

**Prospekt vom 10. September 2021 für bis zu 638'868 Namenaktien  
mit einem Nennwert von je CHF 46.10**



**SENIORESIDENZ**

Wohnen im Alter

**Kapitalerhöhung mit Bezugsangebot an die bisherigen Aktionäre  
Kotierung von Namenaktien mit Nennwert von je CHF 46.10 per  
1. Oktober 2021**

**Genehmigt durch BX Swiss AG in der Funktion als Prüfstelle gemäss  
Art. 52 Finanzdienstleistungsgesetz am 10. September 2021**



Blockchain secured by Certifaction®

[Click to verify](#)



Zertifiziertes und fälschungssicheres Dokument

Blockchain-Zertifizierung

powered by  Certifaction



Zertifizierung überprüfen

**Dokument verifizieren**

## Zusammenfassung

### Vorbemerkungen

Die Angaben unter diesem Titel (die «**ZUSAMMENFASSUNG**») dienen als Einleitung zum vorliegenden Prospekt («**PROSPEKT**»). Die Zusammenfassung bildet für sich alleine keinen Prospekt. Der Entscheid eines Investors zur Investition bzw. zum Kauf und/oder Zeichnung von Namenaktien (einschliesslich die Neuen Namenaktien) der Gesellschaft muss sich auf die Angaben im PROSPEKT in seiner Gesamtheit und nicht auf die Zusammenfassung stützen. Eine Haftung für die ZUSAMMENFASSUNG seitens der GESELLSCHAFT und/oder des VERWALTUNGSRATES besteht nur für den Fall, dass die ZUSAMMENFASSUNG irreführend, unrichtig oder widersprüchlich ist, wenn sie zusammen mit den anderen Teilen des PROSPEKTES gelesen wird.

### Firma, Rechtsform und Sitz der Emittentin

Die SenioResidenz AG, Feldeggstrasse 26, 8008 Zürich («**SENIORRESIDENZ**», «**EMITTENTIN**» oder auch die «**GESELLSCHAFT**»), ist eine Immobiliengesellschaft in Form einer Aktiengesellschaft mit Sitz in Zürich, deren Namenaktien mit Nennwert von je CHF 46.10 seit dem 1. März 2018 an der BX Swiss («**BX**») gemäss dem Standard für Immobiliengesellschaften kotiert sind.

### Art der Beteiligungspapiere

Das Aktienkapital der SENIORRESIDENZ beträgt CHF 88'355'444.40 und ist eingeteilt in 1'916'604 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 46.10 («**BISHERIGE NAMENAKTIEN**»). Das Aktienkapital der SENIORRESIDENZ ist vollständig liberiert. Die Übertragbarkeit der BISHERIGEN NAMENAKTIEN ist nach Massgabe der Statuten der GESELLSCHAFT beschränkt.

### Valor / ISIN /TICKER

#### Namenaktien

Valorenummer: 38'462'993  
ISIN-Nr.: CH0384629934  
SIX Telekurs Symbol: SENIO

#### Bezugsrechte

Valorenummer: 112'042'490  
ISIN-Nr.: CH1120424903  
SIX Telekurs Symbol: SENIO1

### Wichtigste Angaben zum Angebot

Kapitalerhöhung mit Bezugsangebot und freier Platzierung

Die ausserordentliche Generalversammlung der GESELLSCHAFT («**GENERALVERSAMMLUNG**») hat am 1. September 2021 beschlossen, das Aktienkapital der GESELLSCHAFT durch eine ordentliche Kapitalerhöhung mit BEZUGSANGEBOT an die bisherigen Aktionäre der GESELLSCHAFT durch Ausgabe von maximal 638'868 vollständig zu liberierende neue Namenaktien um maximal CHF 29'451'814.80 zu erhöhen und der VERWALTUNGSRAT («**VERWALTUNGSRAT**») hat beschlossen, diese neu auszugebenden Namenaktien («**NEUEN NAMENAKTIEN**»), per 1. Oktober 2021 an der BX kotieren zu

lassen (die BISHERIGEN NAMENAKTIEN und die NEUEN NAMENAKTIEN sowie zukünftige Namenaktien der GESELLSCHAFT zusammen die «**NAMENAKTIEN**»). Das vorliegende ANGEBOT besteht aus:

- (i) einer ordentlichen Kapitalerhöhung mit Bezugsangebot an die bisherigen Aktionäre der GESELLSCHAFT durch Bareinlage um maximal CHF 29'451'814.80 durch Ausgabe von maximal 638'868 vollständig zu liberierende neue Namenaktien («**BEZUGSANGEBOT**»), sowie
- (ii) einer freien Platzierung der im Rahmen des BEZUGSANGEBOTS nicht und/oder nicht gültig ausgeübten Bezugsrechte. Der VERWALTUNGSRAT entscheidet nach Ablauf der BEZUGSFRIST über die Zuweisung der nicht und/oder nicht gültig ausgeübten Bezugsrechte im Interesse der GESELLSCHAFT und im eigenen Ermessen, wobei beabsichtigt ist, die nicht und/oder nicht gültig ausgeübten Bezugsrechte der Bank J. Safra Sarasin AG, Basel zur weiteren Zuteilung an bestehende Aktionäre und/oder weitere Investoren im Rahmen einer öffentlichen und/oder privaten freien Platzierung in der Schweiz gegen Bezahlung des Platzierungspreises zuzuweisen («**FREIE PLATZIERUNG**»). Voraussichtlich am 24. September 2021 entscheidet der VERWALTUNGSRAT im Interesse der GESELLSCHAFT und im eigenen Ermessen, an welche Personen die im Rahmen der FREIEN PLATZIERUNG zu platzierenden NEUEN NAMENAKTIEN zugewiesen werden. Vorbehalten bleibt das Kürzungsrechts der GESELLSCHAFT. Bestehende Aktionäre der GESELLSCHAFT haben keinen Anspruch auf Bezug von NEUEN NAMENAKTIEN im Rahmen der FREIEN PLATZIERUNG.

Bezugsrechte, die innerhalb der BEZUGSFRIST im Rahmen des BEZUGSANGEBOTS nicht oder nicht gültig ausgeübt und im Rahmen der FREIEN PLATZIERUNG nicht zugeteilt werden, verfallen wertlos und endgültig.

Frist freie Platzierung	Die Zeichnungsfrist für die Zeichnung von NEUEN NAMENAKTIEN im Rahmen der freien Platzierung beginnt am 13. September 2021 und endet am 24. September 2021, um 12.00 Uhr MESZ.
Platzierungspreis	Entspricht dem BEZUGSPREIS (« <b>PLATZIERUNGSPREIS</b> »).
Bezugspreis	Mit Beschluss des VERWALTUNGSRATES vom 1. September 2021 wurde der Bezugspreis für die NEUEN NAMENAKTIEN auf CHF 52.00 netto je NEUE NAMENAKTIE (« <b>BEZUGSPREIS</b> ») festgelegt.
Art der Einlagen	Durch Bareinlage für maximal 638'868 NEUE NAMENAKTIEN, jeweils zum BEZUGSPREIS bzw. PLATZIERUNGSPREIS.
Bezugsfrist	Die Frist für die Ausübung der Bezugsrechte im Rahmen des BEZUGSANGEBOTS beginnt am 13. September 2021 und endet am 24. September 2021, um 12.00 Uhr MESZ (« <b>BEZUGSFRIST</b> »).
Bezugsrechtsausübung	Die Ausübung der Bezugsrechte hat gemäss den Instruktionen der jeweiligen Depotbanken zu erfolgen und die bisherigen Aktionäre werden direkt durch ihre Depotbank über das Vorgehen zur Ausübung der Bezugsrechte informiert. Die jeweiligen Depotbanken melden der Bank J. Safra Sarasin

AG, Elisabethenstrasse 62, 4002 Basel via SIX SIS AG bis spätestens am 24. September 2021, 14.00 Uhr MESZ das Total der bei ihnen gezeichneten NEUEN NAMENAKTIEN.

Bezugsverhältnis	Einer (1) BISHERIGEN NAMENAKTIE wird ein (1) Bezugsrecht zugeteilt. Drei (3) Bezugsrechte berechtigen zum Bezug von einer (1) NEUEN NAMENAKTIE zum BEZUGSPREIS.
Zuteilung der Bezugsrechte an die bisherigen Aktionäre	<p>Für eine (1) am 14. September 2021 nach Settlement-Schluss gehaltene BISHERIGE NAMENAKTIE wird den bisherigen Aktionären am 15. September 2021 ein (1) Bezugsrecht unentgeltlich zugeteilt. Jeweils drei (3) Bezugsrechte berechtigen zum Bezug von einer (1) NEUEN NAMENAKTIE zum Bezugspreis. Die Zuteilung der Bezugsrechte und die Benachrichtigung der bisherigen Aktionäre erfolgen durch die jeweilige Depotbank.</p> <p>Bezugsrechte, die nicht innerhalb der Bezugsfrist ausgeübt werden, verfallen wertlos und ohne Entschädigung. Die Ausübung der Bezugsrechte ist unwiderruflich.</p>
Bezugsrechtshandel	Es findet kein offizieller Bezugsrechtshandel statt.
Kotierung	<p>Die BISHERIGEN NAMENAKTIEN sind an der BX kotiert. Die GESELLSCHAFT hat bei der BX die Kotierung von bis zu 638'868 NEUE NAMENAKTIEN gemäss dem Standard für Immobiliengesellschaften beantragt. Die BX hat das Gesuch um Kotierung am 10. September 2021 genehmigt.</p> <p>Der erste Handelstag der NEUEN NAMENAKTIEN an der BX ist auf den 1. Oktober 2021 vorgesehen.</p>
Buchmässige Lieferung gegen Zahlung	Die buchmässige Lieferung der NEUEN NAMENAKTIEN aus dem ANGEBOT erfolgt voraussichtlich am 30. September 2021 gegen Zahlung des jeweiligen BEZUGSPREISES bzw. PLATZIERUNGSPREISES über das System der SIX SIS AG, Zürich («SIS»).
Verbriefung und Titeldruck	<p>Die NAMENAKTIEN sind als Wertrechte (aufgehobener Titeldruck) ausgestaltet. Das Hauptregister wird bei der Computershare Schweiz AG, Olten, geführt. Mit der Gutschrift der Titel im Effektenkonto findet das Bundesgesetz über Bucheffekten auf die Verwahrung und Übertragung Anwendung.</p> <p>Es besteht kein Recht auf Auslieferung physischer Aktientitel. Im Aktienbuch eingetragene Aktionäre können jederzeit beim Aktienregister eine Bestätigung über die Anzahl der auf ihre Namen eingetragenen Namenaktien verlangen.</p>
Dividendenberechtigung	Die NEUEN NAMENAKTIEN sind ab Datum der Eintragung der Kapitalerhöhung (bestehend aus den im Rahmen des BEZUGSANGEBOTS und der FREIEN PLATZIERUNG gezeichneten NEUEN NAMENAKTIEN) im Handelsregister des Kantons Zürich (Tagesregistereintrag), voraussichtlich am 30. September 2021, für das ganze Geschäftsjahr 2021 dividendenberechtigt. Sie sind untereinander in jeder Hinsicht gleichgestellt.
Emissionsabgabe	Die Emissionsabgabe wird von der GESELLSCHAFT getragen.
Risiken	Der Kauf von NEUEN NAMENAKTIEN bzw. die Ausübung von Bezugsrechten

im Rahmen des BEZUGSANGEBOTS sowie der FREIEN PLATZIERUNG beinhaltet gewisse Risiken, die ein Investor vor einem Entscheid über die Ausübung von Bezugsrechten oder zum Kauf von Namenaktien berücksichtigen muss. Für eine Beschreibung bestimmter Risiken siehe Ziffer 2.1 Risikofaktoren.

**Verkaufsbeschränkungen  
(Sales Restrictions)**

Dieser PROSPEKT dient einem öffentlichen Angebot der NEUEN NAMENAKTIEN an die bisherigen Aktionäre sowie an weitere Investoren in der Schweiz. Die NAMENAKTIEN dürfen nicht in den Vereinigten Staaten von Amerika oder Grossbritannien oder einem anderen Land, in welchem das Angebot von Namenaktien verboten ist, verkauft oder dort angeboten werden. Insbesondere stellt dieser PROSPEKT weder ein öffentliches Angebot von NAMENAKTIEN und/oder Bezugsrechten auf NAMENAKTIEN in Mitgliedstaaten der Europäischen Union oder in den Vereinigten Staaten von Amerika, Grossbritannien, Australien, Japan oder Kanada dar, noch ist ein solches beabsichtigt. Für eine Beschreibung der Verkaufsbeschränkungen siehe Ziffer 3.7.26 Verkaufsbeschränkungen (Selling Restrictions).

**Beschränkung der Übertragbarkeit, Handelbarkeit**

Die Übertragung von Namenaktien oder die Begründung einer Nutznießung an Namenaktien bedarf der Genehmigung durch den VERWALTUNGSRAT. Der VERWALTUNGSRAT kann das Gesuch um Zustimmung gestützt auf Art. 7 der Statuten ablehnen, sofern der Erwerber nicht ausdrücklich erklärt, dass er die Namenaktien im eigenen Namen und auf eigene Rechnung erworben hat, oder sofern die Anerkennung eines Erwerbers der Namenaktien die GESELLSCHAFT gemäss den ihr zur Verfügung stehenden Informationen daran hindern könnte, den durch das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 16. Dezember 1983 geforderten Nachweis schweizerischer Beherrschung zu erbringen, namentlich indem eine bewilligungspflichtige Person allein oder als Teil einer Gruppe durch die Eintragung den Schwellenwert von mehr als 5% der Gesamtzahl der im Handelsregister eingetragenen Namenaktien überschreitet oder die Gesamtzahl der von bewilligungspflichtigen Personen gehaltenen Namenaktien durch die Eintragung der erworbenen Namenaktien einen Drittel des im Zeitpunkt des Gesuchs ausstehenden Aktienkapitals der GESELLSCHAFT überschreitet.

**Zahlstelle**

Der Ertrags-, Zins- und Kapitaldienst sowie alle anderen üblichen Verwaltungshandlungen wird in der Schweiz durch die Bank J. Safra Sarasin AG, Elisabethenstrasse 62, 4002 Basel, gewährleistet.

**Anwendbares Recht und Gerichtsstand**

Schweizerisches Recht/Zürich.

**Genehmigung**

Der vorliegende PROSPEKT vom 10. September 2021 wurde von der BX Swiss AG am 10. September 2021 genehmigt.

## INHALTSVERZEICHNIS

Zusammenfassung.....	2
1. Wichtige Mitteilung .....	12
2. Angaben über den Emittenten .....	14
2.1. Risiken.....	14
2.1.1. <i>Konjunkturelle Risiken und generelle Marktrisiken</i> .....	14
2.1.1.1. <b>Allgemeine Konjunkturlage</b> .....	14
2.1.1.2. <b>Covid-19 Pandemie</b> .....	14
2.1.1.3. <b>Epidemien / Pandemien</b> .....	16
2.1.1.4. <b>Finanzierung und Zinsentwicklung</b> .....	16
2.1.1.5. <b>Beschränkt liquider Immobilienmarkt</b> .....	17
2.1.1.6. <b>Marktrisiko bezüglich Pacht-/Mieteinnahmen und Verkauf von Liegenschaften</b> .....	17
2.1.1.7. <b>Wettbewerb am Immobilienmarkt</b> .....	17
2.1.2. <i>Objektbezogene Risiken</i> .....	18
2.1.2.1. <b>Konkurs des Paracelsus-Spitals Richterswil und weitere Pläne für das Paracelsus-Areal</b> 18	
2.1.2.2. <b>Abweichungen von Anlagebeschränkungen und Risikoverteilungsvorschriften</b> .....	19
2.1.2.3. <b>Veränderungen des lokalen oder regionalen Immobilienmarkts</b> .....	19
2.1.2.4. <b>Wirtschaftliche Entwertung</b> .....	19
2.1.2.5. <b>Immobilienbewertung</b> .....	19
2.1.2.6. <b>Kauf von Liegenschaften</b> .....	20
2.1.2.7. <b>Neubau und Umbau von Liegenschaften</b> .....	20
2.1.3. <i>Altlasten und Umweltrisiken</i> .....	21
2.1.4. <i>Höhere Gewalt</i> .....	21
2.1.5. <i>Unternehmensbezogene Risiken</i> .....	21
2.1.5.1. <b>Operationelle Risiken</b> .....	21
2.1.5.2. <b>Verfügbarkeit von neuem Kapital</b> .....	22
2.1.5.3. <b>Finanzierungsverträge</b> .....	22
2.1.5.4. <b>Reputationsrisiken</b> .....	22
2.1.5.5. <b>Risiken aus Rechtsfällen</b> .....	22
2.1.5.6. <b>Erhöhte operative Kosten</b> .....	23
2.1.5.7. <b>Versicherung von Liegenschaften</b> .....	23
2.1.6. <i>Abhängigkeit von Personen</i> .....	23
2.1.6.1. <b>Bezug von Beratungsdienstleistungen von der Cura Management AG</b> .....	23
2.1.6.2. <b>Abhängigkeit von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung</b> .....	24
2.1.6.3. <b>Zusammenarbeit mit Bauunternehmen und anderen Vertragspartnern</b> .....	24
2.1.7. <i>Risiken bezüglich gesetzgeberischen / regulatorischen Rahmenbedingungen</i> .....	25
2.1.7.1. <b>Abhängigkeit von Entwicklungen in der Gesetzgebung</b> .....	25
2.1.7.2. <b>Risiken durch Verstösse gegen interne und externe Vorschriften sowie gegen Regulierungen</b> .....	25
2.1.7.3. <b>Risiken im Zusammenhang mit dem Bewilligungsgesetz (Lex Koller)</b> .....	26
2.1.8. <i>Handels- und transaktionsbezogene Risiken</i> .....	26
2.1.8.1. <b>Illiquidität der kotierten Namenaktien und Volatilität des Aktienkurses</b> .....	26
2.1.8.2. <b>Abweichung des Börsenkurses der angebotenen Aktien vom Net Asset Value (NAV)</b>	

<b>2.1.8.3. Platzierung von Aktien</b> .....	27
<b>2.1.8.4. Anfechtung der Kapitalerhöhung</b> .....	27
<b>2.1.8.5. Wechselkursrisiko</b> .....	27
2.2.    Allgemeine Angaben über die Emittentin .....	27
2.2.1. <i>Firma, Rechtsform, Sitz und Dauer der Gesellschaft</i> .....	27
2.2.2. <i>Zweck</i> .....	27
2.2.3. <i>Datum der geltenden Statuten</i> .....	28
2.2.4. <i>Geschäftsjahr</i> .....	28
2.2.5. <i>Zahlstelle</i> .....	28
2.2.6. <i>Revisionsstelle</i> .....	28
2.2.7. <i>Unabhängiger Stimmrechtsvertreter</i> .....	28
2.2.8. <i>Unabhängiger Bewertungsexperte</i> .....	28
2.2.9. <i>Finanzintermediär</i> .....	29
2.2.10. <i>Konsolidierungskreis</i> .....	29
2.2.11. <i>SenioResidenz im Überblick</i> .....	29
2.3.    Angaben über Verwaltungsrat, Geschäftsleitung, Revisionsstelle und weitere Organe.....	31
2.3.1. <i>Generalversammlung</i> .....	31
2.3.2. <i>Verwaltungsrat</i> .....	32
<b>2.3.2.1. Aufgaben</b> .....	32
<b>2.3.2.2. Zusammensetzung, Wahl und Amtsdauer</b> .....	32
<b>2.3.2.3. Interne Organisation und Kompetenzregelung</b> .....	36
<b>2.3.2.4. Kontroll- und Informationsrechte des Verwaltungsrates</b> .....	38
2.3.3. <i>Vergütungsausschuss</i> .....	38
2.3.4. <i>Geschäftsleitung</i> .....	39
<b>2.3.4.1. Delegation der Geschäftsführung</b> .....	39
<b>2.3.4.2. Organisation und Zusammensetzung</b> .....	39
<b>2.3.4.3. Berichterstattung an den Verwaltungsrat</b> .....	40
2.3.5. <i>Entschädigung der Mitglieder des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung</i> .....	40
<b>2.3.5.1. Verwaltungsrat</b> .....	40
<b>2.3.5.2. Geschäftsleitung</b> .....	41
2.3.6. <i>Beteiligungs- und Optionsrechte des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung</i> .....	42
2.3.7. <i>Organgeschäfte, Orgendarlehen der Gesellschaft, Mitarbeiterbeteiligung</i> .....	42
2.3.8. <i>Verfahren und Schuldsprüche</i> .....	43
2.3.9. <i>Revisionsstelle</i> .....	43
<b>2.3.9.1. Dauer des Mandats und Amtsdauer des leitenden Revisors</b> .....	43
<b>2.3.9.2. Unabhängigkeit</b> .....	43
<b>2.3.9.3. Aufsicht</b> .....	43
2.3.10. <i>Zusätzliche Angaben zur Geschäftsführung und Potenzielle Interessenskonflikte</i> .....	43
<b>2.3.10.1. Vertrag mit Cura Management AG</b> .....	43
<b>2.3.10.2. Geschäfte mit nahestehenden Personen / Potenzielle Interessenskonflikte</b> .....	46
2.4.    Geschäftstätigkeit und -aussichten .....	46
2.4.1. <i>Zukunftsgerichtete Aussagen</i> .....	46
2.4.2. <i>Marktumfeld</i> .....	46
<b>2.4.2.1. Konjunkturelles Umfeld – COVID-19 Pandemie beeinflusst wirtschaftliche Entwicklung</b>	
46	
<b>2.4.2.2. Marktumfeld im Bereich Seniorenresidenzen und Pflegeeinrichtungen im Speziellen</b>	

2.4.2.3.	<b>Besonderheiten im Markt von Seniorenresidenzen oder Pflegeeinrichtungen</b>	52
2.4.3.	<i>Haupttätigkeit, Strategie und Zielsetzung</i>	52
2.4.4.	<i>Wettbewerbsstärken</i>	53
2.4.4.1.	<b>Spezialisiertes Portfolio mit aktuell 90% der Soll-Mietzinseinnahmen von Seniorenresidenzen und Pflegeeinrichtungen; mehrheitlich langfristige Mietverträge mit Betreibergesellschaften</b>	53
2.4.4.2.	<b>Starker Partner in der Strategieumsetzung</b>	55
2.4.4.3.	<b>Anlagestrategie regelmässig durch den Verwaltungsrat überwacht</b>	55
2.4.5.	<i>Geschäftsmodell</i>	55
2.4.6.	<i>Immobilienportfolio und Bilanzrelationen</i>	58
2.4.6.1.	<b>Immobilienportfolio und Beteiligungen der SenioResidenz Gruppe</b>	58
2.4.6.2.	<b>Angaben zur Bilanz nach Swiss GAAP FER der SenioResidenz AG</b>	69
2.4.7.	<i>Verträge mit den Betreibergesellschaften</i>	69
2.4.8.	<i>Altlasten</i>	70
2.4.9.	<i>Beteiligungen an Immobiliengesellschaften</i>	70
2.4.10.	<i>Immobilienverwaltung</i>	70
2.4.11.	<i>Bewertung des Immobilienportfolios</i>	71
2.4.11.1.	<b>Unabhängige Bewertungsexperten</b>	71
2.4.11.2.	<b>Bewertungsstandards</b>	71
2.4.11.3.	<b>Definition des Marktwerts</b>	71
2.4.11.4.	<b>Bewertungsmethoden</b>	71
2.4.11.5.	<b>Immobilienbewertungsbericht</b>	71
2.4.12.	<i>Gerichts-, Schieds- und Administrativverfahren</i>	72
2.4.13.	<i>Personalbestand</i>	72
2.5.	<i>Anlagepolitik</i>	72
2.5.1.	<i>Grundsätze der Anlagepolitik</i>	73
2.5.1.1.	<b>Anlageziel</b>	73
2.5.1.2.	<b>Immobilienanlagen und Anlagebeschränkungen</b>	73
2.5.1.3.	<b>Beteiligungen an Immobilien- und Verwaltungsgesellschaften</b>	74
2.5.1.4.	<b>Finanzierung</b>	74
2.5.1.5.	<b>Abweichungen von Anlagebeschränkungen und Risikoverteilungsvorschriften</b>	74
2.5.1.6.	<b>Anlageentscheide</b>	74
2.5.1.7.	<b>Ausschüttungspolitik</b>	74
2.5.1.8.	<b>Einhaltung und Änderung des Anlagereglements</b>	74
2.5.2.	<i>Wichtigste getätigte Investitionen</i>	75
2.5.3.	<i>Wichtigste laufende Investitionen</i>	75
2.5.4.	<i>Wichtigste bereits beschlossene Investitionen</i>	76
2.6.	<i>Kapital und Stimmrechte</i>	76
2.6.1.	<i>Ordentliches Aktienkapital</i>	76
2.6.2.	<i>Genehmigtes Kapital</i>	76
2.6.3.	<i>Bedingtes Kapital</i>	77
2.6.4.	<i>Kotierte Namenaktien</i>	77
2.6.5.	<i>Aktienkapital nach Vollzug des Angebots</i>	77
2.6.6.	<i>Kapitalveränderungen seit Gründung der Gesellschaft</i>	77
2.6.7.	<i>Anteil- und Genussscheine</i>	77

2.6.8.	<i>Ausstehende Wandel- und Optionsrechte, Anleihen, Kredite und Eventualverbindlichkeiten</i>	78
2.6.9.	<i>Kapitalisierung und Verschuldung</i>	78
2.6.10.	<i>Stimmrechte</i>	78
2.6.11.	<i>Traktandierung</i>	78
2.6.12.	<i>Eigene Aktien</i>	78
2.6.13.	<i>Bedeutende Aktionärinnen und Aktionäre / Offenlegungsmeldung</i>	79
2.6.14.	<i>Kreuzbeteiligungen und Verflechtungen</i>	79
2.6.15.	<i>Beteiligungen von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung an der Gesellschaft</i>	79
2.6.16.	<i>Öffentliche Kaufangebote – Opting Out</i>	79
2.6.17.	<i>Dividendenberechtigung</i>	79
2.6.18.	<i>Mitarbeiterbeteiligung</i>	80
2.6.19.	<i>Liquidationsrechte</i>	80
2.6.20.	<i>Offenlegung</i>	80
2.6.21.	<i>Aktienzeichnungen und Platzierungs- oder Vertriebskommissionen</i>	80
2.7.	<i>Informationspolitik</i>	81
2.8.	<i>Jahresabschlüsse</i>	82
2.8.1.	<i>Halbjahresrechnung nach Swiss GAAP FER per 30. Juni 2021</i>	82
2.8.2.	<i>Konzernrechnung nach Swiss GAAP FER per 31. Dezember 2020</i>	82
2.8.3.	<i>Jahresrechnung nach Schweiz. Obligationenrecht per 31. Dezember 2020</i>	82
2.8.4.	<i>Konzernrechnung nach Swiss GAAP FER per 31. Dezember 2019</i>	82
2.8.5.	<i>Zusätzliche Anhangsangaben</i>	82
2.8.6.	<i>Wesentliche Änderungen seit dem letzten Zwischenabschluss per 30. Juni 2021</i>	82
2.9.	<i>Dividende und Ergebnis</i>	83
2.9.1.	<i>Ausschüttungspolitik</i>	83
2.9.2.	<i>Ausschüttungen der letzten drei Jahre</i>	83
2.10.	<i>Rechtliche Rahmenbedingungen für Immobiliengesellschaften</i>	84
2.10.1.	<i>Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland</i>	84
2.10.1.1.	<b>Gesetzliche Rahmenbedingungen</b>	84
2.10.1.2.	<b>Bestätigung der zuständigen Bewilligungsbehörde</b>	85
2.10.2.	<i>Mietrecht</i>	85
2.10.2.1.	<b>Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen und Mietzinsanpassungen</b>	85
2.10.2.2.	<b>Beendigung des Mietverhältnisses</b>	86
2.10.2.3.	<b>Kündigungsschutz</b>	86
2.10.3.	<i>Umweltrecht</i>	86
2.10.4.	<i>Öffentliches Baurecht</i>	87
2.10.4.1.	<b>Raumplanung</b>	87
2.10.4.2.	<b>Baubewilligungsverfahren</b>	87
2.11.	<i>Steuern</i>	88
2.11.1.	<i>Besteuerung der Gesellschaft</i>	88
2.11.1.1.	<b>Besteuerung der Ausgabe von Neuen Namenaktien</b>	88
2.11.1.2.	<b>Laufende Besteuerung der Gesellschaft</b>	88
2.11.1.3.	<b>Besteuerung von Dividenden</b>	88
2.11.1.4.	<b>Latente Steuern der Gesellschaft</b>	89
2.11.2.	<i>Besteuerung der Aktionäre</i>	89
2.11.2.1.	<b>Einkommens- und Gewinnsteuern auf Dividenden</b>	89
2.11.2.2.	<b>Besteuerung der Bezugsrechte</b>	89

2.11.2.3.	<b>Besteuerung von Kapitalgewinnen aus dem Verkauf von Namenaktien</b>	90
2.11.2.4.	<b>Vermögens- und Kapitalsteuern beim Halten von Namenaktien</b>	90
2.11.2.5.	<b>Umsatzabgabe</b>	90
2.11.2.6.	<b>Grundstückgewinn- und Handänderungssteuern (wirtschaftliche Handänderung)</b>	91
	91	
2.11.2.7.	<b>Erbschafts- und Schenkungssteuern</b>	91
2.11.2.8.	<b>Besteuerung von Aktionären mit Steuerwohnsitz bzw. Steuersitz im Ausland</b>	91
3.	Angaben über die Effekten (Effektenbeschreibung)	92
3.1.	Risiken	92
3.2.	Rechtsgrundlage	92
3.3.	Rechte	92
3.4.	Beschränkungen der Übertragbarkeit	92
3.5.	Publikation	93
3.6.	Valorennummer, ISIN und Handelswährung der Namenaktien	93
3.7.	Angaben über das Angebot	93
3.7.1.	<i>Art der Emission</i>	93
3.7.2.	<i>Anzahl, Gattung und Nennwert der Effekten</i>	94
3.7.3.	<i>Ausgestaltung der Effekten</i>	94
3.7.4.	<i>Bezugs- bzw. Platzierungspreis</i>	95
3.7.5.	<i>Bezugsfrist / Zeichnungsfrist freie Platzierung</i>	95
3.7.6.	<i>Bezugsverhältnis</i>	95
3.7.7.	<i>Zuteilung der Bezugsrechte an bisherige Aktionäre</i>	95
3.7.8.	<i>Bezugsrechtshandel</i>	95
3.7.9.	<i>Bezugsrechtsausübung</i>	95
3.7.10.	<i>Zuweisung nicht ausgeübter Bezugsrechte und zu platzierende Aktien</i>	95
3.7.11.	<i>Lieferung und Zahlung</i>	96
3.7.12.	<i>Zahlungsdatum</i>	96
3.7.13.	<i>Zahlstelle</i>	96
3.7.14.	<i>Kotierung</i>	96
3.7.15.	<i>Verkaufssperre (Lock Up-Vereinbarung)</i>	96
3.7.16.	<i>Dividendenberechtigung</i>	96
3.7.17.	<i>Aktienkapital und Kapitalerhöhung</i>	96
3.7.18.	<i>Nettoerlös</i>	96
3.7.19.	<i>Effekt Kapitalerhöhung / Verschuldung</i>	97
3.7.20.	<i>Emissionsabgabe</i>	97
3.7.21.	<i>Stimmrechte, Übertragungsbeschränkungen (Vinkulierung)</i>	97
3.7.22.	<i>Emittentenvertreter</i>	98
3.7.23.	<i>Anwendbares Recht und Gerichtsstand</i>	98
3.7.24.	<i>Vorläufiger Zeitplan</i>	98
3.7.25.	<i>Stabilisierungsmassnahmen</i>	98
3.7.26.	<i>Verkaufsbeschränkungen (Selling Restrictions)</i>	98
3.7.26.1.	<b>Vereinigte Staaten von Amerika / United States of America</b>	98
3.7.26.2.	<b>Grossbritannien / United Kingdom</b>	99
3.7.26.3.	<b>Europäischer Wirtschaftsraum / European Economic Area</b>	99
3.7.26.4.	<b>Australien / Australia</b>	99
3.7.26.5.	<b>Japan</b>	100

3.7.26.6.	<b>Kanada / Canada</b> .....	101
3.8.	Kursentwicklung und NAV der Effekten .....	102
4.	Verantwortung für den Prospekt .....	103

**Finanzielle Berichterstattung F 1 – F 112**

## 1. Wichtige Mitteilung

Die GESELLSCHAFT und der VERWALTUNGSRAT übernehmen die Verantwortung für den Inhalt dieses PROSPEKTES und erklären, dass ihres Wissens die in diesem PROSPEKT enthaltenen Angaben richtig und keine wesentlichen Umstände ausgelassen worden sind. Bei der Prüfung eines Kaufs von NEUEN NAMENAKTIEN und/oder der Ausübung von Bezugsrechten sollten sich Investoren einzig auf die in diesem PROSPEKT enthaltenen Informationen verlassen.

**Ein Investitionsentscheid darf nur auf der Grundlage des gesamten Prospekts und insbesondere der Risikofaktoren erfolgen.**

Niemand wurde ermächtigt, andere Angaben zu machen oder Zusicherungen abzugeben als jene, die in diesem PROSPEKT enthalten sind. Falls trotzdem solche Angaben gemacht oder Zusicherungen abgegeben werden, dürfen sich Investoren nicht darauf verlassen und es ist davon auszugehen, dass diese nicht durch die GESELLSCHAFT oder deren Organe genehmigt worden sind. Mit der Auslieferung dieses PROSPEKTES soll nicht gewährleistet werden, dass die in diesem PROSPEKT enthaltenen Angaben zu irgendeinem Zeitpunkt nach dem Erscheinen dieses PROSPEKTES immer noch richtig oder vollständig sind oder dass bei den Geschäftsaktivitäten der GESELLSCHAFT nach dem Datum dieses PROSPEKTES keine Veränderungen eingetreten sind.

Die GESELLSCHAFT ist eine Immobiliengesellschaft in Form einer Aktiengesellschaft. Mit der Kotierung der NAMENAKTIEN an der BX Swiss AG finden die Bestimmungen des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 ("**KAG**") keine Anwendung auf die GESELLSCHAFT. Sie ist somit nicht der Aufsicht der Eidgenössischen Finanzmarktaufsichtsbehörde FINMA unterstellt.

Die Verteilung dieses PROSPEKTES und das ANGEBOT sowie der Verkauf der NEUEN NAMENAKTIEN und/oder die Ausübung der Bezugsrechte sind in bestimmten Ländern gesetzlich eingeschränkt. Personen, die in den Besitz dieses PROSPEKTES gelangen, werden von der GESELLSCHAFT, dem VERWALTUNGSRAT und der Geschäftsleitung aufgefordert, sich über solche Einschränkungen zu informieren und sie einzuhalten. Die Nichtbeachtung dieser Einschränkungen kann eine Verletzung des Wertpapierrechts dieser Länder darstellen. Die GESELLSCHAFT übernimmt keine Verantwortung für die Verletzung dieser Einschränkungen durch Dritte, unabhängig davon, ob diese potenzielle Käufer sind oder nicht.

Dieser PROSPEKT stellt ein öffentliches Angebot der NEUEN NAMENAKTIEN und/oder Bezugsrechte auf NEUE NAMENAKTIEN ausschliesslich in der Schweiz und nach Schweizer Recht dar; er stellt kein Angebot und keine Aufforderung zum Kauf oder zur Abgabe eines Angebots zum Kauf von NEUEN NAMENAKTIEN und/oder Bezugsrechten auf NEUE NAMENAKTIEN in Rechtsordnungen dar, in denen ein solches Angebot oder eine solche Aufforderung rechtlich nicht zulässig wäre. Ausser in der Schweiz haben die GESELLSCHAFT und der VERWALTUNGSRAT in keiner anderen Rechtsordnung Vorkehrungen getroffen, die für ein öffentliches Angebot oder den Besitz oder die Verbreitung dieses PROSPEKTES oder anderer Materialien im Zusammenhang mit dem ANGEBOT notwendig sind.

Dieser PROSPEKT und das Anlagereglement können spesenfrei bei der GESELLSCHAFT bezogen werden. Die aktuellen Statuten, datierend vom 31. März 2021 und die Geschäftsberichte der letzten drei Jahre sowie der letzte Halbjahresbericht der Gesellschaft können während den üblichen Geschäftszeiten am Sitz der GESELLSCHAFT eingesehen werden und sind zudem auf der Homepage der GESELLSCHAFT unter dem folgenden Link zum Download verfügbar: [www.senio.ch](http://www.senio.ch) (Sektion Investor Relations)

## **2. Angaben über den Emittenten**

### **2.1. Risiken**

Potenzielle und bestehende Investoren sollten vor dem Kauf von angebotenen NEUEN NAMENAKTIEN zusätzlich zu den in diesem PROSPEKT enthaltenen übrigen Informationen auch die nachstehenden Risikofaktoren sorgfältig berücksichtigen. Der Eintritt eines einzelnen oder mehrerer Risiken, welche in den nachfolgend aufgeführten Risikofaktoren beschrieben sind, oder zusätzliche Risiken, die der GESELLSCHAFT noch nicht bekannt sind oder die sie zurzeit als nicht relevant erachtet, können allein oder in Verbindung mit anderen bekannten oder unbekanntem Risiken einen negativen Einfluss auf die Geschäftstätigkeit und die Finanzlage der Gesellschaft haben. Insbesondere kann der Preis der Aktien bei Verwirklichung eines oder mehrerer dieser Risiken sinken und die Investoren könnten ihre Investitionen zum Teil oder vollumfänglich verlieren.

Die nachfolgend aufgeführten Risiken sind nicht als abschliessende Liste möglicher Risiken zu verstehen. Ihre Reihenfolge sagt zudem nichts über deren Bedeutung, Eintrittswahrscheinlichkeit oder Relevanz aus.

#### **2.1.1. Konjunkturelle Risiken und generelle Marktrisiken**

##### **2.1.1.1. Allgemeine Konjunkturlage**

Die GESELLSCHAFT ist den allgemeinen wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen wie etwa dem Wirtschaftswachstum, der Inflation und der Standortattraktivität im nationalen und internationalen Vergleich unterworfen. Eine Verschlechterung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen oder derer Aussichten oder des politischen Klimas können zu einem Rückgang der Nachfrage nach Alterswohnungen bzw. Alterswohnen und damit verbundenen Geschäftstätigkeiten der Gesellschaft bzw. auch nach Wohnraum führen, was eine Reduktion der Miet- und Veräusserungserträge und/oder eine tiefere Bewertung von Immobilien zur Folge haben kann. Diese Faktoren können die Geschäftstätigkeit der GESELLSCHAFT negativ beeinflussen und negative Auswirkungen auf die Geschäfts-, Ertrags- und Finanzlage der GESELLSCHAFT haben.

##### **2.1.1.2. Covid-19 Pandemie**

Am 31. Dezember 2019 wurde die Weltgesundheitsorganisation («WHO») über Fälle von Lungenentzündung mit unbekannter Ursache in der chinesischen Stadt Wuhan informiert. Das neue Virus erhielt später die Bezeichnung «COVID-19 Virus». Aufgrund der rapiden Zunahme der Fallzahlen ausserhalb Chinas erklärte der Generaldirektor der WHO den Ausbruch am 11. März 2020 offiziell zu einer Pandemie.

Auch die Schweiz blieb vom COVID-19 Virus nicht verschont. Am 28. Februar 2020 hatte der Bundesrat Massnahmen in einer besonderen Lage nach Art. 6 Abs. 2 Bst. b Epidemiengesetz angeordnet und es folgte daraufhin per 17. März 2020 ein durch den Bundesrat verordneter «Lockdown» der Wirtschaft und des öffentlichen Lebens (Einreiseverbot aus anderen Ländern, Schliessungen von Läden, Restaurants, Bars, Unterhaltungs- und Freizeitbetrieben, Schulen, Verbot privater und öffentlicher Veranstaltungen, etc.), um die rasante Ausbreitung des COVID-19 Virus zu unterbrechen bzw. zu stoppen. Insbesondere Gesundheitseinrichtungen und Alters-/Pflegeheime wurden mit strikten Besuchsverboten und einschneidenden Schutzkonzepten belegt.

Ab dem 27. April 2020 wurden die verschiedenen Lockdown-Vorschriften schrittweise wieder gelockert (unter Einhaltung von Schutzmassnahmen in Betrieben und Organisationen/Institutionen), jedoch war die Wirtschaft wie auch das öffentliche Leben nach wie vor von Einschränkungen und Vorgaben betroffen (u.a. auch Maskenpflicht im öffentlichen Verkehr, Quarantänevorschriften). Während der Sommermonate 2020 entspannte sich die Lage etwas, jedoch nahm die COVID-19 Pandemie in der Schweiz ab September/Oktober 2020 wieder einen negativen Verlauf, mit erneut steigenden Infektionszahlen und einer zweiten Welle an COVID-Infektionen, sodass der Bundesrat am 18. Oktober 2020 wiederum verschärfte Regeln einführte (Homeoffice Empfehlung, Sitzpflicht in Gastrobetrieben, Verbot spontaner Menschenansammlungen > 15 Personen, erweiterte Maskenpflichten, etc.) und diese Regeln und Verbote am 28. Oktober 2020 noch erweiterte (z.B. Verbot öffentlicher Veranstaltungen mit > 50 Personen, Verbot privater Veranstaltungen mit > 10 Personen, Verbot von Freizeitaktivitäten mit mehr als 15 Personen, Verbot von Präsenzveranstaltungen an Hochschulen, usw.). Da sich die Fallzahlen der Neuinfektionen durch COVID-19 nicht reduzierten, wurden sodann mit Bundesratsbeschluss vom 21. Dezember 2020 weitere Massnahmen in Kraft gesetzt, welche die Schliessung von Restaurants, Bars, Kultur-, Unterhaltungs- und Freizeitbetrieben betrafen. Am 13. Januar 2021 wurden durch den Bundesrat weitere Massnahmen wie die Schliessung von Läden mit Waren des nicht-täglichen Bedarfs, Personenbeschränkung auf max. 5 Personen bei privaten Treffen und max. 5 Personen bei Menschenansammlungen im öffentlichen Raum, eine Homeoffice-Pflicht, Maskenpflicht bei der Arbeit in Innenräumen und der erweiterte Schutz von besonders gefährdeten Personen beschlossen. Per 1. März 2021 durften dann alle Läden, Museen und Bibliotheken wieder öffnen (unter Schutzkonzepten), Aussenbereiche von Zoos und Freizeitanlagen wurden wieder zugänglich gemacht und die Höchstanzahl an Personen für Treffen im Freundes- und Familienkreis wurde wieder auf 15 Personen erhöht.

Mit der Möglichkeit von Impfungen gegen COVID-19 und der anfangs 2021 gestarteten Impfkampagne des Bundes und der Kantone sowie der Fortschritte bei den Impfungen konnten mit Bundesratsbeschluss vom 14. April 2021 weitere zaghafte und vorsichtige Lockerungsmassnahmen (offene Restaurantterrassen, Veranstaltungen bis 15 Personen, Veranstaltungen mit kleinem Publikumskreis, die Öffnung öffentlich zugänglicher Freizeit- und Unterhaltungsbetriebe, Präsenzunterricht an Hochschulen, etc.) vorgenommen werden. Mit Bundesratsbeschluss vom 26. Mai 2021 wurden danach auch noch unter Auflage von Sicherheitsmassnahmen die Innenräume von Restaurants für das Publikum geöffnet und Publikumsanlässe mit mehr als 15 Personen sowie Grossanlässe zugelassen.

Am 23. Juni 2021 beschloss der Bundesrat nochmals weitere Öffnungsschritte, die ab 26. Juni 2021 in Kraft traten. So wurden unter anderem die Homeoffice-Pflicht und die Maskenpflicht im Freien aufgehoben. Ausserdem können in Restaurants wieder beliebig viele Personen zusammensitzen und Grossveranstaltungen mit COVID-Zertifikat können ohne Beschränkungen von Kapazität und Anzahl Personen stattfinden. Zudem gibt es keine Beschränkungen für Präsenzveranstaltungen an Universitäten, Fachhochschulen und in der Weiterbildung mehr.

Gesundheitseinrichtungen (Alters- und Pflegeheime, Spitäler, Kliniken, etc.) haben jedoch nach wie vor sehr individuelle Schutzkonzepte mit zum Teil weiterhin einschneidenden Vorschriften (z.B. Maskentragpflicht auf den Arealen der Einrichtungen, Empfehlungen für Selbsttests für Besucherinnen und Besucher, weiterhin geschlossene Restauration für die Öffentlichkeit, usw.).

Für die SENIORESIDENZ hatten die COVID-19 Pandemie und die vom Bundesrat verordneten Lock-downs sowie die eingeführten Schutzmassnahmen im Geschäftsjahr 2020 und auch in der ersten Jahreshälfte 2021 keine Auswirkungen auf die Mieterträge des Immobilienportfolios. Allerdings hatte die COVID-19 Krise dem Paracelsus-Spital in Richterswil («PSR»), und damit einem wichtigen Mieter der SENIORESIDENZ, derart stark zugesetzt, dass das PSR im Oktober 2020 ein Gesuch um provisorische Nachlassstundung beim zuständigen Nachlassgericht in Horgen einreichen musste und danach im Februar 2021 in Konkurs ging. Die spezifische Situation sowie sich daraus ergebende Risiken betreffend dem Paracelsus-Spital und dem entsprechenden Liegenschaften-Areal in Richterswil sind im Detail unter Ziffer 2.1.2.1 aufgeführt und beschrieben.

Im Falle einer weiter anhaltenden COVID-19 Pandemie und wirtschaftlicher Auswirkungen auf die Beschäftigungsquote und die Wirtschaftsentwicklung in der Schweiz, wie auch weiterer negativer Auswirkungen auf Betreibergesellschaften von Alters- und Pflegeeinrichtungen, Kliniken oder Spitälern, könnte die Geschäftstätigkeit der GESELLSCHAFT längerfristig negativ beeinflusst werden und es könnten sich negative Auswirkungen auf die Geschäfts-, Ertrags- und Finanzlage der GESELLSCHAFT ergeben.

#### **2.1.1.3. Epidemien / Pandemien**

Wie die Gesundheitskrise im Zusammenhang mit dem COVID-19-Virus gezeigt hat, kann auch der Ausbruch von Krankheiten oder die Verbreitung von Viren und die damit verbundenen regulierenden Eingriffe in das Wirtschaftsleben durch Notgesetze (namentlich Berufsverbote, Pflicht zur Bereitstellung von Pflegekapazitäten), die zu ergreifenden Massnahmen zur Umsetzung von Schutzkonzepten sowie die Reaktion der Bevölkerung auf eine solche Pandemie/Epidemie einen starken Einfluss auf die Ertragskraft der Betreibergesellschaften von Pflege- und Wohnheimen oder Kliniken und Spitälern haben, was auch eine Beeinträchtigung des Geschäftsgangs und der Geschäftsergebnisse der GESELLSCHAFT als Verpächterin/Vermieterin zur Folge haben kann. Überdies kann dadurch auch das Konkursrisiko der Mieter steigen. Siehe diesbezüglich auch die Situation betreffend Paracelsus-Areal in Richterswil unter Ziffer 2.1.2.1.

#### **2.1.1.4. Finanzierung und Zinsentwicklung**

Die SENIORESIDENZ beabsichtigt, die Immobilieninvestitionen in hohem Umfang auch durch Fremdfinanzierungen zu tätigen. Die Finanzierungskosten der GESELLSCHAFT hängen daher massgeblich von den jeweils herrschenden Zinskonditionen ab. Zinserhöhungen können negative Auswirkungen auf die zukünftigen Finanzierungskosten der GESELLSCHAFT haben und es besteht keine Garantie, dass die gegenwärtig tiefe Zinssituation in Zukunft anhalten und die GESELLSCHAFT noch in der Lage sein wird, bei ihrer Fremdkapitalaufnahme von den gegenwärtig tiefen Fremdkapitalzinsen zu profitieren. Zudem hat die britische Finanzaufsicht Financial Conduct Authority (FCA), welche den Administrator des LIBOR beaufsichtigt, im Juli 2017 angekündigt, dass der LIBOR als Referenzzinssatz spätestens ab Ende 2021 nicht mehr veröffentlicht oder unterstützt und damit nicht mehr weitergeführt werden soll. Aufsichtsbehörden und Industrieverbände haben in der Zwischenzeit neue Referenzzinssätze vorgeschlagen und vereinbart, welche den LIBOR ersetzen sollen. Auf Empfehlung der Schweizerischen Nationalbank wird sich der SARON (Swiss Average Rate Overnight) wohl als Nachfolge-Referenzzinssatz für den Schweizer Franken etablieren. Hypotheken mit SARON als Referenzzinssatz werden per Datum dieses PROSPEKTES denn auch von vielen Banken offeriert. Es

ist jedoch noch nicht klar festgelegt, wie die Aufgabe des LIBOR in laufenden (Hypothekar-) Kreditverträgen behandelt werden soll, da diese normalerweise keine Regelung für ein solches Szenario vorsehen. Da viele variable Hypotheken den LIBOR als Referenzzinssatz verwenden, kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich der Ersatz des LIBOR durch einen anderen Referenzzinssatz (z.B. den SARON) negativ auf die Geschäfts-, Ertrags- und Finanzlage der GESELLSCHAFT auswirkt. Dasselbe gilt für den Fall des Ersatzes von anderen auf die Fixierung des Hypothekarzinses sowie weiterer Fremdkapitalzinsen herangezogene Referenzzinssätze.

Zinsänderungen und/oder eine Änderung der Kreditpolitik der Finanzinstitute können sodann einen negativen Einfluss auf die Refinanzierung bestehender Fremdfinanzierungen, auf den Wert der Immobilien und/oder auf die Mieterträge haben.

Die GESELLSCHAFT versucht zudem, von den Finanzinstituten an die Kunden weiter gegebene Negativzinsen zu vermeiden; dennoch können Negativzinsen auf Bankguthaben der GESELLSCHAFT nicht ausgeschlossen werden, was einen negativen Einfluss auf die Vermögenslage der GESELLSCHAFT haben kann.

#### **2.1.1.5. Beschränkt liquider Immobilienmarkt**

Sowohl beim Erwerb als auch bei der Veräusserung von Immobilien, die in den Anlagefokus der SENIORESIDENZ passen, zeichnet sich der Schweizer Immobilienmarkt durch eine beschränkte Liquidität aus. Die Erzielung einer regionalen Verteilung der Liegenschaften kann zudem durch fehlende Angebote in gewissen Regionen erschwert sein. Die fehlende Liquidität kann sich negativ auf die Immobilienpreise auswirken. Der kurzfristige Kauf oder Verkauf von Immobilien kann je nach Marktlage unmöglich oder nur mit grossen Preiszugeständnissen möglich sein. Diese Umstände können die Geschäftstätigkeit der GESELLSCHAFT negativ beeinflussen und negative Auswirkungen auf die Geschäfts-, Ertrags- und Finanzlage der GESELLSCHAFT haben.

#### **2.1.1.6. Marktrisiko bezüglich Pacht-/Mieteinnahmen und Verkauf von Liegenschaften**

Die Einnahmen der GESELLSCHAFT bestehen zu einem wesentlichen Teil aus den wiederkehrenden Pacht-/Mieterträgen. Die Liegenschaften erfüllen teilweise Sonderzwecke, weshalb der Kreis der möglichen Pächter eingeschränkt ist. Die Gesellschaft schliesst jeweils langjährige Pachtverträge ab. Kommt es aus irgendwelchen Gründen zu einem Pächterwechsel, besteht das Risiko, dass gewisse Liegenschaften nicht oder nicht ohne grösseren Unterbruch verpachtet, vermietet oder verkauft werden können. Es ist zudem möglich, dass Pacht-/Mietverträge im Falle eines Pächter-/Mieterwechsels nicht mehr zu den gleichen Bedingungen wie bisher weitergeführt werden können. Die Pacht-/Mieterträge können zudem durch eine reduzierte Bonität der Pächter/Mieter abnehmen. All diese Faktoren können negative Folgen für die Liquidität der GESELLSCHAFT haben.

#### **2.1.1.7. Wettbewerb am Immobilienmarkt**

Der Wettbewerb unter Immobiliengesellschaften hat sich in den letzten Jahren erhöht und kann sich auch in Zukunft auf nationaler, regionaler und/oder lokaler Ebene weiter verschärfen. In dem für die SENIORESIDENZ interessanten Immobilienmarkt treten zudem auch die Betreibergesellschaften selber mitunter als Kaufinteressenten auf, was den Wettbewerb zusätzlich erhöht. Ein verstärkter Wettbewerb kann zu einer Erhöhung der Erwerbspreise für Grundstücke und anderen Leistungen führen. Mitbewerber der GESELLSCHAFT können grösser sein, besser im Markt etabliert sein, über

bessere Geschäftsbeziehungen oder grössere Ressourcen verfügen sowie niedrigere Renditeanforderungen als die GESELLSCHAFT aufweisen. Diese Faktoren können die Geschäftstätigkeit der GESELLSCHAFT negativ beeinflussen und negative Auswirkungen auf die Geschäfts-, Ertrags- und Finanzlage der GESELLSCHAFT haben.

## **2.1.2. Objektbezogene Risiken**

### **2.1.2.1. Konkurs des Paracelsus-Spitals Richterswil und weitere Pläne für das Paracelsus-Areal**

Wie unter Ziffer 2.1.1.2 bereits erwähnt hatte die COVID-19 Krise dem Paracelsus-Spital in Richterswil («PSR») stark zugesetzt, sodass dieses im Oktober 2020 ein Gesuch um provisorische Nachlassstundung einreichen musste. Leider waren die mit der Nachlassstundung einhergehenden Sanierungsbemühungen des PSR nicht erfolgreich und das Spital wurde Ende 2020 geschlossen. Am 9. Februar 2021 wurde sodann über das PSR der Konkurs eröffnet.

Beim Kauf der Liegenschaften im Dezember 2019 hatte die SENIORESIDENZ mit der PSR als Mieterin und der NSN medical AG als Vorbesitzerin der Liegenschaften weitreichende und langfristig gültige Mietzinsgarantien vereinbart. Diese umfassten eine Bankgarantie der Zürcher Kantonalbank und eine Zahlungsgarantie der NSN medical AG in der Gesamthöhe eines Mietertrags von zwei Jahresmieten. Die Mietzinsgarantien wurden nach Eröffnung des Konkurses über die PSR gezogen und die Beträge zwischenzeitlich an die SENIORESIDENZ überwiesen. Dadurch ist der Mietertrag der SENIORESIDENZ für die betroffenen Liegenschaften bis 31. Januar 2023 abgedeckt.

Im Hinblick auf die drohende Konkureröffnung konnte die SENIORESIDENZ den damals bestehenden Mietvertrag mit der PSR anpassen und um die Liegenschaft «Chrummbächli» reduzieren. 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, zur hauptsächlichen Nutzung durch das ZIO (Zentrum für integrative Onkologie) für vorläufig drei Jahre vermietet. Für die drei anderen Liegenschaften «Spitalgebäude», «Göldi Pavillon» und «PSR Villa» hatte die SENIORESIDENZ frühzeitig mit der Suche eines Nachfolgemieters begonnen. Leider konnte die SENIORESIDENZ bislang keine Neumieterin für das Paracelsus-Areal finden.

Für die noch betroffenen drei Liegenschaften (Spitalgebäude, Göldi Pavillon, PSR Villa) werden weiterhin mögliche Nachmieter für die Nutzung der Räumlichkeiten als Spital oder Pflegeeinrichtung gesucht. Gleichzeitig werden aber auch Alternativszenarien, welche unter Umständen auch eine Abweichung von den Anlagevorschriften bedingen (siehe nachfolgend Ziff. 2.1.2.2.), geprüft. Die aktuellen Liegenschaftsbewertungen dieser drei Liegenschaften per 30. Juni 2021 beruhen auf der Annahme, dass die Liegenschaften als Spital weiterbetrieben werden. Im Halbjahresabschluss 2021 wurden in der unabhängigen Bewertung durch den Immobilienschätzer Wüest Partner AG für diese drei Liegenschaften Wertberichtigungen (für mögliche Umbaumassnahmen und angepasste Mietzinsersparungen) in Höhe von CHF 1.27 Millionen berücksichtigt. Sollte es längerfristig nicht möglich sein, ein anderes Spital oder eine Pflegeeinrichtung als Nachmieter zu finden und müssten Alternativszenarien in Betracht gezogen werden – insbesondere auch solche, die ausserhalb der momentan gültigen Bau- und Zonenordnung liegen würden – so könnte dies zu weiteren Wertberichtigungen führen.

Entsprechend könnte die Geschäftstätigkeit der GESELLSCHAFT dadurch längerfristig negativ

beeinflusst werden und es könnten sich negative Auswirkungen auf die Geschäfts-, Ertrags- und Finanzlage der GESELLSCHAFT ergeben.

#### **2.1.2.2. Abweichungen von Anlagebeschränkungen und Risikoverteilungsvorschriften**

Die Anlagerichtlinien legen die Anlagebeschränkungen und Risikoverteilungsvorschriften der GESELLSCHAFT fest. Kurzfristige Abweichungen von den Anlagebeschränkungen und Risikoverteilungsvorschriften sind zulässig, wenn sie nach Ansicht des VERWALTUNGSRATES der GESELLSCHAFT vertretbar sind, namentlich weil sie im Interesse der einzelnen Gruppengesellschaft und der SENIO-RESIDENZ Gruppe als Ganzes sind, und die Wiederherstellung der Reglements-konformen Situation auf das zulässige Mass absehbar ist.

Ein Abweichen kann eine mangelnde Diversifikation zur Folge haben und Marktrisiken können die Ertragslage der GESELLSCHAFT in einem überproportionalen Ausmass negativ beeinflussen.

#### **2.1.2.3. Veränderungen des lokalen oder regionalen Immobilienmarkts**

Der Immobilienmarkt unterliegt bisweilen zyklischen Schwankungen von Angebot und Nachfrage. Beispielsweise kann durch die Realisierung von Neubauvorhaben das Angebot von Pacht-/Mietflächen an gewissen Orten stark zunehmen, und es kann ein Überangebot an Pacht-/Mietflächen oder handelbaren Immobilien entstehen. Überangebote an Wohn- und Geschäftsliegenschaften können zu einer Reduktion der Pacht-/Mietträge und der Immobilienpreise bzw. -bewertungen sowie zu einem Anstieg der Leerstandsquote führen; eine Verknappung der Pacht-/Mietflächen dagegen kann zu einer Höherbewertung führen.

Die Standortfaktoren in einer Region können sich zudem im Laufe der Zeit zum Beispiel aufgrund einer Krise in einer schwergewichtig in einer Region konzentrierten Branche erheblich verschlechtern und somit die Wertentwicklung einer Immobilie negativ beeinflussen. Die Pacht-/Mietträge von Gewerbeliegenschaften hängen sodann unter Umständen vom wirtschaftlichen Erfolg der Pächter/Mieter ab.

Die Leerstandsquote der Renditeliegenschaften belief sich per 30. Juni 2021 auf 1.0% bzw. per 31. Dezember 2020 auf 1.0%. Die in dieser Stichtagsbetrachtung aufgeführten Leerstandsquoten bieten keine Gewähr für zukünftige tiefe Leerstandsquoten. Im Falle einer Kündigung oder des Auslaufens eines Pachtvertrages könnten ganze Liegenschaften für einen gewissen Zeitraum leer stehen, was sich erheblich auf die Ertragskraft der Gesellschaft auswirken könnte. Siehe diesbezüglich auch die Situation betreffend Paracelsus-Areal in Richterswil, welches unter Ziffer 2.1.2.1 detailliert beschrieben ist.

#### **2.1.2.4. Wirtschaftliche Entwertung**

Raumplanungs- und Infrastrukturfaktoren in der näheren oder weiteren Umgebung der Liegenschaften der GESELLSCHAFT können dazu führen, dass der Wert und/oder die Rendite solcher Liegenschaften sinken.

#### **2.1.2.5. Immobilienbewertung**

Die Bewertung von Immobilien erfolgt stichtagsbezogen basierend auf anerkannten Richtlinien.

Dennoch besteht das Risiko, dass die angenommenen Werte bei einem Verkauf nicht realisiert werden können, da der Preis von den Marktverhältnissen im Realisationszeitpunkt abhängt. Dieser wird von Angebot und Nachfrage beeinflusst, welche wiederum massgeblich von der Konjunkturlage abhängen. Zudem werden in der Bewertung allfällige erlösmindernde Steuerfolgen bei einem späteren Verkauf der Liegenschaften nicht berücksichtigt. Es kann ferner nicht ausgeschlossen werden, dass eine spätere Bewertung zu einem tieferen Wert als bisher angenommen führt.

Die Liegenschaften der GESELLSCHAFT werden halbjährlich durch einen unabhängigen, ausgewiesenen Bewertungsexperten nach anerkannter „Discounted Cash Flow“-Methode ermittelt. Aktuell amtiert Wüest Partner AG, Zürich, als unabhängiger Immobilienbewerter. Eine Bewertung durch einen anderen Schätzer, das Treffen von unterschiedlichen der Bewertung zugrunde liegenden Annahmen, die Bewertung nach einer anderen als der „Discounted Cash Flow“-Methode oder eine spätere Bewertung aufgrund der dann aktuellen Marktverhältnisse kann zu einem substantiell anderen Bewertungsergebnis führen. Änderungen in der Bewertung widerspiegeln sich direkt in der Bilanz und Erfolgsrechnung der GESELLSCHAFT und haben einen massgeblichen Einfluss auf wichtige Kennzahlen. All diese Faktoren können negative Folgen für die Liquidität der GESELLSCHAFT haben. Siehe diesbezüglich auch die Situation betreffend Paracelsus-Areal in Richterswil, welches unter Ziffer 2.1.2.1 detailliert beschrieben ist.

#### **2.1.2.6. Kauf von Liegenschaften**

Die GESELLSCHAFT kann eine Fehleinschätzung bezüglich der aktuellen oder künftigen Attraktivität einer Liegenschaft, des Standortes sowie der Nachfrage treffen, das Potenzial einer Liegenschaft zum Erwerbszeitpunkt überschätzen oder eine Entscheidung zum Kauf einer Liegenschaft auf unzutreffenden Annahmen fällen. Es kann ferner nicht ausgeschlossen werden, dass die GESELLSCHAFT Liegenschaften akquiriert, die an wesentlichen Mängeln oder Belastungen leiden.

#### **2.1.2.7. Neubau und Umbau von Liegenschaften**

Die Bautätigkeit im Allgemeinen, von der Bauplanung bis zur Bauausführung, birgt sowohl bei Neu- als auch Umbauten von Liegenschaften Risiken, welchen auch die GESELLSCHAFT als Bauherrin ausgesetzt ist. Insbesondere besteht die Gefahr, dass für ein Bauprojekt keine Baubewilligung erhältlich ist oder dass Baubewilligungen durch Einsprachen oder andere Gründe verzögert werden, was zu Mehrkosten im Bauprojekt, bspw. infolge von Zusatzinvestitionen, führen kann. Zudem können Einsprachen dazu führen, dass Bauprojekte nicht oder nicht im gewünschten Rahmen durchgeführt werden können. Im Rahmen der Bautätigkeit besteht das Risiko, dass höhere Baukosten anfallen, als ursprünglich angenommen, dass zeitliche Verzögerungen bei der Bauausführung auftreten, dass sich im Rahmen der Bauausführung Umweltrisiken materialisieren oder dass erhebliche Baumängel auftreten, die zu zusätzlichen Kosten führen. Nach Abschluss des Baus besteht zudem das Risiko, dass einzelne Auflagen oder Bedingungen der Baubewilligung nicht eingehalten wurden. Es ist nicht auszuschliessen, dass Finanzierungszusagen aufgrund solcher auftretenden Verzögerungen oder Probleme zurückgezogen oder nur zu schlechteren Konditionen angeboten werden und die GESELLSCHAFT im schlimmsten Fall keine Ersatzfinanzierung für das Bauprojekt findet. Des Weiteren besteht das Risiko, dass nach Vollendung des Baus kein adäquater Nutzer oder Käufer gefunden werden kann. Siehe diesbezüglich auch die Situation betreffend Paracelsus-Areal in Richterswil, welches unter Ziffer 2.1.2.1 detailliert beschrieben ist.

### **2.1.3. Altlasten und Umweltrisiken**

Standorte, welche Altlasten im Sinne des Umweltrechts aufweisen, können die Abwicklung eines Bauvorhabens technisch, betrieblich und finanziell negativ beeinflussen. Der Eigentümer eines belasteten Standorts hat insbesondere eine Sanierungspflicht, sofern dieser zu schädlichen oder lästigen Einwirkungen führt oder wenn die konkrete Gefahr besteht, dass solche Einwirkungen entstehen können. Die GESELLSCHAFT prüft beim Kauf von Liegenschaften dieselben auch auf umweltrelevante Risiken durch Konsultierung des Katasters der belasteten Standorte. Bei erkennbaren, umweltrelevanten Belastungen oder Problemen werden entweder die zu erwartenden Kosten in die Kaufpreisberechnung einbezogen, mit dem Verkäufer eine Schadloshaltung vereinbart oder vom Kauf der Liegenschaft Abstand genommen. Die Möglichkeit von unbekanntem, erst später zu Tage tretenden Altlasten kann aber nicht generell ausgeschlossen werden. Diese können zu erheblichen, nicht vorgesehenen Sanierungskosten führen mit entsprechenden Auswirkungen auf die Bewertung. Es ist ausserdem nicht auszuschliessen, dass Mieter einen Standort verunreinigen, so dass die GESELLSCHAFT Untersuchungs-, Überwachungs- und Sanierungsmassnahmen veranlassen und vorfinanzieren muss.

Per Datum dieses PROSPEKTES sind der GESELLSCHAFT keine Standorte bekannt, die Altlasten im Sinne des Umweltrechts aufweisen. Wie erwähnt können jedoch zum Zeitpunkt des Kaufs und der Bewertung unbekannt, später auftretende Altlasten nie ausgeschlossen werden. Es ist daher möglich, dass Sanierungen an bestehenden Liegenschaften notwendig werden, welche die Ertragslage der GESELLSCHAFT negativ beeinflussen.

Die Liegenschaften sowie darin enthaltene Installationen können entgegen dem Wissen der GESELLSCHAFT gegen die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen verstossen (beispielsweise Luftreinhalteverordnung) oder gesundheitsschädigende Baustoffe und -materialien enthalten (beispielsweise Asbest). Für die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes müssten gezielte Investitionen für die Behebung oder den Ersatz von Bauteilen oder Anlagen getätigt werden. Umwelteinflüsse können einen unmittelbaren Einfluss auf den Wert von Liegenschaften und deren Ertragsituation haben. Als Eigentümerin der Grundstücke kann die GESELLSCHAFT zudem für Emissionen aus dem Betrieb der Liegenschaft von Dritten belangt werden.

Der GESELLSCHAFT sind keine Altlasten und Gebäudeschadstoffe in den von ihr gehaltenen Liegenschaften bzw. Grundstücken bekannt.

### **2.1.4. Höhere Gewalt**

Ereignisse höherer Gewalt wie Naturkatastrophen, kriegerische oder terroristische Ereignisse, Sabotageakte etc., können sich negativ auf den Wert der Immobilien bzw. die Geschäftstätigkeit der GESELLSCHAFT auswirken. Die Versicherungspolice der GESELLSCHAFT können zudem Haftungsbegrenzungen und -ausnahmen bezüglich Ereignisse höherer Gewalt vorsehen.

### **2.1.5. Unternehmensbezogene Risiken**

#### **2.1.5.1. Operationelle Risiken**

Unzulängliche unternehmensinterne Verfahren und Systeme, ein unzureichendes Risikomanagement, menschliches Versagen, das Versagen von Sicherheitsprozessen, externe Faktoren sowie

Auseinandersetzungen mit verschiedenen Parteien und Rechtsstreitigkeiten können der GESELLSCHAFT schaden und zusätzliche Kosten verursachen und sich damit negativ auf die Geschäfts-, Finanz- und Ertragslage der GESELLSCHAFT auswirken.

#### **2.1.5.2. Verfügbarkeit von neuem Kapital**

Aufgrund veränderter Geschäftsbedingungen oder anderen Entwicklungen in der Geschäftstätigkeit kann die GESELLSCHAFT einen Bedarf an zusätzlichem Fremd- und / oder Eigenkapital haben. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die GESELLSCHAFT das benötigte Kapital in der Zukunft überhaupt nicht oder nicht zu angemessenen Konditionen erhält. Es besteht daher keine Garantie dafür, dass die GESELLSCHAFT für geplante Investitionen oder für ihre sonstige Geschäftstätigkeit in der Zukunft das notwendige Kapital beschaffen kann.

#### **2.1.5.3. Finanzierungsverträge**

Die Rahmenverträge der GESELLSCHAFT zur Beschaffung von Fremdkapital können ordentliche Kündigungsrechte aufweisen, die von den Fremdkapitalgebern jederzeit frei ausgeübt werden können. Die von der GESELLSCHAFT eingegangenen Kreditverträge können zudem Cross Default-Klauseln und andere Verpflichtungen enthalten, deren Verletzung ausserordentliche Kündigungsrechte nach sich ziehen können. Eine Kündigung von Finanzierungsverträgen kann dazu führen, dass der GESELLSCHAFT nicht genügend flüssige Mittel für ihr aktives Cash- und Finanzierungsmanagement zur Verfügung stehen und Liegenschaften zur Mittelbeschaffung verkauft werden müssen.

Steigende Finanzierungskosten, die nicht auf die Pächter/Mieter abgewälzt werden können, schmälern zudem die Profitabilität der GESELLSCHAFT. All diese Faktoren können die Geschäftstätigkeit der GESELLSCHAFT negativ beeinflussen und negative Auswirkungen auf die Geschäfts-, Ertrags- und Finanzlage der GESELLSCHAFT haben.

#### **2.1.5.4. Reputationsrisiken**

Reputationsrisiken können unter anderem durch die Wahl der Liegenschaften, deren Standorte, deren Nutzung oder durch die Pächter-/Mieterschaft entstehen. Gewisse Faktoren sind der Kontrolle durch die GESELLSCHAFT entzogen oder können sich im Laufe der Zeit ändern, ohne dass die GESELLSCHAFT darauf Einfluss nehmen kann. Es kann zudem nicht ausgeschlossen werden, dass die GESELLSCHAFT zu spät auf solche Veränderungen reagiert und dadurch negative Publizität nicht verhindern kann.

#### **2.1.5.5. Risiken aus Rechtsfällen**

Die GESELLSCHAFT ist im Rahmen der ordentlichen Geschäftstätigkeit in Gerichts-, Schiedsverfahren und behördliche Verfahren involviert und kann in Zukunft in solche Verfahren involviert sein, die per Prospektdatum weder bekannt noch angedroht sind. Solche Verfahren können insbesondere im Zusammenhang mit der Vermietung von Liegenschaften (beispielsweise der Durchsetzung einer Mietzinsreduktion, der Anfechtung eines Anfangsmietzinses oder einer Mieterstreckung durch den Mieter), dem Lex Koller-Bewilligungsverfahren oder mit dem Kauf und Verkauf von Liegenschaften entstehen. Es bestehen zudem Haftungsrisiken aus Werkeigentümerhaftung, Grundeigentümerhaftung und Bauherrenhaftung. Solche Streitigkeiten können erhebliche Summen betreffen und sich negativ auf die Geschäfts-, Finanz- und Ertragslage der GESELLSCHAFT auswirken. Siehe diesbezüglich auch die Situation betreffend Paracelsus-Areal in Richterswil, welches unter Ziffer 2.1.2.1

detailliert beschrieben ist.

#### **2.1.5.6. Erhöhte operative Kosten**

Die operativen und administrativen Kosten der GESELLSCHAFT können steigen, ohne dass die Liegenschaftserträge ansteigen. Ausserdem können (insb. im Zusammenhang mit dem zunehmenden Alter einer Liegenschaft oder dem verwendeten Baumaterial) höhere Unterhalts- und Reparaturkosten für Liegenschaften anfallen als angenommen.

#### **2.1.5.7. Versicherung von Liegenschaften**

Es besteht keine Sicherheit, dass die GESELLSCHAFT ihre Liegenschaften überhaupt oder zu angemessenen Konditionen versichern kann. Es besteht auch keine Sicherheit, dass eine Versicherungsdeckung im Schadensfall ausreichend ist oder abgerufen werden kann, was insbesondere häufig bei Ereignissen höherer Gewalt der Fall sein wird (vgl. dazu Ziffer 2.1.4 Höhere Gewalt).

#### **2.1.6. Abhängigkeit von Personen**

##### **2.1.6.1. Bezug von Beratungsdienstleistungen von der Cura Management AG**

Die SENIORESIDENZ hat mit der Cura Management AG eine Dienstleistungsvereinbarung abgeschlossen. Im Rahmen dieser Dienstleistungsvereinbarung erbringt die Cura Management AG gegenüber der GESELLSCHAFT verschiedene Beratungsdienstleistungen im Zusammenhang mit dem Portfoliomanagement, dem Auf- und Ausbau des Liegenschaftenportfolios, der Projektentwicklung und -durchführung sowie der Verwaltung der Liegenschaften der SENIORESIDENZ. Die Cura Management AG ihrerseits wird dabei durch die Nova Property Fund Management AG unterstützt. Die Nova Property Fund Management AG ([www.novaproperty.ch](http://www.novaproperty.ch)) erbringt komplexe Dienstleistungen im Bereich der Immobilienverwaltung, Immobilienbewirtschaftung, Entwicklung von Liegenschaften, Portfolioausbau und -bereinigung, Begleitung bei Projektentwicklungen, Sanierungen, Finanzplanung und Finanzverwaltung/Controlling. Es besteht das Risiko, dass die Cura Management AG und/oder die Nova Property Fund Management AG diese Dienstleistungen nicht mehr oder nicht mehr in der gewünschten Qualität erbringen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass es schwierig sein könnte, innert nützlicher Frist einen geeigneten Ersatz zu finden, um die Dienstleistungen intern oder extern abzudecken. Bei einer Schlechterfüllung durch die Cura Management AG besteht zudem das Risiko, dass die GESELLSCHAFT die vereinbarten Dienstleistungen weiterhin entschädigen muss.

Unter dem Dienstleistungsvertrag erhält die Cura Management AG für die von ihr erbrachten Dienstleistungen eine jährliche Management Fee basierend auf dem konsolidierten Gesamtwert des Liegenschaftenportfolios der gemäss nach Swiss GAAP FER Standard erstellten und revidierten Bilanz der SenioResidenz AG per 31. Dezember des aktuellen Jahres. Die Management Fee berechnet sich wie folgt:

Aufteilung der Management Fee	bis CHF Mio.	Prozentuale Management Fee
Erster Teil am Gesamtwert des Liegenschaftenportfolios	bis CHF 250 Mio.	0.50% Management Fee
Nächster Teil am Gesamtwert des Liegenschaftenportfolios	bis CHF 500 Mio.	0.45% Management Fee
Nächster Teil am Gesamtwert des Liegenschaftenportfolios	bis CHF 1'000 Mio.	0.35% Management Fee
Nächster Teil am Gesamtwert des Liegenschaftenportfolios	ab CHF 1'000 Mio.	0.25% Management Fee

Zusätzlich zur Management Fee wird die Cura Management AG für jeden erfolgten Kauf oder Verkauf einer Liegenschaft mit einer Transaktionsfee von 1% des jeweiligen Kauf- oder Verkaufspreises entschädigt. Drittmaklergebühren, die im Rahmen von Immobilientransaktionen anfallen, trägt die GESELLSCHAFT selbst.

Die genannten Prozentsätze verstehen sich exkl. Mehrwertsteuer.

### 2.1.6.2. Abhängigkeit von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung

Der wirtschaftliche Erfolg der GESELLSCHAFT hängt in wesentlichem Masse von der Erfahrung und vom Wissen der Mitglieder des VERWALTUNGSRATES und der Geschäftsleitung sowie allfälliger Berater ab. Da für qualifizierte Führungskräfte im Immobilienbereich eine grosse Nachfrage besteht, kann nicht gewährleistet werden, dass die GESELLSCHAFT immer in der Lage sein wird, entsprechend qualifizierte Führungskräfte vorzuweisen.

Einzelne Mitglieder des VERWALTUNGSRATES und/oder der Geschäftsleitung sind gleichzeitig auch Mitglieder des Verwaltungsrates und/oder der Geschäftsleitung nahestehender Gesellschaften. Interessenkonflikte in Fragen, welche ihre Mandate in anderen Gesellschaften tangieren, sind daher nicht auszuschliessen. Überdies ist es nicht ausgeschlossen, dass Mitglieder des VERWALTUNGSRATES und/oder der Geschäftsleitung allenfalls zusätzlich zu ihrer Beteiligung an der SENIORESIDENZ in Zukunft auch an den jeweiligen nahestehenden Gesellschaften beteiligt werden.

Eine Einflussnahme auf die Geschäftspolitik der GESELLSCHAFT, auf deren VERWALTUNGSRAT oder Geschäftsleitung durch unabhängige Aktionäre besteht nicht.

### 2.1.6.3. Zusammenarbeit mit Bauunternehmen und anderen Vertragspartnern

Die Bautätigkeit der GESELLSCHAFT wird durch eine Vielzahl von Bauunternehmen, Handwerkern, Architekten und anderen Vertragspartnern der GESELLSCHAFT wahrgenommen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass diese ungenügende Leistungen erbringen, falsche Baumethoden oder Bautechniken anwenden, fehlerhafte Produkte liefern, Verzögerungen verursachen oder Kosten überschreiten. Die Vertragspartner können zudem insolvent oder in Konkurs gehen. In solchen Fällen kann die GESELLSCHAFT allenfalls nicht mehr auf die betreffenden Vertragspartner zurückgreifen und muss den gesamten oder einen Teil des Schadens selber tragen.

Es besteht ferner ein Risiko, dass Unternehmer oder Subunternehmer die vorgeschriebenen Arbeitsbedingungen nicht einhalten. Dies kann zu Streitigkeiten mit den Gewerkschaften und zu negativer Berichterstattung über die GESELLSCHAFT führen.

Es kann zudem nicht ausgeschlossen werden, dass Bauunternehmer und andere Leistungserbringer ein gesetzlich ihnen zustehendes Pfandrecht auf die betreffende Liegenschaft für ihre Forderungen geltend machen (Bauhandwerkerpfandrecht). Ein Bauhandwerkerpfandrecht kann die Veräusserung der betreffenden Liegenschaft erschweren und damit negative Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der GESELLSCHAFT haben.

## **2.1.7. Risiken bezüglich gesetzgeberischen / regulatorischen Rahmenbedingungen**

### **2.1.7.1. Abhängigkeit von Entwicklungen in der Gesetzgebung**

Die Gesellschaft deckt ein breites Spektrum regulierter Geschäftsbereiche ab, indem sie in Wohnraum zur direkten Vermietung für Wohnen im Dritten Alter, aber auch in Gebäude zur Nutzung als Spitäler oder Pflegeheime investiert. Zukünftige Änderungen von kantonalen, nationalen und internationalen Gesetzen und sonstigen Vorschriften können einen Einfluss auf Immobilienpreise, Kosten und Erträge und damit auf das Geschäftsergebnis und den Wert der GESELLSCHAFT haben. In der Schweiz sind dies im Falle von Immobiliengesellschaften namentlich Gesetze und Verordnungen in den Bereichen Steuer-, Miet-, Raumplanungs-, Bau- und Umweltschutzrecht sowie Grundstückserwerb durch Personen im Ausland, welche die Finanz- und Ertragslage der GESELLSCHAFT massgeblich beeinflussen können. Daneben können zukünftige Änderungen und Entwicklungen im Bereich der Gesetzgebung über die Pflegekostenfinanzierung, namentlich der weitere Verlauf der parlamentarischen Initiative zur Nachbesserung der Pflegefinanzierung vom 21. März 2014, einen Einfluss auf das Geschäftsergebnis und den Wert der Gesellschaft haben. Insbesondere die Umsetzung der Revision des Raumplanungsgesetzes sowie die Revision kantonaler und kommunaler Raumplanungserlasse, beispielsweise mittels Änderungen der anwendbaren Bauvorschriften, können zu zusätzlichen Kosten führen. Die Änderung raumplanerischer Erlasse kann zudem zu Umzönungen oder Auszönungen führen, was bei den in den betroffenen Zonen liegenden Immobilien zu grossen Wertkorrekturen führen kann.

Die Schweizerische Bankiervereinigung (SBVg) hat ferner die Selbstregulierung im Bereich der Hypothekendarfinanzierung für Renditeliegenschaften angepasst und hat Richtlinien für die Prüfung, Bewertung und Abwicklung grundpfandgesicherter Kredite erlassen. Die angepasste Selbstregulierung wurde von der eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) am 26. August 2019 als aufsichtsrechtlichen Mindeststandard anerkannt und trat per 1. Januar 2020 in Kraft. Die Anpassungen zielen auf einen verstärkten Eigenkapitaleinsatz des Kreditnehmers, eine raschere Rückführung der Belehnung im Rahmen der Finanzierung von Renditeobjekten und eine stringente bankinterne Regelung der Kreditprüfung, Kreditbewilligung und Kreditüberwachung ab mit klaren Vorgaben bezüglich Belehnungswerte namentlich von Renditeobjekten und kommerziell genutzten Objekten. Eine allfällige Differenz zwischen höherem Kaufpreis und tieferem Belehnungswert ist vollständig aus Eigenmitteln zu finanzieren. Bei Renditeobjekten ist die Hypothekarschuld zudem neu innert maximal 10 Jahren auf zwei Drittel des Belehnungswerts der Liegenschaft zu amortisieren (bislang 15 Jahre). Die angepasste Selbstregulierung schränkt den Fremdfinanzierungsgrad der GESELLSCHAFT bei den Immobilieninvestitionen und damit deren Handlungsspielraum ein, was sich negativ auf die Geschäfts-, Ertrags- und Finanzlage der GESELLSCHAFT auswirken kann.

### **2.1.7.2. Risiken durch Verstösse gegen interne und externe Vorschriften sowie gegen Regulierungen**

Ein Verstoß gegen oder ein Versagen von internen Sicherheits- oder Kontrollsystemen der GESELLSCHAFT sowie das Nichtaufdecken von Betrug, Diebstahl oder Korruption, kann sich negativ auf

die GESELLSCHAFT auswirken. Ebenso können illegales oder vertragswidriges Verhalten eines Organs, eines Arbeitnehmers, Geschäftspartners oder weiterer Personen, die für die GESELLSCHAFT handeln, die GESELLSCHAFT schädigen.

Als kotiertes Unternehmen unterliegt die GESELLSCHAFT strengen gesetzlichen Rahmenbedingungen, insbesondere umfassenden Melde- und Offenlegungsvorschriften sowie strengeren Rechnungslegungsstandards und Corporate Governance Pflichten. Als Immobiliengesellschaft unterliegt die GESELLSCHAFT zudem diversen Beschränkungen des öffentlichen Rechts, einschliesslich des öffentlichen Baurechts. Ein Verstoß gegen eine dieser Beschränkungen, die Ungültigkeit einer Bewilligung sowie die Geltendmachung von Ansprüchen gegen die GESELLSCHAFT wegen Verstößen gegen solche Vorschriften kann sich negativ auf die Geschäfts-, Ertrags- und Finanzlage der GESELLSCHAFT auswirken.

#### **2.1.7.3. Risiken im Zusammenhang mit dem Bewilligungsgesetz (Lex Koller)**

Der Erwerb von Wohnimmobilien durch Personen im Ausland ist aufgrund des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (Lex Koller) beschränkt. Eine in der Schweiz an der Börse kotierte Gesellschaft kann Wohnliegenschaften nur erwerben, wenn sie nicht ausländisch beherrscht ist. Da die Aktien der GESELLSCHAFT kotiert sind, steht es ausländischen Investoren frei, Aktien der GESELLSCHAFT zu erwerben. Sofern ausländische Investoren eine beherrschende Stellung einnehmen würden, könnte die GESELLSCHAFT bewilligungsfrei keine weiteren Wohn-/Geschäftsliegenschaften oder Wohnliegenschaften mehr erwerben (siehe für weitere Informationen Ziffer 2.10.1 Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland). Dies könnte dazu führen, dass geplante Umsatzziele der GESELLSCHAFT nicht mehr erreicht werden könnten.

#### **2.1.8. Handels- und transaktionsbezogene Risiken**

##### **2.1.8.1. Illiquidität der kotierten Namenaktien und Volatilität des Aktienkurses**

Es besteht keine Gewähr, dass für die kotierten NAMENAKTIEN der GESELLSCHAFT ein liquider Markt an der BX Swiss AG vorhanden ist. Entsprechend kann sich dies negativ auf den Kurs und die Handelbarkeit der NAMENAKTIEN der GESELLSCHAFT auswirken. Es besteht somit trotz Kotierung keine Gewähr, dass der Aktionär jederzeit einen Käufer findet, welcher bereit ist, seine Namenaktien zu kaufen bzw. den von ihm gewünschten Kaufpreis zu bezahlen. Der Aktienkurs der NAMENAKTIEN kann auch aufgrund der geringen Liquidität, durch Verkäufe grösserer Aktienbestände, negativen Nachrichten bezüglich der Geschäftstätigkeit der GESELLSCHAFT, Rechtsstreitigkeiten, Änderungen des wirtschaftlichen Umfelds, Inkrafttreten oder Ankündigungen neuer regulatorischer Rahmenbedingungen oder anderer internen und externen Faktoren starken Schwankungen und insbesondere Abwärtsbewegungen ausgesetzt sein.

##### **2.1.8.2. Abweichung des Börsenkurses der angebotenen Aktien vom Net Asset Value (NAV)**

Es kann nicht prognostiziert werden, wie sich der Börsenkurs der NAMENAKTIEN im Verhältnis zum NAV entwickeln wird. Wesentliche Abweichungen können die NAMENAKTIEN unattraktiv machen und den Zugang der GESELLSCHAFT zum Kapitalmarkt beeinträchtigen.

### **2.1.8.3. Platzierung von Aktien**

Der Aufbau des Immobilienportfolios setzt voraus, dass die GESELLSCHAFT durch die Aufnahme von weiterem Aktienkapital wachsen kann. Die Bereitschaft von Investoren, Aktien der GESELLSCHAFT zu zeichnen, hängt nicht nur davon ab, dass die GESELLSCHAFT erfolgreich tätig ist, sondern ist auch von der allgemeinen Lage auf den Kapitalmärkten abhängig.

Kapitalerhöhungen erfolgen grundsätzlich nur in dem Umfang, in dem NEUE NAMENAKTIEN durch bestehende Aktionäre und/oder weitere Investoren gezeichnet werden. Entsprechend besteht keine Gewissheit, dass die angebotenen Aktien im geplanten maximalen Umfang gezeichnet werden und die entsprechende Kapitalerhöhung bis zur angestrebten Höhe erfolgt. Es ist darum nicht auszuschliessen, dass der GESELLSCHAFT weniger Eigenkapital als geplant zufließt.

### **2.1.8.4. Anfechtung der Kapitalerhöhung**

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die mit diesem ANGEBOT durchzuführende Kapitalerhöhung angefochten wird, was insbesondere die Möglichkeit einer Registersperre beim Handelsregister des Kantons Zürich nach sich ziehen kann. Dadurch kann das ANGEBOT verzögert oder dauerhaft verhindert werden.

### **2.1.8.5. Wechselkursrisiko**

Ausländische Aktionäre der GESELLSCHAFT tragen das Risiko von Wechselkursschwankungen. Sinkt der Schweizer Franken gegenüber der ausländischen Währung des betreffenden Aktionärs, so führt dies zu einem Währungsverlust.

## **2.2. Allgemeine Angaben über die Emittentin**

### **2.2.1. Firma, Rechtsform, Sitz und Dauer der Gesellschaft**

Die SenioResidenz AG ist eine Aktiengesellschaft gemäss schweizerischem Recht (Art. 620 ff. OR) mit Sitz an der Feldeggstrasse 26, in 8008 Zürich. Die SENIORESIDENZ ist eine Immobiliengesellschaft und wurde am 6. Oktober 2017 gegründet und gleichentags unter der Nummer CHE-421.706.697 im Handelsregister des Kantons Zürich eingetragen. Die Dauer der GESELLSCHAFT ist unbeschränkt.

### **2.2.2. Zweck**

Die GESELLSCHAFT erwirbt, hält, verwaltet, betreibt und veräussert gemäss Art. 2 der Statuten vom 31. März 2021 vornehmlich Wohnraum, Wohnbauten und andere Wohnformen für das Leben im Dritten Alter sowie Gewerbeliegenschaften, welche an Dritte verpachtet werden zum Zwecke des Betriebens von Pflege- und Wohnheimen für das Leben im Dritten Alter. Die Liegenschaften können auch Dienstleistungsteile, z.B. für Restauration oder Arztpraxen, enthalten. Die GESELLSCHAFT kann in diesem Zusammenhang selber hauswirtschaftliche, gastgewerbliche oder bewohnerbezogene Dienstleistungen erbringen oder durch Dritte erbringen lassen. Sie kann Projekte dieser Art für Neu- und/oder Umbauten im Inland ausführen. Die GESELLSCHAFT kann Zweigniederlassungen und Tochtergesellschaften im In- und Ausland errichten und sich an anderen Unternehmen im In- und Ausland beteiligen sowie alle Geschäfte tätigen, die direkt oder indirekt mit ihrem Zweck in

Zusammenhang stehen. Sie kann Finanzierungen für eigene oder fremde Rechnung vornehmen sowie Garantien und Bürgschaften für Tochterunternehmen und Dritte eingehen, ob gegen Entgelt oder nicht.

### **2.2.3. Datum der geltenden Statuten**

Die geltenden Statuten der GESELLSCHAFT datieren vom 31. März 2021.

### **2.2.4. Geschäftsjahr**

Das Geschäftsjahr der GESELLSCHAFT beginnt gemäss Art. 24 der Statuten jeweils am 1. Januar und endet am 31. Dezember.

### **2.2.5. Zahlstelle**

Zahlstelle für die Auszahlung von Dividenden und anderen Zahlungen an die Aktionäre ist die Bank J. Safra Sarasin AG, Elisabethenstrasse 62, 4002 Basel.

### **2.2.6. Revisionsstelle**

PricewaterhouseCoopers AG, Vadianstrasse 25a/Neumarkt 5, Postfach, 9001 St. Gallen, ist die gesetzliche Revisionsstelle der SENIORESIDENZ (Konzernrechnung nach Swiss GAAP FER sowie Jahresrechnung nach Obligationenrecht). Sie revidierte die GESELLSCHAFT seit deren Gründung im Jahre 2017. Die PricewaterhouseCoopers AG wurde an der ordentlichen Generalversammlung vom 31. März 2021 als Revisionsstelle bis zum Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung der GESELLSCHAFT wiedergewählt (s. dazu auch Ziff. 2.3.9).

### **2.2.7. Unabhängiger Stimmrechtsvertreter**

Die Anwaltskanzlei Schilter Rechtsanwälte GmbH, Chamerstrasse 176, 6300 Zug, amtiert seit deren Wahl durch die ordentliche Generalversammlung der GESELLSCHAFT vom 21. Dezember 2017 als unabhängige Stimmrechtsvertreterin. Die unabhängige Stimmrechtsvertreterin wird jedes Jahr neu gewählt.

Die Kanzlei Schilter Rechtsanwälte GmbH, Chamerstrasse 176, 6300 Zug, wurde an der ordentlichen Generalversammlung vom 31. März 2021 als unabhängige Stimmrechtsvertreterin der GESELLSCHAFT im Sinne von Art. 8 Abs. 3 VegüV für eine Amtsdauer bis zum Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung wieder gewählt.

### **2.2.8. Unabhängiger Bewertungsexperte**

Der Marktwert des gesamten Immobilienportfolios der SENIORESIDENZ Gruppe wird halbjährlich durch einen unabhängigen ausgewiesenen Bewertungsexperten nach anerkannter „Discounted Cash Flow“-Methode ermittelt. Wüest Partner AG, Zürich, amtiert seit 2017 als unabhängiger Immobilienbewerter.

### 2.2.9. Finanzintermediär

Infolge ihrer Tätigkeit als Finanzintermediär ist die SENIORESIDENZ der SRO PolyReg Allg. Selbstregulierungs-Verein angeschlossen. Die entsprechende Revision wird ebenfalls von PricewaterhouseCoopers AG, St. Gallen, durchgeführt.

### 2.2.10. Konsolidierungskreis

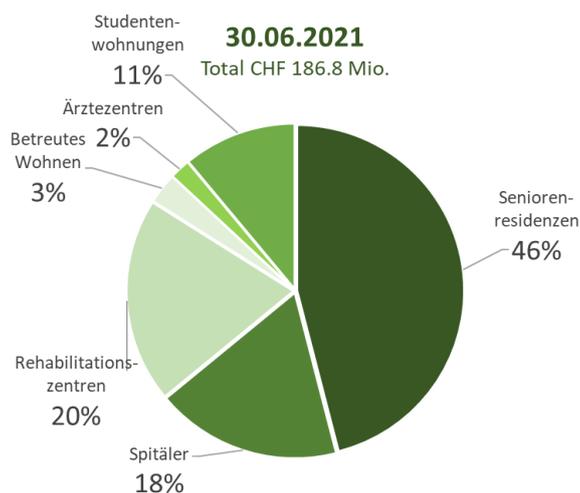
Der Konsolidierungskreis der GESELLSCHAFT umfasst neben der SENIORESIDENZ selbst die Senioresidenz La Louvière AG, Zürich. Der Kapital- und Stimmenanteil der SENIORESIDENZ an dieser Gesellschaft beträgt 100%.

### 2.2.11. SenioResidenz im Überblick

Die SENIORESIDENZ Gruppe fokussiert ihre Aktivitäten auf Investitionen in ausgewählte Liegenschaften, vor allem im Bereich Seniorenimmobilien und Pflegeeinrichtungen (Hauptstrategie). 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.

Strategisch ist das Immobilienportfolio per 30. Juni 2021 zu 90% der Soll-Mieterträge im Rahmen der Hauptstrategie investiert. Sämtliche Liegenschaften befinden sich in der Schweiz.

### Aufteilung des Immobilienportfolios nach Marktwerten



### Aufbau des Immobilienportfolios 2017 bis 30. Juni 2021

Die GESELLSCHAFT konnte ihr Immobilienportfolio seit Gründung der SENIORESIDENZ kontinuierlich aufbauen und erreichte per 30. Juni 2021 einen Marktwert des Immobilienportfolios von CHF 186.8 Mio. mit Soll-Mietzinseinnahmen von CHF 9.6 Mio. (Soll-Mietzinsen annualisiert). Geografisch befinden sich die Liegenschaften in den Kantonen AR, BE, GE, NW, TG, VS und ZH. Mieter der Liegenschaften sind grösstenteils die Betreiber der verschiedenen Alters- und Pflegeheime oder Kliniken. Die zehn grössten Mieter repräsentieren dadurch rund 92.5% des Soll-Mietertrags des Portfolios, mit mehrheitlich langfristigen Mietverträgen zwischen 2026 und 2038.

Die drei Liegenschaften in Richterswil (Bergstrasse 16 – Spitalgebäude, Bodenstrasse 10 – PSR Villa und Bodenstrasse 1 – PSR Göldi Pavillon) des in Konkurs geratenen Paracelsus-Spitals («PSR») repräsentierten in der Bewertung per 30. Juni 2021 einen Wert von CHF 33.3 Mio. und Soll-Mietzinsen von CHF 1.8 Mio. (siehe auch Ziffer 2.1.2.1 betreffend PSR-Areal). Die Mietzinsen waren beim Kauf der Liegenschaften durch umfassende Mietzinsgarantien in der Gesamthöhe eines Mietertrags von zwei Jahresmieten abgedeckt. Diese Mietzinsgarantien wurden nach Eröffnung des Konkurses über das PSR gezogen und die Beträge an die Gesellschaft überwiesen. Dadurch ist der Mietertrag für die betroffenen Liegenschaften des PSR-Areals bis 31. Januar 2023 abgedeckt. Nach der Schliessung des PSR suchte die GESELLSCHAFT nach einer Anschlusslösung für das Areal. Leider konnte die SENIORESIDENZ bislang keine Neumieterin für das Paracelsus-Areal finden.

Für die noch betroffenen drei Liegenschaften (Spitalgebäude, Göldi Pavillon, PSR Villa) werden weiterhin mögliche Nachmieter für die Nutzung der Räumlichkeiten als Spital oder Pflegeeinrichtung gesucht. Gleichzeitig werden aber auch Alternativszenarien geprüft. Die aktuellen Liegenschaftsbewertungen dieser drei Liegenschaften per 30. Juni 2021 beruhen auf der Annahme, dass die Liegenschaften als Spital weiterbetrieben werden. Im Halbjahresabschluss 2021 wurden in der unabhängigen Bewertung durch den Immobilienschätzer Wüest Partner AG für diese drei Liegenschaften Wertberichtigungen (für mögliche Umbaumasnahmen und angepasste Mietzinsersparungen) in Höhe von CHF 1.27 Millionen berücksichtigt. Sollte es längerfristig nicht möglich sein, ein anderes Spital oder eine Pflegeeinrichtung als Nachmieter zu finden und müssten Alternativszenarien in Betracht gezogen werden – insbesondere auch solche, die ausserhalb der momentan gültigen Bau- und Zonenordnung liegen würden – so könnte dies zu weiteren Wertberichtigungen führen.

Portfolioangaben (ungeprüft)	30.06.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Marktwert der Renditeliegenschaften (in CHF)	186'838'900	186'620'600	123'117'200	63'794'000	21'750'000
Anzahl Liegenschaften (Anzahl)	15	15	8	3	1
Soll-Mietertrag der Renditeliegenschaften <sup>1)</sup> (in CHF)	9'585'542	9'511'357	6'416'775	3'538'584	1'145'004
Bruttorendite <sup>2)</sup> (in %)	5.1	5.1	5.2	5.5	5.3
Nettorendite <sup>3)</sup> (in %)	4.9	4.6	5.0	5.4	5.1
Leerstandsquote (in %)	1.0	1.0	0.0	0.0	0.0

<sup>1)</sup> Angaben Soll-Mietertrag basieren auf Jahresmieten.

<sup>2)</sup> Bruttorendite entspricht dem Soll-Mietertrag (Soll-Mietzinseinnahmen basierend auf Jahresmieten der Renditeliegenschaften per Bilanzstichtag) in Prozent des Marktwertes (Fair Value) der Renditeliegenschaften. Im H1 2021 annualisiert.

<sup>3)</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. Im H1 2021 annualisiert.

Finanzierungsstruktur (ungeprüft)	30.06.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Eigenkapitalquote (in %)	48.6	48.8	45.9	83.0	53.7
Fremdkapitalquote (in %)	51.4	51.2	54.1	17.0	46.3
Fremdbelehrung der Liegenschaften (in %)	49.9	52.2	58.3	14.1	41.4
Durchschnittlicher Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten (in %)	0.8	1.0	1.0	3.3	3.3
Durchschnittliche Restlaufzeit Finanzverbindlichkeiten (Jahre)	5.3	4.2	3.3	2.3	3.3

Aktienkennzahlen (ungeprüft)	30.06.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Anzahl bisherige Namenaktien (Anzahl)	1'916'604	1'916'604	1'277'604	1'277'604	277'740
Nennwert pro bisherige Namenaktie <sup>1)</sup> (in CHF)	46.10	48.00	49.50	50.00	50.00
Schlusskurs der Namenaktie am Ende der Periode (in CHF)	56.50	55.20	49.80	53.50	n/a
Net Asset Value (Eigenkapital) je Namenaktie am Ende der Periode (in CHF)	50.36	51.20	50.76	49.05	47.41
Ausschüttung bzw. Nennwertrückzahlung im darauf folgenden Geschäftsjahr (in CHF)	n/a	1.90	1.50	0.50	n/a

<sup>1)</sup> Nennwertrückzahlung im 2021 von CHF 1.90 wurde per 9. Juni 2021 vollzogen und am 14. Juni 2021 ausbezahlt. Der Nennwert pro Namenaktie beläuft sich seit dem 9. Juni 2021 auf CHF 46.10.

## 2.3. Angaben über Verwaltungsrat, Geschäftsleitung, Revisionsstelle und weitere Organe

### 2.3.1. Generalversammlung

Gemäss Statuten der GESELLSCHAFT hat die Generalversammlung innerhalb von sechs Monaten nach Abschluss des Geschäftsjahres stattzufinden. Die Einberufung erfolgt durch einmalige Veröffentlichung der Einladung im Schweizerischen Handelsamtsblatt spätestens 20 Tage vor dem Versammlungstag. Den im Aktienbuch eingetragenen Aktionären und Nutzniessern wird die Einladung zugestellt. Die Einberufung der Generalversammlung muss die Verhandlungsgegenstände und die Anträge des VERWALTUNGSRATS enthalten. Aktionäre, welche zusammen mindestens 10% des Aktienkapitals der GESELLSCHAFT vertreten, können vom VERWALTUNGSRAT die Einberufung einer Generalversammlung verlangen. Aktionäre, welche zusammen Aktien mit einem Nennwert von mindestens CHF 1 Mio. vertreten, können die Traktandierung eines Verhandlungsgegenstands verlangen.

Gemäss Art. 13 der Statuten verfügt jede Aktie unabhängig von ihrem Nennwert in der Generalversammlung über eine Stimme. Die Mitgliedschaftsrechte an der Generalversammlung kann nur ausüben, wer durch Eintrag im Aktienbuch ausgewiesen ist. Jeder Aktionär ist befugt, sich in der Generalversammlung bezüglich einer oder mehrerer Aktien durch einen Bevollmächtigten vertreten zu lassen, sofern er diesen schriftlich bevollmächtigt. Schliesslich kann jeder Aktionär seine Aktien in der Generalversammlung vom unabhängigen Stimmrechtsvertreter vertreten lassen. Der

VERWALTUNGSRAT bestimmt die Einzelheiten über die Anforderungen an Vollmachten und Weisungen in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Bestimmungen und gibt dies in der Einladung zur Generalversammlung bekannt.

Ein Anwesenheitsquorum für die Beschlussfassung in der Generalversammlung ist nicht erforderlich. Die meisten Beschlüsse werden mit der absoluten Mehrheit der abgegebenen Aktienstimmen gefasst, soweit nicht Gesetz oder die Statuten abweichende Bestimmungen enthalten. Enthaltungen, leer eingelegte Stimmen oder ungültige Stimmen gelten dabei als nicht abgegebene Stimmen. Sollte ein zweiter Wahlgang notwendig sein, entscheidet das relative Mehr. Bei Stimmgleichheit hat der Vorsitzende den Stichentscheid. Bestimmte wichtige Beschlüsse gemäss Art. 704 OR und Art. 14 der Statuten bedürfen der Zustimmung von mindestens zwei Dritteln der vertretenen Stimmen und der absoluten Mehrheit der vertretenen Aktiennennwerte. Es handelt sich dabei um die nachfolgenden Beschlüsse:

- die Änderung des Gesellschaftszwecks;
- die Einführung von Stimmrechtsaktien;
- die Beschränkung der Übertragbarkeit von Namenaktien;
- eine genehmigte oder eine bedingte Kapitalerhöhung;
- die Kapitalerhöhung aus Eigenkapital, gegen Sacheinlage oder zwecks Sachübernahme und die Gewährung von besonderen Vorteilen;
- die Einschränkung oder Aufhebung des Bezugsrechts;
- die Verlegung des Sitzes der GESELLSCHAFT;
- die Auflösung der GESELLSCHAFT.

## **2.3.2. Verwaltungsrat**

### **2.3.2.1. Aufgaben**

Die Aufgaben des Verwaltungsrates einer Schweizer Aktiengesellschaft sind im Schweizerischen Obligationenrecht, in den Statuten und im Organisations- und Geschäftsreglement geregelt.

Dem VERWALTUNGSRAT obliegt die strategische Führung der GESELLSCHAFT. Im Rahmen der strategischen Führung legt der VERWALTUNGSRAT die strategischen, organisatorischen und finanzplanerischen Grundsätze sowie die Richtlinien des Rechnungswesens fest, die von der GESELLSCHAFT zu befolgen sind.

Vorbehältlich seiner unübertragbaren und unentziehbaren Aufgaben kann der VERWALTUNGSRAT die Geschäftsführung ganz oder teilweise an einzelne Mitglieder des VERWALTUNGSRATES oder an Dritte übertragen. Von dieser Kompetenz hat der VERWALTUNGSRAT Gebrauch gemacht und die Geschäftsleitung grundsätzlich an den Delegierten des VERWALTUNGSRATS als Geschäftsführer der SENIORESIDENZ übertragen. Diese Delegation der Geschäftsleitung stützt sich auf das Organisationsreglement der GESELLSCHAFT vom 18. Mai 2018 (in Kraft seit 1. Juni 2018), welches vom VERWALTUNGSRAT am 18. Mai 2018 genehmigt und verabschiedet worden ist.

### **2.3.2.2. Zusammensetzung, Wahl und Amtsdauer**

Der VERWALTUNGSRAT besteht gemäss Art. 15 der Statuten aus einem oder mehreren Mitgliedern, welche jeweils von der Generalversammlung für eine einjährige Amtsdauer in Einzelwahl gewählt

werden. Ebenso wird der Präsident des VERWALTUNGSRATES von der Generalversammlung für eine einjährige Amtsdauer gewählt. Die Wiederwahl sowohl der Mitglieder des VERWALTUNGSRATES wie auch des Verwaltungsratspräsidenten ist zulässig.

Mit Ausnahme der Wahl des Präsidenten durch die Generalversammlung konstituiert sich der VERWALTUNGSRAT selbst. Er kann aus seiner Mitte einen Vizepräsidenten ernennen, der bei einer Vakanz des Amtes des Präsidenten das Präsidium für die verbleibende Amtsdauer übernimmt. Hat der VERWALTUNGSRAT keinen Vizepräsidenten ernannt, so ernennt der VERWALTUNGSRAT bei einer Vakanz des Amtes des Präsidenten einen neuen Präsidenten aus seiner Mitte für die verbleibende Amtsdauer. Der VERWALTUNGSRAT kann aus seiner Mitte einen Sekretär bezeichnen, der dem VERWALTUNGSRAT nicht angehören muss.

Der VERWALTUNGSRAT ist beschlussfähig, wenn die Mehrheit seiner Mitglieder anwesend ist. Ausgenommen davon sind Beschlüsse, die ausschliesslich Feststellungen und Statutenänderungen im Zusammenhang mit einer Kapitalerhöhung betreffen. Die Beschlüsse des VERWALTUNGSRATES werden mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst, wobei dem Vorsitzenden bei Stimmgleichheit der Stichentscheid zukommt. Beschlüsse können auch auf dem Weg der schriftlichen Zustimmung zu einem gestellten Antrag gefasst werden, sofern nicht ein Mitglied des VERWALTUNGSRATES die mündliche Beratung verlangt.

Der VERWALTUNGSRAT besteht per Datum dieses PROSPEKTES aus folgenden Mitgliedern:

**Michel Vauclair**

Geboren 1947, Schweizer, wohnhaft in Paris

SENIORESIDENZ (Stellung und Tätigkeit): Verwaltungsratspräsident, Mitglied des VERWALTUNGSRATS seit Juni 2018, nicht-exekutives Mitglied des VERWALTUNGSRATES der GESELLSCHAFT

Geschäftsadresse: 5 square du Roule, 75008 Paris

Funktion bei Oxford Properties Group: Senior Advisor

Ausbildung:

Abschluss in Ökonomie der HEC Universität Lausanne; Nachdiplomstudien an der Cornell University, Ithaca (NY) und IMEDE Universität Lausanne

Berufliche Tätigkeiten:

Michel Vauclair ist aktuell als Senior Advisor der Oxford Properties Group tätig. Zwischen 2008 und 2018 war er Senior Vice President of Global Asset Management und Mitglied des Managements der Oxford Properties Group. Zuvor war er Managing Director und Mitglied of Asset Management for Europe bei UBS in Genf, u.a. mit Verantwortung für das Investment und Management von Liegenschaftensportfolios von Kunden.

Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen:

Präsident des Verwaltungsrats des Grand Hotel du Lac in Vevey. Mitglied des Advisory Board von COIMA Group und Mitglied des Investmentkomitees von COIMA RES, sowie eines in Mailand börsenkotierten Real Estate Investment Trust.

### **Arthur Ruckstuhl**

Geboren 1962, Schweizer, Rechtsanwalt, wohnhaft in Kemmental

SENIORRESIDENZ (Stellung und Tätigkeit): Vizepräsident des VERWALTUNGSRATES, Mitglied des VERWALTUNGSRATES seit Gründung der GESELLSCHAFT im Jahr 2017, nicht-exekutives Mitglied des VERWALTUNGSRATES der GESELLSCHAFT

Geschäftsadresse: Advokaturbüro Ruckstuhl, Bachstrasse 8, 8280 Kreuzlingen

Funktion bei Advokaturbüro Ruckstuhl: Gründer, Rechtsanwalt

Ausbildung:

Fürsprecher des Kantons Bern (Rechtsanwalt), patentiert vom Obergericht am 3. Dezember 1993

Berufliche Tätigkeiten:

Arthur Ruckstuhl ist seit Dezember 1993 Bernischer Fürsprecher (Rechtsanwalt). Von Januar 1994 bis Juni 1998 arbeitete er für eine Treuhand- und Revisionsgesellschaft im Kanton Thurgau in der Abteilung Steuern & Recht. 1998 gründete er seine eigene Kanzlei, Advokaturbüro Ruckstuhl in Kreuzlingen (TG) und einige Jahre auch in Zürich. Seine anwaltschaftliche Tätigkeit deckt hauptsächlich das Privatrecht mit Handels- und Gesellschaftsrecht, das Strafrecht und das Schuldbetreibungs- und Konkursrecht ab.

Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen:

Mitglied des Verwaltungsrats der Käserei Gaster-Linth AG.

### **Peter Mettler**

Geboren 1960, Schweizer, wohnhaft in Niederteufen

SENIORRESIDENZ (Stellung und Tätigkeit): Mitglied des VERWALTUNGSRATES seit Gründung der GESELLSCHAFT im Jahr 2017, Delegierter des VERWALTUNGSRATES und Chief Executive Officer (CEO) seit 1. Juni 2018, exekutives Mitglied des VERWALTUNGSRATES der GESELLSCHAFT

Geschäftsadresse: SenioResidenz AG, Feldeggstrasse 26, 8008 Zürich

Funktion bei SenioResidenz AG: CEO und Mitglied (Delegierter) des Verwaltungsrates

Ausbildung:

Dipl. Architekt HTL; Nachdiplom Executive MBA HSG

Berufliche Tätigkeiten:

Peter Mettler schloss 1985 das Studium als Architekt HTL ab. Danach arbeitete er als Projektleiter bei verschiedenen Architekten. Später wechselte er zur IBG AG, Zürich (heute IE) und war Geschäftsführer der Plast Engineering AG bis 1991. Während dieser Zeit hat er das Nachdiplomstudium in Unternehmensführung / Executive MBA an der Universität St. Gallen absolviert. 1991 war er Mitbegründer und Mitinhaber einer Firmengruppe im Bereich der Immobilienentwicklung und Totalunternehmung (Bauengineering.com AG und Swissbuilding Concept AG). Er leitete diese Firmen zuletzt als Vorsitzender der Geschäftsleitung und Verwaltungsratspräsident. Im Jahr 2011 wurde diese Firmengruppe an die Priora-Gruppe verkauft. Peter Mettler ist seither CEO und Inhaber der Mettler2Invest AG, welche schwergewichtig im Bereich der Projektentwicklung für Eigengebrauch

und für Dritte tätig ist. Des Weiteren gründete er im 2012 die Novavest Real Estate AG, eine seit dem 16. Dezember 2019 an der SIX Swiss Exchange (vorher seit 2013 an der BX Swiss AG) kotierte Immobiliengesellschaft mit Fokus auf die Bewirtschaftung und Entwicklung von Objekten mit hauptsächlich Wohnnutzung, in welcher er ebenfalls als CEO tätig ist.

Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen:

Peter Mettler war von April 2018 bis Dezember 2019 Mitglied des Verwaltungsrats der an der SIX Swiss Exchange kotierten Allreal Holding AG. Er war von 2012 bis zur ordentlichen Generalversammlung am 25. Mai 2020 Mitglied des Verwaltungsrats der Novavest Real Estate AG und amtiert seit 2014 auch als CEO der Novavest. Novavest Real Estate AG ist seit dem 16. Dezember 2019 an der SIX Swiss Exchange kotiert und war zuvor von 2013 bis 13. Dezember 2019 an der BX Swiss AG gelistet. Peter Mettler ist Mitglied des Verwaltungsrats und / oder der Geschäftsleitung in Unternehmen der Novavest Real Estate AG, der Cura Management AG und der Mettler2Invest AG. Peter Mettler hält 50% der Aktien an der Cura Management AG, welche wesentliche Beratungsdienstleistungen zugunsten der SENIORESIDENZ erbringt (vgl. nachfolgend Kapitel «Interessenkonflikte», Ziffer 2.3.10.2). Peter Mettler ist Eigentümer von 100% der Aktien der Mettler2Invest AG, welche unter Umständen Projektentwicklungen im Auftrag der SENIORESIDENZ oder der Cura Management AG übernehmen kann (vgl. nachfolgend Kapitel «Interessenkonflikte», Ziffer 2.3.10.2). Per 30. Juni 2021 wurden noch keine Verträge mit Mettler2Invest AG geschlossen.

### **Patrick Niggli**

Geboren 1974, Schweizer, wohnhaft in Chur

SENIORESIDENZ (Stellung und Tätigkeit): Mitglied des VERWALTUNGSRATS seit Dezember 2017, Mitglied des Vergütungsausschusses, nicht-exekutives Mitglied des VERWALTUNGSRATES der GESELLSCHAFT

Geschäftsadresse: Arabella Group AG, Stadtgartenweg 6, 7000 Chur

Funktion bei Arabella Group AG: Verwaltungsratspräsident und Delegierter der Arabella Group AG.

Ausbildung:

Nach einigen Semestern an der juristischen Fakultät der Universität Zürich und einem Sprachstudium in den USA stieg Patrick Niggli über Praktika bei Schweizer Grossbanken in die Finanzbranche ein. Zudem absolvierte er diverse Weiterbildungen in den Bereichen Relationship Management, Asset Allocation, etc.

Berufliche Tätigkeiten:

Patrick Niggli war mehrere Jahre bei Grossbanken in Zürich tätig. Seit 2003 ist er Mitglied der Geschäftsleitung und des Verwaltungsrats und seit 2008 CEO der Arabella Vermögensverwaltung AG. Seit 2017 ist er zudem CEO der Arabella Family Office AG und seit 2019 Verwaltungsratspräsident und Delegierter der Arabella Group AG.

Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen:

Präsident des Verwaltungsrats der Arabella Group AG, Chur; der Arabella Family Office AG, Chur; der Arabella Vermögensverwaltung AG, Chur; Mitglied des Verwaltungsrats der Arabella Immobilien AG, Chur; der Berian Global Invest AG, Chur; der HAELA Global Investors AG, Chur; der Arabella Venture Capital AG, Chur.

### **Thomas Sojak**

Geboren 1970, Schweizer, wohnhaft in St. Gallen

SENIORESIDENZ (Stellung und Tätigkeit): Mitglied des VERWALTUNGSRATS seit Juni 2018, Mitglied des Vergütungsausschusses, nicht-exekutives Mitglied des VERWALTUNGSRATES der GESELLSCHAFT

Geschäftsadresse: Kantonsspital St. Gallen, Departement Betrieb & Infrastruktur, Rorschacher Strasse 95, 9007 St. Gallen

Funktion bei Kantonsspital St. Gallen: Leiter Departement Betrieb & Infrastruktur, Präsident des Verwaltungsrats der Spitalanlagengesellschaft

Ausbildung:

Betriebswirtschaftsstudium an der Universität St. Gallen mit Abschluss zum lic. oec. HSG. Nachdiplomstudium im Spitalmanagement an der FHS St. Gallen (MAS FHO in Health Service Management) sowie Masterstudium an der Universität Zürich im Immobilienmanagement mit einem Abschluss zum Master of Advanced Studies (MAS UZH) in Real Estate Management (CUREM).

Berufliche Tätigkeiten:

Thomas Sojak ist seit 2005 am Kantonsspital St. Gallen tätig und leitet seit 2010 das Departement Betrieb & Infrastruktur. In dieser Funktion ist er auch Mitglied der Geschäftsleitung des Kantonsspitals St. Gallen. Zuvor war er als Operations Director / Mitglied der Geschäftsleitung bei SV (Schweiz) AG für das Geschäftsfeld Care Catering in der Schweiz verantwortlich (2003-2005) und als Geschäftsführer eines Cateringunternehmens in Wien tätig (1999-2003).

Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen:

Seit 2017 Präsident des Verwaltungsrats der Spitalanlagengesellschaft Kantonsspital St. Gallen. Von 2012 bis 2014 Mitglied des Verwaltungsrats der Senevita AG.

### **2.3.2.3. Interne Organisation und Kompetenzregelung**

Seit der Kotierung der NAMENAKTIEN der GESELLSCHAFT an der BX Swiss AG findet die Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften („VegüV“) auf die Gesellschaft Anwendung. So hat die SENIORESIDENZ insbesondere einen Vergütungsausschuss (vgl. dazu sogleich Ziffer 2.3.3 Vergütungsausschuss) gebildet und die ordentliche Generalversammlung 2021 hat die bisherigen zwei Mitglieder des Vergütungsausschusses, Patrick Niggli und Thomas Sojak, als Mitglieder des Vergütungsausschusses wiedergewählt. Ebenso hat die ordentliche Generalversammlung 2021 über die Höhe der Vergütungen an die Mitglieder des VERWALTUNGSRATES und der Geschäftsleitung für das kommende Geschäftsjahr 2022 verbindlich abgestimmt.

Mit Ausnahme des gemäss den Bestimmungen der VegüV gebildeten Vergütungsausschusses hat der VERWALTUNGSRAT bislang keine weiteren Ausschüsse gebildet. Er arbeitet und entscheidet somit grundsätzlich als Gesamtverwaltungsrat. Alle Mitglieder vertreten die GESELLSCHAFT je mit Kollektivunterschrift zu zweien.

Der VERWALTUNGSRAT trifft sich so oft, wie es die Geschäfte erfordern, grundsätzlich viermal pro

Jahr (mindestens einmal pro Quartal). Die Verwaltungsratssitzungen dauern in der Regel einen halben bis einen ganzen Arbeitstag und werden üblicherweise als physische Sitzungen abgehalten. Aufgrund der COVID-19 Pandemie, des Lockdowns im Frühjahr 2020 und der Reisebeschränkungen während praktisch des gesamten Jahres fanden im Berichtsjahr 2020 vier Verwaltungsratssitzungen statt, an denen die Verwaltungsratsmitglieder entweder physisch anwesend oder via Videokonferenz zugeschaltet waren. Zudem wurden im Berichtsjahr 2020 zwei Beschlüsse im Zirkularverfahren gefasst.

Der VERWALTUNGSRAT übt die Oberleitung, die Aufsicht und Kontrolle über die Geschäftsführung aus. Grundsätzlich hat der VERWALTUNGSRAT die operative Geschäftsführung an den Delegierten des VERWALTUNGSRATES und CEO (als Geschäftsführer) delegiert. In dieser Funktion als Geschäftsführer zeichnet der Delegierte des VERWALTUNGSRATES und CEO für die Koordination der Geschäftsführung der GESELLSCHAFT verantwortlich. Der Delegierte des VERWALTUNGSRATES und CEO kann Teile der Geschäftsführung an andere Mitarbeitende delegieren und in diesem Rahmen auch seine Stellvertretung regeln, ohne jedoch dadurch von seiner Gesamtverantwortung entbunden zu sein. Er erstellt die entsprechenden Stellenbeschriebe. Die Mitglieder der Geschäftsleitung sind unter Ziffer 2.3.4 aufgeführt.

Der VERWALTUNGSRAT hat sich die Genehmigung der nachfolgenden Geschäfte explizit vorbehalten:

- a) Aushandlung von Kreditrahmen, welche bei Abschluss zu einer Fremdkapitalbelastung von mehr als 75% des Wertes des Liegenschaftsportfolios führen; zusätzlich bespricht der Verwaltungsrat regelmässig die Duration;
- b) Veräusserung des Unternehmens als Ganzes oder von Teilbetrieben;
- c) Erwerb, Verpfändung und Veräusserung von Beteiligungen an anderen Unternehmungen;
- d) Erwerb oder Veräusserung von Liegenschaften mit einem Kaufpreis von mehr als CHF 10 Mio. sowie jeglicher Kauf von Neubauliegenschaften, Geschäftsliegenschaften, Entwicklungsliegenschaften und Grundstücken mit oder ohne bewilligtem Bauprojekt unabhängig vom jeweiligen Kaufpreis;
- e) Eröffnung oder Schliessung von Zweigniederlassungen oder Repräsentanten;
- f) Gewährung von Darlehen mit einem Betrag von mehr als CHF 200'000 ausserhalb des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs; nicht davon betroffen sind Finanzierungen von oder an 100%ige Tochtergesellschaften;
- g) Übernahme von Bürgschaften, Schuldbeitritten, Aufnahme von Anleihen und vorzeitige Tilgung von Anleihen und Krediten, Abgabe von Patronatserklärungen und Eingehen ähnlicher Verpflichtungen;
- h) Erteilung und Widerruf von Vollmachten und Prokuren;
- i) Abschluss von Verträgen mit einer Verpflichtung von mehr als CHF 250'000 pro Jahr, mit Ausnahme von Hypothekarverträgen;
- j) Abschluss von Verträgen, die ausserhalb des gewöhnlichen Geschäftsbereichs liegen;
- k) Gewährung von Vorteilen an Drittpersonen ausserhalb der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit;
- l) Bestimmung der Zeichnungsberechtigten;
- m) Eingehen und Auflösen von Bankbeziehungen oder Bestimmung der Zeichnungsberechtigten;
- n) Nicht budgetierte Investitionen von mehr als CHF 200'000 pro Fall sowie nicht geplante Aufwendungen von mehr als CHF 50'000 pro Fall;
- o) Einleitung einer Rechtsstreitigkeit oder eines Schiedsverfahrens, welches einen Streitwert von

über CHF 100'000 aufweist.

Der Kauf oder Verkauf von Liegenschaften setzt voraus, dass mindestens ein unterzeichnender Vertreter der Gesellschaft Mitglied des Verwaltungsrates ist. Die Mitglieder des VERWALTUNGSRATES zeichnen mit Kollektivunterschrift zu zweien.

#### **2.3.2.4. Kontroll- und Informationsrechte des Verwaltungsrates**

Der Delegierte des VERWALTUNGSRATES und CEO ist als Mitglied des VERWALTUNGSRATES bzw. der Geschäftsleitung in der Regel an jeder ordentlichen Verwaltungsratssitzung anwesend und berichtet detailliert über den Geschäftsgang. Der VERWALTUNGSRAT erhält zuhanden dieser Sitzungen jeweils einen ausführlichen Management Report, welcher einen Überblick über den Geschäftsgang gibt. Im Rahmen der Berichterstattung wird der Delegierte / CEO durch Fachspezialisten der Cura Management AG bzw. der Nova Property Fund Management AG unterstützt.

Der Delegierte / CEO rapportiert an jeder Verwaltungsratssitzung über mögliche Akquisitions- oder Investitionsprojekte, sowie über allfällig geplante Devestitionen. Mit diesem Reporting bzw. durch die Kompetenzabgrenzung stellt der Verwaltungsrat gleichzeitig die Einhaltung der Anlagerichtlinien sicher. Kauf und Verkauf von Liegenschaften setzen voraus, dass mindestens ein unterzeichnender Vertreter der GESELLSCHAFT Mitglied des VERWALTUNGSRATES ist. Die Verwaltungsratsmitglieder zeichnen mit Kollektivunterschrift zu zweien.

Der Delegierte / CEO nahm im Berichtsjahr 2020 an drei Sitzungen des VERWALTUNGSRATES teil. Zweimal pro Jahr (per Bilanzstichtag 30. Juni und 31. Dezember) wird das Portfolio durch einen unabhängigen Immobilienschätzer (Wüest Partner AG) bewertet. Aufgrund der Unternehmens- und Organisationsstruktur verfügt die GESELLSCHAFT über keine interne Revision.

Die Mitglieder des VERWALTUNGSRATES können vom Delegierten / CEO auch ausserhalb der Verwaltungsratssitzungen Auskünfte oder Informationen verlangen. Die Dokumente und Daten des Liegenschaftsportfolios können durch die Verwaltungsratsmitglieder jederzeit in physischer Form eingesehen werden.

#### **2.3.3. Vergütungsausschuss**

Der Vergütungsausschuss besteht aus mindestens zwei Mitgliedern, nicht jedoch aus allen Mitgliedern des VERWALTUNGSRATES. Die Mitglieder des Vergütungsausschusses werden durch die ordentliche Generalversammlung gewählt. Die Amtsdauer der Mitglieder des Vergütungsausschusses endet mit dem Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung. Vorbehalten bleiben vorheriger Rücktritt und die Abberufung. Neugewählte treten in die Amtsdauer derjenigen Mitglieder ein, die sie ersetzen. Die Wiederwahl ist möglich.

Der Vergütungsausschuss konstituiert sich selbst. Ist der Vergütungsausschuss nicht vollständig besetzt, so kann der VERWALTUNGSRAT für die verbleibende Amtsdauer die fehlenden Mitglieder ernennen.

Der Vergütungsausschuss, bestehend aus derzeit zwei Mitgliedern (beide wiedergewählt an der ordentlichen Generalversammlung 2021), setzt sich wie folgt zusammen:

- Patrick Niggli, Mitglied des VERWALTUNGSRATES
- Thomas Sojak, Mitglied des VERWALTUNGSRATES

Für nähere Informationen zu den beiden Mitgliedern des Vergütungsausschusses vgl. Ziffer 2.3.2.2 Verwaltungsrat – Zusammensetzung, Wahl und Amtsdauer).

Der Vergütungsausschuss hat vorbereitende Funktion und unterstützt den VERWALTUNGSRAT namentlich bei der Erstellung des Vergütungsberichts und der Vorbereitung der Abstimmung der Generalversammlung über die Vergütungen des VERWALTUNGSRATES und der Geschäftsleitung. Der Vergütungsausschuss unterbreitet dem VERWALTUNGSRAT insbesondere einen Vorschlag betreffend die Gesamtbeträge der Vergütungen der Mitglieder des VERWALTUNGSRATES und der Geschäftsleitung, welche der Genehmigung der Generalversammlung bedürfen.

Zudem kann der VERWALTUNGSRAT dem Vergütungsausschuss einzelne Aufgaben zuweisen und weitere Einzelheiten der Aufgaben des Vergütungsausschusses in einem Reglement festhalten. Bisher hat der VERWALTUNGSRAT dem Vergütungsausschuss keine weiteren Aufgaben zugeteilt.

#### **2.3.4. Geschäftsleitung**

##### **2.3.4.1. Delegation der Geschäftsführung**

Der VERWALTUNGSRAT hat die Geschäftsführung nach Massgabe eines Organisationsreglements per 1. Juni 2018 an den Delegierten des VERWALTUNGSRATS als Geschäftsführer übertragen. Dem Geschäftsführer obliegt die operative Geschäftsführung für das Tagesgeschäft der GESELLSCHAFT. Vorbehalten sind, nach Massgabe des Organisationsreglements, bestimmte Geschäfte, die in jedem Fall einen entsprechenden Entscheid des VERWALTUNGSRATES voraussetzen oder die mindestens von einem Verwaltungsratsmitglied unterzeichnet werden (vgl. Ziffer 2.3.2.3 Verwaltungsrat – Interne Organisation und Kompetenzregelung).

##### **2.3.4.2. Organisation und Zusammensetzung**

Der Geschäftsleitung ist an den Delegierten des VERWALTUNGSRATS als Geschäftsführer übertragen. In dieser Funktion ist er für die Koordination der Geschäftsführung der GESELLSCHAFT verantwortlich. Der Delegierte des VERWALTUNGSRATS kann Teile der Geschäftsführung an andere Mitarbeitende delegieren und in diesem Rahmen auch seine Stellvertretung regeln, ohne jedoch dadurch von seiner Gesamtverantwortung entbunden zu sein. Er erstellt zudem die entsprechenden Stellenbeschriebe.

Die Geschäftsleitung setzt sich wie folgt zusammen:

#### **Peter Mettler**

Geboren 1960, Schweizer, wohnhaft in Niederteufen

SENIORRESIDENZ (Tätigkeit und Stellung): Delegierter des VERWALTUNGSRATS und Chief Executive Officer (CEO) seit 1. Juni 2018

Für nähere Informationen zu Peter Mettler vgl. die Ausführungen unter Kapitel «Verwaltungsrat» -

«Zusammensetzung, Wahl und Amtsdauer», Ziffer 2.3.2.2.

#### **2.3.4.3. Berichterstattung an den Verwaltungsrat**

Die Geschäftsleitung hat dem Gesamtverwaltungsrat über ihre Tätigkeit insbesondere in den Bereichen Finanzplanung und -kontrolle, Geschäftsverlauf sowie Finanzbedarf und Gewinnerwartungen regelmässig Bericht zu erstatten. Siehe dazu auch Ziffern 2.3.2.3 Interne Organisation und Kompetenzregelung sowie 2.3.2.4 Kontroll- und Informationsrechte des Verwaltungsrates.

#### **2.3.5. Entschädigung der Mitglieder des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung**

##### **2.3.5.1. Verwaltungsrat**

Die Mitglieder des VERWALTUNGSRATES erhalten als Entschädigung ein Verwaltungsrats honorar, das in der Regel einmal jährlich vom Gesamtverwaltungsrat festgelegt wird. Die Höhe des Verwaltungsrats honorars bestimmt der VERWALTUNGSRAT nach freiem Ermessen. Es bestehen keine Options- oder Aktienbeteiligungsprogramme auf Aktien der GESELLSCHAFT und auch keine leistungsabhängigen Entschädigungskomponenten. Die Honorare sind nicht an das Erreichen von Zielen der GESELLSCHAFT gebunden. Beauftragt der VERWALTUNGSRAT eines seiner Mitglieder mit ausserordentlichen, aufwändigen Arbeiten, die dieses Mitglied ausserhalb seiner Funktion als VERWALTUNGSRAT wahrnimmt, so werden diese zusätzlich nach Aufwand entschädigt. Der Stundensatz, die Maximalentschädigung für Spesen sowie ein jeweils entsprechendes Kostendach müssen vom Gesamtverwaltungsrat festgelegt werden.

Für das Geschäftsjahr 2020 hat die ordentliche Generalversammlung vom 3. April 2019 der SENIO-RESIDENZ für die Mitglieder des VERWALTUNGSRATES eine Gesamtvergütung (inkl. Sozialleistungen und Arbeitgeberbeiträge) von maximal CHF 150'000 genehmigt (prospektive Genehmigung). Die Mitglieder des VERWALTUNGSRATES wurden für das Geschäftsjahr 2020 wie folgt entschädigt: Verwaltungsratspräsident mit Honorar von CHF 30'000 (exkl. Sozialleistungen), Vizepräsident mit CHF 30'000 (exkl. Sozialleistungen), Delegierter des VERWALTUNGSRATES mit CHF 20'000 (exkl. Sozialleistungen), weitere Mitglieder des VERWALTUNGSRATES ebenfalls mit CHF 20'000 (exkl. Sozialleistungen). Das Total der effektiven Entschädigungen an die Mitglieder des VERWALTUNGSRATES für das Geschäftsjahr 2020 von CHF 128'040 (inkl. Sozialleistungen und Arbeitgeberbeiträge) entspricht einem Pay-out Ratio von 85%.

## Entschädigungen an die Mitglieder des Verwaltungsrats im Berichtsjahr 2020

### Berichtsjahr 2020

alle Beträge in CHF	Funktion im Verwaltungsrat	Verwaltungs- ratsshonorar	Sozialleistungen Arbeitgeber- beiträge	Mehrwertsteuer	Entschädigung für weitere Tätigkeiten	Total	
	Michel Vauclair	Verwaltungsratspräsident	30'000	984	0	0	30'984
	Arthur Ruckstuhl	Vizepräsident	30'000	2'352	0	0	32'352
	Peter Mettler	Mitglied, Delegierter, CEO	20'000	1'568	0	0	21'568
	Patrick Niggli	Mitglied	20'000	1'568	0	0	21'568
	Thomas Sojak	Mitglied	20'000	1'568	0	0	21'568
	<b>Total</b>		<b>120'000</b>	<b>8'040</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>128'040</b>

Quelle: Jahresbericht 2020 der GESELLSCHAFT.

Peter Mettler ist neben seiner Funktion als Delegierter des VERWALTUNGSRATES und CEO der GESELLSCHAFT zudem zu 50% an der Cura Management AG beteiligt, mit der die GESELLSCHAFT einen Dienstleistungsvertrag abgeschlossen hat (vgl. auch Ziffer 2.3.10.1 Vertrag mit Cura Management AG).

Für das Geschäftsjahr 2021 hat die ordentliche Generalversammlung vom 1. April 2020 der SENIORESIDENZ für die Mitglieder des VERWALTUNGSRATES eine Gesamtvergütung (inkl. Sozialleistungen und Arbeitgeberbeiträge) von wiederum maximal CHF 150'000 genehmigt.

Für das Geschäftsjahr 2022 hat die ordentliche Generalversammlung vom 31. März 2021 der SENIORESIDENZ für die Mitglieder des VERWALTUNGSRATES erneut eine Gesamtvergütung (inkl. Sozialleistungen und Arbeitgeberbeiträge) von maximal CHF 150'000 genehmigt.

### 2.3.5.2. Geschäftsleitung

Die Vergütungen an die Cura Management AG aufgrund der Dienstleistungsvereinbarung mit der SENIORESIDENZ beinhalten die Entschädigungen an den CEO als derzeit einziges Mitglied der Geschäftsleitung der SENIORESIDENZ. Die GESELLSCHAFT selbst setzt weder die Höhe dieser Entschädigung noch die Konditionen des Arbeitsvertrags des CEO fest. Im Berichtsjahr 2020, wie auch in den Vorjahren, wurde das Salär des CEO zu 100% aus den Fees beglichen, welche die GESELLSCHAFT an die Cura Management AG vergütet hat. Der in der Cura Management AG verbleibende Gewinn (nach Abzug von weiteren operativen Kosten und Steuern) wird denjenigen Mitgliedern der Geschäftsleitung, die an der Cura Management AG beteiligt sind, als indirekte Entschädigung anteilig ebenfalls zugerechnet. Im Berichtsjahr 2020, wie auch in den Vorjahren, war Peter Mettler zu 50% an der Cura Management AG beteiligt.

## Entschädigungen an die Mitglieder der Geschäftsleitung im Berichtsjahr 2020

### Berichtsjahr 2020

alle Beträge in CHF	Basissalär	Sozialleistungen Arbeitgeber- beiträge	Sonstige Leistungen (inkl. Mwst)	Zusatzent- schädigung <sup>1)</sup>	Total
<b>Indirekte Entschädigung durch Cura Management AG (aus Management Fee und Transaktionsfee)</b>					
Peter Mettler, CEO	152'004	46'925	0	399'830 <sup>1)</sup>	598'759
<b>Total</b>	<b>152'004</b>	<b>46'925</b>	<b>0</b>	<b>399'830 <sup>1)</sup></b>	<b>598'759</b>

<sup>1)</sup> Erwarteter Gewinnanteil aus der Cura Management AG.

Quelle: Jahresbericht 2020 der GESELLSCHAFT.

Für das Geschäftsjahr 2020 hat die ordentliche Generalversammlung vom 3. April 2019 der SENIO-RESIDENZ für die Mitglieder der Geschäftsleitung eine Gesamtvergütung von maximal CHF 2'000'000 (inkl. Sozialleistungen und Arbeitgeberbeiträge) genehmigt. Die an der Generalversammlung jeweils beantragte Gesamtvergütung der Mitglieder der Geschäftsleitung ist Bestandteil der mutmasslich zu bezahlenden Management Fee und der Transaktionsfee von 1% für Käufe und Verkäufe von Liegenschaften unter dem Dienstleistungsvertrag mit Cura Management AG. Die gesamte Vergütung an die Mitglieder der Geschäftsleitung wird aus dieser Management Fee und der allfälligen Transaktionsfee entrichtet. Das Total der effektiven Entschädigungen an die Mitglieder der Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2020 lag bei CHF 598'759 (inkl. Sozialleistungen und Arbeitgeberbeiträge) und entspricht einem Pay-out Ratio von 30% gegenüber dem von der Generalversammlung 2019 für das Geschäftsjahr 2020 genehmigten Maximalbetrag.

Für das Geschäftsjahr 2021 hat die ordentliche Generalversammlung vom 1. April 2020 der SENIO-RESIDENZ für die Mitglieder der Geschäftsleitung eine Gesamtvergütung (inkl. Sozialleistungen und Arbeitgeberbeiträge) von erneut maximal CHF 2'000'000 genehmigt.

Für das Geschäftsjahr 2022 hat die ordentliche Generalversammlung vom 31. März 2021 der SENIO-RESIDENZ für die Mitglieder der Geschäftsleitung erneut eine Gesamtvergütung (inkl. Sozialleistungen und Arbeitgeberbeiträge) von maximal CHF 2'000'000 genehmigt.

### 2.3.6. Beteiligungs- und Optionsrechte des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung

Dem VERWALTUNGSRAT und der Geschäftsleitung wurden keine Beteiligungs- oder Optionsrechte eingeräumt. Zum Aktienbesitz durch Mitglieder des VERWALTUNGSRATES und der Geschäftsleitung vgl. Ziffer 2.6 Kapital und Stimmrechte.

### 2.3.7. Organgeschäfte, Organdarlehen der Gesellschaft, Mitarbeiterbeteiligung

Seit der Gründung der Gesellschaft wurden keine Organgeschäfte getätigt.

Ferner hat die GESELLSCHAFT seit ihrer Gründung keine Darlehen an Organpersonen oder diesen nahestehenden Personen gewährt.

Es bestehen auch keine Options- oder Aktienbeteiligungsprogramme auf Aktien der SENIORESIDENZ. Die GESELLSCHAFT hat zudem keine eigene Mitarbeitende angestellt.

### **2.3.8. Verfahren und Schuldsprüche**

Gegen die vorstehend erwähnten Mitglieder des VERWALTUNGSRATES und der Geschäftsleitung bestehen keine Schuldsprüche in Bezug auf Verbrechen oder Vergehen im Wirtschaftsbereich oder laufende oder mit einer Sanktion abgeschlossene Verfahren von Seiten gesetzlicher Behörden oder der Regulierungsbehörden (einschliesslich designierter Berufsverbände), soweit sie im Rahmen einer der genannten Positionen bei der SENIORESIDENZ handelten.

### **2.3.9. Revisionsstelle**

#### **2.3.9.1. Dauer des Mandats und Amtsdauer des leitenden Revisors**

PricewaterhouseCoopers AG, Vadianstrasse 25a/Neumarkt 5, Postfach, 9001 St. Gallen, ist die gesetzliche Revisionsstelle der SENIORESIDENZ. Sie revidiert die GESELLSCHAFT (Konzernrechnung nach Swiss GAAP FER sowie Jahresrechnung nach Schweizerischem Obligationenrecht, Review des Halbjahresberichts) seit deren Gründung im Jahre 2017.

Die Revisionsstelle wird jährlich durch die Generalversammlung gewählt. Die PricewaterhouseCoopers AG wurde an der ordentlichen Generalversammlung vom 31. März 2021 als Revisionsstelle bis zum Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung der Gesellschaft wiedergewählt.

Beim Rotationszyklus des leitenden Revisors richtet sich der Verwaltungsrat grundsätzlich nach den Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechts, d.h. der leitende Revisor darf das Mandat maximal während sieben Jahren ausführen. Danach muss eine Rotation des leitenden Revisors vorgenommen werden.

Als leitender Revisor amtiert seit dem Berichtsjahr 2021 Herr Beat Inauen.

#### **2.3.9.2. Unabhängigkeit**

Die Revisionsstelle ist von den übrigen Organen und den Aktionären gemäss Art. 728 OR unabhängig.

#### **2.3.9.3. Aufsicht**

Die Revisionsstelle ist ein staatliches beaufsichtigtes Revisionsunternehmen und wird seit dem 28. November 2007 von der Eidgenössischen Revisionsaufsichtsbehörde (RAB) beaufsichtigt.

### **2.3.10. Zusätzliche Angaben zur Geschäftsführung und Potenzielle Interessenskonflikte**

#### **2.3.10.1. Vertrag mit Cura Management AG**

Die SENIORESIDENZ führt die Geschäfte durch den Delegierten des VERWALTUNGSRATES (zugleich CEO). Sie bezieht aber massgebliche Beratungsdienstleistungen im Zusammenhang mit dem

Portfoliomanagement, dem Auf- und Ausbau des Liegenschaftsportfolios, der Projektentwicklung und Projektdurchführung sowie der Verwaltung der Liegenschaften der SENIORESIDENZ von der Cura Management AG, Pfäffikon. Die Cura Management ihrerseits wird dabei durch die Nova Property Fund Management AG, Zürich, unterstützt. Die Nova Property Fund Management AG erbringt komplexe Dienstleistungen im Bereich Immobilienverwaltung, Immobilienbewirtschaftung, Entwicklung von Liegenschaften, Portfolioausbau und -bereinigung, Begleitung bei Projektentwicklungen, Sanierungen, Finanzplanung und Finanzverwaltung/Controlling.

Die Cura Management AG erbringt für die SENIORESIDENZ Gruppe insbesondere Dienstleistungen in den folgenden Bereichen:

- **Management:** Unterstützung der SENIORESIDENZ Gruppe bei der Definition und Planung der Anlagestrategie; Berichterstattung an den VERWALTUNGSRAT der SENIORESIDENZ zwecks Überwachung des Anlagereglements;
- **Portfoliobereinigungen/Verkäufe:** Identifikation von zu verkaufenden Immobilien im Immobilienportfolio der SENIORESIDENZ; Vorschläge für den Verkaufsprozess; Empfehlung des Verkaufspreises; Durchführung des Verkaufsprozesses nach Vorgabe der SENIORESIDENZ Gruppe;
- **Portfolioausbau/Akquisitionen:** Identifikation von möglichen Investitionsobjekten; Einholen der notwendigen Informationen und Durchführung der Due Diligence; Zusammenstellung von Entscheidungsgrundlagen für den VERWALTUNGSRAT der SENIORESIDENZ; Begleitung des Kaufprozesses und Beratung bezüglich des taktischen Vorgehens zum Erwerb von Investitionsobjekten;
- **Projektentwicklung:** Prüfung des Entwicklungspotenzials bestehender Liegenschaften und Zusammenstellung von Kosten-/Nutzenanalysen für die Durchführung von Projektentwicklungen; Empfehlungen zuhanden des VERWALTUNGSRATES der SENIORESIDENZ sowie Überwachung beauftragter Unternehmen / Generalunternehmen;
- **Sanierungen:** Überwachung des zyklischen Sanierungsbedarfs von Liegenschaften und regelmässige Berichterstattung über zu erwartende Sanierungsvorhaben und -kosten; Empfehlung zu ausserordentlichen Sanierungen unter Darstellung der Kosten- / Nutzenanalyse; Planung und Überwachung beauftragter Unternehmen / Generalunternehmen;
- **Maklertätigkeit:** Regelmässige Kontaktpflege mit institutionellen Eigentümern oder Maklern, die an einem Kauf / Verkauf von Liegenschaften von / an die SENIORESIDENZ Gruppe interessiert sein könnten.

Des Weiteren sind durch die Management Fee auch Dienstleistungen in folgenden Bereichen abgedeckt (mehrheitlich erbracht durch Nova Property Fund Management AG zugunsten der Cura Management AG):

- **Finanzierung:** Cash-Management; Erstellen von Finanzplänen; Definition von Finanzziele
- **Finanzverwaltung / Controlling:** Rechnungsführung; Rechnungslegung; Finanzcontrolling; Einführung und Umsetzen von Rechnungslegungsstandards; Einführung und Umsetzung des betrieblichen Reportings; Abrechnung gegenüber Ämtern (z.B. Steuern); Versicherungswesen;
- **Marketing:** Definition der Marketinggrundsätze; Festlegung der Absatzmärkte und Erschliessung neuer Absatzmärkte; Planung und Umsetzung der Marketingstrategie; Markterhebungen / -studien sowie Aufbereitung von Daten für strategische Entscheide; regelmässige Berichterstattung an die GESELLSCHAFT.

- **Administration:** Neben dem Delegierten / CEO der SENIORESIDENZ zusätzliche Ansprechpartner für Aktionäre und Börse; Sicherstellung der Wahrnehmung von Pflichten im Bereich Steuern sowie sonstiger Schriftverkehr mit Behörden.

Die Cura Management AG wird zu 50% durch Herrn Peter Mettler, zu 25% von Aeternum Trust Holding AG und zu 25% durch Herrn Marcel Schneider gehalten (vgl. Ziffer 2.3.10.2 «Interessenkonflikte»).

Die Cura Management AG erhält für die erbrachten Dienstleistungen eine jährliche Management Fee basierend auf dem konsolidierten Gesamtwert des Liegenschaftsportfolios der SENIORESIDENZ Gruppe gemäss der nach Swiss GAAP FER-Standard erstellten und revidierten Bilanz der SENIORESIDENZ per 31. Dezember des aktuellen Jahres. Die Management Fee berechnet sich wie folgt:

Aufteilung der Management Fee	bis CHF Mio.	Prozentuale Management Fee
Erster Teil am Gesamtwert des Liegenschaftsportfolios	bis CHF 250 Mio.	0.50% Management Fee
Nächster Teil am Gesamtwert des Liegenschaftsportfolios	bis CHF 500 Mio.	0.45% Management Fee
Nächster Teil am Gesamtwert des Liegenschaftsportfolios	bis CHF 1'000 Mio.	0.35% Management Fee
Nächster Teil am Gesamtwert des Liegenschaftsportfolios	ab CHF 1'000 Mio.	0.25% Management Fee

Zusätzlich zur Management Fee wird die Cura Management AG für jeden erfolgten Kauf oder Verkauf einer Liegenschaft mit einer Transaktionsfee von 1% des jeweiligen Kauf- oder Verkaufspreises entschädigt.

Die Entschädigungen aus den oben genannten Prozentsätzen der Management Fee und der Transaktionsfee verstehen sich exkl. Mehrwertsteuer.

Mit Ausnahme der Transaktionsfee handelt es sich bei der Management Fee um eine All-in Fee.

Leistungen von externen Beratern werden direkt der SENIORESIDENZ belastet. Darunter fallen sämtliche Leistungen, die nicht von Mitarbeitenden der Cura Management AG erbracht werden können, insbesondere Revisionen, Bewertungen des Liegenschaftsportfolios, Anwaltsleistungen, Marketing- und Kommunikationsberatung, Druckkosten, Inanspruchnahme von Bankdienstleistungen sowie anderen Beratungsdienstleistungen, wie zum Beispiel im Bereich der Projektentwicklung, welche projektbezogen über die SENIORESIDENZ abgerechnet werden. Ebenso sind Drittmaklergebühren, die im Rahmen von Immobilientransaktionen anfallen, direkt durch die SENIORESIDENZ zu begleichen.

Cura Management AG hat sich unter dem Dienstleistungsvertrag verpflichtet, weder einer Gruppengesellschaft der SENIORESIDENZ Gruppe noch einer Gegenpartei der SENIORESIDENZ Gruppengesellschaften der Maklergebühren für vermittelte Transaktionen in Rechnung zu stellen.

Die Dienstleistungsvereinbarung mit der Cura Management AG wurde am 28. November 2017 von beiden Parteien unterzeichnet und trat rückwirkend per 6. Oktober 2017 (Gründungsdatum der GESELLSCHAFT) in Kraft. Die Vereinbarung wurde auf unbestimmte Dauer abgeschlossen und kann von der SENIORESIDENZ oder von der Cura Management AG mit einer Kündigungsfrist von einem Jahr

jeweils per 31. Dezember oder per 30. Juni eines jeden Kalenderjahres schriftlich gekündigt werden.

Die SENIORESIDENZ hat der Cura Management AG für die Geschäftsjahre 2020 und 2019 folgende Vergütungen entrichtet:

Für die Zeitperiode 1. Januar bis 31. Dezember 2020 belief sich die geschuldete Management Fee an die Cura Management AG (inkl. Mehrwertsteuer) auf CHF 1.0 Mio. (2019: CHF 0.7 Mio.). Die Transaktionsfee betrug insgesamt CHF 0.7 Mio. (2019: CHF 0.6 Mio.), die als Akquisitionskosten aktiviert wurden. Die gesamthafte Vergütung an die Cura Management AG aus Management Fee und Transaktionsfee belief sich für das Berichtsjahr 2020 somit auf CHF 1.7 Mio. (2019: 1.3 Mio.). Für das erste Halbjahr 2021 belief sich die Vergütung an die Cura Management AG auf CHF 0.5 Mio. (H1 2020: CHF 0.4 Mio.).

Per Datum dieses PROSPEKTES hat die GESELLSCHAFT keine Darlehen gegenüber Organmitgliedern der Cura Management AG ausstehend.

#### **2.3.10.2. Geschäfte mit nahestehenden Personen / Potenzielle Interessenskonflikte**

Die Entschädigungen an Cura Management AG sind im Detail unter «Vertrag mit Cura Management AG», Ziffer 2.3.10.1 erläutert. Peter Mettler, Delegierter des VERWALTUNGSRATES und CEO der GESELLSCHAFT ist auch Verwaltungsratspräsident und Eigentümer von 50% der Aktien der Cura Management AG, welche mit der SENIORESIDENZ einen Dienstleistungsvertrag abgeschlossen hat (siehe Ziffer 2.3.10.1 Vertrag mit Cura Management AG).

### **2.4. Geschäftstätigkeit und -aussichten**

#### **2.4.1. Zukunftsgerichtete Aussagen**

Dieser PROSPEKT enthält Aussagen bezüglich künftiger finanzieller und betrieblicher Entwicklungen und Ergebnisse sowie andere Prognosen, die alle zukunftsgerichtet sind oder subjektive Einschätzungen enthalten. Dasselbe gilt für Aussagen, die Worte wie "erwartet", "plant", "geht davon aus", "glaubt", "schätzt ein", "ist der Auffassung", "ist der Meinung", "ist der Ansicht" und dergleichen verwenden. Alle diese Aussagen werden auf der Grundlage von Einschätzungen, Annahmen und Vermutungen gemacht, die der GESELLSCHAFT und dem VERWALTUNGSRAT im gegenwärtigen Zeitpunkt der Erstellung dieses PROSPEKTES als angemessen erscheinen. Solche Aussagen können sich aber dennoch im Nachhinein als irrtümlich erweisen bzw. nicht zutreffen, was dazu führen kann, dass sich der Geschäftsverlauf oder die Rentabilität der GESELLSCHAFT schlechter entwickelt, als dies auf Basis dieser Aussagen anzunehmen gewesen wäre. Weder die GESELLSCHAFT noch der VERWALTUNGSRAT sind verpflichtet, solche Aussagen oder die diesen Aussagen zugrunde liegenden Einschätzungen, Annahmen, Vermutungen und Prognosen zu aktualisieren und auf den neusten Stand zu bringen.

#### **2.4.2. Marktumfeld**

##### **2.4.2.1. Konjunkturelles Umfeld – COVID-19 Pandemie beeinflusst wirtschaftliche Entwicklung**

Die Schweizer Wirtschaft verzeichnete in den vergangenen Jahren ein positives Wirtschaftswachstum. Im Herbst 2019 rechnete das Staatssekretariat für Wirtschaft SECO für das Jahr 2019 mit einer Abkühlung der Konjunktur in der Schweiz und erwartete für das Gesamtjahr 2019 ein Wachstum

des Bruttoinlandprodukts (BIP) von +0.8%. Tatsächlich lag das BIP-Wachstum für das Jahr 2019 bei 1.1%, ein eher moderates Wachstum nach 2.8% im Jahr 2018. Für das Jahr 2020 beziehungsweise 2021 ging das SECO in seiner Publikation «Konjunkturtendenzen Winter 2019/2020» von einem BIP-Wachstum von 1.7% (für 2020) und 1.2% (für 2021) aus. (Quelle: Staatssekretariat für Wirtschaft SECO, Publikationen Konjunkturtendenzen Herbst 2019 bzw. Konjunkturtendenzen Winter 2019/2020).

Die COVID-19 Pandemie, welche sich, ausgehend aus China, ab Januar 2020 rasch in Europa und auch weltweit ausbreitete, führte in Folge der massiven Eindämmungsmassnahmen durch die verschiedenen Regierungen zu einem starken Rückgang der Wirtschaftsaktivitäten und in vielen Ländern, u.a. auch in der Schweiz, zu einer scharfen Rezession. Am 16. März 2020 stufte der Bundesrat die Situation in der Schweiz als «ausserordentliche Lage» gemäss Epidemien-gesetz ein und beschloss ab 17. März 2020 einen weitgehenden Lockdown der Wirtschaft (angeordnete Schliessung von Läden, Restaurants, Bars, Coiffeursalons, Kosmetikstudios, Unterhaltungs- und Freizeitbetriebe mit Ausnahme von Lebensmittelläden und Gesundheitseinrichtungen). Insbesondere Gesundheitseinrichtungen und Alters-/Pflegeheime wurden mit strikten Besuchsverboten und einschneidenden Schutzkonzepten belegt.

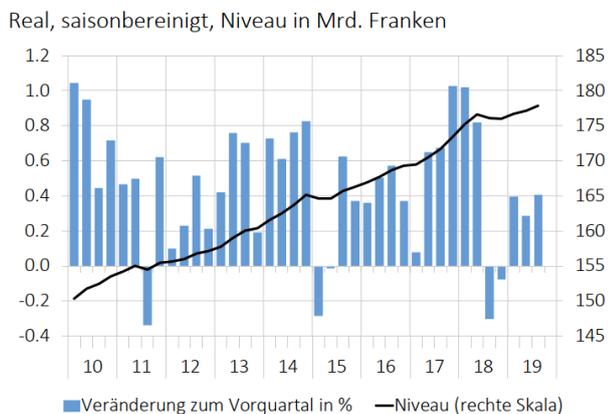
Während der Sommermonate 2020 entspannte sich die Lage etwas, jedoch nahm die COVID-19 Pandemie in der Schweiz ab September/Oktober 2020 wieder einen negativen Verlauf, mit erneut steigenden Infektionszahlen und einer zweiten Welle an COVID-Infektionen, sodass der Bundesrat am 18. Oktober 2020 wiederum verschärfte Regeln einführte (Homeoffice Empfehlung, Sitzpflicht in Gastrobetrieben, Verbot spontaner Menschenansammlungen >15 Personen, erweiterte Maskenpflichten, etc.) und diese Regeln und Verbote am 28. Oktober 2020 noch erweiterte (z.B. Verbot öffentlicher Veranstaltungen mit >50 Personen, Verbot privater Veranstaltungen mit >10 Personen, Verbot von Freizeitaktivitäten mit mehr als 15 Personen, Verbot von Präsenzveranstaltungen an Hochschulen, usw.). Da sich die Fallzahlen der Neuinfektionen durch COVID-19 nicht reduzierten, wurden sodann mit Bundesratsbeschluss vom 21. Dezember 2020 weitere Massnahmen in Kraft gesetzt, welche die Schliessung von Restaurants, Bars, Kultur-, Unterhaltungs- und Freizeitbetrieben betrafen. Am 13. Januar 2021 wurden durch den Bundesrat weitere Massnahmen wie die Schliessung von Läden mit Waren des nicht-täglichen Bedarfs, Personenbeschränkung auf max. 5 Personen bei privaten Treffen und max. 5 Personen bei Menschenansammlungen im öffentlichen Raum, eine Homeoffice-Pflicht, Maskenpflicht bei der Arbeit in Innenräumen und der erweiterte Schutz von besonders gefährdeten Personen beschlossen. Per 1. März 2021 durften dann alle Läden, Museen und Bibliotheken wieder öffnen (unter Schutzkonzepten), Aussenbereiche von Zoos und Freizeitanlagen wurden wieder zugänglich gemacht und die Höchstanzahl an Personen für Treffen im Freundes- und Familienkreis wurde wieder auf 15 Personen erhöht. Mit der Möglichkeit von Impfungen gegen COVID-19 und der anfangs 2021 gestarteten Impfkampagne des Bundes und der Kantone sowie der Fortschritte bei den Impfungen konnten mit Bundesratsbeschluss vom 14. April 2021 weitere zaghafte und vorsichtige Lockerungsmassnahmen (offene Restaurantterrassen, Veranstaltungen bis 15 Personen, Veranstaltungen mit Publikum, Öffnung öffentlich zugänglicher Freizeit- und Unterhaltungsbetriebe, Präsenzunterricht an Hochschulen, etc.) vorgenommen werden. Mit Bundesratsbeschluss vom 26. Mai 2021 wurden danach auch noch unter Auflage von Sicherheitsmassnahmen die Innenräume von Restaurants für das Publikum geöffnet und Publikumsanlässe mit mehr als 15 Personen sowie Grossanlässe zugelassen.

Am 23. Juni 2021 beschloss der Bundesrat dann weitere Öffnungsschritte, die ab 26. Juni 2021 in Kraft traten. So wurden unter anderem die Homeoffice-Pflicht und die Maskenpflicht im Freien aufgehoben. Ausserdem können in Restaurants wieder beliebig viele Personen zusammensitzen und Grossveranstaltungen mit COVID-Zertifikat können ohne Beschränkungen von Kapazität und Anzahl Personen stattfinden. Zudem gibt es keine Beschränkungen für Präsenzveranstaltungen an Universitäten, Fachhochschulen und in der Weiterbildung mehr.

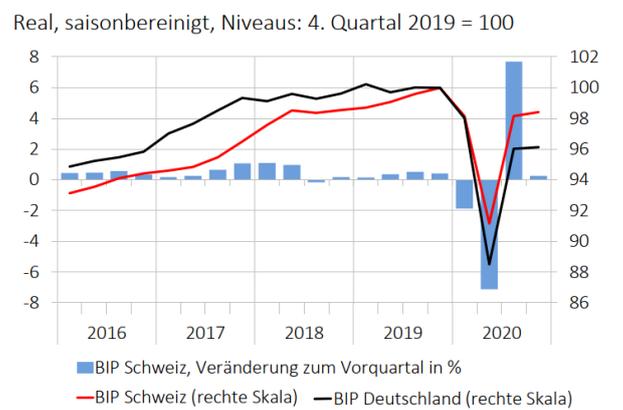
Gesundheitseinrichtungen (Alters- und Pflegeheime, Spitäler, Kliniken, etc.) haben jedoch nach wie vor sehr individuelle Schutzkonzepte mit zum Teil weiterhin einschneidenden Vorschriften (z.B. Maskentragpflicht auf den Arealen der Einrichtungen, Empfehlungen für Selbsttests für Besucherinnen und Besucher, weiterhin geschlossene Restauration für die Öffentlichkeit, usw.).

Aufgrund der COVID-19 Pandemie und der beschlossenen Lockdowns und Einschränkungen des öffentlichen Lebens, ging das Bruttoinlandprodukt (BIP) der Schweiz im Jahr 2020 um 3.0% zurück, dies nach einem positiven Anstieg von 1.6% im 2019 (Sportevent-bereinigt). Nach Aufhebung des strikten Lockdowns im Frühjahr 2020 und der schrittweisen Wiederöffnung verschiedener Wirtschaftszweige ab Ende April 2020 setzte eine Erholung der Wirtschaftslage ein. Das 4. Quartal 2020 stand dann im Zeichen der zweiten COVID-19 Welle. Die Wirtschaftserholung, die eingesetzt hatte, wurde durch wiederum verschärfte Eindämmungsmassnahmen unterbrochen. So verlangsamte sich das BIP-Wachstum im 4. Quartal 2020 auf 0.3% nach 7.6% im Vorquartal. Damit fielen die Auswirkungen der zweiten COVID-19 Welle aber deutlich geringer aus als jene der ersten Welle im Frühjahr 2020. Im internationalen Vergleich zählt die Schweiz zu den Ländern mit einem verhältnismässig positiven Schlussquartal 2020. (Quelle: Staatssekretariat für Wirtschaft SECO, Publikation Konjunkturtendenzen Frühjahr 2021 und Medienmitteilung vom 11. März 2021 zur Konjunkturprognose der Expertengruppe des Bundes).

**Bruttoinlandprodukt (BIP) langfristig 2010 - 2019**



**Bruttoinlandprodukt (BIP) 2020 COVID-19 Auswirkungen**

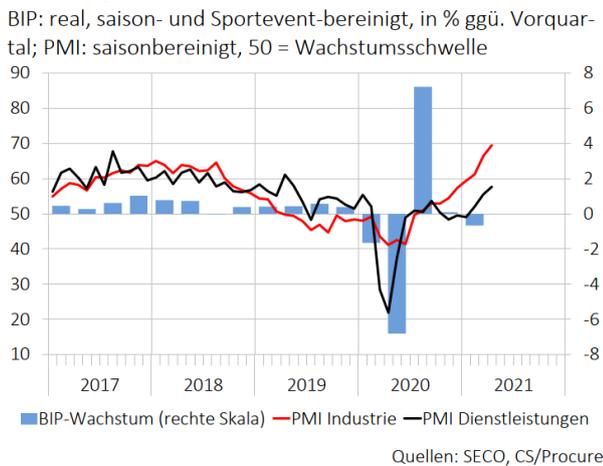


Quelle Grafiken: Publikation «Konjunkturtendenzen Winter 2019/2020» und Publikation «Konjunkturtendenzen Frühjahr 2021» des Staatssekretariats für Wirtschaft SECO.

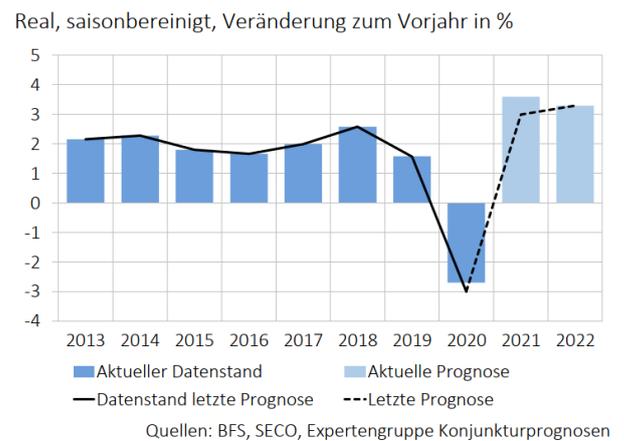
Im ersten Quartal 2021 hatten die im Winter 2020/21 verhängten, einschneidenden Beschränkungsmassnahmen ebenfalls noch einen leicht negativen Einfluss auf das Bruttoinlandprodukt. So ging das Sportevent-bereinigte BIP im Q1 2021 um 0.6% zurück.

Für das Gesamtjahr 2021 erwartet die Expertengruppe des Bundes, unter anderem auch aufgrund der Lockerungsschritte die inzwischen vollzogen werden konnten, ein Wachstum des Sportevent-bereinigten BIP von 3.6%. Damit würde die Schweizer Wirtschaft im historischen Vergleich deutlich überdurchschnittlich wachsen, sodass das BIP im zweiten Halbjahr 2021 klar über das Vorkrisenniveau steigen würde. Auch für das Jahr 2022 prognostiziert die Expertengruppe ein überdurchschnittliches Sportevent-bereinigtes BIP-Wachstum von 3.3% (Quelle: Staatssekretariat für Wirtschaft SECO, Medienmitteilung zur Konjunkturprognose der Expertengruppe des Bundes vom 15. Juni 2021; Publikation Konjunkturprognose vom Juni 2021).

#### Bruttoinlandprodukt (BIP) 2021 – 1. Quartal 2021



#### BIP-Prognose, Sportevent-bereinigt



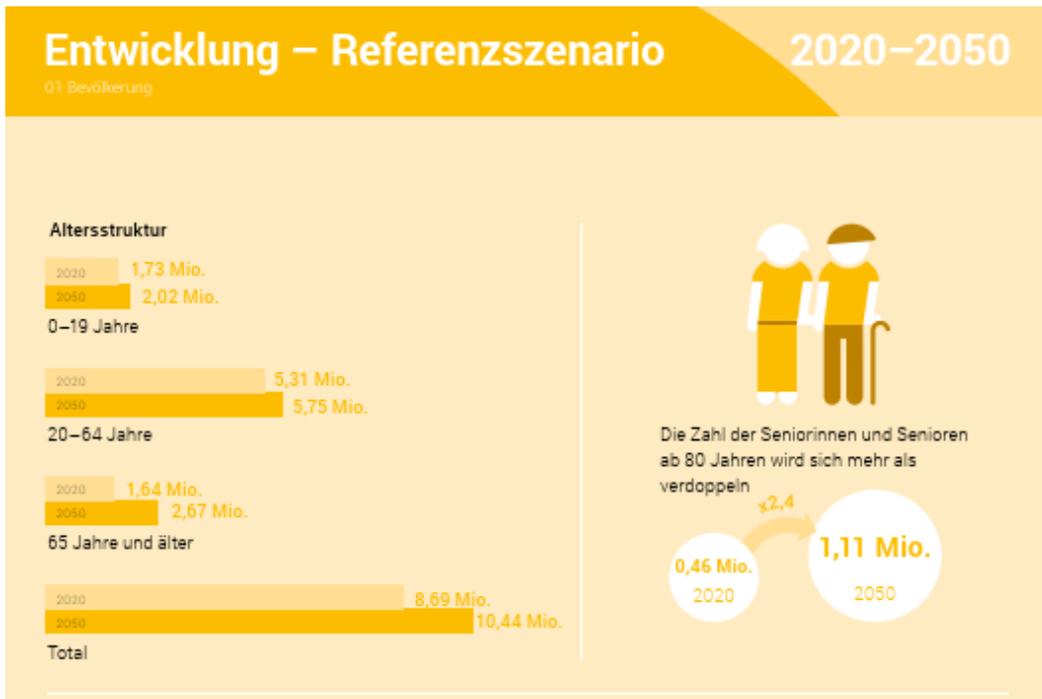
Quelle Grafiken: Publikation «Konjunkturtendenzen Sommer 2021» und Publikation «Konjunkturprognose Sommer 2021» des Staatssekretariats für Wirtschaft SECO.

#### 2.4.2.2. Marktumfeld im Bereich Seniorenresidenzen und Pflegeeinrichtungen im Speziellen

Im Einklang mit ihrer Anlagestrategie («Hauptstrategie») fokussiert die SENIORESIDENZ ihre Aktivitäten insbesondere auf Investitionen in ausgewählte Liegenschaften in der gesamten Schweiz, vor allem im Bereich Seniorenresidenzen und Pflegeeinrichtungen. Dazu gehören Alterswohnungen, betreutes / selbstbestimmtes / altersgerechtes Leben und Wohnen, sowie Alters- und Pflegeheime, einschliesslich Kliniken und Ärzthäuser.

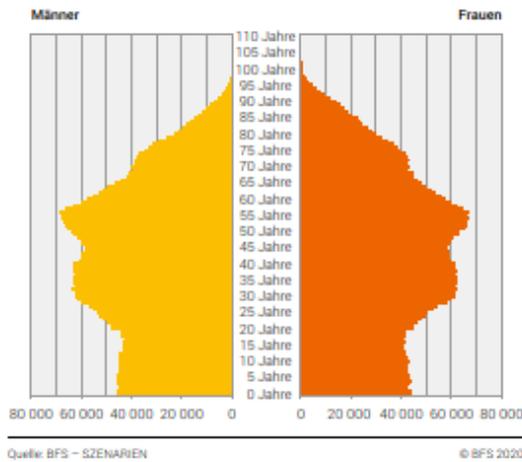
Der Bedarf nach attraktiven Seniorenresidenzen und Pflegeeinrichtungen hat sich in den letzten Jahren deutlich erhöht. Aufgrund der demografischen Entwicklung mit gesteigerter Lebenserwartung sowohl bei Frauen als auch bei Männern und durch die medizinischen Fortschritte der letzten Jahrzehnte wird erwartet, dass der Anteil von über 65-jährigen Menschen an der Gesamtbevölkerung weiterhin stark zunehmen wird. In einem neueren Referenzszenario von 2020 geht das Eidgenössische Departement des Innern (EDI) von einem Gesamt-Bevölkerungswachstum von 8.69 Mio. im Jahr 2020 auf 9.43 Mio. im Jahr 2030 und auf 10.44 Mio. im Jahr 2050 aus, was von 2020 bis 2050 einer Zunahme von insgesamt 20% bzw. einem durchschnittlichen jährlichen Wachstum von 0.6% entspricht. (Quelle: Bundesamt für Statistik (BFS), Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung der Schweiz und der Kantone 2020-2050, Veröffentlichung Jahr 2020).

Gemäss diesem Referenzszenario wächst der Anteil der Personen ab 65 Jahren von 18.9% im 2020 auf 25.6% im Jahr 2050 und die absolute Zahl steigt von 1.64 Mio. auf 2.67 Mio. Personen. Dies entspricht einem Anstieg dieser Bevölkerungsgruppe von rund 63% bis ins Jahr 2050. Dabei wird sich auch die Zahl der Seniorinnen und Senioren ab 80 Jahren mehr als verdoppeln; von 0.46 Mio. im Jahr 2020 auf 1.11 Mio. im Jahr 2050, was einem Anstieg von über 140% gleichkommt.

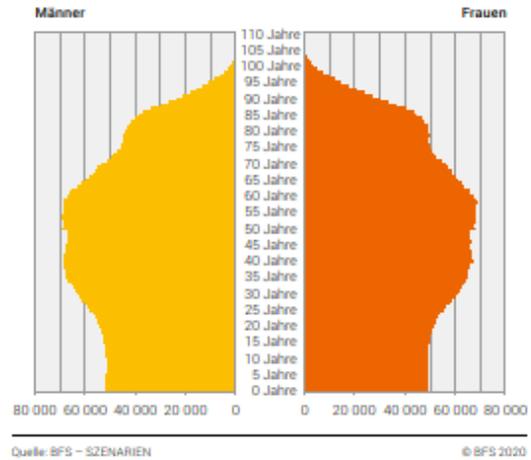


Quelle Grafik: Publikation «Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung der Schweiz und der Kantone; 2020-2050» des Bundesamts für Statistik BFS.

Alterspyramide 2020, Referenzszenario



Alterspyramide 2050, Referenzszenario



Quelle Grafik: Publikation «Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung der Schweiz und der Kantone; 2020-2050» des Bundesamts für Statistik BFS.

Insgesamt fehlt es aktuell in den Städten und vor allem auch in ländlichen Regionen an bedürfnisgerechten Immobilien für Menschen im Alter. Dieses Marktpotenzial will die SENIORESIDENZ mit geeigneten Immobilien erschliessen und den langfristigen Trend des «Älterwerdens der Bevölkerung» nutzen.

### 2.4.2.3. Besonderheiten im Markt von Seniorenresidenzen oder Pflegeeinrichtungen

Im Gegensatz zum breiten Immobilienmarkt mit Wohn-, Wohn-/Geschäfts- oder reinen Geschäftsliegenschaften weist der Immobilienmarkt im Bereich von Seniorenresidenzen oder Pflegeeinrichtungen ein markantes Merkmal auf: Anders als beispielsweise bei Wohnimmobilien mit vielen Einzelmietern besteht die direkte Mieterschaft bei Seniorenresidenzen und Pflegeeinrichtungen oftmals nur aus einer oder maximal zwei Betreibergesellschaften. Entsprechend werden Verhandlungsgespräche über den Kauf von solchen Immobilien zum einen mit den Besitzern der Liegenschaft, zum andern aber auch mit den Betreibern der Alters- und Pflegeinstitutionen geführt. Durch den frühzeitigen Einbezug der Betreibergesellschaft kann die SENIORESIDENZ in den Vertragsverhandlungen abklären und sicherstellen, dass die Betreibergesellschaft als Mieterin auch nach dem Eigentumsübertrag der Liegenschaft den Betrieb der Alters- oder Pflegeinstitution in der Liegenschaft langfristig weiterführt.

### 2.4.3. Haupttätigkeit, Strategie und Zielsetzung

Die SENIORESIDENZ verfolgt das Ziel («**Hauptstrategie**»), durch Investitionen in ausgewählte Liegenschaften in der ganzen Schweiz, vornehmlich im Bereich Seniorenresidenzen und Pflegeeinrichtungen, d.h. insbesondere Alterswohnungen, Liegenschaften welche betreutes, selbstbestimmtes, altersgerechtes Leben und Wohnen ermöglichen sowie Alters- und Pflegeheime, einschliesslich Kliniken und Ärztehäuser, langfristiges Kapital- und Ertragswachstum für ihre Anleger zu erzielen.

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.

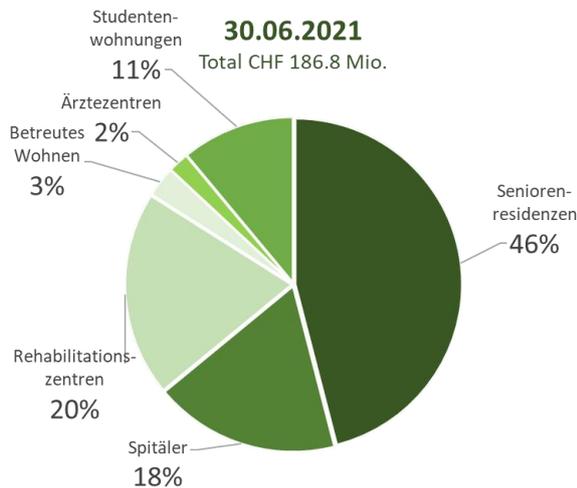
Zwecks Förderung ihrer Hauptstrategie kann die GESELLSCHAFT auch in unbebaute, erschlossene Grundstücke mit oder ohne Baubewilligung, Grundstücke im Baurecht sowie Miteigentumsanteile, insbesondere im Zusammenhang mit der öffentlichen Hand, investieren. Sie kann entsprechende Bauprojekte selber realisieren. Zudem kann sie sowohl im Rahmen ihrer Hauptstrategie wie auch zur Förderung der Nebenstrategie in Umnutzungsprojekte investieren.

Durch Diversifikation nach Objekten sowie deren Nutzungsart, Standort, Lage, Grösse und Bausubstanz wird eine ausgewogene und optimale Ertrags- und Risikostruktur angestrebt. Die Liegenschaften dürfen Dienstleistungs- und Gewerbeanteile aufweisen, namentlich zwecks Sicherstellung von geeigneten Infrastrukturen (z.B. Restaurationsbetriebe, Arztpraxen, Spitex-Stationen, etc.) zur Förderung der Attraktivität der Wohnanteile. Des Weiteren gelten auch Liegenschaften, welche das durchmischte Wohnen ermöglichen, als Seniorenresidenzen im Sinne der Anlagerichtlinien.

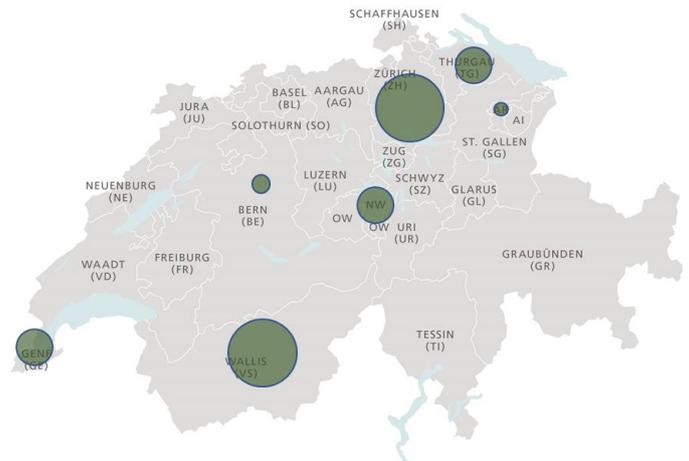
Die GESELLSCHAFT beabsichtigt insbesondere, die erworbenen Liegenschaften entweder selber zu vermieten oder an spezialisierte Betreibergesellschaften zu verpachten, namentlich an Betreiber von Seniorenresidenzen oder Alters-/Pflegeheimen. Die Betreibergesellschaften können sodann die einzelnen Zimmer und/oder die Liegenschaften ganz oder teilweise als Seniorenresidenzen vermieten.

Gemäss den Anlagerichtlinien der GESELLSCHAFT sind mindestens 60% der Immobilienwerte im Rahmen der Hauptstrategie zu investieren, während bis zu 40% der Immobilienwerte im Rahmen der Nebenstrategie investiert sein können. Strategisch ist das Immobilienportfolio per 30. Juni 2021 zu 90% der Soll-Mieterträge und zu 89% der Immobilienmarktwerte im Rahmen der Hauptstrategie investiert. Sämtliche Liegenschaften befinden sich in der Schweiz.

**Struktur Immobilienportfolio per 30. Juni 2021**



**Portfolio nach Regionen per 30. Juni 2021**



Quelle Grafiken: Daten Halbjahresbericht 2021 der Gesellschaft. Rechte Grafik: Grösse der Kreise widerspiegelt regionale Grösse der Investitionen.

#### 2.4.4. Wettbewerbsstärken

##### 2.4.4.1. Spezialisiertes Portfolio mit aktuell 90% der Soll-Mietzinseinnahmen von Seniorenresidenzen und Pflegeeinrichtungen; mehrheitlich langfristige Mietverträge mit Betreibergesellschaften

Die GESELLSCHAFT befindet sich seit ihrer Gründung im Jahr 2017 im Aufbau eines spezialisierten Immobilienportfolios an Seniorenresidenzen und Pflegeeinrichtungen. Per 30. Juni 2021 beläuft sich der Soll-Mietertrag der Renditeliegenschaften im Anlageportfolio annualisiert betrachtet auf CHF 9.6 Mio. Das Portfolio teilt sich aktuell auf 15 Liegenschaften auf. Durch weitere Akquisitionen von geeigneten, interessanten Objekten soll in Zukunft das Portfolio weiter diversifiziert werden, sowohl in geografischer Sicht wie auch in Bezug auf die Betreibergesellschaften als Mieter.

Die SENIORESIDENZ betrachtet die starke Fokussierung des Immobilienportfolios und die Konzentration der Mieterschaft auf die verschiedenen Betreibergesellschaft grundsätzlich als eine Wettbewerbsstärke. Üblicherweise ist die Betreibergesellschaft direkt Mieter der gesamten Liegenschaft, was zu einem sehr hohen Vermietungsstand der Liegenschaften führt (praktisch keine Leerstände). So beträgt die Leerstandsquote der Renditeliegenschaften per 30. Juni 2021 über das gesamte Portfolio betrachtet lediglich 1.0%.

Der ursprüngliche Mietvertrag mit dem Paracelsus-Spital (PSR) wurde mit einer Laufzeit bis 30. November 2039 abgeschlossen. Im Konkursverfahren dieser Mieterin (siehe auch Ziffer 2.1.2.1) sind Mietzinserträge im Umfang von CHF 4.0 Mio. mit Garantien abgesichert. Durch die Eröffnung des Konkurses über die PSR hat sich an der Laufzeit des Mietvertrages nichts geändert, weshalb der Vertrag in Bezug auf Laufzeit trotz des Mieter-Konkurses noch mit der ursprünglich vertraglich vereinbarten Laufzeit aufgeführt wird (siehe untenstehende Tabelle mit den 10 grössten Mietern). Da durch die Mietzinsgarantien der Mietertrag ebenfalls bis 31. Januar 2023 gesichert ist, werden auch bei der Leerstand-Beurteilung die drei betroffenen Liegenschaften (Spitalgebäude, PSR Villa und PSR Göldi Pavillon) noch als vollvermietet betrachtet.

### Mietertragsanteile nach Strategie und Leerstandsquote 2017 – 2021

Immobilienportfolio (ungeprüft)	30.06.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Anteil der Soll-Mieterträge im Rahmen der Hauptstrategie (Seniorenresidenzen und Pflegeeinrichtungen)	90%	90%	100%	100%	100%
Anteil der Soll-Mieterträge im Rahmen der Nebenstrategie (andere Wohnformen wie Studenten- oder Personalwohnungen)	10%	10%	0%	0%	0%
Leerstandsquote der Renditeliegenschaften (per Bilanzstichtag)	1.0%	1.0%	0%	0%	0%

Quelle: Halbjahresbericht 2021 und Jahresberichte 2017 – 2020 der GESELLSCHAFT.

Bei all ihren Liegenschaften legt die GESELLSCHAFT nebst einer guten Standortqualität auch einen hohen Wert auf Langfristigkeit der Mietverträge und auf eine hohe Bonität der Mieter (diverse langfristige Mietverträge mit den Betreibern, mit Mietvertragslaufzeiten von zwischen 2027 und 2038).

### 10 grösste Mieter per 30. Juni 2021

Mieter	Soll-Mietzinsen per annum in CHF	Anteil Soll-Mietzinsen Gewerbemieter in %	Anteil Soll-Mietzinsen über gesamtes Portfolio in %	Laufzeit Mietverträge	Liegenschaften
Tertianum AG	2'738'524	30.84%	28.57%	Div. 2027 - 2034	Martigny, Berg, Kradolf, Egnach, Kirchlindach, Wald
Leukerbad Clinic AG	2'200'000	24.77%	22.95%	30.04.2038	Leukerbad
Paracelsus-Spital Richterswil AG <sup>1)</sup>	1'800'000	20.27%	18.78%	30.11.2039	Richterswil
Domaine de la Louvière SA	1'145'004	12.89%	11.95%	31.03.2026	Presinge
Gemeinde Reute	317'866	3.58%	3.32%	31.05.2027	Reute
Hochschule Luzern Finanzen & Services	193'920	2.18%	2.02%	31.12.2027	Hergiswil
NSN Medical AG	180'000	2.03%	1.88%	31.12.2023	Richterswil
Universitäre Psychiatrische Dienste Bern (UPD) AG	142'920	1.61%	1.49%	30.06.2024	Oberburg
Stiftung LebensART	133'860	1.51%	1.40%	30.06.2022	Oberburg
JaegerHerzog Service AG	19'200	0.22%	0.20%	n/a	Hergiswil
<b>Soll-Mietzinsen der 10 grössten Mieter</b>	<b>8'871'294</b>	<b>99.89%</b>	<b>92.55%</b>		
Übrige Mieter	714'247	n/a	7.45%		
<b>Soll-Mietzinsen aller Gewerbemieter</b>	<b>8'880'894</b>	<b>100.00%</b>	<b>92.65%</b>		
<b>Soll-Mietzinsen gesamtes Portfolio</b>	<b>9'585'542</b>		<b>100.00%</b>		

Quelle: Halbjahresbericht 2021 der GESELLSCHAFT.

1) Der ursprüngliche Mietvertrag mit dem Paracelsus-Spital (PSR) wurde mit einer Laufzeit bis 30. November 2039 abgeschlossen. Im Konkursverfahren dieser Mieterin (siehe auch Ziffer 2.1.2.1) sind Mietzinserträge im Umfang von CHF 4.0

*Mio. mit Garantien abgesichert. Durch die Eröffnung des Konkurses über die PSR hat sich an der Laufzeit des Mietvertrages nichts geändert, weshalb der Vertrag in Bezug auf Laufzeit trotz des Mieter-Konkurses noch mit der ursprünglich vertraglich vereinbarten Laufzeit aufgeführt wird*

#### **2.4.4.2. Starker Partner in der Strategieumsetzung**

Die GESELLSCHAFT weist eine äusserst schlanke Organisationsstruktur auf. Die Geschäftsführung hat der VERWALTUNGSRAT nach Massgabe eines Organisationsreglements (vom 1. Juni 2018) an den Delegierten des VERWALTUNGSRATES, Peter Mettler, als Geschäftsführer (CEO) übertragen. Dem Geschäftsführer obliegt die operative Geschäftsführung für das Tagesgeschäft der GESELLSCHAFT. Vorbehalten sind bestimmte Geschäfte, die in jedem Fall einen entsprechenden Entscheid des VERWALTUNGSRATES voraussetzen oder die mindestens von einem Verwaltungsratsmitglied unterzeichnet werden, das nicht zugleich Delegierter des VERWALTUNGSRATS ist.

Die GESELLSCHAFT bezieht massgebliche Beratungsdienstleistungen im Zusammenhang mit dem Portfoliomanagement, dem Auf- und Ausbau des Liegenschaftsportfolios, der Projektentwicklung und -durchführung sowie der Verwaltung der Liegenschaften der SENIORESIDENZ von der Cura Management AG, Pfäffikon. Die Cura Management AG ihrerseits wird dabei durch die Nova Property Fund Management AG, Zürich, unterstützt. Die Nova Property Fund Management AG erbringt komplexe Dienstleistungen im Bereich Immobilienverwaltung, Immobilienbewirtschaftung, Entwicklung von Liegenschaften, Portfolioausbau und -bereinigung, Begleitung bei Projektentwicklungen, Sanierungen, Finanzplanung und Finanzverwaltung/Controlling. Die Nova Property Fund Management AG beschäftigt aktuell ein Team von 23 Mitarbeitenden (Headcount, Stand 30. Juni 2021), davon auch ausgewiesene Fachkräfte im Immobilienbereich. Für weitere Angaben zu Cura Management AG und Nova Property Fund Management AG siehe auch Ziffer 2.3.10 Zusätzliche Angaben und 2.3.10.2 Geschäfte mit nahestehenden Personen / Potenzielle Interessenskonflikte in diesem PROSPEKT.

#### **2.4.4.3. Anlagestrategie regelmässig durch den Verwaltungsrat überwacht**

Mit der umgesetzten Anlagestrategie der GESELLSCHAFT, der Einhaltung von Selektionskriterien für die Liegenschaften und Neubau- oder Umnutzungsprojekte sowie durch eine aktive Bewirtschaftung wird die nachhaltige Entwicklung des Portfolios sichergestellt. Der VERWALTUNGSRAT überprüft durch ein regelmässiges Reporting bzw. durch die Kompetenzabgrenzung, dass der VERWALTUNGSRAT jeweils den Erwerb oder die Veräusserung von Liegenschaften beschliessen muss, die Einhaltung der Anlagerichtlinien.

#### **2.4.5. Geschäftsmodell**

Dem VERWALTUNGSRAT der GESELLSCHAFT obliegt die strategische Führung der GESELLSCHAFT. Vorbehaltlich seiner unübertragbaren und unentziehbaren Aufgaben kann der VERWALTUNGSRAT die Geschäftsführung ganz oder teilweise an einzelne Mitglieder des VERWALTUNGSRATS oder an Dritte übertragen. Von dieser Kompetenz hat der VERWALTUNGSRAT Gebrauch gemacht und die Geschäftsführung nach Massgabe eines Organisationsreglements seit dem 1. Juni 2018 an den Delegierten des VERWALTUNGSRATS als Geschäftsführer übertragen. Vorbehalten sind, nach Massgabe des Organisationsreglements, bestimmte Geschäfte, die in jedem Fall einen entsprechenden Entscheid des VERWALTUNGSRATES voraussetzen oder die mindestens von einem

Verwaltungsratsmitglied unterzeichnet werden müssen, welches nicht zugleich Delegierter des VERWALTUNGSRATS ist. Die Evaluation möglicher Investitionen oder Devestitionen wie auch die mögliche Ausarbeitung und Leitung von Bauprojekten wird von der Cura Management AG übernommen. Der VERWALTUNGSRAT der GESELLSCHAFT fällt jedoch sämtliche Investitions- und Devestitionsentscheidungen. Die GESELLSCHAFT verfügt mit dem Geschäftsführer bzw. Chief Executive Officer (CEO) über ein Geschäftsleitungsmitglied.

Die Aufgabenbereiche und Verantwortlichkeiten sowie die Vergütung der Cura Management AG sind in einem Dienstleistungsvertrag definiert. Die Kernelemente der Beratungsdienstleistungen durch die Cura Management AG (in der aktuellen Vertragsfassung vom 28. November 2017 mit rückwirkender Inkraftsetzung per 6. Oktober 2017) sind insbesondere:

Die Cura Management AG erbringt für die SENIORESIDENZ Gruppe insbesondere Dienstleistungen in den folgenden Bereichen:

- **Management:** Unterstützung der SENIORESIDENZ Gruppe bei der Definition und Planung der Anlagestrategie; Berichterstattung an den VERWALTUNGSRAT der SENIORESIDENZ zwecks Überwachung des Anlagereglements;
- **Portfoliobereinigungen/Verkäufe:** Identifikation von zu verkaufenden Immobilien im Immobilienportfolio der SENIORESIDENZ; Vorschläge für den Verkaufsprozess; Empfehlung des Verkaufspreises; Durchführung des Verkaufsprozesses nach Vorgabe der SENIORESIDENZ Gruppe;
- **Portfolioausbau/Akquisitionen:** Identifikation von möglichen Investitionsobjekten; Einholen der notwendigen Informationen und Durchführung der Due Diligence; Zusammenstellung von Entscheidungsgrundlagen für den VERWALTUNGSRAT der SENIORESIDENZ; Begleitung des Kaufprozesses und Beratung bezüglich des taktischen Vorgehens zum Erwerb von Investitionsobjekten;
- **Projektentwicklung:** Prüfung des Entwicklungspotenzials bestehender Liegenschaften und Zusammenstellung von Kosten-/Nutzenanalysen für die Durchführung von Projektentwicklungen; Empfehlungen zuhanden des VERWALTUNGSRATES der SENIORESIDENZ sowie Überwachung beauftragter Unternehmen / Generalunternehmen;
- **Sanierungen:** Überwachung des zyklischen Sanierungsbedarfs von Liegenschaften und regelmässige Berichterstattung über zu erwartende Sanierungsvorhaben und -kosten; Empfehlung zu ausserordentlichen Sanierungen unter Darstellung der Kosten- / Nutzenanalyse; Planung und Überwachung beauftragter Unternehmen / Generalunternehmen;
- **Maklertätigkeit:** Regelmässige Kontaktpflege mit institutionellen Eigentümern oder Maklern, die an einem Kauf / Verkauf von Liegenschaften von / an die SENIORESIDENZ Gruppe interessiert sein könnten.

Des Weiteren sind durch die Management Fee auch Dienstleistungen in folgenden Bereichen abgedeckt (mehrheitlich erbracht durch Nova Property Fund Management AG zugunsten der Cura Management AG):

- **Finanzierung:** Cash-Management; Erstellen von Finanzplänen; Definition von Finanzziele
- **Finanzverwaltung / Controlling:** Rechnungsführung; Rechnungslegung; Finanzcontrolling; Einführung und Umsetzen von Rechnungslegungsstandards; Einführung und Umsetzung des betrieblichen Reportings; Abrechnung gegenüber Ämtern (z.B. Steuern); Versicherungswesen;

- **Marketing:** Definition der Marketinggrundsätze; Festlegung der Absatzmärkte und Erschließung neuer Absatzmärkte; Planung und Umsetzung der Marketingstrategie; Markterhebungen / -studien sowie Aufbereitung von Daten für strategische Entscheide; regelmässige Berichterstattung an die GESELLSCHAFT.
- **Administration:** Neben dem Delegierten / CEO der SENIORESIDENZ zusätzliche Ansprechpartner für Aktionäre und Börse; Sicherstellung der Wahrnehmung von Pflichten im Bereich Steuern sowie sonstiger Schriftverkehr mit Behörden.

Die Cura Management AG wird zu 50% durch Herrn Peter Mettler, zu 25% von Aeternum Trust Holding AG und zu 25% durch Herrn Marcel Schneider gehalten (vgl. Ziffer 2.3.10.2 «Interessenkonflikte»).

Zahlungsfreigaben setzen immer die Mitwirkung eines Vertreters der SENIORESIDENZ voraus.

Per 30. Juni 2021 bzw. per Datum dieses PROSPEKTES hält Peter Mettler, Delegierter des VERWALTUNGSRATES und als Geschäftsführer bzw. CEO Mitglied der Geschäftsleitung eine Beteiligung von 50% an der Cura Management AG. Für weitere Details zum Dienstleistungsvertrag mit der Cura Management AG siehe auch Ziffer 2.3.10.1 Vertrag mit Cura Management AG in diesem PROSPEKT.

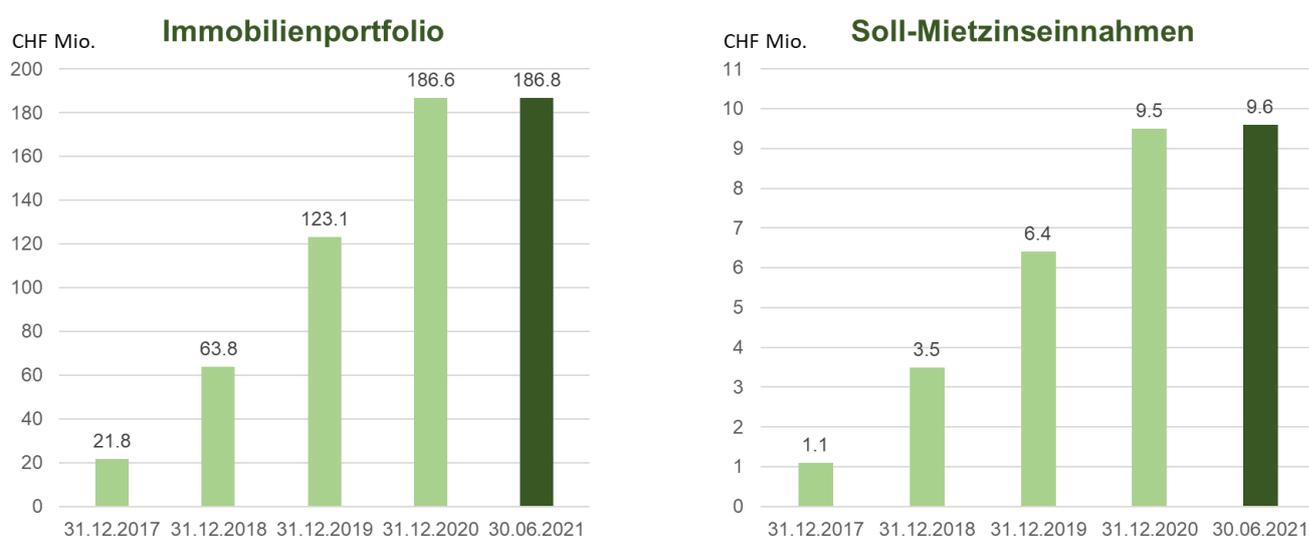
## 2.4.6. Immobilienportfolio und Bilanzrelationen

### 2.4.6.1. Immobilienportfolio und Beteiligungen der SenioResidenz Gruppe

Das Immobilienportfolio der SENIORESIDENZ wird zweimal jährlich durch den unabhängigen Immobilienbewerter Wüest Partner AG per Stichtag 30. Juni und 31. Dezember bewertet. Per 30. Juni 2021 hat Wüest Partner AG das Immobilienportfolio mit einem Wert von CHF 186.8 Mio. geschätzt. Die entsprechenden Immobilienbewertungen wurden von Wüest Partner AG für den Zweck der Rechnungslegung der GESELLSCHAFT erstellt und nicht für das vorliegende Angebot. Die Liegenschaften wurden per 30. Juni 2021 wie auch per 31. Dezember 2020 mehrheitlich direkt durch die SenioResidenz AG, Zürich, gehalten. Einzige Ausnahme bildet die Seniorenliegenschaft in Presinge/GE, welche durch die in der Konzernrechnung vollkonsolidierte Tochtergesellschaft SenioResidenz La Louvière AG, Zürich, gehalten wird.

Die GESELLSCHAFT konnte ihr Immobilienportfolio seit Gründung der SENIORESIDENZ kontinuierlich aufbauen und steigerte den Marktwert des Immobilienportfolios von CHF 21.8 Mio. per 31. Dezember 2017 auf CHF 186.8 Mio. per 30. Juni 2021. Die Soll-Mietzinseinnahmen per 30. Juni 2021 lagen, annualisiert betrachtet, bei CHF 9.6 Mio. Geografisch befinden sich die Liegenschaften in den Kantonen AR, BE, GE, NW, TG, VS und ZH. Die Leerstandsquote der Renditeliegenschaften lag per 30. Juni 2021 bei 1.0%. Die nachfolgenden Grafiken verdeutlichen die Portfolioentwicklung und den damit verbundenen Ausbau des Soll-Mietertrags seit 2017.

#### Entwicklung Immobilienportfolio und Soll-Mietertrag 2017 – 30. Juni 2021



Quelle: Halbjahresbericht 2021 und Jahresberichte der GESELLSCHAFT.

Die Veränderung beim Wert des Immobilienportfolios per 30. Juni 2021 gegenüber 31. Dezember 2020 ist auf Neubewertungseffekte der Bestandesliegenschaften zurückzuführen (keine Käufe oder Verkäufe von Liegenschaften im ersten Halbjahr 2021). Die Wertsteigerungen im Berichtsjahr 2020 sind grösstenteils mit dem Erwerb von sechs Wohn- und Pflegezentren im Wert von rund 42 Mio. (Akquisitionen im 2019, jedoch mit Eigentumsübertragung per 1. Januar 2020) und auf den Kauf einer attraktiven Wohn- und Geschäftsliegenschaft mit Studentenwohnungen im Wert von rund CHF

21 Mio. begründet.

Da keine Portfolioveränderungen in der ersten Jahreshälfte 2021 stattfanden, liegen die annualisiert betrachteten Soll-Mietzinseinnahmen per 30. Juni 2021 auf einem vergleichbaren Niveau gegenüber dem Jahresende 2020. Der Ausbau der Soll-Mieterträge im Vorjahr 2020 ist ebenfalls auf die obenerwähnten Akquisitionen der sechs Wohn- und Pflegezentren und den Kauf der Liegenschaft mit Studentenwohnungen zurückzuführen.

Die drei Liegenschaften in Richterswil (Bergstrasse 16 – Spitalgebäude, Bodenstrasse 10 – PSR Villa und Bodenstrasse 1 – PSR Göldi Pavillon) des in Konkurs geratenen Paracelsus-Spitals («PSR») repräsentierten in der Bewertung per 30. Juni 2021 einen Wert von CHF 33.3 Mio. und Soll-Mietzinsen von CHF 1.8 Mio. (siehe auch Ziffer 2.1.2.1 betreffend PSR-Areal). Die Mietzinsen waren beim Kauf der Liegenschaften durch umfassende Mietzinsgarantien in der Gesamthöhe eines Mietertrags von zwei Jahresmieten abgedeckt. Diese Mietzinsgarantien wurden nach Eröffnung des Konkurses über das PSR gezogen und die Beträge an die Gesellschaft überwiesen. Dadurch ist der Mietertrag für die betroffenen Liegenschaften des PSR-Areals bis 31. Januar 2023 abgedeckt. Nach der Schliessung des PSR suchte die GESELLSCHAFT nach einer Anschlusslösung für das Areal. Leider konnte die SENIORESIDENZ bislang keine Neumieterin für das Paracelsus-Areal finden.

Für die noch betroffenen drei Liegenschaften (Spitalgebäude, Göldi Pavillon, PSR Villa) werden weiterhin mögliche Nachmieter für die Nutzung der Räumlichkeiten als Spital oder Pflegeeinrichtung gesucht. Gleichzeitig werden aber auch Alternativszenarien geprüft. Die aktuellen Liegenschaftsbewertungen dieser drei Liegenschaften per 30. Juni 2021 beruhen auf der Annahme, dass die Liegenschaften als Spital weiterbetrieben werden. Im Halbjahresabschluss 2021 wurden in der unabhängigen Bewertung durch den Immobilienschätzer Wüest Partner AG für diese drei Liegenschaften Wertberichtigungen (für mögliche Umbaumaassnahmen und angepasste Mietzinsersparungen) in Höhe von CHF 1.27 Millionen berücksichtigt. Sollte es längerfristig nicht möglich sein, ein anderes Spital oder eine Pflegeeinrichtung als Nachmieter zu finden und müssten Alternativszenarien in Betracht gezogen werden – insbesondere auch solche, die ausserhalb der momentan gültigen Bau- und Zonenordnung liegen würden – so könnte dies zu weiteren Wertberichtigungen führen.

Das Medizinische Zentrum Chrumbächli wird als Zentrum für integrative Onkologie weitergeführt. Die SENIORESIDENZ konnte den Mietvertrag für die ehemals vier Spitalgebäude noch während der Nachlassstundung mit der PSR anpassen und um die Liegenschaft Chrumbächliweg 2 reduzieren. Diese wurde per 1. Januar 2021 neu an die Muttergesellschaft der PSR, die NSN medical AG, zur hauptsächlichen Nutzung durch das ZIO (Zentrum für integrative Onkologie) für vorläufig drei Jahre zu einer Jahresmiete von CHF 0.18 Mio. vermietet (siehe in den weiteren Portfolioangaben zum 30. Juni 2021 die Ausweise «Angaben zu den Renditeliegenschaften» betreffend dieser Liegenschaft Richterswil, Chrumbächliweg 2).

Die SENIORESIDENZ konnte im ersten Halbjahr 2021 diverse Liegenschaftsakquisitionen vorbereiten, welche kurz nach dem Bilanzstichtag 30. Juni 2021 umgesetzt wurden. Im Juli 2021 wurden drei Liegenschaften (Court, BE / Couvet, NE / Bad Zurzach, AG) zu Gesamtinvestitionskosten von CHF 26.2 Mio. beurkundet. Dafür wurden bis zum Zeitpunkt des Erscheinens dieses PROSPEKTES An-

bzw. Vorauszahlungen von CHF 1.4 Mio. geleistet. Die drei Liegenschaften sind wie folgt:

In Bad Zurzach, AG, entsteht in einer Überbauung der Wohnbaugenossenschaft DOMUM eine Generationendurchmischte Siedlung für attraktiven Wohnraum für Einwohner\*innen 60+ aus der Region. Durch barrierefreies Wohnen, soziale Einbindung und Unterstützung durch eine Siedlungssassistenten soll eine Wohnform geschaffen werden, die dem Wunsch nach einem möglichst langen Verbleib in den eigenen vier Wänden entspricht. Die SENIORESIDENZ übernimmt von der aus insgesamt vier Häusern bestehenden Überbauung ein Haus mit 29 altersgerechten Wohnungen (1½- bis 4½-Zimmerwohnungen). Als Mieterin und Betreiberin der Wohnungen agiert die DOMUM Wohnbaugenossenschaft, mit der die SENIORESIDENZ einen 20-jährigen Mietvertrag, beginnend ab 2023 bis 2043, abgeschlossen hat. Der vereinbarte Soll-Mietertrag beträgt rund CHF 0.4 Mio. pro Jahr. Die Fertigstellung des Neubauprojekts ist im Frühjahr 2023 vorgesehen. SENIORESIDENZ übernimmt die neue Liegenschaft schlüsselfertig zu Gesamtinvestitionskosten von rund CHF 14.7 Mio. und hat im Juli 2021 eine besicherte Anzahlung von CHF 1.4 Mio. geleistet. Der Kaufvertrag wurde am 27. Juli 2021 beurkundet.

SENIORESIDENZ akquiriert eine weitere Liegenschaft, in welcher sich das Alters- und Pflegeheim «La Fontaine» in Court, BE befindet, zu Gesamtinvestitionskosten von rund CHF 4.4 Mio. Das Wohn- und Pflegezentrum bietet ein gepflegtes Zuhause mit ländlichem Charme und ein familiäres Umfeld mit 14 Einzelzimmern und 5 Doppelzimmern. Das Pflegezentrum wird durch die Tertianum Roman-die SA betrieben, die sich seit über 35 Jahren für ein Leben im Alter in Würde einsetzt. Die SENIORESIDENZ übernimmt einen Pachtvertrag mit Tertianum über 15 Jahre zu Soll-Mietzinsen von rund CHF 0.3 Mio. per annum. Die Beurkundung des Kaufvertrages hat am 23. Juli 2021 stattgefunden. Die Eigentumsübertragung ist in den kommenden Monaten vorgesehen.

Als dritte Liegenschaft übernimmt die SENIORESIDENZ ein Objekt, des Pflegezentrums «Foyer le Parc» in Couvet, NE. Diese Liegenschaft wird zu Gesamtinvestitionskosten von rund CHF 7.1 Mio. übernommen. Das Zentrum wird als psychiatrisches Pflegezentrum genutzt und bietet 16 Einzelzimmer und 8 Doppelzimmer. Betrieben wird es durch die Fondation Espace, welche bereits seit über 25 Jahren in diesem Bereich tätig ist. Der Pachtvertrag für die Liegenschaft läuft über 15 Jahre und generiert jährliche Soll-Mietzinseinnahmen von rund CHF 0.3 Mio. Die Beurkundung dieses Kaufvertrages fand ebenfalls am 23. Juli 2021 statt und auch hier ist die Eigentumsübertragung in den kommenden Monaten vorgesehen.

### ***Umnutzungs- und Entwicklungsprojekte***

Per Bilanzstichtag 30. Juni 2021 waren keine der gehaltenen Liegenschaften im Portfolio als Projekte bilanziert.

### ***Wichtigste künftige Anlagen***

Die nachfolgende Liste zeigt die wichtigsten zukünftigen Anlagen, die vom VERWALTUNGSRAT der GESELLSCHAFT bereits beschlossen wurden und für welche rechtsverbindliche Verpflichtungen eingegangen wurden (Stand per 19. August 2021):

- «Bad Zurzach/AG, DOMUM Saline II»: Neubauprojekt in Realisierung für altersgerechtes Wohnen (Beschrieb siehe drittletzten Textabschnitt von Immobilienportfolio und Beteiligungen der

SenioResidenz Gruppe). Die schlüsselfertige Übernahme der Liegenschaft ist im Frühjahr 2023 vorgesehen. Geplantes noch verbleibendes Investitionsvolumen rund CHF 13.3 Mio.

- «Court/BE, Rue du Temple 1/3»: Bestehende Liegenschaft im Bereich Alters- und Pflegezentren, geplantes verbleibendes Investitionsvolumen für die Akquisition der Liegenschaft rund CHF 4.4 Mio.
- «Couvét/NE, Rue du Parc 19»: Bestehende Liegenschaft im Bereich Pflegezentren, geplantes verbleibendes Investitionsvolumen für die Akquisition der Liegenschaft rund CHF 7.1 Mio.

Per Bilanzstichtag 30. Juni 2021 hat der Verwaltungsrat, neben den drei oben beschriebenen Projekten und einer zusätzlichen Anzahlung von CHF 1.4 Mio. für das Projekt in Bad Zurzach noch Investitionsanträgen zum Kauf von zwei weiteren Liegenschaften im Gesamtinvestitionswert von rund CHF 27 Mio. zugestimmt.

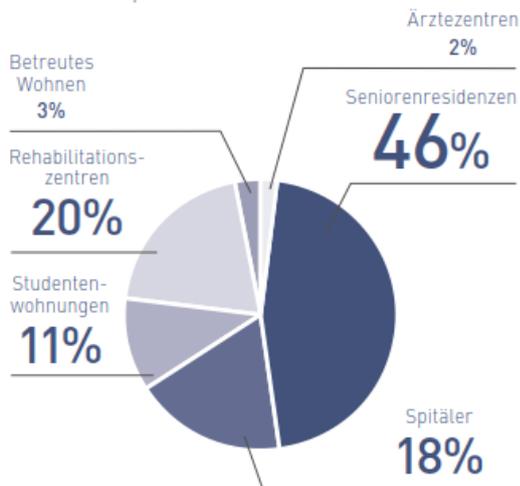
Daneben bestehen keine weitere wesentliche laufende und/oder bereits beschlossene Investitionen.

## Weitere Portfolioangaben per 30. Juni 2021

### Gesamtportfolio (Marktwert)

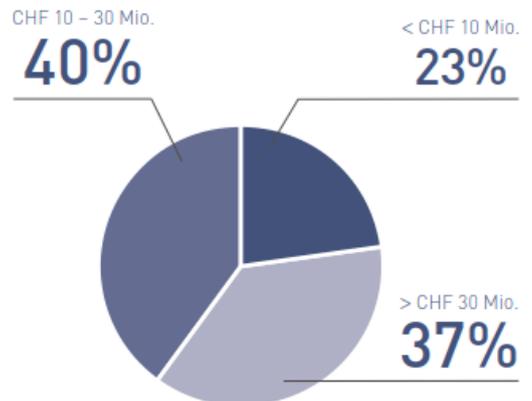
#### nach Kundenprofil

TCHF 186'839 per 30. Juni 2021



#### nach Anlagegrössen

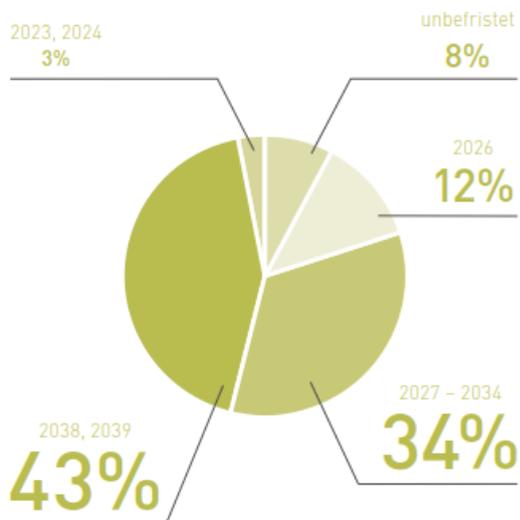
TCHF 186'839 per 30. Juni 2021



### Soll-Mietzinseinnahmen

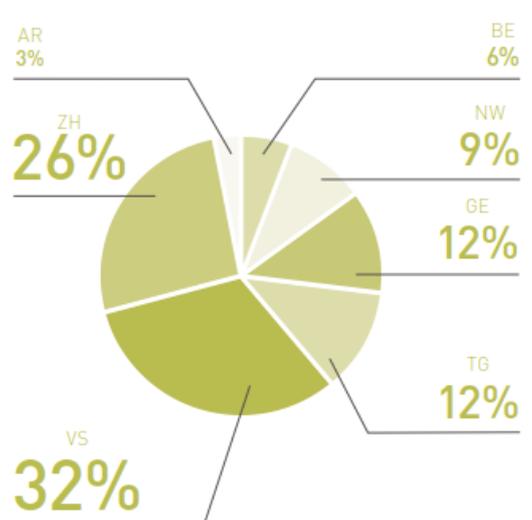
#### nach Vertragslaufzeiten

TCHF 9'586 annualisiert



#### nach Kantonen

TCHF 9'586 annualisiert



## 16 Angaben zu den Renditeliegenschaften

Liegenschaften	Eigentums- verhältnisse	Eigen- tums- quote	Kanton	Art	Grund- stück- fläche m <sup>2</sup>	Erwerbs- datum
<b>Renditeliegenschaften</b>						
<b>Geschäftsliegenschaften</b>						
Presinge, Route de la Louvière 18	Alleineigentum	100%	GE	Geschäftsliegenschaft	17'610	17.11.2017
Leukerbad, Willy-Spühlerstrasse 2	Alleineigentum	100%	VS	Geschäftsliegenschaft	17'695	17.05.2018
Oberburg, Progressastrasse 23/25/27	Alleineigentum	100%	BE	Geschäftsliegenschaft	2'531	15.12.2018
Martigny, Av. Du Grand-St-Bernard 20	Alleineigentum	100%	VS	Geschäftsliegenschaft	2'103	01.12.2019
Richterswil, Bergstrasse 16 (Spitalgebäude) <sup>21</sup>	Alleineigentum	100%	ZH	Geschäftsliegenschaft	5'483	01.12.2019
Richterswil, Bodenstrasse 10 (PSR Villa) <sup>21</sup>	Alleineigentum	100%	ZH	Geschäftsliegenschaft	n/a	01.12.2019
Richterswil, Bodenstrasse 1 (PSR Göldi Pavillon) <sup>21</sup>	Alleineigentum	100%	ZH	Geschäftsliegenschaft	n/a	01.12.2019
Richterswil, Chrummbächliweg 2	Alleineigentum	100%	ZH	Geschäftsliegenschaft	1'087	01.12.2019
Berg, Schlosstrasse 9	Alleineigentum	100%	TG	Geschäftsliegenschaft	12'657	01.01.2020
Egnach, Buch 16	Alleineigentum	100%	TG	Geschäftsliegenschaft	4'232	01.01.2020
Kradolf, Hauptstrasse 17/19	Alleineigentum	100%	TG	Geschäftsliegenschaft	2'336	01.01.2020
Reute, Mohren	Alleineigentum	100%	AR	Geschäftsliegenschaft	5'465	01.01.2020
Kirchlindach, Diemerswilstrasse 28	Alleineigentum	100%	BE	Geschäftsliegenschaft	1'391	01.01.2020
Wald, Haselstudstrasse 12	Alleineigentum	100%	ZH	Geschäftsliegenschaft	3'507	01.01.2020
<b>Total Geschäftsliegenschaften</b>						
<b>Wohn-/Geschäftsliegenschaften</b>						
Hergiswil, Obermattweg 6	Alleineigentum	100%	NW	Wohn-/Geschäftsliegenschaft	3'833	01.12.2020
<b>Total Wohn-/Geschäftsliegenschaften</b>						
<b>Total Renditeliegenschaften</b>						

### Bemerkungen zu den Renditeliegenschaften

<sup>11</sup> Die Soll- und Ist-Mietzinseinnahmen basieren auf Jahresmieten

<sup>21</sup> Nach dem Konkurs des Paracelsus-Spital Richterswil AG wird weiterhin eine Nachmieterin für die Nutzung als Spital oder Pflegeeinrichtung gesucht. Gleichzeitig werden Alternativszenarien geprüft. Die aktuelle Bewertung beruht auf der Annahme, dass die Liegenschaft als Spital weiterbetrieben wird. Dabei wurden Wertberichtigungen für mögliche Umbaumaassnahmen und angepasste Mietzinserwartungen vorgenommen. Sollte es dazu kommen, dass Alternativszenarien in Betracht gezogen werden müssen (v.a. ausserhalb der aktuell gültigen Bau- und Zonenordnung), könnten weitere Wertberichtigungen notwendig werden.

Baujahr	Jahr der letzten umfassenden Renovation	Marktwert 30.06.2021 CHF	Soll-Mietzeinnahmen CHF <sup>1)</sup>	Ist-Mietzeinnahmen CHF <sup>1)</sup>	Leerstand in %	Bruttorendite in %	Nettorendite in %	Diskontsatz real in %
1937	1989/2014	23'860'000	1'145'004	1'145'004	0.0%	4.80%	4.57%	3.25%
1961/1996	2012	37'630'000	2'200'000	2'200'000	0.0%	5.85%	5.75%	4.10%
1989	2009/diverse	5'768'000	292'903	292'843	0.0%	5.08%	4.75%	3.10%
1900/2014	2014	18'550'000	880'000	880'000	0.0%	4.74%	4.63%	3.10%
1880	2019	31'560'000	1'703'830	1'703'830	0.0%	5.40%	5.00%	4.30%
1880	n/a	864'600	42'210	42'210	0.0%	4.88%	3.07%	2.90%
2005	n/a	857'300	53'960	53'960	0.0%	6.29%	5.79%	4.15%
2004/2007	n/a	3'754'000	180'000	180'000	0.0%	4.79%	4.61%	3.25%
1677	2014/2015/2019	7'113'000	370'932	370'932	0.0%	5.21%	4.97%	3.20%
1965	2013/2017	9'236'000	482'808	482'808	0.0%	5.23%	4.90%	3.30%
1902/1910/1995	2012/2016	4'616'000	299'376	299'376	0.0%	6.49%	6.33%	3.35%
1997	2014/2016/2019	6'115'000	317'866	317'866	0.0%	5.20%	4.89%	3.40%
1972	2011/2012	5'485'000	240'096	240'096	0.0%	4.38%	4.23%	3.40%
1925/1978	2016/2017	10'250'000	465'312	465'312	0.0%	4.54%	4.46%	3.25%
		<b>165'658'900</b>	<b>8'674'297</b>	<b>8'674'237</b>	<b>0.0%</b>	<b>5.24%</b>	<b>5.01%</b>	<b>3.64%</b>
1976/1987	2015/2018/2020	21'180'000	911'245	816'334	10.4%	4.30%	3.62%	2.90%
		<b>21'180'000</b>	<b>911'245</b>	<b>816'334</b>	<b>10.4%</b>	<b>4.30%</b>	<b>3.62%</b>	<b>2.90%</b>
		<b>186'838'900</b>	<b>9'585'542</b>	<b>9'490'571</b>	<b>0.99%</b>	<b>5.13%</b>	<b>4.85%</b>	<b>3.55%</b>

## 16 Angaben zu den Renditeliegenschaften

Liegenschaften	Kanton	Art
<b>Renditeliegenschaften</b>		
<b>Geschäftsliegenschaften</b>		
Presinge, Route de la Louvière 18	GE	Geschäftsliegenschaft
Leukerbad, Willy-Spühlerstrasse 2	VS	Geschäftsliegenschaft
Oberburg, Progressastrasse 23/25/27	BE	Geschäftsliegenschaft
Martigny, Av. Du Grand-St-Bernard 20	VS	Geschäftsliegenschaft
Richterswil, Bergstrasse 16 (Spitalgebäude)	ZH	Geschäftsliegenschaft
Richterswil, Bodenstrasse 10 (PSR Villa)	ZH	Geschäftsliegenschaft
Richterswil, Bodenstrasse 1 (PSR Göldi Pavillon)	ZH	Geschäftsliegenschaft
Richterswil, Chrummbächliweg 2	ZH	Geschäftsliegenschaft
Berg, Schlossstrasse 9	TG	Geschäftsliegenschaft
Egnach, Buch 16	TG	Geschäftsliegenschaft
Kradolf, Hauptstrasse 17/19	TG	Geschäftsliegenschaft
Reute, Mohren	AR	Geschäftsliegenschaft
Kirchlindach, Diemerswilstrasse 28	BE	Geschäftsliegenschaft
Wald, Haselstudstrasse 12	ZH	Geschäftsliegenschaft
<b>Total Geschäftsliegenschaften</b>		
<b>Wohn-/Geschäftsliegenschaften</b>		
Hergiswil, Obermattweg 6	NW	Wohn-/Geschäftsliegenschaft
<b>Total Wohn-/Geschäftsliegenschaften</b>		
<b>Total Renditeliegenschaften</b>		

Nutzfläche m<sup>2</sup>

Total Liegen- schaft	Wohnen	Parkierung Wohnen	Büro	Verkauf	Gewerbe / Industrie	Lager / Archiv	Parkierung Gewerbe	übrige
2'070	0	0	0	0	1'820	0	250	0
15'178	0	0	0	0	14'298	0	880	0
1'851	0	0	0	0	1'591	0	260	0
2'340	0	0	0	0	2'200	0	140	0
5'132	0	0	0	0	4'832	0	300	0
323	0	0	0	0	243	0	80	0
610	0	0	0	0	610	0	0	0
836	0	0	0	0	656	0	180	0
2'580	0	0	0	0	2'580	0	0	0
3'520	0	0	0	0	3'100	0	420	0
1'625	0	0	0	0	1'505	0	120	0
1'388	0	0	0	0	1'168	0	220	0
906	0	0	0	0	846	0	60	0
1'567	0	0	0	0	1'467	0	100	0
<b>39'926</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>36'916</b>	<b>0</b>	<b>3'010</b>	<b>0</b>
2'323	1'252	0	632	0	247	146	0	46
<b>2'323</b>	<b>1'252</b>	<b>0</b>	<b>632</b>	<b>0</b>	<b>247</b>	<b>146</b>	<b>0</b>	<b>46</b>
<b>42'249</b>	<b>1'252</b>	<b>0</b>	<b>632</b>	<b>0</b>	<b>37'163</b>	<b>146</b>	<b>3'010</b>	<b>46</b>
100%	3%	0%	1%	0%	88%	0%	7%	0%

## 16 Angaben zu den Renditeliegenschaften

### 10 grösste Mieter per 30. Juni 2021

Mieter	Soll-Mietzinsen p.a. per 30.06.2021	Anteil Soll-Mietzinsen aller Gewerbemieter in %	Anteil Soll-Mietzinsen über gesamtes Portfolio in %
Tertianum AG	2'738'524	30.84%	28.57%
Leukerbad Clinic AG	2'200'000	24.77%	22.95%
Paracelsus-Spital Richterswil AG	1'800'000	20.27%	18.78%
Domaine de la Louvière SA	1'145'004	12.89%	11.95%
Gemeinde Reute	317'866	3.58%	3.32%
Hochschule Luzern Finanzen & Services	193'920	2.18%	2.02%
NSN Medical AG	180'000	2.03%	1.88%
Universitäre Psychiatrische Dienste Bern (UPD) AG	142'920	1.61%	1.49%
Stiftung LebensART	133'860	1.51%	1.40%
JaegerHarzog Service AG	19'200	0.22%	0.20%
übrige Mieter	714'247	n/a	7.45%
<b>Soll-Mietzinse der 10 grössten Mieter</b>	<b>8'871'294</b>	<b>99.89%</b>	<b>92.55%</b>
<b>Soll-Mietzinse aller Gewerbemieter</b>	<b>8'880'894</b>	<b>100.00%</b>	<b>92.65%</b>
<b>Soll-Mietzinse gesamtes Portfolio</b>	<b>9'585'542</b>		<b>100.00%</b>

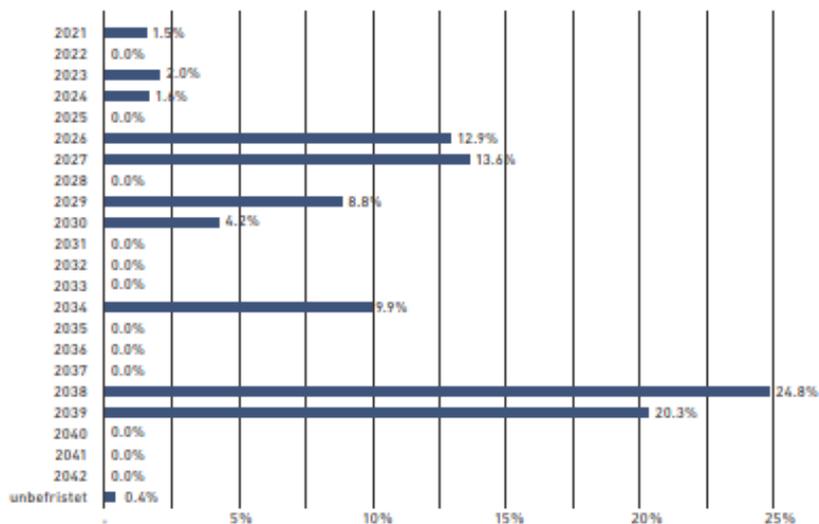
### Fälligkeitsübersicht Geschäftsmietverträge

Jahr	Summe von Flächen m <sup>2</sup>	in %	Summe von Soll-Mietzinsen p.a. CHF	in %
2021	796	2.0%	133'860	1.5%
2023	836	2.1%	180'000	2.0%
2024	795	2.0%	142'920	1.6%
2026	2'070	5.1%	1'145'004	12.9%
2027	4'550	11.2%	1'204'474	13.6%
2029	5'145	12.7%	782'184	8.8%
2030	2'580	6.4%	370'932	4.2%
2034	2'340	5.8%	880'000	9.9%
2038	15'178	37.4%	2'200'000	24.8%
2039 <sup>1</sup>	6'065	14.9%	1'800'000	20.3%
unbefristet/leer	247	0.6%	31'920	0.4%
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>40'602</b>	<b>100.0%</b>	<b>8'871'294</b>	<b>100.0%</b>

<sup>1</sup> Der Vertrag mit der Mieterin Paracelsus-Spital Richterswil AG (PSR) wurde mit einer Laufzeit bis 30.11.2039 abgeschlossen. Im Konkursverfahren dieses Mieters (siehe auch Kommentare Anhang 1 und Fussnote auf Seite 26 in diesem Halbjahresbericht) sind Mietzinserträge im Umfang von CHF 4 Mio. mit Garantien abgesichert. Durch die Eröffnung des Konkurses über die PSR hat sich an der Laufzeit des Mietvertrages nichts geändert, weshalb der Vertrag in Bezug auf Laufzeit trotz des Mieter-Konkurses noch mit der ursprünglich vertraglich vereinbarten Laufzeit aufgeführt wird.

Laufzeit	Liegenschaften
div. 2027-2034	Martigny/Berg/Kradolf/Egnach/Kirchlindach/Wald
30.04.2038	Leukerbad, Willy-Spühlerstrasse 2
30.11.2039 <sup>1</sup>	Richterswil, Bergstrasse 16/Bodenstrasse 1 + 10
31.03.2026	Presigne, Route de la Louvière 18
31.05.2027	Mohren, Reute
31.12.2027	Hergiswil, Obermattweg 6
31.12.2023	Richterswil, Chrumbächliweg 2
30.06.2024	Oberburg, Progressastrasse 25
30.06.2022	Oberburg, Progressastrasse 23
	Hergiswil, Obermattweg 6

Übersicht Fälligkeiten der Soll-Mietzinsen in %  
aller Geschäftsmietverträge per 30.06.2021



#### 2.4.6.2. Angaben zur Bilanz nach Swiss GAAP FER der SenioResidenz AG

Die konsolidierte Bilanz nach Swiss GAAP FER der SENIORESIDENZ per 30. Juni 2021 erreichte eine Bilanzsumme von CHF 198.6 Mio. Die flüssigen Mittel per 30. Juni 2021 beliefen sich auf CHF 10.8 Mio. Das Anlagevermögen von CHF 187.7 Mio. bestand aus Renditeliegenschaften (CHF 186.8 Mio.), Goodwill (CHF 0.4 Mio.) und aktiven latenten Ertragssteuern (CHF 0.5 Mio.).

##### *Details zum Anlagevermögen*

Bilanzwerte (in CHF)	30.06.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Renditeliegenschaften	186'838'900	186'620'600	123'117'200	63'794'000	21'750'000
Aktive latente Ertragssteuern	496'581	492'695	384'522	517'417	200'178
Immaterielle Anlagen (Goodwill)	357'926	501'096	787'437	1'073'778	1'360'119
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>187'693'407</b>	<b>187'614'392</b>	<b>124'289'159</b>	<b>65'385'195</b>	<b>23'310'297</b>

Quelle: Halbjahresbericht 2021 und Jahresberichte 2017 – 2020 der GESELLSCHAFT.

Auf der Passivseite der Bilanz machten die Hypothekarverbindlichkeiten per 30. Juni 2021 CHF 93.3 Mio., das übrige Fremdkapital CHF 8.8 Mio. und das Eigenkapital CHF 96.5 Mio. aus. Die Eigenkapitalquote lag bei 48.6%.

##### *Details zu den Hypothekarverbindlichkeiten*

Vertragliche Laufzeiten Rückzahlung der Hypothekarverbindlichkeiten (in CHF)	30.06.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
0 bis 3 Monate	38'925'000	18'695'000	12'645'000	n/a	n/a
3 bis 12 Monate	1'005'000	33'105'000	25'255'000	n/a	n/a
1 bis 3 Jahre	5'495'000	5'640'000	22'930'000	9'000'000	n/a
Über 3 Jahre	48'465'000	40'020'000	10'970'000	n/a	9'000'000
<b>Total Hypothekarverbindlichkeiten</b>	<b>93'260'000</b>	<b>97'460'000</b>	<b>71'800'000</b>	<b>9'000'000</b>	<b>9'000'000</b>

Quelle: Halbjahresbericht 2021 und Jahresberichte 2017 – 2020 der GESELLSCHAFT.

Der durchschnittliche Zinssatz der Hypothekarverbindlichkeiten betrug 0.8% im ersten Halbjahr 2021 (Geschäftsjahr 2020: 1.0%). Die durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Hypothekarverbindlichkeiten betrug 5.3 Jahre per 30. Juni 2021 (31. Dezember 2020: 4.2 Jahre). Die GESELLSCHAFT setzt keine derivative Finanzinstrumente zur Absicherung von Zinsrisiken ein. Die Hypotheken sind im marktüblichen Umfang mit auf den Liegenschaften lastenden Schuldbriefen besichert.

#### 2.4.7. Verträge mit den Betreibergesellschaften

Die SENIORESIDENZ unterhält Miet- oder Pachtverträge mit verschiedenen Mietern und Pächtern. Mietverträge sind für die Liegenschaften in Oberburg und in Hergiswil abgeschlossen worden. Bezüglich der anderen Liegenschaften wurden Pachtverträge abgeschlossen. Pächter sind dabei entweder die Betreibergesellschaften selber, welche die Alters- und Pflegeinstitutionen direkt betreiben und mit den lokalen Gegebenheiten im Zusammenhang mit der / den jeweils betriebenen Alters- bzw. Pflegeinstitutionen vertraut sind, oder im Fall der Liegenschaft in Reute mit der Gemeinde Reute, welche ihrerseits Verträge mit Betreibergesellschaften unterhält. Bei der Liegenschaft in

Hergiswil bestehen direkte Mietverträge mit Studenten als Mieter der Studentenwohnungen und ein Mietvertrag mit der Hochschule Luzern als Mieterin von Büroflächen in dieser Liegenschaft. Per Datum dieses PROSPEKTS bestehen insgesamt für 15 Liegenschaften verschiedene Miet- oder Pachtverträge. Betreffend Situation des Paracelsus-Areals in Richterswil siehe auch Ziffer 2.1.2.1 Konkurs des Paracelsus-Spitals und weitere Pläne für das Paracelsus-Areal.

#### **2.4.8. Altlasten**

Die GESELLSCHAFT prüft beim Kauf von Liegenschaften dieselben auch auf umweltrelevante Risiken durch Konsultierung des Katasters der belasteten Standorte. Bei erkennbaren, umweltrelevanten Belastungen oder Problemen werden entweder die zu erwartenden Kosten in die Kaufpreisberechnung einbezogen, mit dem Verkäufer eine Schadloshaltung vereinbart oder vom Kauf der Liegenschaft Abstand genommen. Die Möglichkeit von unbekanntem, erst später zu Tage tretenden Altlasten kann aber nicht generell ausgeschlossen werden. Diese können zu erheblichen, nicht vorgesehenen Sanierungskosten führen mit entsprechenden Auswirkungen auf die Bewertung.

Die Grundstücke der GESELLSCHAFT sind nicht in einem kantonalen Kataster der belasteten Standorte aufgeführt. Der GESELLSCHAFT sind im Übrigen auch keine weiteren Altlasten und Gebäudeschadstoffe in den von ihr gehaltenen Liegenschaften bzw. Grundstücken bekannt.

#### **2.4.9. Beteiligungen an Immobiliengesellschaften**

Der Konsolidierungskreis der SENIORESIDENZ umfasst per 30. Juni 2021 wie auch per 31. Dezember 2020 sowohl die Muttergesellschaft SenioResidenz AG, Zürich, sowie die Tochtergesellschaft SenioResidenz La Louvière AG, Zürich. Die GESELLSCHAFT hält zu 100% die Kapitalanteile und Stimmanteile an der SenioResidenz La Louvière AG, Zürich. Die SENIORESIDENZ hat keine Beteiligungen an nicht-konsolidierten Immobiliengesellschaften.

#### **2.4.10. Immobilienverwaltung**

Die Immobilienverwaltung der verschiedenen durch die GESELLSCHAFT gehaltenen Liegenschaften findet dezentral statt. Dazu unterhält die SENIORESIDENZ Verwaltungsverträge mit diversen Liegenschaftsverwaltungsgesellschaften vor Ort, die mit den lokalen Gegebenheiten im Zusammenhang mit der/den jeweils verwalteten Liegenschaft/en vertraut sind. Per 30. Juni 2021 bestanden Verwaltungsverträge mit insgesamt sechs Verwaltungsgesellschaften.

## **2.4.11. Bewertung des Immobilienportfolios**

### **2.4.11.1. Unabhängige Bewertungsexperten**

Die Wüest Partner AG erbringt seit 2017 Bewertungsdienstleistungen für die SENIORESIDENZ. Per 3. November 2017 hat die GESELLSCHAFT einen Rahmenvertrag mit der Wüest Partner AG abgeschlossen. Die Wüest Partner AG erfüllt diesen Auftrag unabhängig und ohne Interessenbindung gegenüber der SENIORESIDENZ.

### **2.4.11.2. Bewertungsstandards**

Die Wüest Partner AG führt die Liegenschaftsbewertungen im Rahmen der national und international gebräuchlichen Bewertungsstandards und Bewertungsrichtlinien durch, insbesondere in Übereinstimmung mit den International Valuation Standards (IVS und RICS/Red Book) sowie den Swiss Valuation Standards (SVS).

Die Bewertungsvorgehensweise erfüllt die Anforderungen gemäss dem Rechnungslegungsstandard Swiss GAAP FER.

### **2.4.11.3. Definition des Marktwerts**

Der Marktwert ist definiert als der am Stichtag wahrscheinliche auf dem freien Markt zu erzielende Preis zwischen zwei unabhängigen, gut informierten und kauf- bzw. verkaufswilligen Parteien unter Berücksichtigung eines marktgerechten Vermarktungszeitraums. Handänderungs-, Grundstücksgewinn- und Mehrwertsteuern sowie weitere bei einer allfälligen Veräusserung der Liegenschaft anfallenden Kosten und Provisionen sind nicht enthalten. Auch sind keinerlei Verbindlichkeiten der Gesellschaften hinsichtlich allfälliger Steuern (mit Ausnahme der ordentlichen Liegenschaftssteuern) und Finanzierungskosten berücksichtigt.

### **2.4.11.4. Bewertungsmethoden**

Wüest Partner AG bewertet die Liegenschaften der SENIORESIDENZ Gruppe mit Hilfe der „Discounted Cash Flow“-Methode.

Bei der „Discounted Cash Flow“-Methode wird der Marktwert einer Immobilie nach dem zu erwartenden Geldfluss unter Berücksichtigung eines risikogerechten Abzinsungssatzes ermittelt. Der Wert entspricht der Summe der in Zukunft über einen unendlichen Bewertungszeitraum zu erwartenden, auf den Bewertungsstichtag diskontierten Nettoerträge. Die marktgerechte Diskontierung erfolgt pro Liegenschaft, in Abhängigkeit ihrer individuellen Chancen und Risiken.

### **2.4.11.5. Immobilienbewertungsbericht**

Der Immobilienbewertungsbericht von Wüest Partner AG per 30. Juni 2021 bzw. per 31. Dezember 2020 findet sich auf den Seiten F 28 bis F 29 bzw. F 61 bis F 62. Die Immobilienbewertungen, auf welche in diesem PROSPEKT verwiesen wird, wurden von Wüest Partner AG für den Zweck der Rechnungslegung der SENIORESIDENZ erstellt und nicht für die Kapitalerhöhung. Wüest Partner AG war nicht involviert in die Erstellung dieses PROSPEKTES.

#### **2.4.12. Gerichts-, Schieds- und Administrativverfahren**

Per Publikationsdatum dieses PROSPEKTES sind weder gegen die SENIORESIDENZ noch gegen die Cura Management AG Gerichts-, Schieds- und Administrativverfahren hängig oder angedroht, die einen erheblichen Einfluss auf die Finanz- und Ertragslage der GESELLSCHAFT haben könnten. Im Rahmen der normalen Geschäftstätigkeit kann die SENIORESIDENZ insbesondere beim Erwerb neuer Immobilien in Lex Koller-Bewilligungsverfahren involviert sein.

#### **2.4.13. Personalbestand**

Die GESELLSCHAFT hat per Publikationsdatum dieses PROSPEKTES wie auch per 30. Juni 2021, bzw. 31. Dezember 2020 direkt keine Mitarbeitenden angestellt. Peter Mettler, der Delegierte des VERWALTUNGSRATS und Geschäftsführer (CEO) der GESELLSCHAFT ist in seiner Funktion als Geschäftsleitungsmitglied direkt bei Cura Management AG angestellt, mit der die GESELLSCHAFT einen Dienstleistungsvertrag vereinbart hat.

Der Personalbestand am jeweiligen Stichtag des im PROSPEKT aufgeführten Halbjahresabschlusses 2021 bzw. der Jahresabschlüsse war wie folgt: 30. Juni 2021 keine Mitarbeitenden; 31. Dezember 2020 keine Mitarbeitenden; 31. Dezember 2019 keine Mitarbeitenden; 31. Dezember 2018 keine Mitarbeitenden.

### **2.5. Anlagepolitik**

Das vom VERWALTUNGSRAT verabschiedete Anlagereglement bildet die Grundlage für die Anlageentscheide. Es definiert, in welche Art von Immobilien investiert werden soll und die Anlagekriterien. Eine vollständige Version des Anlagereglements ist auf der Website der GESELLSCHAFT verfügbar:

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

Gemäss Anlagereglement liegt der Fokus in der «Hauptstrategie» auf Investitionen in ausgewählte Liegenschaften in der ganzen Schweiz vornehmlich im Bereich Seniorenresidenzen und Pflegeeinrichtungen, d.h. insbesondere Alterswohnungen, betreutes / selbstbestimmtes / altersgerechtes Leben und Wohnen, sowie Alters- und Pflegeheime, einschliesslich Kliniken und Ärztehäuser. In der «Nebenstrategie» kann die GESELLSCHAFT darüber hinaus auch in andere Wohnformen investieren, wie beispielsweise möblierte und unmöblierte Studentenwohnungen, Businessapartments, und / oder Personalwohnungen und -häuser.

Durch Diversifikation nach Objekten sowie deren Nutzungsart, Standort, Lage, Grösse und Bausubstanz wird eine ausgewogene und optimale Ertrags- und Risikostruktur angestrebt.

Das aktuell gültige Anlagereglement wurde am 12. November 2018 durch den VERWALTUNGSRAT verabschiedet und trat mit Wirkung ab 1. Dezember 2018 in Kraft. Die Anlagebeschränkungen (siehe nachfolgende Ziffern) und Risikoverteilungsvorschriften waren innerhalb von drei Jahren nach der Gründung der GESELLSCHAFT, d.h. bis zum 6. Oktober 2020, vollumfänglich zu erreichen und danach jederzeit einzuhalten. Die Anlagebeschränkungen und Risikoverteilungsvorschriften wurden seit Gründung der Gesellschaft jederzeit eingehalten (siehe auch Tabelle Mietertragsanteile nach Strategie und Leerstandsquote 2017 – 2021 unter Ziffer 2.4.4 Wettbewerbsstärken).

## **2.5.1. Grundsätze der Anlagepolitik**

### **2.5.1.1. Anlageziel**

Die SENIORESIDENZ verfolgt das Ziel («Hauptstrategie»), durch Investitionen in ausgewählte Liegenschaften in der ganzen Schweiz, vornehmlich im Bereich Seniorenresidenzen und Pflegeeinrichtungen, d.h. insbesondere Alterswohnungen, betreutes / selbstbestimmtes / altersgerechtes Leben und Wohnen, sowie Alters- und Pflegeheime, einschliesslich Kliniken und Ärztehäuser, langfristiges Kapital- sowie Ertragswachstum für ihre Anleger zu erzielen.

Die Gesellschaft kann darüber hinaus («Nebenstrategie») auch in andere Wohnformen investieren wie beispielsweise möblierte und unmöblierte Studentenwohnungen, Businessapartments, und / oder Personalwohnungen und -häuser.

Zwecks Förderung ihrer Hauptstrategie kann die GESELLSCHAFT auch in unbebaute, erschlossene Grundstücke mit oder ohne Baubewilligung, Grundstücke im Baurecht sowie Miteigentumsanteile, insbesondere in Zusammenarbeit mit der öffentlichen Hand, investieren. Sie kann entsprechende Bauprojekte selber realisieren.

Sie kann sowohl im Rahmen ihrer Hauptstrategie sowie zur Förderung der Nebenstrategie in Umnutzungsprojekte investieren.

Durch Diversifikation nach Objekten sowie deren Nutzungsart, Standort, Lage, Grösse und Baubestand wird eine ausgewogene und optimale Ertrags- und Risikostruktur angestrebt. Die Liegenschaften dürfen Dienstleistungs- und Gewerbeanteile aufweisen, namentlich zwecks Sicherstellung von geeigneten Infrastrukturen (z.B. Restaurationsbetriebe, Arztpraxen, Spitex-Stationen, etc.) zur Förderung der Attraktivität der Wohnanteile. Des Weiteren gelten auch Liegenschaften, welche das durchmischte Wohnen ermöglichen, als Seniorenresidenzen im Sinne der Anlagerichtlinien.

Die Gesellschaft beabsichtigt insbesondere, die erworbenen Liegenschaften entweder selber zu vermieten oder an spezialisierte Betreibergesellschaften zu verpachten, namentlich an Betreiber von Seniorenresidenzen oder Alterspflegeheimen. Die Betreibergesellschaft kann sodann die einzelnen Zimmer und / oder die Liegenschaften ganz oder teilweise als Seniorenresidenzen vermieten.

### **2.5.1.2. Immobilienanlagen und Anlagebeschränkungen**

Anlageobjekte sind im Gebiet der ganzen Schweiz gelegene Immobilien, welche folgende Nutzungen aufweisen dürfen und folgenden Anlagebeschränkungen unterliegen:

- Mindestens 60% der Immobilienwerte sind im Rahmen der Hauptstrategie investiert;
- Bis zu 40% der Immobilienwerte dürfen im Rahmen der Nebenstrategie investiert sein.

Die Immobilienanlagen sind auf verschiedene Objekte zu verteilen.

Im Fokus stehen Objekte in der ganzen Schweiz, sowohl in städtischen wie auch ländlichen Regionen.

### **2.5.1.3. Beteiligungen an Immobilien- und Verwaltungsgesellschaften**

Die SENIORESIDENZ kann Eigenkapitalbeteiligungen irgendwelcher Art an Immobiliengesellschaften erwerben, sofern diese eine aktive Beteiligung an der Führung der Zielgesellschaft erlaubt. Namentlich sind Beteiligungen im Rahmen eines Public-Private-Partnership Modelles zulässig.

Solche Beteiligungen sind zum Zwecke der Berechnung der Einhaltung der Anlagevorschriften gemäss Ziffer 2.5.1.2 vorstehend gemäss den in den jeweiligen Beteiligungen enthaltenen Objekten *pro rata* zu berücksichtigen.

### **2.5.1.4. Finanzierung**

Zwecks Optimierung des Ertrages kann die GESELLSCHAFT zur Finanzierung der Immobilien-Investitionen mittel- oder langfristiges Fremdkapital aufnehmen. Maximal ist ein Fremdfinanzierungsgrad von bis zu 75% gemessen am Wert des gesamten Immobilienportfolios zulässig, wobei ein langfristiger Fremdfinanzierungsgrad von maximal 60% angestrebt wird. Zur Sicherung entsprechender Kredite können Grundstücke verpfändet werden.

### **2.5.1.5. Abweichungen von Anlagebeschränkungen und Risikoverteilungsvorschriften**

Kurzfristige Abweichungen von den Anlagebeschränkungen und Risikoverteilungsvorschriften sind zulässig, wenn sie nach Ansicht des VERWALTUNGSRATES der SENIORESIDENZ vertretbar sind, namentlich weil sie im Interesse der GESELLSCHAFT sind, und die Wiederherstellung der Reglements-konformen Situation auf das zulässige Mass absehbar ist. Bei darüberhinausgehenden Abweichungen sind die zur Wiederherstellung einer Reglements-konformen Situation erforderlichen Massnahmen umgehend einzuleiten und umzusetzen.

### **2.5.1.6. Anlageentscheide**

Die Anlageentscheide trifft der VERWALTUNGSRAT der GESELLSCHAFT. Die Einhaltung des Anlagereglements wird bei jedem Investitionsentscheid durch den Verwaltungsrat überprüft.

Der VERWALTUNGSRAT kann die Vorbereitung und Implementierung der Investitionsentscheide, ebenso wie die Durchführung der Bauprojekte, ganz oder teilweise einem Anlagekomitee oder an Dritte delegieren, wobei es sich insbesondere auch um der SENIORESIDENZ nahestehende Personen, namentlich die Cura Management AG, handeln kann. Sie werden nach marktüblichen Ansätzen entschädigt.

### **2.5.1.7. Ausschüttungspolitik**

Die GESELLSCHAFT kann Dividenden ausschütten oder die Erträge reinvestieren. Der Entscheid darüber obliegt der Generalversammlung. In den Jahren 2019, 2020 sowie 2021 wurden jeweils Ausschüttungen in Form von Nennwertrückzahlungen getätigt (siehe Ziffer 2.9 Dividende und Ergebnis).

### **2.5.1.8. Einhaltung und Änderung des Anlagereglements**

Der VERWALTUNGSRAT der SENIORESIDENZ entscheidet über Änderungen oder Ergänzungen des

Anlagereglements. Inhaltlich wird das Anlagereglement jährlich durch den VERWALTUNGSRAT überprüft. Bei geänderten Marktverhältnissen kann der VERWALTUNGSRAT das Anlagereglement auch kurzfristig anpassen.

### **2.5.2. Wichtigste getätigte Investitionen**

Das Portfolio der GESELLSCHAFT erhöhte sich seit der Gründung im Jahr 2017 bis zum Ende des Geschäftsjahres 2018 auf CHF 63.8 Mio. Nachfolgend werden die wichtigsten getätigten Investitionen in den Berichtsjahren 2019, 2020 und im ersten Halbjahr 2021 aufgeführt.

Geschäftsjahr 2019: Per 1. Dezember 2019 konnte die Liegenschaft des Wohn- und Pflegezentrums Tertianum «Les Tourelles» in Martigny erworben zu einem Wert von rund CHF 18 Mio. erworben werden. Zudem wurden mit Eigentumsübertragung per 1. Dezember 2019 vier Liegenschaften in Richterswil des Paracelsus-Spitals Richterswil («PSR») mit einem Wert von rund CHF 40 Mio. erworben. Der Wert des Immobilienportfolios per Jahresende 2019 belief sich auf CHF 123.1 Mio.

Gleichzeitig wurden in der zweiten Jahreshälfte 2019 Kaufverträge für sechs Wohn- und Pflegezentren im Raum Zürich, Bern und in der Ostschweiz in einem Wert von rund CHF 42 Mio. beurkundet. Diese Eigentumsübertragungen fanden jedoch erst per 1. Januar 2020 statt, weshalb sie in der Bilanz per Stichtag 31. Dezember 2019 noch nicht enthalten waren.

Geschäftsjahr 2020: Eigentumsübertragung der sechs erwähnten Wohn- und Pflegezentren in Wald/ZH, Oberlindach/BE, Berg/TG, Egnach/TG, Kradolf/TG und Reute/AR per 1. Januar 2020. In der zweiten Jahreshälfte 2020 dann der Erwerb einer attraktiven Wohn- und Geschäftsliegenschaft mit Studentenwohnungen in Hergiswil/NW im Wert von rund CHF 21 Mio. Der Wert des Immobilienportfolios per Jahresende 2020 belief sich auf CHF 186.6 Mio.

Erstes Halbjahr 2021: Im ersten Halbjahr 2021 konnten diverse Erwerbsmöglichkeiten von Liegenschaften geprüft und vorbereitet werden, jedoch erfolgte keine Akquisition in der ersten Jahreshälfte. Per 30. Juni 2021 belief sich der Wert des Immobilienportfolios auf CHF 186.8 Mio.

### **2.5.3. Wichtigste laufende Investitionen**

Der jeweilige Beschrieb der nachfolgenden Akquisitionsobjekte ist im Detail unter Ziffer 2.4.6.1 Immobilienportfolio und Beteiligungen der SENIORESIDENZ unter dem Titel «Wichtigste künftige Anlagen» aufgeführt.

- «Bad Zurzach/AG, DOMUM Saline II»: Neubauprojekt in Realisierung für altersgerechtes Wohnen (Beschrieb siehe drittletzten Textabschnitt von Immobilienportfolio und Beteiligungen der SenioResidenz Gruppe). Die schlüsselfertige Übernahme der Liegenschaft ist im Frühjahr 2023 vorgesehen. Eine Anzahlung über CHF 1.4 Mio. wurde im Juli 2021 geleistet. Geplantes noch verbleibendes Investitionsvolumen rund CHF 13.3 Mio.
- «Court/BE, Rue du Temple 1/3»: Bestehende Liegenschaft im Bereich Alters- und Pflegezentren, geplantes verbleibendes Investitionsvolumen für die Akquisition der Liegenschaft rund CHF 4.4 Mio.

- «Couvret/NE, Rue du Parc 19»: Bestehende Liegenschaft im Bereich Pflegezentren, geplantes verbleibendes Investitionsvolumen für die Akquisition der Liegenschaft rund CHF 7.1 Mio.

#### **2.5.4. Wichtigste bereits beschlossene Investitionen**

Neben den unter Punkt 2.5.3 aufgeführten Investitionen hat der Verwaltungsrat noch Investitionsanträgen zum Kauf von zwei weiteren Liegenschaften im Gesamtinvestitionswert von rund CHF 27 Mio. zugestimmt.

Daneben gibt es zum Zeitpunkt der Publikation dieses PROSPEKTS keine weitere, durch den VERWALTUNGSRAT bereits beschlossene wichtige Investitionen.

## **2.6. Kapital und Stimmrechte**

### **2.6.1. Ordentliches Aktienkapital**

Das ausgegebene Aktienkapital der SENIORESIDENZ beträgt per Datum dieses PROSPEKTES wie auch per 30. Juni 2021 CHF 88'355'444.40 und ist eingeteilt in 1'916'604 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 46.10. Per 31. Dezember 2020 betrug das Aktienkapital CHF 91'996'992.00, eingeteilt in 1'916'604 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 48.00. Die Aktien sind vollständig liberiert.

### **2.6.2. Genehmigtes Kapital**

Der VERWALTUNGSRAT ist ermächtigt, bis zum 30. März 2023 das Aktienkapital durch Ausgabe von höchstens 190'000 vollständig zu liberierenden Namenaktien von je CHF 46.10 Nennwert im Maximalbetrag von CHF 8'759'000.00 zu erhöhen. Erhöhungen auf dem Wege der Festübernahme sowie Erhöhungen in Teilbeträgen sind gestattet. Der jeweilige Ausgabebetrag, der Zeitpunkt der Dividendenberechtigung und die Art der Einlagen werden vom VERWALTUNGSRAT bestimmt.

Der VERWALTUNGSRAT ist berechtigt, das Bezugsrecht der Aktionäre auszuschliessen und Dritten zuzuweisen, wenn solche neuen Aktien verwendet werden: (i) für die Übernahme von Unternehmen, Unternehmensteilen oder Beteiligungen oder für neue Investitionsvorhaben oder im Falle einer Aktienplatzierung für die Finanzierung einschliesslich Refinanzierung solcher Transaktionen, (ii) zum Zweck der Beteiligung strategischer Partner oder der Erweiterung des Aktionärskreises mit natürlichen oder juristischen Personen, welche einen direkten oder indirekten Bezug zur Geschäftstätigkeit der Gesellschaft haben, (iii) im Rahmen der Kotierung, Handelszulassung oder Registrierung der Aktien an inländischen oder ausländischen Börsen; (iv) für die Beteiligung von Mitarbeitern, Mitgliedern des Verwaltungsrats und Beratern der GESELLSCHAFT oder ihrer Tochtergesellschaften nach Massgabe eines oder mehrerer vom VERWALTUNGSRAT erlassenen Reglementen; (v) im Zusammenhang mit einem Aktienangebot, um die einer oder mehreren Banken gewährte Mehrzuteilungsoption (Over-Allotment Option) abzudecken; (vi) für die rasche und flexible Beschaffung von Eigenkapital, welche ohne Entzug des Bezugsrechts nur schwer möglich wäre.

Aktien, für welche Bezugsrechte eingeräumt, aber nicht ausgeübt werden, sind von durch den VERWALTUNGSRAT im Interesse der GESELLSCHAFT und unter Wahrung der Gleichberechtigung der

Aktionäre zu verwenden.

Die neu auszugebenden Namenaktien unterstehen den Übertragungsbeschränkungen gemäss Artikel 7 der Statuten.

### 2.6.3. Bedingtes Kapital

Die GESELLSCHAFT verfügt über kein bedingtes Aktienkapital.

### 2.6.4. Kотиerte Namenaktien

Seit dem 1. März 2018 sind die BISHERIGEN NAMENAKTIEN der SENIORESIDENZ an der BX Swiss im Segment der Immobiliengesellschaften kotiert.

Mit vorliegendem BEZUGSANGEBOT an die bisherigen Aktionäre sollen bis zu 638'868 NEUE NAMENAKTIEN ebenfalls an der BX gemäss dem Standard für Immobiliengesellschaften kotiert werden. Der erste Handelstag ist voraussichtlich der 1. Oktober 2021.

### 2.6.5. Aktienkapital nach Vollzug des Angebots

Nach Vollzug des vorliegenden ANGEBOTs unter der Annahme, dass die Kapitalerhöhung vollumfänglich durchgeführt wird, beträgt das Aktienkapital der GESELLSCHAFT insgesamt CHF 117'807'259.20, eingeteilt in 2'555'472 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 46.10.

### 2.6.6. Kapitalveränderungen seit Gründung der Gesellschaft

Beschluss Generalversammlung	Kapitalveränderung in CHF	Neu ausgegebene Namenaktien	Nennwert pro Namenaktie	Eintrag im Handelsregister (Vollzug)
06.10.2017 (Gründung)	9'882'000.00	197'640	je CHF 50.00	06.10.2017
06.10.2017	4'005'000.00	80'100	je CHF 50.00	21.11.2017
21.12.2017	49'993'200.00	999'864	je CHF 50.00	27.02.2018
03.04.2019	- 638'802.00	0	neu je CHF 49.50	12.06.2019
01.04.2020	31'630'500.00	639'000	je CHF 49.50	17.06.2020
26.06.2020	- 2'874'906.00	0	neu je CHF 48.00	03.09.2020
31.03.2021	- 3'641'547.60	0	neu je CHF 46.10	09.06.2021

Die Generalversammlung der GESELLSCHAFT hat zudem mit Beschluss vom 31. März 2021 eine genehmigte Kapitalerhöhung im Umfang von höchstens 190'000 zu liberierenden Namenaktien von je CHF 46.10 Nennwert im Maximalbetrag von CHF 8'759'000 beschlossen (siehe auch Ziffer 2.3.1 Genehmigtes Kapital). Dieses genehmigte Kapital steht dem VERWALTUNGSRAT bis zum 30. März 2023 zur Verfügung und ist nicht Gegenstand der vorliegenden Kapitalerhöhung.

### 2.6.7. Anteil- und Genussscheine

Es bestehen keine Anteil- oder Genussscheine der GESELLSCHAFT.

### 2.6.8. Ausstehende Wandel- und Optionsrechte, Anleihen, Kredite und Eventualverbindlichkeiten

Die GESELLSCHAFT hat gegenwärtig keine Wandel- und Optionsrechte, Genussscheine sowie Anleihen ausstehend. Für Kredite und Eventualverbindlichkeiten wird auf die Finanzzahlen in diesem PROSPEKT verwiesen.

### 2.6.9. Kapitalisierung und Verschuldung

#### *Übersicht über Kapitalisierung und Verschuldung per 30. Juni 2021*

in CHF – ungeprüft (unaudited)	Per 30. Juni 2021
Kurzfristige Hypothekerverbindlichkeiten	39'300'000
Langfristige Hypothekerverbindlichkeiten	53'960'000
Aktienkapital	88'355'444
Kapitalreserven	-1'513'598
Gewinnreserven	9'672'744

Die Hypotheken sind alle grundpfandgesichert.  
Alle Hypotheken lauten in Schweizer Franken.

### 2.6.10. Stimmrechte

Jede NAMENAKTIE berechtigt zu einer Stimme in der Generalversammlung. Stimmrechte können ausgeübt werden, sobald der Aktionär als Aktionär mit Stimmrecht im Aktienbuch eingetragen ist.

Es wird ein Aktienbuch geführt, welches Namen und Adressen der Aktionäre und Nutzniesser enthält; massgebend ist die letzte der GESELLSCHAFT bekanntgegebene Adresse. Das Aktienbuch der GESELLSCHAFT wird durch die Computershare Schweiz AG, Olten, geführt. Gegenüber der GESELLSCHAFT gilt nur als Aktionär oder als Nutzniesser, wer als solcher im Aktienbuch eingetragen ist. Der Eintrag im Aktienbuch setzt einen Ausweis über den Erwerb der Aktie zu Eigentum oder Nutznießung voraus. Die Übertragung der Aktien wird durch die Weisung des Veräusserers bei einer Bank oder einer Depotstelle und der Gutschrift der Bucheffekten im Konto des Erwerbers vollzogen.

### 2.6.11. Traktandierung

Aktionäre, welche zusammen mindestens 10% des Aktienkapitals der GESELLSCHAFT vertreten, können vom VERWALTUNGSRAT die Einberufung einer Generalversammlung verlangen. Aktionäre, welche zusammen Aktien mit einem Nennwert von mindestens CHF 1 Mio. vertreten, können die Traktandierung eines Verhandlungsgegenstands verlangen (siehe auch Ziffer 2.3.1 Generalversammlung).

### 2.6.12. Eigene Aktien

Das Schweizerische Recht limitiert die Anzahl eigener Aktien, die eine Aktiengesellschaft halten bzw. zurückkaufen darf. Die GESELLSCHAFT darf Aktienrückkäufe nur tätigen, falls genügend freie Mittel vorhanden sind um den Kaufpreis zu bezahlen. Zudem darf der aggregierte Nennwert der eigenen Aktien nicht mehr als 10% des nominellen Aktienkapitals betragen. Die Stimmrechte der eigenen Aktien ruhen. Zudem ist die GESELLSCHAFT verpflichtet, eine Reserve für eigene Aktien zu bilden.

Die GESELLSCHAFT hält per Datum dieses PROSPEKTES keine eigenen Aktien.

#### **2.6.13. Bedeutende Aktionärinnen und Aktionäre / Offenlegungsmeldung**

Der GESELLSCHAFT sind zum Zeitpunkt der Publikation dieses PROSPEKTES die nachfolgend aufgeführten Aktionäre bekannt, welche direkt oder indirekt 3% oder mehr der Stimmrechte der GESELLSCHAFT halten (Stimmanteile bekannt aufgrund von den betreffenden Aktionären an die BX Swiss gemachten Offenlegungsmeldungen).

- Arabella Group AG (vormals Arabella Schweiz AG), Stadtgartenweg 6, 7000 Chur, hielt gemäss Offenlegungsmeldung vom 1. März 2018 insgesamt 150'000 Namenaktien der GESELLSCHAFT. Dies entsprach einem Stimmenanteil von 11.741% an der GESELLSCHAFT.
- Die Caisse de pensions de la Banque Cantonale Vaudoise, c/o Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne, hielt gemäss Offenlegungsmeldung vom 1. März 2018 gesamthaft 70'000 Namenaktien der GESELLSCHAFT. Dies entsprach einem Stimmenanteil von 5.479% an der GESELLSCHAFT.
- Die CACEIS (Switzerland) SA, Nyon, für den Anlagefonds MV Immoextra Schweiz Fonds, hielt gemäss Offenlegungsmeldung vom 20. November 2020 gesamthaft 96'307 Namenaktien der GESELLSCHAFT. Dies entsprach einem Stimmenanteil von 5.025% an der GESELLSCHAFT.

#### **2.6.14. Kreuzbeteiligungen und Verflechtungen**

Per Datum dieses PROSPEKTES bestehen keine Kreuzbeteiligungen und Verflechtungen.

#### **2.6.15. Beteiligungen von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung an der Gesellschaft**

Per Datum dieses PROSPEKTES halten die Mitglieder des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung keine Aktien der GESELLSCHAFT. Es bestehen keine Wandel- oder Optionsrechte zugunsten von Mitgliedern des Verwaltungsrates oder der Geschäftsleitung.

#### **2.6.16. Öffentliche Kaufangebote – Opting Out**

Wer direkt, indirekt oder in gemeinsamer Absprache mit Dritten Beteiligungspapiere erwirbt und damit zusammen mit den Papieren, die er bereits besitzt, den Grenzwert von 33⅓ Prozent der Stimmrechte einer Zielgesellschaft, ob ausübbar oder nicht, überschreitet, ist gestützt auf Art. 8 der Statuten der GESELLSCHAFT nicht zu einem öffentlichen Kaufangebot gemäss Art. 135 und 163 des Finanzmarktinfrastrukturgesetzes vom 19. Juni 2015 verpflichtet (Opting Out). Das Opting Out wurde mit Gründung der GESELLSCHAFT am 6. Oktober 2017 in die Statuten aufgenommen.

#### **2.6.17. Dividendenberechtigung**

Sämtliche Aktien sind gleichermaßen zum Bezug von Dividenden berechtigt. Die mit dem vorliegenden PROSPEKT angebotenen 638'868 NEUEN NAMENAKTIEN aus der Kapitalerhöhung sind ab dem Datum ihrer Eintragung im Handelsregister des Kantons Zürich (voraussichtlich am 30. September 2021) für das ganze Geschäftsjahr 2021 dividendenberechtigt. Seit Gründung der GESELLSCHAFT

wurden keine Dividenden ausgeschüttet (Ausschüttungen erfolgten als Nennwertrückzahlungen). Die Vergütung allfälliger Dividenden an die Aktionäre erfolgt spesenfrei durch die Zahlstelle unter Abzug der eidg. Verrechnungssteuer (zur Dividende und zum Ergebnis siehe auch Ziff. 2.9).

Zahlstelle für die Auszahlung von Dividenden und anderen Zahlungen an die Aktionäre ist die Bank J. Safra Sarasin AG, Elisabethenstrasse 62, 4002 Basel.

#### **2.6.18. Mitarbeiterbeteiligung**

Es bestehen keine Options- oder Aktienbeteiligungsprogramme für Mitarbeiter, Mitglieder des Verwaltungsrats und Mitglieder der Geschäftsleitung auf Aktien der SENIORESIDENZ.

#### **2.6.19. Liquidationsrechte**

Die Dauer der GESELLSCHAFT ist gemäss ihren Statuten unbestimmt. Die GESELLSCHAFT kann jedoch durch einen öffentlich beurkundeten Beschluss der Generalversammlung aufgelöst werden. Das Vermögen der aufgelösten GESELLSCHAFT wird nach Tilgung ihrer Schulden nach Massgabe der einbezahlten Nennwerte ihrer Aktien an die Aktionäre verteilt.

#### **2.6.20. Offenlegung**

Wer direkt, indirekt oder in gemeinsamer Absprache mit Dritten Aktien oder Erwerbs- oder Veräusserungsrechte bezüglich Aktien der SENIORESIDENZ erwirbt oder veräussert und dadurch den Grenzwert von 3, 5, 10, 15, 20, 25, 33⅓, 50 oder 66⅔ Prozent der Stimmrechte, ob ausübbar oder nicht, erreicht, unter- oder überschreitet, muss dies gemäss Art. 120 des Finanzmarktinfrastukturgesetzes vom 19. Juni 2015 der GESELLSCHAFT und der BX Swiss melden.

Die Meldung hat innert 4 Börsentagen nach Entstehen der Meldepflicht bei der GESELLSCHAFT und der Börse schriftlich einzugehen. Die GESELLSCHAFT veröffentlicht die Meldung innert zweier Börsentage nach Eintreffen der Meldung.

#### **2.6.21. Aktienzeichnungen und Platzierungs- oder Vertriebskommissionen**

Die GESELLSCHAFT kann nicht ausschliessen, dass einzelne Aktienzeichner Vertriebskommissionen oder ähnliche Zahlungen für die Zeichnung von Aktien wünschen.

Für die Erbringung ihrer Dienstleistungen als exklusiver Sales Partner für die Kapitalerhöhung mit dem Recht, allfällige Sub-Vertriebspartner zu mandatieren, erhält die Bank J. Safra Sarasin AG, Basel, von der SENIORESIDENZ neben einer einmaligen fixen Gebühr eine vom Emissionsvolumen abhängige marktübliche Kommission, woraus die Bank J. Safra Sarasin AG, Basel, auch allfällige Sub-Vertriebspartner zu entschädigen hat. Der Nettoerlös aus dem ANGEBOT reduziert sich im Umfang der zu bezahlenden fixen Gebühr und der Kommission.

## 2.7. Informationspolitik

Die Gesellschaft publiziert ihre finanzielle Berichterstattung grundsätzlich zweimal jährlich in Form eines Halbjahres- und eines Jahresabschlusses. Diese werden in Übereinstimmung mit den Rechnungslegungsvorschriften von Swiss GAAP FER und den Vorschriften des Kotierungsreglements der BX Swiss erstellt.

Umfassende Informationen über die Gesellschaft sind auf der Webseite [www.senio.ch](http://www.senio.ch) zu finden.

Mittels Medienmitteilungen werden die Geschäftsergebnisse und wichtige Ereignisse im Sinne der ad hoc Publizität veröffentlicht. Folgende Links führen direkt zu wichtigen Investor Relations / Informations-Seiten:

Finanzberichte

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

Statuten

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

Anlagereglement

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

Offenlegungsmeldungen (Emittent SenioResidenz AG)

<https://www.bxswiss.com/ols/search>

Management Transaktionen (Download Excel File Management Transactions)

<https://www.bxswiss.com/disclosures>

Medienmitteilungen

<https://www.senio.ch/de/presse/medienmitteilungen/>

E-Mail Kontaktformular

<https://www.senio.ch/de/presse/e-mail-verteiler/>

### Kontaktpersonen und -details für Investoren und Medien:

Peter Mettler

SenioResidenz AG

Feldeggstrasse 26, CH-8008 Zürich

+41 (0)44 905 20 90

[info@senio.ch](mailto:info@senio.ch)

### Wichtige Termine:

19. August 2021	Publikation Halbjahresergebnisse / Halbjahresbericht 2021
25. Februar 2022	Publikation Jahresergebnisse / Geschäftsbericht 2021
30. März 2022	Ordentliche Generalversammlung 2022
18. August 2022	Publikation Halbjahresergebnisse / Halbjahresbericht 2022

## **2.8. Jahresabschlüsse**

Die Rechnungslegung der SENIORESIDENZ wird alljährlich auf den 31. Dezember abgeschlossen. Für den Zeitraum ab Gründung am 6. Oktober 2017 bis zum 31. Dezember 2017 galt ein verkürztes Geschäftsjahr. Die Aufstellung der Konzernrechnung erfolgt nach den Rechnungslegungsvorschriften Swiss GAAP FER. Die GESELLSCHAFT wurde am 6. Oktober 2017 im Handelsregister eingetragen und erstellte per 31. Dezember 2017 ihren ersten Geschäftsbericht 2017, bestehend aus dem Jahresbericht, der geprüften Konzernrechnung nach Swiss GAAP FER sowie der geprüften Jahresrechnung nach den Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechts. Für den Zeitraum vom 1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020 erstellte die GESELLSCHAFT per 31. Dezember 2020 ihren Geschäftsbericht 2020. Für das erste Halbjahr 2021 – Zeitraum 1. Januar 2021 bis 30. Juni 2021 – erstellte die GESELLSCHAFT den Halbjahresbericht 2021.

Der geprüfte Jahresabschluss per 31. Dezember 2020 nach dem Schweizerischen Obligationenrecht und die geprüfte Konzernrechnung per 31. Dezember 2020 nach Swiss GAAP FER sowie der ungeprüfte Halbjahresabschluss per 30. Juni 2021 nach Swiss GAAP FER sind für die Zwecke des vorliegenden ANGEBOTS (Kapitalerhöhung) nachfolgend aufgeführt.

Der Geschäftsbericht 2020 sowie der Halbjahresbericht 2021 können kostenlos bei der GESELLSCHAFT (Tel. +41 44 905 20 90, E-Mail: [info@senio.ch](mailto:info@senio.ch)) angefordert oder im Internet unter folgender Internetadresse eingesehen werden:

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

### **2.8.1. Halbjahresrechnung nach Swiss GAAP FER per 30. Juni 2021**

(siehe Finanzielle Berichterstattung F 5 – 30)

### **2.8.2. Konzernrechnung nach Swiss GAAP FER per 31. Dezember 2020**

(siehe Finanzielle Berichterstattung F 31 – 62)

### **2.8.3. Jahresrechnung nach Schweiz. Obligationenrecht per 31. Dezember 2020**

(siehe Finanzielle Berichterstattung F 63 – 72)

### **2.8.4. Konzernrechnung nach Swiss GAAP FER per 31. Dezember 2019**

(siehe Finanzielle Berichterstattung F 73 – 102)

### **2.8.5. Zusätzliche Anhangsangaben**

(siehe Finanzielle Berichterstattung F 3 und F 4)

### **2.8.6. Wesentliche Änderungen seit dem letzten Zwischenabschluss per 30. Juni 2021**

Seit dem Bilanzstichtag 30. Juni 2021 bis zum Publikationsdatum dieses vorliegenden PROSPEKTES wurden Beurkundungen für den Kauf von drei Liegenschaften zu Gesamtinvestitionskosten von CHF 26.2 Mio. getätigt (siehe Ziffer 2.5.3 für den Beschrieb der Liegenschaften). Dafür wurden bis

zum Zeitpunkt des PROSPEKTES An- bzw. Vorauszahlungen von CHF 1.4 Mio. geleistet. Ausser diesen vorgesehenen Akquisitionen sind keine wesentlichen Ereignisse zu verzeichnen.

## **2.9. Dividende und Ergebnis**

### **2.9.1. Ausschüttungspolitik**

Dividenden dürfen nur aus dem Bilanzgewinn und frei verfügbaren Reserven ausgeschüttet werden. Gemäss Schweizerischem Obligationenrecht müssen mindestens 5% des Jahresgewinns der Gesellschaft der gesetzlichen Reserve zugewiesen werden, bis diese 20% des einbezahlten Aktienkapitals der Gesellschaft erreicht. Der verbleibende Jahresgewinn steht zur freien Verfügung der Generalversammlung. Anstelle einer Dividende kann die Gesellschaft den Aktionären Nennwert zurückzahlen (Nennwertreduktion), die sich aus einer Kapitalherabsetzung ergibt. Ausserdem kann die Gesellschaft anstelle einer Dividende Einlagen in die Kapitalreserve an die Aktionäre zurückzahlen. Die Generalversammlung beschliesst über Ausschüttungen von Dividenden und Rückzahlungen von Nennwert (Nennwertreduktion) oder Rückzahlungen von Einlagen in die Kapitalreserve auf Antrag des Verwaltungsrats, unabhängig davon, ob eine Dividende ausgeschüttet, Nennwert aufgrund einer Kapitalherabsetzung (Nennwertreduktion) oder Einlagen in die Kapitalreserve zurückbezahlt werden.

Dividenden unterliegen der Verrechnungssteuer von derzeit 35%. Rückzahlungen aus dem gesonderten Konto "Reserven aus Kapitaleinlagen", welche Teil der Kapitalreserve sind, unterliegen derzeit nicht der Verrechnungssteuer. Mit dem Inkrafttreten des Bundesgesetzes vom 28. September 2018 über die Steuerreform und die AHV-Finanzierung (STAF) per 1. Januar 2020 werden Rückzahlungen von Kapitalgesellschaften und Genossenschaften, die an einer schweizerischen Börse kotiert sind, aus dem gesonderten Konto "Reserven aus Kapitaleinlagen" dann nicht der Verrechnungssteuer unterliegen, wenn mindestens im gleichen Umfang übrige Reserven als Dividenden ausgeschüttet werden. Ist diese Bedingung nicht erfüllt, so ist die Rückzahlung im Umfang der halben Differenz zwischen der Rückzahlung und der Ausschüttung der übrigen Reserven steuerbar, höchstens aber im Umfang der vorhandenen, handelsrechtlich ausschüttungsfähigen übrigen Reserven. Im gleichen Umfang kann die Gesellschaft handelsrechtlich ausschüttungsfähige übrige Reserven dem gesonderten Konto für Reserven aus Kapitaleinlagen zuweisen.

Die mit dem vorliegenden PROSPEKT angebotenen 638'868 NEUEN NAMENAKTIEN aus der Kapitalerhöhung sind ab dem Datum ihrer Eintragung im Handelsregister des Kantons Zürich (voraussichtlich am 30. September 2021) für das ganze Geschäftsjahr 2021 dividendenberechtigt.

### **2.9.2. Ausschüttungen der letzten drei Jahre**

Seit Gründung der GESELLSCHAFT wurden keine Dividenden ausgeschüttet. Der VERWALTUNGSRAT beabsichtigt derzeit Ausschüttungen an die Aktionäre vorzunehmen, sei dies im Rahmen von Nennwertreduktionen oder einen Teil des erwirtschafteten Gewinns (ohne Neubewertungsgewinne) als Dividenden auszuschütten. Für das Geschäftsjahr 2018 beschloss die ordentliche Generalversammlung vom 3. April 2019 eine Nennwertreduktion von CHF 0.50 (von CHF 50.00 auf CHF 49.50), die am 20. Juni 2019 ausbezahlt wurde. Für das Geschäftsjahr 2019 beschloss die ausserordentliche Generalversammlung vom 26. Juni 2020 eine Nennwertreduktion von CHF 1.50 (von CHF 49.50 auf CHF 48.00), die am 7. September 2020 ausbezahlt wurde. Für das Geschäftsjahr 2020 beschloss die ordentliche Generalversammlung vom 31. März 2021 eine Nennwertreduktion

von CHF 1.90 (von CHF 48.00 auf CHF 46.10), die am 14. Juni 2021 ausbezahlt wurde. Für das Geschäftsjahr 2021 ist abhängig vom Geschäftsergebnis wiederum eine Ausschüttung durch Rückzahlung von Nennwert (Nennwertreduktion) mit Auszahlung im Jahr 2022 geplant.

## **2.10. Rechtliche Rahmenbedingungen für Immobiliengesellschaften**

### **2.10.1. Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland**

#### **2.10.1.1. Gesetzliche Rahmenbedingungen**

Das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 16. Dezember 1983 (BewG) beschränkt den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland. Verschiedene Liberalisierungsbestrebungen in den letzten Jahren führten zu diversen Änderungen des Gesetzes.

Als wichtigste Neuerung nahm das BewG mit der am 1. Oktober 1997 in Kraft getretenen Revision den Erwerb von Geschäftsliegenschaften durch Personen im Ausland von der Bewilligungspflicht aus. Der Erwerb von Anteilen an Immobiliengesellschaften, deren tatsächlicher Zweck im Erwerb von bewilligungspflichtigen (Wohn-)Grundstücken liegt, blieb demgegenüber weiterhin bewilligungspflichtig. Weder Gesetz oder Verordnung noch entsprechende Weisungen besagen, wie hoch der Anteil an Wohnliegenschaften bei solchen Immobiliengesellschaften sein darf. Die Bewilligungsbehörden entscheiden regelmässig gestützt auf eine Einzelfallbetrachtung, ohne dass sich aber bis heute eine klare, einheitliche Praxis bildete.

Am 8. Oktober 1999 wurde das BewG an das Abkommen zwischen der Europäischen Gemeinschaft und ihren Mitgliedstaaten einerseits (EG) und der Schweiz andererseits über die Freizügigkeit sowie am 14. Dezember 2001 an die Änderung der vom 21. Juni 2001 des Übereinkommens zur Errichtung der Europäischen Freihandelsassoziation (EFTA) angepasst. Diese Anpassungen traten am 1. Juni 2002 in Kraft. Mit diesen Anpassungen wurden im Wesentlichen Staatsangehörige der Mitgliedstaaten der EG und der EFTA, welche ihren Wohnsitz in der Schweiz haben, für jeglichen Grundstückerwerb von der Bewilligungspflicht befreit.

Auf den 1. April 2005 trat eine weitere Gesetzesänderung in Kraft. Gemäss derselben ist neu der Erwerb von Anteilen an Immobiliengesellschaften bewilligungsfrei, sofern die Anteile der Gesellschaft an einer Börse in der Schweiz kotiert sind. Für den Anteilserwerb von nichtbörsenkotierten Immobiliengesellschaften bleibt demgegenüber alles beim Alten. Abgesehen davon haben sich auch beim Erwerb von Schweizer Wohnliegenschaften durch Gesellschaften insofern keine Änderungen ergeben, als ein Erwerb nur möglich ist, sofern die Gesellschaft nicht ausländisch beherrscht wird. Zur ausländischen Beherrschung stellt das Gesetz Vermutungstatbestände auf. Die ausländische Beherrschung wird unter anderem dann vermutet, wenn Personen im Ausland mehr als einen Drittel des Kapitals oder der Stimmen an einer Gesellschaft besitzen, die ihren statutarischen und tatsächlichen Sitz in der Schweiz hat.

Daraus folgt, dass die seit 1. April 2005 geltende gesetzliche Regelung nur insofern eine weitergehende Liberalisierung brachte, als der Erwerb von Anteilen an börsenkotierten Immobiliengesellschaften durch Personen im Ausland keiner Bewilligungspflicht mehr bedarf. Demgegenüber ist der Erwerb von Wohnliegenschaften sowohl durch börsen- als auch durch nichtbörsenkotierte Gesellschaften nach wie vor bewilligungspflichtig, sobald Personen im Ausland an dieser Gesellschaft

eine beherrschende Stellung haben. Ebenso bleibt der Erwerb von Anteilen an nicht börsenkotierten Immobiliengesellschaften durch Personen im Ausland, deren tatsächlicher Zweck auch der Erwerb von Wohnliegenschaften ist, weiterhin bewilligungspflichtig.

Rechtsgeschäfte über einen Erwerb, für welche der Erwerber gemäss Gesetz eine Bewilligung benötigt, bleiben ohne Bewilligung rechtsunwirksam. Sie werden nichtig, wenn der Erwerber das Rechtsgeschäft vollzieht, (i) ohne um eine Bewilligung nachzusuchen, (ii) bevor die Bewilligung in Rechtskraft tritt oder (iii) die Bewilligungsbehörde die Bewilligung verweigert oder widerruft. Die Umgehung der Bewilligungspflicht kann strafrechtlich mit Freiheitsstrafe oder Geldstrafe bestraft werden. Fahrlässigkeit kann mit Busse bis zu CHF 50'000 bestraft werden.

Im Jahr 2007 fand eine Vernehmlassung über die Verschärfung der Lex Koller statt. Darin wurde debattiert, ob der Erwerb von Aktien in einer börsenkotierten Wohnimmobiliengesellschaft durch Personen im Ausland verboten werden soll. Im Juni 2018 entschied der Bundesrat auf eine solche Revision zu verzichten. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass in Zukunft weitere Verschärfungen der Lex Koller vorgenommen werden.

#### **2.10.1.2. Bestätigung der zuständigen Bewilligungsbehörde**

Gemäss Art. 15 Abs. 2 BewG ist die Behörde am Ort des Grundstücks zuständig für die Bewilligungserteilung für den Kauf von Liegenschaften. Die GESELLSCHAFT holt periodisch bei einzelnen Behörden in ihren Haupttätigkeitsgebieten eine Bestätigung über die Berechtigung zum Erwerb von Wohnliegenschaften ein. Die GESELLSCHAFT nimmt bei Neuaktionären vor Eintragung im Aktienbuch Abklärungen über deren Eigenschaft als "Schweizer" im Sinne des BewG vor, um die Einhaltung der Grenzwerte sicherzustellen. Kann die Qualifikation als "Schweizer" nicht bestätigt werden, erfolgt eine Eintragung unter der Kategorie der "Ausländer", solange der Grenzwert von einem Drittel aller Aktionäre nicht überschritten wird. Für die Vinkulierung der Aktien im Zusammenhang mit der Lex Koller siehe auch Ziffer 3.4 Beschränkung der Übertragbarkeit).

Per 31. Dezember 2020 beträgt der von der Gesellschaft berechnete Anteil der im Aktienregister mit Stimmrecht eingetragenen Aktionäre (natürliche und juristische Personen) als "Ausländer" im Sinne der obigen Ausführungen rund 12%. Im Jahr 2020 (wie auch in den Vorjahren) wurden keine Eintragungen verweigert.

#### **2.10.2. Mietrecht**

##### **2.10.2.1. Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen und Mietzinsanpassungen**

Für Wohn- und Geschäftsräume gilt der Grundsatz des Schutzes vor missbräuchlichen Mietzinsen. Sowohl der Anfangsmietzins als auch Mietzinserhöhungen dürfen nicht missbräuchlich sein. Ein Mietzins ist missbräuchlich, wenn damit ein übersetzter Ertrag aus der Mietsache erzielt wird oder wenn er auf einem offensichtlich übersetzten Kaufpreis beruht. Art. 269a des Schweizerischen Obligationenrechts zählt Fälle auf, bei denen Mietzinse in der Regel nicht missbräuchlich sind.

Bei befristeten Mietverträgen ist eine Mieterhöhung ausgeschlossen, sofern sie nicht in Form der Indexierung, einer Staffelmiete oder in sonstiger Weise vereinbart ist. Bei unbefristeten Mietverträgen kann der Vermieter den Mietzins jederzeit auf den nächstmöglichen Kündigungstermin erhöhen.

### **2.10.2.2. Beendigung des Mietverhältnisses**

Ein befristetes Mietverhältnis endet ohne Kündigung mit Ablauf der vertraglich vereinbarten Dauer. Setzen die Parteien das Mietverhältnis stillschweigend fort, so gilt es als unbefristetes Mietverhältnis.

Unbefristete Mietverhältnisse können unter Einhaltung der gesetzlichen Fristen und Termine gekündigt werden, sofern die Parteien keine längere Frist oder keinen anderen Termin vereinbart haben. Bei der Miete von Wohnungen können die Parteien mit einer Frist von drei Monaten auf einen ortsüblichen Termin oder, wenn es keinen Ortsgebrauch gibt, auf Ende einer dreimonatigen Mietdauer kündigen. Bei Geschäftsräumen können die Parteien mit einer Frist von sechs Monaten auf einen ortsüblichen Termin oder, wenn es keinen Ortsgebrauch gibt, auf Ende einer dreimonatigen Mietdauer kündigen.

Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes kann sowohl der Vermieter als auch der Mieter das befristete oder unbefristete Mietverhältnis auf einen beliebigen Zeitpunkt mit der gesetzlichen Frist kündigen. Die Kündigung aus wichtigem Grund setzt voraus, dass die Vertragserfüllung objektiv unzumutbar ist. Bei schwerwiegenden Pflichtverletzungen kann das Mietverhältnis fristlos gekündigt werden.

### **2.10.2.3. Kündigungsschutz**

Eine Kündigung ist anfechtbar, wenn sie gegen Treu und Glauben verstösst. Art. 271a des Schweizerischen Obligationenrechts enthält eine nicht abschliessende Auflistung von Fällen bei denen eine Kündigung anfechtbar ist.

Ist ein Mietverhältnis infolge wirksamer Kündigung oder durch Zeitablauf beendet, so kann der Mieter die Erstreckung des Mietverhältnisses verlangen, wenn die Beendigung der Miete für ihn oder für seine Familie eine Härte zur Folge hätte, die durch die Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen wäre. Das Mietverhältnis kann für maximal 4 Jahre bei Wohnräumen und bei Geschäftsräumen für 6 Jahre erstreckt werden.

### **2.10.3. Umweltrecht**

Das Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983 regelt die Sanierung von belasteten Standorten (d.h. Orte, deren Belastung von Abfällen stammt). Sie sind sanierungsbedürftig, wenn sie zu schädlichen oder lästigen Einwirkungen führen oder wenn die konkrete Gefahr besteht, dass solche Einwirkungen entstehen. Bei untersuchungs-, überwachungs- oder sanierungsbedürftigen belasteten Standorten sind in der Regel die Standortinhaber verpflichtet, die erforderlichen altlastenrechtlichen Massnahmen durchzuführen (sog. Realleistungspflicht). Für die Kostentragung gilt das Verursacherprinzip, wonach der Verursacher die Kosten für die notwendigen Massnahmen zur Untersuchung, Überwachung und Sanierung belasteter Standorte tragen soll.

Die Kantone führen ein Kataster über solche belastete Standorte. Die Veräusserung oder die Teilung eines Grundstücks, auf dem sich ein im Kataster der belasteten Standorte eingetragener Standort befindetet, bedarf der Bewilligung der Behörde.

## **2.10.4. Öffentliches Baurecht**

### **2.10.4.1. Raumplanung**

Ein Bauvorhaben wird von einer Vielzahl gesetzlicher Erlasse beeinflusst, insbesondere dem Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 ("RPG") und den verschiedenen Verordnungen zum RPG, dem Baugesetz des Kantons, in dem das Bauobjekt liegt sowie dem kommunalen Baureglement am Objektstandort.

Die Raumplanung wickelt sich auf drei Ebenen ab, nämlich der kantonalen Richtplanung, der Nutzungsplanung und dem Baubewilligungsverfahren. Der kantonale Richtplan ist ein Instrument der räumlichen Entwicklung des Kantons. Die Nutzungsplanung bestimmt grundeigentümer-verbindlich mit den kommunalen Zonenplänen auf Gemeindeebene die zulässige Bodennutzung durch die Unterscheidung von Bauzonen, Landwirtschaftszonen und Schutzzonen. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens wird ein bestimmtes Bauvorhaben auf seine Vereinbarkeit mit dem Richt- und Nutzungsplan sowie den Vorschriften geprüft.

### **2.10.4.2. Baubewilligungsverfahren**

Neu- und Umbauprojekte sowie Zweckänderungen bedürfen zwingend der Durchführung eines Baubewilligungsverfahrens. Ausnahmen von der Baubewilligungspflicht gelten nur für Kleinstbauten. Die Baubewilligungsvoraussetzungen sind die Zonenkonformität, die Einhaltung der örtlichen Bauvorschriften sowie die hinreichende Erschliessung der Bauparzelle, wobei insbesondere eine hinreichende Zufahrt und eine genügende Versorgung mit Wasser und Energie benötigt ist.

## **2.11. Steuern**

Die folgenden Ausführungen enthalten eine Zusammenfassung der wesentlichen Folgen nach Schweizer Steuerrecht beim Erwerb, beim Halten und bei der Veräusserung von angebotenen NEUEN NAMENAKTIEN und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Grundlage bilden die gegenwärtige Schweizer Steuergesetzgebung und die Verwaltungspraxis. Änderungen der Steuergesetzgebung bzw. Verwaltungspraxis können eine Neubeurteilung notwendig machen. Die nachfolgende Zusammenfassung kann nicht die rechtliche oder steuerrechtliche Beratung potenzieller Investoren ersetzen. Potenzielle Investoren sollten zur Beurteilung der Steuerfolgen, die sich beim Erwerb, beim Halten und bei der Veräusserung von angebotenen NEUEN NAMENAKTIEN ergeben, einen Steuerberater beziehen.

### **2.11.1. Besteuerung der Gesellschaft**

#### **2.11.1.1. Besteuerung der Ausgabe von Neuen Namenaktien.**

Die Ausgabe von NEUEN NAMENAKTIEN im Rahmen der ordentlichen Kapitalerhöhung unterliegt der Emissionsabgabe von 1%. Diese wird durch die GESELLSCHAFT getragen. Die Kotierung der NEUEN NAMENAKTIEN der GESELLSCHAFT an der BX Swiss löst keine weiteren Steuerfolgen aus.

#### **2.11.1.2. Laufende Besteuerung der Gesellschaft**

Die GESELLSCHAFT unterliegt für die Zwecke der Gewinn- und Kapitalsteuern der direkten Bundessteuer und den Kantons- und Gemeindesteuern.

Grundstückgewinne aus der Veräusserung von Liegenschaften unterliegen bei der direkten Bundessteuer der Gewinnsteuer und im Liegenschaftskanton in Abhängigkeit des kantonalen Steuersystems der Grundstückgewinn- (monistisches System) oder der Gewinnsteuer (dualistisches System). Die Veräusserung kann in Abhängigkeit des kantonalen Steuersystems einer kantonalen und/oder kommunalen Handänderungssteuer (in der Regel zwischen 1 bis 3%) auf dem Verkehrswert der Liegenschaft unterliegen. Der Kanton Zürich erhebt keine Handänderungssteuer.

#### **2.11.1.3. Besteuerung von Dividenden**

Dividenden und andere geldwerte Leistungen der GESELLSCHAFT an die Aktionäre (einschliesslich über den Nennwert und allfällige Reserven aus Kapitaleinlagen hinausgehende Liquidationsüberschüsse und Gratisaktien) unterliegen der Verrechnungssteuer von derzeit 35%. Die Verrechnungssteuer ist grundsätzlich durch die GESELLSCHAFT von der Bruttoausschüttung abzuziehen und an die Eidg. Steuerverwaltung zu bezahlen.

Die Verrechnungssteuer wird an eine natürliche Person bzw. juristische Person mit Steuerwohnsitz bzw. Steuersitz in der Schweiz grundsätzlich vollumfänglich an die Kantons- und Gemeindesteuern angerechnet bzw. zurückerstattet, wenn die natürliche Person bzw. juristische Person im Zeitpunkt der Fälligkeit der steuerbaren Leistung an den Aktien nutzungsberechtigt war und die erhaltene Bruttoleistung in der Steuererklärung ordnungsgemäss deklariert (natürliche Person) bzw. wenn die steuerbare Leistung in der Erfolgsrechnung ordentlich verbucht worden ist (juristische Person). In besonderen Fällen kann die GESELLSCHAFT die Verrechnungssteuerpflicht mittels Meldung der steuerbaren Leistung an die Eidg. Steuerverwaltung erfüllen.

Ausschüttungen der GESELLSCHAFT an Aktionäre mit Steuerwohnsitz bzw. Steuersitz im Ausland unterliegen der Verrechnungssteuer von derzeit 35%. Ausländische natürliche Person bzw. juristische Person können bei der Eidg. Steuerverwaltung unter bestimmten Voraussetzungen eine vollständige oder teilweise Rückerstattung der Verrechnungssteuer geltend machen, wenn sie in einem Staat Steuerwohnsitz bzw. Steuersitz haben, mit dem die Schweiz ein Doppelbesteuerungsabkommen abgeschlossen hat und die Voraussetzungen zur Inanspruchnahme der Entlastung erfüllt sind.

#### **2.11.1.4. Latente Steuern der Gesellschaft**

Die GESELLSCHAFT unterliegt den Vorschriften über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung nach dem Schweizer Obligationenrecht.

Die Rechnungslegung der GESELLSCHAFT erfolgt ausserdem seit der Gründung nach dem Rechnungslegungsstandard Swiss GAAP FER. Entsprechend sind Rendite- und Neubauliegenschaften, Promotionsliegenschaften, Projekte und Land zum Verkehrswert zu bilanzieren, was zur Bildung von Rückstellungen für latente Steuern führt. Diese sind in der konsolidierten Rechnung der GESELLSCHAFT enthalten.

#### **2.11.2. Besteuerung der Aktionäre**

##### **2.11.2.1. Einkommens- und Gewinnsteuern auf Dividenden**

Eine natürliche Person mit Steuerwohnsitz in der Schweiz, welche Namenaktien im Privatvermögen hält, und Dividenden oder andere geldwerte Leistungen (einschliesslich über den Nennwert und allfälliger Reserven aus Kapitaleinlagen hinausgehende Liquidationsüberschüsse und Gratisaktien) von der GESELLSCHAFT vereinnahmt, ist auf diesen Ausschüttungen steuerpflichtig. Unter bestimmten Voraussetzungen ist das Teilbesteuerungs- oder Teilsatzverfahren anwendbar, das die wirtschaftliche Doppelbelastung reduziert.

Eine natürliche Person mit Steuerwohnsitz in der Schweiz, welche Namenaktien im Geschäftsvermögen hält, und Dividenden oder andere geldwerte Leistungen von der GESELLSCHAFT vereinnahmt, ist auf diesen Ausschüttungen steuerpflichtig. Unter bestimmten Voraussetzungen ist das Teilbesteuerungs- oder Teilsatzverfahren anwendbar, das die wirtschaftliche Doppelbelastung reduziert.

Eine juristische Person mit Steuersitz in der Schweiz, welche Namenaktien hält, und Dividenden oder andere geldwerte Leistungen von der GESELLSCHAFT vereinnahmt, ist auf diesen Ausschüttungen steuerpflichtig. Unter bestimmten Voraussetzungen können Kapitalgesellschaften und Genossenschaften den Beteiligungsabzug geltend machen, der die wirtschaftliche Mehrfachbelastung reduziert.

##### **2.11.2.2. Besteuerung der Bezugsrechte**

Das ANGEBOT und die Zuteilung von Bezugsrechten zum Bezug von NEUEN NAMENAKTIEN unterliegen weder der Verrechnungssteuer bei der GESELLSCHAFT noch der Einkommens- bzw. der Gewinnsteuer bei den Aktionären.

Die Steuerfolgen des Verkaufs von Bezugsrechten beim Aktionär entsprechen denjenigen des

Verkaufs von Namenaktien (siehe folgender Abschnitt).

### **2.11.2.3. Besteuerung von Kapitalgewinnen aus dem Verkauf von Namenaktien**

Eine natürliche Person mit Steuerwohnsitz in der Schweiz, welche Namenaktien verkauft, ist auf dem erzielten Kapitalgewinn bzw. -verlust grundsätzlich nicht steuerpflichtig, sofern die natürliche Person die Namenaktien im Privatvermögen gehalten hatte (siehe nachfolgend Grundstückgewinnsteuer bei wirtschaftlicher Handänderung). Der Rückkauf der Namenaktien durch die GESELLSCHAFT stellt steuerpflichtigen Vermögensertrag (Dividende) dar, insoweit der Rückkaufspreis den Nennwert und allfällige Reserven aus Kapitaleinlagen übersteigt.

Eine natürliche Person mit Steuerwohnsitz in der Schweiz, welche Namenaktien verkauft, ist auf dem erzielten Kapitalgewinn bzw. -verlust steuerpflichtig, sofern die natürliche Person die Namenaktien im Geschäftsvermögen (z.B. gewerbsmässiger Wertschriftenhändler) gehalten hatte (siehe nachfolgend Grundstückgewinnsteuer bei wirtschaftlicher Handänderung). Der Rückkauf der Namenaktien durch die GESELLSCHAFT stellt steuerpflichtigen Vermögensertrag (Dividende) dar.

Eine juristische Person mit Steuersitz in der Schweiz, welche Namenaktien verkauft, ist auf dem erzielten Kapitalgewinn bzw. -verlust steuerpflichtig (siehe nachfolgend Grundstückgewinnsteuer bei wirtschaftlicher Handänderung). Unter bestimmten Voraussetzungen können Kapitalgesellschaften und Genossenschaften den Beteiligungsabzug geltend machen, der die wirtschaftliche Mehrfachbelastung reduziert. Der Rückkauf der Namenaktien durch die GESELLSCHAFT stellt steuerpflichtigen Vermögensertrag (Dividende) dar.

### **2.11.2.4. Vermögens- und Kapitalsteuern beim Halten von Namenaktien**

Eine natürliche Person mit Steuerwohnsitz in der Schweiz, welche Namenaktien im Privatvermögen hält, ist auf dem Verkehrswert der Namenaktien steuerpflichtig.

Eine natürliche Person mit Steuerwohnsitz in der Schweiz, welche Namenaktien im Geschäftsvermögen hält, ist auf dem Buch- bzw. Verkehrswert der Namenaktien steuerpflichtig.

Eine juristische Person mit Steuersitz in der Schweiz, welche Namenaktien hält, ist auf dem Buch- bzw. Verkehrswert der Namenaktien steuerpflichtig.

### **2.11.2.5. Umsatzabgabe**

Die Ausgabe von NEUEN NAMENAKTIEN im Rahmen der ordentlichen Kapitalerhöhung unterliegt nicht der Umsatzabgabe.

Der Verkauf von NAMENAKTIEN durch den Aktionär mit Steuerwohnsitz bzw. Steuersitz in der Schweiz oder im Ausland unterliegt der Umsatzabgabe von insgesamt 0.15% des Verkaufspreises, sofern eine Vertragspartei oder einer der Vermittlerin Effektenhändler im Sinne des Schweizer Stempelsteuergesetzes vom 27. Juni 1973 ist.

Die folgenden Vertragsparteien sind von der Umsatzabgabe befreit: ausländische Staaten und Zentralbanken; inländische kollektive Kapitalanlagen nach Art. 7 KAG, ausländische kollektive Kapitalanlagen nach Art. 119 KAG; ausländische Einrichtungen der Sozialversicherung; ausländische

Einrichtungen der beruflichen Vorsorge; ausländische Lebensversicherer, die einer der Bundesaufsicht vergleichbaren ausländischen Regulierung unterstehen; ausländische Gesellschaften, deren Aktien an einer anerkannten Börse kotiert sind, sowie ihre ausländischen konsolidierten Konzerngesellschaften.

#### **2.11.2.6. Grundstückgewinn- und Handänderungssteuern (wirtschaftliche Handänderung)**

Der Kapitalgewinn bzw. -verlust aus dem Verkauf von NAMENAKTIEN unterliegt grundsätzlich nicht der kantonalen Grundstückgewinn- und/oder einer kantonalen und/oder kommunalen Handänderungssteuer. Der Verkauf von NAMENAKTIEN kann jedoch der kantonalen Grundstückgewinn- und/oder einer kantonalen und/oder kommunalen Handänderungssteuer unterliegen, wenn eine Mehrheitsbeteiligung an der Gesellschaft übertragen wird (wirtschaftliche Handänderung).

Einzelne Kantone (z.B. Waadt, Wallis, Genf und Neuenburg) können jedoch bereits den Verkauf einzelner Namenaktien als wirtschaftliche Handänderung der von der Gesellschaft gehaltenen Liegenschaften betrachten, sofern die Gesellschaft in dem betreffenden Kanton Liegenhaften hält. Die GESELLSCHAFT hält zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Prospekts, neben anderen Kantonen Liegenschaften in den Kantonen Genf und Wallis.

Es besteht somit das Steuerrisiko, dass Kapitalgewinne bzw. -verluste aus dem Verkauf von NAMENAKTIEN insbesondere in den Kantonen Genf und Wallis der kantonalen Grundstückgewinn- und/oder der kantonalen und/oder kommunalen Handänderungssteuer unterliegen werden. Potenzielle Investoren sollten zur Beurteilung der Grundsteuerfolgen (Grundstückgewinn- und Handänderungssteuern), die sich bei der Veräusserung von angebotenen NEUEN NAMENAKTIEN ergeben, einen Steuerberater beiziehen.

#### **2.11.2.7. Erbschafts- und Schenkungssteuern**

Die Übertragung von NAMENAKTIEN aufgrund Schenkung oder Erbschaft kann unter Umständen Gegenstand einer kantonalen und/oder kommunalen Schenkungs- Erbschaftssteuer sein, insbesondere dann, wenn der Erblasser oder Schenker seinen letzten Wohnsitz bzw. seinen Wohnsitz in einem Kanton bzw. in einer Gemeinde hatte bzw. hat, welche die Eigentumsübertragung besteuert und keine Ausnahme von der Besteuerung vorsieht (z.B. Vermögensübergänge an direkte Nachkommen).

#### **2.11.2.8. Besteuerung von Aktionären mit Steuerwohnsitz bzw. Steuersitz im Ausland**

Potenzielle Investoren mit Steuerwohnsitz bzw. Steuersitz im Ausland sollten zur Beurteilung der Steuerfolgen, die sich beim Erwerb, beim Halten und bei der Veräusserung von angebotenen NEUEN NAMENAKTIEN ergeben, einen lokalen Steuerberater beiziehen.

### **3. Angaben über die Effekten (Effektenbeschreibung)**

#### **3.1. Risiken**

Der Bezug und Erwerb von NAMENAKTIEN beinhaltet gewisse Risiken. Für eine Übersicht und Diskussion der potentiellen Risiken im Zusammenhang mit einer Investition in die NAMENAKTIEN wird auf Ziffer 2.1 Risiken verwiesen.

#### **3.2. Rechtsgrundlage**

Die ausserordentliche Generalversammlung der GESELLSCHAFT hat am 1. September 2021 eine ordentliche Kapitalerhöhung beschlossen. Diese Kapitalerhöhung umfasst die Ausgabe von maximal 638'868 NEUEN NAMENAKTIEN mit einem Nennwert von je CHF 46.10, im Maximalbetrag von CHF 29'451'814.80 und ein Bezugsangebot an die bisherigen Aktionäre der GESELLSCHAFT. Die neuen Namenaktien werden voraussichtlich per 1. Oktober 2021 an der BX kotiert. Der Ausgabepreis beträgt CHF 52.00. Die NEUEN NAMENAKTIEN unterliegen den Übertragungsbeschränkungen gemäss Art. 7 der Statuten.

#### **3.3. Rechte**

Das ausgegebene Aktienkapital der GESELLSCHAFT beträgt per Datum dieses Prospektes CHF 88'355'444.40 und ist eingeteilt in 1'916'604 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 46.10. Die Namenaktien sind vollständig liberiert und rechtsgültig ausgegeben.

Die Namenaktien sind untereinander und im Verhältnis zu allen anderen Namenaktien gleichberechtigt. Gemäss Art. 13 der Statuten verfügt jede Aktie unabhängig von ihrem Nennwert in der Generalversammlung über eine Stimme. Die Mitgliedschaftsrechte an der Generalversammlung kann nur ausüben, wer durch Eintrag im Aktienbuch ausgewiesen ist.

Sämtliche Aktien sind gleichermaßen zum Bezug von Dividenden berechtigt. Die mit dem vorliegenden Prospekt angebotenen 638'868 NEUEN NAMENAKTIEN aus der Kapitalerhöhung sind ab dem Datum ihrer Eintragung im Handelsregister des Kantons Zürich (voraussichtlich am 30. September 2021) für das ganze Geschäftsjahr 2021 dividendenberechtigt. Die Dauer der Gesellschaft ist gemäss ihren Statuten unbestimmt. Die Gesellschaft kann jedoch durch einen öffentlich beurkundeten Beschluss der Generalversammlung aufgelöst werden. Das Vermögen der aufgelösten Gesellschaft wird nach Tilgung ihrer Schulden nach Massgabe der einbezahlten Nennwerte ihrer Aktien an die Aktionäre verteilt.

Darüber hinaus kommen den Namenaktien die Rechte zu, die ihnen gemäss den Statuten der Gesellschaft und schweizerischem Obligationenrecht gewährt werden.

#### **3.4. Beschränkungen der Übertragbarkeit**

Die Statuten der GESELLSCHAFT enthalten in Art. 7 eine Bestimmung zur Vinkulierung der Aktien. Danach kann der VERWALTUNGSRAT die Eintragung eines Erwerbers als Aktionär im Aktienbuch in folgenden Fällen ablehnen:

- sofern der Erwerber nicht ausdrücklich erklärt, dass er die Aktien in eigenem Namen und auf eigene Rechnung erworben hat; oder

- solange die Anerkennung eines Erwerbers die GESELLSCHAFT gemäss den ihr zur Verfügung stehenden Informationen daran hindern könnte, den durch das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 16. Dezember 1983 geforderten Nachweis schweizerischer Beherrschung zu erbringen, namentlich indem eine bewilligungspflichtige Person allein oder als Teil einer Gruppe durch die Eintragung den Schwellenwert von mehr als 5% der Gesamtzahl der im Handelsregister eingetragenen Aktien überschreitet oder die Gesamtzahl der von bewilligungspflichtigen Personen gehaltenen Aktien durch die Eintragung der erworbenen Aktien einen Drittel des im Zeitpunkt des Gesuchs ausstehenden Aktienkapitals überschreitet.

Sind die Aktien durch Erbgang, Erbteilung, eheliches Güterrecht oder Zwangsvollstreckung erworben worden, so kann der Erwerber nicht abgelehnt werden.

Bei einer Nichteintragung kann der Käufer an einer Generalversammlung sein Stimmrecht nicht ausüben, er ist jedoch berechtigt, Dividenden und Liquidationserlöse zu empfangen.

### 3.5. Publikation

Publikationsorgan der GESELLSCHAFT für öffentliche Bekanntmachungen an die Aktionäre ist das «Schweizerische Handelsamtsblatt» ([www.shab.ch](http://www.shab.ch)). Mitteilungen an die Aktionäre erfolgen gemäss Art. 27 der Statuten per Brief, E-Mail oder Telefax an die im Aktienbuch verzeichneten Adressen. Veröffentlichungen im Zusammenhang mit der Aufrechterhaltung der Kotierung an der BX Swiss erfolgen in Übereinstimmung mit dem jeweils gültigen Kotierungsreglement.

### 3.6. Valorenummer, ISIN und Handelswährung der Namenaktien

Valorenummer:	38'462'993
ISIN-Nr.:	CH0384629934
Ticker Symbol:	SENIO
Handelswährung:	CHF

### 3.7. Angaben über das Angebot

#### 3.7.1. Art der Emission

Die ausserordentliche Generalversammlung hat am 1. September 2021 beschlossen, das Aktienkapital der GESELLSCHAFT durch eine ordentliche Kapitalerhöhung mit Bezugsangebot an die bisherigen Aktionäre der GESELLSCHAFT durch Ausgabe von maximal 638'868 vollständig zu liberierenden NEUNEN NAMENAKTIEN um maximal CHF 29'451'814.80 zu erhöhen und der VERWALTUNGSRAT hat danach beschlossen, diese NEUEN NAMENAKTIEN per 1. Oktober 2021 an der BX Swiss kotieren zu lassen. Das vorliegende Angebot besteht aus:

- (i) einer ordentlichen Kapitalerhöhung mit Bezugsangebot an die bisherigen Aktionäre der GESELLSCHAFT durch Bareinlage um maximal CHF 29'451'814.80 durch Ausgabe von maximal 638'868 vollständig zu liberierende neue Namenaktien («**BEZUGSANGEBOT**»), sowie
- (ii) einer freien Platzierung der im Rahmen des BEZUGSANGEBOTS nicht und/oder nicht gültig ausgeübten Bezugsrechte. Der VERWALTUNGSRAT entscheidet nach Ablauf der BEZUGSFRIST über die Zuweisung der nicht und/oder nicht gültig ausgeübten Bezugsrechte im Interesse der

GESELLSCHAFT und im eigenen Ermessen, wobei beabsichtigt ist, die nicht und/oder nicht gültig ausgeübten Bezugsrechte der Bank J. Safra Sarasin AG, Basel zur weiteren Zuteilung an bestehende Aktionäre und/oder weitere Investoren im Rahmen einer öffentlichen und/oder privaten freien Platzierung in der Schweiz gegen Bezahlung des Platzierungspreises zuzuweisen («**FREIE PLATZIERUNG**»). Voraussichtlich am 24. September 2021 entscheidet der VERWALTUNGSRAT im Interesse der GESELLSCHAFT und im eigenen Ermessen, an welche Personen die im Rahmen der FREIEN PLATZIERUNG zu platzierenden NEUEN NAMENAKTIEN zugewiesen werden. Vorbehalten bleibt das Kürzungsrechts der GESELLSCHAFT. Bestehende Aktionäre der GESELLSCHAFT haben keinen Anspruch auf Bezug von NEUEN NAMENAKTIEN im Rahmen der FREIEN PLATZIERUNG.

Bezugsrechte, welche innerhalb der BEZUGSFRIST im Rahmen des BEZUGSANGEBOTS nicht oder nicht gültig ausgeübt und im Rahmen der FREIEN PLATZIERUNG nicht zugeteilt werden, verfallen wertlos und endgültig.

### **3.7.2. Anzahl, Gattung und Nennwert der Effekten**

Das ANGEBOT umfasst bis zu 638'868 vollständig zu liberierende NEUE NAMENAKTIEN der GESELLSCHAFT mit einem Nennwert von CHF 46.10 je NEUE NAMENAKTIE. Bisherige Aktionäre können unter materieller Wahrung ihres Bezugsrechts angebotene NEUE NAMENAKTIEN aus der Kapitalerhöhung beziehen. Die NEUEN NAMENAKTIEN sind untereinander und im Verhältnis zu allen anderen NAMENAKTIEN gleichberechtigt. Siehe Ziffer 3.3 Rechte.

### **3.7.3. Ausgestaltung der Effekten**

Seit Gründung der GESELLSCHAFT am 6. Oktober 2017 und unter Berücksichtigung der seither erfolgten Nennwertreduktionen handelt es sich bei den Aktien der GESELLSCHAFT ausschliesslich um kotierte Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 46.10 (aktueller Stand seit 9. Juni 2021).

Die Aktien sind vollständig liberiert und rechtsgültig ausgegeben.

Die Namenaktien sind an der BX Swiss kotiert (Valor: 38462993; ISIN: CH0384629934; Ticker Symbol: SENIO).

Die Aktien sind nicht verurkundet, sondern werden bei der SIS als Wertrechte geführt. Das Hauptregister über diese Wertrechte wird bei der Computershare Schweiz AG, Olten geführt. Mit der Gutschrift der Titel im Effektenkonto findet das Bundesgesetz über Bucheffekten auf die Verwahrung und die Übertragung Anwendung.

Gemäss Art. 4 der Statuten hat der Aktionär keinen Anspruch auf Druck und Auslieferung von Aktientiteln in Form von Urkunden (aufgehobener Titeldruck). Er kann jedoch nach Eintragung im Aktienbuch die Ausstellung einer Bescheinigung über die von ihm gehaltenen Aktien verlangen.

Jede NAMENAKTIE berechtigt zu einer Stimme in der Generalversammlung. Stimmrechte können ausgeübt werden, sobald der Aktionär als Aktionär mit Stimmrecht im Aktienbuch eingetragen ist.

#### **3.7.4. Bezugs- bzw. Platzierungspreis**

Der BEZUGS- bzw. PLATZIERUNGSPREIS pro NEUE NAMENAKTIE beträgt CHF 52.00 netto je NEUE NAMENAKTIE.

#### **3.7.5. Bezugsfrist / Zeichnungsfrist freie Platzierung**

Die Frist für die Ausübung der Bezugsrechte im Rahmen des BEZUGSANGEBOTS sowie die Zeichnungsfrist für die freie Platzierung beginnt am 13. September 2021 und endet am 24. September 2021, um 12.00 Uhr MESZ.

#### **3.7.6. Bezugsverhältnis**

Für eine (1) gehaltene BISHERIGE NAMENAKTIE mit je CHF 46.10 Nennwert wird den bisherigen Aktionären ein (1) Bezugsrecht zugeteilt. Drei (3) Bezugsrechte berechtigen zum Bezug von einer (1) NEUEN NAMENAKTIEN mit je CHF 46.10 Nennwert.

#### **3.7.7. Zuteilung der Bezugsrechte an bisherige Aktionäre**

Stichtag für die Zuteilung der Bezugsrechte ist voraussichtlich der 14. September 2021 nach Settlement-Schluss.

#### **3.7.8. Bezugsrechtshandel**

Es findet kein offizieller Bezugsrechtshandel statt.

#### **3.7.9. Bezugsrechtsausübung**

Die Ausübung der Bezugsrechte im Rahmen des BEZUGSANGEBOTS hat gemäss den Instruktionen der jeweiligen Depotbanken zu erfolgen und die Aktionäre werden direkt durch ihre Depotbank über das Vorgehen zur Ausübung der Bezugsrechte informiert. Die jeweiligen Depotbanken melden der Bank J. Safra Sarasin AG, Elisabethenstrasse 62, 4002 Basel via SIS bis spätestens am 24. September 2021, 14.00 Uhr MESZ das Total der bei ihnen gezeichneten NEUEN NAMENAKTIEN.

#### **3.7.10. Zuweisung nicht ausgeübter Bezugsrechte und zu platzierende Aktien**

Die im Rahmen des BEZUGSANGEBOTS nicht und/oder nicht gültig ausgeübten Bezugsrechte für NEUE NAMENAKTIEN können vom VERWALTUNGSRAT, vorbehaltlich des Kürzungsrechts der GESELLSCHAFT, in deren Interesse und im Ermessen des VERWALTUNGSRATS zugeteilt werden. Es ist beabsichtigt, dass der VERWALTUNGSRAT die nicht und/oder nicht gültig ausgeübten Bezugsrechte für NEUE NAMENAKTIEN der Bank J. Safra Sarasin AG, Basel zur weiteren Zuteilung an bestehende und/oder weitere Investoren gegen Bezahlung des Platzierungspreises zuweist.

Bezugsrechte, welche innerhalb der BEZUGSFRIST im Rahmen des BEZUGSANGEBOTS nicht oder nicht gültig ausgeübt und im Rahmen der FREIEN PLATZIERUNG nicht zugeteilt worden sind, verfallen wertlos und endgültig.

Die SENIORRESIDENZ AG und die Bank J. Safra Sarasin AG haben am 25. August 2021 einen Vertrag abgeschlossen, wonach sich die Bank J. Safra Sarasin AG verpflichtete, das vorliegende ANGEBOT zu koordinieren und als Lead Manager die technische Abwicklung des vorliegenden ANGEBOTS zu

besorgen.

#### **3.7.11. Lieferung und Zahlung**

Die NEUEN NAMENAKTIEN aus der Kapitalerhöhung werden gestützt auf das Bundesgesetz über Bucheffekten buchmässig geliefert.

Die buchmässige Lieferung der NEUEN NAMENAKTIEN aus der Kapitalerhöhung erfolgt gegen Zahlung des BEZUGS- bzw. PLATZIERUNGSPREIS für jede NEUE NAMENAKTIE, d.h. für Zahlung von CHF 52.00 netto je Namenaktie, am 30. September 2021 über das System der SIS. Gemäss Art. 4 der Statuten der GESELLSCHAFT haben Aktionäre keinen Anspruch auf Druck und Auslieferung der Aktientitel in Form von Urkunden. Im Aktienbuch eingetragene Aktionäre können jedoch jederzeit die Ausstellung einer Bescheinigung über die von ihnen gehaltenen Aktien verlangen.

#### **3.7.12. Zahlungsdatum**

Der BEZUGS- bzw. PLATZIERUNGSPREIS für das ANGEBOT ist mit Valuta 30. September 2021 einzuzahlen.

#### **3.7.13. Zahlstelle**

Bank J. Safra Sarasin AG, Elisabethenstrasse 62, 4002 Basel.

#### **3.7.14. Kotierung**

Die Kotierung von 638'868 NEUEN NAMENAKTIEN aus der Kapitalerhöhung wurde bei der BX beantragt. Die Aufnahme des Handels der neuen Aktien ist für den 1. Oktober 2021 vorgesehen

#### **3.7.15. Verkaufssperre (Lock Up-Vereinbarung)**

Es bestehen keine Lock Up-Vereinbarungen.

#### **3.7.16. Dividendenberechtigung**

Die angebotenen NEUEN NAMENAKTIEN aus der Kapitalerhöhung sind ab dem Datum ihrer Eintragung im Handelsregister des Kantons Zürich (voraussichtlich am 30. September 2021) für das gesamte Geschäftsjahr 2021 dividendenberechtigt.

#### **3.7.17. Aktienkapital und Kapitalerhöhung**

Mit Vollzug des ANGEBOTS wird das Aktienkapital insgesamt um maximal CHF 29'451'814.80 auf maximal CHF 117'807'259.20 erhöht, eingeteilt in maximal 2'555'472 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 46.10.

#### **3.7.18. Nettoerlös**

Die GESELLSCHAFT beabsichtigt den aus dem ANGEBOT resultierenden Erlös (nach Abzug der voraussichtlich anfallenden Kommissionen und Gebühren sowie der durch die GESELLSCHAFT zu

bezahlenden Emissionsabgabe) von maximal rund CHF 33 Mio. zum Erwerb von Liegenschaften in der Schweiz, zur Sicherstellung der Finanzierung der laufenden, mittelfristigen Umnutzungs- und Entwicklungsprojekte (vgl. dazu Ziffer 2.4.6.1 Immobilienportfolio und Beteiligungen der SENORRESIDENZ Gruppe) sowie zur Stärkung der Bilanz zu verwenden. Dabei kann gemäss den Anlagerichtlinien der GESELLSCHAFT in Wohnraum für das Leben im Dritten Alter sowie andere Wohnformen auf Zeit investiert werden. (Vgl. dazu Ziffer 2.5 Anlagepolitik.)

### 3.7.19. Effekt Kapitalerhöhung / Verschuldung

Die folgende Tabelle stellt den Effekt der Kapitalerhöhung und die Verschuldung der GESELLSCHAFT dar:

- Per 30. Juni 2021 (wie bilanziert)
- Pro forma angepasst um den erwarteten Nettoerlös aus dem Angebot (nach Abzug der voraussichtlich anfallenden Kommissionen und Gebühren sowie der durch die GESELLSCHAFT zu bezahlenden Emissionsabgabe) unter der Annahme, dass die Kapitalerhöhung vollumfänglich durchgeführt wird.

in CHF – ungeprüft (unaudited)	Per 30.06.2021	Erwarteter Effekt Kapitalerhöhung	Per 30.06.2021 angepasst mit Effekten der Kapitalerhöhung
<b>Flüssige Mittel</b>	<b>10'771'274</b>	<b>32'037'599</b>	<b>42'808'873</b>
Kurzfristige Hypothekverbindlichkeiten	39'300'000	-	39'300'000
Langfristige Hypothekverbindlichkeiten	53'960'000	-	53'960'000
<b>Total Hypothekverbindlichkeiten</b>	<b>93'260'000</b>	<b>-</b>	<b>93'260'000</b>
Aktienkapital	88'355'444	29'451'815	117'807'259
Kapitalreserven	-1'513'598	2'585'784	1'072'186
Gewinnreserven	9'672'744	-	9'672'744
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>96'514'590</b>	<b>32'037'599</b>	<b>128'552'189</b>

Es hat seit dem 30. Juni 2021 keine wesentliche Veränderung in der Kapitalisierung und der Verschuldung der GESELLSCHAFT stattgefunden.

### 3.7.20. Emissionsabgabe

Die Emissionsabgabe auf dem BEZUGS- bzw. PLATZIERUNGSPREIS der Kapitalerhöhung wird von der GESELLSCHAFT getragen.

### 3.7.21. Stimmrechte, Übertragungsbeschränkungen (Vinkulierung)

Jede Namenaktie mit Nennwert von je CHF 46.10 berechtigt an der Generalversammlung der GESELLSCHAFT zu einer Stimme. Stimmrechte können nur ausgeübt werden, sofern der betreffende Aktionär im Aktienbuch der GESELLSCHAFT als Aktionär mit Stimmrecht eingetragen ist. Der VERWALTUNGSRAT kann gemäss Art. 7 der Statuten der GESELLSCHAFT die Eintragung von Aktionären im Aktienbuch unter gewissen Voraussetzungen ablehnen (siehe zu den Vinkulierungsbestimmungen auch Ziffer 3.4 Beschränkung der Übertragbarkeit).

### **3.7.22. Emittentenvertreter**

Die GESELLSCHAFT hat die Bank J. Safra Sarasin AG im Zusammenhang mit dem vorliegenden ANGEBOT als ihren anerkannten Emittentenvertreter bezeichnet.

### **3.7.23. Anwendbares Recht und Gerichtsstand**

Es ist Schweizer Recht anwendbar. Ausschliesslicher Gerichtsstand ist Zürich.

### **3.7.24. Vorläufiger Zeitplan**

Letzter Handelstag cum Bezugsrecht	10. September 2021
Erster Handelstag ex Bezugsrecht	13. September 2021
Bezugs- und Zeichnungsfrist für neue Aktien	vom 13. September 2021 bis 24. September 2021, 12.00 Uhr MESZ
Nachweisstichtag Bezugsrechtszuteilung	14. September 2021, nach Settlementschluss
Zuteilung Bezugsrechte	15. September 2021
Ende der Einreichungsfrist für Schlussmeldungen an die SIX SIS AG	24. September 2021, 14:00 Uhr
Zuteilung der neuen Aktien und freie Platzierung	24. September 2021
Zahlungsdatum und Lieferung der angebotenen Aktien	30. September 2021
1. Handelstag der neuen Namenaktien an der BX Swiss Exchange	1. Oktober 2021

### **3.7.25. Stabilisierungsmassnahmen**

Die Bank J. Safra Sarasin nimmt keine Stabilisierungsmassnahmen vor.

### **3.7.26. Verkaufsbeschränkungen (*Selling Restrictions*)**

#### **3.7.26.1. Vereinigte Staaten von Amerika / United States of America**

*This prospectus is not, and under no circumstances is it to be construed as, an advertisement or a public offering in the USA of the securities referred to in this document. The securities have not been registered under the Securities Act of 1933 or any state securities laws and may not be offered or sold in the USA or to any U.S. person (as defined in Regulation S promulgated thereunder) absent registration or an applicable exemption from the registration requirements. Any resale of the securities within the USA or to U.S. persons must be made in accordance with applicable USA securities laws and which may include registration of the securities or a transfer in accordance with an exemption therefrom. Prospective USA purchasers are further advised that SenioResidenz AG is not*

presently, nor does SenioResidenz AG intend to become, a reporting issuer in the USA, its securities are not listed on any stock exchange in the USA and there is currently no public market for its securities in the USA. SenioResidenz AG does not intend to file a registration statement with the U.S. Securities and Exchange Commission or any state securities commission. Purchasers are advised to seek legal advice prior to any resale of the securities with the USA or to U.S. persons.

### **3.7.26.2. Grossbritannien / United Kingdom**

Shares in SenioResidenz AG are not being offered or sold to persons in the United Kingdom. Accordingly, this prospectus is: (i) not being, and must not be, either directly or indirectly distributed to persons in the United Kingdom; (ii) will not result in an offer of transferable securities to the public in the United Kingdom within the meaning of sections 85 and 102B of the Financial Services and Markets Act 2000 ("FSMA"); (iii) is not a prospectus for the purposes of section 85(1) FSMA; and (iv) has not been approved by any person authorised under FSMA for the purposes of section 21 FSMA, on the basis that it is not capable of having an effect in the United Kingdom.

This prospectus is for distribution only to, and is directed only at, persons who are outside the United Kingdom (all such persons together being referred to as "Relevant Persons"). This prospectus must not be acted on or relied on by persons who are not Relevant Persons. If you have received this prospectus and are not a Relevant Person you should immediately destroy it. Any investment or investment activity to which this prospectus relates is available only to Relevant Persons and will be engaged in only with Relevant Persons.

### **3.7.26.3. Europäischer Wirtschaftsraum / European Economic Area**

Dieser PROSPEKT stellt werden ein öffentliches Angebot von Namenaktien in Mitgliedstaaten der Europäischen Union dar, noch ist ein solches beabsichtigt. Die Namenaktien werden daher insbesondere auch in Mitgliedstaaten des Europäischen Wirtschaftsraums (EWR) nicht öffentlich angeboten, ausgenommen mögliche Angebote (i) an qualifizierte Anleger im Sinne des Art. 2 (e) der Verordnung (EU) 2017/1129 („**Prospektverordnung**“), (ii) an weniger als 150 nicht-qualifizierte Anleger in jedem Staat des EWR oder (iii) unter den sonstigen Voraussetzungen des Art. 1 (4), (5) der Prospektverordnung, vorausgesetzt dass ein solches Angebot nicht in einer Prospektpflicht nach Art. 3 der Prospektverordnung resultiert. Außer im Zusammenhang mit dem Angebot und dem Verkauf von Namenaktien in der Schweiz haben die GESELLSCHAFT oder deren VERWALTUNGSRAT selber in keiner anderen Rechtsordnung Vorkehrungen getroffen, die für ein öffentliches Angebot von Namenaktien oder den Besitz oder die Verteilung dieses PROSPEKTS oder anderer Materialien im Zusammenhang mit dem Verkaufsangebot notwendig wären; insbesondere wurde dieser PROSPEKT weder nach dem Recht eines Mitgliedstaats des EWR von der zuständigen Aufsichtsbehörde gebilligt, noch haben die GESELLSCHAFT oder deren VERWALTUNGSRAT einen entsprechenden Antrag gestellt, noch wurde dieser PROSPEKT für die Verwendung in anderen Mitgliedstaaten des EWR „notifiziert“. Als öffentliches Angebot in vorstehendem Sinne ist jede Mitteilung an die Öffentlichkeit in jedweder Form und auf jedwede Art und Weise zu verstehen, die ausreichende Informationen über die Angebotsbedingungen und die anzubietenden Namenaktien enthält, um einen Anleger in die Lage zu versetzen, sich für den Kauf oder die Zeichnung dieser Namenaktien zu entscheiden.

### **3.7.26.4. Australien / Australia**

It is not intended that shares in SenioResidenz AG be offered or sold to persons in Australia.

*This prospectus (a) does not constitute a prospectus, product disclosure statement or any other disclosure document for the purposes of the Corporations Act 2001 of the Commonwealth of Australia ("**Corporations Act**"); (b) does not purport to include the information required in a prospectus, product disclosure statement or other disclosure document prepared in accordance with the requirements of the Corporations Act; (c) has not been, nor will it be, lodged with the Australian Securities and Investments Commission ("**ASIC**"), the Australian Securities Exchange operated by ASX Limited or any other regulatory body or agency in Australia; and (d) may not be provided in Australia other than to select investors ("**Exempt Investors**") who are able to demonstrate that they (i) fall within one or more of the categories of investors under section 708 of the Corporations Act to whom an offer may be made without disclosure under Chapter 6D of the Corporations Act and (ii) are "wholesale clients" for the purpose of section 761G of the Corporations Act.*

*Shares in SenioResidenz AG may not be directly or indirectly offered for subscription or purchased or sold, and no invitations to subscribe for, or buy, such shares may be issued, and no draft or definitive offering memorandum, advertisement or other offering material relating to any shares in SenioResidenz AG may be distributed, received or published in Australia, except to Exempt Investors or where disclosure to investors otherwise is not required under Chapter 6D and Part 7.9 of the Corporations Act and otherwise in compliance with all applicable Australian laws and regulations. By submitting an application for the shares in SenioResidenz AG, each purchaser or subscriber of shares represents and warrants to SenioResidenz AG and its affiliates that such purchaser or subscriber is an Exempt Investor.*

*As any offer of shares under this prospectus, any supplement accompanying this prospectus or any other document will be made without disclosure in Australia under Chapter 6D and Part 7.9 of the Corporations Act, the offer of those shares for resale in Australia within 12 months after their issue may, under the Corporations Act, require disclosure to investors if none of the exemptions in the Corporations Act applies to that resale. By applying for the shares each purchaser or subscriber of shares undertakes to SenioResidenz AG that such purchaser or subscriber will not, for a period of 12 months from the date of issue or purchase of the shares, offer, transfer, assign or otherwise alienate those shares, or grant, issue or transfer interests in or options over them, to investors in Australia except in circumstances where disclosure to investors is not required under the Corporations Act or where a compliant disclosure document is prepared and lodged with ASIC.*

#### **3.7.26.5. Japan**

*No securities registration statement has been or will be filed in respect of the shares in SenioResidenz AG (the "**Shares**") under the Financial Instruments and Exchange Law of Japan, as amended (the "**FIEL**"). The Shares have not, directly or indirectly, been offered or sold, and shall not, directly or indirectly, be offered or sold in Japan or to, or for the account or benefit of, any resident of Japan or to others for re-offering or resale, directly or indirectly, in Japan or to, or for the account or benefit of, any resident of Japan, except pursuant to an exemption available from the registration requirements of, and otherwise in compliance with, the FIEL and any other applicable laws, regulations and governmental guidelines in Japan. As used in this paragraph, "resident of Japan" means "resident" defined in item (v), paragraph 1, Article 6 of the Foreign Exchange and Foreign Trade Act of Japan, as amended.*

### **3.7.26.6. Kanada / Canada**

*This prospectus does not qualify the distribution of any securities in any province or territory in Canada. The securities may only be offered or sold, directly or indirectly, in Canada, or to or for the benefit of any resident thereof, pursuant to exemptions from the prospectus requirements of Canadian securities laws, and only by securities dealers registered in the applicable province or pursuant to exemptions from the registered dealer requirements. Any resale of SenioResidenz AG securities in Canada must be made under applicable securities laws that will vary depending on the relevant jurisdiction, and which may require resales to be made under available statutory exemptions or under a discretionary exemption granted by the applicable Canadian securities regulatory authority. Canadian resale restrictions in some circumstances may apply to resales of interests made outside of Canada. SenioResidenz AG may never be a “reporting issuer”, as such term is defined under applicable Canadian securities legislation, in any province or territory of Canada in which SenioResidenz AG securities will be offered and there currently is no public market for any of the securities in Canada, and one may never develop. Canadian investors are advised SenioResidenz AG has no intention to file a prospectus or similar document with any securities regulatory authority in Canada qualifying the resale of the securities to the public in any province or territory in Canada. This prospectus has been prepared under non-Canadian disclosure requirements that may differ from Canadian disclosure requirements for offerings, and the prospectus has not been prepared with regard to matters that may be of particular concern to Canadian investors. Canadian purchasers are advised to seek legal advice prior to any resale of SenioResidenz AG securities.*

### 3.8. Kursentwicklung und NAV der Effekten

Seit dem Börsengang (IPO) am 1. März 2018 sind die NAMENAKTIEN der GESELLSCHAFT an der BX Swiss AG («BX») kotiert.

Die nachfolgenden Tabellen stellen die Kursentwicklung einer bisherigen Namenaktie der GESELLSCHAFT (jeweils Schlusskurse) bzw. den NAV (NAV = Net Asset Value, bzw. Eigenkapital) je bisherige Namenaktie für die Jahre 2017 bis zum 30. Juni 2021 dar.

Kursverlauf der Namenaktie SenioResidenz AG	H1 2021	2020	2019	2018
Höchst (in CHF)	58.00	57.00	54.90	57.50
Tiefst (in CHF)	52.50	49.00	49.00	51.00
Schlusskurs Periodenende (in CHF)	56.50	55.20	49.80	53.50

Quelle: *Swissquote*.

Net Asset Value je bisherige Namenaktie	H1 2021	2020	2019	2018
Per 30.06. 2021 bzw. 31.12. der Vorjahre (in CHF)	50.36	51.20	50.76	49.05

Quelle: *Halbjahresbericht 2021 bzw. Jahresberichte 2018 – 2020*.

#### **Grafische Entwicklung des Aktienkurses seit BX Kotierung am 1. März 2018:**



Quelle: *BX Swiss AG, letzter Schlusskurs per 18. August 2021*.

#### 4. Verantwortung für den Prospekt

Die nachstehenden Vertreter der GESELLSCHAFT übernehmen die Verantwortung für den Inhalt dieses PROSPEKTS und erklären, dass nach ihrem besten Wissen die Angaben dieses PROSPEKTES, einschliesslich die Finanzinformationen in Kapitel Finanzielle Berichterstattung, richtig sind und keine wesentlichen Umstände ausgelassen wurden.

Zürich, 10. September 2021

SenioResidenz AG, Zürich



Arthur Ruckstuhl  
Vizepräsident des Verwaltungsrates



Peter Mettler  
Delegierter des Verwaltungsrates

## Finanzielle Berichterstattung

- F 1 – F 2**      **Inhaltsverzeichnis Kapitel Finanzielle Berichterstattung**
- F 3 – F 4**      **Anhangsangaben – Zusätzliche Angaben gemäss Ziffer 2.8.7 –  
Finanzdienstleistungsverordnung**
- F 5 – F 30**      **Ungeprüfte Halbjahresrechnung (Swiss GAAP FER) per 30. Juni 2021**  
**Konzernrechnung**  
Bilanz  
Erfolgsrechnung  
Geldflussrechnung  
Eigenkapitalnachweis  
Anhang zur Konzernrechnung  
Bericht über die Review der Revisionsstelle  
Bewertungstestat des unabhängigen Schätzungsexperten
- F 31 – F 72**      **Geprüfte Konzernrechnung (Swiss GAAP FER) und Jahresrechnung (Schweiz.  
Obligationenrecht) per 31. Dezember 2020**  
**Konzernrechnung**  
Bilanz  
Erfolgsrechnung  
Geldflussrechnung  
Eigenkapitalnachweis  
Anhang zur Konzernrechnung  
Bericht der Revisionsstelle  
Bewertungstestat des unabhängigen Schätzungsexperten  
**Jahresrechnung nach Schweiz. Obligationenrecht**  
Bilanz  
Erfolgsrechnung  
Anhang zur Jahresrechnung  
Bericht der Revisionsstelle
- F 73 – F 112**      **Geprüfte Konzernrechnung (Swiss GAAP FER) und Jahresrechnung (Schweiz.  
Obligationenrecht) per 31. Dezember 2019**  
**Konzernrechnung**  
Bilanz  
Erfolgsrechnung  
Geldflussrechnung  
Eigenkapitalnachweis  
Anhang zur Konzernrechnung  
Bericht der Revisionsstelle  
Bewertungstestat des unabhängigen Schätzungsexperten

## **Jahresrechnung nach Schweiz. Obligationenrecht**

Bilanz

Erfolgsrechnung

Anhang zur Jahresrechnung

Bericht der Revisionsstelle

## Anhang – Zusätzliche Angaben gemäss Ziff. 2.8.7 im Anhang des Abschlusses

Die nachfolgende Tabelle gibt Informationen dazu, in welchen Anmerkungen (Notes) in den jeweiligen Jahresabschlüssen 2020 - 2018 die zusätzlichen Angaben gemäss Ziffer 2.8.7 Finanzdienstleistungsverordnung zu finden sind.

Zusätzlich verlangte Angaben gemäss Ziffer 2.8.7 Finanzdienstleistungsverordnung	Halbjahresbericht 2021	Jahresberichte 2020 und 2019
Inventar des Gesellschaftsvermögens zum Inneren Wert (Net Asset Value) und den daraus berechneten Wert der Effekten auf den letzten Tag des Berichtszeitraums	Note 8	Note 11
Von externen Schätzungsexperten ermittelter aktueller Wert (Fair Value) des Immobilienportfolios aufgeteilt nach Anlagekategorien	Note 3 und 16 sowie Testat des Schätzungsexperten	Note 4 und 21 sowie Testat des Schätzungsexperten
Angabe der Anfangs- und Endbestände sowie Veränderung der Anlagen während des Berichtszeitraums	Note 3	Note 4
Einzeloffenlegung der bedeutenden Zu- und Abgänge (mehr als 5% des Werts des Gesamtportfolios)	Siehe Beschrieb unterhalb der Tabelle	Siehe Beschrieb unterhalb der Tabelle
Offenlegung und Begründung einer allfälligen Abweichung von der Anlagepolitik während des Berichtszeitraums	Keine Abweichungen von der Anlagepolitik	Keine Abweichungen von der Anlagepolitik
Firma und Sitz des für die Immobilienschätzungen beigezogenen unabhängigen Schätzungsexperten	Wüest Partner AG, Zürich	Wüest Partner AG, Zürich
Offenlegung der für die Immobilienschätzungen verwendeten Schätzungsmethoden, einschliesslich Angaben über die Berechnungsgrundlagen und zugrundeliegenden Annahmen	Note 1 und 2 und Testat des Schätzungsexperten	Note 2 und Testat des Schätzungsexperten
Fälligkeitsübersicht über die langfristigen Mietverträge ohne Wohnimmobilien	Note 16	Note 21
Angaben über die Finanzierung	Note 5	Note 8

### Bedeutende Zu- und Abgänge in den Berichtsperioden

#### Geschäftsjahr 2019

Per Jahresende 2018 (31. Dezember 2018) belief sich der Wert des Immobilienportfolios auf CHF 63.8 Mio., bestehend aus drei Liegenschaften in den Kantonen Genf, Wallis und Bern. Im Geschäftsjahr 2019 wurden fünf Geschäftsliegenschaften, vier davon im Kanton Zürich und eine im Kanton Wallis, erworben. Der Wert des Immobilienportfolios per 31. Dezember 2019 belief sich auf CHF 123.1 Mio.

#### Getätigte Zukäufe

1 Geschäftsliegenschaft in Martigny/VS  
 1 Geschäftsliegenschaft in Richterswil/ZH  
 1 Geschäftsliegenschaft in Richterswil/ZH  
 1 Geschäftsliegenschaft in Richterswil/ZH  
 1 Geschäftsliegenschaft in Richterswil/ZH

#### Marktwerte per 31.12.2019

CHF 18'320'000  
 CHF 33'910'000  
 CHF 1'012'000  
 CHF 736'200  
 CHF 4'526'000

#### Geschäftsjahr 2020

Im Oktober 2019 wurde zudem der Kauf eines Liegenschaftenportfolios mit sechs Liegenschaften (Wohn- und Pflegezentren für Senioren) im Wert von rund CHF 42 Mio. in den Kantonen Bern, Thurgau, Zürich und Appenzell-Innerrhoden beurkundet. Die Eigentumsübertragung dieser sechs Wohn- und Pflegezentren fand per 1. Januar 2020 statt, weshalb diese Liegenschaften als Neuzugänge im Geschäftsjahr 2020 ausgewiesen werden. In der zweiten Jahreshälfte 2020 konnte das Immobilienportfolio durch den Zukauf einer attraktiven Wohn- und Geschäftsliegenschaft mit Studentenwohnungen in Hergiswil/NW im Wert von rund CHF 21 Mio. ergänzt werden. Der Wert des

Immobilienportfolios per 31. Dezember 2020 lag bei CHF 186.6 Mio.

**Getätigte Zukäufe**

	<b>Marktwerte per 31.12.2020</b>	
1 Geschäftsliegenschaft in Berg/TG	CHF	7'160'000
1 Geschäftsliegenschaft in Egnach/TG	CHF	9'055'000
1 Geschäftsliegenschaft in Kirchlindach/BE	CHF	5'347'000
1 Geschäftsliegenschaft in Kradolf/TG	CHF	4'541'000
1 Geschäftsliegenschaft in Reute/AR	CHF	6'004'000
1 Geschäftsliegenschaft in Wald/ZH	CHF	10'010'000
1 Wohn- und Geschäftsliegenschaft in Hergiswil/NW	CHF	21'250'000

**1. Halbjahr 2021**

Im ersten Halbjahr 2021 wurden keine Liegenschaften gekauft. Der Wert des Immobilienportfolios per 30. Juni 2021 ist daher gegenüber dem Jahresende 2020 praktisch unverändert geblieben und belief sich auf CHF 186.8 Mio.

**Getätigte Zukäufe**

Keine

# KONZERNRECHNUNG SENIORESIDENZ AG

## BILANZ

alle Beträge in CHF	Erläuterungen	30.06.2021	31.12.2020
Flüssige Mittel		10'771'274	13'448'026
Sonstige kurzfristige Forderungen		71'734	36'125
Aktive Rechnungsabgrenzung		59'163	97'523
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>10'902'171</b>	<b>13'581'674</b>
Renditeliegenschaften	3	186'838'900	186'620'600
Aktive latente Ertragssteuern		496'581	492'695
Immaterielle Anlagen (Goodwill)	4	357'926	501'096
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>187'693'407</b>	<b>187'614'392</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>198'595'578</b>	<b>201'196'066</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		87'927	458'114
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		3'439'804	461'056
Kurzfristige Hypothekarverbindlichkeiten	5	39'300'000	51'800'000
Passive Rechnungsabgrenzung		709'522	513'735
Rückstellung negativer Goodwill (Badwill)	6	126'882	126'882
<b>Total Kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>43'664'135</b>	<b>53'359'786</b>
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten		1'344'834	1'393'381
Langfristige Hypothekarverbindlichkeiten	5	53'960'000	45'660'000
Rückstellung negativer Goodwill (Badwill)	6	105'735	169'176
Rückstellungen für latente Ertragssteuern		2'856'284	2'482'180
Rückstellungen für Rechtsfälle	7	150'000	0
<b>Total Langfristiges Fremdkapital</b>		<b>58'416'853</b>	<b>49'704'737</b>
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>102'080'988</b>	<b>103'064'524</b>
Aktienkapital		88'355'444	91'996'992
Eigene Aktien		0	0
Kapitalreserven		-1'513'598	-1'513'598
Gewinnreserven		9'672'744	7'648'148
<b>Eigenkapital</b>	8	<b>96'514'590</b>	<b>98'131'542</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>198'595'578</b>	<b>201'196'066</b>

Der Anhang ist Bestandteil dieser Halbjahresrechnung.

## ERFOLGSRECHNUNG

alle Beträge in CHF	Erläuterungen	01.01. – 30.06.2021	01.01. – 30.06.2020
Mietertrag	10	4'790'223	4'285'221
<b>Total Betriebsertrag</b>		<b>4'790'223</b>	<b>4'285'221</b>
Direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften	11	-501'746	-249'462
Beratungsaufwand	12	-824'099	-251'337
Verwaltungsaufwand	13	-805'359	-563'291
<b>Total Betriebsaufwand</b>		<b>-2'131'204</b>	<b>-1'064'090</b>
Gewinne aus Neubewertung		1'654'841	1'013'470
Verluste aus Neubewertung		-1'478'511	-1'151'860
<b>Erfolg aus Neubewertung</b>		<b>176'330</b>	<b>-138'390</b>
Abschreibungen auf immateriellen Anlagen (Goodwill)	4	-143'170	-143'170
Auflösung negativer Goodwill (Badwill)	6	63'441	63'441
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>		<b>2'755'619</b>	<b>3'003'011</b>
Finanzertrag		0	11'465
Finanzaufwand		-360'808	-443'974
<b>Unternehmensergebnis vor Steuern (EBT)</b>		<b>2'394'811</b>	<b>2'570'502</b>
Ertragssteuern		-370'217	-516'447
<b>Gewinn</b>		<b>2'024'594</b>	<b>2'054'055</b>
Gewinn pro Aktie (unverwässert/verwässert)	9	1.06	1.55

Der Anhang ist Bestandteil dieser Halbjahresrechnung.

## GELDFLUSSRECHNUNG

alle Beträge in CHF

	01.01. – 30.06.2021	01.01. – 30.06.2020
Gewinn	2'024'594	2'054'055
Erfolg aus Neubewertung Renditeliegenschaften	-176'330	138'390
Abschreibungen auf immateriellen Anlagen (Goodwill)	143'170	143'170
Auflösung negativer Goodwill (Badwill)	-63'441	-63'441
Sonstige fondsunwirksame Aufwendungen/Erträge (Ertragssteuereffekt auf Eigenkapitaltransaktionskosten)	0	172'660
Veränderung sonstige Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzung	2'751	310'696
Veränderung latente Steuerguthaben	-3'886	-72'543
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-370'188	732'628
Veränderung sonstige Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzung	3'125'989	-60'738
Veränderung Rückstellungen für latente Ertragssteuern	374'104	382'982
Veränderung Rückstellungen für Rechtsfälle	150'000	0
<b>Geldfluss aus Betriebstätigkeit</b>	<b>5'206'764</b>	<b>3'737'859</b>
Auszahlung für Investitionen in Renditeliegenschaften	-41'970	-41'995'990
<b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-41'970</b>	<b>-41'995'990</b>
Einzahlung aus Kapitalerhöhungen	0	32'261'819
Kapitalherabsetzung durch Nennwertrückzahlung	-3'641'548	0
Rückzahlung von kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten	-12'500'000	-5'300'000
Aufnahme von langfristigen Finanzverbindlichkeiten	8'300'000	24'500'000
<b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-7'841'548</b>	<b>51'461'819</b>
<b>Veränderung Flüssige Mittel</b>	<b>-2'676'753</b>	<b>13'203'688</b>
<b>Nachweis</b>		
Flüssige Mittel Anfangsbestand	13'448'026	16'402'848
Flüssige Mittel Endbestand	10'771'274	29'606'535
<b>Veränderung Fonds Flüssige Mittel</b>	<b>-2'676'753</b>	<b>13'203'687</b>

Der Anhang ist Bestandteil dieser Halbjahresrechnung.

## EIGENKAPITALNACHWEIS

01.01. – 30.06.2021

alle Beträge in CHF	Aktienkapital	Kapitalreserven	Gewinnreserven	Total
<b>Total 31. Dezember 2020</b>	<b>91'996'992</b>	<b>-1'513'598</b>	<b>7'648'150</b>	<b>98'131'544</b>
Nennwertrückzahlung	-3'641'548			-3'641'548
Eigenkapitaltransaktionskosten		0		0
Gewinn			2'024'594	2'024'594
<b>Total 30. Juni 2021</b>	<b>88'355'444</b>	<b>-1'513'598</b>	<b>9'672'744</b>	<b>96'514'590</b>

Die Aktionäre der SenioResidenz AG haben an der ordentlichen Generalversammlung vom 31. März 2021 eine Kapitalherabsetzung durch Nennwertrückzahlung von CHF 1.90 pro Aktie im Gesamtbetrag von CHF 3.6 Mio. beschlossen.

01.01. – 31.12.2020

alle Beträge in CHF	Aktienkapital	Kapitalreserven	Gewinnreserven	Total
<b>Total 31. Dezember 2019</b>	<b>63'241'398</b>	<b>-1'977'541</b>	<b>3'581'974</b>	<b>64'845'831</b>
Kapitalerhöhung	31'630'500	1'437'750		33'068'250
Nennwertrückzahlung	-2'874'906			-2'874'906
Eigenkapitaltransaktionskosten		-973'807		-973'807
Gewinn			4'066'175	4'066'175
<b>Total 31. Dezember 2020</b>	<b>91'996'992</b>	<b>-1'513'598</b>	<b>7'648'150</b>	<b>98'131'544</b>

Der Anhang ist Bestandteil dieser Halbjahresrechnung.

## ANHANG ZUR KONZERNRECHNUNG DER SENIORESIDENZ AG PER 30. JUNI 2021

### 1 Grundlagen

#### Allgemeine Informationen

Die SenioResidenz AG ist eine Schweizer Immobiliengesellschaft mit ausschliesslicher Tätigkeit in der Schweiz. Die Gesellschaft erwirbt, hält, verwaltet, betreibt und veräussert Gewerbeliegenschaften, welche vornehmlich an Dritte zum Zwecke des Betriebens von Pflege- und Wohnheimen für das Leben im Dritten Alter sowie andere Wohnformen auf Zeit vermietet werden. Die Namenaktien mit Nominalwert CHF 46.10 der SenioResidenz AG (SENIO, Valor-Nr. 38462993) sind seit dem 1. März 2018 an der BX Swiss kotiert.

#### Besondere Ereignisse in der Berichtsperiode

Die SenioResidenz AG hat die erwarteten Auswirkungen von COVID-19 auf die Konzernrechnung analysiert. Aufgrund der bestehenden Mieterstruktur wird kurzfristig nicht mit Mietzinsausfällen oder sonstigen Massnahmen im Zusammenhang mit COVID-19 gerechnet, welche Einfluss auf die Erträge oder Aufwendungen haben könnten. Auch der Konkurs des einen Mieters (Paracelsus-Spital in Richterswil (PSR)) hat aufgrund bestehender Mietzinsgarantien vorläufig keinen Einfluss auf die Ertragslage der Gesellschaft (Mietzinserträge sind im Umfang von CHF 4 Mio. mit Garantien abgesichert). Die Entwicklungen im Zusammenhang mit der COVID-19 Pandemie führen jedoch dazu, dass Kliniken und Spitäler in der Schweiz generell ihre Geschäftstätigkeit überprüfen. Allenfalls davon betroffene Betreiber würden eng begleitet, so dass das Ertragspotential der Liegenschaften auch in Zukunft optimal genutzt werden kann.

#### Zeitpunkt der Freigabe zur Veröffentlichung

Der Verwaltungsrat hat den Halbjahresbericht 2021 am 17. August 2021 genehmigt und zur Veröffentlichung am 19. August 2021 freigegeben.

#### Grundlagen der Rechnungslegung

Der vorliegende, nicht geprüfte Zwischenbericht wurde in Übereinstimmung mit der Fachempfehlung zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER 31 (ergänzende Fachempfehlungen für kotierte Unternehmen) erstellt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Swiss GAAP FER 31 lässt für die Zwischenberichterstattung im Vergleich zur Jahresrechnung Verkürzungen im Ausweis und der Offenlegung zu. Die Revisionsstelle hat eine Review (prüferische Durchsicht) des vorliegenden konsolidierten Halbjahresabschlusses durchgeführt.

### 2 Konsolidierungs-, Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die wesentlichen Konsolidierungs-, Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze wurden im Geschäftsbericht per 31. Dezember 2020 detailliert beschrieben. Diese beschriebenen Grundsätze wurden stetig auf die dargestellten Berichtsperioden angewendet.

Grundsätzlich bilden Anschaffungs- respektive Herstellkosten die Bewertungsgrundlage für die Konzernrechnung. Davon ausgenommen sind Renditeliegenschaften, die zu Marktwerten bewertet werden.

Als Grundlage für die Bewertung der zu Renditezwecken gehaltenen Immobilien dienten die per 30. Juni 2021 durchgeführten Verkehrswertschätzungen durch einen anerkannten unabhängigen Immobilienexperten (Wüest Partner AG) nach der Discounted Cash Flow Methode (DCF). Die Veränderungen der Marktwerte werden erfolgswirksam erfasst. Die darauf anfallenden latenten Ertragssteuerverpflichtungen oder –guthaben werden in der Erfolgsrechnung als latenter Ertragssteueraufwand bzw. –ertrag erfasst. Die Bewertungsmethodik ist im Rahmen der Halbjahresrechnung 2021 gegenüber der Konzernrechnung per 31. Dezember 2020 nicht verändert worden.

### Konsolidierungskreis 2021

Die aktuelle Berichtsperiode umfasst den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2021 der SenioResidenz AG und ihrer Tochtergesellschaft. Die konsolidierte Halbjahresrechnung 2021 umfasst die folgenden vollkonsolidierten Gesellschaften:

Konsolidierte Gesellschaften	Sitz	Gesellschafts- tätigkeit	Grundkapital in CHF	Kapitalanteil 30.06.2021	Kapitalanteil 31.12.2020
SenioResidenz AG	Zürich	Immobilien	88'355'444	Muttergesellschaft	Muttergesellschaft
SenioResidenz La Louvière AG	Zürich	Immobilien	100'000	100.00%	100.00%

### 3 Renditeliegenschaften

	Wohn-/Geschäfts- liegenschaften	Geschäfts- liegenschaften	Total
alle Beträge in CHF			
<b>Total 01. Januar 2021</b>	<b>21'250'000</b>	<b>165'370'600</b>	<b>186'620'600</b>
<b>Anlagekosten</b>			
Bestand 01. Januar	21'550'000	164'033'707	185'583'707
Veränderung Konsolidierungskreis	0	0	0
Zugänge	0	67'987	67'987
Abgänge	-26'017	0	-26'017
Reklassierung	0	0	0
Bestand 30. Juni	21'523'983	164'101'694	185'625'677
<b>Neubewertung</b>			
Bestand 01. Januar	-300'000	1'336'893	1'036'893
Aufwertungen	0	1'654'841	1'654'841
Abwertungen	-43'983	-1'434'528	-1'478'511
Bestand 30. Juni	-343'983	1'557'206	1'213'223
<b>Total 30. Juni 2021</b>	<b>21'180'000</b>	<b>165'658'900</b>	<b>186'838'900</b>

Im ersten Halbjahr 2021 wurden keine Liegenschaften erworben oder verkauft.

Vorjahr	Wohn-/Geschäfts- liegenschaften	Geschäfts- liegenschaften	Total
alle Beträge in CHF			
<b>Total 01. Januar 2020</b>	<b>0</b>	<b>123'117'200</b>	<b>123'117'200</b>
<b>Anlagekosten</b>			
Bestand 01. Januar	0	121'986'082	121'986'082
Veränderung Konsolidierungskreis	0	0	0
Zugänge	21'550'000	42'047'625	63'597'625
Abgänge	0	0	0
Reklassierung	0	0	0
Bestand 31. Dezember	21'550'000	164'033'707	185'583'707
<b>Neubewertung</b>			
Bestand 01. Januar	0	1'131'118	1'131'118
Aufwertungen	0	2'805'991	2'805'991
Abwertungen	-300'000	-2'600'216	-2'900'216
Reklassierung	0	0	0
Bestand 31. Dezember	-300'000	1'336'893	1'036'893
<b>Total 31. Dezember 2020</b>	<b>21'250'000</b>	<b>165'370'600</b>	<b>186'620'600</b>

**Im Geschäftsjahr 2020 wurden folgende Renditeliegenschaften erworben:**

Berg, Schlossstrasse 9	Geschäftsliegenschaft
Egnach, Buch 16	Geschäftsliegenschaft
Hergiswil, Obermattweg 9	Wohn-/Geschäftsliegenschaft
Kirchlindach, Diemerswilstrasse 26	Geschäftsliegenschaft
Kradolf, Hauptstrasse 17/19	Geschäftsliegenschaft
Reute, Mohren	Geschäftsliegenschaft
Wald, Haselstudstrasse 12	Geschäftsliegenschaft

#### 4 Immaterielle Anlagen (Goodwill)

alle Beträge in CHF	2021	2020
<b>Total 01. Januar</b>	<b>501'096</b>	<b>787'437</b>
<b>Anschaffungswerte</b>		
Bestand 01. Januar	1'431'704	1'431'704
Zugänge	0	0
Abgänge	0	0
Bestand 30. Juni / 31. Dezember	1'431'704	1'431'704
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>		
Bestand 01. Januar	-930'608	-644'267
Abschreibungen planmässig	-143'170	-286'341
Bestand 30. Juni / 31. Dezember	-1'073'778	-930'608
<b>Total 30. Juni / 31. Dezember</b>	<b>357'926</b>	<b>501'096</b>

## 5 Hypothekarverbindlichkeiten

Nach Gläubiger alle Beträge in CHF	30.06.2021	31.12.2020
Migros Bank AG	12'565'000	12'710'000
CS Anlagestiftung	11'135'000	11'190'000
LUKB	31'660'000	32'160'000
UBS	37'900'000	41'400'000
<b>Total</b>	<b>93'260'000</b>	<b>97'460'000</b>

Vertragliche Laufzeiten Rückzahlung alle Beträge in CHF	30.06.2021	31.12.2020
0 bis 3 Monate	38'295'000	18'695'000
3 bis 12 Monate	1'005'000	33'105'000
1 bis 3 Jahre	5'495'000	5'640'000
über 3 Jahre	48'465'000	40'020'000
<b>Total</b>	<b>93'260'000</b>	<b>97'460'000</b>

Zinsbindung alle Beträge in CHF	30.06.2021	31.12.2020
0 bis 3 Monate	41'715'000	22'260'000
3 bis 12 Monate	860'000	32'960'000
1 bis 3 Jahre	2'220'000	2'220'000
über 3 Jahre	48'465'000	40'020'000
<b>Total</b>	<b>93'260'000</b>	<b>97'460'000</b>

Der durchschnittliche Zinssatz der Hypothekarverbindlichkeiten per 30. Juni 2021 beträgt 0.8% (Vorjahr 1.0%) unter Berücksichtigung der Auflösung der Entschädigung „Hypothek Martigny“ (vgl. Erläuterung 7 in Geschäftsbericht 2020). Sämtliche Hypotheken sind grundpfandgesichert. Zusätzlich ist ein Mietzinskonto als Sicherheit zediert.

Grundpfandrechte alle Beträge in CHF	30.06.2021	31.12.2020
Grundpfandrechte	112'462'000	112'462'000
Verpfändete Aktiven	186'838'900	186'620'600

## 6 Rückstellung negativer Goodwill (Badwill)

alle Beträge in CHF	2021	2020
<b>Buchwert per 01. Januar</b>	<b>296'058</b>	<b>422'940</b>
Zugänge	0	0
Auflösung	-63'441	-126'882
<b>Buchwert per 30. Juni / 31. Dezember</b>	<b>232'617</b>	<b>296'058</b>
davon kurzfristig	126'882	126'882
davon langfristig	105'735	169'176

## 7 Rückstellungen für Rechtsfälle

alle Beträge in CHF	2021	2020
<b>Buchwert per 01. Januar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Zugänge	150'000	0
<b>Buchwert per 30. Juni / 31. Dezember</b>	<b>150'000</b>	<b>0</b>

Für Anwaltskosten im Zusammenhang mit dem Konkursverfahren der Paracelsus-Spital Richterswil AG wurde eine Rückstellung von TCHF 150 gebildet.

## 8 Eigenkapital

Zusammensetzung Aktienkapital alle Beträge in CHF	30.06.2021	31.12.2020
Namenaktienkapital zu nom CHF 46.10 (Vorjahr CHF 48.00)	88'355'444	91'996'992
<b>Total</b>	<b>88'355'444</b>	<b>91'996'992</b>
Anzahl Aktien	30.06.2021	31.12.2020
Namenaktien zu nom CHF 46.10 (Vorjahr CHF 48.00)	1'916'604	1'916'604
Entwicklung der Anzahl Namenaktien	2021	2020
<b>Bestand am 01. Januar</b>	<b>1'916'604</b>	<b>1'277'604</b>
Kapitalerhöhung 17.06.2020	n.a.	639'000
<b>Bestand per 30. Juni / 31. Dezember</b>	<b>1'916'604</b>	<b>1'916'604</b>
Genehmigtes Kapital alle Beträge in CHF	30.06.2021	31.12.2020
Genehmigtes Kapital	8'759'000	10'666'656
<b>Total</b>	<b>8'759'000</b>	<b>10'666'656</b>

Die Generalversammlung hat am 31. März 2021 dem Antrag des Verwaltungsrates zugestimmt, das bestehende genehmigte Kapital, das am 3. April 2021 ausgelaufen wäre, aufzuheben und neues genehmigtes Kapital zu schaffen. Der Verwaltungsrat ist neu ermächtigt, bis zum 30. März 2023 das Aktienkapital durch Ausgabe von höchstens 190'000 vollständig zu liberierenden Namenaktien von je CHF 46.10 Nennwert im Maximalbetrag von CHF 8'759'000 zu erhöhen. Die Statutenänderung erfolgte am 9. Juni 2021.

Nicht ausschüttbare, gesetzliche Reserven alle Beträge in CHF	30.06.2021	31.12.2020
Nicht ausschüttbare, gesetzliche Reserven	20'000	20'000
<b>Total</b>	<b>20'000</b>	<b>20'000</b>

Innerer Wert (Net Asset Value) pro Aktie alle Beträge in CHF	30.06.2021	31.12.2020
Eigenkapital	96'514'590	98'131'542
Anzahl ausstehender Aktien	1'916'604	1'916'604
<b>Innerer Wert (Net Asset Value) pro Aktie</b>	<b>50.36</b>	<b>51.20</b>

## 9 Ergebnis pro Aktie

alle Beträge in CHF	01.01. – 30.06.2021	01.01. – 30.06.2020
Gewinn	2'024'594	2'054'055
Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien	1'916'604	1'323'122
<b>Gewinn pro Aktie (unverwässert/verwässert)</b>	<b>1.06</b>	<b>1.55</b>

Es bestehen keine potenziell verwässernde Effekte.

## 10 Mietertrag

alle Beträge in CHF	01.01. – 30.06.2021	01.01. – 30.06.2020
Sollmietertrag aus Fremdmieten	4'847'168	4'285'221
Mietzinsverluste	-49'350	0
Leerstand	-7'595	0
<b>Total</b>	<b>4'790'223</b>	<b>4'285'221</b>

### Segmentberichterstattung:

Das Immobilienportfolio, aktuell bestehend aus 14 Geschäftsliegenschaften sowie einer Wohn- und Geschäftsliegenschaft, wird als Einheit geführt. Der Verwaltungsrat führt die SenioResidenz AG auf der Basis der Abschlüsse der einzelnen Tochtergesellschaften sowie des Konzernabschlusses. Sämtliche vollkonsolidierten Gesellschaften der SenioResidenz AG sind Immobiliengesellschaften mit ausschliesslicher Tätigkeit in der Schweiz. Unter Anwendung von Swiss GAAP FER 31 verfügt die SenioResidenz AG somit über nur ein Segment und publiziert daher keine Segmentberichterstattung. Eine Aufteilung der Mieterträge nach geographischen Märkten befindet sich in der nachfolgenden Tabelle.

### Nach geographischen Märkten

alle Beträge in CHF	01.01. – 30.06.2021	01.01. – 30.06.2020
Kanton Appenzell Ausserrhoden	162'345	158'598
Kanton Bern	272'190	265'732
Kanton Genf	584'794	570'917
Kanton Nidwalden	359'986	0
Kanton Thurgau	588'937	574'962
Kanton Wallis	1'573'064	1'485'874
Kanton Zürich	1'248'907	1'229'138
<b>Total</b>	<b>4'790'223</b>	<b>4'285'221</b>

## 11 Direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften

alle Beträge in CHF	01.01. – 30.06.2021	01.01. – 30.06.2020
Hauswartung	7'618	0
Versicherungen	54'345	66'814
Steuern und Abgaben	94'772	41'608
Übriger Aufwand	-5'189	1'800
Verwaltungskosten	158'666	92'732
Unterhalt und Reparaturen	191'534	46'509
<b>Total</b>	<b>501'746</b>	<b>249'462</b>

## 12 Beratungsaufwand

alle Beträge in CHF	01.01. – 30.06.2021	01.01. – 30.06.2020
Grundstückbewertungskosten	58'319	18'734
Verwaltungsratshonorare	60'000	60'000
Revision	54'563	41'970
Rechtsberatung und Kommunikation	563'650	47'637
Übriger Beratungsaufwand	87'568	82'996
<b>Total</b>	<b>824'099</b>	<b>251'337</b>

## 13 Verwaltungsaufwand

alle Beträge in CHF	01.01. – 30.06.2021	01.01. – 30.06.2020
Verwaltungshonorare	516'000	441'455
Kapitalsteuern	233'161	84'930
Übriger Verwaltungsaufwand	56'198	36'906
<b>Total</b>	<b>805'359</b>	<b>563'291</b>

## 14 Transaktionen mit Nahestehenden

### Managementdienstleistungen

An die Cura Management AG wurden Managementdienstleistungen über insgesamt CHF 516'000 vergütet und im Betriebsaufwand verbucht (Vorjahr: CHF 441'455). Die Managementdienstleistungen werden in Abhängigkeit des Gesamtwertes des Liegenschaftenportfolios berechnet.

## 15 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die SenioResidenz konnte im ersten Halbjahr 2021 diverse Liegenschaftsakquisitionen vorbereiten, welche kurz nach dem Bilanzstichtag umgesetzt wurden. Im Juli 2021 wurden drei Liegenschaften (Court, BE / Couvet, NE / Bad Zurzach, AG, vgl. auch Detailinformationen im Lagebericht auf Seite 6 und 7) zu Gesamtinvestitionskosten von CHF 26.2 Mio. beurkundet. Dafür wurden bis zum Zeitpunkt der Genehmigung des Halbjahresberichtes durch den Verwaltungsrat An- bzw. Vorauszahlungen von CHF 1.4 Mio. geleistet.

Abgesehen davon sind keine weiteren Ereignisse zwischen dem 30. Juni 2021 und der Genehmigung der Konzernrechnung durch den Verwaltungsrat am 17. August 2021 eingetreten, welche eine Anpassung der Buchwerte von Aktiven und Passiven des Konzerns zur Folge hätten oder an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

## 16 Angaben zu den Renditeliegenschaften

Liegenschaften	Eigentums- verhältnisse	Eigen- tums- quote	Kanton	Art	Grund- stück- fläche m <sup>2</sup>	Erwerbs- datum
<b>Renditeliegenschaften</b>						
<b>Geschäftsliegenschaften</b>						
Presinge, Route de la Louvière 18	Alleineigentum	100%	GE	Geschäftsliegenschaft	17'610	17.11.2017
Leukerbad, Willy-Spühlerstrasse 2	Alleineigentum	100%	VS	Geschäftsliegenschaft	17'695	17.05.2018
Oberburg, Progressastrasse 23/25/27	Alleineigentum	100%	BE	Geschäftsliegenschaft	2'531	15.12.2018
Martigny, Av. Du Grand-St-Bernard 20	Alleineigentum	100%	VS	Geschäftsliegenschaft	2'103	01.12.2019
Richterswil, Bergstrasse 16 (Spitalgebäude) <sup>2)</sup>	Alleineigentum	100%	ZH	Geschäftsliegenschaft	5'483	01.12.2019
Richterswil, Bodenstrasse 10 (PSR Villa) <sup>2)</sup>	Alleineigentum	100%	ZH	Geschäftsliegenschaft	n/a	01.12.2019
Richterswil, Bodenstrasse 1 (PSR Göldi Pavillon) <sup>2)</sup>	Alleineigentum	100%	ZH	Geschäftsliegenschaft	n/a	01.12.2019
Richterswil, Chrumbächliweg 2	Alleineigentum	100%	ZH	Geschäftsliegenschaft	1'087	01.12.2019
Berg, Schlosstrasse 9	Alleineigentum	100%	TG	Geschäftsliegenschaft	12'657	01.01.2020
Egnach, Buch 16	Alleineigentum	100%	TG	Geschäftsliegenschaft	4'232	01.01.2020
Kradolf, Hauptstrasse 17/19	Alleineigentum	100%	TG	Geschäftsliegenschaft	2'336	01.01.2020
Reute, Mohren	Alleineigentum	100%	AR	Geschäftsliegenschaft	5'465	01.01.2020
Kirchlindach, Diemerswilstrasse 28	Alleineigentum	100%	BE	Geschäftsliegenschaft	1'391	01.01.2020
Wald, Haselstudstrasse 12	Alleineigentum	100%	ZH	Geschäftsliegenschaft	3'507	01.01.2020
<b>Total Geschäftsliegenschaften</b>						
<b>Wohn-/Geschäftsliegenschaften</b>						
Hergiswil, Obermattweg 6	Alleineigentum	100%	NW	Wohn-/Geschäftsliegenschaft	3'833	01.12.2020
<b>Total Wohn-/Geschäftsliegenschaften</b>						
<b>Total Renditeliegenschaften</b>						

### Bemerkungen zu den Renditeliegenschaften

<sup>1)</sup> Die Soll- und Ist-Mietzinseinnahmen basieren auf Jahresmieten

<sup>2)</sup> Nach dem Konkurs des Paracelsus-Spital Richterswil AG wird weiterhin eine Nachmieterin für die Nutzung als Spital oder Pflegeeinrichtung gesucht. Gleichzeitig werden Alternativszenarien geprüft. Die aktuelle Bewertung beruht auf der Annahme, dass die Liegenschaft als Spital weiterbetrieben wird. Dabei wurden Wertberichtigungen für mögliche Umbaumassnahmen und angepasste Mietzinserwartungen vorgenommen. Sollte es dazu kommen, dass Alternativszenarien in Betracht gezogen werden müssen (v.a. ausserhalb der aktuell gültigen Bau- und Zonenordnung), könnten weitere Wertberichtigungen notwendig werden.

Baujahr	Jahr der letzten umfassenden Renovation	Marktwert 30.06.2021 CHF	Soll-Mietzeinnahmen CHF <sup>1)</sup>	Ist-Mietzeinnahmen CHF <sup>1)</sup>	Leerstand in %	Bruttorendite in %	Nettorendite in %	Diskontsatz real in %
1937	1989/2014	23'860'000	1'145'004	1'145'004	0.0%	4.80%	4.57%	3.25%
1961/1996	2012	37'630'000	2'200'000	2'200'000	0.0%	5.85%	5.75%	4.10%
1989	2009/diverse	5'768'000	292'903	292'843	0.0%	5.08%	4.75%	3.10%
1900/2014	2014	18'550'000	880'000	880'000	0.0%	4.74%	4.63%	3.10%
1880	2019	31'560'000	1'703'830	1'703'830	0.0%	5.40%	5.00%	4.30%
1880	n/a	864'600	42'210	42'210	0.0%	4.88%	3.07%	2.90%
2005	n/a	857'300	53'960	53'960	0.0%	6.29%	5.79%	4.15%
2004/2007	n/a	3'754'000	180'000	180'000	0.0%	4.79%	4.61%	3.25%
1677	2014/2015/2019	7'113'000	370'932	370'932	0.0%	5.21%	4.97%	3.20%
1965	2013/2017	9'236'000	482'808	482'808	0.0%	5.23%	4.90%	3.30%
1902/1910/1995	2012/2016	4'616'000	299'376	299'376	0.0%	6.49%	6.33%	3.35%
1997	2014/2016/2019	6'115'000	317'866	317'866	0.0%	5.20%	4.89%	3.40%
1972	2011/2012	5'485'000	240'096	240'096	0.0%	4.38%	4.23%	3.40%
1925/1978	2016/2017	10'250'000	465'312	465'312	0.0%	4.54%	4.46%	3.25%
		<b>165'658'900</b>	<b>8'674'297</b>	<b>8'674'237</b>	<b>0.0%</b>	<b>5.24%</b>	<b>5.01%</b>	<b>3.64%</b>
1976/1987	2015/2018/2020	21'180'000	911'245	816'334	10.4%	4.30%	3.62%	2.90%
		<b>21'180'000</b>	<b>911'245</b>	<b>816'334</b>	<b>10.4%</b>	<b>4.30%</b>	<b>3.62%</b>	<b>2.90%</b>
		<b>186'838'900</b>	<b>9'585'542</b>	<b>9'490'571</b>	<b>0.99%</b>	<b>5.13%</b>	<b>4.85%</b>	<b>3.55%</b>

## 16 Angaben zu den Renditeliegenschaften

Liegenschaften	Kanton	Art
<b>Renditeliegenschaften</b>		
<b>Geschäftsliegenschaften</b>		
Presinge, Route de la Louvière 18	GE	Geschäftsliegenschaft
Leukerbad, Willy-Spühlerstrasse 2	VS	Geschäftsliegenschaft
Oberburg, Progressastrasse 23/25/27	BE	Geschäftsliegenschaft
Martigny, Av. Du Grand-St-Bernard 20	VS	Geschäftsliegenschaft
Richterswil, Bergstrasse 16 (Spitalgebäude)	ZH	Geschäftsliegenschaft
Richterswil, Bodenstrasse 10 (PSR Villa)	ZH	Geschäftsliegenschaft
Richterswil, Bodenstrasse 1 (PSR Göldi Pavillon)	ZH	Geschäftsliegenschaft
Richterswil, Chrumbächliweg 2	ZH	Geschäftsliegenschaft
Berg, Schlossstrasse 9	TG	Geschäftsliegenschaft
Egnach, Buch 16	TG	Geschäftsliegenschaft
Kradolf, Hauptstrasse 17/19	TG	Geschäftsliegenschaft
Reute, Mohren	AR	Geschäftsliegenschaft
Kirchlindach, Diemerswilstrasse 28	BE	Geschäftsliegenschaft
Wald, Haselstudstrasse 12	ZH	Geschäftsliegenschaft
<b>Total Geschäftsliegenschaften</b>		
<b>Wohn-/Geschäftsliegenschaften</b>		
Hergiswil, Obermattweg 6	NW	Wohn-/Geschäftsliegenschaft
<b>Total Wohn-/Geschäftsliegenschaften</b>		
<b>Total Renditeliegenschaften</b>		

Nutzfläche m<sup>2</sup>

Total Liegen- schaft	Wohnen	Parkierung Wohnen	Büro	Verkauf	Gewerbe / Industrie	Lager / Archiv	Parkierung Gewerbe	übrige
2'070	0	0	0	0	1'820	0	250	0
15'178	0	0	0	0	14'298	0	880	0
1'851	0	0	0	0	1'591	0	260	0
2'340	0	0	0	0	2'200	0	140	0
5'132	0	0	0	0	4'832	0	300	0
323	0	0	0	0	243	0	80	0
610	0	0	0	0	610	0	0	0
836	0	0	0	0	656	0	180	0
2'580	0	0	0	0	2'580	0	0	0
3'520	0	0	0	0	3'100	0	420	0
1'625	0	0	0	0	1'505	0	120	0
1'388	0	0	0	0	1'168	0	220	0
906	0	0	0	0	846	0	60	0
1'567	0		0	0	1'467	0	100	0
<b>39'926</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>36'916</b>	<b>0</b>	<b>3'010</b>	<b>0</b>
2'323	1'252	0	632	0	247	146	0	46
<b>2'323</b>	<b>1'252</b>	<b>0</b>	<b>632</b>	<b>0</b>	<b>247</b>	<b>146</b>	<b>0</b>	<b>46</b>
<b>42'249</b>	<b>1'252</b>	<b>0</b>	<b>632</b>	<b>0</b>	<b>37'163</b>	<b>146</b>	<b>3'010</b>	<b>46</b>
100%	3%	0%	1%	0%	88%	0%	7%	0%

## 16 Angaben zu den Renditeliegenschaften

### 10 grösste Mieter per 30. Juni 2021

Mieter	Soll-Mietzinsen p.a. per 30.06.2021	Anteil Soll-Mietzinsen aller Gewerbemieter in %	Anteil Soll-Mietzinsen über gesamtes Portfolio in %
Tertianum AG	2'738'524	30.84%	28.57%
Leukerbad Clinic AG	2'200'000	24.77%	22.95%
Paracelsus-Spital Richterswil AG	1'800'000	20.27%	18.78%
Domaine de la Louvière SA	1'145'004	12.89%	11.95%
Gemeinde Reute	317'866	3.58%	3.32%
Hochschule Luzern Finanzen & Services	193'920	2.18%	2.02%
NSN Medical AG	180'000	2.03%	1.88%
Universitäre Psychiatrische Dienste Bern (UPD) AG	142'920	1.61%	1.49%
Stiftung LebensART	133'860	1.51%	1.40%
JaegerHerzog Service AG	19'200	0.22%	0.20%
übrige Mieter	714'247	n/a	7.45%
<b>Soll-Mietzinse der 10 grössten Mieter</b>	<b>8'871'294</b>	<b>99.89%</b>	<b>92.55%</b>
<b>Soll-Mietzinse aller Gewerbemieter</b>	<b>8'880'894</b>	<b>100.00%</b>	<b>92.65%</b>
<b>Soll-Mietzinse gesamtes Portfolio</b>	<b>9'585'542</b>		<b>100.00%</b>

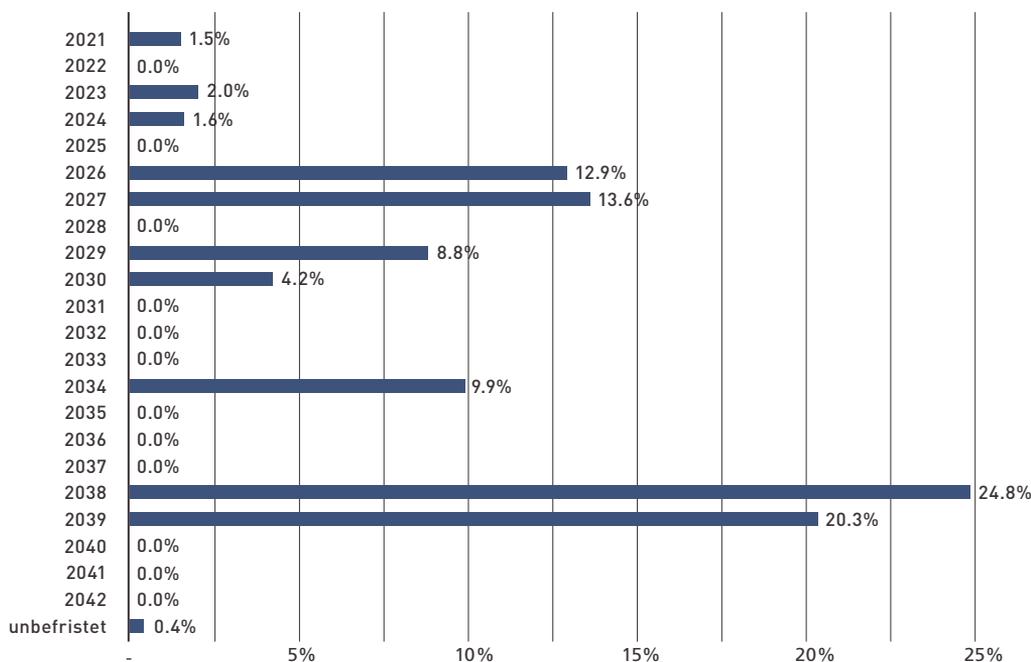
### Fälligkeitsübersicht Geschäftsmietverträge

Jahr	Summe von Flächen m <sup>2</sup>	in %	Summe von Soll-Mietzinsen p.a. CHF	in %
2021	796	2.0%	133'860	1.5%
2023	836	2.1%	180'000	2.0%
2024	795	2.0%	142'920	1.6%
2026	2'070	5.1%	1'145'004	12.9%
2027	4'550	11.2%	1'204'474	13.6%
2029	5'145	12.7%	782'184	8.8%
2030	2'580	6.4%	370'932	4.2%
2034	2'340	5.8%	880'000	9.9%
2038	15'178	37.4%	2'200'000	24.8%
2039 <sup>1</sup>	6'065	14.9%	1'800'000	20.3%
unbefristet/leer	247	0.6%	31'920	0.4%
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>40'602</b>	<b>100.0%</b>	<b>8'871'294</b>	<b>100.0%</b>

<sup>1</sup> Der Vertrag mit der Mieterin Paracelsus-Spital Richterswil AG (PSR) wurde mit einer Laufzeit bis 30.11.2039 abgeschlossen. Im Konkursverfahren dieses Mieters (siehe auch Kommentare Anhang 1 und Fussnote auf Seite 26 in diesem Halbjahresbericht) sind Mietzinserträge im Umfang von CHF 4 Mio. mit Garantien abgesichert. Durch die Eröffnung des Konkurses über die PSR hat sich an der Laufzeit des Mietvertrages nichts geändert, weshalb der Vertrag in Bezug auf Laufzeit trotz des Mieter-Konkurses noch mit der ursprünglich vertraglich vereinbarten Laufzeit aufgeführt wird.

Laufzeit	Liegenschaften
div. 2027-2034	Martigny/Berg/Kradolf/Egnach/Kirchlindach/Wald
30.04.2038	Leukerbad, Willy-Spühlerstrasse 2
30.11.2039 <sup>1</sup>	Richterswil, Bergstrasse 16/Bodenstrasse 1 + 10
31.03.2026	Presigne, Route de la Louvière 18
31.05.2027	Mohren, Reute
31.12.2027	Hergiswil, Obermattweg 6
31.12.2023	Richterswil, Chrumbächliweg 2
30.06.2024	Oberburg, Progressastrasse 25
30.06.2022	Oberburg, Progressastrasse 23
	Hergiswil, Obermattweg 6

**Übersicht Fälligkeiten der Soll-Mietzinsen in %  
aller Geschäftsmietverträge per 30.06.2021**



## BERICHT REVISIONSSTELLE

# Bericht über die Review

## des konsolidierten Zwischenabschlusses an den Verwaltungsrat der SenioResidenz AG

### Zürich

In Ihrem Auftrag haben wir eine Review (prüferische Durchsicht) des konsolidierten Zwischenabschlusses (Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung, Eigenkapitalnachweis und Anhang) (Seiten 10 bis 31) der SenioResidenz AG für die am 30. Juni 2021 abgeschlossene Rechnungsperiode vorgenommen.

Für den konsolidierten Zwischenabschluss ist die Geschäftsführung verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, aufgrund unserer Review einen Bericht über den konsolidierten Zwischenabschluss abzugeben.

Unsere Review erfolgte nach dem Schweizer Prüfungsstandard 910. Danach ist eine Review so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen im konsolidierten Zwischenabschluss erkannt werden, wenn auch nicht mit derselben Sicherheit wie bei einer Prüfung. Eine Review besteht hauptsächlich aus der Befragung von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie analytischen Prüfungshandlungen in Bezug auf die dem konsolidierten Zwischenabschluss zugrunde liegenden Daten. Wir haben keine Prüfung durchgeführt und geben aus diesem Grund kein Prüfungsurteil ab.

Bei unserer Review sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass der konsolidierte Zwischenabschluss nicht korrekt erstellt wurde und nicht in allen wesentlichen Belangen den Bestimmungen von Swiss GAAP FER 31 zur Zwischenberichterstattung entspricht.

PricewaterhouseCoopers AG

Beat Inauen

Nedeljko Djuric

St. Gallen, 17. August 2021

---

PricewaterhouseCoopers AG, Vadianstrasse 25a/Neumarkt 5, Postfach, 9001 St. Gallen  
Telefon: +41 58 792 72 00, Telefax: +41 58 792 72 10, [www.pwc.ch](http://www.pwc.ch)

PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied eines globalen Netzwerks von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.

**F27**

# BEWERTUNGSTESTAT



Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

SenioResidenz AG  
Geschäftsleitung  
Feldeggstrasse 26  
CH-8008 Zürich

Zürich, 9. August 2021

## Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten Immobilienbewertungen per 30.06.2021

An die Geschäftsleitung der SenioResidenz AG und der SenioResidenz La Louvière AG

Referenz-Nummer  
118633.2100

### **Auftrag**

Im Auftrag der Geschäftsleitung der SenioResidenz AG hat die Wüest Partner AG (Wüest Partner) die von der eigenen rechtlichen Gesellschaft SenioResidenz AG und SenioResidenz La Louvière AG gehaltenen Liegenschaften zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 30. Juni 2021 bewertet.

### **Bewertungsstandards**

Wüest Partner bestätigt, dass die Bewertungen im Rahmen der national und international gebräuchlichen Bewertungsstandards und -richtlinien durchgeführt wurden.

Die ermittelten Werte der Liegenschaften entsprechen dem aktuellen Wert (Marktwert), wie er in Swiss GAAP FER 18 Ziffer 14 beschrieben wird.

### **Definition des Marktwertes**

Der Marktwert ist definiert als der am Stichtag wahrscheinliche, auf dem freien Markt zu erzielende Preis zwischen zwei unabhängigen, gut informierten und kauf- bzw. verkaufswilligen Parteien unter Berücksichtigung eines marktgerechten Vermarktungszeitraums.

Handänderungs-, Grundstücksgewinn- und Mehrwertsteuern sowie weitere bei einer allfälligen Veräusserung der Liegenschaft anfallende Kosten und Provisionen sind nicht enthalten. Auch sind keinerlei Verbindlichkeiten der Gesellschaften hinsichtlich allfälliger Steuern (mit Ausnahme der ordentlichen Liegenschaftssteuer) und Finanzierungskosten berücksichtigt.

### **Bewertungsmethoden**

Wüest Partner bewertet alle Liegenschaften der Gesellschaft mit Hilfe der Discounted-Cashflow-Methode («DCF-Methode»).

Bei der DCF-Methode wird der Marktwert einer Immobilie nach dem zu erwartenden Geldfluss unter Berücksichtigung eines risikogerechten Abzinsungssatzes

**Wüest Partner AG**  
Alte Börse  
Bleicherweg 5  
8001 Zürich  
Schweiz  
T +41 44 289 90 00  
wuestpartner.com  
Regulated by RICS

ermittelt. Der Wert entspricht der Summe der in Zukunft über einen unendlichen Bewertungszeitraum zu erwartenden, auf den Bewertungsstichtag diskontierten Nettoerträge. Die marktgerechte Diskontierung erfolgt pro Liegenschaft, in Abhängigkeit ihrer individuellen Chancen und Risiken.

#### **Grundlagen der Bewertung**

Die Liegenschaften der SenioResidenz AG und SenioResidenz La Louvière AG sind Wüest Partner aufgrund der durchgeführten Besichtigungen und/oder der zur Verfügung gestellten Unterlagen bekannt. Sie wurden in Bezug auf ihre Qualitäten und Risiken (Attraktivität und Vermietbarkeit des Mietobjektes, Bauweise und Zustand, Mikro- und Makrolage usw.) eingehend analysiert.

Die Liegenschaften der Gesellschaft werden von Wüest Partner mindestens im Dreijahresturnus sowie nach Zukauf von Liegenschaften und nach Beendigung grösserer Umbauarbeiten besichtigt.

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2021 bis 30. Juni 2021 wurden zwei Liegenschaften der SenioResidenz AG besichtigt.

#### **Ergebnisse per 30. Juni 2021**

Per 30. Juni 2021 wurden von Wüest Partner die Werte der insgesamt 15 Anlageliegenschaften nach Swiss GAAP FER 18 Ziffer 14 ermittelt. Der Marktwert (aktueller Wert) der 15 Liegenschaften zum Bilanzstichtag 30. Juni 2021 beträgt 186'838'900 Schweizer Franken. Davon entfallen 162'978'900 Schweizer Franken auf die Liegenschaften der SenioResidenz AG sowie 23'860'000 Schweizer Franken auf die Liegenschaft der SenioResidenz La Louvière AG.

#### **Veränderungen in der Berichtsperiode**

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2021 bis 30. Juni 2021 wurden keine Liegenschaften erworben oder verkauft.

#### **Unabhängigkeit und Vertraulichkeit**

Im Einklang mit der Geschäftspolitik von Wüest Partner erfolgte die Bewertung der Liegenschaften der Gesellschaften unabhängig und neutral. Sie dient lediglich dem vorgängig genannten Zweck. Wüest Partner übernimmt keine Haftung gegenüber Dritten.

Zürich, 9. August 2021

Wüest Partner AG



Ivan Anton  
dipl. Architekt ETH; MSc Real Estate (CUREM)  
Partner



Silvana Dardikman  
MSc in Finance; Immob. Bew. mit eidg. FA  
Director

(Diese Seite wurde absichtlich leergelassen)

# KONZERNRECHNUNG SENIORESIDENZ AG

## BILANZ

alle Beträge in CHF	Erläuterungen	31.12.2020	31.12.2019
Flüssige Mittel	3	13'448'026	16'402'848
Sonstige kurzfristige Forderungen		36'125	15'583
Aktive Rechnungsabgrenzung		97'523	618'118
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>13'581'674</b>	<b>17'036'549</b>
Renditeliegenschaften	4	186'620'600	123'117'200
Aktive latente Ertragssteuern	5	492'695	384'522
Immaterielle Anlagen (Goodwill)	6	501'096	787'437
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>187'614'392</b>	<b>124'289'159</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>201'196'066</b>	<b>141'325'708</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		458'114	97'440
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	7	461'056	398'246
Kurzfristige Hypothekarverbindlichkeiten	8	51'800'000	37'900'000
Passive Rechnungsabgrenzung		513'735	434'719
Rückstellung negativer Goodwill (Badwill)	9	126'882	126'882
<b>Total Kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>53'359'786</b>	<b>38'957'287</b>
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	7	1'393'381	1'490'716
Langfristige Hypothekarverbindlichkeiten	8	45'660'000	33'900'000
Rückstellung negativer Goodwill (Badwill)	9	169'176	296'058
Rückstellungen für latente Ertragssteuern	10	2'482'180	1'835'817
<b>Total Langfristiges Fremdkapital</b>		<b>49'704'737</b>	<b>37'522'591</b>
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>103'064'524</b>	<b>76'479'878</b>
Aktienkapital	11	91'996'992	63'241'398
Kapitalreserven		-1'513'598	-1'977'541
Gewinnreserven		7'648'148	3'581'974
<b>Eigenkapital</b>		<b>98'131'542</b>	<b>64'845'831</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>201'196'066</b>	<b>141'325'708</b>

Der Anhang ist Bestandteil dieser Konzernrechnung.

## ERFOLGSRECHNUNG

alle Beträge in CHF	Erläuterungen	01.01. – 31.12.2020	01.01. – 31.12.2019
Mietertrag	13	8'668'459	3'779'106
<b>Total Betriebsertrag</b>		<b>8'668'459</b>	<b>3'779'106</b>
Direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften	14	-613'465	-283'295
Beratungsaufwand	15	-676'647	-509'205
Verwaltungsaufwand	16	-1'337'511	-896'944
<b>Total Betriebsaufwand</b>		<b>-2'627'622</b>	<b>-1'689'444</b>
Gewinne aus Neubewertung	4	2'805'991	1'155'073
Verluste aus Neubewertung	4	-2'900'216	-258'959
<b>Erfolg aus Neubewertung</b>		<b>-94'225</b>	<b>896'114</b>
Abschreibungen auf immateriellen Anlagen (Goodwill)	6	-286'341	-286'341
Auflösung negativer Goodwill (Badwill)	9	126'882	126'882
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>		<b>5'787'153</b>	<b>2'826'317</b>
Finanzaufwand	17	-869'428	-351'529
<b>Unternehmensergebnis vor Steuern (EBT)</b>		<b>4'917'725</b>	<b>2'474'788</b>
Ertragssteuern	18	-851'550	340'757
<b>Gewinn</b>		<b>4'066'175</b>	<b>2'815'545</b>
Gewinn pro Aktie (verwässert/unverwässert)	12	2.51	2.20

Der Anhang ist Bestandteil dieser Konzernrechnung.

## GELDFLUSSRECHNUNG

alle Beträge in CHF	01.01. – 31.12.2020	01.01. – 31.12.2019
Gewinn	4'066'175	2'815'545
Erfolg aus Neubewertung Renditeliegenschaften	94'225	-896'114
Abschreibung auf immateriellen Anlagen (Goodwill)	286'341	286'341
Auflösung negativer Goodwill (Badwill)	-126'882	-126'882
Sonstige fondsunwirksame Aufwendungen/Erträge (Ertragssteuereffekt auf Eigenkapitaltransaktionskosten)	199'879	0
Veränderung sonstige Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzung	500'052	-616'475
Veränderung latente Steuerguthaben	-108'173	132'895
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	360'675	12'787
Veränderung sonstige Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzung	44'490	1'554'871
Veränderung Rückstellungen für latente Ertragssteuern	646'363	-565'676
<b>Geldfluss aus Betriebstätigkeit</b>	<b>5'963'145</b>	<b>2'597'292</b>
Auszahlung für Investitionen in Renditeliegenschaften	-63'597'625	-58'427'086
<b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-63'597'625</b>	<b>-58'427'086</b>
Einzahlung aus Kapitalerhöhungen	31'894'565	0
Kapitalherabsetzung durch Nennwertrückzahlung	-2'874'906	-638'802
Aufnahme von kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten	13'900'000	37'900'000
Aufnahme von langfristigen Finanzverbindlichkeiten	11'760'000	24'900'000
<b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>54'679'659</b>	<b>62'161'198</b>
<b>Veränderung Flüssige Mittel</b>	<b>-2'954'822</b>	<b>6'331'404</b>
<b>Nachweis</b>		
Flüssige Mittel Anfangsbestand	16'402'848	10'071'445
Flüssige Mittel Endbestand	13'448'026	16'402'848
<b>Veränderung Fonds Flüssige Mittel</b>	<b>-2'954'822</b>	<b>6'331'404</b>

Der Anhang ist Bestandteil dieser Konzernrechnung.

## EIGENKAPITALNACHWEIS

01.01. – 31.12.2020

alle Beträge in CHF	Aktienkapital	Kapitalreserven	Gewinnreserven	Total
<b>Total 31. Dezember 2019</b>	<b>63'241'398</b>	<b>-1'977'541</b>	<b>3'581'974</b>	<b>64'845'831</b>
Kapitalerhöhung	31'630'500	1'437'750		33'068'250
Nennwertrückzahlung	-2'874'906			-2'874'906
Eigenkapitaltransaktionskosten		-973'807		-973'807
Gewinn			4'066'175	4'066'175
<b>Total 31. Dezember 2020</b>	<b>91'996'992</b>	<b>-1'513'598</b>	<b>7'648'150</b>	<b>98'131'542</b>

Die Eigenkapitaltransaktionskosten über TCHF 974 betreffen die Kosten der Kapitalbeschaffung bei der Kapitalerhöhung unter Berücksichtigung von Steuereffekten.

Die Aktionäre der SenioResidenz AG haben an der ausserordentlichen Generalversammlung vom 26. Juni 2020 eine Kapitalherabsetzung durch Nennwertrückzahlung von CHF 1.50 pro Aktie im Gesamtbetrag von CHF 2.9 Mio. beschlossen.

01.01. – 31.12.2019

alle Beträge in CHF	Aktienkapital	Kapitalreserven	Gewinnreserven	Total
<b>Total 31. Dezember 2018</b>	<b>63'880'200</b>	<b>-1'977'541</b>	<b>766'429</b>	<b>62'669'088</b>
Nennwertrückzahlung	-638'802			-638'802
Gewinn			2'815'545	2'815'545
<b>Total 31. Dezember 2019</b>	<b>63'241'398</b>	<b>-1'977'541</b>	<b>3'581'974</b>	<b>64'845'831</b>

Der Anhang ist Bestandteil dieser Konzernrechnung.

## ANHANG ZUR KONZERNRECHNUNG DER SENIORESIDENZ AG PER 31. DEZEMBER 2020

### 1 Grundlagen

#### Allgemeine Informationen

Die SenioResidenz AG ist eine Schweizer Immobiliengesellschaft mit ausschliesslicher Tätigkeit in der Schweiz. Die Gesellschaft erwirbt, hält, verwaltet, betreibt und veräussert Gewerbeliegenschaften, welche vornehmlich an Dritte zum Zwecke des Betriebes von Pflege- und Wohnheimen für das Leben im Dritten Alter sowie andere Wohnformen auf Zeit vermietet werden. Die Namenaktien mit Nominalwert CHF 48.00 der SenioResidenz AG (SENIO, Valor-Nr. 38462993) sind seit dem 1. März 2018 an der BX Swiss kotiert.

#### Besondere Ereignisse in der Berichtsperiode

Die SenioResidenz AG hat die erwarteten Auswirkungen von COVID-19 auf die Konzernrechnung analysiert. Aufgrund der bestehenden Mieterstruktur wird nicht mit Mietzinsausfällen oder sonstigen Massnahmen im Zusammenhang mit COVID-19 gerechnet, welche Einfluss auf die Erträge oder Aufwendungen haben könnten. Auch der Konkurs des einen Mieters (Paracelsus-Spital in Richterswil (PSR)) hat aufgrund bestehender Mietzinsgarantien vorläufig keinen Einfluss auf die Ertragslage der Gesellschaft (Mietzins erträge sind im Umfang von CHF 4 Mio. mit Garantien abgesichert).

#### Zeitpunkt der Freigabe zur Veröffentlichung

Der Verwaltungsrat hat den Jahresbericht 2020 am 24. Februar 2021 genehmigt und zur Veröffentlichung am 26. Februar 2021 freigegeben.

#### Grundlagen der Rechnungslegung

Die vorliegende Konzernrechnung wurde in Übereinstimmung mit den gesamten Fachempfehlungen zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER (inkl. Swiss GAAP FER 31 ergänzende Fachempfehlungen für kotierte Unternehmen) erstellt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Grundsätzlich bilden Anschaffungs- respektive Herstellkosten die Bewertungsgrundlage für die Konzernrechnung. Davon ausgenommen sind Renditeliegenschaften, die zu Marktwerten bewertet werden.

#### Konsolidierungs-, Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Konzernrechnung basiert auf den nach einheitlichen Grundsätzen per 31. Dezember erstellten Einzelabschlüssen sämtlicher Konzerngesellschaften der SenioResidenz AG. Die Konzerngesellschaften umfassen jene Unternehmen, die direkt oder indirekt von der SenioResidenz AG kontrolliert werden. Dabei bedeutet Kontrolle die Möglichkeit der Beherrschung der finanziellen und operativen Geschäftstätigkeiten des jeweiligen Unternehmens, um daraus entsprechenden Nutzen zu ziehen. Dies ist üblicherweise der Fall, wenn der Konzern über mehr als die Hälfte der Stimmrechte am Aktienkapital eines Unternehmens verfügt. Die Konzerngesellschaften werden von dem Datum an konsolidiert, an dem die Kontrolle an den Konzern übergeht. Zur Veräusserung vorgesehene Tochtergesellschaften werden ab dem Zeitpunkt vom Konsolidierungskreis ausgeschlossen, an dem diese Kontrolle nicht mehr gegeben ist.

Die Kapitalkonsolidierung erfolgt nach der angelsächsischen Purchase-Methode. Dabei wird das Eigenkapital der Konzerngesellschaften im Erwerbszeitpunkt bzw. im Zeitpunkt der Gründung mit dem Buchwert der Beteiligung bei der Muttergesellschaft verrechnet. Auf diesen Zeitpunkt werden die bilanzierten Nettoaktiven der Konzerngesellschaft nach konzerneinheitlichen Grundsätzen zu aktuellen Werten bewertet. Eine nach dieser Neubewertung verbleibende Differenz zwischen dem Kaufpreis zuzüglich im Zusammenhang mit dem Unternehmenszusammenschluss angefallener Transaktionskosten und den Nettoaktiven der akquirierten Gesellschaft wird als Goodwill aktiviert und über die Nutzungsdauer von 5 Jahren erfolgswirksam abgeschrieben. Ein negativer Goodwill (Badwill) wird zurückgestellt und über maximal fünf Jahre erfolgswirksam aufgelöst.

Die Abgrenzung zwischen Akquisitionen und dem Erwerb von Vermögenswerten erfolgt nach wirtschaftlichen Kriterien und nicht nach der rechtlichen Form.

Gestützt auf die Methode der Vollkonsolidierung werden Aktiven und Passiven sowie Aufwand und Ertrag der vollkonsolidierten Gesellschaften vollumfänglich erfasst.

Konzerninterne Aktiven und Passiven sowie Aufwendungen und Erträge aus konzerninternen Transaktionen werden eliminiert. Zwischengewinne auf konzerninternen Transaktionen und Beständen werden ergebniswirksam eliminiert.

#### Konsolidierungskreis 2020

Die aktuelle Berichtsperiode umfasst den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember der SenioResidenz AG und ihrer Tochtergesellschaft. Die konsolidierte Jahresrechnung 2020 umfasst die folgenden vollkonsolidierten Gesellschaften:

Konsolidierte Gesellschaften	Sitz	Gesellschafts- tätigkeit	Grundkapital in CHF	Kapitalanteil 31.12.2020	Kapitalanteil 31.12.2019
SenioResidenz AG	Zürich	Immobilien	91'996'992	Muttergesellschaft	Muttergesellschaft
SenioResidenz La Louvière AG	Zürich	Immobilien	100'000	100.00%	100.00%

## 2 Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

### Flüssige Mittel

In dieser Position sind Bankguthaben enthalten. Die flüssigen Mittel werden zu Nominalwerten bewertet.

### Forderungen

Sämtliche Forderungen werden zum Nominalwert bewertet. Erkennbare und eingetretene Verluste werden im Jahr ihres Eintretens der Erfolgsrechnung belastet. Die Wertberichtigung basiert auf einer Einzelbeurteilung unter Berücksichtigung allfälliger vorhandener Sicherheiten.

### Renditeliegenschaften

Die Liegenschaften dienen langfristigen Anlagezwecken (Renditeliegenschaften) und werden bei der Ersterfassung zu Anschaffungs- bzw. Herstellkosten bilanziert. Bei der Folgebewertung (halbjährlich) erfolgt die Erfassung zu Marktwerten, diese werden auf Basis der Discounted Cash Flow Methode (DCF) durch den externen, unabhängigen Liegenschaftenschätzer Wüest Partner AG bestimmt. Die Veränderungen der Marktwerte werden erfolgswirksam erfasst. Die darauf anfallenden latenten Ertragssteuerverpflichtungen oder -guthaben werden in der Erfolgsrechnung als latenter Ertragssteueraufwand bzw. -ertrag erfasst.

### Immaterielle Anlagen (Goodwill)

Die Position enthält Goodwill aus Akquisitionen. Die Nutzungsdauer des Goodwills wird für jede Transaktion individuell definiert. Die angewendeten Nutzungsdauern betragen 5 Jahre. Die Abschreibungen werden linear vorgenommen.

### Negativer Goodwill (Badwill)

Die Position enthält negativen Goodwill aus Akquisitionen. Der negative Goodwill wird, nachdem die einzelnen übernommenen Vermögenswerte bereinigt und allfällig notwendige Rückstellungen gebildet wurden, zurückgestellt und über maximal fünf Jahre erfolgswirksam aufgelöst. Der negative Goodwill wird je nach geplantem Auflösungszeitpunkt unter kurz- oder langfristigen Rückstellungen ausgewiesen.

### Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten Sämtliche Verbindlichkeiten der Gruppe gegenüber Dritten werden zum Nominalwert bewertet. Im kurzfristigen Fremdkapital sind nur Verbindlichkeiten bilanziert, die innert Jahresfrist fällig werden.

### Hypothekarverbindlichkeiten

Hypothekarschulden beinhalten durch Grundpfand gesicherte Bankkredite. Amortisationsverpflichtungen, wahrscheinliche Rückzahlungen und innert 12 Monaten kündbare Verpflichtungen werden als kurzfristige Hypothekarverbindlichkeiten ausgewiesen.

### Rückstellungen

Rückstellungen werden gebucht, wenn aus einem Ereignis in der Vergangenheit eine begründete wahrscheinliche Verpflichtung, deren Höhe und/oder Fälligkeit ungewiss, aber schätzbar ist, besteht. Die Bewertung der Rückstellung basiert auf der Schätzung des Geldabflusses zur Erfüllung der Verpflichtung.

### Eventualverbindlichkeiten und weitere, nicht zu bilanzierende Verpflichtungen

Eventualverbindlichkeiten und weitere nicht zu bilanzierende Verpflichtungen, werden auf jeden Bilanzstichtag bewertet und offengelegt.

Wenn Eventualverbindlichkeiten und weitere, nicht zu bilanzierende Verpflichtungen zu einem Mittelabfluss ohne nutzbaren Mittelzufluss führen und dieser Mittelabfluss wahrscheinlich und abschätzbar ist, wird eine Rückstellung gebildet.

### Ertragssteuern

Die Steuern auf dem laufenden Ergebnis werden unter den passiven Rechnungsabgrenzungen ausgewiesen. Die Abgrenzung der latenten Ertragssteuern basiert auf einer bilanzorientierten Sichtweise und berücksichtigt grundsätzlich alle zukünftigen ertragssteuerlichen Auswirkungen. Die Berechnung der jährlich abzugrenzenden latenten Ertragssteuern erfolgt aufgrund des für das jeweilige Steuersubjekt per Bilanzstichtag gültigen zukünftigen Steuersatzes. Aktive latente Ertragssteuern und passive latente Ertragssteuern werden verrechnet, sofern sie das gleiche Steuersubjekt betreffen und von der gleichen Steuerbehörde erhoben werden. Latente Steuerguthaben auf zeitlich befristeten Differenzen und steuerlichen Verlustvorträgen werden nur dann aktiviert, wenn es wahrscheinlich ist, dass sie mit künftigen steuerbaren Gewinnen verrechnet werden können.

Der Ausweis passiver latenter Ertragssteuern erfolgt gesondert unter den langfristigen Rückstellungen, der Ausweis allfälliger aktiver latenter Ertragssteuern unter den Finanzanlagen (Anlagevermögen).

### Umsatzerfassung

Die SenioResidenz AG erzielt Erträge aus der Vermietung von Renditeliegenschaften. Mieterträge werden in jener Periode erfasst, in welcher das Mietobjekt dem Mieter überlassen wurde.

### Geldflussrechnung

Als Fonds werden die Flüssigen Mittel verwendet.

## 3 Flüssige Mittel

alle Beträge in CHF	31.12.2020	31.12.2019
Kontokorrentguthaben	13'448'026	16'402'848
<b>Total</b>	<b>13'448'026</b>	<b>16'402'848</b>

Die flüssigen Mittel enthalten ausschliesslich Kontokorrentguthaben bei Banken.

#### 4 Renditeliegenschaften

	Wohn-/Geschäfts- liegenschaften	Geschäfts- liegenschaften	Total
alle Beträge in CHF			
<b>Total 01. Januar 2020</b>	<b>0</b>	<b>123'117'200</b>	<b>123'117'200</b>
<b>Anlagekosten</b>			
Bestand 01. Januar 2020	0	121'986'082	121'986'082
Veränderung Konsolidierungskreis	0	0	0
Zugänge	21'550'000	42'047'625	63'597'625
Abgänge	0	0	0
Reklassierung	0	0	0
Bestand 31. Dezember 2020	21'550'000	164'033'707	185'583'707
<b>Neubewertung</b>			
Bestand 01. Januar 2020	0	1'131'118	1'131'118
Aufwertungen	0	2'805'991	2'805'991
Abwertungen	-300'000	-2'600'216	-2'900'216
Reklassierung	0	0	0
Bestand 31. Dezember 2020	-300'000	1'336'893	1'036'893
<b>Total 31. Dezember 2020</b>	<b>21'250'000</b>	<b>165'370'600</b>	<b>186'620'600</b>

#### Im Geschäftsjahr 2020 wurden folgende Renditeliegenschaften erworben:

Berg, Schlossstrasse 9	Geschäftsliegenschaft
Egnach, Buch 16	Geschäftsliegenschaft
Hergiswil, Obermattweg 9	Wohn-/Geschäftsliegenschaft
Kirchlindach, Diemerswilerstrasse 26	Geschäftsliegenschaft
Kradolf, Hauptstrasse 17/19	Geschäftsliegenschaft
Reute, Mohren	Geschäftsliegenschaft
Wald, Haselstudstrasse 12	Geschäftsliegenschaft

Vorjahr	Geschäfts- liegenschaften	Total
alle Beträge in CHF		
<b>Total 01. Januar 2019</b>	<b>63'794'000</b>	<b>63'794'000</b>
<b>Anlagekosten</b>		
Bestand 01. Januar 2019	63'558'996	63'558'996
Veränderung Konsolidierungskreis	0	0
Zugänge	58'427'086	58'427'086
Abgänge	0	0
Reklassierung	0	0
Bestand 31. Dezember 2019	121'986'082	121'986'082
<b>Neubewertung</b>		
Bestand 01. Januar 2019	235'004	235'004
Aufwertungen	1'155'073	1'155'073
Abwertungen	-258'959	-258'959
Reklassierung	0	0
Bestand 31. Dezember 2019	1'131'118	1'131'118
<b>Total 31. Dezember 2019</b>	<b>123'117'200</b>	<b>123'117'200</b>

**Im Geschäftsjahr 2019 wurden folgende Renditeliegenschaften erworben:**

Martigny, Avenue du Grand-Saint-Bernard 20	Geschäftsliegenschaft
Richterswil, Bergstrasse 16	Geschäftsliegenschaft
Richterswil, Bodenstrasse 1	Geschäftsliegenschaft
Richterswil, Bodenstrasse 10	Geschäftsliegenschaft
Richterswil, Chrummbächliweg 2	Geschäftsliegenschaft

## 5 Aktive latente Ertragssteuern

alle Beträge in CHF	31.12.2020	31.12.2019
Steuerliche Verlustvorträge	492'695	384'522
<b>Total</b>	<b>492'695</b>	<b>384'522</b>

Per Bilanzstichtag bestehen steuerliche Verlustvorträge in Höhe von CHF 2.9 Mio. (Vorjahr CHF 1.7 Mio.)

## 6 Immaterielle Anlagen (Goodwill)

alle Beträge in CHF	2020	2019
<b>Total 01. Januar</b>	<b>787'437</b>	<b>1'073'778</b>
<b>Anschaffungswerte</b>		
Bestand 01. Januar	1'431'704	1'431'704
Zugänge	0	0
Abgänge	0	0
Bestand 31. Dezember	1'431'704	1'431'704
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>		
Bestand 01. Januar	-644'267	-357'926
Abschreibungen planmässig	-286'341	-286'341
Bestand 31. Dezember	-930'607	-644'267
<b>Total 31. Dezember</b>	<b>501'096</b>	<b>787'437</b>

## 7 Sonstige Verbindlichkeiten

Im Zusammenhang mit der 2019 getätigten Übernahme der Liegenschaft in Martigny wurde eine Hypothek mit einer Restlaufzeit von 17.5 Jahren und einem Zinssatz von 1.8% übernommen. Als Entschädigung für die Differenzen der zukünftigen Zinszahlungen für die übernommene Hypothek und einer aktuell üblichen Verzinsung im Falle einer neu abgeschlossenen Finanzierung per Übernahmezeitpunkt leistete der Verkäufer eine Zahlung in Höhe von CHF 1.6 Mio. Diese Zahlung wird in den sonstigen Verbindlichkeiten bilanziert und über die Restlaufzeit der Hypothek linear aufgelöst. Der Ertrag aus der Auflösung der Verbindlichkeit wird als Minderung des Hypothekaraufwands erfasst. Per Bilanzstichtag sind CHF 1.39 Mio. (Vorjahr CHF 1.49 Mio.) in den langfristigen sonstigen Verbindlichkeiten sowie CHF 0.1 Mio. (Vorjahr CHF 0.1 Mio.) in den kurzfristigen sonstigen Verbindlichkeiten erfasst.

## 8 Hypothekarverbindlichkeiten

Nach Gläubiger	31.12.2020	31.12.2019
alle Beträge in CHF		
Migros Bank AG	12'710'000	13'000'000
CS Anlagestiftung	11'190'000	11'300'000
LUKB	32'160'000	2'000'000
UBS	41'400'000	45'500'000
<b>Total</b>	<b>97'460'000</b>	<b>71'800'000</b>

Vertragliche Laufzeiten Rückzahlung	31.12.2020	31.12.2019
alle Beträge in CHF		
0 bis 3 Monate	18'695'000	12'645'000
3 bis 12 Monate	33'105'000	25'255'000
1 bis 3 Jahre	5'640'000	22'930'000
über 3 Jahre	40'020'000	10'970'000
<b>Total</b>	<b>97'460'000</b>	<b>71'800'000</b>

Zinsbindung	31.12.2020	31.12.2019
alle Beträge in CHF		
0 bis 3 Monate	22'260'000	16'500'000
3 bis 12 Monate	32'960'000	25'110'000
1 bis 3 Jahre	2'220'000	19'220'000
über 3 Jahre	40'020'000	10'970'000
<b>Total</b>	<b>97'460'000</b>	<b>71'800'000</b>

Der durchschnittliche Zinssatz der Hypothekarverbindlichkeiten per 31. Dezember 2020 beträgt 1.0% (Vorjahr 1.0%).  
Sämtliche Hypotheken sind grundpfandgesichert. Zusätzlich ist ein Mietzinskonto als Sicherheit zediert.

Grundpfandrechte	31.12.2020	31.12.2019
alle Beträge in CHF		
Grundpfandrechte	112'462'000	76'660'000
Verpfändete Aktiven	186'620'600	123'117'200

## 9 Rückstellung negativer Goodwill (Badwill)

alle Beträge in CHF	2020	2019
<b>Buchwert per 01. Januar</b>	<b>422'940</b>	<b>549'823</b>
Zugänge	0	0
Auflösung	-126'882	-126'882
<b>Buchwert per 31. Dezember</b>	<b>296'058</b>	<b>422'940</b>
davon kurzfristig	126'882	126'882
davon langfristig	169'176	296'058

## 10 Rückstellungen für latente Ertragssteuern

alle Beträge in CHF	2020	2019
<b>Buchwert per 01. Januar</b>	<b>1'835'817</b>	<b>2'401'493</b>
Neubauliegenschaften	0	0
Veränderung Konsolidierungskreis	0	0
Bildung	646'363	231'806
Auflösung	0	-797'482
<b>Buchwert per 31. Dezember</b>	<b>2'482'180</b>	<b>1'835'817</b>

Die latenten Steuern wurden unter Berücksichtigung der kantonalen Vorschriften berechnet.

Der für die Berechnung der latenten Ertragssteuerposten durchschnittlich angewendete Steuersatz beträgt 15.03% des Unternehmensergebnisses vor Steuern (Vorjahr 15.70%).

## 11 Eigenkapital

Zusammensetzung Aktienkapital alle Beträge in CHF	31.12.2020	31.12.2019
Namenaktienkapital zu nom CHF 48.00 (Vorjahr CHF 49.50)	91'996'992	63'241'398
<b>Total</b>	<b>91'996'992</b>	<b>63'241'398</b>

Anzahl Aktien	31.12.2020	31.12.2019
Namenaktien zu nom CHF 48.00 (Vorjahr CHF 49.50)	1'916'604	1'277'604

Entwicklung der Anzahl Namenaktien	2020	2019
<b>Bestand am 01. Januar</b>	<b>1'277'604</b>	<b>1'277'604</b>
Kapitalerhöhung 17. Juni 2020	639'000	n.a.
<b>Bestand per 31. Dezember</b>	<b>1'916'604</b>	<b>1'277'604</b>

Genehmigtes Kapital alle Beträge in CHF	31.12.2020	31.12.2019
Genehmigtes Kapital	10'666'656	10'999'989
<b>Total</b>	<b>10'666'656</b>	<b>10'999'989</b>

Die Aktionäre der SenioResidenz AG haben an der ordentlichen Generalversammlung vom 3. April 2019 der Schaffung von neuem genehmigten Kapital zugestimmt. An der ausserordentlichen Generalversammlung vom 26. Juni 2020 wurde das genehmigte Kapital um die Nennwertreduktion von CHF 1.65 pro Namenaktie herabgesetzt. Die entsprechende Anpassung der Statuten erfolgte im Anschluss an den Vollzug der Kapitalherabsetzung (vgl. Eigenkapitalnachweis) im 2. Halbjahr 2020.

Nicht ausschüttbare, gesetzliche Reserven alle Beträge in CHF	31.12.2020	31.12.2019
Nicht ausschüttbare, gesetzliche Reserven	20'000	20'000
<b>Total</b>	<b>20'000</b>	<b>20'000</b>

Innerer Wert (Net Asset Value) pro Aktie alle Beträge in CHF	31.12.2020	31.12.2019
Eigenkapital	98'131'542	64'845'831
Anzahl ausstehender Aktien	1'916'604	1'277'604
<b>Innerer Wert (Net Asset Value) pro Aktie</b>	<b>51.20</b>	<b>50.76</b>

## 12 Ergebnis pro Aktie

alle Beträge in CHF	01.01. – 31.12.2020	01.01. – 31.12.2019
Gewinn	4'066'175	2'815'545
Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien	1'619'863	1'277'604
<b>Gewinn pro Aktie (verwässert/unverwässert)</b>	<b>2.51</b>	<b>2.20</b>

Es bestehen keine potentiell verwässernde Effekte.

### 13 Mietertrag

alle Beträge in CHF	01.01. – 31.12.2020	01.01. – 31.12.2019
Sollmietertrag aus Fremdmieten	8'676'074	3'779'106
Mietzinsverluste	0	0
Leerstand	-7'615	0
<b>Total</b>	<b>8'668'459</b>	<b>3'779'106</b>

#### Segmentberichterstattung:

Das Immobilienportfolio, aktuell bestehend aus 15 Geschäftsliegenschaften, wird als Einheit geführt. Der Verwaltungsrat führt die SenioResidenz AG auf der Basis der Abschlüsse der einzelnen Tochtergesellschaften sowie des Konzernabschlusses. Sämtliche vollkonsolidierten Gesellschaften der SenioResidenz AG sind Immobiliengesellschaften mit ausschliesslicher Tätigkeit in der Schweiz. Unter Anwendung von Swiss GAAP FER 31 verfügt die SenioResidenz AG somit über nur ein Segment und publiziert daher keine Segmentberichterstattung. Eine Aufteilung der Mieterträge nach geographischen Märkten befindet sich in der nachfolgenden Tabelle.

#### Nach geographischen Märkten

alle Beträge in CHF	01.01. – 31.12.2020	01.01. – 31.12.2019
Kanton Appenzell Ausserrhoden	317'866	0
Kanton Bern	532'939	290'931
Kanton Genf	1'145'004	1'145'004
Kanton Nidwalden	68'280	0
Kanton Thurgau	1'153'116	0
Kanton Wallis	2'980'000	2'176'504
Kanton Zürich	2'471'255	166'667
<b>Total</b>	<b>8'668'459</b>	<b>3'779'106</b>

## 14 Direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften

alle Beträge in CHF	01.01. – 31.12.2020	01.01. – 31.12.2019
Hauswartung	0	10'770
Versicherungen	143'116	107'300
Steuern und Abgaben	83'892	34'056
Übriger Aufwand	14'113	38'165
Verwaltungskosten	192'616	69'161
Unterhalt und Reparaturen	167'727	23'843
Baurechtszins	12'000	0
<b>Total</b>	<b>613'465</b>	<b>283'295</b>

## 15 Beratungsaufwand

alle Beträge in CHF	01.01. – 31.12.2020	01.01. – 31.12.2019
Grundstückbewertungskosten	152'102	87'185
Verwaltungsratshonorare	127'616	127'438
Revision	68'300	53'355
Rechtsberatung und Kommunikation	120'906	84'506
Übriger Beratungsaufwand	207'722	156'722
<b>Total</b>	<b>676'647</b>	<b>509'205</b>

## 16 Verwaltungsaufwand

alle Beträge in CHF	01.01. – 31.12.2020	01.01. – 31.12.2019
Verwaltungshonorare	1'004'952	662'986
Kapitalsteuern	274'642	162'535
Übriger Verwaltungsaufwand	57'916	71'423
<b>Total</b>	<b>1'337'511</b>	<b>896'944</b>

## 17 Finanzaufwand

alle Beträge in CHF	01.01. – 31.12.2020	01.01. – 31.12.2019
Hypothekarzinsen	825'679	334'445
Übriger Finanzaufwand	43'749	17'084
<b>Total</b>	<b>869'428</b>	<b>351'529</b>

## 18 Ertragssteuern

alle Beträge in CHF	01.01. – 31.12.2020	01.01. – 31.12.2019
Laufende Ertragssteuern	313'361	92'025
Latente Ertragssteuern	538'190	-432'781
<b>Total</b>	<b>851'551</b>	<b>-340'756</b>
Effektiver Steuersatz auf Basis des Unternehmensergebnis vor Steuern	17.32%	-13.77%

Der erwartete Konzernsteuersatz, als gewichteter Durchschnitt der Steuersätze der einzelnen Gruppengesellschaften berechnet, beträgt im Berichtsjahr 17.16% (Vorjahr 22.1%) des Unternehmensergebnis vor Steuern. Der Grund für die Abnahme im Vergleich zum Vorjahr liegt im Wesentlichen in den Auswirkungen der Steuerreform und AHV-Finanzierung (STAF), welche für die Liegenschaften im Kanton Genf und Wallis in einer Reduktion der Gewinnsteuersätze resultierte. Die Veränderung von Verlustvorträgen hat sowohl in der Berichts- wie auch in der Vorperiode keinen Einfluss auf den Ertragsteueraufwand. Der Grund für den negativen effektiven Steuersatz in der Vorperiode liegt im Wesentlichen in den Auswirkungen der STAF. Für die Liegenschaften im Kanton Genf führte die Anwendung der neuen Steuersätze zu einer Reduktion der latenten Steuerlast in Höhe von CHF 0.9 Mio.

## 19 Transaktionen mit Nahestehenden

### Managementdienstleistungen

An die Cura Management AG wurden Managementdienstleistungen über insgesamt CHF 1'004'952 vergütet und im Betriebsaufwand verbucht (Vorjahr CHF 662'986). Zusätzlich wurden Transaktionskommissionen im Zusammenhang mit dem Kauf der sechs Liegenschaften des Tertianum-Portfolios und der Liegenschaft in Hergiswil über CHF 658'047 als Akquisitionskosten aktiviert (Vorjahr CHF 605'274). Die Managementdienstleistungen werden in Abhängigkeit des Gesamtwertes des Liegenschaftenportfolios berechnet.

## 20 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die Paracelsus-Spital Richterswil AG (nachfolgend PSR) hat im Oktober 2020 beim zuständigen Nachlassgericht in Horgen ein Gesuch um provisorische Nachlassstundung eingereicht, welches bewilligt wurde. Die damit einhergehenden Sanierungsbemühungen 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 „Chrumbächli“ reduziert. Diese Flächen wurden aus dem Mietvertrag mit der PSR herausgelöst und per 1. Januar 2021 neu an die Muttergesellschaft der PSR, 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 das Portfoliomanagement 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.

Die Bewertung der Liegenschaften erfolgte unter Berücksichtigung der beiden erwähnten Garantien. Zudem wurden ursprünglich vom Mieter zu tragende Investitionen in der Bewertung berücksichtigt und dem Umstand der derzeit noch nicht erfolgten Neuvermietung mit einer erhöhten Diskontierung des erwarteten Mietertrags Rechnung getragen. Per 31. Dezember 2020 lasteten aus von der PSR in Auftrag gegebene Arbeiten (provisorisch eingetragene) Bauhandwerkerpfandrechte in Höhe von total CHF 181'330.60 (zzgl. 5% Zins seit 19. Oktober 2020) auf der Liegenschaft „Spitalgebäude“. Unterdessen wurden die Gesuche um vorläufige Eintragung der entsprechenden Bauhandwerkerpfandrechte zurückgezogen und die Bauhandwerkerpfandrechte werden im Grundbuch gelöscht.

Es sind keine weiteren Ereignisse zwischen dem 31. Dezember 2020 und der Genehmigung der Konzernrechnung durch den Verwaltungsrat am 24. Februar 2021 eingetreten, welche eine Anpassung der Buchwerte von Aktiven und Passiven der Gesellschaft zur Folge hätten oder an dieser Stelle offen gelegt werden müssten.

## 21 Angaben zu den Renditeliegenschaften per 31.12.2020

Liegenschaften	Eigentums- verhältnisse	Eigen- tums- quote	Kanton	Art	Grund- stück- fläche m <sup>2</sup>	Erwerbs- datum
<b>Renditeliegenschaften</b>						
<b>Geschäftsliegenschaften</b>						
Presinge, Route de la Louvière 18	Alleineigentum	100%	GE	Geschäftsliegenschaft	17'610	17.11.2017
Leukerbad, Willy-Spühlerstrasse 2	Alleineigentum	100%	VS	Geschäftsliegenschaft	17'695	17.05.2018
Oberburg, Progressastrasse 23/25/27	Alleineigentum	100%	BE	Geschäftsliegenschaft	2'531	15.12.2018
Martigny, Av. Du Grand-St-Bernard 20	Alleineigentum	100%	VS	Geschäftsliegenschaft	2'103	01.12.2019
Richterswil, Bergstrasse 16 (Spitalgebäude)	Alleineigentum	100%	ZH	Geschäftsliegenschaft	5'483	01.12.2019
Richterswil, Bodenstrasse 10 (PSR Villa)	Alleineigentum	100%	ZH	Geschäftsliegenschaft	n/a	01.12.2019
Richterswil, Bodenstrasse 1 (PSR Göldi Pavillon)	Alleineigentum	100%	ZH	Geschäftsliegenschaft	n/a	01.12.2019
Richterswil, Chrumbächliweg 2	Alleineigentum	100%	ZH	Geschäftsliegenschaft	1'087	01.12.2019
Berg, Schlosstrasse 9	Alleineigentum	100%	TG	Geschäftsliegenschaft	12'657	01.01.2020
Egnach, Buch 16	Alleineigentum	100%	TG	Geschäftsliegenschaft	4'232	01.01.2020
Kradolf, Hauptstrasse 17/19	Alleineigentum	100%	TG	Geschäftsliegenschaft	2'336	01.01.2020
Reute, Mohren	Alleineigentum	100%	AR	Geschäftsliegenschaft	5'465	01.01.2020
Kirchlindach, Diemerswilstrasse 28	Alleineigentum	100%	BE	Geschäftsliegenschaft	1'391	01.01.2020
Wald, Haselstudstrasse 12	Alleineigentum	100%	ZH	Geschäftsliegenschaft	3'507	01.01.2020
<b>Total Geschäftsliegenschaften</b>						
<b>Wohn-/Geschäftsliegenschaften</b>						
Hergiswil, Obermattweg 6	Alleineigentum	100%	NW	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	3'833	01.12.2020
<b>Total Wohn-/Geschäftsliegenschaften</b>						
<b>Total Renditeliegenschaften</b>						

**Bemerkungen zu den Renditeliegenschaften**

<sup>1)</sup> Die Soll- und Ist-Mietzinseinnahmen basieren auf Jahresmieten

Baujahr	Jahr der letzten umfassenden Renovation	Marktwert 31.12.2020 CHF	Soll-Mietzeinnahmen CHF <sup>1)</sup>	Ist-Mietzeinnahmen CHF <sup>1)</sup>	Leerstand in %	Bruttorendite in %	Nettorendite in %	Diskontsatz real in %
1937	1989, 2014	23'260'000	1'145'004	1'145'004	0.0%	4.92%	3.93%	3.35%
1961/1996	2012	37'670'000	2'100'000	2'100'000	0.0%	5.57%	4.86%	4.15%
1989	2009, diverse	5'703'000	292'843	292'843	0.0%	5.13%	4.28%	3.15%
1900/2014	2014	18'290'000	880'000	880'000	0.0%	4.81%	4.35%	3.20%
1880	2019	32'810'000	1'723'830	1'723'830	0.0%	5.25%	5.14%	4.30%
1880	1998	855'300	42'210	42'210	0.0%	4.94%	4.03%	2.95%
2005	n/a	884'300	53'960	53'960	0.0%	6.10%	5.28%	4.15%
2004/2007	n/a	3'781'000	180'000	180'000	0.0%	4.76%	4.51%	3.25%
1677	2014/2015/2019	7'160'000	370'932	370'932	0.0%	5.18%	4.87%	3.30%
1965	2013/2017	9'055'000	482'808	482'808	0.0%	5.33%	5.14%	3.40%
1902/1910/1995	2012/2016	4'541'000	299'376	299'376	0.0%	6.59%	6.26%	3.45%
1997	2014/2016/2019	6'004'000	317'866	317'866	0.0%	5.29%	4.93%	3.50%
1972	2011/2012	5'347'000	240'096	240'096	0.0%	4.49%	4.26%	3.50%
1925/1978	2016/2017	10'010'000	465'312	465'312	0.0%	4.65%	4.49%	3.35%
		<b>165'370'600</b>	<b>8'594'236</b>	<b>8'594'236</b>	<b>0.0%</b>	<b>5.2%</b>	<b>4.71%</b>	<b>3.71%</b>
1976/1987	2015/2018/2020	21'250'000	917'120	819'360	10.7%	4.32%	3.86%	2.90%
		<b>21'250'000</b>	<b>917'120</b>	<b>819'360</b>	<b>10.7%</b>	<b>4.32%</b>	<b>3.86%</b>	<b>2.90%</b>
		<b>186'620'600</b>	<b>9'511'357</b>	<b>9'413'596</b>	<b>1.03%</b>	<b>5.1%</b>	<b>4.61%</b>	<b>3.62%</b>

## 21 Angaben zu den Renditeliegenschaften per 31.12.2020

Liegenschaften	Kanton	Art
<b>Renditeliegenschaften</b>		
<b>Geschäftsliegenschaften</b>		
Presinge, Route de la Louvière 18	GE	Geschäftsliegenschaft
Leukerbad, Willy-Spühlerstrasse 2	VS	Geschäftsliegenschaft
Oberburg, Progressastrasse 23/25/27	BE	Geschäftsliegenschaft
Martigny, Av. Du Grand-St-Bernard 20	VS	Geschäftsliegenschaft
Richterswil, Bergstrasse 16 (Spitalgebäude)	ZH	Geschäftsliegenschaft
Richterswil, Bodenstrasse 10 (PSR Villa)	ZH	Geschäftsliegenschaft
Richterswil, Bodenstrasse 1 (PSR Göldi Pavillon)	ZH	Geschäftsliegenschaft
Richterswil, Chrumbächliweg 2	ZH	Geschäftsliegenschaft
Berg, Schlosstrasse 9	TG	Geschäftsliegenschaft
Egnach, Buch 16	TG	Geschäftsliegenschaft
Kradolf, Hauptstrasse 17/19	TG	Geschäftsliegenschaft
Reute, Mohren	AR	Geschäftsliegenschaft
Kirchlindach, Diemerswilstrasse 28	BE	Geschäftsliegenschaft
Wald, Haselstudstrasse 12	ZH	Geschäftsliegenschaft
<b>Total Geschäftsliegenschaften</b>		
<b>Wohn-/Geschäftsliegenschaften</b>		
Hergiswil, Obermattweg 6	NW	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft
<b>Total Wohn-/Geschäftsliegenschaften</b>		
<b>Total Renditeliegenschaften</b>		

Nutzfläche m<sup>2</sup>

Total Liegen- schaft	Wohnen	Parkierung Wohnen	Büro	Verkauf	Gewerbe / Industrie	Lager / Archiv	Parkierung Gewerbe	übrige
2'070	0	0	0	0	1'820	0	250	0
15'178	0	0	0	0	14'298	0	880	0
1'851	0	0	0	0	1'591	0	260	0
2'340	0	0	0	0	2'200	0	140	0
5'132	0	0	0	0	4'832	0	300	0
323	0	0	0	0	243	0	80	0
610	0	0	0	0	610	0	0	0
836	0	0	0	0	656	0	180	0
2'580	0	0	0	0	2'580	0	0	0
3'520	0	0	0	0	3'100	0	420	0
1'625	0	0	0	0	1'505	0	120	0
1'388	0	0	0	0	1'168	0	220	0
906	0	0	0	0	846	0	60	0
1'567	0	0	0	0	1'467	0	100	0
<b>39'926</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>36'916</b>	<b>0</b>	<b>3'010</b>	<b>0</b>
2'323	1'252	0	632	0	247	146	0	46
<b>2'323</b>	<b>1'252</b>	<b>0</b>	<b>632</b>	<b>0</b>	<b>247</b>	<b>146</b>	<b>0</b>	<b>46</b>
<b>42'249</b>	<b>1'252</b>	<b>0</b>	<b>632</b>	<b>0</b>	<b>37'163</b>	<b>146</b>	<b>3'010</b>	<b>46</b>
100%	3%	0%	1%	0%	88%	0%	7%	0%

## 21 Angaben zu den Renditeliegenschaften

## 10 grösste Mieter per 31. Dezember 2020

Mieter	Soll-Mietzinsen p.a. per 31.12.2020	Anteil Soll-Mietzinsen aller Gewerbemieter in %	Anteil Soll-Mietzinsen über gesamtes Portfolio in %
Tertianum AG	2'738'524	31.16%	28.79%
Leukerbad Clinic AG	2'100'000	23.89%	22.08%
Paracelsus-Spital Richterswil AG	2'000'000	22.76%	21.03%
Domaine de la Louvière SA	1'145'004	13.03%	12.04%
Gemeinde Reute	317'866	3.62%	3.34%
Hochschule Luzern Finanzen & Services	201'720	2.30%	2.12%
Universitäre Psychiatrische Dienste Bern (UPD) AG	142'920	1.63%	1.50%
Stiftung LebensART	133'860	1.52%	1.41%
JaegerHerzog Service AG	19'200	0.22%	0.20%
Salvadori Vincent	11'640	0.13%	0.12%
übrige Mieter	700'622	n/a	7.37%
<b>Soll-Mietzinsen der 10 grössten Mieter</b>	<b>8'810'735</b>	<b>n/a</b>	<b>92.64%</b>
<b>Soll-Mietzinsen aller Gewerbemieter</b>	<b>8'788'955</b>	<b>100.00%</b>	<b>92.40%</b>
<b>Soll-Mietzinsen gesamtes Portfolio</b>	<b>9'511'357</b>		<b>100.00%</b>

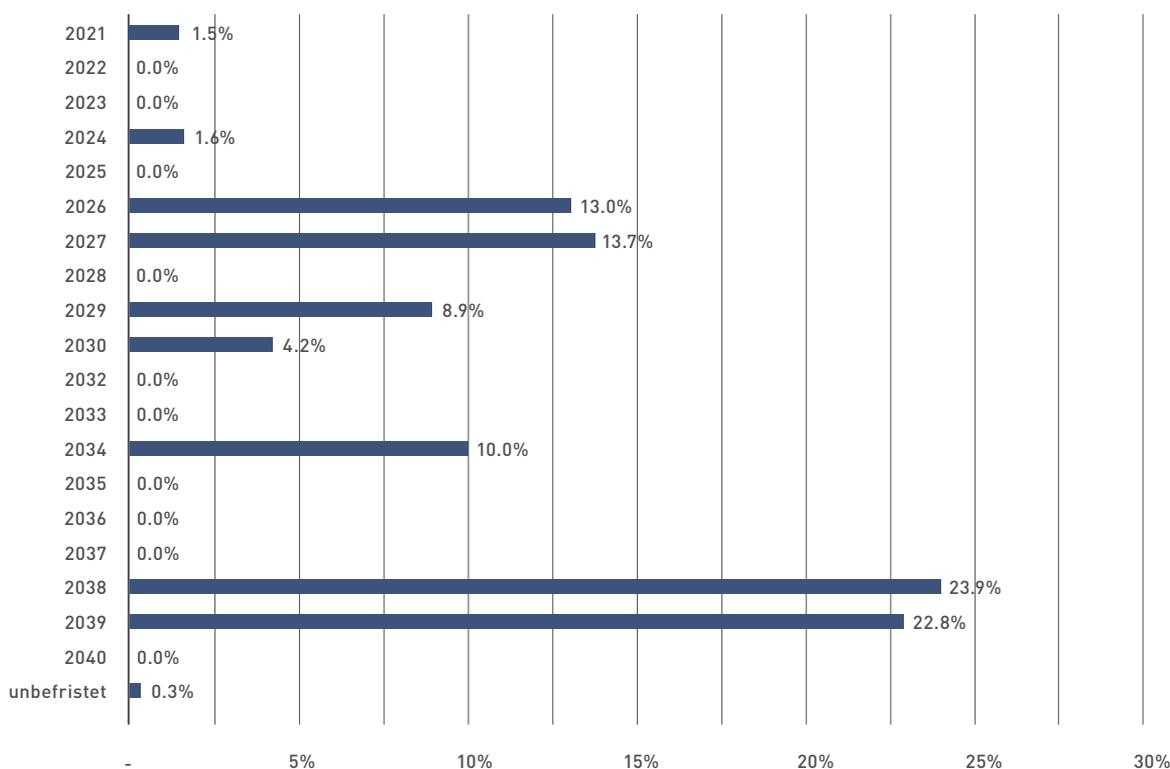
## Fälligkeitsübersicht Geschäftsmietverträge

Jahr	Summe von Flächen		Summe von Soll-Mietzinsen p.a.	
	m <sup>2</sup>	in %	CHF	in %
2021	796	2.0%	133'860	1.5%
2022	-	0.0%	-	0.0%
2023	-	0.0%	-	0.0%
2024	795	2.0%	142'920	1.6%
2025	-	0.0%	-	0.0%
2026	2'070	5.1%	1'145'004	13.0%
2027	4'550	11.2%	1'205'674	13.7%
2028	-	0.0%	-	0.0%
2029	5'145	12.6%	782'184	8.9%
2030	2'580	6.3%	370'932	4.2%
2032	-	0.0%	-	0.0%
2034	2'340	5.7%	880'000	10.0%
2035	-	0.0%	-	0.0%
2036	-	0.0%	-	0.0%
2037	-	0.0%	-	0.0%
2038	15'178	37.3%	2'100'000	23.9%
2039	6'901	16.9%	2'000'000	22.8%
2040	-	0.0%	-	0.0%
2041	-	0.0%	-	0.0%
2042	-	0.0%	-	0.0%
unbefristet/leer	388	1.0%	28'380	0.3%
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>40'743</b>	<b>100.0%</b>	<b>8'788'955</b>	<b>100.0%</b>

**F55**

Laufzeit	Liegenschaften
div. 2027-2034	Martigny/Berg/Kradolf/Egnach/Kirchlindach/Wald
30.04.2038	Leukerbad, Willy-Spühlerstrasse 2
30.11.2039	Richterswil, Bergstrasse 16/Bodenstrasse 1+10/Chrumbächliweg 2
31.03.2026	Presinge, Route de la Louvière 18
31.05.2027	Mohren, Reute
31.12.2027	Hergiswil, Obermattweg 6
30.06.2024	Oberburg, Progressastrasse 25
30.06.2022	Oberburg, Progressastrasse 23
	Hergiswil, Obermattweg 6
	Hergiswil, Obermattweg 6

**Übersicht Fälligkeiten der Soll-Mietzinsen in % aller Geschäftsmietverträge per 31.12.2020**



## BERICHT REVISIONSSTELLE

# Bericht der Revisionsstelle

an die Generalversammlung der SenioResidenz AG

Zürich

## Bericht zur Prüfung der Konzernrechnung

### Prüfungsurteil

Wir haben die Konzernrechnung der SenioResidenz AG und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020, der Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung und dem Eigenkapitalnachweis für das dann endende Jahr sowie dem Konzernanhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Konzernrechnung (Seiten 14 bis 39) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2020 sowie dessen Ertragslage und Cashflows für das dann endende Jahr in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER und entspricht dem schweizerischen Gesetz.

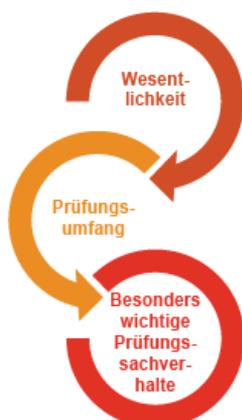
### Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards (PS) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Konzernrechnung“ unseres Berichts weitergehend beschrieben.

Wir sind von dem Konzern unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

### Unser Prüfungsansatz

#### Überblick



Gesamtwesentlichkeit Konzernrechnung: CHF 981'000

Wir haben bei der Muttergesellschaft eine ordentliche Revision durchgeführt („full scope audit“). Bei der anderen Konzerngesellschaft haben wir eine eingeschränkte Revision vorgenommen.

Die geprüften Gesellschaften tragen somit zu 100% der Vermögenswerte, der Umsatzerlöse sowie des Gewinns vor Steuern des Konzerns bei.

Als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt haben wir das folgende Thema identifiziert:

Bewertung der Renditeliegenschaften

PricewaterhouseCoopers AG, Vadianstrasse 25a/Neumarkt 5, Postfach, 9001 St. Gallen  
Telefon: +41 58 792 72 00, Telefax: +41 58 792 72 10, [www.pwc.ch](http://www.pwc.ch)

PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied eines globalen Netzwerks von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.

**F57**

### Wesentlichkeit

Der Umfang unserer Prüfung ist durch die Anwendung des Grundsatzes der Wesentlichkeit beeinflusst. Unser Prüfungsurteil zielt darauf ab, hinreichende Sicherheit darüber zu geben, dass die Konzernrechnung keine wesentlichen falschen Darstellungen enthält. Falsche Darstellungen können beabsichtigt oder unbeabsichtigt entstehen und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden kann, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieser Konzernrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen können.

Auf der Basis unseres pflichtgemässen Ermessens haben wir quantitative Wesentlichkeitsgrenzen festgelegt, so auch die Wesentlichkeit für die Konzernrechnung als Ganzes, wie nachstehend aufgeführt. Die Wesentlichkeitsgrenzen, unter Berücksichtigung qualitativer Erwägungen, erlauben es uns, den Umfang der Prüfung, die Art, die zeitliche Einteilung und das Ausmass unserer Prüfungshandlungen festzulegen sowie den Einfluss wesentlicher falscher Darstellungen, einzeln und insgesamt, auf die Konzernrechnung als Ganzes zu beurteilen.

---

**Gesamtwesentlichkeit Konzernrechnung** CHF 981'000

---

**Herleitung** 1% des Eigenkapitals

---

**Begründung für die Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit** Als Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit wählten wir das Eigenkapital, da diese aus unserer Sicht eine allgemein anerkannte und branchenübliche Grösse für Wesentlichkeitsüberlegungen bei Immobiliengesellschaften darstellen.

---

Wir haben mit dem Verwaltungsrat vereinbart, diesem im Rahmen unserer Prüfung festgestellte, falsche Darstellungen über CHF 98'100 mitzuteilen; ebenso alle falschen Darstellungen unterhalb dieses Betrags, die aus unserer Sicht jedoch aus qualitativen Überlegungen eine Berichterstattung nahelegen.

### Umfang der Prüfung

Zur Durchführung angemessener Prüfungshandlungen haben wir den Prüfungsumfang so ausgestaltet, dass wir ein Prüfungsurteil zur Konzernrechnung als Ganzes abgeben können, unter Berücksichtigung der Konzernorganisation, der internen Kontrollen und Prozesse im Bereich der Rechnungslegung sowie der Branche, in welcher der Konzern tätig ist.

Beide Konzerngesellschaften sind in der Schweiz domiziliert. Um eine ausreichende Abdeckung zur Konzernrechnung zu erhalten, haben wir bei der Muttergesellschaft eine Prüfung („full scope audit“) durchgeführt. Bei der anderen Konzerngesellschaft haben wir eine eingeschränkte Revision vorgenommen. Mit dieser Ausgestaltung des Prüfungsumfanges können wir ein Prüfungsurteil zur Konzernrechnung als Ganzes abgeben, unter Berücksichtigung der Konzernorganisation, der internen Kontrolle und Prozesse im Bereich der Rechnungslegung sowie des Geschäftsumfeldes, in welchem der Konzern tätig ist.

### Berichterstattung über besonders wichtige Prüfungssachverhalte aufgrund Rundschreiben 1/2015 der Eidgenössischen Revisionsaufsichtsbehörde

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemässen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung der Konzernrechnung des aktuellen Zeitraums waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung der Konzernrechnung als Ganzes und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt, und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

### Bewertung der Renditeigenschaften

---

#### Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt

Die Bewertung der Renditeigenschaften haben wir aus folgenden Gründen als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt behandelt:

---

#### Unser Prüfungsvorgehen

Wir haben die in der Konzernrechnung dargestellten Angaben der Geschäftsleitung kritisch hinterfragt und folgende Prüfungshandlungen durchgeführt:

Der Verwaltungsrat hat einen Prozess zur Bewertung der Renditeigenschaften im Rahmen der Abschlusserstellung

---

Die Renditeliegenschaften stellen in der Bilanz einen bedeutenden Betrag dar (CHF 186.6 Mio.) und die Bewertung erfolgt erfolgswirksam zu aktuellen Werten.

Als Grundlage für die Bewertung der Renditeliegenschaften dienen die per Bilanzstichtag durchgeführten Verkehrswertschätzungen eines unabhängigen Immobilienexperten nach der Discounted Cash-Flow Methode (DCF-Methode). Bei der DCF-Methode wird der aktuelle Wert einer Immobilie aufgrund der erwarteten Geldflüsse unter Verwendung eines risikogerechten Diskontierungssatzes ermittelt. Die Festlegung dieser Parameter wird wesentlich durch Schätzungen und Annahmen der Geschäftsleitung beeinflusst.

Wir verweisen auf Seite 14 bis 16, 22 und 23, 34 bis 39 (Anhang der Konzernrechnung).

vorgegeben. Dabei überwacht der Verwaltungsrat die Einhaltung dieses Prozesses und er hinterfragt die Ergebnisse der Verkehrswertschätzungen des unabhängigen Immobilienexperten. Wir haben diesen Prozess hinsichtlich der Angemessenheit der Ausgestaltung und Einhaltung beurteilt.

Der unabhängige Immobilienexperte wurde durch die Geschäftsleitung beauftragt. Wir haben den Auftrag, die Qualifikationen sowie die Unabhängigkeit des Immobilienexperten beurteilt.

Wir haben die Bewertungen des unabhängigen Immobilienexperten hinsichtlich der verwendeten Grundlagen, der angewandten Methode, der Parameter wie Mieteinnahmen, Leerstände, der Kostenstruktur sowie des Diskontierungssatzes auf Basis von Stichproben zusammen mit internen Bewertungsexperten gewürdigt und auf Angemessenheit beurteilt.

Wir erachten das angewandte Bewertungsverfahren und die darin verwendeten Parameter als eine angemessene und ausreichende Grundlage für die Bewertung der Renditeliegenschaften.

#### Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Konzernrechnung

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Konzernrechnung, die in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER und den gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt, und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Konzernrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung der Konzernrechnung ist der Verwaltungsrat dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit – sofern zutreffend – anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, der Verwaltungsrat beabsichtigt, entweder den Konzern zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.

#### Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Konzernrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Konzernrechnung als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz sowie den PS durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Konzernrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Konzernrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTsuisse: <http://expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

## Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und dem Schweizer Prüfungsstandard 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrates ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Konzernrechnung existiert.

Wir empfehlen, die vorliegende Konzernrechnung zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers AG



Bruno Räss  
Revisionsexperte  
Leitender Revisor



Markus Bommeli  
Revisionsexperte

St. Gallen, 24. Februar 2021

## BEWERTUNGSTESTAT



Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

SenioResidenz AG  
Geschäftsleitung  
Feldeggstrasse 26  
CH-8008 Zürich

Zürich, 5. Februar 2021

## Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten Immobilienbewertungen per 31.12.2020

An die Geschäftsleitung der SenioResidenz AG und der SenioResidenz La Louvière AG

Referenz-Nummer  
118633.2010

### Auftrag

Im Auftrag der Geschäftsleitung der SenioResidenz AG hat die Wüest Partner AG (Wüest Partner) die von der eigenen rechtlichen Gesellschaft SenioResidenz AG und SenioResidenz La Louvière AG gehaltenen Liegenschaften zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 31. Dezember 2020 bewertet.

### Bewertungsstandards

Wüest Partner bestätigt, dass die Bewertungen im Rahmen der national und international gebräuchlichen Bewertungsstandards und -richtlinien durchgeführt wurden.

Die ermittelten Werte der Liegenschaften entsprechen dem aktuellen Wert (Marktwert), wie er in Swiss GAAP FER 18 Ziffer 14 beschrieben wird.

### Definition des Marktwertes

Der Marktwert ist definiert als der am Stichtag wahrscheinliche, auf dem freien Markt zu erzielende Preis zwischen zwei unabhängigen, gut informierten und kauf- bzw. verkaufswilligen Parteien unter Berücksichtigung eines marktgerechten Vermarktungszeitraums.

Handänderungs-, Grundstücksgewinn- und Mehrwertsteuern sowie weitere bei einer allfälligen Veräusserung der Liegenschaft anfallende Kosten und Provisionen sind nicht enthalten. Auch sind keinerlei Verbindlichkeiten der Gesellschaften hinsichtlich allfälliger Steuern (mit Ausnahme der ordentlichen Liegenschaftssteuer) und Finanzierungskosten berücksichtigt.

### Bewertungsmethoden

Wüest Partner bewertet alle Liegenschaften der Gesellschaften mit Hilfe der Discounted-Cashflow-Methode («DCF-Methode»).

Bei der DCF-Methode wird der Marktwert einer Immobilie nach dem zu erwartenden Geldfluss unter Berücksichtigung eines risikogerechten Abzinsungssatzes ermittelt. Der Wert entspricht der Summe der in Zukunft über einen unendlichen

**Wüest Partner AG**  
Alte Börse  
Bleicherweg 5  
8001 Zürich  
Schweiz  
T +41 44 289 90 00  
wuestpartner.com  
Regulated by RICS

Bewertungszeitraum zu erwartenden, auf den Bewertungsstichtag diskontierten Nettoerträge. Die marktgerechte Diskontierung erfolgt pro Liegenschaft, in Abhängigkeit ihrer individuellen Chancen und Risiken.

#### Grundlagen der Bewertung

Die Liegenschaften der SenioResidenz AG und SenioResidenz La Louvière AG sind Wüest Partner aufgrund der durchgeführten Besichtigungen und/oder der zur Verfügung gestellten Unterlagen bekannt. Sie wurden in Bezug auf ihre Qualitäten und Risiken (Attraktivität und Vermietbarkeit des Mietobjektes, Bauweise und Zustand, Mikro- und Makrolage usw.) eingehend analysiert.

Die Liegenschaften der Gesellschaften werden von Wüest Partner mindestens im Dreijahresturnus sowie nach Zukauf von Liegenschaften und nach Beendigung grösserer Umbauarbeiten besichtigt.

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020 wurde eine erworbene Liegenschaften der Senioresidenz AG besichtigt.

#### Ergebnisse per 31. Dezember 2020

Per 31. Dezember 2020 wurden von Wüest Partner die Werte der insgesamt 15 Anlageliegenschaften nach Swiss GAAP FER 18 Ziffer 14 ermittelt. Der Marktwert (aktueller Wert) der 15 Liegenschaften zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2020 beträgt 186'620'600 Schweizer Franken. Davon entfallen 163'360'600 Schweizer Franken auf die Liegenschaften der SenioResidenz AG sowie 23'260'000 Schweizer Franken auf die Liegenschaft der SenioResidenz La Louvière AG.

#### Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020 wurden folgende Liegenschaften erworben:

- 8572 Berg, Schlossstrasse 9;
- 93221 Egnach, Buch 16;
- 3038 Kirchlindach, Diemerswilstrasse 28
- 9214 Kradolf, Hauptstrasse 17/19;
- 9411 Reute, Mohren;
- 8636 Wald ZH, Haselstudstrasse 12;
- 6052 Hergiswil NW, Obermattweg 9.

#### Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

Im Einklang mit der Geschäftspolitik von Wüest Partner erfolgte die Bewertung der Liegenschaften der Gesellschaften unabhängig und neutral. Sie dient lediglich dem vorgängig genannten Zweck. Wüest Partner übernimmt keine Haftung gegenüber Dritten.

Zürich, 5. Februar 2021  
Wüest Partner AG



Ivan Anton  
dipl. Architekt ETH; MSc Real Estate (CUREM)  
Partner



Silvana Dardikman  
MSc in Finance; Immob. Bew. mit eidg. FA  
Director

# JAHRESRECHNUNG NACH SCHWEIZ. OBLIGATIONENRECHT

## BILANZ

alle Beträge in CHF	Erläuterungen	31.12.2020	31.12.2019
Flüssige Mittel		13'414'788	16'355'833
Übrige kurzfristige Forderungen		36'125	15'583
Aktive Rechnungsabgrenzungen		97'523	618'118
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>13'548'436</b>	<b>16'989'533</b>
Beteiligungen	3.1	8'089'221	8'089'221
Renditeliegenschaften		157'278'900	98'565'200
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>165'368'121</b>	<b>106'654'421</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>178'916'557</b>	<b>123'643'955</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ggn. Dritten		266'657	36'805
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ggn. Nahestehenden		0	26'925
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten ggn. Dritten		461'056	371'321
Passive Rechnungsabgrenzungen		345'855	199'248
Kurzfristige Hypothekarverbindlichkeiten		42'510'000	37'610'000
<b>Total Kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>43'583'568</b>	<b>38'244'299</b>
Langfristige Hypothekarverbindlichkeiten		42'240'000	21'190'000
Langfristige Verbindlichkeiten ggn. Beteiligungen		1'157'967	1'146'473
Übrige langfristige Verbindlichkeiten		1'393'381	1'490'716
<b>Total Langfristiges Fremdkapital</b>		<b>44'791'348</b>	<b>23'827'189</b>
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>88'374'916</b>	<b>62'071'488</b>
Aktienkapital	3.2	91'996'992	63'241'398
Gesetzliche Kapitalreserven		1'437'750	0
Verlustvortrag		-1'668'931	-2'388'813
Jahresverlust / -gewinn		-1'224'170	719'882
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>90'541'641</b>	<b>61'572'467</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>178'916'557</b>	<b>123'643'955</b>

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung.

## ERFOLGSRECHNUNG

alle Beträge in CHF	Erläuterungen	01.01. – 31.12.2020	01.01. – 31.12.2019
Mietertrag		7'523'455	2'634'102
<b>Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen</b>		<b>7'523'455</b>	<b>2'634'102</b>
Direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften		-542'105	-229'330
Beratungsaufwand	3.3	-1'789'036	-446'388
Verwaltungsaufwand	3.4	-1'212'256	-777'074
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens		-4'652'206	-454'491
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern</b>		<b>-672'148</b>	<b>726'819</b>
Finanzertrag		0	45'080
Finanzaufwand		-552'022	-52'017
<b>Betriebliches Ergebnis vor Steuern</b>		<b>-1'224'170</b>	<b>719'882</b>
Direkte Steuern		0	0
<b>Jahresverlust / -gewinn</b>		<b>-1'224'170</b>	<b>719'882</b>

## ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG 2020 DER SENIORESIDENZ AG, ZÜRICH

### 1 Allgemein

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des schweizerischen Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Obligationenrechts für Einzelabschlüsse (Art. 957 bis 962) erstellt.

Auf zusätzliche Angaben, Geldflussrechnung und Lagebericht wird gemäss Art. 961d Abs. 1 OR verzichtet, da die SenioResidenz AG eine Konzernrechnung nach einem anerkannten Standard zur Rechnungslegung erstellt. Die Gesellschaft wurde am 6. Oktober 2017 gegründet.

### 2 Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

#### 2.1 Flüssige Mittel

In dieser Position sind Bankguthaben enthalten. Die flüssigen Mittel werden zu Nominalwerten bewertet.

#### 2.2 Forderungen

Sämtliche Forderungen werden zum Nominalwert bewertet. Erkennbare und eingetretene Verluste werden im Jahr ihres Eintretens der Erfolgsrechnung belastet. Die Wertberichtigung basiert auf einer Einzelbeurteilung unter Berücksichtigung allfälliger vorhandener Sicherheiten.

#### 2.3 Renditeliegenschaften

Die Liegenschaften werden zu Anschaffungskosten oder zu Herstellkosten abzüglich Abschreibungen bilanziert. Die Anschaffungskosten umfassen auch Akquisitionskosten welche im Zusammenhang mit dem Kauf von Renditeliegenschaften anfallen. Die Abschreibungen erfolgen degressiv über 1.0% vom Buchwert. Notwendige Wertberichtigungen werden an jedem Bilanzstichtag mittels Wertüberprüfung ermittelt und verbucht.

#### 2.4 Beteiligungen

Die Beteiligungen werden zu Anschaffungskosten aktiviert, welche neben dem Kaufpreis auch transaktionsbezogene Nebenkosten umfassen. Notwendige Wertberichtigungen werden an jedem Bilanzstichtag mittels Wertüberprüfung ermittelt und verbucht.

#### 2.5 Hypothekarverbindlichkeiten

Hypothekarschulden beinhalten durch Grundpfand gesicherte Bankkredite. Amortisationsverpflichtungen, wahrscheinliche Rückzahlungen und innert 12 Monaten kündbare Verpflichtungen werden als kurzfristige Hypothekarverbindlichkeiten ausgewiesen.

### 3 Angaben, Aufschlüsselungen und Erläuterungen zur Jahresrechnung

#### 3.1 Beteiligungen

Gesellschaften	Sitz	Gesellschafts- tätigkeit	Grundkapital in CHF	Kapitalanteil 31.12.2020	Kapitalanteil 31.12.2019
SenioResidenz La Louvière AG	Zürich	Immobilien	100'000	100.00%	100.00%

#### 3.2 Aktienkapital

Zusammensetzung Aktienkapital  
alle Beträge in CHF

	31.12.2020	31.12.2019
Namenaktienkapital zu nom CHF 48.00 (Vorjahr CHF 49.50)	91'996'992	63'241'398
<b>Total</b>	<b>91'996'992</b>	<b>63'241'398</b>

Anzahl Aktien

	31.12.2020	31.12.2019
Namenaktien zu nom CHF 48.00 (Vorjahr CHF 49.50)	1'916'604	1'277'604

Entwicklung der Anzahl Namenaktien

	2020	2019
<b>Bestand am 01. Januar</b>	<b>1'277'604</b>	<b>1'277'604</b>
Kapitalerhöhung 17. Juni 2020	639'000	n.a.
<b>Bestand per 31. Dezember</b>	<b>1'916'604</b>	<b>1'277'604</b>

Genehmigtes Kapital  
alle Beträge in CHF

	31.12.2020	31.12.2019
Genehmigtes Kapital	10'666'656	10'999'989
<b>Total</b>	<b>10'666'656</b>	<b>10'999'989</b>

### 3.3 Beratungsaufwand

alle Beträge in CHF	01.01. – 31.12.2020	01.01. – 31.12.2019
Kapitalerhöhungskosten	1'178'090	0
Verwaltungsrats honorare	127'616	127'438
Revision	77'856	40'333
Rechtsberatung und Kommunikation	120'906	84'506
Übriger Beratungsaufwand	284'568	194'112
<b>Total</b>	<b>1'789'036</b>	<b>446'388</b>

### 3.4 Verwaltungsaufwand

alle Beträge in CHF	01.01. – 31.12.2020	01.01. – 31.12.2019
Dienstleistungsvertrag Cura Management AG	879'697	543'116
Kapitalsteuer	274'642	162'535
Übriger Verwaltungsaufwand	57'916	71'423
<b>Total</b>	<b>1'212'256</b>	<b>777'074</b>

## 4 Weitere Angaben

### 4.1 Erklärung über die Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt

Die SenioResidenz AG beschäftigt keine Mitarbeitenden.

### 4.2 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die Paracelsus-Spital Richterswil AG (nachfolgend PSR) hat im Oktober 2020 beim zuständigen Nachlassgericht in Horgen ein Gesuch um provisorische Nachlassstundung eingereicht, welches bewilligt wurde. Die damit einhergehenden Sanierungsbemühungen 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, 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 das Portfoliomanagement 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.

Die Bewertung der Liegenschaften erfolgte unter Berücksichtigung der beiden erwähnten Garantien. Zudem wurden ursprünglich vom Mieter zu tragende Investitionen in der Bewertung berücksichtigt und dem Umstand der derzeit noch nicht erfolgten Neuvermietung mit einer erhöhten Diskontierung des erwarteten Mietertrags Rechnung getragen. Per 31. Dezember 2020 lasteten aus von der PSR in Auftrag gegebene Arbeiten (provisorisch eingetragene) Bauhandwerkerpfandrechte in Höhe von total CHF 181'330.60 (zzgl. 5% Zins seit 19. Oktober 2020) auf der Liegenschaft „Spitalgebäude“. Unterdessen wurden die Gesuche um vorläufige Eintragung der entsprechenden Bauhandwerkerpfandrechte zurückgezogen und die Bauhandwerkerpfandrechte werden im Grundbuch gelöscht.

Es sind keine weiteren Ereignisse zwischen dem 31. Dezember 2020 und der Genehmigung der statutarischen Jahresrechnung durch den Verwaltungsrat am 24. Februar 2021 eingetreten, welche eine Anpassung der Buchwerte von Aktiven und Passiven der Gesellschaft zur Folge hätten oder an dieser Stelle offen gelegt werden müssten.

#### 4.3 Beteiligungen der Konzernleitung und des Verwaltungsrates inklusive deren nahestehenden Personen

Verwaltungsrat	Funktion	31.12.2020	31.12.2019
		Anzahl Aktien	Anzahl Aktien
Michel Vauclair	Verwaltungsratspräsident	0	0
Arthur Ruckstuhl	Vizepräsident	0	0
Peter Mettler	Mitglied, Delegierter, CEO	0	0
Patrick Niggli	Mitglied	0	0
Thomas Sojak	Mitglied	0	0

#### 4.4 Bedeutende Aktionäre (>3.0% Stimmquote)

Aktionär		31.12.2020	31.12.2019
		Stimmenanteil	Stimmenanteil
Arabella Group AG (vormals Arabella Schweiz AG) <sup>1)</sup>	Chur	> 10%	11.74%
Caisse de pensions de la Banque Cantonale Vaudoise <sup>2)</sup>	Lausanne	> 5%	> 5%
CACEIS (Switzerland) SA <sup>3)</sup>	Nyon	5.03%	3.49%

<sup>1)</sup> Gemäss Offenlegungsmeldung vom 1. März 2018; damaliger Anteil 11.74% an den Stimmrechten

<sup>2)</sup> Gemäss Offenlegungsmeldung vom 1. März 2018; damaliger Anteil 5.48% an den Stimmrechten

<sup>3)</sup> Gemäss Offenlegungsmeldung vom 20. November 2020 bzw. im Vorjahr vom 30. Oktober 2019; jeweils für MV Immoextra Schweiz Fonds

## BERICHT REVISIONSSTELLE

# Bericht der Revisionsstelle

an die Generalversammlung der SenioResidenz AG

Zürich

## Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

### Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der SenioResidenz AG – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020 und der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 46 bis 51) zum 31. Dezember 2020 dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

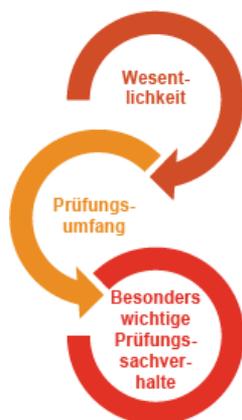
### Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards (PS) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung“ unseres Berichts weitergehend beschrieben.

Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

### Unser Prüfungsansatz

#### Überblick



Gesamtwesentlichkeit: CHF 905'000

Zur Durchführung angemessener Prüfungshandlungen haben wir den Prüfungsumfang so ausgestaltet, dass wir ein Prüfungsurteil zur Jahresrechnung als Ganzes abgeben können, unter Berücksichtigung der Organisation, der internen Kontrollen und Prozesse im Bereich der Rechnungslegung sowie der Branche, in welcher die Gesellschaft tätig ist.

Als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt haben wir das folgende Thema identifiziert:

Bewertung der Renditeigenschaften

#### Wesentlichkeit

Der Umfang unserer Prüfung ist durch die Anwendung des Grundsatzes der Wesentlichkeit beeinflusst. Unser Prüfungsurteil zielt darauf ab, hinreichende Sicherheit darüber zu geben, dass die Jahresrechnung keine wesentlichen falschen

PricewaterhouseCoopers AG, Vadianstrasse 25a/Neumarkt 5, Postfach, 9001 St. Gallen  
Telefon: +41 58 792 72 00, Telefax: +41 58 792 72 10, [www.pwc.ch](http://www.pwc.ch)

PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied eines globalen Netzwerks von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.

**F69**

Darstellungen enthält. Falsche Darstellungen können beabsichtigt oder unbeabsichtigt entstehen und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden kann, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen können.

Auf der Basis unseres pflichtgemässen Ermessens haben wir quantitative Wesentlichkeitsgrenzen festgelegt, so auch die Wesentlichkeit für die Jahresrechnung als Ganzes, wie nachstehend aufgeführt. Die Wesentlichkeitsgrenzen, unter Berücksichtigung qualitativer Erwägungen, erlauben es uns, den Umfang der Prüfung, die Art, die zeitliche Einteilung und das Ausmass unserer Prüfungshandlungen festzulegen sowie den Einfluss wesentlicher falscher Darstellungen, einzeln und insgesamt, auf die Jahresrechnung als Ganzes zu beurteilen.

<b>Gesamtwesentlichkeit</b>	CHF 905'000
<b>Herleitung</b>	1% des Eigenkapital
<b>Begründung für die Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit</b>	Als Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit wählen wir das Eigenkapital, da diese aus unserer Sicht eine allgemein anerkannte und branchenübliche Grösse für Wesentlichkeitsüberlegungen bei Immobiliengesellschaften darstellen.

Wir haben mit dem Verwaltungsrat vereinbart, diesem im Rahmen unserer Prüfung festgestellte, falsche Darstellungen über CHF 90'500 mitzuteilen; ebenso alle falschen Darstellungen unterhalb dieses Betrags, die aus unserer Sicht jedoch aus qualitativen Überlegungen eine Berichterstattung nahelegen.

#### Umfang der Prüfung

Unsere Prüfungsplanung basiert auf der Bestimmung der Wesentlichkeit und der Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Darstellungen der Jahresrechnung. Wir haben hierbei insbesondere jene Bereiche berücksichtigt, in denen Ermessensentscheide getroffen wurden. Dies trifft zum Beispiel auf wesentliche Schätzungen in der Rechnungslegung zu, bei denen Annahmen gemacht werden und die von zukünftigen Ereignissen abhängen, die von Natur aus unsicher sind. Wie in allen Prüfungen haben wir das Risiko der Umgehung von internen Kontrollen durch die Geschäftsleitung und, neben anderen Aspekten, mögliche Hinweise auf ein Risiko für beabsichtigte falsche Darstellungen berücksichtigt.

#### Berichterstattung über besonders wichtige Prüfungssachverhalte aufgrund Rundschreiben 1/2015 der Eidgenössischen Revisionsaufsichtsbehörde

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemässen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung der Jahresrechnung des aktuellen Zeitraums waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung der Jahresrechnung als Ganzes und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt, und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

#### Bewertung der Renditeigenschaften

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt	Unser Prüfungsvorgehen
Die Beurteilung der Bewertung der Renditeigenschaften haben wir aus zwei Gründen als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt behandelt:  Die Renditeigenschaften stellen in der Bilanz einen wesentlichen Betrag dar (CHF 157 Mio.). Die Bewertung erfolgt zu Anschaffungskosten inkl. alle mit dem Kauf eines Objekts unmittelbar verbundene Kosten, vermindert um die nötigen Abschreibungen bzw. Wertberichtigungen. Teil der Anschaffungskosten sind Transaktionskommissionen der nahestehenden Gesellschaft „Cura Management AG“.  Wir verweisen auf Seite 46 und 47 der Jahresrechnung.	Wir haben die im Einzelabschluss dargestellten Angaben der Geschäftsleitung kritisch hinterfragt und folgende Prüfungshandlungen durchgeführt:  Bei der Ermittlung der Anschaffungskosten befolgte die Geschäftsführung einen Prozess im Rahmen der Abschlusserstellung. Der Verwaltungsrat überwacht diesen Prozess.  Die Anschaffungskosten wurden in Stichproben auf Basis von Rechnungen sowie Verträgen hinsichtlich deren Aktivierungsfähigkeit geprüft. Im Rahmen dieser Stichproben wurden auch die Transaktionskommissionen mit der „Cura Management AG“ geprüft.

Zur Beurteilung der Werthaltigkeit der Renditeliegenschaften dienten die per Bilanzstichtag durchgeführten Verkehrswertschätzungen nach der Discounted Cash-Flow Methode eines unabhängigen Immobilienexperten.

Der unabhängige Immobilienexperte wurde durch die Geschäftsleitung beauftragt. Dem Immobilienexperten werden dabei sämtliche relevanten Dokumente, welche er für die Erstellung der Verkehrswertschätzungen benötigt, per Bilanzstichtag zur Verfügung gestellt. Wir haben den Auftrag, die Qualifikationen sowie die Unabhängigkeit des Immobilienexperten überprüft und diesbezüglich keine negativen Feststellungen gemacht.

Wir haben die Bewertungen des unabhängigen Immobilienexperten hinsichtlich der verwendeten Grundlagen, der angewandten Methode, der Parameter wie Mieteinnahmen, Leerstände, der Kostenstruktur sowie des Diskontierungssatzes auf Basis von Stichproben zusammen mit internen Bewertungsexperten gewürdigt und auf Angemessenheit beurteilt.

Wir erachten das angewandte Bewertungsverfahren und die darin verwendeten Parameter als eine angemessene und ausreichende Grundlage für die Bewertung der Renditeliegenschaften.

#### **Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Jahresrechnung**

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung der Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit – sofern zutreffend – anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, der Verwaltungsrat beabsichtigt, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.

#### **Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung**

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz sowie den PS durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Jahresrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTsuisse: <http://expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

## Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und dem Schweizer Prüfungsstandard 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrates ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers AG



Bruno Räss  
Revisionsexperte  
Leitender Revisor



Markus Bommeli  
Revisionsexperte

St. Gallen, 24. Februar 2021

# KONZERNRECHNUNG SENIORESIDENZ AG

## BILANZ

alle Beträge in CHF	Erläuterungen	31.12.2019	31.12.2018
Flüssige Mittel	3	16'402'848	10'071'445
Sonstige kurzfristige Forderungen		15'583	0
Aktive Rechnungsabgrenzung		618'118	17'225
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>17'036'549</b>	<b>10'088'670</b>
Renditeliegenschaften	4	123'117'200	63'794'000
Aktive latente Ertragssteuern	5	384'522	517'417
Immaterielle Anlagen (Goodwill)	6	787'437	1'073'778
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>124'289'159</b>	<b>65'385'195</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>141'325'708</b>	<b>75'473'865</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		97'440	84'653
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	7	398'246	394'459
Kurzfristige Hypothekarverbindlichkeiten	8	37'900'000	0
Passive Rechnungsabgrenzung		434'719	374'349
Rückstellung negativer Goodwill (Badwill)	9	126'882	126'882
<b>Total Kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>38'957'287</b>	<b>980'343</b>
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	7	1'490'716	0
Langfristige Hypothekarverbindlichkeiten	8	33'900'000	9'000'000
Rückstellung negativer Goodwill (Badwill)	9	296'058	422'941
Rückstellungen für latente Ertragssteuern	10	1'835'817	2'401'493
<b>Total Langfristiges Fremdkapital</b>		<b>37'522'591</b>	<b>11'824'434</b>
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>76'479'878</b>	<b>12'804'777</b>
Aktienkapital		63'241'398	63'880'200
Kapitalreserven		-1'977'541	-1'977'541
Gewinnreserven		3'581'974	766'429
<b>Eigenkapital</b>	11	<b>64'845'831</b>	<b>62'669'088</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>141'325'708</b>	<b>75'473'865</b>

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung.

## ERFOLGSRECHNUNG

alle Beträge in CHF	Erläuterungen	01.01. – 31.12.2019	01.01. – 31.12.2018
Mietertrag	13	3'779'106	2'556'564
<b>Total Betriebsertrag</b>		<b>3'779'106</b>	<b>2'556'564</b>
Direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften	14	-283'295	-123'801
Beratungsaufwand	15	-509'205	-604'077
Verwaltungsaufwand	16	-896'944	-452'262
<b>Total Betriebsaufwand</b>		<b>-1'689'444</b>	<b>-1'180'140</b>
Gewinne aus Neubewertung	4	1'155'073	306'580
Verluste aus Neubewertung	4	-258'959	-71'576
<b>Erfolg aus Neubewertung</b>		<b>896'114</b>	<b>235'004</b>
Abschreibungen auf immateriellen Anlagen (Goodwill)	6	-286'341	-286'341
Auflösung negativer Goodwill (Badwill)	9	126'882	120'900
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>		<b>2'826'317</b>	<b>1'445'987</b>
Finanzaufwand	17	-351'529	-327'899
<b>Unternehmensergebnis vor Steuern (EBT)</b>		<b>2'474'788</b>	<b>1'118'089</b>
Ertragssteuern	18	340'757	-305'780
<b>Gewinn</b>		<b>2'815'545</b>	<b>812'308</b>
Gewinn pro Aktie (verwässert/unverwässert)	12	2.20	0.74

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung.

## GELDFLUSSRECHNUNG

alle Beträge in CHF

	01.01. – 31.12.2019	01.01. – 31.12.2018
Gewinn	2'815'545	812'308
Erfolg aus Neubewertung Renditeliegenschaften	-896'114	-235'004
Abschreibung auf immateriellen Anlagen (Goodwill)	286'341	286'341
Auflösung negativer Goodwill (Badwill)	-126'882	-120'900
Sonstige fondsunwirksame Aufwendungen/Erträge (Ertragssteuereffekt auf Eigenkapitaltransaktionskosten)	0	360'318
Veränderung sonstige Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzung	-616'475	-17'225
Veränderung latente Steuerguthaben	132'895	-317'239
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	12'787	61'142
Veränderung sonstige Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzung	1'554'871	482'337
Veränderung Rückstellungen für latente Ertragssteuern	-565'676	188'294
<b>Geldfluss aus Betriebstätigkeit</b>	<b>2'597'292</b>	<b>1'500'371</b>
Auszahlung für Investitionen in Renditeliegenschaften	-58'427'086	-40'983'321
<b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-58'427'086</b>	<b>-40'983'321</b>
Einzahlung aus Kapitalerhöhungen	0	48'329'683
Kapitalherabsetzung durch Nennwertrückzahlung	-638'802	0
Aufnahme von kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten	37'900'000	0
Aufnahme von langfristigen Finanzverbindlichkeiten	24'900'000	0
<b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>62'161'198</b>	<b>48'329'683</b>
<b>Veränderung Flüssige Mittel</b>	<b>6'331'404</b>	<b>8'846'733</b>
<b>Nachweis</b>		
Flüssige Mittel Anfangsbestand	10'071'445	1'224'712
Flüssige Mittel Endbestand	16'402'848	10'071'445
<b>Veränderung Fonds Flüssige Mittel</b>	<b>6'331'404</b>	<b>8'846'733</b>

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung.

## EIGENKAPITALNACHWEIS

01.01. – 31.12.2019

alle Beträge in CHF	Aktienkapital	Kapitalreserven	Gewinnreserven	Total
<b>Total 31. Dezember 2018</b>	<b>63'880'200</b>	<b>-1'977'541</b>	<b>766'429</b>	<b>62'669'088</b>
Nennwertrückzahlung	-638'802			-638'802
Gewinn			2'815'545	2'815'545
<b>Total 31. Dezember 2019</b>	<b>63'241'398</b>	<b>-1'977'541</b>	<b>3'581'974</b>	<b>64'845'831</b>

01.01. – 31.12.2018

alle Beträge in CHF	Aktienkapital	Kapitalreserven	Gewinnreserven	Total
<b>Total 31. Dezember 2017</b>	<b>13'887'000</b>	<b>-674'342</b>	<b>-45'879</b>	<b>13'166'779</b>
Kapitalerhöhung	49'993'200			49'993'200
Eigenkapitaltransaktionskosten		-1'303'199		-1'303'199
Gewinn			812'308	812'308
<b>Total 31. Dezember 2018</b>	<b>63'880'200</b>	<b>-1'977'541</b>	<b>766'429</b>	<b>62'669'088</b>

Die Eigenkapitaltransaktionskosten über TCHF 1'303 enthalten Kosten zur Kapitalbeschaffung bei der Kapitalerhöhung.

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung.

## ANHANG ZUR KONZERNRECHNUNG DER SENIORESIDENZ AG PER 31. DEZEMBER 2019

### 1 Grundlagen

#### Allgemeine Informationen

Die SenioResidenz AG ist eine Schweizer Immobiliengesellschaft mit ausschliesslicher Tätigkeit in der Schweiz. Die Gesellschaft erwirbt, hält, verwaltet, betreibt und veräussert Gewerbeliegenschaften, welche vornehmlich an Dritte zum Zwecke des Betriebens von Pflege- und Wohnheimen für das Leben im Dritten Alter sowie andere Wohnformen auf Zeit vermietet werden. Die Namenaktien mit Nominalwert CHF 49.50 der SenioResidenz AG (SENIO, Valor-Nr. 38462993) sind seit dem 1. März 2018 an der BX Swiss kotiert.

#### Zeitpunkt der Freigabe zur Veröffentlichung

Der Verwaltungsrat hat den Jahresbericht 2019 am 24. Februar 2020 genehmigt und zur Veröffentlichung am 26. Februar 2020 freigegeben.

#### Grundlagen der Rechnungslegung

Die vorliegende Konzernrechnung wurde in Übereinstimmung mit den gesamten Fachempfehlungen zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER (inkl. Swiss GAAP FER 31 ergänzende Fachempfehlungen für kotierte Unternehmen) erstellt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Grundsätzlich bilden Anschaffungs- respektive Herstellkosten die Bewertungsgrundlage für die Konzernrechnung. Davon ausgenommen sind Renditeliegenschaften, die zu Marktwerten bewertet werden.

#### Konsolidierungsgrundsätze

Die Konzernrechnung basiert auf den nach einheitlichen Grundsätzen per 31. Dezember erstellten Einzelabschlüssen sämtlicher Konzerngesellschaften der SenioResidenz AG. Die Konzerngesellschaften umfassen jene Unternehmen, die direkt oder indirekt von der SenioResidenz AG kontrolliert werden. Dabei bedeutet Kontrolle die Möglichkeit der Beherrschung der finanziellen und operativen Geschäftstätigkeiten des jeweiligen Unternehmens, um daraus entsprechenden Nutzen zu ziehen. Dies ist üblicherweise der Fall, wenn der Konzern über mehr als die Hälfte der Stimmrechte am Aktienkapital eines Unternehmens verfügt. Die Konzerngesellschaften werden von dem Datum an konsolidiert, an dem die Kontrolle an den Konzern übergeht. Zur Veräusserung vorgesehene Tochtergesellschaften werden ab dem Zeitpunkt vom Konsolidierungskreis ausgeschlossen, an dem diese Kontrolle nicht mehr gegeben ist.

Die Kapitalkonsolidierung erfolgt nach der angelsächsischen Purchase-Methode. Dabei wird das Eigenkapital der Konzerngesellschaften im Erwerbszeitpunkt bzw. im Zeitpunkt der Gründung mit dem Buchwert der Beteiligung bei der Muttergesellschaft verrechnet. Auf diesen Zeitpunkt werden die bilanzierten Nettoaktiven der Konzerngesellschaft nach konzerneinheitlichen Grundsätzen zu aktuellen Werten bewertet. Eine nach dieser Neubewertung verbleibende Differenz zwischen dem Kaufpreis zuzüglich im Zusammenhang mit dem Unternehmenszusammenschluss angefallener Transaktionskosten und den Nettoaktiven der akquirierten Gesellschaft wird als Goodwill aktiviert und über die Nutzungsdauer von maximal 10 Jahren erfolgswirksam abgeschrieben. Ein negativer Goodwill (Badwill) wird zurückgestellt und über maximal fünf Jahre erfolgswirksam aufgelöst.

Die Abgrenzung zwischen Akquisitionen und dem Erwerb von Vermögenswerten erfolgt nach wirtschaftlichen Kriterien und nicht nach der rechtlichen Form.

Gestützt auf die Methode der Vollkonsolidierung werden Aktiven und Passiven sowie Aufwand und Ertrag der vollkonsolidierten Gesellschaften vollumfänglich erfasst. Der Anteil der Minderheitsaktionäre am Eigenkapital und am Ergebnis wird in der Konzernbilanz und -erfolgsrechnung separat ausgewiesen. Konzerninterne Aktiven und Passiven sowie Aufwendungen und Erträge aus konzerninternen Transaktionen werden eliminiert. Zwischengewinne auf konzerninternen Transaktionen und Beständen werden ergebniswirksam eliminiert.

### Konsolidierungskreis 2019

Die aktuelle Berichtsperiode umfasst den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019 der SenioResidenz AG und ihrer Tochtergesellschaft. Die konsolidierte Jahresrechnung 2019 umfasst die folgenden vollkonsolidierten Gesellschaften:

Konsolidierte Gesellschaften	Sitz	Gesellschafts-tätigkeit	Grundkapital in CHF	Kapitalanteil 31.12.2019	Kapitalanteil 31.12.2018
SenioResidenz AG	Zürich	Immobilien	63'241'398	Muttergesellschaft	Muttergesellschaft
SenioResidenz La Louvière AG	Zürich	Immobilien	100'000	100.00%	100.00%

## 2 Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

### Flüssige Mittel

In dieser Position sind Bankguthaben enthalten. Die flüssigen Mittel werden zu Nominalwerten bewertet.

### Forderungen

Sämtliche Forderungen werden zum Nominalwert bewertet. Erkennbare und eingetretene Verluste werden im Jahr ihres Eintretens der Erfolgsrechnung belastet. Die Wertberichtigung basiert auf einer Einzelbeurteilung unter Berücksichtigung allfälliger vorhandener Sicherheiten.

### Renditeliegenschaften

Die Liegenschaften dienen langfristigen Anlagezwecken (Renditeliegenschaften) und werden zum Marktwert (Fair Value) bilanziert. Sowohl im Erwerbszeitpunkt als auch bei der Folgebewertung (halbjährlich) werden die Marktwerte auf Basis der Discounted Cash Flow Methode (DCF) durch den externen, unabhängigen Liegenschaftenschätzer Wüest Partner AG bestimmt. Die Veränderungen der Marktwerte werden erfolgswirksam erfasst. Die darauf anfallenden latenten Ertragssteuerverpflichtungen oder -guthaben werden in der Erfolgsrechnung als latenter Ertragssteueraufwand bzw. -ertrag erfasst.

### Immaterielle Anlagen (Goodwill)

Die Position enthält Goodwill aus Akquisitionen. Die Nutzungsdauer des Goodwills wird für jede Transaktion individuell definiert. Die angewendeten Nutzungsdauern betragen 5 Jahre. Die Abschreibungen werden linear vorgenommen.

### Negativer Goodwill (Badwill)

Die Position enthält negativen Goodwill aus Akquisitionen. Der negative Goodwill wird, nachdem die einzelnen übernommenen Vermögenswerte bereinigt und allfällig notwendige Rückstellungen gebildet wurden, zurückgestellt und über maximal fünf Jahre erfolgswirksam aufgelöst. Der negative Goodwill wird je nach geplantem Auflösungszeitpunkt unter kurz- oder langfristigen Rückstellungen ausgewiesen.

### Verbindlichkeiten

Sämtliche Verbindlichkeiten der Gruppe gegenüber Dritten werden zum Nominalwert bewertet. Im kurzfristigen Fremdkapital sind nur Verbindlichkeiten bilanziert, die innert Jahresfrist fällig werden.

### Hypothekarverbindlichkeiten

Hypothekarschulden beinhalten durch Grundpfand gesicherte Bankkredite. Amortisationsverpflichtungen, wahrscheinliche Rückzahlungen und innert 12 Monaten kündbare Verpflichtungen werden als kurzfristige Hypothekarverbindlichkeiten ausgewiesen.

### Rückstellungen

Rückstellungen werden gebucht, wenn aus einem Ereignis in der Vergangenheit eine begründete wahrscheinliche Verpflichtung, deren Höhe und/oder Fälligkeit ungewiss, aber schätzbar ist, besteht. Die Bewertung der Rückstellung basiert auf der Schätzung des Geldabflusses zur Erfüllung der Verpflichtung.

### Eventualverbindlichkeiten und weitere, nicht zu bilanzierende Verpflichtungen

Eventualverbindlichkeiten und weitere nicht zu bilanzierende Verpflichtungen werden auf jeden Bilanzstichtag bewertet und offengelegt.

Wenn Eventualverbindlichkeiten und weitere, nicht zu bilanzierende Verpflichtungen zu einem Mittelabfluss ohne nutzbaren Mittelzufluss führen und dieser Mittelabfluss wahrscheinlich und abschätzbar ist, wird eine Rückstellung gebildet.

### Ertragssteuern

Die Steuern auf dem laufenden Ergebnis werden unter den passiven Rechnungsabgrenzungen ausgewiesen. Die Abgrenzung der latenten Ertragssteuern basiert auf einer bilanzorientierten Sichtweise und berücksichtigt grundsätzlich alle zukünftigen ertragssteuerlichen Auswirkungen. Die Berechnung der jährlich abzugrenzenden latenten Ertragssteuern erfolgt aufgrund des für das jeweilige Steuersubjekt per Bilanzstichtag gültigen zukünftigen Steuersatzes. Aktive latente Ertragssteuern und passive latente Ertragssteuern werden verrechnet, sofern sie das gleiche Steuersubjekt betreffen und von der gleichen Steuerbehörde erhoben werden. Latente Steuerguthaben auf zeitlich befristeten Differenzen und steuerlichen Verlustvorträgen werden nur dann aktiviert, wenn es wahrscheinlich ist, dass sie mit künftigen steuerbaren Gewinnen verrechnet werden können.

Der Ausweis passiver latenter Ertragssteuern erfolgt gesondert unter den langfristigen Rückstellungen, der Ausweis allfälliger aktiver latenter Ertragssteuern unter den Finanzanlagen (Anlagevermögen).

Am 19. Mai 2019 hat das Schweizer Stimmvolk die Vorlage zur Steuerreform und AHV-Finanzierung (STAF) angenommen. Bei der Berechnung der latenten Steuern wurden die kantonalen Umsetzungen der STAF in den Kantonen, in welchen die Gesetzesvorlage schon angenommen wurde, bereits berücksichtigt, bei den übrigen Kantonen kamen die bisherigen Steuersätze zur Anwendung.

### Umsatzerfassung

Die SenioResidenz AG erzielt Erträge aus der Vermietung von Renditeliegenschaften. Mieterträge werden in jener Periode erfasst, in welcher das Mietobjekt dem Mieter überlassen wurde.

### Geldflussrechnung

Als Fonds werden die Flüssigen Mittel verwendet.

## 3 Flüssige Mittel

alle Beträge in CHF	31.12.2019	31.12.2018
Kontokorrentguthaben	16'402'848	10'071'445
<b>Total</b>	<b>16'402'848</b>	<b>10'071'445</b>

Die flüssigen Mittel enthalten ausschliesslich Kontokorrentguthaben bei Banken.

#### 4 Renditeliegenschaften

alle Beträge in CHF	2019 Geschäfts- liegenschaften	2018 Geschäfts- liegenschaften
<b>Total 01. Januar</b>	<b>63'794'000</b>	<b>21'750'000</b>
<b>Anlagekosten</b>		
Bestand 01. Januar	63'558'996	21'750'000
Veränderung Konsolidierungskreis	0	0
Zugänge	58'427'086	41'808'996
Abgänge	0	0
Reklassierung	0	0
Bestand 31. Dezember	121'986'082	63'558'996
<b>Neubewertung</b>		
Bestand 01. Januar	235'004	0
Aufwertungen	1'155'073	306'580
Abwertungen	-258'959	-71'576
Reklassierung	0	0
Bestand 31. Dezember	1'131'118	235'004
<b>Total 31. Dezember</b>	<b>123'117'200</b>	<b>63'794'000</b>

**Im Geschäftsjahr 2019 wurden folgende Renditeliegenschaften erworben:**

Martigny, Avenue du Grand-Saint-Bernard 20	Geschäftsliegenschaft
Richterswil, Bergstrasse 16	Geschäftsliegenschaft
Richterswil, Bodenstrasse 1	Geschäftsliegenschaft
Richterswil, Bodenstrasse 10	Geschäftsliegenschaft
Richterswil, Chrumbächliweg 2	Geschäftsliegenschaft

**Im Geschäftsjahr 2018 wurden folgende Renditeliegenschaften erworben:**

Leukerbad, Willy-Spühlerstrasse 2	Geschäftsliegenschaft
Oberburg, Progressastrasse 23/25/27	Geschäftsliegenschaft

## 5 Aktive latente Ertragssteuern

alle Beträge in CHF	31.12.2019	31.12.2018
Steuerliche Verlustvorträge	384'522	517'417
<b>Total</b>	<b>384'522</b>	<b>517'417</b>

Per Bilanzstichtag bestehen steuerliche Verlustvorträge in Höhe von CHF 1.7 Mio. (Vorjahr: CHF 2.4 Mio.)

## 6 Immaterielle Anlagen (Goodwill)

alle Beträge in CHF	2019	2018
<b>Total 01. Januar</b>	<b>1'073'778</b>	<b>1'360'119</b>
<b>Anschaffungswerte</b>		
Bestand 01. Januar	1'431'704	1'431'704
Zugänge	0	0
Abgänge	0	0
Bestand 31. Dezember	1'431'704	1'431'704
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>		
Bestand 01. Januar	-357'926	-71'585
Abschreibungen planmässig	-286'341	-286'341
Abschreibungen ausserplanmässig	0	0
Bestand 31. Dezember	-644'267	-357'926
<b>Total 31. Dezember</b>	<b>787'437</b>	<b>1'073'778</b>

## 7 Sonstige Verbindlichkeiten

Im Zusammenhang mit der im Berichtsjahr getätigten Übernahme der Liegenschaft in Martigny wurde eine Hypothek mit einer Restlaufzeit von 17.5 Jahren und einem Zinssatz von 1.8% übernommen. Als Entschädigung für die Differenzen der zukünftigen Zinszahlungen für die übernommene Hypothek und einer aktuell üblichen Verzinsung im Falle einer neu abgeschlossenen Finanzierung per Übernahmzeitpunkt leistete der Verkäufer eine Zahlung in Höhe von CHF 1.6 Mio. Diese Zahlung wird in den sonstigen Verbindlichkeiten bilanziert und über die Restlaufzeit der Hypothek linear aufgelöst. Der Ertrag aus der Auflösung der Verbindlichkeit wird als Minderung des Hypothekaraufwands erfasst. Per Bilanzstichtag sind CHF 1.49 Mio. in den langfristigen sonstigen Verbindlichkeiten sowie CHF 0.1 Mio. in den kurzfristigen sonstigen Verbindlichkeiten erfasst.

## 8 Hypothekarverbindlichkeiten

Nach Gläubiger	31.12.2019	31.12.2018
alle Beträge in CHF		
Migros Bank AG	13'000'000	9'000'000
CS Anlagestiftung	11'300'000	0
LUKB	2'000'000	0
UBS	45'500'000	0
<b>Total</b>	<b>71'800'000</b>	<b>9'000'000</b>

Vertragliche Laufzeiten Rückzahlung	31.12.2019	31.12.2018
alle Beträge in CHF		
0 bis 3 Monate	12'645'000	0
3 bis 12 Monate	25'255'000	0
1 bis 3 Jahre	22'930'000	9'000'000
über 3 Jahre	10'970'000	0
<b>Total</b>	<b>71'800'000</b>	<b>9'000'000</b>

Zinsbindung	31.12.2019	31.12.2018
alle Beträge in CHF		
0 bis 3 Monate	16'500'000	0
3 bis 12 Monate	25'110'000	0
1 bis 3 Jahre	19'220'000	9'000'000
über 3 Jahre	10'970'000	0
<b>Total</b>	<b>71'800'000</b>	<b>9'000'000</b>

Der durchschnittliche Zinssatz der Hypothekarverbindlichkeiten per 31. Dezember 2019 beträgt 1.0% (Vorjahr 3.3%) unter Berücksichtigung der Auflösung der Entschädigung „Hypothek Martigny“ (vgl. Erläuterung 7). Sämtliche Hypotheken sind grundpfandgesichert. Zusätzlich ist ein Mietzinskonto als Sicherheit zedert.

Grundpfandrechte	31.12.2019	31.12.2018
alle Beträge in CHF		
Grundpfandrechte	76'660'000	10'000'000
Verpfändete Aktiven	123'117'200	21'760'000

## 9 Rückstellung negativer Goodwill (Badwill)

alle Beträge in CHF	2019	2018
<b>Buchwert per 01. Januar</b>	<b>549'823</b>	<b>0</b>
Zugänge	0	670'723
Auflösung	-126'882	-120'900
<b>Buchwert per 31. Dezember</b>	<b>422'940</b>	<b>549'823</b>
davon kurzfristig	126'882	126'882
davon langfristig	296'058	422'941

## 10 Rückstellungen für latente Ertragssteuern

alle Beträge in CHF	2019	2018
<b>Buchwert per 01. Januar</b>	<b>2'401'493</b>	<b>2'058'248</b>
Neubauliegenschaften	0	0
Veränderung Konsolidierungskreis	0	0
Bildung	231'806	343'245
Auflösung	-797'482	0
<b>Buchwert per 31. Dezember</b>	<b>1'835'817</b>	<b>2'401'493</b>

Die latenten Steuern wurden unter Berücksichtigung der kantonalen Vorschriften berechnet. Der für die Berechnung der latenten Ertragssteuerposten angewendete Steuersatz beträgt 15.70% des Unternehmensergebnisses vor Steuern (Vorjahr 23.82%).

## 11 Eigenkapital

Zusammensetzung Aktienkapital alle Beträge in CHF	31.12.2019	31.12.2018
Namenaktienkapital zu nom CHF 49.50 (Vorjahr CHF 50.00)	63'241'398	63'880'200
<b>Total</b>	<b>63'241'398</b>	<b>63'880'200</b>
Anzahl Aktien	31.12.2019	31.12.2018
Namenaktien zu nom CHF 49.50 (Vorjahr CHF 50.00)	1'277'604	1'277'604
Entwicklung der Anzahl Namenaktien	2019	2018
<b>Bestand am 01. Januar</b>	<b>1'277'604</b>	<b>277'740</b>
Kapitalerhöhung 27.02.2018	n.a.	999'864
<b>Bestand per 31. Dezember</b>	<b>1'277'604</b>	<b>1'277'604</b>
Genehmigtes Kapital alle Beträge in CHF	31.12.2019	31.12.2018
Genehmigtes Kapital	10'999'989	936'000
<b>Total</b>	<b>10'999'989</b>	<b>936'000</b>
Nicht ausschüttbare, gesetzliche Reserven alle Beträge in CHF	31.12.2019	31.12.2018
Nicht ausschüttbare, gesetzliche Reserven	20'000	20'000
<b>Total</b>	<b>20'000</b>	<b>20'000</b>

Innerer Wert (Net Asset Value) pro Aktie alle Beträge in CHF	31.12.2019	31.12.2018
Eigenkapital	64'845'831	62'669'088
Anzahl ausstehender Aktien	1'277'604	1'277'604
<b>Innerer Wert (Net Asset Value) pro Aktie</b>	<b>50.76</b>	<b>49.05</b>

## 12 Ergebnis pro Aktie

alle Beträge in CHF	01.01. – 31.12.2019	01.01. – 31.12.2018
Gewinn	2'815'545	812'308
Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien	1'277'604	1'099'546
<b>Gewinn pro Aktie (verwässert/unverwässert)</b>	<b>2.20</b>	<b>0.74</b>

Es bestehen keine potentiell verwässernde Effekte.

### 13 Mietertrag

alle Beträge in CHF	01.01. – 31.12.2019	01.01. – 31.12.2018
Sollmietertrag aus Fremdmieten	3'779'106	2'556'564
Mietzinsverluste	0	0
Leerstand	0	0
<b>Total</b>	<b>3'779'106</b>	<b>2'556'564</b>

#### Segmentberichterstattung:

Das Immobilienportfolio, aktuell bestehend aus acht Geschäftsliegenschaften, wird als Einheit geführt. Der Verwaltungsrat führt die SenioResidenz AG auf der Basis der Abschlüsse der einzelnen Tochtergesellschaften sowie des Konzernabschlusses. Sämtliche vollkonsolidierten Gesellschaften der SenioResidenz AG sind Immobiliengesellschaften mit ausschliesslicher Tätigkeit in der Schweiz. Unter Anwendung von Swiss GAAP FER 31 verfügt die SenioResidenz AG somit über nur ein Segment und publiziert daher keine Segmentberichterstattung. Eine Aufteilung der Mieterträge nach geographischen Märkten befindet sich in der nachfolgenden Tabelle.

#### Nach geographischen Märkten

alle Beträge in CHF	01.01. – 31.12.2019	01.01. – 31.12.2018
Kanton Bern	171'836	11'560
Kanton Genf	674'341	1'145'004
Kanton Wallis	1'755'046	1'400'000
Kanton Zürich	1'177'883	0
<b>Total</b>	<b>3'779'106</b>	<b>2'556'564</b>

## 14 Direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften

alle Beträge in CHF	01.01. – 31.12.2019	01.01. – 31.12.2018
Hauswartung	10'770	0
Versicherungen	107'300	9'712
Steuern und Abgaben	34'056	29'400
Übriger Aufwand	38'165	3'446
Verwaltungskosten	69'161	0
Unterhalt und Reparaturen	23'843	81'243
<b>Total</b>	<b>283'295</b>	<b>123'801</b>

## 15 Beratungsaufwand

alle Beträge in CHF	01.01. – 31.12.2019	01.01. – 31.12.2018
Grundstückbewertungskosten	87'185	58'609
Verwaltungsratshonorare	127'438	122'957
Revision	53'355	54'733
Rechtsberatung und Kommunikation	84'506	204'875
Übriger Beratungsaufwand	156'722	162'904
<b>Total</b>	<b>509'205</b>	<b>604'077</b>

## 16 Verwaltungsaufwand

alle Beträge in CHF	01.01. – 31.12.2019	01.01. – 31.12.2018
Verwaltungshonorare	662'986	343'531
Kapitalsteuern	162'535	44'851
Übriger Verwaltungsaufwand	71'423	63'880
<b>Total</b>	<b>896'944</b>	<b>452'262</b>

## 17 Finanzaufwand

alle Beträge in CHF	01.01. – 31.12.2019	01.01. – 31.12.2018
Hypothekarzinsen	334'445	327'171
Übriger Finanzaufwand	17'084	728
<b>Total</b>	<b>351'529</b>	<b>327'899</b>

## 18 Ertragssteuern

alle Beträge in CHF	01.01. – 31.12.2019	01.01. – 31.12.2018
Laufende Ertragssteuern	92'025	74'409
Latente Ertragssteuern	-432'781	231'371
<b>Total</b>	<b>-340'756</b>	<b>305'780</b>
Effektiver Steuersatz auf Basis des Unternehmensergebnis vor Steuern	-13.77%	27.35%

Der erwartete Konzernsteuersatz, als gewichteter Durchschnitt der Steuersätze der einzelnen Gruppengesellschaften berechnet, beträgt im Berichtsjahr 22.1% (Vorjahr 27.4%) des Unternehmensergebnis vor Steuern. Die Veränderung von Verlustvorträgen hat sowohl in der Berichts- wie auch in der Vorperiode keinen Einfluss auf den Ertragsteueraufwand. Der Grund für den negativen effektiven Steuersatz in der Berichtsperiode liegt im Wesentlichen in den Auswirkungen der STAF, für die Liegenschaften im Kanton Genf führte die Anwendung der neuen Steuersätze zu einer Reduktion der latenten Steuerlast in Höhe von CHF 0.9 Mio.

## 19 Transaktionen mit Nahestehenden

### Managementdienstleistungen

An die Cura Management AG wurden Managementdienstleistungen über insgesamt CHF 662'986 vergütet und im Betriebsaufwand verbucht (Vorjahr: CHF 343'531). Zusätzlich wurden Transaktionskommissionen im Zusammenhang mit dem Kauf der Liegenschaften „Avenue du Grand-Saint-Bernard 20 in Martigny“ und „vier Liegenschaften in Richterswil“ über CHF 562'000 (exkl. MwSt.) als Akquisitionskosten aktiviert (Vorjahr: CHF 394'000 exkl. MwSt.). Die Managementdienstleistungen werden in Abhängigkeit des Gesamtwertes des Liegenschaftenportfolios berechnet.

## 20 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Im Oktober 2019 wurde ein Portfolio mit sechs Wohn- und Pflegezentren im Raum Zürich, Bern und in der Ostschweiz in den Gemeinden Wald/ZH, Oberlindach/BE, Berg/TG, Egnach/TG, Kradolf/TG und Reute/AR mit einem Marktwert CHF 40.0 Mio. und Soll-Mietzinseinnahmen von CHF 2.2 Mio. akquiriert. Die Eigentumsübertragung der Liegenschaften fand per 1. Januar 2020 statt.

Es sind keine weiteren Ereignisse zwischen dem 1. Januar 2020 und der Genehmigung der Konzernrechnung durch den Verwaltungsrat am 24. Februar 2020 eingetreten, welche eine Anpassung der Buchwerte von Aktiven und Passiven des Konzerns zur Folge hätten oder an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

## 21 Angaben zu den Renditeliegenschaften

Liegenschaften	Eigentums- verhältnisse	Eigen- tums- quote	Kanton	Art	Grund- stück- fläche m <sup>2</sup>	Erwerbs- datum
<b>Renditeliegenschaften</b>						
<b>Geschäftsliegenschaften</b>						
Presinge, Route de la Louvière 18	Alleineigentum	100%	GE	Geschäftsliegenschaft	17'610	17.11.2017
Leukerbad, Willy-Spühlerstrasse 2	Alleineigentum	100%	VS	Geschäftsliegenschaft	17'695	17.05.2018
Oberburg, Progressastrasse 23/25/27	Alleineigentum	100%	BE	Geschäftsliegenschaft	2'531	15.12.2018
Martigny, Av. Du Grand-St-Bernard 20	Alleineigentum	100%	VS	Geschäftsliegenschaft	2'103	01.12.2019
Richterswil, Bergstrasse 16 (Spitalgebäude)	Alleineigentum	100%	ZH	Geschäftsliegenschaft	5'483	01.12.2019
Richterswil, Bodenstrasse 10 (PSR Villa)	Alleineigentum	100%	ZH	Geschäftsliegenschaft	n/a	01.12.2019
Richterswil, Bodenstrasse 1 (PSR Göldi Pavillon)	Alleineigentum	100%	ZH	Geschäftsliegenschaft	n/a	01.12.2019
Richterswil, Chrumbächliweg 2	Alleineigentum	100%	ZH	Geschäftsliegenschaft	1'087	01.12.2019
<b>Total Geschäftsliegenschaften</b>						
<b>Total Renditeliegenschaften</b>						

### Bemerkungen zu den Renditeliegenschaften

<sup>1)</sup> Die Soll- und Ist-Mietzinseinnahmen basieren auf Jahresmieten

Baujahr	Jahr der letzten umfassenden Renovation	Marktwert 31.12.2019 CHF	Soll-Mietzeinnahmen CHF <sup>1)</sup>	Ist-Mietzeinnahmen CHF <sup>1)</sup>	Leerstand in %	Bruttorendite in %	Nettorendite in %	Diskontsatz real in %
1937	1989, 2014	22'260'000	1'145'004	1'145'004	0.0%	5.14%	4.65%	3.45%
1961/1996	2012	36'720'000	2'100'000	2'100'000	0.0%	5.72%	5.24%	4.30%
1989	2009, diverse	5'633'000	291'771	290'931	0.3%	5.18%	4.27%	3.20%
1900/2014	2014	18'320'000	880'000	880'000	0.0%	4.80%	4.40%	3.20%
1880	2019	33'910'000	1'703'830	1'703'830	0.0%	5.02%	4.77%	4.20%
1880	1998	1'012'000	42'210	42'210	0.0%	4.17%	3.74%	3.00%
2005	n/a	736'200	53'960	53'960	0.0%	7.33%	6.58%	4.10%
2004/2007	n/a	4'526'000	200'000	200'000	0.0%	4.42%	4.27%	3.30%
		<b>123'117'200</b>	<b>6'416'775</b>	<b>6'415'935</b>	<b>0.01%</b>	<b>5.21%</b>		
		<b>123'117'200</b>	<b>6'416'775</b>	<b>6'415'935</b>	<b>0.01%</b>	<b>5.21%</b>		

## 21 Angaben zu den Renditeliegenschaften

Liegenschaften	Kanton	Art
<b>Renditeliegenschaften</b>		
<b>Geschäftsliegenschaften</b>		
Presinge, Route de la Louvière 18	GE	Geschäftsliegenschaft
Leukerbad, Willy-Spühlerstrasse 2	VS	Geschäftsliegenschaft
Oberburg, Progressastrasse 23/25/27	BE	Geschäftsliegenschaft
Martigny, Av. Du Grand-St-Bernard 20	VS	Geschäftsliegenschaft
Richterswil, Bergstrasse 16 (Spitalgebäude)	ZH	Geschäftsliegenschaft
Richterswil, Bodenstrasse 10 (PSR Villa)	ZH	Geschäftsliegenschaft
Richterswil, Bodenstrasse 1 (PSR Göldi Pavillon)	ZH	Geschäftsliegenschaft
Richterswil, Chrumbächliweg 2	ZH	Geschäftsliegenschaft
<b>Total Geschäftsliegenschaften</b>		
<b>Total Renditeliegenschaften</b>		

Nutzfläche m<sup>2</sup>

Total Liegen- schaft	Wohnen	Parkierung Wohnen	Büro	Verkauf	Gewerbe / Industrie	Lager / Archiv	Parkierung Gewerbe	übrige
2'070	0	0	0	0	1'820	0	250	0
15'178	0	0	0	0	14'298	0	880	0
1'851	0	0	0	0	1'591	0	260	0
2'340	0	0	0	0	2'200	0	140	0
5'132	0	0	0	0	4'832	0	300	0
323	0	0	0	0	243	0	80	0
610	0	0	0	0	610	0	0	0
836	0	0	0	0	656	0	180	0
<b>28'340</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>26'250</b>	<b>0</b>	<b>2'090</b>	<b>0</b>
<b>28'340</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>26'250</b>	<b>0</b>	<b>2'090</b>	<b>0</b>
100%	0%	0%	0%	0%	93%	0%	7%	0%

## 21 Angaben zu den Renditeliegenschaften

### 6 grösste Mieter per 31. Dezember 2019

Mieter	Soll-Mietzinsen p.a. per 31.12.2019	Anteil Soll-Mietzinsen aller Gewerbemieter in %	Anteil Soll-Mietzinsen über gesamtes Portfolio in %
Domaine de la Louvière SA	1'145'004	17.89%	17.84%
Leukerbad Clinic AG	2'100'000	32.80%	32.73%
Universitäre Psychiatrische Dienste Bern (UPD) AG	142'920	2.23%	2.23%
Stiftung LebensART	133'860	2.09%	2.09%
Tertianum AG	880'000	13.75%	13.71%
Paracelsus-Spital Richterswil AG	2'000'000	31.24%	31.17%
übrige Mieter	14'991	n/a	0.23%
<b>Soll-Mietzinsen der 6 grössten Mieter</b>	<b>6'401'784</b>	<b>100.00%</b>	<b>99.77%</b>
<b>Soll-Mietzinsen aller Gewerbemieter</b>	<b>6'401'784</b>	<b>100.00%</b>	<b>99.77%</b>
<b>Soll-Mietzinsen gesamtes Portfolio</b>	<b>6'416'775</b>		<b>100.00%</b>

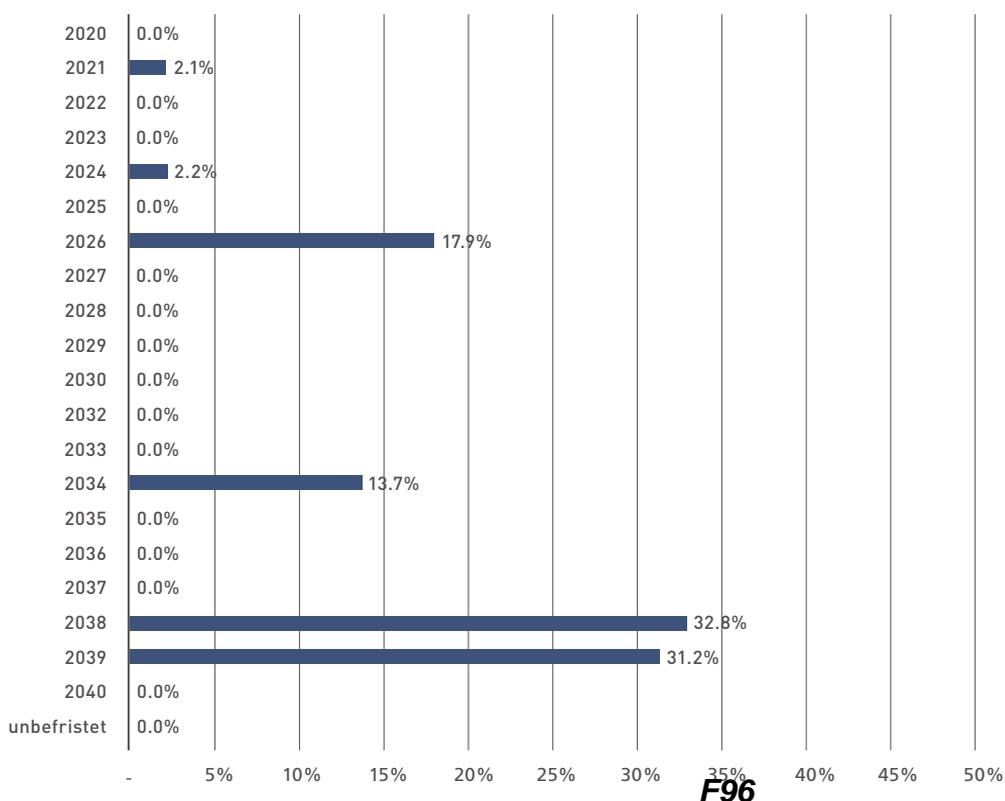
### Fälligkeitsübersicht Geschäftsmietverträge

Jahr	Summe von Flächen m <sup>2</sup>	in %	Summe von Soll-Mietzinsen p.a. CHF	in %
2020	0	0.0%	0	0.0%
2021	796	2.8%	133'860	2.1%
2022	0	0.0%	0	0.0%
2023	0	0.0%	0	0.0%
2024	795	2.8%	142'920	2.2%
2025	0	0.0%	0	0.0%
2026	2'070	7.4%	1'145'004	17.9%
2027	0	0.0%	0	0.0%
2028	0	0.0%	0	0.0%
2029	0	0.0%	0	0.0%
2030	0	0.0%	0	0.0%
2032	0	0.0%	0	0.0%
2033	0	0.0%	0	0.0%
2034	2'340	8.3%	880'000	13.7%
2035	0	0.0%	0	0.0%
2036	0	0.0%	0	0.0%
2037	0	0.0%	0	0.0%
2038	15'178	54.1%	2'100'000	32.8%
2039	6'901	24.6%	2'000'000	31.2%
2040	0	0.0%	0	0.0%
unbefristet/leer	0	0.0%	0	0.0%
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>28'080</b>	<b>100.0%</b>	<b>6'401'784</b>	<b>100.0%</b>

**F95**

Laufzeit	Liegenschaften
01.04.2026	Presinge, Route de la Louvière 18
30.04.2038	Leukerbad, Willy-Spühlerstrasse 2
30.06.2024	Oberburg, Progressastrasse 23/25/27
30.06.2021	Oberburg, Progressastrasse 23/25/27
15.06.2034	Martigny, Av. Du Grand-St-Bernard 20
30.11.2039	Bergstrasse 16/Bodenstrasse 10/Bodenstrasse 1/Chrummbächliweg 2

**Übersicht Fälligkeiten der Soll-Mietzinsen in %  
aller Geschäftsmietverträge per 31.12.2019**



## BERICHT REVISIONSSTELLE

# Bericht der Revisionsstelle

an die Generalversammlung der SenioResidenz AG

Zürich

## Bericht zur Prüfung der Konzernrechnung

### Prüfungsurteil

Wir haben die Konzernrechnung der SenioResidenz AG und ihrer Tochtergesellschaft (der Konzern) – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019, der Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung und dem Eigenkapitalnachweis für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Konzernrechnung (Seiten 12 bis 35) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2019 sowie dessen Ertragslage und Cashflows für das dann endende Jahr in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER und entspricht dem schweizerischen Gesetz.

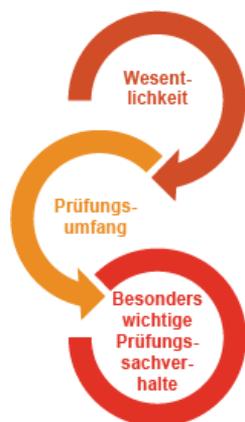
### Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards (PS) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Konzernrechnung“ unseres Berichts weitergehend beschrieben.

Wir sind von dem Konzern unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

### Unser Prüfungsansatz

#### Überblick



Gesamtwesentlichkeit Konzernrechnung: CHF 1'400'000

Wir haben bei der Muttergesellschaft eine ordentliche Revision durchgeführt („full scope audit“). Bei der anderen Konzerngesellschaft haben wir eine eingeschränkte Revision vorgenommen.

Die geprüften Gesellschaften tragen somit zu 100% der Vermögenswerte, der Umsatzerlöse sowie des Gewinns vor Steuern des Konzerns bei.

Als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt haben wir das folgende Thema identifiziert:

Bewertung der Renditeliegenschaften

PricewaterhouseCoopers AG, Vadianstrasse 25a/Neumarkt 5, Postfach, 9001 St. Gallen  
Telefon: +41 58 792 72 00, Telefax: +41 58 792 72 10, [www.pwc.ch](http://www.pwc.ch)

PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied eines globalen Netzwerks von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.

**F97**

### Wesentlichkeit

Der Umfang unserer Prüfung ist durch die Anwendung des Grundsatzes der Wesentlichkeit beeinflusst. Unser Prüfungsurteil zielt darauf ab, hinreichende Sicherheit darüber zu geben, dass die Konzernrechnung keine wesentlichen falschen Darstellungen enthält. Falsche Darstellungen können beabsichtigt oder unbeabsichtigt entstehen und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden kann, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieser Konzernrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen können.

Auf der Basis unseres pflichtgemässen Ermessens haben wir quantitative Wesentlichkeitsgrenzen festgelegt, so auch die Wesentlichkeit für die Konzernrechnung als Ganzes, wie nachstehend aufgeführt. Die Wesentlichkeitsgrenzen, unter Berücksichtigung qualitativer Erwägungen, erlauben es uns, den Umfang der Prüfung, die Art, die zeitliche Einteilung und das Ausmass unserer Prüfungshandlungen festzulegen sowie den Einfluss wesentlicher falscher Darstellungen, einzeln und insgesamt, auf die Konzernrechnung als Ganzes zu beurteilen.

<b>Gesamtwesentlichkeit Konzernrechnung</b>	CHF 1'400'000
<b>Herleitung</b>	1% der Vermögenswerte
<b>Begründung für die Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit</b>	Als Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit wählten wir das Total der Vermögenswerte, da diese aus unserer Sicht eine allgemein anerkannte und branchenübliche Grösse für Wesentlichkeitsüberlegungen bei Immobilien-gesellschaften darstellen.

Wir haben mit dem Verwaltungsrat vereinbart, diesem im Rahmen unserer Prüfung festgestellte, falsche Darstellungen über CHF 140'000 mitzuteilen; ebenso alle falschen Darstellungen unterhalb dieses Betrags, die aus unserer Sicht jedoch aus qualitativen Überlegungen eine Berichterstattung nahelegen.

### Umfang der Prüfung

Zur Durchführung angemessener Prüfungshandlungen haben wir den Prüfungsumfang so ausgestaltet, dass wir ein Prüfungsurteil zur Konzernrechnung als Ganzes abgeben können, unter Berücksichtigung der Konzernorganisation, der internen Kontrollen und Prozesse im Bereich der Rechnungslegung sowie der Branche, in welcher der Konzern tätig ist.

Beide Konzerngesellschaften sind in der Schweiz domiziliert. Um eine ausreichende Abdeckung zur Konzernrechnung zu erhalten, haben wir bei der Muttergesellschaft eine Prüfung („full scope audit“) durchgeführt. Bei der anderen Konzerngesellschaft haben wir eine eingeschränkte Revision vorgenommen. Mit dieser Ausgestaltung des Prüfungsumfanges können wir ein Prüfungsurteil zur Konzernrechnung als Ganzes abgeben, unter Berücksichtigung der Konzernorganisation, der internen Kontrolle und Prozesse im Bereich der Rechnungslegung sowie des Geschäftsumfeldes, in welchem der Konzern tätig ist.

### Berichterstattung über besonders wichtige Prüfungssachverhalte aufgrund Rundschreiben 1/2015 der Eidgenössischen Revisionsaufsichtsbehörde

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemässen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung der Konzernrechnung des aktuellen Zeitraums waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung der Konzernrechnung als Ganzes und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt, und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

## Bewertung der Renditeliegenschaften

### Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt

Die Bewertung der Renditeliegenschaften haben wir aus folgenden Gründen als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt behandelt:

Die Renditeliegenschaften stellen in der Bilanz einen bedeutenden Betrag dar (CHF 123.1 Mio.) und die Bewertung erfolgt erfolgswirksam zu aktuellen Werten.

Als Grundlage für die Bewertung der Renditeliegenschaften dienen die per Bilanzstichtag durchgeführten Verkehrswertschätzungen eines unabhängigen Immobilienexperten nach der Discounted Cash-Flow Methode (DCF-Methode). Bei der DCF-Methode wird der aktuelle Wert einer Immobilie nach dem zu erwartenden Geldfluss unter Verwendung eines risikogerechten Abzinsungssatzes ermittelt. Die dabei verwendeten Bestandteile basieren teilweise auf Schätzungen sowie Annahmen. Dadurch besteht ein erheblicher Ermessensspielraum für die Geschäftsleitung.

Wir verweisen auf Seite 18, 20, 30 und 31 (Anhang der Konzernrechnung).

### Unser Prüfungsvorgehen

Wir haben die in der Konzernrechnung dargestellten Angaben der Geschäftsleitung kritisch hinterfragt und folgende Prüfungshandlungen durchgeführt:

Der Verwaltungsrat hat einen Prozess zur Bewertung der Renditeliegenschaften im Rahmen der Abschlusserstellung vorgegeben. Dabei überwacht der Verwaltungsrat die Einhaltung dieses Prozesses und er hinterfragt die verwendeten Parameter sowie die Ergebnisse der Verkehrswertschätzungen des unabhängigen Immobilienexperten. Wir haben diesen Prozess hinsichtlich der Angemessenheit der Ausgestaltung und Einhaltung geprüft.

Der unabhängige Immobilienexperte wurde durch die Geschäftsleitung beauftragt. Wir haben den Auftrag, die Qualifikationen sowie die Unabhängigkeit des Immobilienexperten überprüft.

Wir haben die Bewertungen des unabhängigen Immobilienexperten hinsichtlich der verwendeten Grundlagen, der angewandten Methode, der Parameter wie Mieteinnahmen, Leerstände, der Kostenstruktur sowie des Diskontierungssatzes auf Basis von Stichproben zusammen mit internen Bewertungsexperten gewürdigt und auf Angemessenheit überprüft.

Wir erachten das angewandte Bewertungsverfahren und die darin verwendeten Parameter als eine angemessene und ausreichende Grundlage für die Bewertung der Renditeliegenschaften

### Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Konzernrechnung

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Konzernrechnung, die in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER und den gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt, und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Konzernrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung der Konzernrechnung ist der Verwaltungsrat dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit – sofern zutreffend – anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, der Verwaltungsrat beabsichtigt, entweder den Konzern zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.

### Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Konzernrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Konzernrechnung als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz sowie den PS durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Konzernrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Konzernrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTSuisse: <http://expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

### Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und dem Schweizer Prüfungsstandard 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrates ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Konzernrechnung existiert.

Wir empfehlen, die vorliegende Konzernrechnung zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers AG



Bruno Räss  
Revisionsexperte  
Leitender Revisor



Markus Bommeli  
Revisionsexperte

St. Gallen, 24. Februar 2020

## BEWERTUNGSTESTAT



Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

SenioResidenz AG  
Geschäftsleitung  
Feldeggstrasse 26  
CH-8008 Zürich

Zürich, 31. Januar 2020

## Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten Immobilienbewertungen per 31.12.2019

An die Geschäftsleitung der SenioResidenz AG und der SenioResidenz La Louvière AG

Referenz-Nummer  
116033.1921

### **Auftrag**

Im Auftrag der Geschäftsleitung der SenioResidenz AG hat die Wüest Partner AG (Wüest Partner) die von der eigenen rechtlichen Gesellschaft SenioResidenz AG und SenioResidenz La Louvière AG gehaltenen Liegenschaften zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 31. Dezember 2019 bewertet.

### **Bewertungsstandards**

Wüest Partner bestätigt, dass die Bewertungen im Rahmen der national und international gebräuchlichen Bewertungsstandards und -richtlinien durchgeführt wurden.

Die ermittelten Werte der Liegenschaften entsprechen dem aktuellen Wert (Marktwert), wie er in Swiss GAAP FER 18 Ziffer 14 beschrieben wird.

### **Definition des Marktwertes**

Der Marktwert ist definiert als der am Stichtag wahrscheinliche, auf dem freien Markt zu erzielende Preis zwischen zwei unabhängigen, gut informierten und kauf- bzw. verkaufswilligen Parteien unter Berücksichtigung eines marktgerechten Vermarktungszeitraums.

Handänderungs-, Grundstücksgewinn- und Mehrwertsteuern sowie weitere bei einer allfälligen Veräusserung der Liegenschaft anfallende Kosten und Provisionen sind nicht enthalten. Auch sind keinerlei Verbindlichkeiten der Gesellschaften hinsichtlich allfälliger Steuern (mit Ausnahme der ordentlichen Liegenschaftssteuer) und Finanzierungskosten berücksichtigt.

### **Bewertungsmethoden**

Wüest Partner bewertet alle Liegenschaften der Gesellschaft mit Hilfe der Discounted-Cashflow-Methode («DCF-Methode»).

Bei der DCF-Methode wird der Marktwert einer Immobilie nach dem zu erwartenden Geldfluss unter Berücksichtigung eines risikogerechten Abzinsungssatzes

**Wüest Partner AG**  
Alte Börse  
Bleicherweg 5  
8001 Zürich  
Schweiz  
T +41 44 289 90 00  
wuestpartner.com  
Regulated by RICS

ermittelt. Der Wert entspricht der Summe der in Zukunft über einen unendlichen Bewertungszeitraum zu erwartenden, auf den Bewertungsstichtag diskontierten Nettoerträge. Die marktgerechte Diskontierung erfolgt pro Liegenschaft, in Abhängigkeit ihrer individuellen Chancen und Risiken.

#### Grundlagen der Bewertung

Die Liegenschaften der SenioResidenz AG und SenioResidenz La Louvière AG sind Wüest Partner aufgrund der durchgeführten Besichtigungen und/oder der zur Verfügung gestellten Unterlagen bekannt. Sie wurden in Bezug auf ihre Qualitäten und Risiken (Attraktivität und Vermietbarkeit des Mietobjektes, Bauweise und Zustand, Mikro- und Makrolage usw.) eingehend analysiert.

Die Liegenschaften der Gesellschaft werden von Wüest Partner mindestens im Dreijahresturnus sowie nach Zukauf von Liegenschaften und nach Beendigung grösserer Umbauarbeiten besichtigt.

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019 wurden fünf erworbene Liegenschaften der Senioresidenz AG besichtigt.

#### Ergebnisse per 31. Dezember 2019

Per 31. Dezember 2019 wurden von Wüest Partner die Werte der insgesamt acht Anlageliegenschaften nach Swiss GAAP FER 18 Ziffer 14 ermittelt. Der Marktwert (aktueller Wert) der acht Liegenschaften zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2019 beträgt 123'117'200 Schweizer Franken. Davon entfallen 100'857'200 Schweizer Franken auf die Liegenschaften der SenioResidenz AG sowie 22'260'000 Schweizer Franken auf die Liegenschaft der SenioResidenz La Louvière AG.

#### Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019 wurden folgende Liegenschaften erworben:

- 1920 Martigny, Avenue du Grand-Saint-Bernard 20;
- 8805 Richterswil, Bergstrasse 16;
- 8805 Richterswil, Bodenstrasse 1;
- 8805 Richterswil, Bodenstrasse 10;
- 8805 Richterswil, Chrummbächliweg 2.

#### Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

Im Einklang mit der Geschäftspolitik von Wüest Partner erfolgte die Bewertung der Liegenschaften der Gesellschaften unabhängig und neutral. Sie dient lediglich dem vorgängig genannten Zweck. Wüest Partner übernimmt keine Haftung gegenüber Dritten.

Zürich, 31. Januar 2020

Wüest Partner AG



Ivan Anton  
dipl. Architekt ETH; MSc Real Estate (CUREM)  
Partner



Silvana Dardikman  
BA in Finance; Immob. Bew. mit eidg. FA  
Director

# JAHRESRECHNUNG NACH SCHWEIZ. OBLIGATIONENRECHT

## BILANZ

alle Beträge in CHF	Erläuterungen	31.12.2019	31.12.2018
Flüssige Mittel		16'355'833	8'772'615
Aktive Rechnungsabgrenzungen (gegenüber Tochtergesellschaft)		618'118	17'225
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>16'989'533</b>	<b>8'789'840</b>
Finanzanlagen	3.1	0	4'508'447
Beteiligungen	3.2	8'089'221	8'089'221
Renditeliegenschaften		98'565'200	40'666'185
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>106'654'421</b>	<b>53'263'853</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>123'643'955</b>	<b>62'053'693</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ggn. Dritten		36'805	21'860
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ggn. Nahestehenden		26'925	136'303
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten ggn. Dritten		371'321	258'156
Passive Rechnungsabgrenzungen		199'248	145'987
Kurzfristige Hypothekarverbindlichkeiten		37'610'000	0
<b>Total Kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>38'244'299</b>	<b>562'306</b>
Langfristige Hypothekarverbindlichkeiten		21'190'000	0
Langfristige Verbindlichkeiten ggn. Beteiligungen		1'146'473	0
Übrige langfristige Verbindlichkeiten		1'490'716	0
<b>Total Langfristiges Fremdkapital</b>		<b>23'827'189</b>	<b>0</b>
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>62'071'488</b>	<b>562'306</b>
Aktienkapital	3.3	63'241'398	63'880'200
Verlustvortrag		-2'388'813	-946'467
Jahresgewinn / -verlust		719'882	-1'442'346
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>61'572'467</b>	<b>61'491'387</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>123'643'955</b>	<b>62'053'693</b>

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung.

## ERFOLGSRECHNUNG

alle Beträge in CHF	Erläuterungen	01.01. – 31.12.2019	01.01. – 31.12.2018
Mietertrag		2'634'102	1'411'560
<b>Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen</b>		<b>2'634'102</b>	<b>1'411'560</b>
Direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften		-229'330	-84'125
Beratungsaufwand	3.4	-446'388	-2'201'537
Verwaltungsaufwand	3.5	-777'074	-335'085
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens		-454'491	-235'560
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern</b>		<b>726'819</b>	<b>-1'444'747</b>
Finanzertrag		45'080	33'085
Finanzaufwand		-52'017	-30'684
<b>Betriebliches Ergebnis vor Steuern</b>		<b>719'882</b>	<b>-1'442'346</b>
Direkte Steuern		0	0
<b>Jahresgewinn / -verlust</b>		<b>719'882</b>	<b>-1'442'346</b>

## ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG 2019 DER SENIORESIDENZ AG, ZÜRICH

### 1 Allgemein

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des schweizerischen Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Obligationenrechts für Einzelabschlüsse (Art. 957 bis 962) erstellt.

Auf zusätzliche Angaben, Geldflussrechnung und Lagebericht wird gemäss Art. 961d Abs. 1 OR verzichtet, da die SenioResidenz AG eine Konzernrechnung nach einem anerkannten Standard zur Rechnungslegung erstellt. Die Gesellschaft wurde am 6. Oktober 2017 gegründet.

### 2 Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

#### 2.1 Flüssige Mittel

In dieser Position sind Bankguthaben enthalten. Die flüssigen Mittel werden zu Nominalwerten bewertet.

#### 2.2 Forderungen

Sämtliche Forderungen werden zum Nominalwert bewertet. Erkennbare und eingetretene Verluste werden im Jahr ihres Eintretens der Erfolgsrechnung belastet. Die Wertberichtigung basiert auf einer Einzelbeurteilung unter Berücksichtigung allfälliger vorhandener Sicherheiten.

#### 2.3 Beteiligungen

Die Beteiligungen werden zu Anschaffungskosten aktiviert, welche neben dem Kaufpreis auch transaktionsbezogene Nebenkosten umfassen. Notwendige Wertberichtigungen werden an jedem Bilanzstichtag mittels Wertüberprüfung ermittelt und verbucht.

### 3 Angaben, Aufschlüsselungen und Erläuterungen zur Jahresrechnung

#### 3.1 Finanzanlagen

alle Beträge in CHF	31.12.2019	31.12.2018
Darlehen gegenüber Konzerngesellschaften	0	4'508'447
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>4'508'447</b>

### 3.2 Beteiligungen

Gesellschaften	Sitz	Gesellschafts- tätigkeit	Grundkapital in CHF	Kapitalanteil 31.12.2019	Kapitalanteil 31.12.2018
SenioResidenz La Louvière AG	Zürich	Immobilien	100'000	100.00%	100.00%

### 3.3 Aktienkapital

Zusammensetzung Aktienkapital alle Beträge in CHF	31.12.2019	31.12.2018
Namenaktienkapital zu nom CHF 49.50 (Vorjahr CHF 50.00)	63'241'398	63'880'200
<b>Total</b>	<b>63'241'398</b>	<b>63'880'200</b>

Anzahl Aktien	31.12.2019	31.12.2018
Namenaktien zu nom CHF 49.50 (Vorjahr CHF 50.00)	1'277'604	1'277'604

Entwicklung der Anzahl Namenaktien	2019	2018
<b>Bestand am 01. Januar</b>	<b>1'277'604</b>	<b>277'740</b>
Kapitalerhöhung 27.02.2018	n.a.	999'864
<b>Bestand per 31. Dezember</b>	<b>1'277'604</b>	<b>1'277'604</b>

Genehmigtes Kapital alle Beträge in CHF	31.12.2019	31.12.2018
Genehmigtes Kapital	10'999'989	936'000
<b>Total</b>	<b>10'999'989</b>	<b>936'000</b>

### 3.4 Beratungsaufwand

alle Beträge in CHF	01.01. – 31.12.2019	01.01. – 31.12.2018
Kapitalerhöhungskosten	0	1'663'517
Verwaltungsrats honorare	127'438	122'957
Revision	40'333	40'479
Rechtsberatung und Kommunikation	84'506	204'875
Übriger Beratungsaufwand	194'112	169'710
<b>Total</b>	<b>446'388</b>	<b>2'201'537</b>

### 3.5 Verwaltungsaufwand

alle Beträge in CHF	01.01. – 31.12.2019	01.01. – 31.12.2018
Dienstleistungsvertrag Cura Management AG	543'116	226'353
Kapitalsteuer	162'535	44'851
Übriger Verwaltungsaufwand	71'423	63'880
<b>Total</b>	<b>777'074</b>	<b>335'085</b>

## 4 Weitere Angaben

### 4.1 Erklärung über die Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt

Die SenioResidenz AG beschäftigt keine Mitarbeitenden.

### 4.2 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es sind keine Ereignisse zwischen dem 31. Dezember 2019 und der Genehmigung der statutarischen Jahresrechnung durch den Verwaltungsrat am 24. Februar 2020 eingetreten, welche eine Anpassung der Buchwerte von Aktiven und Passiven der Gesellschaft zur Folge hätten oder an dieser Stelle offen gelegt werden müssten.

#### 4.3 Beteiligungen der Konzernleitung und des Verwaltungsrates inklusive deren nahestehenden Personen

Verwaltungsrat	Funktion	31.12.2019	31.12.2018
		Anzahl Aktien	Anzahl Aktien
Michel Vauclair	Verwaltungsratspräsident	0	0
Arthur Ruckstuhl	Vizepräsident	0	0
Peter Mettler	Mitglied, Delegierter, CEO	0	0
Patrick Niggli	Mitglied	0	0
Thomas Sojak	Mitglied	0	0

#### 4.4 Bedeutende Aktionäre (>3.0% Stimmquote)

Aktionär		31.12.2019	31.12.2018
		Stimmenanteil	Stimmenanteil
Arabella Schweiz AG <sup>1)</sup>	Chur	11.74%	11.74%
Caisse de pensions de la Banque Cantonale Vaudoise <sup>2)</sup>	Lausanne	> 5%	5.48%
CACEIS (Switzerland) SA, CH-Nyon <sup>3)</sup>		3.49%	n.a.

<sup>1)</sup> Gemäss Offenlegungsmeldung vom 1. März 2018

<sup>2)</sup> Gemäss Offenlegungsmeldung vom 1. März 2018

<sup>3)</sup> Gemäss Offenlegungsmeldung vom 30. Oktober 2019, für MV Immoextra Schweiz Fonds

## BERICHT REVISIONSSTELLE

# Bericht der Revisionsstelle

an die Generalversammlung der SenioResidenz AG

Zürich

## Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

### Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der SenioResidenz AG – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019 und der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die beigelegte Jahresrechnung Seiten 42 bis 47 zum 31. Dezember 2019 dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

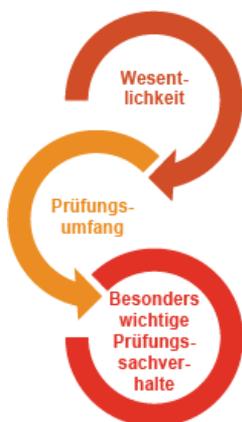
### Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards (PS) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung“ unseres Berichts weitergehend beschrieben.

Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

### Unser Prüfungsansatz

#### Überblick



Gesamtwesentlichkeit: CHF 1'260'000

Zur Durchführung angemessener Prüfungshandlungen haben wir den Prüfungsumfang so ausgestaltet, dass wir ein Prüfungsurteil zur Jahresrechnung als Ganzes abgeben können, unter Berücksichtigung der Organisation, der internen Kontrollen und Prozesse im Bereich der Rechnungslegung sowie der Branche, in welcher die Gesellschaft tätig ist.

Als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt haben wir das folgende Thema identifiziert:

Bewertung der Renditeigenschaften

#### Wesentlichkeit

Der Umfang unserer Prüfung ist durch die Anwendung des Grundsatzes der Wesentlichkeit beeinflusst. Unser Prüfungsurteil zielt darauf ab, hinreichende Sicherheit darüber zu geben, dass die Jahresrechnung keine wesentlichen falschen

PricewaterhouseCoopers AG, Vadianstrasse 25a/Neumarkt 5, Postfach, 9001 St. Gallen  
Telefon: +41 58 792 72 00, Telefax: +41 58 792 72 10, [www.pwc.ch](http://www.pwc.ch)

PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied eines globalen Netzwerks von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.

**F109**

Darstellungen enthält. Falsche Darstellungen können beabsichtigt oder unbeabsichtigt entstehen und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden kann, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen können.

Auf der Basis unseres pflichtgemässen Ermessens haben wir quantitative Wesentlichkeitsgrenzen festgelegt, so auch die Wesentlichkeit für die Jahresrechnung als Ganzes, wie nachstehend aufgeführt. Die Wesentlichkeitsgrenzen, unter Berücksichtigung qualitativer Erwägungen, erlauben es uns, den Umfang der Prüfung, die Art, die zeitliche Einteilung und das Ausmass unserer Prüfungshandlungen festzulegen sowie den Einfluss wesentlicher falscher Darstellungen, einzeln und insgesamt, auf die Jahresrechnung als Ganzes zu beurteilen.

<b>Gesamtwesentlichkeit</b>	CHF 1'260'000
<b>Herleitung</b>	1% der Vermögenswerte
<b>Begründung für die Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit</b>	Als Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit wählen wir das Total der Vermögenswerte, da dies aus unserer Sicht diejenige Grösse ist, an der die Erfolge von Immobiliengesellschaften üblicherweise gemessen werden. Zudem stellt das Total der Vermögenswerte eine allgemein anerkannte Bezugsgrösse für Wesentlichkeitsüberlegungen von Immobiliengesellschaften dar.

Wir haben mit dem Verwaltungsrat vereinbart, diesem im Rahmen unserer Prüfung festgestellte, falsche Darstellungen über CHF 126'000 mitzuteilen; ebenso alle falschen Darstellungen unterhalb dieses Betrags, die aus unserer Sicht jedoch aus qualitativen Überlegungen eine Berichterstattung nahelegen.

#### Umfang der Prüfung

Unsere Prüfungsplanung basiert auf der Bestimmung der Wesentlichkeit und der Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Darstellungen der Jahresrechnung. Wir haben hierbei insbesondere jene Bereiche berücksichtigt, in denen Ermessensentscheide getroffen wurden. Dies trifft zum Beispiel auf wesentliche Schätzungen in der Rechnungslegung zu, bei denen Annahmen gemacht werden und die von zukünftigen Ereignissen abhängen, die von Natur aus unsicher sind. Wie in allen Prüfungen haben wir das Risiko der Umgehung von internen Kontrollen durch die Geschäftsleitung und, neben anderen Aspekten, mögliche Hinweise auf ein Risiko für beabsichtigte falsche Darstellungen berücksichtigt.

#### Berichterstattung über besonders wichtige Prüfungssachverhalte aufgrund Rundschreiben 1/2015 der Eidgenössischen Revisionsaufsichtsbehörde

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemässen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung der Jahresrechnung des aktuellen Zeitraums waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung der Jahresrechnung als Ganzes und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt, und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

#### Bewertung der Renditeliegenschaften

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt	Unser Prüfungsvorgehen
Die Beurteilung der Bewertung der Renditeliegenschaften haben wir aus zwei Gründen als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt behandelt: Die Renditeliegenschaften stellen in der Bilanz einen wesentlichen Betrag dar (CHF 98.6 Mio.). Die Bewertung erfolgt zu Anschaffungskosten inkl. alle mit dem Kauf eines Objekts unmittelbar verbundene Kosten, vermindert um die nötigen Abschreibungen bzw. Wertberichtigungen. Teil der Anschaffungskosten sind Transaktionskommissionen der nahestehenden Gesellschaft „Cura Management AG“.	Wir haben die im Einzelabschluss dargestellten Angaben der Geschäftsleitung kritisch hinterfragt und folgende Prüfungshandlungen durchgeführt:  Bei der Ermittlung der Anschaffungskosten befolgte die Geschäftsführung einen Prozess im Rahmen der Abschlusserstellung. Der Verwaltungsrat überwacht diesen Prozess zeitgerecht und er hinterfragt die mit dem Kauf unmittelbar verbundenen Kosten hinsichtlich deren Werthaltigkeit.  Die Anschaffungskosten wurden in Stichproben auf Basis von Rechnungen sowie Verträgen hinsichtlich deren Aktivierungsfähigkeit geprüft. Im Rahmen dieser Stichproben
Wir verweisen auf Seite 42 der Jahresrechnung.	

---

sowie bei der Prüfung der Transaktionen mit nahestehenden Gesellschaften wurden auch die Transaktionskommissionen mit der „Cura Management AG“ geprüft.

Zur Beurteilung der Werthaltigkeit der Renditeliegenschaften dienten die per Bilanzstichtag durchgeführten Verkehrswertschätzungen nach der Discounted Cash-Flow Methode eines unabhängigen Immobilienexperten.

Der unabhängige Immobilienexperte wurde durch die Geschäftsleitung beauftragt. Dem Immobilienexperten werden dabei sämtliche relevanten Dokumente, welche er für die Erstellung der Verkehrswertschätzungen benötigt, per Bilanzstichtag zur Verfügung gestellt. Wir haben den Auftrag, die Qualifikationen sowie die Unabhängigkeit des Immobilienexperten überprüft und diesbezüglich keine Beeinträchtigungen festgestellt.

Wir haben die Bewertungen des unabhängigen Immobilienexperten hinsichtlich der verwendeten Grundlagen, der angewandten Methode, der Parameter wie Diskontierungssatz, Mieteinnahmen, Leerstände sowie Kostenstruktur auf Basis von Stichproben zusammen mit internen Bewertungsexperten überprüft.

Wir erachten das angewandte Bewertungsverfahren und die darin verwendeten Parameter als eine angemessene und ausreichende Grundlage für die Bewertung der Renditeliegenschaften.

---

#### Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Jahresrechnung

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung der Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit – sofern zutreffend – anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, der Verwaltungsrat beabsichtigt, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.

#### Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz sowie den PS durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Jahresrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTsuisse: <http://expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

## Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und dem Schweizer Prüfungsstandard 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrates ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers AG

Bruno Räss  
Revisionsexperte  
Leitender Revisor

Markus Bommeli  
Revisionsexperte

St. Gallen, 24. Februar 2020

Beilage:

- Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)