

MEDIENMITTEILUNG

Ad hoc-Mitteilung

Zürich, 24. Februar 2023

SenioResidenz AG – Erfolgreiche Fortsetzung der Wachstumsstrategie in 2022

- Wert des Immobilienportfolios per 31. Dezember 2022 um 7% auf CHF 228.4 Millionen gestiegen
- Soll-Mietertrag um 5% auf CHF 11.1 Millionen erhöht
- Gewinn inklusive Neubewertungsergebnis von CHF 3.1 Millionen
- Antrag auf Barausschüttung von CHF 1.90 pro Namenaktie in Form einer Nennwertreduktion

Die SenioResidenz AG (BX Swiss AG: SENIO) hat im Berichtsjahr 2022 ihr Immobilienportfolio weiter ausgebaut und ihre Wachstumsstrategie erfolgreich fortgesetzt. Der Wert des Immobilienportfolios erhöhte sich insbesondere durch den Zukauf des Neubauprojekts «Croix Blanche» in Aigle/VD und die Investitionstätigkeiten im Neubauprojekt «Leuenegg» in Oberdiessbach/BE auf CHF 228.4 Millionen (31.12.2021: CHF 213.9 Millionen). 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). Der Verwaltungsrat wird der ordentlichen Generalversammlung am 29. März 2023 eine Barausschüttung von CHF 1.90 pro Namenaktie in Form einer Nennwertreduktion beantragen.

Drei Neubauprojekte mit planmässiger Fertigstellung im 2023

Im April 2022 hat die SenioResidenz AG das Neubauprojekt «Croix Blanche» in Aigle/VD erworben. Bis im Frühjahr 2023 ersteht hier ein Neubau mit 26 Wohnungen, wovon 13 als geschützte Wohnungen für Menschen mit Beeinträchtigungen bzw. Einschränkungen aufgrund ihres Alters reserviert sind. Per 31. Dezember 2022 ist das Projekt mit CHF 8.2 Millionen bewertet. Die Gesamtinvestitionskosten belaufen sich auf rund CHF 16.2 Millionen. Die Vermietungsaktivitäten sind in vollem Gang und das Projekt erfreut sich einer grossen Nachfrage von potenziellen Mieterinnen und Mietern.

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

Das Bauprojekt der Wohnbaugenossenschaft DOMUM in Bad Zurzach/AG verläuft ebenfalls nach Plan. Hier erstellt DOMUM eine Überbauung mit 97 attraktiven und barrierefreien Wohnungen. Die SenioResidenz 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 geleistete, besicherte Anzahlung von CHF 1.7 Millionen ist diesbezüglich in der Bilanz unter Anzahlungen reflektiert. Sämtliche Wohnungen der Überbauung wurden nach dem Baustandard LEA Silver gebaut und ausgestattet. DOMUM, die auch als Mieterin und Betreiberin der SenioResidenz Wohnungen agiert, konnte bereits die vollständige Vermietung aller 97 Wohnungen kommunizieren.

Details zum Finanzergebnis 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 Neubauprojekte in Aigle/VD, Oberdiessbach/BE und Bad Zurzach/AG, wird sich der jährliche Soll-Mietertrag des Portfolios um weitere rund CHF 1.5 Millionen im 2023 erhöhen.

Erfolgsrechnung Geschäftsjahr 2022

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 bei 5.3% bzw. 4.9% (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 befand sich mit CHF 2.0 Millionen auf dem Niveau des Vorjahres 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 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 um 24% auf CHF 5.0 Millionen (2021: CHF 4.1 Millionen).

Der Gewinn je Aktie beläuft sich für das Berichtsjahr 2022 auf CHF 1.23 inklusive Neubewertung und CHF 1.97 exklusive Neubewertung (2021: Gewinn von CHF 2.06 inkl. Neubewertung bzw. CHF 1.96 exkl. 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 betragen die Hypothekarverbindlichkeiten total CHF 96.1 Millionen (2021: CHF 91.6 Millionen). Der Fremdbelehungsgrad der Liegenschaften per Bilanzstichtag 31. Dezember 2022 lag bei 42.1% (2021: 42.8%). Der durchschnittliche Zinssatz der Hypothekarverbindlichkeiten 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).

Anträge an die Generalversammlung

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%.

Wie bereits angekündigt, wird sich Michel Vauclair an der Generalversammlung vom 29. März 2023 nicht mehr zur Wiederwahl stellen. Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung die Zuwahl von Frau Nathalie Bourquenoud als neues, unabhängiges und nicht-exekutives Mitglied des Verwaltungsrats. 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. Thomas Sojak wird als Verwaltungsratspräsident, als Mitglieder des Vergütungsausschusses werden Arthur Ruckstuhl und Patrick Niggli vorgeschlagen.

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 separaten 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.

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.

Ausblick

Das Jahr 2022 war stark von politischen und wirtschaftlichen Unsicherheiten geprägt. 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 in der Schweiz 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. Die Anlagestrategie mit speziellem Fokus auf Immobilien für Alters-/Seniorenresidenzen, neue Wohnformen für die dritte Lebensphase und Pflegeeinrichtungen bleibt daher unverändert bestehen.

Kontaktperson

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

**Kennzahlen**

Erfolgsrechnung in CHF	01.01.-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
Total Erfolg aus Neubewertung	-2 380 272	204 447
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	4 554 608	5 930 021
Finanzaufwand	-686 038	-670 824
Ertragssteuern	-730 409	-988 340
Gewinn inkl. Neubewertungen / latente Steuern	3 138 161	4 270 857
Gewinn exkl. Neubewertungen / latente Steuern ¹⁾	5 045 242	4 070 803
Gewinn je Aktie inkl. Neubewertungen / lat. Steuern (EPS)	1.23	2.06
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertungen / lat. Steuern (EPS)	1.97	1.96
Bilanz in CHF bzw. %	31.12.2022	31.12.2021
Bilanzsumme	233 920 451	231 619 958
Eigenkapital	129 297 488	131 027 905
Eigenkapitalquote	55.3%	56.6%
Hypothekarvolumen	96 075 000	91 560 000
Fremdfinanzierungsgrad	44.7%	43.4%
Fremdbelehnung der Liegenschaften	42.1%	42.8%
Net Gearing ²⁾	71.8%	58.7%
Net Asset Value (NAV) ³⁾	50.60	51.27
Barausschüttung als Nennwertrückzahlung (Antrag an GV)	1.90	1.90
Portfolioangaben	31.12.2022	31.12.2021
Total Liegenschaftsportfolio in CHF	228 425 749	213 920 376
Anzahl Renditeliegenschaften	18	18
Anzahl Liegenschaften Projekte	3	2
Bruttorendite ⁴⁾	5.3%	5.0%
Nettorendite ⁵⁾	4.9%	4.6%
Leerstandsquote	0.4%	0.3%
Durchschnittlicher Diskontierungssatz für Neubewertung	3.3%	3.4%
Durchschnittlicher Zinssatz Finanzverbindlichkeiten	0.7%	0.8%
Durchschnittliche Restlaufzeit Finanzverbindlichkeiten	3.7 Jahre	4.5 Jahre

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

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

³⁾ Total Eigenkapital pro ausgegebener Namenaktie per Bilanzstichtag

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

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

Der Jahresbericht 2022 sowie der Kurzbericht 2022 sind auf der Website der Gesellschaft unter Investor Relations – Finanzberichte einsehbar.

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

SenioResidenz AG

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

Disclaimer

Diese Medienmitteilung dient ausschliesslich zu Informationszwecken. Sie stellt keinen Prospekt im Sinne des schweizerischen Finanzdienstleistungsgesetzes (FIDLEG) oder des Kotierungsreglements der BX Swiss AG dar. Sie stellt weder ein Angebot noch eine Aufforderung zum Kauf oder Verkauf von Aktien der SenioResidenz AG noch zum Erwerb oder Verkauf von anderen Finanzinstrumenten oder Dienstleistungen dar. Diese Medienmitteilung kann bestimmte, in die Zukunft gerichtete Aussagen enthalten, z.B. Angaben unter Verwendung von Worten wie „glaubt“, „geht davon aus“, „erwartet“, „plant“ oder Formulierungen ähnlicher Art. Solche in die Zukunft gerichteten Aussagen unterliegen bekannten und unbekanntem Risiken, Unsicherheiten und sonstigen Faktoren, die dazu führen können, dass die tatsächlichen Ereignisse, finanzielle Situation, Entwicklung oder Leistungen des Unternehmens wesentlich von denjenigen in den zukunftsgerichteten Aussagen direkt oder indirekt genannten abweichen. Vor dem Hintergrund dieser Unsicherheiten sollten die Leser sich nicht auf diese in die Zukunft gerichteten Aussagen verlassen. Das Unternehmen übernimmt keine Verpflichtung, diese zukunftsgerichteten Aussagen zu aktualisieren oder diese an zukünftige Ereignisse oder Entwicklungen anzupassen. Diese Medienmitteilung sowie die darin enthaltenen Informationen dürfen nicht in die Vereinigten Staaten von Amerika (USA) gebracht oder übertragen werden oder an US-amerikanische Personen (einschliesslich juristischer Personen) sowie an Publikationen mit einer allgemeinen Verbreitung in den USA verteilt oder übertragen werden. Aktien der SenioResidenz AG werden weder in den USA noch US-amerikanischen Personen zum Kauf angeboten.