



**SENIORESIDENZ**

Wohnen im Alter

HALBJAHRESBERICHT

2019





# KENNZAHLEN

<b>Erfolgsrechnung</b>		<b>01.01. – 30.06.2019</b>	<b>01.01. – 30.06.2018</b>
Erfolg aus Vermietung	in TCHF	1'657	834
Erfolg aus Neubewertung	in TCHF	220	0
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>		<b>1'261</b>	<b>173</b>
Gewinn inkl. Neubewertungen / latenten Steuern	in TCHF	1'052	-34
Gewinn exkl. Neubewertungen / latenten Steuern	in TCHF	876	-34
Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertungen <sup>1)</sup>	in %	3.3%	n.a.
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungen <sup>2)</sup>	in %	2.8%	n.a.
<b>Bilanz</b>		<b>30.06.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Bilanzsumme	in TCHF	75'351	75'474
Eigenkapital	in TCHF	63'082	62'669
Eigenkapitalquote	in %	83.7%	83.0%
Hypothekarvolumen	in TCHF	9'000	9'000
Fremdfinanzierungsgrad	in %	16.3%	17.0%
Fremdbelehrung der Liegenschaften	in %	14.0%	14.1%
Net Gearing <sup>3)</sup>	in %	-1.5%	-1.7%
<b>Portfolio</b>		<b>30.06.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Total Liegenschaftenportfolio	in TCHF	64'130	63'794
Bruttorendite <sup>4)</sup>	in %	5.5%	5.5%
Nettorendite <sup>5)</sup>	in %	5.3%	5.4%
Leerstandsquote	in %	0.0%	0.0%
Durchschnittlicher Diskontierungssatz für Neubewertung	in %	3.7%	3.8%
Durchschnittlicher Zinssatz Finanzverbindlichkeiten	in %	3.3%	3.3%
Durchschnittliche Restlaufzeit Finanzverbindlichkeiten	in Jahren	1.7	2.3
<b>Angaben pro Aktie</b>		<b>30.06.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Börsenkurs	in CHF	51.50	53.50
Net Asset Value (NAV)	in CHF	49.38	49.05
Gewinn / Verlust je Aktie inkl. Neubewertung (EPS) <sup>6)</sup>	in CHF	0.82	0.74
Gewinn / Verlust je Aktie exkl. Neubewertung (EPS) <sup>7)</sup>	in CHF	0.69	0.57

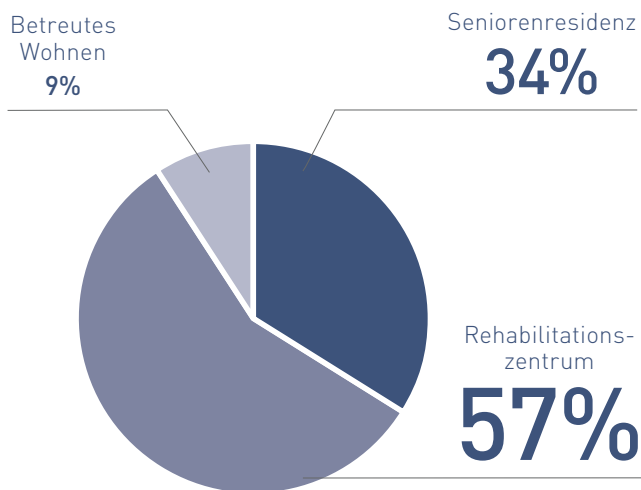
Definitionen:

- <sup>1)</sup> Gesamtergebnis in Relation zum durchschnittlich gewichteten Eigenkapital
- <sup>2)</sup> Gesamtergebnis ohne Erfolg aus Neubewertung, zuzüglich zurechenbare latente Steuern in Relation zum durchschnittlich gewichteten Eigenkapital
- <sup>3)</sup> Nettofinanzverbindlichkeit in Relation zum Eigenkapital
- <sup>4)</sup> Bruttorendite entspricht dem Mietertrag (Soll-Mietertrag) in Prozent des Marktwertes (Fair Value)
- <sup>5)</sup> Nettorendite entspricht dem Nettoertrag (Ist-Mietertrag abzüglich Betriebs- und Instandhaltungskosten) in Prozent des Marktwertes (Fair Value)
- <sup>6)</sup> Berechnet mit durchschnittlicher Anzahl ausstehender Aktien
- <sup>7)</sup> Berechnet mit durchschnittlicher Anzahl ausstehender Aktien. Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung, zuzüglich zurechenbare latente Steuern

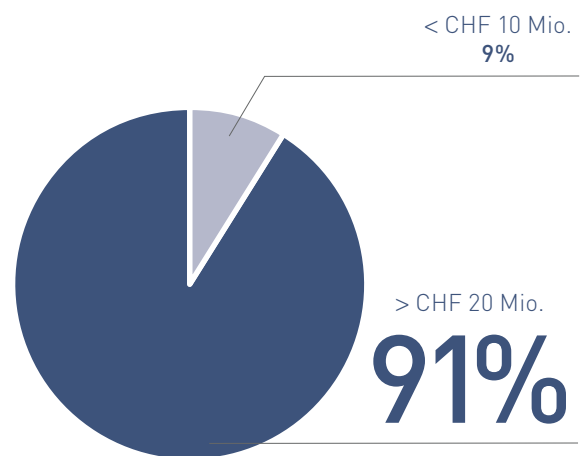
# PORTFOLIOANGABEN

## Gesamtportfolio (Marktwert)

nach Kundenprofil  
TCHF 64'130 per 30. Juni 2019

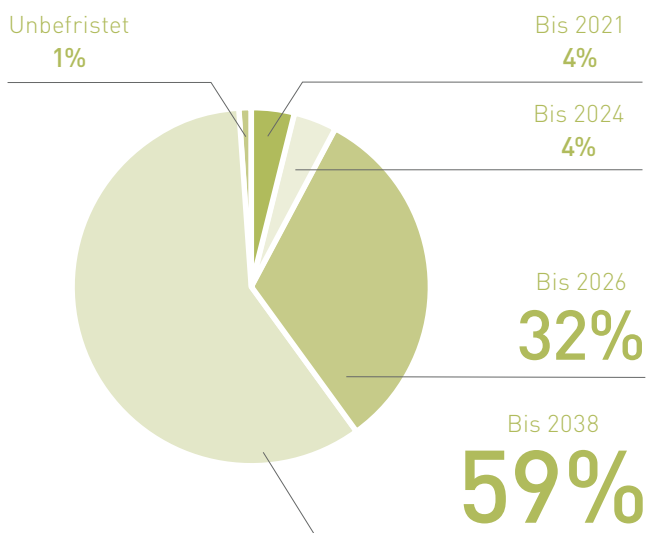


nach Anlagegrössen  
TCHF 64'130 per 30. Juni 2019

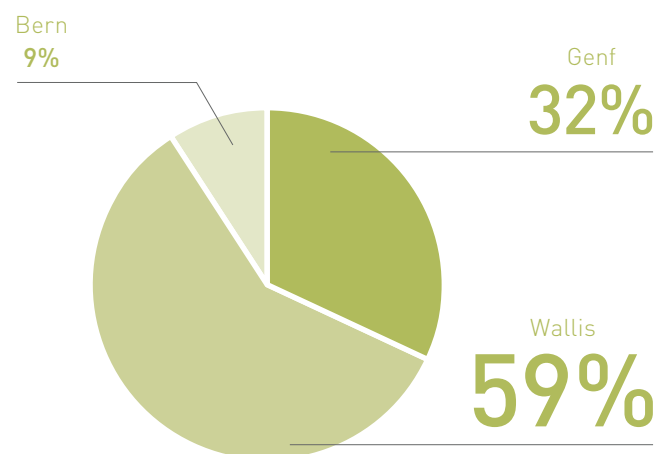


## Soll-Mietzinseinnahmen

nach Vertragslaufzeiten  
TCHF 3'539 annualisiert



nach Kantonen  
TCHF 3'539 annualisiert



# LAGEBERICHT ZUM ERSTEN HALBJAHR 2019

## AN UNSERE AKTIONÄRE

### Sehr geehrte Aktionärinnen, sehr geehrte Aktionäre

Die SenioResidenz AG schliesst das erste Halbjahr 2019 erfolgreich ab. Im Vergleich zur Vorjahresperiode lagen Mietertrag, wie auch Profitabilität auf deutlich höheren Niveaus. Beim Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) wurde ein Gewinn von CHF 1.26 Millionen (H1 2018: CHF 0.17 Millionen) erzielt und der Gewinn inklusive Neubewertungserfolg erreichte CHF 1.05 Millionen (H1 2018: CHF -0.03 Millionen).

### GUTE PIPELINE AN AKQUISITIONS-OBJEKTEN

Neben den soliden finanziellen Ergebnissen war das erste Halbjahr 2019 von vielen Kontakten und Verhandlungsgesprächen mit Betreibern von Alters- und Pflegeinstitutionen sowie den Besitzern solcher Liegenschaften geprägt. Anders als beispielsweise bei Wohnimmobilien mit vielen Einzelmietern besteht unsere direkte Mieterschaft bei Seniorenresidenzen und Pflegeeinrichtungen oftmals aus einer oder maximal zwei Betreibergesellschaften. In mögliche Verkaufs- und Vertragsverhandlungen gilt es also nicht nur die Liegenschaftsverkäufer, sondern auch die Betreibergesellschaften aktiv miteinzubinden, was Verhandlungsgespräche insgesamt komplexer und auch zeitintensiver macht als in anderen Bereichen des Liegenschaftsmarktes.

Insgesamt verfügen wir über eine breite Pipeline an attraktiven Akquisitionsobjekten und wir sind überzeugt, dass verschiedene noch laufende Vertragsverhandlungen in der zweiten Jahreshälfte 2019 zum Abschluss gebracht werden können.

## MANAGEMENT-KOMMENTAR ZUM ERSTEN HALBJAHR 2019

### Erfolgsrechnung 1. Halbjahr 2019

Der Mietertrag im ersten Halbjahr 2019 belief sich auf CHF 1.77 Millionen (H1 2018: CHF 0.92 Millionen). Der Anstieg von 92% ist mehrheitlich auf Konsolidierungseffekte der Akquisitionen im Berichtsjahr 2018 zurückzuführen (Leukerbad Clinic in Leukerbad/VS wurde Mitte Mai 2018, das Wohnhaus Progressastrasse 23/25/27 in Oberburg/BE Mitte Dezember 2018 akquiriert). Auf einer 12-Monatsbasis betrachtet, haben die drei Liegenschaften, die sich per 30. Juni 2019 im Portfolio befinden, einen Soll-Mietertrag von CHF 3.54 Millionen. Alle Liegenschaften sind vollvermietet. Die erzielte Bruttorendite lag im ersten Halbjahr 2019 bei 5.5%; die Nettorendite bei 5.3% (annualisiert).

### Immobilienportfolio CHF

# 64.13

Millionen per 30. Juni 2019

Der direkte Aufwand für vermietete Renditeliegenschaften lag bei CHF 0.11 Millionen (H1 2018: CHF 0.09 Millionen). Der Beratungsaufwand betrug CHF 0.26 Millionen (H1 2018: CHF 0.27 Millionen). Der Verwaltungsaufwand in Höhe von CHF 0.28 Millionen (H1 2018: CHF 0.27 Millionen) beinhaltet insbesondere das Verwaltungshonorar an die Cura Management AG von CHF 0.17 Millionen (H1 2018: CHF 0.14 Millionen) und Kapitalsteuern von CHF 0.05 Millionen (H1 2018: CHF 0.08 Millionen).

Die Bewertung des Immobilienportfolios durch den unabhängigen Immobilienschätzer Wüest Partner AG führte zu einem Erfolg aus Neubewertung von CHF 0.22 Millionen (H1 2018: CHF 0).

→ Der Bewertungsbericht per 30. Juni 2019 ist auf Seite 29 verfügbar.

Das Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) belief sich auf CHF 1.26 Millionen und hat damit im Vergleich zur Vorjahresperiode um 629% zugelegt (H1 2018: CHF 0.17 Millionen). Nach Berücksichtigung des Finanzaufwands von CHF 0.15 Millionen (H1 2018: CHF 0.15 Millionen) und Ertragssteuern von CHF 0.06 Millionen (H1 2018: CHF 0.05 Millionen) erreichte die Gesellschaft im ersten Halbjahr 2019 einen Gewinn inklusive Neubewertungserfolg von CHF 1.05 Millionen bzw. exklusive Neubewertungserfolg von CHF 0.88 Millionen (H1 2018: jeweils CHF -0.03 Millionen).

#### Bilanz per 30. Juni 2019

Die Bilanzsumme per Bilanzstichtag 30. Juni 2019 lag mit CHF 75.35 Millionen auf vergleichbarem Niveau gegenüber dem Jahresende 2018 (31.12.2018: CHF 75.47 Millionen). Auf der Aktivseite der Bilanz beliefen sich die flüssigen Mittel auf CHF 9.94 Millionen. Das Anlagevermögen von CHF 65.32 Millionen bestand mehrheitlich aus dem Wert der Anlageliegenschaften (CHF 64.13 Millionen), Goodwill (CHF 0.93 Millionen) und latenten Ertragssteuern (CHF 0.26 Millionen).

Auf der Passivseite der Bilanz lagen die langfristigen Hypothekerverbindlichkeiten für die Liegenschaft in Presinge/GE unverändert bei CHF 9.00 Millionen. Der durchschnittliche Zinssatz in der Berichtsperiode 2019 belief sich auf 3.3%. Das Eigenkapital lag per Bilanzstichtag bei CHF 63.08 Millionen (31.12.2018: CHF 62.67 Millionen). Die Veränderung des Eigenkapitals ist auf die im Juni 2019 ausbezahlte Nennwertrückzahlung von CHF 0.64 Millionen (CHF 0.50 pro Namenaktie) und auf den Gewinnbeitrag des ersten Halbjahrs 2019 von CHF 1.05 Millionen zurückzuführen. Die Eigenkapitalquote lag weiterhin bei hohen 83.7%. Der Net Asset Value per 30. Juni 2019 erreichte CHF 49.38 (31.12.2018: CHF 49.05 / 30.06.2018: CHF 48.35).

## ÜBERZEUGENDES WACHSTUMSPOTENZIAL – WEITERER AUSBAU DES PORTFOLIOS GEPLANT

Der Bedarf nach attraktiven Seniorenresidenzen und Pflegeeinrichtungen hat sich in den letzten Jahren deutlich erhöht und bleibt weiterhin bestehen. Aufgrund der demografischen Entwicklung mit gestiegener Lebenserwartung wird die Anzahl der 65-jährigen und älteren Personen stark zunehmen. Das Eidgenössische Departement des Innern EDI geht in einer neueren Studie von April 2018 davon aus, dass diese Bevölkerungsgruppe von 1.5 Millionen Personen (2017) bis ins Jahr 2045 auf über 2.7 Millionen Einwohnerinnen und Einwohner ansteigen wird. Dies entspricht mithin einem Anstieg von rund 80%.

Wir sind daher vom attraktiven Wachstumspotenzial der SenioResidenz AG überzeugt und erwarten für die zweite Jahreshälfte 2019 einige Akquisitionen in unser Portfolio. Langfristig werden wir die SenioResidenz AG in den kommenden Jahren zu einem interessanten, erfolgreichen und wachstumsstarken Unternehmen mit Spezialfokus «Wohnen im Alter» entwickeln.



Michel Vaclair  
Präsident des Verwaltungsrats



Peter Mettler  
Delegierter des Verwaltungsrats und CEO



# LEUKERBAD CLINIC

3954 LEUKERBAD / VS

## REHABILITATIONSZENTRUM

### Liegenschaftsbeschreibung

Leukerbad Clinic ist ein Zentrum für Rehabilitation und Präventivmedizin. 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

17'695 m<sup>2</sup> / 15'178 m<sup>2</sup>

### Soll-Mietzinseinnahmen

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

### Mietvertrag mit Betreibergesellschaft

Sale & Lease-Back Vertrag bis 30. April 2038

### Baujahre / Renovation

1961, 1996 / 2012





# PROGRESSASTRASSE

3414 OBERBURG / BE

## BETREUTES WOHNEN

### Liegenschaftsbeschreibung

Die Wohnhäuser Progressastrasse 23 und 25 sind an die Stiftung LebensArt ([www.lebensart.net](http://www.lebensart.net)), beziehungsweise an die Universitären Psychiatrischen Dienste Bern AG ([www.upd.ch](http://www.upd.ch)) vermietet. Beide Institutionen bieten Menschen, die eine psychische Krise oder Krankheit erlitten haben, Wohnmöglichkeiten mit ganzheitlicher Betreuung und Unterstützung sowie sozialpsychiatrisch ausgerichtetes Wohncoaching. Die Betreiber unterhalten in den zwei Wohnhäusern auch Büroräumlichkeiten für die tägliche Administration. Parkplätze in der Tiefgarage Progressastrasse 27 sind vor allem an Fremdmietler vergeben.

### Grundstückfläche / Mietfläche

2'531 m<sup>2</sup> / 1'851 m<sup>2</sup>

### Soll-Mietzinseinnahmen

TCHF 294 per annum

### Mietverträge mit Betreibergesellschaften

Bis 30. Juni 2021 bzw. 30. Juni 2024

### Baujahr / Renovationen

1989 / 2009, diverse



# ANLAGESTRATEGIE UND -RICHTLINIEN

## ANLAGEREGLEMENT<sup>1</sup>

### Anlageziel

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

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

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

Sie kann sowohl im Rahmen ihrer Hauptstrategie sowie zur Förderung der Nebenstrategie in Umnutzungsprojekte investieren.

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

<sup>1</sup> Das vollständige Anlagereglement ist auf der Website der Gesellschaft unter [www.senio.ch](http://www.senio.ch) verfügbar.



---

Per 30. Juni 2019 ist das Portfolio  
zu

**100%**

im Rahmen der Hauptstrategie  
investiert

---

#### Investitionspolitik

Die Gesellschaft wurde am 6. Oktober 2017 gegründet. Die vorgängig 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.

# KONZERNRECHNUNG SENIORESIDENZ AG

## BILANZ

alle Beträge in CHF	Erläuterungen	30.06.2019	31.12.2018
Flüssige Mittel		9'939'717	10'071'445
Sonstige kurzfristige Forderungen		61'993	0
Aktive Rechnungsabgrenzung		29'017	17'225
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>10'030'727</b>	<b>10'088'670</b>
Renditeliegenschaften	3	64'130'000	63'794'000
Aktive latente Ertragssteuern		259'581	517'417
Immaterielle Anlagen (Goodwill)	4	930'607	1'073'778
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>65'320'188</b>	<b>65'385'195</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>75'350'915</b>	<b>75'473'865</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		2'848	84'653
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		127'758	394'459
Passive Rechnungsabgrenzung		486'201	374'349
Rückstellung negativer Goodwill (Badwill)	6	126'882	126'882
<b>Total Kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>743'689</b>	<b>980'343</b>
Langfristige Hypothekarverbindlichkeiten	5	9'000'000	9'000'000
Rückstellung negativer Goodwill (Badwill)	6	359'499	422'941
Rückstellungen für latente Ertragssteuern		2'165'634	2'401'493
<b>Total Langfristiges Fremdkapital</b>		<b>11'525'133</b>	<b>11'824'434</b>
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>12'268'822</b>	<b>12'804'777</b>
Aktienkapital	7	63'241'398	63'880'200
Kapitalreserven		-1'977'541	-1'977'541
Gewinnreserven		1'818'236	766'429
<b>Eigenkapital</b>		<b>63'082'093</b>	<b>62'669'088</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>75'350'915</b>	<b>75'473'865</b>

Der Anhang ist Bestandteil dieser Halbjahresrechnung.

## ERFOLGSRECHNUNG

alle Beträge in CHF	Erläuterungen	01.01. – 30.06.2019	01.01. – 30.06.2018
Mietertrag	8	1'770'815	922'502
<b>Total Betriebsertrag</b>		<b>1'770'815</b>	<b>922'502</b>
Direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften	9	-113'956	-88'321
Beratungsaufwand	10	-255'072	-273'866
Verwaltungsaufwand	11	-281'388	-265'324
<b>Total Betriebsaufwand</b>		<b>-650'417</b>	<b>-627'511</b>
Gewinne aus Neubewertung		240'994	0
Verluste aus Neubewertung		-21'050	0
<b>Erfolg aus Neubewertung</b>		<b>219'943</b>	<b>0</b>
Abschreibungen auf immateriellen Anlagen (Goodwill)	4	-143'170	-143'170
Auflösung negativer Goodwill (Badwill)	6	63'441	21'147
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>		<b>1'260'612</b>	<b>172'968</b>
Finanzaufwand		-149'657	-152'867
<b>Unternehmensergebnis vor Steuern (EBT)</b>		<b>1'110'956</b>	<b>20'101</b>
Ertragssteuern		-59'149	-53'854
<b>Gewinn / Verlust</b>		<b>1'051'807</b>	<b>-33'753</b>
Gewinn / Verlust pro Aktie (verwässert/unverwässert)		0.82	-0.04

Der Anhang ist Bestandteil dieser Halbjahresrechnung.

## GELDFLUSSRECHNUNG

alle Beträge in CHF

	01.01. – 30.06.2019	01.01. – 30.06.2018
Gewinn / Verlust	1'051'807	-33'753
Erfolg aus Neubewertung Renditeliegenschaften	-219'943	0
Abschreibung auf immateriellen Anlagen (Goodwill)	143'170	143'170
Auflösung negativer Goodwill (Badwill)	-63'441	-21'147
Sonstige fondsunwirksame Aufwendungen/Erträge (Ertragssteuereffekt auf Eigenkapitaltransaktionskosten)	0	331'456
Veränderung sonstige Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzung	-73'784	-367'451
Veränderung latente Steuerguthaben	257'836	-340'945
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-81'804	22'482
Veränderung sonstige Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzung	-154'851	1'636'807
Veränderung Rückstellungen für latente Ertragssteuern	-235'859	0
<b>Geldfluss aus Betriebstätigkeit</b>	<b>623'130</b>	<b>1'370'619</b>
Auszahlung für Investitionen in Renditeliegenschaften	-116'056	-35'230'637
<b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-116'056</b>	<b>-35'230'637</b>
Einzahlung aus Kapitalerhöhungen	0	48'304'683
Kapitalherabsetzung durch Nennwertrückzahlung	-638'802	0
<b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-638'802</b>	<b>48'304'683</b>
<b>Veränderung Flüssige Mittel</b>	<b>-131'728</b>	<b>14'444'665</b>
<b>Nachweis</b>		
Flüssige Mittel Anfangsbestand	10'071'445	1'224'712
Flüssige Mittel Endbestand	9'939'717	15'669'377
<b>Veränderung Fonds Flüssige Mittel</b>	<b>-131'728</b>	<b>14'444'665</b>

Der Anhang ist Bestandteil dieser Halbjahresrechnung.



## EIGENKAPITALNACHWEIS

01.01. – 30.06.2019

alle Beträge in CHF	Aktienkapital	Kapitalreserven	Gewinnreserven	Total
<b>Total 31. Dezember 2018</b>	<b>63'880'200</b>	<b>-1'977'541</b>	<b>766'429</b>	<b>62'669'088</b>
Nennwertrückzahlung	-638'802			-638'802
Gewinn			1'051'807	1'051'807
<b>Total 30. Juni 2019</b>	<b>63'241'398</b>	<b>-1'977'541</b>	<b>1'818'236</b>	<b>63'082'093</b>

01.01. – 30.06.2018

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

Der Anhang ist Bestandteil dieser Halbjahresrechnung.

## ANHANG ZUR KONZERNRECHNUNG DER SENIORESIDENZ AG PER 30. JUNI 2019

### 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 Gewerbeliegenschaften, welche vornehmlich an Dritte zum Zwecke des Betriebens von Pflege- und Wohnheimen für das Leben im Dritten Alter sowie andere Wohnformen auf Zeit vermietet werden. Die Namenaktien mit Nominalwert CHF 49.50 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 2019 am 20. August 2019 genehmigt und zur Veröffentlichung am 22. August 2019 freigegeben.

#### Grundlagen der Rechnungslegung

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

### 2 Konsolidierungs-, Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die wesentlichen Konsolidierungs-, Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze wurden im Geschäftsbericht per 31. Dezember 2018 detailliert beschrieben. Diese beschriebenen Grundsätze wurden stetig auf die dargestellten Berichtsperioden angewendet.

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

Als Grundlage für die Bewertung der zu Renditezwecken gehaltenen Immobilien dienten die per 30. Juni 2019 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 2019 gegenüber der Konzernrechnung per 31. Dezember 2018 nicht verändert worden.

### Konsolidierungskreis 2019

Die aktuelle Berichtsperiode umfasst den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2019 der SenioResidenz AG und ihrer Tochtergesellschaft. Die konsolidierte Halbjahresrechnung 2019 umfasst die folgenden vollkonsolidierten Gesellschaften:

Konsolidierte Gesellschaften	Sitz	Gesellschafts- tätigkeit	Grundkapital in CHF	Kapitalanteil 30.06.2019	Kapitalanteil 31.12.2018
SenioResidenz AG	Zürich	Immobilien	63'241'398	Muttergesellschaft	Muttergesellschaft
SenioResidenz La Louvière AG	Zürich	Immobilien	100'000	100.00%	100.00%

### 3 Renditeliegenschaften

alle Beträge in CHF	2019 Geschäfts- liegenschaften	2018 Geschäfts- liegenschaften
<b>Total 1. Januar</b>	<b>63'794'000</b>	<b>21'750'000</b>
<b>Anlagekosten</b>		
Bestand 1. Januar	63'558'996	21'750'000
Veränderung Konsolidierungskreis	0	0
Zugänge	116'056	41'808'996
Abgänge	0	0
Reklassierung	0	0
Bestand 30. Juni / 31. Dezember	63'675'052	63'558'996
<b>Neubewertung</b>		
Bestand 1. Januar	235'004	0
Aufwertungen	240'994	306'580
Abwertungen	-21'050	-71'576
Reklassierung	0	0
Bestand 30. Juni / 31. Dezember	454'948	235'004
<b>Total 30. Juni / 31. Dezember</b>	<b>64'130'000</b>	<b>63'794'000</b>

Im ersten Halbjahr 2019 wurden keine Liegenschaften erworben.

Im Geschäftsjahr 2018 wurden folgende Renditeliegenschaften erworben:

Leukerbad, Willy-Spühlerstrasse 2	Geschäftsliegenschaft
Oberburg, Progressastrasse 23/25/27	Geschäftsliegenschaft

## 4 Immaterielle Anlagen (Goodwill)

alle Beträge in CHF	2019	2018
<b>Total 1. Januar</b>	<b>1'073'778</b>	<b>1'360'119</b>
<b>Anschaffungswerte</b>		
Bestand 1. Januar	1'431'704	1'431'704
Bestand 30. Juni / 31. Dezember	1'431'704	1'431'704
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>		
Bestand 1. Januar	-357'926	-71'585
Abschreibungen planmässig	-143'170	-286'341
Bestand 30. Juni / 31. Dezember	-501'096	-357'926
<b>Total 30. Juni / 31. Dezember</b>	<b>930'607</b>	<b>1'073'778</b>

## 5 Langfristige Hypothekarverbindlichkeiten

Nach Gläubiger alle Beträge in CHF	30.06.2019	31.12.2018
Migros Bank AG	9'000'000	9'000'000
<b>Total</b>	<b>9'000'000</b>	<b>9'000'000</b>

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

Der durchschnittliche Zinssatz der Hypothekarverbindlichkeiten beträgt im 1. Halbjahr 2019 3.3% (Vorjahr 3.3%).

Sämtliche Hypotheken sind grundpfandgesichert.

Grundpfandrechte alle Beträge in CHF	30.06.2019	31.12.2018
Grundpfandrechte	10'000'000	10'000'000
Verpfändete Aktiven	22'000'000	21'760'000

## 6 Rückstellung negativer Goodwill (Badwill)

alle Beträge in CHF	2019	2018
<b>Buchwert per 1. Januar</b>	<b>549'823</b>	<b>0</b>
Zugänge	0	670'723
Auflösung	-63'441	-120'900
<b>Buchwert per 30. Juni / 31. Dezember</b>	<b>486'381</b>	<b>549'823</b>
davon kurzfristig	126'882	126'882
davon langfristig	359'499	422'941

## 7 Eigenkapital

Zusammensetzung Aktienkapital alle Beträge in CHF	30.06.2019	31.12.2018
Namenaktienkapital zu CHF 49.50 (Vorjahr CHF 50.00)	63'241'398	63'880'200
<b>Total</b>	<b>63'241'398</b>	<b>63'880'200</b>
<b>Anzahl Aktien</b>	<b>30.06.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Namenaktien zu CHF 49.50 (Vorjahr CHF 50.00)	1'277'604	1'277'604
<b>Entwicklung der Anzahl Namenaktien</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Bestand am 1. Januar</b>	<b>1'277'604</b>	<b>277'740</b>
Kapitalerhöhung 27.02.2018	n.a.	999'864
<b>Bestand per 30. Juni / 31. Dezember</b>	<b>1'277'604</b>	<b>1'277'604</b>
<b>Genehmigtes Kapital</b> alle Beträge in CHF	<b>30.06.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Genehmigtes Kapital	10'999'989	936'000
<b>Total</b>	<b>10'999'989</b>	<b>936'000</b>
<b>Nicht ausschüttbare, gesetzliche Reserven</b> alle Beträge in CHF	<b>30.06.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Nicht ausschüttbare, gesetzliche Reserven	20'000	20'000
<b>Total</b>	<b>20'000</b>	<b>20'000</b>
<b>Innerer Wert (Net Asset Value) pro Aktie</b> alle Beträge in CHF	<b>30.06.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Eigenkapital	63'082'093	62'669'088
Anzahl ausstehender Aktien	1'277'604	1'277'604
<b>Innerer Wert (Net Asset Value) pro Aktie</b>	<b>49.38</b>	<b>49.05</b>



## 8 Mietertrag

alle Beträge in CHF	01.01. – 30.06.2019	01.01. – 30.06.2018
Sollmietertrag aus Fremdmieten	1'770'815	922'502
Mietzinsverluste	0	0
Leerstand	0	0
<b>Total</b>	<b>1'770'815</b>	<b>922'502</b>

### Segmentberichterstattung:

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

### Nach geographischen Märkten

alle Beträge in CHF	01.01. – 30.06.2019	01.01. – 30.06.2018
Kanton Genf	572'995	572'502
Kanton Wallis	1'050'904	350'000
Kanton Bern	146'916	0
<b>Total</b>	<b>1'770'815</b>	<b>922'502</b>

## 9 Direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften

alle Beträge in CHF	01.01. – 30.06.2019	01.01. – 30.06.2018
Versicherung	6'911	4'922
Steuern und Abgaben	21'598	14'700
Instandsetzung	1'800	1'800
Übriger Aufwand	8'221	0
Unterhalt und Reparaturen (Instandhaltung)	75'426	66'898
<b>Total</b>	<b>113'956</b>	<b>88'321</b>

## 10 Beratungsaufwand

alle Beträge in CHF	01.01. – 30.06.2019	01.01. – 30.06.2018
Grundstückbewertungskosten	30'082	0
Verwaltungsratshonorare	60'000	60'400
Revision	25'608	19'511
Rechtsberatung und Kommunikation	51'815	106'033
Übriger Beratungsaufwand	87'567	87'921
<b>Total</b>	<b>255'072</b>	<b>273'866</b>

## 11 Verwaltungsaufwand

alle Beträge in CHF	01.01. – 30.06.2019	01.01. – 30.06.2018
Verwaltungshonorare	172'670	144'435
Kapitalsteuern	53'850	76'851
Übriger Verwaltungsaufwand	54'868	44'037
<b>Total</b>	<b>281'388</b>	<b>265'324</b>

## 12 Transaktionen mit Nahestehenden

### Managementdienstleistungen

An die Cura Management AG wurden Managementdienstleistungen über insgesamt CHF 172'670 vergütet und im Betriebsaufwand verbucht (Vorjahr: CHF 144'435). Im Vorjahr wurden Transaktionskommissionen im Zusammenhang mit dem Kauf der Liegenschaften „Willy-Spühlerstrasse 2, Leukerbad“ über CHF 340'000 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 2019 und der Genehmigung der Konzernrechnung durch den Verwaltungsrat am 20. August 2019 eingetreten, welche eine Anpassung der Buchwerte von Aktiven und Passiven des Konzerns zur Folge hätten oder an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

## 14 Angaben zu den Renditeliegenschaften

Liegenschaften	Eigentums- verhältnisse	Eigen- tums- quote	Kanton	Art	Grund- stück- fläche m <sup>2</sup>	Erwerbs- datum
<b>Renditeliegenschaften</b>						
<b>Geschäftsliegenschaften</b>						
Presinge, Route de la Louvière 18	Alleineigentum	100%	GE	Geschäftsliegenschaft	17'610	17.11.2017
Leukerbad, Willy-Spühlerstrasse 2	Alleineigentum	100%	VS	Geschäftsliegenschaft	17'695	17.05.2018
Oberburg, Progressastrasse 23/25/27	Alleineigentum	100%	BE	Geschäftsliegenschaft	2'531	15.12.2018
<b>Total Geschäftsliegenschaften</b>						
<b>Total Renditeliegenschaften</b>						

## Bemerkungen zu den Renditeliegenschaften

<sup>1)</sup> Die Soll- und Ist-Mietzinseinnahmen basieren auf Jahresmieten

Baujahr	Jahr der letzten umfassenden Renovation	Marktwert 30.06.2019 CHF	Soll-Mietzins- einnahmen CHF <sup>1)</sup>	Ist-Mietzins- einnahmen CHF <sup>1)</sup>	Leer- stand in %	Brutto- rendite in %	Netto- rendite in %	Diskont- satz real in %
1937	1989, 2014	22'000'000	1'145'004	1'145'004	0%	5.20%	4.75%	3.50%
1961/1996	2012	36'460'000	2'100'000	2'100'000	0%	5.76%	5.28%	4.30%
1989	2009, diverse	5'670'000	293'580	293'580	0%	5.18%	4.24%	3.20%
		<b>64'130'000</b>	<b>3'538'584</b>	<b>3'538'584</b>	<b>0%</b>	<b>5.52%</b>		
		<b>64'130'000</b>	<b>3'538'584</b>	<b>3'538'584</b>	<b>0%</b>	<b>5.52%</b>		

## 14 Angaben zu den Renditeliegenschaften

Liegenschaften	Kanton	Art
<b>Renditeliegenschaften</b>		
<b>Geschäftsliegenschaften</b>		
Presinge, Route de la Louvière 18	GE	Geschäftsliegenschaft
Leukerbad, Willy-Spühlerstrasse 2	VS	Geschäftsliegenschaft
Oberburg, Progressastrasse 23/25/27	BE	Geschäftsliegenschaft
<b>Total Geschäftsliegenschaften</b>		
<b>Total Renditeliegenschaften</b>		



Nutzfläche m<sup>2</sup>

Total Liegen- schaft	Wohnen	Parkierung Wohnen	Büro	Verkauf	Gewerbe / Industrie	Lager / Archiv	Parkierung Gewerbe	übrige
2'070	0	0	0	0	1'820	0	250	0
15'178	0	0	0	0	14'298	0	880	0
1'851	0	0	0	0	1'591	0	260	0
<b>19'099</b>	0	0	0	0	<b>17'709</b>	0	<b>1'390</b>	0
<b>19'099</b>	0	0	0	0	<b>17'709</b>	0	<b>1'390</b>	0
100%	0%	0%	0%	0%	93%	0%	7%	0%

## 14 Angaben zu den Renditeliegenschaften

## 4 grösste Mieter per 30. Juni 2019

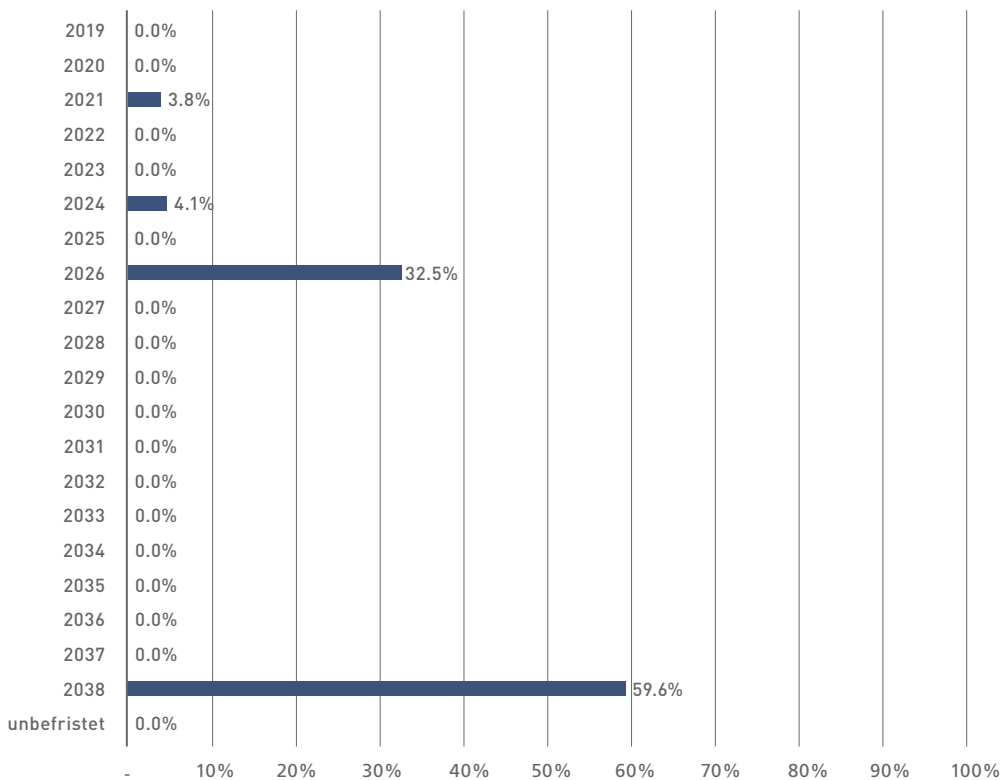
Mieter	Soll-Mietzinsen p.a. per 30.06.2019	Anteil Soll-Mietzinsen aller Gewerbemieter in %	Anteil Soll-Mietzinsen über gesamtes Portfolio in %
Domaine de la Louvière SA	1'145'004	32.51%	32.36%
Leukerbad Clinic AG	2'100'000	59.63%	59.35%
Universitäre Psychiatrische Dienste Bern (UPD) AG	142'920	4.06%	4.04%
Stiftung LebensART	133'860	3.80%	3.78%
übrige Mieter	16'800	n.a.	0.47%
<b>Soll-Mietzinsen der 4 grössten Mieter</b>	<b>3'521'784</b>	<b>100%</b>	<b>99.53%</b>
<b>Soll-Mietzinsen aller Gewerbemieter</b>	<b>3'521'784</b>	<b>100%</b>	<b>99.53%</b>
<b>Soll-Mietzinsen gesamtes Portfolio</b>	<b>3'538'584</b>		<b>100%</b>

## Fälligkeitsübersicht Geschäftsmietverträge

Jahr	Summe von Flächen m <sup>2</sup>	in %	Summe von Soll-Mietzinsen p.a. CHF	in %
2019	0	0.0%	0	0.0%
2020	0	0.0%	0	0.0%
2021	926	4.8%	133'860	3.8%
2022	0	0.0%	0	0.0%
2023	0	0.0%	0	0.0%
2024	925	4.8%	142'920	4.1%
2025	0	0.0%	0	0.0%
2026	2'070	10.8%	1'145'004	32.5%
2027	0	0.0%	0	0.0%
2028	0	0.0%	0	0.0%
2029	0	0.0%	0	0.0%
2030	0	0.0%	0	0.0%
2031	0	0.0%	0	0.0%
2032	0	0.0%	0	0.0%
2033	0	0.0%	0	0.0%
2034	0	0.0%	0	0.0%
2035	0	0.0%	0	0.0%
2036	0	0.0%	0	0.0%
2037	0	0.0%	0	0.0%
2038	15'178	79.5%	2'100'000	59.6%
unbefristet/leer	0	0.0%	0	0.0%
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>19'099</b>	<b>100.0%</b>	<b>3'521'784</b>	<b>100.0%</b>

Laufzeit	Liegenschaften
01.04.2026	Presinge, Route de la Louvière 18
30.04.2038	Leukerbad, Willy-Spühlerstrasse 2
30.06.2024	Oberburg, Progressastrasse 23/25/27
30.06.2021	Oberburg, Progressastrasse 23/25/27

**Übersicht Fälligkeiten der Soll-Mietzinsen in %  
aller Geschäftsmietverträge per 30.06.2019**



## 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 10 bis 27) der SenioResidenz AG für die am 30. Juni 2019 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



Markus Bommeli

St. Gallen, 20. August 2019

*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](http://www.pwc.ch)*

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

## BEWERTUNGSTESTAT



Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

SenioResidenz AG  
Geschäftsleitung  
Feldeggstrasse 26  
CH-8008 Zürich

Zürich, 31. Juli 2019

## Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten Immobilienbewertungen per 30.06.2019

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

Referenz-Nummer  
116033.1911

### **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 2019 bewertet.

### **Bewertungsstandards**

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

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

### **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 Liegenschaftssteuer) 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 2019 bis 30. Juni 2019 wurden keine Liegenschaften besichtigt.

#### Ergebnisse per 30. Juni 2019

Per 30. Juni 2019 wurden von Wüest Partner die Werte der insgesamt drei Anlageliegenschaften nach Swiss GAAP FER 18 Ziffer 14 ermittelt. Der Marktwert (aktueller Wert) der drei Liegenschaften zum Bilanzstichtag 30. Juni 2019 beträgt 64'130'000 Schweizer Franken. Davon entfallen 42'130'000 Schweizer Franken auf die Liegenschaften der SenioResidenz AG sowie 22'000'000 Schweizer Franken auf die Liegenschaft der SenioResidenz La Louvière AG.

#### Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2019 bis 30. Juni 2019 gab es keine Veränderungen.

#### 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, 31. Juli 2019  
Wüest Partner AG



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



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

# INVESTOR RELATIONS INFORMATIONEN

## WICHTIGE TERMINE

22. August 2019	Publikation Halbjahresergebnisse 2019
26. Februar 2020	Publikation Jahresergebnisse 2019
1. April 2020	Ordentliche Generalversammlung 2020
August 2020	Publikation Halbjahresergebnisse 2020

## NAMENAKTIEN SENIORESIDENZ AG

Anzahl ausstehende Aktien	1'277'604 Namenaktien mit Nennwert je CHF 49.50
Kotierung	BX Swiss AG
Valorennummer	38462993
ISIN-Nummer	CH0384629934
Ticker Symbol	SENI0
Börsenkapitalisierung	CHF 65.80 Millionen
Höchst-/Tiefstkurs 1. Halbjahr 2019	CHF 54.90 / 49.50
Schlusskurs 1. Halbjahr 2019	CHF 51.50

## WEITERE INFORMATIONEN

Rechnungslegungsstandard	Swiss GAAP FER
Revisionsstelle	PricewaterhouseCoopers AG, St. Gallen
Unabhängiger Immobilienbewerter	Wüest Partner AG, Zürich
Aktienregister	Computershare Schweiz AG, 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

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 Halbjahresbericht 2019 ist auf der Website [www.senio.ch](http://www.senio.ch) verfügbar.

## IMPRESSUM

### Herausgeberin:

SenioResidenz AG, Zürich

### Konzept, Gestaltung und Realisation:

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

© SenioResidenz AG 2019







**SenioResidenz AG**

Feldeggstrasse 26  
CH-8008 Zürich  
[www.senio.ch](http://www.senio.ch)