

HALBJAHRESBERICHT

2022

TERTIANUM SEEROSE

8805 EGNACH / TG

WOHN- UND PFLEGEZENTRUM

Liegenschaftsbeschreibung

45 Pflegegäste finden im Tertianum Seerose ein gemütliches Zuhause. Das Wohn- und Pflegezentrum befindet sich mitten im Grünen, nur wenige hundert Meter vom Bodenseeufer entfernt. Die individuell geschnittenen Pflegezimmer bieten einen wunderschönen Ausblick auf den See oder den Säntis. Gemanagt wird das Wohn- und Pflegezentrum durch die Tertianum AG, welche in der Schweiz gegen 80 Residenzen und Wohn- sowie Pflegezentren betreibt.

Grundstückfläche / Nutzfläche

4'232 m² / 3'520 m²

Soll-Mietzinseinnahmen

TCHF 483 per annum

Mietvertrag mit Betreibergesellschaft

Bis 31. März 2029 mit Verlängerungsoptionen von dreimal fünf Jahren

Baujahre / Renovation

1965 / 2013, 2017



KENNZAHLEN

Erfolgsrechnung		01.01. – 30.06.2021	01.01. – 30.06.2020
Erfolg aus Vermietung ¹⁾	in TCHF	4'288	4'036
Erfolg aus Neubewertung	in TCHF	176	-138
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		2'756	3'003
Gewinn inkl. Neubewertungen / latenten Steuern	in TCHF	2'025	2'054
Gewinn exkl. Neubewertungen / latenten Steuern ²⁾	in TCHF	1'859	2'133
Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertungen ³⁾	in %	4.2%	6.1%
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungen ⁴⁾	in %	3.8%	6.4%
Bilanz		30.06.2021	31.12.2020
Bilanzsumme	in TCHF	198'596	201'196
Eigenkapital	in TCHF	96'515	98'132
Eigenkapitalquote	in %	48.6%	48.8%
Hypothekarvolumen	in TCHF	93'260	97'460
Fremdfinanzierungsgrad	in %	51.4%	51.2%
Fremdbelehrung der Liegenschaften	in %	49.9%	52.2%
Net Gearing ⁵⁾	in %	85.5%	85.6%
Portfolio		30.06.2021	31.12.2020
Total Liegenschaftenportfolio	in TCHF	186'839	186'621
Bruttorendite ⁶⁾	in %	5.1%	5.1%
Nettorendite ⁷⁾	in %	4.9%	4.6%
Leerstandsquote	in %	1.0%	1.0%
Durchschnittl. Diskontierungssatz für Neubewertung (gewichtet) real	in %	3.6%	3.6%
Durchschnittlicher Zinssatz Finanzverbindlichkeiten	in %	0.8%	1.0%
Durchschnittliche Restlaufzeit Finanzverbindlichkeiten	in Jahren	5.3	4.2
Angaben pro Aktie		30.06.2021	31.12.2020
Börsenkurs	in CHF	56.50	55.20
Net asset value (NAV)	in CHF	50.36	51.20
Gewinn je Aktie inkl. Neubewertung (EPS) ⁸⁾	in CHF	1.06	2.51
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung (EPS) ⁹⁾	in CHF	0.97	2.54

Definitionen:

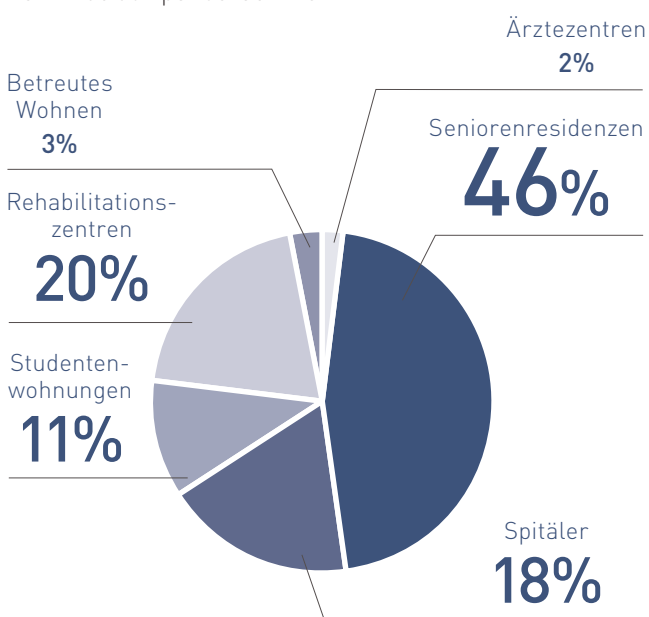
- ¹⁾ Mietertrag minus direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften
- ²⁾ Gewinn vor Steuern (EBT) minus Erfolg aus Neubewertung, minus latente Steuern plus Anteil latente Steuern, die dem Erfolg aus Neubewertung zurechenbar sind
- ³⁾ Gewinn inkl. Neubewertungen / latenten Steuern in Relation zum durchschnittlich gewichteten Eigenkapital (annualisiert)
- ⁴⁾ Gewinn exkl. Neubewertungen / latenten Steuern in Relation zum durchschnittlich gewichteten Eigenkapital (annualisiert)
- ⁵⁾ Nettofinanzverbindlichkeit (Kurzfristige und langfristige Hypothekarverbindlichkeiten minus flüssige Mittel) in Relation zum Eigenkapital per Bilanzstichtag
- ⁶⁾ Bruttorendite entspricht dem Soll-Mietertrag (Soll-Mietzinseinnahmen basierend auf Jahresmieten der Renditeliegenschaften per Bilanzstichtag) in Prozent des Marktwertes (Fair Value) der Renditeliegenschaften
- ⁷⁾ Nettorendite entspricht dem annualisierten Nettoertrag (Ist-Mietzinseinnahmen basierend auf Jahresmieten der Renditeliegenschaften per Bilanzstichtag abzüglich Betriebs- und Instandhaltungskosten für das Berichtsjahr) in Prozent des Marktwertes (Fair Value) der Renditeliegenschaften
- ⁸⁾ Gewinn inkl. Neubewertungen / latenten Steuern dividiert durch Anzahl durchschnittlich ausstehender Namenaktien
- ⁹⁾ Gewinn exkl. Neubewertungen / latenten Steuern dividiert durch Anzahl durchschnittlich ausstehender Namenaktien

PORTFOLIOANGABEN

Gesamtportfolio (Marktwert)

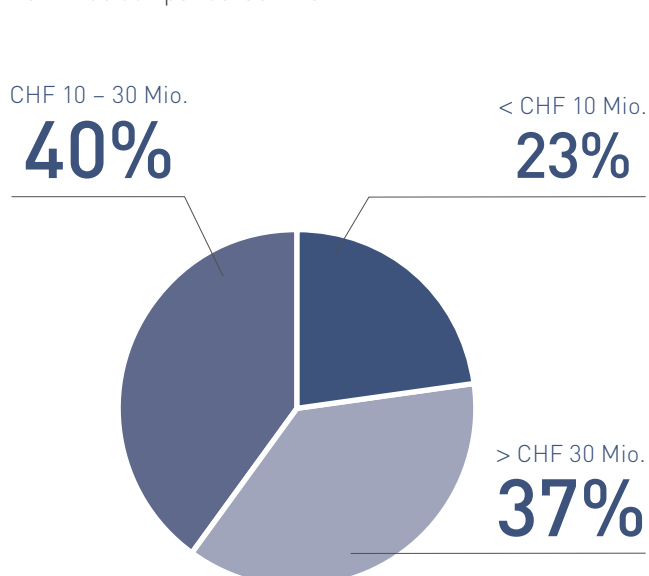
nach Kundenprofil

TCHF 186'839 per 30. Juni 2021



nach Anlagegrössen

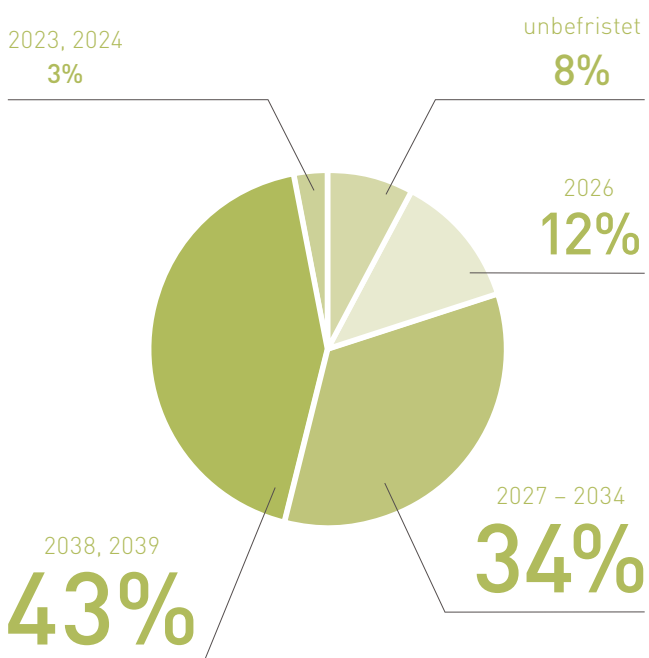
TCHF 186'839 per 30. Juni 2021



Soll-Mietzinseinnahmen

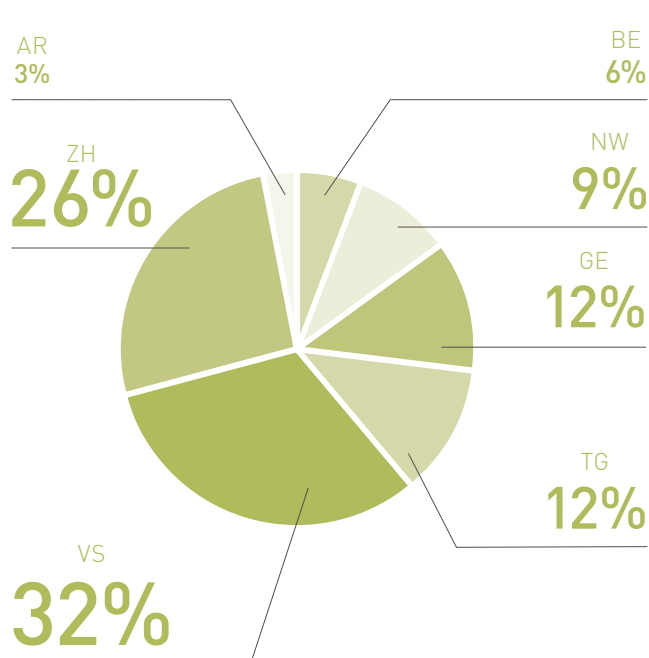
nach Vertragslaufzeiten

TCHF 9'586 annualisiert



nach Kantonen

TCHF 9'586 annualisiert



LAGEBERICHT ZUM ERSTEN HALBJAHR 2021

AN UNSERE AKTIONÄRE

Sehr geehrte Aktionärinnen, sehr geehrte Aktionäre

Die SenioResidenz AG erzielte im ersten Halbjahr 2021 ein solides Ergebnis, das in etwa auf dem Niveau der Vorjahresperiode lag. Das Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) belief sich auf CHF 2.76 Millionen (H1 2020: CHF 3.0 Millionen). Der Gewinn inklusive Neubewertungserfolg erreichte CHF 2.02 Millionen (H1 2020: CHF 2.05 Millionen). Die von der Generalversammlung 2021 beschlossene Ausschüttung von CHF 1.90 pro Namenaktie durch Nennwertrückzahlung wurde am 9. Juni 2021 im Handelsregister vollzogen und per 14. Juni 2021 an die Aktionäre ausbezahlt. Der neue Nennwert der Namenaktien beläuft sich seitdem auf CHF 46.10.

EINFLUSS DER COVID-19 PANDEMIE AUF UNSERE KUNDEN UND DIE MIETERTRÄGE

Die COVID-19 Situation stellte auch im ersten Halbjahr 2021 Betreiber von Alters- und Pflegeheimen, Rehabilitationskliniken und Spitalleitungen vor grosse Herausforderungen. Inzwischen konnten aufgrund der verfügbaren Impfstoffe die Bewohner*innen und Mitarbeitenden von Alters- und Pflegeheimen geimpft werden – sofern sie dies wollten – und auch in Kliniken und Spitälern konnten sich Mitarbeitende den Impfkampagnen der Kantone und Institutionen anschliessen. Dennoch bleibt COVID-19 eine Situation, die auch zukünftig noch Auswirkungen auf die Organisation und den Betrieb von Gesundheitseinrichtungen haben kann.

Wie bereits im Jahresbericht 2020 erwähnt, wurde über eine Mieterin der SenioResidenz AG, die Paracelsus-Spital Richterswil AG (PSR), am 9. Februar 2021 der Konkurs eröffnet. Für die noch betroffenen Liegenschaften werden weiterhin mögliche Nachmieter für die Nutzung der Räumlichkeiten als Spital oder Pflegeeinrichtung gesucht. Gleichzeitig werden aber auch Alternativszenarien geprüft. Die aktuellen Bewertungen per 30. Juni 2021 der Liegenschaften Bergstrasse 16 (Spitalgebäude), Bodenstrasse 10 (PSR Villa) und Bodenstrasse 1 (PSR Göldi Pavillon) in Richterswil beruhen auf der Annahme, dass die Liegenschaften als Spital weiterbetrieben werden. Im vorliegenden Halbjahresabschluss wurden in der unabhängigen

Bewertung durch Wüest Partner AG für diese drei Liegenschaften Wertberichtigungen (für mögliche Umbaumaassnahmen und angepasste Mietzinsersparungen) in Höhe von CHF 1.27 Millionen berücksichtigt. Sollte es längerfristig nicht möglich sein, ein anderes Spital oder eine Pflegeeinrichtung als Nachmieter zu finden und müssten Alternativszenarien in Betracht gezogen werden – insbesondere auch solche ausserhalb der momentan gültigen Bau- und Zonenordnung – so könnte dies zu weiteren Wertberichtigungen führen.

Die SenioResidenz AG hatte beim ursprünglichen Mietvertrag der PSR Liegenschaften umfangreiche Mietzinsgarantien in der Gesamthöhe von zwei Jahresmieten vereinbart. Diese Mietzinsgarantien wurden nach Eröffnung des Konkurses über das PSR gezogen und die Beträge im ersten Halbjahr 2021 vereinnahmt. Der Mietertrag für die betroffenen Liegenschaften des PSR-Areals ist dadurch bis 31. Januar 2023 abgedeckt. In der Berichtsperiode ergaben sich somit hinsichtlich der Mieterträge weder negative Einflüsse noch Mietzinsausfälle bei Mietern.

MANAGEMENTKOMMENTAR ZUM ERSTEN HALBJAHR 2021

Das Immobilienportfolio wurde durch Wüest Partner AG per 30. Juni 2021 mit CHF 186.84 Millionen bewertet und lag damit praktisch auf unverändertem Wert gegenüber dem Jahresende 2020 (31.12.2020: CHF 186.62 Millionen). Die Soll-Mietzinseinnahmen betragen, auf annualisierter Basis betrachtet, CHF 9.59 Millionen (H1 2020: CHF 8.59 Millionen). Das Portfolio der SenioResidenz AG ist per 30. Juni 2021 zu 90% der Soll-Mieterträge in Liegenschaften der Hauptstrategie (Seniorenimmobilien, Pflegeeinrichtungen, etc.) und zu 10% in Liegenschaften der Nebenstrategie (Wohnformen wie Studentenwohnungen, Businessapartments, Personalwohnungen) investiert.

Immobilienportfolio per 30. Juni 2021 mit CHF

186.8

Millionen bewertet

Erfolgsrechnung 1. Halbjahr 2021

Im ersten Halbjahr 2021 lag der Mietertrag bei CHF 4.79 Millionen (H1 2020: CHF 4.29 Millionen). Der Anstieg gegenüber der Vorjahresperiode ist vor allem auf die Akquisition der Liegenschaft in Hergiswil in der zweiten Jahreshälfte 2020 zurückzuführen. Der erfasste Leerstand der Liegenschaften im Portfolio belief sich auf 1.0%. Dabei werden die drei Liegenschaften des PSR in Richterswil, deren Mietzinsen bis 31. Januar 2023 durch die gezogenen Mietzinsgarantien bereits bei der SenioResidenz vorliegen, in der Leerstands-Beurteilung als vollvermietet betrachtet. Die im ersten Halbjahr 2021 erzielte Bruttorendite lag bei 5.1%, die Nettorendite bei 4.9% (annualisiert).

Der direkte Aufwand für vermietete Renditeliegenschaften hat sich mit CHF 0.50 Millionen im Vergleich zur Vorjahresperiode verdoppelt (H1 2020: CHF 0.25 Millionen). Dies begründet sich grösstenteils durch die Portfolioerweiterung im Vorjahr 2020.

Der Beratungsaufwand betrug CHF 0.82 Millionen (H1 2020: CHF 0.25 Millionen). Der Anstieg ist im Wesentlichen auf erhöhte Rechtsberatungskosten inkl. Rückstellungen für Rechtsberatung im Zusammenhang mit dem Konkurs des PSR zurückzuführen. Der Verwaltungsaufwand belief sich auf CHF 0.81 Millionen (H1 2020: CHF 0.56 Millionen) und beinhaltete insbesondere das Verwaltungshonorar an die Cura Management AG von CHF 0.52 Millionen (H1 2020: CHF 0.44 Millionen) und Kapitalsteuern sowie übrigen Verwaltungsaufwand von insgesamt CHF 0.29 Millionen (H1 2020: CHF 0.12 Millionen).

Die Bewertung des Immobilienportfolios durch den unabhängigen Immobilienschätzer Wüest Partner AG führte zu einem Erfolg aus Neubewertung von CHF 0.18 Millionen (H1 2020: CHF -0.14 Millionen).

→ Der Bewertungsbericht per 30. Juni 2021 ist auf Seite 33 verfügbar.

Das Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) lag bei CHF 2.76 Millionen und war wie erwähnt durch erhöhte Rechtskosten belastet (H1 2020: CHF 3.00 Millionen). Nach Berücksichtigung des Netto-Finanzaufwands von CHF 0.36 Millionen (H1 2020: CHF 0.43 Millionen) und Ertragssteuern von CHF 0.37 Millionen (H1 2020: CHF 0.52 Millionen) erzielte die Gesellschaft im ersten Halbjahr 2021 einen Gewinn inklusive Neubewertungserfolg von CHF 2.02 Millionen (H1 2020: CHF 2.05 Millionen) bzw. einen Gewinn exklusive Neubewertungserfolg von CHF 1.86 Millionen (H1 2020: CHF 2.13 Millionen).

Der Gewinn je Aktie (EPS) beläuft sich für das erste Halbjahr 2021 auf CHF 1.06 inkl. Neubewertung und CHF 0.97 exkl. Neubewertung (H1 2020: CHF 1.55 inkl. bzw. CHF 1.61 exkl. Neubewertung). Aufgrund der Kapitalerhöhung per 17. Juni des Vorjahres 2020 zur Umsetzung der langfristigen Wachstumsstrategie beläuft sich die Anzahl der durchschnittlich ausstehenden Namenaktien im ersten Halbjahr 2021 auf 1'916'604 Namenaktien (H1 2020: 1'323'122 Namenaktien).

Bilanz per 30. Juni 2021

Die Bilanzsumme lag per 30. Juni 2021 bei CHF 198.60 Millionen (31.12.2020: CHF 201.20 Millionen). Auf der Aktivseite der Bilanz betragen die flüssigen Mittel CHF 10.77 Millionen. Das Anlagevermögen von CHF 187.69 Millionen bestand im Wesentlichen aus dem Wert der Renditeliegenschaften (CHF 186.84 Millionen), Goodwill (CHF 0.36 Millionen) und latenten Ertragssteuern (CHF 0.50 Millionen).

Auf der Passivseite der Bilanz beliefen sich die Hypothekerverbindlichkeiten auf total CHF 93.26 Millionen (31.12.2020: CHF 97.46 Millionen). Der Fremdbelehungsgrad der Liegenschaften per Bilanzstichtag 30. Juni 2021 lag bei 49.9%. Der durchschnittliche Zinssatz im ersten Halbjahr 2021 belief auf 0.8% (H1 2020: 1.0%). Die Duration der Finanzverbindlichkeiten per 30. Juni 2021 war 5.3 Jahre (31.12.2020: 4.2 Jahre).

Das Eigenkapital erreichte per Bilanzstichtag einen Wert von CHF 96.51 Millionen (31.12.2020: CHF 98.13 Millionen). Die Veränderung des Eigenkapitals ist auf den Gewinnbeitrag des ersten Halbjahrs 2021 von CHF 2.02 Millionen sowie auf die Nennwertrückzahlung von CHF 1.90 pro Namenaktie im Gesamtbetrag von CHF 3.64 Millionen zurückzuführen. Mit einer Eigenkapitalquote von 48.6% per 30. Juni 2021 (31.12.2020: 48.8%) verfügt die Gesellschaft über eine sehr solide Bilanzstruktur. Der Net Asset Value per 30. Juni 2021 lag bei CHF 50.36 (31.12.2020: CHF 51.20 / 30.06.2020: CHF 50.33).

Net Asset Value CHF

50.36

per 30. Juni 2021

GEPLANTE PORTFOLIOERWEITERUNGEN ZU BEGINN DES ZWEITEN HALBJAHRS 2021

Die SenioResidenz konnte im ersten Halbjahr 2021 diverse Liegenschaftsakquisitionen vorbereiten, welche voraussichtlich in der zweiten Jahreshälfte 2021 vollzogen werden:

Schlüsselfertiges Bauprojekt DOMUM Saline II in Bad Zurzach, AG

In Bad Zurzach entsteht in einer Überbauung der Wohnbaugenossenschaft DOMUM eine Generationendurchmischte Siedlung für attraktiven Wohnraum für Einwohner*innen 60+ aus der Region. Durch barrierefreies Wohnen, soziale Einbindung und Unterstützung durch eine Siedlungsassistenten soll eine Wohnform geschaffen werden, die dem Wunsch nach einem möglichst langen Verbleib in den eigenen vier Wänden entspricht.

Die SenioResidenz übernimmt von der aus insgesamt drei Häusern bestehenden Überbauung ein Haus mit 29 altersgerechten Wohnungen mit einer Nutzfläche von rund 1'960 m². Als Mieterin und Betreiberin der Wohnung agiert die DOMUM Wohnbaugenossenschaft, mit der die Gesellschaft einen 20-jährigen Mietvertrag, beginnend ab 2023 bis 2043, abgeschlossen hat. Der vereinbarte Soll-Mietertrag beläuft sich auf rund CHF 0.4 Millionen per annum.

→ Beschrieb dieser Liegenschaft siehe Seite 38.

Realisiert wird das Neubauprojekt durch die Vell Totalunternehmer AG als Totalunternehmer. Die Fertigstellung ist im Frühjahr 2023 vorgesehen. SenioResidenz übernimmt die neue Liegenschaft schlüsselfertig zu Gesamtinvestitionskosten von rund CHF 14.7 Millionen und leistete aktuell eine besicherte Anzahlung von CHF 1.4 Millionen. Der Restbetrag wird bei Fertigstellung und Eigentumsübertragung fällig. Die Beurkundung des Kaufvertrags fand am 27. Juli 2021 statt.

Alters- und Pflegeheim „La Fontaine“ in Court, BE

SenioResidenz akquiriert eine weitere Liegenschaft, in welcher sich das Alters- und Pflegeheim „La Fontaine“ in Court befindet, zu Gesamtinvestitionskosten von rund CHF 4.4 Millionen. Das Wohn- und Pflegezentrum bietet ein gepflegtes Zuhause mit ländlichem Charme und ein familiäres Umfeld mit 14 Einzelzimmern und 5 Doppelzimmern. Das Pflegezentrum wird durch die Tertianum Romandie SA betrieben, die sich seit über 35 Jahren für ein Leben im Alter in Würde einsetzt. Die SenioResidenz übernimmt einen Pachtvertrag mit Tertianum über 15 Jahre zu Soll-Mietzinsen von rund CHF 0.3 Millionen per annum. Die Beurkundung des Kaufvertrages hat am 23. Juli 2021 stattgefunden. Die Eigentumsübertragung ist in den kommenden Monaten vorgesehen.

Pflegezentrum „Foyer le Parc“ in Couvet, NE

Bei der dritten Liegenschaft handelt es sich um das Pflegezentrum „Foyer le Parc“ in Couvet. SenioResidenz erwirbt diese Liegenschaft zu Gesamtinvestitionskosten von rund CHF 7.1 Millionen. Das Zentrum wird als psychiatrisches Pflegezentrum genutzt und bietet 16 Einzelzimmer und 8 Doppelzimmer. Betrieben wird es durch die Fondation Espace, welche bereits seit über 25 Jahren in diesem Bereich tätig ist. Luca Stäger, CEO der Tertianum Gruppe, ist Präsident der Stiftung. Der Pachtvertrag für die Liegenschaft läuft über 15 Jahre und generiert jährliche Soll-Mietzinseinnahmen von rund CHF 0.3 Millionen. Die Beurkundung des Kaufvertrages hat ebenfalls am 23. Juli 2021 stattgefunden und auch hier ist die Eigentumsübertragung in den kommenden Monaten vorgesehen.

KAPITALERHÖHUNG ZUR WEITERFÜHRUNG DER WACHSTUMSSTRATEGIE

SenioResidenz plant in der Zeit vom 13. September 2021 bis 24. September 2021 eine ordentliche Kapitalerhöhung, unter Wahrung des Bezugsrechts der bisherigen Aktionäre, durchzuführen. Das Bezugsverhältnis beträgt 3:1 (drei bisherige Namenaktien berechtigen zum Bezug von einer neuen Namenaktie). Im Rahmen der Kapitalerhöhung werden somit bis zu 638'868 neue Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 46.10 geschaffen.

Der Verwaltungsrat hat auf den 1. September 2021 eine ausserordentliche Generalversammlung einberufen, um die Schaffung dieser neuen Namenaktien zu beantragen. Die Einladung zur Generalversammlung wurde am 11. August 2021 im Schweizerischen Handelsamtsblatt publiziert und ist zudem auf der Website der Gesellschaft einsehbar. Den Ausgabepreis pro neuer Namenaktie wird der Verwaltungsrat zu einem späteren Zeitpunkt, kurz vor dem Beginn der Zeichnungsfrist, noch festlegen.

Die Liberierung dieser neuen Namenaktien ist auf den 30. September 2021 vorgesehen, mit erstem Handelstag an der BX Swiss AG per 1. Oktober 2021. Die neuen Namenaktien werden für das gesamte Geschäftsjahr 2021 vollumfänglich dividendenberechtigt sein.

AUSBLICK

Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung der SenioResidenz AG sind überzeugt, dass die Gesellschaft mit ihrem klaren Fokus auf Immobilien für Alters- / Seniorenresidenzen, neue Wohnformen in der dritten Lebensphase und Pflegeeinrichtungen über ein robustes Business Modell mit langfristig äusserst interessantem Potenzial verfügt. Aufgrund der demografischen Entwicklung mit höherer Lebenserwartung wird sowohl der Bedarf an attraktiven Seniorenresidenzen und Pflegeeinrichtungen wie auch an vernünftigen und bezahlbarem Wohnraum für Menschen im Alter weiterhin steigen.

Wir freuen uns darauf, zusammen mit Ihnen als Aktionärinnen und Aktionäre, die SenioResidenz in den nächsten Jahren kontinuierlich weiterzuentwickeln.



Michel Vauclair
Präsident des Verwaltungsrats



Peter Mettler
Delegierter des Verwaltungsrats und CEO

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 2021 ist das Portfolio zu

90%

der Soll-Mieterträge 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	30.06.2021	31.12.2020
Flüssige Mittel		10'771'274	13'448'026
Sonstige kurzfristige Forderungen		71'734	36'125
Aktive Rechnungsabgrenzung		59'163	97'523
Total Umlaufvermögen		10'902'171	13'581'674
Renditeliegenschaften	3	186'838'900	186'620'600
Aktive latente Ertragssteuern		496'581	492'695
Immaterielle Anlagen (Goodwill)	4	357'926	501'096
Total Anlagevermögen		187'693'407	187'614'392
Total Aktiven		198'595'578	201'196'066
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		87'927	458'114
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		3'439'804	461'056
Kurzfristige Hypothekarverbindlichkeiten	5	39'300'000	51'800'000
Passive Rechnungsabgrenzung		709'522	513'735
Rückstellung negativer Goodwill (Badwill)	6	126'882	126'882
Total Kurzfristiges Fremdkapital		43'664'135	53'359'786
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten		1'344'834	1'393'381
Langfristige Hypothekarverbindlichkeiten	5	53'960'000	45'660'000
Rückstellung negativer Goodwill (Badwill)	6	105'735	169'176
Rückstellungen für latente Ertragssteuern		2'856'284	2'482'180
Rückstellungen für Rechtsfälle	7	150'000	0
Total Langfristiges Fremdkapital		58'416'853	49'704'737
Total Fremdkapital		102'080'988	103'064'524
Aktienkapital		88'355'444	91'996'992
Eigene Aktien		0	0
Kapitalreserven		-1'513'598	-1'513'598
Gewinnreserven		9'672'744	7'648'148
Eigenkapital	8	96'514'590	98'131'542
Total Passiven		198'595'578	201'196'066

Der Anhang ist Bestandteil dieser Halbjahresrechnung.

ERFOLGSRECHNUNG

alle Beträge in CHF	Erläuterungen	01.01. – 30.06.2021	01.01. – 30.06.2020
Mietertrag	10	4'790'223	4'285'221
Total Betriebsertrag		4'790'223	4'285'221
Direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften	11	-501'746	-249'462
Beratungsaufwand	12	-824'099	-251'337
Verwaltungsaufwand	13	-805'359	-563'291
Total Betriebsaufwand		-2'131'204	-1'064'090
Gewinne aus Neubewertung		1'654'841	1'013'470
Verluste aus Neubewertung		-1'478'511	-1'151'860
Erfolg aus Neubewertung		176'330	-138'390
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)		2'755'619	3'003'011
Finanzertrag		0	11'465
Finanzaufwand		-360'808	-443'974
Unternehmensergebnis vor Steuern (EBT)		2'394'811	2'570'502
Ertragssteuern		-370'217	-516'447
Gewinn		2'024'594	2'054'055
Gewinn pro Aktie (unverwässert/verwässert)	9	1.06	1.55

Der Anhang ist Bestandteil dieser Halbjahresrechnung.

GELDFLUSSRECHNUNG

alle Beträge in CHF

	01.01. – 30.06.2021	01.01. – 30.06.2020
Gewinn	2'024'594	2'054'055
Erfolg aus Neubewertung Renditeliegenschaften	-176'330	138'390
Abschreibungen auf immateriellen Anlagen (Goodwill)	143'170	143'170
Auflösung negativer Goodwill (Badwill)	-63'441	-63'441
Sonstige fondsunwirksame Aufwendungen/Erträge (Ertragssteuereffekt auf Eigenkapitaltransaktionskosten)	0	172'660
Veränderung sonstige Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzung	2'751	310'696
Veränderung latente Steuerguthaben	-3'886	-72'543
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-370'188	732'628
Veränderung sonstige Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzung	3'125'989	-60'738
Veränderung Rückstellungen für latente Ertragssteuern	374'104	382'982
Veränderung Rückstellungen für Rechtsfälle	150'000	0
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	5'206'764	3'737'859
Auszahlung für Investitionen in Renditeliegenschaften	-41'970	-41'995'990
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-41'970	-41'995'990
Einzahlung aus Kapitalerhöhungen	0	32'261'819
Kapitalherabsetzung durch Nennwertrückzahlung	-3'641'548	0
Rückzahlung von kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten	-12'500'000	-5'300'000
Aufnahme von langfristigen Finanzverbindlichkeiten	8'300'000	24'500'000
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	-7'841'548	51'461'819
Veränderung Flüssige Mittel	-2'676'753	13'203'688
Nachweis		
Flüssige Mittel Anfangsbestand	13'448'026	16'402'848
Flüssige Mittel Endbestand	10'771'274	29'606'535
Veränderung Fonds Flüssige Mittel	-2'676'753	13'203'687

Der Anhang ist Bestandteil dieser Halbjahresrechnung.

EIGENKAPITALNACHWEIS

01.01. – 30.06.2021

alle Beträge in CHF	Aktienkapital	Kapitalreserven	Gewinnreserven	Total
Total 31. Dezember 2020	91'996'992	-1'513'598	7'648'150	98'131'544
Nennwertrückzahlung	-3'641'548			-3'641'548
Eigenkapitaltransaktionskosten		0		0
Gewinn			2'024'594	2'024'594
Total 30. Juni 2021	88'355'444	-1'513'598	9'672'744	96'514'590

Die Aktionäre der SenioResidenz AG haben an der ordentlichen Generalversammlung vom 31. März 2021 eine Kapitalherabsetzung durch Nennwertrückzahlung von CHF 1.90 pro Aktie im Gesamtbetrag von CHF 3.6 Mio. beschlossen.

01.01. – 31.12.2020

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
Nennwertrückzahlung	-2'874'906			-2'874'906
Eigenkapitaltransaktionskosten		-973'807		-973'807
Gewinn			4'066'175	4'066'175
Total 31. Dezember 2020	91'996'992	-1'513'598	7'648'150	98'131'544

Der Anhang ist Bestandteil dieser Halbjahresrechnung.

ANHANG ZUR KONZERNRECHNUNG DER SENIORESIDENZ AG PER 30. JUNI 2021

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 46.10 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 Konzernrechnung analysiert. Aufgrund der bestehenden Mieterstruktur wird kurzfristig nicht mit Mietzinsausfällen oder sonstigen Massnahmen im Zusammenhang mit COVID-19 gerechnet, welche Einfluss auf die Erträge oder Aufwendungen haben könnten. Auch der Konkurs des einen Mieters (Paracelsus-Spital in Richterswil (PSR)) hat aufgrund bestehender Mietzinsgarantien vorläufig keinen Einfluss auf die Ertragslage der Gesellschaft (Mietzinserträge sind im Umfang von CHF 4 Mio. mit Garantien abgesichert). Die Entwicklungen im Zusammenhang mit der COVID-19 Pandemie führen jedoch dazu, dass Kliniken und Spitäler in der Schweiz generell ihre Geschäftstätigkeit überprüfen. Allenfalls davon betroffene Betreiber würden eng begleitet, so dass das Ertragspotential der Liegenschaften auch in Zukunft optimal genutzt werden kann.

Zeitpunkt der Freigabe zur Veröffentlichung

Der Verwaltungsrat hat den Halbjahresbericht 2021 am 17. August 2021 genehmigt und zur Veröffentlichung am 19. August 2021 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 2020 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 2021 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 2021 gegenüber der Konzernrechnung per 31. Dezember 2020 nicht verändert worden.

Konsolidierungskreis 2021

Die aktuelle Berichtsperiode umfasst den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2021 der SenioResidenz AG und ihrer Tochtergesellschaft. Die konsolidierte Halbjahresrechnung 2021 umfasst die folgenden vollkonsolidierten Gesellschaften:

Konsolidierte Gesellschaften	Sitz	Gesellschafts- tätigkeit	Grundkapital in CHF	Kapitalanteil 30.06.2021	Kapitalanteil 31.12.2020
SenioResidenz AG	Zürich	Immobilien	88'355'444	Muttergesellschaft	Muttergesellschaft
SenioResidenz La Louvière AG	Zürich	Immobilien	100'000	100.00%	100.00%

3 Renditeliegenschaften

	Wohn-/Geschäfts- liegenschaften	Geschäfts- liegenschaften	Total
alle Beträge in CHF			
Total 01. Januar 2021	21'250'000	165'370'600	186'620'600
Anlagekosten			
Bestand 01. Januar	21'550'000	164'033'707	185'583'707
Veränderung Konsolidierungskreis	0	0	0
Zugänge	0	67'987	67'987
Abgänge	-26'017	0	-26'017
Reklassierung	0	0	0
Bestand 30. Juni	21'523'983	164'101'694	185'625'677
Neubewertung			
Bestand 01. Januar	-300'000	1'336'893	1'036'893
Aufwertungen	0	1'654'841	1'654'841
Abwertungen	-43'983	-1'434'528	-1'478'511
Bestand 30. Juni	-343'983	1'557'206	1'213'223
Total 30. Juni 2021	21'180'000	165'658'900	186'838'900

Im ersten Halbjahr 2021 wurden keine Liegenschaften erworben oder verkauft.

Vorjahr	Wohn-/Geschäfts- liegenschaften	Geschäfts- liegenschaften	Total
alle Beträge in CHF			
Total 01. Januar 2020	0	123'117'200	123'117'200
Anlagekosten			
Bestand 01. Januar	0	121'986'082	121'986'082
Veränderung Konsolidierungskreis	0	0	0
Zugänge	21'550'000	42'047'625	63'597'625
Abgänge	0	0	0
Reklassierung	0	0	0
Bestand 31. Dezember	21'550'000	164'033'707	185'583'707
Neubewertung			
Bestand 01. Januar	0	1'131'118	1'131'118
Aufwertungen	0	2'805'991	2'805'991
Abwertungen	-300'000	-2'600'216	-2'900'216
Reklassierung	0	0	0
Bestand 31. Dezember	-300'000	1'336'893	1'036'893
Total 31. Dezember 2020	21'250'000	165'370'600	186'620'600

Im Geschäftsjahr 2020 wurden folgende Renditeliegenschaften erworben:

Berg, Schlossstrasse 9	Geschäftsliegenschaft
Egnach, Buch 16	Geschäftsliegenschaft
Hergiswil, Obermattweg 9	Wohn-/Geschäftsliegenschaft
Kirchlindach, Diemerswilstrasse 26	Geschäftsliegenschaft
Kradolf, Hauptstrasse 17/19	Geschäftsliegenschaft
Reute, Mohren	Geschäftsliegenschaft
Wald, Haselstudstrasse 12	Geschäftsliegenschaft

4 Immaterielle Anlagen (Goodwill)

alle Beträge in CHF	2021	2020
Total 01. Januar	501'096	787'437
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	-930'608	-644'267
Abschreibungen planmässig	-143'170	-286'341
Bestand 30. Juni / 31. Dezember	-1'073'778	-930'608
Total 30. Juni / 31. Dezember	357'926	501'096

5 Hypothekarverbindlichkeiten

Nach Gläubiger alle Beträge in CHF	30.06.2021	31.12.2020
Migros Bank AG	12'565'000	12'710'000
CS Anlagestiftung	11'135'000	11'190'000
LUKB	31'660'000	32'160'000
UBS	37'900'000	41'400'000
Total	93'260'000	97'460'000

Vertragliche Laufzeiten Rückzahlung alle Beträge in CHF	30.06.2021	31.12.2020
0 bis 3 Monate	38'295'000	18'695'000
3 bis 12 Monate	1'005'000	33'105'000
1 bis 3 Jahre	5'495'000	5'640'000
über 3 Jahre	48'465'000	40'020'000
Total	93'260'000	97'460'000

Zinsbindung alle Beträge in CHF	30.06.2021	31.12.2020
0 bis 3 Monate	41'715'000	22'260'000
3 bis 12 Monate	860'000	32'960'000
1 bis 3 Jahre	2'220'000	2'220'000
über 3 Jahre	48'465'000	40'020'000
Total	93'260'000	97'460'000

Der durchschnittliche Zinssatz der Hypothekarverbindlichkeiten per 30. Juni 2021 beträgt 0.8% (Vorjahr 1.0%) unter Berücksichtigung der Auflösung der Entschädigung „Hypothek Martigny“ (vgl. Erläuterung 7 in Geschäftsbericht 2020). Sämtliche Hypotheken sind grundpfandgesichert. Zusätzlich ist ein Mietzinskonto als Sicherheit zediert.

Grundpfandrechte alle Beträge in CHF	30.06.2021	31.12.2020
Grundpfandrechte	112'462'000	112'462'000
Verpfändete Aktiven	186'838'900	186'620'600

6 Rückstellung negativer Goodwill (Badwill)

alle Beträge in CHF	2021	2020
Buchwert per 01. Januar	296'058	422'940
Zugänge	0	0
Auflösung	-63'441	-126'882
Buchwert per 30. Juni / 31. Dezember	232'617	296'058
davon kurzfristig	126'882	126'882
davon langfristig	105'735	169'176

7 Rückstellungen für Rechtsfälle

alle Beträge in CHF	2021	2020
Buchwert per 01. Januar	0	0
Zugänge	150'000	0
Buchwert per 30. Juni / 31. Dezember	150'000	0

Für Anwaltskosten im Zusammenhang mit dem Konkursverfahren der Paracelsus-Spital Richterswil AG wurde eine Rückstellung von TCHF 150 gebildet.

8 Eigenkapital

Zusammensetzung Aktienkapital alle Beträge in CHF	30.06.2021	31.12.2020
Namenaktienkapital zu nom CHF 46.10 (Vorjahr CHF 48.00)	88'355'444	91'996'992
Total	88'355'444	91'996'992
Anzahl Aktien	30.06.2021	31.12.2020
Namenaktien zu nom CHF 46.10 (Vorjahr CHF 48.00)	1'916'604	1'916'604
Entwicklung der Anzahl Namenaktien	2021	2020
Bestand am 01. Januar	1'916'604	1'277'604
Kapitalerhöhung 17.06.2020	n.a.	639'000
Bestand per 30. Juni / 31. Dezember	1'916'604	1'916'604
Genehmigtes Kapital alle Beträge in CHF	30.06.2021	31.12.2020
Genehmigtes Kapital	8'759'000	10'666'656
Total	8'759'000	10'666'656

Die Generalversammlung hat am 31. März 2021 dem Antrag des Verwaltungsrates zugestimmt, das bestehende genehmigte Kapital, das am 3. April 2021 ausgelaufen wäre, aufzuheben und neues genehmigtes Kapital zu schaffen. Der Verwaltungsrat ist neu ermächtigt, bis zum 30. März 2023 das Aktienkapital durch Ausgabe von höchstens 190'000 vollständig zu liberierenden Namenaktien von je CHF 46.10 Nennwert im Maximalbetrag von CHF 8'759'000 zu erhöhen. Die Statutenänderung erfolgte am 9. Juni 2021.

Nicht ausschüttbare, gesetzliche Reserven alle Beträge in CHF	30.06.2021	31.12.2020
Nicht ausschüttbare, gesetzliche Reserven	20'000	20'000
Total	20'000	20'000

Innerer Wert (Net Asset Value) pro Aktie alle Beträge in CHF	30.06.2021	31.12.2020
Eigenkapital	96'514'590	98'131'542
Anzahl ausstehender Aktien	1'916'604	1'916'604
Innerer Wert (Net Asset Value) pro Aktie	50.36	51.20

9 Ergebnis pro Aktie

alle Beträge in CHF	01.01. – 30.06.2021	01.01. – 30.06.2020
Gewinn	2'024'594	2'054'055
Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien	1'916'604	1'323'122
Gewinn pro Aktie (unverwässert/verwässert)	1.06	1.55

Es bestehen keine potenziell verwässernde Effekte.

10 Mietertrag

alle Beträge in CHF	01.01. – 30.06.2021	01.01. – 30.06.2020
Sollmietertrag aus Fremdmieten	4'847'168	4'285'221
Mietzinsverluste	-49'350	0
Leerstand	-7'595	0
Total	4'790'223	4'285'221

Segmentberichterstattung:

Das Immobilienportfolio, aktuell bestehend aus 14 Geschäftsliegenschaften sowie einer Wohn- und Geschäftsliegenschaft, 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. – 30.06.2021	01.01. – 30.06.2020
Kanton Appenzell Ausserrhoden	162'345	158'598
Kanton Bern	272'190	265'732
Kanton Genf	584'794	570'917
Kanton Nidwalden	359'986	0
Kanton Thurgau	588'937	574'962
Kanton Wallis	1'573'064	1'485'874
Kanton Zürich	1'248'907	1'229'138
Total	4'790'223	4'285'221

11 Direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften

alle Beträge in CHF	01.01. – 30.06.2021	01.01. – 30.06.2020
Hauswartung	7'618	0
Versicherungen	54'345	66'814
Steuern und Abgaben	94'772	41'608
Übriger Aufwand	-5'189	1'800
Verwaltungskosten	158'666	92'732
Unterhalt und Reparaturen	191'534	46'509
Total	501'746	249'462

12 Beratungsaufwand

alle Beträge in CHF	01.01. – 30.06.2021	01.01. – 30.06.2020
Grundstückbewertungskosten	58'319	18'734
Verwaltungsratshonorare	60'000	60'000
Revision	54'563	41'970
Rechtsberatung und Kommunikation	563'650	47'637
Übriger Beratungsaufwand	87'568	82'996
Total	824'099	251'337

13 Verwaltungsaufwand

alle Beträge in CHF	01.01. – 30.06.2021	01.01. – 30.06.2020
Verwaltungshonorare	516'000	441'455
Kapitalsteuern	233'161	84'930
Übriger Verwaltungsaufwand	56'198	36'906
Total	805'359	563'291

14 Transaktionen mit Nahestehenden

Managementdienstleistungen

An die Cura Management AG wurden Managementdienstleistungen über insgesamt CHF 516'000 vergütet und im Betriebsaufwand verbucht (Vorjahr: CHF 441'455). Die Managementdienstleistungen werden in Abhängigkeit des Gesamtwertes des Liegenschaftenportfolios berechnet.

15 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die SenioResidenz konnte im ersten Halbjahr 2021 diverse Liegenschaftsakquisitionen vorbereiten, welche kurz nach dem Bilanzstichtag umgesetzt wurden. Im Juli 2021 wurden drei Liegenschaften (Court, BE / Couvet, NE / Bad Zurzach, AG, vgl. auch Detailinformationen im Lagebericht auf Seite 6 und 7) zu Gesamtinvestitionskosten von CHF 26.2 Mio. beurkundet. Dafür wurden bis zum Zeitpunkt der Genehmigung des Halbjahresberichtes durch den Verwaltungsrat An- bzw. Vorauszahlungen von CHF 1.4 Mio. geleistet.

Abgesehen davon sind keine weiteren Ereignisse zwischen dem 30. Juni 2021 und der Genehmigung der Konzernrechnung durch den Verwaltungsrat am 17. August 2021 eingetreten, welche eine Anpassung der Buchwerte von Aktiven und Passiven des Konzerns zur Folge hätten oder an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

16 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) ²⁾	Alleineigentum	100%	ZH	Geschäftsliegenschaft	5'483	01.12.2019
Richterswil, Bodenstrasse 10 (PSR Villa) ²⁾	Alleineigentum	100%	ZH	Geschäftsliegenschaft	n/a	01.12.2019
Richterswil, Bodenstrasse 1 (PSR Göldi Pavillon) ²⁾	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						
Wohn-/Geschäftsliegenschaften						
Hergiswil, Obermattweg 6	Alleineigentum	100%	NW	Wohn-/Geschäftsliegenschaft	3'833	01.12.2020
Total Wohn-/Geschäftsliegenschaften						
Total Renditeliegenschaften						

Bemerkungen zu den Renditeliegenschaften

¹⁾ Die Soll- und Ist-Mietzinseinnahmen basieren auf Jahresmieten

²⁾ Nach dem Konkurs des Paracelsus-Spital Richterswil AG wird weiterhin eine Nachmieterin für die Nutzung als Spital oder Pflegeeinrichtung gesucht. Gleichzeitig werden Alternativszenarien geprüft. Die aktuelle Bewertung beruht auf der Annahme, dass die Liegenschaft als Spital weiterbetrieben wird. Dabei wurden Wertberichtigungen für mögliche Umbaumaassnahmen und angepasste Mietzinserwartungen vorgenommen. Sollte es dazu kommen, dass Alternativszenarien in Betracht gezogen werden müssen (v.a. ausserhalb der aktuell gültigen Bau- und Zonenordnung), könnten weitere Wertberichtigungen notwendig werden.

Baujahr	Jahr der letzten umfassenden Renovation	Marktwert 30.06.2021 CHF	Soll-Mietzeinnahmen CHF ¹⁾	Ist-Mietzeinnahmen CHF ¹⁾	Leerstand in %	Bruttorendite in %	Nettorendite in %	Diskontsatz real in %
1937	1989/2014	23'860'000	1'145'004	1'145'004	0.0%	4.80%	4.57%	3.25%
1961/1996	2012	37'630'000	2'200'000	2'200'000	0.0%	5.85%	5.75%	4.10%
1989	2009/diverse	5'768'000	292'903	292'843	0.0%	5.08%	4.75%	3.10%
1900/2014	2014	18'550'000	880'000	880'000	0.0%	4.74%	4.63%	3.10%
1880	2019	31'560'000	1'703'830	1'703'830	0.0%	5.40%	5.00%	4.30%
1880	n/a	864'600	42'210	42'210	0.0%	4.88%	3.07%	2.90%
2005	n/a	857'300	53'960	53'960	0.0%	6.29%	5.79%	4.15%
2004/2007	n/a	3'754'000	180'000	180'000	0.0%	4.79%	4.61%	3.25%
1677	2014/2015/2019	7'113'000	370'932	370'932	0.0%	5.21%	4.97%	3.20%
1965	2013/2017	9'236'000	482'808	482'808	0.0%	5.23%	4.90%	3.30%
1902/1910/1995	2012/2016	4'616'000	299'376	299'376	0.0%	6.49%	6.33%	3.35%
1997	2014/2016/2019	6'115'000	317'866	317'866	0.0%	5.20%	4.89%	3.40%
1972	2011/2012	5'485'000	240'096	240'096	0.0%	4.38%	4.23%	3.40%
1925/1978	2016/2017	10'250'000	465'312	465'312	0.0%	4.54%	4.46%	3.25%
		165'658'900	8'674'297	8'674'237	0.0%	5.24%	5.01%	3.64%
1976/1987	2015/2018/2020	21'180'000	911'245	816'334	10.4%	4.30%	3.62%	2.90%
		21'180'000	911'245	816'334	10.4%	4.30%	3.62%	2.90%
		186'838'900	9'585'542	9'490'571	0.99%	5.13%	4.85%	3.55%

16 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, Chrumbächliweg 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		
Wohn-/Geschäftsliegenschaften		
Hergiswil, Obermattweg 6	NW	Wohn-/Geschäftsliegenschaft
Total Wohn-/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
2'323	1'252	0	632	0	247	146	0	46
2'323	1'252	0	632	0	247	146	0	46
42'249	1'252	0	632	0	37'163	146	3'010	46
100%	3%	0%	1%	0%	88%	0%	7%	0%

16 Angaben zu den Renditeliegenschaften

10 grösste Mieter per 30. Juni 2021

Mieter	Soll-Mietzinsen p.a. per 30.06.2021	Anteil Soll-Mietzinsen aller Gewerbieter in %	Anteil Soll-Mietzinsen über gesamtes Portfolio in %
Tertianum AG	2'738'524	30.84%	28.57%
Leukerbad Clinic AG	2'200'000	24.77%	22.95%
Paracelsus-Spital Richterswil AG	1'800'000	20.27%	18.78%
Domaine de la Louvière SA	1'145'004	12.89%	11.95%
Gemeinde Reute	317'866	3.58%	3.32%
Hochschule Luzern Finanzen & Services	193'920	2.18%	2.02%
NSN Medical AG	180'000	2.03%	1.88%
Universitäre Psychiatrische Dienste Bern (UPD) AG	142'920	1.61%	1.49%
Stiftung LebensART	133'860	1.51%	1.40%
JaegerHerzog Service AG	19'200	0.22%	0.20%
übrige Mieter	714'247	n/a	7.45%
Soll-Mietzinse der 10 grössten Mieter	8'871'294	99.89%	92.55%
Soll-Mietzinse aller Gewerbieter	8'880'894	100.00%	92.65%
Soll-Mietzinse gesamtes Portfolio	9'585'542		100.00%

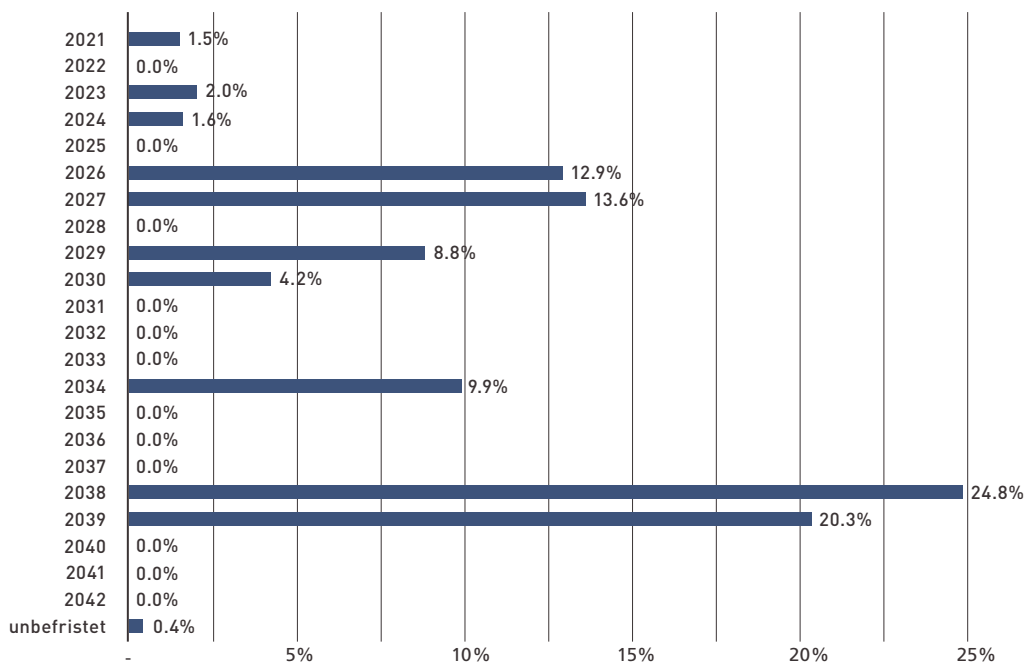
Fälligkeitsübersicht Geschäftsmietverträge

Jahr	Summe von Flächen m ²	in %	Summe von Soll-Mietzinsen p.a. CHF	in %
2021	796	2.0%	133'860	1.5%
2023	836	2.1%	180'000	2.0%
2024	795	2.0%	142'920	1.6%
2026	2'070	5.1%	1'145'004	12.9%
2027	4'550	11.2%	1'204'474	13.6%
2029	5'145	12.7%	782'184	8.8%
2030	2'580	6.4%	370'932	4.2%
2034	2'340	5.8%	880'000	9.9%
2038	15'178	37.4%	2'200'000	24.8%
2039 ¹	6'065	14.9%	1'800'000	20.3%
unbefristet/leer	247	0.6%	31'920	0.4%
Gesamtergebnis	40'602	100.0%	8'871'294	100.0%

¹ Der Vertrag mit der Mieterin Paracelsus-Spital Richterswil AG (PSR) wurde mit einer Laufzeit bis 30.11.2039 abgeschlossen. Im Konkursverfahren dieses Mieters (siehe auch Kommentare Anhang 1 und Fussnote auf Seite 26 in diesem Halbjahresbericht) sind Mietzinserträge im Umfang von CHF 4 Mio. mit Garantien abgesichert. Durch die Eröffnung des Konkurses über die PSR hat sich an der Laufzeit des Mietvertrages nichts geändert, weshalb der Vertrag in Bezug auf Laufzeit trotz des Mieter-Konkurses noch mit der ursprünglich vertraglich vereinbarten Laufzeit aufgeführt wird.

Laufzeit	Liegenschaften
div. 2027-2034	Martigny/Berg/Kradolf/Egnach/Kirchlindach/Wald
30.04.2038	Leukerbad, Willy-Spühlerstrasse 2
30.11.2039 ¹	Richterswil, Bergstrasse 16/Bodenstrasse 1 + 10
31.03.2026	Presigne, Route de la Louvière 18
31.05.2027	Mohren, Reute
31.12.2027	Hergiswil, Obermattweg 6
31.12.2023	Richterswil, Chrumbächliweg 2
30.06.2024	Oberburg, Progressastrasse 25
30.06.2022	Oberburg, Progressastrasse 23
	Hergiswil, Obermattweg 6

**Übersicht Fälligkeiten der Soll-Mietzinsen in %
aller Geschäftsmietverträge per 30.06.2021**



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 31) der SenioResidenz AG für die am 30. Juni 2021 abgeschlossene Rechnungsperiode vorgenommen.

Für den konsolidierten Zwischenabschluss ist die Geschäftsführung 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

Beat Inauen

Nedeljko Djuric

St. Gallen, 17. August 2021

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, 9. August 2021

Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten Immobilienbewertungen per 30.06.2021

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

Referenz-Nummer
118633.2100

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 2021 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 2021 bis 30. Juni 2021 wurden zwei Liegenschaften der Senioresidenz AG besichtigt.

Ergebnisse per 30. Juni 2021

Per 30. Juni 2021 wurden von Wüest Partner die Werte der insgesamt 15 Anlageliegenschaften nach Swiss GAAP FER 18 Ziffer 14 ermittelt. Der Marktwert (aktueller Wert) der 15 Liegenschaften zum Bilanzstichtag 30. Juni 2021 beträgt 186'838'900 Schweizer Franken. Davon entfallen 162'978'900 Schweizer Franken auf die Liegenschaften der SenioResidenz AG sowie 23'860'000 Schweizer Franken auf die Liegenschaft der SenioResidenz La Louvière AG.

Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2021 bis 30. Juni 2021 wurden keine Liegenschaften erworben oder verkauft.

Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

Im Einklang mit der Geschäftspolitik von Wüest Partner erfolgte die Bewertung der Liegenschaften der Gesellschaften unabhängig und neutral. Sie dient lediglich dem vorgängig genannten Zweck. Wüest Partner übernimmt keine Haftung gegenüber Dritten.

Zürich, 9. August 2021

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

19. August 2021	Publikation Halbjahresergebnisse und Halbjahresbericht 2021
25. Februar 2022	Publikation Jahresergebnisse und Jahresbericht 2021
30. März 2022	Ordentliche Generalversammlung 2022
18. August 2022	Publikation Halbjahresergebnisse und Halbjahresbericht 2022

NAMENAKTIEN SENIORESIDENZ AG

Anzahl ausstehende Aktien	1'916'604 Namenaktien mit Nennwert je CHF 46.10
Kotierung	BX Swiss AG
Valorenummer	38462993
ISIN-Nummer	CH0384629934
Ticker Symbol	SENI0
Börsenkapitalisierung	CHF 108.3 Millionen per 30. Juni 2021
Schlusskurs 30. Juni 2021	CHF 56.50

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

GLOSSAR KENNZAHLEN

Erfolg aus Vermietung	Mietertrag (Erfolgsrechnung) minus direkter Aufwand vermietete Rendite-liegenschaften (Erfolgsrechnung)
Erfolg aus Neubewertung	Siehe gleich genannte Position in der Erfolgsrechnung
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	Siehe gleich genannte Position in der Erfolgsrechnung
Gewinn inkl. Neubewertung / latenten Steuern	Entspricht Position «Gewinn» in der Erfolgsrechnung
Gewinn exkl. Neubewertung / latenten Steuern	Gewinn vor Steuern (EBT) minus Erfolg aus Neubewertung, minus latente Steuern plus Anteil latente Steuern, die dem Erfolg aus Neubewertung zurechenbar sind
Gewinn je Aktie (EPS) inkl. Neubewertung	Gewinn inkl. Neubewertungen / latenten Steuern dividiert durch Anzahl durchschnittlich ausstehender Namenaktien
Gewinn je Aktie (EPS) exkl. Neubewertung	Gewinn exkl. Neubewertungen / latenten Steuern dividiert durch Anzahl durchschnittlich ausstehender Namenaktien
Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertungen	Gewinn inkl. Neubewertungen / latenten Steuern in Relation zum durchschnittlich gewichteten Eigenkapital (die Gewichtung erfolgt unter Berücksichtigung von Kapitalveränderungen, wie z.B. Nennwertrückzahlungen und Kapitalerhöhungen)
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungen	Gewinn exkl. Neubewertungen / latenten Steuern in Relation zum durchschnittlich gewichteten Eigenkapital (die Gewichtung erfolgt unter Berücksichtigung von Kapitalveränderungen, wie z.B. Nennwertrückzahlungen und Kapitalerhöhungen)
Bilanzsumme	Total Aktiven bzw. Total Passiven in der Bilanz
Eigenkapital	Entspricht Position «Total Eigenkapital» in der Bilanz
Eigenkapitalquote	Total Eigenkapital in Relation zu Total Passiven
Hypothekarvolumen	Kurzfristige plus langfristige Hypothekarverbindlichkeiten
Fremdfinanzierungsgrad	Total Fremdkapital in Relation zu Total Passiven
Fremdbelehrung der Liegenschaften	Kurzfristige plus langfristige Hypothekarverbindlichkeiten in Relation zum Total Liegenschaftenportfolio
Net Gearing	Nettofinanzverbindlichkeit (Kurzfristige und langfristige Hypothekarverbindlichkeiten minus flüssige Mittel) in Relation zum Eigenkapital per Bilanzstichtag

Total Liegenschaftenportfolio	Renditeliegenschaften plus Projekte in der Bilanz
Bruttorendite	Bruttorendite entspricht dem Soll-Mietertrag (Soll-Mietzinseinnahmen basierend auf Jahresmieten der Renditeliegenschaften per Bilanzstichtag) in Prozent des Marktwertes (Fair Value) der Renditeliegenschaften
Nettorendite	Nettorendite entspricht dem Nettoertrag (Ist-Mietzinseinnahmen basierend auf Jahresmieten der Renditeliegenschaften per Bilanzstichtag abzüglich Betriebs- und Instandhaltungskosten für das Berichtsjahr) in Prozent des Marktwertes (Fair Value) der Renditeliegenschaften
Leerstandsquote ohne Projekte	Differenz (in Prozent) der Ist-Mietzinseinnahmen der Renditeliegenschaften basieren auf Jahresmieten in Relation zu den Soll-Mietzinseinnahmen der Renditeliegenschaften basierend auf Jahresmieten (die Ist- und Soll-Mietzinseinnahmen beziehen sich auf die Renditeliegenschaften per Bilanzstichtag)
Durchschnittlicher Diskontierungssatz für Bewertung zum Marktwert	Gewichteter Durchschnitt des Diskontierungssatzes, der vom unabhängigen Immobilienschätzer angewandt wurde (die Gewichtung erfolgt auf Basis der Marktwerte der Liegenschaften)
Durchschnittlicher Zinssatz Finanzverbindlichkeiten	Gewichteter Durchschnitt der Zinssätze der kurzfristigen und langfristigen Hypothekarverbindlichkeiten per Bilanzstichtag (die Gewichtung erfolgt auf Basis des ausstehenden Betrags der Hypothekarverbindlichkeiten)
Durchschnittliche Restlaufzeit Finanzverbindlichkeiten	Gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der kurzfristigen und langfristigen Hypothekarverbindlichkeiten per Bilanzstichtag (die Gewichtung erfolgt auf Basis des ausstehenden Betrags der Hypothekarverbindlichkeiten)
Net Asset Value (NAV) pro Aktie	Total Eigenkapital pro ausgegebener Namenaktie per Bilanzstichtag

WEITERE INFORMATIONEN

Überleitungsrechnung für Gewinn exkl. Neubewertung / latenten Steuern

alle Beträge in CHF	01.01.-30.06.2021	01.01.-30.06.2020
Unternehmensergebnis vor Steuern (EBT)	2'394'811	2'570'502
Erfolg aus Neubewertung	-176'330	+138'390
Latente Steuern	-370'217	-516'447
Steuereffekt auf dem Erfolg aus Neubewertung	+11'068	-59'930
Gewinn exkl. Neubewertung / latenten Steuern	1'859'332	2'132'515

BARRIEREFREIE WOHNUNGEN

5330 BAD ZURZACH / AG

WOHNLIEGENSCHAFTS-PROJEKT

Liegenschaftsbeschreibung

In Bad Zurzach entsteht in einer Überbauung der Wohnbaugenossenschaft DOMUM eine Generationendurchmischte Siedlung für attraktiven Wohnraum für Einwohner*innen 60+ aus der Region. Die SenioResidenz übernimmt in der Überbauung ein Wohnhaus mit 29 altersgerechten Wohnungen. Als Mieterin und Betreiberin der Wohnungen agiert DOMUM Wohnbaugenossenschaft, mit der ein 20-jähriger Mietvertrag, beginnend ab 2023 bis 2043, abgeschlossen wurde. SenioResidenz übernimmt die neue Liegenschaft schlüsselfertig nach Fertigstellung des Baus im Jahr 2023.

Grundstückfläche / Nutzfläche

1'435 m² / rund 1'960 m²

Soll-Mietzinseinnahmen

TCHF 440 per annum

Mietvertrag mit Betreibergesellschaft

Mietvertrag über 20 Jahre, beginnend nach Fertigstellung des Neubaus im Jahre 2023 bis 2043

Baujahr / Renovationen

2021 - 2023



KONTAKTE / IMPRESSUM

KONTAKTE

Kontaktperson

Peter Mettler

Delegierter des Verwaltungsrats und CEO

Gesellschaftsadresse

SenioResidenz AG

Feldeggstrasse 26

CH-8008 Zürich

+41 (0)44 905 20 90

info@senio.ch

www.senio.ch

DISCLAIMER

Der Halbjahresbericht 2021 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 2021 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 2021



SENIORESIDENZ AG

Feldeggstrasse 26
CH-8008 Zürich
www.senio.ch