

GESCHÄFTSBERICHT



BARRIEREFREIE WOHNUNGEN

5330 BAD ZURZACH / AG

WOHNLIEGENSCHAFTS-PROJEKT

Liegenschaftsbeschreibung

In Bad Zurzach entsteht in einer Überbauung der Wohnbaugenossenschaft DOMUM eine Generationendurchmischte Siedlung für attraktiven Wohnraum für Einwohner*innen 60+ aus der Region. Die SenioResidenz übernimmt in der Überbauung ein Wohnhaus mit 29 altersgerechten Wohnungen. Als Mieterin und Betreiberin der Wohnungen agiert DOMUM Wohnbaugenossenschaft, mit der ein 20-jähriger Mietvertrag, beginnend ab 2023 bis 2043, abgeschlossen wurde. SenioResidenz übernimmt die neue Liegenschaft schlüsselfertig nach Fertigstellung des Baus im Jahr 2023.

Grundstückfläche / Nutzfläche

1'435 m² / rund 1'960 m²

Soll-Mietzinseinnahmen

TCHF 488 per annum

Mietvertrag mit Betreibergesellschaft

Mietvertrag über 20 Jahre, beginnend nach Fertigstellung des Neubaus im Jahre 2023 bis 2043

Baujahr

2021 - 2023



KENNZAHLEN

Erfolgsrechnung		01.01. – 31.12.2021	01.01. – 31.12.2020
Erfolg aus Vermietung ¹⁾	in TCHF	8'689	8'055
Erfolg aus Neubewertung	in TCHF	204	-94
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	in TCHF	5'930	5'787
Gewinn inkl. Neubewertungen / latenten Steuern	in TCHF	4'271	4'066
Gewinn exkl. Neubewertungen / latenten Steuern ²⁾	in TCHF	4'071	4'120
Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertungen ³⁾	in %	4.0%	5.0%
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungen ⁴⁾	in %	3.8%	5.0%
Bilanz		31.12.2021	31.12.2020
Bilanzsumme	in TCHF	231'620	201'196
Eigenkapital	in TCHF	131'028	98'132
Eigenkapitalquote	in %	56.6%	48.8%
Hypothekarvolumen	in TCHF	91'560	97'460
Fremdfinanzierungsgrad	in %	43.4%	51.2%
Fremdbelehrung der Liegenschaften	in %	42.8%	52.2%
Net Gearing ⁵⁾	in %	58.7%	85.6%
Portfolio		31.12.2021	31.12.2020
Total Liegenschaftenportfolio	in TCHF	213'920	186'621
Bruttorendite ⁶⁾	in %	5.0%	5.1%
Nettorendite ⁷⁾	in %	4.6%	4.6%
Leerstandsquote	in %	0.3%	1.0%
Durchschnittlicher Diskontierungssatz für Neubewertung	in %	3.4%	3.6%
Durchschnittlicher Zinssatz Finanzverbindlichkeiten	in %	0.8%	1.0%
Durchschnittliche Restlaufzeit Finanzverbindlichkeiten	in Jahren	4.5	4.2
Angaben pro Aktie		31.12.2021	31.12.2020
Börsenkurs	in CHF	54.00	55.20
Net asset value (NAV) je Aktie	in CHF	51.27	51.20
Gewinn je Aktie inkl. Neubewertung (EPS) ⁸⁾	in CHF	2.06	2.51
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung (EPS) ⁹⁾	in CHF	1.96	2.54

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 (annualisiert)

⁴⁾ Gewinn exkl. Neubewertungen / latenten Steuern in Relation zum durchschnittlich gewichteten Eigenkapital (annualisiert)

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 annualisierten Nettoertrag (Ist-Mietzinseinnahmen 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

HIGHLIGHTS 2021

5

3 Liegenschaften akquiriert;
2 Projekte gestartet

213.9

Immobilienportfolio in CHF Mio.

20

Liegenschaften (inkl. Projekte)

10.6

Soll-Mietzinsen in CHF Mio.
(annualisiert)

9.6

Mietertrag 2021 in CHF Mio.

4.3

Gewinn 2021 in CHF Mio.

2.06

Gewinn je Namenaktie in CHF

51.27

Net Asset Value je Aktie in CHF

1.90

Beantragte Ausschüttung in CHF

56.6%

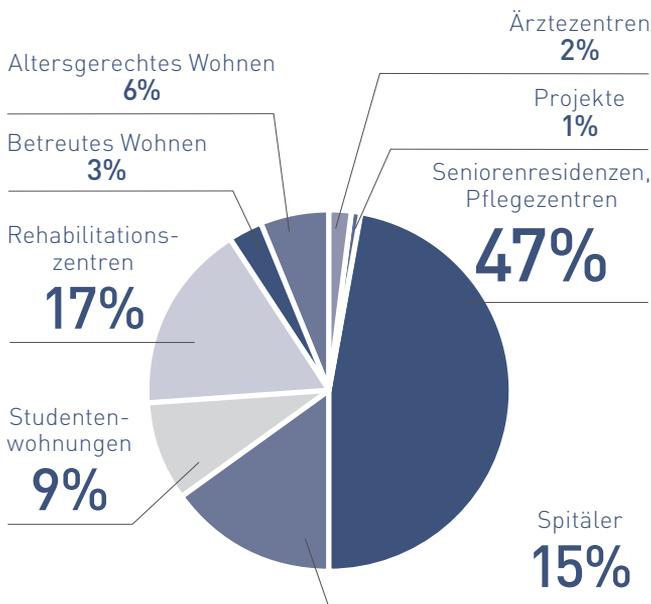
Eigenkapitalquote

PORTFOLIOANGABEN

Gesamtportfolio (Marktwert)

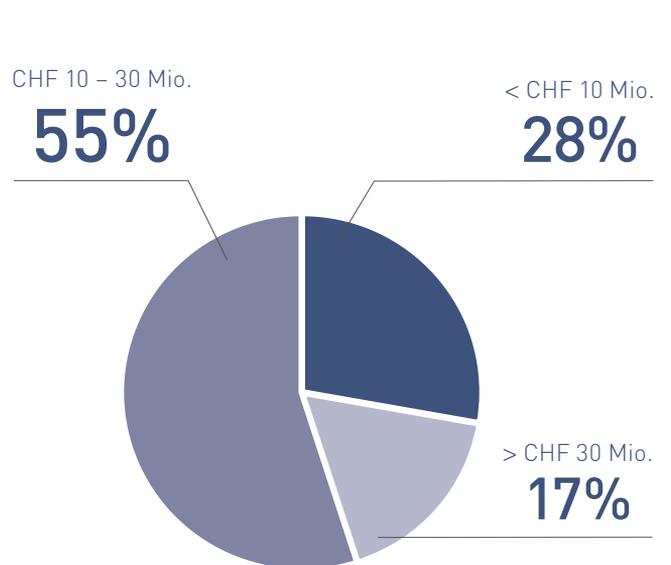
nach Kundenprofil

TCHF 213'920 per 31. Dezember 2021



nach Anlagegrössen

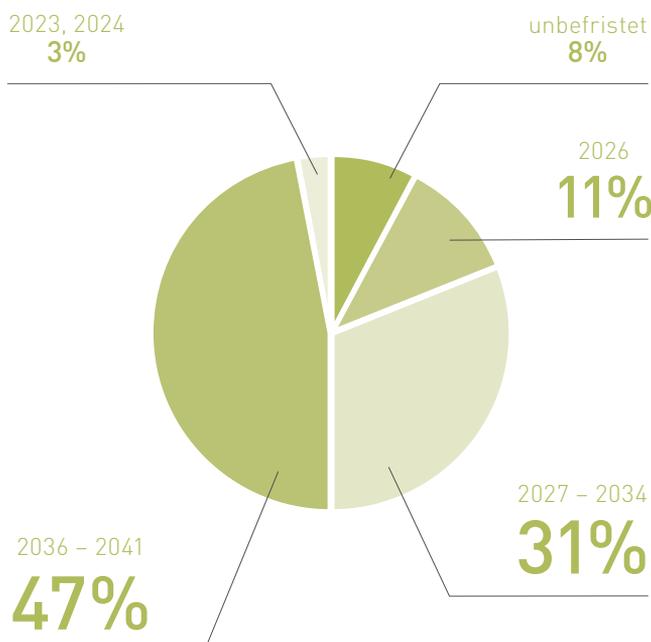
TCHF 213'920 per 31. Dezember 2021



Soll-Mietzinseinnahmen Renditeliegenschaften

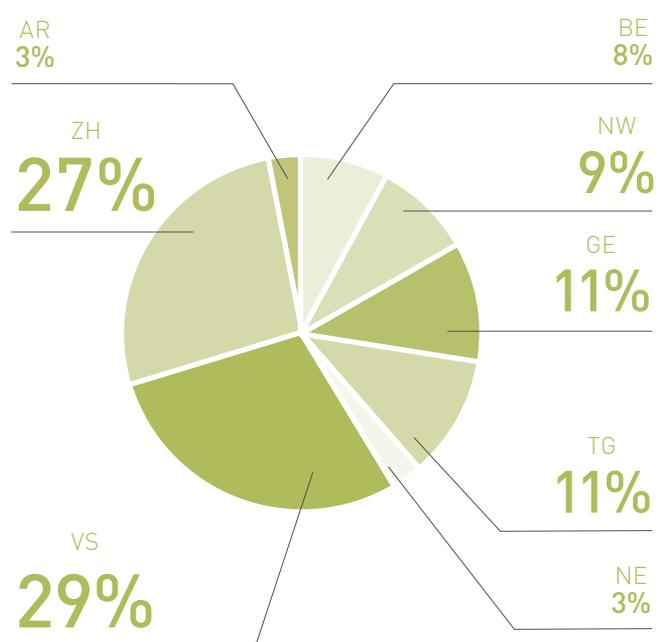
nach Vertragslaufzeiten

TCHF 10'560 annualisiert



nach Kantonen

TCHF 10'560 annualisiert



LAGEBERICHT GESCHÄFTSJAHR 2021

AN UNSERE AKTIONÄRE

Sehr geehrte Aktionärinnen, sehr geehrte Aktionäre

Die SenioResidenz AG hat im Berichtsjahr 2021 ihre Wachstumsstrategie fortgesetzt und das Immobilienportfolio in der zweiten Jahreshälfte durch die Akquisition von drei Liegenschaften und zwei Bauprojekten in den Bereichen Seniorenresidenzen bzw. Altersgerechtes Wohnen weiter ausgebaut. Damit legte die Gesellschaft im 2021 wichtige Grundlagen für das weitere zukünftige Ertragswachstum.

Das Jahresergebnis 2021 präsentiert sich insgesamt solide und liegt auf dem Niveau des Vorjahres. Das Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) erhöhte sich leicht auf CHF 5.9 Millionen (2020: CHF 5.8 Millionen) und der Gewinn inklusive Neubewertungserfolg erreichte CHF 4.3 Millionen (2020: CHF 4.1 Millionen). Der Verwaltungsrat wird der ordentlichen Generalversammlung am 30. März 2022 eine Barausschüttung von CHF 1.90 pro Namenaktie in Form einer Nennwertreduktion beantragen.

Immobilienportfolio CHF

213.9

Millionen per 31. Dezember 2021

ATTRAKTIVE BESTANDESLIEGENSCHAFTEN UND NEUBAUPROJEKTE AKQUIRIERT

Das Immobilienportfolio wurde durch den Erwerb der Liegenschaften sowie durch Projekte um rund CHF 27 Millionen auf CHF 213.9 Millionen erweitert (31.12.2020: CHF 186.6 Millionen). Die Akquisitionen und Neubauprojekte umfassen folgende Liegenschaften:

Alters- und Pflegeheim «La Fontaine» in Court, BE

Die Liegenschaft, in welcher sich das Alters- und Pflegeheim «La Fontaine» befindet, ist per 31. Dezember 2021 mit CHF 5.2 Millionen bewertet. Das Wohn- und Pflegezentrum bietet ein gepflegtes Zuhause in ländlicher Umgebung und umfasst 14 Einzelzimmer sowie 5 Doppelzimmer. Das Pflegezentrum wird durch die Tertianum Romandie SA betrieben, die sich seit über 35 Jahren für ein Leben im Alter in Würde einsetzt. Die SenioResidenz übernahm einen Pachtvertrag mit Tertianum über 15 Jahre zu Soll-Mietzinsen von rund CHF 0.3 Millionen per annum.

Pflegezentrum «Foyer le Parc» in Couvet, NE

Die Liegenschaft in Couvet beherbergt das Pflegezentrum «Foyer le Parc». Das Zentrum wird als psychiatrisches Pflegezentrum genutzt und bietet 16 Einzelzimmer und 8 Doppelzimmer. Betrieben wird es durch die Fondation Espace, welche seit über 25 Jahren in diesem Bereich tätig ist. Der Pachtvertrag für die Liegenschaft läuft über 15 Jahre und generiert jährlich Soll-Mietzinseinnahmen von rund CHF 0.3 Millionen. Per 31. Dezember 2021 wurde die Liegenschaft mit CHF 7.1 Millionen bewertet.

Mehrfamilienhaus «Wohnen im Alter» in Illnau-Effretikon, ZH

Die im 2017/18 neu erstellte Liegenschaft ist ein Mehrfamilienhaus mit 16 altersgerechten, barrierefreien Wohnungen sowie Dienstleistungsflächen für Physiotherapie, Fusspflege, etc. mit einer Gesamtnutzfläche von über 1'000 m². Mit einer professionellen Betreiberin konnte ein langjähriger Mietvertrag bis ins Jahr 2041 abgeschlossen werden. Der Marktwert der Liegenschaft per 31. Dezember 2021 belief sich auf CHF 13.2 Millionen bei Soll-Mietzinsen von rund CHF 0.4 Millionen.

Neubauprojekt «Hindernisfreies und altersgerechtes Wohnen» in Oberdiessbach, BE

In Oberdiessbach entsteht ein Neubau mit 24 altersgerechten Wohneinheiten (1- bis 3½-Zimmerwohnungen). Die Gesamtnutzfläche der Liegenschaft, inkl. eines Gebäudeteils mit dem historischen Restaurant Löwen, beläuft sich nach Fertigstellung auf ca. 2'200 m². SenioResidenz hat das Neubauprojekt per 31. Dezember 2021 mit CHF 2.7 Millionen bewertet. Die Fertigstellung ist für Herbst 2023 vorgesehen. Die Gesamtinvestitionskosten für das Projekt belaufen sich auf rund CHF 14 Millionen.

Schlüsselfertiges Bauprojekt DOMUM Saline II in Bad Zurzach, AG

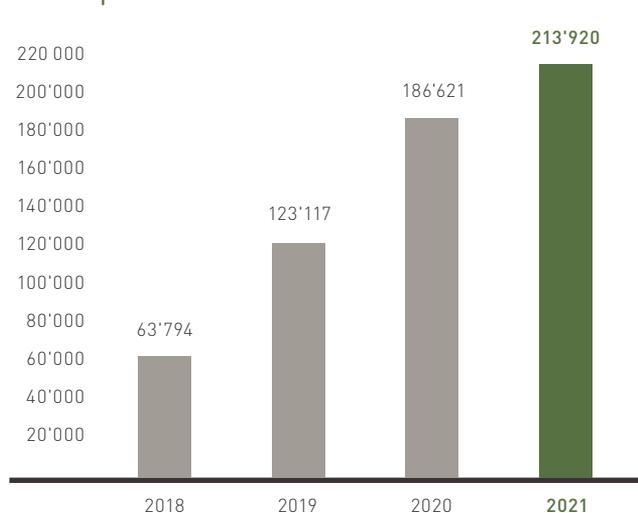
Die Wohnbaugenossenschaft DOMUM schafft in einer Überbauung in Bad Zurzach attraktive und barrierefreie Wohnungen für Bewohner*innen 60+ aus der Region. Aus insgesamt drei Häusern, die erstellt werden, übernimmt die SenioResidenz ein Haus mit 29 altersgerechten Wohnungen und einer Nutzfläche von rund 1'960 m². Als Mieterin und Betreiberin der Wohnungen agiert die DOMUM Wohnbaugenossenschaft, mit der ein 20-jähriger Mietvertrag abgeschlossen wurde. SenioResidenz übernimmt die neue Liegenschaft nach Fertigstellung voraussichtlich im Frühjahr 2023 schlüsselfertig zu Gesamtinvestitionskosten von rund CHF 14.7 Millionen. Die Gesellschaft leistete eine besicherte Anzahlung von CHF 1.4 Millionen, welche in der Bilanz separat geführt wird. Das Projekt ist aktuell noch nicht Bestandteil des Immobilienportfolios, sondern wird erst nach Fertigstellung des Projekts im 2023 in das Portfolio überführt.

MANAGEMENT-KOMMENTAR ZUM JAHRESERGEBNIS 2021

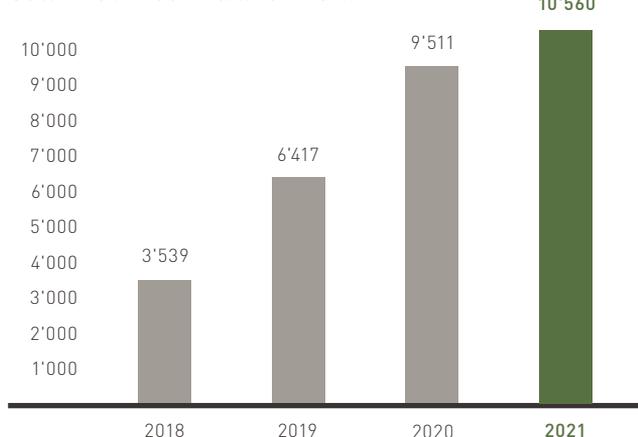
Erfolgreiche Kapitalerhöhung im Herbst 2021

Im Rahmen des Ausbaus ihres Immobilienportfolios hat die Gesellschaft im September 2021 erfolgreich eine Kapitalerhöhung mit Bezugsrecht an die bisherigen Aktionäre im Umfang von rund CHF 33 Millionen durchgeführt. Insgesamt wurden 638'868 neue Namenaktien zu einem Preis von CHF 52.00 je Aktie platziert. Die Kapitalerhöhung stiess bei Investoren auf grosses Interesse und war deutlich überzeichnet. Mit dem Emissionserlös konnten

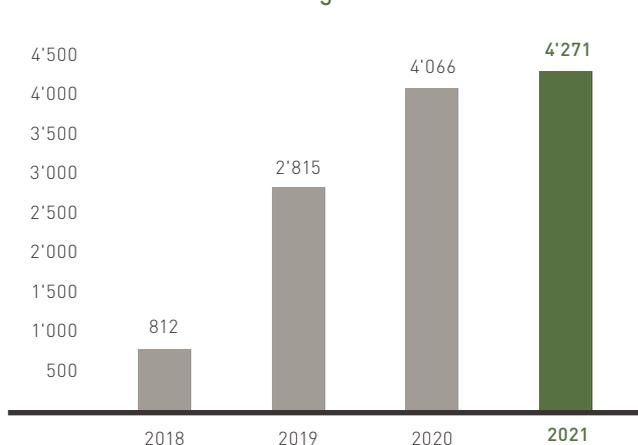
Gesamtportfolio TCHF



Soll-Mietzinseinnahmen TCHF



Gewinn inkl. Neubewertung TCHF



zum einen die vorgängig erwähnten Zukäufe ins Portfolio getätigt und zum anderen kurzfristige Hypothekarverbindlichkeiten rückgeführt werden.

Soll-Mietzinseinnahmen von CHF 10.6 Millionen p.a.

Durch den Ausbau des Immobilienportfolios haben sich die Soll-Mietzinsen der Renditeliegenschaften annualisiert betrachtet um rund 11% auf CHF 10.6 Millionen erhöht (2020: CHF 9.5 Millionen). Per 31. Dezember 2021 werden 91% der Soll-Mieterträge aus Liegenschaften der Hauptstrategie (Seniorenimmobilien, Pflegeeinrichtungen) und 9% aus Liegenschaften der Nebenstrategie (Wohnformen wie Studentenwohnungen, Businessapartments, Personalwohnungen) generiert.

→ Beispiele ausgewählter Liegenschaften und Projekte sind auf Seite 1, 12, 13, 68, 69 und 87 ersichtlich.

Erfolgsrechnung Geschäftsjahr 2021 im Detail

Der Mietertrag im Geschäftsjahr 2021 erhöhte sich um 11% auf CHF 9.6 Millionen (2020: CHF 8.7 Millionen). Der Anstieg im Vergleich zum Vorjahr ist mehrheitlich auf die Akquisition der Liegenschaft in Hergiswil (Studentenwohnungen) im Dezember 2020 zurückzuführen. Die im 2021 erworbenen Liegenschaften in Court und Couvet sind per 1. September 2021, diejenige in Illnau-Effretikon per 24. November 2021 ins Eigentum der SenioResidenz AG übergegangen. Diese drei Liegenschaften haben ab Erwerbsdatum zum Mietertrag 2021 beigetragen, werden aber ihr volles Ertragspotenzial erst im neuen Berichtsjahr 2022 entfalten. Die Leerstandsquote des Portfolios betrug per Bilanzstichtag 0.3% (31.12.2020: 1.0%) und konnte durch erfolgreiche Wiedervermietungen in der Liegenschaft Hergiswil gesenkt werden. Die Brutto- und Nettorenditen lagen mit 5.0% bzw. 4.6% auf dem Niveau des Vorjahres.

Der direkte Aufwand für vermietete Renditeliegenschaften bezifferte sich auf CHF 0.9 Millionen (2020: CHF 0.6 Millionen). Der Beratungsaufwand stieg im Berichtsjahr auf CHF 1.3 Millionen (2020: CHF 0.7 Millionen), was im Wesentlichen auf erhöhte Rechtsberatungskosten inkl. Rückstellungen für Rechtsberatung im Zusammenhang mit dem Konkurs des Paracelsus-Spitals Richterswil (PSR) zurückzuführen ist. Der Verwaltungsaufwand belief sich auf CHF 1.7 Millionen (2020: CHF 1.3 Millionen) und beinhaltete insbesondere das Verwaltungshonorar an die Cura Management AG von CHF 1.2 Millionen (2020: CHF 1.0 Millionen) und Kapitalsteuern von CHF 0.5 Millionen (2020: CHF 0.3 Millionen).

Die Bewertung des Immobilienportfolios durch den unabhängigen Immobilienschätzer Wüest Partner AG führte zu einem leichten Gewinn aus Neubewertung von CHF 0.2 Millionen (2020: CHF -0.1 Millionen).

→ Den Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten finden Sie auf Seite 56.

Das Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) stieg auf CHF 5.9 Millionen (2020: CHF 5.8 Millionen). Nach Berücksichtigung des Finanzaufwands von CHF 0.7 Millionen (2020: CHF 0.9 Millionen) und Ertragssteueraufwand von CHF 1.0 Millionen (2020: CHF 0.9 Millionen) erzielte die Gesellschaft einen leicht höheren Gewinn inklusive Neubewertungsergebnis von CHF 4.3 Millionen (2020: CHF 4.1 Millionen). Der Gewinn exklusive Neubewertungsergebnis lag bei CHF 4.1 Millionen (2020: CHF 4.1 Millionen).

Der Gewinn je Aktie beläuft sich für das Berichtsjahr 2021 somit auf CHF 2.06 inklusive Neubewertung und CHF 1.96 exklusive Neubewertung (2020: Gewinn von CHF 2.51 inkl. Neubewertung bzw. CHF 2.54 exklusive Neubewertung). Die Anzahl der durchschnittlich ausstehenden Namenaktien zur Berechnung des Gewinns pro Aktie hat sich durch die Kapitalerhöhung im 2021 auf 2'072'383 Aktien erhöht (2020: 1'619'863 Aktien).

Bilanz per 31. Dezember 2021

Die Bilanzsumme lag per 31. Dezember 2021 bei CHF 231.6 Millionen und ist gegenüber dem Jahresende 2020 um rund 15% gestiegen (31.12.2020: CHF 201.2 Millionen). Auf der Aktivseite der Bilanz beliefen sich die flüssigen Mittel auf CHF 14.7 Millionen. Das Anlagevermögen von CHF 216.7 Millionen bestand aus dem Wert der Renditeliegenschaften (CHF 211.0 Millionen), Projekten (CHF 2.9 Millionen), Anzahlungen (CHF 1.7 Millionen), Goodwill (CHF 0.2 Millionen) und aktive latente Ertragssteuern (CHF 0.9 Millionen).

Auf der Passivseite der Bilanz betragen die Hypothekerverbindlichkeiten total CHF 91.6 Millionen (2020: CHF 97.5 Millionen). Der Fremdbelehungsgrad der Liegenschaften per Bilanzstichtag 31. Dezember 2021 lag bei 42.8%. Der durchschnittliche Zinssatz der Hypothekerverbindlichkeiten betrug 0.8% (2020: 1.0%). Die Duration der Finanzverbindlichkeiten per Jahresende 2021 war 4.5 Jahre (2020: 4.2 Jahre).

Das Eigenkapital belief sich per Bilanzstichtag auf CHF 131.0 Millionen (31.12.2020: CHF 98.1 Millionen). Die Veränderung ist auf die im Juni 2021 ausbezahlte Nennwertrückzahlung von CHF 3.6 Millionen (CHF 1.90 pro Namenaktie) sowie auf den Nettobeitrag aus der Kapitalerhöhung von CHF 32.3 Millionen und den Gewinnbeitrag 2021 in Höhe von CHF 4.3 Millionen zurückzuführen. Die Eigenkapitalquote per 31. Dezember 2021 betrug äusserst solide 56.6%.

Suche für Nachmieter der ehemaligen PSR Liegenschaften läuft auf Hochtouren

Die Suche nach geeigneten Nachmietern für medizinische Leistungserbringung betreffend die Liegenschaften der ehemaligen Paracelsus-Spital Richterswil AG (PSR) ist in vollem Gange. Die Bewertungen per 31. Dezember 2021 der Liegenschaften Bergstrasse 16 (Spitalgebäude), Bodenstrasse 10 (PSR Villa) und Bodenstrasse 1 (PSR Göldi Pavillon) beruhen auf der Annahme, dass die Liegenschaften als medizinische Einrichtung weiterbetrieben werden. In der unabhängigen Bewertung durch Wüest Partner AG wurde im Berichtsjahr 2021 für diese drei Liegenschaften eine Wertberichtigung (für mögliche Umbaumasnahmen und angepasste Mietzinsersparungen) in Höhe von CHF 3.0 Millionen vorgenommen. Die umfangreichen Mietzinsgarantien, welche die Gesellschaft im ursprünglichen Mietvertrag vereinbart hatte, wurden nach Eröffnung des Konkurses über das PSR gezogen und im Berichtsjahr 2021 vereinnahmt. Der Mietertrag für die betroffenen Liegenschaften ist somit bis Ende Januar 2023 abgedeckt. In der Berichtsperiode 2021 ergaben sich keine Mietzinsausfälle bei Mietern.

Net Asset Value (NAV) von CHF

51.27

per 31. Dezember 2021

Der Net Asset Value per 31. Dezember 2021 erreichte CHF 51.27 (31.12.2020: CHF 51.20).

ANTRÄGE AN DIE GENERALVERSAMMLUNG 2022

Der Verwaltungsrat wird der Generalversammlung vom 30. März 2022 eine Barausschüttung in Form einer Nennwertreduktion von CHF 1.90 pro Namenaktie beantragen.

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

Der Verwaltungsrat plant einen Ersatz des aktuell gültigen genehmigten Kapitals. Dieses soll gelöscht und dann in einem neuen Antrag an die ordentliche Generalversammlung durch genehmigtes Kapital im Umfang von höchstens 255'000 vollständig zu liberierenden Namenaktien ersetzt werden. Damit beliefe sich das genehmigte Kapital der Gesellschaft weiterhin auf unter 10% des ordentlichen Aktienkapitals und würde neu bis zum 29. März 2024 laufen.

AUSBLICK 2022

Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung der SenioResidenz AG sind überzeugt, dass die Gesellschaft mit ihrem Fokus auf Immobilien für Alters-/Seniorenresidenzen, neue Wohnformen für die dritte Lebensphase und Medizin-/Pflegeeinrichtungen über ein robustes Geschäftsmodell verfügt. Aufgrund der langfristigen demografischen Entwicklung mit deutlich gestiegener Lebenserwartung wird sowohl der Bedarf an attraktiven Seniorenresidenzen und Pflegeeinrichtungen wie auch an bezahlbarem und attraktivem Wohnraum für Menschen im Alter weiter zunehmen. Unsere Anlagestrategie bleibt somit unverändert bestehen. Bei sich bietenden Gelegenheiten werden wir das Liegenschaftsportfolio im 2022 weiter ausbauen.

DANK AN UNSERE AKTIONÄRE UND GESCHÄFTSPARTNER

Wir freuen uns, dass wir das Geschäftsjahr 2021 mit soliden Ergebnissen abschliessen konnten. Ein besonderer Dank geht an unsere Kunden und Geschäftspartner für die gute Zusammenarbeit und das Vertrauen in uns. Ihnen, sehr verehrte Aktionärinnen und Aktionäre, möchten wir herzlich für Ihre Verbundenheit und die grosse Unterstützung, die wir im 2021 erneut von Ihnen erfahren durften, danken.

In den kommenden Jahren werden wir die SenioResidenz AG zu einem profitablen Key Player im Thema «Wohnen im Alter» weiterentwickeln. Wir freuen uns darauf mit Ihnen die nächsten Entwicklungsschritte gemeinsam zu gehen.



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 Arzt Häuser, 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. Restaurationsbetriebe, Arztpraxen, Spitexstationen, etc.) zur Förderung der Attraktivität der Wohnanteile. Des Weiteren gelten auch Liegenschaften, welche das durchmischte Wohnen ermöglichen, als Seniorenresidenzen im Sinne der Anlage-richtlinien.

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 2021 ist das Portfolio zu

91%

der Soll-Mieterträge im Rahmen der Hauptstrategie investiert.

¹ Das vollständige Anlagereglement ist auf der Website der Gesellschaft unter 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.

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.

TERTIANUM SCHLOSS BERG

8572 BERG / TG

WOHN- UND PFLEGEZENTRUM

Liegenschaftsbeschreibung

Das Wohn- und Pflegezentrum Tertianum «Schloss Berg» bietet 48 Menschen im Kanton Thurgau ein seniorenge-
rechtes Zuhause. Das historische und architektonisch sehr
ansprechende Gebäude befindet sich in einem grosszügigen
Schlosspark mit Weiher und vielen Spaziermöglichkeiten.
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



LA LOUVIÈRE

1243 PRESINGE / GE

SENIORENRESIDENZ

Liegenschaftsbeschreibung

Die Seniorenresidenz La Louvière ist ein Ort, an dem vor allem Menschen im AHV-Alter mit kognitiven Beeinträchtigungen (z. B. Alzheimer-Krankheit) wohnen und betreut werden. Auf dem Genfer Land gelegen, mit Blick auf den Salève und den Jura, ist die Seniorenresidenz umgeben von einem rund 15'000 m² grossen Privatpark mit altem Baumbestand und einem kleinen Teich, in dem man angeln kann. Das Haus umfasst 61 Wohngelegenheiten und bietet zusätzlich Platz für Dienstleistungen wie Restaurant, Coiffeur, Räume für Pflegepersonal, Gemeinschaftsräume und Büros.

Grundstückfläche / Mietfläche

17'610 m² / 2'070 m²

Soll-Mietzinseinnahmen

TCHF 1'145 per annum

Mietvertrag mit Betreibergesellschaft

Bis 31. März 2026

Baujahr / Renovationen

1937 / 1989, 2014



NACHHALTIGKEIT

UNSERE NACHHALTIGKEITSSTRATEGIE

Mit unserer langfristig orientierten Investment Strategie in Liegenschaften für altersgerechtes Wohnen, Seniorenresidenzen und Pflegeeinrichtungen wollen wir als SenioResidenz AG massgeblich dazu beitragen, dass für ältere Menschen bedürfnisgerechter Wohnraum neu entsteht und bestehende Immobilien für diesen Zweck optimal genutzt werden.

Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung sind davon überzeugt, dass der Einbezug von Nachhaltigkeitskriterien ein wichtiger Erfolgsfaktor unserer Geschäftstätigkeit darstellt. Wir fühlen uns zudem dazu verpflichtet, einen bedeutenden Beitrag zur Erreichung der Energiestrategie 2050 des Bundes zu leisten.

« Durch unsere Investitionen in altersgerechtes, hindernisfreies Wohnen sowie in Pflegeeinrichtungen tragen wir aktiv zum sozialen Gleichgewicht in der Schweiz bei. »

Michel Vaclair, Präsident des Verwaltungsrats

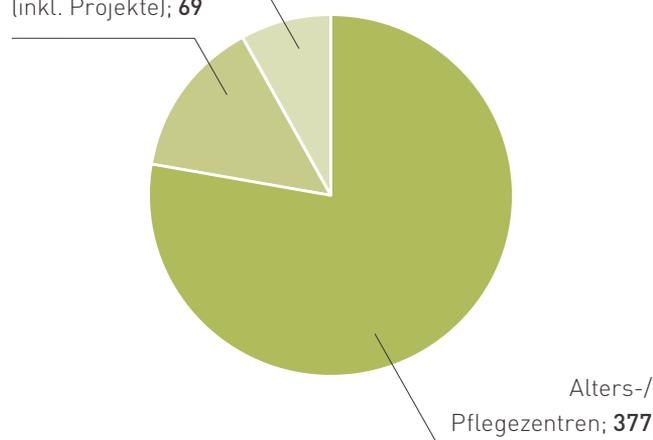
ALTERSGERECHTES WOHNEN ERMÖGLICHEN, MIT ÜBER 440 WOHNPLÄTZEN

Das Liegenschaftenportfolio der SenioResidenz AG per Jahresende 2021 und zwei sich im Bau befindliche Projekte, die im Jahr 2023 abgeschlossen werden, bieten über 440 Wohnplätze für Bewohner*innen 60+ in den jeweiligen Regionen. Hinzu kommen weitere rund 40 Wohnmöglichkeiten im Bereich Betreutes Wohnen und Wohncoaching.

Anzahl Wohnplätze

Betreutes Wohnen; **38**

Seniorenwohnungen (inkl. Projekte); **69**



Per 31. Dezember 2021 repräsentiert der Anteil an Seniorenresidenzen, Pflegezentren, Seniorenwohnungen und Betreutem Wohnen rund 56% des Immobilienportfolios (Marktwerte der Renditeliegenschaften; exklusive die beiden Bauprojekte). Des Weiteren enthält das Immobilienportfolio Spitalliegenschaften, Ärztezentren und Rehabilitationszentren (34%) sowie Studentenwohnungen (9%).

NACHHALTIGKEITSSTRATEGIE IM JAHR 2021 FESTGELEGT

Die SenioResidenz AG verfolgt das Ziel, durch Investitionen in ausgewählte Liegenschaften in der ganzen Schweiz, vornehmlich im Bereich Seniorenresidenzen und Pflegeeinrichtungen, nachhaltigen Erfolg sowie langfristiges Kapital- und Ertragswachstum für ihre Anleger zu generieren. Wir sind uns unserer grossen Verantwortung als langfristiger Immobilieninvestor bewusst und steuern unser Portfolio unter sorgfältiger Abwägung ökonomischer, ökologischer und sozialer Aspekte. Dabei verfolgen wir bei unseren Aktivitäten einen ganzheitlichen Nachhaltigkeitsansatz, sei dies bei der Entwicklung, Sanierung oder Bewirtschaftung von Liegenschaften.

Unsere Nachhaltigkeitsstrategie berücksichtigt sowohl die aktuellen wie auch die zukünftigen Anforderungen unserer Stakeholder. Wir wollen mit unseren Aktivitäten einen substanziellen Beitrag zu Ressourcenschonung und Klimaschutz leisten, unter Berücksichtigung gesellschaftlicher Entwicklungen. So kann auch ein Beitrag zur langfristigen Wertsteigerung des Immobilienportfolios im Einklang mit dem Nachhaltigkeitsansatz erreicht werden.

Gemeinsam mit einem externen Partner haben wir im Jahr 2021 unser Engagement in Bezug auf das Thema Nachhaltigkeit erarbeitet und definiert und die langfristige Nachhaltigkeitsstrategie festgelegt. Wir wollen das Thema Nachhaltigkeit messbar umsetzen und über unsere Fortschritte in den kommenden Jahren transparent rapportieren. Dieses Reporting ist jeweils im Rahmen unserer Jahresberichterstattung vorgesehen.

Im Fokus 2021 standen die Erarbeitung einer Materialitätsmatrix unter Einbezug von Stakeholdern, die Definition unserer Zielsetzungen im Einklang mit den Sustainable Development Goals (SDGs) der United Nations (UN) und erste Arbeiten im Zusammenhang mit der Erfassung von Verbrauchsdaten im bestehenden Portfolio. Diese bilden die Grundlage für die Erfassung der Ausgangslage in Bezug auf die Umweltwirkung des Portfolios.

STAKEHOLDER

In unseren Geschäftsaktivitäten stehen wir täglich mit verschiedenen Stakeholdern in Kontakt. Dabei pflegen wir einen offenen und partnerschaftlichen Dialog. Dieser regelmässige Austausch mit allen Anspruchsgruppen ist für uns ein zentrales Thema einer nachhaltigen Geschäftsführung.

SenioResidenz AG hat keine direkt angestellten Mitarbeitenden, weshalb das Augenmerk auf externen Stakeholdern liegt.

Die nachfolgende Grafik gibt einen Überblick über die wichtigsten Stakeholdergruppen, welche die Geschäftstätigkeiten der SenioResidenz AG beeinflussen oder die von unserer Geschäftstätigkeit beeinflusst werden.



Ziele zu einer nachhaltigen Entwicklung – UN Sustainable Development Goals

Für die Festlegung der Ziele und Umsetzung von Massnahmen in Bezug auf das Thema Nachhaltigkeit halten wir uns an die Sustainable Development Goals (SDGs) der United Nations (UN). Von den 17 SDGs fokussieren wir uns insbesondere auf jene Ziele, die wir durch unsere Tätigkeit als Immobiliengesellschaft mit Schwerpunktinvestitionen im Bereich Seniorenresidenzen und Pflegeeinrichtungen und einem erfolgreichen Immobilienmanagement positiv beeinflussen können.

Sieben wesentliche SDGs definiert

Unser Fokus liegt auf den nachfolgenden sieben Sustainable Development Goals, zu deren Erreichung die SenioResidenz AG durch die Wahrnehmung ihrer Verantwortung beitragen kann.

SDG 3 Gesundheit und Wohlergehen

Wir fokussieren auf bedürfnisgerechte Immobilien für das Alter, die ein selbstbestimmtes Leben ermöglichen, in den Städten und ländlichen Gebieten in der gesamten Schweiz.

SDG 8 Menschenwürdige Arbeit und Wirtschaftswachstum

Wir streben nach einem Geschäftsmodell mit nachhaltiger Wachstumsstrategie mit einer verantwortungsvollen Geschäftsführung.

SDG 9 Industrie, Innovation und Infrastruktur

Wir ermöglichen innovative Raumkonzepte, setzen neue Technologien und die Anwendung digitaler Kommunikation ein und ermöglichen zukunftsfähige Mobilitätskonzepte.

SDG 11 Nachhaltige Städte und Gemeinden

Wir schaffen Lebensräume mit Qualität und leisten einen Beitrag zur nachhaltigen Stadt- und Gemeindeentwicklung. Dabei stehen inklusive und generationengerechte Wohn- und Arbeitsräume im Fokus.

SDG 12 Nachhaltige/r Konsum und Produktion

Wir setzen uns für eine effiziente Nutzung natürlicher Ressourcen und eine konsequente Abfallvermeidung ein. Dies umfasst die nachhaltige Beschaffung von Produkten und Vergabe von Dienstleistungen.

SDG 13 Massnahmen zum Klimaschutz

Wir werden die Treibhausgasemissionen in unseren Liegenschaften senken, die Energie- und Wassereffizienz steigern, die Verwendung lokaler Materialien fördern und uns gegen Klimarisiken absichern.

SDG 17 Partnerschaften zur Erreichung der Ziele

Wir streben nach partnerschaftlichen Mietverhältnissen und pflegen enge, langfristige Kooperationen mit Geschäftspartnern, um die erfolgreiche Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie sicherzustellen.

SDG	Beschreibung	Für SenioResidenz relevante Themen
	SDG 3 Gesundheit und Wohlergehen Ein gesundes Leben für alle Menschen jeden Alters gewährleisten und ihr Wohlergehen fördern.	<ul style="list-style-type: none"> • Hauptstrategie der SenioResidenz mit Fokus auf Seniorenimmobilien und Pflegeeinrichtungen • Altersgerechtes und hindernisfreies Bauen
	SDG 8 Menschenwürdige Arbeit & Wirtschaftswachstum Dauerhaftes, breitenwirksames und nachhaltiges Wirtschaftswachstum, produktive Vollbeschäftigung und menschenwürdige Arbeit für alle fördern.	<ul style="list-style-type: none"> • Geschäftsmodell mit Wachstumsstrategie • Nachhaltige Profitabilität • Verantwortungsvolle Geschäftsführung • Compliance und Risikomanagement
	SDG 9 Industrie, Innovation & Infrastruktur Eine widerstandsfähige Infrastruktur aufbauen, breitenwirksame und nachhaltige Industrialisierung fördern und Innovationen unterstützen.	<ul style="list-style-type: none"> • Innovative Raumkonzepte • Nutzung neuer Technologien und Unterstützung von Innovationen • Digitale Kommunikation • Moderne Mobilitätskonzepte
	SDG 11 Nachhaltige Städte & Gemeinden Städte und Siedlungen inklusiv, sicher, widerstandsfähig und nachhaltig gestalten.	<ul style="list-style-type: none"> • Beitrag zur nachhaltigen Stadt- oder Gemeindeentwicklung • Gute Lagen mit optimalen Verkehrsanbindungen • Lebensräume mit Qualität • Inklusive und generationen-/altersgerechte Wohn- und Arbeitsräume
	SDG 12 Nachhaltige/r Konsum und Produktion Nachhaltige Konsum- und Produktionsmuster sicherstellen.	<ul style="list-style-type: none"> • Effiziente Nutzung natürlicher Ressourcen • Abfallvermeidung und Recycling • Risikomanagement • Nachhaltige Beschaffung von Produkten, Vergabe von Dienstleistungen
	SDG 13 Massnahmen zum Klimaschutz Umgehend Massnahmen zur Bekämpfung des Klimawandels und seiner Auswirkungen ergreifen.	<ul style="list-style-type: none"> • CO₂ Emissionen minimieren • Energieeffizienz steigern; Wasserverbrauch reduzieren • Verwendung lokale Materialien und Baustoffe • Umsetzung Klimaschutzmassnahmen, Absicherung gegen Klimarisiken
	SDG 17 Partnerschaften zur Erreichung der Ziele Umsetzungsmittel stärken und die Globale Partnerschaft für nachhaltige Entwicklung mit neuem Leben erfüllen.	<ul style="list-style-type: none"> • Partnerschaftliche Mietverhältnisse • Enge Kooperationen mit Geschäftspartnern, um erfolgreiche Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie sicherzustellen • Schulung und Sensibilisierung von Dienstleistern und Partnern

Materialitätsmatrix

Im Berichtsjahr 2021 haben wir eine detaillierte Wesentlichkeitsbewertung vorgenommen. Dabei wurden wirtschaftliche, ökologische sowie soziale Belange analysiert, die wir durch unsere Geschäftstätigkeit erheblich beeinflussen können oder die einen bedeutenden Einfluss auf unsere Geschäftstätigkeit haben bzw. die Entscheidungen unserer Stakeholder wesentlich beeinflussen können.



BESTIMMUNG DER AUSGANGSLAGE DES IMMOBILIENPORTFOLIOS

Das Immobilienportfolio der SenioResidenz AG per 31. Dezember 2021 umfasste 18 Renditeliegenschaften mit einem Marktwert von CHF 211.0 Millionen. Dieses Portfolio bildet die Ausgangslage, um unsere Performance in Bezug auf Nachhaltigkeit in den kommenden Jahren messbar zu machen.

→ Details zu den einzelnen Liegenschaften sind in den Liegenschaftstabellen der Konzernrechnung auf den Seiten 46 – 51 abgebildet.

Zusätzlich zum bestehenden Portfolio ist die SenioResidenz AG im Jahr 2021 Investitionsverpflichtungen für zwei bewilligte Bauprojekte in Oberdiessbach/BE und Bad Zurzach/AG eingegangen. In diesen beiden Projekten entstehen bis ins Jahr 2023 insgesamt 53 altersgerechte Wohnungen. Im Berichtsjahr wurden die Prozesse und Massnahmen zur Etablierung und Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie festgelegt. Dazu müssen die Grundlagendaten der einzelnen Liegenschaften erfasst werden. Dies erforderte die Einführung von Instrumenten und Hilfsmitteln zur Erfassung, Messung und Steuerung der Nachhaltigkeitsperformance, unter anderem auch durch Berücksichtigung des zukünftigen Wachstums unseres Unternehmens.

Die Verbrauchswerte der einzelnen Liegenschaften konnten im Jahr 2021 noch nicht vollständig ausgewertet und bestimmt werden. Diesen Prozess werden wir im 2022 abschliessen und danach die Umweltwirkung, mit konkreten Verbrauchszielen inklusive CO₂ Absenkungspfad definieren. SenioResidenz AG wird ihre Berichterstattung zum Thema Nachhaltigkeit in den kommenden Jahren schrittweise weiterentwickeln. Der nächste Report zur Nachhaltigkeit ist im Rahmen des Jahresberichts 2022 vorgesehen.

« Im Jahr 2022 werden wir unser Portfolio weiter ausbauen und die Details sowie Kennzahlen unserer Nachhaltigkeitsstrategie konkretisieren. »

Peter Mettler, Delegierter des Verwaltungsrats und CEO

ESG KRITERIEN UND ERREICHTES IM BERICHTSJAHR 2021

Ökologische Verantwortung

Die Erhöhung der Energieeffizienz, Reduktion des CO₂ Ausstosses, optimaler Umgang mit Ressourcen und naturnahe Gestaltung der Umgebung bilden unsere Schwerpunkte beim Klimaschutz.

Strategische Eckpfeiler

Bei Projektentwicklungen mit Totalsanierungen oder Neubauten verzichten wir auf fossile Energieträger und werden erneuerbare Energien einsetzen. Der Anteil der erneuerbaren Energien für das Portfolio soll bis 2035 bedeutend gesteigert werden und den überwiegenden Anteil an der Energieversorgung ausmachen.

Wir reduzieren die Gesamtenergiebilanz und die CO₂-Emissionen unserer Liegenschaften. Die Energieeffizienz soll kontinuierlich ausgebaut werden. Wir wollen die relativen CO₂-Emissionen bis 2035 massgeblich senken und mit der Umsetzung von Klimaschutzmassnahmen eine Absicherung gegen Klimarisiken für das Portfolio schaffen.

Wir fördern eine naturnahe Umgebungsgestaltung und die Biodiversität in den Aussenräumen. Zudem investieren wir gezielt in die Infrastruktur unserer Liegenschaften um sanfte Mobilität und Elektromobilität zu fördern. Der Fokus liegt auf zukunftsfähigen Mobilitätskonzepten mit optimalen Verkehrsanbindungen und standortspezifischen Lösungen für bedürfnisgerechtes Leben im Alter.

Wir setzen uns für eine optimale Nutzung von Ressourcen ein mit dem Ziel, Kreisläufe zu schliessen. Der Fokus liegt auf der Entsorgung, Abfallvermeidung bzw. -reduktion, dem Recycling von Wertstoffen und der Verwendung lokaler Materialien und Baustoffe.

Performance 2021

Die Verbrauchsdatenerfassung von Wärmeenergie, Strom, Wasser und dem entsprechenden Energiemix bildet die Basis für die Ermittlung der CO₂-Emissionen des aktuellen Portfolios. Die Verbrauchsdatenerfassung für einen Grossteil der Liegenschaften wurde im Jahr 2021 initialisiert und wird voraussichtlich im Verlauf des zweiten Quartals 2022 abgeschlossen sein. Anschliessend werden CO₂-Emissionen berechnet und weitere Portfoliodaten ermittelt.

Im Jahr 2022 ist zudem eine erste energetische Bewertung der Bestandesliegenschaften des Portfolios für eine GEAK®-Plus Beratung und Zertifizierung (GEAK – Gebäudeenergieausweis der Kantone) mit der offiziellen Energieetikette geplant. Dieser Beratungsbericht wird eine Beurteilung der Energieeffizienz und Angaben zu den notwendigen Massnahmen enthalten, um einen Beitrag zur ökologischen Performance zu leisten.

Die entsprechenden Beauftragungen externer Dienstleister sind im Jahr 2021 erfolgt.

Soziale Verantwortung

Unsere Liegenschaften weisen innovative, hindernisfreie Raumkonzepte auf und wir schaffen neue bedürfnisgerechte Lebensräume mit Qualität für das Wohnen und die Pflege im Alter.

Strategische Eckpfeiler

Wir bieten generationen- und bedürfnisgerechte Liegenschaften mit der notwendigen Infrastruktur und integrieren Anforderungen an hindernisfreies und altersgerechtes Wohnen.

Wir erhöhen das Wohlbefinden, die Zufriedenheit und die Sicherheit der Mieter*innen und Nutzer*innen, indem wir systematisch Gesundheits- und Sicherheitsrisiken identifizieren und gezielt Massnahmen zur Förderung von Gesundheit, Wohn- und Aufenthaltsqualität und Bauökologie ergreifen.

Wir ermöglichen mit unseren Liegenschaften höhere Flexibilität an Flächen und Nutzungen mit einem Fokus auf Alterswohnungen, Betreutes Wohnen und Pflegeeinrichtungen mit geeigneten Infrastrukturen für das Leben im Alter. Wir fördern bei der Diversifizierung die Anforderungen, welche die demographische Entwicklung für das Wohnen im Alter mit sich bringt.

Performance 2021

Im Berichtsjahr 2021 wurde das Portfolio durch die Akquisition von drei Bestandesliegenschaften erweitert. Eine Liegenschaft in Illnau-Effretikon/ZH umfasst 16 altersgerechte, barrierefreie Wohnungen und Dienstleistungsflächen für Physiotherapie, Fusspflege sowie Coiffeur. Die zwei anderen Liegenschaften sind im Bereich Alters- und Pflegezentren und befinden sich in Court/BE und Couvet/NE mit insgesamt 56 Wohn- und Pflegeplätzen.

Ökonomische Verantwortung / Governance

Eine langfristig orientierte und risikobewusste Umsetzung der Unternehmensstrategie erachten wir als entscheidend für unseren Erfolg im Immobiliengeschäft.

Strategische Eckpfeiler

Wir fördern ein nachhaltiges Immobilienportfolio und ein optimales Risiko-Ertrags-Verhältnis, indem wir auf eine angemessene Diversifikation nach Regionen, Lagen und Nutzungsarten für bedürfnisgerechtes Wohnen und Leben im Alter achten und das Thema Nachhaltigkeit in das Risikomanagement aktiv einbeziehen.

Die Auswahl der Standorte trägt insbesondere den Immobilien-Marktzyklen, der Wirtschaftskraft, den Konjunkturprognosen sowie dem politischen, rechtlichen und steuerlichen Umfeld Rechnung. Vor allem die Lage und Qualität der Immobilien sind von grosser Bedeutung, weil damit die Vermietbarkeit, die langfristige Ertragskraft und das Wertsteigerungspotenzial zusammenhängen.

Investitionen mittels Bautätigkeit in Neubauten und Bestandsbauten werden mit Fokus auf nachhaltige Wertstabilität und eine Verbesserung der Marktfähigkeit der Liegenschaft unter Berücksichtigung des gesamten Immobilienlebenszyklus getätigt. Das Wachstum der SenioResidenz AG orientiert sich an der Nachhaltigkeitsstrategie und leistet einen Beitrag zur Zielerreichung.

Die SenioResidenz AG wird umfassend beraten durch die Cura Management AG, Pfäffikon/SZ und die Nova Property Fund Management AG, Zürich. Wir arbeiten aktiv mit Cura Management AG, Nova Property Fund Management AG, den Bewirtschaftern und weiteren externen Dienstleistern zusammen, um unsere Ziele in Bezug auf die einzelnen Nachhaltigkeitsthemen zu erreichen, Verbesserungsmöglichkeiten zu erkennen und konkrete Massnahmen umzusetzen.

Performance 2021

Im Jahr 2021 hat die SenioResidenz AG zwei bewilligte Bauprojekte mit insgesamt 53 altersgerechten Wohnungen und einem Gesamtinvestitionsumfang von rund CHF 29 Millionen erworben. Dies sichert die zukünftige, weitere Diversifikation des Portfolios mit neuerstellten Liegenschaften, die unter modernsten Energiekriterien erbaut werden.

→ Für Details dieser Projekte siehe «Portfolio Stories» auf der nachfolgenden Seite.

PORTFOLIO STORIES

Umbau «Tertianum Seerose», Egnach/TG

Das Wohn- und Pflegezentrum «Tertianum Seerose» wurde im Vorjahr 2020 in das Immobilienportfolio der SenioResidenz AG aufgenommen. Hier finden 45 Bewohner*innen ein gemütliches Zuhause, mitten im Grünen und nur wenige hundert Meter vom Bodenseeufer entfernt.

Im Oktober und November 2021 wurden diverse bauliche Massnahmen im Dachgeschoss vorgenommen. Durch einen Ersatz der bestehenden Dachfenster, Dämmung und Dampfbremse konnte eine deutliche Verbesserung der energetischen Werte des Gebäudes erzielt und die Behaglichkeit des Raumklimas für die Bewohner*innen verbessert werden. Zudem wurden diverse kleinere Modernisierungsmassnahmen im Innenausbau umgesetzt und unter anderem bisherige Bodenbeläge und Deckenverkleidungen ersetzt. Die Verbesserung des U-Wertes der Gesamtkonstruktion von ehemals $0.3 \text{ W/m}^2\text{K}$ auf $0.04 \text{ W/m}^2\text{K}$ wurde zuvor mit dynamischen Berechnungen durch einen Bauphysiker ermittelt und in der gewählten Konstruktion umgesetzt.



Tertianum Seerose

Schlüsselfertiges Bauprojekt «DOMUM Saline II», Bad Zurzach/AG

In Bad Zurzach entsteht in einer Überbauung der Wohnbaugenossenschaft DOMUM eine Generationendurchmischte Siedlung mit attraktivem Wohnraum für Bewohner*innen 60+ aus der Region. Die SenioResidenz AG übernimmt in dieser Überbauung ein Haus mit 29 altersgerechten Wohnungen und einer Nutzfläche von nahezu $2'000 \text{ m}^2$. Das Investitionsvolumen beläuft sich auf rund CHF 15 Millionen.



DOMUM Saline II

Die Wärmeerzeugung für Heizung und Brauchwarmwasser in dieser Überbauung erfolgt mittels Fernwärme (Wärmeverbund Bad Zurzach) auf der Basis einer Holzschneitzel-Feuerung. Sämtliche Zugänge der Häuser sind behindertengerecht ausgebildet. Die Wohnungen werden gemäss den Normen der Fachstelle behindertengerechtes Bauen sowie dem Label LEA Silver erstellt.

In der Einstellhalle sind Leerrohre für einen späteren Ausbau von Ladestationen für Elektroautos vorgesehen. Eine Leistungsreserve ist eingeplant (Lastenmanagement). Pro Haus werden zudem Leerrohrinstallationen für die spätere Installation einer Photovoltaik-Anlage erstellt.

Die Fertigstellung des Mehrfamilienhauses ist im Frühjahr 2023 vorgesehen. SenioResidenz AG übernimmt die neue Liegenschaft schlüsselfertig.

Bauprojekt «Wohnen im Löwenpark», Oberdiessbach/BE

Mitten im Dorfkern von Oberdiessbach, nahe Thun, entsteht ein Neubau mit 24 altersgerechten Wohneinheiten. Zur Liegenschaft gehört auch ein Gebäudeteil mit dem historischen Restaurant Löwen, der unter Denkmalschutz steht und saniert wird. Die Bewohner*innen verfügen nach dem Bau über ein hauseigenes, aber gleichzeitig öffentliches Restaurant, das sie zur täglichen Verpflegung nutzen können.

Die beiden Gebäude werden mit einem Anschluss an den Wärmeverbund HEWO Heizwerk Oberdiessbach AG versorgt. Die zukünftigen Wohnungen sind mit kontrollierten Wohnungslüftungsgeräten mit Wärmerückgewinnung (WRG) ausgerüstet. Die Wärmeverteilung erfolgt über Bodenheizung mit Einzelraumregulierungen und im Altbau über Radiatoren mit Thermostatventilen. Eine Photovoltaikanlage wurde bisher aufgrund der denkmalpflegerischen Beurteilung des Gebäudes nicht bewilligt. Die Empfehlungen von Procap (Selbsthilfeorganisation für Menschen mit Behinderung) und der Fachstelle für behindertengerechtes Bauen sind in der Planung eingeflossen und werden bei der Realisierung des Projektes berücksichtigt. In der Umgebung werden die natürlichen Kreisläufe des Wassers mit Drainagen für Oberflächenwasser und der Versickerung des Dachwassers geschlossen. Mit der Gestaltung eines begrünten Relax-Bereichs und heimischen Bepflanzungen, Büschen und Bäumen, wird auf die besonderen Bedürfnisse der Bewohner*innen Rücksicht genommen.

Die Gesamtinvestitionskosten für diese Neubauliegenschaft belaufen sich auf rund CHF 14 Millionen. Die Fertigstellung der Liegenschaft ist im Herbst 2023 vorgesehen.



Wohnen im Löwenpark

KONZERNRECHNUNG SENIORESIDENZ AG

BILANZ

alle Beträge in CHF	Erläuterungen	31.12.2021	31.12.2020
Flüssige Mittel	3	14'665'441	13'448'026
Sonstige kurzfristige Forderungen		179'402	36'125
Aktive Rechnungsabgrenzung		46'229	97'523
Total Umlaufvermögen		14'891'072	13'581'674
Renditeliegenschaften	4	211'046'100	186'620'600
Projekte	5	2'874'276	0
Anzahlungen	6	1'671'276	0
Aktive latente Ertragssteuern	7	922'478	492'695
Immaterielle Anlagen (Goodwill)	8	214'756	501'096
Total Anlagevermögen		216'728'886	187'614'392
Total Aktiven		231'619'958	201'196'066
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		179'490	458'114
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	9	3'160'818	461'056
Kurzfristige Hypothekarverbindlichkeiten	10	41'430'000	51'800'000
Passive Rechnungsabgrenzung		372'046	513'735
Rückstellung negativer Goodwill (Badwill)	11	126'882	126'882
Total Kurzfristiges Fremdkapital		45'269'236	53'359'786
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	9	1'297'010	1'393'381
Langfristige Hypothekarverbindlichkeiten	10	50'130'000	45'660'000
Rückstellung negativer Goodwill (Badwill)	11	42'294	169'176
Rückstellungen für latente Ertragssteuern	12	3'703'513	2'482'180
Rückstellungen für Rechtsfälle	13	150'000	0
Total Langfristiges Fremdkapital		55'322'817	49'704'737
Total Fremdkapital		100'592'053	103'064'524
Aktienkapital	14	117'807'259	91'996'992
Kapitalreserven		1'301'641	-1'513'598
Gewinnreserven		11'919'005	7'648'148
Eigenkapital		131'027'905	98'131'542
Total Passiven		231'619'958	201'196'066

Der Anhang ist Bestandteil dieser Konzernrechnung.

ERFOLGSRECHNUNG

alle Beträge in CHF	Erläuterungen	01.01. – 31.12.2021	01.01. – 31.12.2020
Mietertrag	16	9'583'880	8'668'459
Übriger Ertrag		225'925	0
Total Betriebsertrag		9'809'805	8'668'459
Direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften	17	-895'370	-613'465
Beratungsaufwand	18	-1'286'369	-676'647
Verwaltungsaufwand	19	-1'743'033	-1'337'511
Total Betriebsaufwand		-3'924'772	-2'627'622
Gewinne aus Neubewertung	4	5'016'876	2'805'991
Verluste aus Neubewertung	4	-4'812'429	-2'900'216
Erfolg aus Neubewertung		204'447	-94'225
Abschreibungen auf immateriellen Anlagen (Goodwill)	8	-286'341	-286'341
Auflösung negativer Goodwill (Badwill)	11	126'882	126'882
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		5'930'021	5'787'153
Finanzaufwand	20	-670'824	-869'428
Unternehmensergebnis vor Steuern (EBT)		5'259'197	4'917'725
Ertragssteuern	21	-988'340	-851'550
Gewinn		4'270'857	4'066'175
Gewinn pro Aktie (verwässert/unverwässert)	15	2.06	2.51

Der Anhang ist Bestandteil dieser Konzernrechnung.

GELDFLUSSRECHNUNG

alle Beträge in CHF

	01.01. – 31.12.2021	01.01. – 31.12.2020
Gewinn	4'270'857	4'066'175
Erfolg aus Neubewertung Renditeliegenschaften	-204'447	94'225
Abschreibung auf immateriellen Anlagen (Goodwill)	286'341	286'341
Auflösung negativer Goodwill (Badwill)	-126'882	-126'882
Sonstige fondsunwirksame Aufwendungen/Erträge (Ertragssteuereffekt auf Eigenkapitaltransaktionskosten)	237'478	199'879
Veränderung sonstige Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzung	-91'983	500'052
Veränderung latente Steuerguthaben	-429'783	-108'173
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-278'625	360'675
Veränderung sonstige Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzung	2'461'702	44'490
Veränderung Rückstellungen für latente Ertragssteuern	1'221'333	646'363
Veränderung Rückstellungen für Rechtsfälle	150'000	0
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	7'495'991	5'963'145
Auszahlung für Investitionen in Renditeliegenschaften	-24'237'169	-63'597'625
Auszahlung für Investitionen in Projekte	-2'858'159	0
Anzahlungen	-1'671'276	0
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-28'766'604	-63'597'625
Einzahlung aus Kapitalerhöhungen	32'029'575	31'894'565
Kapitalherabsetzung durch Nennwertrückzahlung	-3'641'548	-2'874'906
Aufnahme / Rückzahlung von kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten	-5'900'000	13'900'000
Aufnahme / Rückzahlung von langfristigen Finanzverbindlichkeiten	0	11'760'000
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	22'488'027	54'679'659
Veränderung Flüssige Mittel	1'217'415	-2'954'822
Nachweis		
Flüssige Mittel Anfangsbestand	13'448'026	16'402'848
Flüssige Mittel Endbestand	14'665'441	13'448'026
Veränderung Fonds Flüssige Mittel	1'217'415	-2'954'822

Der Anhang ist Bestandteil dieser Konzernrechnung.

EIGENKAPITALNACHWEIS

01.01. – 31.12.2021

alle Beträge in CHF	Aktienkapital	Kapitalreserven	Gewinnreserven	Total
Total 31. Dezember 2020	91'996'992	-1'513'598	7'648'148	98'131'542
Kapitalerhöhung	29'451'815	3'769'321		33'221'136
Nennwertrückzahlung	-3'641'548			-3'641'548
Eigenkapitaltransaktionskosten		-954'082		-954'082
Gewinn			4'270'857	4'270'857
Total 31. Dezember 2021	117'807'259	1'301'641	11'919'005	131'027'905

Die Aktionäre der SenioResidenz AG haben an der ordentlichen Generalversammlung vom 31. März 2021 eine Kapitalherabsetzung durch Nennwertrückzahlung von CHF 1.90 pro Aktie im Gesamtbetrag von CHF 3.6 Mio. beschlossen. Die Eigenkapitaltransaktionskosten über TCHF 954 betreffen die Kosten der Kapitalbeschaffung bei der Kapitalerhöhung vom 30. September 2021 unter Berücksichtigung von Steuereffekten.

01.01. – 31.12.2020

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

Der Anhang ist Bestandteil dieser Konzernrechnung.

ANHANG ZUR KONZERNRECHNUNG DER SENIORESIDENZ AG PER 31. DEZEMBER 2021

1 Grundlagen

Allgemeine Informationen

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

Besondere Ereignisse in der Berichtsperiode

Die SenioResidenz AG hat die erwarteten Auswirkungen von COVID-19 auf die Jahresrechnung analysiert. Aufgrund der bestehenden Mieterstruktur wird nicht mit Mietzinsausfällen oder sonstigen Massnahmen im Zusammenhang mit COVID-19 gerechnet, welche Einfluss auf die Erträge oder Aufwendungen haben könnten. Auch der Konkurs des einen Mieters (Paracelsus-Spital in Richterswil (PSR)) im Vorjahr hat aufgrund bestehender Mietzinsgarantien vorläufig keinen Einfluss auf die Ertragslage der Gesellschaft (Mietzinserträge sind im Umfang von total CHF 4 Mio. bis Ende Januar 2023 mit Garantien abgesichert).

Zeitpunkt der Freigabe zur Veröffentlichung

Der Verwaltungsrat hat den Jahresbericht 2021 am 23. Februar 2022 genehmigt und zur Veröffentlichung am 25. Februar 2022 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.

2 Konsolidierungs-, Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

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

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

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

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

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

Konsolidierungskreis 2021

Die aktuelle Berichtsperiode umfasst den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember der SenioResidenz AG und ihrer Tochtergesellschaft. Die konsolidierte Jahresrechnung 2021 umfasst die folgenden vollkonsolidierten Gesellschaften:

Konsolidierte Gesellschaften	Sitz	Gesellschafts- tätigkeit	Grundkapital in CHF	Kapitalanteil 31.12.2021	Kapitalanteil 31.12.2020
SenioResidenz AG	Zürich	Immobilien	117'807'259	Muttergesellschaft	Muttergesellschaft
SenioResidenz La Louvière AG	Zürich	Immobilien	100'000	100.00%	100.00%

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Flüssige Mittel

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

Forderungen

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

Renditeliegenschaften

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

Projekte

Projekte umfassen Neubauten sowie Entwicklungsprojekte von Renditeliegenschaften. Projekte sind zu Marktwerten (Fair Value) bewertet, sobald dieser verlässlich ermittelt werden kann. Dies ist in der Regel der Fall, wenn ein klar definiertes Bauprojekt besteht, bei welchem die Kosten und Erträge verlässlich bestimmt werden können sowie eine Baugenehmigung vorliegt. Falls ein Marktwert noch nicht verlässlich ermittelt werden kann, werden diese Projekte zu Herstellungs- bzw. Anschaffungskosten bewertet

Anzahlungen

Sämtliche Zahlungen für Projekte / Liegenschaften, für welche die SenioResidenz noch nicht als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen ist, werden als Anzahlungen zu Nominal-, bzw. Anschaffungskosten erfasst. Erkennbare und eingetretene Verluste werden im Jahr ihres Eintretens der Erfolgsrechnung belastet. Die Wertberichtigung basiert auf einer Einzelbeurteilung unter Berücksichtigung allfälliger vorhandener Sicherheiten.

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).

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	31.12.2021	31.12.2020
Kontokorrentguthaben	14'665'441	13'448'026
Total	14'665'441	13'448'026

Die flüssigen Mittel enthalten ausschliesslich Kontokorrentguthaben bei Banken.

4 Renditeliegenschaften

alle Beträge in CHF	2021 Wohn-/Geschäfts- liegenschaften	2021 Geschäfts- liegenschaften	2021 Total
Total 01. Januar	21'250'000	165'370'600	186'620'600
Anlagekosten			
Bestand 01. Januar	21'550'000	164'033'707	185'583'707
Veränderung Konsolidierungskreis	0	0	0
Zugänge	-18'418	24'255'588	24'237'169
Abgänge	0	0	0
Reklassierung	0	0	0
Bestand 31. Dezember	21'531'582	188'289'295	209'820'877
Neubewertung			
Bestand 01. Januar	-300'000	1'336'893	1'036'893
Aufwertungen	0	5'000'759	5'000'759
Abwertungen	-931'582	-3'880'847	-4'812'429
Reklassierung	0	0	0
Bestand 31. Dezember	-1'231'582	2'456'805	1'225'223
Total 31. Dezember	20'300'000	190'746'100	211'046'100

Im Geschäftsjahr 2021 wurden folgende Renditeliegenschaften erworben:

Court, Rue du Temple 1	Geschäftsliegenschaft
Couvet, Rue du Parc 19	Geschäftsliegenschaft
Illnau-Effretikon, Brandrietstrasse 36	Geschäftsliegenschaft

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

Im Geschäftsjahr 2020 wurden folgende Renditeliegenschaften erworben:

Berg, Schlosstrasse 9	Geschäftsliegenschaft
Egnach, Buch 16	Geschäftsliegenschaft
Hergiswil, Obermattweg 9	Wohn-/Geschäftsliegenschaft
Kirchlindach, Diemerswilstrasse 28	Geschäftsliegenschaft
Kradolf, Hauptstrasse 17/19	Geschäftsliegenschaft
Reute, Mohren	Geschäftsliegenschaft
Wald, Haselstudstrasse 12	Geschäftsliegenschaft

5 Projekte

alle Beträge in CHF	2021 Wohn-/Geschäfts- liegenschaften	2020 Wohn-/Geschäfts- liegenschaften
Total 01. Januar	0	0
Anlagekosten		
Bestand 1. Januar	0	0
Zugänge	2'858'159	0
Abgänge	0	0
Reklassierung	0	0
Umbuchung Projekte	0	0
Bestand 31. Dezember	2'858'159	0
Neubewertung		
Bestand 01. Januar	0	0
Aufwertungen	16'117	0
Abwertungen	0	0
Reklassierung	0	0
Bestand 31. Dezember	16'117	0
Total 31. Dezember	2'874'276	0

In der Berichtsperiode 2021 laufende Projekte:

Projekt «Oberdiessbach, Burgdorfstrasse 5» - Neubau- und Sanierungsprojekt

In Oberdiessbach entsteht ein Neubau mit 24 altersgerechten Wohneinheiten (1- bis 3½-Zimmerwohnungen). Das bestehende Restaurant wird saniert. Per 31. Dezember 2021 ist das Projekt mit CHF 2.7 Millionen zu Anschaffungs- / Herstellkosten bewertet. Die Gesamtinvestitionskosten für das Projekt belaufen sich auf rund CHF 14 Millionen. Bis zur Fertigstellung 2023 werden aus dem Werkvertrag noch Zahlungen in der Höhe von CHF 10.6 Mio. fällig.

Projekt «Court, Rue du Temple 3» - Mehrfamilienhaus mit Repositionierungspotential

Die Liegenschaft wird aktuell nicht genutzt. Es wird geprüft, ob die Liegenschaft in einem Gesamtsanierungskonzept ihren Platz findet, einzeln saniert oder allenfalls wie bestehend abgestossen wird.

6 Anzahlungen

alle Beträge in CHF	31.12.2021	31.12.2020
Anzahlung Projekt	1'671'276	0
Total	1'671'276	0

Im Juli 2021 hat die SenioResidenz AG einen Kaufvertrag zum Erwerb eines schlüsselfertigen Neubauprojektes in Bad Zurzach unterzeichnet. Die Eigentumsübertragung findet voraussichtlich im Frühjahr 2023 statt. Die Geschäftsliegenschaft beinhaltet 29 altersgerechte Wohnungen, welche von einer Wohnbaugenossenschaft betrieben werden.

Die Gesamtinvestitionskosten betragen CHF 14.7 Mio., wovon 10% (exkl. Kaufnebenkosten) bereits als grundpfandgesicherte Anzahlung zugunsten der Verkäuferschaft einbezahlt wurden. Die restliche Investitionsverpflichtung beträgt CHF 12.6 Mio. (Vorjahr CHF 0).

7 Aktive latente Ertragssteuern

alle Beträge in CHF	31.12.2021	31.12.2020
Steuerliche Verlustvorträge	922'478	492'695
Total	922'478	492'695

Per Bilanzstichtag bestehen steuerliche Verlustvorträge in Höhe von CHF 4.6 Mio. (Vorjahr CHF 2.9 Mio.)

8 Immaterielle Anlagen (Goodwill)

alle Beträge in CHF	2021	2020
Total 01. Januar	501'096	787'437
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	-930'607	-644'267
Abschreibungen planmässig	-286'341	-286'341
Bestand 31. Dezember	-1'216'948	-930'607
Total 31. Dezember	214'756	501'096

9 Sonstige Verbindlichkeiten

Im Zusammenhang mit der 2019 getätigten Übernahme der Liegenschaft in Martigny wurde eine Hypothek mit einer Restlaufzeit von 17.5 Jahren und einem Zinssatz von 1.8% übernommen. Als Entschädigung für die Differenzen der zukünftigen Zinszahlungen für die übernommene Hypothek und einer aktuell üblichen Verzinsung im Falle einer neu abgeschlossenen Finanzierung per 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 1.23 Mio. (Vorjahr: CHF 1.39 Mio.) in den langfristigen sonstigen Verbindlichkeiten sowie CHF 0.1 Mio. (Vorjahr: CHF 0.1 Mio.) in den kurzfristigen sonstigen Verbindlichkeiten erfasst.

10 Hypothekarverbindlichkeiten

Nach Gläubiger alle Beträge in CHF	31.12.2021	31.12.2020
Migros Bank AG	12'420'000	12'710'000
CS Anlagestiftung	11'080'000	11'190'000
LUKB	31'160'000	32'160'000
UBS	36'900'000	41'400'000
Total	91'560'000	97'460'000

Vertragliche Laufzeiten Rückzahlung alle Beträge in CHF	31.12.2021	31.12.2020
0 bis 3 Monate	37'295'000	18'695'000
3 bis 12 Monate	4'135'000	33'105'000
1 bis 3 Jahre	10'380'000	5'640'000
über 3 Jahre	39'750'000	40'020'000
Total	91'560'000	97'460'000

Zinsbindung alle Beträge in CHF	31.12.2021	31.12.2020
0 bis 3 Monate	40'570'000	22'260'000
3 bis 12 Monate	860'000	32'960'000
1 bis 3 Jahre	10'380'000	2'220'000
über 3 Jahre	39'750'000	40'020'000
Total	91'560'000	97'460'000

Der durchschnittliche Zinssatz der Hypothekarverbindlichkeiten per 31. Dezember 2021 beträgt 0.8% (Vorjahr 1.0%).
Sämtliche Hypotheken sind grundpfandgesichert. Zusätzlich ist ein Mietzinskonto als Sicherheit zediert.

Grundpfandrechte alle Beträge in CHF	31.12.2021	31.12.2020
Grundpfandrechte	140'007'000	112'462'000
Verpfändete Aktiven	213'920'376	186'620'600

11 Rückstellung negativer Goodwill (Badwill)

alle Beträge in CHF	2021	2020
Buchwert per 01. Januar	296'058	422'940
Zugänge	0	0
Auflösung	-126'882	-126'882
Buchwert per 31. Dezember	169'176	296'058
davon kurzfristig	126'882	126'882
davon langfristig	42'294	169'176

12 Rückstellungen für latente Ertragssteuern

alle Beträge in CHF	2021	2020
Buchwert per 01. Januar	2'482'180	1'835'817
Neubauliegenschaften	0	0
Veränderung Konsolidierungskreis	0	0
Bildung	1'221'333	646'363
Auflösung	0	0
Buchwert per 31. Dezember	3'703'513	2'482'180

Die latenten Steuern wurden unter Berücksichtigung der kantonalen Vorschriften berechnet.
Der für die Berechnung der latenten Ertragssteuerposten durchschnittlich angewendete Steuersatz beträgt 16.82% des Unternehmensergebnisses vor Steuern (Vorjahr 15.03%).

13 Rückstellungen für Rechtsfälle

alle Beträge in CHF	2021	2020
Buchwert per 01. Januar	0	0
Zugänge	150'000	0
Buchwert per 31. Dezember	150'000	0

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

14 Eigenkapital

Zusammensetzung Aktienkapital alle Beträge in CHF	31.12.2021	31.12.2020
Namenaktienkapital zu nom CHF 46.10 (Vorjahr CHF 48.00)	117'807'259	91'996'992
Total	117'807'259	91'996'992
Anzahl Aktien	31.12.2021	31.12.2020
Namenaktien zu nom CHF 46.10 (Vorjahr CHF 48.00)	2'555'472	1'916'604
Entwicklung der Anzahl Namenaktien	2021	2020
Bestand am 01. Januar	1'916'604	1'277'604
Kapitalerhöhung 30. September 2021	638'868	639'000
Bestand per 31. Dezember	2'555'472	1'916'604
Genehmigtes Kapital alle Beträge in CHF	31.12.2021	31.12.2020
Genehmigtes Kapital	8'759'000	10'666'656
Total	8'759'000	10'666'656

Die Aktionäre der SenioResidenz AG haben an der ordentlichen Generalversammlung vom 31. März 2021 der Schaffung von neuem genehmigten Kapital zugestimmt. Die entsprechende Anpassung der Statuten erfolgte im Anschluss an den Vollzug der Kapitalherabsetzung (vgl. Eigenkapitalnachweis) im 1. Halbjahr 2021.

Nicht ausschüttbare, gesetzliche Gewinn- und Kapitalreserven alle Beträge in CHF	31.12.2021	31.12.2020
Nicht ausschüttbare, gesetzliche Gewinn- und Kapitalreserven	5'227'071	1'457'750
Total	5'227'071	1'457'750

Innerer Wert (Net Asset Value) pro Aktie alle Beträge in CHF	31.12.2021	31.12.2020
Eigenkapital	131'027'905	98'131'542
Anzahl ausstehender Aktien	2'555'472	1'916'604
Innerer Wert (Net Asset Value) pro Aktie	51.27	51.20

15 Ergebnis pro Aktie

alle Beträge in CHF	01.01. – 31.12.2021	01.01. – 31.12.2020
Gewinn	4'270'857	4'066'175
Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien	2'072'383	1'619'863
Gewinn pro Aktie (verwässert/unverwässert)	2.06	2.51

Es bestehen keine potentiell verwässernde Effekte.

16 Mietertrag

alle Beträge in CHF	01.01. – 31.12.2021	01.01. – 31.12.2020
Sollmietertrag aus Fremdmieten	9'701'302	8'676'074
Mietzinsverluste	-45'174	0
Leerstand	-72'248	-7'615
Total	9'583'880	8'668'459

Segmentberichterstattung:

Das Immobilienportfolio, aktuell bestehend aus Renditeliegenschaften sowie Projekten, 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. – 31.12.2021	01.01. – 31.12.2020
Kanton Appenzell Ausserrhoden	317'866	317'866
Kanton Bern	623'181	532'939
Kanton Genf	1'145'004	1'145'004
Kanton Neuenburg	108'751	0
Kanton Nidwalden	737'824	68'280
Kanton Thurgau	1'107'942	1'153'116
Kanton Wallis	3'046'667	2'980'000
Kanton Zürich	2'496'645	2'471'255
Total	9'583'880	8'668'459

17 Direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften

alle Beträge in CHF	01.01. – 31.12.2021	01.01. – 31.12.2020
Hauswartung	14'050	0
Versicherungen	153'217	143'116
Steuern und Abgaben	132'027	83'892
Übriger Aufwand	5'437	14'113
Verwaltungskosten	340'463	192'616
Unterhalt und Reparaturen	197'902	167'727
Baurechtszins	6'209	12'000
Nebenkosten zu Lasten Eigentümer	46'065	0
Total	895'370	613'465

18 Beratungsaufwand

alle Beträge in CHF	01.01. – 31.12.2021	01.01. – 31.12.2020
Grundstückbewertungskosten	114'002	152'102
Verwaltungsratshonorare	127'860	127'616
Revision	88'730	68'300
Rechtsberatung und Kommunikation	743'914	120'906
Übriger Beratungsaufwand	211'863	207'722
Total	1'286'369	676'647

19 Verwaltungsaufwand

alle Beträge in CHF	01.01. – 31.12.2021	01.01. – 31.12.2020
Verwaltungshonorare	1'151'583	1'004'952
Kapitalsteuern	496'610	274'642
Übriger Verwaltungsaufwand	94'840	57'916
Total	1'743'033	1'337'511

20 Finanzaufwand

alle Beträge in CHF	01.01. – 31.12.2021	01.01. – 31.12.2020
Hypothekarzinsen	656'591	825'679
Übriger Finanzaufwand	14'233	43'749
Total	670'824	869'428

21 Ertragssteuern

alle Beträge in CHF	01.01. – 31.12.2021	01.01. – 31.12.2020
Laufende Ertragssteuern	196'790	313'361
Latente Ertragssteuern	791'550	538'190
Total	988'340	851'551
Effektiver Steuersatz auf Basis des Unternehmensergebnis vor Steuern	18.79%	17.32%

Der erwartete Konzernsteuersatz, als gewichteter Durchschnitt der Steuersätze der einzelnen Gruppengesellschaften berechnet, beträgt im Berichtsjahr 19.50% (Vorjahr 17.16%) des Unternehmensergebnis vor Steuern. Der Grund für die Zunahme im Vergleich zum Vorjahr liegt im Wesentlichen in der absoluten Zunahme der latenten Steuersätze in monistischen Kantonen sowie der relativen Zunahme der Bewertungsdifferenzen in monistischen Kantonen, welche im Vergleich zu dualistischen Kantonen aufgrund der Grundstückgewinnsteuer tendenziell eine höhere Steuerbelastung aufweisen. Die Veränderung von Verlustvorträgen hat sowohl in der Berichts- wie auch in der Vorperiode keinen Einfluss auf den Ertragsteueraufwand.

22 Ausserbilanzgeschäfte

Weitere nicht zu bilanzierende Verpflichtungen

Die weiteren, nicht zu bilanzierenden Verpflichtungen betragen per 31. Dezember 2021 CHF 23.2 Mio.. Darin enthalten sind CHF 10.6 Mio. Zahlungsverpflichtungen aus dem Werkvertrag für das Bauprojekt in Oberdiessbach, (vgl. auch Anhangsangabe 5, «Projekte»), sowie CHF 12.6 Mio. aus der Investitionsverpflichtung für das Bauprojekt in Bad Zurzach (vgl. auch Anhangsangabe 6, «Anzahlungen»).

Eventualverbindlichkeiten

Im Mietvertrag zwischen der SenioResidenz AG als Vermieterin und der PSR Richterswil AG als Mieterin wurde vereinbart, dass gewisse bauliche Massnahmen in den Jahren 2019, 2020 und 2021 anteilig durch die Vermieterin getragen werden. Der Umfang der Kostenbeteiligung durch die Vermieterin wurde auf TCHF 850 festgelegt. Die Kostenbeteiligung wird zu dem Zeitpunkt verpflichtend, in welchem die Mieterin getätigte Investitionen von mindestens TCHF 1'500 nachweist. Bis zum Bilanzstichtag wurden noch keine entsprechenden Nachweise eingereicht. Falls das noch erfolgen sollte, würden die entsprechenden Investitionen erfolgsneutral aktiviert werden.

23 Transaktionen mit Nahestehenden

Managementdienstleistungen

An die Cura Management AG wurden Managementdienstleistungen über insgesamt CHF 1'151'583 (inkl. MWST) vergütet und im Betriebsaufwand verbucht (Vorjahr: CHF 1'004'952). Zusätzlich wurden Transaktionskommissionen im Zusammenhang mit dem Kauf von zwei Liegenschaften und zwei Projekten über CHF 271'404 (inkl. MWST) als Akquisitionskosten aktiviert (Vorjahr: CHF 658'047). Die Managementdienstleistungen werden in Abhängigkeit des Gesamtwertes des Liegenschaftenportfolios berechnet.

24 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es sind keine Ereignisse zwischen dem 31. Dezember 2021 und der Genehmigung der Jahresrechnung durch den Verwaltungsrat am 23. Februar 2022 eingetreten, welche eine Anpassung der Buchwerte von Aktiven und Passiven zur Folge hätten oder an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

25 Angaben zu den Renditeliegenschaften per 31.12.2021

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
Berg, Schlosstrasse 9	Alleineigentum	100%	TG	Geschäftsliegenschaft	12'657	01.01.2020
Egnach, Buch 16	Alleineigentum	100%	TG	Geschäftsliegenschaft	4'232	01.01.2020
Kradolf, Hauptstrasse 17/19	Alleineigentum	100%	TG	Geschäftsliegenschaft	2'336	01.01.2020
Reute, Mohren	Alleineigentum	100%	AR	Geschäftsliegenschaft	5'465	01.01.2020
Kirchlindach, Diemerswilstrasse 28	Alleineigentum	100%	BE	Geschäftsliegenschaft	1'391	01.01.2020
Wald, Haselstudstrasse 12	Alleineigentum	100%	ZH	Geschäftsliegenschaft	3'507	01.01.2020
Court, Rue du Temple 1	Alleineigentum	100%	BE	Geschäftsliegenschaft	2'798	01.09.2021
Couvet, Rue du Parc 19	Alleineigentum	100%	NE	Geschäftsliegenschaft	1'497	01.09.2021
Illnau-Effretikon, Brandriedstrasse 36	Alleineigentum	100%	ZH	Geschäftsliegenschaft	1'332	24.11.2021
Total Geschäftsliegenschaften						
Wohn-/Geschäftsliegenschaften						
Hergiswil, Obermattweg 9	Alleineigentum	100%	NW	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	3'833	01.12.2020
Total Wohn-/Geschäftsliegenschaften						
Total Renditeliegenschaften						
Projekte						
Court, Rue du Temple 3	Alleineigentum	100%	BE	Projekte	830	01.09.2021
Oberdiessbach, Burgdorfstrasse 5	Alleineigentum	100%	BE	Projekte	2'423	06.10.2021
Total Projekte						
Total alle Liegenschaften						

¹¹ Die Soll- und Ist-Mietzinseinnahmen basieren auf Jahresmieten

Baujahr	Jahr der letzten umfassenden Renovation	Marktwert 31.12.2021 CHF	Soll-Mietzeins-einnahmen CHF ¹⁾	Ist-Mietzeins-einnahmen CHF ¹⁾	Leerstand in %	Brutto-rendite in %	Netto-rendite in %	Diskont-satz real in %
1937	1989/2014	23'960'000	1'145'004	1'145'004	0.0%	4.78%	4.30%	3.20%
1961/1996	2012	37'230'000	2'200'000	2'200'000	0.0%	5.91%	5.47%	4.05%
1989	2009/diverse	5'725'000	293'023	293'023	0.0%	5.12%	4.34%	3.00%
1900/2014	2014	18'990'000	880'000	880'000	0.0%	4.63%	4.40%	3.00%
1880	2019	29'800'000	1'703'830	1'703'830	0.0%	5.72%	5.27%	4.30%
1880	n/a	865'900	42'210	42'210	0.0%	4.87%	2.63%	2.85%
2005	n/a	841'200	53'960	53'960	0.0%	6.41%	4.57%	4.10%
2004/2007	n/a	3'828'000	180'000	180'000	0.0%	4.70%	4.40%	3.20%
1677	2014/2015/2019	6'903'000	370'932	370'932	0.0%	5.37%	4.54%	3.05%
1965	2013/2017	9'671'000	482'808	482'808	0.0%	4.99%	4.18%	3.15%
1902/1910/1995	2012/2016	4'932'000	299'376	299'376	0.0%	6.07%	5.77%	3.20%
1997	2014/2016/2019	6'214'000	317'866	317'866	0.0%	5.12%	4.67%	3.25%
1972	2011/2012	5'617'000	240'096	240'096	0.0%	4.27%	4.01%	3.25%
1925/1978	2016/2017	10'720'000	465'312	465'312	0.0%	4.34%	4.19%	3.10%
1500, 1771	2011	5'170'000	270'756	270'756	0.0%	5.24%	5.07%	3.20%
1989	2019	7'129'000	326'256	326'256	0.0%	4.58%	4.50%	3.40%
2017,2018	n/a	13'150'000	376'000	376'000	0.0%	2.86%	2.84%	2.30%
		190'746'100	9'647'428	9'647'429	0.0%	5.06%	4.65%	3.45%
1976/1987	2015/2018/2020	20'300'000	912'394	884'314	3.1%	4.49%	3.90%	2.85%
		20'300'000	912'394	884'314	3.1%	4.49%	3.90%	2.85%
		211'046'100	10'559'823	10'531'743	0.27%	5.00%	4.58%	3.39%
1907	1970-1990	140'000	-	-	k.A.	k.A.	k.A.	2.00%
2003	n/a	2'734'276	-	-	k.A.	k.A.	k.A.	3.10%
		2'874'276	-	-	-	-	-	3.05%
		213'920'376	10'559'823	10'531'743	0.27%	4.94%	4.52%	3.39%

25 Angaben zu den Renditeliegenschaften per 31.12.2021

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
Berg, Schlosstrasse 9	TG	Geschäftsliegenschaft
Egnach, Buch 16	TG	Geschäftsliegenschaft
Kradolf, Hauptstrasse 17/19	TG	Geschäftsliegenschaft
Reute, Mohren	AR	Geschäftsliegenschaft
Kirchlindach, Diemerswilstrasse 28	BE	Geschäftsliegenschaft
Wald, Haselstudstrasse 12	ZH	Geschäftsliegenschaft
Illnau-Effretikon, Brandriedstrasse 36	ZH	Geschäftsliegenschaft
Court, Rue du Temple 1	BE	Geschäftsliegenschaft
Couvet, Rue du Parc 19	NE	Geschäftsliegenschaft
Total Geschäftsliegenschaften		
Wohn-/Geschäftsliegenschaften		
Hergiswil, Obermattweg 9	NW	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft
Total Wohn-/Geschäftsliegenschaften		
Total Renditeliegenschaften		
Projekte		
Court, Rue du Temple 3	BE	Projekte
Oberdiessbach, Burgdorfstrasse 5	BE	Projekte
Total Projekte		
Total alle Liegenschaften		

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
2'580	0	0	0	0	2'580	0	0	0
3'520	0	0	0	0	3'100	0	420	0
1'625	0	0	0	0	1'505	0	120	0
1'388	0	0	0	0	1'168	0	220	0
906	0	0	0	0	846	0	60	0
1'567	0	0	0	0	1'467	0	100	0
289	0	0	0	0	289	0	0	0
1'247	0	0	0	0	1'247	0	0	0
867	0	0	0	0	867	0	0	0
42'329	0	0	0	0	39'319	0	3'010	0
2'323	1'252	0	632	0	247	146	0	46
2'323	1'252	0	632	0	247	146	0	46
44'652	1'252	0	632	0	39'566	146	3'010	46
0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0
44'652	1'252	0	632	0	39'566	146	3'010	46
100%	3%	0%	1%	0%	89%	0%	7%	0%

25 Angaben zu den Renditeliegenschaften

10 grösste Mieter per 31. Dezember 2021

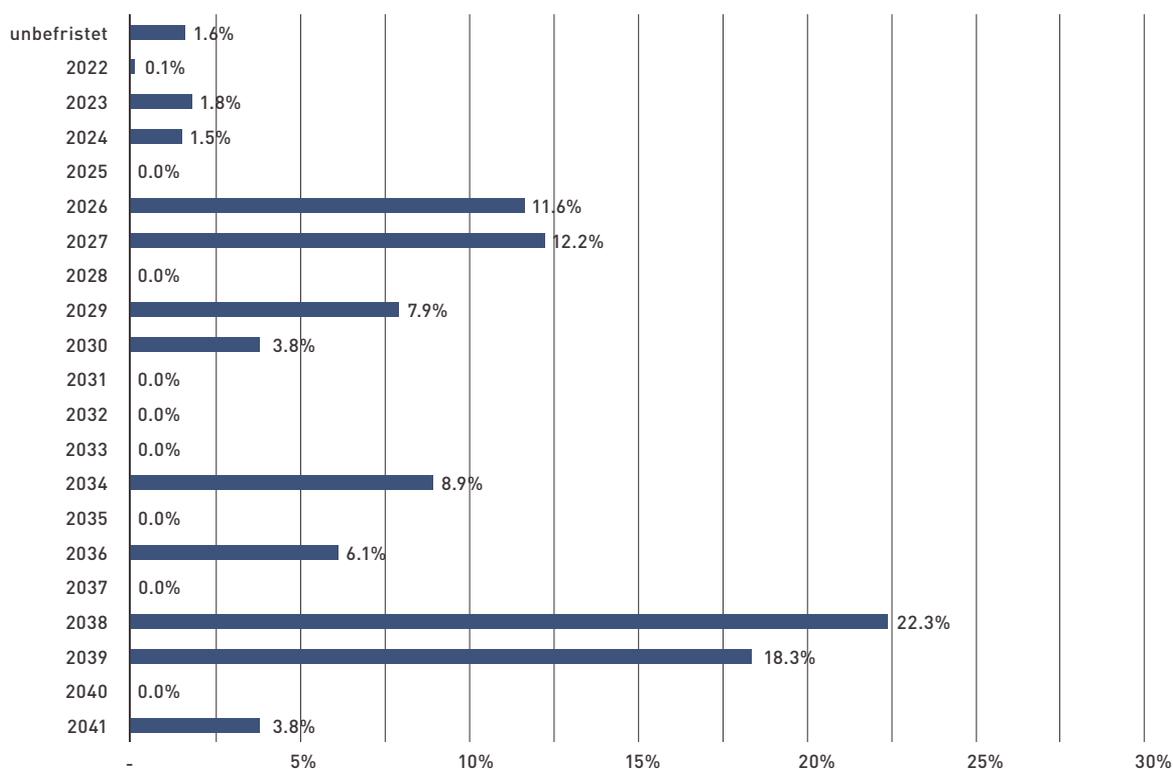
Mieter	Soll-Mietzinsen p.a. per 31.12.2021	Anteil Soll-Mietzinsen aller Gewerbemieter in %	Anteil Soll-Mietzinsen über gesamtes Portfolio in %
Tertianum AG	2'738'524	27.82%	25.93%
Leukerbad Clinic AG	2'200'000	22.35%	20.83%
Paracelsus-Spital Richterswil AG	1'800'000	18.28%	17.05%
Domaine de la Louvière SA	1'145'004	11.63%	10.84%
Oase am Rhein AG	376'000	3.82%	3.56%
Fondation Espace	326'256	3.31%	3.09%
Gemeinde Reute	317'866	3.23%	3.01%
Tertianum Romandie SA	270'756	2.75%	2.56%
Hochschule Luzern Finanzen & Services	184'800	1.88%	1.75%
NSN Medical AG	180'000	1.83%	1.70%
übrige Mieter	1'020'617	n/a	9.67%
Soll-Mietzinsen der 10 grössten Mieter	9'539'206	96.90%	90.33%
Soll-Mietzinsen aller Gewerbemieter	9'844'786	100.00%	93.23%
Soll-Mietzinsen gesamtes Portfolio	10'559'823		100.00%

Fälligkeitsübersicht Geschäftsmietverträge

Jahr	Summe von Flächen		Summe von Soll-Mietzinsen p.a.	
	m ²	in %	CHF	in %
unbefristet/leer	1'043	2.4%	159'060	1.6%
2022	-	0.0%	7'200	0.1%
2023	836	1.9%	180'000	1.8%
2024	795	1.8%	142'920	1.5%
2025	-	0.0%	-	0.0%
2026	2'070	4.8%	1'145'004	11.6%
2027	4'550	10.6%	1'204'474	12.2%
2028	-	0.0%	-	0.0%
2029	5'145	12.0%	782'184	7.9%
2030	2'580	6.0%	370'932	3.8%
2031	-	0.0%	-	0.0%
2032	-	0.0%	-	0.0%
2033	-	0.0%	-	0.0%
2034	2'340	5.4%	880'000	8.9%
2035	-	0.0%	-	0.0%
2036	2'114	4.9%	597'012	6.1%
2037	-	0.0%	-	0.0%
2038	15'178	35.3%	2'200'000	22.3%
2039	6'065	14.1%	1'800'000	18.3%
2040	-	0.0%	-	0.0%
2041	289	0.7%	376'000	3.8%
Gesamtergebnis	43'005	100.0%	9'844'786	100.0%

Laufzeit	Liegenschaften
div. 2027-2034	Martigny/Berg/Kradolf/Egnach/Kirchlindach/Wald
30.04.2038	Leukerbad, Willy-Spühlerstrasse 2
30.11.2039	Richterswil, Bergstrasse 16/Bodenstrasse 1+10
31.03.2026	Presinge, Route de la Louvière 18
30.11.2041	Illnau-Effretikon, Brandriedstrasse 36
29.02.2036	Couvet, Rue du Parc 19
31.05.2027	Reute, Mohren
29.02.2036	Court, Rue du Temple 1
31.12.2027	Hergiswil, Obermattweg 9
31.12.2023	Richterswil, Chrumbächliweg 2

**Übersicht Fälligkeiten der Soll-Mietzinsen in %
aller Geschäftsmietverträge per 31.12.2021**



BERICHT REVISIONSSTELLE

Bericht der Revisionsstelle

an die Generalversammlung der SenioResidenz AG

Zürich

Bericht zur Prüfung der Konzernrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Konzernrechnung der SenioResidenz AG und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021, der Erfolgsrechnung, der Geldflussrechnung und dem Eigenkapitalnachweis für das dann endende Jahr sowie dem Anhang zur Konzernrechnung, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung vermittelt die beigefügte Konzernrechnung (Seiten 24 bis 51) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2021 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.

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.

Unser Prüfungsansatz

Überblick



Gesamtwesentlichkeit Konzernrechnung: CHF 1'145'000

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

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 1'145'000

Bezugsgrösse Eigenkapital

Begründung für die Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit Als Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit wählten wir das Eigenkapital, da diese aus unserer Sicht eine allgemein anerkannte und branchenübliche Grösse für Wesentlichkeitsüberlegungen bei Immobiliengesellschaften darstellt.

Wir haben mit dem Verwaltungsrat vereinbart, diesem im Rahmen unserer Prüfung festgestellte, falsche Darstellungen über CHF 114'500 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 211.0 Mio.) und die Bewertung erfolgt erfolgswirksam zu aktuellen Werten.

Als Grundlage für die Bewertung der Renditeliegenschaften dienen die per Bilanzstichtag durchgeführten Verkehrswertschätzungen eines unabhängigen Immobilienexperten nach der Discounted Cash-Flow Methode (DCF-Methode).

Bei der DCF-Methode wird der aktuelle Wert einer Immobilie aufgrund der erwarteten Geldflüsse unter Verwendung eines risikogerechten Diskontierungssatzes ermittelt. Die Festlegung dieser Parameter wird wesentlich durch Schätzungen und Annahmen der Geschäftsleitung beeinflusst.

Wir verweisen auf Seite 24 bis 26, 32 und 33, 46 bis 51 (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 Ergebnisse der Verkehrswertschätzungen des unabhängigen Immobilienexperten. Wir haben diesen Prozess hinsichtlich der Angemessenheit der Ausgestaltung und Einhaltung beurteilt.

Der unabhängige Immobilienexperte wurde durch die Geschäftsleitung beauftragt. Wir haben den Auftrag, die Qualifikationen sowie die Unabhängigkeit des Immobilienexperten beurteilt.

Wir haben die Bewertungen des unabhängigen Immobilienexperten hinsichtlich der verwendeten Grundlagen, der angewandten Methode, der Parameter wie Mieteinnahmen, Leerstände, der Kostenstruktur sowie des Diskontierungssatzes auf Basis von Stichproben zusammen mit internen Bewertungsexperten gewürdigt und auf Angemessenheit beurteilt.

Wir erachten das angewandte Bewertungsverfahren und die darin verwendeten Parameter als eine angemessene und ausreichende Grundlage für die Bewertung der Renditeliegenschaften.

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Konzernrechnung

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Konzernrechnung, die in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER und den gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt, und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Konzernrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung der Konzernrechnung ist der Verwaltungsrat dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit – sofern zutreffend – anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, der Verwaltungsrat beabsichtigt, entweder den Konzern zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Konzernrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Konzernrechnung als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz sowie den PS durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Konzernrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Konzernrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTsuisse: <http://expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und dem Schweizer Prüfungsstandard 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrates ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Konzernrechnung existiert.

Wir empfehlen, die vorliegende Konzernrechnung zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers AG



Beat Inauen
Revisionsexperte
Leitender Revisor



Alexandra Lüchinger
Revisionsexpertin

St. Gallen, 23. Februar 2022

BEWERTUNGSTESTAT



Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

SenioResidenz AG
Geschäftsleitung
Feldeggstrasse 26
CH-8008 Zürich

Zürich, 1. Februar 2022

Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten Immobilienbewertungen per 31.12.2021

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

Referenz-Nummer
118633.2110

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 2021 bewertet.

Bewertungsstandards

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

Die ermittelten Werte der Liegenschaften entsprechen dem aktuellen Wert (Marktwert), wie er in Swiss GAAP FER 18 Ziffer 14 beschrieben wird. Eine Liegenschaft wird «at cost» geführt.

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 bis auf die «at cost» geführte Liegenschaft, alle Liegenschaften der Gesellschaften mit Hilfe der Discounted-Cashflow-Methode («DCF-Methode»).

Wüest Partner AG

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

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

Grundlagen der Bewertung

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

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

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021 wurden acht Liegenschaften der Senioresidenz AG besichtigt.

Ergebnisse per 31. Dezember 2021

Per 31. Dezember 2021 wurden von Wüest Partner die Werte der insgesamt 20 Anlageliegenschaften nach Swiss GAAP FER 18 Ziffer 14 ermittelt. Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2021 beträgt der Marktwert (aktueller Wert) der 19 Liegenschaften, zuzüglich der Liegenschaft welche «at cost» geführt wird, 213'920'376 Schweizer Franken. Davon entfallen 189'960'376 Schweizer Franken auf die Liegenschaften der SenioResidenz AG sowie 23'960'000 Schweizer Franken auf die Liegenschaft der SenioResidenz La Louvière AG.

Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021 wurden folgende Liegenschaften erworben:

- 2738 Court, Rue du Temple 1,
- 2738 Court, Rue du Temple 3,
- 2108 Couvet, Rue du Parc 19,
- 8307 Effretikon, Brandrietstrasse 36,
- 3672 Oberdiessbach, Burgdorfstrasse 5.

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, 1. Februar 2022

Wüest Partner AG



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



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

JAHRESRECHNUNG NACH SCHWEIZ. OBLIGATIONENRECHT

BILANZ

alle Beträge in CHF	Erläuterungen	31.12.2021	31.12.2020
Flüssige Mittel		9'586'009	13'414'788
Übrige kurzfristige Forderungen		179'402	36'125
Aktive Rechnungsabgrenzungen		46'229	97'523
Total Umlaufvermögen		9'811'640	13'548'436
Langfristige Forderungen gegenüber Beteiligungen		3'742'033	0
Beteiligungen	3.1	8'089'221	8'089'221
Renditeliegenschaften		176'373'700	157'278'900
Projekte		2'857'776	0
Anzahlungen		1'671'276	0
Total Anlagevermögen		192'734'006	165'368'121
Total Aktiven		202'545'646	178'916'557
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ggn. Dritten		93'662	266'657
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ggn. Nahestehenden		583'737	0
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten ggn. Dritten		2'554'489	461'056
Passive Rechnungsabgrenzungen		341'006	345'855
Kurzfristige Hypothekarverbindlichkeiten		38'010'000	42'510'000
Total Kurzfristiges Fremdkapital		41'582'894	43'583'568
Langfristige Hypothekarverbindlichkeiten		41'130'000	42'240'000
Langfristige Verbindlichkeiten ggn. Beteiligungen		0	1'157'967
Übrige langfristige Verbindlichkeiten ggn. Dritten		1'297'010	1'393'381
Langfristige Rückstellungen		150'000	0
Total Langfristiges Fremdkapital		42'577'010	44'791'348
Total Fremdkapital		84'159'904	88'374'916
Aktienkapital	3.2	117'807'259	91'996'992
Gesetzliche Kapitalreserven		5'207'071	1'437'750
Verlustvortrag		-2'893'101	-1'668'931
Jahresverlust		-1'735'487	-1'224'170
Total Eigenkapital		118'385'742	90'541'641
Total Passiven		202'545'646	178'916'557

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung.

ERFOLGSRECHNUNG

alle Beträge in CHF	Erläuterungen	01.01. – 31.12.2021	01.01. – 31.12.2020
Mietertrag	3.3	8'438'876	7'523'455
Übriger Ertrag		225'925	0
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen		8'664'802	7'523'455
Direkter Aufwand Liegenschaften		-783'210	-542'105
Beratungsaufwand	3.4	-2'443'171	-1'789'036
Verwaltungsaufwand	3.5	-1'613'857	-1'212'256
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens		-5'042'628	-4'652'206
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern		-1'218'064	-672'148
Finanzertrag		0	0
Finanzaufwand		-517'423	-552'022
Betriebliches Ergebnis vor Steuern		-1'735'487	-1'224'170
Direkte Steuern		0	0
Jahresverlust		-1'735'487	-1'224'170

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG 2021 DER SENIORESIDENZ AG, ZÜRICH

1 Allgemein

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des schweizerischen Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Obligationenrechts für Einzelabschlüsse (Art. 957 bis 962) erstellt.

Auf zusätzliche Angaben, Geldflussrechnung und Lagebericht wird gemäss Art. 961d Abs. 1 OR verzichtet, da die SenioResidenz AG eine Konzernrechnung nach einem anerkannten Standard zur Rechnungslegung erstellt. Die Gesellschaft wurde am 6. Oktober 2017 gegründet.

2 Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

2.1 Flüssige Mittel

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

2.2 Forderungen

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

2.3 Renditeliegenschaften

Die Liegenschaften werden zu Anschaffungskosten oder zu Herstellkosten abzüglich Abschreibungen bilanziert. Die Anschaffungskosten umfassen auch Akquisitionskosten welche im Zusammenhang mit dem Kauf von Renditeliegenschaften anfallen. Die Abschreibungen erfolgen degressiv über 1.0% vom Buchwert. Notwendige Wertberichtigungen werden an jedem Bilanzstichtag mittels Wertüberprüfung ermittelt und verbucht.

2.4 Neubauliegenschaften und Projekte

Projekte umfassen Neubauten sowie Entwicklungsprojekte von Renditeliegenschaften. Projekte werden zu Herstellungs- bzw. Anschaffungskosten bewertet, halbjährlich auf ihre Werthaltigkeit und Realisierbarkeit überprüft und falls notwendig wertberichtigt.

2.5 Anzahlungen

Sämtliche Zahlungen für Projekte / Liegenschaften, für welche die SenioResidenz noch nicht als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen ist, werden als Anzahlungen zu Nominal-, bzw. Anschaffungskosten erfasst. Erkennbare und eingetretene Verluste werden im Jahr ihres Eintretens der Erfolgsrechnung belastet. Die Wertberichtigung basiert auf einer Einzelbeurteilung unter Berücksichtigung allfälliger vorhandener Sicherheiten.

2.6 Beteiligungen

Die Beteiligungen werden zu Anschaffungskosten aktiviert, welche neben dem Kaufpreis auch transaktionsbezogene Nebenkosten umfassen. Notwendige Wertberichtigungen werden an jedem Bilanzstichtag mittels Wertüberprüfung ermittelt und verbucht.

2.7 Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten werden zum Nominalwert bewertet. Im kurzfristigen Fremdkapital sind nur Verbindlichkeiten bilanziert, die innert Jahresfrist fällig werden.

2.8 Hypothekarverbindlichkeiten

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

2.9 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.

3 Angaben, Aufschlüsselungen und Erläuterungen zur Jahresrechnung

3.1 Beteiligungen

Gesellschaften	Sitz	Gesellschafts- tätigkeit	Grundkapital in CHF	Kapitalanteil 31.12.2021	Kapitalanteil 31.12.2020
SenioResidenz La Louvière AG	Zürich	Immobilien	100'000	100.00%	100.00%

3.2 Aktienkapital

Zusammensetzung Aktienkapital

alle Beträge in CHF

	31.12.2021	31.12.2020
Namenaktienkapital zu nom CHF 46.10 (Vorjahr CHF 48.00)	117'807'259	91'996'992
Total	117'807'259	91'996'992

Anzahl Aktien

	31.12.2021	31.12.2020
Namenaktien zu nom CHF 46.10 (Vorjahr CHF 48.00)	2'555'472	1'916'604

Entwicklung der Anzahl Namenaktien

	2021	2020
Bestand am 01. Januar	1'916'604	1'277'604
Kapitalerhöhung 30. September 2021	638'868	639'000
Bestand per 31. Dezember	2'555'472	1'916'604

Genehmigtes Kapital

alle Beträge in CHF

	31.12.2021	31.12.2020
Genehmigtes Kapital	8'759'000	10'666'656
Total	8'759'000	10'666'656

3.3 Mietertrag

alle Beträge in CHF	01.01. – 31.12.2021	01.01. – 31.12.2020
Sollmietertrag aus Fremdmieten	8'556'131	7'531'070
Mietzinsverluste	-45'007	0
Leerstand	-72'248	-7'615
Total	8'438'876	7'523'455

3.4 Beratungsaufwand

alle Beträge in CHF	01.01. – 31.12.2021	01.01. – 31.12.2020
Kapitalerhöhungskosten	1'191'560	1'178'090
Verwaltungsratshonorare	127'860	127'616
Revision	79'870	77'856
Rechtsberatung und Kommunikation	722'684	120'906
Übriger Beratungsaufwand	321'197	284'568
Total	2'443'171	1'789'036

3.5 Verwaltungsaufwand

alle Beträge in CHF	01.01. – 31.12.2021	01.01. – 31.12.2020
Dienstleistungsvertrag Cura Management AG	1'022'558	879'697
Kapitalsteuer	496'610	274'642
Übriger Verwaltungsaufwand	94'689	57'916
Total	1'613'857	1'212'256

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 2021 und der Genehmigung der statutarischen Jahresrechnung durch den Verwaltungsrat am 23. Februar 2022 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 Sicherheiten für eigene Verbindlichkeiten sowie Aktiven unter Eigentumsvorbehalt

alle Beträge in CHF	31.12.2021	31.12.2020
Gesamtbetrag der verpfändeten Aktiven zu handelsrechtlichen Buchwerten (Liegenschaften)	179'231'476	157'278'900
Grundpfandrechte	127'007'000	112'462'000
Hypothekarische Belastungen	79'140'000	84'750'000

4.4 Beteiligungen der Konzernleitung und des Verwaltungsrates inklusive deren nahestehenden Personen

Verwaltungsrat	Funktion	31.12.2021 Anzahl Aktien	31.12.2020 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

4.5 Bedeutende Aktionäre (>3.0% Stimmquote)

Aktionär		31.12.2021 Stimmenanteil	31.12.2020 Stimmenanteil
Arabella Group AG (vormals Arabella Schweiz AG) ¹⁾	Chur	> 10%	> 10%
Caisse de pensions de la Banque Cantonale Vaudoise ²⁾	Lausanne	> 5.00%	> 5.00%
CACEIS (Switzerland) SA ³⁾	Nyon	> 5.00%	5.03%

¹⁾ Gemäss Offenlegungsmeldung vom 1. März 2018; damaliger Anteil 11.74% an den Stimmrechten

²⁾ Gemäss Offenlegungsmeldung vom 1. März 2018; damaliger Anteil 5.48% an den Stimmrechten

³⁾ Gemäss Offenlegungsmeldung vom 20. November 2020; damaliger Anteil 5.03% an den Stimmrechten; Direkte Aktionärin ist die 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 2021 und der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die beigefügte Jahresrechnung (Seiten 58 bis 63) zum 31. Dezember 2021 dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

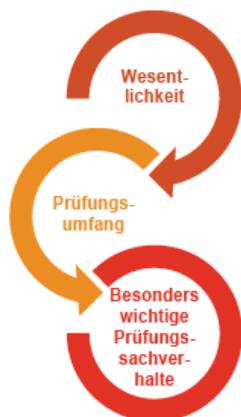
Grundlage für das Prüfungsurteil

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 1'053'000

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 Renditeliegenschaften

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 1'053'000
Bezugsgrösse	Eigenkapital
Begründung für die Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit	Als Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit wählen wir das Eigenkapital, da diese aus unserer Sicht eine allgemein anerkannte und branchenübliche Grösse für Wesentlichkeitsüberlegungen bei Immobiliengesellschaften darstellt.

Wir haben mit dem Verwaltungsrat vereinbart, diesem im Rahmen unserer Prüfung festgestellte, falsche Darstellungen über CHF 105'300 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
<p>Die Beurteilung der Bewertung der Renditeliegenschaften haben wir aus zwei Gründen als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt behandelt:</p> <p>Die Renditeliegenschaften stellen in der Bilanz einen wesentlichen Betrag dar (CHF 176.4 Mio.). Die Bewertung erfolgt zu Anschaffungskosten inkl. alle mit dem Kauf eines Objekts unmittelbar verbundenen Kosten, vermindert um die nötigen Abschreibungen bzw. Wertberichtigungen. Teil der Anschaffungskosten sind die Transaktionskommissionen der nahestehenden Gesellschaft „Cura Management AG“.</p> <p>Wir verweisen auf Seite 58 und 59 der Jahresrechnung.</p>	<p>Wir haben die im Einzelabschluss dargestellten Angaben der Geschäftsleitung kritisch hinterfragt und folgende Prüfungshandlungen durchgeführt:</p> <p>Bei der Ermittlung der Anschaffungskosten folgte die Geschäftsführung einem Prozess im Rahmen der Abschlusserstellung. Der Verwaltungsrat überwacht diesen Prozess.</p> <p>Die Anschaffungskosten wurden mittels Stichproben auf Basis von Rechnungen sowie Verträgen hinsichtlich deren Aktivierungsfähigkeit geprüft. Im Rahmen dieser Stichproben wurden auch die Transaktionskommissionen mit der „Cura Management AG“ geprüft.</p>

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. Wir haben den Auftrag, die Qualifikationen sowie die Unabhängigkeit des Immobilienexperten beurteilt.

Wir haben die Bewertungen des unabhängigen Immobilienexperten hinsichtlich der verwendeten Grundlagen, der angewandten Methode, der Parameter wie Diskontierungssatz, Mieteinnahmen, Leerstände sowie Kostenstruktur auf Basis von Stichproben zusammen mit internen Bewertungsexperten gewürdigt und auf Angemessenheit beurteilt.

Wir erachten das angewandte Bewertungsverfahren und die darin verwendeten Parameter als eine angemessene und ausreichende Grundlage für die Bewertung der Renditeliegenschaften.

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Jahresrechnung

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung der Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit – sofern zutreffend – anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, der Verwaltungsrat beabsichtigt, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz sowie den PS durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Jahresrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTsuisse: <http://expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und dem Schweizer Prüfungsstandard 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrates ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers AG



Beat Inauen
Revisionsexperte
Leitender Revisor



Alexandra Lüchinger
Revisionsexpertin

St. Gallen, 23. Februar 2022

PROGRESSASTRASSE

3414 OBERBURG / BE

BETREUTES WOHNEN

Liegenschaftsbeschreibung

Die Wohnhäuser Progressastrasse 23 und 25 sind an die Stiftung LebensArt (www.lebensart.net), beziehungsweise an die Universitären Psychiatrischen Dienste Bern AG (www.upd.ch) vermietet. Beide Institutionen bieten Menschen, die eine psychische Krise oder Krankheit erlitten haben, Wohnmöglichkeiten mit ganzheitlicher Betreuung und Unterstützung sowie sozialpsychiatrisch ausgerichtetes Wohncoaching. Die Betreiber unterhalten in den zwei Wohnhäusern auch Büroräumlichkeiten für die tägliche Administration. Parkplätze in der Tiefgarage Progressastrasse 27 sind vor allem an Fremdmietler vergeben.

Grundstückfläche / Nutzfläche

2'531 m² / 1'851 m²

Soll-Mietzinseinnahmen

TCHF 293 per annum

Mietverträge mit Betreibergesellschaften

Mietverträge bis 2023 bzw. 2024

Baujahr / Renovationen

1989 / 2009, diverse



LEUKERBAD CLINIC

3954 LEUKERBAD / VS

REHABILITATIONSZENTRUM

Liegenschaftsbeschreibung

Bewegung, Ernährung und Thermalwasser. Die Leukerbad Clinic ist ein Zentrum für Rehabilitation und Integrative Medizin. Das Angebot der Klinik umfasst insbesondere Muskuloskeletale 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

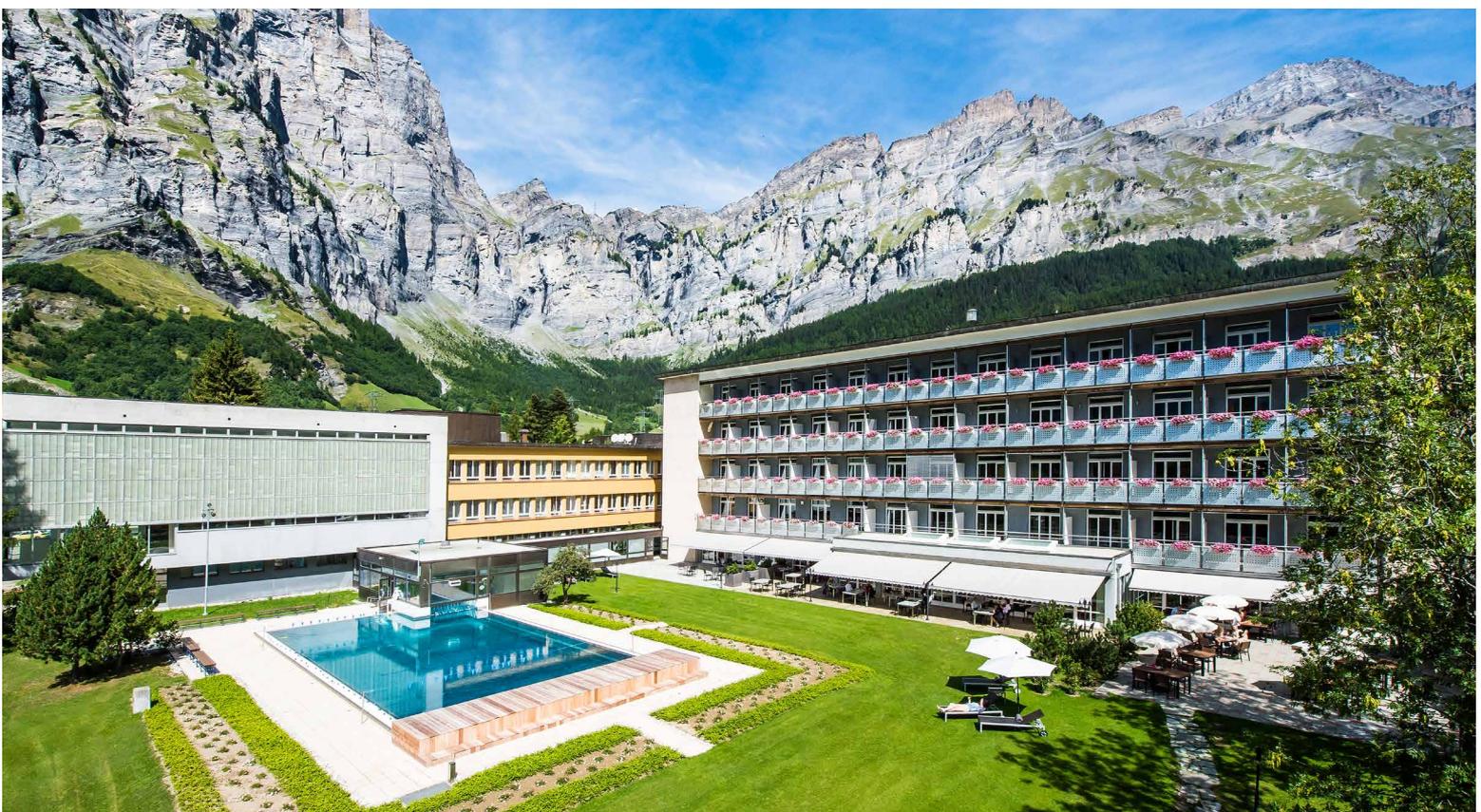
TCHF 2'200 per annum; ab 2022 ansteigend von TCHF 2'200 bis TCHF 3'500 ab dem Jahr 2032

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 2021 in Kraft waren.

→ Eine Version der aktuellen Statuten (Fassung vom 30. September 2021) ist auf der Website der Gesellschaft unter Rubrik Investor Relations – Statuten verfügbar.

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

Die COVID-19 Pandemie beeinflusste, wie bereits im Vorjahr, aufgrund zeitweise immer noch anhaltender Reisebeschränkungen im Berichtsjahr 2021 unter anderem die physische Anwesenheit von Verwaltungsratsmitgliedern an den Verwaltungsratssitzungen, wie auch die Organisation und den Ablauf der im 2021 abgehaltenen Generalversammlungen. Die spezifischen Details dieser aussergewöhnlichen Pandemie-Situation im Berichtsjahr 2021 gegenüber der üblichen Organisation sind in den jeweiligen Rubriken festgehalten.

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 2021 wie auch per 31. Dezember 2020 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 29 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 93 im Vergütungsbericht erwähnt.

Per 31. Dezember 2021 befindet sich die Cura Management AG zu 50% im Besitz von Peter Mettler (Mitglied des Verwaltungsrats, Delegierter und CEO), 25% hält die Aeternum Trust Holding SA, Prangins und die verbleibenden 25% werden von Marcel Schneider, Eigentümer und CEO von Nova Property Fund Management AG, gehalten.

AKTIONARIAT

Per 31. Dezember 2021 besteht das Aktienkapital der Gesellschaft aus 2'555'472 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 46.10. Sämtliche Namenaktien sind an der BX Swiss AG kotiert. Details wie Börsenkapitalisierung, Valoren-Nummer oder Ticker Symbol sind auf Seite 105 unter «Investor Relations Informationen» aufgeführt. Die Gesellschaft hält per 31. Dezember 2021 keine eigenen Aktien.

**2'555'472 Namenaktien mit Nennwert
von je CHF**

46.10

Bedeutende Aktionäre

Der Gesellschaft sind aufgrund des Aktienregisters bzw. von Offenlegungsmeldungen die folgenden Aktionäre bekannt, die per 31. Dezember 2021 und 31. Dezember 2020 direkt oder indirekt 3% oder mehr der Stimmrechte der Gesellschaft hielten.

Aktionär	31.12.2021	31.12.2020
Arabella Group AG (vormals Arabella Schweiz AG), CH-Chur ¹⁾	> 10%	> 10%
Caisse de pensions de la Banque Cantonale Vaudoise, CH-Lausanne ²⁾	> 5%	> 5%
CACEIS (Switzerland) SA, CH-Nyon ³⁾	> 5%	5.03%

¹⁾ Gemäss Offenlegungsmeldung vom 1. März 2018; damaliger Anteil 11.74% an den Stimmrechten

²⁾ Gemäss Offenlegungsmeldung vom 1. März 2018; damaliger Anteil 5.48% an den Stimmrechten

³⁾ Gemäss Offenlegungsmeldung vom 20. November 2020; damaliger Anteil 5.03% an den Stimmrechten; Direkte Aktionärin ist die MV Immoextra Schweiz Fonds

KAPITALSTRUKTUR

Kapitalstruktur per 31. Dezember 2021	CHF	Namenaktien
Ordentliches Aktienkapital	117'807'259.20	2'555'472
Bedingtes Kapital	0	0
Genehmigtes Kapital	8'759'000.00	190'000

Kapitalstruktur per 31. Dezember 2020	CHF	Namenaktien
Ordentliches Aktienkapital	91'996'992.00	1'916'604
Bedingtes Kapital	0	0
Genehmigtes Kapital	10'666'656.00	222'222

One Share One Vote

Prinzip

Ordentliches Aktienkapital

Das Aktienkapital der Gesellschaft per 31. Dezember 2021 beträgt CHF 117'807'259.20 und ist eingeteilt in 2'555'472 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 46.10. 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 2021 kein bedingtes Kapital.

Genehmigtes Kapital

Gemäss Artikel 3a der Statuten in der Fassung vom 30. September 2021 verfügt die Gesellschaft über genehmigtes Kapital in der Höhe von CHF 8'759'000.00 (190'000 vollständig zu liberierende Namenaktien).

Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, bis zum 30. März 2023 das Aktienkapital durch Ausgabe von höchstens 190'000 Namenaktien von je CHF 46.10 Nennwert im Maximalbetrag von CHF 8'759'000.00 zu erhöhen. Das verfügbare genehmigte Kapital entspricht 7.4% des ausstehenden ordentlichen Aktienkapitals per 31. Dezember 2021.

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 2021

Per 1. Januar 2021 belief sich das ordentliche Aktienkapital der Gesellschaft auf CHF 91'996'992.00, eingeteilt in 1'916'604 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 48.00. Zudem hatte die Gesellschaft bis zum 3. April 2021 genehmigtes Kapital im Umfang von höchstens CHF 10'666'656.00 durch Ausgabe von höchstens 222'222 vollständig zu liberierende Namenaktien mit Nennwert von CHF 48.00. Es bestand kein bedingtes Kapital.

Die ordentliche Generalversammlung vom 31. März 2021 beschloss folgende vom Verwaltungsrat beantragte Traktanden:

- Kapitalherabsetzung durch Nennwertrückzahlung von CHF 1.90 pro Namenaktie. Die Nennwertrückzahlung wurde mit Eintragung im Handelsregister per 9. Juni 2021 vollzogen und den Aktionären am 14. Juni 2021 ausbezahlt. Seit dem 9. Juni 2021 beläuft sich der Nennwert der Namenaktien auf CHF 46.10 und das Aktienkapital betrug CHF 88'355'444.40.
- Aufhebung des bestehenden genehmigten Kapitals. Das bestehende genehmigte Kapital von CHF 10'666'656.00 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 190'000 vollständig zu liberierende Namenaktien von je CHF 46.10 Nennwert im Maximalbetrag von CHF 8'759'000.00 geschaffen. Die Ermächtigung des Verwaltungsrats für die Erhöhung des Aktienkapitals aus dem genehmigten Kapital läuft bis zum 30. März 2023.

Die ausserordentliche Generalversammlung vom 1. September 2021 beschloss folgendes vom Verwaltungsrat beantragtes Traktandum:

- Ordentliche Kapitalerhöhung um maximal CHF 29'451'814.80 durch Ausgabe von bis zu 638'868 neuen Namenaktien mit Nennwert von je CHF 46.10

Im Rahmen der Kapitalerhöhung wurden nach Ablauf der Bezugsfrist (Bezugsfrist vom 13. September 2021 bis 24. September 2021) insgesamt 638'868 Namenaktien gezeichnet bzw. platziert. Der Vollzug der Kapitalerhöhung um diese 638'868 neuen Namenaktien mit Nennwert von CHF 46.10 fand am 30. September 2021 statt. Seither beläuft sich das ordentliche Kapital der Gesellschaft auf CHF 117'807'259.20, eingeteilt in 2'555'472 Namenaktien mit Nennwert von CHF 46.10 pro Aktie. Das genehmigte Kapital wurde durch die Kapitalerhöhung nicht berührt und beläuft sich unverändert auf CHF 8'759'000.00, eingeteilt in 190'000 vollständig zu liberierende Namenaktien von je CHF 46.10 Nennwert (Ausgabe bis 30. März 2023 möglich).

Kapitalveränderungen im Berichtsjahr 2020

Per 1. Januar 2020 belief sich das ordentliche Aktienkapital der Gesellschaft auf CHF 63'241'398.00, eingeteilt in 1'277'604 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 49.50. Zudem hatte die Gesellschaft bis zum 3. April 2021 genehmigtes Kapital im Umfang von höchstens CHF 10'999'989.00 durch Ausgabe von höchstens 222'222 vollständig zu liberierende Namenaktien mit Nennwert von CHF 49.50. Es bestand kein bedingtes Kapital.

Die ordentliche Generalversammlung vom 25. Mai 2020 beschloss folgendes vom Verwaltungsrat beantragtes Traktandum:

- Kapitalerhöhung im Umfang von maximal 1'277'604 neue Namenaktien mit einem Nennwert von CHF 49.50.

Im Rahmen der Kapitalerhöhung wurden nach Ablauf der Bezugsfrist (Bezugsfrist vom 25. Mai bis 10. Juni 2020) insgesamt 639'000 Namenaktien gezeichnet bzw. platziert. Der Vollzug der Kapitalerhöhung um diese 639'000 neuen Namenaktien mit Nennwert von CHF 49.50 fand am 17. Juni 2020 statt. Danach belief sich das ordentliche Kapital der Gesellschaft auf CHF 94'871'898.00, eingeteilt in 1'916'604 Namenaktien mit Nennwert von je CHF 49.50.

Die ausserordentliche Generalversammlung vom 26. Juni 2020 beschloss danach folgende vom Verwaltungsrat beantragte Traktanden:

- Kapitalherabsetzung durch Nennwertrückzahlung von CHF 1.50 pro ausstehender Namenaktie.
- Anpassung von Artikel 3a der Statuten, sodass der Nennwert der Aktien beim bestehenden genehmigten Kapital, nach Zustimmung zur Kapitalherabsetzung durch Nennwertrückzahlung, mit dem Nennwert der ausstehenden Namenaktien identisch ist.

Diese Nennwertrückzahlung wurde mit Eintragung im Handelsregister per 3. September 2020 vollzogen und den Aktionären ab dem 7. September 2020 ausbezahlt. Seit dem 3. September 2020 belief sich der Nennwert der Namenaktien somit auf CHF 48.00 und das ordentliche Aktienkapital auf CHF 91'996'992.00. Das genehmigte Kapital belief sich auf höchstens 222'222 vollständig zu liberierende Namenaktien mit Nennwert von CHF 48.00 in einem Gesamtbetrag von CHF 10'666'656.00 (Ausgabe dieses genehmigten Kapitals war bis 3. April 2021 möglich).

Kapitalveränderungen im Berichtsjahr 2019

Per 1. Januar 2019 belief sich das ordentliche Aktienkapital der Gesellschaft auf CHF 63'880'200.00, 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 936'000.00 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 belief sich der Nennwert der Namenaktien auf CHF 49.50 und das Aktienkapital auf CHF 63'241'398.00.
- Aufhebung des bestehenden genehmigten Kapitals. Das bestehende genehmigte Kapital von CHF 936'000.00 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 10'999'989.00 geschaffen. Die Ermächtigung des Verwaltungsrats für die Erhöhung des Aktienkapitals aus diesem genehmigten Kapital lief bis zum 3. April 2021.

STATUTEN

Die per 31. Dezember 2021 gültige Fassung der Statuten datiert vom 30. September 2021.

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 2021 beträgt der von der Gesellschaft berechnete Anteil der im Aktienregister mit Stimmrecht eingetragenen ausländischen Personen (natürliche und juristische Personen) rund 12% des Aktienkapitals bzw. der Aktienstimmen. Im Berichtsjahr 2021 wie auch im Vorjahr 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 angebeht. 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 2021



Michel Vaclair

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 Universität Lausanne

Berufliche Tätigkeiten

Michel Vaclair 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 schwerge- wichtig 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 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 und seit 2019 Verwaltungsratspräsident und Delegierter der Arabella Group AG.

Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

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



Thomas Sojak

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

Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

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

Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

Peter Mettler war von April 2018 bis Dezember 2019 Mitglied des Verwaltungsrats der an der SIX Swiss Exchange kotierten Allreal Holding AG. Er war von 2012 bis zur ordentlichen Generalversammlung am 25. Mai 2020 Mitglied des Verwaltungsrats der Novavest Real Estate AG und amtiert seit 2014 auch als CEO der Novavest. Novavest Real Estate AG ist seit dem 16. Dezember 2019 an der SIX Swiss Exchange kotiert und war zuvor von 2013 bis 13. Dezember 2019 an der BX Swiss AG gelistet.

Peter Mettler ist Mitglied des Verwaltungsrats und/oder der Geschäftsleitung in Unternehmen der Novavest Real Estate AG, der Cura Management AG und der Mettler2Invest AG.

Peter Mettler hält 50% der Aktien an der Cura Management AG, welche wesentliche Beratungsdienstleistungen zugunsten der SenioResidenz AG erbringt (siehe nachfolgendes Kapitel „Dienstleistungsvereinbarung“ bzw. die detaillierten Erläuterungen im „Vergütungsbericht“).

Peter Mettler ist Eigentümer von 100% der Aktien der Mettler2Invest AG, welche unter Umständen Projektentwicklungen im Auftrag der SenioResidenz AG oder der Cura Management AG übernehmen kann. Per 31. Dezember 2021 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 31. März 2021 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 ordentlichen Generalversammlung 2021 als Präsident des Verwaltungsrats wiedergewählt.

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 und werden üblicherweise als physische Sitzungen abgehalten. Aufgrund der COVID-19 Pandemie, die auch im Jahr 2021 noch anhielt, und der während des Berichtsjahres zeitweise immer noch geltenden Reiseeinschränkungen, fanden im Berichtsjahr 2021 fünf Verwaltungsratssitzungen statt, an denen die Verwaltungsratsmitglieder entweder physisch anwesend oder via Videokonferenz zugeschaltet waren. Zudem wurden drei 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 31. März 2021 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 2021 hielt der Vergütungsausschuss eine Telefonkonferenz ab, welche rund eine halbe Stunde dauerte. In der Regel finden Sitzungen des Vergütungsausschusses jeweils in physischer Form direkt vor ordentlichen Verwaltungsratssitzungen statt und es nehmen üblicherweise keine anderen Mitglieder des Verwaltungsrats an den Sitzungen des Vergütungsausschusses teil. Im Berichtsjahr 2021 nahmen weder ein anderes Mitglied des Verwaltungsrats noch der Delegierte des Verwaltungsrats (der auch als CEO tätig ist) an der Sitzung des Vergütungsausschusses teil.

Teilnahme der Verwaltungsratsmitglieder an Sitzungen des Verwaltungsrats bzw. des Vergütungsausschusses im Berichtsjahr 2021

Mitglied des Verwaltungsrats	Verwaltungsrat ¹⁾	Vergütungsausschuss ¹⁾
Michel Vauclair	5/5	•
Arthur Ruckstuhl	3/5	•
Peter Mettler	5/5	•
Patrick Niggli	4/5	1/1
Thomas Sojak	4/5	1/1
Total Sitzungen	5	1
Durchschnittliche Sitzungsteilnahme in Prozent	84%	100%

¹⁾ Anzahl Sitzungen und Teilnahme beinhalten physische Teilnahme an den Verwaltungsratssitzungen bzw. auch die Teilnahme via Videokonferenz und an Telefonkonferenzen

- 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 93 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;

- g) Übernahme von Bürgschaften, Schuldbeitritten, Aufnahme von Anleihen und vorzeitige Tilgung von Anleihen und Krediten, Abgabe von Patronatserklärungen und Eingehen ähnlicher Verpflichtungen;
- h) Erteilung und Widerruf von Vollmachten und Prokuren;
- i) Abschluss von Verträgen mit einer Verpflichtung von mehr als CHF 250'000 pro Jahr mit Ausnahme von Hypothekarverträgen;
- j) Abschluss von Verträgen, die ausserhalb des gewöhnlichen Geschäftsbereichs liegen;
- k) Gewährung von Vorteilen an Drittpersonen ausserhalb der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit;
- l) Bestimmung der Zeichnungsberechtigten;
- m) Eingehen und Auflösen von Bankbeziehungen oder Bestimmung der Zeichnungsberechtigten;
- n) Nicht budgetierte Investitionen von mehr als CHF 200'000 pro Fall sowie nicht geplante Aufwendungen von mehr als CHF 50'000 pro Fall;
- o) Einleitung einer Rechtsstreitigkeit oder eines Schiedsverfahrens, welches einen Streitwert von über CHF 100'000 aufweist.

Der Kauf oder Verkauf von Liegenschaften setzen 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 oder Verkauf von Liegenschaften setzen 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 2021 an sämtlichen Sitzungen des Verwaltungsrats teil. Zweimal pro Jahr (per Bilanzstichtag 30. Juni und 31. Dezember) wird das Portfolio durch einen unabhängigen Immobilienschätzer bewertet (Wüest Partner AG). Aufgrund der Unternehmens- und Organisationsstruktur verfügt die Gesellschaft über keine interne Revision.

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 88 bis 97 enthalten.

GENERALVERSAMMLUNGEN 2021 UNTER SPEZIELLEN COVID-19 BESTIMMUNGEN

Die ordentliche Generalversammlung vom 31. März 2021 wie auch die ausserordentliche Generalversammlung vom 1. September 2021 fanden, aufgrund der COVID-19 Pandemie und zum Schutz der Aktionärinnen und Aktionäre sowie der Verwaltungsratsmitglieder und Mitarbeitenden der Gesellschaft, wie bereits im Vorjahr nicht physisch statt. Gestützt auf die COVID-19 Verordnung 3 des Bundesrates vom 19. Juni 2020 war es den Gesellschaften erlaubt, auf die physische Teilnahme der Aktionärinnen und Aktionäre an den beiden Generalversammlungen zu verzichten. Die Gesellschaft hatte die Aktionärinnen und Aktionäre mit Medienmitteilung bzw. separatem Postversand vom 4. März 2021 (betreffend Einladung für die ordentliche Generalversammlung) bzw. in der Einladung vom 11. August 2021 (Einladung für die ausserordentliche Generalversammlung) aufgefordert, ihre Stimmen an die unabhängige Stimmrechtsvertreterin zu übertragen.

Die Aktionärinnen und Aktionäre konnten die Vollmachtserteilung und ihre Stimminstruktionen der unabhängigen Stimmrechtsvertreterin zukommen lassen durch:

- Postalische Zustellung
- Elektronische Zustellung mittels Scans auf die E-Mail-Adresse der unabhängigen Stimmrechtsvertreterin

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 31. März 2021 wurde die Schilter Rechtsanwälte GmbH, Zug, als unabhängige Stimmrechtsvertreterin für die Amtsdauer bis zum Abschluss der ordentlichen Generalversammlung 2022 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 2021 auf TCHF 88.7 (2020: TCHF 68.3).

Zusätzliche Honorare der Revisionsstelle

	2021	2020
Beratung im Zusammenhang mit Swiss GAAP FER	TCHF 2.2	TCHF 13.7
Beratung/Prüfungen im Zusammenhang mit Kapitalherabsetzungen/ -erhöhungen	TCHF 8.0	TCHF 5.8
Total	TCHF 10.2	TCHF 19.4

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 www.senio.ch/de/investor-relations/finanzberichte/

Statuten www.senio.ch/de/investor-relations/statuten/

Anlagereglement www.senio.ch/de/investor-relations/anlagereglement/

Agenda www.senio.ch/de/investor-relations/agenda/

Medienmitteilungen www.senio.ch/de/presse/medienmitteilungen/

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

Die Kontaktpersonen und -details für Investoren und Medien sind auf der Seite 106 «Kontakte / Impressum» erwähnt.

UNIVERSE9 – STUDENTENWOHNUNGEN

6052 HERGISWIL / NW

WOHN- UND GESCHÄFTSLIEGENSCHAFT

Liegenschaftsbeschreibung

In der Wohn- und Geschäftsliegenschaft in Hergiswil werden rund 76% der Soll-Mietzinseinnahmen durch Studentenwohnungen erwirtschaftet («Universe9» mit aktuell 95 Studentenwohnplätzen; www.universe9.ch). Weitere 20% sind Büroflächen, die langfristig an die Hochschule Luzern vermietet sind. Die restlichen 4% sind Nebennutzungen. Die Nähe zum «Campus Tech» der Hochschule Luzern (ca. 1 km entfernt) macht die Liegenschaft sehr attraktiv für Studenten.

Grundstückfläche / Nutzfläche

3'833 m² / 2'323 m²

Soll-Mietzinseinnahmen

TCHF 912 per annum

Mietverträge

Langfristiger Mietvertrag bis 2027 mit Hochschule Luzern für rund 20% der Soll-Mietzinsen, Rest unbefristete Mietverträge mit diversen Mietern

Baujahr / Renovationen

1976, 1987 / 2015, 2018, 2020



VERGÜTUNGSBERICHT

EINLEITUNG

Der vorliegende Vergütungsbericht für das Geschäftsjahr 2021 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 2021 der ordentlichen Generalversammlung vom 30. März 2022 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 aktuellen Statuten (Fassung vom 30. September 2021) 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, Pfäffikon, 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, Zürich, 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 2021 befindet sich die Cura Management AG zu 50% im Besitz von Peter Mettler (Mitglied des Verwaltungsrats, Delegierter und CEO), 25% hält die Aeternum Trust Holding SA, Prangins und die verbleibenden 25% werden von Marcel Schneider, Eigentümer und CEO von Nova Property Fund Management AG gehalten.

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 2021 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 31. März 2021 wurden Thomas Sojak und Patrick Niggli als Mitglieder des Vergütungsausschusses durch die Generalversammlung in Einzelwahlen 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.

→ Für Details zu den Mitgliedern des Vergütungsausschusses siehe auch den Corporate Governance Report Seite 81.

Zuständigkeiten für die Festlegung der Vergütungen

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 (entsprechend ihrer Beteiligung an der Cura Management AG).

→ Siehe auch Ausführungen zur Rubrik «Dienstleistungsvereinbarung mit Cura Management AG» und Tabelle mit den Entschädigungen an die 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 Verwaltungsrats Honorare bestimmt der Verwaltungsrat nach freiem Ermessen. Die Honorare sind nicht an das Erreichen von Zielen der Gesellschaft gebunden. Es werden keine Berater oder spezifische Studien bezüglich der Entschädigung des Verwaltungsrats zugezogen.

Der Verwaltungsrat beantragt der ordentlichen Generalversammlung jeweils eine maximale Gesamtentschädigung für die Mitglieder des Verwaltungsrats für das auf die Generalversammlung folgende Geschäftsjahr (prospektive Genehmigung). Die Abstimmung der Generalversammlung hat bindende Wirkung für diese maximal genehmigten Gesamtbeträge. Die Bewilligung der Einzelentschädigungen an die Mitglieder des Verwaltungsrats obliegt danach innerhalb des genehmigten Rahmens wieder direkt dem Verwaltungsrat.

Höhe der Verwaltungsrats Honorare

Funktion	2021	2020
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

Im Berichtsjahr 2021 blieben die Verwaltungsrats Honorare gegenüber der Vorjahresperiode unverändert. Die genannten Beträge sind exklusive Sozialleistungen zu verstehen. Für die Tätigkeit als Mitglied des Vergütungsausschusses wurden im Berichtsjahr 2021, wie auch in den Vorjahren, 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 2021 aus fünf Mitgliedern (31.12.2020: ebenfalls fünf Mitglieder).

Berichtsjahr 2021

alle Beträge in CHF	Funktion im Verwaltungsrat	Verwaltungs- ratshonorar	Sozialleistungen Arbeitgeber- beiträge	Mehrwertsteuer	Entschädigung für weitere Tätigkeiten	Total
Michel Vaclair	Verwaltungsratspräsident	30'000	893	0	0	30'893
Arthur Ruckstuhl	Vizepräsident	30'000	2'360	0	0	32'360
Peter Mettler	Mitglied, Delegierter, CEO	20'000	1'573	0	0	21'573
Patrick Niggli	Mitglied	20'000	1'573	0	0	21'573
Thomas Sojak	Mitglied	20'000	1'573	0	0	21'573
Total		120'000	7'972	0	0	127'972

Berichtsjahr 2020

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

Die ordentliche Generalversammlung vom 1. April 2020 hat für das Geschäftsjahr 2021 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 2021 von TCHF 128.0 entspricht einem Pay-out Ratio von 85%.

Für das Geschäftsjahr 2022 hat die Generalversammlung vom 31. März 2021 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 2022 offengelegt.

Für das Geschäftsjahr 2023 wird der Verwaltungsrat der ordentlichen Generalversammlung vom 30. März 2022 eine Gesamtvergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats von maximal TCHF 150 zur Genehmigung beantragen (prospektive Genehmigung).

DIENSTLEISTUNGSVEREINBARUNG 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/Verkäufe:** Identifikation von zu verkaufenden Immobilien im Immobilienportfolio der SenioResidenz; Vorschläge für den Verkaufsprozess und Durchführung des Verkaufsprozesses nach Vorgabe der SenioResidenz Gruppe;
- **Portfolioausbau/Akquisitionen:** Identifikation von möglichen Investitionsobjekten; Einholen der notwendigen Informationen und Durchführung der Due Diligence; Zusammenstellung von Entscheidungsgrundlagen für den Verwaltungsrat der SenioResidenz 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 2021 wie auch in den Vorjahren 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 Finanzzielen;
- **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; Marktstudien 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

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

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

Leistungen von Nova Property Fund Management AG und/oder Mettler2Invest AG, welche diese zugunsten der SenioResidenz AG im Rahmen eines Outsourcings von Aufgaben der Cura Management AG erbracht hat/haben, sind von der Management Fee miterfasst und werden der SenioResidenz AG nicht zusätzlich belastet.

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

Fees aus der Dienstleistungsvereinbarung im Berichtsjahr 2021

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 2021 konnte die Wachstumsstrategie des Unternehmens weiter vorangetrieben werden. SenioResidenz erwarb zwei Liegenschaften im Bereich Alters-/Pflegezentren, ein Mehrfamilienhaus für altersgerechtes Wohnen sowie zwei schlüsselfertige Bauprojekte im Bereich barrierefreies und altersgerechtes Wohnen, deren Fertigstellungen im Frühjahr und Herbst 2023 vorgesehen sind.

→ Für einen detaillierten Beschrieb der akquirierten Liegenschaften siehe den «Lagebericht Geschäftsjahr 2021».

Per 31. Dezember 2021 belief sich der konsolidierte Wert des Liegenschaftenportfolios auf CHF 213.9 Millionen, was einem Zuwachs von 15% bzw. CHF 27.3 Millionen entspricht (31. Dezember 2020: Portfoliowert von CHF 186.6 Millionen).

Für die Zeitperiode 1. Januar bis 31. Dezember 2021 belief sich die Management Fee an die Cura Management AG (inklusive Mehrwertsteuer) auf TCHF 1'152 (Vorjahr 2020: TCHF 1'005). Die Transaktionsfee betrug insgesamt TCHF 271, die als Akquisitionskosten aktiviert wurden (Vorjahr 2020: TCHF 658). Die gesamthafte Vergütung an die Cura Management AG aus Management Fee und Transaktionsfee belief sich für das Berichtsjahr 2021 somit auf TCHF 1'423 (Vorjahr 2020: CHF 1'663). Die Veränderungen der Beträge bei der Management Fee und der Transaktionsfee sind auf die unterschiedliche Portfoliogrösse zum jeweiligen Jahresende und auf die Transaktionen (Liegenschaftskäufe) 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 2021, wie auch in den Vorjahren, wurde das Salär des CEO zu 100% aus den Fees beglichen, welche die Gesellschaft an die Cura Management AG vergütet hat. Der in der Cura Management AG verbleibende Gewinn (nach Abzug von weiteren operativen Kosten und Steuern) wird denjenigen Mitgliedern der Geschäftsleitung, die an der Cura Management AG beteiligt sind, als indirekte Entschädigung anteilig ebenfalls zugerechnet. Im Berichtsjahr 2021, wie auch in den Vorjahren, 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)

Die Geschäftsleitung der Gesellschaft bestand per 31. Dezember 2021 aus einem Mitglied (CEO) (31.12.2020: ebenfalls ein Mitglied (CEO)).

Berichtsjahr 2021

alle Beträge in CHF	Basissalär	Sozial- und Vorsorgeleistungen Arbeitgeberbeiträge	Sonstige Leistungen (inkl. Mwst)	Zusatzent- schädigung ¹⁾	Total
Indirekte Entschädigung durch Cura Management AG (aus Management Fee und Transaktionsfee)					
Peter Mettler, CEO	152'004	42'505	0	220'666 ¹⁾	415'175
Total	152'004	42'505	0	220'666¹⁾	415'175

¹⁾ Erwarteter Gewinnanteil aus der Cura Management AG.

Berichtsjahr 2020

alle Beträge in CHF	Basissalär	Sozial- und Vorsorgeleistungen Arbeitgeberbeiträge	Sonstige Leistungen (inkl. Mwst)	Zusatzent- schädigung ¹⁾	Total
Indirekte Entschädigung durch Cura Management AG (aus Management Fee und Transaktionsfee)					
Peter Mettler, CEO	152'004	46'925	0	399'830 ¹⁾	598'759
Total	152'004	46'925	0	399'830¹⁾	598'759

¹⁾ Erwarteter Gewinnanteil aus der Cura Management AG.

Für das Geschäftsjahr 2021 hat die Generalversammlung vom 1. April 2020 eine Gesamtvergütung der Mitglieder der Geschäftsleitung von maximal TCHF 2'000 genehmigt (prospektive Genehmigung). Das Total der effektiven Entschädigungen an die Mitglieder der Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2021 von TCHF 415.2 entspricht einem Pay-out Ratio von 21% gegenüber dem von der Generalversammlung genehmigten Maximalbetrag.

Für das Geschäftsjahr 2022 hat die Generalversammlung vom 31. März 2021 ebenfalls 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 2022 offengelegt.

Für das Geschäftsjahr 2023 wird der Verwaltungsrat der ordentlichen Generalversammlung vom 30. März 2022 wiederum eine Gesamtvergütung der Mitglieder der Geschäftsleitung von maximal TCHF 2'000 zur Genehmigung beantragen (prospektive Genehmigung). Bei diesem Antrag geht der Verwaltungsrat davon aus, dass das Liegenschaftsportfolio bis Ende des Jahres 2023 weiterhin substanziell ausgebaut wird.

ENTSCHÄDIGUNGEN AN EHEMALIGE ORGANMITGLIEDER (durch Revisionsstelle geprüft)

Im Berichtsjahr 2021 wurden keine Entschädigungen an ehemalige Organmitglieder entrichtet (Vorjahr 2020 ebenfalls 0).

ORGANDARLEHEN UND -KREDITE (durch Revisionsstelle geprüft)

In der Berichtsperiode 2021, wie auch in den Vorjahren, wurden weder Organdarlehen oder -kredite an die Mitglieder des Verwaltungsrats gewährt noch sind solche per 31. Dezember 2021 bzw. 31. Dezember 2020 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: 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 2021 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 92, 96 und 97 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 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 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr dem Gesetz und den Art. 14 bis 16 der VegüV.

PricewaterhouseCoopers AG



Beat Inauen
Revisionsexperte
Leitender Revisor



Alexandra Lüchinger
Revisionsexpertin

St. Gallen, 23. Februar 2022

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.

4-JAHRESÜBERSICHT 2018 – 2021

		2021	2020	2019	2018
Kennzahlen Erfolgsrechnung					
Erfolg aus Vermietung	TCHF	8'689	8'055	3'496	2'433
Erfolg aus Neubewertung	TCHF	204	-94	896	235
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	TCHF	5'930	5'787	2'826	1'446
Gewinn inkl. Neubewertungen / latente Steuern	TCHF	4'271	4'066	2'816	812
Gewinn exkl. Neubewertungen / latente Steuern	TCHF	4'071	4'120	2'087	626
Kennzahlen Bilanz					
Bilanzsumme	TCHF	231'620	201'196	141'326	75'474
Umlaufvermögen	TCHF	14'891	13'582	17'037	10'089
Anlagevermögen	TCHF	216'729	187'614	124'289	65'385
Fremdkapital	TCHF	100'592	103'065	76'480	12'805
- kurzfristig	TCHF	45'269	53'360	38'957	980
- langfristig	TCHF	55'323	49'705	37'523	11'824
Eigenkapital	TCHF	131'028	98'132	64'846	62'669
Eigenkapitalquote	%	56.6%	48.8%	45.9%	83.0%
Kennzahlen Portfolio					
Total Liegenschaftenportfolio	TCHF	213'920	186'621	123'117	63'794
Bruttorendite	%	5.0%	5.1%	5.2%	5.5%
Nettorendite	%	4.6%	4.6%	5.0%	5.4%
Leerstandquote ohne Umbauprojekte	%	0.3%	1.0%	0.0%	0.0%
Durchschnittlicher Diskontierungssatz für Neubewertung	%	3.4%	3.6%	3.6%	3.8%
Durchschnittliche Restlaufzeit Finanzverbindlichkeiten	Jahre	4.5	4.2	3.3	2.3
Kennzahlen zur Aktie					
Gewinn je Aktie inkl. Neubewertung (EPS)	CHF	2.06	2.51	2.20	0.74
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung (EPS)	CHF	1.96	2.54	1.63	0.57
Net Asset Value per 31. Dezember	CHF	51.27	51.20	50.76	49.05
Jahresschlusskurs per 31. Dezember	CHF	54.00	55.20	49.80	53.50
Börsenkaptalisierung per 31. Dezember	TCHF	137'995	105'797	63'625	68'352
Börsenkurs (Höchst)	CHF	60.00	57.00	54.90	57.50
Börsenkurs (Tiefst)	CHF	51.00	49.20	49.00	51.00
Ausschüttung bzw. Nennwertrückzahlung im darauf folgenden Geschäftsjahr (für 2021 Antrag an GV 2022)	CHF	1.90	1.90	1.50	0.50

Glossar diverser Performance-Kennzahlen siehe Seite 100 in diesem Geschäftsbericht.

GLOSSAR KENNZAHLEN

Erfolg aus Vermietung	Mietertrag (Erfolgsrechnung) minus direkter Aufwand vermietete Rendite- liegenschaften (Erfolgsrechnung)
Erfolg aus Neubewertung	Siehe gleich genannte Position in der Erfolgsrechnung
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	Siehe gleich genannte Position in der Erfolgsrechnung
Gewinn inkl. Neubewertung / latenten Steuern	Entspricht Position «Gewinn» in der Erfolgsrechnung
Gewinn exkl. Neubewertung / latenten Steuern	Gewinn vor Steuern (EBT) minus Erfolg aus Neubewertung, minus latente Steuern plus Anteil latente Steuern, die dem Erfolg aus Neubewertung zurechenbar sind
Gewinn je Aktie (EPS) inkl. Neubewertung	Gewinn inkl. Neubewertungen / latenten Steuern dividiert durch Anzahl durchschnittlich ausstehender Namenaktien
Gewinn je Aktie (EPS) exkl. Neubewertung	Gewinn exkl. Neubewertungen / latenten Steuern dividiert durch Anzahl durchschnittlich ausstehender Namenaktien
Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertungen	Gewinn inkl. Neubewertungen / latenten Steuern in Relation zum durch- schnittlich gewichteten Eigenkapital (die Gewichtung erfolgt unter Berücksichtigung von Kapitalveränderungen, wie z.B. Nennwertrückzahlungen und Kapitalerhöhungen)
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungen	Gewinn exkl. Neubewertungen / latenten Steuern in Relation zum durch- schnittlich gewichteten Eigenkapital (die Gewichtung erfolgt unter Berücksichtigung von Kapitalveränderungen, wie z.B. Nennwertrückzahlungen und Kapitalerhöhungen)
Bilanzsumme	Total Aktiven bzw. Total Passiven in der Bilanz
Eigenkapital	Entspricht Position «Total Eigenkapital» in der Bilanz
Eigenkapitalquote	Total Eigenkapital in Relation zu Total Passiven
Hypothekarvolumen	Kurzfristige plus langfristige Hypothekarverbindlichkeiten
Fremdfinanzierungsgrad	Total Fremdkapital in Relation zu Total Passiven
Fremdbelehrung der Liegenschaften	Kurzfristige plus langfristige Hypothekarverbindlichkeiten in Relation zum Total Liegenschaftenportfolio
Net Gearing	Nettofinanzverbindlichkeit (Kurzfristige und langfristige Hypothekar- verbindlichkeiten minus flüssige Mittel) in Relation zum Eigenkapital per Bilanzstichtag

Total Liegenschaftenportfolio	Renditeliegenschaften plus Projekte in der Bilanz
Bruttorendite	Bruttorendite entspricht dem Soll-Mietertrag (Soll-Mietzinseinnahmen basierend auf Jahresmieten der Renditeliegenschaften per Bilanzstichtag) in Prozent des Marktwertes (Fair Value) der Renditeliegenschaften
Nettorendite	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
Leerstandsquote ohne Projekte	Differenz (in Prozent) der Ist-Mietzinseinnahmen der Renditeliegenschaften basieren auf Jahresmieten in Relation zu den Soll-Mietzinseinnahmen der Renditeliegenschaften basierend auf Jahresmieten (die Ist- und Soll-Mietzinseinnahmen beziehen sich auf die Renditeliegenschaften per Bilanzstichtag)
Durchschnittlicher Diskontierungssatz für Bewertung zum Marktwert	Gewichteter Durchschnitt des Diskontierungssatzes, der vom unabhängigen Immobilienschätzer angewandt wurde (die Gewichtung erfolgt auf Basis der Marktwerte der Liegenschaften)
Durchschnittlicher Zinssatz Finanzverbindlichkeiten	Gewichteter Durchschnitt der Zinssätze der kurzfristigen und langfristigen Hypothekarverbindlichkeiten per Bilanzstichtag (die Gewichtung erfolgt auf Basis des ausstehenden Betrags der Hypothekarverbindlichkeiten)
Durchschnittliche Restlaufzeit Finanzverbindlichkeiten	Gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der kurzfristigen und langfristigen Hypothekarverbindlichkeiten per Bilanzstichtag (die Gewichtung erfolgt auf Basis des ausstehenden Betrags der Hypothekarverbindlichkeiten)
Net Asset Value (NAV) pro Aktie	Total Eigenkapital pro ausgegebener Namenaktie per Bilanzstichtag

WEITERE INFORMATIONEN

Überleitungsrechnung für Gewinn exkl. Neubewertung / latenten Steuern

alle Beträge in CHF	2021	2020
Unternehmensergebnis vor Steuern (EBT)	5'259'197	4'917'725
Erfolg aus Neubewertung	-204'447	+94'225
Latente Steuern	-988'340	-851'550
Steuereffekt auf dem Erfolg aus Neubewertung	+4'393	-40'325
Gewinn exkl. Neubewertung / latenten Steuern	4'070'803	4'120'075

UNSERE LIEGENSCHAFTEN



Berg
Schlossstrasse 9



Court
Rue du Temple 1



Couvet
Rue du Parc 19



Egnach
Buch 16



Hergiswil
Obermattweg 9



Illnau-Effretikon
Brandriedstrasse 36



Kirchlindach
Diemerswilstrasse 28



Kradolf
Hauptstrasse 17/19



Leukerbad
Willy-Spühlerstrasse 2



Martigny
Av. Du Grand-St-Bernard 20



Oberburg
Progressastrasse 23/25/27



Presinge
Route de la Louvière 18



Reute
Mohren



Richterswil
Bergstrasse 16, Bodenstrasse 1, Bodenstrasse 10



Richterswil
Chrummbächliweg 2



Wald
Haselstudstrasse 12



Court - Projekt
Rue du Temple 3



Oberdiessbach - Projekt
Burgdorfstrasse 5

INVESTOR RELATIONS INFORMATIONEN

WICHTIGE TERMINE

25. Februar 2022	Publikation Jahresergebnisse und Jahresbericht 2021
30. März 2022	Ordentliche Generalversammlung 2022
18. August 2022	Publikation Halbjahresergebnisse und Halbjahresbericht 2022

NAMENAKTIEN SENIORESIDENZ AG

Anzahl ausstehende Aktien	2'555'472 Namenaktien mit Nennwert je CHF 46.10
Kotierung	BX Swiss AG
Valorenummer	38462993
ISIN-Nummer	CH0384629934
Ticker Symbol	SENI0
Börsenkapitalisierung	CHF 138.0 Millionen per 31. Dezember 2021
Höchst- / Tiefstkurs 2021	CHF 60.00 / 51.00
Schlusskurs Jahresende 2021	CHF 54.00

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 Geschäftsbericht erscheint in deutscher Sprache. Zudem sind Kurzberichte des Geschäftsberichts in Deutsch, Englisch und Französisch verfügbar. Die Berichte enthalten 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 der Berichte als angemessen erscheinen. Solche Aussagen können sich im Nachhinein als irrtümlich erweisen bzw. nicht zutreffen.

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

Der Geschäftsbericht 2021 sowie die Kurzberichte sind 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

Nachhaltigkeitsberatung:

Intep – Integrale Planung GmbH, CH-Zürich

© SenioResidenz AG 2022



SENIORESIDENZ AG

Feldeggstrasse 26
CH-8008 Zürich
www.senio.ch