

MEDIENMITTEILUNG

Ad hoc-Mitteilung gemäss Ziff. 16 Kotierungsreglement der BX Swiss

Zürich, 18. August 2023

SenioResidenz AG – Erfolgreiche strategische Wachstumsschritte im H1 2023 erreicht

- **Ausbau des Immobilienportfolios um 13% auf CHF 258.3 Millionen durch abgeschlossene Neubauprojekte und Akquisitionen**
- **Soll-Mietertrag der Renditeliegenschaften steigt um 17% auf CHF 13.0 Millionen p.a. per 30. Juni 2023**
- **Erfolg aus Vermietung auf CHF 5.0 Millionen erhöht; Anstieg um 7% gegenüber Vorjahresperiode**
- **Neubewertungseffekte von CHF -3.4 Millionen beeinflussen Gewinn inklusive Neubewertungen; dieser liegt bei CHF 0.3 Millionen gegenüber CHF 2.4 Millionen in der Vorjahresperiode**
- **Gewinn exklusive Neubewertungen deutlich gesteigert auf CHF 3.1 Millionen (+35%)**

Die SenioResidenz AG (BX Swiss AG: SENIO) hat im ersten Halbjahr 2023 das Immobilienportfolio weiter ausgebaut und ihre langfristig orientierte Wachstumsstrategie erfolgreich fortgesetzt. Operativ konnte die zukünftige Ertragsbasis mit der Fertigstellung bzw. Akquisition der Neubauprojekte «Croix Blanche» in Aigle/VD und «DOMUM Saline II» in Bad Zurzach/AG sowie der Akquisition einer Liegenschaft in Salmsach/TG weiter gestärkt werden. Zudem wurde das Neubauprojekt in Oberdiessbach/BE mit 24 Wohneinheiten für hindernisfreies und altersgerechtes Wohnen nach Bilanzstichtag fertiggestellt und war per 1. August 2023 bezugsbereit. Durch den Ausbau des Portfolios und die Fertigstellung der Neubauprojekte erwartet die Gesellschaft in der zweiten Jahreshälfte 2023 einen bedeutenden Beitrag zum Gesamtmietvertrag.

Immobilienportfolio von CHF 258.3 Millionen per 30. Juni 2023

Der Gesamtwert des Immobilienportfolios hat sich im ersten Halbjahr 2023 um 13% auf CHF 258.3 Millionen erhöht (31.12.2022: CHF 228.4 Millionen). Die Wertsteigerung ist vor allem auf die Akquisitionen der Liegenschaften in Salmsach und Bad Zurzach (CHF +22.1 Millionen) sowie die Investitionen in die Neubauprojekte in Aigle und Oberdiessbach (CHF +11.2 Millionen) zurückzuführen. Im Vergleich zum Jahresende 2022 haben sich die Soll-Mietzinsen der Renditeliegenschaften per 30. Juni 2023, auf annualisierter Basis betrachtet, um 17% auf CHF 13.0 Millionen erhöht (31.12.2022: CHF 11.1 Millionen).

Details zum Halbjahresergebnis 2023

Erfolgsrechnung

Der Mietertrag stieg im ersten Halbjahr 2023 um 7% auf CHF 5.7 Millionen (H1 2022: CHF 5.3 Millionen). Die Leerstandsquote des Portfolios per 30. Juni 2023 lag in einer Stichtagsbetrachtung bei 2.9%. Die erzielte Bruttorendite belief sich auf 5.3%, die Nettorendite auf 4.7% (jeweils annualisiert).

Der direkte Aufwand für vermietete Renditeliegenschaften bezifferte sich auf CHF 0.7 Millionen (H1 2022: CHF 0.6 Millionen). Der Erfolg aus Vermietung konnte somit um 7% auf CHF 5.0 Millionen gesteigert werden (H1 2022: CHF 4.7 Millionen). Die Aufwandspositionen Beratungs- und Verwaltungsaufwand beliefen sich im Total auf CHF 1.2 Millionen (H1 2022: CHF 1.5 Millionen). Der Rückgang steht vor allem im Zusammenhang mit geringeren Rechtskosten im noch laufenden Konkursverfahren des Paracelsus-Spitals.

Die Bewertung des Immobilienportfolios durch den unabhängigen Immobilienschätzer Wüest Partner AG führte zu einem Ergebnis aus Neubewertung von CHF -3.4 Millionen (H1 2022: CHF 0.1 Millionen). Der Neubewertungseffekt ist zum einen auf eine Erhöhung der Diskontierungssätze bei den bestehenden Renditeliegenschaften aufgrund des höheren Zinsumfelds zurückzuführen, und zum anderen auf den betriebsspezifischen Investitionsbedarf entlang der langfristigen Liegenschaftsplanung bei den Immobilien in Leukerbad und Richterswil.

Aufgrund des Neubewertungsverlusts verzeichnete das Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) im ersten Halbjahr 2023 einen Rückgang auf CHF 0.9 Millionen (H1 2022: CHF 3.3 Millionen). Der Gewinn inklusive

Neubewertungsergebnis lag bei CHF 0.3 Millionen (H1 2022: CHF 2.4 Millionen). Der Gewinn exklusive Neubewertungsergebnis erhöhte sich um 35% auf CHF 3.1 Millionen (H1 2022: CHF 2.3 Millionen).

Solide Finanzierung

SenioResidenz AG ist mit einer Eigenkapitalquote von 47.8% und einem Fremdbelehungsgrad der Liegenschaften von 49.0% per 30. Juni 2023 weiterhin solide finanziert (31.12.2022: Eigenkapitalquote 55.3%; Fremdbelehungsgrad 42.1%). Der durchschnittliche Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten belief sich im ersten Halbjahr 2023 auf 1.6% (31.12.2022: 0.7%). Die Duration der Finanzverbindlichkeiten per 30. Juni 2023 war 2.6 Jahre (31.12.2022: 3.7 Jahre).

Das Eigenkapital lag per Bilanzstichtag bei CHF 124.8 Millionen (31.12.2022: CHF 129.3 Millionen). Die Veränderung ist auf den Gewinnbeitrag des ersten Halbjahrs 2023 von CHF 0.3 Millionen sowie auf die Nennwertrückzahlung von CHF 1.90 pro Namenaktie im Gesamtbetrag von CHF 4.9 Millionen, die im Juni 2023 ausbezahlt wurde, zurückzuführen. Der Net Asset Value per 30. Juni 2023 lag bei CHF 48.82 (31.12.2022: CHF 50.60).

Mietvertrag mit Kanton Zürich verlängert

Sehr erfreulich war im ersten Halbjahr 2023 auch die Verlängerung des Mietvertrags mit dem Kanton Zürich für die Zwischennutzung von zwei Gebäuden an der Bergstrasse 16 und Bodenstrasse 10 in Richterswil/ZH. Der Mietvertrag konnte vorzeitig bis Jahresende 2024 verlängert und damit die Planungssicherheit sowohl für den Kanton Zürich als auch für die SenioResidenz AG als Vermieterin erhöht werden.

Nachhaltigkeit

Im Frühjahr 2023 hat die SenioResidenz AG die UN Principles for Responsible Investment (UNPRI) unterzeichnet und verpflichtet sich damit, die Grundsätze für verantwortungsbewusstes Investieren zu befolgen und die ESG-Themen im Rahmen ihrer Investitionspolitik und -praxis zu berücksichtigen. Die Integration der Nachhaltigkeit in die gesamte Wertschöpfungskette ist ein laufender Prozess, über dessen Fortschritte im Geschäftsbericht 2023 ausführlich berichtet wird.

Ausblick

Das erste Halbjahr 2023 war geprägt von schrittweisen Leitzinserhöhungen der Schweizerischen Nationalbank (SNB). Die Wirtschaftsexperten der SNB und des SECO (Staatssekretariat für Wirtschaft) gehen für das Gesamtjahr 2023 von einem unterdurchschnittlichen Wirtschaftswachstum mit einem BIP-Wachstum in der Grössenordnung von rund 1% aus¹. Mit der letzten Leitzinserhöhung am 22. Juni 2023 kündigte die SNB zudem an, dass allenfalls „zusätzliche Zinserhöhungen nötig sein werden, um die Preisstabilität in der mittleren Frist zu gewährleisten“. Die SNB rechnet derzeit für das Gesamtjahr 2023 mit einer Inflationsrate von 2.2%, was noch leicht über der von ihr angestrebten Preisstabilität von unter 2% im Jahresdurchschnitt liegt.

Der Transaktionsmarkt für Schweizer Immobilien ist aufgrund des höheren Zinsniveaus anspruchsvoll. Aus Sicht der Gesellschaft bleibt jedoch der Druck auf die Transaktionspreise, insbesondere auch durch ein anhaltendes Bevölkerungswachstum und eine relativ geringe Bautätigkeit, begrenzt.

Vor dem Hintergrund, dass sowohl die Lebenserwartung der Schweizer Bevölkerung als auch deren Ansprüche an das Wohnangebot im Alter steigen, sind der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung der SenioResidenz AG überzeugt, dass sich Nachfrage und Bedarf an bedürfnisgerechten und zukunftsgerichteten Angeboten im Bereich «Wohnen im Alter» wie auch an preisgünstigem Wohnraum für Menschen im Alter erhöhen werden. Die Anlagestrategie als Pure Player 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

¹ Quelle: Medienmitteilungen SECO vom 15. Juni 2023 bzw. SNB vom 22. Juni 2023



Kennzahlen

Erfolgsrechnung in CHF	01.01.-30.06.2023	01.01.-30.06.2022
Mietertrag	5 694 139	5 314 733
Erfolg aus Verkauf von Projekten	49 769	0
Übriger Ertrag	371 289	10 185
Total Betriebsertrag	6 115 198	5 324 918
Direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften	-663 408	-624 227
Beratungsaufwand	-135 667	-400 533
Verwaltungsaufwand	-1 032 360	-1 069 203
Total Betriebsaufwand	-1 831 436	-2 093 963
Total Erfolg aus Neubewertung	-3 376 964	113 089
Abschreibungen auf immateriellen Anlagen (Goodwill)	0	-143 170
Auflösung negativer Goodwill (Badwill)	42 294	63 441
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	949 092	3 264 315
Finanzaufwand	-611 249	-302 214
Ertragssteuern	7 427	-573 742
Gewinn inkl. Neubewertungen / latente Steuern	345 270	2 388 359
Gewinn exkl. Neubewertungen / latente Steuern ¹⁾	3 108 281	2 297 506
Gewinn je Aktie inkl. Neubewertungen / lat. Steuern (EPS)	0.14	0.93
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertungen / lat. Steuern (EPS)	1.22	0.90
Bilanz in CHF bzw. %	30.06.2023	31.12.2022
Bilanzsumme	260 810 461	233 920 451
Eigenkapital	124 763 302	129 297 488
Eigenkapitalquote	47.8%	55.3%
Hypothekarvolumen	126 667 500	96 075 000
Fremdfinanzierungsgrad	52.2%	44.7%
Fremdbelehnung der Liegenschaften	49.0%	42.1%
Net Gearing ²⁾	100.5%	71.8%
Net Asset Value (NAV) ³⁾	48.82	50.60
Portfolioangaben	30.06.2023	31.12.2022
Total Liegenschaftsportfolio in CHF	258 314 237	228 425 749
Anzahl Renditeliegenschaften	21	18
Anzahl Liegenschaften Projekte	1	3
Bruttorendite ⁴⁾	5.3%	5.3%
Nettorendite ⁵⁾	4.7%	4.9%
Leerstandsquote	2.9%	0.4%
Durchschnittlicher Diskontierungssatz für Neubewertung	3.3%	3.3%
Durchschnittlicher Zinssatz Finanzverbindlichkeiten	1.6%	0.7%
Durchschnittliche Restlaufzeit Finanzverbindlichkeiten	2.6 Jahre	3.7 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 Halbjahresbericht 2023 sowie ein Kurzbericht davon 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.