



## MEDIENMITTEILUNG

Zürich, 20. August 2020

### SenioResidenz AG – Deutlicher Gewinnanstieg im ersten Halbjahr 2020

- Immobilienportfolio per 30. Juni 2020 bei CHF 165.0 Millionen
- Vermietungsstand 100%; keine Leerstände oder Mietertragsausfälle
- Netto-Mietertrag +142% auf CHF 4.3 Millionen
- EBIT +138% auf CHF 3.0 Millionen
- Gewinn inklusive Neubewertungsergebnis +95% auf CHF 2.1 Millionen
- Net Asset Value per 30. Juni 2020 von CHF 50.33
- Auszahlung der Nennwertreduktion von CHF 1.50 pro Namenaktie ab dem 7. September 2020

Die SenioResidenz AG (BX Swiss AG: SENIO) verzeichnet im ersten Halbjahr 2020 – trotz der COVID-19 Pandemie – ein sehr gutes Ertragswachstum. Im Vergleich zur Vorjahresperiode lagen sowohl der Mietertrag als auch die Profitabilität auf deutlich höheren Niveaus. Beim Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) erzielte die Gesellschaft einen Gewinnanstieg von 138% auf CHF 3.0 Millionen (H1 2019: CHF 1.3 Millionen). Der Gewinn inklusive Neubewertungserfolg erhöhte sich um 95% und erreichte CHF 2.1 Millionen (H1 2019: CHF 1.1 Millionen).

#### Erfolgreiche Kapitalerhöhung im Juni 2020

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

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

#### Details zum ersten Halbjahr 2020

##### Immobilienportfolio von CHF 165.0 Millionen per 30. Juni 2020

In den letzten 12 Monaten hat sich, durch die Akquisitionen und Eigentumsübertragungen in der zweiten Jahreshälfte 2019 und der ersten Jahreshälfte 2020, das **Immobilienportfolio** um rund CHF 100 Millionen auf CHF 165.0 Millionen (30.06.2019: CHF 64.1 Millionen) erhöht. Im gleichen Zeitraum stiegen die Soll-Mietzinseinnahmen des Portfolios auf annualisierter Basis betrachtet auf CHF 8.6 Millionen (30.06.2019: CHF 3.5 Millionen).

##### Einfluss der COVID-19 Pandemie auf die Geschäftstätigkeiten

Die COVID-19 Situation stellt Betreiber von Alters- und Pflegeheimen, Rehabilitationskliniken und Spitalleitungen vor immense Herausforderungen. Während der vom Bundesrat verordneten Lockdown-Phase galten unter anderem strikte Besuchsverbote in den Gesundheits- und Pflegeeinrichtungen sowie weitere spezifische Einschränkungen und Sicherheitskonzepte zum Schutz der Bewohner(innen) und Patienten.

Die Mieterträge der SenioResidenz AG waren von der COVID-19 Situation nicht betroffen. Sämtliche der im Portfolio gehaltenen Liegenschaften sind vollvermietet und ohne Mietzinsausfälle. Während des ersten Halbjahrs 2020 war jedoch die Akquisitionstätigkeit des Portfolio Managements für neue Liegenschaften durch die strikten Vorschriften in Heimen und Spitälern (inkl. Betretungsverbote für externe Besucher) stark eingeschränkt. Seit Ende Juni 2020 hat sich die Lage etwas entspannt und Verhandlungsgespräche für einige Akquisitionsobjekte konnten wieder aufgenommen werden. Insgesamt verfügt die SenioResidenz AG über eine gute Pipeline an attraktiven Objekten und ist zuversichtlich, dass einige laufende Vertragsverhandlungen in der zweiten Jahreshälfte 2020 zum Abschluss gebracht werden können.



## Erfolgsrechnung 1. Halbjahr 2020

Der **Netto-Mietertrag** im ersten Halbjahr 2020 belief sich auf CHF 4.3 Millionen (H1 2019: CHF 1.8 Millionen). Der Anstieg von 142% ist auf die Akquisitionen der Liegenschaften in Martigny und Richterswil (im H2 2019) sowie des Portfolios von sechs Alters- und Pflegezentren in Berg, Egnach, Kradolf, Kirchlindach, Reute und Wald (Eigentumsübertragung Januar 2020) zurückzuführen. Die erzielte Bruttorendite lag im ersten Halbjahr 2020 bei 5.2%, die Nettoendite bei 5.1% (annualisiert).

Der direkte Aufwand für vermietete Renditeliegenschaften belief sich auf CHF 0.2 Millionen (H1 2019: CHF 0.1 Millionen). Der Beratungsaufwand betrug CHF 0.3 Millionen (H1 2019: CHF 0.3 Millionen). Der Verwaltungsaufwand in Höhe von CHF 0.6 Millionen (H1 2019: CHF 0.3 Millionen) beinhaltet insbesondere das Verwaltungshonorar an die Cura Management AG von CHF 0.4 Millionen (H1 2019: CHF 0.2 Millionen) und Kapitalsteuern von CHF 0.1 Millionen (H1 2019: CHF 0.1 Millionen). Die **Bewertung des Immobilienportfolios** durch den unabhängigen Immobilienschätzer Wüest Partner AG führte zu einem leicht negativen Ergebnis aus Neubewertung von CHF -0.1 Millionen (H1 2019: CHF +0.2 Millionen).

Das **Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)** lag bei CHF 3.0 Millionen und hat damit im Vergleich zur Vorjahresperiode um 138% zugelegt (H1 2019: CHF 1.3 Millionen). Der Netto-Finanzaufwand lag bei CHF 0.4 Millionen (H1 2019: CHF 0.1 Millionen).

Die Gesellschaft schliesst das erste Halbjahr 2020 mit einem **Gewinn inklusive Neubewertungsergebnis** von CHF 2.1 Millionen ab (H1 2019: CHF 1.1 Millionen). Der Gewinn exklusive Neubewertungsergebnis lag bei CHF 2.1 Millionen (H1 2019: CHF 0.9 Millionen). Der **Gewinn je Aktie (EPS)** beläuft sich für das erste Halbjahr 2020 auf CHF 1.55 inkl. Neubewertung und CHF 1.61 exkl. Neubewertung (H1 2019: CHF 0.82 inkl. bzw. CHF 0.69 exkl. Neubewertung).

## Bilanz per 30. Juni 2020

Die **Bilanzsumme** stieg im ersten Halbjahr 2020 mehrheitlich durch die Neuzugänge der sechs Wohn- und Pflegeheimliegenschaften und die Mittel aus der Kapitalerhöhung auf CHF 196.0 Millionen (31.12.2019: CHF 141.3 Millionen). Auf der Aktivseite der Bilanz betragen die flüssigen Mittel auf CHF 29.6 Millionen. Das Anlagevermögen von CHF 166.1 Millionen umfasst die Anlageliegenschaften (CHF 165.0 Millionen), Goodwill (CHF 0.6 Millionen) und latente Ertragssteuern (CHF 0.5 Millionen).

Auf der Passivseite der Bilanz beliefen sich die Hypothekarverbindlichkeiten auf total CHF 91.0 Millionen (31.12.2019: CHF 71.8 Millionen). Der Fremdbelehungsgrad der Liegenschaften per Bilanzstichtag 30. Juni 2020 lag bei 55.2%. Der durchschnittliche Zinssatz der Hypothekarverbindlichkeiten belief sich in der Berichtsperiode auf 1.0%. Die Duration der Finanzverbindlichkeiten per 30. Juni 2020 war 4.5 Jahre (31.12.2019: 3.3 Jahre).

Das **Eigenkapital** lag per Bilanzstichtag bei CHF 96.5 Millionen (31.12.2019: CHF 64.8 Millionen). Die Veränderung des Eigenkapitals ist auf den Nettobeitrag aus der Kapitalerhöhung (CHF 32.4 Millionen), den Gewinnbeitrag des ersten Halbjahrs 2020 (CHF 2.1 Millionen) sowie auf den aus dem Eigenkapital in die Bilanzposition «Verbindlichkeit aus Nennwertrückzahlung» übertragenen Nennwertrückzahlungsbetrag (CHF 2.9 Millionen) zurückzuführen. Die an der ausserordentlichen Generalversammlung vom 26. Juni 2020 beschlossene Nennwertrückzahlung von CHF 1.50 pro Namenaktie wird voraussichtlich anfangs September 2020 vollzogen und ab dem 7. September 2020 an die Aktionäre ausbezahlt. Sie wurde daher per Bilanzstichtag 30. Juni 2020 als Verbindlichkeit bilanziert. Der neue Nennwert pro Namenaktie beläuft sich nach der Auszahlung auf CHF 48.00. Mit einer Eigenkapitalquote von 49.2% per 30. Juni 2020 (31.12.2019: 45.9%) weist die Gesellschaft eine sehr solide Bilanzstruktur auf.

Der **Net Asset Value** per 30. Juni 2020 lag bei CHF 50.33 (31.12.2019: CHF 50.76; 30.06.2019: CHF 49.38).

## **Robustes Geschäftsmodell**

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

**Kontaktperson**

Peter Mettler  
Delegierter des Verwaltungsrats und CEO  
SenioResidenz AG  
Feldeggstrasse 26  
CH-8008 Zürich  
+41 (0)44 905 20 90  
[info@senio.ch](mailto:info@senio.ch)  
[www.senio.ch](http://www.senio.ch)

**SenioResidenz AG**

Die SenioResidenz AG ist eine im Immobilienbereich tätige Gesellschaft mit Sitz in Zürich. SenioResidenz AG fokussiert ihre Aktivitäten auf Investitionen in ausgewählte Liegenschaften, vor allem im Bereich Seniorenimmobilien und Pflegeeinrichtungen. Dazu gehören Alterswohnungen, Liegenschaften welche betreutes, selbstbestimmtes, altersgerechtes Leben und Wohnen ermöglichen sowie Alters- und Pflegeheime, Kliniken und Ärztehäuser. In der Nebenstrategie kann die Gesellschaft auch in andere Wohnformen auf Zeit, wie beispielsweise möblierte und unmöblierte Studentenwohnungen, Businessapartments und/oder Personalwohnungen und -häuser investieren. Die Namenaktien der Gesellschaft sind an der BX Swiss AG kotiert: Ticker SENIO, Valor 38462993 ISIN CH0384629934. [www.senio.ch](http://www.senio.ch)



## Kennzahlen

Erfolgsrechnung in CHF	01.01.-30.06.2020	01.01.-30.06.2019
Mietertrag	4 285 221	1 770 815
<b>Total Betriebsertrag</b>	<b>4 285 221</b>	<b>1 770 815</b>
Direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften	-249 462	-113 956
Beratungsaufwand	-251 337	-255 072
Verwaltungsaufwand	-563 291	-281 388
<b>Total Betriebsaufwand</b>	<b>-1 064 090</b>	<b>-650 417</b>
<b>Total Ergebnis aus Neubewertung</b>	<b>-138 390</b>	<b>219 943</b>
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>3 003 011</b>	<b>1 260 612</b>
Finanzaufwand, netto	-432 509	-149 657
Ertragssteuern	-516 447	-59 149
<b>Gewinn inkl. Neubewertungen / latente Steuern</b>	<b>2 054 055</b>	<b>1 051 807</b>
<b>Gewinn exkl. Neubewertungen / latente Steuern <sup>1)</sup></b>	<b>2 132 515</b>	<b>876 127</b>
Gewinn je Aktie inkl. Neubewertungen / lat. Steuern (EPS)	1.55	0.82
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertungen / lat. Steuern (EPS)	1.61	0.69
Durchschnittliche Anzahl Namenaktien zur Berechnung der EPS	1 323 122	1 277 604
<b>Bilanz</b> in CHF bzw. %	<b>30.06.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Bilanzsumme	196 005 672	141 325 708
Eigenkapital	96 459 455	64 845 831
Eigenkapitalquote	49.2%	45.9%
Hypothekarvolumen	91 000 000	71 800 000
Fremdfinanzierungsgrad	50.8%	54.1%
Fremdbelehnung der Liegenschaften	55.2%	58.3%
Net Gearing <sup>2)</sup>	63.6%	85.4%
Net Asset Value (NAV) <sup>3)</sup>	50.33	50.76
<b>Portfolioangaben</b>	<b>30.06.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Total Liegenschaftsportfolio in CHF	164 974 800	123 117 200
Anzahl Renditeliegenschaften	14	8
Bruttorendite <sup>4)</sup>	5.2%	5.2%
Nettorendite <sup>5)</sup>	5.1%	5.0%
Vermietungsquote	vollvermietet	vollvermietet
Durchschnittlicher Diskontierungssatz für Neubewertung	3.5%	3.6%
Durchschnittlicher Zinssatz Finanzverbindlichkeiten	1.0%	1.0%
Durchschnittliche Restlaufzeit Finanzverbindlichkeiten	4.5 Jahre	3.3 Jahre

<sup>1)</sup> Gewinn vor Steuern (EBT) minus Erfolg aus Neubewertung, minus latente Steuern plus Anteil latente Steuern, die dem Erfolg aus Neubewertung zurechenbar sind

<sup>2)</sup> Nettofinanzverbindlichkeit (Kurzfristige und langfristige Hypothekarverbindlichkeiten minus flüssige Mittel) in Relation zum Eigenkapital per Bilanzstichtag

<sup>3)</sup> Total Eigenkapital pro ausgegebener Namenaktie per Bilanzstichtag

<sup>4)</sup> Bruttorendite entspricht dem Soll-Mietertrag (Soll-Mietzinseinnahmen basierend auf Jahresmieten der Renditeliegenschaften per Bilanzstichtag) in Prozent des Marktwertes (Fair Value) der Renditeliegenschaften

<sup>5)</sup> 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

Der Halbjahresbericht 2020 ist auf der Website der Gesellschaft unter Investor Relations – Finanzberichte einsehbar.

<https://www.senio.ch/de/investor-relations/finanzberichte/>