

MEDIENMITTEILUNG

Ad hoc-Mitteilung

Zürich, 25. Februar 2022

SenioResidenz AG – Solides Ergebnis im Geschäftsjahr 2021

- Immobilienportfolio per 31. Dezember 2021 bei CHF 213.9 Millionen (31.12.2020: CHF 186.6 Millionen)
- Portfolioerweiterung durch Akquisition von drei Liegenschaften und Beginn von zwei Bauprojekten
- Soll-Mietertrag um 11% auf CHF 10.6 Millionen erhöht (2020: CHF 9.5 Millionen)
- EBIT von CHF 5.9 Millionen (2020: CHF 5.8 Millionen)
- Gewinn inklusive Neubewertungserfolg bei CHF 4.3 Millionen (2020: CHF 4.1 Millionen)
- Net Asset Value per 31. Dezember 2021 erreichte CHF 51.27 (31.12.2020: CHF 51.20)
- Antrag auf Barausschüttung von CHF 1.90 pro Namenaktie in Form einer Nennwertreduktion

Die SenioResidenz AG (BX Swiss AG: SENIO) hat im 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 auf CHF 213.9 Millionen weiter ausgebaut (31.12.2020: CHF 186.6 Millionen). Das EBIT erhöhte sich 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.

Details zum Geschäftsjahr 2021

Soll-Mietzinseinnahmen von CHF 10.6 Millionen p.a.

Durch den Ausbau des Immobilienportfolios stiegen die Soll-Mietzinsen der Renditeliegenschaften annualisiert betrachtet um rund 11% auf CHF 10.6 Millionen (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.

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.

Erfolgsrechnung Geschäftsjahr 2021

Der Mietertrag stieg um 11% auf CHF 9.6 Millionen (2020: CHF 8.7 Millionen). Der Anstieg ist mehrheitlich auf die Akquisition der Liegenschaft in Hergiswil (Studentenwohnungen) im Dezember 2020 zurückzuführen. Die im 2021 erworbenen Liegenschaften in Court und Couvet sowie in Illnau-Effretikon haben ab Erwerbsdatum (1. September 2021 bzw. 24. November 2021) zum Mietertrag 2021 beigetragen, werden aber ihr volles Ertragspotenzial erst im Berichtsjahr 2022 entfalten. Die Leerstandsquote des Portfolios betrug per Bilanzstichtag 0.3% (31.12.2020: 1.0%). Die Brutto- und Nettorenditen lagen mit 5.0% bzw. 4.6% auf Vorjahresniveau.

Der direkte Aufwand für vermietete Renditeliegenschaften bezifferte sich auf CHF 0.9 Millionen (2020: CHF 0.6 Millionen). Der Beratungsaufwand stieg auf CHF 1.3 Millionen (2020: CHF 0.7 Millionen), im Wesentlichen aufgrund erhöhter Rechtsberatskosten inkl. Rückstellungen für Rechtsberatung im Zusammenhang mit dem Konkurs des Paracelsus-Spitals Richterswil (PSR). 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 EBIT stieg auf CHF 5.9 Millionen (2020: CHF 5.8 Millionen). Der Gewinn inklusive Neubewertungsergebnis nahm auf CHF 4.3 Millionen zu (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 2021 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 erhöhte sich durch die Kapitalerhöhung im 2021 auf 2'072'383 Aktien (2020: 1'619'863 Aktien).

Bilanz per 31. Dezember 2021

Die Bilanzsumme lag per 31. Dezember 2021 bei CHF 231.6 Millionen und ist 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 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).

Per Bilanzstichtag belief sich das Eigenkapital 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), auf den Nettobeitrag aus der Kapitalerhöhung von CHF 32.3 Millionen und den Gewinnbeitrag 2021 von CHF 4.3 Millionen zurückzuführen. Die Eigenkapitalquote betrug äusserst solide 56.6%. Der Net Asset Value per 31. Dezember 2021 erreichte CHF 51.27 (31.12.2020: CHF 51.20).

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 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 Mietzinsersparungen) 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 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.

Nachhaltigkeitsstrategie im Jahr 2021 festgelegt

Die SenioResidenz AG hat im 2021 gemeinsam mit einem externen Partner ihr Engagement in Bezug auf das Thema Nachhaltigkeit definiert und ihre langfristige Nachhaltigkeitsstrategie festgelegt. Die Gesellschaft will Nachhaltigkeit messbar umsetzen und über die Fortschritte jeweils im Rahmen der Jahresberichterstattung transparent rapportieren. Grundlage bildet das Immobilienportfolio der SenioResidenz AG per 31. Dezember 2021, welches 18 Renditeliegenschaften mit einem Marktwert von CHF 211.0 Millionen umfasste. Im 2021 wurde begonnen, die Grundlagendaten der einzelnen Liegenschaften zu erfassen. Dieser Prozess wird im 2022 abgeschlossen und im Anschluss die Umweltwirkung mit konkreten Verbrauchszielen sowie ein CO₂ Absenkungspfad definiert. Zudem hat die SenioResidenz im Jahr 2021 zwei bewilligte Bauprojekte mit insgesamt 52 altersgerechten Wohnungen in Oberdiessbach und Bad Zurzach erworben, die unter modernsten Energiekriterien erbaut, und zur weiteren Diversifikation des Portfolios beitragen werden.

Anträge an die Generalversammlung

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, 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

Die SenioResidenz AG ist überzeugt, dass sie 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 gestiegener Lebenserwartung wird sowohl der Bedarf an attraktiven Seniorenresidenzen und Pflegeeinrichtungen wie auch an bezahlbarem und attraktivem Wohnraum für Menschen im Alter weiter zunehmen, somit bleibt die Anlagestrategie unverändert bestehen. Bei sich bietenden Gelegenheiten soll das Liegenschaftenportfolio im 2022 weiter ausgebaut werden.

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.-31.12.2021	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
Total Ergebnis aus Neubewertung	204 447	-94 225
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	5 930 021	5 787 153
Finanzaufwand	-670 824	-869 428
Ertragssteuern	-988 340	-851 550
Gewinn inkl. Neubewertungen / latente Steuern	4 270 857	4 066 175
Gewinn exkl. Neubewertungen / latente Steuern ¹⁾	4 070 803	4 120 075
Gewinn je Aktie inkl. Neubewertungen / lat. Steuern (EPS)	2.06	2.51
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertungen / lat. Steuern (EPS)	1.96	2.54
Bilanz in CHF bzw. %	31.12.2021	31.12.2020
Bilanzsumme	231 619 958	201 196 066
Eigenkapital	131 027 905	98 131 542
Eigenkapitalquote	56.6%	48.8%
Hypothekarvolumen	91 560 000	97 460 000
Fremdfinanzierungsgrad	43.4%	51.2%
Fremdbelehrung der Liegenschaften	42.8%	52.2%
Net Gearing ²⁾	58.7%	85.6%
Net Asset Value (NAV) ³⁾	51.27	51.20
Barausschüttung als Nennwertrückzahlung (Antrag an GV)	1.90	1.90
Portfolioangaben	31.12.2021	31.12.2020
Total Liegenschaftsportfolio in CHF	213 920 376	186 620 600
Anzahl Renditeliegenschaften	18	15
Anzahl Liegenschaften Projekte	2	0
Bruttorendite ⁴⁾	5.0%	5.1%
Nettorendite ⁵⁾	4.6%	4.6%
Leerstandsquote	0.3%	1.0%
Durchschnittlicher Diskontierungssatz für Neubewertung	3.4%	3.6%
Durchschnittlicher Zinssatz Finanzverbindlichkeiten	0.8%	1.0%
Durchschnittliche Restlaufzeit Finanzverbindlichkeiten	4.5 Jahre	4.2 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 annualisierten Nettoertrag (Ist-Mietzinseinnahmen abzüglich Betriebs- und Instandhaltungskosten für das Berichtsjahr) in Prozent des Marktwertes (Fair Value) der Renditeliegenschaften

Der Jahresbericht 2021 sowie der Kurzbericht 2021 sind auf der Website der Gesellschaft unter Investor Relations – Finanzberichte einsehbar.

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