



MEDIENMITTEILUNG

Zürich, 26. Februar 2020

SenioResidenz AG – Erfolgreiches Geschäftsjahr 2019

- **Deutlicher Ausbau des Liegenschaftenportfolios**
- **Netto-Mietertrag um 48% auf CHF 3.8 Millionen gestiegen**
- **EBIT auf CHF 2.8 Millionen erhöht**
- **Gewinn inklusive Neubewertungserfolg von CHF 2.8 Millionen**
- **Net Asset Value per 31. Dezember 2019 erreicht CHF 50.76**
- **Verwaltungsrat beantragt Generalversammlung 2020 eine Barausschüttung in Form einer Nennwertreduktion von CHF 1.50 pro Namenaktie**
- **Kapitalerhöhung zum weiteren Ausbau des Portfolios geplant**

Die SenioResidenz AG (BX Swiss AG: SENIO) blickt auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2019 zurück. Durch den Erwerb attraktiver Liegenschaften in den Kundenprofilen Seniorenresidenzen und Spitäler wurde die Wachstumsstrategie weiter vorangetrieben. Zudem lagen im Vergleich zum Vorjahr sowohl der Mietertrag als auch die Profitabilität auf deutlich höheren Niveaus. Um weitere Wachstumschancen wahrnehmen zu können, beantragt der Verwaltungsrat der Generalversammlung vom 1. April 2020, einer Kapitalerhöhung im Umfang von bis zu 1'277'604 neuen Namenaktien zuzustimmen.

Erklärtes Ziel für 2019 war der Ausbau des Liegenschaftenportfolios. Während der ersten Jahreshälfte wurden intensive Verhandlungsgespräche mit Betreibern von Alters- und Pflegeinstitutionen sowie den Besitzern solcher Liegenschaften geführt, die in der zweiten Jahreshälfte 2019 zum Erfolg führten. SenioResidenz konnte insgesamt elf attraktive Objekte erwerben. Bei sechs der Liegenschaften fand die Eigentumsübertragung am 1. Januar 2020 statt, weshalb diese Liegenschaften in der Bilanz vom 31. Dezember 2019 noch nicht reflektiert sind. Diese sechs Wohn- und Pflegezentren liegen im Raum Zürich, Bern und in den Kantonen Thurgau und Appenzell Ausserrhoden. Insgesamt verfügen die Zentren über rund 210 Alters- und Pflegeplätze und ca. 11'600 m² Nutzfläche. Die sechs Zentren haben per 1. Januar 2020 einen Marktwert von CHF 40.0 Millionen und einen jährlichen Soll-Mietertrag von rund CHF 2.2 Millionen.

Die Liegenschaft des Wohn- und Pflegezentrums Tertianum „Les Tourelles“ Martigny konnte per 1. Dezember 2019 erworben werden. Das „Les Tourelles“ liegt in Stadtnähe, in einer ruhigen und grünen Umgebung von Martigny und beinhaltet ein Wohnangebot von 46 Plätzen (30 Einzelzimmer, 8 Doppelzimmer). Das Wohn- und Pflegezentrum umfasst eine Nutzfläche von total 2'340 m².

Mit dem zusätzlichen Erwerb von vier komplett vermieteten Liegenschaften rund um das Paracelsus-Spital in Richterswil, Kanton Zürich, konnte SenioResidenz ihre Akquisitionen im Dezember 2019 erfolgreich abschliessen. Das Paracelsus-Spital Richterswil (PSR) ist ein führendes Regionalspital am linken Zürichsee Ufer. Die vier erworbenen Objekte liegen auf drei Grundstücken und weisen eine Nutzfläche von total 6'901 m² aus.

Einzelheiten zum Jahresergebnis 2019

Erfolgsrechnung 2019

Der **Netto-Mietertrag** im Geschäftsjahr 2019 belief sich auf CHF 3.8 Millionen (2018: CHF 2.6 Millionen). Der Anstieg von 48% ist mehrheitlich auf Konsolidierungseffekte der Akquisitionen aus dem Berichtsjahr 2018 zurückzuführen. Per Bilanzstichtag 31. Dezember 2019 weisen die acht Liegenschaften, die sich im Portfolio befinden, einen Soll-Mietertrag von CHF 6.4 Millionen (2018: CHF 3.5 Millionen) auf. Die erzielte Bruttorendite lag im Geschäftsjahr 2019 bei 5.2%, die Nettorendite bei 5.0%.

Für die umfassende Beurteilung des Portfolios sollten auch die sechs Wohn- und Pflegezentren in Betracht gezogen werden, die mit Eigentumsübertragung per 1. Januar 2020 ins Portfolio aufgenommen wurden. In einer Betrachtung mit Stichtag 1. Januar 2020 erhöht sich durch diese Zugänge der Wert des Liegenschaftenportfolios



auf CHF 163.1 Millionen und der Soll-Mietertrag auf CHF 8.6 Millionen per annum. Alle Liegenschaften im Portfolio sind vollvermietet.

Der direkte Aufwand für vermietete Renditeliegenschaften lag im Geschäftsjahr 2019 bei CHF 0.3 Millionen (2018: CHF 0.1 Millionen). Der Beratungsaufwand war im Berichtsjahr leicht tiefer gegenüber dem Vorjahr und betrug CHF 0.5 Millionen (2018: CHF 0.6 Millionen). Der Verwaltungsaufwand in Höhe von CHF 0.9 Millionen (2018: CHF 0.5 Millionen) beinhaltet insbesondere das Verwaltungshonorar an die Cura Management AG von CHF 0.7 Millionen (2018: CHF 0.3 Millionen) und Kapitalsteuern von CHF 0.2 Millionen (2018: CHF 0.04 Millionen).

Die Bewertung des Immobilienportfolios durch den unabhängigen Immobilienschätzer Wüest Partner AG führte zu einem Erfolg aus Neubewertung von CHF 0.9 Millionen (2018: CHF 0.2 Millionen). Das **Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)** stieg auf CHF 2.8 Millionen und hat sich im Vergleich zum Vorjahr praktisch verdoppelt (2018: CHF 1.4 Millionen). Der Finanzaufwand lag bei CHF 0.4 Millionen (2018: CHF 0.3 Millionen). Aufgrund der Umsetzung von STAF (Steuerreform und AHV-Finanzierung) im 2019, führte die Anwendung der neuen Steuersätze für die Liegenschaft im Kanton Genf zu einer Reduktion der latenten Steuerlast. Daraus entstand in der Erfolgsrechnung 2019 bei den Ertragssteuern ein positiver Effekt von CHF 0.3 Millionen (2018: Steueraufwand CHF 0.3 Millionen).

Die Gesellschaft schliesst das Geschäftsjahr 2019 mit einem **Gewinn inklusive Neubewertungserfolg** von CHF 2.8 Millionen ab (2018: CHF 0.8 Millionen). Der Gewinn exklusive Neubewertungserfolg lag bei CHF 2.1 Millionen (2018: CHF 0.6 Millionen).

Bilanz per 31. Dezember 2019

Die **Bilanzsumme** per Bilanzstichtag 31. Dezember 2019 hat sich mit CHF 141.3 Millionen gegenüber dem Jahresende 2018 fast verdoppelt (31.12.2018: CHF 75.5 Millionen). Auf der Aktivseite der Bilanz beliefen sich die flüssigen Mittel auf CHF 16.4 Millionen. Das Anlagevermögen von CHF 124.3 Millionen bestand aus dem Wert der Anlageliegenschaften (CHF 123.1 Millionen), Goodwill (CHF 0.8 Millionen) und aktive latente Ertragssteuern (CHF 0.4 Millionen).

Auf der Passivseite der Bilanz beliefen sich die Hypothekarverbindlichkeiten auf total CHF 71.8 Millionen (2018: CHF 9.0 Millionen). Der Anstieg von CHF 62.8 Millionen gegenüber dem Vorjahr steht im Zusammenhang mit den getätigten Akquisitionen und der entsprechenden Aufnahme von neuen kurz- beziehungsweise langfristigen Hypothekarschulden. Der Fremdbelehungsgrad der Liegenschaften per Bilanzstichtag 31. Dezember 2019 lag bei 58.3%. Der durchschnittliche Zinssatz der Hypothekarverbindlichkeiten betrug 1.0% (2018: 3.3%). Die Duration der Finanzverbindlichkeiten per Jahresende 2019 war 3.3 Jahre (2018: 2.3 Jahre).

Das **Eigenkapital** betrug per Bilanzstichtag CHF 64.8 Millionen (31.12.2018: CHF 62.7 Millionen). Die Veränderung ist auf die im Juni 2019 ausbezahlte Nennwertrückzahlung von CHF 0.6 Millionen (CHF 0.50 pro Namenaktie) und auf den Gewinnbeitrag im Geschäftsjahr 2019 von CHF 2.8 Millionen zurückzuführen. Die **Eigenkapitalquote** per 31. Dezember 2019 betrug solide 45.9%. Aufgrund der per 1. Januar 2020 zum Portfolio dazu gestossenen sechs Wohn- / Pflegezentren liegt die Eigenkapitalquote per diesem Datum bei rund 39%.

Der **Net Asset Value** per 31. Dezember 2019 erreichte CHF 50.76 (31.12.2018: CHF 49.05).

Anträge an die Generalversammlung 2020

Der Verwaltungsrat wird der Generalversammlung vom 1. April 2020 eine Barausschüttung in Form einer Nennwertreduktion von CHF 1.50 pro Namenaktie beantragen.

Alle 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.

Um weitere Wachstumsschritte wahrnehmen zu können plant die Gesellschaft in 2020 eine Kapitalerhöhung. Der Antrag zur Kapitalerhöhung wird bis zu 1'277'604 neue Namenaktien umfassen. Es ist vorgesehen, die Kapitalerhöhung unter Wahrung des Bezugsrechts der bisherigen Aktionäre im Verlauf des zweiten Quartals 2020 durchzuführen.

Überzeugendes Wachstumspotenzial und weiterer Ausbau des Portfolios geplant

Je nach Bedürfnis- und Altersstufe bedarf es geeigneter Wohn- und Betreuungskonzepte, daher gewinnt Wohnen im Alter in Zukunft weiter an Bedeutung. Bereits in den letzten Jahren hat sich der Bedarf nach attraktiven Seniorenresidenzen und Pflegeeinrichtungen deutlich erhöht. Aufgrund der demografischen Entwicklung mit gestiegener Lebenserwartung wird die Anzahl der 65-jährigen und älteren Personen stark zunehmen. Angesichts dieser Entwicklungserwartungen sind der Verwaltungsrat und das Management vom attraktiven Wachstumspotenzial der SenioResidenz AG überzeugt und planen weitere Wachstumsschritte im 2020 zu realisieren.

Kontaktperson

Peter Mettler
Delegierter des Verwaltungsrats und CEO
SenioResidenz AG
Feldeggstrasse 26
CH-8008 Zürich
+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.-31.12.2019	01.01.-31.12.2018
Mietertrag	3 779 106	2 556 564
Total Betriebsertrag	3 779 106	2 556 564
Direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften	-283 295	-123 801
Beratungsaufwand	-509 205	-604 077
Verwaltungsaufwand	-896 944	-452 262
Total Betriebsaufwand	-1 689 444	-1 180 140
Total Erfolg aus Neubewertung	896 114	235 004
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	2 826 317	1 445 987
Finanzaufwand	-351 529	-327 899
Ertragssteuern	340 757	-305 780
Gewinn inkl. Neubewertungen / latente Steuern	2 815 545	812 308
Gewinn exkl. Neubewertungen / latente Steuern	2 086 963	626 416
Gewinn je Aktie inkl. Neubewertungen / lat. Steuern (EPS)	2.20	0.74
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertungen / lat. Steuern (EPS) ¹⁾	1.63	0.57
Bilanz in CHF bzw. %	31.12.2019	31.12.2018
Bilanzsumme	141 325 708	75 473 865
Eigenkapital	64 845 831	62 669 088
Eigenkapitalquote	45.9%	83.0%
Hypothekarvolumen	71 800 000	9 000 000
Fremdfinanzierungsgrad	54.1%	17.0%
Fremdbelehnung der Liegenschaften	58.3%	14.1%
Net Gearing ²⁾	85.4%	-1.7%
Net Asset Value (NAV) ³⁾	50.76	49.05
Barausschüttung als Nennwertrückzahlung (Antrag an GV)	1.50	0.50
Portfolioangaben	31.12.2019	31.12.2018
Total Liegenschaftsportfolio in CHF	123 117 200	63 794 000
Anzahl Renditeliegenschaften	8	3
Bruttorendite ⁴⁾	5.2%	5.5%
Nettorendite ⁵⁾	5.0%	5.4%
Vermietungsquote	vollvermietet	vollvermietet
Durchschnittlicher Diskontierungssatz für Neubewertung	3.6%	3.8%
Durchschnittlicher Zinssatz Finanzverbindlichkeiten	1.0%	3.3%
Durchschnittliche Restlaufzeit Finanzverbindlichkeiten	3.3 Jahre	2.3 Jahre

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

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