



SENIORESIDENZ

Wohnen im Alter

EINLADUNG

ZUR AUSSERORDENTLICHEN GENERALVERSAMMLUNG

VOM 28. MAI 2024

WOHNEN
FÜR JUNG UND ALT



EINLADUNG ZUR AUSSERORDENTLICHEN GENERALVERSAMMLUNG DER AKTIONÄRE DER SENIORESIDENZ AG

Sehr geehrte Aktionärin, sehr geehrter Aktionär

Wir laden Sie hiermit zur ausserordentlichen Generalversammlung der SenioResidenz AG ein.

NOVAVEST Real Estate AG und SenioResidenz AG haben im Januar 2024 bekanntgegeben, dass sie eine Fusion der beiden Immobiliengesellschaften prüfen. Nach Abschluss der zügig vorangetriebenen Verhandlungen, welche von den zwei unabhängigen Komitees der Verwaltungsräte der beiden Gesellschaften geführt wurden, sind die Mitglieder beider Verwaltungsräte zur Überzeugung gelangt, dass eine Fusion im Interesse beider Gesellschaften und ihrer Aktionärinnen und Aktionären liegt. Die Fusion soll mittels Absorptionsfusion stattfinden, infolgedessen die SenioResidenz AG in der NOVAVEST Real Estate AG aufgehen wird. Im Rahmen der Verhandlungen haben sich die Verwaltungsräte beider Gesellschaften auf ein Umtauschverhältnis von 1 SenioResidenz-Aktie in 0.91 Novavest-Aktien geeinigt. Wir sind der Auffassung, dass die Interessen der Aktionärinnen und Aktionäre beider Gesellschaften damit vollumfänglich gewahrt werden. Diese Auffassung wird durch ein Gutachten des unabhängigen Bewerter IFBC AG gestützt.

Beide Gesellschaften sind im Schweizer Immobilienmarkt sehr gut etabliert und verfügen in ihren jeweiligen Anlagensegmenten über qualitativ hochstehende Immobilienportfolios. Durch den Zusammenschluss entsteht ein attraktives und konjunkturresistentes Portfolio mit einem pro-forma kombinierten Wohnanteil von 59% der Soll-Mieterträge. NOVAVEST Real Estate AG hatte mit ihrem auf Wohnnutzung fokussierten Portfolio per Jahresende 2023 einen Wohnanteil von 63% der Soll-Mieterträge. Dies wird durch den Zusammenschluss mit der SenioResidenz AG ergänzt, deren Portfolio mehrheitlich auf altersgerechtes und betreutes Wohnen, Seniorenresidenzen und Alters-/Pflegeheime fokussiert ist (zuteilbarer Wohnanteil von 48% der Soll-Mieterträge). Die Zusammensetzung des gemeinsamen Immobilienportfolios ergibt zukünftig eine optimale Diversifikation hinsichtlich Nutzungen wie auch in Bezug auf Makro- und Mikrolagen in der Schweiz. Der Wohnungsbedarf der jungen Bevölkerung (u.a. durch Zuwanderung, geringe Bautätigkeit) wie auch die demografischen Veränderungen durch die älter werdende Bevölkerung unterstützen die mittel- und langfristige, kombinierte Anlagestrategie des gemeinsamen Unternehmens.

Die durch die Fusion erreichte Grössenordnung des Immobilienportfolios und des kombinierten Unternehmens erhöht die Attraktivität für Anleger und schafft erweiterte Wachstums- und Finanzierungsmöglichkeiten. Zudem kann durch die Fusion der beiden Gesellschaften Synergiepotenzial genutzt werden. Insgesamt wurden im Rahmen der Fusionsgespräche Kostensynergien von nachhaltig rund CHF 0.9 Millionen (gegenüber der pro-forma Basis 2023 der kombinierten Gesellschaft) identifiziert. Diese können, bei Zustimmung zur Fusion im Verlauf des Jahres 2024 realisiert werden, sodass der volle positive Einfluss auf den Gewinn ab dem Geschäftsjahr 2025 zu erwarten ist. Durch die Fusion wird im Weiteren das Risikoprofil des kombinierten Portfolios in Bezug auf die Einzelligenschaften und die grössten einzelnen Mieter deutlich gesenkt.

Aus diesen Gründen haben die Verwaltungsräte der beiden Gesellschaften einen Fusionsvertrag abgeschlossen. Um die Fusion realisieren zu können, bedarf es der Zustimmung der Aktionärinnen und

Aktionäre beider Gesellschaften zur Fusion und zum Fusionsvertrag. Der vorliegende Fusionsvertrag wird daher den jeweiligen ausserordentlichen Generalversammlungen, am 28. Mai 2024 für die SenioResidenz AG und am 29. Mai 2024 für die NOVAVEST Real Estate AG, zur Annahme beantragt. Nachfolgend finden Sie die detaillierte Einladung zur ausserordentlichen Generalversammlung der SenioResidenz AG. Wir verweisen zudem auf die Informationsbroschüre zur Fusion, die diesen Unterlagen beiliegt.

Datum: Dienstag, 28. Mai 2024, 9.30 Uhr (Türöffnung um 9.00 Uhr)

Ort: Metropol, Fraumünsterstrasse 12, 8001 Zürich

I. EINZIGES TRAKTANDUM UND ANTRAG

1 FUSION DER SENIORESIDENZ AG MIT DER NOVAVEST REAL ESTATE AG

Antrag des Verwaltungsrats: Genehmigung der Fusion der SenioResidenz AG (als übertragende Gesellschaft) mit der Novavest Real Estate AG (als übernehmende Gesellschaft) und damit des Fusionsvertrags vom 17. April 2024, unter der Bedingung, dass die ausserordentliche Generalversammlung der Novavest Real Estate AG der Fusion zugestimmt und den Fusionsvertrag vom 17. April 2024 genehmigt hat.

Erläuterung des Verwaltungsrats: Es wird verwiesen auf die Informationsbroschüre, in welcher die Gründe für die beantragte Fusion dargelegt sind. Sodann liegt der gemeinsame Fusionsbericht der Verwaltungsräte der beiden Gesellschaften, in welchem ebenfalls die Gründe für die Fusion und ihre Auswirkungen dargelegt und erläutert werden, seit dem 18. April 2024 am Sitz der Gesellschaft auf und ist ausserdem online über www.senio.ch – Link Investor Relations – Fusionsunterlagen abrufbar. Weitere Details zu den zur Einsicht aufgelegten Dokumenten, die im Zusammenhang mit der Fusion stehen, entnehmen Sie der untenstehenden Ziff. II (*Einsichtsrecht und Unterlagen*). Für den Beschluss über die Annahme dieses Antrags ist eine Mehrheit von zwei Dritteln der vertretenen Stimmen und die absolute Mehrheit der vertretenen Aktiennennwerte erforderlich. Der zur Genehmigung unterbreitete Antrag ist aus technischen Gründen auf die Genehmigung der Fusion und des Fusionsvertrags vom 17. April 2024 durch die ausserordentliche Generalversammlung der Novavest Real Estate AG bedingt. Genehmigt die ausserordentliche Generalversammlung der Novavest Real Estate AG die Fusion und den Fusionsvertrag vom 17. April 2024 nicht, gelten die Fusion und der Fusionsvertrag vom 17. April 2024 auch nicht als von der SenioResidenz AG genehmigt.

II. EINSICHTSRECHT UND UNTERLAGEN

Die Aktionärinnen und Aktionäre der SenioResidenz AG haben gemäss dem Fusionsgesetz Recht auf Einsicht in gewisse Unterlagen aller an der Fusion beteiligten Gesellschaften. Folglich liegen seit dem 18. April 2024 am Sitz der SenioResidenz AG, Feldeggstrasse 26, 8008 Zürich, folgende Unterlagen zur Einsicht auf: (i) Fusionsvertrag vom 17. April 2024, (ii) Fusionsbilanz der SenioResidenz AG per 31. Dezember 2023, (iii) Fusionsbericht vom 17. April 2024, (iv) Prüfungsbericht der gemeinsamen Fusionsprüferin, PricewaterhouseCoopers AG, St. Gallen, vom 17. April 2024, sowie Geschäftsberichte der NOVAVEST Real Estate AG und der SenioResidenz AG der letzten drei Geschäftsjahre. Die Aktionärinnen und Aktionäre können bis zum Datum der ausserordentlichen Generalversammlung die unentgeltliche Zustellung von Kopien der erwähnten Unterlagen verlangen. Die erwähnten Unterlagen

können ferner auch auf den Websites der Gesellschaften www.novavest.ch bzw. www.senio.ch – jeweils unter den Links Investor Relations – Fusionsunterlagen – abgerufen werden.

III. TEILNAHME AN DER GENERALVERSAMMLUNG, ZUTRIITTSKARTEN UND STIMMMATERIAL

Die am 30. April 2024 um 17.00 Uhr im Aktienregister als stimmberechtigt eingetragenen Aktionärinnen und Aktionäre erhalten zusammen mit der Einladung zur ausserordentlichen Generalversammlung die Zutrittskarte und das Stimmmaterial sowie das Weisungsformular für die ausserordentliche Generalversammlung vom 28. Mai 2024. Diese Unterlagen werden ab dem 6. Mai 2024 versandt.

Stimmberechtigt sind die bis am 30. April 2024 um 17.00 Uhr mit Stimmrecht im Aktienregister der Gesellschaft eingetragenen Aktionärinnen und Aktionäre. In der Zeit vom 30. April 2024, 17.00 Uhr, bis einschliesslich 28. Mai 2024 werden keine Übertragungen von Aktien im Aktienbuch vorgenommen, die zur Ausübung des Stimmrechts an der ausserordentlichen Generalversammlung berechtigen.

Aktionärinnen und Aktionäre, die ihre Aktien vor der ausserordentlichen Generalversammlung veräussern, sind für diese Aktien nicht mehr stimmberechtigt. Bei einem teilweisen Verkauf muss die zugestellte Zutrittskarte am Tag der Generalversammlung bei der Eingangskontrolle umgetauscht werden.

IV. VOLLMACHTEN

Gemäss Art. 14 Abs. 2 der Statuten kann sich jede Aktionärin bzw. jeder Aktionär an der Generalversammlung mittels einer schriftlichen Vollmacht durch einen Bevollmächtigten, der nicht Aktionärin bzw. Aktionär zu sein braucht, vertreten lassen. Die Vollmachtserteilung ist mittels unterzeichneter Zutrittskarte und deren Übergabe an den Bevollmächtigten zu veranlassen. Der Bevollmächtigte hat die unterzeichnete Zutrittskarte an der Eingangskontrolle vorzuweisen.

Aktionärinnen und Aktionäre haben zudem die Möglichkeit, sich durch die unabhängige Stimmrechtsvertreterin Schilter Rechtsanwälte GmbH, Chamerstrasse 176, 6300 Zug, vertreten durch Dr. Irène Schilter, Rechtsanwältin und Notarin, an der ausserordentlichen Generalversammlung vertreten zu lassen. Die Vollmachtserteilung ist mittels unterzeichneter Zutrittskarte sowie ausgefülltem und unterzeichnetem Weisungsformular und postalischer Zustellung und Übergabe dieser beiden Dokumente an die unabhängige Stimmrechtsvertreterin bis spätestens am 24. Mai 2024, 17.00 Uhr (Eingang) zu veranlassen. Die Vollmachtserteilung und die Zustellung der unterzeichneten Zutrittskarte sowie des ausgefüllten und unterzeichneten Weisungsformulars an die unabhängige Stimmrechtsvertreterin kann auch mittels elektronischer Zustellung von Scans via E-Mail an die Adresse i.schilter@schilterlaw.ch bis spätestens 24. Mai 2024, 17.00 Uhr (Eingang) erfolgen.

V. HINWEISE

Wir bitten Sie, sämtliche die ausserordentliche Generalversammlung betreffende Korrespondenz an die SenioResidenz AG, Feldeggstrasse 26, 8008 Zürich, zu richten.

Freundliche Grüsse
SenioResidenz AG

Thomas Sojak
Präsident des Verwaltungsrats

Zürich, 26. April 2024