

Kurzbericht 2021 für den
GESCHÄFTSBERICHT
per 31.12.2021



BARRIEREFREIE WOHNUNGEN

5330 BAD ZURZACH / AG

WOHNLIEGENSCHAFTS-PROJEKT

Liegenchaftsbeschreibung

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 Liegenchaft schlüsselfertig nach Fertigstellung des Baus im Jahr 2023.

Grundstückfläche / Nutzfläche

1'435 m² / rund 1'960 m²

Soll-Mietzinseinnahmen

TCHF 488 per annum

Mietvertrag mit Betreibergesellschaft

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

Baujahr

2021 - 2023



KENNZAHLEN

Erfolgsrechnung		01.01. – 31.12.2021	01.01. – 31.12.2020
Erfolg aus Vermietung ¹⁾	in TCHF	8'689	8'055
Erfolg aus Neubewertung	in TCHF	204	-94
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		5'930	5'787
Gewinn inkl. Neubewertungen / latenten Steuern		4'271	4'066
Gewinn exkl. Neubewertungen / latenten Steuern ²⁾		4'071	4'120
Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertungen ³⁾		4.0%	5.0%
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungen ⁴⁾		3.8%	5.0%
Bilanz		31.12.2021	31.12.2020
Bilanzsumme	in TCHF	231'620	201'196
Eigenkapital	in TCHF	131'028	98'132
Eigenkapitalquote	in %	56.6%	48.8%
Hypothekarvolumen	in TCHF	91'560	97'460
Fremdfinanzierungsgrad	in %	43.4%	51.2%
Fremdbelehrung der Liegenschaften	in %	42.8%	52.2%
Net Gearing ⁵⁾	in %	58.7%	85.6%
Portfolio		31.12.2021	31.12.2020
Total Liegenschaftenportfolio	in TCHF	213'920	186'621
Bruttorendite ⁶⁾	in %	5.0%	5.1%
Nettorendite ⁷⁾	in %	4.6%	4.6%
Leerstandsquote	in %	0.3%	1.0%
Durchschnittlicher Diskontierungssatz für Neubewertung	in %	3.4%	3.6%
Durchschnittlicher Zinssatz Finanzverbindlichkeiten	in %	0.8%	1.0%
Durchschnittliche Restlaufzeit Finanzverbindlichkeiten	in Jahren	4.5	4.2
Angaben pro Aktie		31.12.2021	31.12.2020
Börsenkurs	in CHF	54.00	55.20
Net asset value (NAV) je Aktie	in CHF	51.27	51.20
Gewinn je Aktie inkl. Neubewertung (EPS) ⁸⁾	in CHF	2.06	2.51
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung (EPS) ⁹⁾	in CHF	1.96	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 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

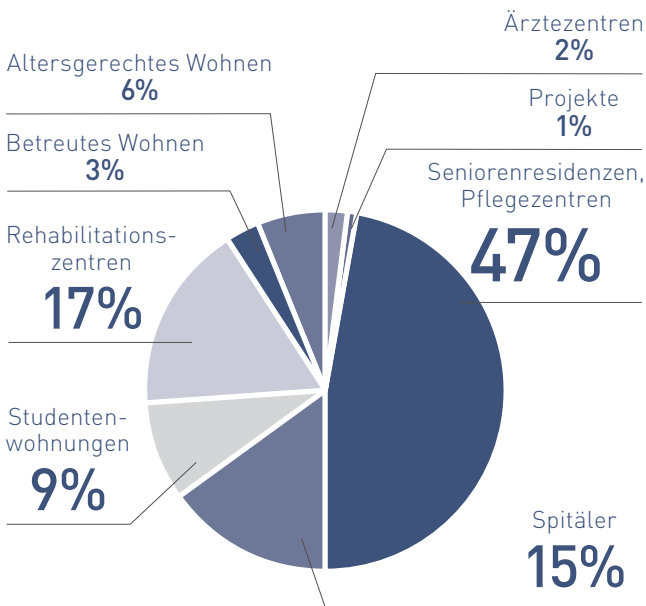
⁹⁾ Gewinn exkl. Neubewertungen / latenten Steuern dividiert durch Anzahl durchschnittlich ausstehender Namenaktien

PORTFOLIOANGABEN

Gesamtportfolio (Marktwert)

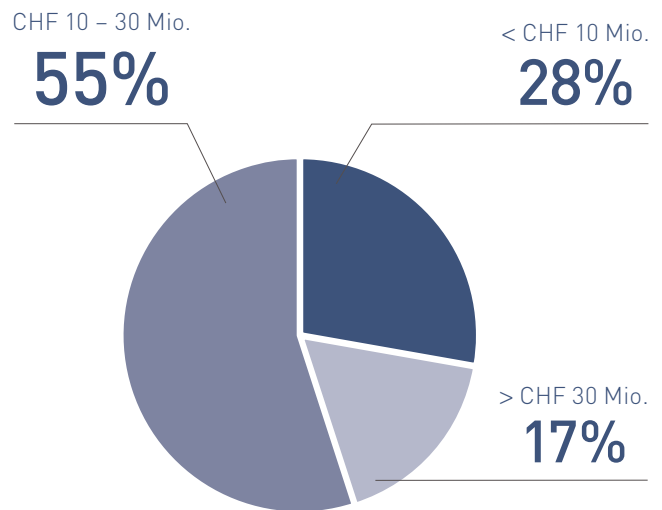
nach Kundenprofil

TCHF 213'920 per 31. Dezember 2021



nach Anlagegrössen

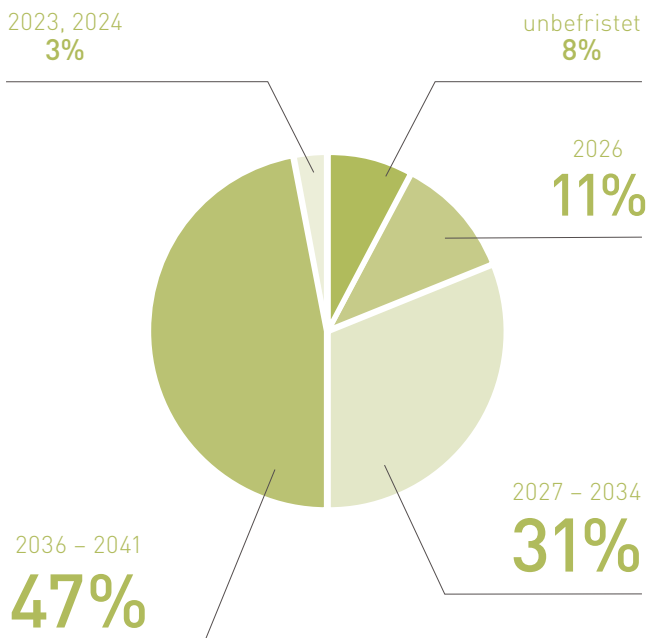
TCHF 213'920 per 31. Dezember 2021



Soll-Mietzinseinnahmen Renditeliegenschaften

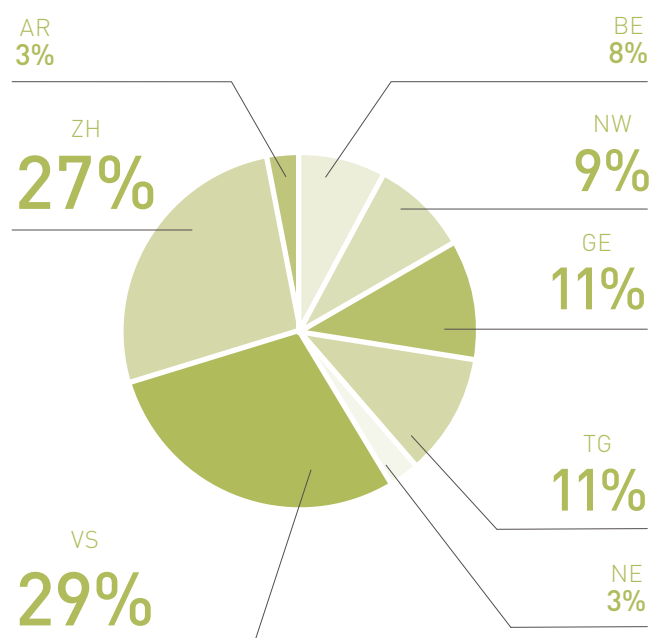
nach Vertragslaufzeiten

TCHF 10'560 annualisiert



nach Kantonen

TCHF 10'560 annualisiert



LAGEBERICHT GESCHÄFTSJAHR 2021

AN UNSERE AKTIONÄRE

Sehr geehrte Aktionärinnen, sehr geehrte Aktionäre

Die SenioResidenz AG hat im Berichtsjahr 2021 ihre Wachstumsstrategie fortgesetzt und das Immobilienportfolio in der zweiten Jahreshälfte durch die Akquisition von drei Liegenschaften und zwei Bauprojekten in den Bereichen Seniorenresidenzen bzw. Altersgerechtes Wohnen weiter ausgebaut. Damit legte die Gesellschaft im 2021 wichtige Grundlagen für das weitere zukünftige Ertragswachstum.

Das Jahresergebnis 2021 präsentiert sich insgesamt solide und liegt auf dem Niveau des Vorjahres. Das Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) erhöhte sich leicht auf CHF 5.9 Millionen (2020: CHF 5.8 Millionen) und der Gewinn inklusive Neubewertungserfolg erreichte CHF 4.3 Millionen (2020: CHF 4.1 Millionen). Der Verwaltungsrat wird der ordentlichen Generalversammlung am 30. März 2022 eine Barausschüttung von CHF 1.90 pro Namenaktie in Form einer Nennwertreduktion beantragen.

Immobilienportfolio CHF

213.9

Millionen per 31. Dezember 2021

ATTRAKTIVE BESTANDESLIEGENSCHAFTEN UND NEUBAUPROJEKTE AKQUIRIERT

Das Immobilienportfolio wurde durch den Erwerb der Liegenschaften sowie durch Projekte um rund CHF 27 Millionen auf CHF 213.9 Millionen erweitert (31.12.2020: CHF 186.6 Millionen). Die Akquisitionen und Neubauprojekte umfassen folgende Liegenschaften:

Alters- und Pflegeheim «La Fontaine» in Court, BE

Die Liegenschaft, in welcher sich das Alters- und Pflegeheim «La Fontaine» befindet, ist per 31. Dezember 2021 mit CHF 5.2 Millionen bewertet. Das Wohn- und Pflegezentrum bietet ein gepflegtes Zuhause in ländlicher Umgebung und umfasst 14 Einzelzimmer sowie 5 Doppelzimmer. 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 übernahm einen Pachtvertrag mit Tertianum über 15 Jahre zu Soll-Mietzinsen von rund CHF 0.3 Millionen per annum.

Pflegezentrum «Foyer le Parc» in Couvet, NE

Die Liegenschaft in Couvet beherbergt das Pflegezentrum «Foyer le Parc». Das Zentrum wird als psychiatrisches Pflegezentrum genutzt und bietet 16 Einzelzimmer und 8 Doppelzimmer. Betrieben wird es durch die Fondation Espace, welche seit über 25 Jahren in diesem Bereich tätig ist. Der Pachtvertrag für die Liegenschaft läuft über 15 Jahre und generiert jährlich Soll-Mietzinseinnahmen von rund CHF 0.3 Millionen. Per 31. Dezember 2021 wurde die Liegenschaft mit CHF 7.1 Millionen bewertet.

Mehrfamilienhaus «Wohnen im Alter» in Illnau-Effretikon, ZH

Die im 2017/18 neu erstellte Liegenschaft ist ein Mehrfamilienhaus mit 16 altersgerechten, barrierefreien Wohnungen sowie Dienstleistungsflächen für Physiotherapie, Fusspflege, etc. mit einer Gesamtnutzfläche von über 1'000 m². Mit einer professionellen Betreiberin konnte ein langjähriger Mietvertrag bis ins Jahr 2041 abgeschlossen werden. Der Marktwert der Liegenschaft per 31. Dezember 2021 belief sich auf CHF 13.2 Millionen bei Soll-Mietzinsen von rund CHF 0.4 Millionen.

Neubauprojekt «Hindernisfreies und altersgerechtes Wohnen» in Oberdiessbach, BE

In Oberdiessbach entsteht ein Neubau mit 24 altersgerechten Wohneinheiten (1- bis 3½-Zimmerwohnungen). Die Gesamtnutzfläche der Liegenschaft, inkl. eines Gebäudeteils mit dem historischen Restaurant Löwen, beläuft sich nach Fertigstellung auf ca. 2'200 m². SenioResidenz hat das Neubauprojekt per 31. Dezember 2021 mit CHF 2.7 Millionen bewertet. Die Fertigstellung ist für Herbst 2023 vorgesehen. Die Gesamtinvestitionskosten für das Projekt belaufen sich auf rund CHF 14 Millionen.

Schlüsselfertiges Bauprojekt DOMUM Saline II in Bad Zurzach, AG

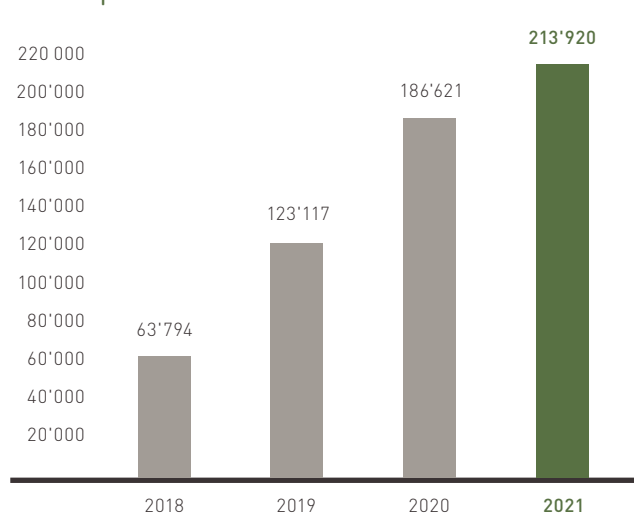
Die Wohnbaugenossenschaft DOMUM schafft in einer Überbauung in Bad Zurzach attraktive und barrierefreie Wohnungen für Bewohner*innen 60+ aus der Region. Aus insgesamt drei Häusern, die erstellt werden, übernimmt die SenioResidenz ein Haus mit 29 altersgerechten Wohnungen und einer Nutzfläche von rund 1'960 m². Als Mieterin und Betreiberin der Wohnungen agiert die DOMUM Wohnbaugenossenschaft, mit der ein 20-jähriger Mietvertrag abgeschlossen wurde. SenioResidenz übernimmt die neue Liegenschaft nach Fertigstellung voraussichtlich im Frühjahr 2023 schlüsselfertig zu Gesamtinvestitionskosten von rund CHF 14.7 Millionen. Die Gesellschaft leistete eine besicherte Anzahlung von CHF 1.4 Millionen, welche in der Bilanz separat geführt wird. Das Projekt ist aktuell noch nicht Bestandteil des Immobilienportfolios, sondern wird erst nach Fertigstellung des Projekts im 2023 in das Portfolio überführt.

MANAGEMENT-KOMMENTAR ZUM JAHRESERGEBNIS 2021

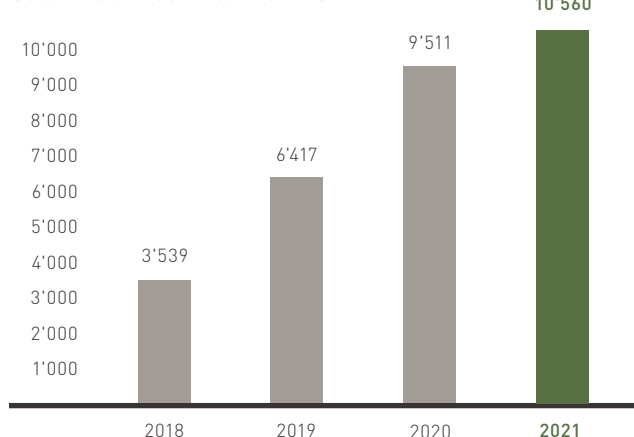
Erfolgreiche Kapitalerhöhung im Herbst 2021

Im Rahmen des Ausbaus ihres Immobilienportfolios hat die Gesellschaft im September 2021 erfolgreich eine Kapitalerhöhung mit Bezugsrecht an die bisherigen Aktionäre im Umfang von rund CHF 33 Millionen durchgeführt. Insgesamt wurden 638'868 neue Namenaktien zu einem Preis von CHF 52.00 je Aktie platziert. Die Kapitalerhöhung stiess bei Investoren auf grosses Interesse und war deutlich überzeichnet. Mit dem Emissionserlös konnten

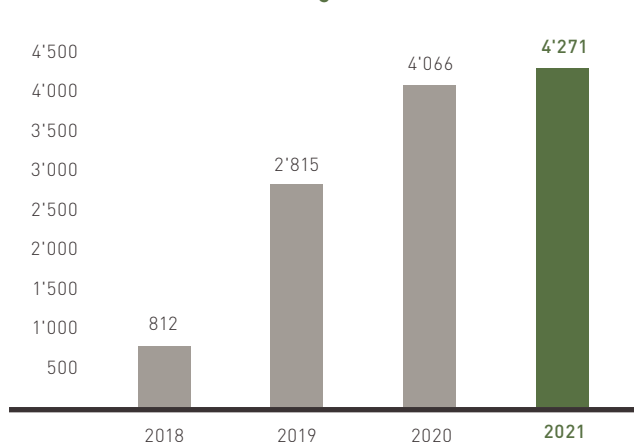
Gesamtportfolio TCHF



Soll-Mietzinseinnahmen TCHF



Gewinn inkl. Neubewertung TCHF



zum einen die vorgängig erwähnten Zukäufe ins Portfolio getätigt und zum anderen kurzfristige Hypothekarverbindlichkeiten rückgeführt werden.

Soll-Mietzinseinnahmen von CHF 10.6 Millionen p.a.

Durch den Ausbau des Immobilienportfolios haben sich die Soll-Mietzinsen der Renditeliegenschaften annualisiert betrachtet um rund 11% auf CHF 10.6 Millionen erhöht (2020: CHF 9.5 Millionen). Per 31. Dezember 2021 werden 91% der Soll-Mieterträge aus Liegenschaften der Hauptstrategie (Seniorenimmobilien, Pflegeeinrichtungen) und 9% aus Liegenschaften der Nebenstrategie (Wohnformen wie Studentenwohnungen, Businessapartments, Personalwohnungen) generiert.

→ Beispiele ausgewählter Liegenschaften und Projekte sind auf Seite 3, 11 und 22 ersichtlich.

Erfolgsrechnung Geschäftsjahr 2021 im Detail

Der Mietertrag im Geschäftsjahr 2021 erhöhte sich um 11% auf CHF 9.6 Millionen (2020: CHF 8.7 Millionen). Der Anstieg im Vergleich zum Vorjahr ist mehrheitlich auf die Akquisition der Liegenschaft in Hergiswil (Studentenwohnungen) im Dezember 2020 zurückzuführen. Die im 2021 erworbenen Liegenschaften in Court und Couvet sind per 1. September 2021, diejenige in Illnau-Effretikon per 24. November 2021 ins Eigentum der SenioResidenz AG übergegangen. Diese drei Liegenschaften haben ab Erwerbsdatum zum Mietertrag 2021 beigetragen, werden aber ihr volles Ertragspotenzial erst im neuen Berichtsjahr 2022 entfalten. Die Leerstandsquote des Portfolios betrug per Bilanzstichtag 0.3% (31.12.2020: 1.0%) und konnte durch erfolgreiche Wiedervermietungen in der Liegenschaft Hergiswil gesenkt werden. Die Brutto- und Nettorenditen lagen mit 5.0% bzw. 4.6% auf dem Niveau des Vorjahres.

Der direkte Aufwand für vermietete Renditeliegenschaften bezifferte sich auf CHF 0.9 Millionen (2020: CHF 0.6 Millionen). Der Beratungsaufwand stieg im Berichtsjahr auf CHF 1.3 Millionen (2020: CHF 0.7 Millionen), was im Wesentlichen auf erhöhte Rechtsberatungskosten inkl. Rückstellungen für Rechtsberatung im Zusammenhang mit dem Konkurs des Paracelsus-Spitals Richterswil (PSR) zurückzuführen ist. Der Verwaltungsaufwand belief sich auf CHF 1.7 Millionen (2020: CHF 1.3 Millionen) und beinhaltete insbesondere das Verwaltungshonorar an die Cura Management AG von CHF 1.2 Millionen (2020: CHF 1.0 Millionen) und Kapitalsteuern von CHF 0.5 Millionen (2020: CHF 0.3 Millionen).

Die Bewertung des Immobilienportfolios durch den unabhängigen Immobilienschätzer Wüest Partner AG führte zu einem leichten Gewinn aus Neubewertung von CHF 0.2 Millionen (2020: CHF -0.1 Millionen).

Das Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) stieg auf CHF 5.9 Millionen (2020: CHF 5.8 Millionen). Nach Berücksichtigung des Finanzaufwands von CHF 0.7 Millionen (2020: CHF 0.9 Millionen) und Ertragssteueraufwand von CHF 1.0 Millionen (2020: CHF 0.9 Millionen) erzielte die Gesellschaft einen leicht höheren Gewinn inklusive Neubewertungsergebnis von CHF 4.3 Millionen (2020: CHF 4.1 Millionen). Der Gewinn exklusive Neubewertungsergebnis lag bei CHF 4.1 Millionen (2020: CHF 4.1 Millionen).

Der Gewinn je Aktie beläuft sich für das Berichtsjahr 2021 somit auf CHF 2.06 inklusive Neubewertung und CHF 1.96 exklusive Neubewertung (2020: Gewinn von CHF 2.51 inkl. Neubewertung bzw. CHF 2.54 exklusive Neubewertung). Die Anzahl der durchschnittlich ausstehenden Namenaktien zur Berechnung des Gewinns pro Aktie hat sich durch die Kapitalerhöhung im 2021 auf 2'072'383 Aktien erhöht (2020: 1'619'863 Aktien).

Bilanz per 31. Dezember 2021

Die Bilanzsumme lag per 31. Dezember 2021 bei CHF 231.6 Millionen und ist gegenüber dem Jahresende 2020 um rund 15% gestiegen (31.12.2020: CHF 201.2 Millionen). Auf der Aktivseite der Bilanz beliefen sich die flüssigen Mittel auf CHF 14.7 Millionen. Das Anlagevermögen von CHF 216.7 Millionen bestand aus dem Wert der Renditeliegenschaften (CHF 211.0 Millionen), Projekten (CHF 2.9 Millionen), Anzahlungen (CHF 1.7 Millionen), Goodwill (CHF 0.2 Millionen) und aktive latente Ertragssteuern (CHF 0.9 Millionen).

Auf der Passivseite der Bilanz betragen die Hypothekarverbindlichkeiten total CHF 91.6 Millionen (2020: CHF 97.5 Millionen). Der Fremdbelehungsgrad der Liegenschaften per Bilanzstichtag 31. Dezember 2021 lag bei 42.8%. Der durchschnittliche Zinssatz der Hypothekarverbindlichkeiten betrug 0.8% (2020: 1.0%). Die Duration der Finanzverbindlichkeiten per Jahresende 2021 war 4.5 Jahre (2020: 4.2 Jahre).

Das Eigenkapital belief sich per Bilanzstichtag auf CHF 131.0 Millionen (31.12.2020: CHF 98.1 Millionen). Die Veränderung ist auf die im Juni 2021 ausbezahlte Nennwertrückzahlung von CHF 3.6 Millionen (CHF 1.90 pro Namenaktie) sowie auf den Nettobeitrag aus der Kapitalerhöhung von CHF 32.3 Millionen und den Gewinnbeitrag 2021 in Höhe von CHF 4.3 Millionen zurückzuführen. Die Eigenkapitalquote per 31. Dezember 2021 betrug äusserst solide 56.6%.

Suche für Nachmieter der ehemaligen PSR Liegenschaften läuft auf Hochtouren

Die Suche nach geeigneten Nachmietern für medizinische Leistungserbringung betreffend die Liegenschaften der ehemaligen Paracelsus-Spital Richterswil AG (PSR) ist in vollem Gange. Die Bewertungen per 31. Dezember 2021 der Liegenschaften Bergstrasse 16 (Spitalgebäude), Bodenstrasse 10 (PSR Villa) und Bodenstrasse 1 (PSR Göldi Pavillon) beruhen auf der Annahme, dass die Liegenschaften als medizinische Einrichtung weiterbetrieben werden. In der unabhängigen Bewertung durch Wüest Partner AG wurde im Berichtsjahr 2021 für diese drei Liegenschaften eine Wertberichtigung (für mögliche Umbaumassnahmen und angepasste Mietzinserwartungen) in Höhe von CHF 3.0 Millionen vorgenommen. Die umfangreichen Mietzinsgarantien, welche die Gesellschaft im ursprünglichen Mietvertrag vereinbart hatte, wurden nach Eröffnung des Konkurses über das PSR gezogen und im Berichtsjahr 2021 vereinnahmt. Der Mietertrag für die betroffenen Liegenschaften ist somit bis Ende Januar 2023 abgedeckt. In der Berichtsperiode 2021 ergaben sich keine Mietzinsausfälle bei Mietern.

Net Asset Value (NAV) von CHF

51.27

per 31. Dezember 2021

Der Net Asset Value per 31. Dezember 2021 erreichte CHF 51.27 (31.12.2020: CHF 51.20).

ANTRÄGE AN DIE GENERALVERSAMMLUNG 2022

Der Verwaltungsrat wird der Generalversammlung vom 30. März 2022 eine Barausschüttung in Form einer Nennwertreduktion von CHF 1.90 pro Namenaktie beantragen.

Die amtierenden Mitglieder des Verwaltungsrats stellen sich zur Wiederwahl. Michel Vauclair wird erneut als Verwaltungsratspräsident, die Herren Patrick Niggli und Thomas Sojak werden als Mitglieder des Vergütungsausschusses vorgeschlagen.

Der Verwaltungsrat plant einen Ersatz des aktuell gültigen genehmigten Kapitals. Dieses soll gelöscht und dann in einem neuen Antrag an die ordentliche Generalversammlung durch genehmigtes Kapital im Umfang von höchstens 255'000 vollständig zu liberierenden Namenaktien ersetzt werden. Damit beliefe sich das genehmigte Kapital der Gesellschaft weiterhin auf unter 10% des ordentlichen Aktienkapitals und würde neu bis zum 29. März 2024 laufen.

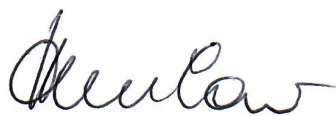
AUSBLICK 2022

Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung der SenioResidenz AG sind überzeugt, dass die Gesellschaft mit ihrem Fokus auf Immobilien für Alters-/Seniorenresidenzen, neue Wohnformen für die dritte Lebensphase und Medizin-/Pflegeeinrichtungen über ein robustes Geschäftsmodell verfügt. Aufgrund der langfristigen demografischen Entwicklung mit deutlich gesteigener Lebenserwartung wird sowohl der Bedarf an attraktiven Seniorenresidenzen und Pflegeeinrichtungen wie auch an bezahlbarem und attraktivem Wohnraum für Menschen im Alter weiter zunehmen. Unsere Anlagestrategie bleibt somit unverändert bestehen. Bei sich bietenden Gelegenheiten werden wir das Liegenschaftenportfolio im 2022 weiter ausbauen.

DANK AN UNSERE AKTIONÄRE UND GESCHÄFTSPARTNER

Wir freuen uns, dass wir das Geschäftsjahr 2021 mit soliden Ergebnissen abschliessen konnten. Ein besonderer Dank geht an unsere Kunden und Geschäftspartner für die gute Zusammenarbeit und das Vertrauen in uns. Ihnen, sehr verehrte Aktionärinnen und Aktionäre, möchten wir herzlich für Ihre Verbundenheit und die grosse Unterstützung, die wir im 2021 erneut von Ihnen erfahren durften, danken.

In den kommenden Jahren werden wir die SenioResidenz AG zu einem profitablen Key Player im Thema «Wohnen im Alter» weiterentwickeln. Wir freuen uns darauf mit Ihnen die nächsten Entwicklungsschritte gemeinsam zu gehen.



Michel Vauclair
Präsident des Verwaltungsrats



Peter Mettler
Delegierter des Verwaltungsrats und CEO

TERTIANUM SCHLOSS BERG

8572 BERG / TG

WOHN- UND PFLEGEZENTRUM

Liegenschaftsbeschreibung

Das Wohn- und Pflegezentrum Tertianum «Schloss Berg» bietet 48 Menschen im Kanton Thurgau ein seniorenrechtliches Zuhause. Das historische und architektonisch sehr ansprechende Gebäude befindet sich in einem grosszügigen Schlosspark mit Weiher und vielen Spaziermöglichkeiten. Die Innenräume bestehen 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 Arzt Häuser, langfristiges Kapital- sowie Ertragswachstum für ihre Anleger zu erzielen.

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

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

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

Durch Diversifikation nach Objekten sowie deren Nutzungsart, Standort/Lage, Grösse und Bausubstanz wird eine ausgewogene und optimale Ertrags- und Risikostruktur angestrebt. Die Liegenschaften dürfen Dienstleistungs- und Gewerbeanteile aufweisen, namentlich zwecks Sicherstellung von geeigneten Infrastrukturen (z.B. Restaurationsbetriebe, Arztpraxen, Spitexstationen, etc.) zur Förderung der Attraktivität der Wohnanteile. Des Weiteren gelten auch Liegenschaften, welche das durchmischte Wohnen ermöglichen, als Seniorenresidenzen im Sinne 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 31. Dezember 2021 ist das Portfolio zu

91%

der Soll-Mieterträge im Rahmen der Hauptstrategie investiert.

¹ Das vollständige Anlagereglement ist auf der Website der Gesellschaft unter 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.

AUSZUG KONZERNRECHNUNG SENIORESIDENZ AG

BILANZ

alle Beträge in CHF	31.12.2021	31.12.2020
Flüssige Mittel	14'665'441	13'448'026
Sonstige kurzfristige Forderungen	179'402	36'125
Aktive Rechnungsabgrenzung	46'229	97'523
Total Umlaufvermögen	14'891'072	13'581'674
Renditeliegenschaften	211'046'100	186'620'600
Projekte	2'874'276	0
Anzahlungen	1'671'276	0
Aktive latente Ertragssteuern	922'478	492'695
Immaterielle Anlagen (Goodwill)	214'756	501'096
Total Anlagevermögen	216'728'886	187'614'392
Total Aktiven	231'619'958	201'196'066
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	179'490	458'114
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	3'160'818	461'056
Kurzfristige Hypothekarverbindlichkeiten	41'430'000	51'800'000
Passive Rechnungsabgrenzung	372'046	513'735
Rückstellung negativer Goodwill (Badwill)	126'882	126'882
Total Kurzfristiges Fremdkapital	45'269'236	53'359'786
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	1'297'010	1'393'381
Langfristige Hypothekarverbindlichkeiten	50'130'000	45'660'000
Rückstellung negativer Goodwill (Badwill)	42'294	169'176
Rückstellungen für latente Ertragssteuern	3'703'513	2'482'180
Rückstellungen für Rechtsfälle	150'000	0
Total Langfristiges Fremdkapital	55'322'817	49'704'737
Total Fremdkapital	100'592'053	103'064'524
Aktienkapital	117'807'259	91'996'992
Kapitalreserven	1'301'641	-1'513'598
Gewinnreserven	11'919'005	7'648'148
Eigenkapital	131'027'905	98'131'542
Total Passiven	231'619'958	201'196'066

ERFOLGSRECHNUNG

alle Beträge in CHF

	01.01. – 31.12.2021	01.01. – 31.12.2020
Mietertrag	9'583'880	8'668'459
Übriger Ertrag	225'925	0
Total Betriebsertrag	9'809'805	8'668'459
Direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften	-895'370	-613'465
Beratungsaufwand	-1'286'369	-676'647
Verwaltungsaufwand	-1'743'033	-1'337'511
Total Betriebsaufwand	-3'924'772	-2'627'622
Gewinne aus Neubewertung	5'016'876	2'805'991
Verluste aus Neubewertung	-4'812'429	-2'900'216
Erfolg aus Neubewertung	204'447	-94'225
Abschreibungen auf immateriellen Anlagen (Goodwill)	-286'341	-286'341
Auflösung negativer Goodwill (Badwill)	126'882	126'882
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	5'930'021	5'787'153
Finanzaufwand	-670'824	-869'428
Unternehmensergebnis vor Steuern (EBT)	5'259'197	4'917'725
Ertragssteuern	-988'340	-851'550
Gewinn	4'270'857	4'066'175
Gewinn pro Aktie (verwässert/unverwässert)	2.06	2.51

GELDFLUSSRECHNUNG

alle Beträge in CHF

	01.01. – 31.12.2021	01.01. – 31.12.2020
Gewinn	4'270'857	4'066'175
Erfolg aus Neubewertung Renditeliegenschaften	-204'447	94'225
Abschreibung auf immateriellen Anlagen (Goodwill)	286'341	286'341
Auflösung negativer Goodwill (Badwill)	-126'882	-126'882
Sonstige fondsunwirksame Aufwendungen/Erträge (Ertragssteuereffekt auf Eigenkapitaltransaktionskosten)	237'478	199'879
Veränderung sonstige Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzung	-91'983	500'052
Veränderung latente Steuerguthaben	-429'783	-108'173
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-278'625	360'675
Veränderung sonstige Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzung	2'461'702	44'490
Veränderung Rückstellungen für latente Ertragssteuern	1'221'333	646'363
Veränderung Rückstellungen für Rechtsfälle	150'000	0
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	7'495'991	5'963'145
Auszahlung für Investitionen in Renditeliegenschaften	-24'237'169	-63'597'625
Auszahlung für Investitionen in Projekte	-2'858'159	0
Anzahlungen	-1'671'276	0
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-28'766'604	-63'597'625
Einzahlung aus Kapitalerhöhungen	32'029'575	31'894'565
Kapitalherabsetzung durch Nennwertrückzahlung	-3'641'548	-2'874'906
Aufnahme / Rückzahlung von kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten	-5'900'000	13'900'000
Aufnahme / Rückzahlung von langfristigen Finanzverbindlichkeiten	0	11'760'000
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	22'488'027	54'679'659
Veränderung Flüssige Mittel	1'217'415	-2'954'822
Nachweis		
Flüssige Mittel Anfangsbestand	13'448'026	16'402'848
Flüssige Mittel Endbestand	14'665'441	13'448'026
Veränderung Fonds Flüssige Mittel	1'217'415	-2'954'822

EIGENKAPITALNACHWEIS

01.01. – 31.12.2021

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

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. Die Eigenkapitaltransaktionskosten über TCHF 954 betreffen die Kosten der Kapitalbeschaffung bei der Kapitalerhöhung vom 30. September 2021 unter Berücksichtigung von Steuereffekten.

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	98'131'542

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	2021	2020
Unternehmensergebnis vor Steuern (EBT)	5'259'197	4'917'725
Erfolg aus Neubewertung	-204'447	+94'225
Latente Steuern	-988'340	-851'550
Steuereffekt auf dem Erfolg aus Neubewertung	+4'393	-40'325
Gewinn exkl. Neubewertung / latenten Steuern	4'070'803	4'120'075

INVESTOR RELATIONS INFORMATIONEN

WICHTIGE TERMINE

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	2'555'472 Namenaktien mit Nennwert je CHF 46.10
Kotierung	BX Swiss AG
Valorenummer	38462993
ISIN-Nummer	CH0384629934
Ticker Symbol	SENI0
Börsenkaptalisierung	CHF 138.0 Millionen per 31. Dezember 2021
Schlusskurs Jahresende 2021	CHF 54.00

WEITERE INFORMATIONEN

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

KONTAKTE / IMPRESSUM

KONTAKTE

Kontaktperson

Peter Mettler

Delegierter des Verwaltungsrats und CEO

Gesellschaftsadresse

SenioResidenz AG

Feldeggstrasse 26

CH-8008 Zürich

+41 (0)44 905 20 90

info@senio.ch

www.senio.ch

DISCLAIMER

Der SenioResidenz AG Geschäftsbericht erscheint in deutscher Sprache. Dieser Kurzbericht ist eine Zusammenfassung des Geschäftsberichts per 31. Dezember 2021. Die rechtlich verbindliche Version ist der Inhalt des gesamten Geschäftsberichts. Die Berichte enthalten Aussagen bezüglich künftiger finanzieller und betrieblicher Entwicklungen und Ergebnisse sowie andere Prognosen, die alle zukunftsgerichtet sind oder subjektive Einschätzungen beinhalten. Dasselbe gilt für Aussagen, die Worte wie «erwartet», «plant», «geht davon aus», «glaubt», «schätzt ein», «ist der Auffassung» und dergleichen verwenden.

Alle diese Aussagen werden auf der Grundlage von Einschätzungen, Annahmen und Erwartungen gemacht, die der Gesellschaft im gegenwärtigen Zeitpunkt der Erstellung der Berichte als angemessen erscheinen. Solche Aussagen können sich im Nachhinein als irrtümlich erweisen bzw. nicht zutreffen.

SenioResidenz AG übernimmt keinerlei Verpflichtung, zukunftsorientierte Aussagen in den Berichten zu einem späteren Zeitpunkt aufgrund neuer Informationen, zukünftiger Ereignisse oder Ähnlichem zu aktualisieren.

Der Geschäftsbericht 2021 sowie Kurzberichte davon in Deutsch, Englisch und Französisch sind auf der Website www.senio.ch verfügbar.

IMPRESSUM

Herausgeberin:

SenioResidenz AG, Zürich

Konzept, Gestaltung und Realisation:

bbv nuber, visuelle Kommunikation, DE-Konstanz

Tolxdorff Eicher, CH-Horgen

© SenioResidenz AG 2022

LEUKERBAD CLINIC

3954 LEUKERBAD / VS

REHABILITATIONSZENTRUM

Liegenschaftsbeschreibung

Bewegung, Ernährung und Thermalwasser. Die Leukerbad Clinic ist ein Zentrum für Rehabilitation und Integrative Medizin. Das Angebot der Klinik umfasst insbesondere Muskuloskeletale Rehabilitation, zum Beispiel nach orthopädischen und traumatischen Eingriffen, bei Rückenschmerzen oder rheumatischen Erkrankungen sowie Programme zum Heilfasten. Der Mietvertrag beinhaltet die gesamte Klinikanlage (vier Gebäude und eine Tiefgarage, auf drei Grundstücken liegend).

Grundstückfläche / Nutzfläche

17'695 m² / 15'178 m²

Soll-Mietzinseinnahmen

TCHF 2'200 per annum; ab 2022 ansteigend von TCHF 2'200 bis TCHF 3'500 ab dem Jahr 2032

Mietvertrag mit Betreibergesellschaft

Sale & Lease-Back Vertrag bis 30. April 2038

Baujahre / Renovation

1961, 1996 / 2012

