



SENIORESIDENZ

Wohnen im Alter

Kurzbericht für den

HALBJAHRESBERICHT

3

2

0

2

INHALTSVERZEICHNIS

AN DIE AKTIONÄRE

Kennzahlen	3
Portfolioangaben	4
Lagebericht zum ersten Halbjahr 2023	5

AUSZUG KONZERNRECHNUNG NACH SWISS GAAP FER

Auszug Halbjahresrechnung der SenioResidenz AG	9
------------------------------------------------	---

HINWEISE

Glossar Kennzahlen	13
Unsere Liegenschaften	15
Investor Relations Informationen	17
Kontakte / Impressum	18

KENNZAHLEN

Erfolgsrechnung		01.01. - 30.06.2023	01.01. - 30.06.2022
Erfolg aus Vermietung ¹⁾	in TCHF	5'031	4'691
Erfolg aus Verkauf von Projekten	in TCHF	50	0
Erfolg aus Neubewertung	in TCHF	-3'377	113
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	in TCHF	949	3'264
Gewinn inkl. Neubewertungen / latenten Steuern	in TCHF	345	2'388
Gewinn exkl. Neubewertungen / latenten Steuern ²⁾	in TCHF	3'108	2'298
Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertungen ³⁾	in %	0.5%	3.7%
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungen ⁴⁾	in %	4.9%	3.5%
Bilanz		30.06.2023	31.12.2022
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 ⁵⁾	in %	100.5%	71.8%
Portfolio		30.06.2023	31.12.2022
Total Liegenschaftenportfolio	in TCHF	258'314	228'426
Bruttorendite ⁶⁾	in %	5.3%	5.3%
Nettorendite ⁷⁾	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
Angaben pro Aktie		30.06.2023	31.12.2022
Börsenkurs	in CHF	39.50	41.50
Net asset value (NAV)	in CHF	48.82	50.60
Gewinn / Verlust je Aktie inkl. Neubewertung (EPS) ⁸⁾	in CHF	0.14	1.23
Gewinn / Verlust je Aktie exkl. Neubewertung (EPS) ⁹⁾	in CHF	1.22	1.97

Definitionen:

¹⁾ Mietertrag minus direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften

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

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

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

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

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

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

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

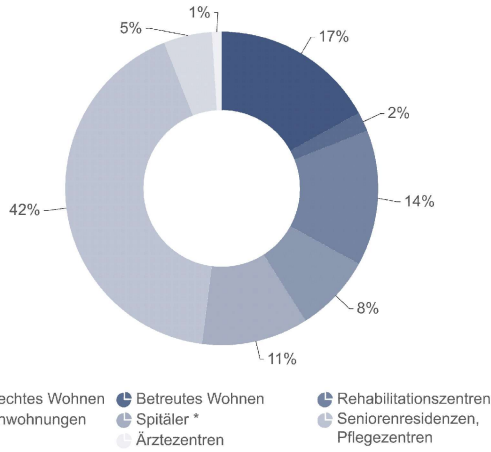
⁹⁾ Gewinn exkl. Neubewertungen / latenten Steuern dividiert durch Anzahl durchschnittlich ausstehender Namenaktien

PORTFOLIOANGABEN

GESAMTPORTFOLIO (MARKTWERT)

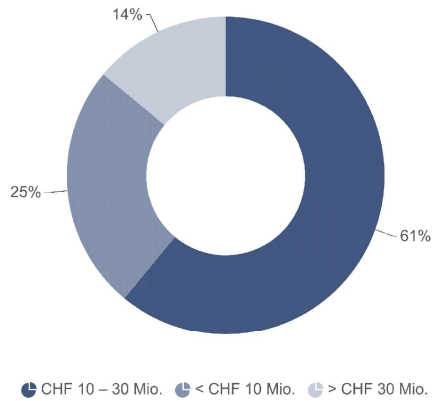
nach Kundenprofil

TCHF 258'314 per 30. Juni 2023



nach Anlagegrößen

TCHF 258'314 per 30. Juni 2023

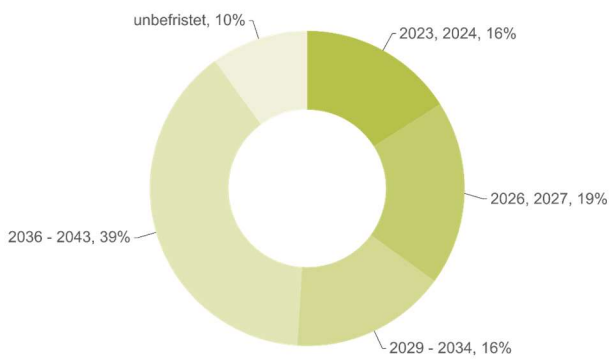


* Anteil Spitäler inklusive Zwischennutzung durch Kanton Zürich

SOLL-MIETZINSEINNAHMEN RENDITELIEGENSCHAFTEN

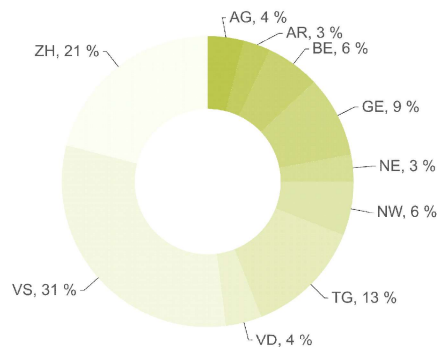
nach Vertragslaufzeiten

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

AUSZUG KONZERNRECHNUNG SENIORESIDENZ AG

BILANZ

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

ERFOLGSRECHNUNG

Alle Beträge 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
Gewinne aus Neubewertung	1'779'059	945'294
Verluste aus Neubewertung	-5'156'024	-832'205
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
Unternehmensergebnis vor Steuern (EBT)	337'842	2'962'101
Ertragssteuern	7'427	-573'742
Gewinn	345'270	2'388'359
Gewinn pro Aktie (verwässert/unverwässert)	0.14	0.93

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
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	3'865'963	2'282'260
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
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-31'594'177	-12'696'735
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
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	25'737'103	1'428'180
Veränderung Flüssige Mittel	-1'991'111	-8'986'294
Nachweis		
Flüssige Mittel Anfangsbestand	3'231'600	14'665'441
Flüssige Mittel Endbestand	1'240'489	5'679'147
Veränderung Fonds Flüssige Mittel	-1'991'111	-8'986'294

EIGENKAPITALNACHWEIS

01.01. – 30.06.2023

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

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
Total 31. Dezember 2021	117'807'259	1'301'641	11'919'005	131'027'905
Nennwertrückzahlung	-4'855'397			-4'855'397
Eigenkapitaltransaktionskosten		-13'181		-13'181
Gewinn			3'138'161	3'138'161
Total 31. Dezember 2022	112'951'862	1'288'460	15'057'166	129'297'488

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 Liegenschaftenportfolio	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

alle Beträge in CHF	01.01. - 30.06.2023	01.01. - 30.06.2022
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



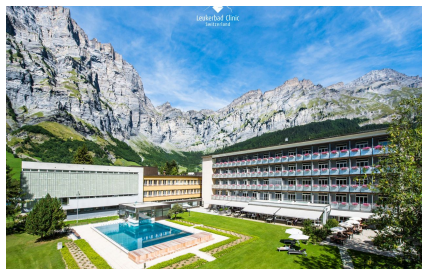
Kirchlindach

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



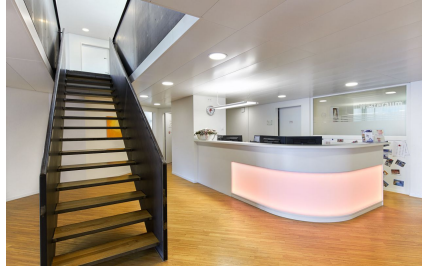
Reute

Mohren



Richterswil

Bergstrasse 16, Bodenstrasse 1, Bodenstrasse 10



Richterswil

Chrumbächliweg 2



Salmsach

Kehlhofstrasse 47



Wald

Haselstudstrasse 12



Oberdiessbach – Projekt

Burgdorfstrasse 5

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	SENIO
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

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

Der SenioResidenz AG Halbjahresbericht erscheint in deutscher Sprache. Dieser Kurzbericht ist eine Zusammenfassung des Halbjahresberichts per 30. Juni 2023. Die rechtlich verbindliche Version ist der Inhalt des gesamten Halbjahresberichts. 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 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