



SENIORESIDENZ

Wohnen im Alter

HALBJAHRESBERICHT

8

1

0

2

SENIORESIDENZ AG

DIE GESELLSCHAFT

Die SENIORESIDENZ AG ist eine im Immobilienbereich Schweiz tätige Gesellschaft mit Sitz in Zürich. Sie fokussiert ihre Aktivitäten auf Investitionen in ausgewählte Liegenschaften, vornehmlich im Bereich Seniorenimmobilien und Pflegeeinrichtungen. Dazu gehören Alterswohnungen, Liegenschaften welche betreutes, selbstbestimmtes, altersgerechtes Leben und Wohnen ermöglichen, Alters- und Pflegeheime sowie Kliniken und Ärztehäuser. In der Nebenstrategie kann die Gesellschaft auch in andere Wohnformen auf Zeit, wie beispielsweise möblierte und unmöblierte Studentenwohnungen, Businessapartments und/oder Personalwohnungen und -häuser investieren.

HIGHLIGHTS 2018

57.8

Mio. CHF
Wert Immobilienportfolio (30.06.2018)

75.6

Mio. CHF
Bilanzsumme (30.06.2018)

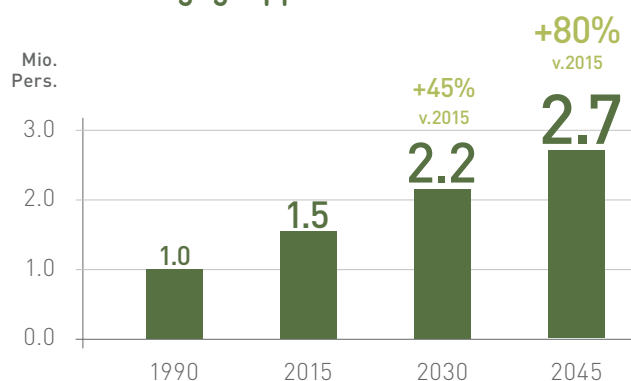
BX

Börsenkotierung BX Swiss AG
Breites Aktionariat

POTENZIAL SENIORENIMMOBILIEN

Demografische Veränderungen der Bevölkerung eröffnen der SENIORESIDENZ AG langfristiges Investment-Potenzial. Aufgrund der gestiegenen Lebenserwartung sowohl bei Frauen wie auch bei Männern und durch die medizinischen Fortschritte der letzten Jahrzehnte wird davon ausgegangen, dass der Anteil der über 65-jährigen Menschen an der Gesamtbevölkerung rasant zunehmen wird. Dieses Potenzial will die SENIORESIDENZ AG mit geeigneten Immobilien erschliessen.

Bevölkerungsgruppe 65+ Jahre



Quelle: Bundesamt für Statistik

50.0

Mio. CHF
Erfolgreiche Kapitalerhöhung im Februar 2018

81.7

Prozent
Eigenkapitalquote (30.06.2018)

72.1

Mio. CHF
Börsenkapitalisierung (30.06.2018)

ANLAGESTRATEGIE UND -RICHTLINIEN

ANLAGEREGLEMENT¹

Anlageziel

Die SENIORESIDENZ AG verfolgt das Ziel („Hauptstrategie“), durch Investitionen in ausgewählte Liegenschaften in der ganzen Schweiz vornehmlich im Bereich Seniorenimmobilien 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 als sekundäres Ziel („Nebenstrategie“) auch in andere Wohnformen auf Zeit investieren wie beispielsweise in 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 dieser 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.

Bewertung

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

¹ Das vollständige Anlagereglement ist auf der Website der Gesellschaft unter www.seniorensidenz.ch verfügbar.

Investitionspolitik

Die Gesellschaft wurde am 6. Oktober 2017 gegründet. Die oben erwähnten Anlagerichtlinien sind auf konsolidierter Basis bis spätestens 31. Oktober 2020 zu erreichen und danach einzuhalten.

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 reglements-konformen Situation auf das zulässige Mass absehbar ist. Bei darüber hinausgehenden Abweichungen sind die zur Wiederherstellung einer reglements-konformen 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.

LA LOUVIÈRE

1243 PRESINGE / GE

SENIORENRESIDENZ

Liegenschaftsbeschrieb

Seniorenresidenz mit 37 Zimmern, 61 Betten, Dienstleistungen wie Restaurant, Friseur, Räume für Pflegepersonal, Gemeinschaftsräume und Büros.

Grundstückfläche / Mietfläche

17'610 m² / 1'820 m²

Soll-Mietzinseinnahmen

TCHF 1'145 per annum

Mietvertrag mit Betreibergesellschaft

Bis 1. April 2021 mit Verlängerungsoption um weitere fünf Jahre

Baujahr / Renovationen

1937 / 1989, 2014



LEUKERBAD CLINIC

3954 LEUKERBAD / VS

REHABILITATIONSZENTRUM

Liegenschaftsbescrieb

Leukerbad Clinic ist ein Zentrum für Rehabilitation und präventive Medizin. Die Fachkompetenzen der Klinik umfassen Muskuloskeletale Rehabilitation, Präventive Medizin & Quality Aging sowie Sportmedizin. Der Mietvertrag beinhaltet die gesamte Klinikanlage (vier Gebäude und eine Tiefgarage, auf drei Grundstücken liegend).

Grundstückfläche / Mietfläche

17'500 m² / 14'300 m²

Soll-Mietzinseinnahmen

TCHF 2'100 per annum; ab dem 4. Jahr ansteigend von TCHF 2'200 bis TCHF 3'500 ab dem 14. Jahr bis zum 20. Jahr

Mietvertrag mit Betreibergesellschaft

Sale & Lease-back Vertrag bis Mai 2038

Baujahre / Renovation

1961, 1996 / 2012



LAGEBERICHT ZUM ERSTEN HALBJAHR 2018

AN UNSERE AKTIONÄRE

Sehr geehrte Aktionärinnen, sehr geehrte Aktionäre

Wir freuen uns sehr, Ihnen den ersten Halbjahresbericht der SENIORESIDENZ AG präsentieren zu dürfen. Das erste Halbjahr 2018 stand ganz im Zeichen des weiteren Aufbaus der Gesellschaft: So konnte per 1. März 2018 erfolgreich eine Kapitalerhöhung in Höhe von CHF 50 Millionen mit einem breiten Aktionariat durchgeführt werden und die Aktien der SENIORESIDENZ AG wurden per diesem Datum erstmals an der BX Swiss AG gelistet und gehandelt.

Mit den aufgenommenen Mitteln wurde per 1. Mai 2018 die Klinik-Liegenschaft „Leukerbad Clinic“ für CHF 34 Millionen erworben. Diese Erweiterung des Immobilienportfolios fand im Rahmen einer „Sale & Lease-back“ Transaktion statt. Dabei haben die Vertragsparteien einen 20-jährigen Rückmietvertrag bis Mai 2038 abgeschlossen. Die Leukerbad Clinic ist ein modernes Rehabilitationszentrum in Leukerbad, Kanton Wallis. Der Mietvertrag umfasst die gesamte Klinikanlage, bestehend aus vier Gebäuden und einer Tiefgarage, die auf drei Grundstücken mit einer Gesamtfläche von 17'500 m² liegen. Die vermietbare Raumfläche beläuft sich auf rund 14'300 m². Der Mietzins wurde gestaffelt vereinbart, mit einem Sollmietzins von CHF 2.1 Millionen im ersten Jahr, ansteigend ab dem 4. Jahr von CHF 2.2 Millionen bis CHF 3.5 Millionen ab dem 14. bis zum 20. Jahr. Zudem wurde ein Mietvorschuss in der Höhe von CHF 11.4 Millionen vereinbart, der zugunsten der SENIORESIDENZ AG hinterlegt ist.

→ Bilder und Liegenschaftsdetails Leukerbad Clinic siehe Seite 5.

An der Generalversammlung 2018 wurde der bestehende Verwaltungsrat durch zwei renommierte Immobilienspezialisten mit langjähriger Erfahrung bei Betreibergesellschaften erweitert. Michel Vauclair, seit 2008 Senior Vice President of Global Asset Management und Mitglied des Managements der Oxford Properties Group und Thomas Sojak, seit 2005 am Kantonsspital St. Gallen tätig und seit 2010 Leiter des Departements Betrieb & Infrastruktur dieses Spitals. Michel Vauclair wurde von der Generalversammlung 2018 zudem als Verwaltungsratspräsident gewählt.

Erfolgreiche Kapitalerhöhung Listing an der BX Swiss AG

SENIO

MANAGEMENTKOMMENTAR ZUM ERSTEN HALBJAHR 2018

Die SENIORESIDENZ AG wurde am 6. Oktober 2017 gegründet. Daher werden in der finanziellen Berichterstattung – siehe konsolidierte Halbjahresrechnung nach Swiss GAAP FER Seiten 8 bis 21 – in der Erfolgsrechnung und Geldflussrechnung die ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2018 (Berichtsperiode 1. Januar bis 30. Juni 2018) der verfügbaren Zeitperiode im letzten Geschäftsjahr 2017 (Berichtsperiode ab Gründung der Gesellschaft am 6. Oktober bis 31. Dezember 2017) gegenübergestellt.

Erfolgsrechnung 1. Halbjahr 2018

Der Mietertrag im ersten Halbjahr 2018 belief sich auf TCHF 923 und setzt sich zusammen aus zwei Monaten Mietertrag der per 1. Mai 2018 erworbenen Leukerbad Clinic und sechs Monaten Mietertrag der Seniorenresidenz La Louvière in Presinge (Kanton Genf). Der direkte Aufwand für vermietete Renditeliegenschaften lag bei TCHF 88. Der Beratungsaufwand betrug TCHF 274 und umfasst neben üblichen Aufwendungen für Revision und Verwaltungsrats-honorare vor allem auch Beratungskosten im Zusammenhang mit der Kapitalerhöhung im ersten Quartal 2018. Der Verwaltungsaufwand lag bei TCHF 265 und beinhaltet das Verwaltungshonorar an die Cura Management AG (TCHF 144) und Kapitalsteuern (TCHF 77). Das Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) belief sich auf TCHF 173. Nach Berücksichtigung des Finanzaufwands von TCHF 153 und Ertragssteuern von TCHF 54 verzeichnete die Gesellschaft in der Berichtsperiode noch einen leichten Verlust von TCHF 34.

Bilanz per 30. Juni 2018

Die Bilanzsumme per Bilanzstichtag 30. Juni 2018 lag bei CHF 75.6 Millionen und hat sich im Vergleich zum Jahresende 2017 durch die Kapitalerhöhung und Portfolioerweiterung um rund CHF 51 Millionen erhöht. Auf der Aktivseite der Bilanz beliefen sich die flüssigen Mittel auf CHF 15.7 Millionen. Das Anlagevermögen von CHF 59.5 Millionen bestand mehrheitlich aus dem Wert der Anlageliegenschaften in Presinge (CHF 21.8 Millionen) und Leukerbad (CHF 36.0 Millionen) sowie Goodwill von CHF 1.2 Millionen aus der Akquisition der Liegenschaft in Presinge. Die zwei Liegenschaften wurden durch den unabhängigen Immobilienschätzer Wüest Partner AG mittels DCF-Methode per 30. Juni 2018 bewertet.

→ Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten siehe Seite 23.

Immobilienportfolio CHF

57.8

Millionen per 30. Juni 2018

Auf der Passivseite der Bilanz finden sich Hypothekerverbindlichkeiten von CHF 9.0 Millionen bezüglich der Liegenschaft in Presinge. Die Akquisition der Leukerbad Clinic wurde aus den Mitteln der Kapitalerhöhung direkt beglichen, ohne Aufnahme von Fremdkapital.

Per 30. Juni 2018 besteht das ordentliche Aktienkapital der Gesellschaft aus 1'277'604 Namenaktien mit einem Nennwert von CHF 50.00 je Namenaktie. Jede Aktie berechtigt zu einer Stimme („One Share – One Vote“ – Prinzip). Das Eigenkapital belief sich per Bilanzstichtag auf CHF 61.8 Millionen, was einer hohen, aktuellen Eigenkapitalquote von 81.7% entspricht. Der Net Asset Value per 30. Juni 2018 lag bei CHF 48.35.

WEITERER AUSBAU DES PORTFOLIOS GEPLANT

Der Verwaltungsrat der SENIORESIDENZ AG ist überzeugt, dass sich die Nachfrage nach attraktiven Wohnformen für die dritte und vierte Lebensphase aufgrund der demografischen Veränderungen in der Bevölkerung ungebrochen fortsetzen wird, ja sogar aufgrund der Baby-Boomer Generation in den nächsten Jahren intensivieren wird. Wir investieren deshalb gezielt in beliebte Wohnmodelle wie das Betreute Wohnen oder ähnliche hindernisfreie Wohnungen für unsere Zielgruppe.

Die aktuell hohe Eigenkapitalquote wie auch der Zugang zum Kapitalmarkt ermöglichen uns in Zukunft weitere Akquisitionen von Liegenschaften in unserem Zielmarkt. Die Akquisitionstätigkeit wurde im zweiten Quartal mit zusätzlichen Ressourcen verstärkt und weist aktuell eine gut gefüllte Pipeline auf. Wir sind überzeugt, in dieser Pipeline weitere sehr interessante Objekte für unser Portfolio zu finden.

Die ersten Wachstumsschritte konnten wir mit Unterstützung unserer Aktionäre bereits vollziehen. Für Ihr Vertrauen in unser junges und aufstrebendes Unternehmen, sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, möchten wir uns herzlich bedanken. Wir sind überzeugt davon, die SENIORESIDENZ AG in den kommenden Jahren zu einem interessanten und wachstumsstarken Unternehmen im Spezialsegment „Wohnen im Alter“ entwickeln zu können.



Michel Vaclair
Präsident des Verwaltungsrats



Peter Mettler
Delegierter des Verwaltungsrats und CEO

KONZERNRECHNUNG SENIORESIDENZ AG

BILANZ

alle Beträge in CHF	Erläuterungen	30.06.2018	31.12.2017
Flüssige Mittel		15'669'377	1'224'712
Aktive Rechnungsabgrenzung		367'451	0
Total Umlaufvermögen		16'036'828	1'224'712
Renditeliegenschaften	3	57'770'000	21'750'000
Aktive latente Ertragssteuern		541'123	200'178
Immaterielle Anlagen (Goodwill)	4	1'216'948	1'360'119
Total Anlagevermögen		59'528'071	23'310'297
Total Aktiven		75'564'899	24'535'009
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		45'993	23'511
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		430'050	0
Passive Rechnungsabgrenzung		1'493'228	286'471
Rückstellung negativer Goodwill (Badwill)	6	126'882	0
Total Kurzfristiges Fremdkapital		2'096'153	309'982
Langfristige Hypothekendarverbindlichkeiten	5	9'000'000	9'000'000
Rückstellung negativer Goodwill (Badwill)	6	486'381	0
Rückstellungen für latente Ertragssteuern		2'213'200	2'058'248
Total Langfristiges Fremdkapital		11'699'581	11'058'248
Total Fremdkapital		13'795'734	11'368'230
Aktienkapital	7	63'880'200	13'887'000
Kapitalreserven		-2'031'403	-674'342
Gewinnreserven		-79'632	-45'879
Eigenkapital		61'769'165	13'166'779
Total Passiven		75'564'899	24'535'009

Der Anhang ist Bestandteil dieser Halbjahresrechnung.

ERFOLGSRECHNUNG

alle Beträge in CHF	Erläuterungen	01.01. – 30.06.2018	06.10. – 31.12.2017
Mietertrag	8	922'502	286'251
Total Betriebsertrag		922'502	286'251
Direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften	9	-88'321	-13'817
Beratungsaufwand	10	-273'866	-71'834
Verwaltungsaufwand	11	-265'324	-85'990
Total Betriebsaufwand		-627'511	-171'640
Abschreibungen auf immateriellen Anlagen (Goodwill)	4	-143'170	-71'585
Auflösung negativer Goodwill (Badwill)	6	21'147	0
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		172'968	43'026
Finanzaufwand		-152'867	-77'196
Unternehmensergebnis vor Steuern (EBT)		20'101	-34'170
Ertragssteuern		-53'854	-11'709
Verlust		-33'753	-45'879
Verlust pro Aktie (verwässert/unverwässert)		-0.04	-0.20

Der Anhang ist Bestandteil dieser Halbjahresrechnung.

GELDFLUSSRECHNUNG

alle Beträge in CHF

	01.01. – 30.06.2018	06.10. – 31.12.2017
Verlust	-33'753	-45'879
Abschreibung auf immateriellen Anlagen (Goodwill)	143'170	71'585
Auflösung negativer Goodwill (Badwill)	-21'147	0
Sonstige fondsunwirksame Aufwendungen/Erträge (Ertragssteuereffekt auf Eigenkapitaltransaktionskosten)	331'456	180'879
Veränderung sonstige Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzung	-367'451	2'925
Veränderung latente Steuerguthaben	-340'945	-200'178
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	22'482	23'511
Veränderung sonstige Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzung	1'636'807	46'680
Veränderung Rückstellungen für latente Ertragssteuern	0	16'309
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	1'370'619	95'832
Investitionen in Renditeliegenschaften	-35'230'637	0
Auszahlung für Investitionen (Kauf von Darlehen)	0	-4'720'000
Auszahlung für den Erwerb konsolidierter Organisationen (abzüglich übernommene flüssige Mittel)	0	-7'182'900
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-35'230'637	-11'902'900
Einzahlung aus Kapitalerhöhungen	48'304'683	3'149'779
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	48'304'683	3'149'779
Veränderung Flüssige Mittel	14'444'665	-8'657'288
Nachweis		
Flüssige Mittel Anfangsbestand	1'224'712	9'882'000
Flüssige Mittel Endbestand	15'669'377	1'224'712
Veränderung Fonds Flüssige Mittel	14'444'665	-8'657'288

Der Anhang ist Bestandteil dieser Halbjahresrechnung.

EIGENKAPITALNACHWEIS

01.01. – 30.06.2018

alle Beträge in CHF	Aktienkapital	Kapitalreserven	Gewinnreserven	Total
Total 31. Dezember 2017	13'887'000	-674'342	-45'879	13'166'779
Kapitalerhöhung	49'993'200			49'993'200
Eigenkapitaltransaktionskosten		-1'357'061		-1'357'061
Verlust			-33'753	-33'753
Total 30. Juni 2018	63'880'200	-2'031'403	-79'632	61'769'165

Die Eigenkapitaltransaktionskosten über TCHF 1'357 enthalten Kosten zur Kapitalbeschaffung bei der Kapitalerhöhung.

06.10. – 31.12.2017

alle Beträge in CHF	Aktienkapital	Kapitalreserven	Gewinnreserven	Total
Gründung am 6. Oktober 2017	9'882'000	0	0	9'882'000
Kapitalerhöhung	4'005'000			4'005'000
Eigenkapitaltransaktionskosten		-674'342		-674'342
Verlust			-45'879	-45'879
Total 31. Dezember 2017	13'887'000	-674'342	-45'879	13'166'779

Die Eigenkapitaltransaktionskosten über TCHF 674 enthalten Kosten zur Kapitalbeschaffung bei Gründung und Kapitalerhöhung.

Der Anhang ist Bestandteil dieser Halbjahresrechnung.

ANHANG ZUR KONZERNRECHNUNG DER SENIORESIDENZ AG PER 30. JUNI 2018

1 Grundlagen

Allgemeine Informationen

Die SenioResidenz AG ist eine Schweizer Immobiliengesellschaft mit ausschliesslicher Tätigkeit in der Schweiz. Die Gesellschaft erwirbt, hält, verwaltet, betreibt und veräussert Liegenschaften, 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 SenioResidenz AG wurde am 6. Oktober 2017 gegründet. Infolge dessen wird im vorliegenden Halbjahresbericht die Periode von der Gründung am 6. Oktober 2017 bis zum 31. Dezember 2017 als Vergleichsperiode dargestellt. Die Namenaktien mit Nominalwert CHF 50 der SenioResidenz AG (SENIO, Valor-Nr. 38462993) sind seit dem 1. März 2018 an der BX Swiss AG kotiert.

Zeitpunkt der Freigabe zur Veröffentlichung

Der Verwaltungsrat hat den Halbjahresbericht 2018 am 21. August 2018 genehmigt und ab dem 23. August 2018 zur Veröffentlichung 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

Mit Ausnahme des nachfolgend aufgeführten Sachverhaltes waren die wesentlichen Konsolidierungs-, Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze im Geschäftsbericht per 31. Dezember 2017 bereits detailliert beschrieben. Diese beschriebenen Grundsätze wurden stetig auf die dargestellten Berichtsperioden angewendet.

Aufgrund eines Liegenschaftserwerbs während der Berichtsperiode wird neu ein negativer Goodwill (Badwill) bilanziert. Dieser negative Goodwill wird nach folgenden Grundsätzen erfasst:

Bei Liegenschaftskäufen resultiert ein negativer Goodwill, falls der vom externen, unabhängigen Liegenschaftenschätzer per Kaufdatum ermittelte Marktwert die Anschaffungskosten inklusive direkt zurechenbarer Transaktionskosten übersteigt. Die Differenz wird per Kaufdatum als negativer Goodwill (Badwill) verbucht. Der negative Goodwill wird, nachdem die einzelnen übernommenen Vermögenswerte bereinigt und allfällig notwendige Rückstellungen gebildet wurden, zurückgestellt und über maximal fünf Jahre erfolgswirksam aufgelöst. Der negative Goodwill wird je nach geplantem Auflösungszeitpunkt unter kurz- oder langfristigen Rückstellungen ausgewiesen.

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 2018 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 2018 gegenüber der Konzernrechnung per 31. Dezember 2017 nicht verändert worden.

Konsolidierungskreis 2018

Die aktuelle Berichtsperiode umfasst den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2018 der SenioResidenz AG und ihrer Tochtergesellschaft. Die konsolidierte Halbjahresrechnung 2018 umfasst die folgenden vollkonsolidierten Gesellschaften:

Konsolidierte Gesellschaften	Sitz	Gesellschafts- tätigkeit	Grundkapital in CHF	Kapitalanteil 30.06.2018	Kapitalanteil 31.12.2017
SenioResidenz AG	Zürich	Immobilien	63'880'200	Muttergesellschaft	Muttergesellschaft
SenioResidenz La Louvière AG	Zürich	Immobilien	100'000	100.00%	100.00%

Änderungen im Konsolidierungskreis

Der Konsolidierungskreis hat sich im Vergleich zum Geschäftsbericht per 31. Dezember 2017 nicht verändert.

3 Renditeliegenschaften

alle Beträge in CHF	Geschäfts- liegenschaften
Total 01. Januar 2018	21'750'000
Anlagekosten	
Bestand 01. Januar 2018	21'750'000
Veränderung Konsolidierungskreis	0
Zugänge	36'020'000
Abgänge	0
Reklassierung	0
Umbuchung Projekte	0
Bestand 30. Juni 2018	57'770'000
Neubewertung	
Bestand 01. Januar 2018	0
Aufwertungen	0
Abwertungen	0
Reklassierung	0
Bestand 30. Juni 2018	0
Total 30. Juni 2018	57'770'000

Im ersten Halbjahr 2018 wurde folgende Renditeliegenschaft erworben:

Leukerbad, Willy-Spühlerstrasse 2

Geschäftsliegenschaft

Vorjahr

alle Beträge in CHF

Geschäfts-
liegenschaften

	0
Total 06. Oktober 2017	0
Anlagekosten	
Bestand 06. Oktober 2017	0
Veränderung Konsolidierungskreis	21'750'000
Zugänge	0
Abgänge	0
Reklassierung	0
Umbuchung Projekte	0
Bestand 31. Dezember 2017	21'750'000
Neubewertung	
Bestand 06. Oktober 2017	0
Aufwertungen	0
Abwertungen	0
Reklassierung	0
Bestand 31. Dezember 2017	0
Total 31. Dezember 2017	21'750'000

Im Geschäftsjahr 2017 wurde folgende Renditeliegenschaft erworben:

Presinge (Kt Genf), Route de la Louvière 18 Geschäftsliegenschaft
(im Rahmen der Akquisition SenioResidenz La Louvière AG)

4 Immaterielle Anlagen (Goodwill)

alle Beträge in CHF	2018	2017
Total 01. Januar / 06. Oktober	1'360'119	0
Anschaffungswerte		
Bestand 01. Januar / 06. Oktober	1'431'704	0
Zugänge	0	1'431'704
Abgänge	0	0
Bestand 30. Juni / 31. Dezember	1'431'704	1'431'704
Kumulierte Abschreibungen		
Bestand 01. Januar / 06. Oktober	-71'585	0
Abschreibungen planmässig	-143'170	-71'585
Abschreibungen ausserplanmässig	0	0
Bestand 30. Juni / 31. Dezember	-214'756	-71'585
Total 30. Juni / 31. Dezember	1'216'948	1'360'119

Vorjahresperiode 06.10. – 31.12.2017

Der Zugang über CHF 1.4 Mio. Goodwill stammt aus der Akquisition der Gesellschaft SenioResidenz La Louvière AG.

5 Langfristige Hypothekarverbindlichkeiten

Nach Gläubiger	30.06.2018	31.12.2017
alle Beträge in CHF		
Migros Bank AG	9'000'000	9'000'000
Total	9'000'000	9'000'000

Die Hypothek inkl. Zinsbindung läuft bis 15. März 2021.

Der durchschnittliche Zinssatz der Hypothekarverbindlichkeiten beträgt im Geschäftsjahr 2018 3.3% (Vorjahr 3.3%).

Sämtliche Hypotheken sind grundpfandgesichert.

Grundpfandrechte	30.06.2018	31.12.2017
alle Beträge in CHF		
Grundpfandrechte	10'000'000	10'000'000
Verpfändete Aktiven	21'750'000	21'750'000

6 Rückstellung negativer Goodwill (Badwill)

alle Beträge in CHF	2018	2017
Buchwert per 01. Januar / 06. Oktober	0	0
Veränderung Konsolidierungskreis	0	0
Zugänge	634'411	0
Verwendung	0	0
Auflösung	-21'147	0
Rückbuchung	0	0
Buchwert per 30. Juni / 31. Dezember	613'264	0
davon kurzfristig	126'882	0
davon langfristig	486'381	0

Der Zugang über CHF 0.6 Mio. umfasst den negativen Goodwill des Liegenschaftskaufs „Leukerbad, Willy-Spühlerstrasse 2“.

7 Eigenkapital

Zusammensetzung Aktienkapital alle Beträge in CHF	30.06.2018	31.12.2017
Namenaktienkapital zu nom CHF 50.00	63'880'200	13'887'000
Total	63'880'200	13'887'000

Anzahl Aktien	30.06.2018	31.12.2017
Namenaktienkapital zu nom CHF 50.00	1'277'604	277'740

Entwicklung der Anzahl Namenaktien	2018	2017
Bestand am 01. Januar	277'740	n.a.
Kapitalerhöhung 27.02.2018	999'864	n.a.
Bestand per 30. Juni	1'277'604	0
Gründung 06. Oktober 2017	n.a.	197'640
Kapitalerhöhung 21.11.2017	n.a.	80'100
Bestand per 31. Dezember	n.a.	277'740

Genehmigtes Kapital alle Beträge in CHF	30.06.2018	31.12.2017
Genehmigtes Kapital	936'000	936'000
Total	936'000	936'000

Nicht ausschüttbare, gesetzliche Reserven alle Beträge in CHF	30.06.2018	31.12.2017
Nicht ausschüttbare, gesetzliche Reserven	20'000	15'500
Total	20'000	15'500

Innerer Wert (Net Asset Value) pro Aktie alle Beträge in CHF	30.06.2018	31.12.2017
Eigenkapital	61'769'165	13'166'779
Anzahl ausstehender Aktien	1'277'604	277'740
Innerer Wert (Net Asset Value) pro Aktie	48.35	47.41

8 Mietertrag

alle Beträge in CHF	01.01. – 30.06.2018	06.10. – 31.12.2017
Sollmietertrag aus Fremdmieten	922'502	286'251
Mietzinsverluste	0	0
Leerstand	0	0
Total	922'502	286'251

Segmentberichterstattung:

Das Immobilienportfolio besteht derzeit aus zwei Renditeliegenschaften und wird als Einheit geführt. Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung führen 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. – 30.06.2018	06.10. – 31.12.2017
Kanton Genf	572'502	286'251
Kanton Wallis	350'000	0
Total	922'502	286'251

9 Direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften

alle Beträge in CHF	01.01. – 30.06.2018	06.10. – 31.12.2017
Versicherungen	4'922	0
Steuern und Abgaben	14'700	0
Übriger Aufwand	0	3'456
Nebenkosten	1'800	0
Unterhalt und Reparaturen	66'898	10'361
Total	88'321	13'817

10 Beratungsaufwand

alle Beträge in CHF	01.01. – 30.06.2018	06.10. – 31.12.2017
Verwaltungsrats honorare	60'400	10'000
Revision	19'511	14'390
Rechtsberatung und Kommunikation	106'033	44'874
Übriger Beratungsaufwand	87'921	2'570
Total	273'866	71'834

11 Verwaltungsaufwand

alle Beträge in CHF	01.01. – 30.06.2018	06.10. – 31.12.2017
Verwaltungshonorare	144'435	47'528
Kapitalsteuern	76'851	24'000
Übriger Verwaltungsaufwand	44'037	14'462
Total	265'324	85'990

12 Transaktionen mit Nahestehenden

Managementdienstleistungen

An die Cura Management AG wurden Managementdienstleistungen über insgesamt CHF 144'435 (Vorjahr: CHF 27'188) vergütet und im Betriebsaufwand verbucht. Zusätzlich wurden Transaktionskommissionen im Zusammenhang mit dem Kauf der Liegenschaft „Leukerbad, Willy-Spühlerstrasse 2“ über CHF 340'000 (Vorjahr: im Zusammenhang mit dem Kauf der SenioResidenz La Louvière AG über CHF 211'000) als Akquisitionskosten aktiviert. Die Managementdienstleistungen werden in Abhängigkeit des Gesamtwertes des Liegenschaftenportfolios berechnet.

13 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es sind keine Ereignisse zwischen dem 30. Juni 2018 und der Genehmigung der Konzernrechnung durch den Verwaltungsrat am 21. August 2018 eingetreten, welche eine Anpassung der Buchwerte von Aktiven und Passiven des Konzerns zur Folge hätten oder an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

BERICHT REVISIONSSTELLE



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) (Seiten 8 bis 21) der SenioResidenz AG für die am 30. Juni 2018 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 den Bestimmungen von Swiss GAAP FER 31 zur Zwischenberichterstattung entspricht.

PricewaterhouseCoopers AG



Bruno Räss



Fabian Schläpfer

St. Gallen, 21. August 2018

PricewaterhouseCoopers AG, Vadianstrasse 25a/Neumarkt 5, Postfach, 9001 St. Gallen
Telefon: +41 58 792 72 00, Telefax: +41 58 792 72 10, 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, 23. Juli 2018

Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten Immobilienbewertungen per 30.06.2018

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

Referenz-Nummer
116033.181

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 2018 bewertet.

Bewertungsstandards

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

Die ermittelten Werte der Liegenschaften entsprechen dem aktuellen Wert (Marktwert), wie er in Swiss GAAP FER 18 Ziffer 14 beschrieben wird.

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 alle Liegenschaften der Gesellschaft mit Hilfe der Discounted-Cashflow-Methode («DCF-Methode»).

Bei der DCF-Methode wird der Marktwert einer Immobilie nach dem zu erwartenden Geldfluss unter Berücksichtigung eines risikogerechten Abzinsungssatzes

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

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

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2018 bis 30. Juni 2018 wurde die von der SenioResidenz AG erworbene Liegenschaft besichtigt.

Ergebnisse per 30. Juni 2018

Per 30. Juni 2018 wurde von Wüest Partner der Wert der Anlageliegenschaften nach Swiss GAAP FER 18 Ziffer 14 ermittelt. Der Marktwert (aktueller Wert) der zwei Liegenschaften zum Bilanzstichtag 30. Juni 2018 beträgt 57'770'000 Schweizer Franken. Davon entfallen 36'020'000 Schweizer Franken auf die Liegenschaft der SenioResidenz AG sowie 21'750'000 Schweizer Franken auf die Liegenschaft der SenioResidenz La Louvière AG.

Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2018 bis 30. Juni 2018 wurde die Anlageliegenschaft Willy-Spühlerstrasse 2 in 3954 Leukerbad erworben. Es wurden keine Liegenschaften verkauft.

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, 23. Juli 2018

Wüest Partner AG



Peter Pickel MRICS
dipl. Bauingenieur HTL; MSc Real Estate (CUREM)
Director



Marco Feusi MRICS
dipl. Architekt HTL; MAS ETH MTEC/BWI
Partner

INFORMATIONEN FÜR INVESTOREN UND MEDIEN

NAMENAKTIEN SENIORESIDENZ AG

Anzahl ausstehende Aktien	1'277'604 Namenaktien
Nennwert je Aktie	CHF 50.00
Kotierung	BX Swiss AG – Segment Immobiliengesellschaften
Valorennummer	38 462 993
ISIN-Nummer	CH0384629934
Ticker Symbol	SENI0
Börsenkapitalisierung per 30.6.2018	CHF 72.1 Millionen
Höchst-/Tiefstkurs 1. Halbjahr 2018	CHF 56.50 / 51.00
Schlusskurs 1. Halbjahr 2018	CHF 56.40

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

WICHTIGE TERMINE

23. August 2018	Publikation Halbjahresergebnisse / Halbjahresbericht 2018
27. Februar 2019	Publikation Jahresergebnisse / Geschäftsbericht 2018
3. April 2019	Ordentliche Generalversammlung 2019

KONTAKTE / IMPRESSUM

KONTAKTE

Kontaktperson

Peter Mettler
Delegierter des Verwaltungsrats und CEO

Gesellschaftsadresse

SENIORESIDENZ AG
Feldeggstrasse 26
CH-8008 Zürich
Telefon +41 (0)44 905 20 90
Fax +41 (0)44 905 20 91
E-Mail info@senioresidenz.ch
Website www.senioresidenz.ch

Disclaimer

Dieser Bericht erscheint in deutscher Sprache. Er enthält 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 des Berichts als angemessen erscheinen. Solche Aussagen können sich im Nachhinein als irrtümlich erweisen bzw. nicht zutreffen.

SENIORESIDENZ AG übernimmt keinerlei Verpflichtung, zukunftsorientierte Aussagen in diesem Bericht zu einem späteren Zeitpunkt aufgrund neuer Informationen, zukünftiger Ereignisse oder Ähnlichem zu aktualisieren.

Der Bericht zum ersten Halbjahr 2018 ist auf der Website www.senioresidenz.ch verfügbar.

IMPRESSUM

Herausgeberin:

SENIORESIDENZ AG, Zürich

Konzept, Gestaltung und Realisation:

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

© SENIORESIDENZ AG 2018



SENIORESIDENZ AG

Feldeggstrasse 26
CH-8008 Zürich
www.seniorensidenz.ch