



**SENIORESIDENZ**

Wohnen im Alter

## HALBJAHRESBERICHT

3

2

0

2

# INHALTSVERZEICHNIS

## AN DIE AKTIONÄRE

Kennzahlen	3
Portfolioangaben	4
Lagebericht zum ersten Halbjahr 2023	5
Anlagestrategie und -richtlinien	9

## HALBJAHRESRECHNUNG NACH SWISS GAAP FER

Konzernrechnung der SenioResidenz AG	11
Anhang zur Konzernrechnung	15
Bericht Revisionsstelle	33
Bewertungstestat des unabhängigen Immobilienschätzers	34

## HINWEISE

Investor Relations Informationen	36
Glossar Kennzahlen	37
Unsere Liegenschaften	39
Kontakte / Impressum	41

# KENNZAHLEN

<b>Erfolgsrechnung</b>		<b>01.01. - 30.06.2023</b>	<b>01.01. - 30.06.2022</b>
Erfolg aus Vermietung <sup>1)</sup>	in TCHF	5'031	4'691
Erfolg aus Verkauf von Projekten	in TCHF	50	0
Erfolg aus Neubewertung	in TCHF	-3'377	113
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>in TCHF</b>	<b>949</b>	<b>3'264</b>
Gewinn inkl. Neubewertungen / latenten Steuern	in TCHF	345	2'388
Gewinn exkl. Neubewertungen / latenten Steuern <sup>2)</sup>	in TCHF	3'108	2'298
Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertungen <sup>3)</sup>	in %	0.5%	3.7%
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungen <sup>4)</sup>	in %	4.9%	3.5%
<b>Bilanz</b>		<b>30.06.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Bilanzsumme	in TCHF	260'810	233'920
Eigenkapital	in TCHF	124'763	129'297
Eigenkapitalquote	in %	47.8%	55.3%
Hypothekarvolumen	in TCHF	126'668	96'075
Fremdfinanzierungsgrad	in %	52.2%	44.7%
Fremdbelehnung der Liegenschaften	in %	49.0%	42.1%
Net Gearing <sup>5)</sup>	in %	100.5%	71.8%
<b>Portfolio</b>		<b>30.06.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Total Liegenschaftenportfolio	in TCHF	258'314	228'426
Bruttorendite <sup>6)</sup>	in %	5.3%	5.3%
Nettorendite <sup>7)</sup>	in %	4.7%	4.9%
Leerstandsquote	in %	2.9%	0.4%
Durchschnittlicher Diskontierungssatz für Neubewertung (gewichtet) real	in %	3.3%	3.3%
Durchschnittlicher Zinssatz Finanzverbindlichkeiten	in %	1.6%	0.7%
Durchschnittliche Restlaufzeit Finanzverbindlichkeiten	in Jahren	2.6	3.7
<b>Angaben pro Aktie</b>		<b>30.06.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Börsenkurs	in CHF	39.50	41.50
Net asset value (NAV)	in CHF	48.82	50.60
Gewinn / Verlust je Aktie inkl. Neubewertung (EPS) <sup>8)</sup>	in CHF	0.14	1.23
Gewinn / Verlust je Aktie exkl. Neubewertung (EPS) <sup>9)</sup>	in CHF	1.22	1.97

## Definitionen:

<sup>1)</sup> Mietertrag minus direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften

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

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

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

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

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

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

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

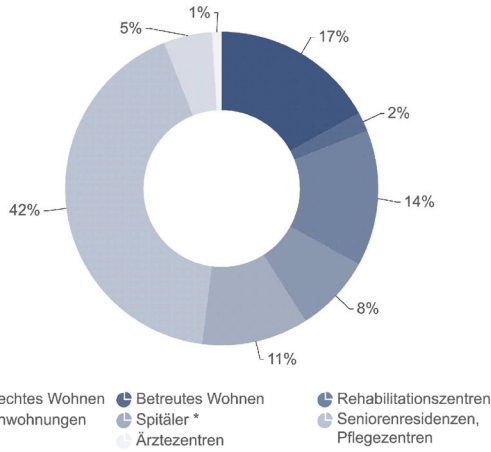
<sup>9)</sup> Gewinn exkl. Neubewertungen / latenten Steuern dividiert durch Anzahl durchschnittlich ausstehender Namenaktien

# PORTFOLIOANGABEN

## GESAMTPORTFOLIO (MARKTWERT)

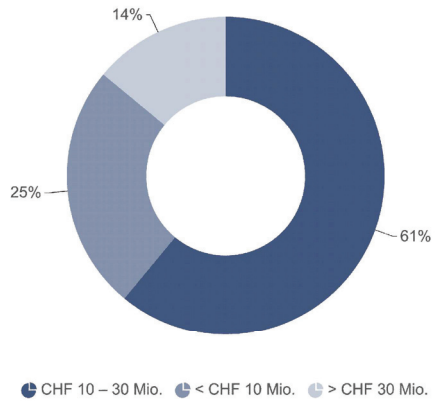
### nach Kundenprofil

TCHF 258'314 per 30. Juni 2023



### nach Anlagegrößen

TCHF 258'314 per 30. Juni 2023

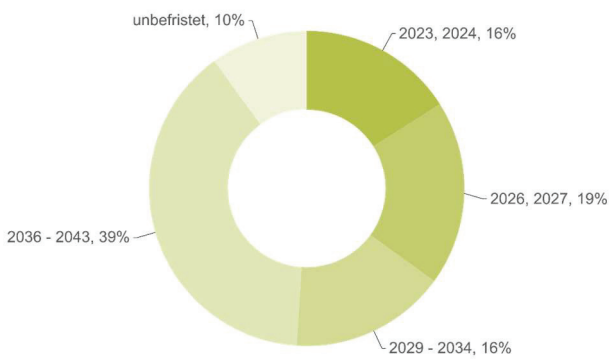


\* Anteil Spitäler inklusive Zwischennutzung durch Kanton Zürich

## SOLL-MIETZINSEINNAHMEN RENDITELIEGENSCHAFTEN

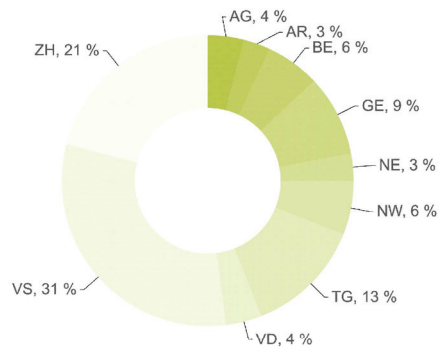
### nach Vertragslaufzeiten

TCHF 12'954 annualisiert



### nach Kantonen

TCHF 12'954 annualisiert



# LAGEBERICHT ZUM ERSTEN HALBJAHR 2023

## AN UNSERE AKTIONÄRE

### Sehr geehrte Aktionärinnen, sehr geehrte Aktionäre

Die SenioResidenz AG hat im ersten Halbjahr 2023 ihr 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. Sehr erfreulich ist zudem die Tatsache, dass der Mietvertrag mit dem Kanton Zürich für die Zwischennutzung von zwei Gebäuden des ehemaligen Paracelsus-Spitals in Richterswil vorzeitig bis Ende 2024 verlängert und damit die Planungssicherheit sowohl für den Kanton Zürich als auch für die SenioResidenz AG als Vermieterin erhöht werden konnte.

Der Gesamtwert des Immobilienportfolios per 30. Juni 2023 hat sich, mehrheitlich durch die entsprechenden Investitionen und Akquisitionen, auf CHF 258.3 Millionen erhöht (31.12.2022: CHF 228.4 Millionen). Gleichzeitig stieg der Erfolg aus Vermietung im ersten Halbjahr 2023 um 7% auf CHF 5.0 Millionen (H1 2022: CHF 4.7 Millionen). Das Halbjahresergebnis 2023 wird jedoch durch das veränderte Zinsumfeld belastet, welches zu höheren Diskontsätzen bei der Bewertung der Immobilien und entsprechend tieferen Marktbewertungen geführt hat. So verzeichnete das Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) aufgrund von Neubewertungsverlusten einen Rückgang auf CHF 0.9 Millionen (H1 2022: CHF 3.3 Millionen). Der Gewinn inklusive Neubewertungserfolg reduzierte sich auf CHF 0.3 Millionen (H1 2022: CHF 2.4 Millionen), wohingegen sich der Gewinn exkl. Neubewertungserfolg auf CHF 3.1 Millionen erhöhte (H1 2022: CHF 2.3 Millionen).

Die von der Generalversammlung 2023 beschlossene Ausschüttung von CHF 1.90 pro Namenaktie durch Nennwertrückzahlung wurde am 10. Mai 2023 im Handelsregister vollzogen und per 16. Juni 2023 an die Aktionäre ausbezahlt. Der neue Nennwert der Namenaktien beläuft sich seitdem auf CHF 42.30.

Im Weiteren hat die Generalversammlung 2023 Thomas Sojak als neuen Verwaltungsratspräsidenten gewählt. Michel Vaclair, bisheriger Verwaltungsratspräsident, stand für eine Wiederwahl nicht mehr zur Verfügung. Der Verwaltungsrat wurde durch Zuwahl von Nathalie Bourquenoud, einer sehr erfahrenen und unabhängigen Finanzspezialistin, verstärkt.

## AUSBAU DES LIEGENSCHAFTENPORTFOLIOS

### Kauf der Liegenschaft an der Kehlhofstrasse 47 in Salmsach, TG

Im Mai 2023 konnte die SenioResidenz AG mit dem Kauf einer Liegenschaft an der Kehlhofstrasse 47 in Salmsach ihr Immobilienportfolio im Bereich Seniorenresidenzen / Pflegezentren weiter ausbauen. Für die Liegenschaft, welche 50 Wohn- und Pflegeplätze umfasst, wurde mit der Tertianum Gruppe ein Betreibermietvertrag über 15 Jahre abgeschlossen. Die Liegenschaft beinhaltet das Haus Bodana und das Haus Pfärrich. Das Haus Bodana wurde 1974 erbaut, 2013 bis 2014 durch Anbauten ergänzt und im Jahr 2020 aufgestockt. Der Aufbau des Gebäudes ist für die Nutzung als Alters- und Pflegeheim ideal. Das Haus verfügt neben den Einzelzimmern auch über eine Küche, einen Essraum sowie diverse Aufenthalts- und Therapieräume. Das Haus Pfärrich entspricht vom Aufbau her einem Mehrfamilienhaus. Die einzelnen Wohnungen werden als Alterswohnungen vermietet.

### Abschluss des Neubauprojekts «Croix Blanche» in Aigle, VD

Das im April des Vorjahres erworbene Neubauprojekt «Croix Blanche» in Aigle konnte am Ende des ersten Quartals 2023 fertig gestellt werden. Auf der Nordseite der Altstadt, nur wenige Gehminuten vom Bahnhof entfernt und in unmittelbarer Nähe zahlreicher Versorgungseinrichtungen entstand ein Neubau mit 2 Gewerbeflächen und 26 Wohnungen. Davon sind 13 als geschützte Wohnungen für Menschen mit Beeinträchtigungen bzw. Einschränkungen aufgrund ihres Alters reserviert. Die Vermietung ist positiv angelaufen. Zehn von dreizehn ungeschützten Wohnungen sind bereits vermietet. Die Vermietungsaktivitäten für die geschützten Wohnungen und für die Gewerbeflächen sind in vollem Gange. Das abgeschlossene Neubauprojekt wird per Bilanzstichtag mit CHF 15.9 Millionen bewertet.

# 258.3

**Immobilienportfolio  
in CHF Millionen per 30. Juni 2023**

### Abschluss des Neubauprojekts «DOMUM Saline II» in Bad Zurzach, AG

Das Bauprojekt der Wohnbaugenossenschaft DOMUM wurde per 1. Juni 2023 in Betrieb genommen. Die Überbauung besteht aus drei Gebäuden mit 97 attraktiven und barrierefreien Wohnungen. Die SenioResidenz AG ist im Besitz eines Gebäudes mit 29 Wohnungen. 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 sämtliche 97 Wohnungen bereits vollvermieten. Das abgeschlossene Neubauprojekt wird per 30. Juni 2023 mit CHF 14.5 Millionen bewertet.

### Neubauprojekt «Leuenegg» in Oberdiessbach, BE

Das Neubauprojekt für «Hindernisfreies und altersgerechtes Wohnen» in Oberdiessbach verläuft planmässig und entsprechend dem Baufortschritt wurde das Projekt per 30. Juni 2023 mit CHF 13.3 Millionen bewertet. In Oberdiessbach entstehen 24 neue altersgerechte Wohneinheiten. Das bereits fertig sanierte historische Restaurant Löwen ist seit Ende 2022 in Betrieb. Der Erstbezug der Wohneinheiten erfolgte auf den 1. August 2023.

## PORTFOLIOBEREINIGUNG

### Verkauf der Liegenschaft Rue du Temple 3 in Court, BE

Bei der Rue du Temple 3 in Court handelte es sich um eine sanierungsbedürftige, unbewohnte Wohn- und Geschäftsliegenschaft aus dem Jahr 1907, welche bislang in den Projekten bilanziert war. Die Marktwertschätzung von WüestPartner AG per 31. Dezember 2022 belief sich auf CHF 150'000 (Landwert). Die SenioResidenz AG konnte diese Liegenschaft im Juni 2023 für CHF 210'000 veräussern.

## MANAGEMENTKOMMENTAR ZUM ERGEBNIS DES ERSTEN HALBJAHRES 2023

Der Gesamtwert des Immobilienportfolios lag per 30. Juni 2023 bei CHF 258.3 Millionen (31.12.2022: CHF 228.4 Millionen). Die Wertsteigerung ist vor allem auf die Akquisitionen der Liegenschaften in Salmsach und Bad Zurzach (CHF +22.1 Millionen) sowie die Investitionen in die Neubauprojekte Aigle und Oberdiessbach (CHF +11.2 Millionen) zurückzuführen. Die Soll-Mietzinseinnahmen der Renditeliegenschaften belaufen sich, auf annualisierter Basis betrachtet, auf CHF 13.0 Millionen (31.12.2022: CHF 11.1 Millionen).

## Erfolgsrechnung 1. Halbjahr 2023 im Detail

Der Mietertrag erhöhte sich im ersten Halbjahr 2023 um 7% auf CHF 5.7 Millionen (H1 2022: CHF 5.3 Millionen). Die im ersten bzw. zweiten Quartal 2023 fertiggestellten Neubauprojekte in Aigle und Bad Zurzach, sowie die im zweiten Quartal 2023 akquirierte Liegenschaft in Salmsach werden vor allem in der zweiten Jahreshälfte 2023 zur weiteren Ertragssteigerung beitragen. Inklusiv dem per Ende Juli 2023 fertiggestellten Projekt in Oberdiessbach werden sich die Soll-Mieterträge dank dieser Portfolioerweiterungen im Vergleich zum Wert per 31. Dezember 2022 langfristig um rund CHF 2 Millionen p.a. erhöhen. Die Leerstandsquote des Portfolios per 30. Juni 2023 lag in einer Stichtagsbetrachtung bei 2.9%. Die erzielte Bruttorendite lag im ersten Halbjahr 2023 bei 5.3%, die Nettorendite bei 4.7% (annualisiert).

Der direkte Aufwand für vermietete Renditeliegenschaften belief sich auf CHF 0.7 Millionen (H1 2022: CHF 0.6 Millionen).

Der Beratungsaufwand reduzierte sich im Vergleich zur Vorjahresperiode auf CHF 0.1 Millionen (H1 2022: CHF 0.4 Millionen). Der Rückgang ist vor allem auf geringere Rechtskosten im Zusammenhang mit dem noch laufenden Konkursverfahren des Paracelsus-Spitals zurückzuführen.

Der Verwaltungsaufwand belief sich auf CHF 1.0 Millionen (H1 2022: CHF 1.1 Millionen) und beinhaltete insbesondere das Verwaltungshonorar an die Cura Management AG von CHF 0.7 Millionen (H1 2022: CHF 0.6 Millionen), Verwaltungsratshonorare und Revisionskosten von total CHF 0.1 Millionen (H1 2022: CHF 0.1 Millionen) und Kapitalsteuern sowie übrigen Verwaltungsaufwand von insgesamt CHF 0.2 Millionen (H1 2022: CHF 0.3 Millionen).

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.

Das Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) lag mit CHF 0.9 Millionen rund 71% unter der Vorjahresperiode (H1 2022: CHF 3.3 Millionen). Nach Abzug des Finanzaufwandes von CHF 0.6 Millionen (H1 2022: CHF 0.3 Millionen) und Ertragssteuern von CHF 0.0 Millionen (H1 2022: CHF 0.6 Millionen) erzielte die Gesellschaft im ersten Halbjahr 2023 einen Gewinn inklusive Neubewertungserfolg von CHF 0.3 Millionen (H1 2022: CHF 2.4 Millionen) bzw. einen Gewinn exklusive Neubewertungserfolg von CHF 3.1 Millionen (H1 2022: CHF 2.3 Millionen).

Auf Basis des Gewinns pro Aktie errechnet sich ein Gewinn je Aktie (EPS) von CHF 0.14 inkl. Neubewertung und CHF 1.22 exkl. Neubewertung (H1 2022: CHF 0.93 inkl. bzw. CHF 0.90 exkl. Neubewertung). Die Anzahl der durchschnittlich ausstehenden Namenaktien beläuft sich für beide Berichtsperioden auf 2'555'472 Aktien.

### Bilanz per 30. Juni 2023

Die Bilanzsumme lag per 30. Juni 2023 bei CHF 260.8 Millionen (31.12.2022: CHF 233.9 Millionen). Auf der Aktivseite der Bilanz betrug das Umlaufvermögen CHF 2.3 Millionen (davon flüssige Mittel von CHF 1.2 Millionen). Das Anlagevermögen von CHF 258.5 Millionen bestand aus dem Wert der Renditeliegenschaften (CHF 245.0 Millionen), dem Projekt in Oberdiessbach (CHF 13.3 Millionen) und aktiven latenten Ertragssteuern (CHF 0.2 Millionen).

Auf der Passivseite der Bilanz beliefen sich die Hypothekerverbindlichkeiten auf total CHF 126.7 Millionen (31.12.2022: CHF 96.1 Millionen). Der Fremdbelehungsgrad der Liegenschaften per Bilanzstichtag 30. Juni 2023 lag bei 49.0%.

Der durchschnittliche Zinssatz im ersten Halbjahr 2023 belief sich 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 des Eigenkapitals 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 zurückzuführen. Mit einer Eigenkapitalquote von 47.8% per 30. Juni 2023 (31.12.2022: 55.3%) verfügt die Gesellschaft weiterhin über eine solide Bilanzstruktur. 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.

Der Net Asset Value per 30. Juni 2023 lag bei CHF 48.82 (31.12.2022: CHF 50.60 / 30.06.2022: CHF 50.30).

# 48.82

**Net Asset Value (NAV)  
in CHF per 30. Juni 2023**

---

## NACHHALTIGKEIT

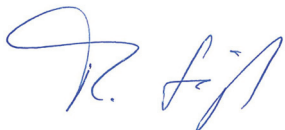
Mit der langfristig orientierten Anlagestrategie in Liegenschaften für altersgerechtes Wohnen, Seniorenresidenzen und Pflegeeinrichtungen will die SenioResidenz AG dazu beitragen, dass für ältere Menschen bedürfnisgerechter Wohnraum neu entsteht und bestehende Immobilien für diesen Zweck optimal genutzt werden. Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung sind davon überzeugt, dass der Einbezug von Nachhaltigkeitskriterien ein wichtiger Erfolgsfaktor der Geschäftstätigkeit der SenioResidenz AG darstellt. Zur Verdeutlichung dieser Absicht hat die SenioResidenz AG im Frühjahr 2023 die Principles for Responsible Investment (UNPRI) unterzeichnet und verpflichtet sich damit, die Grundsätze für verantwortungsbewusstes Investieren zu befolgen und damit 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 insgesamt von einem unterdurchschnittlichen Wirtschaftswachstum mit einem BIP-Wachstum in der Grössenordnung von rund 1% aus. 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 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 weiter erhöhen wird. 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.



Thomas Sojak  
Präsident des Verwaltungsrats



Peter Mettler  
Delegierter des Verwaltungsrats  
und CEO



# ANLAGESTRATEGIE UND -RICHTLINIEN

## ANLAGEREGLEMENT<sup>1</sup>

### Anlageziel

Die SenioResidenz AG verfolgt das Ziel («Hauptstrategie»), durch Investitionen in ausgewählte Liegenschaften in der ganzen Schweiz vornehmlich im Bereich Seniorenresidenzen und Pflegeeinrichtungen, d.h. insbesondere Alterswohnungen, betreutes/selbstbestimmtes/altersgerechtes Leben und Wohnen, sowie Alters- und Pflegeheime, einschliesslich Kliniken und Ärztehäuser, langfristiges Kapital- sowie Ertragswachstum für ihre Anleger zu erzielen.

Die Gesellschaft kann darüber hinaus («Nebenstrategie») auch in andere Wohnformen investieren, wie beispielsweise möblierte und unmöblierte Studentenwohnungen, Businessapartments, und/oder Personalwohnungen und -häuser.

Zwecks Förderung ihrer Hauptstrategie kann die Gesellschaft auch in unbebaute, erschlossene Grundstücke mit oder ohne Baubewilligung, Grundstücke im Baurecht sowie Miteigentumsanteile, insbesondere in Zusammenarbeit mit der öffentlichen Hand, investieren. Sie kann entsprechende Bauprojekte selber realisieren. Sie kann sowohl im Rahmen ihrer Hauptstrategie sowie zur Förderung der Nebenstrategie in Umnutzungsprojekte investieren.

Durch Diversifikation nach Objekten sowie deren Nutzungsart, Standort/Lage, Grösse und Bausubstanz wird eine ausgewogene und optimale Ertrags- und Risikostruktur angestrebt. Die Liegenschaften dürfen Dienstleistungs- und Gewerbeanteile aufweisen, namentlich zwecks Sicherstellung von geeigneten Infrastrukturen (z.B. Restaurationsbetriebe, Arztpraxen, Spitexstationen, etc.) zur Förderung der Attraktivität der Wohnanteile. Des Weiteren gelten auch Liegenschaften, welche das durchmischte Wohnen ermöglichen, als Seniorenresidenzen im Sinne der Anlagerichtlinien.

Die Gesellschaft beabsichtigt insbesondere, die erworbenen Liegenschaften entweder selber zu vermieten oder an spezialisierte Betreibergesellschaften zu verpachten, namentlich an Betreiber von Seniorenresidenzen oder Alters-/Pflegeheimen. Die Betreibergesellschaft kann sodann die einzelnen Zimmer und/oder die Liegenschaften ganz oder teilweise als Seniorenresidenzen vermieten.

### Immobilienanlagen

Anlageobjekte sind im Gebiet der ganzen Schweiz gelegene Immobilien, welche folgende Nutzungen aufweisen dürfen und folgenden Anlagebeschränkungen unterliegen:

- Mindestens 60% der Immobilienwerte sind im Rahmen der Hauptstrategie investiert;
- Bis zu 40% der Immobilienwerte dürfen im Rahmen der Nebenstrategie investiert sein.

Die Immobilienanlagen sind auf verschiedene Objekte zu verteilen.

Im Fokus stehen Objekte in der ganzen Schweiz, sowohl in städtischen wie auch ländlichen Regionen.

<sup>1</sup> Das vollständige Anlagereglement ist auf der Website der Gesellschaft unter <https://www.senio.ch/de/investor-relations/anlagereglement/> verfügbar.

## **Bewertung**

Der Marktwert des gesamten Portfolios der Gesellschaft wird halbjährlich durch einen unabhängigen, ausgewiesenen Bewertungsexperten nach anerkannten Bewertungsmethoden ermittelt. Wüest Partner AG, Zürich, amtet als unabhängiger Immobilienbewerter.

## **Finanzierungsgrundsätze**

Zwecks Optimierung des Ertrags kann die Gesellschaft zur Finanzierung der Immobilien-Investitionen mittel- oder langfristiges Fremdkapital aufnehmen. Maximal ist ein Fremdfinanzierungsgrad von bis zu 75% gemessen am Wert des gesamten Immobilienportfolios zulässig, wobei ein langfristiger Fremdfinanzierungsgrad von maximal 60% angestrebt wird. Zur Sicherung entsprechender Kredite können Grundstücke verpfändet werden.

## **Abweichungen von Anlagebeschränkungen und Risikoverteilungsvorschriften**

Kurzfristige Abweichungen von diesen Anlagebeschränkungen und Risikoverteilungsvorschriften sind zulässig, wenn sie nach Ansicht des Verwaltungsrats der Gesellschaft vertretbar sind, namentlich weil sie im Interesse der Gesellschaft sind, und die Wiederherstellung der reglementskonformen Situation auf das zulässige Mass absehbar ist. Bei darüber hinausgehenden Abweichungen sind die zur Wiederherstellung einer reglementskonformen Situation erforderlichen Massnahmen umgehend einzuleiten und umzusetzen.

## **Anlageentscheide**

Die Anlageentscheide trifft der Verwaltungsrat der Gesellschaft. Die Einhaltung des Anlagereglements wird bei jedem Investitionsentscheid durch den Verwaltungsrat überprüft.

Der Verwaltungsrat kann die Vorbereitung und Implementierung der Investitionsentscheide, ebenso wie die Durchführung der Bauprojekte, ganz oder teilweise einem Anlagekomitee oder an Dritte delegieren, wobei es sich insbesondere auch um der Gesellschaft nahestehende Personen, namentlich die Cura Management AG, handeln kann. Sie werden nach marktüblichen Ansätzen entschädigt.

# KONZERNRECHNUNG DER SENIORESIDENZ AG

## BILANZ

alle Beträge in CHF	Erläuterungen	30.06.2023	31.12.2022
Flüssige Mittel		1'240'489	3'231'600
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		6'222	0
Sonstige kurzfristige Forderungen		723'841	140'980
Aktive Rechnungsabgrenzung		323'096	54'290
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>2'293'648</b>	<b>3'426'870</b>
Renditeliegenschaften	3	245'020'200	209'917'800
Projekte	4	13'294'037	18'507'949
Anzahlungen	5	0	1'671'276
Aktive latente Ertragssteuern		202'576	396'556
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>258'516'813</b>	<b>230'493'581</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>260'810'461</b>	<b>233'920'451</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		4'343	24'010
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		2'007'052	1'907'896
Kurzfristige Hypothekarverbindlichkeiten	6	78'202'500	47'055'000
Passive Rechnungsabgrenzung		2'542'162	1'414'627
Rückstellung negativer Goodwill (Badwill)	7	0	42'294
<b>Total Kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>82'756'057</b>	<b>50'443'826</b>
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten		1'153'056	1'200'639
Langfristige Hypothekarverbindlichkeiten	6	48'465'000	49'020'000
Rückstellungen für latente Ertragssteuern		3'570'185	3'830'196
Rückstellungen für Rechtsfälle	8	102'861	128'300
<b>Total Langfristiges Fremdkapital</b>		<b>53'291'102</b>	<b>54'179'135</b>
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>136'047'159</b>	<b>104'622'962</b>
Aktienkapital	9	108'096'466	112'951'862
Kapitalreserven		1'264'401	1'288'460
Gewinnreserven		15'402'436	15'057'166
<b>Eigenkapital</b>		<b>124'763'302</b>	<b>129'297'488</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>260'810'461</b>	<b>233'920'451</b>

Der Anhang ist Bestandteil dieser Konzernrechnung.

## ERFOLGSRECHNUNG

Alle Beträge in CHF	Erläuterungen	01.01. - 30.06.2023	01.01. - 30.06.2022
Mietertrag	11	5'694'139	5'314'733
Erfolg aus Verkauf von Projekten	12	49'769	0
Übriger Ertrag		371'289	10'185
<b>Total Betriebsertrag</b>		<b>6'115'198</b>	<b>5'324'918</b>
Direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften	13	-663'408	-624'227
Beratungsaufwand	14	-135'667	-400'533
Verwaltungsaufwand	15	-1'032'360	-1'069'203
<b>Total Betriebsaufwand</b>		<b>-1'831'436</b>	<b>-2'093'963</b>
Gewinne aus Neubewertung	3	1'779'059	945'294
Verluste aus Neubewertung	3	-5'156'024	-832'205
<b>Erfolg aus Neubewertung</b>		<b>-3'376'964</b>	<b>113'089</b>
Abschreibungen auf immateriellen Anlagen (Goodwill)		0	-143'170
Auflösung negativer Goodwill (Badwill)	7	42'294	63'441
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>		<b>949'092</b>	<b>3'264'315</b>
Finanzaufwand		-611'249	-302'214
<b>Unternehmensergebnis vor Steuern (EBT)</b>		<b>337'842</b>	<b>2'962'101</b>
Ertragssteuern		7'427	-573'742
<b>Gewinn</b>		<b>345'270</b>	<b>2'388'359</b>
Gewinn pro Aktie (verwässert/unverwässert)	10	0.14	0.93

Der Anhang ist Bestandteil dieser Konzernrechnung.

## GELDFLUSSRECHNUNG

Alle Beträge in CHF	01.01. - 30.06.2023	01.01. - 30.06.2022
Gewinn	345'270	2'388'359
Erfolg aus Neubewertung Renditeliegenschaften	3'376'964	-113'089
Abschreibungen auf immateriellen Anlagen (Goodwill)	0	143'170
Auflösung negativer Goodwill (Badwill)	-42'294	-63'441
Sonstige fondsunwirksame Aufwendungen/Erträge (Ertragssteuereffekt auf Eigenkapitaltransaktionskosten)	-24'059	3'295
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-6'222	-3'581
Veränderung sonstige Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzung	-851'667	-267'875
Veränderung latente Steuerguthaben	193'980	271'186
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-19'668	-70'269
Veränderung sonstige Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzung	1'179'109	-283'057
Veränderung Rückstellungen für latente Ertragssteuern	-260'011	299'262
Veränderung Rückstellungen für Rechtsfälle	-25'439	-21'700
<b>Geldfluss aus Betriebstätigkeit</b>	<b>3'865'963</b>	<b>2'282'260</b>
Auszahlung für Investitionen in Renditeliegenschaften	-20'502'234	-773'877
Auszahlung für Investitionen in Projekte	-11'241'943	-11'922'858
Verkauf von Projekten	150'000	0
<b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-31'594'177</b>	<b>-12'696'735</b>
Kapitalherabsetzung durch Nennwertrückzahlung	-4'855'397	-4'871'820
Aufnahme / Rückzahlung von kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten	30'592'500	6'300'000
Aufnahme / Rückzahlung von langfristigen Finanzverbindlichkeiten	0	0
<b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>25'737'103</b>	<b>1'428'180</b>
<b>Veränderung Flüssige Mittel</b>	<b>-1'991'111</b>	<b>-8'986'294</b>
<b>Nachweis</b>		
Flüssige Mittel Anfangsbestand	3'231'600	14'665'441
Flüssige Mittel Endbestand	1'240'489	5'679'147
<b>Veränderung Fonds Flüssige Mittel</b>	<b>-1'991'111</b>	<b>-8'986'294</b>

Der Anhang ist Bestandteil dieser Konzernrechnung.

## EIGENKAPITALNACHWEIS

**01.01. – 30.06.2023**

alle Beträge in CHF	Aktienkapital	Kapitalreserven	Gewinnreserven	Total
<b>Total 31. Dezember 2022</b>	<b>112'951'862</b>	<b>1'288'460</b>	<b>15'057'166</b>	<b>129'297'488</b>
Nennwertrückzahlung	-4'855'397			-4'855'397
Eigenkapitaltransaktionskosten		-24'059		-24'059
Gewinn			345'270	345'270
<b>Total 30. Juni 2023</b>	<b>108'096'466</b>	<b>1'264'401</b>	<b>15'402'436</b>	<b>124'763'302</b>

Die Aktionäre der SenioResidenz AG haben an der ordentlichen Generalversammlung vom 29. März 2023 eine Kapitalherabsetzung durch Nennwertrückzahlung von CHF 1.90 pro Aktie im Gesamtbetrag von CHF 4.9 Millionen beschlossen. Die Eigenkapitaltransaktionskosten über TCHF 24 betreffen die Kosten im Zusammenhang mit der Kapitalherabsetzung unter Berücksichtigung von Steuereffekten.

**01.01. – 31.12.2022**

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

Der Anhang ist Bestandteil dieser Konzernrechnung.

## ANHANG ZUR KONZERNRECHNUNG DER SENIORESIDENZ AG PER 30. JUNI 2023

### 1 Grundlagen

#### Allgemeine Informationen

Die SenioResidenz AG, Zürich, ist eine Schweizer Immobiliengesellschaft mit ausschliesslicher Tätigkeit in der Schweiz. Die Gesellschaft erwirbt, hält, verwaltet, betreibt und veräussert Gewerbeliegenschaften, welche vornehmlich an Dritte zum Zwecke des Betriebens von Pflege- und Wohnheimen für das Leben im Dritten Alter sowie andere Wohnformen auf Zeit vermietet werden. Die Namenaktien mit Nominalwert CHF 42.30 der SenioResidenz AG (SENIO, Valor-Nr. 38462993) sind seit dem 1. März 2018 an der BX Swiss kotiert.

#### Zeitpunkt der Freigabe zur Veröffentlichung

Der Verwaltungsrat hat den Halbjahresbericht 2023 am 16. August 2023 genehmigt und zur Veröffentlichung am 18. August 2023 freigegeben.

#### Grundlagen der Rechnungslegung

Der vorliegende, nicht geprüfte Zwischenbericht wurde in Übereinstimmung mit der Fachempfehlung zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER 31 (ergänzende Fachempfehlungen für kotierte Unternehmen) erstellt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Swiss GAAP FER 31 lässt für die Zwischenberichterstattung im Vergleich zur Jahresrechnung Verkürzungen im Ausweis und der Offenlegung zu. Die Revisionsstelle hat eine Review (prüferische Durchsicht) des vorliegenden konsolidierten Halbjahresabschlusses durchgeführt.

### 2 Konsolidierungs-, Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die wesentlichen Konsolidierungs-, Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze wurden im Geschäftsbericht per 31. Dezember 2022 detailliert beschrieben. Diese beschriebenen Grundsätze wurden stetig auf die dargestellten Berichtsperioden angewendet.

Grundsätzlich bilden Anschaffungs- respektive Herstellkosten die Bewertungsgrundlage für die Konzernrechnung. Davon ausgenommen sind Renditeliegenschaften, die zu Marktwerten bewertet werden.

Als Grundlage für die Bewertung der zu Renditezwecken gehaltenen Immobilien dienten die per 30. Juni 2023 durchgeführten Verkehrswertschätzungen durch einen anerkannten unabhängigen Immobilienexperten (Wüest Partner AG) nach der Discounted Cash Flow Methode (DCF). Die Veränderungen der Marktwerte werden erfolgswirksam erfasst. Die darauf anfallenden latenten Ertragssteuerverpflichtungen oder –guthaben werden in der Erfolgsrechnung als latenter Ertragssteueraufwand bzw. –ertrag erfasst. Die Bewertungsmethodik ist im Rahmen der Halbjahresrechnung 2023 gegenüber der Konzernrechnung per 31. Dezember 2022 nicht verändert worden.

## Konsolidierungskreis 2023

Die aktuelle Berichtsperiode umfasst den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2023 der SenioResidenz AG und ihrer Tochtergesellschaft. Die konsolidierte Halbjahresrechnung 2023 umfasst die folgenden vollkonsolidierten Gesellschaften:

Konsolidierte Gesellschaften	Sitz	Gesellschaftstätigkeit	in CHF	Kapitalanteil 30.06.2023	Kapitalanteil 31.12.2022
SenioResidenz AG	Zürich	Immobilien	108'096'466	Muttergesellschaft	Muttergesellschaft
SenioResidenz La Louvière AG	Zürich	Immobilien	100'000	100.00%	100.00%



### 3 Renditeliegenschaften

alle Beträge in CHF	Wohn- liegenschaften	Geschäfts- liegenschaften	Wohn-/ Geschäfts- liegenschaften	Total
<b>Total 01. Januar 2023</b>	<b>0</b>	<b>189'787'800</b>	<b>20'130'000</b>	<b>209'917'800</b>
<b>Anlagekosten</b>				
Bestand 01. Januar 2023	0	189'551'232	21'531'582	211'082'814
Zugänge	0	20'502'234	0	20'502'234
Abgänge	0	0	0	0
Umbuchung Projekte	16'305'855	0	0	16'305'855
Umbuchung Anzahlungen	0	1'671'276	0	1'671'276
Bestand 30. Juni 2023	16'305'855	211'724'742	21'531'582	249'562'178
<b>Neubewertung</b>				
Bestand 01. Januar 2023	0	236'568	-1'401'582	-1'165'014
Aufwertungen	0	1'779'059	0	1'779'059
Abwertungen	-365'855	-4'110'169	-680'000	-5'156'024
Bestand 30. Juni 2023	-365'855	-2'094'542	-2'081'582	-4'541'978
<b>Total 30. Juni 2023</b>	<b>15'940'000</b>	<b>209'630'200</b>	<b>19'450'000</b>	<b>245'020'200</b>

Im ersten Halbjahr 2023 wurden folgende Renditeliegenschaften erworben:

- Bad Zurzach, Weissensteinweg 1, Geschäftsliegenschaft
- Salmsach, Kehlhofstrasse 47, Geschäftsliegenschaft

Im ersten Halbjahr 2023 wurden folgende Projekte fertiggestellt und in die Renditeliegenschaften umklassiert:

- Aigle, Ruelle la Croix Blanche 7, Wohnliegenschaft

alle Beträge in CHF	Wohn- liegenschaften	Geschäfts- liegenschaften	Wohn-/ Geschäfts- liegenschaften	Total
<b>Total 01. Januar 2022</b>	<b>0</b>	<b>190'746'100</b>	<b>20'300'000</b>	<b>211'046'100</b>
<b>Anlagekosten</b>				
Bestand 01. Januar 2022	0	188'289'295	21'531'582	209'820'877
Zugänge	0	1'261'937	0	1'261'937
Abgänge	0	0	0	0
Bestand 31. Dezember 2022	0	189'551'232	21'531'582	211'082'814
<b>Neubewertung</b>				
Bestand 01. Januar 2022	0	2'456'805	-1'231'582	1'225'223
Aufwertungen	0	1'340'350	0	1'340'350
Abwertungen	0	-3'560'587	-170'000	-3'730'587
Bestand 31. Dezember 2022	0	236'568	-1'401'582	-1'165'014
<b>Total 31. Dezember 2022</b>	<b>0</b>	<b>189'787'800</b>	<b>20'130'000</b>	<b>209'917'800</b>

Im Geschäftsjahr 2022 wurden keine Renditeliegenschaften erworben oder verkauft.

## 4 Projekte

alle Beträge in CHF	2023 Wohn- liegenschaften	2022 Wohn- liegenschaften
<b>Total 01. Januar</b>	<b>18'507'949</b>	<b>2'874'276</b>
<b>Anlagekosten</b>		
Bestand 01. Januar	18'481'867	2'858'159
Zugänge	11'241'943	15'623'708
Abgänge	-123'918	0
Umbuchung Renditeliegenschaften	-16'305'855	0
Bestand 30. Juni / 31. Dezember	13'294'037	18'481'867
<b>Neubewertung</b>		
Bestand 01. Januar	26'082	16'117
Aufwertungen	0	9'965
Abwertungen	0	0
Abgänge	-26'082	0
Bestand 30. Juni / 31. Dezember	0	26'082
<b>Total 30. Juni / 31. Dezember</b>	<b>13'294'037</b>	<b>18'507'949</b>

### In der Berichtsperiode 2023 laufende Projekte:

#### Projekt «Oberdiessbach, Burgdorfstrasse 5» – Neubau- und Sanierungsprojekt

In Oberdiessbach entsteht ein Neubau mit 24 altersgerechten Wohneinheiten (1- bis 3½-Zimmerwohnungen). Das bestehende Restaurant wurde saniert und in der Berichtsperiode in Betrieb genommen. Per 30. Juni 2023 ist das Projekt zum Leistungsstand von CHF 13.3 Millionen bewertet. Bis zur Fertigstellung 2023 werden aus dem Werkvertrag noch Zahlungen in der Höhe von CHF 1.6 Millionen fällig.

### In der Berichtsperiode 2023 fertiggestellte Projekte:

#### Projekt «Aigle, Ruelle la Croix Blanche 7» - Neubau- und Sanierungsprojekt

Das Projekt wurde im zweiten Quartal 2023 fertiggestellt und ist per Bilanzstichtag unter den Renditeliegenschaften ausgewiesen.

### In der Berichtsperiode 2023 verkaufte Projekte:

#### Projekt «Court, Rue du Temple 3» - Mehrfamilienhaus mit Repositionierungspotential

Die Liegenschaft wurde seit dem Kauf im Jahr 2021 nicht genutzt und im ersten Halbjahr 2023 wie bestehend abgestossen.

## 5 Anzahlungen

alle Beträge in CHF	30.06.2023	31.12.2022
Anzahlung Projekt	0	1'671'276
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>1'671'276</b>

Das Neubauprojekt in Bad Zurzach wurde im zweiten Quartal 2023 fertiggestellt und das Eigentum auf die SenioResidenz AG übertragen. Die Anzahlung wird per Bilanzstichtag zusammen mit der nach Fertigstellung geleisteten Restzahlung unter den Renditeliegenschaften ausgewiesen.

## 6 Hypothekarverbindlichkeiten

### Nach Gläubiger

alle Beträge in CHF	30.06.2023	31.12.2022
Migros Bank AG	11'985'000	12'130'000
CS Anlagestiftung	10'915'000	10'970'000
LUKB	69'867'500	38'075'000
UBS	33'900'000	34'900'000
<b>Total</b>	<b>126'667'500</b>	<b>96'075'000</b>

### Vertragliche Laufzeiten Rückzahlung

alle Beträge in CHF	30.06.2023	31.12.2022
0 bis 3 Monate	74'357'500	43'065'000
3 bis 12 Monate	3'845'000	3'990'000
1 bis 3 Jahre	19'376'000	19'619'000
über 3 Jahre	29'089'000	29'401'000
<b>Total</b>	<b>126'667'500</b>	<b>96'075'000</b>

### Zinsbindung

alle Beträge in CHF	30.06.2023	31.12.2022
0 bis 3 Monate	77'342'500	46'195'000
3 bis 12 Monate	860'000	860'000
1 bis 3 Jahre	19'376'000	19'619'000
über 3 Jahre	29'089'000	29'401'000
<b>Total</b>	<b>126'667'500</b>	<b>96'075'000</b>

Der durchschnittliche Zinssatz der Hypothekarverbindlichkeiten per 30. Juni 23 beträgt 1.55% (Vorjahr 0.7%) unter Berücksichtigung der Auflösung der Entschädigung "Hypothek Martigny" (vgl. Erläuterung 7 in Geschäftsbericht 2020).

Sämtliche Hypotheken sind grundpfandgesichert. Zusätzlich ist ein Mietzinskonto als Sicherheit zediert.

### Grundpfandrechte

alle Beträge in CHF	30.06.2023	31.12.2022
Grundpfandrechte	163'548'000	142'697'000
Verpfändete Aktiven	258'314'237	220'217'583

## 7 Rückstellung negativer Goodwill (Badwill)

alle Beträge in CHF	2023	2022
<b>Buchwert per 01. Januar</b>	<b>42'294</b>	<b>169'176</b>
Zugänge	0	0
Auflösung	-42'294	-126'882
<b>Buchwert per 30. Juni / 31. Dezember</b>	<b>0</b>	<b>42'294</b>
davon kurzfristig	0	42'294
davon langfristig	0	0

## 8 Rückstellungen für Rechtsfälle

alle Beträge in CHF	2023	2022
<b>Buchwert per 01. Januar</b>	<b>128'300</b>	<b>150'000</b>
Bildung	0	0
Auflösung	-25'439	-21'700
<b>Buchwert per 30. Juni / 31. Dezember</b>	<b>102'861</b>	<b>128'300</b>

Für Anwaltskosten im Zusammenhang mit dem Konkursverfahren der Paracelsus-Spital Richterswil AG wurde im Jahr 2021 eine Rückstellung von TCHF 150 gebildet. Ein Teil dieser Rückstellungen wurde in der Berichtsperiode aufgelöst.

## 9 Eigenkapital

### Zusammensetzung Aktienkapital

alle Beträge in CHF	30.06.2023	31.12.2022
Namenaktienkapital zu nominal CHF 42.30 (Vorjahr CHF 44.20)	108'096'466	112'951'862
<b>Total</b>	<b>108'096'466</b>	<b>112'951'862</b>

### Anzahl Aktien

	30.06.2023	31.12.2022
Namenaktien zu nominal CHF 42.30 (Vorjahr CHF 44.20)	2'555'472	2'555'472

### Entwicklung der Anzahl Namenaktien

	2023	2022
<b>Bestand am 01. Januar</b>	<b>2'555'472</b>	<b>2'555'472</b>
Kapitalerhöhungen	0	0
<b>Bestand per 30. Juni / 31. Dezember</b>	<b>2'555'472</b>	<b>2'555'472</b>

### Genehmigtes Kapital

alle Beträge in CHF	30.06.2023	31.12.2022
Genehmigtes Kapital	0	11'271'000
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>11'271'000</b>

### Kapitalband

alle Beträge in CHF	30.06.2023	31.12.2022
Untergrenze Kapitalband	108'096'466	0
Obergrenze Kapitalband	128'634'808	0
Verfügbares Kapitalband für Erhöhungen des Aktienkapitals	20'538'342	0
Anzahl Namenaktien zu nom CHF 42.30 des Kapitalbands	485'540	0

Die Generalversammlung hat am 29. März 2023 dem Antrag des Verwaltungsrates zugestimmt, das bestehende genehmigte Kapital, das am 29. März 2024 ausgelaufen wäre, aufzuheben, den bestehenden Art. 3a der Statuten zu löschen und ein Kapitalband zu schaffen. Der Verwaltungsrat ist neu ermächtigt, bis zum 29. März 2028 jederzeit und in beliebigen Beträgen innerhalb der Untergrenze von CHF 108'096'465.60 und der Obergrenze von CHF 128'634'807.60 (CHF 128'634'807.60 entsprechen 3'041'012 Namenaktien zum Nennwert von je CHF 42.30), eine oder mehrere Erhöhungen des Aktienkapitals vorzunehmen. Die Statutenänderung erfolgte am 9. Mai 2023.

### Nicht ausschüttbare, gesetzliche Gewinn- und Kapitalreserven

alle Beträge in CHF	30.06.2023	31.12.2022
Nicht ausschüttbare, gesetzliche Gewinn- und Kapitalreserven	5'227'071	5'227'071
<b>Total</b>	<b>5'227'071</b>	<b>5'227'071</b>

### Innerer Wert (Net Asset Value) pro Aktie

alle Beträge in CHF	30.06.2023	31.12.2022
Eigenkapital	124'763'302	129'297'488
Anzahl ausstehender Aktien	2'555'472	2'555'472
<b>Innerer Wert (Net Asset Value) pro Aktie</b>	<b>48.82</b>	<b>50.60</b>

## 10 Ergebnis pro Aktie

alle Beträge in CHF	01.01. - 30.06.2023	01.01. - 30.06.2022
Gewinn	345'270	2'388'359
Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien	2'555'472	2'555'472
<b>Gewinn pro Aktie (verwässert/unverwässert)</b>	<b>0.14</b>	<b>0.93</b>

Es bestehen per Bilanzstichtag keine potentiell verwässernde Effekte.

## 11 Mietertrag

alle Beträge in CHF	01.01. - 30.06.2023	01.01. - 30.06.2022
Sollmietertrag aus Fremdmieten	5'778'327	5'358'607
Mietzinsverluste	-22'930	0
Leerstand	-61'258	-43'874
<b>Total</b>	<b>5'694'139</b>	<b>5'314'733</b>

### Segmentberichterstattung:

Das Immobilienportfolio, aktuell bestehend aus Renditeliegenschaften sowie einem Projekt, wird als Einheit geführt. Der Verwaltungsrat führt die SenioResidenz AG auf der Basis der Abschlüsse der einzelnen Tochtergesellschaften sowie des Konzernabschlusses. Sämtliche vollkonsolidierten Gesellschaften der SenioResidenz AG sind Immobiliengesellschaften mit ausschliesslicher Tätigkeit in der Schweiz. Unter Anwendung von Swiss GAAP FER 31 verfügt die SenioResidenz AG somit über nur ein Segment und publiziert daher keine Segmentberichterstattung. Eine Aufteilung der Mieterträge nach geographischen Märkten befindet sich in der nachfolgenden Tabelle.

## Nach geographischen Märkten

alle Beträge in CHF	01.01. - 30.06.2023	01.01. - 30.06.2022
Kanton Aargau	33'628	0
Kanton Appenzell Ausserrhoden	147'137	152'489
Kanton Bern	403'854	388'276
Kanton Genf	530'294	549'288
Kanton Neuenburg	154'043	156'513
Kanton Nidwalden	379'083	395'578
Kanton Thurgau	745'170	553'179
Kanton Waadt	248'500	0
Kanton Wallis	1'811'965	1'813'362
Kanton Zürich	1'240'466	1'306'049
<b>Total</b>	<b>5'694'139</b>	<b>5'314'733</b>

## 12 Erfolg aus Verkauf von Projekten

alle Beträge in CHF	01.01. - 30.06.2023	01.01. - 30.06.2022
Total Ertrag aus Verkauf von Projekten	210'000	0
Total direkter Aufwand aus Verkauf von Projekten	-160'232	0
<b>Total</b>	<b>49'769</b>	<b>0</b>

### 13 Direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften

alle Beträge in CHF	01.01. - 30.06.2023	01.01. - 30.06.2022
Hauswartung	45'045	62'362
Versicherungen	119'188	76'612
Steuern und Abgaben	52'611	118'383
Übriger Aufwand	337	419
Verwaltungskosten	178'675	153'450
Unterhalt und Reparaturen	190'752	186'499
Nebenkosten zu Lasten Eigentümer	76'799	26'501
<b>Total</b>	<b>663'408</b>	<b>624'227</b>

### 14 Beratungsaufwand

alle Beträge in CHF	01.01. - 30.06.2023	01.01. - 30.06.2022
Grundstückbewertungskosten	22'330	61'156
Rechtsberatung und Kommunikation	31'620	193'286
Übriger Beratungsaufwand	81'716	146'092
<b>Total</b>	<b>135'667</b>	<b>400'533</b>

### 15 Verwaltungsaufwand

alle Beträge in CHF	01.01. - 30.06.2023	01.01. - 30.06.2022
Verwaltungshonorare	693'482	611'379
Verwaltungsratshonorare	65'000	65'000
Revision	62'844	55'665
Kapitalsteuern	127'086	155'990
Übriger Verwaltungsaufwand	83'948	181'169
<b>Total</b>	<b>1'032'360</b>	<b>1'069'203</b>



## 16 Ausserbilanzgeschäfte

### Weitere nicht zu bilanzierende Verpflichtungen

Die weiteren, nicht zu bilanzierenden Verpflichtungen betragen per 30. Juni 2023 CHF 1.6 Millionen (per 31. Dezember 2022: CHF 24.2 Mio.). Darin enthalten sind Zahlungsverpflichtungen aus dem Werkvertrag für das Bauprojekt in Oberdiessbach.

### Eventualverbindlichkeiten

Im gekündigten Mietvertrag zwischen der SenioResidenz AG als Vermieterin und der PSR Richterswil AG als Mieterin wurde vereinbart, dass gewisse bauliche Massnahmen in den Jahren 2019, 2020 und 2021 anteilig durch die Vermieterin getragen werden. Der Umfang der Kostenbeteiligung durch die Vermieterin wurde auf CHF 0.8 Millionen festgelegt. Die Kostenbeteiligung wird zu dem Zeitpunkt verpflichtend, in welchem die Mieterin getätigte Investitionen von mindestens CHF 1.5 Millionen nachweist. Bis zum Bilanzstichtag wurden noch keine entsprechenden Nachweise eingereicht. Falls das noch erfolgen sollte, würden die entsprechenden Investitionen erfolgsneutral aktiviert werden.

## 17 Transaktionen mit Nahestehenden

### Managementdienstleistungen

An die Cura Management AG wurden Managementdienstleistungen über insgesamt CHF 693'482 vergütet und im Betriebsaufwand verbucht (Vorjahr: CHF 611'379). Die Managementdienstleistungen werden in Abhängigkeit des Gesamtwertes des Liegenschaftenportfolios berechnet. Zusätzlich wurden Transaktionskommissionen über CHF 337'012 (inkl. MWST) als Akquisitionskosten aktiviert (Vorjahr: CHF 84'221, inkl. MWST).

## 18 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die Gesellschaft hat mit Liberierungsdatum 3. Juli 2023 eine Pflichtwandelanleihe im Betrag von CHF 6.1 Millionen begeben. Der Nettoerlös der Pflichtwandelanleihe ist für Finanzierungszwecke im Zusammenhang mit Akquisitionen von Bestandesliegenschaften im Bereich Seniorenresidenzen / Pflegezentren vorgesehen. Die Anleihe weist einen Coupon von 3.5% p.a. aus und wird am 3. Juli 2024 zwingend in neu auszugebende kotierte Namenaktien zu einem anfänglichen Wandelpreis von CHF 43.00 netto je Namenaktie gewandelt. Dieser anfängliche Wandelpreis wird bei einer allfälligen Dividendenzahlung oder Nennwertreduktion innerhalb der Laufzeit der Pflichtwandelanleihe im entsprechenden Betrag nach unten angepasst. Zum anfänglichen Wandelpreis sind die Obligationen in 141'651 Namenaktien wandelbar.

Es sind keine weiteren Ereignisse zwischen dem 30. Juni 2023 und der Genehmigung der Konzernrechnung durch den Verwaltungsrat am 16. August 2023 eingetreten, welche eine Anpassung der Buchwerte von Aktiven und Passiven des Konzerns zur Folge hätten oder an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

## 19 Angaben zu den Renditeliegenschaften per 30.06.2023

### Renditeliegenschaften

Liegenschaften	Eigentums- verhältnisse	Eigen- tums- quote	Kanton	Art	Grund- stück- fläche m <sup>2</sup>	Erwerbs- datum
<b>Geschäftsliegenschaften</b>						
Bad Zurzach, Weissensteinweg 1 <sup>3)</sup>	Alleineigentum	100%	AG	Geschäftsliegenschaft	2'512	23.05.2023
Berg, Schlossstrasse 9	Alleineigentum	100%	TG	Geschäftsliegenschaft	12'657	01.01.2020
Court, Rue du Temple 1	Alleineigentum	100%	BE	Geschäftsliegenschaft	2'798	01.09.2021
Couvet, Rue du Parc 19	Alleineigentum	100%	NE	Geschäftsliegenschaft	1'497	01.09.2021
Egnach, Buch 16	Alleineigentum	100%	TG	Geschäftsliegenschaft	4'232	01.01.2020
Illnau-Effretikon, Brandrietstrasse 36	Alleineigentum	100%	ZH	Geschäftsliegenschaft	1'332	24.11.2021
Kirchlindach, Diemerswilstrasse 28	Alleineigentum	100%	BE	Geschäftsliegenschaft	1'391	01.01.2020
Kradolf, Hauptstrasse 17/19	Alleineigentum	100%	TG	Geschäftsliegenschaft	2'336	01.01.2020
Leukerbad, Willy-Spühlerstrasse 2	Alleineigentum	100%	VS	Geschäftsliegenschaft	17'695	17.05.2018
Martigny, Avenue du Grand-Saint-Bernard 20	Alleineigentum	100%	VS	Geschäftsliegenschaft	2'103	01.12.2019
Oberburg, Progressastrasse 23/25/27	Alleineigentum	100%	BE	Geschäftsliegenschaft	2'531	15.12.2018
Presinge, Route de la Louvière 18	Alleineigentum	100%	GE	Geschäftsliegenschaft	17'610	17.11.2017
Reute, Mohren	Alleineigentum	100%	AR	Geschäftsliegenschaft	5'465	01.01.2020
Richterswil, Bergstrasse 16	Alleineigentum	100%	ZH	Geschäftsliegenschaft	5'483	01.12.2019
Richterswil, Bodenstrasse 1	Alleineigentum	100%	ZH	Geschäftsliegenschaft	n/a	01.12.2019
Richterswil, Bodenstrasse 10	Alleineigentum	100%	ZH	Geschäftsliegenschaft	n/a	01.12.2019
Richterswil, Chrummbächliweg 2	Alleineigentum	100%	ZH	Geschäftsliegenschaft	1'087	01.12.2019
Salmsach, Kehlhofstrasse 47	Alleineigentum	100%	TG	Geschäftsliegenschaft	3'306	01.06.2023
Wald, Haselstudstrasse 12	Alleineigentum	100%	ZH	Geschäftsliegenschaft	3'507	01.01.2020
<b>Total Geschäftsliegenschaften</b>						
<b>Wohnliegenschaften</b>						
Aigle, Ruelle la Croix Blanche 7 <sup>2)</sup>	Alleineigentum	100%	VD	Wohnliegenschaft	1'005	08.04.2022
<b>Total Wohnliegenschaften</b>						
<b>Wohn-/ Geschäftsliegenschaften</b>						
Hergiswil, Obermattweg 9	Alleineigentum	100%	NW	Wohn-/Geschäftsliegenschaft	3'833	01.12.2020
<b>Total Wohn-/ Geschäftsliegenschaft</b>						
<b>Total Renditeliegenschaften</b>						
<b>Projekte</b>						
Oberdiessbach, Burgdorfstrasse 5 <sup>4)</sup>	Alleineigentum	100%	BE	Projekt	2'423	06.10.2021
<b>Total Projekte</b>						
<b>Total alle Liegenschaften</b>						

1) Die Soll- und Ist-Mietzinseinnahmen basieren auf Jahresmieten.

2) Die Liegenschaft wurde erst kürzlich fertiggestellt und befindet sich noch in der Erstvermietungsphase.  
Daher für die Kennzahlen Leerstand und Nettorendite nicht berücksichtigt.

3) Es wurde eine Staffelmiete vereinbart. Der Mietzins wird im ersten Jahr der Vermietung um 50% reduziert.

4) Aktuell nur Restaurant vermietet; restliche Liegenschaft befindet sich noch im Bau.

Baujahr	Jahr der letzten umfassenden Renovation	Marktwert 30.06.2023 CHF	Soll-Mietzeinnahmen CHF <sup>1)</sup>	Ist-Mietzeinnahmen CHF <sup>1)</sup>	Leerstand in %	Bruttorendite in %	Nettorendite in %	Diskontsatz real in %
2023		14'530'000	488'392	244'196	50.0%	k.A.	k.A.	2.70%
1677, 1680	2014/2015/2019	7'641'000	382'212	382'212	0.0%	5.00%	4.52%	3.00%
1500, 1771	2011	4'792'000	279'900	279'900	0.0%	5.84%	5.41%	3.25%
1989	2019	6'626'000	340'740	340'740	0.0%	5.14%	4.64%	3.45%
1965	2013/2017	9'435'000	499'428	499'428	0.0%	5.29%	4.62%	3.10%
2017, 2018		13'370'000	384'216	384'216	0.0%	2.87%	2.73%	2.35%
1972	2012	5'578'000	255'696	255'696	0.0%	4.58%	4.11%	3.25%
1902, 1910, 1995	2012/2016	4'800'000	309'660	309'660	0.0%	6.45%	6.08%	3.15%
1961, 1966	2012	34'950'000	3'100'000	3'100'000	0.0%	8.87%	8.38%	4.00%
1900, 2014	2014/2016/2019	19'000'000	908'028	908'028	0.0%	4.78%	4.43%	3.00%
1989	2009	5'626'000	293'263	293'263	0.0%	5.21%	4.25%	3.00%
1937, 1989	1989, 2014	23'590'000	1'173'000	1'173'000	0.0%	4.97%	4.50%	3.20%
1982, 1997	2014/2016/2019	6'291'000	325'464	325'464	0.0%	5.17%	4.73%	3.30%
1880	2019	27'850'000	1'660'356	1'660'356	0.0%	5.96%	5.61%	4.30%
2005		752'600	0	0	0.0%	k.A.	k.A.	4.10%
1880		855'600	41'544	41'544	0.0%	4.86%	4.32%	2.80%
2004, 2007		3'866'000	180'000	180'000	0.0%	4.66%	4.49%	3.25%
1974, 1979	2009	9'327'000	457'000	457'000	0.0%	4.90%	4.57%	3.00%
1925, 1978	2016/2017	10'750'000	477'768	477'768	0.0%	4.44%	4.17%	3.05%
		<b>209'630'200</b>	<b>11'556'667</b>	<b>11'312'471</b>	<b>2.1%</b>	<b>5.51%</b>	<b>4.89%</b>	<b>3.35%</b>
2023		15'940'000	558'480	k.A.	k.A.	3.50%	k.A.	2.70%
		<b>15'940'000</b>	<b>558'480</b>	<b>k.A.</b>	<b>k.A.</b>	<b>3.50%</b>	<b>k.A.</b>	<b>2.70%</b>
1976, 1987	2015/2018/2020	19'450'000	838'523	710'843	15.2%	4.31%	2.87%	2.90%
		<b>19'450'000</b>	<b>838'523</b>	<b>710'843</b>	<b>4.7%</b>	<b>4.31%</b>	<b>3.31%</b>	<b>2.90%</b>
		<b>245'020'200</b>	<b>12'953'670</b>	<b>12'023'314</b>	<b>2.9%</b>	<b>5.29%</b>	<b>4.72%</b>	<b>3.28%</b>
2003		13'294'037	72'064	72'064	0.0%	0.54%	k.A.	3.05%
		<b>13'294'037</b>	<b>72'064</b>	<b>72'064</b>	<b>0.0%</b>	<b>0.54%</b>	<b>k.A.</b>	<b>3.05%</b>
		<b>258'314'237</b>	<b>13'025'734</b>	<b>12'095'378</b>	<b>2.9%</b>	<b>5.04%</b>	<b>4.72%</b>	<b>3.26%</b>

<b>Renditeliegenschaften</b>	<b>Kanton</b>	<b>Art</b>
<b>Geschäftsliegenschaften</b>		
Bad Zurzach, Weissensteinweg 1	AG	Geschäftsliegenschaft
Berg, Schlosstrasse 9	TG	Geschäftsliegenschaft
Court, Rue du Temple 1	BE	Geschäftsliegenschaft
Couvet, Rue du Parc 19	NE	Geschäftsliegenschaft
Egnach, Buch 16	TG	Geschäftsliegenschaft
Illnau-Effretikon, Brandrietstrasse 36	ZH	Geschäftsliegenschaft
Kirchlindach, Diemerswilstrasse 28	BE	Geschäftsliegenschaft
Kradolf, Hauptstrasse 17/19	TG	Geschäftsliegenschaft
Leukerbad, Willy-Spühlerstrasse 2	VS	Geschäftsliegenschaft
Martigny, Avenue du Grand-Saint-Bernard 20	VS	Geschäftsliegenschaft
Oberburg, Progressastrasse 23/25/27	BE	Geschäftsliegenschaft
Presinge, Route de la Louvière 18	GE	Geschäftsliegenschaft
Reute, Mohren	AR	Geschäftsliegenschaft
Richterswil, Bergstrasse 16	ZH	Geschäftsliegenschaft
Richterswil, Bodenstrasse 1	ZH	Geschäftsliegenschaft
Richterswil, Bodenstrasse 10	ZH	Geschäftsliegenschaft
Richterswil, Chrummbächliweg 2	ZH	Geschäftsliegenschaft
Salmsach, Kehlhofstrasse 47	TG	Geschäftsliegenschaft
Wald, Haselstudstrasse 12	ZH	Geschäftsliegenschaft
<b>Total Geschäftsliegenschaften</b>		
<b>Wohnliegenschaften</b>		
Aigle, Ruelle la Croix Blanche 7	VD	Wohnliegenschaft
<b>Total Wohnliegenschaften</b>		
<b>Wohn-/ Geschäftsliegenschaften</b>		
Hergiswil, Obermattweg 9	NW	Wohn-/Geschäftsliegenschaft
<b>Total Wohn-/ Geschäftsliegenschaft</b>		
<b>Total Renditeliegenschaften</b>		
<b>Projekte</b>		
Oberdiessbach, Burgdorfstrasse 5	BE	Projekte
<b>Total Projekte</b>		
<b>Total alle Liegenschaften</b>		

Total Liegen- schaft	Nutzfläche m <sup>2</sup>							
	Wohnen	Parkierung Wohnen	Büro	Verkauf	Gewerbe/ Industrie	Lager/ Archiv	Parkierung Gewerbe	übrige
2'257	0	0	0	0	1'957	0	300	0
2'580	0	0	0	0	2'580	0	0	0
1'247	0	0	0	0	1'247	0	0	0
867	0	0	0	0	867	0	0	0
3'520	0	0	0	0	3'100	0	420	0
1'260	0	0	129	0	933	20	160	18
906	0	0	0	0	846	0	60	0
1'625	0	0	0	0	1'505	0	120	0
15'178	0	0	0	0	14'298	0	880	0
2'340	0	0	0	0	2'200	0	140	0
1'860	0	0	0	0	1'591	0	260	9
2'070	0	0	0	0	1'820	0	250	0
1'388	0	0	0	0	1'168	0	220	0
5'132	0	0	0	0	4'832	0	300	0
610	0	0	0	0	610	0	0	0
323	0	0	0	0	243	0	80	0
836	0	0	0	0	656	0	180	0
2'720	0	0	175	0	2'378	87	80	0
1'567	0	0	0	0	1'467	0	100	0
<b>48'286</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>304</b>	<b>0</b>	<b>44'298</b>	<b>107</b>	<b>3'550</b>	<b>27</b>
2'828	2'177	260	0	171	0	0	220	0
<b>2'828</b>	<b>2'177</b>	<b>260</b>	<b>0</b>	<b>171</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>220</b>	<b>0</b>
2'451	1'278	0	632	0	355	0	160	26
<b>2'451</b>	<b>1'278</b>	<b>0</b>	<b>632</b>	<b>0</b>	<b>355</b>	<b>0</b>	<b>160</b>	<b>26</b>
<b>53'565</b>	<b>3'455</b>	<b>260</b>	<b>936</b>	<b>171</b>	<b>44'653</b>	<b>107</b>	<b>3'930</b>	<b>53</b>
2'554	1'390	240	0	0	375	325	190	34
<b>2'554</b>	<b>1'390</b>	<b>240</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>375</b>	<b>325</b>	<b>190</b>	<b>34</b>
<b>56'119</b>	<b>4'845</b>	<b>500</b>	<b>936</b>	<b>171</b>	<b>45'028</b>	<b>432</b>	<b>4'120</b>	<b>87</b>
1	9%	1%	2%	0%	80%	1%	7%	0%

**10 grösste Mieter per 30. Juni 2023**

Mieter	Soll-Mietzinsen p.a. per 30.06.2023	Anteil Soll-Mietzinsen aller Gewerbemieter in %	Anteil Soll-Mietzinsen über gesamtes Portfolio in %
Leukerbad Clinic AG	3'100'000	26.36%	23.80%
Tertianum AG	2'832'792	24.09%	21.75%
Kanton Zürich	1'701'180	14.46%	13.06%
Domaine de la Louvière SA	1'173'000	9.97%	9.01%
Wohnbaugenossenschaft Domum	488'392	4.15%	3.75%
Bodana Alterswohnheim	457'000	3.89%	3.51%
Oase am Rhein	384'216	3.27%	2.95%
Fondation Espace	340'740	2.90%	2.62%
Gemeinde Reute	325'464	2.77%	2.50%
Tertianum Romandie SA	279'900	2.38%	2.15%
Übrige Mieter	1'943'050	n/a	14.92%
<b>Soll-Mietzinsen der 10 grössten Mieter</b>	<b>11'082'684</b>	<b>94%</b>	<b>85%</b>
<b>Soll-Mietzinsen aller Gewerbemieter</b>	<b>11'760'776</b>	<b>100%</b>	<b>90%</b>
<b>Soll-Mietzinsen gesamtes Portfolio</b>	<b>13'025'734</b>		<b>100%</b>

<b>Laufzeit</b>	<b>Liegenschaften</b>
30.04.2038	Leukerbad, Willy-Spühlerstrasse 2
div. 2027-2034	Martigny/ Berg/ Kradolf/ Egnach/ Kirchlindach/ Wald
31.12.2024 <sup>1)</sup>	Richterswil, Bergstrasse 16 & Bodenstrasse 10
31.03.2026	Presinge, Route de la Louvière 18
31.05.2043	Bad Zurzach, Weissensteinweg 1
31.05.2038	Salmsach, Kehlhofstrasse 47
30.11.2041	Illnau-Effretikon, Brandrietstrasse 36
29.02.2036	Couvet, Rue du Parc 19
31.05.2027	Reute, Mohren
29.02.2036	Court, Rue du Temple 1

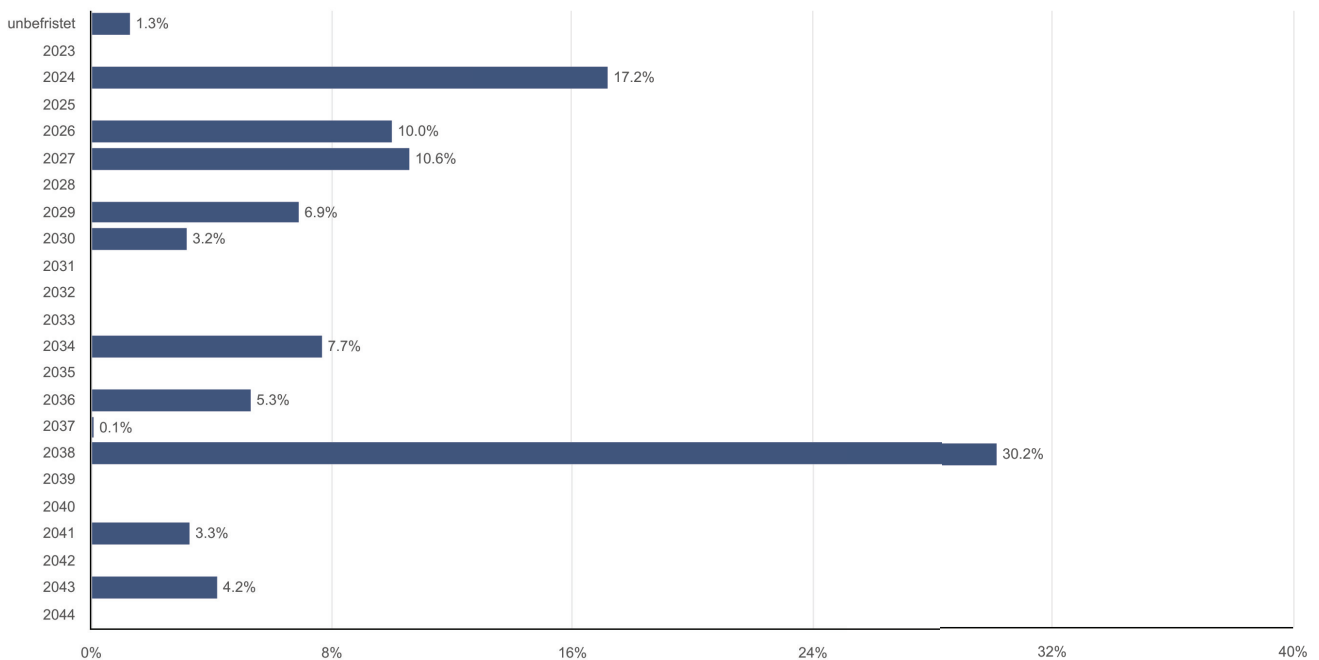
1) Der Mietvertrag mit dem Kanton Zürich konnte Anfang Juli 2023 bis zum 31. Dezember 2024 verlängert werden.

## Fälligkeitsübersicht Geschäftsmietverträge

Jahr	Summe von Soll-Mietzinsen p.a. in CHF	Summe von Soll-Mietzinsen p.a. in %
unbefristet	153'283	1.3%
2023	1'560	0.0%
2024	2'024'100	17.2%
2026	1'173'000	10.0%
2027	1'319'321	10.6%
2029	809'088	6.9%
2030	382'212	3.2%
2034	908'028	7.7%
2036	620'640	5.3%
2037	12'000	0.1%
2038	3'557'000	30.2%
2041	384'216	3.3%
2043	488'392	4.2%
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>11'760'776</b>	<b>100.0%</b>

In der Fälligkeitsübersicht nicht berücksichtigt sind Leerstände und Projekte.

## Übersicht Fälligkeiten der Soll-Mietzinsen in % aller Geschäftsmietverträge per 30.06.2023





# Bericht über die Review

## des konsolidierten Zwischenabschlusses an den Verwaltungsrat der SenioResidenz AG Zürich

In Ihrem Auftrag haben wir eine Review (prüferische Durchsicht) des konsolidierten Zwischenabschlusses (Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung, Eigenkapitalnachweis und Anhang zur Konzernrechnung) (Seiten 11 bis 32) der SenioResidenz AG für die am 30. Juni 2023 abgeschlossene Rechnungsperiode vorgenommen.

Für den konsolidierten Zwischenabschluss ist der Verwaltungsrat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, aufgrund unserer Review einen Bericht über den konsolidierten Zwischenabschluss abzugeben.

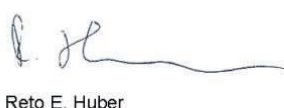
Unsere Review erfolgte nach dem Schweizer Prüfungsstandard 910. Danach ist eine Review so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen im konsolidierten Zwischenabschluss erkannt werden, wenn auch nicht mit derselben Sicherheit wie bei einer Prüfung. Eine Review besteht hauptsächlich aus der Befragung von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie analytischen Prüfungshandlungen in Bezug auf die dem konsolidierten Zwischenabschluss zugrunde liegenden Daten. Wir haben keine Prüfung durchgeführt und geben aus diesem Grund kein Prüfungsurteil ab.

Bei unserer Review sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass der konsolidierte Zwischenabschluss nicht korrekt erstellt wurde und nicht in allen wesentlichen Belangen Swiss GAAP entspricht.

PricewaterhouseCoopers AG



Beat Inauen



Reto E. Huber

St. Gallen, 16. August 2023

PricewaterhouseCoopers AG, Kornhausstrasse 25, Postfach, 9000 St. Gallen  
Telefon: +41 58 792 72 00, [www.pwc.ch](http://www.pwc.ch)

PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied eines globalen Netzwerks von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.

## BEWERTUNGSTESTAT



Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

SenioResidenz AG  
Geschäftsleitung  
Feldeggstrasse 26  
CH-8008 Zürich

Zürich, 20. Juli 2023

### Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten Immobilienbewertungen per 30.06.2023

An die Geschäftsleitung der SenioResidenz AG und der SenioResidenz La  
Louvière AG

Referenz-Nummer  
118633.2300

#### **Auftrag**

Im Auftrag der Geschäftsleitung der SenioResidenz AG hat die Wüest Partner AG (Wüest Partner) die von der eigenen rechtlichen Gesellschaft SenioResidenz AG und SenioResidenz La Louvière AG gehaltenen Liegenschaften zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 30. Juni 2023 bewertet.

#### **Bewertungsstandards**

Wüest Partner bestätigt, dass die Bewertungen im Rahmen der national und international gebräuchlichen Bewertungsstandards und -richtlinien durchgeführt wurden.

Die ermittelten Werte der Liegenschaften entsprechen dem aktuellen Wert (Marktwert), wie er in Swiss GAAP FER 18 Ziffer 14 beschrieben wird. Eine Liegenschaft wird «at cost» geführt.

#### **Definition des Marktwertes**

Der Marktwert ist definiert als der am Stichtag wahrscheinliche, auf dem freien Markt zu erzielende Preis zwischen zwei unabhängigen, gut informierten und kauf- bzw. verkaufswilligen Parteien unter Berücksichtigung eines marktgerechten Vermarktungszeitraums.

Handänderungs-, Grundstücksgewinn- und Mehrwertsteuern sowie weitere bei einer allfälligen Veräusserung der Liegenschaft anfallende Kosten und Provisionen sind nicht enthalten. Auch sind keinerlei Verbindlichkeiten der Gesellschaften hinsichtlich allfälliger Steuern (mit Ausnahme der ordentlichen Liegenschaftssteuern) und Finanzierungskosten berücksichtigt.

#### **Bewertungsmethoden**

Wüest Partner bewertet bis auf die «at cost» geführte Liegenschaft, alle Liegenschaften der Gesellschaften mit Hilfe der Discounted-Cashflow-Methode («DCF-Methode»).

**Wüest Partner AG**  
Alte Börse  
Bleicherweg 5  
8001 Zürich  
Schweiz  
T +41 44 289 90 00  
wuestpartner.com  
Regulated by RICS

Bei der DCF-Methode wird der Marktwert einer Immobilie nach dem zu erwartenden Geldfluss unter Berücksichtigung eines risikogerechten Abzinsungssatzes ermittelt. Der Wert entspricht der Summe der in Zukunft über einen unendlichen Bewertungszeitraum zu erwartenden, auf den Bewertungsstichtag diskontierten Nettoerträge. Die marktgerechte Diskontierung erfolgt pro Liegenschaft, in Abhängigkeit ihrer individuellen Chancen und Risiken.

#### Grundlagen der Bewertung

Die Liegenschaften der SenioResidenz AG und SenioResidenz La Louvière AG sind Wüest Partner aufgrund der durchgeführten Besichtigungen und/oder der zur Verfügung gestellten Unterlagen bekannt. Sie wurden in Bezug auf ihre Qualitäten und Risiken (Attraktivität und Vermietbarkeit des Mietobjektes, Bauweise und Zustand, Mikro- und Makrolage usw.) eingehend analysiert.

Die Liegenschaften der Gesellschaften werden von Wüest Partner mindestens im Dreijahresturnus sowie nach Zukauf von Liegenschaften und nach Beendigung grösserer Umbauarbeiten besichtigt.

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2023 bis 30. Juni 2023 wurde keine Liegenschaft der SenioResidenz AG resp. der SenioResidenz La Louvière AG besichtigt.

#### Ergebnisse per 30. Juni 2023

Per 30. Juni 2023 wurden von Wüest Partner die Werte der insgesamt 22 Anlageliegenschaften nach Swiss GAAP FER 18 Ziffer 14 ermittelt. Zum Bilanzstichtag 30. Juni 2023 beträgt der Marktwert (aktueller Wert) der 21 Liegenschaften, zuzüglich der Liegenschaft, welche «at cost» geführt wird, 258'314'237 Schweizer Franken. Davon entfallen 234'724'237 Schweizer Franken auf die Liegenschaften der SenioResidenz AG sowie 23'590'000 Schweizer Franken auf die Liegenschaft der SenioResidenz La Louvière AG.

#### Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2023 bis 30. Juni 2023 wurde die Liegenschaft «Rue du Temple 3» in 2738 in Court verkauft. In derselben Berichtsperiode wurden folgende Liegenschaften erworben:

- 5330 Bad Zurzach, Weissensteinweg 1
- 8599 Salsmach, Kehlhofstrasse 47

#### Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

Im Einklang mit der Geschäftspolitik von Wüest Partner erfolgte die Bewertung der Liegenschaften der Gesellschaften unabhängig und neutral. Sie dient lediglich dem vorgängig genannten Zweck. Wüest Partner übernimmt keine Haftung gegenüber Dritten.

Zürich, 20. Juli 2023

Wüest Partner AG



Ivan Anton  
dipl. Architekt ETH; MSc Real Estate (CUREM)  
Partner



Silvana Dardikman  
MSc in Finance; Immob. Bew. mit eidg. FA  
Director

# INVESTOR RELATIONS INFORMATIONEN

## WICHTIGE TERMINE

18. August 2023	Publikation Halbjahresergebnisse und Halbjahresbericht 2023
23. Februar 2024	Publikation Jahresergebnisse und Jahresbericht 2023
27. März 2024	Ordentliche Generalversammlung 2024
August 2024	Publikation Halbjahresergebnisse und Halbjahresbericht 2024

## NAMENAKTIEN SENIORESIDENZ AG

Anzahl ausstehende Aktien	2 555 472 Namenaktien mit Nennwert je CHF 42.30
Kotierung	BX Swiss AG
Valorennummer	38462993
ISIN-Nummer	CH0384629934
Ticker Symbol	SENI0
Börsenkapitalisierung	CHF 100.9 Millionen per 30. Juni 2023
Schlusskurs 30.06.2023	CHF 39.50

## 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

# GLOSSAR KENNZAHLEN

Erfolg aus Vermietung	Mietertrag (Erfolgsrechnung) minus direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften (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. Neubewertung	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. Neubewertung	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
Fremdbelehnung der Liegenschaften	Kurzfristige plus langfristige Hypothekarverbindlichkeiten in Relation zum Total Liegenschaftensportfolio
Net Gearing	Nettofinanzverbindlichkeit (Kurzfristige und langfristige Hypothekarverbindlichkeiten minus flüssige Mittel) in Relation zum Eigenkapital per Bilanzstichtag
Total Liegenschaftensportfolio	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**

<b>alle Beträge in CHF</b>	<b>01.01. - 30.06.2023</b>	<b>01.01. - 30.06.2022</b>
Unternehmensergebnis vor Steuern (EBT)	337'842	2'962'101
Erfolg aus Neubewertung	+3'376'964	-113'089
Latente Steuern	+7'427	-573'742
Steuereffekt auf dem Erfolg aus Neubewertung	-613'953	+22'236
Gewinn exkl. Neubewertung / latenten Steuern	3'108'281	2'297'506

# UNSERE LIEGENSCHAFTEN



## Aigle

Ruelle la Croix Blanche 7



## Bad Zurzach

Weissensteinweg 1



## Berg

Schlossstrasse 9



## Court

Rue du Temple 1



## Couvet

Rue du Parc 19



## Egnach

Buch 16



## Hergiswil

Obermattweg 9



## Illnau-Effretikon

Brandrietstrasse 36



## Kirchlindach

Diemerswilstrasse 28



## Kradolf

Hauptstrasse 17/19



## Leukerbad

Willy-Spühlerstrasse 2



## Martigny

Av. du Grand-St-Bernard 20



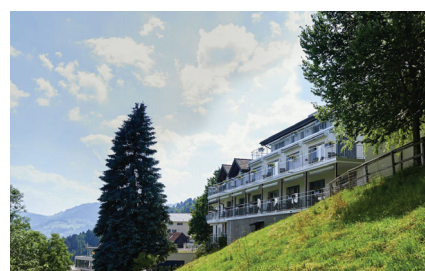
## Oberburg

Progressastrasse 23/25/27



## Presigne

Route de la Louvière 18



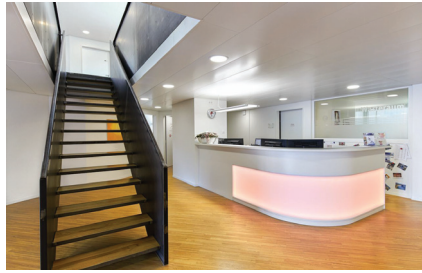
## Reute

Mohren



**Richterswil**

Bergstrasse 16, Bodenstrasse 1, Bodenstrasse 10



**Richterswil**

Chrumbächliweg 2



**Salmsach**

Kehlhofstrasse 47



**Wald**

Haselstudstrasse 12



**Oberdiessbach – Projekt**

Burgdorfstrasse 5



# 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

Dieser Halbjahresbericht erscheint in deutscher Sprache. Zudem sind Kurzberichte des Halbjahresberichts in Deutsch, Englisch und Französisch verfügbar. 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 Halbjahresbericht sowie die Kurzberichte sind auf der Website [www.senio.ch](http://www.senio.ch) verfügbar.

## IMPRESSUM

### **Herausgeberin:**

SenioResidenz AG, Zürich

### **Konzept / Inhalt:**

Tolxdorff Eicher, CH-Horgen

© SenioResidenz AG 2023



**SENIORESIDENZ**

Wohnen im Alter

**SENIORESIDENZ AG**

Feldeggstrasse 26

CH-8008 Zürich

[www.senio.ch](http://www.senio.ch)