



**SENIORESIDENZ**

Wohnen im Alter

## GESCHÄFTSBERICHT

2022

# INHALTSVERZEICHNIS

Kennzahlen	4
Portfolioangaben	6
Lagebericht Geschäftsjahr 2023	7
Anlagestrategie und -richtlinien	12
Nachhaltigkeitsbericht 2023	16
Konzernrechnung Senioresidenz AG	27
Bericht Revisionsstelle	49
Bewertungstestat	53
Jahresrechnung nach Schweizer Obligationenrecht	55
Antrag über die Verwendung des Bilanzergebnisses 2023	61
Bericht der Revisionsstelle	62
Corporate Governance Report	66
Vergütungsbericht	84
Bericht der Revisionsstelle zum Vergütungsbericht	96
Glossar Kennzahlen	98
5-Jahresübersicht 2019-2023	102
Investor Relations Informationen	103
Kontakte / Impressum	104

# FERTIGGESTELLTES BAUPROJEKT

1860 AIGLE / VD

## GESCHÜTZTE WOHNUNGEN FÜR MENSCHEN MIT BEEINTRÄCHTIGUNGEN ODER ALTERSBEDINGTEN EINSCHRÄNKUNGEN

### Liegenschaftsbeschreibung

Bei der 2023 neu erstellten Liegenschaft handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus mit 26 altersgerechten Wohnungen (1- bis 4½-Zimmerwohnungen) sowie zwei Gewerbeflächen im Erdgeschoss und einer Gesamtnutzfläche von 2 828 m<sup>2</sup>. Die Liegenschaft befindet sich an zentraler Lage in unmittelbarer Nähe zum historischen Ortskern von Aigle. Von den insgesamt 26 Wohnungen sind 13 als geschützte Wohnungen für Menschen mit Beeinträchtigungen bzw. Einschränkungen aufgrund ihres Alters reserviert. Die Mietverträge der Wohnungsmieter sind unbefristet.

### Grundstückfläche / Nutzfläche

1 005 m<sup>2</sup> / 2 828 m<sup>2</sup>

### Soll-Mietzinseinnahmen

TCHF 587 per annum

### Mietvertrag mit Betreibergesellschaft

Unbefristete Mietverträge für Wohnungsmieter

### Baujahr

2023



# KENNZAHLEN

<b>Erfolgsrechnung</b>		<b>01.01. - 31.12.2023</b>	<b>01.01. - 31.12.2022</b>
Erfolg aus Vermietung <sup>1)</sup>	in TCHF	9 500	9 737
Erfolg aus Verkauf von Projekten	in TCHF	50	0
Erfolg aus Neubewertung	in TCHF	-22 574	-2 380
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>in TCHF</b>	<b>-14 831</b>	<b>4 555</b>
Verlust / Gewinn inkl. Neubewertungen / latenten Steuern	in TCHF	-13 310	3 138
Gewinn exkl. Neubewertungen / latenten Steuern <sup>2)</sup>	in TCHF	4 855	5 045
Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertungen <sup>3)</sup>	in %	-10.3%	2.4%
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungen <sup>4)</sup>	in %	3.7%	3.9%
<b>Bilanz</b>		<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Bilanzsumme	in TCHF	245 821	233 920
Eigenkapital	in TCHF	116 986	129 297
Eigenkapitalquote	in %	47.6%	55.3%
Hypothekarvolumen	in TCHF	119 714	96 075
Fremdfinanzierungsgrad	in %	52.4%	44.7%
Fremdbelehnung der Liegenschaften	in %	49.8%	42.1%
Net Gearing <sup>5)</sup>	in %	101.3%	71.8%
<b>Portfolio</b>		<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Total Liegenschaftenportfolio	in TCHF	240 611	228 426
Bruttorendite <sup>6)</sup>	in %	4.9%	5.3%
Nettorendite <sup>7)</sup>	in %	4.7%	4.9%
Leerstandsquote	in %	0.5%	0.4%
Durchschnittlicher Diskontierungssatz für Neubewertung (gewichtet) real	in %	3.2%	3.3%
Durchschnittlicher Zinssatz Finanzverbindlichkeiten	in %	1.6%	0.7%
Durchschnittliche Restlaufzeit Finanzverbindlichkeiten	in Jahren	2.6	3.7
<b>Angaben pro Aktie</b>		<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Börsenkurs	in CHF	31.50	41.50
Net asset value (NAV)	in CHF	45.78	50.60
Verlust / Gewinn je Aktie inkl. Neubewertung (EPS) <sup>8)</sup>	in CHF	-5.07	1.23
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung (EPS) <sup>9)</sup>	in CHF	1.85	1.97

## Definitionen:

<sup>1)</sup> Mietertrag minus direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften

<sup>2)</sup> Gewinn vor Steuern (EBT) minus Erfolg aus Neubewertung, minus latente Steuern plus Anteil latente Steuern, die dem Erfolg aus Neubewertung zurechenbar sind

<sup>3)</sup> Verlust / Gewinn inkl. Neubewertungen / latenten Steuern in Relation zum durchschnittlich gewichteten Eigenkapital (annualisiert)

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

<sup>5)</sup> Nettofinanzverbindlichkeit (Kurzfristige und langfristige Hypothekarverbindlichkeiten minus flüssige Mittel) in Relation zum Eigenkapital per Bilanzstichtag

<sup>6)</sup> Bruttorendite entspricht dem Soll-Mietertrag (Soll-Mietzinseinnahmen basierend auf Jahresmieten der Renditeliegenschaften per Bilanzstichtag) in Prozent des Marktwertes (Fair Value) der Renditeliegenschaften

<sup>7)</sup> Nettorendite entspricht dem annualisierten Nettoertrag (Ist-Mietzinseinnahmen abzüglich Betriebs- und Instandhaltungskosten für das Berichtsjahr) in Prozent des Marktwertes (Fair Value) der Renditeliegenschaften

<sup>8)</sup> Verlust / Gewinn inkl. Neubewertungen / latenten Steuern dividiert durch Anzahl durchschnittlich ausstehender Namenaktien (für 2023 inklusive durchschnittlich ausstehende Aktien aus Pflichtwandelanleihe)

<sup>9)</sup> Gewinn exkl. Neubewertungen / latenten Steuern dividiert durch Anzahl durchschnittlich ausstehender Namenaktien (für 2023 inklusive durchschnittlich ausstehende Aktien aus Pflichtwandelanleihe)

## HIGHLIGHTS 2023

3

Fertiggestellte Neubauprojekte

---

22

Liegenschaften

---

10.8

Mietertrag 2023 in CHF Mio.

---

1.85

Gewinn exkl. Neubewertung je Namenaktie  
in CHF

---

1.90

Beantragte Ausschüttung in CHF

---

240.6

Immobilienportfolio in CHF Mio.

---

11.8

Soll-Mietzinsen in CHF Mio.

---

4.9

Gewinn 2023 exkl. Neubewertung  
in CHF Mio.

---

45.78

Net Asset Value je Aktie in CHF

---

47.6 %

Eigenkapitalquote

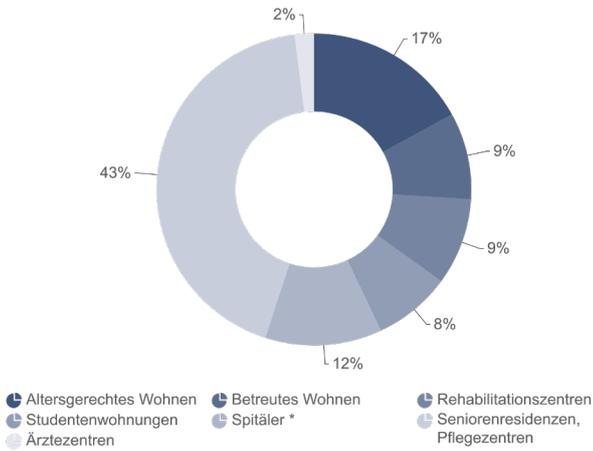
---

# PORTFOLIOANGABEN

## GESAMTPORTFOLIO (MARKTWERT)

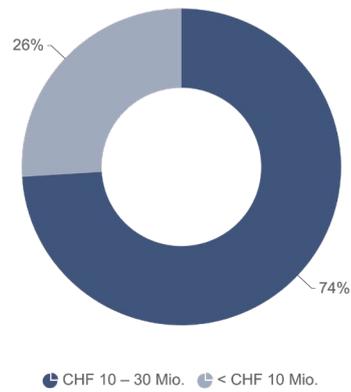
### nach Kundenprofil

TCHF 240 611 per 31. Dezember 2023



### nach Anlagegrößen

TCHF 240 611 per 31. Dezember 2023

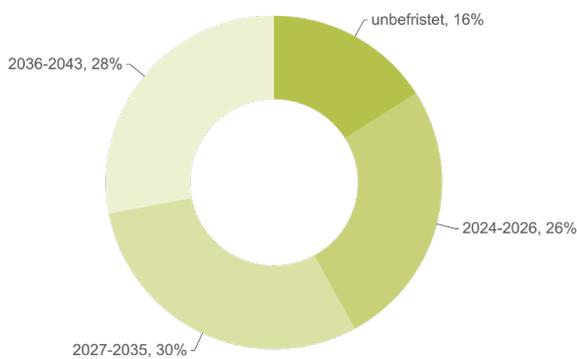


\* Anteil Spitäler inklusive Zwischennutzung durch Kanton Zürich

## SOLL-MIETZINSEINNAHMEN RENDITELIEGENSCHAFTEN

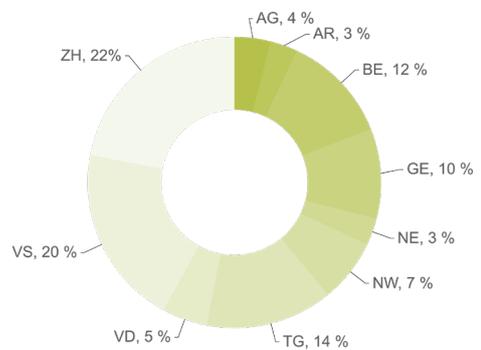
### nach Vertragslaufzeiten

TCHF 11 784 annualisiert



### nach Kantonen

TCHF 11 784 annualisiert



# LAGEBERICHT GESCHÄFTSJAHR 2023

## AN UNSERE AKTIONÄRE

### Sehr geehrte Aktionärinnen, sehr geehrte Aktionäre

Die SenioResidenz AG hat in einem herausfordernden Marktumfeld, das durch politische und wirtschaftliche Unsicherheiten geprägt war, ihr Immobilienportfolio weiter ausgebaut und ihre langfristig orientierte Wachstumsstrategie erfolgreich fortgesetzt. Auf operativer Basis wurde die zukünftige Ertragskraft des Immobilienportfolios mit der Fertigstellung bzw. Akquisition der Neubauprojekte «Croix Blanche» in Aigle (VD), «Leuenegg» in Oberdiessbach (BE) und «DOMUM Saline II» in Bad Zurzach (AG), sowie der Akquisition einer Liegenschaft in Salmsach (TG) weiter gestärkt. Zudem konnte per Anfang Februar 2024, rückwirkend auf den 1. Mai 2023, ein neuer Mietvertrag mit der Leukerbad Clinic AG für die Klinik-Liegenschaft in Leukerbad (VS) mit Laufzeit bis ins Jahr 2038 unterzeichnet werden. Erfreulich war zudem die Tatsache, dass der Mietvertrag mit dem Kanton Zürich für die Zwischennutzung von zwei Gebäuden des ehemaligen Paracelsus-Spitals in Richterswil im ersten Halbjahr 2023 vorzeitig bis Ende 2024 verlängert und damit die Planungssicherheit sowohl für den Kanton Zürich als auch für die SenioResidenz AG als Vermieterin erhöht werden konnte.

# 240.6

## Immobilienportfolio CHF Millionen per 31. Dezember 2023

Der Gesamtwert des Immobilienportfolios per 31. Dezember 2023 hat sich, mehrheitlich durch die entsprechenden Investitionen und Akquisitionen, auf CHF 240.6 Millionen erhöht (31.12.2022: CHF 228.4 Millionen). Gleichzeitig erhöhten sich die jährlichen Soll-Mietzinseinnahmen der Renditeliegenschaften um 6% auf CHF 11.8 Millionen (2022: CHF 11.1 Millionen). Das Jahresergebnis 2023 wird insgesamt durch das veränderte Zinsumfeld belastet, welches zu höheren Diskontsätzen bei der Bewertung der Immobilien und entsprechend tieferen Marktbewertungen geführt hat. Zudem haben die Liegenschaften in Couvet (NE) und Leukerbad (VS) ausserordentliche Wertkorrekturen erfahren. Das Nettoergebnis inklusive Neubewertungen lag im Berichtsjahr 2023 bei CHF -13.3 Millionen (2022: Gewinn CHF 3.1 Millionen).

Der Gewinn unter Ausklammerung der Neubewertungseffekte belief sich auf CHF 4.9 Millionen (2022: CHF 5.0 Millionen).

Aufgrund der operativen Aussichten des Portfolios beantragt der Verwaltungsrat der ordentlichen Generalversammlung am 27. März 2024 eine Barausschüttung von CHF 1.90 pro Namenaktie in Form einer Nennwertreduktion. Dies entspricht einer 100% Ausschüttungsquote auf den dividendenberechtigten Aktien für das Jahr 2023.

## AUSBAU DES LIEGENSCHAFTENPORTFOLIOS

### Kauf der Liegenschaft an der Kehlhofstrasse 47 in Salmsach, TG

Die SenioResidenz AG konnte ihr Liegenschaftenportfolio im Mai 2023 mit dem Kauf einer Liegenschaft an der Kehlhofstrasse 47 in Salmsach im Bereich Seniorenresidenzen / Pflegezentren weiter ausbauen. Für die Liegenschaft, welche 50 Wohn- und Pflegeplätze umfasst, wurde mit der Tertianum Gruppe ein Betreibermietvertrag bis ins Jahr 2038 abgeschlossen. Die Liegenschaft beinhaltet das Haus Bodana und das Haus Pfärrich. Das Haus Bodana wurde 1974 erbaut, 2013 bis 2014 durch Anbauten ergänzt und im Jahr 2020 aufgestockt. Der Aufbau des Gebäudes ist für die Nutzung als Alters- und Pflegeheim ideal. Das Haus verfügt neben den Einzelzimmern auch über eine Küche, einen Essraum sowie diverse Aufenthalts- und Therapieräume. Das Haus Pfärrich entspricht vom Aufbau her einem Mehrfamilienhaus. Die einzelnen Wohnungen werden als Alterswohnungen vermietet.

### Abschluss des Neubauprojekts «Croix Blanche» in Aigle, VD

Das im April des Vorjahres erworbene Neubauprojekt «Croix Blanche» in Aigle wurde per Ende des ersten Quartals 2023 fertig gestellt. Auf der Nordseite der Altstadt, nur wenige Gehminuten vom Bahnhof entfernt und in unmittelbarer Nähe zahlreicher Versorgungseinrichtungen entstand ein Neubau mit 2 Gewerbeflächen und 26 Wohnungen. Davon sind 13 als geschützte Wohnungen für Menschen mit Beeinträchtigungen bzw. Einschränkungen aufgrund ihres Alters ausgestattet. Die Vollvermietung der Liegenschaft ist bald erreicht. Mit Ausnahme einer Gewerbeinheit, konnten für sämtliche Wohn- und Gewerbeflächen Mieter gefunden werden. Die Liegenschaft wurde im ersten Halbjahr 2023 von

den Projekten in die Renditeliegenschaften umklassiert und per Bilanzstichtag mit CHF 15.8 Millionen bewertet.

#### **Abschluss des Neubauprojekts «DOMUM Saline II» in Bad Zurzach, AG**

Das Bauprojekt der Wohnbaugenossenschaft DOMUM wurde per 1. Juni 2023 in Betrieb genommen. Die Überbauung besteht aus drei Gebäuden mit 97 attraktiven und barrierefreien Wohnungen. Die SenioResidenz AG ist im Besitz eines Gebäudes mit 29 Wohnungen. Als Mieterin und Betreiberin der SenioResidenz Wohnungen agiert die DOMUM Wohnbaugenossenschaft. Alle Wohnungen der Überbauung wurden nach dem Baustandard LEA Silver gebaut und ausgestattet. DOMUM konnte sämtliche 97 Wohnungen bereits vollvermieten. Die Renditeliegenschaft wurde per 31. Dezember 2023 mit CHF 14.5 Millionen bewertet.

#### **Abschluss des Neubauprojekts «Leuenegg» in Oberdiessbach, BE**

Die Liegenschaft für «Hindernisfreies und altersgerechtes Wohnen» in Oberdiessbach konnte per 1. August 2023 den Erstbezug der Wohneinheiten aufnehmen. Auf der direkt gegenüber dem örtlichen Bahnhof gelegenen Parzelle entstanden insgesamt 24 altersgerechte Wohnungen. Sechs Wohneinheiten liegen im denkmalgeschützten umgebauten Bestandsgebäude, in dem sich auch das bereits seit Ende 2022 fertiggestellte, historische Restaurant Löwen befindet. Der angrenzende Neubau mit Tiefgarage umfasst 18 Wohnungen und 24 Einstellhallenplätze. Während den ersten 12 Monaten nach Erstbezug gewährt der Verkäufer der Liegenschaft eine Mietzinsgarantie in der Höhe von 90% der Soll-Miete. Per 31. Dezember 2023 wurde die Liegenschaft von den Projekten in die Renditeliegenschaften umklassiert und mit CHF 14.0 Millionen bewertet.

## PORTFOLIOBEREINIGUNG

#### **Verkauf der Liegenschaft Rue du Temple 3 in Court, BE**

Bei der Rue du Temple 3 in Court handelte es sich um eine sanierungsbedürftige, unbewohnte Wohn- und Geschäftsliegenschaft aus dem Jahr 1907, welche bis Ende 2022 in den Projekten bilanziert war. Die Marktwertschätzung von WüestPartner AG per 31. Dezember 2022 belief sich auf CHF 150'000 (Landwert). Die SenioResidenz AG konnte die Liegenschaft im Juni 2023 für CHF 210'000 veräussern.

## KLINIK-LIEGENSCHAFT IN LEUKERBAD

Die Mieterin Leukerbad Clinic AG hatte im zweiten Halbjahr 2023 beim zuständigen Gericht um Nachlassstundung er sucht. In diesem Zusammenhang musste die SenioResidenz AG eine Neubeurteilung der Klinik-Liegenschaft in Leukerbad vornehmen. Unter Berücksichtigung der Situation der Mieterin, der herrschenden unsicheren Wirtschaftsentwicklung und des höheren Zinsumfelds war ein weiteres Durch-

setzen der im Jahr 2018 bei der Akquisition der Liegenschaft vereinbarten gestaffelten Mietzinsanstiege nicht mehr möglich. Im Februar 2024 konnte ein neuer, langfristiger Mietvertrag rückwirkend per 1. Mai 2023 unterzeichnet werden. Er umfasst einen jährlichen Basismietzins von CHF 1.44 Millionen sowie eine potenzielle Umsatzmiete, die sich ab einem bestimmten Jahresumsatz der Leukerbad Clinic AG an deren Umsatzgrösse bemisst. Mit diesem neuen Vertrag, der in enger Absprache zwischen den Parteien und dem Sachwalter betreffend Sanierung der Leukerbad Clinic AG zustande gekommen war, konnte das Nachlassstundungsverfahren der Mieterin mit Beschluss des Gerichts beendet werden. Durch den neuen Mietvertrag kann die SenioResidenz AG die langfristige, weitere Vermietung der Liegenschaft sicherstellen und gleichzeitig bleibt auch ein Klinikbetrieb in der Region für Patienten und Mitarbeitende der Klinik erhalten. Aufgrund der neuen Sachlage wurde eine entsprechende Abwertung der Liegenschaft vorgenommen. Der Marktwert der Liegenschaft belief sich per 31. Dezember 2023 auf CHF 22.04 Millionen (31.12.2022: CHF 35.65 Millionen).

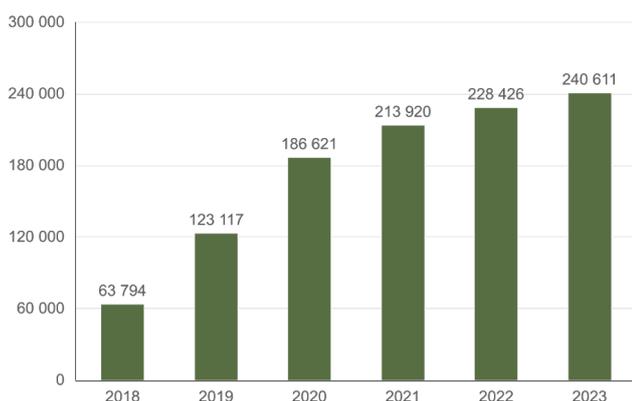
## LIEGENSCHAFT IN COUVET

Eine Gesetzesänderung führt dazu, dass die Liegenschaft an der Rue du Parc 19 in Couvet für die Fortführung des derzeitigen Pflegezentrums höheren Anforderungen genügen muss. Die SenioResidenz AG prüft mit der Mieterin Fondation Espace Möglichkeiten zur Weiterführung des Betriebs am Standort Couvet. Aufgrund der neuen Ausgangslage erfolgte im zweiten Halbjahr 2023 eine Abwertung der Liegenschaft. Der Marktwert lag per 31. Dezember 2023 bei CHF 4.62 Millionen (31.12.2022: CHF 6.88 Millionen).

## MANAGEMENT-KOMMENTAR ZUM JAHRES- ERGEBNIS 2023

Der Gesamtwert des Immobilienportfolios per 31. Dezember 2023 bezifferte sich auf CHF 240.6 Millionen (31.12.2022: CHF 228.4 Millionen). Die Wertsteigerung ist vor allem auf die Akquisitionen der Liegenschaften in Salmsach und Bad Zurzach (CHF +22.9 Millionen) sowie die Investitionen in die ehemaligen Neubauprojekte Aigle und Oberdiessbach (CHF +11.4 Millionen) zurückzuführen. Die jährlichen Soll-Mietzinseinnahmen der Renditeliegenschaften haben sich durch die Neuzugänge und die umklassierten Liegenschaften aus den Projekten, trotz des negativen Effekts der Liegenschaft in Leukerbad, auf CHF 11.8 Millionen (31.12.2022: CHF 11.1 Millionen) erhöht.

### Gesamtportfolio TCHF



### Erfolgsrechnung

Der Nettomiettertrag lag im Berichtsjahr 2023 bei CHF 10.8 Millionen (2022: CHF 10.9 Millionen). Das im ersten Quartal 2023 fertiggestellte Neubauprojekt in Aigle sowie die im zweiten Quartal 2023 akquirierte Liegenschaft in Salmsach haben ab dem jeweiligen Zeitpunkt der Aufnahme ins Portfolio zu Ertragssteigerungen beigetragen. Bei der Liegenschaft in Bad Zurzach wurde für das erste Jahr eine reduzierte Miete vereinbart und für die Liegenschaft in Leukerbad wurde aufgrund der Konditionen des neuen Vertrags mit der Mieterin Leukerbad Clinic AG auf die per 31. Dezember 2023 offenen Mietzinsforderungen gegenüber der Klinik ein Delkredere im Umfang von CHF 0.2 Mio. gebildet.

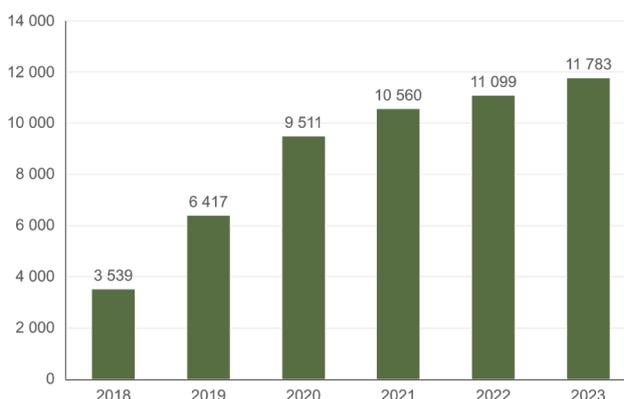
Die Leerstandsquote des Portfolios lag per 31. Dezember 2023 bei 0.5%. Die erzielte Bruttorendite belief sich auf 4.9%, die Nettorendite auf 4.7%.

Der direkte Aufwand für vermietete Renditeliegenschaften lag bei CHF 1.3 Millionen (2022: CHF 1.1 Millionen).

Der Beratungsaufwand reduzierte sich im Vergleich zur Vorjahresperiode auf CHF 0.4 Millionen (2022: CHF 0.8 Millionen). Der Rückgang ist vor allem auf geringere Rechts- und

Beratungskosten im Zusammenhang mit dem noch laufenden Konkursverfahren des Paracelsus-Spitals zurückzuführen.

### Soll-Mietzinseinnahmen TCHF



Der Verwaltungsaufwand belief sich auf CHF 1.9 Millionen (2022: CHF 2.0 Millionen) und beinhaltete insbesondere das Verwaltungshonorar an die Cura Management AG von CHF 1.3 Millionen (2022: CHF 1.2 Millionen), Verwaltungsratshonorare und Revisionskosten von total CHF 0.3 Millionen (2022: CHF 0.2 Millionen) und Kapitalsteuern sowie übrigen Verwaltungsaufwand von insgesamt CHF 0.3 Millionen (2022: CHF 0.5 Millionen).

Die Bewertung des Immobilienportfolios durch den unabhängigen Immobilienschätzer Wüest Partner AG führte zu einem Ergebnis aus Neubewertung von CHF -22.6 Millionen (2022: CHF -2.4 Millionen). Der Neubewertungseffekt ist zum einen auf eine Erhöhung der Diskontierungssätze bei den bestehenden Renditeliegenschaften aufgrund des höheren Zinsumfelds und den betriebspezifischen Investitionsbedarf der Immobilie in Richterswil (ZH) zurückzuführen, und zum anderen auf die bereits erwähnten Bewertungskorrekturen der Liegenschaften in Leukerbad und Couvet.

Das Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) lag im Berichtsjahr 2023 bei CHF -14.8 Millionen (2022: CHF 4.6 Millionen). Nach Berücksichtigung des Finanzaufwandes von CHF 1.8 Millionen (2022: CHF 0.7 Millionen) und positiven Ertragssteuern von CHF 3.3 Millionen (2022: CHF -0.7 Millionen) erzielte die Gesellschaft im Berichtsjahr 2023 einen Verlust inklusive Neubewertungen von CHF -13.3 Millionen (2022: Gewinn CHF 3.1 Millionen) bzw. einen Gewinn exklusive Neubewertungen von CHF 4.9 Millionen (2022: CHF 5.0 Millionen).

Auf Basis des Gewinns pro Aktie errechnet sich somit für das Geschäftsjahr 2023 ein Ergebnis je Aktie (EPS) von CHF -5.07 inkl. Neubewertung und CHF 1.85 exkl. Neubewertung (2022: Gewinn CHF 1.23 inkl. bzw. CHF 1.97 exkl. Neubewertung). Die Anzahl der durchschnittlich ausstehenden Namenaktien für die Berechnung des Gewinns pro Aktie berücksichtigt im Berichtsjahr 2023 ebenfalls die durch-

schnittlich ausstehenden Aktien aus der Pflichtwandelanleihe (Total 2'626'297 Namenaktien) gegenüber 2'555'472 Namenaktien im Vorjahr. Diese zusätzlichen Aktien werden jedoch erst bei der Pflichtwandelung geschaffen und sind für das Geschäftsjahr 2023 noch nicht dividendenberechtigt (dividendenberechtigte Anzahl Aktien 2'555'472).

### Bilanz per 31. Dezember 2023

Die Bilanzsumme lag per 31. Dezember 2023 bei CHF 245.8 Millionen (31.12.2022: CHF 233.9 Millionen). Auf der Aktivseite der Bilanz betrug das Umlaufvermögen CHF 1.6 Millionen (davon flüssige Mittel von CHF 1.2 Millionen). Das Anlagevermögen von CHF 244.2 Millionen bestand im Wesentlichen aus dem Wert der Renditeliegenschaften (CHF 240.6 Millionen) und aktiven latenten Ertragssteuern (CHF 3.1 Millionen).

Auf der Passivseite der Bilanz beliefen sich die Hypothekerverbindlichkeiten auf total CHF 119.7 Millionen (31.12.2022: CHF 96.1 Millionen). Der Fremdbelehungsgrad der Liegenschaften per Bilanzstichtag 31. Dezember 2023 lag bei 49.8%.

Der durchschnittliche Zinssatz der Hypothekerverbindlichkeiten per 31. Dezember 2023 belief sich auf 1.6% (31.12.2022: 0.7%). Die Duration der Hypothekerverbindlichkeiten per 31. Dezember 2023 war 2.6 Jahre (31.12.2022: 3.7 Jahre).

# 45.78

### Net Asset Value (NAV) in CHF per 31. Dezember 2023

Das Eigenkapital lag per Bilanzstichtag bei CHF 117.0 Millionen (31.12.2022: CHF 129.3 Millionen). Die Veränderung des Eigenkapitals ist auf den Verlust des Berichtsjahres 2023 von CHF 13.3 Millionen sowie auf die Nennwertrückzahlung von CHF 1.90 pro Namenaktie im Gesamtbetrag von CHF 4.9 Millionen zurückzuführen. Zudem wurde für den weiteren Ausbau des Portfolios per Anfang Juli 2023 eine Pflichtwandelanleihe im Betrag von CHF 6.1 Millionen mit einem Coupon von 3.5% und einer Laufzeit von einem Jahr platziert. Mit einer Eigenkapitalquote von 47.6% per 31. Dezember 2023 (31.12.2022: 55.3%) verfügt die Gesellschaft weiterhin über eine solide Bilanzstruktur.

Der Net Asset Value per 31. Dezember 2023 lag bei CHF 45.78 (31.12.2022: CHF 50.60).

### VERWALTUNGSRAT PRÜFT FUSION MIT NOVAVEST REAL ESTATE AG

Der Verwaltungsrat der SenioResidenz AG hat sich am 22. Januar 2024 entschlossen, eine Fusion mit der Novavest

Real Estate AG zu prüfen. Beide Gesellschaften sind im Schweizer Immobilienmarkt sehr gut etabliert und verfügen in ihren jeweiligen Anlagesegmenten über qualitativ hochstehende Immobilienportfolios.

Durch den Zusammenschluss würde ein äusserst attraktives und konjunkturreistentes Portfolio entstehen – mit einem Mix aus Liegenschaften der SenioResidenz AG, die mehrheitlich auf Seniorenresidenzen und Pflegeeinrichtungen fokussiert sind und diejenigen der Novavest Real Estate AG, die vor allem Wohnnutzung aufweisen. Die Zusammensetzung des gemeinsamen Immobilienportfolios ergäbe eine optimale Diversifikation hinsichtlich Nutzungen wie auch in Bezug auf Makro- und Mikrolagen.

Bei einem Zusammenschluss beider Gesellschaften würde ein kombiniertes Immobilienportfolio von über CHF 1 Milliarde erreicht. Dieser strategische deutliche Anstieg der Portfoliogrösse böte Anlegern verschiedene, attraktive Vorteile. Bei einer Fusion würden sich gegenüber der heutigen Situation der SenioResidenz AG beispielsweise die Marktkapitalisierung der kombinierten Gesellschaft und auch die erwartete Marktliquidität der Aktien verbessern. Zudem wären diverse Synergien und Skaleneffekte möglich.

Die Beurteilungen und Gespräche zwischen der SenioResidenz AG und der Novavest Real Estate AG über eine mögliche Fusion befinden sich noch in einem relativ frühen Stadium. Der Verwaltungsrat hat für spezifische Aufgaben innerhalb dieses Fusionsprojekts ein unabhängiges Komitee gebildet, das aus den Verwaltungsratsmitgliedern Thomas Sojak und Arthur Ruckstuhl besteht. Die Gesellschaft wird zu gegebener Zeit über die Ergebnisse der Fusionsgespräche und die nächsten Verhandlungsschritte informieren. Bei einem erfolgreichen Abschluss der Verhandlungen können die Aktionärinnen und Aktionäre beider Gesellschaften über die mögliche Fusion anlässlich jeweiliger ausserordentlicher Generalversammlungen abstimmen.

### ANTRÄGE AN DIE GENERALVERSAMMLUNG 2024

#### Wahlen Mitglieder des Verwaltungsrats

Der Verwaltungsrat wird der ordentlichen Generalversammlung vom 27. März 2024 die Zuwahl von Frau Claudia Suter als neues, unabhängiges und nicht-exekutives Mitglied des Verwaltungsrats beantragen. Frau Suter (Jahrgang 1981) ist seit 2018 Partnerin der Rechtsanwaltskanzlei Homburger, in der sie zuvor als Associate seit 2010 tätig war. Sie schloss ihr Anwaltspatent im Jahr 2008 ab und ist zudem Dr. iur. der Universität St. Gallen und Dipl. Steuerexperten.

Peter Mettler, seit Gründung der Gesellschaft im 2017 Mitglied des Verwaltungsrats (Delegierter) und Chief Executive Officer, wird sich an der ordentlichen Generalversammlung nicht mehr zur Wiederwahl stellen. Er bleibt jedoch weiterhin als CEO der Gesellschaft tätig.

Die weiteren amtierenden Mitglieder des Verwaltungsrats, Thomas Sojak, Arthur Ruckstuhl, Patrick Niggli und Nathalie Bourquenoud stehen für Wiederwahlen zur Verfügung. Als Präsident des Verwaltungsrats wird erneut Thomas Sojak und als Mitglieder des Vergütungsausschusses werden Arthur Ruckstuhl und Patrick Niggli beantragt.

### Ausschüttung von CHF 1.90 pro Namenaktie

Der Verwaltungsrat wird der ordentlichen Generalversammlung eine Ausschüttung in Form einer Nennwertrückzahlung in Höhe von CHF 1.90 beantragen. Dies entspricht einer Ausschüttungsquote von 100% für die auf das Geschäftsjahr 2023 dividendenberechtigten Aktien. Bei Genehmigung der vorgeschlagenen Nennwertreduktion durch die Generalversammlung ist die Kapitalherabsetzung im Handelsregister Anfang April und die Auszahlung per Mitte April 2024 vorgesehen.

### AUSBLICK

Nachdem das erste Halbjahr 2023 geprägt war von schrittweisen Leitzinserhöhungen der Schweizerischen Nationalbank (SNB) nahm der Inflationsdruck im zweiten Halbjahr ab. Die Inflationsrate in der Schweiz lag für das Gesamtjahr 2023 im Durchschnitt bei 2.1% (durchschnittlich 2.8% im Jahr 2022), wobei sich die Inflation seit Juni 2023 unter der 2%-Marke befindet. In Anbetracht dieser Entwicklungen hat die SNB den Leitzins am 14. Dezember 2023 unverändert belassen. Die Inflationsprognose der Schweizerischen Nationalbank liegt für das Jahr 2024 bei 1.9% und bei 1.6% im Jahr 2025. Bei Publikation dieses Geschäftsberichts gehen die Kapitalmärkte von weiteren Zinspausen oder tendenziell sinkenden Zinsen für das Jahr 2024 aus.

Der Transaktionsmarkt für Schweizer Immobilien ist aufgrund des höheren Zinsniveaus anspruchsvoll und bleibt an-

gesichts der zurückhaltenden Nachfrage nach Renditeimmobilien herausfordernd. Vor dem Hintergrund, dass sowohl die Lebenserwartung der Schweizer Bevölkerung als auch deren Ansprüche an ein Wohnangebot im Alter steigen, sind der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung der SenioResidenz AG überzeugt, dass sich Nachfrage und Bedarf an bedürfnisgerechten und zukunftsgerichteten Angeboten im Bereich «Wohnen im Alter» wie auch an preisgünstigem Wohnraum für Menschen im Alter weiter erhöhen werden.

### DANK AN UNSERE AKTIONÄRE UND GESCHÄFTSPARTNER

Im Namen des gesamten Verwaltungsrats danken wir Ihnen, sehr geschätzte Aktionärinnen und Aktionäre, unseren Mietern und Kunden sowie unseren Geschäftspartnern für das grosse Vertrauen und die gute Zusammenarbeit im Geschäftsjahr 2023.

Wir freuen uns darauf, in den kommenden Jahren weiterhin bedürfnisgerechte Liegenschaften für «Wohnen im Alter» zu entwickeln.

Freundliche Grüsse

Thomas Sojak  
Präsident des Verwaltungsrats

Peter Mettler  
Delegierter des Verwaltungsrats  
und CEO

# ANLAGESTRATEGIE UND -RICHTLINIEN

## ANLAGEREGLEMENT<sup>1</sup>

### Anlageziel

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

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

Zwecks Förderung ihrer Hauptstrategie kann die Gesellschaft auch in unbebaute, erschlossene Grundstücke mit oder ohne Baubewilligung, Grundstücke im Baurecht sowie Miteigentumsanteile, insbesondere in Zusammenwirkung 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 Anlagerichtlinien.

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

### Immobilienanlagen

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

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

Die Immobilienanlagen sind auf verschiedene Objekte zu verteilen.

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

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

## Bewertung

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

## Finanzierungsgrundsätze

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

## 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 reglementskonformen Situation auf das zulässige Mass absehbar ist. Bei darüber hinausgehenden Abweichungen sind die zur Wiederherstellung einer reglementskonformen 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.

# BARRIEREFREIE WOHNUNGEN

5330 BAD ZURZACH / AG

## SENIORENWOHNUNGEN

### Liegenschaftsbeschreibung

Die 2023 fertiggestellte Siedlung der Wohnbaugenossenschaft DOMUM umfasst 97 attraktive und barrierefreie Wohnungen für Einwohner\*innen 60+ aus der Region. Die Senio-Residenz übernahm im Jahr 2023 eines der insgesamt drei Häuser der Überbauung mit 29 altersgerechten Wohnungen (1½- bis 4½-Zimmerwohnungen) und einer Nutzfläche von rund 2 200 m<sup>2</sup>. Sämtliche Wohnungen wurden nach dem Baustandard Lea Silver gebaut und ausgestattet. Mieterin und Betreiberin der Wohnungen ist die DOMUM Wohnbaugenossenschaft, mit der ein 20-jähriger Mietvertrag, beginnend ab 2023 bis 2043, abgeschlossen wurde. Die Wohnbaugenossenschaft DOMUM konnte die drei Häuser bereits vollvermieten.

### Grundstückfläche / Nutzfläche

2 512 m<sup>2</sup> / 2 257 m<sup>2</sup>

### Soll-Mietzinseinnahmen

TCHF 488 per annum

### Mietvertrag mit Betreibergesellschaft

Mietvertrag über 20 Jahre, beginnend ab 2023 bis 2043

### Baujahre

2021 - 2023



# NEUES ALTERS- UND PFLEGEHEIM DER TERTIANUM GRUPPE

8599 SALMSACH / TG

## ALTERSDURCHMISCHTE WOHN- UND PFLEGEPLÄTZE

### Liegenschaftsbeschreibung

Mit der im Mai 2023 erworbenen Liegenschaft konnte die SenioResidenz die Anzahl Wohn- und Pflegeplätze um 50 Plätze erweitern. Die Liegenschaft an der Kehlhofstrasse 47 in Salmsach mit über 2 700 m<sup>2</sup> Nutzfläche wird durch die Tertianum Gruppe betrieben. Mit Tertianum konnte ein Betreibermietvertrag bis ins Jahr 2038 abgeschlossen werden. Die Liegenschaft umfasst zwei Häuser: das Haus Bodana und das Haus Pfärrich. Im Haus Bodana aus dem Baujahr 1974 und der Aufstockung im Jahr 2020 befinden sich die zahlreichen Pflegezimmer. Der Anbau des Hauses Bodana, der in den Jahren 2013-2014 entstand, bietet Platz für einen Gemeinschaftsraum sowie Dienstleistungsflächen (Coiffeur, Fitnessraum, Massage). Im Haus Pfärrich, das vom Aufbau her einem Mehrfamilienhaus entspricht, sind neben weiteren Pflege- und Einzelzimmern diverse Alterswohnungen untergebracht.

### Grundstückfläche / Nutzfläche

3 306 m<sup>2</sup> / 2 720 m<sup>2</sup>

### Soll-Mietzinseinnahmen

TCHF 457 per annum

### Mietvertrag mit Betreibergesellschaft

Mietvertrag über 15 Jahre, beginnend mit Unterzeichnung des Kaufvertrags im Jahre 2023 bis 2038 und Option für die Verlängerung um zweimal 5 Jahre

### Baujahre / Renovationen

1974, 1979 / 2009



# NACHHALTIGKEITSBERICHT 2023

## UNSERE NACHHALTIGKEITSSTRATEGIE

Mit der langfristig orientierten Investmentstrategie in Liegenschaften für altersgerechtes Wohnen, Seniorenresidenzen und Pflegeeinrichtungen trägt die SenioResidenz AG dazu bei, dass für ältere Menschen bedürfnisgerechter Wohnraum neu entsteht und bestehende Immobilien für diesen Zweck optimal genutzt werden. Als Konsequenz dieses Bewusstseins erachten Verwaltungsrat und Geschäftsleitung den Einbezug von Nachhaltigkeitskriterien als wichtigen Erfolgsfaktor der Geschäftstätigkeit der SenioResidenz AG. Dabei geht es im Kern um die soziale Nachhaltigkeit, jedoch sieht sich die SenioResidenz AG zudem in der Verantwortung, den Umweltfussabdruck ihrer Immobilien zu reduzieren und insbesondere auch einen Beitrag zur Erreichung der Energiestrategie 2050 des Bundes zu leisten.

Vor diesem Hintergrund verfolgt die SenioResidenz AG 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. Die SenioResidenz AG ist sich ihrer Verantwortung als langfristiger Immobilieninvestor bewusst und steuert das Portfolio unter sorgfältiger Abwägung ökonomischer, ökologischer und sozialer Aspekte – aktiv und nachhaltig. Dabei verfolgt die SenioResidenz AG einen ganzheitlichen Nachhaltigkeitsansatz entlang der Wertschöpfungskette, sei dies bei der Entwicklung, Sanierung oder Bewirtschaftung von Liegenschaften. Neben den ökonomischen, stehen soziokulturelle Aspekte wie Gesundheit, Behaglichkeit, Zufriedenheit und Komfort im Zentrum des Nachhaltigkeitsansatzes der SenioResidenz AG. Weitere Instrumente für eine verantwortliche Unternehmensführung sind das Anlagereglement (siehe Anlagestrategie und -richtlinien auf Seite 12) und die Statuten (siehe Weblink zu den Statuten im Corporate Governance Report auf Seite 66), worin Investitionen in Liegenschaften im Bereich Seniorenresidenzen und Pflegeeinrichtungen sowie Wohnformen für das Leben im Dritten Alter als Hauptstrategie bzw. Zweck der Firma aufgeführt sind.

Zusammen mit den internen Gremien wurde im Jahr 2021 bereits die Nachhaltigkeitsstrategie der SenioResidenz AG definiert und die wesentlichen Themen wurden danach im Jahr 2022 im Rahmen eines Workshops vertieft geprüft und festgelegt. Im Geschäftsjahr 2023 hat die SenioResidenz AG

die Integration von EESG-Themen betreffend Wirtschaft (Economy), Ökologie (Environment), sozialer Aspekte (Social) und verantwortungsvoller Unternehmensführung (Governance) in die Wertschöpfungskette angestossen. Getreu des Auftrags, das anvertraute Kapital in Immobilien anzulegen und zu verwalten, strebt die SenioResidenz AG für ihre Anleger mit ihrem ganzheitlichen EESG-Ansatz die Sicherstellung einer langfristig nachhaltigen Rendite an. In diesem Zusammenhang wurden Nachhaltigkeitskriterien in die Kernprozesse der SenioResidenz AG aufgenommen, die das Asset- und Portfolio Management sowie die Bereiche Transactions, Development & Construction sowie Accounting/Finance und Controlling & IT umfassen. Darüber hinaus werden bis Ende des ersten Halbjahres 2024 die Umweltdaten mit den Daten aus den Liegenschaftsbewertungen, Bau- und Finanzwesen zusammengeführt, um ein integrales Nachhaltigkeitsmanagement zu ermöglichen. Die erhobenen Verbrauchsdaten wurden im Geschäftsjahr 2023 auf Gebäudeebene analysiert. Daraus wurden Massnahmen abgeleitet, welche sukzessive in der Budgetierung und im Bewertungsprozess berücksichtigt werden. Nachhaltigkeitskriterien wurden zudem in den Due Diligence-Prozess von Transaktionen aufgenommen. Die umgesetzten Massnahmen stehen im Einklang mit den sechs Grundsätzen für verantwortungsbewusstes Investieren von den UN PRI (Principles for Responsible Investment), an deren Umfrage die SenioResidenz AG im Jahr 2023 erstmals teilgenommen hat.

Zu den Bestandteilen der Nachhaltigkeitsstrategie gehören die Stakeholderanalyse (siehe Abbildung 1) und die Wesentlichkeitsmatrix (siehe Abbildung 2). Zudem steht die Nachhaltigkeitsstrategie im Einklang mit den Sustainable Development Goals (SDGs) der United Nations (UN) (siehe Abbildung 3).

### Stakeholderanalyse

Die nachfolgende Grafik gibt einen Überblick über die wichtigsten Stakeholdergruppen, welche die Geschäftstätigkeiten der SenioResidenz AG beeinflussen oder die von der Geschäftstätigkeit der SenioResidenz AG beeinflusst werden. Die Nachhaltigkeitsstrategie der SenioResidenz AG berücksichtigt sowohl die aktuellen wie auch die zukünftigen Anforderungen ihrer Stakeholder.

Abbildung 1 Wesentliche Stakeholder der SenioResidenz AG



### Wesentlichkeitsmatrix

Die SenioResidenz AG hat im Berichtsjahr 2021 das Fundament für die Wesentlichkeitsmatrix gelegt und diese im Berichtsjahr 2022 aktualisiert.

Gemäss dem Ansatz der doppelten Materialität<sup>1</sup> hat die SenioResidenz AG für die bestehende Liste der wesentlichen Themen die damit verbundenen Ein- und Auswirkungen einerseits auf die nachhaltige Entwicklung (Y-Achse, siehe Abbildung 2) und andererseits auf den langfristigen Unternehmenserfolg (X-Achse, siehe Abbildung 2) eruiert. Zusätzlich wurde validiert, ob weitere Themen – insbesondere im Kontext der nichtfinanziellen Belange der Schweizer Gesetzgebung (Umweltbelange, Arbeitnehmerbelange, Achtung der Menschenrechte, andere Sozialbelange, Korruptionsverhinderungen) – für SenioResidenz AG berücksichtigt werden

müssen. Die Themen und die Ein- und Auswirkungen wurden im Rahmen eines Workshops mit Nachhaltigkeitsexperten und verschiedenen Entscheidungsträgern der SenioResidenz AG sowie der Nova Property Fund Management AG<sup>2</sup> auf die beiden Dimensionen hin (neu-)beurteilt und anschliessend besprochen. Die finale Entwurfsmatrix wurde im Februar 2023 von der Geschäftsleitung und dem Verwaltungsrat der SenioResidenz AG freigegeben.

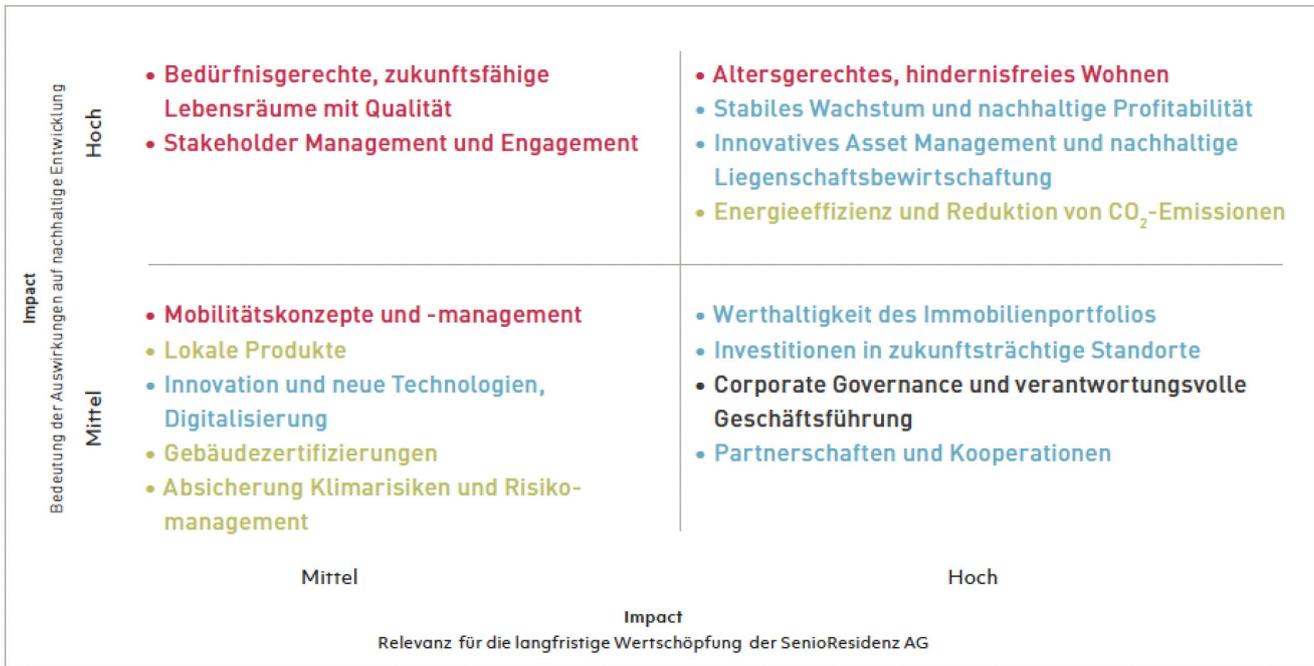
### Übersicht der wesentlichen Themen

Als wesentlich gelten Themen, die eine mittlere oder hohe Geschäftsrelevanz besitzen oder mit mittleren oder hohen Auswirkungen auf das Umfeld der SenioResidenz AG verbunden sind. Es wurden 15 wesentliche Themen definiert, die in der nachstehenden Wesentlichkeitsmatrix abgebildet sind.

<sup>1</sup> Doppelte Materialität bedeutet, dass Unternehmen Nachhaltigkeitsaspekte aus zwei Perspektiven betrachten. Diese Blickwinkel bilden die Basis für die Ableitung der strategisch relevanten Nachhaltigkeitsthemen und der Berichtspflichten. Die eine Perspektive ist die sogenannte Outside In-Perspektive. Hier müssen Unternehmen betrachten, welche Auswirkungen Nachhaltigkeitsfaktoren wie z. B. der Klimawandel oder Biodiversität auf den Unternehmenserfolg und künftige Cashflows haben. Alles, was den Unternehmenswert beeinflusst, ist zu berücksichtigen. Die andere Perspektive ist die sogenannte Inside Out-Perspektive. Aus dieser sollen Unternehmen betrachten, welche Auswirkungen das unternehmerische Handeln auf andere, d.h. auf Menschen, Gesellschaft und Umwelt hat.

<sup>2</sup> Die SenioResidenz AG hat für verschiedene Belange im Zusammenhang mit Portfolio Management, Auf-/Ausbau des Liegenschaftenportfolios, usw. eine Dienstleistungsvereinbarung mit Cura Management AG unterzeichnet, die ihrerseits durch die Nova Property Fund Management AG unterstützt wird.

Abbildung 2 Wesentlichkeitsmatrix SenioResidenz AG



Farbcode: Wirtschaftsthemen Umweltthemen Sozialthemen Governance-Themen

### UN Sustainable Development Goals

In ihrer Nachhaltigkeitsstrategie nimmt die SenioResidenz AG Bezug auf die Sustainable Development Goals (SDGs) der United Nations (UN). Von den 17 SDGs wurden sieben Ziele identifiziert, die im Rahmen der Tätigkeit als Immobiliengesellschaft, mit Schwerpunkt der Investitionen im Bereich Seniorenresidenzen und Pflegeeinrichtungen, direkt beeinflusst werden können. Diese bilden einen wesentlichen Bestandteil der Nachhaltigkeitsstrategie der SenioResidenz AG.

Die SenioResidenz AG verfolgt die SDG-Ziele langfristig und setzt sich für eine kontinuierliche Verbesserung ein. Mit ihrem Anlageprofil im Bereich der Seniorenresidenzen und Pflegeeinrichtungen widerspiegeln die folgenden drei SDG-Ziele die grundsätzliche strategische Ausrichtung der SenioResidenz AG im Nachhaltigkeitsbereich: SDG 3 «Gesundheit und Wohlergehen», SDG 17 «Partnerschaften zur Erreichung der Ziele» und SDG 8 «Menschenwürdige Arbeit & Wirtschaftswachstum».

Abbildung 3 UN Sustainable Development Goals – Ziele der SenioResidenz AG

SDG	Beschreibung	Für SenioResidenz relevante Themen
	<b>SDG 3 Gesundheit und Wohlergehen</b> Ein gesundes Leben für alle Menschen jeden Alters gewährleisten und ihr Wohlergehen fördern.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hauptstrategie der SenioResidenz mit Fokus auf Seniorenimmobilien und Pflegeeinrichtungen</li> <li>• Altersgerechtes und hindernisfreies Bauen</li> </ul>
	<b>SDG 8 Menschenwürdige Arbeit &amp; Wirtschaftswachstum</b> Dauerhaftes, breitenwirksames und nachhaltiges Wirtschaftswachstum, produktive Vollbeschäftigung und menschenwürdige Arbeit für alle fördern.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geschäftsmodell mit Wachstumsstrategie</li> <li>• Nachhaltige Profitabilität</li> <li>• Verantwortungsvolle Geschäftsführung</li> <li>• Compliance und Risikomanagement</li> </ul>
	<b>SDG 9 Industrie, Innovation &amp; Infrastruktur</b> Eine widerstandsfähige Infrastruktur aufbauen, breitenwirksame und nachhaltige Industrialisierung fördern und Innovationen unterstützen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Innovative Raumkonzepte</li> <li>• Nutzung neuer Technologien und Unterstützung von Innovationen</li> <li>• Digitale Kommunikation</li> <li>• Moderne Mobilitätskonzepte</li> </ul>
	<b>SDG 11 Nachhaltige Städte &amp; Gemeinden</b> Städte und Siedlungen inklusiv, sicher, widerstandsfähig und nachhaltig gestalten.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beitrag zur nachhaltigen Stadt- oder Gemeindeentwicklung</li> <li>• Gute Lagen mit optimalen Verkehrsanbindungen</li> <li>• Lebensräume mit Qualität</li> <li>• Inklusiv und generationen-/altersgerechte Wohn- und Arbeitsräume</li> </ul>
	<b>SDG 12 Nachhaltige/r Konsum und Produktion</b> Nachhaltige Konsum- und Produktionsmuster sicherstellen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Effiziente Nutzung natürlicher Ressourcen</li> <li>• Abfallvermeidung und Recycling</li> <li>• Risikomanagement</li> <li>• Nachhaltige Beschaffung von Produkten, Vergabe von Dienstleistungen</li> </ul>
	<b>SDG 13 Massnahmen zum Klimaschutz</b> Umgehend Massnahmen zur Bekämpfung des Klimawandels und seiner Auswirkungen ergreifen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• CO<sub>2</sub> Emissionen minimieren</li> <li>• Energieeffizienz steigern; Wasserverbrauch reduzieren</li> <li>• Verwendung lokale Materialien und Baustoffe</li> <li>• Umsetzung Klimaschutzmassnahmen, Absicherung gegen Klimarisiken</li> </ul>
	<b>SDG 17 Partnerschaften zur Erreichung der Ziele</b> Umsetzungsmittel stärken und die Globale Partnerschaft für nachhaltige Entwicklung mit neuem Leben erfüllen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Partnerschaftliche Mietverhältnisse</li> <li>• Enge Kooperationen mit Geschäftspartnern, um erfolgreiche Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie sicherzustellen</li> <li>• Schulung und Sensibilisierung von Dienstleistern und Partnern</li> </ul>

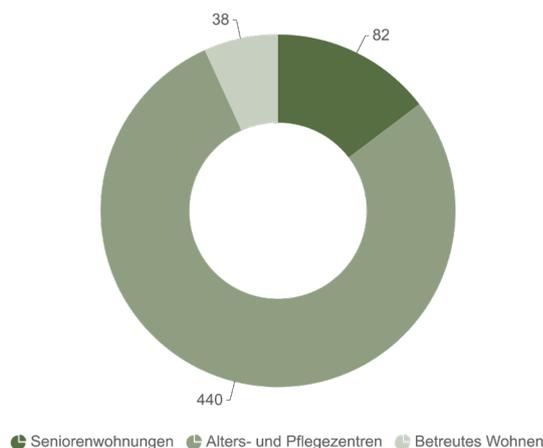


Der demographische Wandel und die Pensionierung der Babyboomer-Generation führen unweigerlich zu wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Veränderungen. Neben Veränderungen auf dem Arbeitsmarkt und der Konsumnachfrage ist mit einer wachsenden Nachfrage von Gesundheitsdienstleistungen und altersgerechtem Wohnraum zu rechnen. Die SenioResidenz AG fokussiert sich auf nutzergerechte Immobilien für das Leben im Alter sowohl in Städten als auch in ländlichen Gebieten schweizweit.

Die Liegenschaften im Portfolio bieten Raum für unterschiedliche Wohnformen und ein selbstbestimmtes Leben im Alter. Es wird auf die individuellen Bedürfnisse der Menschen und deren Wunsch auf eine möglichst lange Selbstständigkeit eingegangen. Das Liegenschaftsportfolio der SenioResidenz AG bietet per Ende 2023 über 500 Wohnplätze für Bewohner\*innen 60+. Hinzu kommen rund 40 Wohnmöglichkeiten im Bereich Betreutes Wohnen sowie Wohncoaching, das die Beratung und Förderung zum selbständigen Wohnen für Personen mit psychischen Beeinträchtigungen umfasst. Das Ziel des Wohncoachings ist eigenständiges Wohnen in einer gesunden, stabilen und bedürfnisorientierten Umgebung.

Per 31. Dezember 2023 machen die Seniorenresidenzen, Pflegezentren, Seniorenwohnungen und betreutes Wohnen marktwertmässig rund 69% des Immobilienportfolios aus. Des Weiteren enthält das Immobilienportfolio Spitalliegenschaften, Ärztezentren und Rehabilitationszentren (23%) sowie Studentenwohnungen (8%).

### Anzahl Wohnplätze



Mit dem Investitionsfokus der SenioResidenz AG auf ausgewählte Liegenschaften im Bereich Seniorenresidenzen und Pflegeeinrichtungen ist das Angebot weniger stark von der wirtschaftlichen Entwicklung, sondern mehr von demographischen Parametern abhängig. Dies unterscheidet diese Immobilien von anderen Segmenten. Zufriedenes und gut ausgebildetes Pflege- und Servicepersonal in den Seniorenresidenzen und Pflegeeinrichtungen sind unter anderem erfolgsentscheidend um die Wachstumsziele der SenioResidenz zu erreichen. Die Weiterentwicklung und gezielte Schulung der Mitarbeitenden stellt deshalb ein zentrales Anliegen der Betreiber dieser Institutionen und der SenioResidenz AG dar. Die Zufriedenheit und Freude an der Arbeit, Sicherheit am Arbeitsplatz und der Schutz der Gesundheit der Mitarbeitenden hat eine direkte Auswirkung auf die Zufriedenheit der Gäste. Mit regelmässigen Umfragen erhebt der Hauptpartner der SenioResidenz AG, die Tertianum Gruppe, die Zufriedenheit ihrer Mitarbeitenden mit dem Ziel, als Arbeitgeber die soziale Verantwortung wahrzunehmen und sich kontinuierlich zu verbessern.



Das Geschäftsmodell der SenioResidenz AG besteht im Wesentlichen aus der Vermietung von Liegenschaften an Betreiber (mehrheitlich Single Tenants bzw. Einzelmietler) von Seniorenresidenzen und Pflegeeinrichtungen. Mit der sorgfältigen Auswahl der Betreiber wird sichergestellt, dass die Nachhaltigkeitsstrategie erfolgreich umgesetzt werden kann. So pflegt die SenioResidenz AG langfristig ausgerichtete Kooperationen mit namhaften Partnern wie z.B. der Tertianum Gruppe. Das grosse Engagement der Tertianum Gruppe in Bezug auf ihre Nachhaltigkeitsziele und deren konkrete Umsetzung von Massnahmen deckt sich mit den Nachhaltigkeitsbestrebungen und den -zielen der SenioResidenz AG. Die Zusammenarbeit mit der Tertianum Gruppe macht etwas über ein Viertel der Mieterträge der SenioResidenz AG aus und steuert einen wesentlichen Beitrag zur nachhaltigen Ausrichtung der SenioResidenz AG bei. Vor diesem Hintergrund finden auf regelmässiger Basis Treffen mit dem Portfolio und Asset Management, den lokalen Betreibern und dem Management der jeweiligen Betreiber statt, um standortübergreifend und auf strategischer Ebene gemeinsame Ziele zu formulieren und deren Umsetzung sicherzustellen.

Über diese drei grundlegenden UN SDG-Ziele hinaus verfolgt die SenioResidenz AG folgende UN SDG-Ziele und hat im Berichtsjahr 2023 weitere Massnahmen diesbezüglich umgesetzt:



Die SenioResidenz AG treibt die Digitalisierung des gesamten Daten- und Portfoliomanagements voran und wird bis Ende des ersten Halbjahres 2024 die Daten des Asset- und Portfolio Management in einer modernen und innovativen REM-Softwarelösung zusammenfassen. Mit der Digitalisierung wird das Datenmanagement der Verbrauchs- und Umweltkennzahlen mit den Daten aus den Fachbereichen Asset- und Portfolio Management, Development & Construction sowie Accounting/Finance angereichert und zentral zusammengeführt.



Die SenioResidenz AG achtet bei der Auswahl ihrer Partner auf eine verantwortungsvolle Unternehmensführung. So hat Nova Property Fund Management AG, welche die SenioResidenz AG umfassend berät, im vergangenen Geschäftsjahr ihre Beschaffungsrichtlinie in Kraft gesetzt, welche bei der SenioResidenz AG ebenfalls zur Anwendung kommt. Damit werden Lieferanten und Dienstleister der SenioResidenz AG sowie der Nova Property Fund Management AG verpflichtet, ökologische, soziale und unternehmerische Verantwortung aktiv zu übernehmen.



Die SenioResidenz AG trägt zur inklusiven und nachhaltigen Entwicklung von Gemeinden bei, indem sie in zukunftsgerichtete generationenübergreifende und altersgerechte Wohnformen investiert. Beispielsweise wurde bei der Liegenschaft an der Ruelle la Croix Blanche 7 in Aigle die Durchmischung angestrebt, indem das Wohnangebot mit einem Anteil an geschützten Wohnungen ergänzt wurde. Der Neubau am Weissensteinweg 1 in Bad Zurzach trägt mit dem Lea-Label «Silver»<sup>3</sup> zu einem bedürfnisgerechten, nachhaltigen und qualitativ hochstehenden Wohnraumangebot bei. Zudem konnte in dieser Liegenschaft mit dem Konzept «Wohnen mit Serviceangebot» eine deutlich jüngere Zielgruppe angesprochen und eine generationenübergreifende Durchmischung erreicht werden. Damit wird ein aktiver Beitrag zu einer inklusiveren Entwicklung der Gemeinde geleistet.



Die SenioResidenz AG hat im Rahmen der Endjahresbewertung die Szenarien zum Absenkpfad analysiert und die benötigten Investitionskosten für die Senkung der CO<sub>2</sub>-Intensität entlang des Absenkpfads ermittelt. In einem nächsten Schritt werden die relevanten Massnahmen und der Investitionsbedarf, unter Berücksichtigung der Liegenschaftsbewertungen, ausgearbeitet.

## WIRTSCHAFTLICHE PERFORMANCE

Per 31.12.2023 umfasst das Portfolio der SenioResidenz AG 22 Liegenschaften mit einem Marktwert von rund CHF 240.6 Mio. Im Geschäftsjahr 2022 wurde der Anlageprozess mit Nachhaltigkeitskriterien ergänzt, um dadurch die Qualität des Portfolios langfristig zu sichern und das Risiko von Stranded Assets<sup>4</sup> zu minimieren. In diesem Zusammenhang werden seit 2022 GEAK-Energieausweise (Gebäudeenergieausweis der Kantone) an ausgewählten Liegenschaften durchgeführt, welche im Rahmen einer Zertifizierungsstrategie fortgeführt werden.

<sup>3</sup> LEA steht für «Living Every Age» und ist das weltweit erste Label mit Zertifizierung für hindernisfreie und altersgerechte Wohnungen. Eine mit Silber ausgezeichnete Wohnung ist für alle Menschen mit und ohne Beeinträchtigungen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernisse und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar. Die Erschliessung bis zur Wohnung ist frei von Hindernissen und die Wege sind auch für die Benutzung eines Rollstuhls gut ausgebaut (Quelle: <https://www.lea-label.ch/de/lea-label/das-lea-label/>)

<sup>4</sup> Definition Stranded Assets: Vermögenswerte, die dauerhaft von Wertverlusten gekennzeichnet sind und keine Nachfrage mehr erhalten.

## ÖKOLOGISCHE VERANTWORTUNG

Die SenioResidenz AG unterstützt das Netto-Null-Ziel 2050 des Bundesrats und hat vor diesem Hintergrund im Berichtsjahr 2023 die nachfolgenden Massnahmen in Bezug auf die Umweltkennzahlen, den Absenkpfad und erneuerbaren Energiequellen umgesetzt.

### Umweltkennzahlen

In der nachfolgenden Tabelle werden der Energieverbrauch, die Treibhausgasemissionen sowie der Wasserverbrauch für die Jahre 2020, 2021 und 2022 ausgewiesen (drei Geschäftsjahre). Die Erfassung der Verbrauchsdaten<sup>5</sup> und der daraus resultierenden Umweltkennzahlen weisen aktuell eine zeitliche Verschiebung von einem Jahr zum Geschäftsbericht 2023 auf. Der Verbrauch wird nach Energieträger aufgeschlüsselt und bezieht die Beheizung, Belüftung, Kühlung, Wasseraufbereitung und den Stromverbrauch mit ein.

Der Abdeckungsgrad<sup>6</sup> und die Umweltkennzahlen beziehen sich auf den jeweiligen Stichtag 31.12.2020, 31.12.2021 und 31.12.2022. Neu wendet die SenioResidenz AG ab dem Berichtsjahr 2023 die Ausschlusskriterien gemäss REIDA an, wonach Liegenschaften mit weniger als zwölf Monaten Verbleibdauer im Portfolio von der Umweltdatenerfassung ausgeschlossen werden. Zudem werden, wie bisher, laufende Bauprojekte ebenfalls von der Umweltdatenerfassung ausgeschlossen. Für das Jahr 2022 wurde von insgesamt 21 Liegenschaften eine Liegenschaft ausgeschlossen. Für das Jahr 2021 wurden von insgesamt 20 Liegenschaften fünf Liegenschaft ausgeschlossen.

Für das Jahr 2020 wurde von insgesamt 15 Liegenschaften eine Liegenschaft ausgeschlossen. Die Werte der Energie- und CO<sub>2</sub>-Intensität werden auf Basis der Energiebezugsfläche (EBF)<sup>7</sup> der Liegenschaften berechnet. Die Datenerhebung für den Gesamtenergieverbrauch (Wärme + Strom) im Jahr 2022 basiert zu einem Anteil von ca. 66% aus effektiven Messwerten der Verbrauchsdaten oder einer Hochrechnung der Messwerte für teilweise vorhandene Daten. Das Modellieren anhand von Vergleichswerten (Benchmarks) für jene Liegenschaften, für die keine Verbrauchsdatenerfassung vorlag, macht einen Anteil von ca. 34% aus. Es fand eine Klimabereinigung<sup>8</sup> nach Heizgradtagen statt.

Die CO<sub>2</sub>-Intensitäten wurden aufgrund der Anpassung der Treibhausgas-Emissionsfaktoren für den Gebäudesektor nach den Bilanzierungsregeln der KBOB<sup>9</sup> und des GHG<sup>10</sup>-Protokolls gemäss einer Studie von Intep vom 23.08.2022 tiefer ausgewiesen. Des Weiteren werden zwecks einer besseren Vergleichbarkeit mit anderen Publikationen die Intensitäten sowohl nach der bisherigen Methodik gemäss SIA 380<sup>11</sup> als auch nach der REIDA-Methodik<sup>12</sup> ausgewiesen.

<sup>5</sup> Die Verbrauchsdaten wurden durch die Betreiber erhoben und durch die SenioResidenz AG plausibilisiert.

<sup>6</sup> Die Berechnung des Abdeckungsgrads erfolgt nach den Empfehlungen der Swiss Asset Management Association (AMAS), publiziert am 31.05.2022 sowie 11.09.2023 und stützt sich zudem auf den Methodischen Grundlagen zur Bilanzierung und Bildung des CO<sub>2</sub>-Benchmarks von REIDA (Version 16.08.2023)

<sup>7</sup> Herleitung der Energiebezugsfläche (EBF) erfolgt einerseits gemäss der bisherigen Methodik nach SIA 380 multipliziert mit einem Umrechnungsfaktor von 1.05 und andererseits neu gemäss der Methodik von REIDA (Version 16.08.2023). Für eine bessere Vergleichbarkeit wurden die Umweltkennzahlen der vorangegangenen Perioden ebenfalls nach der Methodik von REIDA ausgewiesen.

<sup>8</sup> Mit Hilfe von Klimakorrekturen wird der Einfluss der Witterung und des Klimas auf den Energieverbrauch von Gebäuden berücksichtigt. Die Vorgehensweise hierfür ist die Folgende. Anhand der Adressangabe werden für alle Liegenschaften die Koordinaten über die API von geo.admin.ch ermittelt. Somit kann jede Liegenschaft, der am nächsten liegende Wetterstation zugewiesen werden. Mit Hilfe der Wetterdaten können entsprechend der Liegenschaften die Korrekturen über die HGT (Heizgradtage) durchgeführt werden.

<sup>9</sup> Die KBOB wurde 1968 als Koordinationsgremium der Bauorgane des Bundes ins Leben gerufen, namentlich für Fragen des Submissionswesens, der Teuerungsabgeltung auf Bauleistungen und der Architekten- und Ingenieurhonorare. Auf den 1. Januar 1999 hin wurde die KBOB reorganisiert; sie wahrt heute die Interessen ihrer Mitglieder als Bauherr sowie Liegenschaftseigentümer und -besitzer. Dabei vertritt sie diese Interessen gegenüber der Bauwirtschaft und ist zugleich ihr Ansprechpartner im Baubereich. Zusammen mit ihren Mitgliedern will die KBOB den wirtschaftlichen Mitteleinsatz über den gesamten Lebensweg der Immobilien unter Berücksichtigung kultureller und ökologischer Aspekte des Bauens sicherstellen. (Quelle: <https://www.kbob.admin.ch/kbob/de/home.html>)

<sup>10</sup> Greenhouse Gas Protocol bietet Normen, Leitlinien, Instrumente und Schulungen für Unternehmen und Behörden zur Messung und Steuerung von klimawirksamen Emissionen. Das GHG-Protokoll schafft umfassende, weltweit standardisierte Rahmenbedingungen für die Messung und das Management von Treibhausgasemissionen (THG) aus dem privaten und öffentlichen Sektor, aus Wertschöpfungsketten und aus Maßnahmen zur Emissionsminderung. (Quelle: <https://ghgprotocol.org/>)

<sup>11</sup> SIA 380:2022 Grundlagen für energetische Berechnungen von Gebäuden – Zweck dieser Norm ist es, Bauteilabmessungen und Bezugsflächen für alle SIA-Normen der Bauphysik und der Gebäude- und Energietechnik einheitlich zu definieren, damit für alle Berechnungen ein gemeinsamer Datensatz verwendet werden kann. (Quelle: <https://shop.sia.ch/normenwerk/architekt/sia%20380/d/2022/D/Product>)

<sup>12</sup> REIDA, die Real Estate Investment Data Association, ist eine nicht profitorientierte Organisation. Sie hat zum Ziel, laufend die Marktdatenlage und das Marktwissen zu verbessern. REIDA strebt mit dem CO<sub>2</sub>-Benchmark an, schweizweite transparente Vergleichsmöglichkeiten und Orientierungspunkte zu schaffen bei der Bemessung der CO<sub>2</sub>-Emission respektive CO<sub>2</sub>-Intensität von Renditeliegenschaften. Hierzu will REIDA eine Plattform bieten, auf der Standards gesetzt werden bezüglich Konvertierungsfaktoren und Methodik zur Berechnung. Sämtliche methodische Aspekte sowie Umrechnungsfaktoren werden offengelegt. (Quelle: <https://www.reida.ch/index.php/co2-benchmark>)

## Umweltkennzahlen

	Einheit	2022		2021		2020	
		SIA	REIDA	SIA	REIDA	SIA	REIDA
Liegenschaften	Anzahl	20	20	15	15	14	14
Gesamte Bezugsfläche der fertigen Bauten	m <sup>2</sup>	49 788	57 883	40 926	47 977	39 617	45 341
Energiebezugsfläche (EBF)	m <sup>2</sup>	47 316	55 012	39 617	45 758	37 238	42 963
Abdeckungsgrad	%	95	95	97	95	94	95
<b>Gesamtenergieverbrauch (Wärme und Strom)</b>	<b>kWh</b>	<b>8 165 667</b>	<b>8 243 381</b>	<b>6 358 405</b>	<b>6 761 387</b>	<b>6 314 672</b>	<b>6 328 586</b>
Gemessen	kWh	5 456 226	5 456 225	4 933 392	4 933 392	5 380 668	5 380 668
Berechnet	kWh	2 836 162	2 943 014	1 756 065	1 827 994	934 003	947 918
Anteil erneuerbar	kWh	2 286 387	2 308 147	1 806 154	1 825 574	1 326 081	1 329 003
Anteil nicht erneuerbar	kWh	5 879 280	5 935 235	4 883 304	4 935 812	4 988 591	4 999 583
<b>Wärmeverbrauch gesamt</b>	<b>kWh</b>	<b>4 247 252</b>	<b>4 314 937</b>	<b>3 006 004</b>	<b>3 400 822</b>	<b>3 121 639</b>	<b>3 127 389</b>
Heizöl	kWh	2 205 014	2 275 570	1 279 839	1 279 839	1 244 813	1 244 813
Gas	kWh	1 352 405	1 352 405	1 431 909	1 431 909	1 563 850	1 563 850
Pellets	kWh	100 408	100 408	103 428	103 428	103 428	103 428
Fernwärme	kWh	558 498	555 628	190 829	196 580	209 548	215 298
Anteil erneuerbar	kWh	212 229	216 695	72 515	84 529	79 628	83 966
Anteil nicht erneuerbar	kWh	346 269	338 933	118 314	112 051	129 920	131 332
Wärmepumpe	kWh	30 926	30 926	-	-	-	-
<b>Allgemeinstrom</b>	<b>kWh</b>	<b>681 761</b>	<b>681 761</b>	<b>651 979</b>	<b>651 979</b>	<b>502 482</b>	<b>502 482</b>
<b>Mieterstrom</b>	<b>kWh</b>	<b>3 236 655</b>	<b>3 246 684</b>	<b>2 700 422</b>	<b>2 708 586</b>	<b>2 690 551</b>	<b>2 698 715</b>
Anteil erneuerbarer Strom	kWh	2 074 157	2 091 452	1 644 254	1 741 045	1 246 453	1 245 037
<b>Energieintensität</b>	<b>kWh/m<sup>2</sup>EBF/Jahr</b>	<b>172.6</b>	<b>149.8</b>	<b>168.9</b>	<b>147.8</b>	<b>169.6</b>	<b>148.6</b>
Stromintensität	kWh/m <sup>2</sup> EBF/Jahr	82.8	71.4	84.6	73.4	85.7	75.2
Wärmeintensität	kWh/m <sup>2</sup> EBF/Jahr	89.8	78.4	84.2	74.3	83.8	73.4
<b>CO<sub>2</sub>e-Emissionen</b>	<b>kgCO<sub>2</sub>e</b>	<b>954 295</b>	<b>972 139</b>	<b>725 243</b>	<b>737 029</b>	<b>678 071</b>	<b>679 280</b>
CO <sub>2</sub> e-Emissionen Scope 1	kgCO <sub>2</sub> e	793 970	809 982	640 296	650 872	601 114	601 908
CO <sub>2</sub> e-Emissionen Scope 2	kgCO <sub>2</sub> e	99 113	100 752	32 360	33 408	24 585	24 840
CO <sub>2</sub> e-Emissionen Scope 3 (Mieterstrom)	kgCO <sub>2</sub> e	61 213	61 404	52 587	52 748	52 372	52 532
CO <sub>2</sub> e-Intensität	kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> EBF/Jahr	20.2	17.7	18.3	16.1	18.2	15.9
Wasserintensität	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> EBF/Jahr	0.795	0.688	0.796	0.689	0.844	0.738

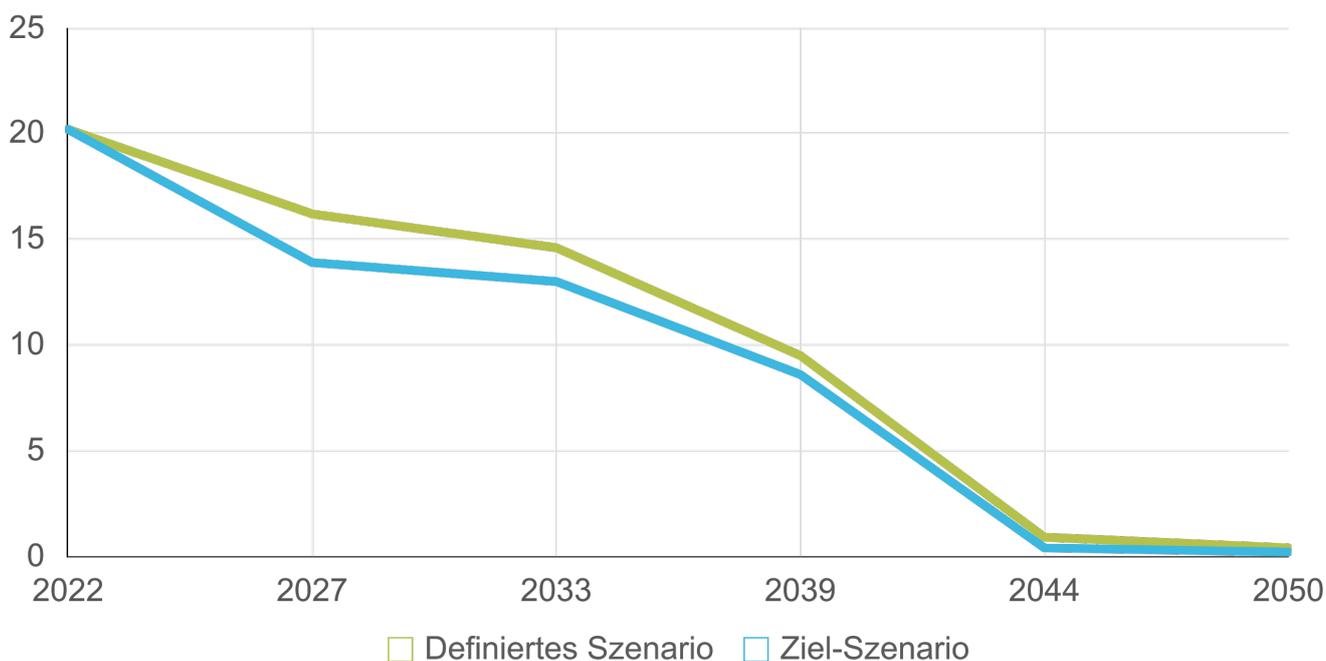
## Absenkepfad

Basierend auf den Zielsetzungen im Vorjahr 2022 wurden im Berichtsjahr 2023 die erfassten Verbrauchs- und Umweltdaten auf Liegenschaftsebene analysiert und die daraus abgeleiteten, bisherigen vier Szenarien des Absenkepfads auf die effektive Umsetzung hin geprüft. Als Folge der Analyse wurden im Berichtsjahr 2023 die vier Szenarien auf zwei Szenarien, das definierte Szenario und das Ziel-Szenario, konsequent reduziert. Im definierten Szenario sind sämtliche Massnahmen im Zusammenhang mit energetischen Sanierungen erfasst, welche bereits in der Liegenschaftsbewertung berücksichtigt, und aus heutigem Gesichtspunkt wirtschaftlich umsetzbar sind. Im Ziel-Szenario werden zusätzlich zu den zuvor genannten Massnahmen weitere Optimierungen geprüft. Zu den beiden Szenarien liegen Kostenschätzungen für die Massnahmen vor, die mit den in den Liegenschaftsbewertungen hinterlegten Investitionskosten plausibilisiert wurden. Um die CO<sub>2</sub>-Intensität langfristig über das definierte Szenario hinaus zu senken, hat die SenioResidenz AG im Berichtsjahr 2023 beispielsweise die Prüfung eines Wechsels auf Ökostrom beim Allgemeinstrom angestoßen, welcher sukzessive erfolgen soll. Zudem wurde per Ende 2023 im Rahmen eines Pilotprojekts bei zwei ausgewählten Liegenschaften die Betriebsoptimierung des bestehenden Wärmereizers in Auftrag gegeben, welche bis Ende des ersten Quartals 2024 erfolgen wird. Des Weiteren wird in den nächsten Jahren eine flächendeckende Installation von PV-Anlagen bei allen Portfolio-Liegenschaften geprüft.

Im Berichtsjahr 2023 wurden verschiedene Möglichkeiten zur konkreten Absenkung der Intensitäten untersucht und die nachfolgend beschriebenen Massnahmen entlang der Wertschöpfungskette definiert:

- Optimierung des Datenerhebungs- und Managementprozesses über das gesamte Portfolio zur Erhöhung der Datentransparenz, -verfügbarkeit und Umsetzung von Betriebsoptimierungen.
- Beim Fachbereich Transactions wurde der Anlageprozess soweit angepasst, dass der Einfluss eines Ankaufs hinsichtlich seiner CO<sub>2</sub>-Intensität auf das bestehende Portfolio künftig beurteilt bzw. simuliert und beim Anlageentscheid berücksichtigt werden kann.
- Beim Fachbereich Development & Construction werden zukünftig bei Projektentwicklungen in der frühen Planungsphase wesentliche Nachhaltigkeitsvorgaben definiert, welche im Einklang mit der Nachhaltigkeitsstrategie der SenioResidenz AG stehen.
- Beim Fachbereich Portfolio Management wurden die bestehenden Prozesse dahingehend aktualisiert, dass die Umsetzung des definierten Absenkepfads und die damit einhergehenden Investitionskosten per Ende 2023 in der Bewertung und Instandhaltungsplanung berücksichtigt werden.

## Absenkepfad CO<sub>2</sub>-Intensität (nach SIA) in kgCO<sub>2e</sub>/m<sup>2</sup>EBF/Jahr



Definiertes Szenario: Beinhaltet energetische Sanierungen, die bereits in den Liegenschaftsbewertungen berücksichtigt sind (altersbedingte Sanierung gemäss Lebensdauer: 25 Jahre Heizung / 35 Jahre Fassade ab Zeitpunkt von Sanierung)

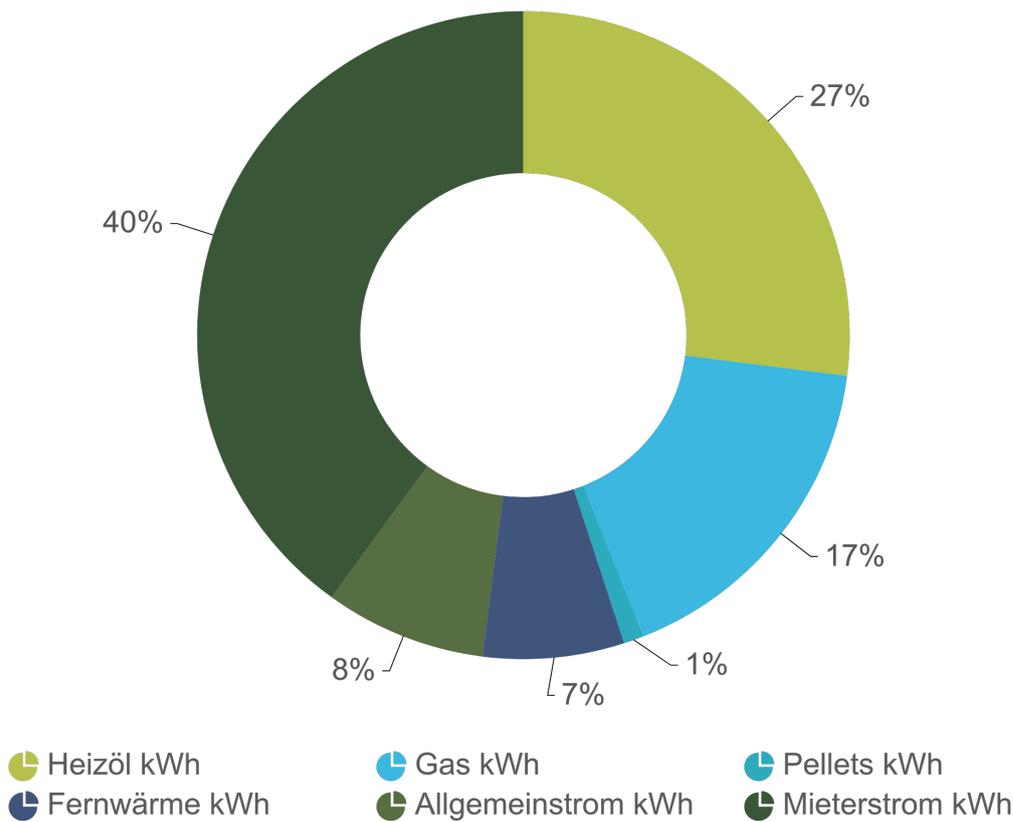
Ziel - Szenario : Definiertes Szenario zzgl. weiteren Optimierungsmassnahmen (Installation PV-Anlagen auf Dachflächen und gestaffelter Einkauf Ökostrom)

## Erneuerbare Energiequellen

Die SenioResidenz AG ist bestrebt, den Anteil der erneuerbaren Energie am gesamten Energiemix mittel- bis langfristig deutlich zu erhöhen, um ihren Beitrag für die Erreichung des Netto-Null-Ziels 2050 des Bundes zu leisten. Gegenüber dem Vorjahr 2021 konnte der Anteil der Fernwärme im ausgewiesenen Jahr 2022 im Hinblick auf den Wärmeverbrauch mehr als verdoppelt werden. Per Jahresende 2022 bezieht SenioResidenz AG 28% der Energie aus

erneuerbaren Energiequellen (inkl. Fernwärme)<sup>13</sup>. Dieser Anteil soll stetig erhöht werden. So kommen bei Neubau- und Sanierungsprojekten, sofern Primärenergien dazu vorhanden, ausschliesslich erneuerbare Energien zum Einsatz. Zudem hat das Asset Management vor diesem Hintergrund im vergangenen Geschäftsjahr 2023 die Prüfung von einem eigentümerseitigen Ökostrombezug angestossen.

## Energiemix 2022 (nach SIA)



## Objekt- und Zertifizierungsstrategie

Um die Gebäudequalität langfristig sicherzustellen, ist die SenioResidenz AG an der Erarbeitung einer Objekt- und Zertifizierungsstrategie, die sowohl die ökologischen als auch die sozialen, wirtschaftlichen sowie unternehmerischen Aspekte berücksichtigen soll.

Per Jahresende 2023 sind 25% der Liegenschaften im Portfolio GEAK-zertifiziert. Um die Datengrundlage zu verbessern, soll mittel- bis langfristig schrittweise für alle Liegenschaften des Portfolios ein GEAK-Bericht ausgestellt werden.

Mit dem Gebäudeenergieausweis der Kantone (GEAK) können die Bestandsliegenschaften hinsichtlich der Gebäudehülle- sowie Energieeffizienz und der CO<sub>2</sub>-Emissionen besser beurteilt werden. Die Zertifizierungsstrategie soll über den GEAK-Energieausweis hinaus die Zertifizierungen von Bestandsobjekten und Projektentwicklungen unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit umfassen.

<sup>13</sup> Der Anteil erneuerbarer Energie leitet sich aus der Treeze Studie zum Schweizer Strom- und Fernwärmemix von 2017 ab.

## SOZIALE VERANTWORTUNG

Gemäss dem Bundesamt für Statistik<sup>14</sup> wird der Anteil der über 65-jährigen Bevölkerung bis ins Jahr 2050 um rund 60% wachsen und der Anteil der über 80-jährigen Bevölkerung wird sich mehr als verdoppeln (Basisjahr der Studie 2020). Es fehlt jedoch vielerorts an bedürfnisgerechten Immobilien für das Alter, die ein selbstbestimmtes Leben ermöglichen. Die SenioResidenz AG hat es sich zum Ziel gesetzt, die Lebensqualität im Alter mit entsprechenden Immobilienlösungen sicherzustellen und zu erhöhen. Wohnkomfort, Pflegeoptionen, Gastronomie- und Unterhaltungsangebot, Einkaufsmöglichkeiten, Treffpunkte mit Publikumsverkehr wie Cafés und Bistros sollen in den entsprechenden Liegenschaften zur Selbstverständlichkeit werden.

Die Investmentstrategie von SenioResidenz AG stellt die gesellschaftliche Herausforderung der Überalterung der Gesellschaft ins Zentrum und fokussiert auf unterschiedliche Lebensräume für den dritten Lebensabschnitt. Das Angebot umfasst ausgewählte Wohnformen wie zum Beispiel Alterswohnungen, betreutes, selbstbestimmtes, altersgerechtes Leben und Wohnen, sowie Alters- und Pflegeheime.

## UNTERNEHMERISCHE VERANTWORTUNG

Die SenioResidenz AG fördert die Nachhaltigkeit im Portfolio und ein optimales Risiko-Ertrags-Verhältnis, indem sie auf eine angemessene Diversifikation nach Regionen, Lagen und Nutzungsarten achtet und das Thema Nachhaltigkeit in das Risikomanagement aktiv einbezieht. Im Berichtsjahr 2023 wurden die physischen Risiken als Folge des Klimawandels in das Interne Kontrollsystem (IKS) der Nova Property Fund Management AG aufgenommen, welche die SenioResidenz AG umfassend berät. Damit werden die finanziellen Auswirkungen von beispielsweise vermehrt auftretenden Hitzetagen, Hagel und Überflutungen im Risikomanagement berücksichtigt. 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. Mit der Inkraftsetzung der Beschaffungsrichtlinie bei der Nova Property Fund Management AG wurden Lieferanten und Dienstleister der SenioResidenz AG und der Nova Property Fund Management AG im Berichtsjahr 2023 verpflichtet, kontinuierlich Umweltverbesserungen in ihren Geschäftsaktivitäten anzustreben. Für den Einkauf von Baumaterialien bei Neu- und Umbauprojekten sollen künftig zusätzliche und objektspezifische Vorgaben in den entsprechenden Vertragswerken verankert werden.

Die SenioResidenz AG arbeitet aktiv mit der Cura Management AG, der Nova Property Fund Management AG, den Bewirtschaftern und weiteren externen Dienstleistern zusammen, um ihre Nachhaltigkeitsziele zu erreichen. Partnerschaften mit namhaften Betreibern wie z.B. der Tertianum Gruppe, deren Geschäftsmodell auf Nachhaltigkeit ausgerichtet ist, spielen eine wichtige Rolle für das langfristige Wachstum der SenioResidenz AG. Gemeinsam mit den Betreibern sowie den mandatierten Unternehmen verfolgt die SenioResidenz AG die konsequente Umsetzung der ESG-Ansätze. In diesem Zusammenhang wurden im Berichtsjahr 2023 «Green Leases»<sup>15</sup> Vereinbarungen bei neuen Mietverträgen oder Vertragsverlängerungen eingeführt. Darin wurden Ziele hinsichtlich der ökologischen Verantwortung im Bereich der Verbrauchsdatenerfassung und Steigerung der Energieeffizienz sowie der Senkung des Wasserverbrauchs und Abfallaufkommens definiert. Diese sind künftig gemeinsam mit den Betreibern umzusetzen.

Die SenioResidenz AG hat die UN PRI (Principles for Responsible Investment) anfangs 2023 unterzeichnet und im Berichtsjahr 2023 erstmals an der Initiative teilgenommen. Die SenioResidenz AG setzt bereits verschiedene Massnahmen in Einklang mit den sechs Grundsätzen für verantwortungsbewusstes Investment der UN PRI um; zum Beispiel durch Integration von Nachhaltigkeitskriterien in die Kernprozesse, der jährlichen Berichterstattung in Bezug auf ESG-Themen und der engen Zusammenarbeit mit Partnern, Mietern und Dienstleistern.

Nachfolgend die sechs UN PRI Grundsätze für verantwortungsbewusstes Investment, zu denen wir uns verpflichtet haben:

1. Wir werden ESG-Themen in die Analyse- und Entscheidungsprozesse im Investmentbereich einbeziehen.
2. Wir werden aktive Anteilseigner sein und ESG-Themen in unserer Investitionspolitik und -praxis berücksichtigen.
3. Wir werden Unternehmen und Körperschaften, in die wir investieren, zu einer angemessenen Offenlegung in Bezug auf ESG-Themen anhalten.
4. Wir werden die Akzeptanz und die Umsetzung der Prinzipien in der Investmentbranche vorantreiben.
5. Wir werden zusammenarbeiten, um unsere Wirksamkeit bei der Umsetzung der Prinzipien zu steigern.
6. Wir werden über unsere Aktivitäten und Fortschritte bei der Umsetzung der Prinzipien Bericht erstatten.

<sup>14</sup> Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung der Schweiz und Kantone 2020-2050. (Quelle: <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bevoelkerung/zukuenftige-entwicklung.html>)

<sup>15</sup> Green Leases bedeutet, mit verbindlichen Vereinbarungen das Nutzverhalten der Mieterinnen und Mieter im Sinne der Nachhaltigkeit zu beeinflussen. (Quelle: [https://www.swissrei.ch/wordpress/wp-content/uploads/2020/06/SREJ\\_2012-05.pdf](https://www.swissrei.ch/wordpress/wp-content/uploads/2020/06/SREJ_2012-05.pdf))

## PORTFOLIO STORY

### Löwen Burgdorfstrasse 5, Oberdiessbach

Unmittelbar am Bahnhof in Oberdiessbach wurden im Berichtsjahr 2023 insgesamt 24 altersgerechte Wohneinheiten der Mietförderung übergeben. Bei diesem Projekt wurde neben dem Neubau das denkmalgeschützte Bestandesgebäude unter Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien nachverdichtet. Es wurde darauf geachtet, die Substanz des Bestandes soweit wie möglich wieder zu verwenden und den Einsatz von Neubauelementen möglichst zu minimieren. Zudem wurde im Rahmen des Umbauprojekts ein Fernwärmeanschluss erstellt.



## ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

CO <sub>2</sub> :	Kohlenstoffdioxid
GEAK:	Gebäudeenergieausweis der Kantone
GHG Protocol:	Greenhouse Gas Protocol
LEA:	Living Every Age – Label für altersgerechte Wohnraumgestaltung
UN PRI:	UN Principles for Responsible Investment
UN SDG:	UN Sustainable Development Goals

# KONZERNRECHNUNG SENIORESIDENZ AG

## BILANZ

alle Beträge in CHF	Erläuterungen	31.12.2023	31.12.2022
Flüssige Mittel	3	1 216 630	3 231 600
Sonstige kurzfristige Forderungen	4	260 483	140 980
Aktive Rechnungsabgrenzung		157 895	54 290
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>1 635 009</b>	<b>3 426 870</b>
Renditeliegenschaften	5	240 610 900	209 917 800
Projekte	6	0	18 507 949
Anzahlungen	7	0	1 671 276
Aktive latente Ertragssteuern	8	3 109 826	396 556
Sonstige langfristige Forderungen	4	465 389	0
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>244 186 115</b>	<b>230 493 581</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>245 821 124</b>	<b>233 920 451</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		709 741	24 010
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	9	2 170 026	1 907 896
Kurzfristige Hypothekarverbindlichkeiten	10	79 963 500	47 055 000
Passive Rechnungsabgrenzung		1 907 772	1 414 627
Rückstellung negativer Goodwill (Badwill)	11	0	42 294
<b>Total Kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>84 751 038</b>	<b>50 443 826</b>
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	9	1 105 714	1 200 639
Langfristige Hypothekarverbindlichkeiten	10	39 750 000	49 020 000
Rückstellungen für latente Ertragssteuern	12	3 125 953	3 830 196
Rückstellungen für Rechtsfälle	13	102 861	128 300
<b>Total Langfristiges Fremdkapital</b>		<b>44 084 528</b>	<b>54 179 135</b>
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>128 835 566</b>	<b>104 622 962</b>
Aktienkapital	14	108 096 466	112 951 862
Kapitalreserven		7 142 145	1 288 460
Gewinnreserven		1 746 947	15 057 166
<b>Eigenkapital</b>		<b>116 985 558</b>	<b>129 297 488</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>245 821 124</b>	<b>233 920 451</b>

Der Anhang ist Bestandteil dieser Konzernrechnung.

## ERFOLGSRECHNUNG

Alle Beträge in CHF	Erläuterungen	01.01. - 31.12.2023	01.01. - 31.12.2022
Mietertrag	16	10 845 562	10 850 786
Erfolg aus Verkauf von Projekten	17	49 769	0
Übriger Ertrag	18	423 890	30 263
<b>Total Betriebsertrag</b>		<b>11 319 221</b>	<b>10 881 049</b>
Direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften	19	-1 345 894	-1 113 311
Beratungsaufwand	20	-399 544	-775 212
Verwaltungsaufwand	21	-1 873 574	-1 969 772
<b>Total Betriebsaufwand</b>		<b>-3 619 012</b>	<b>-3 858 294</b>
Gewinne aus Neubewertung	5	1 488 662	1 350 315
Verluste aus Neubewertung	5	-24 062 549	-3 730 587
<b>Erfolg aus Neubewertung</b>		<b>-22 573 888</b>	<b>-2 380 272</b>
Abschreibungen auf immateriellen Anlagen (Goodwill)		0	-214 756
Auflösung negativer Goodwill (Badwill)	11	42 294	126 882
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>		<b>-14 831 385</b>	<b>4 554 608</b>
Finanzaufwand	22	-1 763 721	-686 038
<b>Unternehmensergebnis vor Steuern (EBT)</b>		<b>-16 595 107</b>	<b>3 868 570</b>
Ertragssteuern	23	3 284 887	-730 409
<b>Verlust / Gewinn</b>		<b>-13 310 220</b>	<b>3 138 161</b>
Verlust / Gewinn pro Aktie (verwässert/unverwässert)	15	-5.07	1.23

Der Anhang ist Bestandteil dieser Konzernrechnung.

## GELDFLUSSRECHNUNG

Alle Beträge in CHF	01.01. - 31.12.2023	01.01. - 31.12.2022
Verlust / Gewinn	-13 310 220	3 138 161
Erfolg aus Neubewertung Renditeliegenschaften	22 573 888	2 380 272
Abschreibung auf immateriellen Anlagen (Goodwill)	0	214 756
Veränderung latente Ertragssteuern	-3 417 513	652 605
Auflösung negativer Goodwill (Badwill)	-42 294	-126 882
Veränderung sonstige Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzung	-688 497	30 362
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	685 730	-155 479
Veränderung sonstige Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzung	-293 031	-306 713
Veränderung Rückstellungen für Rechtsfälle	-25 439	-21 700
<b>Geldfluss aus Betriebstätigkeit</b>	<b>5 482 624</b>	<b>5 805 380</b>
Auszahlung für Investitionen in Renditeliegenschaften	-20 502 414	-1 261 937
Auszahlung für Investitionen in Projekte	-11 781 968	-15 623 708
Verkauf von Projekten	150 000	0
<b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-32 134 382</b>	<b>-16 885 645</b>
Einzahlung aus Wandelanleihe	6 091 000	0
Eigenkapitaltransaktionskosten (abzgl. Ertragssteuereffekt)	-237 314	3 242
Kapitalherabsetzung durch Nennwertrückzahlung	-4 855 397	-4 871 820
Aufnahme / Rückzahlung von kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten	23 638 500	4 515 000
<b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>24 636 789</b>	<b>-353 578</b>
<b>Veränderung Flüssige Mittel</b>	<b>-2 014 970</b>	<b>-11 433 841</b>
<b>Nachweis</b>		
Flüssige Mittel Anfangsbestand	3 231 600	14 665 441
Flüssige Mittel Endbestand	1 216 630	3 231 600
<b>Veränderung Fonds Flüssige Mittel</b>	<b>-2 014 970</b>	<b>-11 433 841</b>

Der Anhang ist Bestandteil dieser Konzernrechnung.

## EIGENKAPITALNACHWEIS

01.01. – 31.12.2023

alle Beträge in CHF	Aktienkapital	Kapitalreserven	Gewinnreserven	Total
<b>Total 31. Dezember 2022</b>	<b>112 951 862</b>	<b>1 288 460</b>	<b>15 057 166</b>	<b>129 297 488</b>
Emission 3.5%-Pflichtwandelanleihe per 3.7.2023		6 091 000		6 091 000
Nennwertrückzahlung	-4 855 397			-4 855 397
Eigenkapitaltransaktionskosten		-237 314		-237 314
Verlust			-13 310 220	-13 310 220
<b>Total 31. Dezember 2023</b>	<b>108 096 466</b>	<b>7 142 145</b>	<b>1 746 947</b>	<b>116 985 558</b>

Die Aktionäre der SenioResidenz AG haben an der ordentlichen Generalversammlung vom 29. März 2023 eine Kapitalherabsetzung durch Nennwertrückzahlung von CHF 1.90 pro Aktie im Gesamtbetrag von CHF 4.9 Mio. beschlossen.

Die SenioResidenz AG platzierte in der Berichtsperiode eine Pflichtwandelanleihe im Betrag von CHF 6.091 Mio. mit Laufzeit vom 3. Juli 2023 bis 3. Juli 2024. Sie weist einen Coupon von 3.5% p.a. aus und wird am 3. Juli 2024 zwingend in neu auszugebende kotierte Namenaktien der Gesellschaft zu einem anfänglichen Wandelpreis von CHF 43.00 netto je Namenaktie gewandelt. Zum anfänglichen Wandelpreis sind die Obligationen in 141 651 Namenaktien wandelbar, was 5.54% der aktuell ausstehenden Namenaktien entspricht. Die bei der Wandlung zu liefernden Aktien werden aus dem bestehenden bedingten Kapital der Gesellschaft von maximal CHF 27.5 Mio. (maximal 650 000 voll zu liberierende Namenaktien mit Nennwert von je CHF 42.30) geschaffen. Die formelle Kotierung der neu zu schaffenden Aktien aus dem bedingten Kapital wird zu gegebener Zeit im Jahr 2024 bei der Börse beantragt.

Die Eigenkapitaltransaktionskosten über TCHF 237 betreffen die Kosten im Zusammenhang mit der Kapitalherabsetzung und der Emission der Pflichtwandelanleihe unter Berücksichtigung von Steuereffekten.

01.01. – 31.12.2022

alle Beträge in CHF	Aktienkapital	Kapitalreserven	Gewinnreserven	Total
<b>Total 31. Dezember 2021</b>	<b>117 807 259</b>	<b>1 301 641</b>	<b>11 919 005</b>	<b>131 027 905</b>
Nennwertrückzahlung	-4 855 397			-4 855 397
Eigenkapitaltransaktionskosten		-13 181		-13 181
Gewinn			3 138 161	3 138 161
<b>Total 31. Dezember 2022</b>	<b>112 951 862</b>	<b>1 288 460</b>	<b>15 057 166</b>	<b>129 297 488</b>

Der Anhang ist Bestandteil dieser Konzernrechnung.

## ANHANG ZUR KONZERNRECHNUNG DER SENIORESIDENZ AG PER 31. DEZEMBER 2023

### 1 Grundlagen

#### Allgemeine Informationen

Die SenioResidenz AG, Zürich, 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 42.30 der SenioResidenz AG (SENIO, Valor-Nr. 38462993) sind seit dem 1. März 2018 an der BX Swiss kotiert.

#### Zeitpunkt der Freigabe zur Veröffentlichung

Der Verwaltungsrat hat den Jahresbericht 2023 am 21. Februar 2024 genehmigt und zur Veröffentlichung am 23. Februar 2024 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 2023

Die aktuelle Berichtsperiode umfasst den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember der SenioResidenz AG und ihrer Tochtergesellschaft. Die konsolidierte Jahresrechnung 2023 umfasst die folgenden vollkonsolidierten Gesellschaften:

Konsolidierte Gesellschaften	Sitz	Gesellschaftstätigkeit	Grundkapital in CHF	Kapitalanteil 31.12.2023	Kapitalanteil 31.12.2022
SenioResidenz AG	Zürich Immobilien		108 096 466	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.

## Pflichtwandelanleihe

Pflichtwandelanleihen sind Anleihen, welche am Ende der Laufzeit zwingend in Aktien der SenioResidenz AG gewandelt werden. Aufgrund der fehlenden Rückzahlungspflicht entspricht eine Pflichtwandelanleihe nicht der Definition einer Verbindlichkeit, und stellt somit Eigenkapital (Ausweis unter Kapitaleinlagereserven) dar. Der Zins-Coupon wird als Zinsaufwand verbucht und periodisch abgegrenzt.

## 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 Angaben, Aufschlüsselungen und Erläuterungen zur Konzernrechnung

#### 3 Flüssige Mittel

alle Beträge in CHF	31.12.2023	31.12.2022
Kontokorrentguthaben	1 216 630	3 231 600
<b>Total</b>	<b>1 216 630</b>	<b>3 231 600</b>

Die flüssigen Mittel enthalten ausschliesslich Kontokorrentguthaben bei Banken.

#### 4 Sonstige Forderungen

alle Beträge in CHF	31.12.2023	31.12.2022
<b>Kurzfristige Sonstige Forderungen</b>		
Kurzfristige Forderungen gegenüber Mietern	228 923	137 409
Sonstige Forderungen	28 000	0
Guthaben gegenüber Sozialversicherungen	3 560	3 571
<b>Total Kurzfristige Sonstige Forderungen</b>	<b>260 483</b>	<b>140 980</b>
<b>Langfristige Sonstige Forderungen</b>		
Langfristige Forderungen gegenüber Mietern	660 000	0
Wertberichtigung auf Forderungen gegenüber Mietern	-194 611	0
<b>Total Langfristige Sonstige Forderungen</b>	<b>465 389</b>	<b>0</b>

Per Bilanzstichtag bestehen gegenüber der Mieterin der Liegenschaft in Leukerbad (Leukerbad Clinic AG) offene Mietzinsforderungen im Umfang von TCHF 660. Gleichzeitig mit dem Abschluss des neuen Mietvertrages (vgl. Anhang 26 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag) wurde zwischen Vermieter und Mieterin eine Sanierungsvereinbarung unterzeichnet, welche vorsieht, dass die offenen Mietzinsforderungen ab dem 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2033 in monatlichen Raten abbezahlt werden. Unter Berücksichtigung der langen Rückzahlungsfrist wurde auf der Mietzinsforderung eine Wertberichtigung im Umfang von rund 30% (TCHF 195) vorgenommen.

#### 5 Renditeliegenschaften

alle Beträge in CHF	2023 Wohnliegenschaften	2023 Wohn-/Geschäfts- liegenschaften	2023 Geschäfts- liegenschaften	2023 Total
<b>Total 01. Januar</b>	<b>0</b>	<b>20 130 000</b>	<b>189 787 800</b>	<b>209 917 800</b>
<b>Anlagekosten</b>				
Bestand 01. Januar	0	21 531 582	189 551 232	211 082 814
Zugänge	0	0	21 801 064	21 801 064
Abgänge	0	0	0	0
Umbuchung aus Projekte	29 794 648	0	0	29 794 648
Umbuchung aus Anzahlungen	0	0	1 671 276	1 671 276
Bestand 31. Dezember	29 794 648	21 531 582	213 023 572	264 349 802
<b>Neubewertung</b>				
Bestand 01. Januar	0	-1 401 582	236 568	-1 165 014
Aufwertungen	483 963	0	1 004 699	1 488 662
Abwertungen	-528 611	-710 000	-22 823 938	-24 062 549
Bestand 31. Dezember	-44 648	-2 111 582	-21 582 672	-23 738 902
<b>Total 31. Dezember</b>	<b>29 750 000</b>	<b>19 420 000</b>	<b>191 440 900</b>	<b>240 610 900</b>

Im Geschäftsjahr 2023 wurden folgende Renditeliegenschaften erworben:

- Bad Zurzach, Weissensteinweg 1, Geschäftsliegenschaft
- Salmsach, Kehlhofstrasse 47, Geschäftsliegenschaft

Im Geschäftsjahr 2023 wurden folgende Projekte fertiggestellt:

- Aigle, Ruelle la Croix Blanche 7, Wohnliegenschaft
- Oberdiessbach, Burgdorfstrasse 5, Wohnliegenschaft

alle Beträge in CHF	2022 Wohnliegenschaften	2022 Wohn-/Geschäfts- liegenschaften	2022 Geschäfts- liegenschaften	2022 Total
<b>Total 01. Januar</b>	<b>0</b>	<b>20 300 000</b>	<b>190 746 100</b>	<b>211 046 100</b>
<b>Anlagekosten</b>				
Bestand 01. Januar	0	21 531 582	188 289 295	209 820 877
Zugänge	0	0	1 261 937	1 261 937
Abgänge	0	0	0	0
Bestand 31. Dezember	0	21 531 582	189 551 232	211 082 814
<b>Neubewertung</b>				
Bestand 01. Januar	0	-1 231 582	2 456 805	1 225 223
Aufwertungen	0	0	1 340 350	1 340 350
Abwertungen	0	-170 000	-3 560 587	-3 730 587
Bestand 31. Dezember	0	-1 401 582	236 568	-1 165 014
<b>Total 31. Dezember</b>	<b>0</b>	<b>20 130 000</b>	<b>189 787 800</b>	<b>209 917 800</b>

Im Geschäftsjahr 2022 wurden keine Renditeliegenschaften erworben oder verkauft.

## 6 Projekte

alle Beträge in CHF	2023 Wohnliegenschaften	2022 Wohnliegenschaften
<b>Total 01. Januar</b>	<b>18 507 949</b>	<b>2 874 276</b>
<b>Anlagekosten</b>		
Bestand 01. Januar	18 481 867	2 858 159
Zugänge	11 436 699	15 623 708
Abgänge	-123 918	0
Umbuchung in Renditeliegenschaften	-29 794 648	0
Bestand 31. Dezember	0	18 481 867
<b>Neubewertung</b>		
Bestand 01. Januar	26 082	16 117
Aufwertungen	0	9 965
Abwertungen	0	0
Abgänge	-26 082	0
Bestand 31. Dezember	0	26 082
<b>Total 31. Dezember</b>	<b>0</b>	<b>18 507 949</b>

In der Berichtsperiode 2023 fertiggestellte Projekte:

- Aigle, Ruelle la Croix Blanche 7, Neubau- und Sanierungsprojekt
- Oberdiessbach, Burgdorfstrasse 5, Neubau- und Sanierungsprojekt

In der Berichtsperiode 2023 verkauftes Projekt:

- Court, Rue du Temple 3, Mehrfamilienhaus mit Repositionierungspotential

## 7 Anzahlungen

alle Beträge in CHF	31.12.2023	31.12.2022
Anzahlung Projekt	0	1 671 276
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>1 671 276</b>

Das Neubauprojekt in Bad Zurzach wurde im zweiten Quartal 2023 fertiggestellt und das Eigentum auf die SenioResidenz AG übertragen. Die Anzahlung wird per Bilanzstichtag zusammen mit der nach Fertigstellung geleisteten Restzahlung unter den Renditeliegenschaften ausgewiesen.

## 8 Aktive latente Ertragssteuern

alle Beträge in CHF	31.12.2023	31.12.2022
Steuerliche Verlustvorträge	3 109 826	396 556
<b>Total</b>	<b>3 109 826</b>	<b>396 556</b>

Per Bilanzstichtag bestehen steuerliche Verlustvorträge in Höhe von CHF 15.7 Mio. (Vorjahr: CHF 2.0 Mio.)

## 9 Sonstige Verbindlichkeiten

### Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten

In den sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber Mietern enthalten.

### Sonstige langfristige Verbindlichkeiten

Im Zusammenhang mit der 2019 getätigten Übernahme der Liegenschaft in Martigny wurde eine Hypothek mit einer Restlaufzeit von 17.5 Jahren und einem Zinssatz von 1.8% übernommen. Als Entschädigung für die Differenzen der zukünftigen Zinszahlungen für die übernommene Hypothek und einer aktuell üblichen Verzinsung im Falle einer neu abgeschlossenen Finanzierung per Übernahmezeitpunkt leistete der Verkäufer eine Zahlung in Höhe von CHF 1.6 Mio.. Diese Zahlung wird in den sonstigen Verbindlichkeiten bilanziert und über die Restlaufzeit der Hypothek linear aufgelöst. Der Ertrag aus der Auflösung der Verbindlichkeit wird als Minderung des Hypothekaraufwands erfasst. Per Bilanzstichtag sind CHF 1.1 Mio. (Vorjahr: CHF 1.2 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	31.12.2023	31.12.2022
Migros Bank AG	11 840 000	12 130 000
CS Anlagestiftung	10 860 000	10 970 000
LUKB	64 113 500	38 075 000
UBS	32 900 000	34 900 000
<b>Total</b>	<b>119 713 500</b>	<b>96 075 000</b>

### Vertragliche Laufzeiten Rückzahlung

alle Beträge in CHF	31.12.2023	31.12.2022
0 bis 3 Monate	68 103 500	43 065 000
3 bis 12 Monate	11 860 000	3 990 000
1 bis 3 Jahre	10 973 000	19 619 000
über 3 Jahre	28 777 000	29 401 000
<b>Total</b>	<b>119 713 500</b>	<b>96 075 000</b>

## Zinsbindung

alle Beträge in CHF	31.12.2023	31.12.2022
0 bis 3 Monate	70 943 500	46 195 000
3 bis 12 Monate	9 020 000	860 000
1 bis 3 Jahre	10 973 000	19 619 000
über 3 Jahre	28 777 000	29 401 000
<b>Total</b>	<b>119 713 500</b>	<b>96 075 000</b>

Der durchschnittliche Zinssatz der Hypothekarverbindlichkeiten per 31. Dezember 2023 beträgt 1.6% (Vorjahr 0.7%).  
Sämtliche Hypotheken sind grundpfandgesichert. Zusätzlich ist ein Mietzinskonto als Sicherheit zediert.

## Grundpfandrechte

alle Beträge in CHF	31.12.2023	31.12.2022
Grundpfandrechte	166 683 000	142 697 000
Verpfändete Aktiven	240 610 900	220 217 583

## 11 Rückstellung negativer Goodwill (Badwill)

alle Beträge in CHF	31.12.2023	31.12.2022
<b>Buchwert per 01. Januar</b>	<b>42 294</b>	<b>169 176</b>
Zugänge	0	0
Auflösung	-42 294	-126 882
<b>Buchwert per 31. Dezember</b>	<b>0</b>	<b>42 294</b>
davon kurzfristig	0	42 294
davon langfristig	0	0

## 12 Rückstellungen für latente Ertragssteuern

alle Beträge in CHF	31.12.2023	31.12.2022
<b>Buchwert per 01. Januar</b>	<b>3 830 196</b>	<b>3 703 513</b>
Bildung	0	126 683
Auflösung	-704 243	0
<b>Buchwert per 31. Dezember</b>	<b>3 125 953</b>	<b>3 830 196</b>

Die latenten Steuern wurden unter Berücksichtigung der kantonalen Vorschriften berechnet. Der für die Berechnung der latenten Ertragssteuerposten durchschnittlich angewendete Steuersatz beträgt 16.43% des Unternehmensergebnisses vor Steuern (Vorjahr 16.77%).

## 13 Rückstellungen für Rechtsfälle

alle Beträge in CHF	31.12.2023	31.12.2022
<b>Buchwert per 01. Januar</b>	<b>128 300</b>	<b>150'000</b>
Bildung	0	0
Auflösung	-25 439	-21'700
<b>Buchwert per 31. Dezember</b>	<b>102 861</b>	<b>128'300</b>

Für Anwaltskosten im Zusammenhang mit dem Konkursverfahren der Paracelsus-Spital Richterswil AG wurde im Jahr 2021 eine Rückstellung von TCHF 150 gebildet. Ein Teil dieser Rückstellungen wurde in der Berichtsperiode (TCHF 25) sowie der Vorperiode (TCHF 22) aufgelöst.

## 14 Eigenkapital

### Zusammensetzung Aktienkapital

alle Beträge in CHF	31.12.2023	31.12.2022
Namenaktienkapital zu nominal CHF 42.30 (Vorjahr CHF 44.20)	108 096 466	112 951 862
<b>Total</b>	<b>108 096 466</b>	<b>112 951 862</b>

### Anzahl Aktien

	31.12.2023	31.12.2022
Namenaktienkapital zu nominal CHF 42.30 (Vorjahr CHF 44.20)	2 555 472	2 555 472

### Entwicklung der Anzahl Namenaktien

	2023	2022
<b>Bestand am 01. Januar</b>	<b>2 555 472</b>	<b>2 555 472</b>
Veränderung	0	0
<b>Bestand per 31. Dezember</b>	<b>2 555 472</b>	<b>2 555 472</b>

### Genehmigtes Kapital

alle Beträge in CHF	31.12.2023	31.12.2022
Genehmigtes Kapital	0	11 271 000
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>11 271 000</b>

### Kapitalband

alle Beträge in CHF	31.12.2023	31.12.2022
Untergrenze Kapitalband	108 096 466	0
Obergrenze Kapitalband	128 634 808	0
Verfügbares Kapitalband für Erhöhungen des Aktienkapitals	20 538 342	0
Anzahl Namenaktien zu nom CHF 42.30 des Kapitalbands	485 540	0

Die Generalversammlung hat am 29. März 2023 dem Antrag des Verwaltungsrates zugestimmt, das bestehende genehmigte Kapital, das am 29. März 2024 ausgelaufen wäre, aufzuheben, den bestehenden Art. 3a der Statuten zu löschen und ein Kapitalband zu schaffen. Der Verwaltungsrat ist neu ermächtigt, bis zum 29. März 2028 jederzeit und in beliebigen Beträgen innerhalb der Untergrenze von CHF 108'096'465.60 und der Obergrenze von CHF 128'634'807.60 (CHF 128'634'807.60 entsprechen 3'041'012 Namenaktien zum Nennwert von je CHF 42.30), eine oder mehrere Erhöhungen des Aktienkapitals vorzunehmen. Die Statutenänderung erfolgte am 9. Mai 2023.

### Nicht ausschüttbare, gesetzliche Gewinn- und Kapitalreserven

alle Beträge in CHF	31.12.2023	31.12.2022
Nicht ausschüttbare, gesetzliche Gewinn- und Kapitalreserven	11 318 071	5 227 071
<b>Total</b>	<b>11 318 071</b>	<b>5 227 071</b>

### Innerer Wert (Net Asset Value) pro Aktie

alle Beträge in CHF	31.12.2023	31.12.2022
Eigenkapital	116 985 558	129 297 488
Anzahl ausstehender Aktien	2 555 472	2 555 472
<b>Innerer Wert (Net Asset Value) pro Aktie</b>	<b>45.78</b>	<b>50.60</b>

## 15 Ergebnis pro Aktie

alle Beträge in CHF	01.01. – 31.12.2023	01.01. – 31.12.2022
Verlust / Gewinn	-13 310 220	3 138 161
Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien	2 555 472	2 555 472
Zusätzlich durchschnittlich ausstehende Aktien aus Pflichtwandelanleihe	70 825	0
Total durchschnittlich ausstehende Aktien	2 626 297	2 555 472
<b>Verlust / Gewinn pro Aktie (verwässert/unverwässert)</b>	<b>-5.07</b>	<b>1.23</b>

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie errechnet sich jeweils aus dem Ergebnis in der Berichtsperiode dividiert durch die durchschnittlich ausstehende Anzahl Aktien. Per 3. Juli 2023 wurde eine Pflichtwandelanleihe im Umfang von CHF 6.09 Millionen mit einjähriger Laufzeit ausgegeben. Bei der Berechnung des Verlusts / Gewinns pro Aktie wurde die zusätzliche Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien aus dieser Pflichtwandelanleihe für das Berichtsjahr 2023 berücksichtigt. Entsprechend liegt der Verlust pro Aktie bei CHF -5.07. Ohne Berücksichtigung der zusätzlichen Aktien aus der Pflichtwandelanleihe läge der Verlust bei CHF -5.21. Im Vorjahr gab es keine Anpassungen der durchschnittlich ausstehenden Aktien.

## 16 Mietertrag

alle Beträge in CHF	01.01. – 31.12.2023	01.01. – 31.12.2022
Sollmietertrag aus Fremdmieten	11 334 624	10 908 509
Mietzinsverluste	-180 832	-902
Leerstand	-113 620	-56 821
Delkredere	-194 611	0
<b>Total</b>	<b>10 845 562</b>	<b>10 850 786</b>

### Segmentberichterstattung:

Das Immobilienportfolio, aktuell bestehend aus 22 Renditeliegenschaften, 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. – 31.12.2023	01.01. – 31.12.2022
Kanton Aargau	144 895	0
Kanton Appenzell Ausserrhoden	325 464	317 582
Kanton Bern	1 057 917	797 986
Kanton Genf	1 173 000	1 150 928
Kanton Neuenburg	338 412	318 355
Kanton Nidwalden	748 429	731 388
Kanton Thurgau	1 457 883	1 162 450
Kanton Waadt	222 565	0
Kanton Wallis	2 640 084	3 715 809
Kanton Zürich	2 736 913	2 656 288
<b>Total</b>	<b>10 845 562</b>	<b>10 850 786</b>

## 17 Erfolg aus Verkauf Projekt

alle Beträge in CHF	01.01. – 31.12.2023	01.01. – 31.12.2022
Ertrag aus Verkauf Projekte	210 000	0
Direkter Aufwand aus Verkauf Projekte	-160 232	0
<b>Total</b>	<b>49 769</b>	<b>0</b>

## 18 Übriger Ertrag

Beim übrigen Ertrag handelt es sich im Wesentlichen um erhaltene Entschädigungen im Zusammenhang mit dem Konkursverfahren des Paracelsus-Spitals Richterswil (PSR). Seitens der SenioResidenz AG wurde eine Massenverbindlichkeit für offene Mietzinse in der Zeit des Nachlass- und Konkursverfahrens bis zur Objektübergabe an die SenioResidenz AG inkl. Mietnebenkosten gefordert. Mittels Verfügung vom 20.04.2023 einigten sich die Parteien auf eine pauschale Entschädigung in Höhe von CHF 280 000 betreffend der geforderten Massenverbindlichkeit.

## 19 Direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften

alle Beträge in CHF	01.01. – 31.12.2023	01.01. – 31.12.2022
Hauswartung	90 656	90 074
Versicherungen	228 021	148 954
Steuern und Abgaben	174 478	228 006
Übriger Aufwand	44 048	-451
Verwaltungskosten	376 555	338 172
Unterhalt und Reparaturen	291 093	226 181
Baurechtszins	0	6 394
Nebenkosten zu Lasten Eigentümer	141 044	75 981
<b>Total</b>	<b>1 345 894</b>	<b>1 113 311</b>

## 20 Beratungsaufwand

alle Beträge in CHF	01.01. – 31.12.2023	01.01. – 31.12.2022
Grundstückbewertungskosten	163 242	167 647
Rechtsberatung und Kommunikation	119 250	228 031
Übriger Beratungsaufwand	117 051	379 533
<b>Total</b>	<b>399 544</b>	<b>775 212</b>

## 21 Verwaltungsaufwand

alle Beträge in CHF	01.01. – 31.12.2023	01.01. – 31.12.2022
Verwaltungshonorare	1 295 690	1 230 442
Verwaltungsratshonorare	121 155	127 582
Revision	139 275	99 482
Kapitalsteuern	208 964	257 859
Übriger Verwaltungsaufwand	108 491	254 407
<b>Total</b>	<b>1 873 574</b>	<b>1 969 772</b>

## 22 Finanzaufwand

alle Beträge in CHF	01.01. – 31.12.2023	01.01. – 31.12.2022
Hypothekarzinsen	1 654 612	684 786
Zinsaufwand 3.5%-Pflichtwandelanleihe (Laufzeit 3. Juli 2023 bis 3. Juli 2024)	107 185	0
Übriger Finanzaufwand	1 925	1 252
<b>Total</b>	<b>1 763 721</b>	<b>686 038</b>

## 23 Ertragssteuern

alle Beträge in CHF	01.01. – 31.12.2023	01.01. – 31.12.2022
Laufende Ertragssteuern	132 626	77 804
Latente Ertragssteuern	-3 417 513	652 605
<b>Total</b>	<b>-3 284 887</b>	<b>730 409</b>
Effektiver Steuersatz auf Basis des Unternehmensergebnis vor Steuern	19.79%	18.88%

Der erwartete Konzernsteuersatz, als gewichteter Durchschnitt der Steuersätze der einzelnen Gruppengesellschaften berechnet, beträgt im Berichtsjahr 19.79% (Vorjahr 19.61%) des Unternehmensergebnis vor Steuern. Der Grund für die Zunahme im Vergleich zum Vorjahr liegt im Wesentlichen an der relativen Zunahme der Bewertungsdifferenzen in monistischen Kantonen, welche im Vergleich zu dualistischen Kantonen aufgrund der Grundstückgewinnsteuer tendenziell eine höhere Steuerbelastung aufweisen. Aufgrund der Aktivierung des Verlusts des Berichtsjahres resultiert ein latenter Steuerertrag.

## 24 Ausserbilanzgeschäfte

### Weitere nicht zu bilanzierende Verpflichtungen

Per Bilanzstichtag bestehen keine weiteren, nicht zu bilanzierenden Verpflichtungen (per 31. Dezember 2022: CHF 24.2 Mio.). Darin enthalten waren Zahlungsverpflichtungen aus dem Werkvertrag für das Bauprojekt in Oberdiessbach.

### Eventualverbindlichkeiten

Im inzwischen gekündigten 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 wirksam, in welchem die Mieterin nachweislich mindestens TCHF 1 500 für die vereinbarten Investitionen bezahlt hat. Das Konkursamt hat den Gläubigern in der Zwischenzeit empfohlen, aufgrund fehlender Belege auf die Geltendmachung der Forderungen zu verzichten. Gleichzeitig wurde den Gläubigern mit Frist bis zum 19. Januar 2024 die Möglichkeit eingeräumt, die Abtretung der Forderung zur eigenen Geltendmachung zu beantragen. Ein solcher Antrag ging nicht ein, so dass die Forderung abgeschrieben und nicht weiterverfolgt wird (weder vom Konkursamt noch von einzelnen Gläubigern).

## 25 Transaktionen mit Nahestehenden

### Managementdienstleistungen

An die Cura Management AG wurden Managementdienstleistungen über insgesamt CHF 1 295 690 (inkl. MWST) vergütet und im Betriebsaufwand verbucht (Vorjahr: CHF 1 230 442). Zusätzlich wurden Transaktionskommissionen im Zusammenhang mit dem Kauf von zwei Liegenschaften und zwei Projekten über CHF 337 012 (inkl. MWST) als Akquisitionskosten aktiviert (Vorjahr: CHF 84 221). Die Managementdienstleistungen werden in Abhängigkeit des Gesamtwertes des Liegenschaftenportfolios berechnet. Per Bilanzstichtag bestehen Verbindlichkeiten gegenüber der Cura Management AG von CHF 0.5 Mio.

## 26 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Mittels Medienmitteilung vom 11. Oktober 2023 hat die SenioResidenz AG kommuniziert, dass die Mieterin der Liegenschaft in Leukerbad (Leukerbad Clinic AG) um Nachlassstundung ersucht hat. In der Folge versuchte die SenioResidenz AG zusammen mit dem Sachverwalter, eine tragfähige Lösung zu finden, um den operativen Weiterbetrieb der Klinik zu ermöglichen, was unter anderem mit einer Mietzinsanpassung erreicht werden sollte. Basierend darauf hat der Verwaltungsrat der SenioResidenz AG im November 2023 beschlossen, die Liegenschaft per Ende 2023 um CHF 8 bis 13 Millionen abzuwerten (vgl. Medienmitteilung vom 15. November 2023). Im Februar 2024 konnte mit der Leukerbad Clinic AG ein neuer, langfristiger Mietvertrag rückwirkend per 1. Mai 2023 unterzeichnet werden. Er umfasst einen jährlichen Basismietzins von CHF 1.44 Millionen sowie eine potenzielle Umsatzmiete, die sich ab einem bestimmten Jahresumsatz der Leukerbad Clinic AG an deren Umsatzgrösse bemisst. Mit diesem neuen Vertrag konnte das Nachlassstundungsverfahren mit Beschluss des Gerichts per 7. Februar 2024 beendet werden. Der Marktwert der Liegenschaft belief sich per 31. Dezember 2023 auf CHF 22.04 Millionen (31.12.2022: CHF 35.65 Millionen).

## 27 Angaben zu den Renditeliegenschaften per 31.12.2023

### Renditeliegenschaften

Liegenschaften	Eigentums- verhältnisse	Eigen- tums- quote	Kanton	Art	Grund- stück- fläche m <sup>2</sup>	Erwerbs- datum
<b>Geschäftsliegenschaften</b>						
Bad Zurzach, Weissensteinweg 1 <sup>2)</sup>	Alleineigentum	100%	AG	Geschäftsliegenschaft	2 512	23.05.2023
Berg, Schlossstrasse 9	Alleineigentum	100%	TG	Geschäftsliegenschaft	12 657	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
Egnach, Buch 16	Alleineigentum	100%	TG	Geschäftsliegenschaft	4 232	01.01.2020
Illnau-Effretikon, Brandrietstrasse 36	Alleineigentum	100%	ZH	Geschäftsliegenschaft	1 332	24.11.2021
Kirchlindach, Diemerswilstrasse 28	Alleineigentum	100%	BE	Geschäftsliegenschaft	1 391	01.01.2020
Kradolf, Hauptstrasse 17/19	Alleineigentum	100%	TG	Geschäftsliegenschaft	2 336	01.01.2020
Leukerbad, Willy-Spühlerstrasse 2 <sup>3)</sup>	Alleineigentum	100%	VS	Geschäftsliegenschaft	17 695	17.05.2018
Martigny, Avenue du Grand-Saint-Bernard 20	Alleineigentum	100%	VS	Geschäftsliegenschaft	2 103	01.12.2019
Oberburg, Progressastrasse 23/25/27	Alleineigentum	100%	BE	Geschäftsliegenschaft	2 531	15.12.2018
Presinge, Route de la Louvière 18	Alleineigentum	100%	GE	Geschäftsliegenschaft	17 610	17.11.2017
Reute, Mohren	Alleineigentum	100%	AR	Geschäftsliegenschaft	5 465	01.01.2020
Richterswil, Bergstrasse 16	Alleineigentum	100%	ZH	Geschäftsliegenschaft	5 483	01.12.2019
Richterswil, Bodenstrasse 1 <sup>5)</sup>	Alleineigentum	100%	ZH	Geschäftsliegenschaft	n/a	01.12.2019
Richterswil, Bodenstrasse 10	Alleineigentum	100%	ZH	Geschäftsliegenschaft	n/a	01.12.2019
Richterswil, Chrummbächliweg 2	Alleineigentum	100%	ZH	Geschäftsliegenschaft	1 087	01.12.2019
Salmsach, Kehlhofstrasse 47 <sup>5)</sup>	Alleineigentum	100%	TG	Geschäftsliegenschaft	3 306	01.06.2023
Wald, Haselstudstrasse 12	Alleineigentum	100%	ZH	Geschäftsliegenschaft	3 507	01.01.2020
<b>Total Geschäftsliegenschaften</b>						
<b>Wohnliegenschaften</b>						
Aigle, Ruelle la Croix Blanche 7 <sup>5)</sup>	Alleineigentum	100%	VD	Wohnliegenschaft	1 005	08.04.2022
Oberdiessbach, Burgdorfstrasse 5 <sup>4) 5)</sup>	Alleineigentum	100%	BE	Wohnliegenschaft	2 423	06.10.2021
<b>Total Wohnliegenschaften</b>						
<b>Wohn-/ Geschäftsliegenschaften</b>						
Hergiswil, Obermattweg 9	Alleineigentum	100%	NW	Wohn-/Geschäftsliegen- schaft	3 833	01.12.2020
<b>Total Wohn-/ Geschäftsliegenschaft</b>						
<b>Total Renditeliegenschaften</b>						
<b>Total alle Liegenschaften</b>						

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

2) Es wurde eine Staffelmiete vereinbart. Der Mietzins wird im ersten Jahr der Vermietung um 50% reduziert.

3) Im Februar 2024 konnte ein neuer Mietvertrag unterzeichnet werden und das Nachlassstundungsverfahren der Mieterin mit Beschluss des Gerichts beendet werden. Siehe dazu auch Anhang 26 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag. In der Tabelle mit den Soll-Mietzinseinnahmen wurde die neue Miete unterlegt und der Marktwert entsprechend dem neuen Mietvertrag bewertet.

4) Die Liegenschaft wurde erst kürzlich fertiggestellt und befindet sich noch in der Erstvermietungsphase. Während den ersten 12 Monaten nach Erstbezug besteht eine Mietzinsgarantie in der Höhe von 90% der Soll-Miete.

5) Für die Berechnung der Nettorendite konnten aufgrund von Bau, Sanierung oder Zukauf nicht die Betriebs- und Instandhaltungskosten aus der Erfolgsrechnung verwendet werden. Die Nettorenditen wurden deshalb mit den Betriebs- und Instandhaltungskosten aus der Liegenschaftsbewertung berechnet.

Baujahr	Jahr der letzten umfassenden Renovation	Marktwert 31.12.2023 CHF	Soll-Mietzeinnahmen CHF <sup>1)</sup>	Ist-Mietzeinnahmen CHF <sup>1)</sup>	Leerstand in %	Bruttorendite in %	Nettorendite in %	Diskontsatz real in %
2023		14 540 000	488 392	244 196	0.0%	3.36%	k.A.	2.70%
1677, 1680	2014/2015/2019	7 394 000	382 212	382 212	0.0%	5.17%	4.77%	3.00%
1500, 1771	2011	4 812 000	279 900	279 900	0.0%	5.82%	5.49%	3.35%
1989	2019	4 624 000	340 740	340 740	0.0%	7.37%	6.88%	2.95%
1965	2013/2017	8 943 000	499 428	499 428	0.0%	5.58%	5.10%	3.10%
2017, 2018		13 360 000	388 284	388 284	0.0%	2.91%	2.72%	2.40%
1972	2012	5 532 000	255 696	255 696	0.0%	4.62%	4.24%	3.30%
1902, 1910, 1995	2012/2016	4 656 000	309 660	309 660	0.0%	6.65%	5.85%	3.20%
1961, 1966	2012	22 040 000	1 440 000	1 440 000	0.0%	6.53%	5.83%	3.90%
1900, 2014	2014/2016/2019	18 840 000	908 028	908 028	0.0%	4.82%	4.59%	3.00%
1989	2009	5 428 000	298 603	298 603	0.0%	5.50%	4.59%	3.10%
1937, 1989	1989, 2014	23 110 000	1 173 000	1 173 000	0.0%	5.08%	4.72%	3.25%
1982, 1997	2014/2016/2019	6 230 000	325 464	325 464	0.0%	5.22%	4.80%	3.30%
1880	2019	26 670 000	1 460 554	1 460 554	0.0%	5.48%	6.71%	4.30%
2005		797 600	112 800	112 800	0.0%	14.14%	11.59%	4.10%
1880		855 300	38 117	38 117	0.0%	4.46%	3.09%	2.85%
2004, 2007		3 732 000	180 000	180 000	0.0%	4.82%	4.40%	3.30%
1974, 1979	2009	9 347 000	457 000	457 000	0.0%	4.89%	4.66%	3.00%
1925, 1978	2016/2017	10 530 000	477 768	477 768	0.0%	4.54%	4.26%	3.10%
		<b>191 440 900</b>	<b>9 815 645</b>	<b>9 571 449</b>	<b>0.0%</b>	<b>5.13%</b>	<b>4.71%</b>	<b>3.30%</b>
2023		15 800 000	586 836	525 660	10.4%	3.71%	2.80%	2.70%
2023		13 950 000	540 352	0	k.A.	3.87%	3.22%	3.05%
		<b>29 750 000</b>	<b>1 127 188</b>	<b>525 660</b>	<b>10.4%</b>	<b>3.79%</b>	<b>3.00%</b>	<b>2.86%</b>
1976, 1987	2015/2018/2020	19 420 000	840 743	840 743	0.0%	4.33%	2.95%	2.90%
		<b>19 420 000</b>	<b>840 743</b>	<b>840 743</b>	<b>0.0%</b>	<b>4.33%</b>	<b>3.31%</b>	<b>2.90%</b>
		<b>240 610 900</b>	<b>11 783 577</b>	<b>10 937 853</b>	<b>0.5%</b>	<b>4.90%</b>	<b>4.66%</b>	<b>3.22%</b>
		<b>240 610 900</b>	<b>11 783 577</b>	<b>10 937 853</b>	<b>0.5%</b>	<b>4.90%</b>	<b>4.66%</b>	<b>3.22%</b>

<b>Renditeliegenschaften</b>	<b>Kanton</b>	<b>Art</b>
<b>Geschäftsliegenschaften</b>		
Bad Zurzach, Weissensteinweg 1	AG	Geschäftsliegenschaft
Berg, Schlossstrasse 9	TG	Geschäftsliegenschaft
Court, Rue du Temple 1	BE	Geschäftsliegenschaft
Couvet, Rue du Parc 19	NE	Geschäftsliegenschaft
Egnach, Buch 16	TG	Geschäftsliegenschaft
Illnau-Effretikon, Brandrietstrasse 36	ZH	Geschäftsliegenschaft
Kirchlindach, Diemerswilstrasse 28	BE	Geschäftsliegenschaft
Kradolf, Hauptstrasse 17/19	TG	Geschäftsliegenschaft
Leukerbad, Willy-Spühlerstrasse 2	VS	Geschäftsliegenschaft
Martigny, Avenue du Grand-Saint-Bernard 20	VS	Geschäftsliegenschaft
Oberburg, Progressastrasse 23/25/27	BE	Geschäftsliegenschaft
Presinge, Route de la Louvière 18	GE	Geschäftsliegenschaft
Reute, Mohren	AR	Geschäftsliegenschaft
Richterswil, Bergstrasse 16	ZH	Geschäftsliegenschaft
Richterswil, Bodenstrasse 1	ZH	Geschäftsliegenschaft
Richterswil, Bodenstrasse 10	ZH	Geschäftsliegenschaft
Richterswil, Chrummbächliweg 2	ZH	Geschäftsliegenschaft
Salmsach, Kehlhofstrasse 47 5)	TG	Geschäftsliegenschaft
Wald, Haselstudstrasse 12	ZH	Geschäftsliegenschaft
<b>Total Geschäftsliegenschaften</b>		
<b>Wohnliegenschaften</b>		
Aigle, Ruelle la Croix Blanche 7	VD	Wohnliegenschaft
Oberdiessbach, Burgdorfstrasse 5	BE	Wohnliegenschaft
<b>Total Wohnliegenschaften</b>		
<b>Wohn-/ Geschäftsliegenschaften</b>		
Hergiswil, Obermattweg 9	NW	Wohn-/Geschäftsliegenschaft
<b>Total Wohn-/ Geschäftsliegenschaft</b>		
<b>Total Renditeliegenschaften</b>		
<b>Total alle Liegenschaften</b>		

Total Liegen- schaft	Nutzfläche m <sup>2</sup>							
	Wohnen	Parkierung Wohnen	Büro	Verkauf	Gewerbe/ Industrie	Lager/ Archiv	Parkierung Gewerbe	übrige
2 257	0	0	0	0	1 957	0	300	0
2 580	0	0	0	0	2 580	0	0	0
1 247	0	0	0	0	1 247	0	0	0
867	0	0	0	0	867	0	0	0
3 520	0	0	0	0	3 100	0	420	0
1 260	0	0	129	0	933	20	160	18
906	0	0	0	0	846	0	60	0
1 625	0	0	0	0	1 505	0	120	0
15 178	0	0	0	0	14 298	0	880	0
2 340	0	0	0	0	2 200	0	140	0
1 860	0	0	0	0	1 591	0	260	9
2 070	0	0	0	0	1 820	0	250	0
1 388	0	0	0	0	1 168	0	220	0
5 132	0	0	0	0	4 832	0	300	0
610	0	0	0	0	610	0	0	0
323	0	0	0	0	243	0	80	0
836	0	0	0	0	656	0	180	0
2 720	0	0	175	0	2 378	87	80	0
1 567	0	0	0	0	1 467	0	100	0
<b>48 286</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>304</b>	<b>0</b>	<b>44 298</b>	<b>107</b>	<b>3 550</b>	<b>27</b>
2 828	2 177	260	0	171	0	0	220	0
2 554	1 390	240	0	0	375	325	190	34
<b>5 382</b>	<b>3 567</b>	<b>500</b>	<b>0</b>	<b>171</b>	<b>375</b>	<b>325</b>	<b>410</b>	<b>34</b>
2 451	1 278	0	632	0	355	0	160	26
<b>2 451</b>	<b>1 278</b>	<b>0</b>	<b>632</b>	<b>0</b>	<b>355</b>	<b>0</b>	<b>160</b>	<b>26</b>
<b>56 119</b>	<b>4 845</b>	<b>500</b>	<b>936</b>	<b>171</b>	<b>45 028</b>	<b>432</b>	<b>4 120</b>	<b>87</b>
<b>56 119</b>	<b>4 845</b>	<b>500</b>	<b>936</b>	<b>171</b>	<b>45 028</b>	<b>432</b>	<b>4 120</b>	<b>87</b>

## 10 grösste Mieter per 31. Dezember 2023

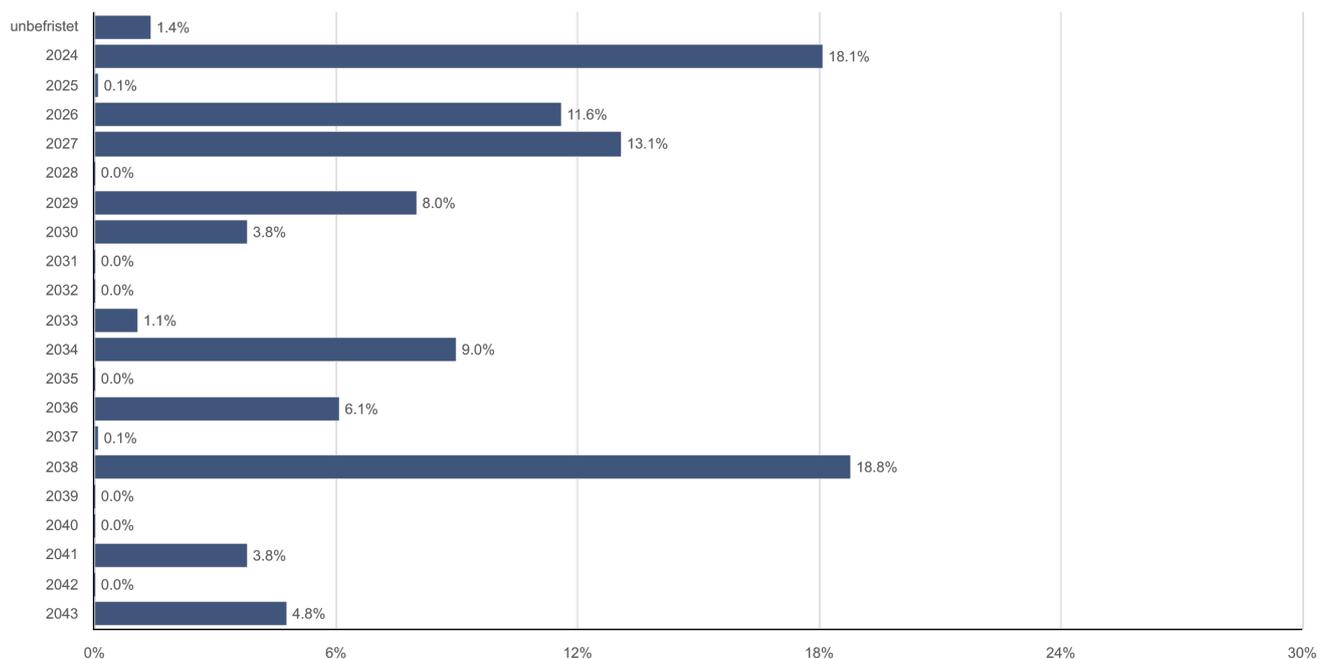
Mieter	Soll-Mietzinsen p.a. per 31.12.2023	Anteil Soll-Mietzinsen aller Gewerbemieter in %	Anteil Soll-Mietzinsen über gesamtes Portfolio in %
Tertianum AG	2 832 792	28.06%	24.04%
Kanton Zürich	1 497 039	14.83%	12.70%
Leukerbad Clinic AG	1 440 000	14.27%	12.22%
Domaine de la Louvière SA	1 173 000	11.62%	9.95%
Wohnbaugenossenschaft Domum	488 392	4.84%	4.14%
Bodana Alterswohnheim	457 000	4.53%	3.88%
Oase am Rhein	388 284	3.85%	3.30%
Fondation Espace	340 740	3.38%	2.89%
Gemeinde Reute	325 464	3.22%	2.76%
Tertianum Romandie SA	279 900	2.77%	2.38%
Übrige Mieter	2 560 966	n/a	21.73%
<b>Soll-Mietzinsen der 10 grössten Mieter</b>	<b>9 222 611</b>	<b>91%</b>	<b>78%</b>
<b>Soll-Mietzinsen aller Gewerbemieter</b>	<b>10 094 176</b>	<b>100%</b>	<b>86%</b>
<b>Soll-Mietzinsen gesamtes Portfolio</b>	<b>11 783 577</b>		<b>100%</b>

<b>Laufzeit</b>	<b>Liegenschaften</b>
div. 2027-2034	Martigny/ Berg/ Kradolf/ Egnach/ Kirchlindach/ Wald
31.12.2024	Richterswil, Bergstrasse 16 & Bodenstrasse 10
30.04.2038	Leukerbad, Willy-Spühlerstrasse 2
31.03.2026	Presinge, Route de la Louvière 18
31.05.2043	Bad Zurzach, Weissensteinweg
31.05.2038	Salmsach, Kehlhofstrasse 47
30.11.2041	Illnau-Effretikon, Brandrietstrasse 36
29.02.2036	Couvet, Rue du Parc 19
31.05.2027	Reute AR, Mohren
29.02.2036	Court, Rue du Temple 1

## Fälligkeitsübersicht Geschäftsmietverträge

Jahr	Summe von Soll-Mietzinsen in CHF	Summe von Soll-Mietzinsen p.a. in %
unbefristet	141 840	1.4%
2024	1 831 059	18.1%
2025	11 880	0.1%
2026	1 173 000	11.6%
2027	1 319 321	13.1%
2028	0	0.0%
2029	809 088	8.0%
2030	382 212	3.8%
2031	0	0.0%
2032	0	0.0%
2033	111 432	1.1%
2034	908 028	9.0%
2035	0	0.0%
2036	620 640	6.1%
2037	12 000	0.1%
2038	1 897 000	18.8%
2039	0	0.0%
2040	0	0.0%
2041	388 284	3.8%
2042	0	0.0%
2043	488 392	4.8%
2044	0	0.0%
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>10 094 176</b>	<b>100.0%</b>

## Übersicht Fälligkeiten der Soll-Mietzinsen in % aller Geschäftsmietverträge per 31.12.2023



# Bericht der Revisionsstelle

an die Generalversammlung der SenioResidenz AG

Zürich

## Bericht zur Prüfung der Konzernrechnung

### Prüfungsurteil

Wir haben die Konzernrechnung der SenioResidenz AG und ihrer Tochtergesellschaft (der Konzern) – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023, 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 beigelegte Konzernrechnung (Seite 27 bis 48) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der konsolidierten Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2023 sowie dessen konsolidierter Ertragslage und Cashflows für das dann endende Jahr in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER und entspricht dem schweizerischen Gesetz.

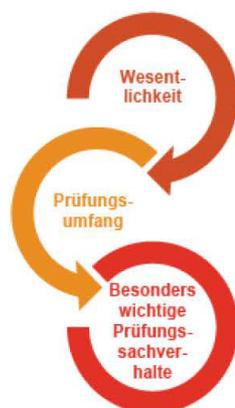
### Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) 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 eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

### Unser Prüfungsansatz

#### Überblick



Gesamtwesentlichkeit Konzernrechnung: CHF 1'150'000

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 91% der Vermögenswerte, der 89% Umsatzerlöse sowie 98% des Unternehmensergebnisses vor Steuern des Konzerns bei.

Als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt haben wir das folgende Thema identifiziert:

Bewertung der Renditeliegenschaften

PricewaterhouseCoopers AG, Kornhausstrasse 25, Postfach, 9000 St. Gallen  
Telefon: +41 58 792 72 00, [www.pwc.ch](http://www.pwc.ch)

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

### Wesentlichkeit

Der Umfang unserer Prüfung ist durch die Anwendung des Grundsatzes der Wesentlichkeit beeinflusst. Unser Prüfungsurteil zielt darauf ab, hinreichende Sicherheit darüber zu geben, dass die Konzernrechnung keine wesentlichen falschen Darstellungen enthält. Falsche Darstellungen können beabsichtigt oder unbeabsichtigt entstehen und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden kann, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieser Konzernrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen können.

Auf der Basis unseres pflichtgemässen Ermessens haben wir quantitative Wesentlichkeitsgrenzen festgelegt, so auch die Wesentlichkeit für die Konzernrechnung als Ganzes, wie nachstehend aufgeführt. Die Wesentlichkeitsgrenzen, unter Berücksichtigung qualitativer Erwägungen, erlauben es uns, den Umfang der Prüfung, die Art, die zeitliche Einteilung und das Ausmass unserer Prüfungshandlungen festzulegen sowie den Einfluss wesentlicher falscher Darstellungen, einzeln und insgesamt, auf die Konzernrechnung als Ganzes zu beurteilen.

---

**Gesamtwesentlichkeit Konzernrechnung** CHF 1'150'000

---

**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.

---

### 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.

### Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemässen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung der Konzernrechnung des Berichtszeitraumes waren. Diese Sachverhalte wurden im Kontext unserer Prüfung der Konzernrechnung als Ganzes und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu adressiert, und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

### Bewertung der Renditeigenschaften

---

#### Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt

Die Bewertung der Renditeigenschaften haben wir aus folgenden Gründen als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt behandelt:

Die Renditeigenschaften stellen in der Bilanz einen bedeutenden Betrag dar (CHF 240.6 Mio.) und die Bewertung erfolgt erfolgswirksam zu aktuellen Werten.

---

#### Unser Prüfungsvorgehen

Wir haben die in der Konzernrechnung dargestellten Angaben der Geschäftsleitung kritisch hinterfragt und folgende Prüfungshandlungen durchgeführt.

Der Verwaltungsrat hat einen Prozess zur Bewertung der Renditeigenschaften im Rahmen der Abschlusserstellung 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

---



### Wesentlichkeit

Der Umfang unserer Prüfung ist durch die Anwendung des Grundsatzes der Wesentlichkeit beeinflusst. Unser Prüfungsurteil zielt darauf ab, hinreichende Sicherheit darüber zu geben, dass die Konzernrechnung keine wesentlichen falschen Darstellungen enthält. Falsche Darstellungen können beabsichtigt oder unbeabsichtigt entstehen und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden kann, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieser Konzernrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen können.

Auf der Basis unseres pflichtgemässen Ermessens haben wir quantitative Wesentlichkeitsgrenzen festgelegt, so auch die Wesentlichkeit für die Konzernrechnung als Ganzes, wie nachstehend aufgeführt. Die Wesentlichkeitsgrenzen, unter Berücksichtigung qualitativer Erwägungen, erlauben es uns, den Umfang der Prüfung, die Art, die zeitliche Einteilung und das Ausmass unserer Prüfungshandlungen festzulegen sowie den Einfluss wesentlicher falscher Darstellungen, einzeln und insgesamt, auf die Konzernrechnung als Ganzes zu beurteilen.

---

<b>Gesamtwesentlichkeit Konzernrechnung</b>	CHF 1'150'000
---	---------------

---

<b>Bezugsgrösse</b>	Eigenkapital
---------------------	--------------

---

<b>Begründung für die Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit</b>	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.
--	--

---

### 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.

### Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemässen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung der Konzernrechnung des Berichtszeitraumes waren. Diese Sachverhalte wurden im Kontext unserer Prüfung der Konzernrechnung als Ganzes und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu adressiert, und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

### Bewertung der Renditeigenschaften

#### Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt

Die Bewertung der Renditeigenschaften haben wir aus folgenden Gründen als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt behandelt:

Die Renditeigenschaften stellen in der Bilanz einen bedeutenden Betrag dar (CHF 240.6 Mio.) und die Bewertung erfolgt erfolgswirksam zu aktuellen Werten.

#### Unser Prüfungsvorgehen

Wir haben die in der Konzernrechnung dargestellten Angaben der Geschäftsleitung kritisch hinterfragt und folgende Prüfungshandlungen durchgeführt.

Der Verwaltungsrat hat einen Prozess zur Bewertung der Renditeigenschaften im Rahmen der Abschlusserstellung 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

Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, 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 PS-CH 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrats ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Konzernrechnung existiert.

Wir empfehlen, die vorliegende Konzernrechnung zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers AG

Beat Inauen  
Zugelassener Revisionsexperte  
Leitender Revisor

Reto E. Huber  
Zugelassener Revisionsexperte

St. Gallen, 21. Februar 2024



## BEWERTUNGSTESTAT



Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

SenioResidenz AG  
Geschäftsleitung  
Feldeggstrasse 26  
CH-8008 Zürich

Zürich, 6. Februar 2024

## Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten Immobilienbewertungen per 31.12.2023

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

Referenz-Nummer  
118633.2310

### 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 2023 bewertet.

### Bewertungsstandards

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

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

### Definition des Marktwertes

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

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

### Bewertungsmethoden

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

Bei der DCF-Methode wird der Marktwert einer Immobilie nach dem zu erwartenden Geldfluss unter Berücksichtigung eines risikogerechten Abzinsungssatzes ermittelt. Der Wert entspricht der Summe der in Zukunft über einen unendlichen

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

Bewertungszeitraum zu erwartenden, auf den Bewertungsstichtag diskontierten Nettoerträge. Die marktgerechte Diskontierung erfolgt pro Liegenschaft, in Abhängigkeit ihrer individuellen Chancen und Risiken.

#### Grundlagen der Bewertung

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

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

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023 wurden fünf Liegenschaft der SenioResidenz AG besichtigt.

#### Ergebnisse per 31. Dezember 2023

Per 31. Dezember 2023 wurden von Wüest Partner die Werte der insgesamt 22 Anlageliegenschaften nach Swiss GAAP FER 18 Ziffer 14 ermittelt. Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2023 beträgt der Marktwert (aktueller Wert) der 22 Liegenschaften 240'610'900 Schweizer Franken. Davon entfallen 217'500'900 Schweizer Franken auf die Liegenschaften der SenioResidenz AG sowie 23'110'000 Schweizer Franken auf die Liegenschaft der SenioResidenz La Louvière AG.

#### Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023 wurde die Liegenschaft «Rue du Temple 3» in 2738 in Court verkauft. In derselben Berichtsperiode wurden folgende Liegenschaften erworben:

- 5330 Bad Zurzach, Weissensteinweg 1;
- 8599 Salmisach, Kehlhofstrasse 47 / Im Pfärrich 2, 4.

#### 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, 6. Februar 2024

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 SCHWEIZER OBLIGATIONENRECHT

## BILANZ

Alle Beträge in CHF	Erläuterungen	31.12.2023	31.12.2022
Flüssige Mittel		1 091 970	1 936 649
Übrige kurzfristige Forderungen		260 483	140 980
Aktive Rechnungsabgrenzungen		94 867	8 690
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>1 447 320</b>	<b>2 086 319</b>
Beteiligungen	3.1	8 089 221	8 089 221
Renditeliegenschaften		209 254 000	174 646 900
Projekte		0	18 480 149
Anzahlungen		0	1 671 276
Übrige langfristige Forderungen		465 389	0
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>217 808 610</b>	<b>202 887 546</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>219 255 931</b>	<b>204 973 865</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ggü. Dritten		108 375	22 508
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ggü. Nahestehenden		539 247	0
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten ggü. Dritten		2 148 948	1 899 818
Passive Rechnungsabgrenzungen		1 835 044	1 368 027
Kurzfristige Hypothekarverbindlichkeiten		77 123 500	43 925 000
Pflichtwandelanleihe		6 091 000	0
<b>Total Kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>87 846 115</b>	<b>47 215 353</b>
Langfristige Hypothekarverbindlichkeiten		30 750 000	40 020 000
Langfristige Verbindlichkeiten ggü. Beteiligungen		1 845 967	259 536
Übrige langfristige Verbindlichkeiten ggü. Dritten		1 105 714	1 200 640
Langfristige Rückstellungen		102 861	128 300
<b>Total Langfristiges Fremdkapital</b>		<b>33 804 542</b>	<b>41 608 476</b>
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>121 650 657</b>	<b>88 823 829</b>
Aktienkapital	3.2	108 096 466	112 951 862
Gesetzliche Kapitalreserven		5 207 071	5 207 071
Verlustvortrag		-2 008 897	-4 628 588
Jahresverlust / -gewinn		-13 689 366	2 619 691
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>97 605 273</b>	<b>116 150 036</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>219 255 931</b>	<b>204 973 865</b>

## ERFOLGSRECHNUNG

Alle Beträge in CHF	Erläuterungen	01.01. - 31.12.2023	01.01. - 31.12.2022
Mietertrag	3.3	9 672 562	9 705 782
Erfolg aus Verkauf von Projekten		77 569	0
Übriger Ertrag		423 890	30 263
<b>Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen</b>		<b>10 174 021</b>	<b>9 736 045</b>
Direkter Aufwand Liegenschaften		-1 250 391	-996 203
Beratungsaufwand	3.4	-688 018	-768 727
Verwaltungsaufwand	3.5	-1 531 852	-1 573 148
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens		-18 542 608	-2 947 022
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern</b>		<b>-11 838 848</b>	<b>3 450 944</b>
Finanzertrag		0	0
Finanzaufwand		-1 630 022	-574 394
<b>Betriebliches Ergebnis vor Steuern</b>		<b>-13 468 870</b>	<b>2 876 550</b>
Direkte Steuern		-220 496	-256 859
<b>Jahresverlust / -gewinn</b>		<b>-13 689 366</b>	<b>2 619 691</b>

## ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG 2023 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 im 32. Teil des Obligationenrechts für Einzelabschlüsse 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 mit 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 Rückstellungen basiert auf der Schätzung des Geldabflusses zur Erfüllung der Verpflichtung.

## 3 Angaben, Aufschlüsselungen und Erläuterungen zur Jahresrechnung

### 3.1 Beteiligungen

Gesellschaften	Sitz	Gesellschaftstätigkeit	Grundkapital in CHF	Kapitalanteil 31.12.2023	Kapitalanteil 31.12.2022
SenioResidenz La Louvière AG	Zürich	Immobilien	100 000	100.00%	100.00%

### 3.2 Aktienkapital

Zusammensetzung Aktienkapital	31.12.2023	31.12.2022
alle Beträge in CHF		
Namenaktienkapital zu nom CHF 42.30 (Vorjahr CHF 44.20)	108 096 466	112 951 862
<b>Total</b>	<b>108 096 466</b>	<b>112 951 862</b>

Anzahl Aktien	31.12.2023	31.12.2022
Namenaktienkapital zu nom CHF 42.30 (Vorjahr CHF 44.20)	2 555 472	2 555 472

Entwicklung der Anzahl Namenaktien	2023	2022
<b>Bestand am 01. Januar</b>	<b>2 555 472</b>	<b>2 555 472</b>
Veränderung	0	0
<b>Bestand per 31. Dezember</b>	<b>2 555 472</b>	<b>2 555 472</b>

Genehmigtes Kapital	31.12.2023	31.12.2022
alle Beträge in CHF		
Genehmigtes Kapital	0	11 271 000
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>11 271 000</b>

Kapitalband	31.12.2023	31.12.2022
alle Beträge in CHF		
Untergrenze Kapitalband	108 096 466	0
Obergrenze Kapitalband	128 634 808	0
Verfügbares Kapitalband für Erhöhungen des Aktienkapitals	20 538 342	0
Anzahl Namenaktien zu nom CHF 42.30 des Kapitalbands	485 540	0

Die Generalversammlung hat am 29. März 2023 dem Antrag des Verwaltungsrates zugestimmt, das bestehende genehmigte Kapital, das am 29. März 2024 ausgelaufen wäre, aufzuheben, den bestehenden Art. 3a der Statuten zu löschen und ein Kapitalband zu schaffen. Der Verwaltungsrat ist neu ermächtigt, bis zum 29. März 2028 jederzeit und in beliebigen Beträgen innerhalb der Untergrenze von CHF 108 096 465.60 und der Obergrenze von CHF 128 634 807.60 (CHF 128 634 807.60 entsprechen 3 041 012 Namenaktien zum Nennwert von je CHF 42.30), eine oder mehrere Erhöhungen des Aktienkapitals vorzunehmen. Die Statutenänderung erfolgte am 9. Mai 2023.

### 3.3 Mietertrag

<b>alle Beträge in CHF</b>	<b>01.01. – 31.12.2023</b>	<b>01.01. – 31.12.2022</b>
Sollmietertrag aus Fremdmieten	10 161 624	9 763 505
Mietzinsverluste	-180 832	-902
Leerstand	-113 620	-56 821
Delkrederere	-194 611	0
<b>Total</b>	<b>9 672 562</b>	<b>9 705 782</b>

### 3.4 Beratungsaufwand

<b>alle Beträge in CHF</b>	<b>01.01. – 31.12.2023</b>	<b>01.01. – 31.12.2022</b>
Kapitalerhöhungskosten	295 940	16 423
Grundstückbewertungskosten	163 242	167 648
Rechtsberatung und Kommunikation	112 878	210 758
Übriger Beratungsaufwand	115 958	373 899
<b>Total</b>	<b>688 018</b>	<b>768 727</b>

### 3.5 Verwaltungsaufwand

<b>alle Beträge in CHF</b>	<b>01.01. – 31.12.2023</b>	<b>01.01. – 31.12.2022</b>
Dienstleistungsvertrag Cura Management AG	1 171 242	1 100 879
Verwaltungsratshonorare	121 155	127 582
Revision	130 964	90 280
Übriger Verwaltungsaufwand	108 491	254 407
<b>Total</b>	<b>1 531 852</b>	<b>1 573 148</b>

## 4 Weitere Angaben

### 4.1 Erklärung über die Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt

Die SenioResidenz AG beschäftigt keine Mitarbeitenden.

### 4.2 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Mittels Medienmitteilung vom 11. Oktober 2023 hat die SenioResidenz AG kommuniziert, dass die Mieterin der Liegenschaft in Leukerbad (Leukerbad Clinic AG) um Nachlassstundung ersucht hat. In der Folge versuchte die SenioResidenz AG zusammen mit dem Sachverwalter, eine tragfähige Lösung zu finden, um den operativen Weiterbetrieb der Klinik zu ermöglichen, was unter anderem mit einer Mietzinsanpassung erreicht werden sollte. Basierend darauf hat der Verwaltungsrat der SenioResidenz AG im November 2023 beschlossen, die Liegenschaft per Ende 2023 um CHF 8 bis 13 Millionen abzuwerten (vgl. Medienmitteilung vom 15. November 2023). Im Februar 2024 konnte mit der Leukerbad Clinic AG ein neuer, langfristiger Mietvertrag rückwirkend per 1. Mai 2023 unterzeichnet werden. Er umfasst einen jährlichen Basismietzins von CHF 1.44 Millionen sowie eine potenzielle Umsatzmiete, die sich ab einem bestimmten Jahresumsatz der Leukerbad Clinic AG an deren Umsatzgrösse bemisst. Mit diesem neuen Vertrag konnte das Nachlassstundungsverfahren mit Beschluss des Gerichts per 7. Februar 2024 beendet werden.

### 4.3 Sicherheiten für eigene Verbindlichkeiten sowie Aktiven unter Eigentumsvorbehalt

alle Beträge in CHF	31.12.2023	31.12.2022
Gesamtbetrag der verpfändeten Aktiven zu handelsrechtlichen Buchwerten (Liegenschaften)	209 254 000	184 913 137
Grundpfandrechte	153 683 000	129 697 000
Hypothekarische Belastungen	107 873 500	83 945 000

### 4.4 Beteiligungen der Konzernleitung und des Verwaltungsrates inklusive deren nahestehenden Personen

Verwaltungsrat	Funktion	31.12.2023 Anzahl Aktien	31.12.2022 Anzahl Aktien
Thomas Sojak	Präsident (seit März 2023)	0	0
Arthur Ruckstuhl	Vizepräsident	0	0
Peter Mettler	Mitglied, Delegierter, CEO	0	0
Patrick Niggli	Mitglied	10 000	0
Nathalie Bourquenoud	Mitglied	0	0
Michel Vauclair	Präsident (bis März 2023)	n/a	0

### 4.5 Bedeutende Aktionäre (>3.0% Stimmquote)

Aktionär		31.12.2023 Stimmenanteil	31.12.2022 Stimmenanteil
Arabella Group AG (vormals Arabella Schweiz AG) <sup>1)</sup>	Chur	> 10%	> 10%
CACEIS (Switzerland) SA <sup>2)</sup>	Lausanne	> 5%	> 5%
PAT-BVG Personalvorsorgestiftung <sup>3)</sup>	St. Gallen	12.18%	n/a

Die SenioResidenz hat zudem per 28. Juni 2023 eine Veräusserungsposition von 5.54% der Stimmrechte der Gesellschaft im Zusammenhang mit der begebenen 3.5% Pflichtwandelanleihe 2024 veröffentlicht.

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

<sup>2)</sup> Gemäss Offenlegungsmeldung vom 20. November 2020; damaliger Anteil 5.03% an den Stimmrechten; Direkte Aktionärin ist die MV Immoextra Schweiz Fonds

<sup>3)</sup> Gemäss Offenlegungsmeldung vom 20. Oktober 2023; damaliger Anteil 12.18% an den Stimmrechten

# ANTRAG ÜBER DIE VERWENDUNG DES BILANZERGEBNISSES 2023

Der Verwaltungsrat beantragt, das Bilanzergebnis wie folgt zu verwenden:

<b>Antrag des Verwaltungsrats</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
alle Beträge in CHF		
Jahresergebnis	-13 689 366	2 619 691
Verlustvortrag	-2 008 897	-4 628 588
<b>Bilanzergebnis per 31. Dezember</b>	<b>-15 698 264</b>	<b>-2 008 897</b>
Zuweisung gesetzliche Gewinnreserve	0	0
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>-15 698 264</b>	<b>-2 008 897</b>

BERICHT DER REVISIONSSTELLE

# Bericht der Revisionsstelle

an die Generalversammlung der SenioResidenz AG

Zürich

## Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

### Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der SenioResidenz AG (die Gesellschaft) – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 55 bis 61) dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

### Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) 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 eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

### Unser Prüfungsansatz

#### Überblick



Gesamtwesentlichkeit: CHF 975'000

Zur Durchführung angemessener Prüfungshandlungen haben wir den Prüfungsumfang so ausgestaltet, dass wir ein Prüfungsurteil zur Jahresrechnung als Ganzes abgeben können, unter Berücksichtigung der Organisation, der internen Kontrollen und Prozesse im Bereich der Rechnungslegung sowie der Branche, in welcher die Gesellschaft tätig ist.

Als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt haben wir das folgende Thema identifiziert:

Bewertung der Renditeigenschaften

### Wesentlichkeit

Der Umfang unserer Prüfung ist durch die Anwendung des Grundsatzes der Wesentlichkeit beeinflusst. Unser Prüfungsurteil zielt darauf ab, hinreichende Sicherheit darüber zu geben, dass die Jahresrechnung keine wesentlichen falschen

PricewaterhouseCoopers AG, Kornhausstrasse 25, Postfach, 9000 St. Gallen  
Telefon: +41 58 792 72 00, [www.pwc.ch](http://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.

<b>Gesamtwesentlichkeit</b>	CHF 975'000
<b>Bezugsgrösse</b>	Eigenkapital
<b>Begründung für die Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit</b>	Als Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit wählten wir das Eigenkapital, da dies aus unserer Sicht diejenige Grösse ist, an der die Erfolge von Immobiliengesellschaften üblicherweise gemessen werden. Zudem stellt das Eigenkapital in Anlehnung an den Net Asset Value eine allgemein anerkannte Bezugsgrösse für Wesentlichkeitsüberlegungen von Immobiliengesellschaften dar.

#### 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.

#### Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemässen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung der Jahresrechnung des Berichtszeitraumes waren. Diese Sachverhalte wurden im Kontext unserer Prüfung der Jahresrechnung als Ganzes und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu adressiert, und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

#### Bewertung der Renditeigenschaften

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt	Unser Prüfungsvorgehen
Die Beurteilung der Bewertung der Renditeigenschaften haben wir aus zwei Gründen als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt behandelt:  Die Renditeigenschaften stellen in der Bilanz einen wesentlichen Betrag dar (CHF 209.3 Mio.). Die Bewertung erfolgt zu Anschaffungskosten inkl. alle mit dem Kauf eines Objekts unmittelbar verbundenen Kosten, vermindert um die notwendigen Abschreibungen bzw. Wertberichtigungen. Teil der Anschaffungskosten sind auch die Transaktionskommissionen der „Cura Management AG“.  Wir verweisen auf die Seiten 55 und 56 der Jahresrechnung).	Wir haben die im Einzelabschluss dargestellten Angaben der Geschäftsleitung kritisch hinterfragt und folgende Prüfungshandlungen durchgeführt:  Bei der Ermittlung der Anschaffungskosten folgte die Geschäftsleitung einem Prozess im Rahmen der Abschlusserstellung. Der Verwaltungsrat überwacht diesen Prozess.  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.

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 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.

#### Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen alle im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung, die Konzernrechnung, den Vergütungsbericht und unsere dazugehörigen Berichte.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

#### Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrats 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine



wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, 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 PS-CH 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrats ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

Ferner bestätigen wir, dass der Antrag über den Vortrag des Bilanzergebnisses auf neue Rechnung dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht, und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers AG

Beat Inauen  
Zugelassener Revisionsexperte  
Leitender Revisor

Reto E. Huber  
Zugelassener Revisionsexperte

St. Gallen, 21. Februar 2024



# 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 2023 in Kraft waren.

→ Eine Version der aktuellen Statuten (Fassung vom 9. Mai 2023) ist auf der Website der Gesellschaft unter Rubrik Investor Relations – Statuten verfügbar. [www.senio.ch/de/investor-relations/statuten/](http://www.senio.ch/de/investor-relations/statuten/)

## GESELLSCHAFTSSTRUKTUR

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

### Zweck der Gesellschaft gemäss Artikel 2 der Statuten

Die Gesellschaft erwirbt, hält, verwaltet, betreibt und veräussert vornehmlich Wohnraum, Wohnbauten und andere Wohnformen für das Leben im Dritten Alter sowie Gewerbeliegenschaften, welche an Dritte verpachtet werden zum Zwecke des Betriebens von Pflege- und Wohnheimen für das Leben im Dritten Alter. Die Liegenschaften können auch Dienstleistungsanteile, z.B. für Restauration oder Arztpraxen, enthalten. Die Gesellschaft kann in diesem Zusammenhang selber hauswirtschaftliche, gastgewerbliche und bewohnerbezogene Dienstleistungen erbringen oder durch Dritte erbringen lassen.

Sie kann Projekte dieser Art für Neu- und / oder Umbauten im Inland ausführen.

Die Gesellschaft kann Zweigniederlassungen und Tochtergesellschaften im In- und Ausland errichten und sich an anderen Unternehmen im In- und Ausland beteiligen sowie alle Geschäfte tätigen, die direkt oder indirekt mit ihrem Zweck in Zusammenhang stehen.

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

## Konsolidierungskreis

Der Konsolidierungskreis der Gesellschaft umfasst per 31. Dezember 2023 wie auch per 31. Dezember 2022 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 32 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](http://www.novaproperty.ch)) erbringt komplexe Dienstleistungen im Bereich der Immobilienverwaltung, Immobilienbewirtschaftung, Entwicklung von Liegenschaften, Portfolioausbau und -bereinigung, Begleitung bei Projektentwicklungen, Sanierungen, Finanzplanung und Finanzverwaltung/Controlling.

→ Details zur vertraglichen Vereinbarung mit der Cura Management AG sind auf Seite 89 im Vergütungsbericht erwähnt.

Per 31. Dezember 2023 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 2023 besteht das Aktienkapital der Gesellschaft aus 2 555 472 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 42.30. Sämtliche Namenaktien sind an der BX Swiss AG kotiert. Details wie Börsenkapitalisierung, Valoren-Nummer oder Ticker Symbol sind auf Seite 113 unter «Investor Relations Informationen» aufgeführt. Die Gesellschaft hält per 31. Dezember 2023 keine eigenen Aktien.

# 42.30

2 555 472 Namenaktien mit Nennwert von  
je CHF

### Bedeutende Aktionäre

Der Gesellschaft sind aufgrund des Aktienregisters bzw. von Offenlegungsmeldungen die folgenden Aktionäre bekannt, die per 31. Dezember 2023 und 31. Dezember 2022 direkt oder indirekt 3% oder mehr der Stimmrechte der Gesellschaft hielten.

Aktionär	31.12.2023	31.12.2022
Arabella Group AG (vormals Arabella Schweiz AG), CH-Chur <sup>1)</sup>	> 10%	> 10%
CACEIS (Switzerland) SA, CH-Nyon <sup>2)</sup>	> 5%	> 5%
PAT-BVG Personalvorsorgestiftung, CH-St. Gallen <sup>3)</sup>	12.18%	n/a

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

<sup>2)</sup> Gemäss Offenlegungsmeldung vom 20. November 2020; damaliger Anteil 5.03% an den Stimmrechten; Direkte Aktionärin ist die MV Immoxta Schweiz Fonds

<sup>3)</sup> Gemäss Offenlegungsmeldung vom 20. Oktober 2023; damaliger Anteil 12.18% an den Stimmrechten

Die SenioResidenz hat zudem per 28. Juni 2023 eine Veräusserungsposition von 5.54% der Stimmrechte der Gesellschaft im Zusammenhang mit der begebenen 3.5% Pflichtwandelanleihe 2024 veröffentlicht.

→ Alle Offenlegungsmeldungen sind verfügbar auf der Website der BX Swiss AG [www.bxswiss.com/ols/search](http://www.bxswiss.com/ols/search)

## KAPITALSTRUKTUR

<b>Kapitalstruktur per 31. Dezember 2023</b>	<b>CHF</b>	<b>Namenaktien</b>
Ordentliches Aktienkapital	108 096 465.60	2 555 472
Bedingtes Kapital	27 495 000.00	650 000
Kapitalband für Erhöhungen des Aktienkapitals	20 538 342.00	485 540
- Untergrenze Kapitalband	108 096 465.60	
- Obergrenze Kapitalband	128 634 807.60	

<b>Kapitalstruktur per 31. Dezember 2022</b>	<b>CHF</b>	<b>Namenaktien</b>
Ordentliches Aktienkapital	112 951 862.40	2 555 472
Bedingtes Kapital	0	0
Genehmigtes Kapital	11 271 000.00	255 000

# One Share One Vote

## Prinzip

### Ordentliches Aktienkapital

Das Aktienkapital der Gesellschaft per 31. Dezember 2023 beträgt CHF 108 096 465.60 und ist eingeteilt in 2 555 472 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 42.30. 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

Gemäss Artikel 3b der Statuten in der Fassung vom 9. Mai 2023 verfügt die Gesellschaft über bedingtes Kapital in Höhe von CHF 27 495 000.00. Das Aktienkapital kann durch Ausgabe von höchstens 650 000 voll zu liberierenden Namenaktien mit einem Nennwert von CHF 27 945 000.00 erhöht werden.

Die Erhöhung erfolgt durch Ausübung von Wandelrechten durch Gläubiger von Pflichtwandelanleihen. Zum Bezug der neuen Aktien sind nur die Gläubiger der Pflichtwandelanleihen gemäss den Bedingungen der Pflichtwandelanleihen berechtigt. Die Wandlung in Aktien erfolgt automatisch gegenüber allen Gläubigern von Pflichtwandelanleihen am Ende der jeweiligen Laufzeit der Pflichtwandelanleihen. Es bedarf keiner Ausübungserklärung durch die Gläubiger der Pflichtwandelanleihen.

Die Vorwegzeichnungsrechte der bisherigen Aktionäre in Bezug auf die Teilnahme an den Pflichtwandelanleihen werden gewahrt. Die neuen Namenaktien unterliegen nach dem Erwerb den Übertragungsbeschränkungen gemäss Art. 7 der Statuten.

## Kapitalband

Gemäss Artikel 3a der Statuten in der Fassung vom 9. Mai 2023 ist der Verwaltungsrat ermächtigt, bis zum 29. März 2028 jederzeit und in beliebigen Beträgen innerhalb der Untergrenze von CHF 108 096 465.60 und der Obergrenze von CHF 128 634 807.60 (CHF 128 634 807.60 entsprechend 3 041 012 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 42.30), eine oder mehrere Erhöhungen des Aktienkapitals vorzunehmen.

Im Fall einer Kapitalerhöhung im Rahmen des Kapitalbands legt der Verwaltungsrat die Anzahl Aktien, den Ausgabebetrag, die Art der Einlagen, den Zeitpunkt der Ausgabe der Aktien, die Bedingungen der Bezugsrechtsausübung und den Beginn der Dividendenberechtigung fest.

Es dürfen nur Aktien ausgegeben werden, die mit einer bereits ausgegebenen Kategorie von Aktien fungibel sind. Dabei kann der Verwaltungsrat neue Aktien mittels Festübernahme durch eine Bank oder einen anderen Dritten und anschliessenden Angebots an die bisherigen Aktionäre ausgeben. Aktien, für welche Bezugsrechte eingeräumt, aber nicht ausgeübt wurden, sind von der Gesellschaft zu Marktkonditionen zu veräussern. Die neu auszugebenden Namenaktien unterstehen den Übertragungsbeschränkungen gemäss Art. 7 der Statuten.

→ Für die Statutenbestimmungen betreffend Übertragungsbeschränkungen siehe entsprechende Rubrik «Übertragung der Aktien und Regeln betreffend Eintragung im Aktienbuch» auf Seite 74.

Das Kapitalband unter Artikel 3a der Statuten ist nur für eine oder mehrere Kapitalerhöhungen definiert (kein Kapitalband für Kapitalherabsetzungen). Die aus dem Kapitalband zur Verfügung stehende Anzahl Namenaktien beträgt maximal 485 540 Namenaktien (Differenz zwischen maximaler Obergrenze von 3 041 012 und aktuell ausstehender Anzahl Namenaktien von 2 555 472).

## Genussscheine, Partizipationsscheine

Die Gesellschaft hat keine Genussscheine oder Partizipationsscheine ausgegeben.

## Wandelanleihen

Die Gesellschaft hat per 31. Dezember 2023 folgende Pflichtwandelanleihe ausstehend:

### 3.5% Pflichtwandelanleihe 2024

Art der Emission	Unbesicherte Pflichtwandelobligationen, nicht kotiert
Emissionsbetrag total	CHF 6 091 000
Ausstehender Betrag per 31.12.2023	CHF 6 091 000
Coupon	3.5% per annum
Laufzeit	3. Juli 2023 – 3. Juli 2024
	CHF 43.00
Wandelpreis	Der Wandelpreis wird bei einer Dividendenzahlung oder Nennwertrückzahlung innerhalb der Laufzeit der Pflichtwandelanleihe im entsprechenden Betrag nach unten angepasst.
ISIN-Nummer	CH1271147303
Valorennummer	127114730
Umfang des Aktienkapitals bei Wandlung	Zum Wandelpreis von CHF 43.00 sind die Obligationen in 141 651 Namenaktien wandelbar, was 5.54% der ausstehenden Namenaktien per 31. Dezember 2023 entspricht.

## Kapitalveränderungen im Berichtsjahr 2023

Per 1. Januar 2023 belief sich das ordentliche Aktienkapital der Gesellschaft auf CHF 112 951 862.40 eingeteilt in 2 555 472 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 44.20. Zudem hatte die Gesellschaft bis zum 29. März 2024 noch genehmigtes Kapital im Umfang von höchstens CHF 11 271 000.00 durch Ausgabe von höchstens 255 000 vollständig zu liberierende Namenaktien mit Nennwert von CHF 44.20. Es bestand kein bedingtes Kapital.

Die ordentliche Generalversammlung vom 29. März 2023 beschloss folgende vom Verwaltungsrat beantragte Traktanden:

- Kapitalherabsetzung durch Nennwertrückzahlung von CHF 1.90 pro Namenaktie. Die Nennwertrückzahlung wurde mit Eintragung im Handelsregister per 10. Mai 2023 vollzogen und den Aktionären am 16. Juni 2023 ausbezahlt. Der Nennwert pro Namenaktie beläuft sich seitdem auf CHF 42.30 und das ordentliche Aktienkapital auf CHF 108 096 465.60.
- Das bestehende genehmigte Kapital im Betrag von CHF 11 271 000.00 wurde aufgehoben.
- Schaffung eines bedingten Kapitals zu Finanzierungszwecken. Das bedingte Kapital ist für die Ausübung von Wandelrechten durch Gläubiger von Pflichtwandelanleihen vorgesehen. Es beläuft sich auf höchstens 650 000 voll zu liberierende Namenaktien und einen Maximalbetrag von CHF 27 495 000.00.
- Schaffung eines Kapitalbands welches eine oder mehrere Kapitalerhöhungen bis zum 29. März 2028 ermöglicht. Das Kapitalband beläuft sich auf maximal 485'540 vollständig zu liberierende Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 42.30, entsprechend CHF 20 538 342.00, innerhalb der Obergrenze von CHF 128 634 807.60 und der Untergrenze von CHF 108 096 465.60.

## Kapitalveränderungen im Berichtsjahr 2022

Per 1. Januar 2022 belief sich das ordentliche Aktienkapital der Gesellschaft auf CHF 117 807 259.20 eingeteilt in 2 555 472 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 46.10. Zudem hatte die Gesellschaft bis zum 30. März 2022 genehmigtes Kapital im Umfang von höchstens CHF 8'759'000.00 durch Ausgabe von höchstens 190 000 vollständig zu liberierende Namenaktien mit Nennwert von CHF 46.10. Es bestand kein bedingtes Kapital.

Die ordentliche Generalversammlung vom 30. März 2022 beschloss folgende vom Verwaltungsrat beantragte Traktanden:

- Kapitalherabsetzung durch Nennwertrückzahlung von CHF 1.90 pro Namenaktie. Die Nennwertrückzahlung wurde mit Eintragung im Handelsregister per 10. Juni 2022 vollzogen und den Aktionären am 17. Juni 2022 ausbezahlt. Seit dem 10. Juni 2022 belief sich der Nennwert pro Namenaktie auf CHF 44.20 und das ordentliche Aktienkapital betrug CHF 112 951 862.40.
- Aufhebung des bestehenden genehmigten Kapitals. Das bestehende genehmigte Kapital von CHF 8 759 000.00 wurde aufgehoben und der bestehende Art. 3a der Statuten gelöscht.
- Schaffung eines neuen genehmigten Kapitals. Mit Zustimmung der Generalversammlung wurde unter einem neuen Art. 3a in den Statuten neues genehmigtes Kapital durch Ausgabe von höchstens 255 000 vollständig zu liberierende Namenaktien von je CHF 44.20 Nennwert im Maximalbetrag von CHF 11 271 000.00 Die Ermächtigung des Verwaltungsrats für die Erhöhung des Aktienkapitals aus dem genehmigten Kapital lief bis zum 29. März 2024.

## 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 belief sich der Nennwert der Namenaktien auf CHF 46.10 und das ordentliche 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 lief 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. plaziert. Der Vollzug der Kapitalerhöhung um diese 638 868 neuen Namenaktien mit Nennwert von CHF 46.10 fand am 30. September 2021 statt. Seither belief 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 belief 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).

## STATUTEN

Die per 31. Dezember 2023 gültige Fassung der Statuten datiert vom 9. Mai 2023.

→ Die Statuten sind verfügbar unter [www.senio.ch/de/investor-relations/statuten/](http://www.senio.ch/de/investor-relations/statuten/)

### Aktienbuch

Der Verwaltungsrat führt über alle Namenaktien ein Aktienbuch, in welches die Eigentümer und Nutzniesser der Aktien mit Namen und Adresse eingetragen werden. Im 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 2023 beträgt der von der Gesellschaft berechnete Anteil der im Aktienregister mit Stimmrecht eingetragenen ausländischen Personen (natürliche und juristische Personen) rund 14% des Aktienkapitals bzw. der Aktienstimmen. Im Berichtsjahr 2023 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 bestehenden statutarischen Stimmrechtsbeschränkungen. Die Beschränkung der Übertragbarkeit von Namenaktien erfordert den Beschluss der Generalversammlung, der mindestens zwei Drittel der vertretenen Stimmen und die absolute Mehrheit der vertretenen Aktiennennwerte auf sich vereinigt.

### 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 5 Prozent des Aktienkapitals vertreten, verlangt werden. Aktionäre, die Aktien in Höhe von 0.5 Prozent des Aktienkapitals oder der Stimmen 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 Sonderuntersuchung 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 2023



**Thomas Sojak**

Verwaltungsratspräsident

Nicht exekutives Mitglied des Verwaltungsrats seit 2018, 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**

Präsident des Verwaltungsrats der Spitalanlagengesellschaft Kantonsspital St. Gallen und der Spitalanlagengesellschaft Spitalregion Rheintal Werdenberg Sarganserland, Vizepräsident des Verwaltungsrates der Geriatrischen Klinik AG, Mitglied des Vorstandes der PONTE Privatstiftung (gemeinnützige Stiftung).



**Arthur Ruckstuhl**

Vizepräsident des Verwaltungsrats

Nicht exekutives Mitglied des Verwaltungsrats seit 2017, Mitglied Vergütungsausschuss, 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 und der Solar One Invest 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 Mettler Entwickler AG (vormals Mettler2Invest AG), welche schwergewichtig im Bereich der Projektentwicklung für Eigengebrauch und für Dritte tätig ist. Des Weiteren gründete er im 2012 die Novavest Real Estate AG, eine seit 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. Peter Mettler war von 2012 bis zur Generalversammlung im Mai 2020 zudem Mitglied und Delegierter des Verwaltungsrats der Novavest Real Estate AG sowie von April 2018 bis Dezember 2019 Mitglied des Verwaltungsrats der Allreal Holding AG.



**Nathalie Bourquenoud**

**Mitglied des Verwaltungsrats**

Nicht exekutives Mitglied des Verwaltungsrats seit 2023, Jahrgang 1970, Schweizerin

**Ausbildung**

Eidg. dipl. Buchhalterin; Nachdiplomstudium FH Integrated Management Executive MBA der Fachhochschulen Freiburg und Bern; Advanced Executive Program des Swiss Finance Institute, Zürich; INSEAD Certificate in Global Management, Singapur.

**Berufliche Tätigkeiten**

Nathalie Bourquenoud begann ihre berufliche Karriere im Treuhandwesen, bevor sie bei der Raiffeisenbank von 1995 bis 2004 verschiedene leitende Positionen innehatte. Von 2005 bis 2014 war sie zunächst Leiterin Finanzen & Controlling und Mitglied der Geschäftsleitung der PaketPost und danach Leiterin Arbeitswelt und Mitglied der Geschäftsleitung von PostFinance AG. Von 2014 bis 2021 hatte sie die Führungsverantwortung als Leiterin Human Development und Mitglied der Geschäftsleitung bei der Schweizerische Mobiliar Gruppe inne. Seit 2022 ist Nathalie Bourquenoud als Gründerin der Unternehmensberatungen oxadi AG und Bourquenoud Consulting GmbH tätig.

**Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen**

Verwaltungsratsmitglied von Vaudoise Versicherungen und Verwaltungsratsmitglied von Chocolats Camille Bloch SA, Mitglied der Stiftung UNICEF Schweiz.



**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 und Delegierter der Arabella Group AG, Chur [einschliesslich deren Gruppen- bzw. Beteiligungsgesellschaften Arabella Family Office AG (VRP und CEO), Arabella Vermögensverwaltung AG (VRP und CEO), Arabella Immobilien AG (Mitglied Verwaltungsrat), Arabella Venture Capital AG (Mitglied Verwaltungsrat)]; Berian Global Invest AG (Mitglied Verwaltungsrat), HAELA Global Investors AG (Mitglied Verwaltungsrat); sowie Stiftungsrat der Stiftung Jacques Bischofberger (gemeinnützige Stiftung).

**Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen**

Peter Mettler ist Mitglied der Geschäftsleitung der an der SIX Swiss Exchange kotierten Novavest Real Estate AG. Zudem ist er Inhaber und Verwaltungsratspräsident der Navona Holding AG einschliesslich deren Tochtergesellschaften Mettler Entwickler AG (vormals Mettler2Invest AG) (Inhaber, VRP und CEO), AGWAW AG (Inhaber, VRP) und AG zur Realisierung von Bauprojekten AGRB (Inhaber, VRP) und anderen Untergesellschaften; sowie Mitglied des Verwaltungsrats der Cura Management AG (Mitglied Verwaltungsrat) und der Butti Bauunternehmung AG (Mitglied Verwaltungsrat) sowie weiterer kleinerer Gesellschaften (siehe Liste aller Mandate im Vergütungsbericht).

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 Mettler Entwickler AG (vormals Mettler2Invest AG), welche unter Umständen Projektentwicklungen im Auftrag der SenioResidenz AG oder der Cura Management AG übernehmen kann. Per 31. Dezember 2023 wurden noch keine Verträge mit Mettler Entwickler AG geschlossen.

## Interne Organisation

Der Verwaltungsrat besteht gemäss Artikel 16 der Statuten (in der Fassung vom 9. Mai 2023) 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 29. März 2023 wurden Thomas Sojak, Arthur Ruckstuhl, Peter Mettler und Patrick Niggli als Mitglieder des Verwaltungsrats für eine Amtsperiode von einem Jahr wiedergewählt. Neu in den Verwaltungsrat wurde Frau Nathalie Bourquenoud, ebenfalls für eine Amtsperiode von einem Jahr, gewählt. Michel Vauclair, bisheriger Präsident des Verwaltungsrats seit 2018, stand für eine Wiederwahl aus privaten und gesundheitlichen Gründen nicht mehr zur Verfügung. Thomas Sojak wurde sodann von der Generalversammlung 2023 als Präsident des Verwaltungsrats gewählt. Als Mitglieder des Vergütungsausschusses wurden Arthur Ruckstuhl und Patrick Niggli gewählt.

Aktuell amten Thomas Sojak als Präsident des Verwaltungsrats, Arthur Ruckstuhl als Vizepräsident und Peter Mettler als Delegierter des Verwaltungsrats.

Der Verwaltungsrat trifft sich so oft, wie es die Geschäfte erfordern, grundsätzlich viermal pro Jahr (mindestens einmal pro Quartal). Die Verwaltungsratssitzungen dauern in der Regel einen halben bis einen ganzen Arbeitstag. Im Berichtsjahr 2023 fanden sechs Verwaltungsratssitzungen statt. Zudem wurden vier Beschlüsse im Zirkularverfahren gefasst.

## Vorgesehene Veränderungen im Verwaltungsrat im Berichtsjahr 2024

Peter Mettler, Mitglied des Verwaltungsrats seit der Gründung der Gesellschaft im Jahr 2017, stellt sich an der Generalversammlung 2024 nicht mehr zur Wiederwahl. Er bleibt jedoch weiterhin als CEO für die Gesellschaft tätig.

Der Verwaltungsrat wird den Aktionärinnen und Aktionären die Zuwahl von Frau Claudia Suter als neues, unabhängiges und nicht-exekutives Mitglied des Verwaltungsrats beantragen. Frau Suter (Jahrgang 1981) ist seit 2018 Partnerin der Rechtsanwaltskanzlei Homburger, in der sie zuvor als Associate seit 2010 tätig war. Sie schloss ihr Anwaltspatent im Jahr 2008 ab und ist zudem Dr. iur. der Universität St. Gallen und Dipl. Steuerexpertin. Der Verwaltungsrat ist überzeugt, dass Frau Suter durch ihre Persönlichkeit und mit ihren weitreichenden Kompetenzen und ihrer Erfahrung in rechtlichen und steuerlichen Belangen eine optimale Ergänzung des Verwaltungsrats ist.

## 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 29. März 2023 wurden die beiden nicht exekutiven Verwaltungsratsmitglieder Arthur Ruckstuhl (Neuwahl) und Patrick Niggli (Wiederwahl) als Mitglieder des Vergütungsausschusses für eine Amtsperiode von einem Jahr gewählt.

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 2023 hielt der Vergütungsausschuss eine Sitzung ab, welche rund eine halbe Stunde dauerte. In der Regel finden die Sitzungen des Vergütungsausschusses jeweils direkt vor ordentlichen Verwaltungsratssitzungen statt und es nehmen üblicherweise keine anderen Mitglieder des Verwaltungsrats an den Sitzungen des Vergütungsausschusses teil. Im Berichtsjahr 2023 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 2023

Mitglied des Verwaltungsrats	Verwaltungsrat	Vergütungsausschuss
Thomas Sojak <sup>1</sup>	6/6	1/1
Arthur Ruckstuhl <sup>2</sup>	5/6	•
Peter Mettler	6/6	•
Patrick Niggli	3/6	1/1
Nathalie Bourquenoud <sup>3</sup>	4/4	•
Michel Vauclair <sup>4</sup>	1/2	•
<b>Total Sitzungen</b>	<b>6</b>	<b>1</b>
<b>Durchschnittliche Sitzungsteilnahme in Prozent</b>	<b>83%</b>	<b>100%</b>

\* Kein Mitglied des Vergütungsausschusses

<sup>1</sup> Präsident des Verwaltungsrats seit GV 2023, Mitglied des Vergütungsausschusses bis GV 2023

<sup>2</sup> Mitglied des Vergütungsausschusses seit GV 2023

<sup>3</sup> Mitglied des Verwaltungsrats seit GV 2023

<sup>4</sup> Präsident des Verwaltungsrats bis GV 2023

## 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 90 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:

- a) 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;
- b) Veräusserung des Unternehmens als Ganzes oder von Teilbetrieben;
- c) Erwerb, Verpfändung und Veräusserung von Beteiligungen an anderen Unternehmungen;
- d) Erwerb oder Veräusserung von Liegenschaften;
- e) Eröffnung sowie Schliessung von Zweigniederlassungen oder Repräsentanten;
- f) Gewährung von Darlehen mit einem Betrag von mehr als CHF 200 000 ausserhalb des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs. Nicht davon betroffen sind Finanzierungen von oder an 100%ige Tochtergesellschaften;
- g) Übernahme von Bürgschaften, Schuldbetritten, 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 und Mietverträgen;
- 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 250 000 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 2023 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 93 enthalten.

## ORGANISATION DER ORDENTLICHEN GENERALVERSAMMLUNG 2023

Die ordentliche Generalversammlung vom 29. März 2023 fand, nach drei Jahren, an denen eine physische Teilnahme an der Generalversammlung aufgrund der COVID-19-Situation nicht möglich war, wiederum als physische Generalversammlung in Zürich statt. Die im Aktienregister eingetragenen Aktionäre konnten im Berichtsjahr persönlich an der Generalversammlung teilnehmen, sich durch Bevollmächtigte vertreten lassen oder der unabhängigen Stimmrechtsvertreterin, Schilter Rechtsanwälte GmbH, die Vollmacht mit ihren entsprechenden Stimminstruktionen erteilen.

## 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 14a der Statuten [www.senio.ch/de/investor-relations/statuten/](http://www.senio.ch/de/investor-relations/statuten/)

An der ordentlichen Generalversammlung vom 29. März 2023 wurde die Schilter Rechtsanwälte GmbH, Zug, als unabhängige Stimmrechtsvertreterin für die Amtsdauer bis zum Abschluss der ordentlichen Generalversammlung 2024 wiedergewählt. Die Rechtsanwaltskanzlei Schilter Rechtsanwälte GmbH ist unabhängig und übt keine weiteren Mandate für die Gesellschaft aus.

Für die Generalversammlung 2023 wie auch für die kommende ordentliche Generalversammlung am 27. März 2024 ermöglicht(e) die Gesellschaft den Aktionärinnen und Aktionären, ihre Stimmweisungen der unabhängigen Stimmrechtsvertreterin postalisch oder in elektronischer Form durch Zustellung von Scans via E-Mail zukommen zu lassen.

## REVISIONSTELLE

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 Beat Inauen, ist seit dem Jahr 2021 für das Revisionsmandat verantwortlich.

Hinsichtlich des Rotationsrhythmus des leitenden Revisors orientiert sich der Verwaltungsrat an den Bestimmungen des Obligationenrechts (d. h. spätestens alle sieben Jahre muss der leitende Revisor wechseln).

Das Revisionshonorar belief sich im Berichtsjahr 2023 auf TCHF 129.9 (2022: TCHF 84.6).

Zusätzliche Honorare der Revisionsstelle

	2023	2022
Prüfung im Zusammenhang mit Kapitalherabsetzungen	TCHF 4.0	TCHF 4.0
Ordentliche GwG-Prüfung gemäss Para. 51 Reglement der SRO PolyReg	TCHF 5.4	TCHF 10.9
<b>Total</b>	<b>TCHF 9.4</b>	<b>TCHF 14.9</b>

## INFORMATIONSPOLITIK

Umfassende Informationen über die Gesellschaft sind auf der Website [www.senio.ch](http://www.senio.ch) zu finden. Offizielles Publikumsorgan ist das Schweizerische Handelsamtsblatt [www.shab.ch](http://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/](http://www.senio.ch/de/investor-relations/finanzberichte/)

Statuten [www.senio.ch/de/investor-relations/statuten/](http://www.senio.ch/de/investor-relations/statuten/)

Anlagereglement [www.senio.ch/de/investor-relations/anlagereglement/](http://www.senio.ch/de/investor-relations/anlagereglement/)

Agenda [www.senio.ch/de/investor-relations/agenda/](http://www.senio.ch/de/investor-relations/agenda/)

Medienmitteilungen [www.senio.ch/de/presse/medienmitteilungen/](http://www.senio.ch/de/presse/medienmitteilungen/)

News Service per E-Mail [www.senio.ch/de/presse/e-mail-verteiler/](http://www.senio.ch/de/presse/e-mail-verteiler/)

Die Kontaktpersonen und -details für Investoren und Medien sind auf der Seite 104 «Kontakte / Impressum» erwähnt.

# SENIORENWOHNUNGEN LEUENEGG

3672 OBERDIESSBACH / BE

## SENIORENWOHNUNGEN MIT DIENSTLEISTUNGEN

### Liegenschaftsbeschreibung

Für die 24 altersgerechten Wohneinheiten (1- bis 3½-Zimmerwohnungen) des neu erstellten Mehrfamilienhauses in Oberdiessbach konnte per 1. August 2023 mit dem Erstbezug gestartet werden. Die Bewohner\*innen verfügen über ein hauseigenes, aber gleichzeitig öffentliches Restaurant, das sie zur täglichen Verpflegung nutzen können. Das historische Restaurant Löwen, das unter Denkmalschutz steht und sich über das Erdgeschoss und 1. Obergeschoss des Gebäudes erstreckt, ist bereits seit Ende 2022 in Betrieb. Die Liegenschaft befindet sich mitten im Dorfkern in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Oberdiessbach.

### Grundstückfläche / Nutzfläche

2 423 m<sup>2</sup> / 2 554 m<sup>2</sup>

### Soll-Mietzinseinnahmen

TCHF 540 per annum

### Mietverträge

Feste Mietdauer über 5 Jahre Restaurant-Betrieb bis 30. November 2027 mit einem Optionsrecht für weitere 5 Jahre, unbefristete Mietverträge für Wohnungsmieter

### Baujahre

2021 – 2023



# VERGÜTUNGSBERICHT

## EINLEITUNG

Der vorliegende Vergütungsbericht für das Geschäftsjahr 2023 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.

Inhalt und Umfang der Angaben orientieren sich an den Regelungen des neuen, revidierten Obligationenrechts, das per 1. Januar 2023 in Kraft trat sowie an den Statuten der SenioResidenz AG (Fassung vom 9. Mai 2023).

→ Die Statuten sind auf der Website der Gesellschaft verfügbar unter [www.senio.ch/de/investor-relations/statuten/](http://www.senio.ch/de/investor-relations/statuten/)

Das Vergütungssystem der SenioResidenz AG für die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung ist einfach und transparent gestaltet. Mit einer angemessenen und wettbewerbsfähigen Vergütungspolitik will die Gesellschaft Persönlichkeiten gewinnen, die zu einer nachhaltigen, positiven Unternehmensentwicklung beitragen.

Die Verwaltungsrats honorare, welche seit dem Jahr 2018 unverändert sind, wurden auch im Berichtsjahr 2023 auf gleicher Höhe belassen. Der Geschäftsleitung der SenioResidenz AG gehört derzeit ein einziges Mitglied an (CEO), dessen Entschädigung innerhalb der Dienstleistungsvereinbarung mit der Cura Management AG geregelt ist.

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.

Der Vergütungsbericht 2023 wird der ordentlichen Generalversammlung vom 27. März 2024 zu einer Konsultativabstimmung vorgelegt.

## GOVERNANCE

Die Verantwortung für die Definition der Vergütungsgrundsätze liegt beim Gesamtverwaltungsrat. In den Statuten der Gesellschaft sind die Vergütungsgrundsätze in Artikel 22b ff. festgelegt.

→ Für den Link zu den aktuellen Statuten siehe entsprechenden Verweis unter dem Abschnitt «Einleitung» oben.

SenioResidenz AG hat auf Beschluss des Verwaltungsrats mit der Cura Management AG, mit Sitz in Pfäffikon/SZ, 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, Pfäffikon/SZ, unterstützt. Die Nova Property Fund Management AG ([www.novaproperty.ch](http://www.novaproperty.ch)) erbringt komplexe Dienstleistungen im Bereich der Immobilienverwaltung, Immobilienbewirtschaftung, Entwicklung von Liegenschaften, Portfolioausbau und -bereinigung, Begleitung bei Projektentwicklungen, Sanierungen, Finanzplanung und Finanzverwaltung/Controlling.

→ Für Details siehe separaten Abschnitt «Dienstleistungsvereinbarung mit Cura Management AG» in diesem Vergütungsbericht.

Per 31. Dezember 2023 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 2023 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 21 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 29. März 2023 wurden Arthur Ruckstuhl (Neuwahl) und Patrick Niggli (Wiederwahl) als Mitglieder des Vergütungsausschusses durch die Generalversammlung in Einzelwahlen gewählt.

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 76/77.

## Zuständigkeiten für die Festlegung der Vergütungen

Vergütungselemente	Vergütungsausschuss	Verwaltungsrat	Generalversammlung
Maximaler Gesamtbetrag betreffend die Vergütung des Verwaltungsrats für das auf die GV folgende Geschäftsjahr	Empfehlung	Antrag an Generalversammlung	Genehmigung
Maximaler Gesamtbetrag betreffend die 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 <sup>1)</sup>	–	–	–

<sup>1)</sup> 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 Verwaltungsrats honorar, 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

<b>Funktion</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Präsident des Verwaltungsrats	CHF 30 000	CHF 30 000
Vizepräsident des Verwaltungsrats	CHF 30 000	CHF 30 000
Mitglied des Verwaltungsrats, Delegierter des Verwaltungsrats	CHF 20 000	CHF 20 000
Mitglied des Verwaltungsrats	CHF 20 000	CHF 20 000

Im Berichtsjahr 2023 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 2023, 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 2023 aus fünf Mitgliedern (31.12.2022: ebenfalls fünf Mitglieder). Im Berichtsjahr 2023 ist Michel Vauclair aus dem Verwaltungsrat ausgeschieden und Nathalie Bourquenoud wurde neu in den Verwaltungsrat gewählt.

### Berichtsjahr 2023

alle Beträge in CHF	Funktion im Verwaltungsrat	Verwaltungsrats-honorar	Sozialleistungen Arbeitgeberbeiträge	Mehrwertsteuer	Entschädigung für weitere Tätigkeiten	Total
Thomas Sojak <sup>1</sup>	Präsident	27 500	2 112	0	0	29 612
Arthur Ruckstuhl	Vizepräsident	30 000	2 304	0	0	32 304
Peter Mettler	Mitglied, Delegierter, CEO	20 000	1 536	0	0	21 536
Patrick Niggli	Mitglied	20 000	1 536	0	0	21 536
Nathalie Bourquenoud <sup>2</sup>	Mitglied	15 000	0	1 155	0	16 155
Michel Vauclair <sup>3</sup>	Präsident	7 500	217	0	0	7 717
<b>Total</b>		<b>120 000</b>	<b>7 707</b>	<b>1 155</b>	<b>0</b>	<b>128 862</b>

<sup>1</sup> Präsident des Verwaltungsrats seit Generalversammlung vom 29. März 2023, davor Mitglied des Verwaltungsrats.

<sup>2</sup> Mitglied des Verwaltungsrats seit Generalversammlung vom 29. März 2023.

<sup>3</sup> Präsident des Verwaltungsrats bis Generalversammlung vom 29. März 2023.

### Berichtsjahr 2022

alle Beträge in CHF	Funktion im Verwaltungsrat	Verwaltungsrats-honorar	Sozialleistungen Arbeitgeberbeiträge	Mehrwertsteuer	Entschädigung für weitere Tätigkeiten	Total
Michel Vauclair	Präsident	30 000	874	0	0	30 874
Arthur Ruckstuhl	Vizepräsident	30 000	2 316	0	0	32 316
Peter Mettler	Mitglied, Delegierter, CEO	20 000	1 544	0	0	21 544
Patrick Niggli	Mitglied	20 000	1 544	0	0	21 544
Thomas Sojak	Mitglied	20 000	1 544	0	0	21 544
<b>Total</b>		<b>120 000</b>	<b>7 823</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>127 823</b>

Die ordentliche Generalversammlung vom 30. März 2022 hat für das Geschäftsjahr 2023 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 2023 von TCHF 128.9 liegt innerhalb dieses genehmigten Rahmens und entspricht einem Pay-out Ratio von 86%.

Für das Geschäftsjahr 2024 hat der Verwaltungsrat der ordentlichen Generalversammlung vom 29. März 2023 wiederum eine Gesamtvergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats von maximal TCHF 150 zur Genehmigung beantragt (prospektive Genehmigung). Die entsprechende Aufteilung der Vergütung sowie das Pay-out Ratio werden im Vergütungsbericht 2024 offengelegt.

Für das Geschäftsjahr 2025 wird der Verwaltungsrat der ordentlichen Generalversammlung vom 27. März 2024 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 der Projektentwicklung und -durchführung sowie der Verwaltung der Liegenschaften der SenioResidenz Gruppe von der Cura Management AG, CH-Pfäffikon/SZ. Die Cura Management AG ihrerseits wird dabei durch die Nova Property Fund Management AG, CH-Pfäffikon/SZ, 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.

Durch die Management Fee sind im Berichtsjahr 2023 wie auch in den Vorjahren ebenfalls 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 Dienstleistungsvereinbarung 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.

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 (ab 3. Januar 2024 Mettler Entwickler 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.

Leistungen von externen Beratern werden direkt der SenioResidenz AG belastet. Darunter fallen sämtliche Leistungen, die nicht von Mitarbeitenden der Cura Management AG oder Nova Property Fund Management AG erbracht werden können, insbesondere Revisionen, Bewertungen des Liegenschaftsportfolios, Anwaltsleistungen, Marketing- oder Kommunikationsberatung, Druckkosten, Inanspruchnahme von Bankdienstleistungen sowie andere Beratungsdienstleistungen, wie zum Beispiel im Bereich der Projektentwicklung, welche projektbezogen über die SenioResidenz AG abgerechnet werden. Ebenso werden Drittmaklergebühren, die im Rahmen von Immobilientransaktionen anfallen, durch die SenioResidenz AG selbst getragen.

## Fees aus der Dienstleistungsvereinbarung im Berichtsjahr 2023

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 2023 erwarb die SenioResidenz AG eine Liegenschaft im Bereich Seniorenresidenzen/Pflegezentren in Salmsach (mit 50 Wohn- und Pflegeplätzen). Zudem wurde das im Vorjahr erworbene Neubauprojekt in Aigle (Wohnliegenschaft mit 26 Wohnungen, wovon 13 geschützte Wohnungen für Menschen mit Beeinträchtigungen bzw. Einschränkungen aufgrund ihres Alters) im Berichtsjahr 2023 fertig gestellt und in die Renditeliegenschaften übertragen. Des Weiteren übernahm die SenioResidenz AG nach Vollendung des Neubaus eine Liegenschaft in Bad Zurzach mit 29 Wohnungen, die durch die Wohnbaugenossenschaft DOMUM betrieben werden. Und zudem konnte das Neubauprojekt in Oberdiessbach im Berichtsjahr ebenfalls fertig gestellt werden (24 altersgerechte Wohnungen inkl. Restaurantbetrieb).

→ Für einen detaillierten Beschrieb der Liegenschaften siehe den «Lagebericht Geschäftsjahr 2023».

Per 31. Dezember 2023 belief sich der konsolidierte Wert des Liegenschaftenportfolios auf CHF 240.6 Millionen, was einem Zuwachs von 5% bzw. CHF 12.2 Millionen entspricht (31. Dezember 2022: Portfoliowert von CHF 228.4 Millionen).

Für die Zeitperiode 1. Januar bis 31. Dezember 2023 belief sich die Management Fee an die Cura Management AG (inklusive Mehrwertsteuer) auf TCHF 1 296 (Vorjahr 2022: TCHF 1 230). Die Transaktionsfee betrug insgesamt TCHF 337, die als Akquisitionskosten aktiviert wurden (Vorjahr 2022: TCHF 84). Die gesamthafte Vergütung an die Cura Management AG aus Management Fee und Transaktionsfee belief sich für das Berichtsjahr 2023 somit auf TCHF 1 633 (Vorjahr 2022: CHF 1 314). 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 2023, 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 2023, 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 2023 aus einem Mitglied (CEO) (31.12.2022: ebenfalls ein Mitglied (CEO)).

### Berichtsjahr 2023

alle Beträge in CHF	Basissalär	Sozial- und Vorsorgeleistungen Arbeitgeberbeiträge	Sonstige Leistungen (inkl. Mwst)	Zusatz- entschädigung <sup>1)</sup>	Total
Indirekte Entschädigung durch Cura Management AG (aus Management Fee und Transaktionsfee)					
Peter Mettler, CEO	152 004	42 624	0	330 305 <sup>1)</sup>	524 933
<b>Total</b>	<b>152 004</b>	<b>42 624</b>	<b>0</b>	<b>330 305 <sup>1)</sup></b>	<b>524 933</b>

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

### Berichtsjahr 2022

alle Beträge in CHF	Basissalär	Sozial- und Vorsorgeleistungen Arbeitgeberbeiträge	Sonstige Leistungen (inkl. Mwst)	Zusatz- entschädigung <sup>1)</sup>	Total
Indirekte Entschädigung durch Cura Management AG (aus Management Fee und Transaktionsfee)					
Peter Mettler, CEO	152 004	46 523	0	159 475 <sup>1)</sup>	358 002
<b>Total</b>	<b>152 004</b>	<b>46 523</b>	<b>0</b>	<b>159 475 <sup>1)</sup></b>	<b>358 002</b>

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

Für das Geschäftsjahr 2023 hat die Generalversammlung vom 30. März 2022 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 2023 von TCHF 524.9 liegt innerhalb dieses genehmigten Rahmens und entspricht einem Pay-out Ratio von 26% gegenüber dem von der Generalversammlung genehmigten Maximalbetrag.

Für das Geschäftsjahr 2024 hat die Generalversammlung vom 29. März 2023 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 2024 offengelegt.

Für das Geschäftsjahr 2025 wird der Verwaltungsrat der ordentlichen Generalversammlung vom 27. März 2024 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 2025 weiter ausgebaut wird.

## ENTSCHÄDIGUNGEN AN EHEMALIGE ORGANMITGLIEDER (DURCH REVISIONSSTELLE GEPRÜFT)

Im Berichtsjahr 2023 wurden keine Entschädigungen an ehemalige Organmitglieder entrichtet (Vorjahr 2022 ebenfalls 0).

## ORGANDARLEHEN UND -KREDITE (DURCH REVISIONSSTELLE GEPRÜFT)

In der Berichtsperiode 2023, wie auch in den Vorjahren, wurden weder Organdarlehen oder -kredite an die Mitglieder des Verwaltungsrats gewährt noch sind solche per 31. Dezember 2023 bzw. 31. Dezember 2022 ausstehend. Es bestehen auch keine Organdarlehen oder -kredite gegenüber nahestehenden Personen.

Artikel 22f 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)

Patrick Niggli, Mitglied des Verwaltungsrats, hält per 31. Dezember 2023 eine Beteiligung von 10'000 Namenaktien der SenioResidenz AG, entsprechend 0.39% der Stimmrechte und des Aktienkapitals (31.12.2022: keine Aktien). Von den anderen Mitgliedern des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung hält niemand eine direkte oder indirekte Beteiligung an der SenioResidenz AG.

## STATUTARISCHE BESTIMMUNGEN IN BEZUG AUF DIE VERGÜTUNGEN UND ANZAHL ZULÄSSIGER TÄTIGKEITEN

Die vollständigen Statuten der Gesellschaft sind auf der Website [www.senio.ch](http://www.senio.ch) unter der Rubrik Investor Relations – Statuten als PDF-Dokument abrufbar. In Bezug auf die Vergütungen und die Anzahl zulässiger Tätigkeiten ausserhalb der Gesellschaft sind darin Artikel 22 bis 22g massgebend.

Direktlink für die Statuten: [www.senio.ch/de/investor-relations/statuten/](http://www.senio.ch/de/investor-relations/statuten/)

## FUNKTIONEN DER ORGANMITGLIEDER IN ANDEREN UNTERNEHMEN MIT WIRTSCHAFTLICHEM ZWECK (DURCH REVISIONSSTELLE GEPRÜFT)

Gemäss Artikel 734e des neuen Obligationenrechts, welches per 1. Januar 2023 in Kraft trat, sind im Vergütungsbericht die Funktionen der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung in anderen Unternehmen mit wirtschaftlichem Zweck zu nennen. In der nachfolgenden Übersicht werden die Funktionen der Organmitglieder dargestellt, die sie per 31. Dezember 2023 ausserhalb der SenioResidenz AG innehatten.

### Mandate der Organmitglieder ausserhalb der SenioResidenz AG (per 31. Dezember 2023)

Name	Gesellschaft, Funktion
<b>Thomas Sojak</b>	<b>Börsenkotierte Gesellschaften</b>
(Präsident des Verwaltungsrats)	Keine
	<b>Nicht-börsenkotierte Gesellschaften</b>
	Kantonsspital St. Gallen, Mitglied Geschäftsleitung Geriatrische Klinik St. Gallen AG, Vizepräsident des Verwaltungsrates Spitalanlagengesellschaft Kantonsspital St. Gallen, Verwaltungsratspräsident Spitalanlagengesellschaft Spitalregion Rheintal Werdenberg Sarganserland, Verwaltungsratspräsident PONTE Privatstiftung (gemeinnützige Stiftung), Mitglied des Vorstandes
<b>Arthur Ruckstuhl</b>	<b>Börsenkotierte Gesellschaften</b>
(Vizepräsident des Verwaltungsrats)	Keine
	<b>Nicht-börsenkotierte Gesellschaften</b>
	Käserei Gaster-Linth AG, Mitglied Verwaltungsrat Solar One Invest AG, Mitglied Verwaltungsrat
<b>Peter Mettler</b>	<b>Börsenkotierte Gesellschaften</b>
(VR-Delegierter / CEO)	Novavest Real Estate AG, CEO
	<b>Nicht-börsenkotierte Gesellschaften</b>
	Navona Holding AG, Inhaber und Verwaltungsratspräsident Tochtergesellschaften der Navona Holding AG: - Mettler Entwickler AG (vormals Mettler2Invest AG), Inhaber, Verwaltungsratspräsident und CEO - AGWAW AG, Inhaber und Verwaltungsratspräsident - AG zur Realisierung von Bauprojekten AGRB, Inhaber und Verwaltungsratspräsident - Arrivé Projekt AG, Verwaltungsratspräsident - First Property Development AG, Verwaltungsratspräsident - Mon Repos Erholungsheim Davos AG, Mitglied Verwaltungsrat - MA Kempththal Besitz AG, Mitglied Verwaltungsrat - LH&E Management AG, Mitglied Verwaltungsrat - Kameha Grand Glattpark Betriebsgesellschaft mbH, CEO - Sitter Projekt AG, Verwaltungsratspräsident Cura Management AG, Mitglied Verwaltungsrat Butti Bauunternehmung AG, Mitglied Verwaltungsrat SOC Invest AG, Verwaltungsratspräsident Kuoni Mueller & Partner AG, Mitglied Verwaltungsrat KM&P Holding SA, Mitglied Verwaltungsrat Pulsa Group AG, Mitglied Verwaltungsrat WWS Wärme- Wassertechnik AG, Mitglied Verwaltungsrat

**Nathalie Bourquenoud**

(VR-Mitglied)

**Börsenkotierte Gesellschaften**


---

 Vaudoise Versicherungen Holding AG, Mitglied Verwaltungsrat
 

---

**Nicht-börsenkotierte Gesellschaften**


---

 Oxadi AG, Gründerin, Mitglied Verwaltungsrat  
 Bourquenoud Consulting GmbH, Gründerin, Geschäftsführende Gesellschafterin  
 Camille Bloch SA, Mitglied des Verwaltungsrats  
 Stiftung UNICEF Schweiz, Mitglied  
 Stiftung Coup d'Pouce (gemeinnützige Stiftung), Vizepräsidentin Stiftungsrat
 

---

**Patrick Niggli**

(VR-Mitglied)

**Börsenkotierte Gesellschaften**


---

 Keine
 

---

**Nicht-börsenkotierte Gesellschaften**


---

 Arabella Group AG, Verwaltungsratspräsident und Delegierter  
 Weitere Gesellschaften bzw. Beteiligungsgesellschaften der Arabella Gruppe:  
 - Arabella Family Office AG, Verwaltungsratspräsident und CEO  
 - Arabella Vermögensverwaltung AG, Verwaltungsratspräsident und CEO  
 - Arabella Immobilien AG, Mitglied des Verwaltungsrats  
 - Arabella Venture Capital AG, Mitglied des Verwaltungsrats  
 Berian Global Invest AG, Mitglied des Verwaltungsrats  
 HAELA Global Investors AG, Mitglied des Verwaltungsrats  
 Stiftung Jacques Bischofberger (gemeinnützige Stiftung), Mitglied Stiftungsrat
 

---

## BERICHT DER REVISIONSSTELLE ZUM VERGÜTUNGSBERICHT

# Bericht der Revisionsstelle

an die Generalversammlung der SenioResidenz AG

Zürich

### Bericht zur Prüfung des Vergütungsberichts

#### Prüfungsurteil

Wir haben den Vergütungsbericht der SenioResidenz AG (die Gesellschaft) für das am 31. Dezember 2023 endende Jahr geprüft. Die Prüfung beschränkte sich auf die Angaben nach Art. 734a-734f OR in den als «geprüft» gekennzeichneten Tabellen auf den Seiten 88, 92 bis 95 des Vergütungsberichts.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die Angaben nach Art. 734a-734f OR im beigefügten Vergütungsbericht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

#### Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt «Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung des Vergütungsberichts» 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 eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

#### Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die mit «geprüft» gekennzeichneten Tabellen im Vergütungsbericht, die Konzernrechnung, die Jahresrechnung und unsere dazugehörigen Berichte.

Unser Prüfungsurteil zum Vergütungsbericht erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zu den geprüften Finanzinformationen im Vergütungsbericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

#### Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für den Vergütungsbericht

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung eines Vergütungsberichts in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung eines Vergütungsberichts zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist. Zudem obliegt ihm die Verantwortung über die Ausgestaltung der Vergütungsgrundsätze und die Festlegung der einzelnen Vergütungen.

PricewaterhouseCoopers AG, Kornhausstrasse 25, Postfach, 9000 St. Gallen  
Telefon: +41 58 792 72 00, [www.pwc.ch](http://www.pwc.ch)

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

### Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung des Vergütungsberichts

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die im Vergütungsbericht enthaltenen Angaben gemäss Art. 734a-734f OR frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern sind, 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 und den SA-CH 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 gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieses Vergütungsberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH üben wir während der gesamten Prüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Vergütungsbericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung relevanten Internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.

Wir kommunizieren mit dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Prüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im Internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung identifizieren.

Wir geben dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben, und kommunizieren mit ihnen über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und – sofern zutreffend – über Massnahmen zur Beseitigung von Gefährdungen oder getroffene Schutzmassnahmen.

PricewaterhouseCoopers AG

Beat Inauen  
Zugelassener Revisionsexperte  
Leitender Revisor

Reto E. Huber  
Zugelassener Revisionsexperte

St. Gallen, 21. Februar 2024



SenioResidenz AG | Bericht der Revisionsstelle an die Generalversammlung

# GLOSSAR KENNZAHLEN

Erfolg aus Vermietung	Mietertrag (Erfolgsrechnung) minus direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften (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» oder «Verlust» 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 (Verlust) inkl. Neubewertungen / latenten Steuern dividiert durch Anzahl durchschnittlich ausstehender Namenaktien (für Berichtsjahr 2023 inklusive durchschnittlich ausstehende Aktien aus Pflichtwandelanleihe)
Gewinn je Aktie (EPS) exkl. Neubewertung	Gewinn exkl. Neubewertungen / latenten Steuern dividiert durch Anzahl durchschnittlich ausstehender Namenaktien (für Berichtsjahr 2023 inklusive durchschnittlich ausstehende Aktien aus Pflichtwandelanleihe)
Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertung	Gewinn inkl. Neubewertungen / latenten Steuern in Relation zum durchschnittlich gewichteten Eigenkapital (die Gewichtung erfolgt unter Berücksichtigung von Kapitalveränderungen, wie z.B. Nennwertrückzahlungen und Kapitalerhöhungen)
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertung	Gewinn exkl. Neubewertungen / latenten Steuern in Relation zum durchschnittlich 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
Fremdbelehnung der Liegenschaften	Kurzfristige plus langfristige Hypothekarverbindlichkeiten in Relation zum Total Liegenschaftensportfolio
Net Gearing	Nettofinanzverbindlichkeit (Kurzfristige und langfristige Hypothekarverbindlichkeiten minus flüssige Mittel) in Relation zum Eigenkapital per Bilanzstichtag
Total Liegenschaftensportfolio	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 basierend 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

<b>alle Beträge in CHF</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Unternehmensergebnis vor Steuern (EBT)	-16 595 107	3 868 570
Erfolg aus Neubewertung	+22 573 888	+2 380 272
Latente Steuern	+3 284 887	-730 409
Steuereffekt auf dem Erfolg aus Neubewertung	-4 408 242	-473 191
Gewinn exkl. Neubewertung / latenten Steuern	4 855 427	5 045 242

## UNSERE LIEGENSCHAFTEN



Aigle

Ruelle la Croix Blanche 7



Bad Zurzach

Weissensteinweg 1



Berg

Schlossstrasse 9



Court

Rue du Temple 1



Couvet

Rue du Parc 19



Egnach

Buch 16



Hergiswil

Obermattweg 9



Illnau-Effretikon

Brandrietstrasse 36



Kirchlindach

Diemerswilstrasse 28



Kradolf

Hauptstrasse 17/19



Leukerbad

Willy-Spühlerstrasse 2



Martigny

Av. Du Grand-St-Bernard 20



Oberburg

Progressastrasse 23/25/27



Oberdiessbach

Burgdorfstrasse 5



Presinge

Route de la Louvière 18



Reute  
Mohren



Richterswil  
Bergstrasse 16, Bodenstrasse 1, Boden-  
strasse 10



Richterswil  
Chrumbächliweg 2



Salmsach  
Kehlhofstrasse 47



Wald  
Haselstudstrasse 12

# 5-JAHRESÜBERSICHT 2019-2023

		2023	2022	2021	2020	2019
<b>Kennzahlen Erfolgsrechnung</b>						
Erfolg aus Vermietung	TCHF	9 500	9 737	8 689	8 055	3 496
Erfolg aus Neubewertung	TCHF	-22 574	-2 380	204	-94	896
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	TCHF	-14 831	4 555	5 930	5 787	2 826
Gewinn inkl. Neubewertungen / latente Steuern	TCHF	-13 310	3 138	4 271	4 066	2 816
Gewinn exkl. Neubewertungen / latente Steuern	TCHF	4 855	5 045	4 071	4 120	2 087
<b>Kennzahlen Bilanz</b>						
Bilanzsumme	TCHF	245 821	233 920	231 620	201 196	141 326
Umlaufvermögen	TCHF	1 635	3 427	14 891	13 582	17 037
Anlagevermögen	TCHF	244 186	230 494	216 729	187 614	124 289
Fremdkapital	TCHF	128 836	104 623	100 592	103 065	76 480
- kurzfristig	TCHF	84 751	50 444	45 269	53 360	38 957
- langfristig	TCHF	44 085	54 179	55 323	49 705	37 523
Eigenkapital	TCHF	116 986	129 297	131 028	98 132	64 846
Eigenkapitalquote	%	47.6%	55.3%	56.6%	48.8%	45.9%
<b>Kennzahlen Portfolio</b>						
Total Liegenschaftenportfolio	TCHF	240 611	228 426	213 920	186 621	123 117
Bruttorendite	%	4.9%	5.3%	5.0%	5.1%	5.2%
Nettorendite	%	4.7%	4.9%	4.6%	4.6%	5.0%
Leerstandsquote ohne Umbauprojekte	%	0.5%	0.4%	0.3%	1.0%	0.0%
Durchschnittlicher Diskontierungssatz für Neubewertung	%	3.2%	3.3%	3.4%	3.6%	3.6%
Durchschnittliche Restlaufzeit Hypothekarverbindlichkeiten	Jahre	2.6	3.7	4.5	4.2	3.3
<b>Kennzahlen zur Aktie</b>						
Gewinn je Aktie inkl. Neubewertung (EPS)	CHF	-5.07	1.23	2.06	2.51	2.20
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung (EPS)	CHF	1.85	1.97	1.96	2.54	1.63
Net Asset Value per 31. Dezember	CHF	45.78	50.60	51.27	51.20	50.76
Jahresschlusskurs per 31. Dezember	CHF	31.50	41.50	54.00	55.20	49.80
Börsenkapitalisierung per 31. Dezember	TCHF	80 497	106 052	137 995	105 797	63 625
Börsenkurs (Höchst)	CHF	42.00	54.00	60.00	57.00	54.90
Börsenkurs (Tiefst)	CHF	24.50	39.00	51.00	49.20	49.00
Ausschüttung bzw. Nennwertrückzahlung im darauf folgenden Geschäftsjahr (für 2023 Antrag an GV 2024)	CHF	1.90	1.90	1.90	1.90	1.50

Glossar diverser Performance-Kennzahlen siehe Seite 98 in diesem Geschäftsbericht.

# INVESTOR RELATIONS INFORMATIONEN

## WICHTIGE TERMINE

23. Februar 2024	Publikation Jahresergebnisse und Jahresbericht 2023
27. März 2024	Ordentliche Generalversammlung 2024
August 2024	Publikation Halbjahresergebnisse und Halbjahresbericht 2024

## NAMENAKTIEN SENIORESIDENZ AG

Anzahl ausstehende Aktien	2 555 472 Namenaktien mit Nennwert je CHF 42,30
Kotierung	BX Swiss AG
Valorennummer	38462993
ISIN-Nummer	CH0384629934
Ticker Symbol	SENI0
Börsenkapitalisierung	CHF 80.5 Millionen per 31. Dezember 2023
Höchst- / Tiefstkurs 2023	CHF 42.00 / 24.50
Schlusskurs Jahresende 2023	CHF 31.50

## 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 2023 sowie die Kurzberichte sind auf der Website [www.senio.ch](http://www.senio.ch) verfügbar.

## IMPRESSUM

### Herausgeberin:

SenioResidenz AG, Zürich

### Konzept / Inhalt:

Tolxdorff Eicher, CH-Horgen

### Nachhaltigkeitsberatung:

Intep – Integrale Planung GmbH, CH-Zürich

© SenioResidenz AG 2024



**SENIORESIDENZ AG**

Feldeggstrasse 26  
CH-8008 Zürich  
[www.senio.ch](http://www.senio.ch)