

MEDIENMITTEILUNG

Ad hoc-Mitteilung

Zürich, 18. August 2022

SenioResidenz AG verzeichnet erfreuliches Ergebnis im ersten Halbjahr 2022

- Immobilienportfolio per 30. Juni 2022 auf CHF 226.7 Mio. erhöht (31.12.2021: CHF 213.9 Mio.)
- Investitionen in verschiedene attraktive Neubauprojekte getätigt
- Zwischennutzung ehemaliger PSR Liegenschaften in Richterswil angelaufen
- Netto-Mietertrag steigt im H1 2022 um 11% auf CHF 5.3 Mio. (H1 2021: CHF 4.8 Mio.)
- EBIT verbessert sich um 18% auf CHF 3.3 Mio. (H1 2021: CHF 2.8 Mio.)
- Gewinn inklusive Neubewertungserfolg um 18% auf CHF 2.4 Mio. gestiegen (H1 2021: CHF 2.0 Mio.)
- Net Asset Value per 30. Juni 2022 von CHF 50.30 (31. Dezember 2021: CHF 51.27)
- Nennwertrückzahlung von CHF 1.90 pro Namenaktie am 17. Juni 2022 ausbezahlt

Die SenioResidenz AG (BX Swiss AG: SENIO) erzielte im ersten Halbjahr 2022 ein erneut gutes Unternehmensergebnis. Das Immobilienportfolio konnte, mehrheitlich durch Investitionen in verschiedene Neubauprojekte, auf CHF 226.7 Mio. ausgebaut werden. Das EBIT verbesserte sich um 18% auf CHF 3.3 Mio. und beim Gewinn inkl. Neubewertungserfolg konnte eine Resultatverbesserung um ebenfalls 18% auf CHF 2.4 Mio. bzw. beim Gewinn exkl. Neubewertungserfolg eine Erhöhung von 24% auf CHF 2.3 Mio. erreicht werden.

Investitionen in Neubauprojekte für zukünftige Mieterträge

Im ersten Halbjahr 2022 hat die SenioResidenz AG einen weiteren Grundstein für die zukünftige Entwicklung der Mieterträge gelegt und ein Neubauprojekt in Aigle/VD mit zukünftig 26 Wohnungen erworben (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 Mio. bewertet. Die schlüsselfertige Übergabe erfolgt voraussichtlich im ersten Halbjahr 2023. Die Gesamtinvestitionskosten für das Projekt belaufen sich auf rund CHF 16.2 Mio.

Die beiden bestehenden Neubauprojekte der SenioResidenz AG, mit 24 neuen altersgerechten Wohneinheiten in Oberdiessbach/BE und 29 altersgerechten Wohnungen in Bad Zurzach/AG verlaufen nach Zeitplan. Die Fertigstellung des Projekts in Oberdiessbach ist für Herbst 2023, diejenige des Projekts in Bad Zurzach im Frühjahr 2023 vorgesehen. Das Projekt Oberdiessbach ist aktuell mit CHF 6.4 Mio. bilanziert. Aus dem Werkvertrag sind bis zum Projektabschluss noch rund CHF 7.6 Mio. fällig. Das Projekt in Bad Zurzach ist aktuell noch nicht in das Immobilienportfolio überführt, sondern wird nach Projektende schlüsselfertig zu Gesamtinvestitionskosten von CHF 14.7 Mio. übernommen. Eine bereits geleistete, besicherte Anzahlung von CHF 1.7 Mio. ist in der Bilanz reflektiert.

Details zum Ergebnis des ersten Halbjahrs 2022

Soll-Mietzinseinnahmen von CHF 11.2 Mio. p.a.

Der Gesamtwert des Immobilienportfolios erhöhte sich in der ersten Jahreshälfte 2022 um 6% auf CHF 226.7 Mio. (31.12.2021: CHF 213.9 Mio.). Die Wertsteigerung ist vor allem auf nachhaltige Investitionen in die Liegenschaft Schloßstrasse 9 in Berg (CHF +0.8 Mio. für den Ersatz von Fenstern und einer damit verbesserten Wärmedämmung) sowie auf die Investitionen in die Neubauprojekte Aigle und Oberdiessbach (CHF +11.9 Mio.) zurückzuführen. Die Soll-Mietzinseinnahmen der Renditeliegenschaften belaufen sich, auf annualisierter Basis betrachtet, auf CHF 11.2 Mio. (H1 2021: CHF 9.6 Mio.).

Erfolgsrechnung 1. Halbjahr 2022

Der Mietertrag stieg um 11% auf CHF 5.3 Mio. (H1 2021: CHF 4.8 Mio.). Dies ist mehrheitlich eine Folge der zusätzlichen Mieterträge aus den Liegenschaftsakquisitionen in Court/BE, Couvet/NE und Illnau-Effretikon/ZH,

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 Mio. (H1 2021: CHF 0.5 Mio.). Der Beratungsaufwand reduzierte sich im Vergleich zur Vorjahresperiode auf CHF 0.4 Mio. (H1 2021: CHF 0.7 Mio.). 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 Mio. (H1 2021: CHF 0.9 Mio.) und beinhaltete das Verwaltungshonorar an die Cura Management AG von CHF 0.6 Mio. (H1 2021: CHF 0.5 Mio.), Verwaltungsratshonorare und Revisionskosten von total CHF 0.1 Mio. (H1 2021: CHF 0.1 Mio.) und Kapitalsteuern sowie übrigen Verwaltungsaufwand von insgesamt CHF 0.3 Mio. (H1 2021: CHF 0.3 Mio.). Die Bewertung des Immobilienportfolios durch den unabhängigen Immobilienschätzer Wüest Partner AG führte zu einem leichten Gewinn aus Neubewertung von CHF 0.1 Mio. (H1 2021: CHF 0.2 Mio.).

Das EBIT lag mit CHF 3.3 Mio. rund 18% über der Vorjahresperiode (H1 2021: CHF 2.8 Mio.). Der Gewinn inklusive Neubewertungserfolg nahm auf CHF 2.4 Mio. zu (H1 2021: CHF 2.0 Mio.), der Gewinn exklusive Neubewertungserfolg lag bei CHF 2.3 Mio. (H1 2021: CHF 1.9 Mio.). 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 von CHF 0.93 inkl. Neubewertung bzw. CHF 0.90 exkl. Neubewertung (H1 2021: CHF 1.06 inkl. bzw. CHF 0.97 exkl. Neubewertung). Die Anzahl der durchschnittlich ausstehenden Namenaktien zur Berechnung des Gewinns pro Aktie erhöhte sich durch die Kapitalerhöhung im 2021 auf 2'555'472 Aktien (H1 2021: 1'916'604 Aktien).

Bilanz per 30. Juni 2022

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

Die Hypothekarverbindlichkeiten betragen total CHF 97.9 Mio. (31.12.2021: CHF 91.6 Mio.). Der Fremdbelehungsgrad der Liegenschaften per 30. Juni 2021 lag bei 43.2%. Der durchschnittliche Zinssatz der Hypothekarverbindlichkeiten betrug im ersten Halbjahr 2022 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).

Das Eigenkapital lag bei CHF 128.5 Mio. (31.12.2021: CHF 131.0 Mio.). Die Veränderung ist auf den Gewinnbeitrag des ersten Halbjahrs 2022 von CHF 2.4 Mio. sowie die im Juni 2022 ausbezahlte Nennwertrückzahlung von CHF 4.9 Mio. (CHF 1.90 pro Namenaktie) 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).

Zwischennutzung ehemalige PSR Liegenschaften in Richterswil

Im Mai 2022 konnte die SenioResidenz AG 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 dem 1. Juni 2022. In den Räumlichkeiten sind Familien mit Kindern und Einzelpersonen, die den Schutzstatus S erhalten haben, untergebracht.

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

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 aufgrund der demographischen Entwicklung der Bevölkerung und einem steigenden

Bedarf an attraktivem Wohnraum für Menschen im Alter in den kommenden Jahren weiterhin positiv entwickeln. Entsprechend wird die SenioResidenz AG ihr Immobilienportfolio langfristig weiter ausbauen.

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

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.

**Kennzahlen**

Erfolgsrechnung in CHF	01.01.-30.06.2022	01.01.-30.06.2021
Mietertrag	5 314 733	4 790 223
Übriger Ertrag	10 185	0
Total Betriebsertrag	5 324 918	4 790 223
Direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften	-624 227	-501 746
Beratungsaufwand	-400 533	-709 536
Verwaltungsaufwand	-1 069 203	-919 922
Total Betriebsaufwand	-2 093 963	-2 131 204
Total Ergebnis aus Neubewertung	113 089	176 330
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	3 264 315	2 755 619
Finanzaufwand	-302 214	-360 808
Ertragssteuern	-573 742	-370 217
Gewinn inkl. Neubewertungen / latente Steuern	2 388 359	2 024 594
Gewinn exkl. Neubewertungen / latente Steuern ¹⁾	2 297 505	1 859 332
Gewinn je Aktie inkl. Neubewertungen / lat. Steuern (EPS)	0.93	1.06
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertungen / lat. Steuern (EPS)	0.90	0.97
Bilanz in CHF bzw. %	30.06.2022	31.12.2021
Bilanzsumme	235 300 586	231 619 958
Eigenkapital	128 547 738	131 027 905
Eigenkapitalquote	54.6%	56.6%
Hypothekarvolumen	97 860 000	91 560 000
Fremdfinanzierungsgrad	45.4%	43.4%
Fremdbelehnung der Liegenschaften	43.2%	42.8%
Net Gearing ²⁾	71.7%	58.7%
Net Asset Value (NAV) ³⁾	50.30	51.27
Portfolioangaben	30.06.2022	31.12.2021
Total Liegenschaftsportfolio in CHF	226 730 199	213 920 376
Anzahl Renditeliegenschaften	18	18
Anzahl Liegenschaften Projekte	3	2
Bruttorendite ⁴⁾	5.3%	5.0%
Nettorendite ⁵⁾	4.8%	4.6%
Leerstandsquote	0.8%	0.3%
Durchschnittlicher Diskontierungssatz für Neubewertung	3.3%	3.4%
Durchschnittlicher Zinssatz Finanzverbindlichkeiten	0.7%	0.8%
Durchschnittliche Restlaufzeit Finanzverbindlichkeiten	3.9 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 basierend auf Jahresmieten der Renditeliegenschaften per Bilanzstichtag abzüglich Betriebs- und Instandhaltungskosten für das Berichtsjahr) in Prozent des Marktwertes (Fair Value) der Renditeliegenschaften