

MEDIENMITTEILUNG

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

Zürich, 23. Februar 2024

SenioResidenz AG – Erfolgreicher Ausbau des Liegenschaftsportfolios in 2023

- Wert des Immobilienportfolios per 31. Dezember 2023 auf CHF 240.6 Millionen gestiegen gegenüber CHF 228.4 Millionen im Vorjahr
- Soll-Mietertrag der Renditeliegenschaften bei CHF 11.8 Millionen (2022: CHF 11.1 Millionen)
- Neubewertungseffekte belasten das Ergebnis und führen zu Verlust inklusive Neubewertungen von CHF -13.3 Millionen (2022: Gewinn CHF 3.1 Millionen)
- Gewinn exklusive Neubewertungen liegt bei CHF 4.9 Millionen (2022: CHF 5.0 Millionen)
- Antrag auf Barausschüttung von CHF 1.90 pro Namenaktie in Form einer Nennwertreduktion entsprechend 100% Ausschüttungsquote auf den dividendenberechtigten Aktien für das Jahr 2023
- Nominierung von Frau Claudia Suter in den Verwaltungsrat
- Fusion mit Novavest Real Estate AG in Prüfung

Die SenioResidenz AG (BX Swiss AG: SENIO) hat in einem herausfordernden Marktumfeld ihr Liegenschaftsportfolio weiter ausgebaut und den Wert des Immobilienportfolios steigern können. Operativ konnte die zukünftige Ertragsbasis mit der Fertigstellung bzw. Akquisition der Neubauprojekte «Croix Blanche» in Aigle/VD, «Leuenegg» in Oberdiessbach/BE und «DOMUM Saline II» in Bad Zurzach/AG sowie der Akquisition einer Liegenschaft in Salmsach/TG weiter gestärkt werden.

Ausbau des Liegenschaftsportfolios

Der Gesamtwert des Immobilienportfolios per 31. Dezember 2023 bezifferte sich auf CHF 240.6 Millionen (31.12.2022: CHF 228.4 Millionen). Die Wertsteigerung ist vor allem auf die Akquisitionen der Liegenschaften in Salmsach und Bad Zurzach (CHF +22.9 Millionen) sowie die Investitionen in die fertiggestellten Neubauprojekte in Aigle und Oberdiessbach (CHF +11.4 Millionen) zurückzuführen. Die jährlichen Soll-Mietzinseinnahmen der Renditeliegenschaften erhöhten sich um 6% auf CHF 11.8 Millionen (2022: CHF 11.1 Millionen). In der Berichtsperiode wurde eine kleine Liegenschaft in Court/BE für CHF 0.2 Millionen und mit Gewinn von TCHF 50 veräussert.

Im Februar 2024 konnte ein neuer, langfristiger Mietvertrag (bis 2038) für die Klinikliegenschaft in Leukerbad abgeschlossen und damit auch das Nachlassstundungsverfahren der Leukerbad Clinic AG beendet werden. Der neue Vertrag wurde rückwirkend auf den 1. Mai 2023 in Kraft gesetzt und umfasst einen jährlichen Basismietzins von CHF 1.44 Millionen sowie eine potenzielle Umsatzmiete.

Details zum Finanzergebnis 2023

Erfolgsrechnung

Der Nettomietertag lag im Berichtsjahr 2023 bei CHF 10.8 Millionen (2022: CHF 10.9 Millionen). Das im ersten Quartal 2023 fertiggestellte Neubauprojekt in Aigle sowie die im zweiten Quartal 2023 akquirierte Liegenschaft in Salmsach haben ab dem jeweiligen Zeitpunkt der Aufnahme ins Portfolio zu Ertragssteigerungen beigetragen. Bei der Liegenschaft in Bad Zurzach wurde für das erste Jahr eine reduzierte Miete vereinbart und für die Liegenschaft in Leukerbad wurde aufgrund der Konditionen des neuen Vertrags mit der Mieterin Leukerbad Clinic AG auf die per 31. Dezember 2023 offenen Mietzinsforderungen gegenüber der Klinik ein Delkredere von CHF 0.2 Mio. gebildet.

Die Leerstandsquote des Portfolios lag per 31. Dezember 2023 bei 0.5%. Die erzielte Bruttorendite belief sich auf 4.9%, die Nettorendite auf 4.7%.

Der direkte Aufwand für vermietete Renditeliegenschaften lag bei CHF 1.3 Millionen (2022: CHF 1.1 Millionen). Der Beratungsaufwand reduzierte sich im Vergleich zur Vorjahresperiode auf CHF 0.4 Millionen (2022: CHF 0.8

Millionen). Der Rückgang ist vor allem auf geringere Rechts- und Beratungskosten im Zusammenhang mit dem noch laufenden Konkursverfahren des Paracelsus-Spitals zurückzuführen. Der Verwaltungsaufwand belief sich auf CHF 1.9 Millionen (2022: CHF 2.0 Millionen) und beinhaltete insbesondere das Verwaltungshonorar an die Cura Management AG von CHF 1.3 Millionen (2022: CHF 1.2 Millionen), Verwaltungsratshonorare und Revisionskosten von insgesamt CHF 0.3 Millionen (2022: CHF 0.2 Millionen) und Kapitalsteuern sowie übrigen Verwaltungsaufwand von insgesamt CHF 0.3 Millionen (2022: CHF 0.5 Millionen).

Die Bewertung des Immobilienportfolios durch den unabhängigen Immobilienschätzer Wüest Partner AG führte zu einem Ergebnis aus Neubewertung von CHF -22.6 Millionen (2022: CHF -2.4 Millionen). Über die Hälfte dieses Neubewertungseffekts ist auf die vorgenommene Bewertungskorrektur bei der Liegenschaft in Leukerbad/VS zurückzuführen, die restliche Veränderung beruht auf einer Erhöhung der Diskontierungssätze bei den bestehenden Renditeliegenschaften aufgrund des höheren Zinsumfelds und den betriebsspezifischen Investitionsbedarf der Immobilie in Richterswil/ZH sowie auf einer ausserordentlichen Bewertungskorrektur der Liegenschaft in Couvet/NE.

Das EBIT lag im Berichtsjahr 2023 bei CHF -14.8 Millionen (2022: CHF 4.6 Millionen). Nach Berücksichtigung des Finanzaufwandes von CHF 1.8 Millionen (2022: CHF 0.7 Millionen) und positiven Ertragssteuern von CHF 3.3 Millionen (2022: CHF -0.7 Millionen) erzielte die Gesellschaft im Berichtsjahr 2023 einen Verlust inklusive Neubewertungen von CHF -13.3 Millionen (2022: Gewinn CHF 3.1 Millionen) bzw. einen Gewinn exklusive Neubewertungen von CHF 4.9 Millionen (2022: CHF 5.0 Millionen).

Der Gewinn pro Aktie beläuft sich für das Geschäftsjahr 2023 auf CHF -5.07 inklusive Neubewertung und CHF 1.85 exklusive Neubewertung (2022: Gewinn CHF 1.23 inkl. bzw. CHF 1.97 exkl. Neubewertung). Die Anzahl der durchschnittlich ausstehenden Namenaktien für die Berechnung des Gewinns pro Aktie berücksichtigt im Berichtsjahr 2023 ebenfalls die durchschnittlich ausstehenden Aktien aus der Pflichtwandelanleihe (Total zur Berechnung EPS 2'626'297 Namenaktien) gegenüber 2'555'472 Namenaktien im Vorjahr. Diese zusätzlichen Aktien werden jedoch erst bei der Pflichtwandlung geschaffen und sind für das Geschäftsjahr 2023 noch nicht dividendenberechtigt (dividendenberechtigte Anzahl Aktien 2'555'472).

Bilanz per 31. Dezember 2023

Die Bilanzsumme lag per 31. Dezember 2023 bei CHF 245.8 Millionen (31.12.2022: CHF 233.9 Millionen). Das Anlagevermögen von CHF 244.2 Millionen bestand im Wesentlichen aus dem Wert der Renditeliegenschaften (CHF 240.6 Millionen) und aktiven latenten Ertragssteuern (CHF 3.1 Millionen).

Auf der Passivseite der Bilanz beliefen sich die Hypothekarverbindlichkeiten auf insgesamt CHF 119.7 Millionen (31.12.2022: CHF 96.1 Millionen). Der Fremdbelehungsgrad der Liegenschaften per Bilanzstichtag 31. Dezember 2023 lag bei 49.8% (31.12.2022: 42.1%). Der durchschnittliche Zinssatz der Hypothekarverbindlichkeiten per 31. Dezember 2023 belief sich auf 1.6% (31.12.2022: 0.7%). Die Duration der Hypothekarverbindlichkeiten per 31. Dezember 2023 war 2.6 Jahre (31.12.2022: 3.7 Jahre).

Das Eigenkapital lag per Bilanzstichtag bei CHF 117.0 Millionen (31.12.2022: CHF 129.3 Millionen). Die Veränderung des Eigenkapitals ist auf den Verlust des Berichtsjahres 2023 von CHF 13.3 Millionen sowie auf die Nennwertrückzahlung von CHF 1.90 pro Namenaktie im Gesamtbetrag von CHF 4.9 Millionen zurückzuführen. Für den weiteren Ausbau des Portfolios wurde per Anfang Juli 2023 eine Pflichtwandelanleihe im Betrag von CHF 6.1 Millionen mit einem Coupon von 3.5% und einer Laufzeit von einem Jahr platziert. Mit einer Eigenkapitalquote von 47.6% per 31. Dezember 2023 (31.12.2022: 55.3%) verfügt die Gesellschaft weiterhin über eine solide Bilanzstruktur. Der Net Asset Value belief sich per 31. Dezember 2023 auf CHF 45.78 pro Namenaktie (31.12.2022: CHF 50.60).

Verwaltungsrat prüft Fusion mit Novavest Real Estate AG

Der Verwaltungsrat der SenioResidenz AG hat sich am 22. Januar 2024 entschlossen, eine Fusion mit der Novavest Real Estate AG zu prüfen. Beide Gesellschaften sind im Schweizer Immobilienmarkt sehr gut etabliert und verfügen in ihren jeweiligen Anlagesegmente über qualitativ hochstehende Immobilienportfolios. Durch den Zusammenschluss würde ein äusserst attraktives und konjunkturresistentes Portfolio entstehen – mit einem Mix aus Liegenschaften der SenioResidenz AG, die mehrheitlich auf Seniorenresidenzen und Pflegeeinrichtungen fokussiert sind und diejenigen der Novavest Real Estate AG, die vor allem Wohnnutzung aufweisen. Die Zusammensetzung des gemeinsamen Immobilienportfolios ergäbe eine optimale Diversifikation hinsichtlich Nutzungen wie auch in Bezug auf Makro- und Mikrolagen. Bei einem Zusammenschluss beider Gesellschaften würde ein kombiniertes Immobilienportfolio von über CHF 1 Milliarde erreicht.

Die Beurteilungen und Gespräche zwischen der SenioResidenz AG und der Novavest Real Estate AG über eine mögliche Fusion befinden sich noch in einem relativ frühen Stadium. Der Verwaltungsrat der SenioResidenz AG hat für spezifische Aufgaben innerhalb dieses Fusionsprojekts ein unabhängiges Komitee gebildet, das aus den Verwaltungsratsmitgliedern Thomas Sojak und Arthur Ruckstuhl besteht. Die Gesellschaft wird zu gegebener Zeit über die Ergebnisse der Fusionsgespräche und die nächsten Verhandlungsschritte informieren.

Anträge an die Generalversammlung

Aufgrund der operativen Aussichten des Portfolios wird der Verwaltungsrat der ordentlichen Generalversammlung vom 27. März 2024 eine Ausschüttung in Form einer Nennwertrückzahlung in Höhe von CHF 1.90 beantragen. Dies entspricht einer Ausschüttungsquote von 100% für die auf das Geschäftsjahr 2023 dividendenberechtigten Aktien. Bei Genehmigung der vorgeschlagenen Nennwertreduktion durch die Generalversammlung ist die Kapitalherabsetzung im Handelsregister Anfang April und die Auszahlung per Mitte April 2024 vorgesehen.

Des Weiteren wird der Verwaltungsrat der ordentlichen Generalversammlung die Zuwahl von Frau Claudia Suter als neues, unabhängiges und nicht-exekutives Mitglied des Verwaltungsrats beantragen. Frau Suter (Jahrgang 1981) ist seit 2018 Partnerin der Rechtsanwaltskanzlei Homburger, in der sie zuvor als Associate seit 2010 tätig war. Sie schloss ihr Anwaltspatent im Jahr 2008 ab und ist zudem Dr. iur. der Universität St. Gallen und Dipl. Steuerexperten.

Peter Mettler, seit Gründung der Gesellschaft im Jahr 2017 Mitglied des Verwaltungsrats (Delegierter) und Chief Executive Officer, wird sich an der ordentlichen Generalversammlung nicht mehr zur Wiederwahl stellen. Er bleibt jedoch weiterhin als CEO der Gesellschaft tätig. Die anderen amtierenden Mitglieder des Verwaltungsrats, Thomas Sojak, Arthur Ruckstuhl, Patrick Niggli und Nathalie Bourquenoud stehen für Wiederwahlen zur Verfügung. Als Präsident des Verwaltungsrats wird erneut Thomas Sojak und als Mitglieder des Vergütungsausschusses werden Arthur Ruckstuhl und Patrick Niggli beantragt.

Ausblick

Der Transaktionsmarkt für Schweizer Immobilien ist aufgrund des höheren Zinsniveaus anspruchsvoll und bleibt angesichts der zurückhaltenden Nachfrage nach Renditeimmobilien herausfordernd. Vor dem Hintergrund, dass sowohl die Lebenserwartung der Schweizer Bevölkerung als auch deren Ansprüche an ein 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 weiter erhöhen werden.

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.-31.12.2023	01.01.-31.12.2022
Mietertrag	10 845 562	10 850 786
Erfolg aus Verkauf von Projekten	49 769	0
Übriger Ertrag	423 890	30 263
Total Betriebsertrag	11 319 221	10 881 049
Direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften	-1 345 894	-1 113 311
Beratungsaufwand	-399 544	-775 212
Verwaltungsaufwand	-1 873 574	-1 969 772
Total Betriebsaufwand	-3 619 012	-3 858 294
Total Erfolg aus Neubewertung	-22 573 888	-2 380 272
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	-14 831 385	4 554 608
Finanzaufwand	-1 763 721	-686 038
Ertragssteuern	3 284 887	-730 409
Verlust / Gewinn inkl. Neubewertungen / latente Steuern	-13 310 220	3 138 161
Gewinn exkl. Neubewertungen / latente Steuern ¹⁾	4 855 427	5 045 242
Verlust / Gewinn je Aktie inkl. Neubewertungen / lat. Steuern (EPS) ²⁾	-5.07	1.23
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertungen / lat. Steuern (EPS) ²⁾	1.85	1.97
Anzahl durchschnittlich ausstehende Namenaktien für Berechnung EPS	2 626 297	2 555 472
Bilanz in CHF bzw. %	31.12.2023	31.12.2022
Bilanzsumme	245 821 124	233 920 451
Eigenkapital	116 985 558	129 297 488
Eigenkapitalquote	47.6%	55.3%
Hypothekarvolumen	119 713 500	96 075 000
Fremdfinanzierungsgrad	52.4%	44.7%
Fremdbelehrung der Liegenschaften	49.8%	42.1%
Net Gearing ³⁾	101.3%	71.8%
Net Asset Value (NAV) ⁴⁾	45.78	50.60
Barausschüttung als Nennwertrückzahlung (Antrag an GV) mit 2 555 472 ausschüttungsberechtigten Namenaktien	1.90	1.90
Portfolioangaben	31.12.2023	31.12.2022
Total Liegenschaftsportfolio in CHF	240 610 900	228 425 749
Anzahl Renditeliegenschaften	22	18
Anzahl Liegenschaften Projekte	0	3
Bruttorendite ⁵⁾	4.9%	5.3%
Nettorendite ⁶⁾	4.7%	4.9%
Leerstandsquote	0.5%	0.4%
Durchschnittlicher Diskontierungssatz für Neubewertung	3.2%	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⁾ Gewinn (oder Verlust) dividiert durch Anzahl durchschnittlich ausstehender Namenaktien (für 2023 inklusive durchschnittlich ausstehende Aktien aus Pflichtwandelanleihe)

³⁾ Nettofinanzverbindlichkeit (Kurzfristige und langfristige Hypothekarverbindlichkeiten minus flüssige Mittel) in Relation zum Eigenkapital per Bilanzstichtag

⁴⁾ Total Eigenkapital pro ausgegebener Namenaktie per Bilanzstichtag

⁵⁾ Bruttorendite entspricht dem Soll-Mietertrag (Soll-Mietzinseinnahmen basierend auf Jahresmieten der Renditeliegenschaften per Bilanzstichtag) in Prozent des Marktwertes (Fair Value) der Renditeliegenschaften

⁶⁾ Nettorendite entspricht dem annualisierten Nettoertrag (Ist-Mietzinseinnahmen abzüglich Betriebs- und Instandhaltungskosten für das Berichtsjahr) in Prozent des Marktwertes (Fair Value) der Renditeliegenschaften

Der Jahresbericht 2023 sowie der Kurzbericht 2023 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.