	131 027 905
Total Passiven	233 920 451	231 619 958

ERFOLGSRECHNUNG

alle Beträge in CHF

	01.01. – 31.12.2022	01.01. – 31.12.2021
Mietertrag	10 850 786	9 583 880
Übriger Ertrag	30 263	225 925
Total Betriebsertrag	10 881 049	9 809 805
Direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften	-1 113 311	-895 370
Beratungsaufwand	-775 212	-1 069 779
Verwaltungsaufwand	-1 969 772	-1 959 623
Total Betriebsaufwand	-3 858 294	-3 924 772
Gewinne aus Neubewertung	1 350 315	5 016 876
Verluste aus Neubewertung	-3 730 587	-4 812 429
Erfolg aus Neubewertung	-2 380 272	204 447
Abschreibungen auf immateriellen Anlagen (Goodwill)	-214 756	-286 341
Auflösung negativer Goodwill (Badwill)	126 882	126 882
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	4 554 608	5 930 021
Finanzaufwand	-686 038	-670 824
Unternehmensergebnis vor Steuern (EBT)	3 868 570	5 259 197
Ertragssteuern	-730 409	-988 340
Gewinn	3 138 161	4 270 857
Gewinn pro Aktie (verwässert/unverwässert)	1.23	2.06

GELDFLUSSRECHNUNG

alle Beträge in CHF

	01.01. – 31.12.2022	01.01. – 31.12.2021
Gewinn	3 138 161	4 270 857
Erfolg aus Neubewertung Renditeliegenschaften	2 380 272	-204 447
Abschreibung auf immateriellen Anlagen (Goodwill)	214 756	286 341
Auflösung negativer Goodwill (Badwill)	-126 882	-126 882
Sonstige fondsunwirksame Aufwendungen/Erträge (Ertragssteuereffekt auf Eigenkapitaltransaktionskosten)	3 242	237 478
Veränderung sonstige Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzung	30 362	-91 983
Veränderung latente Steuerguthaben	525 922	-429 783
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-155 479	-278 625
Veränderung sonstige Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzung	-306 713	2 461 702
Veränderung Rückstellungen für latente Ertragssteuern	126 683	1 221 333
Veränderung Rückstellungen für Rechtsfälle	-21 700	150 000
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	5 808 623	7 495 991
Auszahlung für Investitionen in Renditeliegenschaften	-1 261 937	-24 237 169
Auszahlung für Investitionen in Projekte	-15 623 708	-2 858 159
Anzahlungen	0	-1 671 276
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-16 885 645	-28 766 604
Einzahlung aus Kapitalerhöhungen	0	32 029 575
Kapitalherabsetzung durch Nennwertrückzahlung	-4 871 820	-3 641 548
Aufnahme / Rückzahlung von kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten	4 515 000	-5 900 000
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	-356 820	22 488 027
Veränderung Flüssige Mittel	-11 433 841	1 217 415
Nachweis		
Flüssige Mittel Anfangsbestand	14 665 441	13 448 026
Flüssige Mittel Endbestand	3 231 600	14 665 441
Veränderung Fonds Flüssige Mittel	-11 433 841	1 217 415

EIGENKAPITALNACHWEIS

01.01. – 31.12.2022

alle Beträge in CHF	Aktienkapital	Kapitalreserven	Gewinnreserven	Total
Total 31. Dezember 2021	117 807 259	1 301 641	11 919 005	131 027 905
Kapitalerhöhung				0
Nennwertrückzahlung	-4 855 397			-4 855 397
Eigenkapitaltransaktionskosten		-13 181		-13 181
Gewinn			3 138 161	3 138 161
Total 31. Dezember 2022	112 951 862	1 288 460	15 057 166	129 297 488

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
Total 31. Dezember 2020	91 996 992	-1 513 598	7 648 148	98 131 542
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
Total 31. Dezember 2021	117 807 259	1 301 641	11 919 005	131 027 905

GLOSSAR KENNZAHLEN

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

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

WEITERE INFORMATIONEN

Überleitungsrechnung für Gewinn exkl. Neubewertung / latenten Steuern

alle Beträge in CHF	2022	2021
Unternehmensergebnis vor Steuern (EBT)	3 868 570	5 259 197
Erfolg aus Neubewertung	+2 380 272	-204 447
Latente Steuern	-730 409	-988 340
Steuereffekt auf dem Erfolg aus Neubewertung	-473 191	+4 393
Gewinn exkl. Neubewertung / latenten Steuern	5 045 242	4 070 803

INVESTOR RELATIONS INFORMATIONEN

WICHTIGE TERMINE

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
Börsenkaptalisierung	CHF 106.1 Millionen per 31. Dezember 2022
Schlusskurs Jahresende 2022	CHF 41.50

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

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

Der SenioResidenz AG Geschäftsbericht erscheint in deutscher Sprache. Dieser Kurzbericht ist eine Zusammenfassung des Geschäftsberichts per 31. Dezember 2022. Die rechtlich verbindliche Version ist der Inhalt des gesamten Geschäftsberichts. 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 Geschäftsbericht 2022 sowie Kurzberichte davon in Deutsch, Englisch und Französisch sind auf der Website 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 2023

BARRIEREFREIE WOHNUNGEN

5330 BAD ZURZACH / AG

WOHNLIEGENSCHAFTS-PROJEKT

Liegenschaftsbeschreibung

In Bad Zurzach erstellt die Wohnbaugenossenschaft DOMUM eine Generationendurchmischte Siedlung mit attraktivem Wohnraum für Einwohner*innen 60+ aus der Region. Die SenioResidenz übernimmt in der Überbauung ein Wohnhaus mit 29 altersgerechten Wohnungen. Als Mieterin und Betreiberin der Wohnungen agiert DOMUM Wohnbaugenossenschaft, mit der ein 20-jähriger Mietvertrag, beginnend ab 2023 bis 2043, abgeschlossen wurde. SenioResidenz übernimmt die neue Liegenschaft schlüsselfertig nach Fertigstellung des Baus, voraussichtlich im zweiten Quartal 2023.

Grundstückfläche / Mietfläche

1 435 m² / rund 1 960 m²

Soll-Mietzinseinnahmen

TCHF 488 per annum

Mietvertrag mit Betreibergesellschaft

Mietvertrag über 20 Jahre, beginnend nach Fertigstellung des Neubaus im Jahre 2023 bis 2043

Baujahre

2021 – 2023





SENIORESIDENZ AG

Feldeggstrasse 26
CH-8008 Zürich
www.senio.ch