



**SENIORESIDENZ**

Wohnen im Alter

Kurzbericht für den

**GESCHÄFTSBERICHT**

3

2

0

2

# INHALTSVERZEICHNIS

|  |    |
|--|----|
| AN DIE AKTIONÄRE                           |    |
| Kennzahlen                                 | 3  |
| Portfolioangaben                           | 4  |
| Lagebericht Geschäftsjahr 2023             | 5  |
| AUSZUG KONZERNRECHNUNG NACH SWISS GAAP FER |    |
| Auszug Konzernrechnung Senioresidenz AG    | 10 |
| HINWEISE                                   |    |
| Glossar Kennzahlen                         | 14 |
| Investor Relations Informationen           | 18 |
| Kontakte / Impressum                       | 19 |

# KENNZAHLEN

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

Definitionen:

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

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

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

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

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

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

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

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

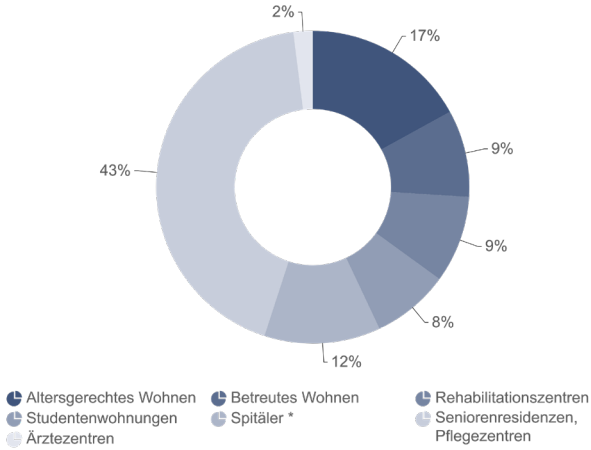
<sup>9)</sup> Gewinn exkl. Neubewertungen / latenten Steuern dividiert durch Anzahl durchschnittlich ausstehender Namenaktien (für 2023 inklusive durchschnittlich ausstehende Aktien aus Pflichtwandelanleihe)

# PORTFOLIOANGABEN

## GESAMTPORTFOLIO (MARKTWERT)

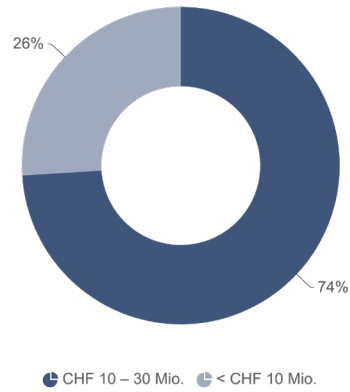
### nach Kundenprofil

TCHF 240 611 per 31. Dezember 2023



### nach Anlagegrößen

TCHF 240 611 per 31. Dezember 2023

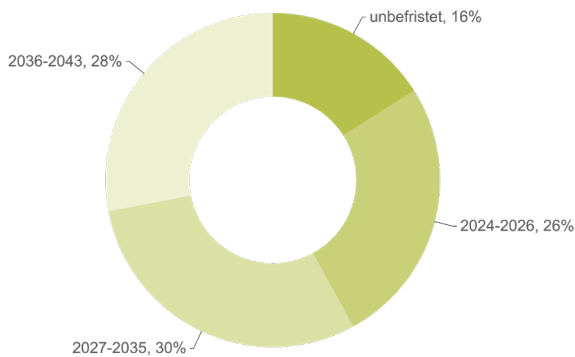


\* Anteil Spitäler inklusive Zwischennutzung durch Kanton Zürich

## SOLL-MIETZINSEINNAHMEN RENDITELIEGENSCHAFTEN

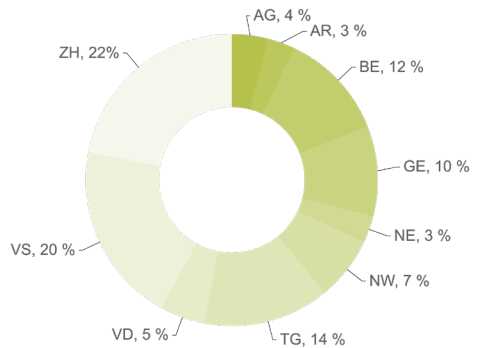
### nach Vertragslaufzeiten

TCHF 11 784 annualisiert



### nach Kantonen

TCHF 11 784 annualisiert



# LAGEBERICHT GESCHÄFTSJAHR 2023

## AN UNSERE AKTIONÄRE

### Sehr geehrte Aktionärinnen, sehr geehrte Aktionäre

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

# 240.6

## Immobilienportfolio CHF Millionen per 31. Dezember 2023

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

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

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

## AUSBAU DES LIEGENSCHAFTENPORTFOLIOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## PORTFOLIOBEREINIGUNG

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

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

## KLINIK-LIEGENSCHAFT IN LEUKERBAD

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

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

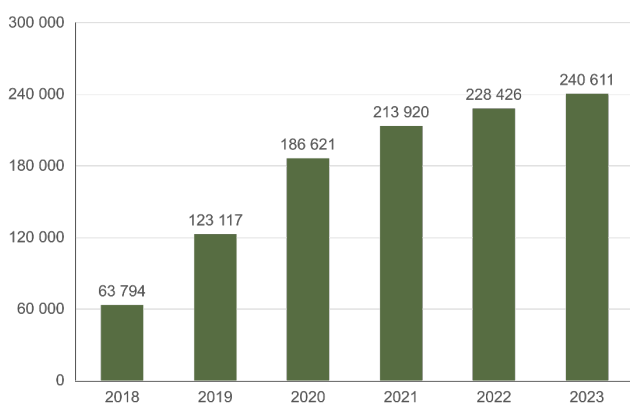
## LIEGENSCHAFT IN COUVET

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

## MANAGEMENT-KOMMENTAR ZUM JAHRES- ERGEBNIS 2023

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

### Gesamtportfolio TCHF



### Erfolgsrechnung

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

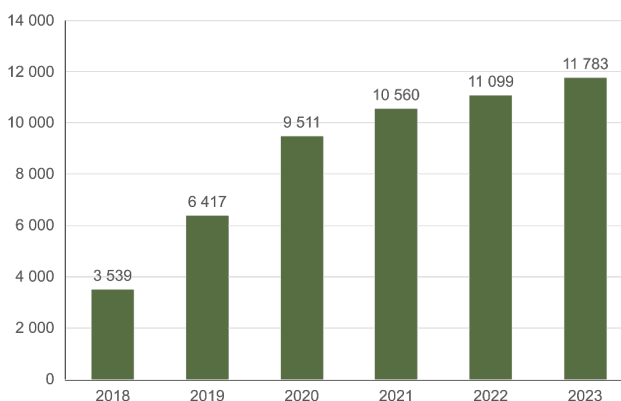
Die Leerstandsquote des Portfolios lag per 31. Dezember 2023 bei 0.5%. Die erzielte Bruttorendite belief sich auf 4.9%, die Nettorendite auf 4.7%.

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

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

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

### Soll-Mietzinseinnahmen TCHF



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

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

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

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

schnittlich ausstehenden Aktien aus der Pflichtwandelanleihe (Total 2'626'297 Namenaktien) gegenüber 2'555'472 Namenaktien im Vorjahr. Diese zusätzlichen Aktien werden jedoch erst bei der Pflichtwandelung geschaffen und sind für das Geschäftsjahr 2023 noch nicht dividendenberechtigt (dividendenberechtigte Anzahl Aktien 2'555'427).

### Bilanz per 31. Dezember 2023

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

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

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

# 45.78

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

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

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

### VERWALTUNGSRAT PRÜFT FUSION MIT NOVAVEST REAL ESTATE AG

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

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

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

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

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

### ANTRÄGE AN DIE GENERALVERSAMMLUNG 2024

#### Wahlen Mitglieder des Verwaltungsrats

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

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



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

### Ausschüttung von CHF 1.90 pro Namenaktie

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

### AUSBLICK

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

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

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

### DANK AN UNSERE AKTIONÄRE UND GESCHÄFTSPARTNER

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

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

Freundliche Grüsse

Thomas Sojak  
Präsident des Verwaltungsrats

Peter Mettler  
Delegierter des Verwaltungsrats  
und CEO

# AUSZUG KONZERNRECHNUNG SENIORESIDENZ AG

## BILANZ

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

## ERFOLGSRECHNUNG

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

## GELDFLUSSRECHNUNG

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

## EIGENKAPITALNACHWEIS

01.01. – 31.12.2023

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

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

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

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

01.01. – 31.12.2022

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

# GLOSSAR KENNZAHLEN

|   |   |
|---|---|
| Erfolg aus Vermietung   | Mietertrag (Erfolgsrechnung) minus direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften (Erfolgsrechnung)  |
| Erfolg aus Neubewertung   | Siehe gleich genannte Position in der Erfolgsrechnung   |
| Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)                    | Siehe gleich genannte Position in der Erfolgsrechnung   |
| Gewinn inkl. Neubewertung / latenten Steuern                      | Entspricht Position «Gewinn» oder «Verlust» in der Erfolgsrechnung  |
| Gewinn exkl. Neubewertung / latenten Steuern                      | Gewinn vor Steuern (EBT) minus Erfolg aus Neubewertung, minus latente Steuern plus Anteil latente Steuern, die dem Erfolg aus Neubewertung zurechenbar sind   |
| Gewinn je Aktie (EPS) inkl. Neubewertung                          | Gewinn (Verlust) inkl. Neubewertungen / latenten Steuern dividiert durch Anzahl durchschnittlich ausstehender Namenaktien (für Berichtsjahr 2023 inklusive durchschnittlich ausstehende Aktien aus Pflichtwandelanleihe)  |
| Gewinn je Aktie (EPS) exkl. Neubewertung                          | Gewinn exkl. Neubewertungen / latenten Steuern dividiert durch Anzahl durchschnittlich ausstehender Namenaktien (für Berichtsjahr 2023 inklusive durchschnittlich ausstehende Aktien aus Pflichtwandelanleihe)  |
| Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertung                            | Gewinn inkl. Neubewertungen / latenten Steuern in Relation zum durchschnittlich gewichteten Eigenkapital (die Gewichtung erfolgt unter Berücksichtigung von Kapitalveränderungen, wie z.B. Nennwertrückzahlungen und Kapitalerhöhungen)   |
| Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertung                            | Gewinn exkl. Neubewertungen / latenten Steuern in Relation zum durchschnittlich gewichteten Eigenkapital (die Gewichtung erfolgt unter Berücksichtigung von Kapitalveränderungen, wie z.B. Nennwertrückzahlungen und Kapitalerhöhungen)   |
| Bilanzsumme   | Total Aktiven bzw. Total Passiven in der Bilanz   |
| Eigenkapital  | Entspricht Position «Total Eigenkapital» in der Bilanz  |
| Eigenkapitalquote   | Total Eigenkapital in Relation zu Total Passiven  |
| Hypothekarvolumen   | Kurzfristige plus langfristige Hypothekarverbindlichkeiten  |
| Fremdfinanzierungsgrad  | Total Fremdkapital in Relation zu Total Passiven  |
| Fremdbelehnung der Liegenschaften                                 | Kurzfristige plus langfristige Hypothekarverbindlichkeiten in Relation zum Total Liegenschaftensportfolio   |
| Net Gearing   | Nettofinanzverbindlichkeit (Kurzfristige und langfristige Hypothekarverbindlichkeiten minus flüssige Mittel) in Relation zum Eigenkapital per Bilanzstichtag  |
| Total Liegenschaftensportfolio                                    | Renditeliegenschaften plus Projekte in der Bilanz   |
| Bruttorendite   | Bruttorendite entspricht dem Soll-Mietertrag (Soll-Mietzinseinnahmen basierend auf Jahresmieten der Renditeliegenschaften per Bilanzstichtag) in Prozent des Marktwertes (Fair Value) der Renditeliegenschaften   |
| Nettorendite  | Nettorendite entspricht dem Nettoertrag (Ist-Mietzinseinnahmen basierend auf Jahresmieten der Renditeliegenschaften per Bilanzstichtag abzüglich Betriebs- und Instandhaltungskosten für das Berichtsjahr) in Prozent des Marktwertes (Fair Value) der Renditeliegenschaften                              |
| Leerstandsquote ohne Projekte                                     | Differenz (in Prozent) der Ist-Mietzinseinnahmen der Renditeliegenschaften basierend auf Jahresmieten in Relation zu den Soll-Mietzinseinnahmen der Renditeliegenschaften basierend auf Jahresmieten (die Ist- und Soll-Mietzinseinnahmen beziehen sich auf die Renditeliegenschaften per Bilanzstichtag) |
| Durchschnittlicher Diskontierungssatz für Bewertung zum Marktwert | Gewichteter Durchschnitt des Diskontierungssatzes, der vom unabhängigen Immobilienschätzer angewandt wurde (die Gewichtung erfolgt auf Basis der Marktwerte der Liegenschaften)   |
| Durchschnittlicher Zinssatz Finanzverbindlichkeiten               | Gewichteter Durchschnitt der Zinssätze der kurzfristigen und langfristigen Hypothekarverbindlichkeiten per Bilanzstichtag (die Gewichtung erfolgt auf Basis des ausstehenden Betrags der Hypothekarverbindlichkeiten)   |
| Durchschnittliche Restlaufzeit Finanzverbindlichkeiten            | Gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der kurzfristigen und langfristigen Hypothekarverbindlichkeiten per Bilanzstichtag (die Gewichtung erfolgt auf Basis des ausstehenden Betrags der Hypothekarverbindlichkeiten)  |
| Net Asset Value (NAV) pro Aktie                                   | Total Eigenkapital pro ausgegebener Namenaktie per Bilanzstichtag   |

## WEITERE INFORMATIONEN

## Überleitungsrechnung für Gewinn exkl. Neubewertung / latenten Steuern

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

## UNSERE LIEGENSCHAFTEN



Aigle

Ruelle la Croix Blanche 7



Bad Zurzach

Weissensteinweg 1



Berg

Schlossstrasse 9



Court

Rue du Temple 1



Couvet

Rue du Parc 19



Egnach

Buch 16



Hergiswil

Obermattweg 9



Illnau-Effretikon

Brandrietstrasse 36



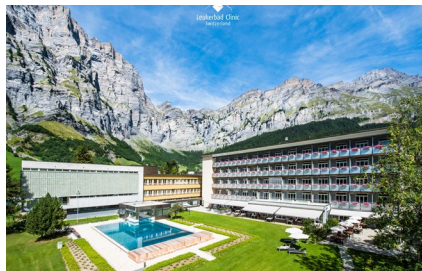
Kirchlindach

Diemerswilstrasse 28



Kradolf

Hauptstrasse 17/19



Leukerbad

Willy-Spühlerstrasse 2



Martigny

Av. Du Grand-St-Bernard 20



Oberburg

Progressastrasse 23/25/27



Oberdiessbach

Burgdorfstrasse 5



Presinge

Route de la Louvière 18

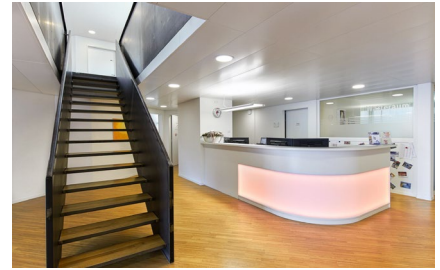




Reute  
Mohren



Richterswil  
Bergstrasse 16, Bodenstrasse 1, Boden-  
strasse 10



Richterswil  
Chrumbächliweg 2



Salmsach  
Kehlhofstrasse 47



Wald  
Haselstudstrasse 12

# INVESTOR RELATIONS INFORMATIONEN

## WICHTIGE TERMINE

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

## NAMENAKTIEN SENIORESIDENZ AG

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| Anzahl ausstehende Aktien   | 2 555 472 Namenaktien mit Nennwert je CHF 42.30 |
| Kotierung                   | BX Swiss AG                                     |
| Valorennummer               | 38462993  |
| ISIN-Nummer                 | CH0384629934                                    |
| Ticker Symbol               | SENI0   |
| Börsenkapitalisierung       | CHF 80.5 Millionen per 31. Dezember 2023        |
| Höchst- / Tiefstkurs 2023   | CHF 42.00 / 24.50                               |
| Schlusskurs Jahresende 2023 | CHF 31.50                                       |

## WEITERE INFORMATIONEN

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

# KONTAKTE / IMPRESSUM

## KONTAKTE

### Kontaktperson

Peter Mettler

Delegierter des Verwaltungsrats und CEO

### Gesellschaftsadresse

SenioResidenz AG

Feldeggstrasse 26

CH-8008 Zürich

+41 (0)44 905 20 90

info@senio.ch

www.senio.ch

## DISCLAIMER

Der SenioResidenz AG Geschäftsbericht erscheint in deutscher Sprache. Dieser Kurzbericht ist eine Zusammenfassung des Geschäftsberichts per 31. Dezember 2023. Die rechtlich verbindliche Version ist der Inhalt des gesamten Geschäftsberichts. Die Berichte enthalten Aussagen bezüglich künftiger finanzieller und betrieblicher Entwicklungen und Ergebnisse sowie andere Prognosen, die alle zukunftsgerichtet sind oder subjektive Einschätzungen beinhalten. Dasselbe gilt für Aussagen, die Worte wie «erwartet», «plant», «geht davon aus», «glaubt», «schätzt ein», «ist der Auffassung» und dergleichen verwenden.

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

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

Der Geschäftsbericht 2023 sowie die Kurzberichte davon in Deutsch, Englisch und Französisch sind auf der Website [www.senio.ch](http://www.senio.ch) verfügbar.

## IMPRESSUM

### Herausgeberin:

SenioResidenz AG, Zürich

### Konzept / Inhalt:

Tolxdorff Eicher, CH-Horgen

© SenioResidenz AG 2024



**SENIORESIDENZ AG**

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