



SENIORESIDENZ

Wohnen im Alter

GESCHÄFTSBERICHT

20

19

20

21

TERTIANUM LES TOURELLES

1920 Martigny / VS

WOHN- UND PFLEGEZENTRUM

Liegenschaftsbeschrieb

Das Wohn- und Pflegezentrum „Les Tourelles“ in Martigny liegt in Stadtnähe, in einer ruhigen und grünen Umgebung von Martigny und beinhaltet ein Wohnangebot von 46 Plätzen (30 Einzel- sowie 8 Doppelzimmer). Die Liegenschaft wurde mit Eigentumsübertragung per 1. Dezember 2019 erworben. Eine moderne Infrastruktur, ein hoher Standard und die wohnliche Einrichtung machen das Seniorenzentrum zu einem schönen Zuhause. Die Betreiberin des Zentrums, die Tertianum AG (www.tertianum.ch) stellt im „Les Tourelles“ altersgerechtes Wohnen und Lebensqualität im Alter in den Mittelpunkt.

Grundstückfläche / Nutzfläche

2'103 m² / 2'340 m²

Soll-Mietzinseinnahmen

TCHF 880 per annum

Mietvertrag mit Betreibergesellschaft

Bis 15. Juni 2034 mit Verlängerungsoptionen von zweimal fünf Jahren

Baujahre / Renovation

1900, 2014 / 2014



KENNZAHLEN

Erfolgsrechnung		01.01. – 31.12.2019	01.01. – 31.12.2018
Erfolg aus Vermietung ¹⁾	in TCHF	3'496	2'433
Erfolg aus Neubewertung	in TCHF	896	235
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		2'826	1'446
Gewinn inkl. Neubewertungen / latenten Steuern		2'816	812
Gewinn exkl. Neubewertungen / latenten Steuern ²⁾		2'087	626
Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertungen ³⁾		4.5%	1.5%
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungen ⁴⁾		3.3%	1.1%
Bilanz		31.12.2019	31.12.2018
Bilanzsumme	in TCHF	141'326	75'474
Eigenkapital	in TCHF	64'846	62'669
Eigenkapitalquote	in %	45.9%	83.0%
Hypothekarvolumen	in TCHF	71'800	9'000
Fremdfinanzierungsgrad	in %	54.1%	17.0%
Fremdbelehrung der Liegenschaften	in %	58.3%	14.1%
Net Gearing ⁵⁾	in %	85.4%	-1.7%
Portfolio		31.12.2019	31.12.2018
Total Liegenschaftenportfolio	in TCHF	123'117	63'794
Bruttorendite ⁶⁾	in %	5.2%	5.5%
Nettorendite ⁷⁾	in %	5.0%	5.4%
Leerstandsquote	in %	0.0%	0.0%
Durchschnittlicher Diskontierungssatz für Neubewertung	in %	3.6%	3.8%
Durchschnittlicher Zinssatz Finanzverbindlichkeiten	in %	1.0%	3.3%
Durchschnittliche Restlaufzeit Finanzverbindlichkeiten	in Jahren	3.3	2.3
Angaben pro Aktie		31.12.2019	31.12.2018
Börsenkurs	in CHF	49.80	53.50
Net asset value (NAV)	in CHF	50.76	49.05
Gewinn / Verlust je Aktie inkl. Neubewertung (EPS) ⁸⁾	in CHF	2.20	0.74
Gewinn / Verlust je Aktie exkl. Neubewertung (EPS) ⁹⁾	in CHF	1.63	0.57

Definitionen:

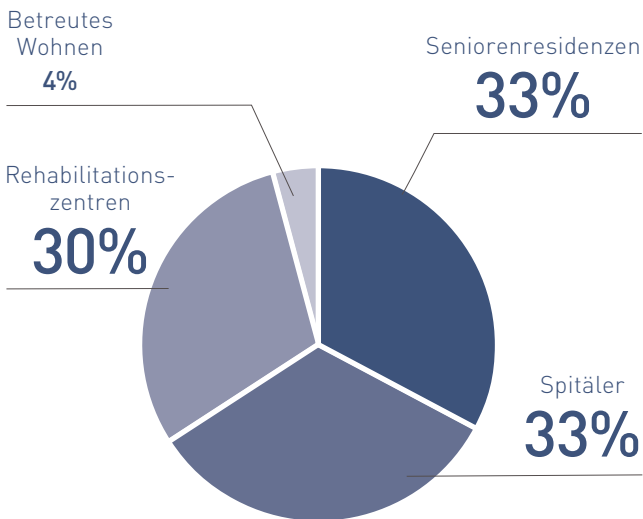
- ¹⁾ Mietertrag minus direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften
- ²⁾ Gewinn vor Steuern (EBT) minus Erfolg aus Neubewertung, minus latente Steuern plus Anteil latente Steuern, die dem Erfolg aus Neubewertung zurechenbar sind
- ³⁾ Gewinn inkl. Neubewertungen / latenten Steuern in Relation zum durchschnittlich gewichteten Eigenkapital
- ⁴⁾ Gewinn exkl. Neubewertungen / latenten Steuern in Relation zum durchschnittlich gewichteten Eigenkapital
- ⁵⁾ Nettofinanzverbindlichkeit (Kurzfristige und langfristige Hypothekarverbindlichkeiten minus flüssige Mittel) in Relation zum Eigenkapital per Bilanzstichtag
- ⁶⁾ Bruttorendite entspricht dem Soll-Mietertrag (Soll-Mietzinseinnahmen basierend auf Jahresmieten der Renditeliegenschaften per Bilanzstichtag) in Prozent des Marktwertes (Fair Value) der Renditeliegenschaften
- ⁷⁾ 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
- ⁸⁾ Gewinn inkl. Neubewertungen / latenten Steuern dividiert durch Anzahl durchschnittlich ausstehender Namenaktien
- ⁹⁾ Gewinn exkl. Neubewertungen / latenten Steuern dividiert durch Anzahl durchschnittlich ausstehender Namenaktien

PORTFOLIOANGABEN

Gesamtportfolio (Marktwert)

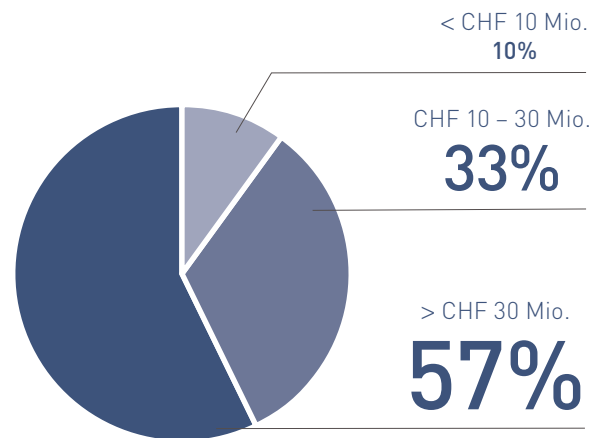
nach Kundenprofil

TCHF 123'117 per 31. Dezember 2019



nach Anlagegrössen

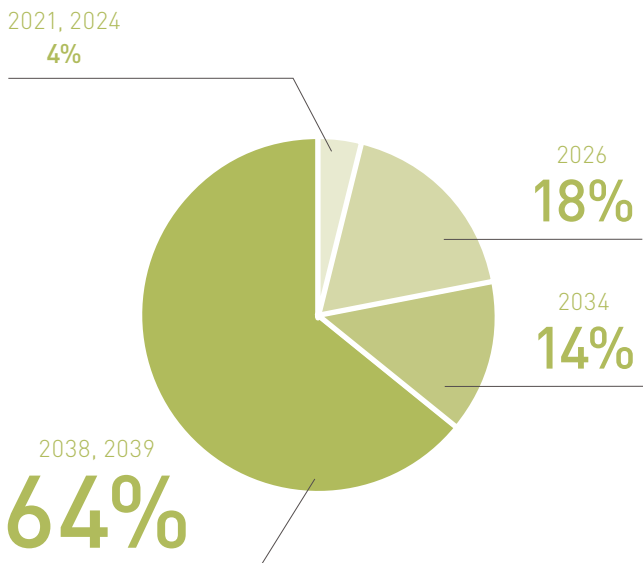
TCHF 123'117 per 31. Dezember 2019



Soll-Mietzinseinnahmen

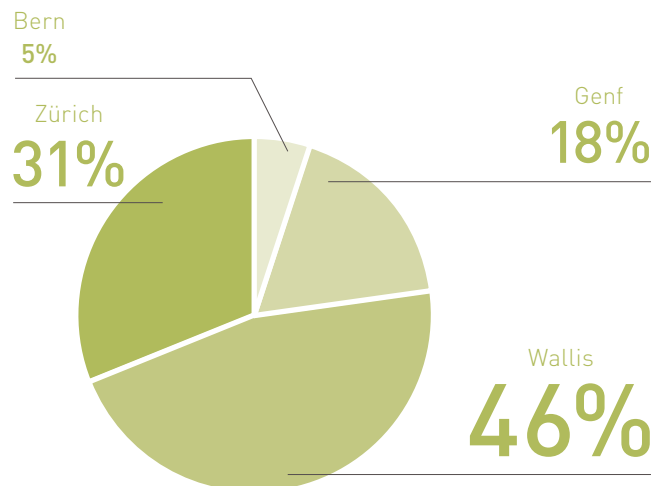
nach Vertragslaufzeiten

TCHF 6'417 für Geschäftsjahr 2019



nach Kantonen

TCHF 6'417 für Geschäftsjahr 2019



LAGEBERICHT GESCHÄFTSJAHR 2019

AN UNSERE AKTIONÄRE

Sehr geehrte Aktionärinnen, sehr geehrte Aktionäre

Die SenioResidenz AG blickt auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2019 zurück. Wir konnten unsere Wachstumsstrategie durch den Erwerb attraktiver Liegenschaften in den Kundenprofilen Seniorenresidenzen und Spitäler weiter vorantreiben. Zudem lagen im Vergleich zum Vorjahr sowohl der Mietertrag als auch die Profitabilität auf deutlich höheren Niveaus.

Um weitere Wachstumschancen wahrnehmen zu können, beantragt der Verwaltungsrat der Generalversammlung vom 1. April 2020, einer Kapitalerhöhung im Umfang von bis zu 1'277'604 neuen Namenaktien zuzustimmen.

AUSBAU DES LIEGENSCHAFTENPORTFOLIOS MIT ATTRAKTIVEN AKQUISITIONS- OBJEKTEN

Unser erklärtes Ziel für 2019 war der Ausbau unseres Liegenschaftensportfolios. Während der ersten Jahreshälfte haben wir intensive Verhandlungsgespräche mit Betreibern von Alters- und Pflegeinstitutionen sowie den Besitzern solcher Liegenschaften geführt. Diese Verkaufs- und Vertragsverhandlungen sind insgesamt sehr komplex, denn anders als beispielsweise bei Wohnimmobilien mit vielen Einzelmietern, besteht unsere direkte Mieterschaft bei Seniorenresidenzen und Pflegeeinrichtungen oftmals aus einer oder maximal zwei Betreibergesellschaften. Unsere intensiven Verhandlungen und Vorbereitungen haben dann in der zweiten Jahreshälfte 2019 zum Erfolg geführt und wir konnten insgesamt elf attraktive Objekte erwerben. Bei sechs der Liegenschaften fand die Eigentumsübertragung per 1. Januar 2020 statt, weshalb sie in der Bilanz vom 31. Dezember 2019 noch nicht reflektiert sind.

→ Aus diesem Portfolio stellen wir Ihnen das Tertianum Schloss Berg, das Pflegeheim Sonnenschein und das Tertianum Seerose auf den Seiten 11, 52 und 79 vor.

Die sechs Wohn- und Pflegezentren liegen im Raum Zürich, Bern und in der Ostschweiz in den Gemeinden Wald/ZH, Oberlindach/BE, Berg/TG, Egnach/TG, Kradolf/TG und Reute/AR. Insgesamt verfügen die Zentren über rund 210 Alters- und Pflegeplätze und ca. 11'600 m² Nutzfläche. Fünf der Wohn- und Pflegezentren werden durch die Tertianum AG betrieben, die sich seit über 35 Jahren für ein Leben im Alter in Würde einsetzt. Der Mietvertrag beim Pflegeheim Sonnenschein in Reute ist direkt mit der Gemeinde Reute abgeschlossen. Die sechs Zentren haben per 1. Januar 2020 einen Marktwert von CHF 40.0 Millionen und einen jährlichen Soll-Mietertrag von rund CHF 2.2 Millionen.

Die Liegenschaft des Wohn- und Pflegezentrums Tertianum „Les Tourelles“ Martigny konnten wir per 1. Dezember 2019 erwerben. Das „Les Tourelles“ liegt in Stadtnähe, in einer ruhigen und grünen Umgebung von Martigny und beinhaltet ein Wohnangebot von 46 Plätzen (30 Einzelzimmer, 8 Doppelzimmer). Eine moderne Infrastruktur, ein hoher Standard und die wohnliche Einrichtung machen das Seniorenzentrum zu einem schönen Zuhause. Die professionelle Betreiberin des Zentrums ist wiederum die Tertianum AG. Das Wohn- und Pflegezentrum umfasst eine Nutzfläche von total 2'340 m², die sich auf zwei Gebäude, eine Villa und einen Anbau verteilen. Der aktuelle Mietvertrag mit der Betreiberin läuft bis Juni 2034 und verfügt über Verlängerungsoptionen.

→ Die Liegenschaft des „Les Tourelles“ wird im Detail auf Seite 1 vorgestellt.

Immobilienportfolio CHF

163.1

Millionen per 1. Januar 2020

CHF 123.1 Millionen
per 31. Dezember 2019

Mit dem zusätzlichen Erwerb von vier komplett vermieteten Liegenschaften rund um das Paracelsus-Spital in Richterswil, Kanton Zürich, konnten wir unsere Akquisitionen im Dezember 2019 erfolgreich abschliessen. Das Paracelsus-Spital Richterswil (PSR) ist ein führendes Regionalhospital am linken Zürichsee Ufer (unabhängig von den Paracelsus Kliniken in Deutschland). Die vier erworbenen Objekte liegen auf drei Grundstücken und weisen eine Nutzfläche von total 6'901 m² aus. Der neu abgeschlossene Mietvertrag mit dem Paracelsus-Spital läuft bis November 2039 und weist zusätzliche Verlängerungsoptionen auf.

→ Für Details zu den Objekten des Paracelsus-Spitals siehe Seite 10.

MANAGEMENT-KOMMENTAR ZUM JAHRESERGEBNIS 2019

Erfolgsrechnung 2019

Der Netto-Mietertrag im Geschäftsjahr 2019 belief sich auf CHF 3.8 Millionen (2018: CHF 2.6 Millionen). Der Anstieg von 48% ist mehrheitlich auf Konsolidierungseffekte der Akquisitionen aus dem Berichtsjahr 2018 zurückzuführen. Per Bilanzstichtag 31. Dezember 2019 weisen die acht Liegenschaften, die sich im Portfolio befinden, einen Soll-Mietertrag von CHF 6.4 Millionen (2018: CHF 3.5 Millionen) auf. Die erzielte Bruttorendite lag im Geschäftsjahr 2019 bei 5.2%, die Nettorendite bei 5.0%. Für die umfassende Beurteilung des Portfolios sollten auch die sechs Wohn- und Pflegezentren in Betracht gezogen werden, die mit Eigentumsübertragung per 1. Januar 2020 ins Portfolio aufgenommen wurden. In einer Betrachtung mit Stichtag 1. Januar 2020 erhöht sich der Soll-Mietertrag durch diese Zugänge auf CHF 8.6 Millionen per annum. Alle Liegenschaften im Portfolio sind vollvermietet.

Soll-Mietertrag CHF

8.6

Millionen per 1. Januar 2020

CHF 6.4 Millionen
per 31. Dezember 2019

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

Die Bewertung des Immobilienportfolios durch den unabhängigen Immobilienschätzer Wüest Partner AG führte zu einem Erfolg aus Neubewertung von CHF 0.9 Millionen (2018: CHF 0.2 Millionen).

→ Für den Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten verweisen wir auf Seite 40.

Das Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) stieg auf CHF 2.8 Millionen und hat sich damit im Vergleich zum Vorjahr praktisch verdoppelt (2018: CHF 1.4 Millionen). Der Finanzaufwand lag bei CHF 0.4 Millionen (2018: CHF 0.3 Millionen). Im Mai 2019 hat das Schweizer Stimmvolk die Vorlage zur Steuerreform und AHV-Finanzierung (STAF) angenommen. Aufgrund der Umsetzung von STAF führte die Anwendung der neuen Steuersätze für die Liegenschaft im Kanton Genf zu einer Reduktion der latenten Steuerlast. Daraus entstand in der Erfolgsrechnung 2019 bei den Ertragssteuern ein positiver Effekt von CHF 0.3 Millionen (2018: Steueraufwand CHF 0.3 Millionen). Die Gesellschaft schliesst das Geschäftsjahr 2019 mit einem Gewinn inklusive Neubewertungserfolg von CHF 2.8 Millionen ab (2018: CHF 0.8 Millionen). Der Gewinn exklusive Neubewertungserfolg lag bei CHF 2.1 Millionen (2018: CHF 0.6 Millionen).

Bilanz per 31. Dezember 2019

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

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

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

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

ÜBERZEUGENDES WACHSTUMSPOTENZIAL – KAPITALERHÖHUNG ZUM WEITEREN AUSBAU DES PORTFOLIOS GEPLANT

Je nach Bedürfnis- und Altersstufe bedarf es geeigneter Wohn- und Betreuungskonzepte, daher gewinnt Wohnen im Alter in Zukunft weiter an Bedeutung. Bereits in den letzten Jahren hat sich der Bedarf nach attraktiven Seniorenresidenzen und Pflegeeinrichtungen deutlich erhöht. Aufgrund der demografischen Entwicklung mit gesteigerter Lebenserwartung wird die Anzahl der 65-jährigen und älteren Personen stark zunehmen. Das Eidgenössische Departement des Innern EDI geht in einer Studie vom April 2018 davon aus, dass diese Bevölkerungsgruppe von 1.5 Millionen Personen im Jahr 2017 auf über 2.7 Millionen Einwohnerinnen und Einwohner bis ins Jahr 2045 ansteigen wird, was einem Anstieg von rund 80% entspricht. Angesichts dieser Entwicklungserwartungen sind wir vom attraktiven Wachstumspotenzial der SenioResidenz AG überzeugt.

Mit den im Berichtsjahr 2019 getätigten Akquisitionen, inklusive der Liegenschaften, die mit Eigentumsübertragung 1. Januar 2020 ins Portfolio aufgenommen wurden, beläuft sich die aktuelle Eigenkapitalquote auf 39%. Um weitere Wachstumsschritte wahrnehmen zu können plant die Gesellschaft im Verlauf des zweiten Quartals 2020 eine Kapitalerhöhung.

ANTRÄGE AN DIE GENERALVERSAMMLUNG 2020

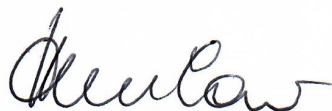
Der Verwaltungsrat wird der Generalversammlung vom 1. April 2020 eine Barausschüttung in Form einer Nennwertreduktion von CHF 1.50 pro Namenaktie beantragen.

Alle Mitglieder des Verwaltungsrats stellen sich zur Wiederwahl. Michel Vauclair wird erneut als Verwaltungsratspräsident, die Herren Patrick Niggli und Thomas Sojak werden als Mitglieder des Vergütungsausschusses vorgeschlagen.

Der Antrag zur Kapitalerhöhung wird bis zu 1'277'604 neue Namenaktien umfassen. Es ist vorgesehen, die Kapitalerhöhung unter Wahrung des Bezugsrechts der bisherigen Aktionäre im Verlauf des zweiten Quartals 2020 durchzuführen.

DANK AN UNSERE AKTIONÄRE UND GESCHÄFTSPARTNER

Wir danken Ihnen, sehr verehrte Aktionärinnen und Aktionäre, sowie unseren Kunden und Geschäftspartnern für das Vertrauen, das Sie uns entgegenbringen. Gemeinsam mit Ihnen wollen wir in den kommenden Jahren die SenioResidenz AG profitabel weiterentwickeln. Wir freuen uns darauf.



Michel Vauclair
Präsident des Verwaltungsrats



Peter Mettler
Delegierter des Verwaltungsrats und CEO

ANLAGESTRATEGIE UND -RICHTLINIEN

ANLAGEREGLEMENT¹

Anlageziel

Die SenioResidenz AG 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 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. Restaurantsbetriebe, Arztpraxen, Spitexstationen, etc.) zur Förderung der Attraktivität der Wohnanteile. Des Weiteren gelten auch Liegenschaften, welche das durchmischte Wohnen ermöglichen, als Seniorenresidenzen im Sinne dieser 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 Betreibergesellschaft kann sodann die einzelnen Zimmer und/oder die Liegenschaften ganz oder teilweise als Seniorenresidenzen vermieten.

Immobilienanlagen

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.

**Per 31. Dezember 2019 und
1. Januar 2020 ist das Portfolio zu**

100%

**im Rahmen der Hauptstrategie
investiert**

¹ Das vollständige Anlagereglement ist auf der Website der Gesellschaft unter <https://www.senio.ch/de/investor-relations/anlagereglement/> verfügbar.

Bewertung

Der Marktwert des gesamten Portfolios der Gesellschaft wird halbjährlich durch einen unabhängigen, ausgewiesenen Bewertungsexperten nach anerkannten Bewertungsmethoden ermittelt. Wüest Partner AG, Zürich, amtiert als unabhängiger Immobilienbewerter.

Finanzierungsgrundsätze

Zwecks Optimierung des Ertrags 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.

Investitionspolitik

Die Gesellschaft wurde am 6. Oktober 2017 gegründet. Die vorgängig erwähnten Anlagerichtlinien sind auf konsolidierter Basis bis spätestens 31. Oktober 2020 zu erreichen und danach einzuhalten.

Abweichungen von Anlagebeschränkungen und Risikoverteilungsvorschriften

Kurzfristige Abweichungen von diesen Anlagebeschränkungen und Risikoverteilungsvorschriften sind zulässig, wenn sie nach Ansicht des Verwaltungsrats der Gesellschaft vertretbar sind, namentlich weil sie im Interesse der Gesellschaft sind, und die Wiederherstellung der reglements-konformen Situation auf das zulässige Mass absehbar ist. Bei darüber hinausgehenden Abweichungen sind die zur Wiederherstellung einer reglements-konformen Situation erforderlichen Massnahmen umgehend einzuleiten und umzusetzen.

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 Gesellschaft nahestehende Personen, namentlich die Cura Management AG, handeln kann. Sie werden nach marktüblichen Ansätzen entschädigt.

PARACELSUS-SPITAL

8805 RICHTERSWIL / ZH

SPITALBETRIEB

Liegenschaftsbeschreibung

Im Dezember 2019 erwarb die SenioResidenz AG vier komplett vermietete Liegenschaften rund um das Paracelsus-Spital Richterswil (PSR), ein führendes Regionalspital am linken Zürichsee Ufer. Neben den Kern-Fachgebieten Onkologie, Innere Medizin, Gynäkologie und Geburtshilfe ist das PSR (www.paracelsus-spital.com) auch dank seinem Ansatz der integrativen Medizin weit über die Kantongrenzen hinaus bekannt. Die vier erworbenen Objekte liegen auf drei Grundstücken und verteilen sich auf das PSR Spitalgebäude, die PSR Villa, das Verwaltungsgebäude PSR Göldi Pavillon und das Medizinische Zentrum Chrummbächli. Das PSR ist eine Tochtergesellschaft der NSN medical AG (www.nsn.ch), die verschiedene Kliniken und ambulante Zentren in der Schweiz betreibt.

Grundstückfläche / Nutzfläche

6'570 m² / 6'901 m²

Soll-Mietzinseinnahmen

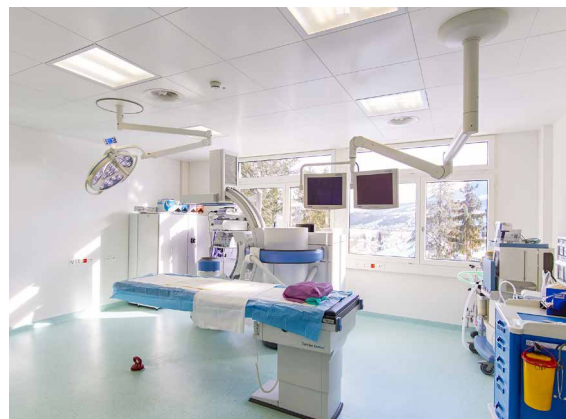
TCHF 2'000 per annum

Mietvertrag mit Betreibergesellschaft

Bis 30. November 2039 mit Verlängerungsoptionen von zweimal fünf Jahren

Baujahr / Renovationen

1880, 2004, 2005, 2007 / 1998, 2019



TERTIANUM SCHLOSS BERG

8572 BERG / TG

WOHN- UND PFLEGEZENTRUM

Liegenschaftsbescrieb

Die Liegenschaft des Wohn- und Pflegezentrums Tertianum „Schloss Berg“ konnte im Oktober 2019 als Teil eines grösseren Liegenschaftenportfolios mit insgesamt sechs Wohn- und Pflegezentren erworben werden. Die Eigentumsübertragung der Liegenschaften fand am 1. Januar 2020 statt. Das Wohn- und Pflegezentrum Tertianum Schloss Berg bietet 48 Menschen ein seniorengerechtes Zuhause. Das historische Gebäude ist eingebettet in einen grosszügigen Schlosspark mit Weiher und vielen Spazierwegen. Die Innenräume bestechen durch historische Parkett- und Steinböden sowie schön restaurierte Stuckdecken. Das Wohn- und Pflegezentrum wird durch die Tertianum AG betrieben, die sich seit über 35 Jahren für ein Leben im Alter in Würde einsetzt.

Grundstückfläche / Nutzfläche

12'657 m² / 2'580 m²

Soll-Mietzinseinnahmen

TCHF 371 per annum

Mietvertrag mit Betreibergesellschaft

Bis 30. September 2030 mit Verlängerungsoptionen von zweimal fünf Jahren

Baujahr / Renovationen

1677 / 2014, 2015, 2019



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
Total Umlaufvermögen		17'036'549	10'088'670
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
Total Anlagevermögen		124'289'159	65'385'195
Total Aktiven		141'325'708	75'473'865
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
Total Kurzfristiges Fremdkapital		38'957'287	980'343
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
Total Langfristiges Fremdkapital		37'522'591	11'824'434
Total Fremdkapital		76'479'878	12'804'777
Aktienkapital		63'241'398	63'880'200
Kapitalreserven		-1'977'541	-1'977'541
Gewinnreserven		3'581'974	766'429
Eigenkapital	11	64'845'831	62'669'088
Total Passiven		141'325'708	75'473'865

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
Total Betriebsertrag		3'779'106	2'556'564
Direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften	14	-283'295	-123'801
Beratungsaufwand	15	-509'205	-604'077
Verwaltungsaufwand	16	-896'944	-452'262
Total Betriebsaufwand		-1'689'444	-1'180'140
Gewinne aus Neubewertung	4	1'155'073	306'580
Verluste aus Neubewertung	4	-258'959	-71'576
Erfolg aus Neubewertung		896'114	235'004
Abschreibungen auf immateriellen Anlagen (Goodwill)	6	-286'341	-286'341
Auflösung negativer Goodwill (Badwill)	9	126'882	120'900
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		2'826'317	1'445'987
Finanzaufwand	17	-351'529	-327'899
Unternehmensergebnis vor Steuern (EBT)		2'474'788	1'118'089
Ertragssteuern	18	340'757	-305'780
Gewinn		2'815'545	812'308
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
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	2'597'292	1'500'371
Auszahlung für Investitionen in Renditeliegenschaften	-58'427'086	-40'983'321
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-58'427'086	-40'983'321
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
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	62'161'198	48'329'683
Veränderung Flüssige Mittel	6'331'404	8'846'733
Nachweis		
Flüssige Mittel Anfangsbestand	10'071'445	1'224'712
Flüssige Mittel Endbestand	16'402'848	10'071'445
Veränderung Fonds Flüssige Mittel	6'331'404	8'846'733

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung.

EIGENKAPITALNACHWEIS

01.01. – 31.12.2019

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

01.01. – 31.12.2018

alle Beträge in CHF	Aktienkapital	Kapitalreserven	Gewinnreserven	Total
Total 31. Dezember 2017	13'887'000	-674'342	-45'879	13'166'779
Kapitalerhöhung	49'993'200			49'993'200
Eigenkapitaltransaktionskosten		-1'303'199		-1'303'199
Gewinn			812'308	812'308
Total 31. Dezember 2018	63'880'200	-1'977'541	766'429	62'669'088

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
Total	16'402'848	10'071'445

Die flüssigen Mittel enthalten ausschliesslich Kontokorrentguthaben bei Banken.

4 Renditeliegenschaften

alle Beträge in CHF	2019 Geschäfts- liegenschaften	2018 Geschäfts- liegenschaften
Total 01. Januar	63'794'000	21'750'000
Anlagekosten		
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
Neubewertung		
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
Total 31. Dezember	123'117'200	63'794'000

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

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
Total	384'522	517'417

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
Total 01. Januar	1'073'778	1'360'119
Anschaffungswerte		
Bestand 01. Januar	1'431'704	1'431'704
Zugänge	0	0
Abgänge	0	0
Bestand 31. Dezember	1'431'704	1'431'704
Kumulierte Abschreibungen		
Bestand 01. Januar	-357'926	-71'585
Abschreibungen planmässig	-286'341	-286'341
Abschreibungen ausserplanmässig	0	0
Bestand 31. Dezember	-644'267	-357'926
Total 31. Dezember	787'437	1'073'778

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
Total	71'800'000	9'000'000

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
Total	71'800'000	9'000'000

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
Total	71'800'000	9'000'000

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 zediert.

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
Buchwert per 01. Januar	549'823	0
Zugänge	0	670'723
Auflösung	-126'882	-120'900
Buchwert per 31. Dezember	422'940	549'823
davon kurzfristig	126'882	126'882
davon langfristig	296'058	422'941

10 Rückstellungen für latente Ertragssteuern

alle Beträge in CHF	2019	2018
Buchwert per 01. Januar	2'401'493	2'058'248
Neubauliegenschaften	0	0
Veränderung Konsolidierungskreis	0	0
Bildung	231'806	343'245
Auflösung	-797'482	0
Buchwert per 31. Dezember	1'835'817	2'401'493

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
Total	63'241'398	63'880'200
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
Bestand am 01. Januar	1'277'604	277'740
Kapitalerhöhung 27.02.2018	n.a.	999'864
Bestand per 31. Dezember	1'277'604	1'277'604
Genehmigtes Kapital alle Beträge in CHF	31.12.2019	31.12.2018
Genehmigtes Kapital	10'999'989	936'000
Total	10'999'989	936'000
Nicht ausschüttbare, gesetzliche Reserven alle Beträge in CHF	31.12.2019	31.12.2018
Nicht ausschüttbare, gesetzliche Reserven	20'000	20'000
Total	20'000	20'000

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
Innerer Wert (Net Asset Value) pro Aktie	50.76	49.05

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
Gewinn pro Aktie (verwässert/unverwässert)	2.20	0.74

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
Total	3'779'106	2'556'564

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
Total	3'779'106	2'556'564

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
Total	283'295	123'801

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
Total	509'205	604'077

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
Total	896'944	452'262

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
Total	351'529	327'899

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
Total	-340'756	305'780
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 ²	Erwerbs- datum
Renditeliegenschaften						
Geschäftsliegenschaften						
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
Total Geschäftsliegenschaften						
Total Renditeliegenschaften						

Bemerkungen zu den Renditeliegenschaften

¹⁾ Die Soll- und Ist-Mietzinseinnahmen basieren auf Jahresmieten

Baujahr	Jahr der letzten umfassenden Renovation	Marktwert 31.12.2019 CHF	Soll-Mietzeinnahmen CHF ¹⁾	Ist-Mietzeinnahmen CHF ¹⁾	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%
		123'117'200	6'416'775	6'415'935	0.01%	5.21%		
		123'117'200	6'416'775	6'415'935	0.01%	5.21%		

21 Angaben zu den Renditeliegenschaften

Liegenschaften	Kanton	Art
Renditeliegenschaften		
Geschäftsliegenschaften		
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
Total Geschäftsliegenschaften		
Total Renditeliegenschaften		

Nutzfläche m²

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
28'340	0	0	0	0	26'250	0	2'090	0
28'340	0	0	0	0	26'250	0	2'090	0
100%	0%	0%	0%	0%	93%	0%	7%	0%

21 Angaben zu den Renditeliegenschaften

6 grösste Mieter per 31. Dezember 2019

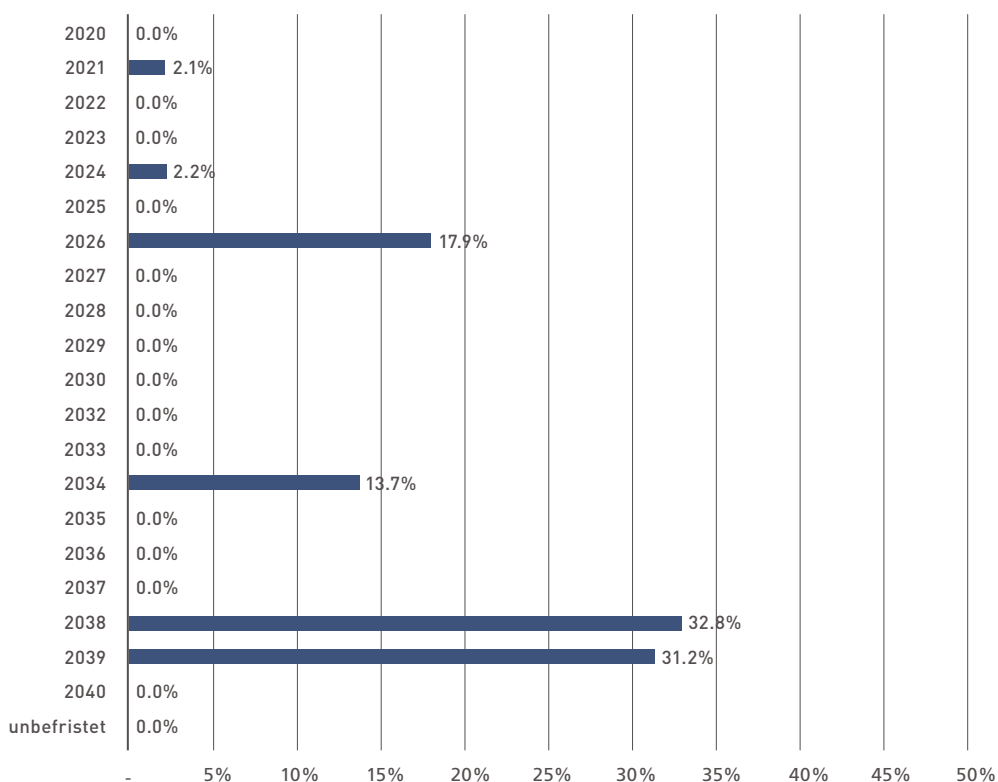
Mieter	Soll-Mietzinsen p.a. per 31.12.2019	Anteil Soll-Mietzinsen aller Gewerbemieter in %	Anteil Soll-Mietzinsen über gesamtes Portfolio in %
Domaine de la Louvière SA	1'145'004	17.89%	17.84%
Leukerbad Clinic AG	2'100'000	32.80%	32.73%
Universitäre Psychiatrische Dienste Bern (UPD) AG	142'920	2.23%	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%
Soll-Mietzinsen der 6 grössten Mieter	6'401'784	100.00%	99.77%
Soll-Mietzinsen aller Gewerbemieter	6'401'784	100.00%	99.77%
Soll-Mietzinsen gesamtes Portfolio	6'416'775		100.00%

Fälligkeitsübersicht Geschäftsmietverträge

Jahr	Summe von Flächen m ²	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%
Gesamtergebnis	28'080	100.0%	6'401'784	100.0%

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

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

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 1'400'000
Herleitung	1% der Vermögenswerte
Begründung für die Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit	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
Total Umlaufvermögen		16'989'533	8'789'840
Finanzanlagen	3.1	0	4'508'447
Beteiligungen	3.2	8'089'221	8'089'221
Renditeliegenschaften		98'565'200	40'666'185
Total Anlagevermögen		106'654'421	53'263'853
Total Aktiven		123'643'955	62'053'693
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
Total Kurzfristiges Fremdkapital		38'244'299	562'306
Langfristige Hypothekarverbindlichkeiten		21'190'000	0
Langfristige Verbindlichkeiten ggn. Beteiligungen		1'146'473	0
Übrige langfristige Verbindlichkeiten		1'490'716	0
Total Langfristiges Fremdkapital		23'827'189	0
Total Fremdkapital		62'071'488	562'306
Aktienkapital	3.3	63'241'398	63'880'200
Verlustvortrag		-2'388'813	-946'467
Jahresgewinn / -verlust		719'882	-1'442'346
Total Eigenkapital		61'572'467	61'491'387
Total Passiven		123'643'955	62'053'693

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
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen		2'634'102	1'411'560
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
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern		726'819	-1'444'747
Finanzertrag		45'080	33'085
Finanzaufwand		-52'017	-30'684
Betriebliches Ergebnis vor Steuern		719'882	-1'442'346
Direkte Steuern		0	0
Jahresgewinn / -verlust		719'882	-1'442'346

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
Total	0	4'508'447

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
Total	63'241'398	63'880'200

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
Bestand am 01. Januar	1'277'604	277'740
Kapitalerhöhung 27.02.2018	n.a.	999'864
Bestand per 31. Dezember	1'277'604	1'277'604

Genehmigtes Kapital alle Beträge in CHF	31.12.2019	31.12.2018
Genehmigtes Kapital	10'999'989	936'000
Total	10'999'989	936'000

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
Total	446'388	2'201'537

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
Total	777'074	335'085

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 Anzahl Aktien	31.12.2018 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 Stimmenanteil	31.12.2018 Stimmenanteil
Arabella Schweiz AG ¹⁾	Chur	11.74%	11.74%
Caisse de pensions de la Banque Cantonale Vaudoise ²⁾	Lausanne	> 5%	5.48%
CACEIS (Switzerland) SA, CH-Nyon ³⁾		3.49%	n.a.

¹⁾ Gemäss Offenlegungsmeldung vom 1. März 2018

²⁾ Gemäss Offenlegungsmeldung vom 1. März 2018

³⁾ 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

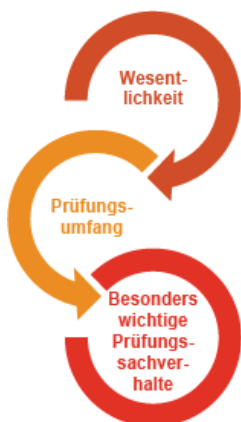
Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards (PS) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung“ unseres 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

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

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.

Gesamtwesentlichkeit	CHF 1'260'000
Herleitung	1% der Vermögenswerte
Begründung für die Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit	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)

PFLEGEHEIM SONNENSCHN

9411 REUTE / AR

PFLEGEHEIM

Liegenschaftsbeschreibung

Das Pflegeheim Sonnenschein befindet sich am östlichen Ausläufer der Appenzeller Alpen, hoch über dem Rheintal in Mohren, Reute AR. An südlicher Hanglage gelegen, gibt die herrliche Panoramasicht den Blick auf die Vorarlberger Alpen, das Rheintal und die typisch hügelige Landschaft des Appenzellerlandes frei. Das Pflegeheim bietet 26 Wohn- und Pflegeplätze. Der Mietvertrag ist direkt mit der Gemeinde Reute abgeschlossen. Die Akquisition dieser Liegenschaft fand ebenfalls mit Eigentumsübertragung per 1. Januar 2020 statt.

Grundstückfläche / Nutzfläche

5'465 m² / 1'388 m²

Soll-Mietzinseinnahmen

TCHF 318 per annum

Mietvertrag mit Betreibergesellschaft

Mit Gemeinde Reute bis 31. Mai 2027

Baujahr / Renovationen

1997 / 2014, 2016, 2019



LEUKERBAD CLINIC

3954 LEUKERBAD / VS

REHABILITATIONSZENTRUM

Liegenschaftsbescrieb

Leukerbad Clinic ist ein Zentrum für Rehabilitation und Integrative Medizin. Das Angebot der Klinik umfasst insbesondere Muskuloskettale Rehabilitation, zum Beispiel nach orthopädischen und traumatologischen Eingriffen, bei Rückenschmerzen oder rheumatischen Erkrankungen sowie Programme zum Heilfasten. Der Mietvertrag beinhaltet die gesamte Klinikanlage (vier Gebäude und eine Tiefgarage, auf drei Grundstücken liegend).

Grundstückfläche / Nutzfläche

17'695 m² / 15'178 m²

Soll-Mietzinseinnahmen

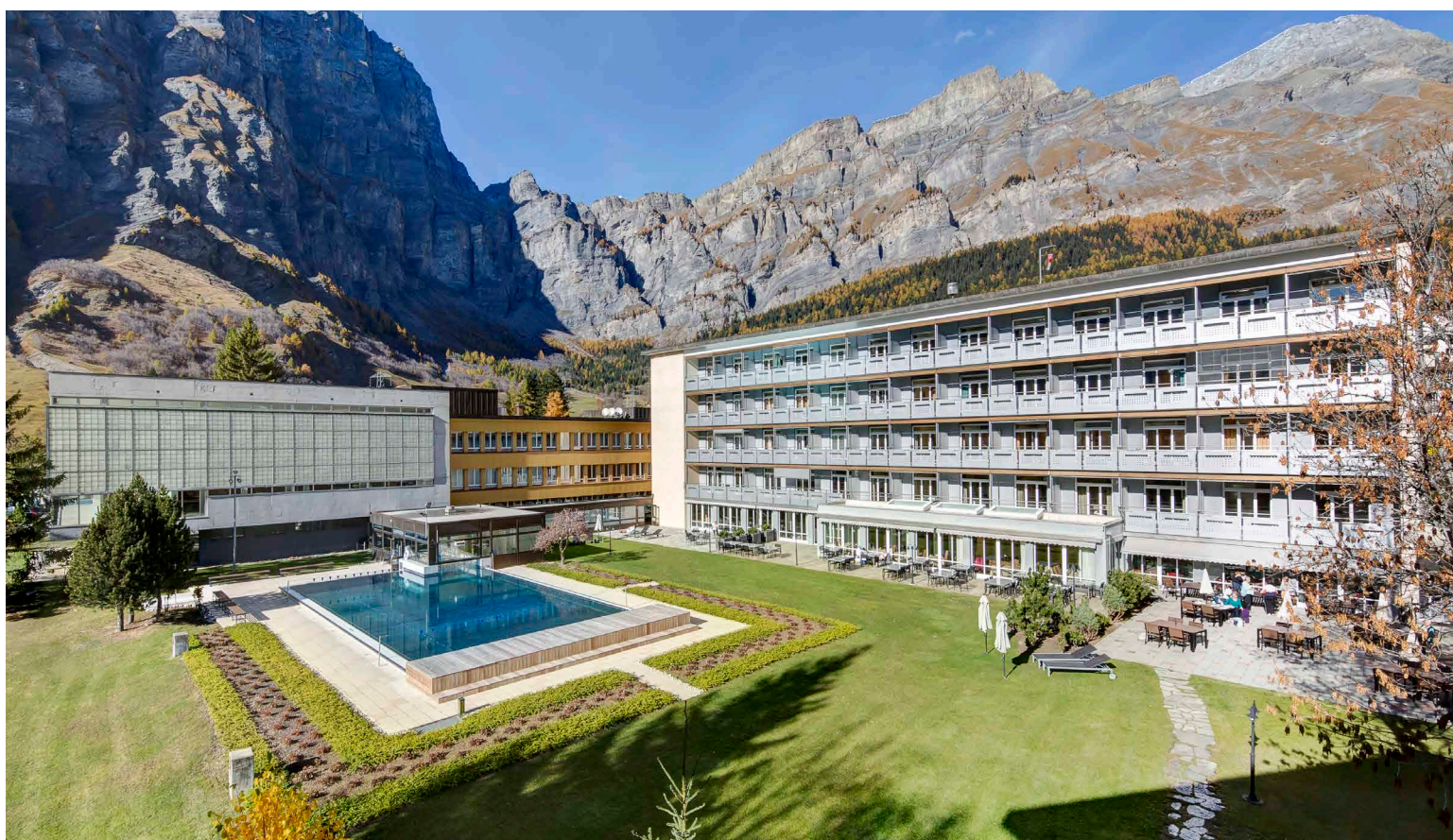
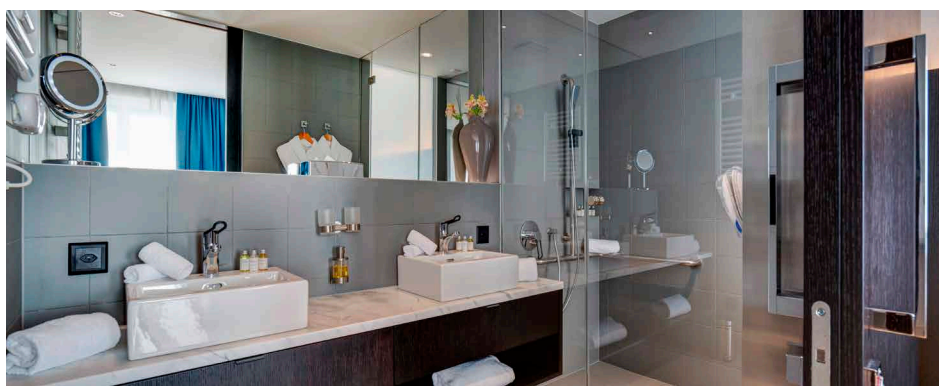
TCHF 2'100 per annum; ab dem 4. Jahr ansteigend von TCHF 2'200 bis TCHF 3'500 ab dem 14. Jahr

Mietvertrag mit Betreibergesellschaft

Sale & Lease-Back Vertrag bis 30. April 2038

Baujahre / Renovation

1961, 1996 / 2012



CORPORATE GOVERNANCE REPORT

EINLEITUNG

Die in diesem Corporate Governance Bericht sowie im Vergütungsbericht gemachten Ausführungen beziehen sich auf die Unternehmensorganisation, Reglemente und Statuten der SenioResidenz AG, die per 31. Dezember 2019 in Kraft waren.

→ Eine Version der aktuellen Statuten (Fassung vom 3. April 2019) ist auf der Website der Gesellschaft unter Rubrik Investor Relations – Statuten verfügbar.

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

GESELLSCHAFTSSTRUKTUR

Die SenioResidenz AG (auch „die Gesellschaft“ genannt) ist eine Aktiengesellschaft nach schweizerischem Recht mit Sitz in Zürich, Feldeggstrasse 26. Sie wurde am 6. Oktober 2017 gegründet und ist seit dem 1. März 2018 an der BX Swiss AG kotiert (Ticker SENIO, ISIN-Nummer CH0384629934).

Zweck der Gesellschaft gemäss Artikel 2 der Statuten

Die Gesellschaft erwirbt, hält, verwaltet, betreibt und veräussert 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 Dienstleistungsanteile, z.B. für Restauration oder Arztpraxen, enthalten. Die Gesellschaft kann in diesem Zusammenhang selber hauswirtschaftliche, gastgewerbliche und 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 Tochtergesellschaften und Dritte eingehen, ob gegen Entgelt oder nicht.

Konsolidierungskreis

Der Konsolidierungskreis der Gesellschaft umfasst per 31. Dezember 2019 die Muttergesellschaft SenioResidenz AG sowie eine Tochtergesellschaft. Die Immobilien im Anlageportfolio können entweder direkt durch die Muttergesellschaft oder durch Tochtergesellschaften gehalten werden. Die SenioResidenz AG ist die einzige kotierte Gesellschaft. Die Tochtergesellschaft ist nicht kotiert.

→ Der Konsolidierungskreis der Gesellschaft ist in Erläuterung 1 auf Seite 17 im Anhang zur Konzernrechnung aufgeführt.

Operative Führung

Dem Verwaltungsrat der Gesellschaft obliegt die strategische Führung der Gesellschaft. Vorbehältlich 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 an den Delegierten des Verwaltungsrats und CEO übertragen. Vorbehalten sind, nach Massgabe des Organisationsreglements, bestimmte Geschäfte, die in jedem Fall einen entsprechenden Entscheid des Verwaltungsrats voraussetzen oder die mindestens von einem Verwaltungsratsmitglied unterzeichnet werden, das nicht zugleich Delegierter des Verwaltungsrats ist (Unterschriftsberechtigung mit Kollektivunterschrift zu zweien).

Zusammenarbeit Cura Management AG

Grundsätzlich sind Mitglieder der Geschäftsleitung nicht direkt bei der SenioResidenz AG angestellt, sondern üben ihre Geschäftsleitungsfunktionen im Mandatsverhältnis aus.

Die SenioResidenz AG hat auf Beschluss des Verwaltungsrats mit der Cura Management AG per 28. November 2017 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 Gruppe. Die Cura Management AG ihrerseits wird dabei durch die Nova Property Fund Management AG unterstützt. Die Nova Property Fund Management AG (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.

→ Details zur vertraglichen Vereinbarung mit der Cura Management AG sind auf Seite 73 im Vergütungsbericht erwähnt.

Per 31. Dezember 2019 befindet sich die Cura Management AG zu 50% im Besitz von Peter Mettler (Mitglied des Verwaltungsrats, Delegierter und CEO) sowie zwei weiteren Aktionären ausserhalb der SenioResidenz Gruppe.

AKTIONARIAT

Per 31. Dezember 2019 besteht das Aktienkapital der Gesellschaft aus 1'277'604 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 49.50. Sämtliche Namenaktien sind an der BX Swiss AG kotiert. Details wie Börsenkapitalisierung, Valoren-Nummer oder Ticker Symbol sind auf Seite 80 unter „Investor Relations Informationen“ aufgeführt. Die Gesellschaft hält per 31. Dezember 2019 keine eigenen Aktien.

**1'277'604 Namenaktien mit Nennwert
von je CHF**

49.50

Bedeutende Aktionäre

Der Gesellschaft sind aufgrund des Aktienregisters bzw. von Offenlegungsmeldungen die folgenden Aktionäre bekannt, die per 31. Dezember 2019 und 31. Dezember 2018 direkt oder indirekt 3% oder mehr der Stimmrechte der Gesellschaft hielten.

Aktionär	2019	2018
Arabella Schweiz AG, CH-Chur	11.74% ¹	11.74% ¹
Caisse de pensions de la Banque Cantonale Vaudoise, CH-Lausanne	> 5%	5.48% ²
CACEIS (Switzerland) SA, CH-Nyon	3.49% ³	n/a

¹⁾ Gemäss Offenlegungsmeldung vom 1. März 2018; Aktienregister

²⁾ Gemäss Offenlegungsmeldung vom 1. März 2018

³⁾ Gemäss Offenlegungsmeldung vom 30. Oktober 2019, für MV Immoextra Schweiz Fonds

KAPITALSTRUKTUR

Kapitalstruktur per 31. Dezember 2019	CHF	Namenaktien
Ordentliches Aktienkapital	63'241'398	1'277'604
Bedingtes Kapital	0	0
Genehmigtes Kapital	10'999'989	222'222

Kapitalstruktur per 31. Dezember 2018	CHF	Namenaktien
Ordentliches Aktienkapital	63'880'200	1'277'604
Bedingtes Kapital	0	0
Genehmigtes Kapital	936'000	18'720

One Share One Vote

Prinzip

Ordentliches Aktienkapital

Das Aktienkapital der Gesellschaft per 31. Dezember 2019 beträgt CHF 63'241'398 und ist eingeteilt in 1'277'604 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 49.50. Die Aktien sind vollständig liberiert. Jede Aktie berechtigt zu einer Stimme. Stimmrechte können ausgeübt werden, sofern der Aktionär als ein Aktionär mit Stimmrecht im Aktienbuch der Gesellschaft eingetragen ist. Alle Aktien sind dividendenberechtigt.

Bedingtes Kapital

Die Gesellschaft hat per 31. Dezember 2019 kein bedingtes Kapital.

Genehmigtes Kapital

Gemäss Artikel 3a der Statuten in der Fassung vom 3. April 2019 verfügt die Gesellschaft über genehmigtes Kapital in der Höhe von CHF 10'999'989.

Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, bis zum 3. April 2021 das Aktienkapital durch Ausgabe von höchstens 222'222 Namenaktien von je CHF 49.50 Nennwert im Maximalbetrag von CHF 10'999'989 zu erhöhen. Das verfügbare genehmigte Kapital entspricht 17.39% des ausstehenden ordentlichen Aktienkapitals.

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 erlassener Reglemente;
- 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 durch den Verwaltungsrat im Interesse der Gesellschaft und unter Wahrung der Gleichberechtigung der Aktionäre zu verwenden. Die neu auszugebenden Namenaktien unterliegen den Übertragungsbeschränkungen gemäss Artikel 7 der Statuten.

Genussscheine, Partizipationsscheine, Wandelanleihen

Die Gesellschaft hat keine Genussscheine, Partizipationsscheine oder Wandelanleihen ausgegeben.

Kapitalveränderungen im Berichtsjahr 2019

Per 1. Januar 2019 belief sich das ordentliche Aktienkapital der Gesellschaft auf CHF 63'880'200, eingeteilt in 1'277'604 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 50.00. Zudem hatte die Gesellschaft bis zum 6. Oktober 2019 genehmigtes Kapital im Umfang von höchstens CHF 936'000 durch Ausgabe von höchstens 18'720 vollständig zu liberierende Namenaktien mit Nennwert von je CHF 50.00. Es bestand kein bedingtes Kapital.

Die ordentliche Generalversammlung vom 3. April 2019 beschloss folgende vom Verwaltungsrat beantragte Traktanden:

- ◇ Kapitalherabsetzung durch Nennwertrückzahlung von CHF 0.50 pro Namenaktie. Die Nennwertrückzahlung wurde mit Eintragung im Handelsregister per 12. Juni 2019 vollzogen und den Aktionären im Juni 2019 ausbezahlt. Seit dem 12. Juni 2019 beläuft sich der Nennwert der Namenaktien auf CHF 49.50 und das Aktienkapital auf CHF 63'241'398.
- ◇ Aufhebung des bestehenden genehmigten Kapitals. Das bestehende genehmigte Kapital von CHF 936'000 wurde aufgehoben und der bestehende Art. 3a der Statuten gelöscht.
- ◇ Schaffung eines neuen genehmigten Kapitals. Mit Zustimmung der Generalversammlung wurde neues genehmigtes Kapital durch Ausgabe von höchstens 222'222 vollständig zu liberierende Namenaktien von je CHF 49.50 Nennwert im Maximalbetrag von CHF 10'999'989 geschaffen. Die Ermächtigung des Verwaltungsrats für die Erhöhung des Aktienkapitals aus dem genehmigten Kapital läuft bis zum 3. April 2021.

Kapitalveränderungen im Berichtsjahr 2018 – Erstkotierung per 1. März 2018

Die Gesellschaft hat im Rahmen einer Kapitalerhöhung und Erstkotierung an der BX Swiss AG per 1. März 2018 rund CHF 50 Millionen an neuem Aktienkapital aufgenommen.

Im Zuge des Börsengangs wurden den Investoren 999'864 neue Namenaktien zum Nennwert von je CHF 50.00 zugeteilt. Dadurch erhöhte sich das Aktienkapital der Gesellschaft von CHF 13'887'000 (277'740 Namenaktien) auf CHF 63'880'200 (1'277'604 Namenaktien).

STATUTEN

Die per 31. Dezember 2019 gültige Fassung der Statuten datiert vom 3. April 2019.

Aktienbuch

Der Verwaltungsrat führt über alle Namenaktien ein Aktienbuch, in welches die Eigentümer und Nutzniesser der Aktien mit Namen und Adresse eingetragen werden. In Verhältnis zur Gesellschaft gilt als Aktionär oder als Nutzniesser, wer im Aktienbuch eingetragen ist.

Übertragung der Aktien und Regeln betreffend Eintragung im Aktienbuch

Gemäss Artikel 7 der Statuten bedarf die Übertragung der Namenaktien oder die Begründung einer Nutzniessung an den Namenaktien der Genehmigung durch den Verwaltungsrat. Der Verwaltungsrat kann das Eintragungsgesuch ablehnen,

- wenn der Erwerber nicht ausdrücklich erklärt, dass er die Aktien im eigenen Namen und auf eigene Rechnung erworben hat;
- 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 (Lex Koller) 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.

Zur Sicherstellung der Einhaltung der oben erwähnten Grenzwerte wird bei Neuaktionären vor Eintragung im Aktienbuch eine Einschätzung über deren Eigenschaft als „Schweizer“ im Sinne des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) vorgenommen. Kann eine Qualifikation als „Schweizer“ nicht bestätigt werden, erfolgt eine Klassifikation unter der Kategorie „Ausländer“.

Per 31. Dezember 2019 beträgt der von der Gesellschaft berechnete Anteil der im Aktienregister mit Stimmrecht eingetragenen ausländischen Personen (natürliche und juristische Personen) rund 12% des Aktienkapitals. Im Berichtsjahr 2019 wurden keine Eintragungen verweigert.

Die Statuten sehen keine Quoren vor in Bezug auf das Verfahren und die Voraussetzungen zur Aufhebung der statutarischen Stimmrechtsbeschränkungen.

Einberufung der Generalversammlung, Traktandierung von Anträgen

Die Einberufung der Generalversammlung 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 einer Generalversammlung kann auch von einem oder mehreren Aktionären, die zusammen mindestens 10 Prozent des Aktienkapitals vertreten, verlangt werden. Aktionäre, die Aktien im Nennwert von CHF 1 Million vertreten, können die Traktandierung eines Verhandlungsgegenstands verlangen. Einberufung und Traktandierung werden schriftlich unter Angabe des Verhandlungsgegenstands und der Anträge anbegehrt. Betreffend Fristen und Stichtage gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

Über Anträge zu nicht gehörig angekündigten Verhandlungsgegenständen können keine Beschlüsse gefasst werden; ausgenommen sind Anträge auf Einberufung einer ausserordentlichen Generalversammlung, auf Durchführung einer Sonderprüfung und auf Wahl einer Revisionsstelle infolge Begehrens eines Aktionärs.

Zur Stellung von Anträgen im Rahmen der Verhandlungsgegenstände und zu Verhandlungen ohne Beschlussfassung bedarf es keiner vorgängigen Ankündigung.

Opting Out

Inhaber oder Erwerber von Aktien, die – sei es direkt, indirekt oder in gemeinsamer Absprache mit Dritten – über mehr als 33⅓% der Stimmrechte verfügen oder erwerben, sind gemäss Artikel 8 der Statuten nicht zu einem öffentlichen Kaufangebot im Sinne von Artikel 135 und 163 des Finanzmarktinfrastrukturgesetzes vom 19. Juni 2015 verpflichtet.

VERWALTUNGSRAT UND GESCHÄFTSLEITUNG

MITGLIEDER DES VERWALTUNGSRATS BZW. DER GESCHÄFTSLEITUNG PER 31. DEZEMBER 2019



Michel Vauclair

Verwaltungsratspräsident

Nicht exekutives Mitglied des Verwaltungsrats seit 2018
Jahrgang 1947, Schweizer

Ausbildung

Abschluss in Ökonomie der HEC Universität Lausanne; Nachdiplomstudium an der Cornell University, Ithaca (NY) und IMEDE 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 of COIMA Group und Mitglied des Investmentkomitees von COIMA RES, sowie eines in Mailand börsenkotierten Real Estate Investment Trusts.



Arthur Ruckstuhl

Vizepräsident des Verwaltungsrats

Nicht exekutives Mitglied des Verwaltungsrats seit 2017
Jahrgang 1962, Schweizer

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

Delegierter des Verwaltungsrats und Chief Executive Officer (CEO)

Mitglied des Verwaltungsrats seit 2017
Exekutives Mitglied des Verwaltungsrats
Jahrgang 1960, Schweizer

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 schwerwichtig im Bereich der Projektentwicklung für Eigengebrauch und für Dritte tätig ist. Des Weiteren gründete er im 2012 die Novavest Real Estate AG, eine seit 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 Delegierter des Verwaltungsrats und CEO tätig ist.



Patrick Niggli

Mitglied des Verwaltungsrats

Nicht exekutives Mitglied des Verwaltungsrats seit 2017
Mitglied Vergütungsausschuss
Jahrgang 1974, Schweizer

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.

Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

Präsident des Verwaltungsrats der Arabella Schweiz 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

Mitglied des Verwaltungsrats

Nicht exekutives Mitglied des Verwaltungsrats seit 2018
Mitglied Vergütungsausschuss
Jahrgang 1970, Schweizer

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

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

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 ist seit 2012 Mitglied des Verwaltungsrats der Novavest Real Estate AG und seit 2014 auch 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 AG erbringt (siehe nachfolgendes Kapitel „Dienstleistungsvereinbarung“ bzw. die detaillierten Erläuterungen im „Vergütungsbericht“).

Peter Mettler ist Eigentümer von 75% der Aktien der Mettler2Invest AG, welche unter Umständen Projektentwicklungen im Auftrag der SenioResidenz AG oder der Cura Management AG übernehmen kann. Per 31. Dezember 2019 wurden noch keine Verträge mit Mettler2Invest AG geschlossen.

Interne Organisation

Der Verwaltungsrat besteht gemäss Artikel 15 der Statuten aus einem oder mehreren Mitgliedern. Diese werden jährlich je einzeln durch die Generalversammlung gewählt. Der Verwaltungsrat arbeitet und entscheidet grundsätzlich als Gesamtverwaltungsrat. Alle Mitglieder vertreten die Gesellschaft je mit Kollektivunterschrift zu zweien. Seit dem Berichtsjahr 2018 besteht ein Vergütungsausschuss. Ansonsten hat der Verwaltungsrat keine Ausschüsse gebildet.

An der ordentlichen Generalversammlung vom 3. April 2019 wurden Michel Vauclair, Arthur Ruckstuhl, Peter Mettler, Patrick Niggli und Thomas Sojak als Mitglieder des Verwaltungsrats für eine Amtsperiode von einem Jahr wiedergewählt. Michel Vauclair wurde von der Generalversammlung 2019 als Präsident des Verwaltungsrats gewählt.

Michel Vauclair amtiert als Verwaltungsratspräsident, Vizepräsident ist Arthur Ruckstuhl, Delegierter des Verwaltungsrats ist Peter Mettler.

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. Im Berichtsjahr 2019 fanden vier Verwaltungsratssitzungen statt. Zudem wurden zwei Beschlüsse im Zirkularverfahren gefasst.

Vergütungsausschuss

Der Vergütungsausschuss besteht aus mindestens zwei Mitgliedern, jedoch nicht aus allen Mitgliedern des Verwaltungsrats. Die Mitglieder des Vergütungsausschusses werden jährlich einzeln durch die ordentliche Generalversammlung gewählt. An der ordentlichen Generalversammlung vom 3. April 2019 wurden die beiden nicht exekutiven Verwaltungsratsmitglieder Thomas Sojak und Patrick Niggli als Mitglieder des Vergütungsausschusses für eine Amtsperiode von einem Jahr wiedergewählt.

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

Der Ausschuss trifft sich sooft es die Geschäfte erfordern, grundsätzlich einmal pro Jahr. Im Berichtsjahr 2019 hielt der Vergütungsausschuss eine Sitzung ab, welche rund eine Stunde dauerte. In der Regel finden Sitzungen des Vergütungsausschusses jeweils direkt vor ordentlichen Verwaltungsratssitzungen statt und es nehmen üblicherweise keine anderen Mitglieder des Verwaltungsrats an den Sitzungen des Vergütungsausschusses teil. Im Berichtsjahr 2019 nahmen weder ein anderes Mitglied des Verwaltungsrats noch ein Mitglied der Geschäftsleitung an der Sitzung des Vergütungsausschusses teil.

Teilnahme der Verwaltungsratsmitglieder an Sitzungen des Verwaltungsrats bzw. des Vergütungsausschusses im Berichtsjahr 2019

Mitglied des Verwaltungsrats	Verwaltungsrat	Vergütungsausschuss
Michel Vauclair	4	•
Arthur Ruckstuhl	4	•
Peter Mettler	4	•
Patrick Niggli	1	1
Thomas Sojak	3	1
Total Sitzungen	4	1
Durchschnittliche Sitzungsteilnahme in Prozent	80%	100%

- Kein Mitglied des Vergütungsausschusses

Dienstleistungsvereinbarung

Die SenioResidenz AG bezieht massgebliche Beratungsdienstleistungen im Zusammenhang mit der Vorbereitung der Tagesgeschäfte von der Cura Management AG. Die Cura Management AG ihrerseits wird dabei unterstützt durch die Nova Property Fund Management AG.

→ Details zu dem Vertrag mit der Cura Management AG sind im Vergütungsbericht auf Seite 73 enthalten.

Kompetenzregelung

Dem Verwaltungsrat obliegt die oberste Leitung der Gesellschaft und die Aufsicht sowie Kontrolle über die Geschäftsführung. Grundsätzlich hat der Verwaltungsrat die operative Geschäftsführung an den Delegierten des Verwaltungsrats als Geschäftsführer delegiert. Der Verwaltungsrat hat sich die Genehmigung der nachfolgenden Geschäfte explizit vorbehalten:

- Aushandlung von Kreditrahmen, welche bei Abschluss zu einer Fremdkapitalbelastung von mehr als 75% des Wertes des Liegenschaftsportfolios der Gesellschaft führen. Zusätzlich bespricht der Verwaltungsrat regelmässig die Duration;
- Veräusserung des Unternehmens als Ganzes oder von Teilbetrieben;
- Erwerb, Verpfändung und Veräusserung von Beteiligungen an anderen Unternehmungen;
- Erwerb oder Veräusserung von Liegenschaften mit einem Kaufpreis von mehr als CHF 10 Millionen sowie jeglicher Kauf von Neubauliegenschaften, Geschäftsliegenschaften, Entwicklungsliegenschaften und Grundstücken mit oder ohne bewilligtem Bauprojekt unabhängig vom jeweiligen Kaufpreis;
- Eröffnung sowie Schliessung von Zweigniederlassungen oder Repräsentanten;
- 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;
- Übernahme von Bürgschaften, Schuldbeitritten, Aufnahme von Anleihen und vorzeitige Tilgung von Anleihen und Krediten, Abgabe von Patronatserklärungen und Eingehen ähnlicher Verpflichtungen;
- Erteilung und Widerruf von Vollmachten und Prokuren;
- 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 und Verkauf von Liegenschaften setzt voraus, dass mindestens ein unterzeichnender Vertreter der Gesellschaft Mitglied des Verwaltungsrats ist. Die Mitglieder des Verwaltungsrats zeichnen mit Kollektivunterschrift zu zweien.

Kontroll- und Informationsinstrumente des Verwaltungsrats gegenüber der Geschäftsleitung

Der Delegierte / CEO ist als Mitglied des Verwaltungsrats 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. Der Kauf und Verkauf von Liegenschaften setzt voraus, dass mindestens ein unterzeichnender Vertreter der Gesellschaft Mitglied des Verwaltungsrats ist. Die Verwaltungsratsmitglieder zeichnen mit Kollektivunterschrift zu zweien.

Der Delegierte / CEO nahm im Berichtsjahr 2019 an allen Sitzungen des Verwaltungsrats teil.

Die Mitglieder des Verwaltungsrats 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.

ENTSCHÄDIGUNGEN, BETEILIGUNGEN, DARLEHEN

→ Die Angaben zu Entschädigungen, Beteiligungen und Darlehen an die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung sind im Vergütungsbericht auf den Seiten 68 bis 77 enthalten.

UNABHÄNGIGER STIMMRECHTSVERTRETER

Die Generalversammlung wählt jährlich den unabhängigen Stimmrechtsvertreter. Seine Amtsdauer endet mit dem Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung. Eine Wiederwahl ist möglich.

→ Für statutarische Bestimmungen betreffend den unabhängigen Stimmrechtsvertreter siehe Artikel 13a der Statuten <https://www.senio.ch/de/investor-relations/statuten/>

An der ordentlichen Generalversammlung vom 3. April 2019 wurde die Schilter Rechtsanwälte GmbH, Zug, als unabhängige Stimmrechtsvertreter für die Amtsdauer bis zum Abschluss der ordentlichen Generalversammlung 2020 wiedergewählt. Die Rechtsanwaltskanzlei Schilter Rechtsanwälte GmbH ist unabhängig und übt keine weiteren Mandate für die Gesellschaft aus.

REVISIONSSTELLE

PricewaterhouseCoopers AG, CH-9001 St. Gallen, amtet seit der Gründung der Gesellschaft am 6. Oktober 2017 als Revisionsstelle der Gesellschaft. Die Revisionsstelle wird jährlich durch die Generalversammlung gewählt. Der leitende Revisor, Herr Bruno Räss, ist seit der Gründung der Gesellschaft für das Revisionsmandat verantwortlich. Das Revisionshonorar belief sich im Berichtsjahr 2019 auf TCHF 44.5 (2018: TCHF 40.4).

Zusätzliche Honorare der Revisionsstelle	2019	2018
Beratung im Zusammenhang mit Swiss GAAP FER	TCHF 4.3	TCHF 22.6
Geldwäschereigesetz-Prüfung	TCHF 3.1	TCHF 3.4
Total	TCHF 7.4	TCHF 26.0

INFORMATIONSPOLITIK

Umfassende Informationen über die Gesellschaft sind auf der Website www.senio.ch zu finden. Offizielles Publikumsorgan ist das Schweizerische Handelsamtsblatt www.shab.ch

Die Gesellschaft publiziert ihre finanzielle Berichterstattung grundsätzlich zweimal jährlich in Form eines Halbjahres- und eines Jahresabschlusses. Mittels Medienmitteilungen werden die Geschäftsergebnisse und wichtige Ereignisse im Sinne der ad hoc Publizität veröffentlicht.

Wichtige Links für Investor Relations Informationen:

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/>

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

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

News Service per E-Mail <https://www.senio.ch/de/presse/e-mail-verteiler/>

Die Kontaktpersonen und -details für Investoren und Medien sind auf der Seite „Kontakte / Impressum“ erwähnt.

VERGÜTUNGSBERICHT

EINLEITUNG

Der vorliegende Vergütungsbericht für das Geschäftsjahr 2019 enthält Angaben zur Festsetzung der Vergütungen sowie zu den direkten und allenfalls indirekten Entschädigungen an die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung der SenioResidenz AG. Des Weiteren wird das Entschädigungssystem für die Dienstleistungsvereinbarung mit der Cura Management AG im Detail dargelegt.

Die ausgerichteten Vergütungen werden nach dem Periodenkonzept der Rechnungslegung (Accrual Prinzip) offengelegt. Das heisst, sämtliche Vergütungen werden in jenem Berichtsjahr ausgewiesen, in welchem sie in der Jahresrechnung erfasst werden.

Die SenioResidenz AG wird, wie bereits im Vorjahr, den Vergütungsbericht 2019 der ordentlichen Generalversammlung vom 1. April 2020 zu einer Konsultativabstimmung vorlegen.

GOVERNANCE

Die Verantwortung für die Definition der Vergütungsgrundsätze liegt beim Gesamtverwaltungsrat. In den Statuten der Gesellschaft sind die Vergütungsgrundsätze in Artikel 21b ff. festgelegt.

→ Die Statuten sind auf der Website der Gesellschaft verfügbar unter <https://www.senio.ch/de/investor-relations/statuten/>

SenioResidenz AG hat auf Beschluss des Verwaltungsrats mit der Cura Management AG per 28. November 2017 eine Dienstleistungsvereinbarung abgeschlossen, die rückwirkend per Gründungsdatum der Gesellschaft vom 6. Oktober 2017 in Kraft trat. 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 Gruppe. Die Cura Management AG ihrerseits wird dabei durch die Nova Property Fund Management AG unterstützt. Die Nova Property Fund Management AG (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.

→ Für Details siehe separaten Abschnitt „Dienstleistungsvereinbarung mit Cura Management AG“ in diesem Vergütungsbericht.

Per 31. Dezember 2019 befindet sich die Cura Management AG zu 50% im Besitz von Peter Mettler (Mitglied des Verwaltungsrats, Delegierter und CEO) sowie zwei weiteren Aktionären ausserhalb der SenioResidenz Gruppe.

Das Vertragsverhältnis zwischen der Cura Management AG und der Nova Property Fund Management AG ist nicht Bestandteil der Vereinbarung zwischen der SenioResidenz AG und der Cura Management AG, und demzufolge nicht Bestandteil dieses Vergütungsberichts. Per Datum des Bilanzstichtags 31. Dezember 2019 hält kein Mitglied des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung der SenioResidenz AG eine Beteiligung an der Nova Property Fund Management AG.

Festsetzungsverfahren betreffend Dienstleistungsvereinbarung

Der Verwaltungsrat hatte die Einführung der Management Fee und der Transaktionsfee vor Vertragsabschluss im November 2017 geprüft. Gestützt auf diese internen Markteinschätzungen durch den Verwaltungsrat wurde die Höhe der Management Fee und der Transaktionsfee durch den Verwaltungsrat beschlossen. Der Beschluss über die Höhe der Fees erfolgte nach freiem Ermessen.

Vergütungsausschuss

Der Vergütungsausschuss der Gesellschaft besteht gemäss Artikel 20 der Statuten aus mindestens zwei Mitgliedern, jedoch nicht aus allen Mitgliedern des Verwaltungsrats. Die Mitglieder des Vergütungsausschusses werden jährlich durch die ordentliche Generalversammlung gewählt. Die Amtsdauer beträgt ein Jahr und endet jeweils mit dem Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung. Eine Wiederwahl ist möglich.

Ist der Vergütungsausschuss nicht vollständig besetzt, so kann der Verwaltungsrat für die verbleibende Amtsdauer die fehlenden Mitglieder ernennen. An der ordentlichen Generalversammlung vom 3. April 2019 wurden Thomas Sojak und Patrick Niggli als Mitglieder des Vergütungsausschusses durch die Generalversammlung in Einzelwahlen wiedergewählt.

Die Zuständigkeiten für die Festlegung der Vergütungen an die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung sind wie folgt definiert:

Vergütungselemente	Vergütungsausschuss	Verwaltungsrat	Generalversammlung
Maximaler Gesamtbetrag betreffend fixe Vergütung des Verwaltungsrats für das auf die GV folgende Geschäftsjahr	Empfehlung	Antrag an Generalversammlung	Genehmigung
Maximaler Gesamtbetrag betreffend fixe Vergütung der Geschäftsleitung für das auf die GV folgende Geschäftsjahr	Empfehlung	Antrag an Generalversammlung	Genehmigung
Einzelvergütungen VR Präsident, Vizepräsident, Delegierter und VR Mitglieder für das abgelaufene Geschäftsjahr	Empfehlung	Genehmigung	-
Konditionen der Dienstleistungsvereinbarung mit Cura Management AG	Prüfung/Empfehlung	Genehmigung	-
Einzelvergütungen (fixe Entschädigung und möglicher Gewinnanteil der Cura Management AG) der Mitglieder der Geschäftsleitung für das abgelaufene Geschäftsjahr ¹⁾	-	-	-

¹⁾ Die individuellen direkten Vergütungen an Mitglieder der Geschäftsleitung (Salär des CEO) werden als Personalkosten durch die Cura Management AG beglichen. Der in der Cura Management AG (nach Abzug von operativen Kosten und Steuern) verbleibende Gewinn wird den an der Cura Management AG beteiligten Geschäftsleitungsmitgliedern der Gesellschaft als indirekte Vergütung ebenfalls zugerechnet.

→ Siehe auch Ausführungen zur Rubrik „Dienstleistungsvereinbarung mit Cura Management AG“ und Tabelle mit den Entschädigungen an Mitglieder der Geschäftsleitung.

ENTSCHÄDIGUNGEN VERWALTUNGSRAT

Die Mitglieder des Verwaltungsrats erhalten als Entschädigung ein Verwaltungsratshonorar, das in der Regel einmal jährlich vom Gesamtverwaltungsrat festgelegt wird. Die Entschädigungen werden jeweils in bar ausbezahlt. Es bestehen keine Options- oder Aktienbeteiligungsprogramme auf Aktien der SenioResidenz AG und auch keine leistungsabhängigen Entschädigungskomponenten. Die Höhe der Verwaltungsratshonorare bestimmt der Verwaltungsrat nach freiem Ermessen. Die Honorare sind nicht an das Erreichen von Zielen der Gesellschaft gebunden.

Höhe der Verwaltungsrats honorare

Funktion	2019	2018
Verwaltungsratspräsident	CHF 30'000	CHF 30'000
Vizepräsident	CHF 30'000	CHF 30'000
Mitglied des Verwaltungsrats, Delegierter des VR	CHF 20'000	CHF 20'000
Mitglied des Verwaltungsrats	CHF 20'000	CHF 20'000

Die genannten Beträge sind exklusive Sozialleistungen zu verstehen. Für die Tätigkeit als Mitglied des Vergütungsausschusses wurden im Berichtsjahr 2019, wie auch im Vorjahr 2018, keine zusätzlichen Honorare vergütet.

Beauftragt der Verwaltungsrat eines seiner Mitglieder mit ausserordentlichen, aufwändigen Arbeiten, die dieses Mitglied ausserhalb seiner Funktion als Verwaltungsrat wahrnimmt, so werden diese in der Regel zusätzlich nach Aufwand entschädigt. Der Stundenansatz, die Maximalentschädigung für Spesen sowie ein jeweils entsprechendes Kostendach müssen vom Gesamtverwaltungsrat festgelegt werden.

Peter Mettler, Verwaltungsratsmitglied und Delegierter des Verwaltungsrats ist gleichzeitig Chief Executive Officer (CEO) der SenioResidenz AG.

→ Die Entschädigungen für seine Tätigkeit als CEO der Gesellschaft sind in der Entschädigungstabelle unter der Rubrik „Entschädigungen Geschäftsleitung“ enthalten.

Entschädigungen an die Mitglieder des Verwaltungsrats (Tabelle durch Revisionsstelle geprüft)

Der Verwaltungsrat der Gesellschaft bestand per 31. Dezember 2019 aus fünf Mitgliedern (31.12.2018 ebenfalls fünf Mitglieder).

Berichtsjahr 2019

alle Beträge in CHF	Funktion im Verwaltungsrat	Verwaltungs- ratshonorar	Sozialleistungen Arbeitgeber- beiträge	Mehrwertsteuer	Entschädigung für weitere Tätigkeiten	Total
Michel Vauclair	Verwaltungsratspräsident	30'000	869	0	0	30'869
Arthur Ruckstuhl	Vizepräsident	30'000	2'304	0	0	32'304
Peter Mettler	Mitglied, Delegierter, CEO	20'000	1'536	0	0	21'536
Patrick Niggli	Mitglied	20'000	1'536	0	0	21'536
Thomas Sojak	Mitglied	20'000	1'536	0	0	21'536
Total		120'000	7'782	0	0	127'782

Berichtsjahr 2018

alle Beträge in CHF	Funktion im Verwaltungsrat	Verwaltungs- ratshonorar	Sozialleistungen Arbeitgeber- beiträge	Mehrwertsteuer	Entschädigung für weitere Tätigkeiten	Total
Michel Vauclair	Verwaltungsratspräsident (seit GV 2018) ¹⁾	30'000	869	0	0	30'869
Arthur Ruckstuhl	Vizepräsident	30'000	2'304	0	0	32'304
Peter Mettler	Mitglied, Delegierter, CEO	20'000	1'536	0	0	21'536
Patrick Niggli	Mitglied	20'000	1'536	0	0	21'536
Thomas Sojak	Mitglied (seit GV 2018) ¹⁾	20'000	1'536	0	0	21'536
Total		120'000	7'782	0	0	127'782

¹⁾ Seit der Generalversammlung vom 22. Juni 2018

Die ordentliche Generalversammlung vom 22. Juni 2018 hat für das Geschäftsjahr 2019 eine Gesamtvergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats von maximal TCHF 150 genehmigt (prospektive Genehmigung). Das Total der effektiven Entschädigungen an die Mitglieder des Verwaltungsrats für das Geschäftsjahr 2019 von TCHF 128 entspricht einem Pay-out Ratio von 85%.

Für das Geschäftsjahr 2020 hat die Generalversammlung vom 3. April 2019 ebenfalls eine Gesamtvergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats von maximal TCHF 150 genehmigt (prospektive Genehmigung). Die entsprechende Aufteilung der Vergütung sowie das Pay-out Ratio werden im Vergütungsbericht 2020 offengelegt.

Für das Geschäftsjahr 2021 wird der Verwaltungsrat der ordentlichen Generalversammlung vom 1. April 2020 eine Gesamtvergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats von maximal TCHF 150 zur Genehmigung beantragen (prospektive Genehmigung).

DIENTLEISTUNGSVEREINBARUNG MIT CURA MANAGEMENT AG

Die SenioResidenz AG führt die Geschäfte der SenioResidenz Gruppe durch den Delegierten / CEO. Sie bezieht jedoch verschiedene Beratungsdienstleistungen im Zusammenhang mit dem Portfoliomanagement, dem Auf- und Ausbau des Liegenschaftenportfolios, der Projektentwicklung und -durchführung sowie der Verwaltung der Liegenschaften der SenioResidenz Gruppe von der Cura Management AG, CH-Pfäffikon. Die Cura Management AG ihrerseits wird dabei durch die Nova Property Fund Management AG, CH-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 AG zwecks Überwachung des Anlagereglements;
- ◇ **Portfoliobereinigungen:** Identifikation von zu verkaufenden Immobilien im Immobilienportfolio der SenioResidenz; Vorschläge für den Verkaufsprozess und Durchführung des Verkaufsprozesses nach Vorgabe der SenioResidenz Gruppe;
- ◇ **Portfolioausbau:** Identifikation von möglichen Investitionsobjekten; Einholen der notwendigen Informationen und Durchführung der Due Diligence; Zusammenstellung von Entscheidungsgrundlagen für den Verwaltungsrat der SenioResidenz AG; 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 Verwaltungsrats der SenioResidenz AG 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 im Berichtsjahr 2019 Dienstleistungen in folgenden Bereichen abgedeckt (mehrheitlich erbracht durch Nova Property Fund Management AG zugunsten der Cura Management AG):

- ◇ **Finanzierung:** Cash-Management; Erstellung von Finanzplänen; Definition von Finanzziele
- ◇ **Finanzverwaltung/Controlling:** Rechnungsführung; Rechnungslegung; Finanzcontrolling; Einführung und Umsetzung 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 AG zusätzliche Ansprechpartner für Aktionäre und Börse; Sicherstellung der Wahrnehmung von Pflichten im Bereich Steuern sowie sonstiger Schriftverkehr mit Behörden.

Konditionen der Dienstleistungsvereinbarung

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 AG 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.

Management Fee

Die Cura Management AG erhält für die erbrachten Dienstleistungen eine jährliche Management Fee basierend auf dem konsolidierten Gesamtwert des Liegenschaftenportfolios der SenioResidenz Gruppe gemäss der nach Swiss GAAP FER Standard erstellten und revidierten Bilanz per 31. Dezember des aktuellen Jahres.

Die Management Fee berechnet sich wie folgt (Auflistung exklusive Mehrwertsteuer):

Erster Teil am Gesamtvermögen	bis CHF 250 Mio.	0.50% Management Fee
Nächster Teil am Gesamtvermögen	bis CHF 500 Mio.	0.45% Management Fee
Nächster Teil am Gesamtvermögen	bis CHF 1'000 Mio.	0.35% Management Fee
Nächster Teil am Gesamtvermögen	ab CHF 1'000 Mio.	0.25% Management Fee

Transaktionsfee

Die Cura Management AG wird für jeden erfolgten Kauf oder Verkauf einer Liegenschaft mit einer Transaktionsfee von 1% des jeweiligen Kauf- oder Verkaufspreises entschädigt. Drittmaklerfees, die im Rahmen von Immobilientransaktionen anfallen, trägt die SenioResidenz AG selber.

Die Entschädigungen aus den oben beschriebenen Prozentsätzen der Management Fee und der Transaktionsfee verstehen sich exklusive Mehrwertsteuer.

Fees aus der Dienstleistungsvereinbarung im Berichtsjahr 2019

Die Vergütungen aus der Dienstleistungsvereinbarung sind vom konsolidierten Gesamtwert des Liegenschaftenportfolios der SenioResidenz per 31. Dezember eines jeweiligen Jahres (Management Fee) und von Kaufs-/Verkaufstransaktionen in einem Geschäftsjahr (Transaktionsfee) abhängig. Es sind im Rahmen der Dienstleistungsvereinbarung keine Zielsetzungen vereinbart. Die Auszahlung der Entschädigung erfolgt jeweils in bar. Es bestehen im Rahmen der Dienstleistungsvereinbarung keine Aktien- oder Optionsprogramme auf Aktien der SenioResidenz AG.

Im Berichtsjahr 2019 wurde die Wachstumsstrategie des Unternehmens vorangetrieben und das Immobilienportfolio wertmässig erweitert: Per Jahresende 2019 belief sich der konsolidierte Wert des Liegenschaftenportfolios auf CHF 123.1 Millionen, was einem Zuwachs von 93% bzw. CHF 59.3 Millionen entspricht (31. Dezember 2018: Portfoliowert von CHF 63.8 Millionen).

Für die Zeitperiode 1. Januar bis 31. Dezember 2019 belief sich die Management Fee an die Cura Management AG (inklusive Mehrwertsteuer) auf TCHF 663 (Vorjahr 2018: TCHF 344). Die Transaktionsfee betrug insgesamt TCHF 562, die als Akquisitionskosten aktiviert wurden (Vorjahr 2018: TCHF 394). Die gesamthafte Vergütung an die Cura Management AG aus Management Fee und Transaktionsfee belief sich für das Berichtsjahr 2019 somit auf TCHF 1'225 (Vorjahr 2018: CHF 738). Die Veränderungen der Beträge bei der Management Fee und der Transaktionsfee sind auf die unterschiedliche Portfoliogrösse zum jeweiligen Jahresende und auf die Transaktionen innerhalb der Berichtsperioden zurückzuführen.

ENTSCHÄDIGUNGEN GESCHÄFTSLEITUNG

Die Vergütungen an die Cura Management AG aufgrund der Dienstleistungsvereinbarung beinhalten die Entschädigungen an den CEO als derzeit einziges Mitglied der Geschäftsleitung der SenioResidenz AG. Die Gesellschaft selbst setzt weder die Höhe dieser Entschädigung noch die Konditionen des Arbeitsvertrags des CEO fest.

Im Berichtsjahr 2019, wie auch im Vorjahr 2018, 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 2019, wie im Vorjahr 2018, war Peter Mettler zu 50% an der Cura Management AG beteiligt.

Es bestehen keine Options- oder Aktienbeteiligungsprogramme auf Aktien der SenioResidenz AG.

Entschädigungen an das Mitglied der Geschäftsleitung (Tabelle durch Revisionsstelle geprüft)

Berichtsjahr 2019

Die Geschäftsleitung der Gesellschaft bestand per 31. Dezember 2019 aus einem Mitglied (CEO).

alle Beträge in CHF	Basissalär	Sozialleistungen Arbeitgeber- beiträge	Sonstige Leistungen (inkl. Mwst)	Zusatzent- schädigung ¹⁾	Total
Indirekte Entschädigung durch Cura Management AG (aus Management Fee und Transaktionsfee)					
Peter Mettler, CEO	152'004	44'703	0	225'330 ¹⁾	422'037
Total	152'004	44'703	0	225'330¹⁾	422'037

¹⁾ Erwarteter Gewinnanteil aus der Cura Management AG.

Berichtsjahr 2018

Die Geschäftsleitung der Gesellschaft bestand per 31. Dezember 2018 aus einem Mitglied (CEO).

alle Beträge in CHF	Basissalär	Sozialleistungen Arbeitgeber- beiträge	Sonstige Leistungen (inkl. MwSt)	Zusatzent- schädigung ¹⁾	Total
Indirekte Entschädigung durch Cura Management AG (aus Management Fee und Transaktionsfee)					
Peter Mettler, CEO	152'000	10'106	0	0 ¹⁾	162'106
Total	152'000	10'106	0	0¹⁾	162'106

¹⁾ Erwarteter Gewinnanteil aus der Cura Management AG.

Für das Geschäftsjahr 2019 hat die Generalversammlung vom 22. Juni 2018 eine Gesamtvergütung der Mitglieder der Geschäftsleitung von maximal TCHF 1'500 genehmigt (prospektive Genehmigung). Das Total der effektiven Entschädigungen an die Mitglieder der Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2019 von TCHF 422 entspricht einem Pay-out Ratio von 28% gegenüber dem von der Generalversammlung genehmigten Maximalbetrag.

Für das Geschäftsjahr 2020 hat die Generalversammlung vom 3. April 2019 eine Gesamtvergütung der Mitglieder der Geschäftsleitung von maximal TCHF 2'000 genehmigt (prospektive Genehmigung). Die entsprechende Aufteilung der Vergütung sowie das Pay-out Ratio werden im Vergütungsbericht 2020 offengelegt.

Für das Geschäftsjahr 2021 wird der Verwaltungsrat der ordentlichen Generalversammlung vom 1. April 2020 eine Gesamtvergütung der Mitglieder der Geschäftsleitung von maximal TCHF 2'500 zur Genehmigung beantragen (prospektive Genehmigung). Bei diesem Antrag geht der Verwaltungsrat davon aus, dass das Liegenschaftsportfolio bis 2021 weiter und substantiell ausgebaut wird.

ENTSCHÄDIGUNGEN AN EHEMALIGE ORGANMITGLIEDER (durch Revisionsstelle geprüft)

Im Berichtsjahr 2019 wurden keine Entschädigungen an ehemalige Organmitglieder entrichtet (Vorjahr 2018 ebenfalls 0).

ORGANDARLEHEN UND -KREDITE (durch Revisionsstelle geprüft)

In der Berichtsperiode 2019, wie auch im Vorjahr 2018, wurden weder Organdarlehen oder -kredite an die Mitglieder des Verwaltungsrats gewährt noch sind solche per 31. Dezember 2019 bzw. 31. Dezember 2018 ausstehend. Es bestehen auch keine Organdarlehen oder -kredite gegenüber nahestehenden Personen.

Artikel 21f der Statuten sieht keine Beträge für Darlehen, Kredite oder Vorsorgeleistungen ausserhalb der beruflichen Vorsorge an die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung vor. Um solche auszahlen zu können, würde es zu ihrer Zulässigkeit zuerst der Aufnahme in die Statuten bedürfen, unter Angabe der jeweils maximal zulässigen Höchstsumme. Eine solche Statutenänderung ist nicht geplant.

ENTSCHÄDIGUNGEN AN NAHESTEHENDE PERSONEN UND GESELLSCHAFTEN (durch Revisionsstelle geprüft)

Die Entschädigungen an Cura Management AG sind im Detail unter „Dienstleistungsvereinbarung mit Cura Management AG“ erläutert.

BETEILIGUNGEN AN DER GESELLSCHAFT (durch Revisionsstelle geprüft)

Von den Mitgliedern des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung hält niemand eine direkte oder indirekte Beteiligung an der SenioResidenz AG.

STATUTARISCHE BESTIMMUNGEN IN BEZUG AUF DIE VERGÜTUNGEN

Die vollständigen Statuten der Gesellschaft sind auf der Website www.senio.ch unter der Rubrik Investor Relations – Statuten als PDF-Dokument abrufbar. In Bezug auf die Vergütungen sind darin Artikel 21 bis 21g massgebend. Direktlink für die Statuten: <https://www.senio.ch/de/investor-relations/statuten/>

BERICHT REVISIONSSTELLE

Bericht der Revisionsstelle

an die Generalversammlung der SenioResidenz AG

Zürich

Wir haben den beigefügten Vergütungsbericht der SenioResidenz AG für das am 31. Dezember 2019 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. Die Prüfung beschränkte sich dabei auf die Angaben nach Art. 14 bis 16 der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) in den mit „geprüft“ gekennzeichneten Tabellen und Angaben auf den Seiten 72, 75 bis 77 des Vergütungsberichts.

Verantwortung des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat ist für die Erstellung und sachgerechte Gesamtdarstellung des Vergütungsberichts in Übereinstimmung mit dem Gesetz und der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) verantwortlich. Zudem obliegt ihm die Verantwortung für die Ausgestaltung der Vergütungsgrundsätze und die Festlegung der einzelnen Vergütungen.

Verantwortung des Prüfers

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage unserer Prüfung ein Urteil zum beigefügten Vergütungsbericht abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit den Schweizer Prüfungsstandards durchgeführt. Nach diesen Standards haben wir die beruflichen Verhaltensanforderungen einzuhalten und die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass hinreichende Sicherheit darüber erlangt wird, ob der Vergütungsbericht dem Gesetz und den Art. 14 bis 16 der VegüV entspricht.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen, um Prüfungsnachweise für die im Vergütungsbericht enthaltenen Angaben zu den Vergütungen, Darlehen und Krediten gemäss Art. 14 bis 16 VegüV zu erlangen. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst die Beurteilung der Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Vergütungsbericht ein. Diese Prüfung umfasst auch die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Bewertungsmethoden von Vergütungselementen sowie die Beurteilung der Gesamtdarstellung des Vergütungsberichts.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht der Vergütungsbericht der SenioResidenz AG für das am 31. Dezember 2019 abgeschlossene Geschäftsjahr dem Gesetz und den Art. 14 bis 16 der VegüV.

PricewaterhouseCoopers AG



Bruno Räss
Revisionsexperte
Leitender Revisor



Markus Bommeli
Revisionsexperte

St. Gallen, 24. Februar 2020

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

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

TERTIANUM SEEROSE

8805 EGNACH / TG

WOHN- UND PFLEGEZENTRUM

Liegenschaftsbeschreibung

Die Liegenschaft des Wohn- und Pflegezentrums Tertianum „Seerose“ wurde durch die Akquisition des Liegenschaftsportfolio im Oktober 2019 mit Eigentumsübertragung per 1. Januar 2020 in das Immobilienportfolio der SenioResidenz AG übernommen. 45 Pflegegäste finden im Tertianum Seerose ein gemütliches Zuhause. Das Wohn- und Pflegezentrum befindet sich mitten im Grünen, nur wenige hundert Meter vom Bodenseeufer entfernt. Die individuell geschnittenen Pflegezimmer bieten einen wunderschönen Ausblick auf den See oder den Säntis. Gemanagt wird das Wohn- und Pflegezentrum durch die Tertianum AG, welche in der Schweiz gegen 80 Residenzen und Wohn- sowie Pflegezentren betreibt.

Grundstückfläche / Nutzfläche

4'232 m² / 3'520 m²

Soll-Mietzinseinnahmen

TCHF 483 per annum

Mietvertrag mit Betreibergesellschaft

Bis 31. März 2029 mit Verlängerungsoptionen von dreimal fünf Jahren

Baujahre / Renovation

1965 / 2013, 2017



INVESTOR RELATIONS INFORMATIONEN

WICHTIGE TERMINE

26. Februar 2020	Publikation Jahresergebnisse und Jahresbericht 2019
1. April 2020	Ordentliche Generalversammlung 2020
20. August 2020	Publikation Halbjahresergebnisse und Halbjahresbericht 2020

NAMENAKTIEN SENIORESIDENZ AG

Anzahl ausstehende Aktien	1'277'604 Namenaktien mit Nennwert je CHF 49.50
Kotierung	BX Swiss AG
Valorennummer	38462993
ISIN-Nummer	CH0384629934
Ticker Symbol	SENO
Börsenkapitalisierung	CHF 63.62 Millionen per 31. Dezember 2019
Höchst-/Tiefstkurs 2019	CHF 54.90 / 49.00
Schlusskurs Jahresende 2019	CHF 49.80

WEITERE INFORMATIONEN

Rechnungslegungsstandard	Swiss GAAP FER
Revisionsstelle	PricewaterhouseCoopers AG, CH-St. Gallen
Unabhängiger Immobilienbewerter	Wüest Partner AG, CH-Zürich
Aktienregister	Computershare Schweiz AG, CH-Olten

KONTAKTE / IMPRESSUM

KONTAKTE

Kontaktperson

Peter Mettler

Delegierter des Verwaltungsrats und CEO

Gesellschaftsadresse

SenioResidenz AG

Feldeggstrasse 26

CH-8008 Zürich

+41 (0)44 905 20 90

info@senio.ch

www.senio.ch

DISCLAIMER

Dieser Bericht erscheint in deutscher Sprache. Er enthält Aussagen bezüglich künftiger finanzieller und betrieblicher Entwicklungen und Ergebnisse sowie andere Prognosen, die alle zukunftsgerichtet sind oder subjektive Einschätzungen beinhalten. Dasselbe gilt für Aussagen, die Worte wie „erwartet“, „plant“, „geht davon aus“, „glaubt“, „schätzt ein“, „ist der Auffassung“ und dergleichen verwenden.

Alle diese Aussagen werden auf der Grundlage von Einschätzungen, Annahmen und Erwartungen gemacht, die der Gesellschaft im gegenwärtigen Zeitpunkt der Erstellung des Berichts als angemessen erscheinen. Solche Aussagen können sich im Nachhinein als irrtümlich erweisen bzw. nicht zutreffen.

SenioResidenz AG übernimmt keinerlei Verpflichtung, zukunftsorientierte Aussagen in diesem Bericht zu einem späteren Zeitpunkt aufgrund neuer Informationen, zukünftiger Ereignisse oder Ähnlichem zu aktualisieren.

Der Geschäftsbericht 2019 ist auf der Website www.senio.ch verfügbar.

IMPRESSUM

Herausgeberin:

SenioResidenz AG, Zürich

Konzept, Gestaltung und Realisation:

bbv nuber, visuelle Kommunikation, DE-Konstanz

Tolxdorff Eicher, CH-Horgen

© SenioResidenz AG 2020



SENIORESIDENZ

Wohnen im Alter

SENIORESIDENZ AG

Feldeggstrasse 26
CH-8008 Zürich
www.senio.ch