

Kurzbericht für den
HALBJAHRESBERICHT
per 30.06.2022



BAUPROJEKT «WOHNEN IM LÖWENPARK»

3672 OBERDIESSBACH / BE

ALTERSGERECHTES WOHNEN

Liegenschaftsbescrieb

In Oberdiessbach, nahe Thun, entsteht mitten im Dorfkern ein Neubau mit 24 altersgerechten Wohneinheiten (1- bis 3½-Zimmerwohnungen). Zu dieser Liegenschaft gehört auch ein Gebäudeteil mit dem historischen Restaurant Löwen, der unter Denkmalschutz steht und saniert wird. Die Bewohner*innen verfügen nach dem Bau über ein hauseigenes, aber gleichzeitig öffentliches Restaurant, das sie zur täglichen Verpflegung nutzen können.

Grundstückfläche / Nutzfläche

2 423 m² / bei Vollendung des Baus rund 2 200 m² an vermietbarer Fläche

Fertigstellung

Die Fertigstellung der Liegenschaft ist auf den Herbst 2023 vorgesehen

Baujahre

2022, 2023



KENNZAHLEN

Erfolgsrechnung		01.01. – 30.06.2022	01.01. – 30.06.2021
Erfolg aus Vermietung ¹⁾	in TCHF	4 691	4 288
Erfolg aus Neubewertung	in TCHF	113	176
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		3 264	2 756
Gewinn inkl. Neubewertungen / latenten Steuern	in TCHF	2 388	2 025
Gewinn exkl. Neubewertungen / latenten Steuern ²⁾	in TCHF	2 298	1 859
Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertungen ³⁾	in %	3.7%	4.2%
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungen ⁴⁾	in %	3.5%	3.8%
Bilanz		30.06.2022	31.12.2021
Bilanzsumme	in TCHF	235 301	231 620
Eigenkapital	in TCHF	128 548	131 028
Eigenkapitalquote	in %	54.6%	56.6%
Hypothekarvolumen	in TCHF	97 860	91 560
Fremdfinanzierungsgrad	in %	45.4%	43.4%
Fremdbelehnung der Liegenschaften	in %	43.2%	42.8%
Net Gearing ⁵⁾	in %	71.7%	58.7%
Portfolio		30.06.2022	31.12.2021
Total Liegenschaftenportfolio	in TCHF	226 730	213 920
Bruttorendite ⁶⁾	in %	5.3%	5.0%
Nettorendite ⁷⁾	in %	4.8%	4.6%
Leerstandsquote	in %	0.8%	0.3%
Durchschnittl. Diskontierungssatz für Neubewertung (gewichtet) real	in %	3.3%	3.4%
Durchschnittlicher Zinssatz Finanzverbindlichkeiten	in %	0.7%	0.8%
Durchschnittliche Restlaufzeit Finanzverbindlichkeiten	in Jahren	3.9	4.5
Angaben pro Aktie		30.06.2022	31.12.2021
Börsenkurs	in CHF	46.90	54.00
Net asset value (NAV)	in CHF	50.30	51.27
Gewinn je Aktie inkl. Neubewertung (EPS) ⁸⁾	in CHF	0.93	2.06
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung (EPS) ⁹⁾	in CHF	0.90	1.96

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 basierend auf Jahresmieten der Renditeliegenschaften per Bilanzstichtag 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

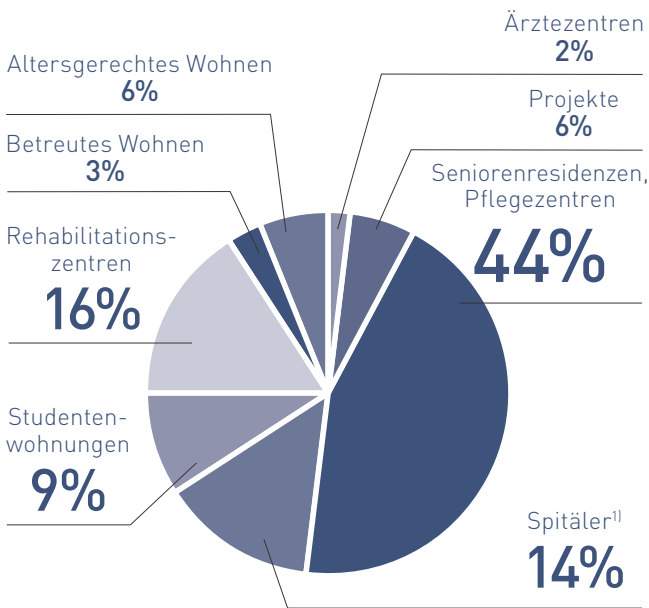
⁹⁾ Gewinn exkl. Neubewertungen / latenten Steuern dividiert durch Anzahl durchschnittlich ausstehender Namenaktien

PORTFOLIOANGABEN

Gesamtportfolio (Marktwert)

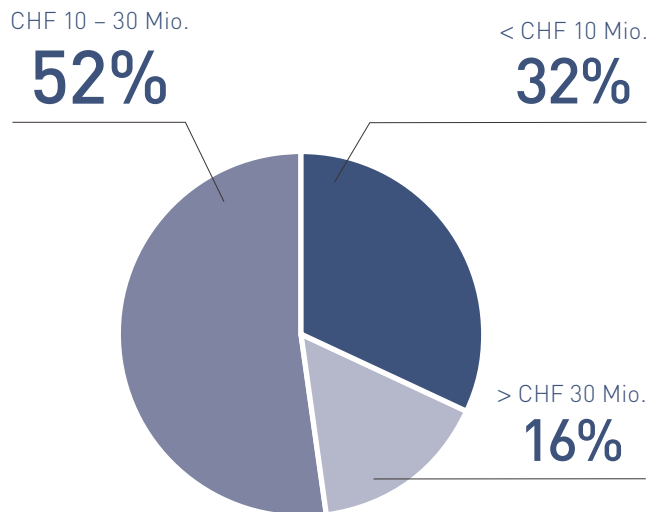
nach Kundenprofil

TCHF 226 730 per 30. Juni 2022



nach Anlagegrössen

TCHF 226 730 per 30. Juni 2022

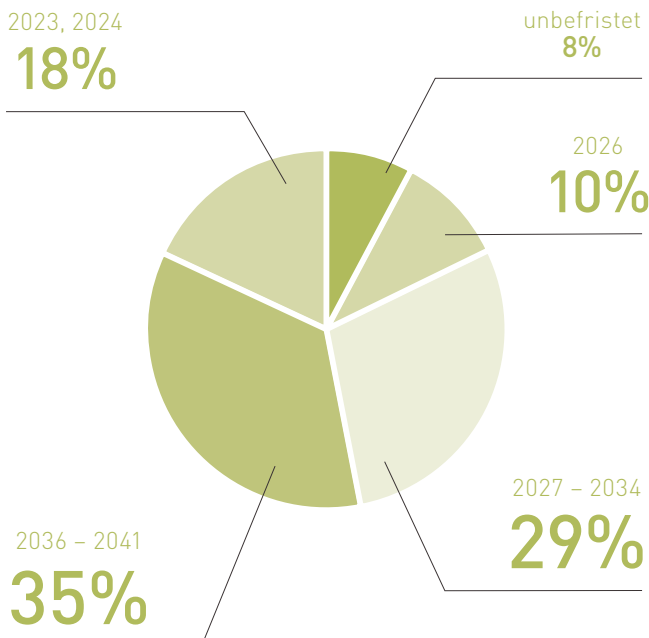


¹⁾ Anteil Spitäler inklusive Zwischennutzung durch Kanton Zürich

Soll-Mietzinseinnahmen Renditeliegenschaften

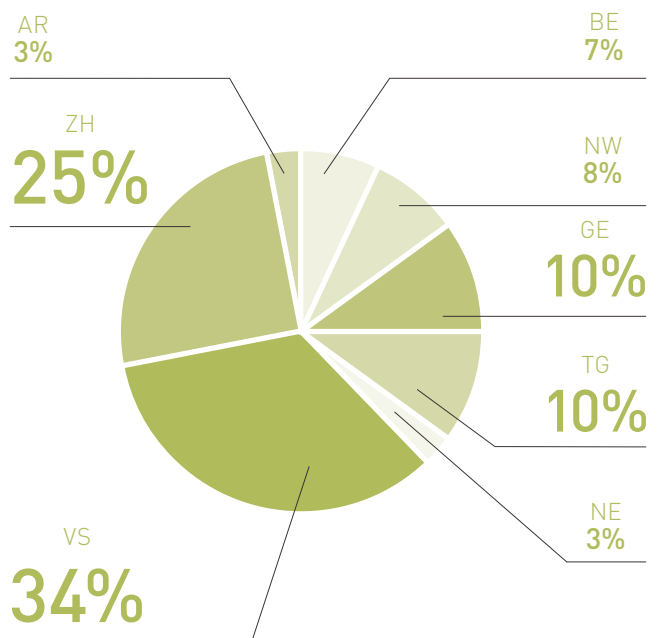
nach Vertragslaufzeiten

TCHF 11 170 annualisiert



nach Kantonen

TCHF 11 170 annualisiert



LAGEBERICHT ZUM ERSTEN HALBJAHR 2022

AN UNSERE AKTIONÄRE

Sehr geehrte Aktionärinnen, sehr geehrte Aktionäre

Die SenioResidenz AG konnte im ersten Halbjahr 2022 den Ertrag steigern und verzeichnet insgesamt ein gutes Unternehmensergebnis. Das Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) verbesserte sich um 18% auf CHF 3.3 Millionen (H1 2021: CHF 2.8 Millionen). Der Gewinn inklusive Neubewertungserfolg erhöhte sich ebenfalls um 18% auf CHF 2.4 Millionen (H1 2021: CHF 2.0 Millionen), der Gewinn exkl. Neubewertungserfolg um 24% auf CHF 2.3 Millionen (H1 2021: CHF 1.9 Millionen).

Sehr erfreulich ist die Tatsache, dass wir im Rahmen einer Zwischennutzung die bisher leerstehenden Gebäude des ehemaligen Paracelsus-Spitals in Richterswil vorübergehend dem Kanton Zürich als Unterkunft für Geflüchtete aus der Ukraine vermieten konnten. Zudem haben wir mit der Akquisition eines Neubauprojekts in Aigle mit 26 Wohnungen (wovon die Hälfte geschützte Wohnungen für Menschen mit Beeinträchtigungen oder altersbedingten Einschränkungen) einen weiteren Grundstein für die zukünftige Entwicklung unserer Mieterträge gelegt.

Die von der Generalversammlung 2022 beschlossene Ausschüttung von CHF 1.90 pro Namenaktie durch Nennwertrückzahlung wurde am 10. Juni 2022 im Handelsregister vollzogen und per 17. Juni 2022 an die Aktionäre ausbezahlt. Der neue Nennwert der Namenaktien beläuft sich seitdem auf CHF 44.20.

ZWISCHENNUTZUNG DER EHEMALIGEN PSR LIEGENSCHAFTEN IN RICHTERSWIL

Unterkunft für Geflüchtete aus der Ukraine

Im Mai 2022 konnten wir mit dem Kanton Zürich eine Vereinbarung unterzeichnen, dass die leerstehenden Gebäude des ehemaligen Paracelsus-Spitals in Richterswil vorübergehend für maximal rund zwei Jahre als Unterkunft für Geflüchtete aus der Ukraine zur Verfügung stehen. Der Mietvertrag läuft ab 1. Juni 2022 und seitdem werden die Liegenschaften Bergstrasse 16 und Bodenstrasse 10 in Richterswil als Durchgangszentrum für Kriegsgeflüchtete aus der Ukraine genutzt. In den Räumlichkeiten sind Familien mit Kindern und Einzelpersonen, die den Schutzstatus S erhalten haben, untergebracht.

Langfristige Nutzung als integriertes Versorgungszentrum vorgesehen

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

ATTRAKTIVES ZUSÄTZLICHES NEUBAU-PROJEKT AKQUIRIERT

Schlüsselfertiges Neubauprojekt in Aigle, VD

Im ersten Halbjahr 2022 hat die SenioResidenz ein Neubauprojekt in Aigle, Kanton Waadt, erworben. Auf der Nordseite der Altstadt von Aigle, nur wenige Gehminuten vom Bahnhof entfernt und in unmittelbarer Nähe zahlreicher Versorgungseinrichtungen entsteht bis ins Jahr 2023 ein Neubau mit 26 Wohnungen, wovon 13 geschützte Wohnungen für Menschen mit Beeinträchtigungen bzw. Einschränkungen aufgrund ihres Alters sind. Per 30. Juni 2022 ist das Projekt mit dem Landerwerb und aktuellen Baufortschritt zu CHF 8.2 Millionen bewertet. Die schlüsselfertige Übergabe erfolgt voraussichtlich im ersten Halbjahr 2023. Die Gesamtinvestitionskosten für das Projekt belaufen sich auf rund CHF 16.2 Millionen.

Neubauprojekt in Oberdiessbach, BE

Das bestehende Neubauprojekt für «Hindernisfreies und altersgerechtes Wohnen» in Oberdiessbach verläuft planmässig und entsprechend dem Baufortschritt wurde das Projekt per 30. Juni 2022 mit CHF 6.4 Millionen bewertet. In Oberdiessbach entstehen 24 neue altersgerechte Wohneinheiten, zudem wird das historische Restaurant Löwen saniert. Die Fertigstellung des Projekts ist für Herbst 2023 vorgesehen. Aus dem Werkvertrag werden bis zum Abschluss des Projekts noch Zahlungen in Höhe von rund CHF 7.6 Millionen fällig.

Schlüsselfertiges Bauprojekt DOMUM II in Bad Zurzach, AG

Auch dieses bereits bestehende Bauprojekt verläuft nach Zeitplan. Hier schafft die Wohnbaugenossenschaft DOMUM eine Überbauung mit attraktiven und barrierefreien Wohnungen für Bewohner*innen 60+ aus der Region Bad Zurzach. Die SenioResidenz übernimmt eines der insgesamt drei Häuser mit 29 altersgerechten Wohnungen, nach Fertigstellung voraussichtlich im Frühjahr 2023, schlüsselfertig zu Gesamtinvestitionskosten von rund CHF 14.7 Millionen. Eine bereits geleistete, besicherte Anzahlung inkl. Kaufnebenkosten ist in der Bilanz mit CHF 1.7 Millionen reflektiert. Das Projekt ist aktuell noch nicht im Immobilienportfolio aufgeführt, sondern wird erst nach Fertigstellung im 2023 in das Portfolio überführt.

MANAGEMENTKOMMENTAR ZUM ERGEBNIS DES ERSTEN HALBJAHRS 2022

Der Gesamtwert des Immobilienportfolios lag per 30. Juni 2022 bei CHF 226.7 Millionen (31.12.2021: CHF 213.9 Millionen). Die Wertsteigerung ist vor allem auf nachhaltige Investitionen in die Liegenschaft Schlosstrasse 9 in Berg (CHF +0.8 Millionen für Ersatz von Fenstern und einer damit einhergehenden besseren Wärmedämmung) sowie auf die Investitionen in die Neubauprojekte Aigle und Oberdiessbach (CHF +11.9 Millionen) zurückzuführen. Die Soll-Mietzinseinnahmen belaufen sich, auf annualisierter Basis betrachtet, auf CHF 11.2 Millionen (H1 2021: CHF 9.6 Millionen).

Immobilienportfolio per 30. Juni 2022 mit CHF

226.7

Millionen bewertet

Erfolgsrechnung 1. Halbjahr 2022 im Detail

Der Mietertrag erhöhte sich im ersten Halbjahr 2022 um 11% auf CHF 5.3 Millionen (H1 2021: CHF 4.8 Millionen). Dies ist mehrheitlich eine Folge der zusätzlichen Mieterträge aus den Liegenschaftsakquisitionen in Court, Couvet und Illnau-Effretikon, welche in der zweiten Jahreshälfte 2021 stattfanden. Die Leerstandsquote des Portfolios betrug per Bilanzstichtag 0.8%. Die erzielte Bruttorendite lag im ersten Halbjahr 2022 bei 5.3%, die Nettorendite bei 4.8% (annualisiert).

Der direkte Aufwand für vermietete Renditeliegenschaften belief sich auf CHF 0.6 Millionen (H1 2021: CHF 0.5 Millionen). Der Anstieg begründet sich grösstenteils durch die Portfolioerweiterung in der zweiten Jahreshälfte 2021.

Der Beratungsaufwand reduzierte sich im Vergleich zur Vorjahresperiode auf CHF 0.4 Millionen (H1 2021: CHF 0.7 Millionen). Der Rückgang ist vor allem auf deutlich geringere Rechtskosten im Zusammenhang mit dem noch laufenden Konkursverfahren des Paracelsus-Spitals zurückzuführen.

Der Verwaltungsaufwand belief sich auf CHF 1.1 Millionen (H1 2021: CHF 0.9 Millionen) und beinhaltete insbesondere das Verwaltungshonorar an die Cura Management AG von CHF 0.6 Millionen (H1 2021: CHF 0.5 Millionen), Verwaltungsrats honorare und Revisionskosten von total CHF 0.1 Millionen (H1 2021: CHF 0.1 Millionen) und Kapitalsteuern sowie übrigen Verwaltungsaufwand von insgesamt CHF 0.3 Millionen (H1 2021: CHF 0.3 Millionen).

Die Bewertung des Immobilienportfolios durch den unabhängigen Immobilienschätzer Wüest Partner AG führte zu einem Erfolg aus Neubewertung von CHF 0.1 Millionen (H1 2021: CHF 0.2 Millionen).

Das Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) lag mit CHF 3.3 Millionen rund 18% über der Vorjahresperiode (H1 2021: CHF 2.8 Millionen). Nach Abzug des Finanzaufwands von CHF 0.3 Millionen (H1 2021: CHF 0.4 Millionen) und Ertragssteuern von CHF 0.6 Millionen (H1 2021: CHF 0.4 Millionen) erzielte die Gesellschaft im ersten Halbjahr 2022 einen Gewinn inklusive Neubewertungserfolg von CHF 2.4 Millionen (H1 2021: CHF 2.0 Millionen) bzw. einen Gewinn exklusive Neubewertungserfolg von CHF 2.3 Millionen (H1 2021: CHF 1.9 Millionen). Dies entspricht einem jeweiligen Gewinnanstieg von 18% bzw. 24%.

Auf Basis des Gewinns pro Aktie errechnet sich aufgrund der höheren Aktienanzahl als Folge der Kapitalerhöhung im September 2021 ein Gewinn je Aktie (EPS) von CHF 0.93 inkl. Neubewertung und CHF 0.90 exkl. Neubewertung (H1 2021: CHF 1.06 inkl. bzw. CHF 0.97 exkl. Neubewertung). In der Kapitalerhöhung per 30. September des Vorjahres 2021 wurden zur Umsetzung der langfristigen Wachstumsstrategie 638'868 neue Aktien ausgegeben, sodass sich die Anzahl der durchschnittlich ausstehenden Namenaktien im ersten Halbjahr 2022 auf 2'555'472 Namenaktien belief (H1 2021: 1'916'604 Namenaktien).

Bilanz per 30. Juni 2022

Die Bilanzsumme lag per 30. Juni 2022 bei CHF 235.3 Millionen (31.12.2021: CHF 231.6 Millionen). Auf der Aktivseite der Bilanz betragen die flüssigen Mittel CHF 5.7 Millionen. Das Anlagevermögen von CHF 229.1 Millionen bestand aus dem Wert der Renditeliegenschaften (CHF 211.9 Millionen), den Projekten (CHF 14.8 Millionen), Anzahlungen (CHF 1.7 Millionen), Goodwill (CHF 0.1 Millionen) und aktiven latenten Ertragssteuern (CHF 0.7 Millionen).

Auf der Passivseite der Bilanz beliefen sich die Hypothekerverbindlichkeiten auf total CHF 97.9 Millionen (31.12.2021: CHF 91.6 Millionen). Der Fremdbelehungsgrad der Liegenschaften per Bilanzstichtag 30. Juni 2022 lag bei 43.2%. Der durchschnittliche Zinssatz im ersten Halbjahr 2022 belief sich auf 0.7% (31.12.2021: 0.8%). Die Duration der Finanzverbindlichkeiten per 30. Juni 2022 war 3.9 Jahre (31.12.2021: 4.5 Jahre).

Net Asset Value CHF

50.30

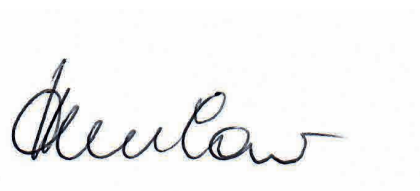
per 30. Juni 2022

Das Eigenkapital lag per Bilanzstichtag bei CHF 128.5 Millionen (31.12.2021: CHF 131.0 Millionen). Die Veränderung des Eigenkapitals ist auf den Gewinnbeitrag des ersten Halbjahrs 2022 von CHF 2.4 Millionen sowie auf die Nennwertrückzahlung von CHF 1.90 pro Namenaktie im Gesamtbetrag von CHF 4.9 Millionen zurückzuführen. Mit einer Eigenkapitalquote von 54.6% per 30. Juni 2022 (31.12.2021: 56.6%) verfügt die Gesellschaft über eine sehr solide Bilanzstruktur. Der Net Asset Value per 30. Juni 2022 lag bei CHF 50.30 (31.12.2021: CHF 51.27 / 30.06.2021: CHF 50.36).

AUSBLICK

Der Schweizer Immobilienmarkt zeigte sich im ersten Halbjahr 2022 insgesamt robust und wird gestützt durch ein anhaltendes Bevölkerungswachstum, relativ geringe Bautätigkeit, eine vergleichsweise gute Wirtschaftssituation und ein nach wie vor tiefes Zinsniveau. Trotzdem dürften die hohen Energie- und Rohstoffpreise, globale Lieferkettenprobleme und geopolitische Spannungen in den kommenden Monaten zu weiteren Unsicherheiten und Risiken im wirtschaftlichen Umfeld führen.

Für die SenioResidenz AG bleibt die Strategie mit klarem Fokus auf Immobilien für Alters-/ Seniorenresidenzen, neue Wohnformen in der dritten Lebensphase und Pflegeeinrichtungen unverändert bestehen. Dieser Immobiliensektor wird sich aus unserer Sicht aufgrund der demografischen Entwicklung der Bevölkerung und einem steigenden Bedarf an attraktivem Wohnraum für Menschen im Alter in den kommenden Jahren weiterhin positiv entwickeln. Entsprechend werden wir langfristig unser Immobilienportfolio weiter ausbauen.



Michel Vauclair
Präsident des Verwaltungsrats



Peter Mettler
Delegierter des Verwaltungsrats und CEO

AUSZUG KONZERNRECHNUNG SENIORESIDENZ AG

BILANZ

alle Beträge in CHF	30.06.2022	31.12.2021
Flüssige Mittel	5 679 147	14 665 441
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3 581	0
Sonstige kurzfristige Forderungen	416 983	179 402
Aktive Rechnungsabgrenzung	76 523	46 229
Total Umlaufvermögen	6 176 234	14 891 072
Renditeliegenschaften	211 933 100	211 046 100
Projekte	14 797 099	2 874 276
Anzahlungen	1 671 276	1 671 276
Aktive latente Ertragssteuern	651 292	922 478
Immaterielle Anlagen (Goodwill)	71 585	214 756
Total Anlagevermögen	229 124 352	216 728 886
Total Aktiven	235 300 586	231 619 958
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	109 221	179 490
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	1 715 570	3 160 818
Kurzfristige Hypothekarverbindlichkeiten	48 285 000	41 430 000
Passive Rechnungsabgrenzung	1 582 784	372 046
Rückstellung negativer Goodwill (Badwill)	105 735	126 882
Total Kurzfristiges Fremdkapital	51 798 310	45 269 236
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	1 248 463	1 297 010
Langfristige Hypothekarverbindlichkeiten	49 575 000	50 130 000
Rückstellung negativer Goodwill (Badwill)	0	42 294
Rückstellungen für latente Ertragssteuern	4 002 775	3 703 513
Rückstellungen für Rechtsfälle	128 300	150 000
Total Langfristiges Fremdkapital	54 954 538	55 322 817
Total Fremdkapital	106 752 848	100 592 053
Aktienkapital	112 951 862	117 807 259
Kapitalreserven	1 288 512	1 301 641
Gewinnreserven	14 307 364	11 919 005
Eigenkapital	128 547 738	131 027 905
Total Passiven	235 300 586	231 619 958

ERFOLGSRECHNUNG

alle Beträge in CHF

	01.01. – 30.06.2022	01.01. – 30.06.2021
Mietertrag	5 314 733	4 790 223
Übriger Ertrag	10 185	0
Total Betriebsertrag	5 324 918	4 790 223
Direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften	-624 227	-501 746
Beratungsaufwand	-400 533	-709 536
Verwaltungsaufwand	-1 069 203	-919 922
Total Betriebsaufwand	-2 093 963	-2 131 204
Gewinne aus Neubewertung	945 294	1 654 841
Verluste aus Neubewertung	-832 205	-1 478 511
Erfolg aus Neubewertung	113 089	176 330
Abschreibungen auf immateriellen Anlagen (Goodwill)	-143 170	-143 170
Auflösung negativer Goodwill (Badwill)	63 441	63 441
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	3 264 315	2 755 619
Finanzaufwand	-302 214	-360 808
Unternehmensergebnis vor Steuern (EBT)	2 962 101	2 394 811
Ertragssteuern	-573 742	-370 217
Gewinn	2 388 359	2 024 594
Gewinn pro Aktie (unverwässert/verwässert)	0.93	1.06

GELDFLUSSRECHNUNG

alle Beträge in CHF

	01.01. – 30.06.2022	01.01. – 30.06.2021
Gewinn	2 388 359	2 024 594
Erfolg aus Neubewertung Renditeliegenschaften und Projekte	-113 089	-176 330
Abschreibungen auf immateriellen Anlagen (Goodwill)	143 170	143 170
Auflösung negativer Goodwill (Badwill)	-63 441	-63 441
Sonstige fondsunwirksame Aufwendungen/Erträge (Ertragssteuereffekt auf Eigenkapitaltransaktionskosten)	3 295	0
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-3 581	0
Veränderung sonstige Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzung	-267 875	2 751
Veränderung latente Steuerguthaben	271 186	-3 886
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-70 269	-370 188
Veränderung sonstige Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzung	-283 057	3 125 989
Veränderung Rückstellungen für latente Ertragssteuern	299 262	374 104
Veränderung Rückstellungen für Rechtsfälle	-21 700	150 000
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	2 282 260	5 206 764
Auszahlung für Investitionen in Renditeliegenschaften	-773 877	-41 970
Auszahlung für Investitionen in Projekte	-11 922 858	0
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-12 696 735	-41 970
Kapitalherabsetzung durch Nennwertrückzahlung	-4 871 820	-3 641 548
Aufnahme / Rückzahlung von kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten	6 300 000	-12 500 000
Aufnahme / Rückzahlung von langfristigen Finanzverbindlichkeiten	0	8 300 000
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	1 428 180	-7 841 548
Veränderung Flüssige Mittel	-8 986 294	-2 676 753
Nachweis		
Flüssige Mittel Anfangsbestand	14 665 441	13 448 026
Flüssige Mittel Endbestand	5 679 147	10 771 274
Veränderung Fonds Flüssige Mittel	-8 986 294	-2 676 753

EIGENKAPITALNACHWEIS

01.01. – 30.06.2022

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		-13 129		-13 129
Gewinn			2 388 359	2 388 359
Total 30. Juni 2022	112 951 862	1 288 512	14 307 364	128 547 738

Die Aktionäre der SenioResidenz AG haben an der ordentlichen Generalversammlung vom 30. März 2022 eine Kapitalherabsetzung durch Nennwertrückzahlung von CHF 1.90 pro Aktie im Gesamtbetrag von CHF 4.9 Mio. beschlossen. Die Eigenkapitaltransaktionskosten über TCHF 13 betreffen die Kosten im Zusammenhang mit der Kapitalherabsetzung unter Berücksichtigung von Steuereffekten.

01.01. – 31.12.2021

alle Beträge in CHF	Aktienkapital	Kapitalreserven	Gewinnreserven	Total
Total 31. Dezember 2020	91 996 992	-1 513 598	7 648 148	98 131 542
Kapitalerhöhung	29 451 815	3 769 321		33 221 136
Nennwertrückzahlung	-3 641 548			-3 641 548
Eigenkapitaltransaktionskosten		-954 082		-954 082
Gewinn			4 270 857	4 270 857
Total 31. Dezember 2021	117 807 259	1 301 641	11 919 005	131 027 905

GLOSSAR KENNZAHLEN

Erfolg aus Vermietung	Mietertrag (Erfolgsrechnung) minus direkter Aufwand vermietete Rendite-liegenschaften (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. Neubewertungen	Gewinn inkl. Neubewertungen / latenten Steuern in Relation zum durchschnittlich gewichteten Eigenkapital (die Gewichtung erfolgt unter Berücksichtigung von Kapitalveränderungen, wie z.B. Nennwertrückzahlungen und Kapitalerhöhungen), annualisiert
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungen	Gewinn exkl. Neubewertungen / latenten Steuern in Relation zum durchschnittlich gewichteten Eigenkapital (die Gewichtung erfolgt unter Berücksichtigung von Kapitalveränderungen, wie z.B. Nennwertrückzahlungen und Kapitalerhöhungen), annualisiert
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
Fremdbelehrung der Liegenschaften	Kurzfristige plus langfristige Hypothekarverbindlichkeiten in Relation zum Total Liegenschaftenportfolio
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 basierend 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.-30.06.2022	01.01.-30.06.2021
Unternehmensergebnis vor Steuern (EBT)	2 962 101	2 394 811
Erfolg aus Neubewertung	-113 089	-176 330
Latente Steuern	-573 742	-370 217
Steuereffekt auf dem Erfolg aus Neubewertung	+22 235	+11 068
Gewinn exkl. Neubewertung / latenten Steuern	2 297 505	1 859 332

INVESTOR RELATIONS INFORMATIONEN

WICHTIGE TERMINE

18. August 2022	Publikation Halbjahresergebnisse und Halbjahresbericht 2022
24. Februar 2023	Publikation Jahresergebnisse und Jahresbericht 2022
29. März 2023	Ordentliche Generalversammlung 2023
18. August 2023	Publikation Halbjahresergebnisse und Halbjahresbericht 2023

NAMENAKTIEN SENIORESIDENZ AG

Anzahl ausstehende Aktien	2 555 472 Namenaktien mit Nennwert je CHF 44.20
Kotierung	BX Swiss AG
Valorennummer	38462993
ISIN-Nummer	CH0384629934
Ticker Symbol	SENI0
Börsenkapitalisierung	CHF 119.9 Millionen per 30. Juni 2022
Schlusskurs 30. Juni 2022	CHF 46.90

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 2022. 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 2022 sowie Kurzberichte davon in Deutsch, Englisch und Französisch sind auf der Website www.senio.ch verfügbar.

IMPRESSUM

Herausgeberin:

SenioResidenz AG, Zürich

Konzept, Gestaltung und Realisation:

bbv nuber, visuelle Kommunikation, DE-Konstanz
Tolxdorff Eicher, CH-Horgen

© SenioResidenz AG 2022

TERTIANUM LES TOURELLES

1920 Martigny / VS

WOHN- UND PFLEGEZENTRUM

Liegenschaftsbeschreibung

Das Wohn- und Pflegezentrum «Les Tourelles» in Martigny liegt in Stadtnähe, in einer ruhigen und grünen Umgebung von Martigny und beinhaltet ein Wohnangebot von 46 Plätzen (30 Einzel- sowie 8 Doppelzimmer). Eine moderne Infrastruktur, ein hoher Standard und die wohnliche Einrichtung machen das Seniorenzentrum zu einem schönen Zuhause. Die Betreiberin des Zentrums, die Tertianum AG (www.tertianum.ch) stellt im «Les Tourelles» altersgerechtes Wohnen und Lebensqualität im Alter in den Mittelpunkt.

Grundstückfläche / Nutzfläche

2 103 m² / 2 340 m²

Soll-Mietzinseinnahmen

TCHF 880 per annum

Mietvertrag mit Betreibergesellschaft

Bis 15. Juni 2034 mit Verlängerungsoptionen von zweimal fünf Jahren

Baujahre / Renovation

1900, 2014 / 2014, 2016, 2019





SENIORESIDENZ AG

Feldeggstrasse 26
CH-8008 Zürich
www.senio.ch