

## MEDIENMITTEILUNG

Zürich, 22. August 2019

### SenioResidenz AG – Erfreuliches 1. Halbjahr 2019

- Deutliche Steigerung der Mieterträge und Profitabilität gegenüber der Vorjahresperiode
- EBIT im H1 2019 bei CHF 1.26 Mio.
- Gewinn inkl. Neubewertung von CHF 1.05 Mio.; exkl. Neubewertung von CHF 0.88 Mio.
- Gute Pipeline an Akquisitionsobjekten

Die SenioResidenz AG (BX Swiss AG: SENIO) schliesst das erste Halbjahr 2019 erfolgreich ab. Im Vergleich zur Vorjahresperiode lagen Mietertrag, wie auch Profitabilität auf deutlich höheren Niveaus:

#### Einzelheiten zum Halbjahresergebnis 2019

##### Erfolgsrechnung

Der **Mietertrag** im ersten Halbjahr 2019 belief sich auf CHF 1.77 Millionen (H1 2018: CHF 0.92 Millionen). Der Anstieg von 92% ist mehrheitlich auf Konsolidierungseffekte der Akquisitionen im Berichtsjahr 2018 zurückzuführen (Leukerbad Clinic in Leukerbad/VS wurde Mitte Mai 2018, das Wohnhaus Progressastrasse 23/25/27 in Oberburg/BE Mitte Dezember 2018 akquiriert). Auf einer 12-Monatsbasis betrachtet haben die drei Liegenschaften, die sich per 30. Juni 2019 im Portfolio befinden, einen Soll-Mietertrag von CHF 3.54 Millionen. Alle Liegenschaften sind vollvermietet. Die erzielte Bruttorendite lag im ersten Halbjahr 2019 bei 5.5%; die Nettorendite bei 5.3% (annualisiert).

Der direkte Aufwand für vermietete Renditeliegenschaften lag bei CHF 0.11 Millionen (H1 2018: CHF 0.09 Millionen). Der Beratungsaufwand betrug CHF 0.26 Millionen (H1 2018: CHF 0.27 Millionen). Der Verwaltungsaufwand belief sich auf CHF 0.28 Millionen (H1 2018: CHF 0.27 Millionen) und beinhaltete insbesondere das Verwaltungshonorar/Management Fee an die Cura Management AG sowie Kapitalsteuern. Die Bewertung des Immobilienportfolios durch den unabhängigen Immobilienschätzer Wüest Partner AG führte zu einem Erfolg aus Neubewertung von CHF 0.22 Millionen (H1 2018: CHF 0).

Das **Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)** belief sich auf CHF 1.26 Millionen und hat damit im Vergleich zur Vorjahresperiode um 629% zugelegt (H1 2018: CHF 0.17 Millionen). Nach Berücksichtigung des Nettofinanzaufwands von CHF 0.15 Millionen (H1 2018: CHF 0.15 Millionen) und Ertragssteuern von CHF 0.06 Millionen (H1 2018: CHF 0.05 Millionen) erreichte die Gesellschaft im ersten Halbjahr 2019 einen Gewinn inklusive Neubewertungserfolg von CHF 1.05 Millionen bzw. exklusive Neubewertungserfolg von CHF 0.88 Millionen (H1 2018: jeweils CHF -0.03 Millionen).

##### Bilanz per 30. Juni 2019

Die **Bilanzsumme** per Bilanzstichtag 30. Juni 2019 lag mit CHF 75.35 Millionen auf vergleichbarem Niveau gegenüber dem Jahresende 2018 (31.12.2018: CHF 75.47 Millionen). Auf der Aktivseite der Bilanz beliefen sich die flüssigen Mittel auf CHF 9.94 Millionen. Das Anlagevermögen von CHF 65.32 Millionen bestand aus dem Wert der Anlageliegenschaften (CHF 64.13 Millionen), Goodwill (CHF 0.93 Millionen) und latenten Ertragssteuern (CHF 0.26 Millionen). Auf der Passivseite der Bilanz lagen die langfristigen Hypothekendarverbindlichkeiten für die Liegenschaft in Presinge unverändert bei CHF 9.00 Millionen.

Das **Eigenkapital** belief sich per 30. Juni 2019 auf CHF 63.08 Millionen (31.12.2018: CHF 62.67 Millionen). Die Veränderung des Eigenkapitals ist auf die im Juni 2019 ausbezahlte Nennwertrückzahlung von CHF 0.64 Millionen (CHF 0.50 pro Namenaktie) und auf den Gewinnbeitrag des ersten Halbjahrs 2019 von CHF 1.05 Millionen zurückzuführen. Die Eigenkapitalquote lag weiterhin bei hohen 83.7%. Der **Net Asset Value** per 30. Juni 2019 erreichte CHF 49.38 (31.12.2018: CHF 49.05 / 30.06.2018: CHF 48.35).

##### **Gute Pipeline an Akquisitionsobjekten**

Neben den soliden finanziellen Ergebnissen war das erste Halbjahr 2019 von vielen Kontakten und Verhandlungsgesprächen mit Betreibern von Alters- und Pflegeinstitutionen sowie den Besitzern solcher

Liegenschaften geprägt. Anders als beispielsweise bei Wohnimmobilien mit vielen Einzelmietern besteht die direkte Mieterschaft bei Seniorenresidenzen und Pflegeeinrichtungen oftmals aus einer oder maximal zwei Betreibergesellschaften. In mögliche Verkaufs- und Vertragsverhandlungen gilt es also nicht nur die Liegenschaftsverkäufer, sondern auch die Betreibergesellschaften aktiv miteinzubinden, was Verhandlungsgespräche insgesamt komplexer und auch zeitintensiver macht als in anderen Bereichen des Liegenschaftsmarktes. Insgesamt verfügt die SenioResidenz AG über eine breite Pipeline an attraktiven Akquisitionsobjekten und ist davon überzeugt, dass verschiedene noch laufende Vertragsverhandlungen in der zweiten Jahreshälfte 2019 zum Abschluss gebracht werden können.

### **Überzeugendes Wachstumspotenzial – weiterer Ausbau des Portfolios geplant**

Der Bedarf nach attraktiven Seniorenresidenzen und Pflegeeinrichtungen hat sich in den letzten Jahren deutlich erhöht und bleibt weiterhin bestehen. Aufgrund der demografischen Entwicklung mit gesteigerter Lebenserwartung wird die Anzahl der 65-jährigen und älteren Personen stark zunehmen. Das Eidgenössische Departement des Innern EDI geht in einer neueren Studie von April 2018 davon aus, dass diese Bevölkerungsgruppe von 1.5 Millionen Personen (2017) bis ins Jahr 2045 auf über 2.7 Millionen Einwohnerinnen und Einwohner ansteigen wird. Dies entspricht einem Anstieg von rund 80%.

Der Verwaltungsrat der SenioResidenz AG ist daher vom attraktiven Wachstumspotenzial der Gesellschaft überzeugt und erwartet für die zweite Jahreshälfte 2019 einige Akquisitionen in das Portfolio.

### **Kontaktperson**

Peter Mettler  
Delegierter des Verwaltungsrats und CEO  
SenioResidenz AG  
Feldeggstrasse 26  
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 1. Halbjahr 2019**

<b>Erfolgsrechnung</b> in CHF	<b>01.01.-30.06.2019</b>	<b>01.01.-30.06.2018</b>
Mietertrag	1 770 815	922 502
<b>Total Betriebsertrag</b>	<b>1 770 815</b>	<b>922 502</b>
Direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften	-113 956	-88 321
Beratungsaufwand	-255 072	-273 866
Verwaltungsaufwand	-281 388	-265 324
<b>Total Betriebsaufwand</b>	<b>-650 417</b>	<b>-627 511</b>
<b>Total Erfolg aus Neubewertung</b>	<b>219 943</b>	<b>0</b>
Abschreibungen auf immateriellen Anlagen (Goodwill)	-143 170	-143 170
Auflösung negativer Goodwill (Badwill)	63 441	21 147
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>1 260 612</b>	<b>172 968</b>
Finanzaufwand	-149 657	-152 867
Ertragssteuern	-59 149	-53 854
<b>Gewinn / Verlust inkl. Neubewertungen / latente Steuern</b>	<b>1 051 807</b>	<b>-33 753</b>
<b>Gewinn / Verlust exkl. Neubewertungen / latente Steuern</b>	<b>876 127</b>	<b>-33 753</b>
Gewinn / Verlust je Aktie inkl. Neubewertungen / lat. Steuern (EPS)	0.82	-0.04
Gewinn / Verlust je Aktie exkl. Neubewertungen / lat. Steuern (EPS)	0.69	-0.04
<b>Bilanz</b> in CHF bzw. %	<b>30.06.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Bilanzsumme	75 350 915	75 473 865
Eigenkapital	63 082 093	62 669 088
Eigenkapitalquote	83.7%	83.0%
Hypothekarvolumen	9 000 000	9 000 000
Fremdfinanzierungsgrad	16.3%	17.0%
Fremdbelehnung der Liegenschaften	14.0%	14.1%
Net Gearing <sup>1)</sup>	-1.5%	-1.7%
Net Asset Value (NAV) <sup>2)</sup>	49.48	49.05
<b>Portfolioangaben</b>	<b>30.06.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Total Liegenschaftsportfolio in CHF	64 130 000	63 794 000
Anzahl Renditeliegenschaften	3	3
Bruttorendite <sup>3)</sup>	5.5%	5.5%
Nettorendite <sup>4)</sup>	5.3%	5.4%
Vermietungsquote	vollvermietet	vollvermietet
Durchschnittlicher Diskontierungssatz für Neubewertung	3.7%	3.8%
Durchschnittlicher Zinssatz Finanzverbindlichkeiten	3.3%	3.3%
Durchschnittliche Restlaufzeit Finanzverbindlichkeiten	1.7 Jahre	2.3 Jahre

<sup>1)</sup> Nettofinanzverbindlichkeit in Relation zum Eigenkapital

<sup>2)</sup> Net Asset Value entspricht dem Eigenkapital pro Namenaktie

<sup>3)</sup> Bruttorendite entspricht dem Mietertrag (Soll-Mietertrag) in Prozent des Marktwertes (Fair Value)

<sup>4)</sup> Nettorendite entspricht dem Nettoertrag (Ist-Mietertrag abzüglich Betriebs- und Instandhaltungskosten) in Prozent des Marktwertes (Fair Value)

Der vollständige Halbjahresbericht 2019 ist auf der Website der Gesellschaft unter Investor Relations – Finanzberichte einsehbar. <https://www.senio.ch/de/investor-relations/finanzberichte/>