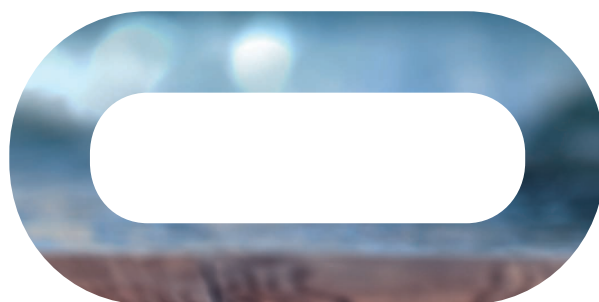
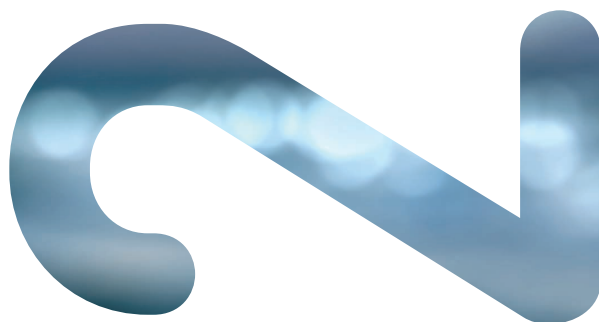
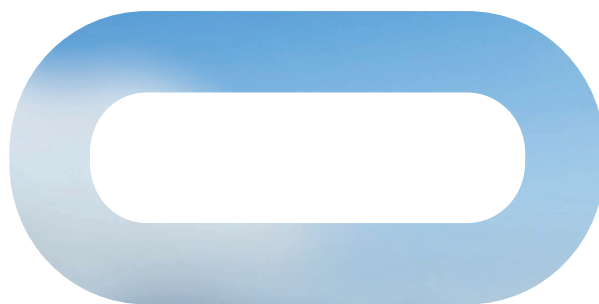


HALBJAHRESBERICHT



KENNZAHLEN

Erfolgsrechnung		01.01. – 30.06.2020	01.01. – 30.06.2019
Erfolg aus Vermietung ¹⁾	in TCHF	4'036	1'657
Erfolg aus Neubewertung	in TCHF	-138	220
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		3'003	1'261
Gewinn inkl. Neubewertungen / latenten Steuern	in TCHF	2'054	1'052
Gewinn exkl. Neubewertungen / latenten Steuern ²⁾	in TCHF	2'133	876
Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertungen ³⁾	in %	6.1%	3.3%
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungen ⁴⁾	in %	6.4%	2.8%
Bilanz		30.06.2020	31.12.2019
Bilanzsumme	in TCHF	196'006	141'326
Eigenkapital	in TCHF	96'459	64'846
Eigenkapitalquote	in %	49.2%	45.9%
Hypothekarvolumen	in TCHF	91'000	71'800
Fremdfinanzierungsgrad	in %	50.8%	54.1%
Fremdbelehrung der Liegenschaften	in %	55.2%	58.3%
Net Gearing ⁵⁾	in %	63.6%	85.4%
Portfolio		30.06.2020	31.12.2019
Total Liegenschaftenportfolio	in TCHF	164'975	123'117
Bruttorendite ⁶⁾	in %	5.2%	5.2%
Nettorendite ⁷⁾	in %	5.1%	5.0%
Leerstandsquote	in %	0.0%	0.0%
Durchschnittlicher Diskontierungssatz für Neubewertung	in %	3.5%	3.6%
Durchschnittlicher Zinssatz Finanzverbindlichkeiten	in %	1.0%	1.0%
Durchschnittliche Restlaufzeit Finanzverbindlichkeiten	in Jahren	4.5	3.3
Angaben pro Aktie		30.06.2020	31.12.2019
Börsenkurs	in CHF	52.50	49.80
Net asset value (NAV)	in CHF	50.33	50.76
Gewinn je Aktie inkl. Neubewertung (EPS) ⁸⁾	in CHF	1.55	2.20
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung (EPS) ⁹⁾	in CHF	1.61	1.63

Definitionen:

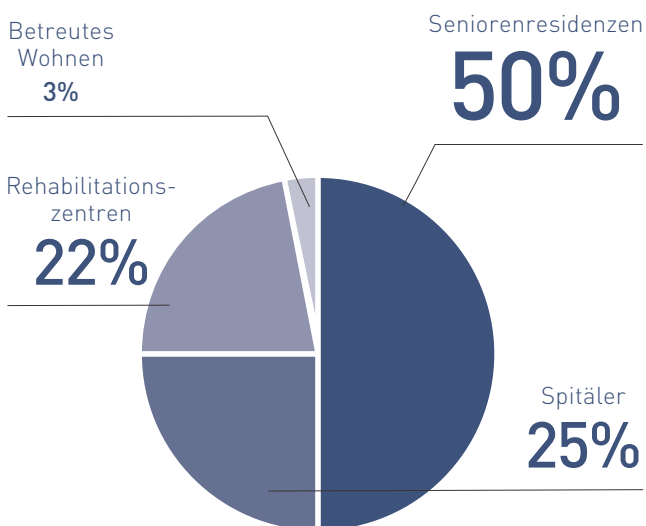
- ¹⁾ Mietertrag minus direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften
- ²⁾ Gewinn vor Steuern (EBT) minus Erfolg aus Neubewertung, minus latente Steuern plus Anteil latente Steuern, die dem Erfolg aus Neubewertung zurechenbar sind
- ³⁾ Gewinn inkl. Neubewertungen / latenten Steuern in Relation zum durchschnittlich gewichteten Eigenkapital
- ⁴⁾ Gewinn exkl. Neubewertungen / latenten Steuern in Relation zum durchschnittlich gewichteten Eigenkapital
- 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 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)

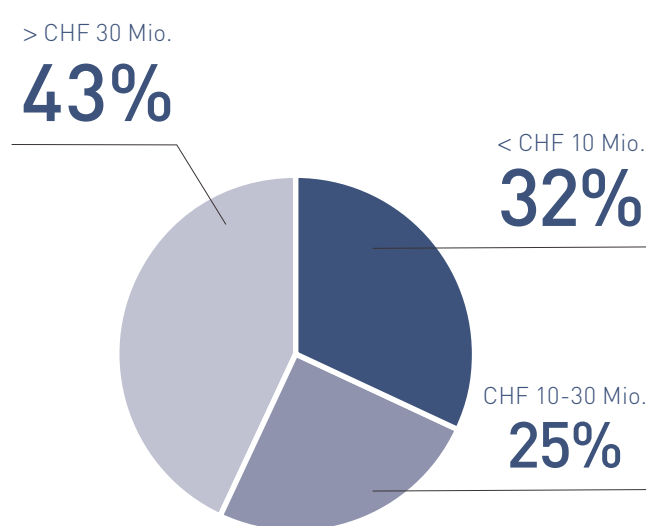
nach Kundenprofil

TCHF 164'975 per 30. Juni 2020



nach Anlagegrössen

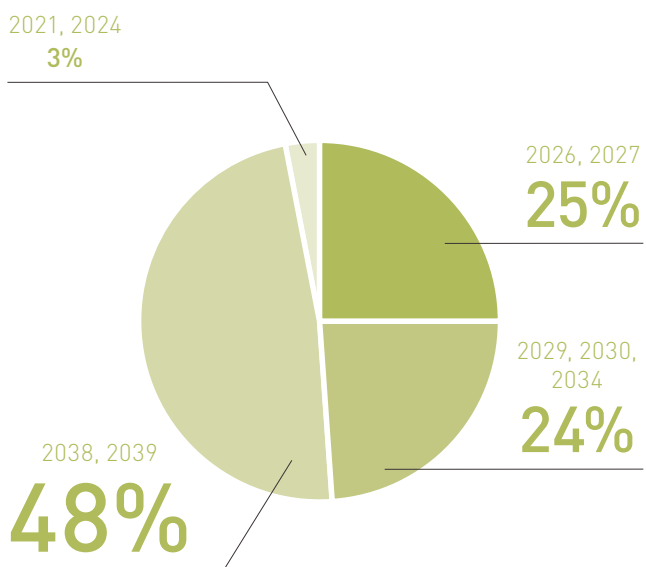
TCHF 164'975 per 30. Juni 2020



Soll-Mietzinseinnahmen

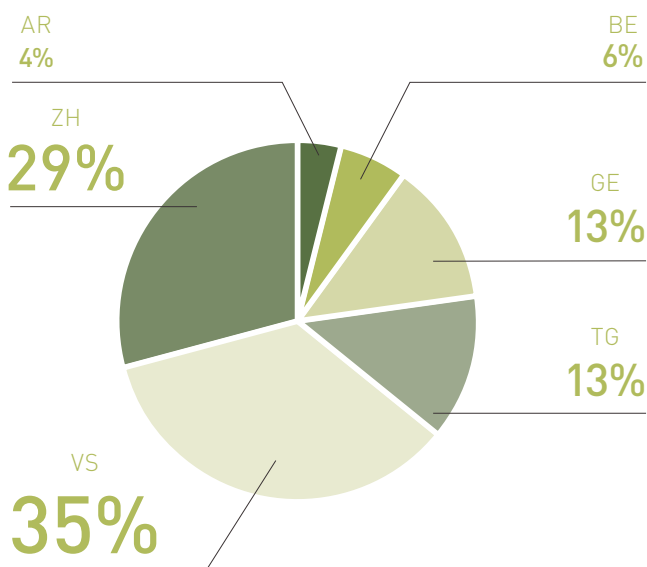
nach Vertragslaufzeiten

TCHF 8'594 annualisiert



nach Kantonen

TCHF 8'594 annualisiert



LAGEBERICHT ZUM ERSTEN HALBJAHR 2020

AN UNSERE AKTIONÄRE

Sehr geehrte Aktionärinnen, sehr geehrte Aktionäre

Die SenioResidenz AG verzeichnet im ersten Halbjahr 2020 – trotz der COVID-19 Pandemie – ein gutes Ertragswachstum und schliesst die Berichtsperiode erfolgreich ab. Im Vergleich zum Vorjahr lagen sowohl der Mietertrag als auch die Profitabilität auf deutlich höheren Niveaus. Beim Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) erzielte die Gesellschaft einen Gewinnanstieg von 138% auf CHF 3.00 Millionen (H1 2019: CHF 1.26 Millionen). Der Gewinn inklusive Neubewertungserfolg erhöhte sich um 95% und erreichte CHF 2.05 Millionen (H1 2019: CHF 1.05 Millionen).

ERFOLGREICHE KAPITALERHÖHUNG ZUM WEITEREN AUSBAU DES PORTFOLIOS

Nach dem Erwerb von sechs Wohn- und Pflegezentren mit einem Wert von rund CHF 40 Millionen in der zweiten Jahreshälfte 2019 und dem Eigentumsübertrag dieser Liegenschaften per 1. Januar 2020 waren die Mittel zum weiteren Ausbau des Immobilienportfolios vorübergehend begrenzt. Die Generalversammlung vom 1. April 2020 stimmte daher dem Antrag des Verwaltungsrats zu, eine ordentliche Kapitalerhöhung mit Bezugsrecht an die bisherigen Aktionäre durchzuführen. Diese Kapitalerhöhung konnte mit Valutadatum 17. Juni 2020 in einem Umfang von CHF 33.1 Millionen (639'000 neue Namenaktien) erfolgreich abgeschlossen werden.

Kapitalerhöhung über CHF

33.1

Millionen per 17. Juni 2020
erfolgreich abgeschlossen

Das neu verfügbare Kapital ermöglicht es der SenioResidenz AG, ihre langfristig orientierte Wachstumsstrategie weiter umzusetzen und Akquisitionschancen, die sich in der zweiten Jahreshälfte 2020 ergeben, wahrzunehmen.

EINFLUSS DER COVID-19 PANDEMIE AUF UNSERE GESCHÄFTSTÄTIGKEITEN

Die COVID-19 Situation stellt Betreiber von Alters- und Pflegeheimen, Rehabilitationskliniken und Spitalleitungen vor immense Herausforderungen. Während der vom Bundesrat verordneten Lockdown-Phase galten unter anderem strikte Besuchsverbote in den Gesundheits- und Pflegeeinrichtungen sowie weitere spezifische Einschränkungen und Sicherheitskonzepte zum Schutz der Bewohner(innen) oder Patienten. Zwischenzeitlich konnten diverse Einschränkungen des täglichen Lebens zwar wieder etwas gelockert werden, aber es bestehen nach wie vor ganz klare Abstands- und Sicherheitsregeln in den verschiedenen Pflege- und Gesundheitsinstitutionen.

Die Mieterträge der SenioResidenz AG waren von der COVID-19 Situation nicht betroffen. Demgegenüber wurden jedoch unsere Akquisitionstätigkeiten für neue Liegenschaften während des ersten Halbjahres 2020 durch die strikten Vorschriften in Heimen und Spitälern (inkl. Betretungsverbote für externe Besucher) stark eingeschränkt. Seit Ende Juni 2020 hat sich die Lage etwas entspannt und Verhandlungsgespräche für einige Akquisitionsobjekte konnten wieder aufgenommen werden. Insgesamt verfügen wir über eine gute Pipeline an attraktiven Objekten und sind zuversichtlich, dass einige laufende Vertragsverhandlungen in der zweiten Jahreshälfte 2020 zum Abschluss gebracht werden können.

MANAGEMENTKOMMENTAR ZUM ERSTEN HALBJAHR 2020

In den letzten 12 Monaten hat sich, durch die Akquisitionen und Eigentumsübertragungen in der zweiten Jahreshälfte 2019 und der ersten Jahreshälfte 2020, das Immobilienportfolio um rund CHF 100 Millionen auf CHF 164.98 Millionen (30.06.2019: CHF 64.13 Millionen) erhöht. Im gleichen Zeitraum stiegen die Soll-Mietzinseinnahmen des Portfolios auf annualisierter Basis betrachtet auf CHF 8.59 Millionen (30.06.2019: CHF 3.54 Millionen). Die Mietertragsrenditen des Portfolios belaufen sich auf über 5%.

Soll-Mietertrag (annualisiert) bei CHF

8.6

Millionen per 30. Juni 2020

Erfolgsrechnung 1. Halbjahr 2020

Im ersten Halbjahr 2020 lag der Mietertrag bei CHF 4.29 Millionen (H1 2019: CHF 1.77 Millionen). Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr ist auf die Akquisitionen der Liegenschaften in Martigny und Richterswil (in der zweiten Jahreshälfte 2019) sowie des Portfolios von sechs Alters- und Pflegezentren in Berg, Egnach, Kradolf, Kirchlindach, Reute und Wald (Eigentumsübertragung Januar 2020) zurückzuführen. Alle Liegenschaften im Portfolio sind vollvermietet. Die erzielte Bruttorendite lag im ersten Halbjahr 2020 bei 5.2%, die Nettorendite bei 5.1% (annualisiert).

Der direkte Aufwand für vermietete Renditeliegenschaften belief sich auf CHF 0.25 Millionen (H1 2019: CHF 0.11 Millionen). Der Beratungsaufwand betrug CHF 0.25 Millionen (H1 2019: CHF 0.26 Millionen). Der Verwaltungsaufwand in Höhe von CHF 0.56 Millionen (H1 2019: CHF 0.28 Millionen) beinhaltete insbesondere das Verwaltungshonorar an die Cura Management AG von CHF 0.44 Millionen (H1 2019: CHF 0.17 Millionen) und Kapitalsteuern CHF 0.08 Millionen (H1 2019: CHF 0.05 Millionen).

Die Bewertung des Immobilienportfolios durch den unabhängigen Immobilienschätzer Wüest Partner AG führte zu einem leicht negativen Ergebnis aus Neubewertung von CHF -0.14 Millionen (H1 2019: CHF +0.22 Millionen).

→ Der Bewertungsbericht per 30. Juni 2020 ist auf Seite 31 verfügbar.

Das Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) lag bei CHF 3.00 Millionen und hat damit im Vergleich zur Vorjahresperiode um 138% zugelegt (H1 2019: CHF 1.26 Millionen). Nach Berücksichtigung des Netto-Finanzaufwands von CHF 0.43 Millionen (H1 2019: CHF 0.15 Millionen) und Ertragssteuern von CHF 0.52 Millionen (H1 2019: CHF 0.06 Millionen) erreichte die Gesellschaft im ersten Halbjahr 2020 einen Gewinn inklusive Neubewertungsergebnis von CHF 2.05 Millionen (H1 2019: CHF 1.05 Millionen) bzw. einen Gewinn exklusive Neubewertungsergebnis von CHF 2.13 Millionen (H1 2019: CHF 0.88 Millionen).

Der Gewinn je Aktie (EPS) beläuft sich für das erste Halbjahr 2020 auf CHF 1.55 inkl. Neubewertung und CHF 1.61 exkl. Neubewertung (H1 2019: CHF 0.82 inkl. bzw. CHF 0.69 exkl. Neubewertung).

Bilanz per 30. Juni 2020

Die Bilanzsumme stieg im ersten Halbjahr 2020 mehrheitlich durch die Neuzugänge der sechs Wohn- und Pflegeheimliegenschaften und die Mittel aus der Kapitalerhöhung auf CHF 196.01 Millionen (31.12.2019: CHF 141.33 Millionen). Auf der Aktivseite der Bilanz betragen die flüssigen Mittel CHF 29.61 Millionen. Das Anlagevermögen von CHF 166.08 Millionen bestand aus dem Wert der Renditeliegenschaften (CHF 164.97 Millionen), Goodwill (CHF 0.64 Millionen) und latenten Ertragssteuern (CHF 0.46 Millionen).

Auf der Passivseite der Bilanz beliefen sich die Hypothekerverbindlichkeiten auf total CHF 91.00 Millionen (31.12.2019: CHF 71.80 Millionen). Der Fremdbelehungsgrad der Liegenschaften per Bilanzstichtag 30. Juni 2020 lag bei 55.2%. Der durchschnittliche Zinssatz in der Berichtsperiode 2020 belief sich auf 1.0%. Die Duration der Finanzverbindlichkeiten per 30. Juni 2020 war 4.5 Jahre (31.12.2019: 3.3 Jahre).

Das Eigenkapital lag per Bilanzstichtag bei CHF 96.46 Millionen (31.12.2019: CHF 64.85 Millionen). Die Veränderung des Eigenkapitals ist auf den Nettobeitrag aus der Kapitalerhöhung von CHF 32.43 Millionen, den Gewinnbeitrag des ersten Halbjahrs 2020 von CHF 2.05 Millionen sowie auf den aus dem Eigenkapital in die Bilanzposition „Verbindlichkeit aus Nennwertrückzahlung“ übertragenen Nennwertrückzahlungsbetrag von CHF 2.87 Millionen zurückzuführen. Die an der ausserordentlichen Generalversammlung vom 26. Juni 2020 beschlossene Nennwertrückzahlung von CHF 1.50 pro Namenaktie wird voraussichtlich am 7. September 2020 ausbezahlt und wurde daher per Bilanzstichtag 30. Juni 2020 als Verbindlichkeit bilanziert. Der neue Nennwert pro Namenaktie beläuft sich nach Auszahlung auf CHF 48.00. Mit einer Eigenkapitalquote von 49.2% per 30. Juni 2020 (31.12.2019: 45.9%) weist die Gesellschaft eine sehr solide Bilanzstruktur auf. Der Net Asset Value per 30. Juni 2020 lag bei CHF 50.33 (31.12.2019: CHF 50.76 / 30.06.2019: CHF 49.38).

DANK AN UNSERE AKTIONÄRE UND GESCHÄFTSPARTNER

Die Auswirkungen der COVID-19 Pandemie auf die globale und auch auf die Schweizer Wirtschaft sind aus heutiger Sicht noch unklar, da die Krise auch noch nicht überwunden ist. Das erste Halbjahr 2020 hat jedoch gezeigt, dass die SenioResidenz AG mit ihrem Fokus auf Immobilien für Alters- / Seniorenresidenzen und Pflegeeinrichtungen über ein robustes Business Modell mit langjährigen stabilen Mietern verfügt. Aufgrund der demografischen Entwicklung mit höherer Lebenserwartung sind wir davon überzeugt, dass das langfristige Potenzial und der steigende Bedarf an attraktiven Seniorenresidenzen und Pflegeeinrichtungen weiterhin hoch bleiben wird.

Im Namen des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung danken wir unseren Aktionärinnen und Aktionären ganz herzlich für ihr Vertrauen in unser Unternehmen und in unsere Wachstumsstrategie. Unseren Kunden und Geschäftspartnern danken wir für den grossartigen Einsatz, den sie in dieser herausfordernden Zeit geleistet haben, und für ihre Verbundenheit mit der SenioResidenz AG.



Michel Vauclair
Präsident des Verwaltungsrats



Peter Mettler
Delegierter des Verwaltungsrats und CEO

TERTIANUM SCHLOSS BERG

8572 BERG / TG

WOHN- UND PFLEGEZENTRUM

Liegenschaftsbescrieb

Die Liegenschaft des Wohn- und Pflegezentrums Tertianum „Schloss Berg“ wurde mit Eigentumsübertragung der Liegenschaft per 1. Januar 2020 in das Portfolio der Senio-Residenz aufgenommen. Dieses Wohn- und Pflegezentrum bietet 48 Menschen im Kanton Thurgau ein seniorenge-rechtes Zuhause. Das historische und architektonisch sehr ansprechende Gebäude befindet sich in einem grosszügigen Schlosspark mit Weiher und vielen Spaziermöglichkeiten. Die Innenräume bestechen durch historische Parkett- und Steinböden sowie schön restaurierte Stuckdecken. Das Wohn- und Pflegezentrum wird durch die Tertianum AG betrieben, die sich seit über 35 Jahren für ein Leben im Alter in Würde einsetzt.

Grundstückfläche / Nutzfläche

12'657 m² / 2'580 m²

Soll-Mietzinseinnahmen

TCHF 371 per annum

Mietvertrag mit Betreibergesellschaft

Bis 30. September 2030 mit Verlängerungsoptionen von zweimal fünf Jahren

Baujahr / Renovationen

1677 / 2014, 2015, 2019



ANLAGESTRATEGIE UND -RICHTLINIEN

ANLAGEREGLEMENT¹

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. Restaurantsbetriebe, Arztpraxen, Spitexstationen, etc.) zur Förderung der Attraktivität der Wohnanteile. Des Weiteren gelten auch Liegenschaften, welche das durchmischte Wohnen ermöglichen, als Seniorenresidenzen im Sinne der Anlage-richtlinien.

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.

Per 30. Juni 2020 bleibt das Portfolio zu

100%

im Rahmen der Hauptstrategie investiert

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

Bewertung

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

Finanzierungsgrundsätze

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

Abweichungen von Anlagebeschränkungen und Risikoverteilungsvorschriften

Kurzfristige Abweichungen von diesen Anlagebeschränkungen und Risikoverteilungsvorschriften sind zulässig, wenn sie nach Ansicht des Verwaltungsrats der Gesellschaft vertretbar sind, namentlich weil sie im Interesse der Gesellschaft sind, und die Wiederherstellung der 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	30.06.2020	31.12.2019
Flüssige Mittel		29'606'535	16'402'848
Sonstige kurzfristige Forderungen		284'198	15'583
Aktive Rechnungsabgrenzung		38'807	618'118
Total Umlaufvermögen		29'929'540	17'036'549
Renditeliegenschaften	3	164'974'800	123'117'200
Aktive latente Ertragssteuern		457'065	384'522
Immaterielle Anlagen (Goodwill)	4	644'267	787'437
Total Anlagevermögen		166'076'132	124'289'159
Total Aktiven		196'005'672	141'325'708
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		830'068	97'440
Verbindlichkeit aus Nennwertrückzahlung		2'874'906	0
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		383'772	398'246
Kurzfristige Hypothekarverbindlichkeiten	5	42'800'000	37'900'000
Passive Rechnungsabgrenzung		437'005	434'719
Rückstellung negativer Goodwill (Badwill)	6	126'882	126'882
Total Kurzfristiges Fremdkapital		47'452'632	38'957'287
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten		1'442'169	1'490'716
Langfristige Hypothekarverbindlichkeiten	5	48'200'000	33'900'000
Rückstellung negativer Goodwill (Badwill)	6	232'617	296'058
Rückstellungen für latente Ertragssteuern		2'218'799	1'835'817
Total Langfristiges Fremdkapital		52'093'585	37'522'591
Total Fremdkapital		99'546'217	76'479'878
Aktienkapital	7	94'871'898	63'241'398
Kapitalreserven		-1'173'565	-1'977'541
Gewinnreserven		2'761'122	3'581'974
Eigenkapital		96'459'455	64'845'831
Total Passiven		196'005'672	141'325'708

Der Anhang ist Bestandteil dieser Halbjahresrechnung.

ERFOLGSRECHNUNG

alle Beträge in CHF	Erläuterungen	01.01. – 30.06.2020	01.01. – 30.06.2019
Mietertrag	8	4'285'221	1'770'815
Total Betriebsertrag		4'285'221	1'770'815
Direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften	9	-249'462	-113'956
Beratungsaufwand	10	-251'337	-255'072
Verwaltungsaufwand	11	-563'291	-281'388
Total Betriebsaufwand		-1'064'090	-650'417
Gewinne aus Neubewertung		1'013'470	240'994
Verluste aus Neubewertung		-1'151'860	-21'050
Erfolg aus Neubewertung		-138'390	219'943
Abschreibungen auf immateriellen Anlagen (Goodwill)	4	-143'170	-143'170
Auflösung negativer Goodwill (Badwill)	6	63'441	63'441
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		3'003'011	1'260'612
Finanzertrag		11'465	0
Finanzaufwand		-443'974	-149'657
Unternehmensergebnis vor Steuern (EBT)		2'570'502	1'110'956
Ertragssteuern		-516'447	-59'149
Gewinn		2'054'055	1'051'807
Gewinn pro Aktie (verwässert/unverwässert)		1.55	0.82

Der Anhang ist Bestandteil dieser Halbjahresrechnung.

GELDFLUSSRECHNUNG

alle Beträge in CHF	01.01. – 30.06.2020	01.01. – 30.06.2019
Gewinn	2'054'055	1'051'807
Erfolg aus Neubewertung Renditeliegenschaften	138'390	-219'943
Abschreibungen auf immateriellen Anlagen (Goodwill)	143'170	143'170
Auflösung negativer Goodwill (Badwill)	-63'441	-63'441
Sonstige fondsunwirksame Aufwendungen/Erträge (Ertragssteuereffekt auf Eigenkapitaltransaktionskosten)	172'660	0
Veränderung sonstige Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzung	310'696	-73'784
Veränderung latente Steuerguthaben	-72'543	257'836
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	732'628	-81'804
Veränderung sonstige Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzung	-60'738	-154'851
Veränderung Rückstellungen für latente Ertragssteuern	382'982	-235'859
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	3'737'859	623'130
Auszahlung für Investitionen in Renditeliegenschaften	-41'995'990	-116'056
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-41'995'990	-116'056
Einzahlung aus Kapitalerhöhungen	32'261'819	0
Kapitalherabsetzung durch Nennwertrückzahlung	0	-638'802
Rückzahlung von kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten	-5'300'000	0
Aufnahme von langfristigen Finanzverbindlichkeiten	24'500'000	0
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	51'461'819	-638'802
Veränderung Flüssige Mittel	13'203'688	-131'728
Nachweis		
Flüssige Mittel Anfangsbestand	16'402'848	10'071'445
Flüssige Mittel Endbestand	29'606'535	9'939'717
Veränderung Fonds Flüssige Mittel	13'203'687	-131'728

Der Anhang ist Bestandteil dieser Halbjahresrechnung.

EIGENKAPITALNACHWEIS

01.01. – 30.06.2020

alle Beträge in CHF	Aktienkapital	Kapitalreserven	Gewinnreserven	Total
Total 31. Dezember 2019	63'241'398	-1'977'541	3'581'974	64'845'831
Kapitalerhöhung	31'630'500	1'437'750		33'068'250
Eigenkapitaltransaktionskosten		-633'774		-633'774
Nennwertrückzahlung			-2'874'906	-2'874'906
Gewinn			2'054'055	2'054'055
Total 30. Juni 2020	94'871'898	-1'173'565	2'761'123	96'459'455

Die Eigenkapitaltransaktionskosten über TCHF 634 betreffen die Kosten der Kapitalbeschaffung bei der Kapitalerhöhung unter Berücksichtigung von Steuereffekten.

Die Aktionäre der SenioResidenz AG haben an der ausserordentlichen Generalversammlung vom 26. Juni 2020 eine Kapitalherabsetzung durch Nennwertrückzahlung beschlossen. Die Nennwertrückzahlung von CHF 1.50 pro Aktie bzw. im Gesamtbetrag von CHF 2.9 Mio. wurde im vorliegenden Abschluss als Verbindlichkeit gegen die Gewinnreserven erfasst. Die Nennwertrückzahlung wird voraussichtlich am 3. September 2020 vollzogen und am 7. September 2020 ausbezahlt.

01.01. – 30.06.2019

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

Der Anhang ist Bestandteil dieser Halbjahresrechnung.

ANHANG ZUR KONZERNRECHNUNG DER SENIORESIDENZ AG PER 30. JUNI 2020

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 kotiert.

Besondere Ereignisse in der Berichtsperiode

Die SenioResidenz AG hat die erwarteten Auswirkungen von COVID-19 auf die Halbjahresrechnung analysiert. Aufgrund der bestehenden Mieterstruktur wird nicht mit Mietzinsausfällen oder sonstigen Massnahmen im Zusammenhang mit COVID-19 gerechnet, welche Einfluss auf die Erträge oder Aufwendungen haben könnten.

Zeitpunkt der Freigabe zur Veröffentlichung

Der Verwaltungsrat hat den Halbjahresbericht 2020 am 17. August 2020 genehmigt und zur Veröffentlichung am 20. August 2020 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 2019 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 dienen die per 30. Juni 2020 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 2020 gegenüber der Konzernrechnung per 31. Dezember 2019 nicht verändert worden.

Konsolidierungskreis 2020

Die aktuelle Berichtsperiode umfasst den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2020 der SenioResidenz AG und ihrer Tochtergesellschaft. Die konsolidierte Halbjahresrechnung 2020 umfasst die folgenden vollkonsolidierten Gesellschaften:

Konsolidierte Gesellschaften	Sitz	Gesellschafts- tätigkeit	Grundkapital in CHF	Kapitalanteil 30.06.2020	Kapitalanteil 31.12.2019
SenioResidenz AG	Zürich	Immobilien	94'871'898	Muttergesellschaft	Muttergesellschaft
SenioResidenz La Louvière AG	Zürich	Immobilien	100'000	100.00%	100.00%

3 Renditeliegenschaften

alle Beträge in CHF	2020 Geschäfts- liegenschaften	2019 Geschäfts- liegenschaften
Total 01. Januar	123'117'200	63'794'000
Anlagekosten		
Bestand 01. Januar	121'986'082	63'558'996
Veränderung Konsolidierungskreis	0	0
Zugänge	41'995'990	58'427'086
Abgänge	0	0
Reklassierung	0	0
Bestand 30. Juni / 31. Dezember	163'982'072	121'986'082
Neubewertung		
Bestand 01. Januar	1'131'118	235'004
Aufwertungen	1'013'470	1'155'073
Abwertungen	-1'151'860	-258'959
Reklassierung	0	0
Bestand 30. Juni / 31. Dezember	992'728	1'131'118
Total 30. Juni / 31. Dezember	164'974'800	123'117'200

Im ersten Halbjahr 2020 wurden folgende Renditeliegenschaften erworben:

Berg, Schlosstrasse 9	Geschäftsliegenschaft
Egnach, Buch 16	Geschäftsliegenschaft
Kirchlindach, Diemerswilerstrasse 26	Geschäftsliegenschaft
Kradolf, Hauptstrasse 17/19	Geschäftsliegenschaft
Reute, Mohren	Geschäftsliegenschaft
Wald, Haselstudstrasse 12	Geschäftsliegenschaft

Im Geschäftsjahr 2019 wurden folgende Renditeliegenschaften erworben:

Martigny, Avenue du Grand-Saint-Bernard 20	Geschäftsliegenschaft
Richterswil, Bergstrasse 16	Geschäftsliegenschaft
Richterswil, Bodenstrasse 1	Geschäftsliegenschaft
Richterswil, Bodenstrasse 10	Geschäftsliegenschaft
Richterswil, Chrummbächliweg 2	Geschäftsliegenschaft

4 Immaterielle Anlagen (Goodwill)

alle Beträge in CHF	2020	2019
Total 01. Januar	787'437	1'073'778
Anschaffungswerte		
Bestand 01. Januar	1'431'704	1'431'704
Zugänge	0	0
Abgänge	0	0
Bestand 30. Juni / 31. Dezember	1'431'704	1'431'704
Kumulierte Abschreibungen		
Bestand 01. Januar	-644'267	-357'926
Abschreibungen planmässig	-143'170	-286'341
Bestand 30. Juni / 31. Dezember	-787'437	-644'267
Total 30. Juni / 31. Dezember	644'267	787'437

5 Hypothekarverbindlichkeiten

Nach Gläubiger alle Beträge in CHF	30.06.2020	31.12.2019
Migros Bank AG	12'855'000	13'000'000
CS Anlagestiftung	11'245'000	11'300'000
LUKB	24'500'000	2'000'000
UBS	42'400'000	45'500'000
Total	91'000'000	71'800'000

Vertragliche Laufzeiten Rückzahlung alle Beträge in CHF	30.06.2020	31.12.2019
0 bis 3 Monate	32'795'000	12'645'000
3 bis 12 Monate	10'005'000	25'255'000
1 bis 3 Jahre	15'785'000	22'930'000
über 3 Jahre	32'415'000	10'970'000
Total	91'000'000	71'800'000

Zinsbindung alle Beträge in CHF	30.06.2020	31.12.2019
0 bis 3 Monate	36'505'000	16'500'000
3 bis 12 Monate	9'860'000	25'110'000
1 bis 3 Jahre	12'220'000	19'220'000
über 3 Jahre	32'415'000	10'970'000
Total	91'000'000	71'800'000

Der durchschnittliche Zinssatz der Hypothekarverbindlichkeiten per 30. Juni 2020 beträgt 1.0% (Vorjahr 1.0%) unter Berücksichtigung der Auflösung der Entschädigung „Hypothek Martigny“ (vgl. Erläuterung 7 in Geschäftsbericht 2019). Sämtliche Hypotheken sind grundpfandgesichert. Zusätzlich ist ein Mietzinskonto als Sicherheit zediert.

Grundpfandrechte alle Beträge in CHF	30.06.2020	31.12.2019
Grundpfandrechte	103'962'000	76'660'000
Verpfändete Aktiven	164'974'800	123'117'200

6 Rückstellung negativer Goodwill (Badwill)

alle Beträge in CHF	30.06.2020	31.12.2019
Buchwert per 01. Januar	422'940	549'823
Zugänge	0	0
Auflösung	-63'441	-126'882
Buchwert per 30. Juni / 31. Dezember	359'499	422'940
davon kurzfristig	126'882	126'882
davon langfristig	232'617	296'058

7 Eigenkapital

Zusammensetzung Aktienkapital

alle Beträge in CHF

	30.06.2020	31.12.2019
Namenaktienkapital zu nom CHF 49.50 (Vorjahr CHF 49.50)	94'871'898	63'241'398
Total	94'871'898	63'241'398

Anzahl Aktien

	30.06.2020	31.12.2019
Namenaktien zu nom CHF 49.50 (Vorjahr CHF 49.50)	1'916'604	1'277'604

Entwicklung der Anzahl Namenaktien

	2020	2019
Bestand am 01. Januar	1'277'604	1'277'604
Kapitalerhöhung 17.06.2020	639'000	n.a.
Bestand per 30. Juni / 31. Dezember	1'916'604	1'277'604

Genehmigtes Kapital

alle Beträge in CHF

	30.06.2020	31.12.2019
Genehmigtes Kapital	10'999'989	10'999'989
Total	10'999'989	10'999'989

Die Aktionäre der SenioResidenz AG haben an der ausserordentlichen Generalversammlung vom 26. Juni 2020 der Schaffung von neuem genehmigten Kapital zugestimmt. Die entsprechende Anpassung der Statuten erfolgt im Anschluss an den Vollzug der Kapitalherabsetzung (vgl. Eigenkapitalnachweis) im 2. Halbjahr 2020. Der per 30. Juni 2020 ausgewiesene Betrag des genehmigten Kapitals bezieht sich auf den bisher gültigen Wortlaut der Statuten. Nach Vollzug der Statutenänderung beträgt das genehmigte Kapital CHF 10'666'656.

Nicht ausschüttbare, gesetzliche Reserven

alle Beträge in CHF

	30.06.2020	31.12.2019
Nicht ausschüttbare, gesetzliche Reserven	20'000	20'000
Total	20'000	20'000

Innerer Wert (Net Asset Value) pro Aktie alle Beträge in CHF	30.06.2020	31.12.2019
Eigenkapital	96'459'455	64'845'831
Anzahl ausstehender Aktien	1'916'604	1'277'604
Innerer Wert (Net Asset Value) pro Aktie	50.33	50.76

8 Mietertrag

alle Beträge in CHF	01.01. – 30.06.2020	01.01. – 30.06.2019
Sollmietertrag aus Fremdmieten	4'285'221	1'770'815
Mietzinsverluste	0	0
Leerstand	0	0
Total	4'285'221	1'770'815

Segmentberichterstattung:

Das Immobilienportfolio, aktuell bestehend aus 14 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. – 30.06.2020	01.01. – 30.06.2019
Kanton Appenzell Ausserrhoden	158'598	0
Kanton Bern	265'732	146'916
Kanton Genf	570'917	572'995
Kanton Thurgau	574'962	0
Kanton Wallis	1'485'874	1'050'904
Kanton Zürich	1'229'138	0
Total	4'285'221	1'770'815

9 Direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften

alle Beträge in CHF	01.01. – 30.06.2020	01.01. – 30.06.2019
Versicherungen	66'814	6'911
Steuern und Abgaben	41'608	21'598
Übriger Aufwand	1'800	1'800
Verwaltungskosten	92'732	8'221
Unterhalt und Reparaturen	46'509	75'426
Total	249'462	113'956

10 Beratungsaufwand

alle Beträge in CHF	01.01. – 30.06.2020	01.01. – 30.06.2019
Grundstückbewertungskosten	18'734	30'082
Verwaltungsratshonorare	60'000	60'000
Revision	41'970	25'608
Rechtsberatung und Kommunikation	47'637	51'815
Übriger Beratungsaufwand	82'996	87'567
Total	251'337	255'072

11 Verwaltungsaufwand

alle Beträge in CHF	01.01. – 30.06.2020	01.01. – 30.06.2019
Verwaltungshonorare	441'455	172'670
Kapitalsteuern	84'930	53'850
Übriger Verwaltungsaufwand	36'906	54'868
Total	563'291	281'388

12 Transaktionen mit Nahestehenden

Managementdienstleistungen

An die Cura Management AG wurden Managementdienstleistungen über insgesamt CHF 441'455 vergütet und im Betriebsaufwand verbucht (Vorjahr: CHF 172'670). Zusätzlich wurden Transaktionskommissionen im Zusammenhang mit dem Kauf der sechs Liegenschaften des Tertianum-Portfolios über CHF 403'000 (exkl. MwSt) als Akquisitionskosten aktiviert (Vorjahr: CHF 0, exkl. MwSt). Die Managementdienstleistungen werden in Abhängigkeit des Gesamtwertes des Liegenschaftensportfolios berechnet.

13 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es sind keine Ereignisse zwischen dem 30. Juni 2020 und der Genehmigung der Konzernrechnung durch den Verwaltungsrat am 17. August 2020 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 ²	Erwerbs- datum
Renditeliegenschaften						
Geschäftsliegenschaften						
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
Martigny, Av. Du Grand-St-Bernard 20	Alleineigentum	100%	VS	Geschäftsliegenschaft	2'103	01.12.2019
Richterswil, Bergstrasse 16 (Spitalgebäude)	Alleineigentum	100%	ZH	Geschäftsliegenschaft	5'483	01.12.2019
Richterswil, Bodenstrasse 10 (PSR Villa)	Alleineigentum	100%	ZH	Geschäftsliegenschaft	n/a	01.12.2019
Richterswil, Bodenstrasse 1 (PSR Göldi Pavillon)	Alleineigentum	100%	ZH	Geschäftsliegenschaft	n/a	01.12.2019
Richterswil, Chrumbächliweg 2	Alleineigentum	100%	ZH	Geschäftsliegenschaft	1'087	01.12.2019
Berg, Schlosstrasse 9	Alleineigentum	100%	TG	Geschäftsliegenschaft	12'657	01.01.2020
Egnach, Buch 16	Alleineigentum	100%	TG	Geschäftsliegenschaft	4'232	01.01.2020
Kradolf, Hauptstrasse 17/19	Alleineigentum	100%	TG	Geschäftsliegenschaft	2'336	01.01.2020
Reute, Mohren	Alleineigentum	100%	AR	Geschäftsliegenschaft	5'465	01.01.2020
Kirchlindach, Diemerswilstrasse 28	Alleineigentum	100%	BE	Geschäftsliegenschaft	1'391	01.01.2020
Wald, Haselstudstrasse 12	Alleineigentum	100%	ZH	Geschäftsliegenschaft	3'507	01.01.2020
Total Geschäftsliegenschaften						
Total Renditeliegenschaften						

Bemerkungen zu den Renditeliegenschaften

¹¹ Die Soll- und Ist-Mietzinseinnahmen basieren auf Jahresmieten

Baujahr	Jahr der letzten umfassenden Renovation	Marktwert 30.06.2020 CHF	Soll-Mietzeinnahmen CHF ¹⁾	Ist-Mietzeinnahmen CHF ¹⁾	Leerstand in %	Bruttorendite in %	Nettorendite in %	Diskontsatz real in %
1937	1989, 2014	22'800'000	1'145'004	1'145'004	0.0%	5.02%	4.58%	3.40%
1961/1996	2012	36'910'000	2'100'000	2'100'000	0.0%	5.69%	5.22%	4.10%
1989	2009, diverse	5'631'000	292'843	292'003	0.3%	5.20%	4.27%	3.20%
1900/2014	2014	18'330'000	880'000	880'000	0.0%	4.80%	4.40%	3.20%
1880	2019	34'240'000	1'703'830	1'703'830	0.0%	4.98%	4.72%	4.15%
1880	n/a	1'020'000	42'210	42'210	0.0%	4.14%	3.71%	2.95%
2005	n/a	737'800	53'960	53'960	0.0%	7.31%	6.60%	4.10%
2004/2007	n/a	4'505'000	200'000	200'000	0.0%	4.44%	4.29%	3.25%
1677	2014/2015/2019	6'952'000	370'932	370'932	0.0%	5.34%	4.81%	3.40%
1965	2013/2017	8'651'000	482'808	482'808	0.0%	5.58%	4.88%	3.45%
1902/1910/1995	2012/2016	4'497'000	299'376	299'376	0.0%	6.66%	6.27%	3.55%
1997	2014/2016/2019	5'706'000	317'866	317'866	0.0%	5.57%	5.09%	3.55%
1972	2011/2012	5'184'000	240'096	240'096	0.0%	4.63%	4.14%	3.65%
1925/1978	2016/2017	9'811'000	465'312	465'312	0.0%	4.74%	4.44%	3.45%
		164'974'800	8'594'237	8'593'397	0.01%	5.21%		
		164'974'800	8'594'237	8'593'397	0.01%	5.21%		

14 Angaben zu den Renditeliegenschaften

Liegenschaften	Kanton	Art
Renditeliegenschaften		
Geschäftsliegenschaften		
Presinge, Route de la Louvière 18	GE	Geschäftsliegenschaft
Leukerbad, Willy-Spühlerstrasse 2	VS	Geschäftsliegenschaft
Oberburg, Progressastrasse 23/25/27	BE	Geschäftsliegenschaft
Martigny, Av. Du Grand-St-Bernard 20	VS	Geschäftsliegenschaft
Richterswil, Bergstrasse 16 (Spitalgebäude)	ZH	Geschäftsliegenschaft
Richterswil, Bodenstrasse 10 (PSR Villa)	ZH	Geschäftsliegenschaft
Richterswil, Bodenstrasse 1 (PSR Göldi Pavillon)	ZH	Geschäftsliegenschaft
Richterswil, Chrummbächliweg 2	ZH	Geschäftsliegenschaft
Berg, Schlossstrasse 9	TG	Geschäftsliegenschaft
Egnach, Buch 16	TG	Geschäftsliegenschaft
Kradolf, Hauptstrasse 17/19	TG	Geschäftsliegenschaft
Reute, Mohren	AR	Geschäftsliegenschaft
Kirchlindach, Diemerswilstrasse 28	BE	Geschäftsliegenschaft
Wald, Haselstudstrasse 12	ZH	Geschäftsliegenschaft
Total Geschäftsliegenschaften		
Total Renditeliegenschaften		

Nutzfläche m²

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
2'340	0	0	0	0	2'200	0	140	0
5'132	0	0	0	0	4'832	0	300	0
323	0	0	0	0	243	0	80	0
610	0	0	0	0	610	0	0	0
836	0	0	0	0	656	0	180	0
2'580	0	0	0	0	2'580	0	0	0
3'520	0	0	0	0	3'100	0	420	0
1'625	0	0	0	0	1'505	0	120	0
1'388	0	0	0	0	1'168	0	220	0
906	0	0	0	0	846	0	60	0
1'567	0		0	0	1'467	0	100	0
39'926	0	0	0	0	36'916	0	3'010	0
39'926	0	0	0	0	36'916	0	3'010	0
100%	0%	0%	0%	0%	92%	0%	8%	0%

14 Angaben zu den Renditeliegenschaften

7 grösste Mieter per 30. Juni 2020

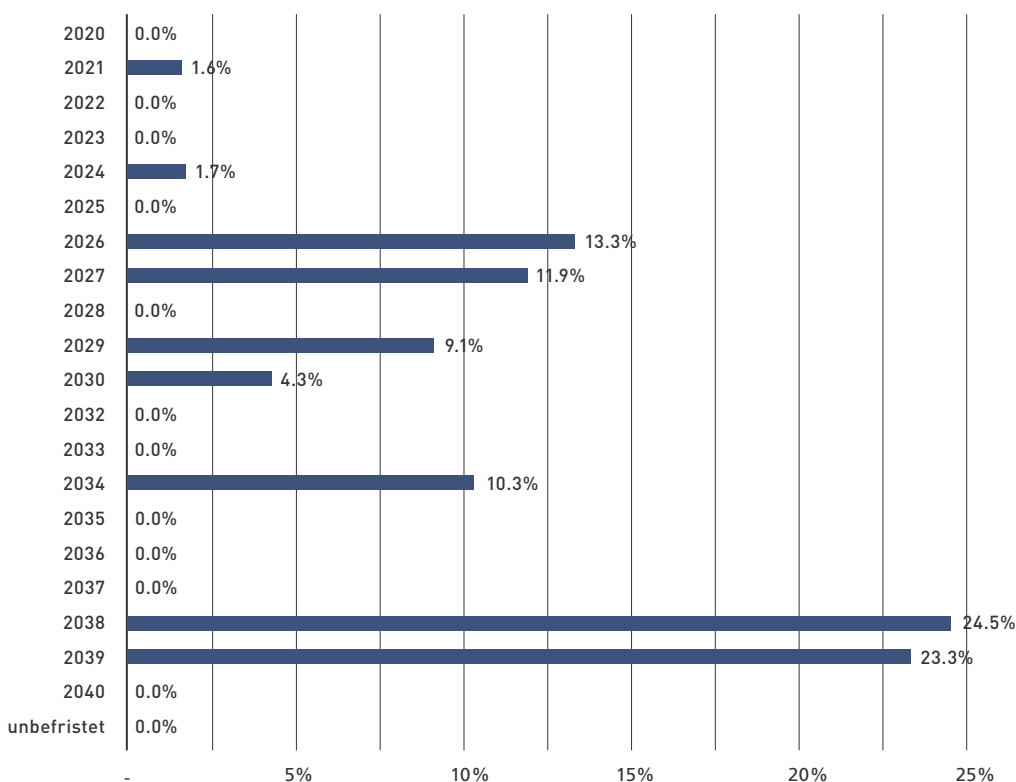
Mieter	Soll-Mietzinsen p.a. per 30.06.2020	Anteil Soll-Mietzinsen aller Gewerbemieter in %	Anteil Soll-Mietzinsen über gesamtes Portfolio in %
Tertianum AG	2'738'524	31.92%	31.86%
Leukerbad Clinic AG	2'100'000	24.48%	24.43%
Paracelsus-Spital Richterswil AG	2'000'000	23.31%	23.27%
Domaine de la Louvière SA	1'145'004	13.35%	13.32%
Gemeinde Reute	317'866	3.71%	3.70%
Universitäre Psychiatrische Dienste Bern (UPD) AG	142'920	1.67%	1.66%
Stiftung LebensART	133'860	1.56%	1.56%
übrige Mieter	16'063	0.00%	0.19%
Soll-Mietzinsen der 7 grössten Mieter	8'578'174	100.00%	99.81%
Soll-Mietzinsen aller Gewerbemieter	8'578'174	100.00%	99.81%
Soll-Mietzinsen gesamtes Portfolio	8'594'237		100.00%

Fälligkeitsübersicht Geschäftsmietverträge

Jahr	Summe von Flächen m ²	in %	Summe von Soll-Mietzinsen p.a. CHF	in %
2020	0	0.0%	0	0.0%
2021	796	2.0%	133'860	1.6%
2022	0	0.0%	0	0.0%
2023	0	0.0%	0	0.0%
2024	795	2.0%	142'920	1.7%
2025	0	0.0%	0	0.0%
2026	2'070	5.2%	1'145'004	13.3%
2027	3'861	9.7%	1'023'274	11.9%
2028	0	0.0%	0	0.0%
2029	5'145	13.0%	782'184	9.1%
2030	2'580	6.5%	370'932	4.3%
2032	0	0.0%	0	0.0%
2033	0	0.0%	0	0.0%
2034	2'340	5.9%	880'000	10.3%
2035	0	0.0%	0	0.0%
2036	0	0.0%	0	0.0%
2037	0	0.0%	0	0.0%
2038	15'178	38.3%	2'100'000	24.5%
2039	6'901	17.4%	2'000'000	23.3%
2040	0	0.0%	0	0.0%
unbefristet/leer	0	0.0%	0	0.0%
Gesamtergebnis	39'666	100.0%	8'578'174	100.0%

Laufzeit	Liegenschaften
div. 2027-2034	Martigny/Berg/Kradolf/Egnach/Kirchlindach/Wald
30.04.2038	Leukerbad, Willy-Spühlerstrasse 2
30.11.2039	Richterswil, Bergstrasse 16/Bodenstrasse 1 +10/Chrumbächliweg 2
30.06.2026	Presigne, Route de la Louvière 18
31.05.2027	Reute, Mohren
30.06.2024	Oberburg, Progressastrasse 25
30.06.2021	Oberburg, Progressastrasse 23
	Oberburg, Progressastrasse 27

Übersicht Fälligkeiten der Soll-Mietzinsen in % aller Geschäftsmietverträge per 30.06.2020



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 29) der SenioResidenz AG für die am 30. Juni 2020 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, 17. August 2020

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, 30. Juli 2020

Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten Immobilienbewertungen per 30.06.2020

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

Referenz-Nummer
118633.2000

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 2020 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 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.

Ergebnisse per 30. Juni 2020

Per 30. Juni 2020 wurden von Wüest Partner die Werte der insgesamt 14 Anlageliegenschaften nach Swiss GAAP FER 18 Ziffer 14 ermittelt. Der Marktwert (aktueller Wert) der 14 Liegenschaften zum Bilanzstichtag 30. Juni 2020 beträgt 164'974'800 Schweizer Franken. Davon entfallen 142'174'800 Schweizer Franken auf die Liegenschaften der SenioResidenz AG sowie 22'800'000 Schweizer Franken auf die Liegenschaft der SenioResidenz La Louvière AG.

Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2020 bis 30. Juni 2020 wurden folgende Liegenschaften erworben:

- 3038 Oberlindach, Diemerswilstrasse 28;
- 8572 Berg, Schlossstrasse 9;
- 8636 Wald ZH, Haselstudstrasse 12;
- 9214 Kradolf, Hauptstrasse 17, 19;
- 9322 Egnach, Buch 16;
- 9411 Reute, Mohren.

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, 30. Juli 2020
Wüest Partner AG



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



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

INVESTOR RELATIONS INFORMATIONEN

WICHTIGE TERMINE

20. August 2020	Publikation Halbjahresergebnisse und Halbjahresbericht 2020
26. Februar 2021	Publikation Jahresergebnisse und Jahresbericht 2020
31. März 2021	Ordentliche Generalversammlung 2021
August 2021	Publikation Halbjahresergebnisse und Halbjahresbericht 2021

NAMENAKTIEN SENIORESIDENZ AG (PER 30. JUNI 2020)

Anzahl ausstehende Aktien	1'916'604 Namenaktien
Nennwert je Aktie	CHF 49.50 (Auszahlung Nennwertreduktion CHF 1.50 pro Aktie voraussichtlich ab 7. September 2021; danach neuer Nennwert von CHF 48.00)
Kotierung	BX Swiss AG
Valorennummer	38462993
ISIN-Nummer	CH0384629934
Ticker Symbol	SENI0
Börsenkapitalisierung	CHF 100.6 Millionen
Schlusskurs 30. Juni 2020	CHF 52.50

WEITERE INFORMATIONEN

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

PARACELSUS-SPITAL

8805 RICHTERSWIL / ZH

SPITALBETRIEB

Liegenschaftsbeschreibung

Die SenioResidenz AG besitzt seit dem 1. Dezember 2019 vier komplett vermietete Liegenschaften rund um das Paracelsus-Spital Richterswil (PSR). Das PSR (www.paracelsus-spital.com) ist ein führendes Akutspital am linken Zürichsee Ufer, das neben den Kern-Fachgebieten Onkologie, Innere Medizin, Gynäkologie und Geburtshilfe auch dank seinem Ansatz der integrativen Medizin weit über die Kantonsgrenzen hinaus bekannt ist. Die vier Objekte liegen auf drei Grundstücken und teilen sich auf in das PSR Spitalgebäude, die PSR Villa, das Verwaltungsgebäude PSR Göldi Pavillon und das Medizinische Zentrum Chrummbächli. Das PSR ist eine Tochtergesellschaft der NSN medical AG (www.nsn.ch), die verschiedene Kliniken und ambulante Zentren in der Schweiz betreibt.

Grundstückfläche / Nutzfläche

6'570 m² / 6'901 m²

Soll-Mietzinseinnahmen

TCHF 2'000 per annum

Mietvertrag mit Betreibergesellschaft

Bis 30. November 2039 mit Verlängerungsoptionen von zweimal fünf Jahren

Baujahr / Renovationen

1880, 2004, 2005, 2007 / 2019



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 2020 ist 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 2020



SENIORESIDENZ

Wohnen im Alter

SENIORESIDENZ AG

Feldeggstrasse 26
CH-8008 Zürich
www.senio.ch