

# GESCHÄFTSBERICHT





# EIN ZUHAUSE FÜR ÄLTERE MENSCHEN

8307 ILLNAU-EFFRETIKON / ZH

## SENIORENWOHNUNGEN

### Liegenschaftsbeschreibung

Die im 2017/2018 neu erstellte Liegenschaft ist ein Mehrfamilienhaus mit 16 altersgerechten, barrierefreien Wohnungen (2½- bis 3½-Zimmerwohnungen) sowie Dienstleistungsflächen für Physiotherapie, Fusspflege, Coiffeur, etc. mit einer Gesamtnutzfläche von über 1 200 m<sup>2</sup>.

Direkte Mieterin der Liegenschaft ist die Oase am Rhein AG, die schweizweit verschiedene Wohnkonzepte im Bereich Wohnen im Alter, betreutes Wohnen, Pflege von betreuungsbedürftigen Personen sowie in der Langzeit- und Palliativ-Pflege betreibt. Der Mietvertrag mit der Betreiberin läuft bis ins Jahr 2041.

### Grundstückfläche / Nutzfläche

1 332 m<sup>2</sup> / 1 260 m<sup>2</sup>

### Soll-Mietzinseinnahmen

TCHF 384 per annum

### Mietvertrag mit Betreibergesellschaft

Langfristiger Mietvertrag bis 30. November 2041

### Baujahre

2017, 2018



# KENNZAHLEN

<b>Erfolgsrechnung</b>		<b>01.01. – 31.12.2022</b>	<b>01.01. – 31.12.2021</b>
Erfolg aus Vermietung <sup>1)</sup>	in TCHF	9 737	8 689
Erfolg aus Neubewertung	in TCHF	-2 380	204
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>in TCHF</b>	<b>4 555</b>	<b>5 930</b>
Gewinn inkl. Neubewertungen / latenten Steuern	in TCHF	3 138	4 271
Gewinn exkl. Neubewertungen / latenten Steuern <sup>2)</sup>	in TCHF	5 045	4 071
Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertungen <sup>3)</sup>	in %	2.4%	4.0%
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungen <sup>4)</sup>	in %	3.9%	3.8%
<b>Bilanz</b>		<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Bilanzsumme	in TCHF	233 920	231 620
Eigenkapital	in TCHF	129 297	131 028
Eigenkapitalquote	in %	55.3%	56.6%
Hypothekarvolumen	in TCHF	96 075	91 560
Fremdfinanzierungsgrad	in %	44.7%	43.4%
Fremdbelehrung der Liegenschaften	in %	42.1%	42.8%
Net Gearing <sup>5)</sup>	in %	71.8%	58.7%
<b>Portfolio</b>		<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Total Liegenschaftenportfolio	in TCHF	228 426	213 920
Bruttorendite <sup>6)</sup>	in %	5.3%	5.0%
Nettorendite <sup>7)</sup>	in %	4.9%	4.6%
Leerstandsquote	in %	0.4%	0.3%
Durchschnittlicher Diskontierungssatz für Neubewertung	in %	3.3%	3.4%
Durchschnittlicher Zinssatz Finanzverbindlichkeiten	in %	0.7%	0.8%
Durchschnittliche Restlaufzeit Finanzverbindlichkeiten	in Jahren	3.7	4.5
<b>Angaben pro Aktie</b>		<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Börsenkurs	in CHF	41.50	54.00
Net asset value (NAV) je Aktie	in CHF	50.60	51.27
Gewinn je Aktie inkl. Neubewertung (EPS) <sup>8)</sup>	in CHF	1.23	2.06
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung (EPS) <sup>9)</sup>	in CHF	1.97	1.96

## 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> 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> Gewinn inkl. Neubewertungen / latenten Steuern dividiert durch Anzahl durchschnittlich ausstehender Namenaktien

<sup>9)</sup> Gewinn exkl. Neubewertungen / latenten Steuern dividiert durch Anzahl durchschnittlich ausstehender Namenaktien

## HIGHLIGHTS 2022

3

3 Neubauprojekte mit  
erwarteter Fertigstellung im 2023

228.4

Immobilienportfolio in CHF Mio.

21

Liegenschaften (inkl. Projekte)

11.1

Soll-Mietzinsen in CHF Mio.

10.9

Mietertrag 2022 in CHF Mio.

3.1

Gewinn 2022 in CHF Mio.

1.23

Gewinn je Namenaktie in CHF

50.60

Net Asset Value je Aktie in CHF

1.90

Beantragte Ausschüttung in CHF

55.3%

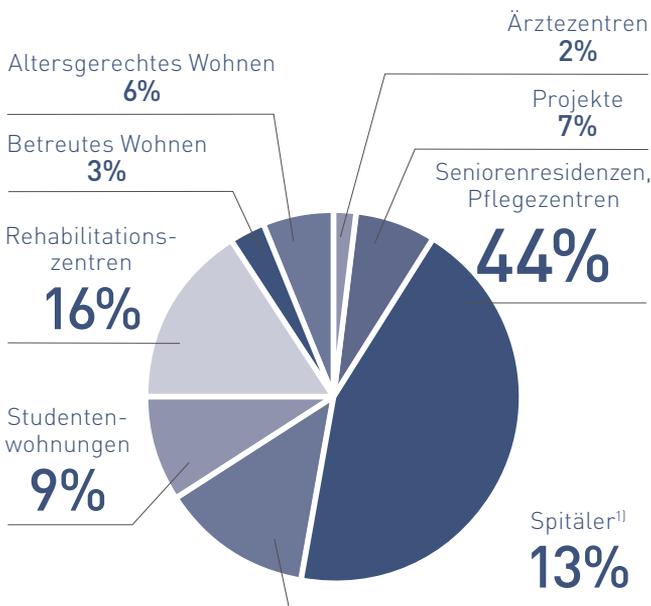
Eigenkapitalquote

# PORTFOLIOANGABEN

## Gesamtportfolio (Marktwert)

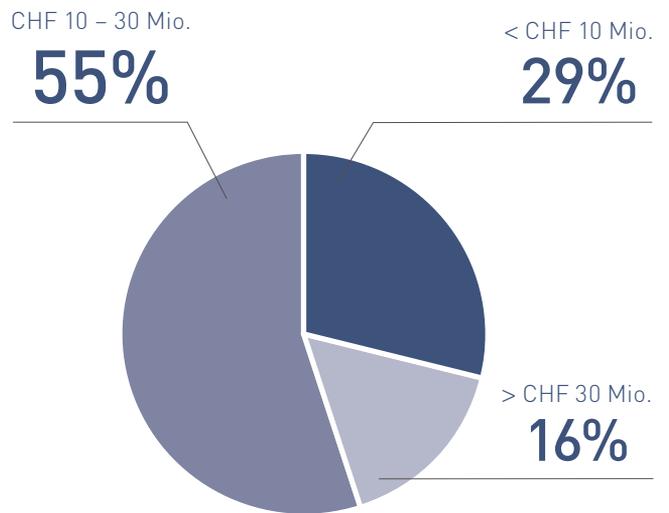
### nach Kundenprofil

TCHF 228 426 per 31. Dezember 2022



### nach Anlagegrössen

TCHF 228 426 per 31. Dezember 2022

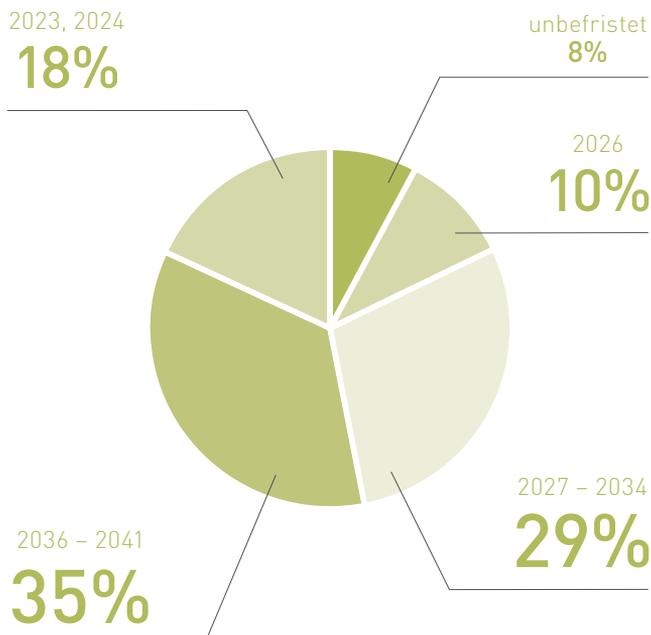


<sup>1)</sup> Anteil Spitäler inklusive Zwischennutzung durch Kanton Zürich

## Soll-Mietzinseinnahmen Renditeliegenschaften

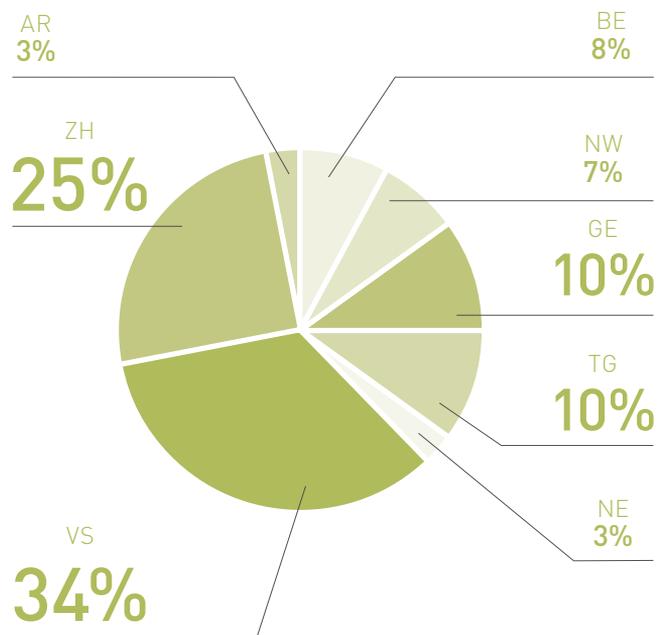
### nach Vertragslaufzeiten

TCHF 11 099 annualisiert



### nach Kantonen

TCHF 11 099 annualisiert



# LAGEBERICHT GESCHÄFTSJAHR 2022

## AN UNSERE AKTIONÄRE

### Sehr geehrte Aktionärinnen, sehr geehrte Aktionäre

Die SenioResidenz AG hat im Berichtsjahr 2022 ihr Immobilienportfolio weiter ausgebaut und ihre Wachstumsstrategie erfolgreich fortgesetzt. Durch die Akquisition eines Neubauprojekts in Aigle «Croix Blanche» im ersten Halbjahr 2022 und mit dem planmässigen Vorankommen der zwei bestehenden Neubauprojekte «Leuenegg» in Oberdiessbach und «DOMUM Saline II» in Bad Zurzach wird das Portfolio in den Bereichen Seniorenresidenzen bzw. Altersgerechtes Wohnen im Verlaufe des Jahres 2023 um 79 Wohneinheiten erweitert. Nach Fertigstellung der drei Bauprojekte (gestaffelt) wird sich der Soll-Mietertrag des Portfolios um rund CHF 1.5 Millionen p.a. erhöhen.

Das Jahresergebnis 2022 liegt rund 27% unter dem Niveau des Vorjahres, was auf die Neubewertungseffekte in Zusammenhang mit dem betriebsspezifischen Investitionsbedarf entlang der langfristigen Liegenschaftsplanung der Rehabilitations- bzw. Spitalimmobilien in Leukerbad und Richterswil zurückzuführen ist. Der Gewinn inklusive Neubewertungen lag im Berichtsjahr 2022 bei CHF 3.1 Millionen (2021: CHF 4.3 Millionen), der Gewinn exklusive Neubewertungen erhöhte sich um rund 24% auf CHF 5.0 Millionen (2021: CHF 4.1 Millionen). Aufgrund des erzielten Ergebnisses wird der Verwaltungsrat der ordentlichen Generalversammlung am 29. März 2023 eine Barausschüttung von CHF 1.90 pro Namenaktie in Form einer Nennwertreduktion beantragen.

### Immobilienportfolio CHF

# 228.4

Millionen per 31. Dezember 2022

## AUSBAU DES LIEGENSCHAFTEN-PORTFOLIOS DURCH NEUBAUPROJEKTE

Der Wert des Immobilienportfolios erhöhte sich im Jahr 2022 insbesondere durch den Zukauf des Neubauprojekts «Croix Blanche» in Aigle und die Investitionstätigkeiten im Neubauprojekt «Leuenegg» in Oberdiessbach auf CHF 228.4 Millionen (31.12.2021: CHF 213.9 Millionen).

### Neubauprojekt «Croix Blanche» mit Wohnungen für Menschen mit Beeinträchtigungen in Aigle, VD

Im April 2022 hat die SenioResidenz AG das Neubauprojekt in Aigle erworben. Auf der Nordseite der Altstadt, nur wenige Gehminuten vom Bahnhof entfernt und in unmittelbarer Nähe zahlreicher Versorgungseinrichtungen entsteht bis im Frühjahr 2023 ein Neubau mit 26 Wohnungen. Davon sind 13 als geschützte Wohnungen für Menschen mit Beeinträchtigungen bzw. Einschränkungen aufgrund ihres Alters reserviert. Die Vermietungsaktivitäten sind in vollem Gang und das Projekt erfreut sich einer grossen Nachfrage von potenziellen Mieterinnen und Mietern. Per Bilanzstichtag 31. Dezember 2022 ist «Croix Blanche» mit CHF 8.2 Millionen bewertet. Die Gesamtinvestitionskosten für das Projekt belaufen sich auf rund CHF 16.2 Millionen.

### Hindernisfreies und altersgerechtes Wohnen im «Leuenegg» in Oberdiessbach, BE

Das Neubauprojekt in Oberdiessbach verläuft ebenfalls planmässig und entsprechend dem Baufortschritt wurde das Projekt per 31. Dezember 2022 mit CHF 10.1 Millionen bewertet. Im «Leuenegg» entstehen 24 altersgerechte Wohnungen, zudem wurde das historische Restaurant Löwen saniert und konnte Ende 2022 in Betrieb genommen werden. Die Fertigstellung der Wohnungen ist für Herbst 2023 vorgesehen. Aus dem Werkvertrag werden bis zum Abschluss des Projekts noch Zahlungen in Höhe von rund CHF 3.6 Millionen fällig.

### Barrierefreie Wohneinheiten im «DOMUM Saline II» in Bad Zurzach, AG

Das Bauprojekt der Wohnbaugenossenschaft DOMUM in Bad Zurzach verläuft ebenfalls nach Plan. Hier wird eine Überbauung mit 97 attraktiven und barrierefreien Wohnungen geschaffen. Die SenioResidenz AG übernimmt, nach Fertigstellung voraussichtlich im zweiten Quartal 2023, eines der insgesamt drei Häuser mit 29 altersgerechten Wohnungen schlüsselfertig zu Gesamtinvestitionskosten von rund CHF 14.7 Millionen. Eine bereits geleistete, besicherte Anzahlung von CHF 1.7 Millionen ist diesbezüglich in der Bilanz unter «Anzahlungen» im Anlagevermögen reflektiert. 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 zudem bereits die vollständige Vermietung aller 97 Wohnungen kommunizieren.

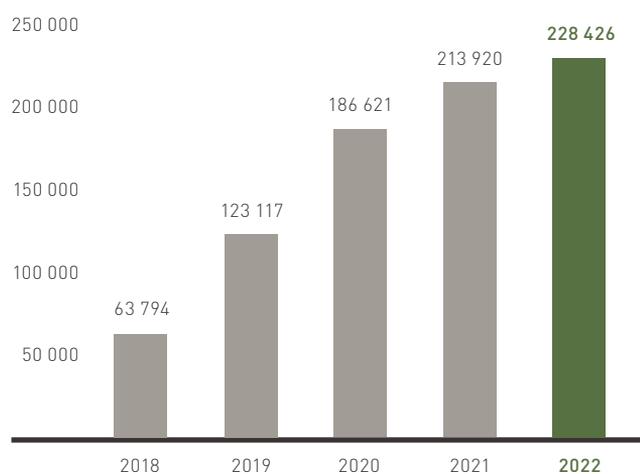
## MANAGEMENT-KOMMENTAR ZUM JAHRESERGEBNIS 2022

### Soll-Mietzinseinnahmen von CHF 11.1 Millionen p.a.

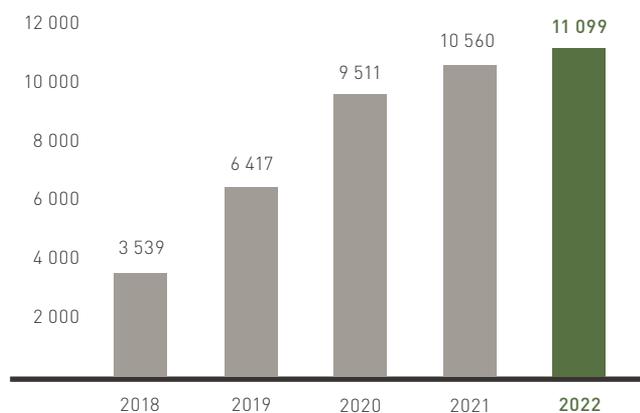
Im Vergleich zum Vorjahr haben sich die Soll-Mietzinsen der Renditeliegenschaften annualisiert betrachtet um 5% auf CHF 11.1 Millionen erhöht, was mehrheitlich auf eine vertraglich gestaffelte Zinserhöhung bei der Rehabilitationszentrums-Liegenschaft in Leukerbad zurückzuführen ist. Mit dem Ausbau des Portfolios durch die Fertigstellung der drei erwähnten Neubauprojekte wird sich der jährliche Soll-Mietertrag des Portfolios um weitere rund CHF 1.5 Millionen im 2023 erhöhen.

→ Beispiele ausgewählter Liegenschaften und Projekte sind auf Seite 1, 12, 13, 27, 72, 73 und 91 ersichtliche.

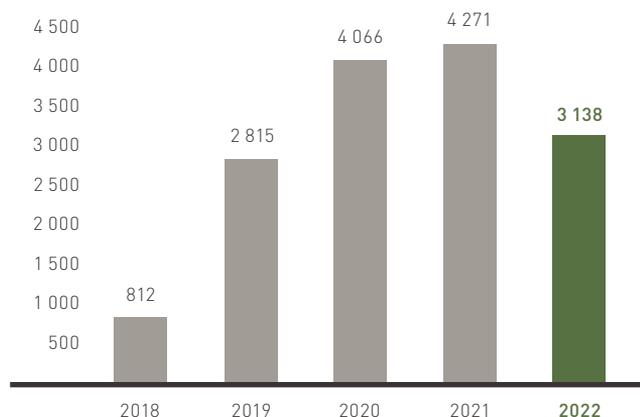
### Gesamtportfolio TCHF



### Soll-Mietzinseinnahmen TCHF



### Gewinn inkl. Neubewertung TCHF



## Erfolgsrechnung

Der Mietertrag erhöhte sich im Berichtsjahr 2022 um 13% auf CHF 10.9 Millionen (2021: CHF 9.6 Millionen). Der Anstieg im Vergleich zum Vorjahr begründet sich vor allem durch die Akquisition der drei Liegenschaften in Court (Rue du Temple 1) und Couvet (Rue du Parc 19) per September 2021 sowie Illnau-Effretikon (Brandrietstrasse 36) im November 2021. Zudem erhöhte sich der Mietertrag aus der Rehabilitationszentrums-Liegenschaft in Leukerbad aufgrund einer vertraglichen Staffelung des Mietzinses. Für die Spitalliegenschaft des ehemaligen Paracelsus-Spitals in Richterswil konnte ab dem 1. Juni 2022 mit dem Kanton Zürich eine Zwischennutzung des Spitals und der angeschlossenen Villa als Durchgangszentrum für Kriegsgeflüchtete aus der Ukraine vereinbart werden.

Die Leerstandsquote des Portfolios betrug per Bilanzstichtag 0.4% (31.12.2021: 0.3%). Die Brutto- und Nettorenditen lagen mit 5.3% bzw. 4.9% etwas über dem Niveau des Vorjahres (31.12.2021: 5.0% bzw. 4.6%).

Der direkte Aufwand für vermietete Renditeliegenschaften hat sich im Rahmen des Portfoliowachstums um CHF 0.2 Millionen auf CHF 1.1 Millionen erhöht (2021: CHF 0.9 Millionen). Der Beratungsaufwand lag mit CHF 0.8 Millionen im Vergleich zur Vorperiode erwartungsgemäss tiefer (2021: CHF 1.1 Millionen). Der Kostenanstieg im Vorjahr war auf erhöhte Rechtsberatkosten inkl. Rückstellungen für Rechtsberatung im Zusammenhang mit dem Konkurs des Paracelsus-Spitals Richterswil (PSR) zurückzuführen. Der Verwaltungsaufwand belief sich auf CHF 2.0 Millionen (2021: CHF 2.0 Millionen) und beinhaltete insbesondere das Verwaltungshonorar an die Cura Management AG von CHF 1.2 Millionen (2021: CHF 1.2 Millionen) und Kapitalsteuern von CHF 0.3 Millionen (2021: CHF 0.5 Millionen).

Bei der Bewertung des Immobilienportfolios durch den unabhängigen Immobilienschätzer Wüest Partner AG verzeichnete die Gesellschaft einen Verlust aus Neubewertung von CHF 2.4 Millionen (2021: Gewinn von CHF 0.2 Millionen). Der Neubewertungseffekt steht in direktem Zusammenhang mit dem betriebsspezifischen, langfristigen Investitionsbedarf der Rehabilitations- bzw. Spitalimmobilien in Leukerbad und Richterswil.

→ Den Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten finden Sie auf Seite 60.

Das Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) lag, inklusive des Neubewertungsverlustes, bei einem Gewinn von CHF 4.6 Millionen (2021: CHF 5.9 Millionen). Nach Berücksichtigung des Finanzaufwands von CHF 0.7 Millionen (2021: CHF 0.7 Millionen) und Ertragssteueraufwand von CHF 0.7 Millionen (2021: CHF 1.0 Millionen) erzielte die Gesellschaft einen Gewinn inklusive Neubewertungsergebnis von CHF 3.1 Millionen (2021: CHF 4.3 Millionen). Der Gewinn exklusive Neubewertungsergebnis erhöhte sich allerdings um 24% auf CHF 5.0 Millionen (2021: CHF 4.1 Millionen).

Der Gewinn je Aktie beläuft sich für das Berichtsjahr 2022 somit auf CHF 1.23 inklusive Neubewertung und CHF 1.97 exklusive Neubewertung (2021: Gewinn von CHF 2.06 inkl. Neubewertung bzw. CHF 1.96 exklusive Neubewertung). Die Anzahl der durchschnittlich ausstehenden Namenaktien zur Berechnung des Gewinns pro Aktie hat sich durch die im Vorjahr 2021 durchgeführte Kapitalerhöhung auf 2 555 472 Aktien erhöht (2021: 2 072 383 Aktien).

## Bilanz per 31. Dezember 2022

Die Bilanzsumme lag per 31. Dezember 2022 bei CHF 233.9 Millionen und ist gegenüber dem Jahresende 2021 um 1% gestiegen (31.12.2021: CHF 231.6 Millionen). Auf der Aktivseite der Bilanz beliefen sich die flüssigen Mittel auf CHF 3.2 Millionen. Das Anlagevermögen von CHF 230.5 Millionen bestand aus dem Wert der Renditeliegenschaften (CHF 209.9 Millionen), Projekten (CHF 18.5 Millionen), Anzahlungen (CHF 1.7 Millionen) und aktiven latenten Ertragssteuern (CHF 0.4 Millionen).

Auf der Passivseite der Bilanz betrug die Hypothekerverbindlichkeiten total CHF 96.1 Millionen (2021: CHF 91.6 Millionen). Der Fremdbelehungsgrad der Liegenschaften per Bilanzstichtag 31. Dezember 2022 lag bei 42.1%. Der durchschnittliche Zinssatz der Hypothekerverbindlichkeiten betrug 0.7% (2021: 0.8%). Die Duration der Finanzverbindlichkeiten per Jahresende 2022 war 3.7 Jahre (2021: 4.5 Jahre).

Das Eigenkapital belief sich per Bilanzstichtag auf CHF 129.3 Millionen (31.12.2021: CHF 131.0 Millionen). Die Veränderung ist auf die im Juni 2022 ausbezahlte Nennwertrückzahlung von CHF 4.9 Millionen (CHF 1.90 pro Namenaktie) sowie auf den Gewinnbeitrag 2022 in Höhe von CHF 3.1 Millionen zurückzuführen. Die Eigenkapitalquote per 31. Dezember 2022 betrug weiterhin äusserst solide 55.3%.

Der Net Asset Value per 31. Dezember 2022 belief sich auf CHF 50.60 (31.12.2021: CHF 51.27).

## Net Asset Value (NAV) von CHF

# 50.60

per 31. Dezember 2022

## ANTRÄGE AN DIE GENERALVERSAMMLUNG 2023

### Wahlen Mitglieder des Verwaltungsrats

Michel Vauclair wird sich aus privaten und gesundheitlichen Gründen an der Generalversammlung vom 29. März 2023 nicht mehr zur Wiederwahl stellen. An dieser Stelle dankt ihm der Verwaltungsrat für seinen grossen Einsatz und sein Engagement in den vergangenen Jahren, in denen er als Verwaltungsratspräsident die SenioResidenz AG geführt hat, und wünscht ihm für die Zukunft alles erdenklich Gute.

Der Verwaltungsrat wird den Aktionärinnen und Aktionären die Zuwahl von Frau Nathalie Bourquenoud als neues, unabhängiges und nicht-exekutives Mitglied des Verwaltungsrats beantragen. Frau Bourquenoud (Jahrgang 1970) 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 Frau Bourquenoud als Gründerin der Unternehmensberatungen oxadi AG und Bourquenoud Consulting GmbH tätig. Sie ist eidg. dipl. Buchhalterin; mit Nachdiplomstudium FH Integrated Management Executive MBA der Fachhochschulen Freiburg und Bern; und Advanced Executive Program des Swiss Finance Institute, Zürich.

Die amtierenden Verwaltungsräte Arthur Ruckstuhl, Peter Mettler, Patrick Niggli und Thomas Sojak stellen sich an der ordentlichen Generalversammlung erneut zur Wiederwahl. Als Präsident des Verwaltungsrats wird Thomas Sojak, als Mitglieder des Vergütungsausschusses Arthur Ruckstuhl und Patrick Niggli vorgeschlagen.

### Ausschüttung von CHF 1.90 pro Namenaktie

Der Verwaltungsrat wird der ordentlichen Generalversammlung eine Ausschüttung in Form einer Nennwertreduktion in Höhe von CHF 1.90 beantragen. Bezogen auf den Schlusskurs der Namenaktie per 31. Dezember 2022 beläuft sich die Rendite der beantragten Ausschüttung auf 4.6%.

### Schaffung von bedingtem Kapital für Finanzierungszwecke

Zur Wahrung der finanziellen Flexibilität in Bezug auf den weiteren Portfolio- und Ertragsausbau plant die Gesellschaft die Emission einer Pflichtwandelanleihe im Umfang von rund CHF 20 bis 30 Millionen mit einer Laufzeit von rund 2 Jahren. Details dieser Wandelanleihe werden im Rahmen einer ad hoc Mitteilung bekannt gegeben. Der Verwaltungsrat wird der ordentlichen Generalversammlung einen Antrag auf Schaffung eines bedingten Kapitals im Umfang von höchstens 650 000 voll zu liberierenden Namenaktien stellen, sodass alle Aktien, die für eine Wandlung notwendig werden durch Emission aus dem bedingten Kapital gedeckt werden können. Das Vorwegzeichnungsrecht der Aktionäre zur Zeichnung der Pflichtwandelanleihe bleibt erhalten.

## Umfassende Anpassungen der Statuten aufgrund des neuen Obligationenrechts

Mit dem Inkrafttreten des neuen Obligationenrechts per 1. Januar 2023 ergeben sich diverse Anpassungen in den bestehenden Statuten der Gesellschaft. Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung 2023 daher eine umfassende Revision der Statuten, deren Wortlaut im Rahmen der Einladung zur Generalversammlung 2023 publiziert wird. Die Einladung zur Generalversammlung wird am 1. März 2023 im Publikationsorgan der Gesellschaft, dem Schweizerischen Handelsamtsblatt, veröffentlicht und gleichentags auch auf der Website der Gesellschaft aufgeschaltet.

→ GV-Einladung ab 1. März 2023 verfügbar unter [www.senio.ch](http://www.senio.ch) – Link Investor Relations – Generalversammlungen

## AUSBLICK 2023

Das Jahr 2022 war stark von politischen und wirtschaftlichen Unsicherheiten geprägt. Der russische Einmarsch in die Ukraine, drastisch gestiegene Rohstoffpreise, globale Schwierigkeiten in Lieferketten, geopolitische Unsicherheiten sowie hohe Inflationsraten, die auch zu einem deutlichen Anstieg der Zinsniveaus durch die Zentralbanken führten, beschäftigten die Weltwirtschaft und sorgten für ein äusserst volatiles Umfeld an den Kapitalmärkten. Eine Einschätzung der Wirtschaftsentwicklung in der Schweiz bleibt angesichts des anhaltenden Konflikts in der Ukraine und den damit verbundenen geopolitischen Risiken schwierig. Für 2023 gehen das Staatssekretariat für Wirtschaft SECO und die Schweizerische Nationalbank von einem unterdurchschnittlichen Wirtschaftswachstum von 1.0% und 0.5%<sup>1</sup> aus.

Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung der SenioResidenz AG sind überzeugt, dass aufgrund der demografischen Entwicklung und der deutlich gestiegenen Lebenserwartung mittel- und langfristig sowohl der Bedarf an attraktiven Seniorenresidenzen und Pflegeeinrichtungen wie auch an bezahlbarem und attraktivem Wohnraum für Menschen im Alter weiter steigen wird. Unsere Anlagestrategie als Pure Player mit speziellem Fokus auf Immobilien für Alters-/Seniorenresidenzen, neue Wohnformen für die dritte Lebensphase und Pflegeeinrichtungen bleibt daher unverändert bestehen.

## DANK AN UNSERE AKTIONÄRE UND GESCHÄFTSPARTNER

Im Namen des Verwaltungsrats danken wir Ihnen, sehr geschätzte Aktionärinnen und Aktionäre, unseren Kunden und Geschäftspartnern für die gute Zusammenarbeit und das Vertrauen in uns.

Wir freuen uns darauf, die SenioResidenz AG in den nächsten Jahren zusammen mit Ihnen zu einem Key Player im Thema «Wohnen im Alter» erfolgreich weiterzuentwickeln.



Michel Vauclair  
Präsident des Verwaltungsrats



Peter Mettler  
Delegierter des Verwaltungsrats und CEO

<sup>1</sup> Quelle: Medienmitteilungen SECO vom 13.12.2022 bzw. SNB vom 15.12.2022

# 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 Zusammenarbeit mit der öffentlichen Hand, investieren. Sie kann entsprechende Bauprojekte selber realisieren.

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

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

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

### Immobilienanlagen

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

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

Die Immobilienanlagen sind auf verschiedene Objekte zu verteilen.

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

<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 reglements-konformen Situation auf das zulässige Mass absehbar ist. Bei darüber hinausgehenden Abweichungen sind die zur Wiederherstellung einer reglements-konformen Situation erforderlichen Massnahmen umgehend einzuleiten und umzusetzen.

### **Anlageentscheide**

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

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

# PFLEGEHEIM SONNENSCHN

9411 REUTE / AR

## PFLEGEHEIM

### Liegenschaftsbeschreibung

Das Pflegeheim Sonnenschein befindet sich am östlichen Ausläufer der Appenzeller Alpen, hoch über dem Rheintal in Mohren, Reute AR. An südlicher Hanglage gelegen, gibt die herrliche Panoramasicht den Blick auf die Vorarlberger Alpen, das Rheintal und die typisch hügelige Landschaft des Appenzellerlandes frei. Das Pflegeheim bietet 28 Wohn- und Pflegeplätze. Der Mietvertrag ist direkt mit der Gemeinde Reute abgeschlossen.

### Grundstückfläche / Nutzfläche

5 465 m<sup>2</sup> / 1 388 m<sup>2</sup>

### Soll-Mietzinseinnahmen

TCHF 318 per annum

### Mietvertrag mit Betreibergesellschaft

Mit Gemeinde Reute bis 31. Mai 2027

### Baujahre / Renovationen

1982, 1997 / 2014, 2016, 2019



# BARRIEREFREIE WOHNUNGEN

5330 BAD ZURZACH / AG

## WOHNLIEGENSCHAFTS-PROJEKT

### Liegenchaftsbeschreibung

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

### Grundstückfläche / Mietfläche

1 435 m<sup>2</sup> / rund 1 960 m<sup>2</sup>

### Soll-Mietzinseinnahmen

TCHF 488 per annum

### Mietvertrag mit Betreibergesellschaft

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

### Baujahre

2021 – 2023



# NACHHALTIGKEITSBERICHT 2022

## UNSERE NACHHALTIGKEITSSTRATEGIE

Mit der langfristig orientierten Investment Strategie in Liegenschaften für altersgerechtes Wohnen, Seniorenresidenzen und Pflegeeinrichtungen will die SenioResidenz AG dazu beitragen, dass für ältere Menschen bedürfnisgerechter Wohnraum neu entsteht und bestehende Immobilien für diesen Zweck optimal genutzt werden. Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung sind davon überzeugt, dass der Einbezug von Nachhaltigkeitskriterien ein wichtiger Erfolgsfaktor der Geschäftstätigkeit der SenioResidenz AG darstellt. Die SenioResidenz AG fühlt sich zudem dazu verpflichtet, 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, sei dies bei der Entwicklung, Sanierung oder Bewirtschaftung von Liegenschaften entlang der Wertschöpfungskette. 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 Seite 10) und die Statuten (Weblink zu den Statuten siehe Corporate Governance Report Seite 74), 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 die Nachhaltigkeitsstrategie der SenioResidenz AG definiert und die wesentlichen Themen im Jahr 2022 im Rahmen eines Workshops vertieft beurteilt und festgelegt. Bestandteil der Nachhaltigkeitsstrategie und deren Zielsetzung ist der Einklang mit der Stakeholderanalyse (siehe Abbildung 1), der Wesentlichkeitsmatrix (siehe Abbildung 2) und den Sustainable Development Goals (SDGs) der United Nations (UN) (siehe Abbildung 3).

**Stakeholder**

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 unserer Stakeholder.



**Wesentlichkeitsmatrix**

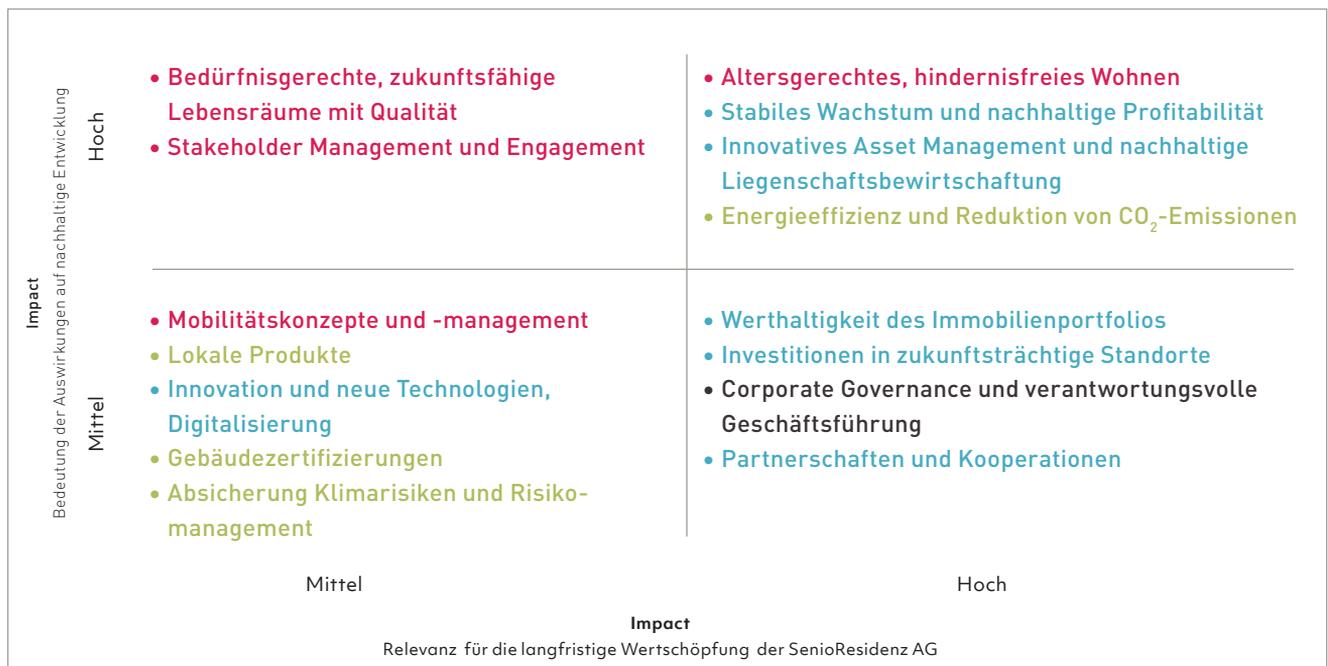
Die SenioResidenz AG hat im Berichtsjahr 2021 das Fundament für die Wesentlichkeitsmatrix gelegt und diese im Berichtsjahr 2022 aktualisiert. Für die Aktualisierung wurde der Ansatz der doppelten Materialität angewandt und anstelle der «Stakeholder-Relevanz» neu die Dimension der «Bedeutung der Auswirkungen für nachhaltige Entwicklung» (Y-Achse, siehe Grafik) beurteilt. Neben dieser Beurteilung der Auswirkungen unserer Aktivitäten auf Wirtschaft, Gesellschaft und Umwelt führten wir eine Neubeurteilung der «Einwirkungen auf unseren langfristigen Unternehmenserfolg» (X-Achse) durch.

Konkret hat die SenioResidenz AG für die bestehende Liste der wesentlichen Themen die damit verbundenen Aus- und Einwirkungen dahingehend eruiert und zusätzlich validiert, ob weitere Themen für SenioResidenz AG berücksichtigt werden müssen. Die dabei festgehaltenen 15 Themen und die damit verknüpften Aus- und Einwirkungen werden entlang den Nachhaltigkeitsbelangen (Umweltbelange, Arbeitnehmerbelange, Achtung der Menschenrechte, andere Sozialbelange, Korruptionsverhinderungen sowie Wirtschaft), die von grösseren schweizerischen Unter-

nehmen im Zuge der neuen Berichterstattung über nicht-finanzielle Belange offengelegt werden müssen, zugeordnet. Die Themen und die dazugehörigen Aus- und Einwirkungen wurden dann während einem Workshop mit unterschiedlichen Entscheidungsträgern von SenioResidenz AG und Nova Property Fund Management AG sowie der Unterstützung von Nachhaltigkeitsexperten auf die beiden Dimensionen hin (neu-)beurteilt (mit Bewertungsstufen: tief, mittel, hoch). Das Gesamtbild pro wesentliches Thema wurde anschliessend besprochen. Die finale Entwurfsmatrix wurde im Februar 2023 von der Geschäftsleitung und dem Verwaltungsrat freigegeben.

**Übersicht der wesentlichen Themen**

Auf der Basis der validierten Wesentlichkeitsmatrix wählte die SenioResidenz AG die für den Berichtszyklus 2022 wesentlichen Themen aus. Als wesentlich gelten Themen, die eine mittlere oder hohe Geschäftsrelevanz besitzen oder mit mittleren oder hohen Auswirkungen auf unser Umfeld verbunden sind. Daraus resultieren 15 wesentliche Themen, die in der nachstehenden Wesentlichkeitsmatrix abgebildet sind.



Farbcode: Wirtschaftsthemen Umweltthemen Sozialthemen Governance-Themen

## UN Sustainable Development Goals - Ziele zu einer nachhaltigen Entwicklung

Für die Definition und Umsetzung der Nachhaltigkeitsziele orientiert sich die SenioResidenz AG an den Sustainable Development Goals (SDGs) der United Nations (UN). Von den 17 SDGs wurden sieben Ziele hervorgehoben, welche

im Rahmen der Tätigkeit als Immobiliengesellschaft mit Schwerpunktinvestitionen im Bereich Seniorenresidenzen und Pflegeeinrichtungen und einem erfolgreichen Immobilienmanagement direkt beeinflusst werden können. Diese bilden einen wesentlichen Bestandteil unserer Nachhaltigkeitsstrategie.

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>

Die SenioResidenz AG verfolgt die SDG-Ziele langfristig und setzt sich für eine kontinuierliche Verbesserung ein. Im Folgenden wird die Wirkung von kurz- und mittelfristigen Massnahmen auf die SDGs 3 «Gesundheit und Wohler-

gehen», 8 «Menschenwürdige Arbeit & Wirtschaftswachstum» und 17 «Partnerschaften zur Erreichung der Ziele» aufgezeigt.



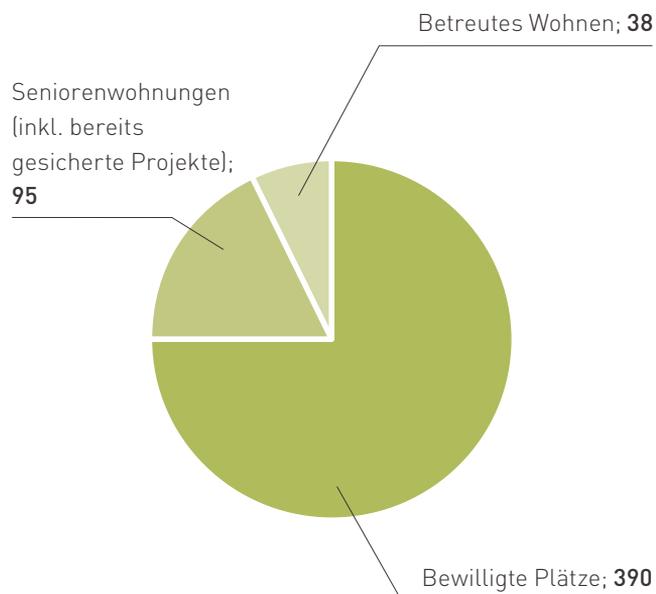
Der demographische Wandel und die Pensionierung der Babyboomer-Generation führen unweigerlich zu wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Veränderungen. Neben Veränderungen auf dem Arbeitsmarkt und

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 in der gesamten Schweiz.

Die Liegenschaften im Portfolio bieten Lebensraum 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 2022 über 450 Wohnplätze für Bewohner\*innen 60+. Hinzu kommen knapp 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 2022 machen die Seniorenresidenzen, Pflegezentren, Seniorenwohnungen und betreutes Wohnen rund 53% des Immobilienportfolios aus. Des Weiteren enthält das Immobilienportfolio Spitalliegenschaften, Ärztezentren und Rehabilitationszentren (31%) sowie Studentenwohnungen (9%). Die Projekte machen weitere 7% des Gesamtportfolios aus. Mit den drei Bauprojekten in Bad Zurzach, Oberdiessbach und Aigle wird das Angebot um rund 80 altersgerechte Wohnungen und ein breites Serviceangebot erweitert.

### 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 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 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 beispielsweise 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 Senioresidenzen 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 der Nachhaltigkeitsverantwortung und den -Zielen der SenioResidenz AG. Die Tertianum Gruppe ist für rund ein Viertel der Mieterträge verantwortlich und steuert einen wesentlichen Beitrag zur nachhaltigen Ausrichtung der SenioResidenz AG bei. Vor diesem Hintergrund tauscht sich die Geschäftsleitung, das Transactionmanagement und das Asset- und Portfoliomanagement der Nova Property Fund Management AG periodisch (mindestens einmal pro Jahr) mit den lokalen Betreibern aus. Zudem finden auf regelmässiger Basis Treffen mit dem Portfoliomanagement und dem Management der jeweiligen Betreiber statt, um standortübergreifend und auf strategischer Ebene gemeinsame Ziele zu formulieren und deren Umsetzung sicherzustellen.

## ÖKOLOGISCHE VERANTWORTUNG

Die SenioResidenz AG unterstützt das Netto-Null-Ziel 2050 des Bundesrats. Vor diesem Hintergrund verzichtet die SenioResidenz AG bei Totalsanierungen und Neubauten auf fossile Energieträger und setzt den Schwerpunkt auf erneuerbare Energien. Dabei sollen CO<sub>2</sub>-Emissionen gesenkt und die Energieeffizienz gesteigert werden.

Zum Ende des Jahres 2022 hat die SenioResidenz AG erstmalig die Verbrauchsdaten für das Portfolio erfasst und die CO<sub>2</sub>-Emissionen und Energieintensitäten ermittelt, sowie daraus erste Szenarien für den zukünftigen Absenkpfad zur Erreichung des 1.5°C Ziels abgeleitet. Per 31.12.2022 befinden sich total 21 Liegenschaften im Portfolio. Die erfassten Verbrauchsdaten und die daraus resultierenden Umweltkennzahlen weisen gegenüber der Finanzkennzahlen im Geschäftsbericht eine zeitliche Verschiebung von einem Jahr auf. Für das Jahr 2020 wurden 14 von insgesamt 15 Liegenschaften und für das Jahr 2021 17 von 20 Liegenschaften für die Kennzahlenermittlung berücksichtigt<sup>1</sup>. Die Gesamtabdeckung des Portfolios wird sukzessive vorangetrieben.

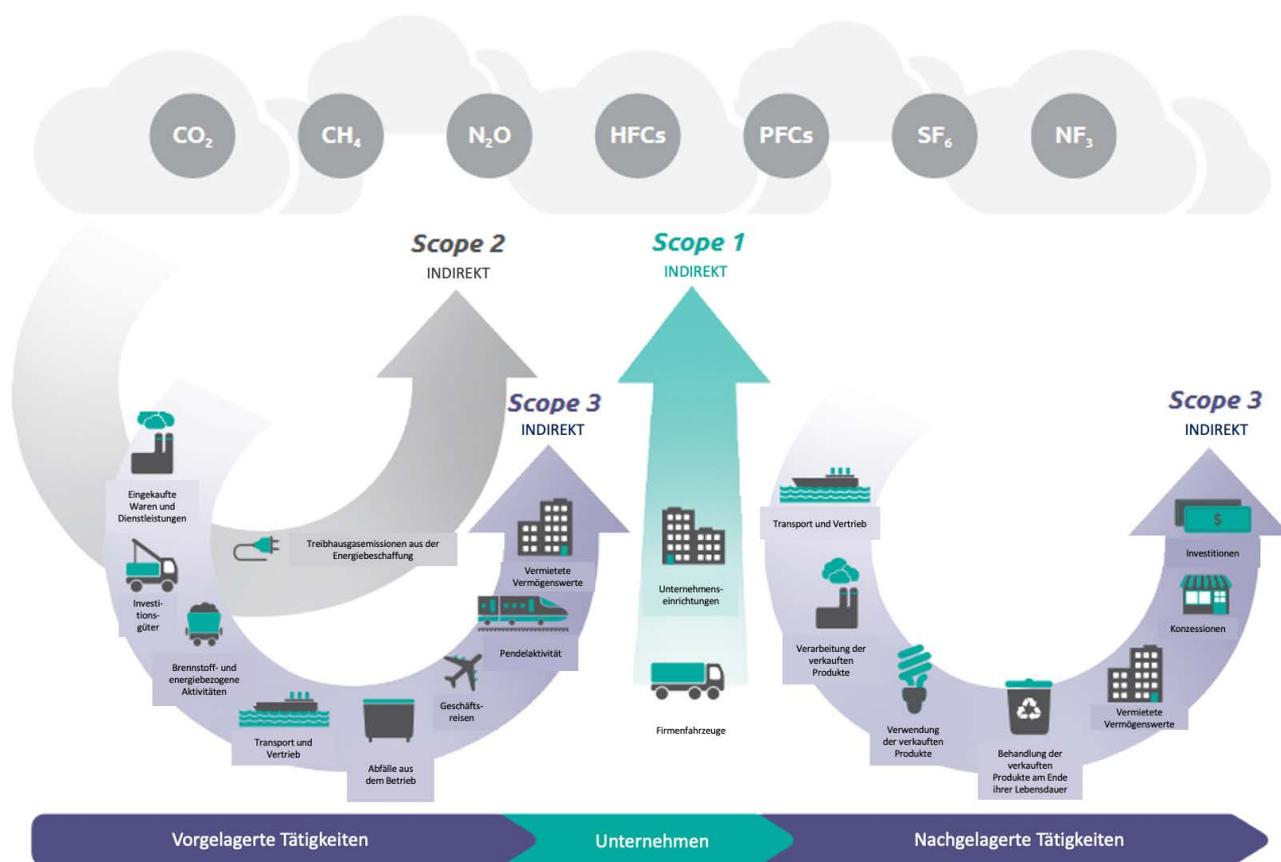
### Klima

Der Immobiliensektor verursacht rund ein Viertel der Treibhausgasemissionen in der Schweiz. Entsprechend ist sich auch die SenioResidenz AG ihrer Verantwortung bewusst und bestrebt, mit geeigneten Massnahmen einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten.

Um den Absenkpfad auf einer soliden Grundlage zu definieren, hat die SenioResidenz AG die Treibhausgasemissionen und Energieintensitäten ihrer Liegenschaften ermittelt. Die Treibhausgasemissionen werden nach der Methodik des Greenhouse Gas (GHG) Protocol<sup>2</sup> bilanziert. Der Zielhorizont ist das Jahr 2050 mit der Einhaltung des 1.5°C-Szenarios. Es wird nach Scope 1, 2 und 3 unterschieden. Scope 1-Emissionen umfassen die direkt im Unternehmen erzeugten Treibhausgasemissionen, welche sich aus dem Verbrauch von Primärenergieträgern wie Heizöl oder Gas zusammensetzen. In den Scope 2-Emissionen sind alle indirekten Treibhausgasemissionen aus der Energiebeschaffung und damit aus der Nutzung von Strom für die Allgemeinflächen, Kühlenergie, Fernwärme oder Wärmepumpen enthalten. Treibhausgasemissionen, die entlang

<sup>1</sup> Ausschluss von 3 Liegenschaften im 2021: 2 Liegenschaften befanden sich in der Projektierung und 1 Liegenschaft war erst 30 Tage im Portfolio.

<sup>2</sup> Das GHG Protocol (Green House Gas Protocol) ist eine private transnationale Standardreihe zur Bilanzierung von Treibhausgasemissionen und zum dazugehörigen Berichtswesen für Unternehmen und zunehmend für den öffentlichen Bereich. Das GHG Protocol gilt als der verbreitetste Standard zur Erstellung von Treibhausgasbilanzen.



Quelle: Green House Gas Protocol – Technical Guidance for Calculating Scope 3 Emissions (Version 1.0), 2013

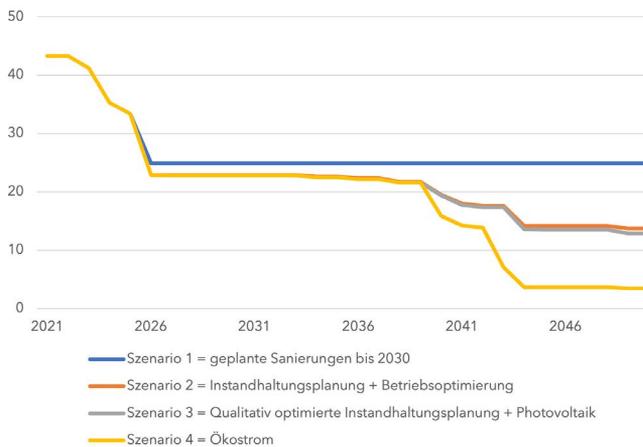
der Wertschöpfungskette anfallen, wie beispielsweise der Mieterstrom oder die Pendlermobilität, werden dem Scope 3 zugeordnet. Da Treibhausgasemissionen des Scope 3 nicht im direkten Einflussbereich der SenioResidenz AG liegen, wird in einem ersten Schritt bei der Bilanzierung nur der Mieter-/Nutzerstrom in Scope 3 einbezogen.

### Absenkpfad

Um mit dem Portfolio der SenioResidenz AG das 1.5°C Ziel im Jahr 2050 zu erreichen, müssen die Sanierungszyklen analysiert und Massnahmen nach ökologischen und ökonomischen Kriterien definiert werden. Für das Immobilienportfolio wurden in einem ersten Schritt vier Basiszenarien zur Senkung des Energieverbrauchs und der Treibhausgasemissionen erarbeitet. Die nachfolgend abgebildeten Szenarien sind aufeinander aufbauend zu interpretieren.

### Absenkpfade Treibhausgasemissionen

in kg/CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>EBF/Jahr



Basierend auf den Szenarien wird in einem nächsten Schritt in Zusammenarbeit mit allen verantwortlichen Fachbereichen der Nova Property Fund Management AG der konkrete Absenkpfad für das Portfolio definiert. Zur Erreichung des Netto-Null-Ziels 2050 des Bundesrats sollen energetische Sanierungen durchgeführt, Neubauten nach den aktuellen Nachhaltigkeitsstandards erstellt und beim Ersatz des Energieträgers auf erneuerbaren Energien gesetzt werden. Dabei soll das sogenannte «Stranding Risk»<sup>3</sup> möglichst klein gehalten werden, indem die Betreiber auf den Bezug von Ökostrom und die Einführung eines Energiemanagementsystems sensibilisiert werden. Ein Energiemanagementsystem beinhaltet unter anderem die Bewertung und Priorisierung von energieeffizienten Technologien und Massnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz, des Energieeinsatzes und -verbrauchs. Zudem schafft es Transparenz über Energieverbräuche, unterstützt den Prozess der Senkung und erleichtert die Kommunikation auf Management-Ebene.

<sup>3</sup> Gestrandete Immobilien sind solche, die künftige Energieeffizienzstandards und Markterwartungen nicht erfüllen werden und in naher Zukunft zunehmend dem Risiko des vorzeitigen wirtschaftlichen Veraltens ausgesetzt werden könnten.

5 GEAK-Zertifizierungen für Liegenschaften sind beauftragt,  
wovon 4 Liegenschaften bereits GEAK-zertifiziert sind.  
(Stand 31.12.2022)

Mit dem Gebäudeenergieausweis der Kantone (GEAK) können die Bestandsliegenschaften hinsichtlich der Gebäudehülle- sowie Energieeffizienz und ab 2023 auch der CO<sub>2</sub>-Emissionen besser beurteilt werden. Per 31.12.2022 wurde für vier Liegenschaften ein GEAK-Bericht verfasst, darunter drei Liegenschaften mit einer GEAK Plus Beratung ergänzt. Die GEAK Plus Beratung kommt bei älteren Liegenschaften zum Zug und zeigt die jeweils für die Liegenschaft sinnvollen energetischen Sanierungsmassnahmen in Varianten sowie eine Kostenschätzung zu der jeweiligen Variante auf. Diese Resultate bilden die Basis für die Massnahmenformulierung und anschliessende Umsetzung. Bis Ende Februar 2023 wird der fünfte in Auftrag gegebene GEAK-Bericht fertiggestellt, sodass dann 25% des Portfolios GEAK-zertifiziert sein werden. Um die Datengrundlage zu verbessern, soll schrittweise für alle Liegenschaften des Portfolios ein GEAK-Bericht erstellt werden.

### Umweltkennzahlen

In nachfolgender Tabelle werden unter anderem der Energieverbrauch, die Treibhausgasemissionen, sowie der Wasserverbrauch für die Jahre 2020 und 2021 ausgewiesen (zwei Geschäftsjahre). Der Verbrauch wird nach Energieträger aufgeschlüsselt und bezieht die Beheizung, Belüftung,

Kühlung, Warmwasseraufbereitung und den Allgemeinstrom mit ein. Der Mieterstrom (Scope 3) ist ebenso in der Bilanzierung der Umweltkennzahlen enthalten und macht den massgeblichen Anteil des Strombedarfs aufgrund der Situation mit einem Einzelmietler als Betreiber in den Liegenschaften aus.

	Einheit	2021	2020
Liegenschaften	Anzahl	17	14
Energiebezugsfläche (EBF) <sup>4</sup>	m <sup>2</sup>	45 167	40 562
Abdeckungsgrad (Anteil an Energiebezugsfläche)	%	95	96
<b>Gesamtenergieverbrauch</b>	kWh	<b>8 557 915</b>	<b>8 192 725</b>
Anteil erneuerbar	kWh	1 420 470	1 468 090
Anteil nicht erneuerbar	kWh	7 137 445	6 724 635
<b>Wärme</b>	kWh	<b>5 782 958</b>	<b>5 335 785</b>
Heizöl	kWh	3 947 464	3 440 872
Gas	kWh	1 550 191	1 581 375
Fernwärme	kWh	183 168	211 404
Anteil erneuerbar (38%)	kWh	69 604	80 333
Anteil nicht erneuerbar	kWh	113 564	131 071
Biomasse	kWh	102 134	102 134
Anteil erneuerbar (100%)	kWh	102 134	102 134
<b>Allgemeinstrom</b>	kWh	<b>188 451</b>	<b>185 207</b>
Anteil erneuerbar (45%)	kWh	84 803	83 343
Anteil nicht erneuerbar	kWh	103 648	101 864
<b>Mieterstrom</b>	kWh	<b>2 586 506</b>	<b>2 671 733</b>
Anteil erneuerbar (45%)	kWh	1 163 928	1 202 280
Anteil nicht erneuerbar	kWh	1 422 578	1 469 453
<b>Energieintensität</b>			
Stromintensität	kWh/m <sup>2</sup> EBF/Jahr	<b>189.4</b>	<b>202.0</b>
Wärmeintensität	kWh/m <sup>2</sup> EBF/Jahr	128.0	131.5
<b>CO<sub>2</sub>e-Emissionen</b>	kgCO <sub>2</sub> e	<b>1 914 965</b>	<b>1 787 930</b>
CO <sub>2</sub> e-Emissionen Scope 1	kgCO <sub>2</sub> e	1 499 554	1 360 246
CO <sub>2</sub> e-Emissionen Scope 2	kgCO <sub>2</sub> e	28 211	27 726
CO <sub>2</sub> e-Emissionen Scope 3 (Mieterstrom)	kgCO <sub>2</sub> e	387 200	399 958
<b>CO<sub>2</sub>e-Intensität</b>	kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> EBF/Jahr	<b>42.4</b>	<b>44.1</b>
Wasserverbrauch	m <sup>3</sup>	38 857	37 698
Wasserintensität	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> EBF/Jahr	0.9	0.9

<sup>4</sup> Bei Liegenschaften mit Flächenangaben zur vermietbaren Fläche, wurde mit einem Umrechnungsfaktor von 1.05 die Energiebezugsfläche ermittelt.

Der Abdeckungsgrad und die Umweltkennzahlen beziehen sich auf den jeweiligen Stichtag 31.12.2020 beziehungsweise 31.12.2021. Die Verbrauchsdaten für die Periode 2022 werden zurzeit erfasst und im Nachhaltigkeitsbericht 2023 publiziert.

Die spezifischen Werte der Energie- und CO<sub>2</sub>e-Intensität beziehen sich auf die Energiebezugsfläche (EBF) der Liegenschaften. Die Datenerhebung für die Wärmeträger im Jahr 2021 basiert zu einem Anteil von insgesamt 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 34% aus. Die Umweltkennzahlen zum Strom konnten zu 84% aus Rohdaten oder Hochrechnungen ermittelt werden.<sup>5</sup> Es fand eine Klimabereinigung sämtlicher Verbrauchszahlen nach Heizgradtagen statt. Die SenioResidenz AG ist bestrebt, den Anteil der effektiven Messwerte bei Wärmeträger und Strom zukünftig zu erhöhen.

Anders als bei traditionellen Wohnbauten oder kommerziellen Bauten, haben die Bewohner von altersgerechten Liegenschaften und Seniorenresidenzen spezifische Anforderungen. Hierzu gehören ein 24-Stunden-Betrieb und höhere Raumtemperaturen von 24 Grad in den Wohn- und Aufenthaltsbereichen. Das Wohlbefinden und die Aufenthaltsqualität können für die Bewohner mithilfe der Temperatur gesteigert werden. Dies hat gleichzeitig höhere CO<sub>2</sub>- und Energieintensitäten zur Folge, wie sie auch bei der SenioResidenz AG vorzufinden sind. Mittel- bis langfristig soll die Energie- und Wassereffizienz gesteigert werden. Die Integration von Nachhaltigkeitskriterien über die gesamte Wertschöpfungskette sowie der Bezug von Energie aus erneuerbaren Energieträgern soll die Senkung der CO<sub>2</sub>-Intensität gleichzeitig unterstützen.

Parallel wird die Datenerhebung in Zusammenarbeit mit den Betreibern standardisiert und optimiert, um eine solide Grundlage für die Massnahmendefinition zu schaffen.

## SOZIALE VERANTWORTUNG

Die SenioResidenz AG nimmt ihre soziale Verantwortung aktiv wahr. Die Investmentstrategie reflektiert die Überalterung der Gesellschaft und bietet unterschiedlichste Lebensräume für das Leben im Dritten Alter.

In den nächsten 20 Jahren wird sich der Anteil der 65-jährigen Bevölkerung beinahe verdoppeln. Es fehlt jedoch an bedürfnisgerechten Immobilien für das Alter, die ein selbstbestimmtes Leben ermöglichen. Die Aufgabe der SenioResidenz AG ist es, die Lebensqualität im Alter mit entsprechenden Immobilienlösungen sicherzustellen und zu erhöhen. Wohnkomfort, Pflegeoptionen, Gastronomie- und Unterhaltungsangebot, Einkaufsmöglichkeiten, Treffpunkte mit Publikumsverkehr wie Cafés und Bistros werden so zur Selbstverständlichkeit.

Mit ausgewählten Wohnformen wie zum Beispiel Alterswohnungen, betreutes, selbstbestimmtes, altersgerechtes Leben und Wohnen, sowie Alters- und Pflegeheime, bietet SenioResidenz AG ein breites Angebot an Lebensräumen für das Dritte Alter.

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

## UNTERNEHMERISCHE VERANTWORTUNG

Eine langfristig orientierte und risikobewusste Umsetzung der Unternehmensstrategie erachtet die SenioResidenz AG als entscheidend für ihren Erfolg im Immobiliengeschäft. Die SenioResidenz AG fördert ein nachhaltiges Immobilienportfolio und ein optimales Risiko-Ertrags-Verhältnis, indem sie auf eine angemessene Diversifikation nach Regionen, Lagen und Nutzungsarten für bedürfnisgerechtes Wohnen und Leben im Alter achtet und das Thema Nachhaltigkeit in das Risikomanagement aktiv einbezieht.

Investitionen mittels Bautätigkeit in Neubauten und Bestandsbauten werden mit Fokus auf nachhaltige Wertstabilität und eine Verbesserung der Marktfähigkeit der Liegenschaft unter Berücksichtigung des gesamten Immobilienlebenszyklus getätigt. Das Wachstum der SenioResidenz AG orientiert sich an der Nachhaltigkeitsstrategie und leistet einen Beitrag zur Zielerreichung. Zudem plant die SenioResidenz AG, künftig Nachhaltigkeitskriterien in die Standardmietverträge respektive in die AGBs aufzunehmen.

Die SenioResidenz AG arbeitet aktiv mit der Cura Management AG, der Nova Property Fund Management AG, den Bewirtschaftern und weiteren externen Dienstleistern zusammen, um die 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 stellt die SenioResidenz AG sicher, dass die ESG-Ansätze konsequent umgesetzt werden.

### UN PRI

Die SenioResidenz AG wird die UN PRI (Principles for Responsible Investment) anfangs 2023 unterzeichnen und die Anmeldung zur Teilnahme einreichen. Dies mit dem Ziel, sich den sechs Grundsätzen für verantwortungsbewusstes Investment der UN PRI zu verpflichten.

- 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.

Die SenioResidenz AG setzt bereits Massnahmen in Anlehnung an die sechs Grundsätze um, indem sie die ESG-Themen in die gesamte Wertschöpfungskette integriert und jährlich im Geschäftsbericht über die Nachhaltigkeitsziele sowie deren Umsetzung Zeugnis ablegt und künftig über Aktualisierungen regelmässig berichten wird. Zudem arbeitet die SenioResidenz AG eng mit ihren Partnern, Mietern und Dienstleistern zusammen, um die Wirksamkeit bei der Umsetzung der Prinzipien zu steigern.

## PORTFOLIO STORIES

### Tertianum Schloss Berg, Berg/TG

Das Wohn- und Pflegezentrum Tertianum «Schloss Berg» bietet 50 Menschen im Kanton Thurgau ein seniorenge- rechtes Zuhause. Das historische und architektonisch sehr ansprechende Gebäude befindet sich in einem grosszügigen Schlosspark mit Weiher und vielen Spaziermöglichkeiten. Die Innenräume bestechen durch historische Parkett- und Steinböden sowie schön restaurierte Stuckaturdecken. Mit dem Abschluss der zweiten Etappe des Fensterersatzes im Jahr 2022 konnte der Raumkomfort sowie die Energieeffizienz verbessert werden. Das Wohn- und Pflegezentrum wird durch die Tertianum Gruppe betrieben, die sich seit über 35 Jahren für ein Leben im Alter in Würde einsetzt.



Zielsetzung	Massnahmen
Energieeffizienz	Fensterersatz
Gesundheit & Wohlbefinden	Komfortsteigerung durch Ersatz der Fenster und Beschattung
Graue Energie	Sanierung im Bestand
Lokale Produkte	Zusammenarbeit mit lokalem Fensterbauer



### Schlüsselfertiges Bauprojekt, Aigle/VD

Nur wenige Gehminuten vom Bahnhof entfernt werden 26 Wohnungen erstellt. Es entstehen rund 13 Wohnungen als «logements protégés» und dienen der Aufnahme von älteren Menschen oder Menschen mit Beeinträchtigungen. Auch hier nimmt die SenioResidenz AG ihre soziale Verantwortung wahr und bietet eine generationengerechte Liegenschaft mit integrierten Anforderungen an hindernis- freies und altersgerechtes Wohnen. Selbstständiges Wohnen im Alter wird ermöglicht. Mithilfe der geschützten Wohnungen werden die Mieterdurchmischung und auch die ethnische und demographische Diversität sichergestellt und ein Beitrag zur Nachhaltigkeit geleistet. Ökologisch werden mit einer Photovoltaikanlage die Ressourcen geschont und es wird auf erneuerbare Energien gesetzt.

Zielsetzung	Massnahmen
Altersgerechtes, hindernisfreies Wohnen	26 neue Wohnungen für ältere Menschen sowie Menschen mit Beeinträchtigungen
Zukunftsfähige Lebensräume	Geschützte Wohnungen, die ein selbständiges Wohnen im Alter ermöglicht
Energieeffizienz	PV-Anlage, erneuerbare Energien

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

In der Siedlung der Wohnbaugenossenschaft DOMUM vereint die Bewohner die Freude am generationenübergreifenden Zusammenleben mit attraktiven Bedingungen. In Gehdistanz zum Dorfkern wird Wohnraum für Bewohner jeden Alters, von Kindern bis zu Pensionierten, geschaffen. Die Mehrgenerationen-Überbauung umfasst insgesamt 97 Wohnungen wovon 29 altersgerechte Wohnungen von der SenioResidenz AG schlüsselfertig Mitte 2023 übernommen werden.



Diese Siedlung vereint Nähe und Einbettung in ein soziales Umfeld mit Distanz und Privatsphäre. Im Sinne der Sustainable Development Goals wird die Gesundheit und das Wohlergehen gewährleistet und gefördert. Es werden qualitativ hochwertige Lebensräume und generationengerechte Wohnräume geschaffen. Damit übernimmt die SenioResidenz AG gesamtwirtschaftliche Verantwortung. Mit der Zertifizierung nach LEA Silver wird zudem die konsequente Berücksichtigung hindernisfreier und altersgerechter Anforderungen bei der Erstellung sichergestellt, was allen Generationen zugutekommt. Es wird ein Beitrag zur nachhaltigen Stadt- und Gemeindeentwicklung geleistet. Die Zusammenarbeit mit dem Mieter, der «DOMUM Wohnbaugenossenschaft», unterstützt die SenioResidenz AG bei der Erreichung der Sustainable Development Goals.

## 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

Zielsetzung	Massnahmen
Altersgerechtes, hindernisfreies Wohnen	97 Wohnungen, davon 29 altersgerechte Wohnungen
Zukunftsfähige Lebensräume	Mehrgenerationen-Überbauung
Zertifizierung	LEA Silver berücksichtigt hindernis- und altersgerechte Anforderungen
Partnerschaften und Kooperationen	Zusammenarbeit mit dem Mieter DOMUM Wohnbaugenossenschaft

# TERTIANUM LES TOURELLES

1920 Martigny / VS

## WOHN- UND PFLEGEZENTRUM

### Liegenschaftsbescrieb

Das Wohn- und Pflegezentrum «Les Tourelles» in Martigny liegt in Stadtnähe, in einer ruhigen und grünen Umgebung von Martigny und beinhaltet ein Wohnangebot von 46 Plätzen (30 Einzel- sowie 8 Doppelzimmer). Eine moderne Infrastruktur, ein hoher Standard und die wohnliche Einrichtung machen das Seniorenzentrum zu einem schönen Zuhause. Die Betreiberin des Zentrums, die Tertianum AG ([www.tertianum.ch](http://www.tertianum.ch)) stellt im «Les Tourelles» altersgerechtes Wohnen und Lebensqualität im Alter in den Mittelpunkt.

### Grundstückfläche / Nutzfläche

2 103 m<sup>2</sup> / 2 340 m<sup>2</sup>

### Soll-Mietzinseinnahmen

TCHF 880 per annum

### Mietvertrag mit Betreibergesellschaft

Bis 15. Juni 2034 mit Verlängerungsoptionen von zweimal fünf Jahren

### Baujahre / Renovationen

1900, 2014 / 2014, 2016, 2019



# KONZERNRECHNUNG SENIORESIDENZ AG

## BILANZ

alle Beträge in CHF	Erläuterungen	31.12.2022	31.12.2021
Flüssige Mittel	3	3 231 600	14 665 441
Sonstige kurzfristige Forderungen		140 980	179 402
Aktive Rechnungsabgrenzung		54 290	46 229
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>3 426 870</b>	<b>14 891 072</b>
Renditeliegenschaften	4	209 917 800	211 046 100
Projekte	5	18 507 949	2 874 276
Anzahlungen	6	1 671 276	1 671 276
Aktive latente Ertragssteuern	7	396 556	922 478
Immaterielle Anlagen (Goodwill)	8	0	214 756
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>230 493 581</b>	<b>216 728 886</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>233 920 451</b>	<b>231 619 958</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		24 010	179 490
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	9	1 907 896	3 160 818
Kurzfristige Hypothekarverbindlichkeiten	10	47 055 000	41 430 000
Passive Rechnungsabgrenzung		1 414 627	372 046
Rückstellung negativer Goodwill (Badwill)	11	42 294	126 882
<b>Total Kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>50 443 826</b>	<b>45 269 236</b>
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten		1 200 639	1 297 010
Langfristige Hypothekarverbindlichkeiten	10	49 020 000	50 130 000
Rückstellung negativer Goodwill (Badwill)	11	0	42 294
Rückstellungen für latente Ertragssteuern	12	3 830 196	3 703 513
Rückstellungen für Rechtsfälle	13	128 300	150 000
<b>Total Langfristiges Fremdkapital</b>		<b>54 179 135</b>	<b>55 322 817</b>
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>104 622 962</b>	<b>100 592 053</b>
Aktienkapital	14	112 951 862	117 807 259
Kapitalreserven		1 288 460	1 301 641
Gewinnreserven		15 057 166	11 919 005
<b>Eigenkapital</b>		<b>129 297 488</b>	<b>131 027 905</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>233 920 451</b>	<b>231 619 958</b>

Der Anhang ist Bestandteil dieser Konzernrechnung.

## ERFOLGSRECHNUNG

alle Beträge in CHF	Erläuterungen	01.01. – 31.12.2022	01.01. – 31.12.2021
Mietertrag	16	10 850 786	9 583 880
Übriger Ertrag		30 263	225 925
<b>Total Betriebsertrag</b>		<b>10 881 049</b>	<b>9 809 805</b>
Direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften	17	-1 113 311	-895 370
Beratungsaufwand	18	-775 212	-1 069 779
Verwaltungsaufwand	19	-1 969 772	-1 959 623
<b>Total Betriebsaufwand</b>		<b>-3 858 294</b>	<b>-3 924 772</b>
Gewinne aus Neubewertung	4	1 350 315	5 016 876
Verluste aus Neubewertung	4	-3 730 587	-4 812 429
<b>Erfolg aus Neubewertung</b>		<b>-2 380 272</b>	<b>204 447</b>
Abschreibungen auf immateriellen Anlagen (Goodwill)	8	-214 756	-286 341
Auflösung negativer Goodwill (Badwill)	11	126 882	126 882
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>		<b>4 554 608</b>	<b>5 930 021</b>
Finanzaufwand	20	-686 038	-670 824
<b>Unternehmensergebnis vor Steuern (EBT)</b>		<b>3 868 570</b>	<b>5 259 197</b>
Ertragssteuern	21	-730 409	-988 340
<b>Gewinn</b>		<b>3 138 161</b>	<b>4 270 857</b>
Gewinn pro Aktie (verwässert/unverwässert)	15	1.23	2.06

Der Anhang ist Bestandteil dieser Konzernrechnung.

## GELDFLUSSRECHNUNG

alle Beträge in CHF

	01.01. – 31.12.2022	01.01. – 31.12.2021
Gewinn	3 138 161	4 270 857
Erfolg aus Neubewertung Renditeliegenschaften	2 380 272	-204 447
Abschreibung auf immateriellen Anlagen (Goodwill)	214 756	286 341
Auflösung negativer Goodwill (Badwill)	-126 882	-126 882
Sonstige fondsunwirksame Aufwendungen/Erträge (Ertragssteuereffekt auf Eigenkapitaltransaktionskosten)	3 242	237 478
Veränderung sonstige Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzung	30 362	-91 983
Veränderung latente Steuerguthaben	525 922	-429 783
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-155 479	-278 625
Veränderung sonstige Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzung	-306 713	2 461 702
Veränderung Rückstellungen für latente Ertragssteuern	126 683	1 221 333
Veränderung Rückstellungen für Rechtsfälle	-21 700	150 000
<b>Geldfluss aus Betriebstätigkeit</b>	<b>5 808 623</b>	<b>7 495 991</b>
Auszahlung für Investitionen in Renditeliegenschaften	-1 261 937	-24 237 169
Auszahlung für Investitionen in Projekte	-15 623 708	-2 858 159
Anzahlungen	0	-1 671 276
<b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-16 885 645</b>	<b>-28 766 604</b>
Einzahlung aus Kapitalerhöhungen	0	32 029 575
Kapitalherabsetzung durch Nennwertrückzahlung	-4 871 820	-3 641 548
Aufnahme / Rückzahlung von kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten	4 515 000	-5 900 000
<b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-356 820</b>	<b>22 488 027</b>
<b>Veränderung Flüssige Mittel</b>	<b>-11 433 841</b>	<b>1 217 415</b>
<b>Nachweis</b>		
Flüssige Mittel Anfangsbestand	14 665 441	13 448 026
Flüssige Mittel Endbestand	3 231 600	14 665 441
<b>Veränderung Fonds Flüssige Mittel</b>	<b>-11 433 841</b>	<b>1 217 415</b>

Der Anhang ist Bestandteil dieser Konzernrechnung.

## EIGENKAPITALNACHWEIS

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>
Kapitalerhöhung				0
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>

Die Aktionäre der SenioResidenz AG haben an der ordentlichen Generalversammlung vom 30. März 2022 eine Kapitalherabsetzung durch Nennwertrückzahlung von CHF 1.90 pro Aktie im Gesamtbetrag von CHF 4.9 Mio. beschlossen. Die Eigenkapitaltransaktionskosten über TCHF 13 betreffen die Kosten im Zusammenhang mit der Kapitalherabsetzung unter Berücksichtigung von Steuereffekten.

01.01. – 31.12.2021

alle Beträge in CHF	Aktienkapital	Kapitalreserven	Gewinnreserven	Total
<b>Total 31. Dezember 2020</b>	<b>91 996 992</b>	<b>-1 513 598</b>	<b>7 648 148</b>	<b>98 131 542</b>
Kapitalerhöhung	29 451 815	3 769 321		33 221 136
Nennwertrückzahlung	-3 641 548			-3 641 548
Eigenkapitaltransaktionskosten		-954 082		-954 082
Gewinn			4 270 857	4 270 857
<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>

Der Anhang ist Bestandteil dieser Konzernrechnung.

## ANHANG ZUR KONZERNRECHNUNG DER SENIORESIDENZ AG PER 31. DEZEMBER 2022

### 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 44.20 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 2022 am 22. Februar 2023 genehmigt und zur Veröffentlichung am 24. Februar 2023 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 2022

Die aktuelle Berichtsperiode umfasst den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember der SenioResidenz AG und ihrer Tochtergesellschaft. Die konsolidierte Jahresrechnung 2022 umfasst die folgenden vollkonsolidierten Gesellschaften:

Konsolidierte Gesellschaften	Sitz	Gesellschafts- tätigkeit	Grundkapital in CHF	Kapitalanteil 31.12.2022	Kapitalanteil 31.12.2021
SenioResidenz AG	Zürich	Immobilien	112 951 862	Muttergesellschaft	Muttergesellschaft
SenioResidenz La Louvière AG	Zürich	Immobilien	100 000	100.00%	100.00%

## Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

### Flüssige Mittel

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

### Forderungen

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

### Renditeliegenschaften

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

### Projekte

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

### Anzahlungen

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

### Immaterielle Anlagen (Goodwill)

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

### Negativer Goodwill (Badwill)

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

### Verbindlichkeiten

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

### Hypothekarverbindlichkeiten

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

### Rückstellungen

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

### Eventualverbindlichkeiten und weitere, nicht zu bilanzierende Verpflichtungen

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

### Ertragssteuern

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

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

### Umsatzerfassung

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

### Geldflussrechnung

Als Fonds werden die Flüssigen Mittel verwendet.

## 3 Flüssige Mittel

alle Beträge in CHF	31.12.2022	31.12.2021
Kontokorrentguthaben	3 231 600	14 665 441
<b>Total</b>	<b>3 231 600</b>	<b>14 665 441</b>

Die flüssigen Mittel enthalten ausschliesslich Kontokorrentguthaben bei Banken.

#### 4 Renditeliegenschaften

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

Im Geschäftsjahr 2022 wurden keine Renditeliegenschaften erworben.

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

**Im Geschäftsjahr 2021 wurden folgende Renditeliegenschaften erworben:**

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

## 5 Projekte

alle Beträge in CHF	2022 Wohn-/Geschäfts- liegenschaften	2021 Wohn-/Geschäfts- liegenschaften
<b>Total 01. Januar</b>	<b>2 874 276</b>	<b>0</b>
<b>Anlagekosten</b>		
Bestand 1. Januar	2 858 159	0
Zugänge	15 623 708	2 858 159
Abgänge	0	0
Reklassierung	0	0
Umbuchung Projekte	0	0
<b>Bestand 31. Dezember</b>	<b>18 481 867</b>	<b>2 858 159</b>
<b>Neubewertung</b>		
Bestand 01. Januar	16 117	0
Aufwertungen	9 965	16 117
Abwertungen	0	0
Reklassierung	0	0
Bestand 31. Dezember	26 082	16 117
<b>Total 31. Dezember</b>	<b>18 507 949</b>	<b>2 874 276</b>

### In der Berichtsperiode 2022 laufende Projekte:

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

In Oberdiessbach entsteht ein Neubau mit 24 altersgerechten Wohneinheiten (1- bis 3½-Zimmerwohnungen). Das bestehende Restaurant wird saniert. Per 31. Dezember 2022 ist das Projekt mit CHF 10.1 Millionen zum Marktwert bewertet (per 31. Dezember 2021: CHF 2.7 Mio.). Die Gesamtinvestitionskosten für das Projekt belaufen sich auf rund CHF 14 Millionen. Bis zur Fertigstellung 2023 werden aus dem Werkvertrag noch Zahlungen in der Höhe von CHF 3.6 Mio. fällig.

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

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

#### Projekt «Aigle, Ruelle la Croix Blanche 7» – Neubauprojekt

In Aigle entsteht ein Neubau mit 26 Wohnungen (inkl. 13 sogenannter «geschützter Wohnungen» für Menschen mit Behinderungen oder altersbedingten Einschränkungen). Per 31. Dezember 2022 ist das Projekt mit CHF 8.2 Millionen zu Anschaffungs- / Herstellkosten bewertet. Die Gesamtinvestitionskosten für das Projekt belaufen sich auf rund CHF 16.2 Millionen. Bei Fertigstellung Ende März 2023 wird die Restzahlung in der Höhe von CHF 8.0 Mio. fällig.

## 6 Anzahlungen

alle Beträge in CHF	31.12.2022	31.12.2021
Anzahlung Projekt	1 671 276	1 671 276
<b>Total</b>	<b>1 671 276</b>	<b>1 671 276</b>

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

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

## 7 Aktive latente Ertragssteuern

alle Beträge in CHF	31.12.2022	31.12.2021
Steuerliche Verlustvorträge	396 556	922 478
<b>Total</b>	<b>396 556</b>	<b>922 478</b>

Per Bilanzstichtag bestehen steuerliche Verlustvorträge in Höhe von CHF 2.0 Mio. (Vorjahr: CHF 4.6 Mio.)

## 8 Immaterielle Anlagen (Goodwill)

alle Beträge in CHF	2022	2021
<b>Total 01. Januar</b>	<b>214 756</b>	<b>501 096</b>
<b>Anschaffungswerte</b>		
Bestand 01. Januar	1 431 704	1 431 704
Zugänge	0	0
Abgänge	0	0
Bestand 31. Dezember	1 431 704	1 431 704
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>		
Bestand 01. Januar	-1 216 948	-930 607
Abschreibungen planmässig	-214 756	-286 341
Bestand 31. Dezember	-1 431 704	-1 216 948
<b>Total 31. Dezember</b>	<b>0</b>	<b>214 756</b>

## 9 Sonstige Verbindlichkeiten

Im Zusammenhang mit der 2019 getätigten Übernahme der Liegenschaft in Martigny wurde eine Hypothek mit einer Restlaufzeit von 17.5 Jahren und einem Zinssatz von 1.8% übernommen. Als Entschädigung für die Differenzen der zukünftigen Zinszahlungen für die übernommene Hypothek und einer aktuell üblichen Verzinsung im Falle einer neu abgeschlossenen Finanzierung per Übernahmzeitpunkt leistete der Verkäufer eine Zahlung in Höhe von CHF 1.6 Mio.. Diese Zahlung wird in den sonstigen Verbindlichkeiten bilanziert und über die Restlaufzeit der Hypothek linear aufgelöst. Der Ertrag aus der Auflösung der Verbindlichkeit wird als Minderung des Hypothekaraufwands erfasst. Per Bilanzstichtag sind CHF 1.2 Mio. (Vorjahr: CHF 1.3 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	31.12.2022	31.12.2021
Migros Bank AG	12 130 000	12 420 000
CS Anlagestiftung	10 970 000	11 080 000
LUKB	38 075 000	31 160 000
UBS	34 900 000	36 900 000
<b>Total</b>	<b>96 075 000</b>	<b>91 560 000</b>

Vertragliche Laufzeiten Rückzahlung alle Beträge in CHF	31.12.2022	31.12.2021
0 bis 3 Monate	43 065 000	37 295 000
3 bis 12 Monate	3 990 000	4 135 000
1 bis 3 Jahre	19 619 000	10 380 000
über 3 Jahre	29 401 000	39 750 000
<b>Total</b>	<b>96 075 000</b>	<b>91 560 000</b>

Zinsbindung alle Beträge in CHF	31.12.2022	31.12.2021
0 bis 3 Monate	46 195 000	40 570 000
3 bis 12 Monate	860 000	860 000
1 bis 3 Jahre	19 619 000	10 380 000
über 3 Jahre	29 401 000	39 750 000
<b>Total</b>	<b>96 075 000</b>	<b>91 560 000</b>

Der durchschnittliche Zinssatz der Hypothekarverbindlichkeiten per 31. Dezember 2022 beträgt 0.7% (Vorjahr 0.8%).  
Sämtliche Hypotheken sind grundpfandgesichert. Zusätzlich ist ein Mietzinskonto als Sicherheit zediert.

Grundpfandrechte alle Beträge in CHF	31.12.2022	31.12.2021
Grundpfandrechte	142 697 000	140 007 000
Verpfändete Aktiven	220 217 583	213 920 376

## 11 Rückstellung negativer Goodwill (Badwill)

alle Beträge in CHF	2022	2021
<b>Buchwert per 01. Januar</b>	<b>169 176</b>	<b>296 058</b>
Zugänge	0	0
Auflösung	-126 882	-126 882
<b>Buchwert per 31. Dezember</b>	<b>42 294</b>	<b>169 176</b>
davon kurzfristig	42 294	126 882
davon langfristig	0	42 294

## 12 Rückstellungen für latente Ertragssteuern

alle Beträge in CHF	2022	2021
<b>Buchwert per 01. Januar</b>	<b>3 703 513</b>	<b>2 482 180</b>
Neubauliegenschaften	0	0
Veränderung Konsolidierungskreis	0	0
Bildung	126 683	1 221 333
Auflösung	0	0
<b>Buchwert per 31. Dezember</b>	<b>3 830 196</b>	<b>3 703 513</b>

Die latenten Steuern wurden unter Berücksichtigung der kantonalen Vorschriften berechnet. Der für die Berechnung der latenten Ertragssteuerposten durchschnittlich angewendete Steuersatz beträgt 16.77% des Unternehmensergebnisses vor Steuern (Vorjahr 16.82%).

## 13 Rückstellungen für Rechtsfälle

alle Beträge in CHF	2022	2021
<b>Buchwert per 01. Januar</b>	<b>150 000</b>	<b>0</b>
Bildung	0	150 000
Auflösung	-21 700	0
<b>Buchwert per 31. Dezember</b>	<b>128 300</b>	<b>150 000</b>

Für Anwaltskosten im Zusammenhang mit dem Konkursverfahren der Paracelsus-Spital Richterswil AG wurde im Vorjahr eine Rückstellung von TCHF 150 gebildet. Ein Teil dieser Rückstellungen wurde in der Berichtsperiode aufgelöst.

## 14 Eigenkapital

Zusammensetzung Aktienkapital alle Beträge in CHF	31.12.2022	31.12.2021
Namenaktienkapital zu nom CHF 44.20 (Vorjahr CHF 46.10)	112 951 862	117 807 259
<b>Total</b>	<b>112 951 862</b>	<b>117 807 259</b>
Anzahl Aktien	31.12.2022	31.12.2021
Namenaktien zu nom CHF 44.20 (Vorjahr CHF 46.10)	2 555 472	2 555 472
Entwicklung der Anzahl Namenaktien	2022	2021
<b>Bestand am 01. Januar</b>	<b>2 555 472</b>	<b>1 916 604</b>
Kapitalerhöhung 30. September 2021	0	638 868
<b>Bestand per 31. Dezember</b>	<b>2 555 472</b>	<b>2 555 472</b>
Genehmigtes Kapital alle Beträge in CHF	31.12.2022	31.12.2021
Genehmigtes Kapital	11 271 000	8 759 000
<b>Total</b>	<b>11 271 000</b>	<b>8 759 000</b>

Die Aktionäre der SenioResidenz AG haben an der ordentlichen Generalversammlung vom 30. März 2022 der Schaffung von neuem genehmigten Kapital zugestimmt. Die entsprechende Anpassung der Statuten erfolgte im Anschluss an den Vollzug der Kapitalherabsetzung (vgl. Eigenkapitalnachweis) im 1. Halbjahr 2022.

Nicht ausschüttbare, gesetzliche Gewinn- und Kapitalreserven alle Beträge in CHF	31.12.2022	31.12.2021
Nicht ausschüttbare, gesetzliche Gewinn- und Kapitalreserven	5 227 071	5 227 071
<b>Total</b>	<b>5 227 071</b>	<b>5 227 071</b>

Innerer Wert (Net Asset Value) pro Aktie alle Beträge in CHF	31.12.2022	31.12.2021
Eigenkapital	129 297 488	131 027 905
Anzahl ausstehender Aktien	2 555 472	2 555 472
<b>Innerer Wert (Net Asset Value) pro Aktie</b>	<b>50.60</b>	<b>51.27</b>

## 15 Ergebnis pro Aktie

alle Beträge in CHF	01.01. – 31.12.2022	01.01. – 31.12.2021
Gewinn	3 138 161	4 270 857
Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien	2 555 472	2 072 383
<b>Gewinn pro Aktie (verwässert/unverwässert)</b>	<b>1.23</b>	<b>2.06</b>

Es bestehen keine potentiell verwässernde Effekte.

## 16 Mietertrag

alle Beträge in CHF	01.01. – 31.12.2022	01.01. – 31.12.2021
Sollmietertrag aus Fremdmieten	10 908 509	9 701 302
Mietzinsverluste	-902	-45 174
Leerstand	-56 821	-72 248
<b>Total</b>	<b>10 850 786</b>	<b>9 583 880</b>

### Segmentberichterstattung:

Das Immobilienportfolio, aktuell bestehend aus Renditeliegenschaften sowie Projekten, wird als Einheit geführt. Der Verwaltungsrat führt die SenioResidenz AG auf der Basis der Abschlüsse der einzelnen Tochtergesellschaften sowie des Konzernabschlusses. Sämtliche vollkonsolidierten Gesellschaften der SenioResidenz AG sind Immobilien-gesellschaften 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. – 31.12.2022	01.01. – 31.12.2021
Kanton Appenzell Ausserrhoden	317 582	317 866
Kanton Bern	797 986	623 181
Kanton Genf	1 150 928	1 145 004
Kanton Neuenburg	318 355	108 751
Kanton Nidwalden	731 388	737 824
Kanton Thurgau	1 162 450	1 107 942
Kanton Wallis	3 715 809	3 046 667
Kanton Zürich	2 656 288	2 496 645
<b>Total</b>	<b>10 850 786</b>	<b>9 583 880</b>

## 17 Direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften

alle Beträge in CHF	01.01. – 31.12.2022	01.01. – 31.12.2021
Hauswartung	90 074	14 050
Versicherungen	148 954	153 217
Steuern und Abgaben	228 006	132 027
Übriger Aufwand	-451	5 437
Verwaltungskosten	338 172	340 463
Unterhalt und Reparaturen	226 181	197 902
Baurechtszins	6 394	6 209
Nebenkosten zu Lasten Eigentümer	75 981	46 065
<b>Total</b>	<b>1 113 311</b>	<b>895 370</b>

## 18 Beratungsaufwand

alle Beträge in CHF	01.01. – 31.12.2022	01.01. – 31.12.2021
Grundstückbewertungskosten	167 647	114 002
Rechtsberatung und Kommunikation	228 031	743 914
Übriger Beratungsaufwand	379 533	211 863
<b>Total</b>	<b>775 212</b>	<b>1 069 779</b>

## 19 Verwaltungsaufwand

alle Beträge in CHF	01.01. – 31.12.2022	01.01. – 31.12.2021
Verwaltungshonorare	1 230 442	1 151 583
Verwaltungsratshonorare	127 582	127 860
Revision	99 482	88 730
Kapitalsteuern	257 859	496 610
Übriger Verwaltungsaufwand	254 407	94 840
<b>Total</b>	<b>1 969 772</b>	<b>1 959 623</b>

Die Aufwände für Verwaltungsratshonorare und Revision wurden in der Berichtsperiode aus dem Beratungsaufwand in den Verwaltungsaufwand umgegliedert. Zu Vergleichszwecken wurden auch die Vorjahreszahlen umgegliedert.

## 20 Finanzaufwand

alle Beträge in CHF	01.01. – 31.12.2022	01.01. – 31.12.2021
Hypothekarzinsen	684 786	656 591
Übriger Finanzaufwand	1 252	14 233
<b>Total</b>	<b>686 038</b>	<b>670 824</b>

## 21 Ertragssteuern

alle Beträge in CHF	01.01. – 31.12.2022	01.01. – 31.12.2021
Laufende Ertragssteuern	77 804	196 790
Latente Ertragssteuern	652 605	791 550
<b>Total</b>	<b>730 409</b>	<b>988 340</b>
Effektiver Steuersatz auf Basis des Unternehmensergebnis vor Steuern	18.88%	18.79%

Der erwartete Konzernsteuersatz, als gewichteter Durchschnitt der Steuersätze der einzelnen Gruppengesellschaften berechnet, beträgt im Berichtsjahr 19.61% (Vorjahr 19.50%) des Unternehmensergebnis vor Steuern. Der Grund für die Veränderung im Vergleich zum Vorjahr liegt im Wesentlichen in der Veränderung der Bewertungsdifferenzen in monistischen Kantonen, welche im Vergleich zu dualistischen Kantonen aufgrund der Grundstückgewinnsteuer tendenziell eine höhere Steuerbelastung aufweisen. Die Veränderung von Verlustvorträgen hat sowohl in der Berichts- wie auch in der Vorperiode keinen Einfluss auf den Ertragssteueraufwand.

## 22 Ausserbilanzgeschäfte

### Weitere nicht zu bilanzierende Verpflichtungen

Die weiteren, nicht zu bilanzierenden Verpflichtungen betragen per 31. Dezember 2022 CHF 24.2 Mio. (per 31. Dezember 2021: CHF 23.2 Mio.). Darin enthalten sind CHF 3.6 Mio. Zahlungsverpflichtungen aus dem Werkvertrag für das Bauprojekt in Oberdiessbach sowie CHF 8.0 Mio. aus der Anbindung des Projekts in Aigle (vgl. auch Anhangsangabe 5, «Projekte»), sowie CHF 12.6 Mio. aus der Investitionsverpflichtung für das Bauprojekt in Bad Zurzach (vgl. auch Anhangsangabe 6, «Anzahlungen»).

### Eventualverbindlichkeiten

Im 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 verpflichtend, in welchem die Mieterin getätigte Investitionen von mindestens TCHF 1 500 nachweist. Bis zum Bilanzstichtag wurden noch keine entsprechenden Nachweise eingereicht. Falls das noch erfolgen sollte, würden die entsprechenden Investitionen erfolgsneutral aktiviert werden.

## 23 Transaktionen mit Nahestehenden

### Managementdienstleistungen

An die Cura Management AG wurden Managementdienstleistungen über insgesamt CHF 1 230 442 (inkl. MWST) vergütet und im Betriebsaufwand verbucht (Vorjahr: CHF 1 151 583). Zusätzlich wurden Transaktionskommissionen im Zusammenhang mit dem Kauf von einem Projekt über CHF 84 221 (inkl. MWST) als Akquisitionskosten aktiviert (Vorjahr: CHF 271 404). Die Managementdienstleistungen werden in Abhängigkeit des Gesamtwertes des Liegenschaftenportfolios berechnet.

## 24 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es sind keine Ereignisse zwischen dem 31. Dezember 2022 und der Genehmigung der Jahresrechnung durch den Verwaltungsrat am 22. Februar 2023 eingetreten, welche eine Anpassung der Buchwerte von Aktiven und Passiven zur Folge hätten oder an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

## 25 Angaben zu den Renditeliegenschaften per 31.12.2022

Liegenschaften	Eigentums- verhältnisse	Eigen- tums- quote	Kanton	Art	Grund- stück- fläche m <sup>2</sup>	Erwerbs- datum
<b>Renditeliegenschaften</b>						
<b>Geschäftsliegenschaften</b>						
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	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	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
Wald, Haselstudstrasse 12	Alleineigentum	100%	ZH	Geschäftsliegenschaft	3 507	01.01.2020
<b>Total Geschäftsliegenschaften</b>						
<b>Wohn-/Geschäftsliegenschaften</b>						
Hergiswil, Obermattweg 9	Alleineigentum	100%	NW	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	3 833	01.12.2020
<b>Total Wohn-/Geschäftsliegenschaften</b>						
<b>Total Renditeliegenschaften</b>						
<b>Projekte</b>						
Aigle, Ruelle la Croix Blanche 7	Alleineigentum	100%	VD	Projekt	1 005	08.04.2022
Court, Rue du Temple 3	Alleineigentum	100%	BE	Projekt	830	01.09.2021
Oberdiessbach, Burgdorfstrasse 5 <sup>2)</sup>	Alleineigentum	100%	BE	Projekt	2 423	06.10.2021
<b>Total Projekte</b>						
<b>Total alle Liegenschaften</b>						

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

<sup>2)</sup> Oberdiessbach: Aktuell nur Restaurant vermietet. Restliche Liegenschaft befindet sich noch im Bau

Baujahr	Jahr der letzten umfassenden Renovation	Marktwert 31.12.2022 CHF	Soll-Mietzins-einnahmen CHF <sup>1)</sup>	Ist-Mietzins-einnahmen CHF <sup>1)</sup>	Leerstand in %	Brutto-rendite in %	Netto-rendite in %	Diskont-satz real in %
1677, 1680	2014, 2015, 2019	7 907 000	372 456	372 456	0.0%	4.71%	4.30%	3.00%
1500, 1771	2011	4 987 000	270 756	270 756	0.0%	5.43%	5.03%	3.20%
1989	2019	6 883 000	326 256	326 256	0.0%	4.74%	4.44%	3.40%
1965	2013, 2017	9 800 000	482 808	482 808	0.0%	4.93%	4.53%	3.05%
2017, 2018	-	13 720 000	384 216	384 216	0.0%	2.80%	2.68%	2.25%
1972	2012	5 664 000	245 532	245 532	0.0%	4.33%	4.07%	3.20%
1902, 1910, 1995	2012, 2016	4 940 000	302 664	302 664	0.0%	6.13%	5.78%	3.10%
1961, 1966	2012	35 650 000	2 900 000	2 900 000	0.0%	8.13%	7.66%	4.00%
1900, 2014	2014, 2016, 2019	19 430 000	880 000	880 000	0.0%	4.53%	4.25%	2.95%
1989	2009	5 757 000	293 263	293 263	0.0%	5.09%	3.51%	2.95%
1937, 1989	1989, 2014	24 060 000	1 145 004	1 145 004	0.0%	4.76%	4.40%	3.15%
1982, 1997	2014, 2016, 2019	6 282 000	317 866	317 866	0.0%	5.06%	4.83%	3.20%
1880	2019	28 440 000	1 660 356	1 660 356	0.0%	5.84%	5.72%	4.30%
2005	-	787 700	-	-	-	k.A.	k.A.	4.10%
1880	-	879 100	41 544	41 544	0.0%	4.73%	3.12%	2.80%
2004, 2007	-	3 891 000	180 000	180 000	0.0%	4.63%	3.82%	3.20%
1925, 1978	2016, 2017	10 710 000	465 312	465 312	0.0%	4.34%	4.18%	3.00%
		<b>189 787 800</b>	<b>10 268 033</b>	<b>10 268 033</b>	<b>0.0%</b>	<b>5.41%</b>	<b>5.06%</b>	<b>3.39%</b>
1976, 1987	2015, 2018, 2020	20 130 000	830 554	791 374	4.7%	4.13%	3.31%	2.80%
		<b>20 130 000</b>	<b>830 554</b>	<b>791 374</b>	<b>4.7%</b>	<b>4.13%</b>	<b>3.31%</b>	<b>2.80%</b>
		<b>209 917 800</b>	<b>11 098 587</b>	<b>11 059 407</b>	<b>0.4%</b>	<b>5.29%</b>	<b>4.89%</b>	<b>3.33%</b>
2023	-	8 213 912	-	-	-	k.A.	k.A.	2.60%
1907	1970-1990	150 000	-	-	-	k.A.	k.A.	2.00%
2003	-	10 144 037	68 644	68 644	0.0%	0.68%	k.A.	2.95%
		<b>18 507 949</b>	<b>68 644</b>	<b>68 644</b>	<b>0.0%</b>	<b>0.37%</b>	-	<b>2.79%</b>
		<b>228 425 749</b>	<b>11 167 231</b>	<b>11 128 051</b>	<b>0.4%</b>	<b>4.89%</b>	<b>4.89%</b>	<b>3.29%</b>

## 25 Angaben zu den Renditeliegenschaften per 31.12.2022

Liegenschaften	Kanton	Art
<b>Renditeliegenschaften</b>		
<b>Geschäftsliegenschaften</b>		
Berg, Schlosstrasse 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, Chrumbächliweg 2	ZH	Geschäftsliegenschaft
Wald, Haselstudstrasse 12	ZH	Geschäftsliegenschaft
<b>Total Geschäftsliegenschaften</b>		
<b>Wohn-/Geschäftsliegenschaften</b>		
Hergiswil, Obermattweg 9	NW	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft
<b>Total Wohn-/Geschäftsliegenschaften</b>		
<b>Total Renditeliegenschaften</b>		
<b>Projekte</b>		
Aigle, Ruelle la Croix Blanche 7	VD	Projekte
Court, Rue du Temple 3	BE	Projekte
Oberdiessbach, Burgdorfstrasse 5	BE	Projekte
<b>Total Projekte</b>		
<b>Total alle Liegenschaften</b>		

Nutzfläche m<sup>2</sup>

Total Liegen- schaft	Wohnen	Parkierung Wohnen	Büro	Verkauf	Gewerbe / Industrie	Lager / Archiv	Parkierung Gewerbe	übrige
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	933	0	129	0	0	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
1 567	0	0	0	0	1 467	0	100	0
<b>43 309</b>	<b>933</b>	<b>0</b>	<b>129</b>	<b>0</b>	<b>39 030</b>	<b>20</b>	<b>3 170</b>	<b>27</b>
2 509	1 278	0	632	0	375	0	160	64
<b>2 509</b>	<b>1 278</b>	<b>0</b>	<b>632</b>	<b>0</b>	<b>375</b>	<b>0</b>	<b>160</b>	<b>64</b>
<b>45 818</b>	<b>2 211</b>	<b>0</b>	<b>761</b>	<b>0</b>	<b>39 405</b>	<b>20</b>	<b>3 330</b>	<b>91</b>
2 614	2 183	260	0	171	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0
2 595	1 412	430	0	0	375	344	0	34
<b>5 209</b>	<b>3 595</b>	<b>690</b>	<b>0</b>	<b>171</b>	<b>375</b>	<b>344</b>	<b>0</b>	<b>34</b>
<b>51 027</b>	<b>5 806</b>	<b>690</b>	<b>761</b>	<b>171</b>	<b>39 780</b>	<b>364</b>	<b>3 330</b>	<b>125</b>
100%	11%	1%	1%	0%	78%	1%	7%	0%

## 25 Angaben zu den Renditeliegenschaften

## 10 grösste Mieter per 31. Dezember 2022

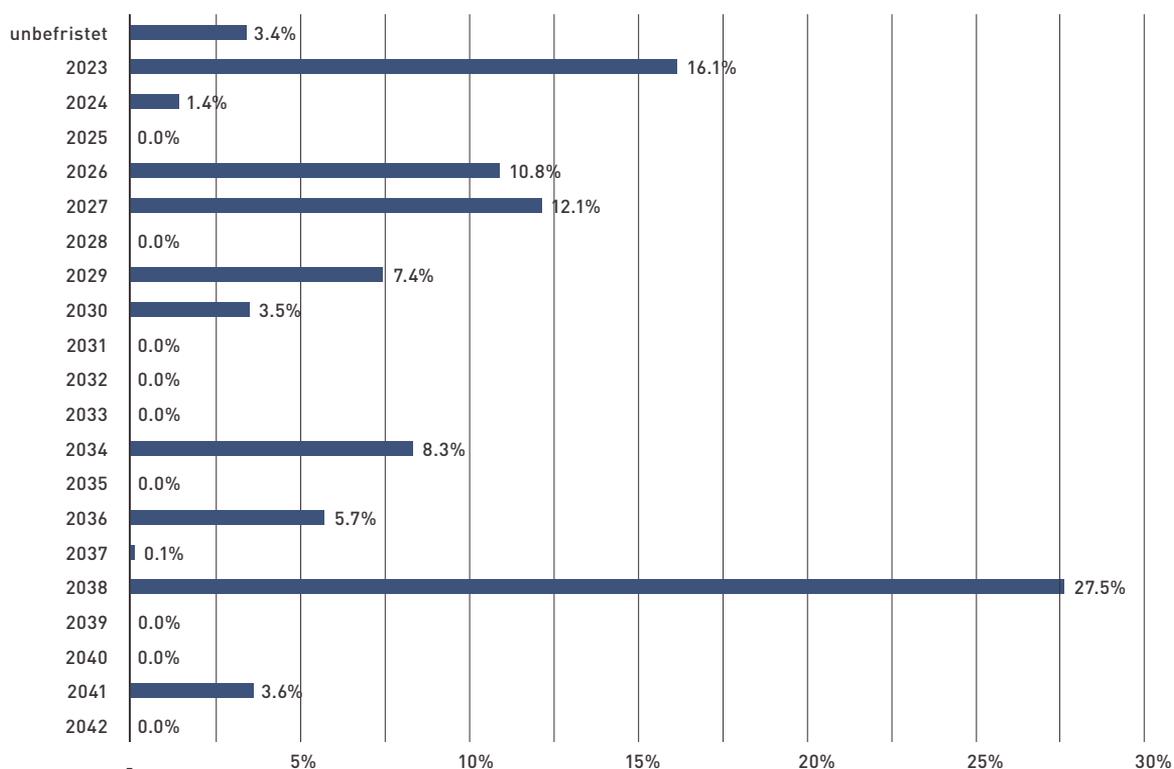
Mieter	Soll-Mietzinsen p.a. per 31.12.2022	Anteil Soll-Mietzinsen aller Gewerbemieter in %	Anteil Soll-Mietzinsen über gesamtes Portfolio in %
Leukerbad Clinic AG	2 900 000	27.5%	25.97%
Tertianum AG	2 748 772	26.0%	24.61%
Kanton Zürich	1 701 180	16.1%	15.23%
Domaine de la Louvière SA	1 145 004	10.8%	10.25%
Oase am Rhein	384 216	3.6%	3.44%
Fondation Espace	326 256	3.1%	2.92%
Gemeinde Reute	317 866	3.0%	2.85%
Tertianum Romandie	270 756	2.6%	2.42%
Hochschule Luzern	184 800	1.8%	1.65%
NSN Medical	180 000	1.7%	1.61%
Übrige Mieter	1 008 381	n/a	9.03%
<b>Soll-Mietzinsen der 10 grössten Mieter</b>	<b>10 158 850</b>	<b>96%</b>	<b>91%</b>
<b>Soll-Mietzinsen aller Gewerbemieter</b>	<b>10 556 954</b>	<b>100%</b>	<b>95%</b>
<b>Soll-Mietzinsen gesamtes Portfolio</b>	<b>11 167 231</b>		<b>100%</b>

## Fälligkeitsübersicht Geschäftsmietverträge

Jahr	Summe von Flächen		Summe von Soll-Mietzinsen p.a.	
	m <sup>2</sup>	in %	CHF	in %
unbefristet/leer	1 449	3.3%	359 340	3.4%
2023	5 075	11.6%	1 701 180	16.1%
2024	824	1.9%	142 920	1.4%
2025	0	0.0%	0	0.0%
2026	2 070	4.8%	1 145 004	10.8%
2027	4 113	9.4%	1 277 354	12.1%
2028	0	0.0%	0	0.0%
2029	4 605	10.6%	785 472	7.4%
2030	2 580	5.9%	372 456	3.5%
2031	0	0.0%	0	0.0%
2032	0	0.0%	0	0.0%
2033	0	0.0%	0	0.0%
2034	716	1.6%	880 000	8.3%
2035	0	0.0%	0	0.0%
2036	2 114	4.9%	597 012	5.7%
2037	0	0.0%	12 000	0.1%
2038	17 500	40.2%	2 900 000	27.5%
2039	0	0.0%	0	0.0%
2040	0	0.0%	0	0.0%
2041	2 524	5.8%	384 216	3.6%
2042	0	0.0%	0	0.0%
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>43 570</b>	<b>100.0%</b>	<b>10 556 954</b>	<b>100.0%</b>

Laufzeit	Liegenschaften
30.04.2038	Leukerbad, Willy-Spühlerstrasse 2
div. 2027-2034	Martigny/ Berg/ Kradolf/ Egnach/ Kirchlindach/ Wald
30.06.2023	Richterswil, Bergstrasse 16, Bodenstrasse 10
31.03.2026	Presinge, Route de la Louvière 18
30.11.2041	Illnau-Effretikon, Brandrietstrasse 36
29.02.2036	Couvet, Rue du Parc 19
31.05.2027	Reute, Mohren
29.02.2036	Court, Rue du Temple 1
31.12.2027	Hergiswil, Obermattweg 9
31.12.2023	Richterswil, Chrumbächliweg 2

**Übersicht Fälligkeiten der Soll-Mietzinsen in %  
aller Geschäftsmietverträge per 31.12.2022**



## BERICHT REVISIONSSTELLE

# Bericht der Revisionsstelle

an die Generalversammlung der SenioResidenz AG

Zürich

## Bericht zur Prüfung der Konzernrechnung

### Prüfungsurteil

Wir haben die Konzernrechnung der SenioResidenz AG und ihrer Tochtergesellschaft (der Konzern) – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022, 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 Konzernrechnung (Seite 28 bis 55) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der konsolidierten Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2022 sowie dessen konsolidierter Ertragslage und Cashflows für das dann endende Jahr in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER und entspricht dem schweizerischen Gesetz.

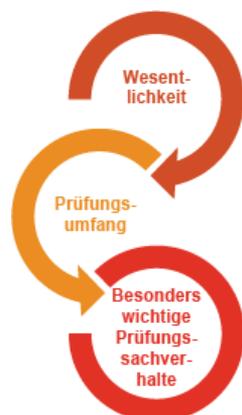
### Grundlage für das Prüfungsurteil

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 1.3 Mio.

Wir haben bei der Muttergesellschaft eine ordentliche Revision durchgeführt („full scope audit“). Bei der anderen Konzerngesellschaft haben wir eine eingeschränkte Revision vorgenommen.

Die geprüften Gesellschaften tragen somit zu 100% der Vermögenswerte, der Umsatzerlöse sowie des Gewinns vor Steuern des Konzerns bei.

Als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt haben wir das folgende Thema identifiziert:

Bewertung der Renditeliegenschaften

PricewaterhouseCoopers AG, Vadianstrasse 25a/Neumarkt 5, Postfach, 9001 St. Gallen  
Telefon: +41 58 792 72 00, [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.

---

<b>Gesamtwesentlichkeit Konzernrechnung</b>	CHF 1.3 Mio.
---	--------------

---

<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 210.0 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

---

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

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

Wir verweisen auf 36 bis 37 sowie 50 bis 55 (Anhang der Konzernrechnung).

Angemessenheit der Ausgestaltung und Einhaltung beurteilt.

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

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

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

#### 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 Konzernrechnung 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 Konzernrechnung 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 Verwaltungsrates für die Konzernrechnung

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

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

#### Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Konzernrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Konzernrechnung als Ganzes frei von wesentlichen 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 Konzernrechnung 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 Verwaltungsrates ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Konzernrechnung existiert.

Wir empfehlen, die vorliegende Konzernrechnung zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers AG



Beat Inauen  
Zugelassener Revisionsexperte  
Leitender Revisor



Alexandra Lüchinger  
Zugelassene Revisionsexpertin

St. Gallen, 22. Februar 2023

## BEWERTUNGSTESTAT



Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

SenioResidenz AG  
Geschäftsleitung  
Feldeggstrasse 26  
CH-8008 Zürich

Zürich, 14. Februar 2023

## Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten Immobilienbewertungen per 31.12.2022

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

Referenz-Nummer  
118633.2110

### Auftrag

Im Auftrag der Geschäftsleitung der SenioResidenz AG hat die Wüest Partner AG (Wüest Partner) die von der eigenen rechtlichen Gesellschaft SenioResidenz AG und SenioResidenz La Louvière AG gehaltenen Liegenschaften zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 31. Dezember 2022 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. Zwei Liegenschaften werden «at cost» geführt.

### Definition des Marktwertes

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

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

### Bewertungsmethoden

Wüest Partner bewertet bis auf die beiden «at cost» geführten Liegenschaften, alle Liegenschaften der Gesellschaften mit Hilfe der Discounted-Cashflow-Methode («DCF-Methode»).

### Wüest Partner AG

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

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

#### Grundlagen der Bewertung

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

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

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022 wurden acht Liegenschaften der Senioresidenz AG besichtigt.

#### Ergebnisse per 31. Dezember 2022

Per 31. Dezember 2022 wurden von Wüest Partner die Werte der insgesamt 21 Anlageliegenschaften nach Swiss GAAP FER 18 Ziffer 14 ermittelt. Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2022 beträgt der Marktwert (aktueller Wert) der 19 Liegenschaften, zuzüglich der Liegenschaften welche «at cost» geführt werden, 228'425'749 Schweizer Franken. Davon entfallen 204'365'749 Schweizer Franken auf die Liegenschaften der SenioResidenz AG sowie 24'060'000 Schweizer Franken auf die Liegenschaft der SenioResidenz La Louvière AG.

#### Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022 wurden folgende Liegenschaften erworben:

– 1860 Aigle, Ruelle la Croix Blanche 7.

#### 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, 14. Februar 2023

Wüest Partner AG

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

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

# JAHRESRECHNUNG NACH SCHWEIZ. OBLIGATIONENRECHT

## BILANZ

alle Beträge in CHF	Erläuterungen	31.12.2022	31.12.2021
Flüssige Mittel		1 936 649	9 586 009
Übrige kurzfristige Forderungen		140 980	179 402
Aktive Rechnungsabgrenzungen		8 690	46 229
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>2 086 319</b>	<b>9 811 640</b>
Langfristige Forderungen gegenüber Beteiligungen		0	3 742 033
Beteiligungen	3.1	8 089 221	8 089 221
Renditeliegenschaften		174 646 900	176 373 700
Projekte		18 480 149	2 857 776
Anzahlungen		1 671 276	1 671 276
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>202 887 546</b>	<b>192 734 006</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>204 973 865</b>	<b>202 545 646</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ggn. Dritten		22 508	93 662
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ggn. Nahestehenden		0	583 737
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten ggn. Dritten		1 899 818	2 554 489
Passive Rechnungsabgrenzungen		1 368 027	341 006
Kurzfristige Hypothekarverbindlichkeiten		43 925 000	38 010 000
<b>Total Kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>47 215 353</b>	<b>41 582 894</b>
Langfristige Hypothekarverbindlichkeiten		40 020 000	41 130 000
Langfristige Verbindlichkeiten ggn. Beteiligungen		259 536	0
Übrige langfristige Verbindlichkeiten ggn. Dritten		1 200 640	1 297 010
Langfristige Rückstellungen		128 300	150 000
<b>Total Langfristiges Fremdkapital</b>		<b>41 608 476</b>	<b>42 577 010</b>
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>88 823 829</b>	<b>84 159 904</b>
Aktienkapital	3.2	112 951 862	117 807 259
Gesetzliche Kapitalreserven		5 207 071	5 207 071
Verlustvortrag		-4 628 588	-2 893 101
Jahresgewinn / -verlust		2 619 691	-1 735 487
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>116 150 036</b>	<b>118 385 742</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>204 973 865</b>	<b>202 545 646</b>

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung.

## ERFOLGSRECHNUNG

alle Beträge in CHF	Erläuterungen	01.01. – 31.12.2022	01.01. – 31.12.2021
Mietertrag	3.3	9 705 782	8 438 876
Übriger Ertrag		30 263	225 925
<b>Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen</b>		<b>9 736 045</b>	<b>8 664 802</b>
Direkter Aufwand Liegenschaften		-996 203	-783 210
Beratungsaufwand	3.4	-768 727	-2 235 441
Verwaltungsaufwand	3.5	-1 573 148	-1 324 977
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens		-2 947 022	-5 042 628
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern</b>		<b>3 450 944</b>	<b>-721 454</b>
Finanzertrag		0	0
Finanzaufwand		-574 394	-517 423
<b>Betriebliches Ergebnis vor Steuern</b>		<b>2 876 550</b>	<b>-1 238 877</b>
Direkte Steuern		-256 859	-496 610
<b>Jahresgewinn / -verlust</b>		<b>2 619 691</b>	<b>-1 735 487</b>

## ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG 2022 DER SENIORESIDENZ AG, ZÜRICH

### 1 Allgemein

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

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

### 2 Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

#### 2.1 Flüssige Mittel

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

#### 2.2 Forderungen

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

#### 2.3 Renditeliegenschaften

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

#### 2.4 Neubauliegenschaften und Projekte

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

#### 2.5 Anzahlungen

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

#### 2.6 Beteiligungen

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

#### 2.7 Verbindlichkeiten

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

## 2.8 Hypothekarverbindlichkeiten

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

## 2.9 Rückstellungen

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

## 3 Angaben, Aufschlüsselungen und Erläuterungen zur Jahresrechnung

### 3.1 Beteiligungen

Gesellschaften	Sitz	Gesellschafts- tätigkeit	Grundkapital in CHF	Kapitalanteil 31.12.2022	Kapitalanteil 31.12.2021
SenioResidenz La Louvière AG	Zürich	Immobilien	100 000	100.00%	100.00%

### 3.2 Aktienkapital

Zusammensetzung Aktienkapital alle Beträge in CHF	31.12.2022	31.12.2021
Namenaktienkapital zu nom CHF 44.20 (Vorjahr CHF 46.10)	112 951 862	117 807 259
<b>Total</b>	<b>112 951 862</b>	<b>117 807 259</b>

Anzahl Aktien	31.12.2022	31.12.2021
Namenaktien zu nom CHF 44.20 (Vorjahr CHF 46.10)	2 555 472	2 555 472

Entwicklung der Anzahl Namenaktien	2022	2021
<b>Bestand am 01. Januar</b>	2 555 472	1 916 604
Kapitalerhöhung 30. September 2021	0	638 868
<b>Bestand per 31. Dezember</b>	<b>2 555 472</b>	<b>2 555 472</b>

Genehmigtes Kapital alle Beträge in CHF	31.12.2022	31.12.2021
Genehmigtes Kapital	11 271 000	8 759 000
<b>Total</b>	<b>11 271 000</b>	<b>8 759 000</b>

### 3.3 Mietertrag

alle Beträge in CHF	01.01. – 31.12.2022	01.01. – 31.12.2021
Sollmietertrag aus Fremdmieten	9 763 505	8 556 131
Mietzinsverluste	-902	-45 007
Leerstand	-56 821	-72 248
<b>Total</b>	<b>9 705 782</b>	<b>8 438 876</b>

### 3.4 Beratungsaufwand

alle Beträge in CHF	01.01. – 31.12.2022	01.01. – 31.12.2021
Kapitalerhöhungskosten	16 423	1 191 560
Rechtsberatung und Kommunikation	210 758	722 684
Übriger Beratungsaufwand	541 547	321 197
<b>Total</b>	<b>768 727</b>	<b>2 235 441</b>

### 3.5 Verwaltungsaufwand

alle Beträge in CHF	01.01. – 31.12.2022	01.01. – 31.12.2021
Dienstleistungsvertrag Cura Management AG	1 100 879	1 022 558
Verwaltungsratshonorare	127 582	127 860
Revision	90 280	79 870
Übriger Verwaltungsaufwand	254 407	94 689
<b>Total</b>	<b>1 573 148</b>	<b>1 324 977</b>

Die Aufwände für Verwaltungsratshonorare und Revision wurden in der Berichtsperiode aus dem Beratungsaufwand in den Verwaltungsaufwand umgegliedert. Zudem werden die Kapitalsteuern neu in der Erfolgsrechnung unter «Direkte Steuern» und nicht mehr im Verwaltungsaufwand gezeigt. Zu Vergleichszwecken wurden auch die Vorjahreszahlen umgegliedert.

## 4 Weitere Angaben

### 4.1 Erklärung über die Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt

Die SenioResidenz AG beschäftigt keine Mitarbeitenden.

### 4.2 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es sind keine Ereignisse zwischen dem 31. Dezember 2022 und der Genehmigung der statutarischen Jahresrechnung durch den Verwaltungsrat am 22. Februar 2023 eingetreten, welche eine Anpassung der Buchwerte von Aktiven und Passiven der Gesellschaft zur Folge hätten oder an dieser Stelle offen gelegt werden müssten.

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

alle Beträge in CHF	31.12.2022	31.12.2021
Gesamtbetrag der verpfändeten Aktiven zu handelsrechtlichen Buchwerten (Liegenschaften)	184 913 137	179 231 476
Grundpfandrechte	129 697 000	127 007 000
Hypothekarische Belastungen	83 945 000	79 140 000

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

Verwaltungsrat	Funktion	31.12.2022 Anzahl Aktien	31.12.2021 Anzahl Aktien
Michel Vauclair	Verwaltungsratspräsident	0	0
Arthur Ruckstuhl	Vizepräsident	0	0
Peter Mettler	Mitglied, Delegierter, CEO	0	0
Patrick Niggli	Mitglied	0	0
Thomas Sojak	Mitglied	0	0

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

Aktionär		31.12.2022 Stimmenanteil	31.12.2021 Stimmenanteil
Arabella Group AG (vormals Arabella Schweiz AG) <sup>1)</sup>	Chur	> 10%	> 10%
Caisse de pensions de la Banque Cantonale Vaudoise <sup>2)</sup>	Lausanne	> 5%	> 5%
CACEIS (Switzerland) SA <sup>3)</sup>	Nyon	> 5%	5%

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

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

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

## BERICHT REVISIONSSTELLE

# Bericht der Revisionsstelle

an die Generalversammlung der SenioResidenz AG

Zürich

## Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

### Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der SenioResidenz AG (die Gesellschaft) – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 62 bis 67) 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 1.2 Mio.

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

Als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt haben wir das folgende Thema identifiziert:

Bewertung der Renditeigenschaften

#### Wesentlichkeit

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

PricewaterhouseCoopers AG, Vadianstrasse 25a/Neumarkt 5, Postfach, 9001 St. Gallen  
Telefon: +41 58 792 72 00, [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 1.2 Mio.
<b>Bezugsgrösse</b>	Eigenkapital
<b>Begründung für die Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit</b>	Als Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit wählen wir das Eigenkapital, da diese aus unserer Sicht eine allgemein anerkannte und branchenübliche Grösse für Wesentlichkeitsüberlegungen bei Immobiliengesellschaften darstellt.

**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**

<b>Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt</b>	<b>Unser Prüfungsvorgehen</b>
<p>Die Beurteilung der Bewertung der Renditeigenschaften haben wir aus zwei Gründen als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt behandelt:</p> <p>Die Renditeigenschaften stellen in der Bilanz einen wesentlichen Betrag dar (CHF 174.6 Mio.). Die Bewertung erfolgt zu Anschaffungskosten inkl. alle mit dem Kauf eines Objekts unmittelbar verbundenen Kosten, vermindert um die nötigen Abschreibungen bzw. Wertberichtigungen. Teil der Anschaffungskosten sind die Transaktionskommissionen der nahestehenden Gesellschaft „Cura Management AG“.</p> <p>Wir verweisen auf Seite 62 und 63 der Jahresrechnung.</p>	<p>Wir haben die im Einzelabschluss dargestellten Angaben der Geschäftsleitung kritisch hinterfragt und folgende Prüfungshandlungen durchgeführt:</p> <p>Bei der Ermittlung der Anschaffungskosten folgte die Geschäftsführung einem Prozess im Rahmen der Abschlusserstellung. Der Verwaltungsrat überwacht diesen Prozess.</p> <p>Die Anschaffungskosten wurden mittels Stichproben auf Basis von Rechnungen sowie Verträgen hinsichtlich deren Aktivierungsfähigkeit geprüft. Im Rahmen dieser Stichproben wurden auch die Transaktionskommissionen mit der „Cura Management AG“ geprüft.</p> <p>Zur Beurteilung der Werthaltigkeit der Renditeigenschaften dienten die per Bilanzstichtag durchgeführten Verkehrswertschätzungen nach der Discounted Cash-Flow Methode eines unabhängigen Immobilienexperten.</p>



---

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

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

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

---

#### **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 Verwaltungsrates für die Jahresrechnung**

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen 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 Verwaltungsrates ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers AG



Beat Inauen  
Zugelassener Revisionsexperte  
Leitender Revisor



Alexandra Lüchinger  
Zugelassene Revisionsexpertin

St. Gallen, 22. Februar 2023

# UNIVERSE 9 – STUDENTENWOHNUNGEN

6052 HERGISWIL / NW

## WOHN- UND GESCHÄFTSLIEGENSCHAFT

### Liegenschaftsbescrieb

In der Wohn- und Geschäftsliegenschaft in Hergiswil werden rund 71% der Soll-Mietzinseinnahmen durch Studentenwohnungen erwirtschaftet («Universe9» mit 95 Studentenwohnplätzen; [www.universe9.ch](http://www.universe9.ch)). Weitere 22% sind Büroflächen, die langfristig an die Hochschule Luzern vermietet sind. Die restlichen 7% sind Nebennutzungen und Parkplätze. Die Nähe zum «Campus Tech» der Hochschule Luzern (ungefähr einen Kilometer entfernt) macht die Liegenschaft sehr attraktiv für Studenten.

### Grundstückfläche / Nutzfläche

3 833 m<sup>2</sup> / 2 509 m<sup>2</sup>

### Soll-Mietzinseinnahmen

TCHF 831 per annum

### Mietverträge

Langfristiger Mietvertrag bis 31. Dezember 2027 mit Hochschule Luzern für rund 23% der Soll-Mietzinsen, Rest unbefristete Mietverträge mit diversen Mietern

### Baujahr / Renovationen

1976, 1987 / 2015, 2018, 2020



# WOHNEN IM «LEUENEGG»

3672 OBERDIESSBACH / BE

## BAUPROJEKT FÜR ALTERSGERECHTES WOHNEN

### Liegenschaftsbeschreibung

In Oberdiessbach, nahe Thun, entsteht mitten im Dorfkern ein Neubau mit 24 altersgerechten Wohneinheiten (1- bis 3½-Zimmerwohnungen). Zu dieser Liegenschaft gehört auch ein Gebäudeteil mit dem historischen Restaurant Löwen, der unter Denkmalschutz steht und saniert wird. Die Bewohner\*innen verfügen nach dem Bau über ein hauseigenes, aber gleichzeitig öffentliches Restaurant, das sie zur täglichen Verpflegung nutzen können. Die Fertigstellung des Projekts und die Bezugsbereitschaft der Wohnungen sind für Herbst 2023 vorgesehen.

### Grundstückfläche / Nutzfläche

2 423 m<sup>2</sup> / bei Vollendung des Baus rund 2 200 m<sup>2</sup> an vermietbarer Fläche

### Fertigstellung

Die Fertigstellung der Liegenschaft ist auf den Herbst 2023 geplant

### Baujahre

2022 – 2023



# 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 2022 in Kraft waren.

→ Eine Version der aktuellen Statuten (Fassung vom 30. März 2022) 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/)

Die Auswirkungen der COVID-19 Pandemie haben auch im Berichtsjahr 2022 die Organisation und den Ablauf der ordentlichen Generalversammlung 2022 beeinflusst. Die spezifischen Details zu dieser Generalversammlung gegenüber der üblichen Organisation von Generalversammlungen (vor 2020) sind in der Rubrik «Organisation der ordentlichen Generalversammlung 2022» festgehalten.

## GESELLSCHAFTSSTRUKTUR

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

### Zweck der Gesellschaft gemäss Artikel 2 der Statuten

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

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

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

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

## Konsolidierungskreis

Der Konsolidierungskreis der Gesellschaft umfasst per 31. Dezember 2022 wie auch per 31. Dezember 2021 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 33 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 97 im Vergütungsbericht erwähnt.

Per 31. Dezember 2022 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 2022 besteht das Aktienkapital der Gesellschaft aus 2 555 472 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 44.20. 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 2022 keine eigenen Aktien.

2 555 472 Namenaktien mit Nennwert  
von je CHF

**44.20**

### Bedeutende Aktionäre

Der Gesellschaft sind aufgrund des Aktienregisters bzw. von Offenlegungsmeldungen die folgenden Aktionäre bekannt, die per 31. Dezember 2022 und 31. Dezember 2021 direkt oder indirekt 3% oder mehr der Stimmrechte der Gesellschaft hielten.

Aktionär	31.12.2022	31.12.2021
Arabella Group AG (vormals Arabella Schweiz AG), CH-Chur <sup>1)</sup>	> 10%	> 10%
Caisse de pensions de la Banque Cantonale Vaudoise, CH-Lausanne <sup>2)</sup>	> 5%	> 5%
CACEIS (Switzerland) SA, CH-Nyon <sup>3)</sup>	> 5%	> 5%

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

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

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

## KAPITALSTRUKTUR

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

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

# One Share One Vote

## Prinzip

### Ordentliches Aktienkapital

Das Aktienkapital der Gesellschaft per 31. Dezember 2022 beträgt CHF 112 951 862.40 und ist eingeteilt in 2 555 472 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 44.20. Die Aktien sind vollständig liberiert. Jede Aktie berechtigt zu einer Stimme. Stimmrechte können ausgeübt werden, sofern der Aktionär als ein Aktionär mit Stimmrecht im Aktienbuch der Gesellschaft eingetragen ist. Alle Aktien sind dividendenberechtigt.

## Bedingtes Kapital

Die Gesellschaft hat per 31. Dezember 2022 kein bedingtes Kapital.

## Genehmigtes Kapital

Gemäss Artikel 3a der Statuten in der Fassung vom 30. März 2022 verfügt die Gesellschaft über genehmigtes Kapital in der Höhe von CHF 11 271 000.00 (255 000 vollständig zu liberierende Namenaktien).

Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, bis zum 29. März 2024 das Aktienkapital durch Ausgabe von höchstens 255 000 Namenaktien von je CHF 44.20 Nennwert im Maximalbetrag von CHF 11 271 000.00 zu erhöhen. Das verfügbare genehmigte Kapital entspricht 9.98% des ausstehenden ordentlichen Aktienkapitals per 31. Dezember 2022.

Erhöhungen auf dem Wege der Festübernahme sowie Erhöhungen in Teilbeträgen sind gestattet. Der jeweilige Ausgabebetrag, der Zeitpunkt der Dividendenberechtigung und die Art der Einlagen werden vom Verwaltungsrat bestimmt.

Der Verwaltungsrat ist berechtigt, das Bezugsrecht der Aktionäre auszuschliessen und Dritten zuzuweisen, wenn solche neuen Aktien verwendet werden:

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

Aktien, für welche Bezugsrechte eingeräumt, aber nicht ausgeübt werden, sind durch den Verwaltungsrat im Interesse der Gesellschaft und unter Wahrung der Gleichberechtigung der Aktionäre zu verwenden. Die neu auszugebenden Namenaktien unterliegen den Übertragungsbeschränkungen gemäss Artikel 7 der Statuten.

## Genussscheine, Partizipationsscheine, Wandelanleihen

Die Gesellschaft hat keine Genussscheine, Partizipationsscheine oder Wandelanleihen ausgegeben.

## Kapitalveränderungen im Berichtsjahr 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 beläuft sich der Nennwert pro Namenaktie auf CHF 44.20 und das 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 geschaffen. Die Ermächtigung des Verwaltungsrats für die Erhöhung des Aktienkapitals aus dem genehmigten Kapital läuft 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 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. platziert. 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).

## Kapitalveränderungen im Berichtsjahr 2020

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

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

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

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

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

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

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

## STATUTEN

Die per 31. Dezember 2022 gültige Fassung der Statuten datiert vom 30. März 2022.

Angesichts des neuen Aktienrechts, welches am 1. Januar 2023 in Kraft getreten ist, werden verschiedene Anpassungen in den Statuten notwendig. Der Verwaltungsrat wird der Generalversammlung vom 29. März 2023 die entsprechende Revision der Statuten der Gesellschaft zur Abstimmung vorlegen. Bis zum Inkrafttreten der neuen Statuten behalten die bisherigen Statuten ihre Gültigkeit.

### Aktienbuch

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

### Übertragung der Aktien und Regeln betreffend Eintragung im Aktienbuch

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

- wenn der Erwerber nicht ausdrücklich erklärt, dass er die Aktien im eigenen Namen und auf eigene Rechnung erworben hat;
- solange die Anerkennung eines Erwerbers die Gesellschaft gemäss den ihr zur Verfügung stehenden Informationen daran hindern könnte, den durch das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 16. Dezember 1983 (Lex Koller) geforderten Nachweis schweizerischer Beherrschung zu erbringen, namentlich indem eine bewilligungspflichtige Person allein oder als Teil einer Gruppe durch die Eintragung den Schwellenwert von mehr als 5% der Gesamtzahl der im Handelsregister eingetragenen Aktien überschreitet oder die Gesamtzahl der von bewilligungspflichtigen Personen gehaltenen Aktien durch die Eintragung der erworbenen Aktien einen Drittel des im Zeitpunkt des Gesuchs ausstehenden Aktienkapitals überschreitet.

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

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

Per 31. Dezember 2022 beträgt der von der Gesellschaft berechnete Anteil der im Aktienregister mit Stimmrecht eingetragenen ausländischen Personen (natürliche und juristische Personen) rund 13% des Aktienkapitals bzw. der Aktienstimmen. Im Berichtsjahr 2022 wie auch im Vorjahr wurden keine Eintragungen verweigert.

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

### Einberufung der Generalversammlung, Traktandierung von Anträgen

Die Einberufung der Generalversammlung erfolgt durch einmalige Veröffentlichung der Einladung im Schweizerischen Handelsamtsblatt spätestens 20 Tage vor dem Versammlungstag. Den im Aktienbuch eingetragenen Aktionären und Nutzniessern wird die Einladung zugestellt.

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

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

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

### Opting Out

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

# VERWALTUNGSRAT UND GESCHÄFTSLEITUNG

## MITGLIEDER DES VERWALTUNGSRATS BZW. DER GESCHÄFTSLEITUNG PER 31. DEZEMBER 2022



### Michel Vauclair

Verwaltungsratspräsident

Nicht exekutives Mitglied des Verwaltungsrats seit 2018  
Jahrgang 1947, Schweizer

#### Ausbildung

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

#### Berufliche Tätigkeiten

Michel Vauclair ist aktuell als Berater auf Mandatsbasis tätig. Von 2018 bis 2022 war er Senior Advisor der Oxford Properties Group. Zwischen 2008 und 2018 war er Senior Vice President of Global Asset Management und Mitglied des Managements der Oxford Properties Group. Zuvor war er Managing Director und Mitglied of Asset Management for Europe bei UBS in Genf, u.a. mit Verantwortung für das Investment und Management von Liegenschaftensportfolios von Kunden.

#### Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

Präsident des Verwaltungsrats des Grand Hôtel du Lac in Vevey. Mitglied des Advisory Board of COIMA Group.



### Arthur Ruckstuhl

Vizepräsident des Verwaltungsrats

Nicht exekutives Mitglied des Verwaltungsrats seit 2017  
Jahrgang 1962, Schweizer

#### Ausbildung

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

#### Berufliche Tätigkeiten

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

#### Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

Mitglied des Verwaltungsrats der Käserei Gaster-Linth AG 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 Mettler2Invest AG, welche schwerge- wichtig im Bereich der Projektentwicklung für Eigengebrauch und für Dritte tätig ist. Des Weiteren gründete er im 2012 die Novavest Real Estate AG, eine seit 16. Dezember 2019 an der SIX Swiss Exchange (vorher seit 2013 an der BX Swiss AG) kotierte Immobiliengesellschaft mit Fokus auf die Bewirtschaftung und Entwicklung von Objekten mit hauptsächlich Wohn- nutzung, 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.



### 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).



### Thomas Sojak

Mitglied des Verwaltungsrats

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

#### Ausbildung

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

#### Berufliche Tätigkeiten

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

#### Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

Seit 2017 Präsident des Verwaltungsrats der Spitalanlagengesellschaft Kantonsspital St. Gallen. Von 2012 bis 2014 Mitglied des Verwaltungsrats der Senevita AG. Mitglied des Vorstandes der PONTE Privatstiftung (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 Mettler2Invest AG (Inhaber, VRP und CEO), AGWAW AG (Inhaber, VRP) und AG zur Realisierung von Bauprojekten AGRB (Inhaber, VRP)]; sowie Mitglied des Verwaltungsrats der AG zur Erstellung von Gewerbeliegenschaften AGEG (Inhaber, VRP), der Cura Management AG (Mitglied Verwaltungsrat) und der Butti Bauunternehmung AG (Mitglied Verwaltungsrat).

Peter Mettler hält 50% der Aktien an der Cura Management AG, welche wesentliche Beratungsdienstleistungen zugunsten der SenioResidenz AG erbringt [siehe nachfolgendes Kapitel «Dienstleistungsvereinbarung» bzw. die detaillierten Erläuterungen im «Vergütungsbericht»].

Peter Mettler ist Eigentümer von 100% der Aktien der Mettler2Invest AG, welche unter Umständen Projektentwicklungen im Auftrag der SenioResidenz AG oder der Cura Management AG übernehmen kann. Per 31. Dezember 2022 wurden noch keine Verträge mit Mettler2Invest AG geschlossen.

## Interne Organisation

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

An der ordentlichen Generalversammlung vom 30. März 2022 wurden Michel Vaclair, Arthur Ruckstuhl, Peter Mettler, Patrick Niggli und Thomas Sojak als Mitglieder des Verwaltungsrats für eine Amtsperiode von einem Jahr wiedergewählt. Michel Vaclair wurde von der ordentlichen Generalversammlung 2022 als Präsident des Verwaltungsrats wiedergewählt.

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

Der Verwaltungsrat trifft sich so oft, wie es die Geschäfte erfordern, grundsätzlich viermal pro Jahr (mindestens einmal pro Quartal). Die Verwaltungsratssitzungen dauern in der Regel einen halben bis einen ganzen Arbeitstag. Im Berichtsjahr 2022 fanden vier Verwaltungsratssitzungen statt. Zudem wurden drei Beschlüsse im Zirkularverfahren gefasst.

## Vorgesehene Veränderungen im Verwaltungsrat im Berichtsjahr 2023

Michel Vaclair wird sich aus privaten und gesundheitlichen Gründen an der Generalversammlung vom 29. März 2023 nicht mehr zur Wiederwahl stellen. Der Verwaltungsrat wird den Aktionärinnen und Aktionären die Zuwahl von Frau Nathalie Bourquenoud als neues, unabhängiges und nicht-exekutives Mitglied des Verwaltungsrats beantragen.

→ Für Details zur beruflichen Karriere und der Ausbildung von Frau Bourquenoud verweisen wir auf den Lagebericht «Anträge an die Generalversammlung 2023» auf Seite 8 dieses Geschäftsberichts.

## 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 30. März 2022 wurden die beiden nicht exekutiven Verwaltungsratsmitglieder Thomas Sojak und Patrick Niggli als Mitglieder des Vergütungsausschusses für eine Amtsperiode von einem Jahr wiedergewählt.

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

Der Ausschuss trifft sich sooft es die Geschäfte erfordern, grundsätzlich einmal pro Jahr. Im Berichtsjahr 2022 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 2022 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 2022

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

- Kein Mitglied des Vergütungsausschusses

## Dienstleistungsvereinbarung

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

→ Details zu dem Vertrag mit der Cura Management AG sind im Vergütungsbericht auf Seite 97 enthalten.

## Kompetenzregelung

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

- Aushandlung von Kreditrahmen, welche bei Abschluss zu einer Fremdkapitalbelastung von mehr als 75% des Wertes des Liegenschaftsportfolios der Gesellschaft führen. Zusätzlich bespricht der Verwaltungsrat regelmässig die Duration;
- Veräusserung des Unternehmens als Ganzes oder von Teilbetrieben;
- Erwerb, Verpfändung und Veräusserung von Beteiligungen an anderen Unternehmungen;
- Erwerb oder Veräusserung von Liegenschaften;
- Eröffnung sowie Schliessung von Zweigniederlassungen oder Repräsentanten;
- Gewährung von Darlehen mit einem Betrag von mehr als CHF 200 000 ausserhalb des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs. Nicht davon betroffen sind Finanzierungen von oder an 100%ige Tochtergesellschaften;
- Übernahme von Bürgschaften, Schuldbeitritten, Aufnahme von Anleihen und vorzeitige Tilgung von Anleihen und Krediten, Abgabe von Patronatserklärungen und Eingehen ähnlicher Verpflichtungen;
- Erteilung und Widerruf von Vollmachten und Prokuren;
- Abschluss von Verträgen mit einer Verpflichtung von mehr als CHF 250 000 pro Jahr mit Ausnahme von Hypothekarverträgen 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 2022 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 95 bis 101 enthalten.

## ORGANISATION DER ORDENTLICHEN GENERALVERSAMMLUNG 2022

Die ordentliche Generalversammlung vom 30. März 2022 fand, gestützt auf Artikel 27 der Verordnung 3 des Bundesrates vom 19. Juni 2020 über Massnahmen zur Bekämpfung des Coronavirus, wie bereits in den beiden Vorjahren, nochmals unter Ausschluss der physischen Teilnahme von Aktionärinnen und Aktionären, statt. Die Gesellschaft hatte die Aktionärinnen und Aktionäre in der Einladung vom 3. März 2022 aufgefordert, die Stimminstruktionen betreffend Traktanden der Generalversammlung 2022 der unabhängigen Stimmrechtsvertreterin zuzustellen.

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

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

## UNABHÄNGIGER STIMMRECHTSVERTRETER

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

→ Für statutarische Bestimmungen betreffend den unabhängigen Stimmrechtsvertreter siehe Artikel 13a der Statuten [www.senio.ch/de/investor-relations/statuten/](http://www.senio.ch/de/investor-relations/statuten/)

An der ordentlichen Generalversammlung vom 30. März 2022 wurde die Schilter Rechtsanwälte GmbH, Zug, als unabhängige Stimmrechtsvertreterin für die Amtsdauer bis zum Abschluss der ordentlichen Generalversammlung 2023 wiedergewählt. Die Rechtsanwaltskanzlei Schilter Rechtsanwälte GmbH ist unabhängig und übt keine weiteren Mandate für die Gesellschaft aus.

## REVISIONSSTELLE

PricewaterhouseCoopers AG, CH-9001 St. Gallen, amtet seit der Gründung der Gesellschaft am 6. Oktober 2017 als Revisionsstelle der Gesellschaft. Die Revisionsstelle wird jährlich durch die Generalversammlung gewählt. Der leitende Revisor, Herr 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 2022 auf TCHF 84.6 [2021: TCHF 78.5].

Zusätzliche Honorare der Revisionsstelle

	2022	2021
Beratung im Zusammenhang mit Swiss GAAP FER	TCHF 0.0	TCHF 2.2
Beratung/Prüfung im Zusammenhang mit Kapitalherabsetzungen sowie im 2021 mit der Kapitalerhöhung	TCHF 4.0	TCHF 8.0
Ordentliche GwG-Prüfung gemäss Para. 51 Reglement der SRO PolyReg	TCHF 10.9	TCHF 0.0
<b>Total</b>	<b>TCHF 14.9</b>	<b>TCHF 10.2</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 113 «Kontakte / Impressum» erwähnt.

# TERTIANUM SCHLOSS BERG

8572 BERG / TG

## WOHN- UND PFLEGEZENTRUM

### Liegenschaftsbeschreibung

Das Wohn- und Pflegezentrum Tertianum Schloss Berg bietet 50 Menschen ein seniorengerechtes Zuhause. Das historische Gebäude aus dem 17. Jahrhundert ist eingebettet in einen grosszügigen Schlosspark mit Weiher und vielen Spazierwegen. Die Innenräume bestechen durch historische Parkett- und Steinböden sowie schön restaurierte Stuckdecken. Das Wohn- und Pflegezentrum wird durch die Tertianum AG betrieben, die sich seit fast 40 Jahren dem Thema Leben, Wohnen und Pflege im Alter widmet. Tertianum betreibt an über 80 Standorten in der ganzen Schweiz exklusive Residenzen sowie moderne Wohn- und Pflegezentren.

### Grundstückfläche / Nutzfläche

12 657 m<sup>2</sup> / 2 580 m<sup>2</sup>

### Soll-Mietzinseinnahmen

TCHF 372 per annum

### Mietverträge

Bis 30. September 2030 mit Verlängerungsoptionen von zweimal fünf Jahren

### Baujahr / Renovationen

1677, 1680 / 2014, 2015, 2019



# VERGÜTUNGSBERICHT

## EINLEITUNG

Der vorliegende Vergütungsbericht für das Geschäftsjahr 2022 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 30. März 2022).

→ 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/)

Aufgrund des neuen Obligationenrechts werden sich diverse Anpassungen in den Statuten der Gesellschaft ergeben. Der Verwaltungsrat wird der Generalversammlung vom 29. März 2023 eine umfassende Revision der Statuten zur Abstimmung vorlegen. Die bisherigen Statuten der Gesellschaft behalten bis zum Inkrafttreten der neuen Statuten ihre Gültigkeit.

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 2022 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.

Die SenioResidenz AG wird, wie bereits in den Vorjahren, den Vergütungsbericht 2022 der ordentlichen Generalversammlung vom 29. März 2023 zu einer Konsultativabstimmung vorlegen.

## GOVERNANCE

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

→ 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 Liegenschaftensportfolios, 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 2022 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 2022 hält kein Mitglied des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung der SenioResidenz AG eine Beteiligung an der Nova Property Fund Management AG.

### Festsetzungsverfahren betreffend Dienstleistungsvereinbarung

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

### Vergütungsausschuss

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

Ist der Vergütungsausschuss nicht vollständig besetzt, so kann der Verwaltungsrat für die verbleibende Amtsdauer die fehlenden Mitglieder ernennen. An der ordentlichen Generalversammlung vom 30. März 2022 wurden Thomas Sojak und Patrick Niggli als Mitglieder des Vergütungsausschusses durch die Generalversammlung in Einzelwahlen wiedergewählt.

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

→ Für Details zu den Mitgliedern des Vergütungsausschusses siehe auch den Corporate Governance Report Seite 85.

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

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

### Höhe der Verwaltungsrats Honorare

Funktion	2022	2021
Verwaltungsratspräsident	CHF 30 000	CHF 30 000
Vizepräsident	CHF 30 000	CHF 30 000
Mitglied des Verwaltungsrats, Delegierter des VR	CHF 20 000	CHF 20 000
Mitglied des Verwaltungsrats	CHF 20 000	CHF 20 000

Im Berichtsjahr 2022 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 2022, 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 2022 aus fünf Mitgliedern (31.12.2021: ebenfalls fünf Mitglieder).

### Berichtsjahr 2022

alle Beträge in CHF	Funktion im Verwaltungsrat	Verwaltungs- ratshonorar	Sozialleistungen Arbeitgeber- beiträge	Mehrwertsteuer	Entschädigung für weitere Tätigkeiten	Total
Michel Vauclair	Verwaltungsratspräsident	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>

### Berichtsjahr 2021

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

Die ordentliche Generalversammlung vom 31. März 2021 hat für das Geschäftsjahr 2022 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 2022 von TCHF 127.8 liegt innerhalb dieses genehmigten Rahmens und entspricht einem Pay-out Ratio von 85%.

Für das Geschäftsjahr 2023 hat der Verwaltungsrat der ordentlichen Generalversammlung vom 30. März 2022 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 2023 offengelegt.

Für das Geschäftsjahr 2024 wird der Verwaltungsrat der ordentlichen Generalversammlung vom 29. März 2023 eine Gesamtvergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats von maximal TCHF 150 zur Genehmigung beantragen (prospektive Genehmigung).

## DIENSTLEISTUNGSVEREINBARUNG MIT CURA MANAGEMENT AG

Die SenioResidenz AG führt die Geschäfte der SenioResidenz Gruppe durch den Delegierten / CEO. Sie bezieht jedoch verschiedene Beratungsdienstleistungen im Zusammenhang mit dem Portfoliomanagement, dem Auf- und Ausbau des Liegenschaftenportfolios, der Projektentwicklung und -durchführung sowie der Verwaltung der Liegenschaften der SenioResidenz Gruppe von der Cura Management AG, CH-Pfäffikon/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.

Des Weiteren sind durch die Management Fee im Berichtsjahr 2022 wie auch in den Vorjahren Dienstleistungen in folgenden Bereichen abgedeckt (mehrheitlich erbracht durch Nova Property Fund Management AG zugunsten der Cura Management AG):

- **Finanzierung:** Cash-Management; Erstellung von Finanzplänen; Definition von Finanzzielen;
- **Finanzverwaltung/Controlling:** Rechnungsführung; Rechnungslegung; Finanzcontrolling; Einführung und Umsetzung von Rechnungslegungsstandards; Einführung und Umsetzung des betrieblichen Reportings; Abrechnung gegenüber Ämtern (z.B. Steuern); Versicherungswesen;
- **Marketing:** Definition der Marketinggrundsätze; Festlegung der Absatzmärkte und Erschliessung neuer Absatzmärkte; Planung und Umsetzung der Marketingstrategie; Markterhebungen; Marktstudien sowie Aufbereitung von Daten für strategische Entscheide; regelmässige Berichterstattung an die Gesellschaft;
- **Administration:** Neben dem Delegierten / CEO der SenioResidenz AG zusätzliche Ansprechpartner für Aktionäre und Börse; Sicherstellung der Wahrnehmung von Pflichten im Bereich Steuern sowie sonstiger Schriftverkehr mit Behörden.

## Konditionen der Dienstleistungsvereinbarung

Die Dienstleistungsvereinbarung mit der Cura Management AG wurde am 28. November 2017 von beiden Parteien unterzeichnet und trat rückwirkend per 6. Oktober 2017 (Gründungsdatum der Gesellschaft) in Kraft. Die Vereinbarung wurde auf unbestimmte Dauer abgeschlossen und kann von der SenioResidenz AG oder von der Cura Management AG mit einer Kündigungsfrist von einem Jahr jeweils per 31. Dezember oder per 30. Juni eines jeden Kalenderjahres schriftlich gekündigt werden.

## Management Fee

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

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

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

## Transaktionsfee

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

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

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

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

## Fees aus der Dienstleistungsvereinbarung im Berichtsjahr 2022

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 2022 erwarb die SenioResidenz AG ein schlüsselfertiges Neubauprojekt [in Aigle] mit 26 Wohnungen, wovon 13 geschützte Wohnungen für Menschen mit Beeinträchtigungen bzw. Einschränkungen aufgrund ihres Alters sind. Zudem wurden weitere Investitionen in das Bauprojekt «Leuenegg» in Oberdiessbach getätigt.

→ Für einen detaillierten Beschrieb der beiden Liegenschaften siehe den «Lagebericht Geschäftsjahr 2022».

Per 31. Dezember 2022 belief sich der konsolidierte Wert des Liegenschaftenportfolios auf CHF 228.4 Millionen, was einem Zuwachs von 7% bzw. CHF 14.5 Millionen entspricht (31. Dezember 2021: Portfoliowert von CHF 213.9 Millionen).

Für die Zeitperiode 1. Januar bis 31. Dezember 2022 belief sich die Management Fee an die Cura Management AG (inklusive Mehrwertsteuer) auf TCHF 1 230 (Vorjahr 2021: TCHF 1 152). Die Transaktionsfee betrug insgesamt TCHF 84, die als Akquisitionskosten aktiviert wurden (Vorjahr 2021: TCHF 271). Die gesamthafte Vergütung an die Cura Management AG aus Management Fee und Transaktionsfee belief sich für das Berichtsjahr 2022 somit auf TCHF 1 314 (Vorjahr 2021: CHF 1 423). 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 2022, 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 2022, 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 2022 aus einem Mitglied (CEO) (31.12.2021: ebenfalls ein Mitglied (CEO)).

### Berichtsjahr 2022

alle Beträge in CHF	Basissalär	Sozial- und Vorsorgeleistungen Arbeitgeberbeiträge	Sonstige Leistungen (inkl. Mwst)	Zusatzen- schädigung <sup>1)</sup>	Total
<b>Indirekte Entschädigung durch Cura Management AG (aus Management Fee und Transaktionsfee)</b>					
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.

### Berichtsjahr 2021

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

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

Für das Geschäftsjahr 2022 hat die Generalversammlung vom 31. März 2021 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 2022 von TCHF 358.0 liegt innerhalb dieses genehmigten Rahmens und entspricht einem Pay-out Ratio von 18% gegenüber dem von der Generalversammlung genehmigten Maximalbetrag.

Für das Geschäftsjahr 2023 hat die Generalversammlung vom 30. März 2022 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 2023 offengelegt.

Für das Geschäftsjahr 2024 wird der Verwaltungsrat der ordentlichen Generalversammlung vom 29. März 2023 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 2024 weiterhin substanziell ausgebaut wird.

## ENTSCHÄDIGUNGEN AN EHEMALIGE ORGANMITGLIEDER (durch Revisionsstelle geprüft)

Im Berichtsjahr 2022 wurden keine Entschädigungen an ehemalige Organmitglieder entrichtet (Vorjahr 2021 ebenfalls 0).

## ORGANDARLEHEN UND -KREDITE (durch Revisionsstelle geprüft)

In der Berichtsperiode 2022, wie auch in den Vorjahren, wurden weder Organdarlehen oder -kredite an die Mitglieder des Verwaltungsrats gewährt noch sind solche per 31. Dezember 2022 bzw. 31. Dezember 2021 ausstehend. Es bestehen auch keine Organdarlehen oder -kredite gegenüber nahestehenden Personen.

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

## ENTSCHÄDIGUNGEN AN NAHESTEHENDE PERSONEN UND GESELLSCHAFTEN (durch Revisionsstelle geprüft)

Die Entschädigungen an Cura Management AG sind im Detail unter «Dienstleistungsvereinbarung mit Cura Management AG» erläutert.

## BETEILIGUNGEN AN DER GESELLSCHAFT (durch Revisionsstelle geprüft)

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

## STATUTARISCHE BESTIMMUNGEN IN BEZUG AUF DIE VERGÜTUNGEN 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 21 bis 21g 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

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 2022 ausserhalb der SenioResidenz AG innehatten.

### Mandate der Organmitglieder ausserhalb der SenioResidenz AG

Name	Gesellschaft, Funktion
<b>Michel Vauclair</b> (Verwaltungsratspräsident)	<b>Börsenkotierte Gesellschaften</b> Keine
	<b>Nicht-börsenkotierte Gesellschaften</b> Grand Hôtel du Lac SA, Verwaltungsratspräsident COIMA Group, Mitglied des Advisory Board
<b>Arthur Ruckstuhl</b> (Vizepräsident)	<b>Börsenkotierte Gesellschaften</b> Keine
	<b>Nicht-börsenkotierte Gesellschaften</b> Käserei Gaster-Linth AG, Mitglied Verwaltungsrat Solar One Invest AG, Mitglied Verwaltungsrat
<b>Peter Mettler</b> (VR-Delegierter / CEO)	<b>Börsenkotierte Gesellschaften</b> Novavest Real Estate AG, CEO
	<b>Nicht-börsenkotierte Gesellschaften</b> Navona Holding AG, Inhaber und Verwaltungsratspräsident Tochtergesellschaften der Navona Holding AG: - Mettler2Invest AG, Inhaber, Verwaltungsratspräsident und CEO - AGWAW AG, Inhaber und Verwaltungsratspräsident - AG zur Realisierung von Bauprojekten AGRB, Inhaber und Verwaltungsratspräsident AG zur Erstellung von Gewerbeliegenschaften AGEG, Inhaber und Verwaltungsratspräsident Cura Management AG, Mitglied Verwaltungsrat Butti Bauunternehmung AG, Mitglied Verwaltungsrat

**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

---

**Thomas Sojak**  
(VR-Mitglied)

**Börsenkotierte Gesellschaften**

Keine

**Nicht-börsenkotierte Gesellschaften**

Kantonsspital St. Gallen, Mitglied Geschäftsleitung

Spitalanlagengesellschaft Kantonsspital St. Gallen, Verwaltungsratspräsident

PONTE Privatstiftung (gemeinnützige Stiftung), Mitglied des Vorstandes

---

## BERICHT REVISIONSSTELLE

# 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 2022 endende Jahr geprüft. Die Prüfung beschränkte sich auf die Angaben zu Vergütungen, Darlehen und Krediten nach Art. 14-16 der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) in den als «geprüft» gekennzeichneten Tabellen auf den Seiten 96 und 100 bis 101 des Vergütungsberichts.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die Angaben zu Vergütungen, Darlehen und Krediten im Vergütungsbericht dem schweizerischen Gesetz und den Art. 14-16 der VegüV.

### 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, Vadianstrasse 25a/Neumarkt 5, Postfach, 9001 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 zu den Vergütungen, Darlehen und Krediten gemäss Art. 14-16 VegüV 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 Abschlussprüfung 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



Alexandra Lüchinger  
Zugelassene Revisionsexpertin

St. Gallen, 22. Februar 2023

# GLOSSAR KENNZAHLEN

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

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

## WEITERE INFORMATIONEN

### Überleitungsrechnung für Gewinn exkl. Neubewertung / latenten Steuern

alle Beträge in CHF	2022	2021
Unternehmensergebnis vor Steuern (EBT)	3 868 570	5 259 197
Erfolg aus Neubewertung	+2 380 272	-204 447
Latente Steuern	-730 409	-988 340
Steuereffekt auf dem Erfolg aus Neubewertung	-473 191	+4 393
Gewinn exkl. Neubewertung / latenten Steuern	5 045 242	4 070 803

# UNSERE LIEGENSCHAFTEN



## Berg

Schlossstrasse 9



## Court

Rue du Temple 1



## Couvet

Rue du Parc 19



## Egnach

Buch 16



## Hergiswil

Obermattweg 9



## Illnau-Effretikon

Brandriedstrasse 36



**Kirchlindach**  
Diemerswilstrasse 28



**Kradolf**  
Hauptstrasse 17/19



**Leukerbad**  
Willy-Spühlerstrasse 2



**Martigny**  
Av. Du Grand-St-Bernard 20



**Oberburg**  
Progressastrasse 23/25/27



**Presinge**  
Route de la Louvière 18



**Reute**  
Mohren



**Richterswil**  
Bergstrasse 16, Bodenstrasse 1, Bodenstrasse 10



**Richterswil**  
Chrummbächliweg 2



**Wald**  
Haselstudstrasse 12



**Aigle – Projekt**  
Ruelle la Croix Blanche 7



**Court - Projekt**  
Rue du Temple 3



**Oberdiessbach - Projekt**  
Burgdorfstrasse 5

## 5-JAHRESÜBERSICHT 2018 - 2022

		2022	2021	2020	2019	2018
<b>Kennzahlen Erfolgsrechnung</b>						
Erfolg aus Vermietung	TCHF	9 737	8 689	8 055	3 496	2 433
Erfolg aus Neubewertung	TCHF	-2 380	204	-94	896	235
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	TCHF	4 555	5 930	5 787	2 826	1 446
Gewinn inkl. Neubewertungen / latente Steuern	TCHF	3 138	4 271	4 066	2 816	812
Gewinn exkl. Neubewertungen / latente Steuern	TCHF	5 045	4 071	4 120	2 087	626
<b>Kennzahlen Bilanz</b>						
Bilanzsumme	TCHF	233 920	231 620	201 196	141 326	75 474
Umlaufvermögen	TCHF	3 427	14 891	13 582	17 037	10 089
Anlagevermögen	TCHF	230 494	216 729	187 614	124 289	65 385
Fremdkapital	TCHF	104 623	100 592	103 065	76 480	12 805
- kurzfristig	TCHF	50 444	45 269	53 360	38 957	980
- langfristig	TCHF	54 179	55 323	49 705	37 523	11 824
Eigenkapital	TCHF	129 297	131 028	98 132	64 846	62 669
Eigenkapitalquote	%	55.3%	56.6%	48.8%	45.9%	83.0%
<b>Kennzahlen Portfolio</b>						
Total Liegenschaftenportfolio	TCHF	228 426	213 920	186 621	123 117	63 794
Bruttorendite	%	5.3%	5.0%	5.1%	5.2%	5.5%
Nettorendite	%	4.9%	4.6%	4.6%	5.0%	5.4%
Leerstandsquote ohne Umbauprojekte	%	0.4%	0.3%	1.0%	0.0%	0.0%
Durchschnittlicher Diskontierungssatz für Neubewertung	%	3.3%	3.4%	3.6%	3.6%	3.8%
Durchschnittliche Restlaufzeit Finanzverbindlichkeiten	Jahre	3.7	4.5	4.2	3.3	2.3
<b>Kennzahlen zur Aktie</b>						
Gewinn je Aktie inkl. Neubewertung (EPS)	CHF	1.23	2.06	2.51	2.20	0.74
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung (EPS)	CHF	1.97	1.96	2.54	1.63	0.57
Net Asset Value per 31. Dezember	CHF	50.60	51.27	51.20	50.76	49.05
Jahresschlusskurs per 31. Dezember	CHF	41.50	54.00	55.20	49.80	53.50
Börsenkapitalisierung per 31. Dezember	TCHF	106 052	137 995	105 797	63 625	68 352
Börsenkurs (Höchst)	CHF	54.00	60.00	57.00	54.90	57.50
Börsenkurs (Tiefst)	CHF	39.00	51.00	49.20	49.00	51.00
Ausschüttung bzw. Nennwertrückzahlung im darauf folgenden Geschäftsjahr (für 2022 Antrag an GV 2023)	CHF	1.90	1.90	1.90	1.50	0.50

Glossar diverser Performance-Kennzahlen siehe Seite 106 in diesem Geschäftsbericht.

# INVESTOR RELATIONS INFORMATIONEN

## WICHTIGE TERMINE

24. Februar 2023	Publikation Jahresergebnisse und Jahresbericht 2022
29. März 2023	Ordentliche Generalversammlung 2023
18. August 2023	Publikation Halbjahresergebnisse und Halbjahresbericht 2023

## NAMENAKTIEN SENIORESIDENZ AG

Anzahl ausstehende Aktien	2 555 472 Namenaktien mit Nennwert je CHF 44.20
Kotierung	BX Swiss AG
Valorenummer	38462993
ISIN-Nummer	CH0384629934
Ticker Symbol	SENI0
Börsenkapitalisierung	CHF 106.1 Millionen per 31. Dezember 2022
Höchst- / Tiefstkurs 2022	CHF 54.00 / 39.00
Schlusskurs Jahresende 2022	CHF 41.50

## 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 2022 sowie die Kurzberichte sind auf der Website [www.senio.ch](http://www.senio.ch) verfügbar.

## IMPRESSUM

### Herausgeberin:

SenioResidenz AG, Zürich

### Konzept, Gestaltung und Realisation:

bbv nuber, visuelle Kommunikation, DE-Konstanz  
Tolxdorff Eicher, CH-Horgen

### Nachhaltigkeitsberatung:

Intep – Integrale Planung GmbH, CH-Zürich

© SenioResidenz AG 2023





**SENIORESIDENZ**

Wohnen im Alter

**SENIORESIDENZ AG**

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