



SENIORESIDENZ

Wohnen im Alter

GESCHÄFTSBERICHT

1

1

0

2

KURZBESCHRIEB

GESELLSCHAFT

Die SenioResidenz AG ist eine im Immobilienbereich Schweiz tätige Gesellschaft mit Sitz in Zürich. Sie fokussiert ihre Aktivitäten auf Investitionen in ausgewählte Liegenschaften, vornehmlich im Bereich Seniorenresidenzen und Pflegeeinrichtungen. Dazu gehören Alterswohnungen, Liegenschaften welche betreutes, selbstbestimmtes, altersgerechtes Leben und Wohnen ermöglichen, Alters- und Pflegeheime sowie Kliniken und Ärztehäuser. Daneben kann die Gesellschaft auch in andere Wohnformen auf Zeit, wie beispielsweise möblierte und unmöblierte Studentenwohnungen, Businessapartments und/oder Personalwohnungen und -häuser investieren.

INVESTITIONSBEISPIEL

IN PRESINGE / GE

Seniorenresidenz

mit 37 Zimmern, 61 Betten, Dienstleistungen wie Restaurant, Friseur, Räume für Pflegepersonal, Gemeinschaftsräume sowie Büros.

Grundstückfläche

17'610 m²

Soll-Mietzinseinnahmen

TCHF 1'145 p.a.

Baujahr / Renovationen

1937 / 1989, 2014



ANLAGESTRATEGIE UND -RICHTLINIEN

ANLAGEREGLEMENT¹

Anlageziel

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

Die Gesellschaft kann darüber hinaus als sekundäres Ziel ("Nebenstrategie") auch in andere Wohnformen auf Zeit investieren wie beispielsweise in möblierte und unmöblierte Studentenwohnungen, Businessapartments, und/oder Personalwohnungen und -häuser.

Zwecks Förderung ihrer Hauptstrategie kann die Gesellschaft auch in unbebaute, erschlossene Grundstücke mit oder ohne Baubewilligung, Grundstücke im Baurecht sowie Miteigentumsanteile, insbesondere in Zusammenarbeit mit der öffentlichen Hand, investieren. Sie kann entsprechende Bauprojekte selber realisieren.

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

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

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

Immobilienanlagen

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

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

Die Immobilienanlagen sind auf verschiedene Objekte zu verteilen.

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

Bewertung

Der Marktwert des gesamten Portfolios der Gesellschaft wird mindestens jährlich durch einen unabhängigen, ausgewiesenen Bewertungsexperten nach anerkannten Bewertungsmethoden ermittelt. Aktuell amtet Wüest Partner AG, Zürich, 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.

¹ Das vollständige Anlagereglement ist auf der Website der Gesellschaft unter www.senioresidenz.ch verfügbar.

Investitionspolitik

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

Abweichungen von Anlagebeschränkungen und Risikoverteilungsvorschriften

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

Anlageentscheide

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

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

LAGEBERICHT

AN UNSERE AKTIONÄRE

Wir freuen uns, Ihnen den ersten Geschäftsbericht der SenioResidenz AG vorlegen zu können. Die Gesellschaft wurde am 6. Oktober 2017 gegründet, weshalb sich die Jahresrechnung 2017 auf die rund 3-monatige Zeitperiode zwischen dem 6. Oktober 2017 und dem 31. Dezember 2017 bezieht.

SenioResidenz AG fokussiert ihre Aktivitäten auf Investitionen in ausgewählte Liegenschaften, vor allem im Bereich Seniorenresidenzen und Pflegeeinrichtungen. Dazu gehören Alterswohnungen, Liegenschaften welche betreutes, selbstbestimmtes, altersgerechtes Leben und Wohnen ermöglichen sowie Alters- und Pflegeheime, Kliniken und Ärztehäuser. In der Nebenstrategie kann die Gesellschaft auch in andere Wohnformen auf Zeit, wie beispielsweise möblierte und unmöblierte Studentenwohnungen, Businessapartments und/oder Personalwohnungen und -häuser investieren.

Der Bedarf nach attraktiven Seniorenresidenzen und Pflegeeinrichtungen hat sich in den letzten Jahren deutlich erhöht. Aufgrund der demografischen Entwicklungen mit gestiegener Lebenserwartung sowohl bei Frauen wie auch bei Männern und durch die medizinischen Fortschritte der letzten Jahrzehnte wird davon ausgegangen, dass der Anteil der über 65-jährigen Menschen an der Gesamtbevölkerung rasant zunehmen wird. In einem Referenzszenario geht das Eidgenössische Departement des Innern EDI von einem Anstieg dieser Bevölkerungsgruppe von 1.5 Millionen im Jahr 2015 auf 2.17 Millionen im Jahr 2030 und 2.69 Millionen im Jahr 2045 aus (Quelle: Bundesamt für Statistik, Szenarien Bevölkerungsentwicklung der Schweiz 2015-2045). Dies entspricht einem Anstieg von 45% bis ins Jahr 2030 bzw. von rund 80% bis ins Jahr 2045. Es fehlt jedoch, in den Städten und erst recht in ländlichen Regionen, an bedürfnisgerechten Immobilien für Menschen im Alter. Dieses Potenzial will die SenioResidenz AG mit geeigneten Immobilien erschliessen und den langfristigen Trend des „Älterwerdens der Bevölkerung“ nutzen.

Anteil der über 65-jährigen Bevölkerung bei

23%

erwartet bis ins Jahr 2030.

Die Schweiz dürfte aufgrund ihrer politischen Stabilität und der soliden Wirtschaftslage weiterhin ein attraktives Land für Immobilieninvestitionen bleiben. Diesbezüglich sind wir für ein Spezialsegment des Immobilienmarktes wie Seniorenresidenzen oder Pflegeeinrichtungen sehr positiv gestimmt.

MANAGEMENT KOMMENTAR ZUM JAHRES- ERGEBNIS 2017

**Konsolidierte Erfolgsrechnung;
Zeitperiode 6. Oktober 2017 – 31. Dezember 2017**

Die SenioResidenz AG besitzt per Bilanzstichtag 31. Dezember 2017 eine Renditeliegenschaft in ihrem Anlageportfolio: Es handelt sich um eine Seniorenresidenz in Presinge, Kanton Genf, die im November 2017 erworben wurde.
→ Liegenschaftsbeschreibung siehe Seite 1.

Der Netto-Mietertrag belief sich für den kurzen Berichtszeitraum Oktober – Dezember 2017 auf TCHF 286 und der direkte Aufwand für die vermietete Renditeliegenschaft auf TCHF 14. Der Beratungsaufwand betrug TCHF 72 und umfasst neben üblichen Aufwendungen für Revision und Verwaltungsratshonorare insbesondere auch Initialkosten für Rechtsberatung im Zusammenhang mit dem geplanten Börsengang der Gesellschaft. Der Verwaltungsaufwand lag bei insgesamt TCHF 86. Auf Stufe Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) wurde ein Gewinn von TCHF 43 erwirtschaftet. Nach Berücksichtigung des Nettofinanz-

aufwands von TCHF 77 und Ertragssteuern von TCHF 12 verzeichnete die Gesellschaft in der Berichtsperiode einen leichten Verlust von TCHF 46.

Bilanz per 31. Dezember 2017

Die Bilanzsumme per Bilanzstichtag 31. Dezember 2017 lag bei CHF 24.5 Millionen. Auf der Aktivseite der Bilanz beliefen sich die flüssigen Mittel auf CHF 1.2 Millionen. Das Anlagevermögen von CHF 23.3 Millionen bestand mehrheitlich aus dem Wert der Anlageliegenschaft in Presinge (CHF 21.8 Millionen) und dem entsprechenden Goodwill (CHF 1.4 Millionen) aus der Akquisition dieser Liegenschaft. Der Marktwert dieser Liegenschaft wurde durch den unabhängigen Immobilienschätzer Wüest Partner AG nach Swiss GAAP FER 18 Ziff. 14 ermittelt.

→ Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten siehe Seite 26.

Auf der Passivseite der Bilanz lagen die langfristigen Hypothekverbindlichkeiten für die genannte Liegenschaft bei CHF 9.0 Millionen. Diese Hypothek inklusive Zinsbindung läuft bis zum 15. März 2021. Der durchschnittliche Zinssatz in der Berichtsperiode belief sich auf 3.3%.

Eigenkapitalquote

54%

zum Jahresende 2017.

Per 31. Dezember 2017 besteht das ordentliche Aktienkapital der Gesellschaft aus 277'740 Namenaktien mit einem Nennwert von CHF 50.00 je Namenaktie. Jede Aktie berechtigt zu einer Stimme („One Share – One Vote“ – Prinzip). Das Eigenkapital belief sich per Bilanzstichtag auf CHF 13.2 Millionen, was einer Eigenkapitalquote von 53.7% entspricht. Der Net Asset Value lag im Berichtszeitraum bei CHF 47.41.

GEPLANTER BÖRSENGANG AN DER BX BERNE EXCHANGE; WEITERER AUSBAU DES PORTFOLIOS

Für 2018 hat sich der Verwaltungsrat zum Ziel gesetzt, das bestehende Liegenschaftsportfolio auszubauen. Zu diesem Zweck strebt die Gesellschaft im ersten Quartal 2018 eine Kapitalerhöhung mit Bezugsrechtsangebot an die bisherigen Aktionäre sowie die Erstkotierung der bisherigen und neuen Namenaktien an der BX Berne eXchange (Segment Immobiliengesellschaften) an. Durch die Kapitalerhöhung will die Gesellschaft bis zu CHF 50 Millionen an neuem Aktienkapital aufnehmen.

Wir sind überzeugt davon, dass sich die Nachfrage nach attraktiven Alterswohnungen, Seniorenresidenzen und Alters-/Pflegeeinrichtungen in den kommenden Jahren ungebrochen fortsetzen wird. Als Gesellschaft bieten wir unseren Aktionären die Möglichkeit, in einem interessanten Spezialsegment des Immobiliensektors und an einer soliden Wachstumsstory partizipieren zu können.



Arthur Ruckstuhl
Präsident des Verwaltungsrats



Peter Mettler
Mitglied des Verwaltungsrats

VERWALTUNGSRAT

MITGLIEDER DES VERWALTUNGSRATS¹



Arthur Ruckstuhl

Präsident des Verwaltungsrats seit 2017
Nicht exekutives Mitglied des Verwaltungsrats
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

Keine



Peter Mettler

Mitglied des Verwaltungsrats seit 2017
Nicht exekutives Mitglied des Verwaltungsrats,
Mitglied des Vergütungsausschusses
Jahrgang 1960, Schweizer

Ausbildung

Dipl. Architekt HTL, Nachdiplom Executive MBA HSG

Berufliche Tätigkeiten

Peter Mettler arbeitete von 1980 bis 1986 als Hochbauzeichner, Bauführer und später als Projektleiter bei der Baufirma Koch Heer & Gantenbein AG sowie bei Architekturfirmen. 1987 bis 1991 war er zunächst Projektleiter, später Geschäftsführer der IGB AG bzw. der Plast Engineering AG. Während dieser Zeit hat er das Nachdiplomstudium in Unternehmensführung/Executive MBA an der Universität St. Gallen absolviert. 1991 war er Mitbegründer einer Firmengruppe im Bereich der Immobilienentwicklung und Generalunternehmung im Hoch- und Tiefbau (Bauengineering AG, später firmierend als 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 Piora-Gruppe verkauft.

Peter Mettler ist seither CEO der Mettler2Invest AG, welche schwergewichtig im Bereich der Projektentwicklung für Eigengebrauch und für Dritte tätig ist. Weiter gründete er im 2012 die Novavest Real Estate AG, eine an der BX Berne eXchange kotierte Immobiliengesellschaft mit Fokus auf die Bewirtschaftung und Entwicklung von Objekten mit hauptsächlich Wohnnutzung, in welcher er als CEO tätig ist.

Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

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

¹ Die Mitglieder des Verwaltungsrats zeichnen kollektiv zu zweien für die Gesellschaft.



Patrick Niggli

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

Ausbildung

Nach einigen Semestern an der juristischen Fakultät der Universität Zürich und einem Sprachstudium in den USA stieg er über Praktika bei Schweizer Grossbanken in die Finanzbranche ein. Zudem absolvierte er diverse Weiterbildungen in den Bereichen Relationship Management, Asset Allocation, etc.

Berufliche Tätigkeiten

Patrick Niggli war mehrere Jahre bei Grossbanken in Zürich tätig. Seit 2003 ist er Mitglied der Geschäftsleitung und des Verwaltungsrats und seit 2008 CEO der Arabella Vermögensverwaltung AG. Seit 2017 ist er zudem CEO der Arabella Family Office AG.

Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

Patrick Niggli ist Mitglied des Verwaltungsrats der Acquila & Co. AG, Zürich (seit 2015), der Arabella Schweiz AG, Chur (seit 2012), Arabella Immobilien AG, Chur (seit 2012), Arabella Family Office AG, Chur (seit 2017), Berian Global Invest AG, Chur (seit 2017) und der Capella Partners Holding AG, Zug (seit 2018).

KONZERNRECHNUNG SENIORESIDENZ AG

BILANZ

alle Beträge in CHF	Erläuterungen	31.12.2017	06.10.2017
Flüssige Mittel	3	1'224'712	9'882'000
Total Umlaufvermögen		1'224'712	9'882'000
Renditeliegenschaften	4	21'750'000	0
Aktive latente Ertragssteuern	5	200'178	0
Immaterielle Anlagen (Goodwill)	6	1'360'119	0
Total Anlagevermögen		23'310'297	0
Total Aktiven		24'535'009	9'882'000
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		23'511	0
Passive Rechnungsabgrenzung		286'471	0
Total Kurzfristiges Fremdkapital		309'982	0
Langfristige Hypothekarverbindlichkeiten	7	9'000'000	0
Rückstellungen für latente Ertragssteuern	8	2'058'248	0
Total Langfristiges Fremdkapital		11'058'248	0
Total Fremdkapital		11'368'230	0
Aktienkapital	9	13'887'000	9'882'000
Kapitalreserven		-674'342	0
Gewinnreserven		-45'879	0
Eigenkapital		13'166'779	9'882'000
Total Passiven		24'535'009	9'882'000

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung.

ERFOLGSRECHNUNG

alle Beträge in CHF	Erläuterungen	06.10. – 31.12.2017
Mietertrag	11	286'251
Total Betriebsertrag		286'251
Direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften	12	-13'817
Beratungsaufwand	13	-71'834
Verwaltungsaufwand	14	-85'990
Total Betriebsaufwand		-171'640
Gewinne aus Neubewertung		0
Verluste aus Neubewertung		0
Erfolg aus Neubewertung		0
Abschreibungen auf immateriellen Anlagen (Goodwill)	6	-71'585
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		43'026
Finanzertrag		0
Finanzaufwand	15	-77'196
Unternehmensergebnis vor Steuern (EBT)		-34'170
Ertragssteuern	16	-11'709
Verlust		-45'879
Verlust pro Aktie (verwässert/unverwässert)	10	-0.20

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung.

GELDFLUSSRECHNUNG

alle Beträge in CHF

06.10. - 31.12.2017

Verlust	-45'879
Abschreibung auf immateriellen Anlagen (Goodwill)	71'585
Sonstige fondsunwirksame Aufwendungen/Erträge (Ertragssteuereffekt auf Eigenkapitaltransaktionskosten)	180'879
Veränderung sonstige Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzung	2'925
Veränderung latente Steuerguthaben	-200'178
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	23'511
Veränderung sonstige Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzung	46'680
Veränderung Rückstellungen für latente Ertragssteuern	16'309
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	95'832
Auszahlung für Investitionen (Kauf von Darlehen)	-4'720'000
Auszahlung für den Erwerb konsolidierter Organisationen (abzüglich übernommene flüssige Mittel)	-7'182'900
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-11'902'900
Einzahlung aus Kapitalerhöhungen	3'149'779
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	3'149'779
Veränderung Flüssige Mittel	-8'657'288
Nachweis	
Flüssige Mittel Anfangsbestand	9'882'000
Flüssige Mittel Endbestand	1'224'712
Veränderung Fonds Flüssige Mittel	-8'657'288

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung.

EIGENKAPITALNACHWEIS

06.10. – 31.12.2017

alle Beträge in CHF	Aktienkapital	Kapitalreserven	Gewinnreserven	Total
Gründung am 6. Oktober 2017	9'882'000	0	0	9'882'000
Kapitalerhöhung	4'005'000			4'005'000
Eigenkapitaltransaktionskosten		-674'342		-674'342
Verlust			-45'879	-45'879
Total 31. Dezember 2017	13'887'000	-674'342	-45'879	13'166'779

Die Eigenkapitaltransaktionskosten über TCHF 674 enthalten Kosten zur Kapitalbeschaffung bei Gründung und Kapitalerhöhung.

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung.

ANHANG ZUR KONZERNRECHNUNG DER SENIORESIDENZ AG PER 31. DEZEMBER 2017

1 Grundlagen

Allgemeine Informationen

Die SenioResidenz AG ist eine Schweizer Immobiliengesellschaft mit ausschliesslicher Tätigkeit in der Schweiz. Die Gesellschaft erwirbt, hält, verwaltet, betreibt und veräussert Gewerbeliegenschaften, welche an Dritte zum Zwecke des Betriebens von Pflege- und Wohnheimen für das Leben im Dritten Alter sowie andere Wohnformen auf Zeit vermietet oder verpachtet werden. Die SenioResidenz AG wurde am 6. Oktober 2017 gegründet. Das erste Geschäftsjahr umfasst die Periode vom 6. Oktober bis 31. Dezember 2017.

Zeitpunkt der Freigabe zur Veröffentlichung

Der Verwaltungsrat hat den Jahresbericht 2017 am 29. Januar 2018 genehmigt und ab dem 31. Januar 2018 zur Veröffentlichung freigegeben.

Grundlagen der Rechnungslegung

Die vorliegende Konzernrechnung wurde in Übereinstimmung mit den gesamten Fachempfehlungen zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER (inkl. Swiss GAAP FER 31 ergänzende Fachempfehlungen für kotierte Unternehmen) erstellt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Grundsätzlich bilden Anschaffungs- respektive Herstellkosten die Bewertungsgrundlage für die Konzernrechnung. Davon ausgenommen sind Renditeliegenschaften, die zu Marktwerten bewertet werden.

Konsolidierungsgrundsätze

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

Die Kapitalkonsolidierung erfolgt nach der angelsächsischen Purchase-Methode. Dabei wird das Eigenkapital der Konzerngesellschaften im Erwerbszeitpunkt bzw. im Zeitpunkt der Gründung mit dem Buchwert der Beteiligung bei der Muttergesellschaft verrechnet. Auf diesen Zeitpunkt werden die bilanzierten Nettoaktiven der Konzerngesellschaft nach konzerneinheitlichen Grundsätzen zu aktuellen Werten bewertet. Eine nach dieser Neubewertung verbleibende Differenz zwischen dem Kaufpreis zuzüglich im Zusammenhang mit dem Unternehmenszusammenschluss angefallener Transaktionskosten und den Nettoaktiven der akquirierten Gesellschaft wird als Goodwill aktiviert und über die Nutzungsdauer von maximal 10 Jahren erfolgswirksam abgeschrieben. Ein negativer Goodwill (Badwill) wird zurückgestellt und über maximal fünf Jahre erfolgswirksam aufgelöst.

Gestützt auf die Methode der Vollkonsolidierung werden Aktiven und Passiven sowie Aufwand und Ertrag der vollkonsolidierten Gesellschaften vollumfänglich erfasst. Der Anteil der Minderheitsaktionäre am Eigenkapital und am Ergebnis wird in der Konzernbilanz und -erfolgsrechnung separat ausgewiesen. Konzerninterne Aktiven und Passiven sowie Aufwendungen und Erträge aus konzerninternen Transaktionen werden eliminiert. Zwischengewinne auf konzerninternen Transaktionen und Beständen werden ergebniswirksam eliminiert.

Konsolidierungskreis 2017

Die aktuelle Berichtsperiode umfasst den Zeitraum vom 6. Oktober 2017 bis 31. Dezember 2017 der SenioResidenz AG und ihrer Tochtergesellschaft. Die konsolidierte Jahresrechnung 2017 umfasst die folgenden vollkonsolidierten Gesellschaften:

Konsolidierte Gesellschaften	Sitz	Gesellschafts-tätigkeit	Grundkapital in CHF	Kapitalanteil 31.12.2017
SenioResidenz AG	Zürich	Immobilien	13'887'000	Muttergesellschaft
SenioResidenz La Louvière AG	Zürich	Immobilien	100'000	100.00%

Änderungen im Konsolidierungskreis

Am 17. November 2017 wurde die RPA La Louvière SA mit Sitz in Fribourg erworben. Die Aufwendungen und Erträge werden infolge Unwesentlichkeit seit Anfang Oktober 2017 in die Konzernrechnung der SenioResidenz AG einbezogen. Seit Erwerb wurde die Gesellschaft in SenioResidenz La Louvière AG umfirmiert und deren Sitz nach Zürich verlegt.

2 Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Flüssige Mittel

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

Forderungen

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

Renditeliegenschaften

Die Liegenschaften dienen langfristigen Anlagezwecken (Renditeliegenschaften) und werden zum Marktwert (Fair Value) bilanziert. Sowohl im Erwerbszeitpunkt als auch bei der Folgebewertung (halbjährlich) werden die Marktwerte auf Basis der Discounted Cash Flow Methode (DCF) durch den externen, unabhängigen Liegenschaftenschätzer Wüest Partner AG bestimmt. Die Veränderungen der Marktwerte werden erfolgswirksam erfasst. Die darauf anfallenden latenten Ertragssteuerverpflichtungen oder -guthaben werden in der Erfolgsrechnung als latenter Ertragssteueraufwand bzw. -ertrag erfasst.

Immaterielle Anlagen (Goodwill)

Erworbene immaterielle Anlagen werden aktiviert, wenn sie klar identifizierbar sind sowie der Gruppe über mehrere Jahre einen messbaren Nutzen erbringen. Die Position enthält Goodwill aus der Übernahme von Gesellschaften.

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

Wertbeeinträchtigungen

Bei allen nicht zu Marktwerten bewerteten Aktiven wird auf jeden Bilanzstichtag geprüft, ob Anzeichen dafür bestehen, dass der Buchwert des Aktivums den erzielbaren Wert (der höhere von Marktwert und Nutzwert) übersteigt (Wertbeeinträchtigung, Impairment). Falls eine Wertbeeinträchtigung vorliegt, wird der Buchwert auf den erzielbaren Wert reduziert, wobei die Wertbeeinträchtigung dem Periodenergebnis belastet wird.

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.

5 Aktive latente Ertragssteuern

alle Beträge in CHF	31.12.2017	06.10.2017
Steuerliche Verlustvorträge	200'178	0
Total	200'178	0

6 Immaterielle Anlagen (Goodwill)

alle Beträge in CHF	2017
Total 06. Oktober	0
Anschaffungswerte	
Bestand 06. Oktober	0
Zugänge	1'431'704
Abgänge	0
Bestand 31. Dezember	1'431'704
Kumulierte Abschreibungen	
Bestand 06. Oktober	0
Abschreibungen planmässig	-71'585
Abschreibungen ausserplanmässig	0
Bestand 31. Dezember	-71'585
Total 31. Dezember	1'360'119

Der Zugang über CHF 1.4 Mio. Goodwill stammt aus der Akquisition der Gesellschaft SenioResidenz La Louvière AG.

7 Langfristige Hypothekarverbindlichkeiten

Nach Gläubiger	31.12.2017	06.10.2017
alle Beträge in CHF		
Migros Bank AG	9'000'000	0
Total	9'000'000	0

Die Hypothek inkl. Zinsbindung läuft bis 15. März 2021.

Der durchschnittliche Zinssatz der Hypothekarverbindlichkeiten beträgt im Geschäftsjahr 2017 3.3%.

Sämtliche Hypotheken sind grundpfandgesichert.

Grundpfandrechte	31.12.2017	06.10.2017
alle Beträge in CHF		
Grundpfandrechte	10'000'000	0
Verpfändete Aktiven	21'750'000	0

8 Rückstellungen für latente Ertragssteuern

alle Beträge in CHF	2017
Buchwert per 06. Oktober	0
Veränderung Konsolidierungskreis	2'041'939
Bildung	16'309
Verwendung	0
Auflösung	0
Rückbuchung	0
Buchwert per 31. Dezember	2'058'248

Die latenten Steuern wurden unter Berücksichtigung der kantonalen Vorschriften berechnet.

Der für die Berechnung der latenten Ertragssteuerposten angewendete Steuersatz beträgt 24.16% des Unternehmensergebnisses vor Steuern.

9 Eigenkapital

Zusammensetzung Aktienkapital alle Beträge in CHF	31.12.2017	06.10.2017
Namenaktienkapital zu nom CHF 50.00	13'887'000	9'882'000
Total	13'887'000	9'882'000
Anzahl Aktien	31.12.2017	06.10.2017
Namenaktienkapital zu nom CHF 50.00	277'740	197'640
Entwicklung der Anzahl Namenaktien	2017	
Bestand am 6. Oktober	197'640	
Kapitalerhöhung 21.11.2017	80'100	
Bestand per 31. Dezember	277'740	
Genehmigtes Kapital alle Beträge in CHF	31.12.2017	06.10.2017
Genehmigtes Kapital	936'000	4'941'000
Total	936'000	4'941'000
Nicht ausschüttbare, gesetzliche Reserven alle Beträge in CHF	31.12.2017	06.10.2017
Nicht ausschüttbare, gesetzliche Reserven	15'500	0
Total	15'500	0
Innerer Wert (Net Asset Value) pro Aktie alle Beträge in CHF	31.12.2017	06.10.2017
Eigenkapital	13'166'779	9'882'000
Anzahl ausstehender Aktien	277'740	197'640
Innerer Wert (Net Asset Value) pro Aktie	47.41	50.00

10 Ergebnis pro Aktie

alle Beträge in CHF	06.10. – 31.12.2017
Verlust	-45'879
Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien	234'829
Verlust pro Aktie (verwässert/unverwässert)	-0.20

Es bestehen keine potenziell verwässernde Effekte.

11 Mietertrag

alle Beträge in CHF	06.10. – 31.12.2017
Sollmietertrag aus Fremdmieten	286'251
Mietzinsverluste	0
Leerstand	0
Total	286'251

Segmentberichterstattung:

Das Immobilienportfolio besteht derzeit aus einer Liegenschaft im Kanton Genf. Der Verwaltungsrat führt die SenioResidenz AG auf der Basis der Abschlüsse der einzelnen Tochtergesellschaften sowie des Konzernabschlusses. Sämtliche vollkonsolidierten Gesellschaften der SenioResidenz AG sind Immobiliengesellschaften mit ausschliesslicher Tätigkeit in der Schweiz. Unter Anwendung von Swiss GAAP FER 31 verfügt die SenioResidenz AG somit über nur ein Segment und publiziert daher keine Segmentberichterstattung. Eine Aufteilung der Mieterträge nach geographischen Märkten befindet sich in der nachfolgenden Tabelle.

Nach geographischen Märkten

alle Beträge in CHF	06.10. – 31.12.2017
Kanton Genf	286'251
Total	286'251

12 Direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften

alle Beträge in CHF	06.10. – 31.12.2017
Gebäudesanierung	6'376
Übriger Aufwand	3'456
Unterhalt und Reparaturen	3'985
Total	13'817

13 Beratungsaufwand

alle Beträge in CHF	06.10. – 31.12.2017
Verwaltungsratshonorare	10'000
Revision	14'390
Rechtsberatung und Kommunikation	44'874
Übriger Beratungsaufwand	2'570
Total	71'834

14 Verwaltungsaufwand

alle Beträge in CHF	06.10. – 31.12.2017
Verwaltungshonorare	47'528
Kapitalsteuern	24'000
Übriger Verwaltungsaufwand	14'462
Total	85'990

15 Finanzaufwand

alle Beträge in CHF	06.10. - 31.12.2017
Hypothekarzinsen	77'175
Übriger Finanzaufwand	21
Total	77'196

16 Ertragssteuern

alle Beträge in CHF	06.10. - 31.12.2017
Laufende Ertragssteuern	14'699
Latente Ertragssteuern	-2'990
Total	11'709
Effektiver Steuersatz auf Basis des Unternehmensergebnis vor Steuern	-34.27%

Der ausgewiesene negative Steuersatz von -34.3% entspricht dem erwarteten Konzernsteuersatz (als gewichteter Durchschnitt der Steuersätze der einzelnen Gruppengesellschaften berechnet). Grund für den negativen Steuersatz sind die Abschreibungen auf Goodwill, welche steuerlich nicht abzugsfähig sind. Die Veränderung von Verlustvorträgen hat keinen Einfluss auf den Ertragsteueraufwand.

17 Akquisitionen

alle Beträge in CHF

SenioResidenz La Louvière AG

Flüssige Mittel	646'322
Übriges Umlaufvermögen	2'925
Renditeliegenschaften	21'750'000
Total Aktiven	22'399'247
Passive Rechnungsabgrenzungen	239'791
Langfristige Hypothekarverbindlichkeiten	9'000'000
Übrige langfristige Finanzverbindlichkeiten	4'460'000
Rückstellungen für latente Ertragssteuern	2'041'939
Eigenkapital	6'657'518
Total Fremdkapital und Eigenkapital	22'399'247

Am 17. November 2017 wurde die RPA La Louvière SA (neu: SenioResidenz La Louvière AG) übernommen. Die Aufwendungen und Erträge werden infolge Unwesentlichkeit seit Anfang Oktober 2017 in die Konzernrechnung der SenioResidenz AG einbezogen. Es wurden Nettoaktiven im Umfang von CHF 6.7 Mio. übernommen. Unter Berücksichtigung der Erwerbskosten von CHF 8.1 Mio. resultiert ein Goodwill von CHF 1.4 Mio.

18 Transaktionen mit Nahestehenden

Managementdienstleistungen

An die Cura Management AG wurden Managementdienstleistungen über insgesamt CHF 27'188 vergütet und im Betriebsaufwand verbucht. Zusätzlich wurden Transaktionskommissionen im Zusammenhang mit dem Kauf der SenioResidenz La Louvière AG über CHF 211'000 als Akquisitionskosten aktiviert. Die Managementdienstleistungen werden in Abhängigkeit des Gesamtwertes des Liegenschaftenportfolios berechnet.

19 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es sind keine Ereignisse zwischen dem 31. Dezember 2017 und der Genehmigung der Konzernrechnung durch den Verwaltungsrat am 29. Januar 2018 eingetreten, welche eine Anpassung der Buchwerte von Aktiven und Passiven des Konzerns zur Folge hätten oder an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

BERICHT REVISIONSSTELLE



Bericht der Revisionsstelle ***an die Generalversammlung der SenioResidenz AG*** ***Zürich***

Bericht der Revisionsstelle zur Konzernrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die Konzernrechnung der SenioResidenz AG bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung, Eigenkapitalnachweis und Anhang (Seiten 8 bis 23) für das den Zeitraum vom 6. Oktober 2017 bis 31. Dezember 2017 umfassende Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat ist für die Aufstellung der Konzernrechnung in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER und den gesetzlichen Vorschriften verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Aufstellung einer Konzernrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung der Revisionsstelle

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Konzernrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Konzernrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Konzernrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Konzernrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Konzernrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Konzernrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Konzernrechnung für das den Zeitraum vom 6. Oktober 2017 bis 31. Dezember 2017 umfassende Geschäftsjahr ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER und entspricht dem schweizerischen Gesetz.

PricewaterhouseCoopers AG, Vadianstrasse 25a/Neumarkt 5, Postfach, 9001 St. Gallen
Telefon: +41 58 792 72 00, Telefax: +41 58 792 72 10, www.pwc.ch

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



Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Art. 728 OR) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

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

Wir empfehlen, die vorliegende Konzernrechnung zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers AG

A blue ink signature of Bruno Räss is written over a light blue grid background. To the right of the signature is a red circular stamp with a white cross, indicating a Swiss official seal.

Bruno Räss

Revisionsexperte
Leitender Revisor

A blue ink signature of Fabian Schläpfer is written over a light blue grid background. To the right of the signature is a red circular stamp with a white cross, indicating a Swiss official seal.

Fabian Schläpfer

Revisionsexperte

St. Gallen, 29. Januar 2018

BEWERTUNGSTESTAT



Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

SenioResidenz AG
Verwaltungsrat
Florastrasse 44
CH-8008 Zürich

Zürich, 8. Januar 2018

Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten Immobilienbewertungen per 31.12.2017

An den Verwaltungsrat der SenioResidenz AG und der SenioResidenz La Louvière AG

Referenz-Nummer
105822.172

Auftrag

Im Auftrag des Verwaltungsrates der im Herbst 2017 gegründeten SenioResidenz AG hat die Wüest Partner AG (Wüest Partner) die von der eigenen rechtlichen Gesellschaft SenioResidenz La Louvière AG gehaltene Liegenschaft zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 31. Dezember 2017 bewertet.

Bewertungsstandards

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

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

Definition des Marktwertes

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

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

Bewertungsmethoden

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

Bei der DCF-Methode wird der Marktwert einer Immobilie nach dem zu erwartenden Geldfluss unter Berücksichtigung eines risikogerechten Abzinsungssatzes

Wüest Partner AG

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

ermittelt. Der Wert entspricht der Summe der in Zukunft über 100 Jahre (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 Liegenschaft der SenioResidenz La Louvière AG ist Wüest Partner aufgrund der durchgeführten Besichtigung und/oder der zur Verfügung gestellten Unterlagen bekannt. Sie wurde in Bezug auf ihre Qualitäten und Risiken (Attraktivität und Vermietbarkeit des Mietobjektes, Bauweise und Zustand, Mikro- und Makrolage usw.) eingehend analysiert.

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

Im Zeitraum der Gründung der Gesellschaft bis zum 31. Dezember 2017 wurde die erworbene Liegenschaft besichtigt.

Ergebnisse per 31. Dezember 2017

Per 31. Dezember 2017 wurde von Wüest Partner der Wert der Anlageliegenschaft nach Swiss GAAP FER 18 Ziffer 14 ermittelt. Der Marktwert (aktueller Wert) der einen Liegenschaft zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2017 beträgt 21'750'000 Schweizer Franken.

Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode zwischen dem Zeitraum der Gründung der Gesellschaft bis zum 31. Dezember 2017 wurde die Anlageliegenschaft Route de la Louvière 18 in 1243 Presinge erworben. Es wurden keine Liegenschaften verkauft.

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, 8. Januar 2017
Wüest Partner AG



Peter Pickel MRICS
dipl. Bauingenieur HTL; MSc Real Estate (CUREM)
Director



Marco Feusi MRICS
dipl. Architekt HTL; MAS ETH MTEC/BWI
Partner

JAHRESRECHNUNG SENIORESIDENZ AG, ZÜRICH

BILANZ

alle Beträge in CHF	Erläuterungen	31.12.2017	06.10.2017
Flüssige Mittel		496'004	9'882'000
Aktive Rechnungsabgrenzungen		15'362	0
Total Umlaufvermögen		511'366	0
Finanzanlagen	3.1	4'460'000	0
Beteiligungen	3.2	8'089'221	0
Total Anlagevermögen		12'549'221	0
Total Aktiven		13'060'588	9'882'000
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		20'055	0
Passive Rechnungsabgrenzungen		100'000	0
Total Kurzfristiges Fremdkapital		120'055	0
Total Fremdkapital		120'055	0
Aktienkapital	3.3	13'887'000	9'882'000
Jahresverlust		-946'467	0
Total Eigenkapital		12'940'533	9'882'000
Total Passiven		13'060'588	9'882'000

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung.

ERFOLGSRECHNUNG

alle Beträge in CHF	Erläuterungen	06.10. – 31.12.2017
Mietertrag		0
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen		0
Direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften		0
Beratungsaufwand	3.4	-923'360
Verwaltungsaufwand	3.5	-38'462
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens		0
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern		-961'822
Finanzertrag		15'362
Finanzaufwand		-7
Betriebliches Ergebnis vor Steuern		-946'467
Direkte Steuern		0
Jahresverlust		-946'467

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG 2017 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.

Die vorliegende Jahresrechnung umfasst den Zeitraum vom 6. Oktober 2017 bis 31. Dezember 2017.

2 Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

2.1 Flüssige Mittel

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

2.2 Forderungen

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

2.3 Beteiligungen

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

3 Angaben, Aufschlüsselungen und Erläuterungen zur Jahresrechnung

3.1 Finanzanlagen

alle Beträge in CHF	31.12.2017	06.10.2017
Darlehen gegenüber Konzerngesellschaften	4'460'000	0
Total	4'460'000	0

3.2 Beteiligungen

Gesellschaften	Sitz	Gesellschafts- tätigkeit	Grundkapital in CHF	Kapitalanteil 31.12.2017
SenioResidenz La Louvière AG	Zürich	Immobilien	100'000	100.00%

3.3 Aktienkapital

Zusammensetzung Aktienkapital

alle Beträge in CHF

	31.12.2017	06.10.2017
Namenaktienkapital zu nom CHF 50.00	13'887'000	9'882'000
Total	13'887'000	9'882'000

Anzahl Aktien

	31.12.2017	06.10.2017
Namenaktienkapital zu nom CHF 50.00	277'740	197'640

Entwicklung der Anzahl Namenaktien

	2017
Bestand am 6. Oktober	197'640
Kapitalerhöhung 21.11.2017	80'100
Bestand per 31. Dezember	277'740

Genehmigtes Kapital

alle Beträge in CHF

	31.12.2017	06.10.2017
Genehmigtes Kapital	936'000	4'941'000
Total	936'000	4'941'000

3.4 Beratungsaufwand

alle Beträge in CHF	2017
Kapitalerhöhungskosten	855'221
Verwaltungsratshonorare	10'000
Revision	12'640
Rechtsberatung und Kommunikation	44'874
Übriger Beratungsaufwand	625
Total	923'360

3.5 Verwaltungsaufwand

alle Beträge in CHF	2017
Kapitalsteuer	24'000
Übriger Verwaltungsaufwand	14'462
Total	38'462

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 2017 und der Genehmigung der statutarischen Jahresrechnung durch den Verwaltungsrat am 29. Januar 2018 eingetreten, welche eine Anpassung der Buchwerte von Aktiven und Passiven der Gesellschaft zur Folge hätten oder an dieser Stelle offen gelegt werden müssten.

BERICHT REVISIONSSTELLE



Bericht der Revisionsstelle ***an die Generalversammlung der SenioResidenz AG*** ***Zürich***

Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung der SenioResidenz AG bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang (Seiten 28 bis 33) für das den Zeitraum vom 6. Oktober 2017 bis 31. Dezember 2017 umfassende Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Aufstellung einer Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung der Revisionsstelle

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das den Zeitraum vom 6. Oktober 2017 bis 31. Dezember 2017 umfassende Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

PricewaterhouseCoopers AG, Vadianstrasse 25a/Neumarkt 5, Postfach, 9001 St. Gallen
 Telefon: +41 58 792 72 00, Telefax: +41 58 792 72 10, www.pwc.ch

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



Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Art. 728 OR) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

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

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers AG

A blue ink signature of Bruno Räss is written over a light blue grid background. To the right of the signature is a red circular stamp containing a white cross, a symbol of the Swiss Confederation.

Bruno Räss
Revisionsexperte
Leitender Revisor

A blue ink signature of Fabian Schläpfer is written over a light blue grid background. To the right of the signature is a red circular stamp containing a white cross, a symbol of the Swiss Confederation.

Fabian Schläpfer
Revisionsexperte

St. Gallen, 29. Januar 2018

KONTAKTE / IMPRESSUM

KONTAKTE

Kontaktperson

Peter Mettler

Gesellschaftsadresse

SenioResidenz AG

Florastrasse 44

CH-8008 Zürich

Telefon +41 (0)44 905 20 90

Fax +41 (0)44 905 20 91

E-Mail info@senioresidenz.ch

Website www.senioresidenz.ch

Disclaimer

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

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

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

Der Geschäftsbericht 2017 ist auf der Website www.senioresidenz.ch verfügbar.

IMPRESSUM

Herausgeberin:

SenioResidenz AG, Zürich

Konzept, Gestaltung und Realisation:

bbv nuber, visuelle Kommunikation, DE-Konstanz

Tolxdorff Eicher Häberling, CH-Horgen

© SenioResidenz AG 2018



SenioResidenz AG

Florastrasse 44
CH-8008 Zürich

www.senioresidenz.ch