

MEDIENMITTEILUNG

Zürich, 26. Februar 2021

SenioResidenz AG mit starkem Ertragswachstum im Geschäftsjahr 2020

- **Deutliche Anstiege auf allen Profitabilitätsstufen verzeichnet**
- **Immobilienportfolio um über CHF 60 Millionen auf CHF 186.62 Millionen ausgebaut**
- **Netto-Mietertrag um 129% auf CHF 8.67 Millionen gestiegen**
- **EBIT um 105% auf CHF 5.79 Millionen erhöht**
- **Gewinn inklusive Neubewertungserfolg von CHF 4.07 Millionen**
- **Net Asset Value per 31. Dezember 2020 erreicht CHF 51.20**
- **Verwaltungsrat beantragt Generalversammlung 2021 eine Barausschüttung in Form einer Nennwertreduktion von CHF 1.90 pro Namenaktie**

Die SenioResidenz AG (BX Swiss AG: SENIO) schliesst das Geschäftsjahr 2020 – trotz COVID-19 Pandemie – mit einem starken Ertragswachstum ab. Im Vergleich zum Vorjahr wurden auf allen Profitabilitätsstufen deutliche Anstiege verzeichnet. Der Mietertrag erhöhte sich um 129% auf CHF 8.67 Millionen, das Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) stieg um 105% auf CHF 5.79 Millionen und der Gewinn inklusive Neubewertungsergebnis nahm um 44% auf CHF 4.07 Millionen zu. Mit diesem sehr erfreulichen Resultat wird der Verwaltungsrat der ordentlichen Generalversammlung am 31. März 2021 eine Barausschüttung in Form einer Nennwertreduktion von CHF 1.90 pro Namenaktie beantragen.

Die COVID-19 Pandemie hält die ganze Welt in Atem und stellt insbesondere auch Betreiber von Alters- und Pflegeheimen, Rehabilitationskliniken und Spitalleitungen vor immense Herausforderungen. Während der vom Bundesrat im Frühjahr 2020 verordneten Lockdown-Phase galten unter anderem strikte Besuchsverbote in den Gesundheits- und Pflegeeinrichtungen sowie weitere spezifische Einschränkungen und Sicherheitskonzepte zum Schutz der Bewohner/innen oder Patienten/innen. Mit der allmählichen Verfügbarkeit von Impfstoffen gegen COVID-19 werden seit Jahresbeginn 2021 in den verschiedenen Kantonen Impfungen in den Alters- und Pflegeheimen zum „Schutz älterer und besonders gefährdeter Personen“ durchgeführt. Dies sollte im Verlauf von 2021 zu einer Entspannung der Situation in diesen Einrichtungen führen. Die Mieterträge der SenioResidenz AG waren im Berichtsjahr 2020 von der COVID-19 Situation nicht betroffen.

Einzelheiten zum Jahresergebnis 2020

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 (Eigentumsübertragung der Liegenschaften per 1. Januar 2020) waren die Mittel für den weiteren Ausbau des Immobilienportfolios vorübergehend begrenzt. Mit Valutadatum 17. Juni 2020 konnte die Gesellschaft erfolgreich eine Kapitalerhöhung im Umfang von CHF 33.07 Millionen (639'000 neue Namenaktien) abschliessen.

Portfolioausbau auf CHF 186.6 Millionen

Im Berichtsjahr 2020 wurde das Immobilienportfolio mit den Eigentumsübertragungen der erwähnten sechs Wohn- und Pflegezentren per 1. Januar 2020 sowie durch die Akquisition einer attraktiven Wohn- und Geschäftsliegenschaft mit Studentenwohnungen in Hergiswil/NW per 1. Dezember 2020 um über CHF 60 Millionen auf CHF 186.62 Millionen ausgebaut (31.12.2019: CHF 123.12 Millionen). Die Soll-Mietzinseinnahmen erhöhten sich um 48% auf CHF 9.51 Millionen (31.12.2019: CHF 6.42 Millionen). Das Portfolio der SenioResidenz AG ist per 31. Dezember 2020 zu 90% der Soll-Mieterträge in Liegenschaften der Hauptstrategie (Seniorenimmobilien, Pflegeeinrichtungen) und zu 10% in Liegenschaften der Nebenstrategie (Wohnformen wie Studentenwohnungen, Businessapartments, Personalwohnungen) investiert.

Erfolgsrechnung Geschäftsjahr 2020

Durch die Portfolioerweiterungen hat sich der **Netto-Mietertrag** im Geschäftsjahr 2020 um 129% auf CHF 8.67 Millionen (2019: CHF 3.78 Millionen) erhöht. Per Bilanzstichtag betrug die Leerstandsquote 1.0%. Die Bruttorendite lag bei 5.1%, die Nettorendite bei 4.6%. Mit Ausnahme der neu erworbenen Liegenschaft in Hergiswil waren alle anderen Immobilien im Portfolio vollvermietet.

Der direkte Aufwand für vermietete Renditeliegenschaften lag bei CHF 0.61 Millionen (2019: CHF 0.28 Millionen). Der Beratungsaufwand erhöhte sich im Berichtsjahr auf CHF 0.68 Millionen (2019: CHF 0.51 Millionen). Der Verwaltungsaufwand in Höhe von CHF 1.34 Millionen (2019: CHF 0.90 Millionen) beinhaltet insbesondere das Verwaltungshonorar an die Cura Management AG von CHF 1.00 Millionen (2019: CHF 0.66 Millionen) und Kapitalsteuern von CHF 0.27 Millionen (2019: CHF 0.16 Millionen).

Die Bewertung des Immobilienportfolios durch den unabhängigen Immobilienschätzer Wüest Partner AG führte zu einem leicht negativen Ergebnis aus Neubewertung von CHF -0.09 Millionen (2019: CHF +0.90 Millionen).

Das **Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)** stieg auf CHF 5.79 Millionen und hat sich damit im Vergleich zum Vorjahr erneut verdoppelt (2019: CHF 2.83 Millionen). Nach Berücksichtigung des Netto-Finanzaufwands von CHF 0.87 Millionen (2019: CHF 0.35 Millionen) und Ertragssteueraufwand von CHF 0.85 Millionen (2019: positiver Ertragssteuereffekt von CHF +0.34 Millionen aufgrund der Umsetzung der Vorlage zur Steuerreform und AHV-Finanzierung - STAF) erzielte die Gesellschaft einen **Gewinn inklusive Neubewertungsergebnis** von CHF 4.07 Millionen (2019: CHF 2.82 Millionen). Der Gewinn exklusive Neubewertungsergebnis bezifferte sich auf CHF 4.12 Millionen (2019: CHF 2.09 Millionen).

Der Gewinn je Aktie erreichte für das Berichtsjahr 2020 damit CHF 2.51 inklusive Neubewertung und CHF 2.54 exklusive Neubewertung (2019: Gewinn von CHF 2.20 inkl. Neubewertung bzw. CHF 1.63 exklusive Neubewertung). Die Anzahl der durchschnittlich ausstehenden Namenaktien zur Berechnung des Gewinns pro Aktie hat sich durch die Kapitalerhöhung im 2020 auf 1'619'863 Aktien erhöht (2019: 1'277'604 Aktien).

Bilanz per 31. Dezember 2020

Die **Bilanzsumme** zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2020 ist mit CHF 201.20 Millionen gegenüber dem Jahresende 2019 um rund 42% gestiegen (31.12.2019: CHF 141.33 Millionen). Auf der Aktivseite der Bilanz beliefen sich die flüssigen Mittel auf CHF 13.45 Millionen. Das Anlagevermögen von CHF 187.61 Millionen bestand aus dem Wert der Renditeliegenschaften (CHF 186.62 Millionen), Goodwill (CHF 0.50 Millionen) und aktive latente Ertragssteuern (CHF 0.49 Millionen).

Auf der Passivseite der Bilanz betragen die Hypothekarverbindlichkeiten total CHF 97.46 Millionen (2019: CHF 71.80 Millionen). Der Anstieg von CHF 25.66 Millionen gegenüber dem Vorjahr steht im Zusammenhang mit den getätigten Akquisitionen und der entsprechenden Aufnahme von neuen kurz- bzw. langfristigen Hypothekarschulden. Der Fremdbelehungsgrad der Liegenschaften per Bilanzstichtag 31. Dezember 2020 lag bei 52.2%. Der durchschnittliche Zinssatz der Hypothekarverbindlichkeiten betrug 1.0% (2019: 1.0%). Die Duration der Finanzverbindlichkeiten per Jahresende 2020 war 4.2 Jahre (2019: 3.3 Jahre).

Das **Eigenkapital** lag per Bilanzstichtag bei CHF 98.13 Millionen (31.12.2019: CHF 64.85 Millionen). Die Veränderung ist auf die im September 2020 ausbezahlte Nennwertrückzahlung von CHF 2.87 Millionen (CHF 1.50 pro Namenaktie), den Nettobeitrag aus der Kapitalerhöhung von CHF 32.09 Millionen sowie den Gewinnbeitrag 2020 in Höhe von CHF 4.07 Millionen zurückzuführen. Die Eigenkapitalquote per 31. Dezember 2020 betrug äusserst solide 48.8%.

Der **Net Asset Value** per 31. Dezember 2020 erreichte CHF 51.20 (31.12.2019: CHF 50.76).

Mieterin Paracelsus-Spital in Richterswil

Im Oktober 2020 wurde die SenioResidenz AG überraschenderweise durch einen ihrer Mieter, die Paracelsus-Spital Richterswil AG (PSR) darüber in Kenntnis gesetzt, dass die PSR beim zuständigen Nachlassgericht in Horgen ein Gesuch um provisorische Nachlassstundung eingereicht hat. Dieses Gesuch wurde vom Nachlassgericht bewilligt. Die damit einhergehenden Sanierungsbemühungen des PSR waren jedoch nicht erfolgreich und über die PSR wurde am 9. Februar 2021 der Konkurs eröffnet.

Im Hinblick auf die drohende Konkursöffnung wurde der Mietvertrag noch während der Nachlassstundung mit der PSR angepasst und um die Liegenschaft «Chrummbächli» reduziert. Diese Flächen wurden aus dem Mietvertrag mit der PSR herausgelöst und per 1. Januar 2021 neu an die Muttergesellschaft der PSR, die NSN medical AG (nachfolgend NSN), zur hauptsächlichen Nutzung durch das ZIO (Zentrum für integrative Onkologie) für vorläufig drei Jahre vermietet. Für die beiden anderen Liegenschaften «Spitalgebäude» und «Göldi Pavillon» hat die SenioResidenz frühzeitig mit der Suche eines Nachfolgemieters begonnen. Es werden aktuell verschiedene Szenarien und Möglichkeiten – so auch die Realisierbarkeit von Zwischennutzungen – geprüft.

Da Mietzinsgarantien von der Zürcher Kantonalbank und der NSN in der Gesamthöhe eines Mietertrags von zwei Jahresmieten des ursprünglichen Mietvertrages vorliegen, besteht ausreichend Zeit für die Suche eines geeigneten neuen Mieters für die verbleibenden Liegenschaften.

Anträge an die Generalversammlung 2021

Der Verwaltungsrat wird der Generalversammlung vom 31. März 2021 eine Barausschüttung in Form einer Nennwertreduktion von CHF 1.90 pro Namenaktie beantragen.

Sämtliche 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.

Gemäss heutigen Statuten verfügt die Gesellschaft über genehmigtes Kapital im Umfang von höchstens 222'222 vollständig zu liberierenden Namenaktien von je CHF 48.00 Nennwert. Dieses genehmigte Kapital läuft jedoch per 3. April 2021 ab. Der Verwaltungsrat wird daher der ordentlichen Generalversammlung 2021 beantragen, das aktuelle genehmigte Kapital zu löschen und durch neues genehmigtes Kapital im Umfang von höchstens 190'000 vollständig zu liberierenden Namenaktien zu ersetzen. Bei Annahme durch die Generalversammlung würde das neue genehmigte Kapital bis zum 30. März 2023 laufen.

Ausblick 2021

Die Auswirkungen der COVID-19 Pandemie auf die globale und auf die Schweizer Wirtschaft sind weiterhin sehr unklar, denn aktuell ist die Krise noch nicht überwunden. Jedoch stimmen die angelaufenen Impfmöglichkeiten – insbesondere auch in Alters-/Pflegeheimen und Gesundheitseinrichtungen – zuversichtlich, dass sich die Situation im Verlauf von 2021 etwas entspannen wird.

Langfristig betrachtet sind Verwaltungsrat und Geschäftsleitung vom grossen Potenzial der SenioResidenz AG überzeugt denn je. Der Bedarf nach geeigneten Wohn- und Betreuungskonzepten – und damit nach attraktiven Seniorenresidenzen und Pflegeeinrichtungen – wird weiter an Bedeutung zunehmen. Die Einschätzung, dass die Bevölkerungsanzahl der 65-jährigen und älteren Personen bis ins Jahr 2045 um rund 80% ansteigen wird (gegenüber der Basis von 1.5 Millionen Personen im Jahr 2017) hat sich nicht verändert (Schätzung Eidgenössisches Departement des Innern EDI, Studie April 2018). An diesem exponentiellen Marktwachstum will die SenioResidenz AG in den kommenden Jahren mit geeigneten Immobilien partizipieren. Die Anlagestrategie mit Fokus auf Liegenschaften im Bereich Seniorenresidenzen und Pflegeeinrichtungen in der Schweiz bleibt daher unverändert bestehen.

Kontaktperson

Peter Mettler
Delegierter des Verwaltungsrats und CEO
SenioResidenz AG
Feldeggstrasse 26
CH-8008 Zürich
Telefon +41 (0)44 905 20 90
info@senio.ch
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

Kennzahlen

Erfolgsrechnung in CHF	01.01.-31.12.2020	01.01.-31.12.2019
Mietertrag	8 668 459	3 779 106
Total Betriebsertrag	8 668 459	3 779 106
Direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften	-613 465	-283 295
Beratungsaufwand	-676 647	-509 205
Verwaltungsaufwand	-1 337 511	-896 944
Total Betriebsaufwand	-2 627 622	-1 689 444
Total Erfolg aus Neubewertung	-94 225	896 114
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	5 787 153	2 826 317
Finanzaufwand	-869 428	-351 529
Ertragssteuern	-851 550	340 757
Gewinn inkl. Neubewertungen / latente Steuern	4 066 175	2 815 545
Gewinn exkl. Neubewertungen / latente Steuern	4 120 075	2 086 963
Gewinn je Aktie inkl. Neubewertungen / lat. Steuern (EPS)	2.51	2.20
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertungen / lat. Steuern (EPS) ¹⁾	2.54	1.63
Bilanz in CHF bzw. %	31.12.2020	31.12.2019
Bilanzsumme	201 196 066	141 325 708
Eigenkapital	98 131 542	64 845 831
Eigenkapitalquote	48.8%	45.9%
Hypothekarvolumen	97 460 000	71 800 000
Fremdfinanzierungsgrad	51.2%	54.1%
Fremdbelehrung der Liegenschaften	52.2%	58.3%
Net Gearing ²⁾	85.6%	85.4%
Net Asset Value (NAV) ³⁾	51.20	50.76
Barausschüttung als Nennwertrückzahlung (Antrag an GV)	1.90	1.50
Portfolioangaben	31.12.2020	31.12.2019
Total Liegenschaftsportfolio in CHF	186 620 600	123 117 200
Anzahl Renditeliegenschaften	15	8
Bruttorendite ⁴⁾	5.1%	5.2%
Nettorendite ⁵⁾	4.6%	5.0%
Leerstandsquote	1.0%	0.0%
Durchschnittlicher Diskontierungssatz für Neubewertung	3.6%	3.6%
Durchschnittlicher Zinssatz Finanzverbindlichkeiten	1.0%	1.0%
Durchschnittliche Restlaufzeit Finanzverbindlichkeiten	4.2 Jahre	3.3 Jahre

¹⁾ Gewinn vor Steuern (EBT) minus Erfolg aus Neubewertung, minus latente Steuern plus Anteil latente Steuern, die dem Erfolg aus Neubewertung zurechenbar sind, dividiert durch Anzahl durchschnittlich ausstehender Namenaktien

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

³⁾ Total Eigenkapital pro ausgegebener Namenaktie per Bilanzstichtag

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

⁵⁾ 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 vollständige Jahresbericht 2020 ist auf der Website der Gesellschaft unter Investor Relations – Finanzberichte einsehbar.
<https://www.senio.ch/de/investor-relations/finanzberichte/>