



SENIORESIDENZ

Wohnen im Alter

GESCHÄFTSBERICHT

8

1

0

2

LEUKERBAD CLINIC

3954 LEUKERBAD / VS

REHABILITATIONSZENTRUM

Liegenschaftsbeschrieb

Leukerbad Clinic ist ein Zentrum für Rehabilitation und Präventivmedizin. Die Fachkompetenzen der Klinik umfassen Muskuloskeletale Rehabilitation, Präventive Medizin & Quality Aging sowie Sportmedizin. Der Mietvertrag beinhaltet die gesamte Klinikanlage (vier Gebäude und eine Tiefgarage, auf drei Grundstücken liegend).

Grundstückfläche / Mietfläche

17'695 m² / 15'178 m²

Soll-Mietzinseinnahmen

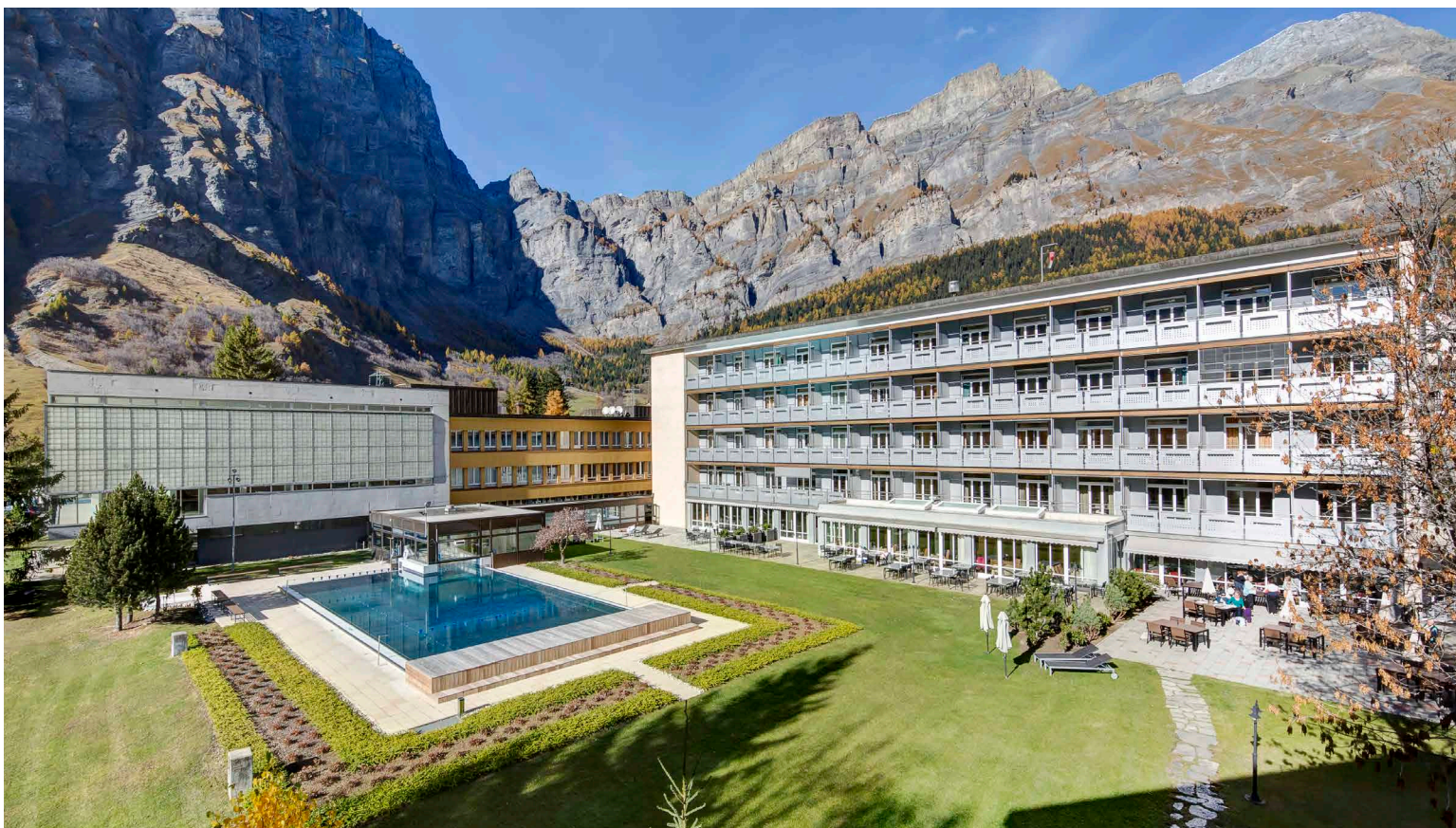
TCHF 2'100 per annum; ab dem 4. Jahr ansteigend von TCHF 2'200 bis TCHF 3'500 ab dem 14. Jahr bis zum 20. Jahr

Mietvertrag mit Betreibergesellschaft

Sale & Lease-back Vertrag bis Mai 2038

Baujahre / Renovation

1961, 1996 / 2012



KENNZAHLEN

Erfolgsrechnung		01.01. – 31.12.2018	06.10. – 31.12.2017
Erfolg aus Vermietung	in TCHF	2'433	272
Erfolg aus Neubewertung	in TCHF	235	0
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		1'446	43
Gewinn inkl. Neubewertungen / latenten Steuern	in TCHF	812	-46
Gewinn exkl. Neubewertungen / latenten Steuern	in TCHF	626	-46
Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertungen ¹⁾	in %	1.5%	-19.5%
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungen ²⁾	in %	1.1%	-19.5%
Bilanz		31.12.2018	31.12.2017
Bilanzsumme	in TCHF	75'474	24'535
Eigenkapital	in TCHF	62'669	13'167
Eigenkapitalquote	in %	83.0%	53.7%
Hypothekarvolumen	in TCHF	9'000	9'000
Fremdfinanzierungsgrad	in %	17.0%	46.3%
Fremdbelehrung der Liegenschaften	in %	14.1%	41.4%
Net Gearing ³⁾	in %	-1.7%	59.1%
Portfolio		31.12.2018	31.12.2017
Total Liegenschaftenportfolio	in TCHF	63'794	21'750
Bruttorendite ⁴⁾	in %	5.5%	5.3%
Nettorendite ⁵⁾	in %	5.4%	5.1%
Leerstandsquote	in %	0.0%	0.0%
Durchschnittlicher Diskontierungssatz für Neubewertung	in %	3.8%	3.6%
Durchschnittlicher Zinssatz Finanzverbindlichkeiten	in %	3.3%	3.3%
Durchschnittliche Restlaufzeit Finanzverbindlichkeiten	in Jahren	2.3	3.3
Angaben pro Aktie		31.12.2018	31.12.2017
Börsenkurs	in CHF	53.50	n.a.
Net asset value (NAV)	in CHF	49.05	47.41
Gewinn / Verlust je Aktie inkl. Neubewertung (EPS) ⁶⁾	in CHF	0.74	-0.20
Gewinn / Verlust je Aktie exkl. Neubewertung (EPS) ⁷⁾	in CHF	0.57	-0.20

Definitionen:

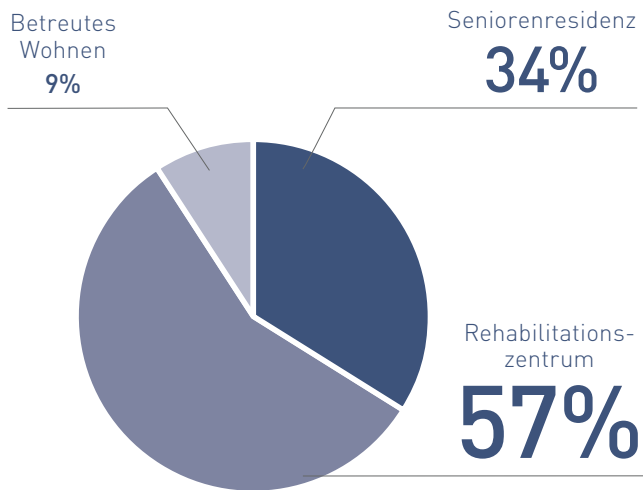
- ¹⁾ Gesamtergebnis in Relation zum durchschnittlich gewichteten Eigenkapital
- ²⁾ Gesamtergebnis ohne Erfolg aus Neubewertung, zuzüglich zurechenbare latente Steuern in Relation zum durchschnittlich gewichteten Eigenkapital
- ³⁾ Nettofinanzverbindlichkeit in Relation zum Eigenkapital
- ⁴⁾ Bruttorendite entspricht dem Mietertrag (Soll-Jahresmietertrag) in Prozent des Marktwertes (Fair Value)
- ⁵⁾ Nettorendite entspricht dem Nettoertrag (Ist-Jahresmietertrag abzüglich Betriebs- und Instandhaltungskosten) in Prozent des Marktwertes (Fair Value)
- ⁶⁾ Berechnet mit durchschnittlicher Anzahl ausstehender Aktien
- ⁷⁾ Berechnet mit durchschnittlicher Anzahl ausstehender Aktien. Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung, zuzüglich zurechenbare latente Steuern

PORTFOLIOANGABEN

Gesamtportfolio (Marktwert)

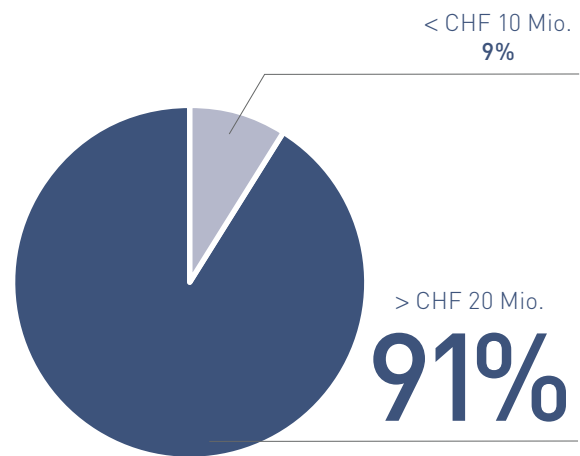
nach Kundenprofil

TCHF 63'794 per 31. Dezember 2018



nach Anlagegrößen

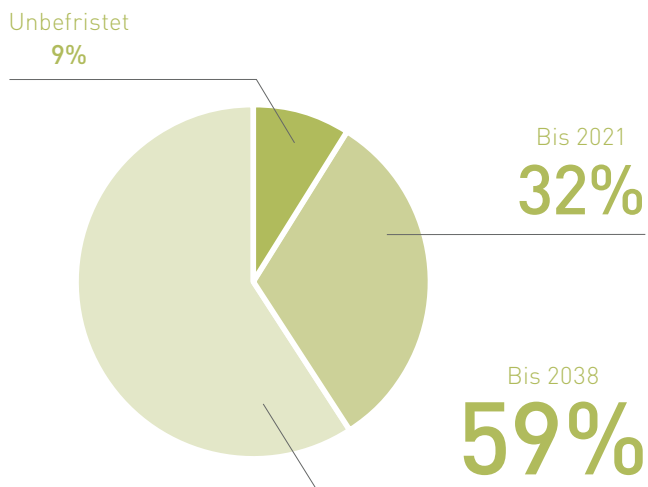
TCHF 63'794 per 31. Dezember 2018



Soll-Mietzinseinnahmen

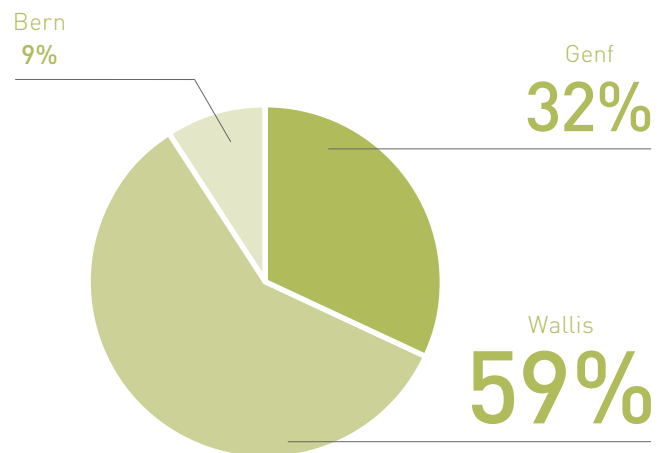
nach Vertragslaufzeiten

TCHF 3'539 für Geschäftsjahr 2018



nach Kantonen

TCHF 3'539 für Geschäftsjahr 2018



LAGEBERICHT GESCHÄFTSJAHR 2018

AN UNSERE AKTIONÄRE

Sehr geehrte Aktionärinnen, sehr geehrte Aktionäre

Die SenioResidenz AG hat ein erfreuliches und ereignisreiches Geschäftsjahr 2018 hinter sich. Einer der Höhepunkte im Berichtsjahr war die Börsenkotierung der Gesellschaft an der BX Swiss AG, welche per 1. März 2018 mit der gleichzeitigen Durchführung einer Kapitalerhöhung in Höhe von CHF 50 Millionen erfolgreich vollzogen werden konnte.

Mit den aufgenommenen Mitteln wurde per 1. Mai 2018 die Rehabilitationszentrum-Liegenschaft „Leukerbad Clinic“ für CHF 34 Millionen erworben. Diese Erweiterung des Immobilienportfolios fand im Rahmen einer „Sale & Lease-back“ Transaktion statt. Dabei haben die Vertragsparteien einen 20-jährigen Rückmietvertrag bis Mai 2038 abgeschlossen. Die Leukerbad Clinic ist ein hochmodernes Rehabilitationszentrum in Leukerbad, Kanton Wallis. Der Mietvertrag umfasst die gesamte Klinikanlage, bestehend aus vier Gebäuden und einer Tiefgarage, die auf drei Grundstücken mit einer Gesamtfläche von 17'695 m² liegen. Die vermietbare Raumfläche beläuft sich auf rund 14'300 m². Der Mietzins wurde gestaffelt vereinbart, mit einem Sollmietzins von CHF 2.1 Millionen im ersten Jahr, ansteigend ab dem 4. Jahr von CHF 2.2 Millionen bis CHF 3.5 Millionen ab dem 14. bis zum 20. Jahr. Zudem wurde ein Mietvorschuss in Höhe von CHF 11.4 Millionen vereinbart, der zugunsten der SenioResidenz AG hinterlegt ist.

Eine zweite Akquisition fand im Dezember 2018 statt. Hierbei wurde eine Liegenschaft in Oberburg, Kanton Bern, zu einem Bruttokaufpreis von CHF 5.4 Millionen erworben. Bei der Liegenschaft handelt es sich um zwei voll vermietete Mehrfamilienhäuser mit einer Mietfläche von 1'591 m². Die Wohnhäuser an der Progressastrasse 23/25 sind an die Stiftung LebensArt und an die Universitären Psychiatrischen Dienste Bern AG vermietet. Beide Institutionen bieten Menschen, die eine psychische Krise oder Krankheit erlitten haben, Wohnmöglichkeiten mit ganzheitlicher Betreuung und Unterstützung sowie sozialpsychiatrisch ausgerichtetes Wohncoaching.

→ Informationen und Bilder zu diesen zwei Liegenschaften siehe Seiten 1 und 10.

VERSTÄRKUNG DES VERWALTUNGSRATS

An der Generalversammlung vom 22. Juni 2018 wurde der bestehende Verwaltungsrat durch zwei renommierte Immobilienspezialisten mit langjähriger Erfahrung bei Betreibergesellschaften erweitert. Michel Vauclair, zwischen 2008 und 2018 Senior Vice President Global Asset Management und Mitglied der Geschäftsführung und jetzt als Senior Advisor der Oxford Properties Group tätig sowie Thomas Sojak, seit 2005 am Kantonsspital St. Gallen tätig und seit 2010 Leiter des Departements Betrieb & Infrastruktur dieses Spitals.

Michel Vauclair wurde von der Generalversammlung 2018 als Verwaltungsratspräsident, Thomas Sojak zusammen mit Patrick Niggli als Mitglieder des Vergütungsausschusses gewählt.

Anteil der über 65-jährigen Bevölkerung bei

23%

erwartet bis ins Jahr 2030

MARKTPOTENZIAL

SenioResidenz AG fokussiert ihre Aktivitäten insbesondere 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.

Der Bedarf nach attraktiven Seniorenresidenzen und Pflegeeinrichtungen hat sich in den letzten Jahren deutlich erhöht. Aufgrund der demografischen Entwicklung mit gesteigener Lebenserwartung sowohl bei Frauen wie auch bei Männern und durch die medizinischen Fortschritte der letzten Jahrzehnte wird erwartet, dass der Anteil von 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.

MANAGEMENT-KOMMENTAR ZUM JAHRESERGEBNIS 2018

In der konsolidierten Jahresrechnung nach Swiss GAAP FER auf den Seiten 12 bis 33 werden aufgrund der Erstkonsolidierung im Vorjahr 2017 im aktuellen Jahresabschluss die zwölf Monate des Geschäftsjahres 2018 den knapp drei Monaten des Vorjahres (Berichtsperiode ab Gründung der Gesellschaft am 6. Oktober 2017 bis 31. Dezember 2017) gegenübergestellt. Aus diesem Grund werden in diesem Management-Kommentar die Finanzkennzahlen 2018 ohne Vergleichszahlen 2017 kommentiert.

Erfolgsrechnung 2018

Der Netto-Mietertrag im Berichtsjahr 2018 belief sich auf CHF 2.6 Millionen und setzt sich zusammen aus zwölf Monaten Mietertrag der Seniorenresidenz La Louvière in Presinge/GE, acht Monaten Mietertrag des Rehabilitationszentrums Leukerbad Clinic in Leukerbad/VS und einem halben Monat Mietertrag der Wohnhäuser in Oberburg/BE. Auf einer 12-Monatsbasis betrachtet haben die drei Liegenschaften einen Soll-Mietertrag von CHF 3.5 Millionen. Die Liegenschaften sind alle vollvermietet. Die erzielte Bruttorendite im Berichtsjahr 2018 belief sich auf 5.5%; die Nettorendite auf 5.4%. Der direkte Aufwand für vermietete Renditeliegenschaften lag bei CHF 0.1 Millionen, der Beratungsaufwand bei CHF 0.6 Millionen. Der Verwaltungsaufwand betrug CHF 0.5 Millionen und beinhaltet das Verwaltungshonorar/Management Fee an die Cura Management AG.

Die Bewertung des Immobilienportfolios durch den unabhängigen Immobilienschätzer Wüest Partner AG führte zu einem Erfolg aus Neubewertung von CHF 0.2 Millionen.

→ Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten siehe Seite 38.

Soll-Mietertrag CHF

3.5

Millionen per 31. Dezember 2018

Das Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) belief sich auf CHF 1.4 Millionen. Nach Berücksichtigung des Nettofinanzaufwands von CHF 0.3 Millionen und Ertragssteuern von CHF 0.3 Millionen verzeichnete die Gesellschaft in der Berichtsperiode 2018 einen Gewinn inklusive Neubewertungserfolg von CHF 0.8 Millionen. Der Gewinn ohne Neubewertungserfolg lag bei CHF 0.6 Millionen.

Bilanz per 31. Dezember 2018

Die Bilanzsumme per Bilanzstichtag 31. Dezember 2018 betrug CHF 75.5 Millionen. Auf der Aktivseite der Bilanz beliefen sich die flüssigen Mittel auf CHF 10.1 Millionen. Das Anlagevermögen von CHF 65.4 Millionen bestand aus dem Wert der Renditeliegenschaften (CHF 63.8 Millionen), Goodwill (CHF 1.1 Millionen) und latenten Ertragssteuern (CHF 0.5 Millionen).

Auf der Passivseite der Bilanz lagen die langfristigen Hypothekerverbindlichkeiten für die Liegenschaft in Presinge bei CHF 9.0 Millionen. Die Akquisitionen der Liegenschaften Leukerbad Clinic und Progressastrasse 23/25/27 in Oberburg wurden aus den Mitteln der Kapitalerhöhung direkt beglichen, ohne Aufnahme von Fremdkapital.

Aus dieser Situation ergibt sich per Stichtag 31. Dezember 2018 auch eine momentan sehr hohe Eigenkapitalquote von 83%. Über die Zeit wird sich dies durch neue Akquisitionen jedoch wieder normalisieren. SenioResidenz AG hat als Ziel-Eigenkapitalquote eine Grössenordnung von rund 40-45% avisiert.

Immobilienportfolio CHF

63.8

Millionen per 31. Dezember 2018

Per 31. Dezember 2018 besteht das ordentliche Aktienkapital der Gesellschaft aus 1'277'604 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 62.7 Millionen. Der Net Asset Value lag per 31. Dezember 2018 bei CHF 49.05.

ANTRÄGE AN DIE GENERALVERSAMMLUNG 2019

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung vom 3. April 2019 eine Barausschüttung in Form einer Nennwertreduktion von CHF 0.50 pro Namenaktie.

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

WEITERER AUSBAU DES PORTFOLIOS VORGESEHEN

Der Verwaltungsrat der SenioResidenz AG ist überzeugt, dass sich die Nachfrage nach attraktiven Wohnformen für die dritte und vierte Lebensphase aufgrund der demografischen Veränderungen in der Bevölkerung ungebrochen fortsetzen wird. Die Gesellschaft investiert daher gezielt in beliebte Wohnmodelle wie betreutes Wohnen, Seniorenresidenzen oder ähnliche hindernisfreie Wohnmöglichkeiten für die Zielgruppen.

Die aktuell sehr hohe Eigenkapitalquote und der Zugang zum Kapitalmarkt ermöglichen der SenioResidenz AG auch in Zukunft weitere Akquisitionen von Liegenschaften im Zielmarkt. In unserer Pipeline an möglichen Akquisitionsobjekten finden sich einige sehr interessante Objekte für unser Portfolio. Für 2019 hat sich der Verwaltungsrat zum Ziel gesetzt, das bestehende Liegenschaftsportfolio mit interessanten Objekten weiter auszubauen.

Als Gesellschaft bieten wir unseren Aktionären die Möglichkeit, in einem interessanten Spezialsegment des Immobiliensektors und an einer überdurchschnittlichen Wachstumsstory partizipieren zu können.

DANK AN UNSERE AKTIONÄRE UND GESCHÄFTSPARTNER

Dank der breiten Unterstützung unserer Aktionäre konnten wir die erfolgreiche Börsenkotierung und die ersten Wachstumsschritte in unserem jungen und aufstrebenden Unternehmen vollziehen. Ihnen, sehr verehrte Aktionärinnen und Aktionäre, unseren Kunden und Geschäftspartnern danken wir für das Vertrauen, das Sie uns entgegenbringen. Wir freuen uns, mit Ihnen gemeinsam in den kommenden Jahren die SenioResidenz AG zu einem profitablen und interessanten Unternehmen entwickeln zu können.



Michel Vaclair
Präsident des Verwaltungsrats



Peter Mettler
Delegierter des Verwaltungsrats und CEO

ANLAGESTRATEGIE UND -RICHTLINIEN

ANLAGEREGLEMENT¹

Anlageziel

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

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

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

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

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

Per 31. Dezember 2018 ist das Portfolio zu

100%

im Rahmen der Hauptstrategie investiert

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

Bewertung

Der Marktwert des gesamten Portfolios der Gesellschaft wird halbjährlich durch einen unabhängigen, ausgewiesenen Bewertungsexperten nach anerkannten Bewertungsmethoden ermittelt. Aktuell amtiert 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.

Investitionspolitik

Die Gesellschaft wurde am 6. Oktober 2017 gegründet. Die vorgängig 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.

PROGRESSASTRASSE

3414 OBERBURG / BE

BETREUTES WOHNEN

Liegenschaftsbeschrieb

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

Grundstückfläche / Mietfläche

2'531 m² / 1'851 m²

Soll-Mietzinseinnahmen

TCHF 294 per annum

Mietverträge mit Betreibergesellschaften

Unbefristete Mietverträge

Baujahr / Renovationen

1989 / 2009, diverse



LA LOUVIÈRE

1243 PRESINGE / GE

SENIORENRESIDENZ

Liegenschaftsbeschrieb

Seniorenresidenz mit 37 Zimmern, 61 Betten, Dienstleistungen wie Restaurant, Coiffeur, Räume für Pflegepersonal, Gemeinschaftsräume und Büros.

Grundstückfläche / Mietfläche

17'610 m² / 2'070 m²

Soll-Mietzinseinnahmen

TCHF 1'145 per annum

Mietvertrag mit Betreibergesellschaft

Bis 1. April 2021 mit Verlängerungsoption um weitere fünf Jahre

Baujahr / Renovationen

1937 / 1989, 2014



KONZERNRECHNUNG SENIORESIDENZ AG

BILANZ

alle Beträge in CHF	Erläuterungen	31.12.2018	31.12.2017
Flüssige Mittel	3	10'071'445	1'224'712
Aktive Rechnungsabgrenzung		17'225	0
Total Umlaufvermögen		10'088'670	1'224'712
Renditeliegenschaften	4	63'794'000	21'750'000
Aktive latente Ertragssteuern	5	517'417	200'178
Immaterielle Anlagen (Goodwill)	6	1'073'778	1'360'119
Total Anlagevermögen		65'385'195	23'310'297
Total Aktiven		75'473'865	24'535'009
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		84'653	23'511
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		394'459	0
Passive Rechnungsabgrenzung		374'349	286'471
Rückstellung negativer Goodwill (Badwill)	8	126'882	0
Total Kurzfristiges Fremdkapital		980'343	309'982
Langfristige Hypothekarverbindlichkeiten	7	9'000'000	9'000'000
Rückstellung negativer Goodwill (Badwill)	8	422'941	0
Rückstellungen für latente Ertragssteuern	9	2'401'493	2'058'248
Total Langfristiges Fremdkapital		11'824'434	11'058'248
Total Fremdkapital		12'804'777	11'368'230
Aktienkapital		63'880'200	13'887'000
Kapitalreserven		-1'977'541	-674'342
Gewinnreserven		766'429	-45'879
Eigenkapital	10	62'669'088	13'166'779
Total Passiven		75'473'865	24'535'009

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung.

ERFOLGSRECHNUNG

alle Beträge in CHF	Erläuterungen	01.01. – 31.12.2018	06.10. – 31.12.2017
Mietertrag	12	2'556'564	286'251
Total Betriebsertrag		2'556'564	286'251
Direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften	13	-123'801	-13'817
Beratungsaufwand	14	-604'077	-71'834
Verwaltungsaufwand	15	-452'262	-85'990
Total Betriebsaufwand		-1'180'140	-171'640
Gewinne aus Neubewertung	4	306'580	0
Verluste aus Neubewertung	4	-71'576	0
Erfolg aus Neubewertung		235'004	0
Abschreibungen auf immateriellen Anlagen (Goodwill)	6	-286'341	-71'585
Auflösung negativer Goodwill (Badwill)	8	120'900	0
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		1'445'987	43'026
Finanzertrag		0	0
Finanzaufwand	16	-327'899	-77'196
Unternehmensergebnis vor Steuern (EBT)		1'118'089	-34'170
Ertragssteuern	17	-305'780	-11'709
Gewinn / Verlust		812'308	-45'879
Gewinn / Verlust pro Aktie (verwässert/unverwässert)	11	0.74	-0.20

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung.

GELDFLUSSRECHNUNG

alle Beträge in CHF

	01.01. – 31.12.2018	06.10. – 31.12.2017
Gewinn / Verlust	812'308	-45'879
Erfolg aus Neubewertung Renditeliegenschaften	-235'004	0
Abschreibung auf immateriellen Anlagen (Goodwill)	286'341	71'585
Auflösung negativer Goodwill (Badwill)	-120'900	0
Sonstige fondsunwirksame Aufwendungen/Erträge (Ertragssteuereffekt auf Eigenkapitaltransaktionskosten)	360'318	180'879
Veränderung sonstige Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzung	-17'225	2'925
Veränderung latente Steuerguthaben	-317'239	-200'178
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	61'142	23'511
Veränderung sonstige Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzung	482'337	46'680
Veränderung Rückstellungen für latente Ertragssteuern	188'294	16'309
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	1'500'371	95'832
Auszahlung für Investitionen in Renditeliegenschaften	-40'983'321	0
Auszahlung für Investitionen (Kauf von Darlehen)	0	-4'720'000
Auszahlung für den Erwerb konsolidierter Organisationen (abzüglich übernommene flüssige Mittel)	0	-7'182'900
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-40'983'321	-11'902'900
Einzahlung aus Kapitalerhöhungen	48'329'683	3'149'779
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	48'329'683	3'149'779
Veränderung Flüssige Mittel	8'846'733	-8'657'288
Nachweis		
Flüssige Mittel Anfangsbestand	1'224'712	9'882'000
Flüssige Mittel Endbestand	10'071'445	1'224'712
Veränderung Fonds Flüssige Mittel	8'846'733	-8'657'288

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung.

EIGENKAPITALNACHWEIS

01.01. – 31.12.2018

alle Beträge in CHF	Aktienkapital	Kapitalreserven	Gewinnreserven	Total
Total 31. Dezember 2017	13'887'000	-674'342	-45'879	13'166'779
Kapitalerhöhung	49'993'200			49'993'200
Eigenkapitaltransaktionskosten		-1'303'199		-1'303'199
Gewinn			812'308	812'308
Total 31. Dezember 2018	63'880'200	-1'977'541	766'429	62'669'088

Die Eigenkapitaltransaktionskosten über TCHF 1'303 enthalten Kosten zur Kapitalbeschaffung bei der Kapitalerhöhung.

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 2018

1 Grundlagen

Allgemeine Informationen

Die SenioResidenz AG ist eine Schweizer Immobiliengesellschaft mit ausschliesslicher Tätigkeit in der Schweiz. Die Gesellschaft erwirbt, hält, verwaltet, betreibt und veräussert Gewerbeliegenschaften, welche vornehmlich an Dritte zum Zwecke des Betriebens von Pflege- und Wohnheimen für das Leben im Dritten Alter sowie andere Wohnformen auf Zeit vermietet werden. Die SenioResidenz AG wurde am 6. Oktober 2017 gegründet. Infolgedessen wird im vorliegenden Jahresbericht die Periode von der Gründung am 6. Oktober 2017 bis zum 31. Dezember 2017 als Vergleichsperiode dargestellt. Die Namenaktien mit Nominalwert CHF 50 der SenioResidenz AG (SENIO, Valor-Nr. 38462993) sind seit dem 1. März 2018 an der BX Swiss AG kotiert.

Zeitpunkt der Freigabe zur Veröffentlichung

Der Verwaltungsrat hat den Jahresbericht 2018 am 25. Februar 2019 genehmigt und am 27. Februar 2019 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 konzernerheitlichen 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. Zwischen- gewinne auf konzerninternen Transaktionen und Beständen werden ergebniswirksam eliminiert.

Konsolidierungskreis 2018

Die aktuelle Berichtsperiode umfasst den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018 der SenioResidenz AG und ihrer Tochtergesellschaft. Die konsolidierte Jahresrechnung 2018 umfasst die folgenden vollkonsolidierten Gesellschaften:

Konsolidierte Gesellschaften	Sitz	Gesellschafts- tätigkeit	Grundkapital in CHF	Kapitalanteil 31.12.2018	Kapitalanteil 31.12.2017
SenioResidenz AG	Zürich	Immobilien	63'880'200	Muttergesellschaft	Muttergesellschaft
SenioResidenz La Louvière AG	Zürich	Immobilien	100'000	100.00%	100.00%

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.

Negativer Goodwill (Badwill)

Die Position enthält negativen Goodwill aus Liegenschaftskäufen. Bei Liegenschaftskäufen resultiert ein negativer Goodwill, falls der vom externen, unabhängigen Liegenschaftenschätzer per Kaufdatum ermittelte Marktwert die Anschaffungskosten inklusive direkt zurechenbarer Transaktionskosten übersteigt. Die Differenz wird per Kaufdatum als negativer Goodwill (Badwill) verbucht. Der negative Goodwill wird, nachdem die einzelnen übernommenen Vermögenswerte bereinigt und allfällig notwendige Rückstellungen gebildet wurden, zurückgestellt und über maximal fünf Jahre erfolgswirksam aufgelöst. Der negative Goodwill wird je nach geplantem Auflösungszeitpunkt unter kurz- oder langfristigen Rückstellungen ausgewiesen.

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.

3 Flüssige Mittel

alle Beträge in CHF	31.12.2018	31.12.2017
Kontokorrentguthaben	10'071'445	1'224'712
Total	10'071'445	1'224'712

Die flüssigen Mittel enthalten ausschliesslich Kontokorrentguthaben bei Banken.

4 Renditeliegenschaften

alle Beträge in CHF	2018 Geschäfts- liegenschaften	2017 Geschäfts- liegenschaften
Total 01. Januar / 06. Oktober	21'750'000	0
Anlagekosten		
Bestand 01. Januar / 06. Oktober	21'750'000	0
Veränderung Konsolidierungskreis	0	21'750'000
Zugänge	41'808'996	0
Abgänge	0	0
Reklassierung	0	0
Bestand 31. Dezember	63'558'996	21'750'000
Neubewertung		
Bestand 01. Januar / 06. Oktober	0	0
Aufwertungen	306'580	0
Abwertungen	-71'576	0
Reklassierung	0	0
Bestand 31. Dezember	235'004	0
Total 31. Dezember	63'794'000	21'750'000

Im Geschäftsjahr 2018 wurden folgende Renditeliegenschaften erworben:

Leukerbad, Willy-Spühlerstrasse 2	Geschäftsliegenschaft
Oberburg, Progressastrasse 23/25/27	Geschäftsliegenschaft

In der Vorjahresperiode 6.10.–31.12.2017 wurde folgende Renditeliegenschaft erworben:

Presinge (Kt Genf), Route de la Louvière 18	Geschäftsliegenschaft (im Rahmen der Akquisition SenioResidenz La Louvière AG)
---	--

5 Aktive latente Ertragssteuern

alle Beträge in CHF	31.12.2018	31.12.2017
Steuerliche Verlustvorträge	517'417	200'178
Total	517'417	200'178

6 Immaterielle Anlagen (Goodwill)

alle Beträge in CHF	2018	2017
Total 01. Januar / 06. Oktober	1'360'119	0
Anschaffungswerte		
Bestand 01. Januar / 06. Oktober	1'431'704	0
Zugänge	0	1'431'704
Abgänge	0	0
Bestand 31. Dezember	1'431'704	1'431'704
Kumulierte Abschreibungen		
Bestand 01. Januar / 06. Oktober	-71'585	0
Abschreibungen planmässig	-286'341	-71'585
Abschreibungen ausserplanmässig	0	0
Bestand 31. Dezember	-357'926	-71'585
Total 31. Dezember	1'073'778	1'360'119

Vorjahresperiode 06.10. – 31.12.2017

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

7 Langfristige Hypothekarverbindlichkeiten

Nach Gläubiger	31.12.2018	31.12.2017
alle Beträge in CHF		
Migros Bank AG	9'000'000	9'000'000
Total	9'000'000	9'000'000

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

Der durchschnittliche Zinssatz der Hypothekarverbindlichkeiten beträgt im Geschäftsjahr 2018 3.3% (Vorjahr 3.3%).

Sämtliche Hypotheken sind grundpfandgesichert.

Grundpfandrechte	31.12.2018	31.12.2017
alle Beträge in CHF		
Grundpfandrechte	10'000'000	10'000'000
Verpfändete Aktiven	21'760'000	21'750'000

8 Rückstellung negativer Goodwill (Badwill)

alle Beträge in CHF	2018	2017
Buchwert per 01. Januar / 06. Oktober	0	0
Veränderung Konsolidierungskreis	0	0
Zugänge	670'723	0
Auflösung	-120'900	0
Buchwert per 31. Dezember	549'823	0
davon kurzfristig	126'882	0
davon langfristig	422'941	0

Die Zugänge über CHF 0.7 Mio. umfassen im Wesentlichen den Badwill auf der Liegenschaft Leukerbad, Willy-Spühlerstrasse 2.

9 Rückstellungen für latente Ertragssteuern

alle Beträge in CHF	2018	2017
Buchwert per 01. Januar / 06. Oktober	2'058'248	0
Veränderung Konsolidierungskreis	0	2'041'939
Bildung	343'245	16'309
Auflösung	0	0
Buchwert per 31. Dezember	2'401'493	2'058'248

Die latenten Steuern wurden unter Berücksichtigung der kantonalen Vorschriften berechnet.

Der für die Berechnung der latenten Ertragssteuerposten angewendete Steuersatz beträgt 23.82% des Unternehmensergebnisses vor Steuern (Vorjahr 24.16%).

10 Eigenkapital

Zusammensetzung Aktienkapital alle Beträge in CHF	31.12.2018	31.12.2017
Namenaktienkapital zu nom CHF 50.00	63'880'200	13'887'000
Total	63'880'200	13'887'000
Anzahl Aktien	31.12.2018	31.12.2017
Namenaktien zu nom CHF 50.00	1'277'604	277'740
Entwicklung der Anzahl Namenaktien	2018	2017
Bestand am 01. Januar / 06. Oktober	277'740	197'640
Kapitalerhöhung 21.11.2017	0	80'100
Kapitalerhöhung 27.02.2018	999'864	0
Bestand per 31. Dezember	1'277'604	277'740
Genehmigtes Kapital alle Beträge in CHF	31.12.2018	31.12.2017
Genehmigtes Kapital	936'000	936'000
Total	936'000	936'000
Nicht ausschüttbare, gesetzliche Reserven alle Beträge in CHF	31.12.2018	31.12.2017
Nicht ausschüttbare, gesetzliche Reserven	20'000	15'500
Total	20'000	15'500
Innerer Wert (Net Asset Value) pro Aktie alle Beträge in CHF	31.12.2018	31.12.2017
Eigenkapital	62'669'088	13'166'779
Anzahl ausstehender Aktien	1'277'604	277'740
Innerer Wert (Net Asset Value) pro Aktie	49.05	47.41

11 Ergebnis pro Aktie

alle Beträge in CHF	01.01. – 31.12.2018	06.10. – 31.12.2017
Gewinn / Verlust	812'308	-45'879
Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien	1'099'546	234'829
Gewinn / Verlust pro Aktie (verwässert/unverwässert)	0.74	-0.20

Es bestehen keine potentiell verwässernde Effekte.

12 Mietertrag

alle Beträge in CHF	01.01. – 31.12.2018	06.10. – 31.12.2017
Sollmietertrag aus Fremdmieten	2'556'564	286'251
Mietzinsverluste	0	0
Leerstand	0	0
Total	2'556'564	286'251

Segmentberichterstattung:

Das Immobilienportfolio, aktuell bestehend aus drei Geschäftsliegenschaften, wird als Einheit geführt. Der Verwaltungsrat führt die SenioResidenz AG auf der Basis der Abschlüsse der einzelnen Tochtergesellschaften sowie des Konzernabschlusses. Sämtliche vollkonsolidierten Gesellschaften der SenioResidenz AG sind Immobiliengesellschaften mit ausschliesslicher Tätigkeit in der Schweiz. Unter Anwendung von Swiss GAAP FER 31 verfügt die SenioResidenz AG somit über nur ein Segment und publiziert daher keine Segmentberichterstattung. Eine Aufteilung der Mieterträge nach geographischen Märkten befindet sich in der nachfolgenden Tabelle.

Nach geographischen Märkten

alle Beträge in CHF	01.01. – 31.12.2018	06.10. – 31.12.2017
Kanton Genf	1'145'004	286'251
Kanton Wallis	1'400'000	0
Kanton Bern	11'560	0
Total	2'556'564	286'251

13 Direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften

alle Beträge in CHF	01.01. – 31.12.2018	06.10. – 31.12.2017
Versicherung	9'712	0
Steuern und Abgaben	29'400	0
Instandsetzung	0	6'376
Übriger Aufwand	3'446	3'456
Unterhalt und Reparaturen (Instandhaltung)	81'243	3'985
Total	123'801	13'817

14 Beratungsaufwand

alle Beträge in CHF	01.01. – 31.12.2018	06.10. – 31.12.2017
Grundstückbewertungskosten (Akquisition)	58'609	0
Verwaltungsratshonorare	122'957	10'000
Revision	54'733	14'390
Rechtsberatung und Kommunikation	204'875	44'874
Übriger Beratungsaufwand	162'904	2'570
Total	604'077	71'834

15 Verwaltungsaufwand

alle Beträge in CHF	01.01. – 31.12.2018	06.10. – 31.12.2017
Verwaltungshonorare	343'531	47'528
Kapitalsteuern	44'851	24'000
Übriger Verwaltungsaufwand	63'880	14'462
Total	452'262	85'990

16 Finanzaufwand

alle Beträge in CHF	01.01. – 31.12.2018	06.10. – 31.12.2017
Hypothekarzinsen	327'171	77'175
Übriger Finanzaufwand	728	21
Total	327'899	77'196

17 Ertragssteuern

alle Beträge in CHF	01.01. – 31.12.2018	06.10. – 31.12.2017
Laufende Ertragssteuern	74'409	14'699
Latente Ertragssteuern	231'371	-2'990
Total	305'780	11'709
Effektiver Steuersatz auf Basis des Unternehmensergebnis vor Steuern	27.35%	-34.27%

Der erwartete Konzernsteuersatz, als gewichteter Durchschnitt der Steuersätze der einzelnen Gruppengesellschaften berechnet, beträgt im Berichtsjahr 27.3% (Vorperiode -34.3%) des Unternehmensergebnis vor Steuern. Die Veränderung von Verlustvorträgen hat sowohl in der Berichts- als auch in der Vorperiode keinen Einfluss auf den Ertragsteueraufwand. Grund für den negativen Steuersatz in der Vorperiode sind die Abschreibungen auf Goodwill, welche steuerlich nicht abzugsfähig sind.

18 Akquisitionen

In der Vorperiode wurde am 17. November 2017 die RPA La Louvière SA (neu: SenioResidenz La Louvière AG) übernommen. Die Aufwendungen und Erträge wurden 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. resultierte ein Goodwill von CHF 1.4 Mio.

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

19 Transaktionen mit Nahestehenden

Managementdienstleistungen

An die Cura Management AG wurden Managementdienstleistungen über insgesamt CHF 343'531 vergütet und im Betriebsaufwand verbucht (Vorjahr: CHF 27'188). Zusätzlich wurden Transaktionskommissionen im Zusammenhang mit dem Kauf der Liegenschaften „Willy-Spühlerstrasse 2 in Leukerbad“ und „Progressastrasse 23/25/27 in Oberburg“ über CHF 394'000 als Akquisitionskosten aktiviert (Vorjahr: CHF 211'000). Die Managementdienstleistungen werden in Abhängigkeit des Gesamtwertes des Liegenschaftensportfolios berechnet.

20 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es sind keine Ereignisse zwischen dem 31. Dezember 2018 und der Genehmigung der Konzernrechnung durch den Verwaltungsrat am 25. Februar 2019 eingetreten, welche eine Anpassung der Buchwerte von Aktiven und Passiven des Konzerns zur Folge hätten oder an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

21 Angaben zu den Renditeliegenschaften

Liegenschaften	Eigentums- verhältnisse	Eigen- tums- quote	Kanton	Art	Grund- stück- fläche m ²	Erwerbs- datum
Renditeliegenschaften						
Geschäftsliegenschaften						
Presinge, Route de la Louvière 18	Alleineigentum	100%	GE	Geschäftsliegenschaft	17'610	17.11.2017
Leukerbad, Willy-Spühlerstrasse 2	Alleineigentum	100%	VS	Geschäftsliegenschaft	17'695	17.05.2018
Oberburg, Progressastrasse 23/25/27	Alleineigentum	100%	BE	Geschäftsliegenschaft	2'531	15.12.2018
Total Geschäftsliegenschaften						
Total Renditeliegenschaften						

Bemerkungen zu den Renditeliegenschaften

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

²⁾ Netto-Anfangsrendite vor Instandsetzungen Jahr 1

Baujahr	Jahr der letzten umfassenden Renovation	Marktwert 31.12.2018 CHF	Soll-Mietzins- einnahmen CHF ¹⁾	Ist-Mietzins- einnahmen CHF ¹⁾	Leer- stand in %	Brutto- rendite in %	Netto- rendite in % ²⁾	Diskont- satz real in %
1937	1989, 2014	21'760'000	1'145'004	1'145'004	0%	5.26%	4.85%	3.55%
1961/1996	2012	36'430'000	2'100'000	2'100'000	0%	5.76%	5.28%	4.40%
1989	2009, diverse	5'604'000	293'580	293'580	0%	5.24%	4.33%	3.30%
		63'794'000	3'538'584	3'538'584	0%	5.55%		
		63'794'000	3'538'584	3'538'584	0%	5.55%		

21 Angaben zu den Renditeliegenschaften

Liegenschaften	Kanton	Art
Renditeliegenschaften		
Geschäftsliegenschaften		
Presinge, Route de la Louvière 18	GE	Geschäftsliegenschaft
Leukerbad, Willy-Spühlerstrasse 2	VS	Geschäftsliegenschaft
Oberburg, Progressastrasse 23/25/27	BE	Geschäftsliegenschaft
Total Geschäftsliegenschaften		
Total Renditeliegenschaften		

Nutzfläche m²

Total Liegen- schaft	Wohnen	Parkierung Wohnen	Büro	Verkauf	Gewerbe / Industrie	Lager / Archiv	Parkierung Gewerbe	übrige
2'070	0	0	0	0	1'820	0	250	0
15'178	0	0	0	0	14'298	0	880	0
1'851	0	0	0	0	1'591	0	260	0
19'099	0	0	0	0	17'709	0	1'390	0
19'099	0	0	0	0	17'709	0	1'390	0
100%	0%	0%	0%	0%	93%	0%	7%	0%

BERICHT REVISIONSSTELLE



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

Bericht zur Prüfung der Konzernrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Konzernrechnung der SenioResidenz AG und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2018, der Konzernerfolgsrechnung, dem Konzerneigenkapitalnachweis und der Konzerngeldflussrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Konzernanhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Konzernrechnung (Seiten 12 bis 33) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2018 sowie dessen Ertragslage und Cashflows für das dann endende Jahr in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER und entspricht dem schweizerischen Gesetz.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards (PS) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Konzernrechnung“ unseres Berichts weitergehend beschrieben.

Wir sind von dem Konzern unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Unser Prüfungsansatz

Überblick



Gesamtwesentlichkeit Konzernrechnung: CHF 755'000

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

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

Als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt haben wir das folgende Thema identifiziert:

Bewertung der Renditeliegenschaften

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.



Wesentlichkeit

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

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

<i>Gesamtwesentlichkeit Konzernrechnung</i>	CHF 755'000
<i>Herleitung</i>	1% der Vermögenswerte
<i>Begründung für die Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit</i>	Als Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit wählten wir das Total der Vermögenswerte, da diese aus unserer Sicht eine allgemein anerkannte und branchenübliche Grösse für Wesentlichkeitsüberlegungen bei Immobiliengesellschaften darstellen.

Wir haben mit dem Verwaltungsrat vereinbart, diesem im Rahmen unserer Prüfung festgestellte, falsche Darstellungen über CHF 76'000 mitzuteilen; ebenso alle falschen Darstellungen unterhalb dieses Betrags, die aus unserer Sicht jedoch aus qualitativen Überlegungen eine Berichterstattung nahelegen.

Umfang der Prüfung

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

Beide Konzerngesellschaften sind in der Schweiz domiziliert. Um eine ausreichende Abdeckung zur Konzernrechnung zu erhalten, haben wir bei der Muttergesellschaft eine Prüfung („full scope audit“) durchgeführt. Bei der anderen Konzerngesellschaft haben wir eine eingeschränkte Revision vorgenommen. Mit dieser Ausgestaltung des Prüfungsumfanges können wir ein Prüfungsurteil zur Konzernrechnung als Ganzes abgeben, unter Berücksichtigung der Konzernorganisation, der internen Kontrolle und Prozesse im Bereich der Rechnungslegung sowie des Geschäftsumfeldes, in welchem der Konzern tätig ist.

Berichterstattung über besonders wichtige Prüfungssachverhalte aufgrund Rundschreiben 1/2015 der Eidgenössischen Revisionsaufsichtsbehörde

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



Bewertung der Renditeliegenschaften

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt

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

Die Renditeliegenschaften stellen in der Bilanz einen bedeutenden Betrag dar (CHF 63.8 Mio.) und die Bewertung erfolgt erfolgswirksam zu aktuellen Werten.

Als Grundlage für die Bewertung der Renditeliegenschaften dienen die per Bilanzstichtag durchgeführten Verkehrswertschätzungen eines unabhängigen Immobilienexperten nach der Discounted Cash-Flow Methode (DCF-Methode). Bei der DCF-Methode wird der aktuelle Wert einer Immobilie nach dem zu erwartenden Geldfluss unter Verwendung eines risikogerechten Abzinsungssatzes ermittelt. Die dabei verwendeten Bestandteile basieren teilweise auf Schätzungen sowie Annahmen. Dadurch besteht ein erheblicher Ermessenspielraum für die Geschäftsleitung.

Wir verweisen auf Seite 18, 20, 30 und 31 (Anhang der Konzernrechnung).

Unser Prüfungsvorgehen

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

Der Verwaltungsrat hat einen Prozess zur Bewertung der Renditeliegenschaften im Rahmen der Abschlusserstellung vorgegeben. Dabei überwacht der Verwaltungsrat die Einhaltung dieses Prozesses und er hinterfragt die verwendeten Parameter sowie die Ergebnisse der Verkehrswertschätzungen des unabhängigen Immobilienexperten. Wir haben diesen Prozess hinsichtlich der Angemessenheit der Ausgestaltung und Einhaltung geprüft.

Der unabhängige Immobilienexperte wurde durch die Geschäftsleitung beauftragt. Wir haben den Auftrag, die Qualifikationen sowie die Unabhängigkeit des Immobilienexperten überprüft und diesbezüglich keine Beeinträchtigungen festgestellt.

Wir haben die Bewertungen des unabhängigen Immobilienexperten hinsichtlich der verwendeten Grundlagen, der angewandten Methode, der Parameter wie Mieteinnahmen, Leerstände, der Kostenstruktur sowie des Diskontierungssatzes auf Basis von Stichproben zusammen mit internen Bewertungsexperten gewürdigt und auf Angemessenheit überprüft. Die verwendeten Parameter waren dabei widerspruchsfrei und entsprachen unseren Erwartungen.

Durch unsere Prüfungshandlungen haben wir angemessene Sicherheit hinsichtlich der Bewertung zu aktuellen Werten erlangt.

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Konzernrechnung

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

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



Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Konzernrechnung

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



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

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

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

Wir empfehlen, die vorliegende Konzernrechnung zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers AG



Bruno Räss
Revisionsexperte
Leitender Revisor



Fabian Schläpfer
Revisionsexperte

St. Gallen, 25. Februar 2019

BEWERTUNGSTESTAT



Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

SenioResidenz AG
Geschäftsleitung
Feldeggstrasse 26
CH-8008 Zürich

Zürich, 24. Januar 2019

Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten Immobilienbewertungen per 31.12.2018

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

Referenz-Nummer
116033.1821

Auftrag

Im Auftrag der Geschäftsleitung der SenioResidenz AG hat die Wüest Partner AG (Wüest Partner) die von der eigenen rechtlichen Gesellschaft SenioResidenz AG und SenioResidenz La Louvière AG gehaltenen Liegenschaften zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 31. Januar 2018 bewertet.

Bewertungsstandards

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

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

Definition des Marktwertes

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

Handänderungs-, Grundstücksgewinn- und Mehrwertsteuern sowie weitere bei einer allfälligen Veräusserung der Liegenschaft anfallende Kosten und Provisionen sind nicht enthalten. Auch sind keinerlei Verbindlichkeiten der Gesellschaften hinsichtlich allfälliger Steuern (mit Ausnahme der ordentlichen Liegenschaftssteuer) 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 einen unendlichen Bewertungszeitraum zu erwartenden, auf den Bewertungsstichtag diskontierten Nettoerträge. Die marktgerechte Diskontierung erfolgt pro Liegenschaft, in Abhängigkeit ihrer individuellen Chancen und Risiken.

Grundlagen der Bewertung

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

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

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2018 bis 31. Dezember 2018 wurden die zwei von der SenioResidenz AG erworbenen Liegenschaften besichtigt.

Ergebnisse per 31. Dezember 2018

Per 31. Dezember 2018 wurden von Wüest Partner die Werte der insgesamt drei Anlageliegenschaften nach Swiss GAAP FER 18 Ziffer 14 ermittelt. Der Marktwert (aktueller Wert) der drei Liegenschaften zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2018 beträgt 63'794'000 Schweizer Franken. Davon entfallen 42'034'000 Schweizer Franken auf die Liegenschaften der SenioResidenz AG sowie 21'760'000 Schweizer Franken auf die Liegenschaft der SenioResidenz La Louvière AG.

Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2018 bis 31. Dezember 2018 wurden folgende Liegenschaften erworben:

- 3954 Leukerbad, Willy-Spühlerstrasse 2 (SenioResidenz AG);
- 3414 Oberburg, Progressastrasse 23/25/27 (SenioResidenz AG).

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, 24. Januar 2019

Wüest Partner AG



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



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

JAHRESRECHNUNG NACH SCHWEIZ. OBLIGATIONENRECHT

BILANZ

alle Beträge in CHF	Erläuterungen	31.12.2018	31.12.2017
Flüssige Mittel		8'772'615	496'004
Aktive Rechnungsabgrenzungen (gegenüber Tochtergesellschaft)		17'225	15'362
Total Umlaufvermögen		8'789'840	511'366
Finanzanlagen	3.1	4'508'447	4'460'000
Beteiligungen	3.2	8'089'221	8'089'221
Renditeliegenschaften		40'666'185	0
Total Anlagevermögen		53'263'853	12'549'221
Total Aktiven		62'053'693	13'060'588
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ggn. Dritten		21'860	20'055
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ggn. Nahestehenden		136'303	0
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten ggn. Dritten		258'156	0
Passive Rechnungsabgrenzungen		145'987	100'000
Total Kurzfristiges Fremdkapital		562'306	120'055
Total Fremdkapital		562'306	120'055
Aktienkapital	3.3	63'880'200	13'887'000
Verlustvortrag		-946'467	0
Jahresverlust		-1'442'346	-946'467
Total Eigenkapital		61'491'387	12'940'533
Total Passiven		62'053'693	13'060'588

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung.

ERFOLGSRECHNUNG

alle Beträge in CHF	Erläuterungen	01.01. – 31.12.2018	06.10. – 31.12.2017
Mietertrag		1'411'560	0
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen		1'411'560	0
Direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften		-84'125	0
Beratungsaufwand	3.4	-2'201'537	-923'360
Verwaltungsaufwand	3.5	-335'085	-38'462
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens		-235'560	0
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern		-1'444'747	-961'822
Finanzertrag		33'085	15'362
Finanzaufwand		-30'684	-7
Betriebliches Ergebnis vor Steuern		-1'442'346	-946'467
Direkte Steuern		0	0
Jahresverlust		-1'442'346	-946'467

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG 2018 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 Vergleichsperiode umfasst den Zeitraum 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	31.12.2018	31.12.2017
Darlehen gegenüber Konzerngesellschaften	4'508'447	4'460'000
Total	4'508'447	4'460'000

3.2 Beteiligungen

Gesellschaften	Sitz	Gesellschafts- tätigkeit	Grundkapital in CHF	Kapitalanteil 31.12.2018	Kapitalanteil 31.12.2017
SenioResidenz La Louvière AG	Zürich	Immobilien	100'000	100.00%	100.00%

3.3 Aktienkapital

Zusammensetzung Aktienkapital alle Beträge in CHF	31.12.2018	31.12.2017
Namenaktienkapital zu nom CHF 50.00	63'880'200	13'887'000
Total	63'880'200	13'887'000

Anzahl Aktien	31.12.2018	31.12.2017
Namenaktien zu nom CHF 50.00	1'277'604	277'740

Entwicklung der Anzahl Namenaktien	2018	2017
Bestand am 01. Januar / 06. Oktober	277'740	197'640
Kapitalerhöhung 21.11.2017	0	80'100
Kapitalerhöhung 27.02.2018	999'864	0
Bestand per 31. Dezember	1'277'604	277'740

Genehmigtes Kapital alle Beträge in CHF	31.12.2018	31.12.2017
Genehmigtes Kapital	936'000	936'000
Total	936'000	936'000

3.4 Beratungsaufwand

alle Beträge in CHF	01.01. – 31.12.2018	06.10. – 31.12.2017
Kapitalerhöhungskosten	1'663'517	855'221
Verwaltungsrats honorare	122'957	10'000
Revision	40'479	12'640
Rechtsberatung und Kommunikation	204'875	44'874
Übriger Beratungsaufwand	169'710	625
Total	2'201'537	923'360

3.5 Verwaltungsaufwand

alle Beträge in CHF	01.01. – 31.12.2018	06.10. – 31.12.2017
Dienstleistungsvertrag Cura Management AG	226'353	0
Kapitalsteuer	44'851	24'000
Übriger Verwaltungsaufwand	63'880	14'462
Total	335'085	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 2018 und der Genehmigung der statutarischen Jahresrechnung durch den Verwaltungsrat am 25. Februar 2019 eingetreten, welche eine Anpassung der Buchwerte von Aktiven und Passiven der Gesellschaft zur Folge hätten oder an dieser Stelle offen gelegt werden müssten.

4.3 Beteiligungen der Konzernleitung und des Verwaltungsrates inklusive deren nahestehenden Personen

Verwaltungsrat	Funktion	31.12.2018 Anzahl Aktien
Michel Vauclair	Verwaltungsratspräsident	0
Arthur Ruckstuhl	Vizepräsident	0
Peter Mettler	Mitglied, Delegierter, CEO	0
Patrick Niggli	Mitglied	0
Thomas Sojak	Mitglied	0

Die Gesellschaft ist seit dem 1. März 2018 an der BX Swiss AG kotiert, dementsprechend entfallen die Vorjahresangaben.

4.4 Bedeutende Aktionäre (>3.0% Stimmquote)

Aktionär	31.12.2018 Stimmenanteil
Arabella Schweiz AG ¹⁾ Chur	11.74%
Caisse de pensions de la Banque Cantonale Vaudoise ²⁾ Lausanne	5.48%

¹⁾ Gemäss Offenlegungsmeldung vom 1. März 2018

²⁾ Gemäss Offenlegungsmeldung vom 1. März 2018

BERICHT REVISIONSSTELLE



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

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der SenioResidenz AG – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018 und der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 40 bis 45) zum 31. Dezember 2018 dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards (PS) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung“ unseres Berichts weitergehend beschrieben.

Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Unser Prüfungsansatz

Überblick



Gesamtwesentlichkeit: CHF 640'000

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

Als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt haben wir das folgende Thema identifiziert:

Bewertung der Renditeigenschaften



Wesentlichkeit

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

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

<i>Gesamtwesentlichkeit</i>	CHF 640'000
<i>Herleitung</i>	1% der Vermögenswerte
<i>Begründung für die Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit</i>	Als Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit wählten wir das Total der Vermögenswerte, da dies aus unserer Sicht diejenige Grösse ist, an der die Erfolge von Immobiliengesellschaften üblicherweise gemessen werden. Zudem stellt das Total der Vermögenswerte eine allgemein anerkannte Bezugsgrösse für Wesentlichkeitsüberlegungen von Immobiliengesellschaften dar.

Wir haben mit dem Verwaltungsrat vereinbart, diesem im Rahmen unserer Prüfung festgestellte, falsche Darstellungen über CHF 64'000 mitzuteilen; ebenso alle falschen Darstellungen unterhalb dieses Betrags, die aus unserer Sicht jedoch aus qualitativen Überlegungen eine Berichterstattung nahelegen.

Umfang der Prüfung

Unsere Prüfungsplanung basiert auf der Bestimmung der Wesentlichkeit und der Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Darstellungen der Jahresrechnung. Wir haben hierbei insbesondere jene Bereiche berücksichtigt, in denen Ermessensentscheide getroffen wurden. Dies trifft zum Beispiel auf wesentliche Schätzungen in der Rechnungslegung zu, bei denen Annahmen gemacht werden und die von zukünftigen Ereignissen abhängen, die von Natur aus unsicher sind. Wie in allen Prüfungen haben wir das Risiko der Umgehung von internen Kontrollen durch die Geschäftsleitung und, neben anderen Aspekten, mögliche Hinweise auf ein Risiko für beabsichtigte falsche Darstellungen berücksichtigt.

Berichterstattung über besonders wichtige Prüfungssachverhalte aufgrund Rundschreiben 1/2015 der Eidgenössischen Revisionsaufsichtsbehörde

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



Bewertung der Renditeliegenschaften

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt

Die Beurteilung der Bewertung der Renditeliegenschaften haben wir aus zwei Gründen als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt behandelt:

Die Renditeliegenschaften stellen in der Bilanz einen wesentlichen Betrag dar (CHF 40.7 Mio.). Die Bewertung erfolgt zu Anschaffungskosten inkl. alle mit dem Kauf eines Objekts unmittelbar verbundene Kosten, vermindert um die nötigen Abschreibungen bzw. Wertberichtigungen. Teil der Anschaffungskosten sind Transaktionskommissionen der nahestehenden Gesellschaft „Cura Management AG“.

Wir verweisen auf Seite 40 der Jahresrechnung.

Unser Prüfungsverfahren

Wir haben die im Einzelabschluss dargestellten Angaben der Geschäftsleitung kritisch hinterfragt und folgende Prüfungshandlungen durchgeführt:

Bei der Ermittlung der Anschaffungskosten befolgte die Geschäftsführung einen Prozess im Rahmen der Abschlusserstellung. Der Verwaltungsrat überwacht diesen Prozess zeitgerecht und er hinterfragt die mit dem Kauf unmittelbar verbundene Kosten hinsichtlich deren Werthaltigkeit angemessen.

Die Anschaffungskosten wurden in Stichproben auf Basis von Rechnungen sowie Verträgen hinsichtlich deren Aktivierungsfähigkeit geprüft. Im Rahmen dieser Stichproben sowie bei der Prüfung der Transaktionen mit nahestehenden Gesellschaften wurden auch die Transaktionskommissionen mit der „Cura Management AG“ geprüft.

Zur Beurteilung der Werthaltigkeit der Renditeliegenschaften dienten die per Bilanzstichtag durchgeführten Verkehrswertschätzungen nach der Discounted Cash-Flow Methode eines unabhängigen Immobilienexperten.

Der unabhängige Immobilienexperte wurde durch die Geschäftsleitung beauftragt. Dem Immobilienexperten werden dabei sämtliche relevanten Dokumente, welche er für die Erstellung der Verkehrswertschätzungen benötigt, per Bilanzstichtag zur Verfügung gestellt. Wir haben den Auftrag, die Qualifikationen sowie die Unabhängigkeit des Immobilienexperten überprüft und diesbezüglich keine Beeinträchtigungen festgestellt.

Wir haben die Bewertungen des unabhängigen Immobilienexperten hinsichtlich der verwendeten Grundlagen, der angewandten Methode, der Parameter wie Diskontierungssatz, Mieteinnahmen, Leerstände sowie Kostenstruktur auf Basis von Stichproben zusammen mit internen Bewertungsexperten plausibilisiert. Die verwendeten Parameter waren dabei widerspruchsfrei und entsprachen unseren Erwartungen.

Durch unsere Prüfungshandlungen haben wir angemessene Sicherheit hinsichtlich der Bewertung der Renditeliegenschaften erlangt.



Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Jahresrechnung

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

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

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

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

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

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

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

Ferner bestätigen wir, dass der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht, und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers AG



Bruno Räss

Revisionsexperte
Leitender Revisor



Fabian Schläpfer

Revisionsexperte

St. Gallen, 25. Februar 2019

CORPORATE GOVERNANCE REPORT

EINLEITUNG

Die in diesem Corporate Governance Bericht sowie im Vergütungsbericht gemachten Ausführungen beziehen sich auf die Unternehmensorganisation, Reglemente und Statuten der SenioResidenz AG, die per 31. Dezember 2018 in Kraft waren.

→ Eine Version der aktuellen Statuten (Fassung vom 27. Februar 2018) ist auf der Website der Gesellschaft unter Rubrik Investor Relations – Statuten verfügbar.

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

GESELLSCHAFTSSTRUKTUR

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

Zweck der Gesellschaft gemäss Artikel 2 der Statuten

Die Gesellschaft erwirbt, hält, verwaltet, betreibt und veräussert Gewerbeliegenschaften, welche vornehmlich an Dritte zum Zwecke des Betriebens von Pflege- und Wohnheimen für das Leben im Dritten Alter sowie andere Wohnformen auf Zeit verpachtet werden. Diese Gewerbeliegenschaften können auch Dienstleistungsanteile enthalten.

Sie kann in diesem Zusammenhang hauswirtschaftliche, gastgewerbliche und bewohnerbezogene Dienstleistungen erbringen. Sie kann Projekte dieser Art für Neu- und/oder Umbauten im Inland ausführen.

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

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

Konsolidierungskreis

Der Konsolidierungskreis der Gesellschaft umfasst die Muttergesellschaft SenioResidenz AG sowie eine Tochtergesellschaft. Die Immobilien im Anlageportfolio können entweder direkt durch die Muttergesellschaft oder durch die Tochtergesellschaft gehalten werden. Die SenioResidenz AG ist die einzige kotierte Gesellschaft. Die Tochtergesellschaft ist nicht kotiert.

→ Der Konsolidierungskreis der Gesellschaft ist in Erläuterung 1 auf Seite 17 im Anhang zur Konzernrechnung aufgeführt.

Operative Führung

Dem Verwaltungsrat der Gesellschaft obliegt die strategische Führung der Gesellschaft. Vorbehältlich seiner unübertragbaren und unentziehbaren Aufgaben kann der Verwaltungsrat die Geschäftsführung ganz oder teilweise an einzelne Mitglieder des Verwaltungsrats oder an Dritte übertragen.

Von dieser Kompetenz hat der Verwaltungsrat Gebrauch gemacht und die Geschäftsführung nach Massgabe eines Organisationsreglements an den Delegierten des Verwaltungsrats und CEO übertragen. Vorbehalten sind, nach Massgabe des Organisationsreglements, bestimmte Geschäfte, die in jedem Fall einen entsprechenden Entscheid des Verwaltungsrats voraussetzen oder die mindestens von einem Verwaltungsratsmitglied unterzeichnet werden, das nicht zugleich Delegierter des Verwaltungsrats ist (Unterschriftsberechtigung mit Kollektivunterschrift zu zweien).

Zusammenarbeit Cura Management AG

Grundsätzlich sind Mitglieder der Geschäftsleitung nicht direkt bei der SenioResidenz AG angestellt, sondern üben ihre Geschäftsleitungsfunktionen im Mandatsverhältnis aus.

Die SenioResidenz AG hat auf Beschluss des Verwaltungsrats mit der Cura Management AG per 28. November 2017 eine Dienstleistungsvereinbarung abgeschlossen. Im Rahmen dieser Dienstleistungsvereinbarung erbringt die Cura Management AG gegenüber der Gesellschaft verschiedene Beratungsdienstleistungen im Zusammenhang mit dem Portfoliomanagement, dem Auf- und Ausbau des Liegenschaftenportfolios, der Projektentwicklung und -durchführung sowie der Verwaltung der Liegenschaften der SenioResidenz Gruppe. Die Cura Management AG ihrerseits wird dabei durch die Nova Property Fund Management AG unterstützt. Die Nova Property Fund Management AG (www.novaproperty.ch) erbringt komplexe Dienstleistungen im Bereich der Immobilienverwaltung, Immobilienbewirtschaftung, Entwicklung von Liegenschaften, Portfolioausbau und -bereinigung, Begleitung bei Projektentwicklungen, Sanierungen, Finanzplanung und Finanzverwaltung/Controlling.

→ Details zur vertraglichen Vereinbarung mit der Cura Management AG sind auf Seite 67 im Vergütungsbericht erwähnt.

Per 31. Dezember 2018 befindet sich die Cura Management AG zu 50% im Besitz von Peter Mettler (Mitglied des Verwaltungsrats, Delegierter und CEO) sowie zwei weiteren Aktionären ausserhalb der SenioResidenz Gruppe.

AKTIONARIAT

Per 31. Dezember 2018 besteht das Aktienkapital der Gesellschaft aus 1'277'604 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 50. Sämtliche Namenaktien sind an der BX Swiss AG kotiert. Details wie Börsenkapitalisierung, Valoren-Nummer oder Ticker Symbol sind auf Seite 73 unter „Investor Relations Informationen“ aufgeführt. Die Gesellschaft hält per 31. Dezember 2018 keine eigenen Aktien.

Bedeutende Aktionäre

Der Gesellschaft sind aufgrund des Aktienregisters bzw. von Offenlegungsmeldungen die folgenden Aktionäre bekannt, die per 31. Dezember 2018 direkt oder indirekt 3% oder mehr der Stimmrechte der Gesellschaft hielten.

Aktionär	Beteiligung
Arabella Schweiz AG, CH-Chur	11.74% ¹
Caisse de pensions de la Banque Cantonale Vaudoise, CH-Lausanne	5.48% ²

¹ Gemäss Offenlegungsmeldung vom 1. März 2018; Aktienregister

² Gemäss Offenlegungsmeldung vom 1. März 2018

1'277'604 Namenaktien mit
Nennwert von je

CHF 50

KAPITALSTRUKTUR

Kapitalstruktur per 31. Dezember 2018	CHF	Namenaktien
Ordentliches Aktienkapital	63'880'200	1'277'604
Bedingtes Kapital	0	0
Genehmigtes Kapital	936'000	18'720

Ordentliches Aktienkapital

Das Aktienkapital der Gesellschaft per 31. Dezember 2018 beträgt CHF 63'880'200 und ist eingeteilt in 1'277'604 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 50. Die Aktien sind vollständig liberiert. Jede Aktie berechtigt zu einer Stimme. Stimmrechte können ausgeübt werden, sofern der Aktionär als ein Aktionär mit Stimmrecht im Aktienbuch der Gesellschaft eingetragen ist. Alle Aktien sind dividendenberechtigt.

Bedingtes Kapital

Die Gesellschaft hat per 31. Dezember 2018 kein bedingtes Kapital.

Genehmigtes Kapital

Gemäss Artikel 3a der Statuten in der Fassung vom 27. Februar 2018 verfügt die Gesellschaft über genehmigtes Kapital in der Höhe von CHF 936'000.

Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, bis zum 6. Oktober 2019 das Aktienkapital durch Ausgabe von höchstens 18'720 Namenaktien von je CHF 50 Nennwert im Maximalbetrag von CHF 936'000 zu erhöhen. Das verfügbare genehmigte Kapital entspricht 1.46% des ausstehenden ordentlichen Aktienkapitals.

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

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

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

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

Genussscheine, Partizipationsscheine, Wandelanleihen

Die Gesellschaft hat keine Genussscheine, Partizipationsscheine oder Wandelanleihen ausgegeben.

Kapitalveränderungen 2018 – Erstkotierung per 1. März 2018

Die Gesellschaft hat im Rahmen einer Kapitalerhöhung und Erstkotierung an der BX Swiss AG per 1. März 2018 rund CHF 50 Millionen an neuem Aktienkapital aufgenommen.

Im Zuge des Börsengangs wurden den Investoren 999'864 neue Namenaktien zum Nennwert von je CHF 50 zugeteilt. Dadurch erhöhte sich das Aktienkapital der Gesellschaft von CHF 13'887'000 (277'740 Namenaktien) auf CHF 63'880'200 (1'277'604 Namenaktien).

STATUTEN

Die per 31. Dezember 2018 gültige Fassung der Statuten datiert vom 27. Februar 2018.

Aktienbuch

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

Übertragung der Aktien und Regeln betreffend Eintragung im Aktienbuch

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

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

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

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

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

Einberufung der Generalversammlung, Traktandierung von Anträgen

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

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

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

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

Opting Out

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

VERWALTUNGSRAT UND GESCHÄFTSLEITUNG

MITGLIEDER DES VERWALTUNGSRATS BZW. DER GESCHÄFTSLEITUNG



Michel Vauclair

Verwaltungsratspräsident

Nicht exekutives Mitglied des Verwaltungsrats seit 2018
Jahrgang 1947, Schweizer

Ausbildung

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

Berufliche Tätigkeiten

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

Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

Präsident des Verwaltungsrats des Grand Hotel du Lac in Vevey. Mitglied des Verwaltungsrats und des Investmentkomitees von COIMA Res, sowie eines in Mailand börsenkotierten Real Estate Investment Trusts.



Arthur Ruckstuhl

Vizepräsident des Verwaltungsrats

Nicht exekutives Mitglied des Verwaltungsrats seit 2017
Jahrgang 1962, Schweizer

Ausbildung

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

Berufliche Tätigkeiten

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

Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

Mitglied des Verwaltungsrats der Käserei Gaster-Linth AG.



Peter Mettler

Delegierter des Verwaltungsrats und Chief Executive Officer (CEO)

Mitglied des Verwaltungsrats seit 2017
Exekutives Mitglied des Verwaltungsrats
Jahrgang 1960, Schweizer

Ausbildung

Dipl. Architekt HTL, Nachdiplom Executive MBA HSG

Berufliche Tätigkeiten

Peter Mettler arbeitete von 1980 bis 1986 als Hochbauzeichner, Bauführer und später als Projektleiter bei der Baufirma Koch Heer & Gantenbein AG sowie bei Architekturfirmen und hat parallel dazu das Studium Architekt HTL abgeschlossen. 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 Priora-Gruppe verkauft.

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



Patrick Niggli

Mitglied des Verwaltungsrats

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

Ausbildung

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

Berufliche Tätigkeiten

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

Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

Mitglied des Verwaltungsrats der Aquila AG, Zürich; der Arabella Schweiz AG, Chur; der Arabella Immobilien AG, Chur; der Arabella Family Office AG, Chur; der Berian Global Invest AG, Chur; der HAELA Global Investors AG, Chur; der Capella Partners Holding AG, Chur; sowie der Capella Partners AG, Chur.



Thomas Sojak

Mitglied des Verwaltungsrats

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

Ausbildung

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

Berufliche Tätigkeiten

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

Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

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

Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

Mitglied des Verwaltungsrats der an der SIX Swiss Exchange kotierten Allreal Holding AG und Mitglied des Verwaltungsrats der an der BX Swiss AG kotierten Novavest Real Estate AG.

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

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

Peter Mettler ist Eigentümer von 70% der Aktien der Mettler2Invest AG, welche unter Umständen Projektentwicklungen im Auftrag der SenioResidenz AG oder der Cura Management AG übernehmen kann. Per 31. Dezember 2018 wurden noch keine Verträge mit Mettler2Invest AG geschlossen.

Interne Organisation

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

An der ordentlichen Generalversammlung vom 22. Juni 2018 wurden Arthur Ruckstuhl, Peter Mettler und Patrick Niggli als Mitglieder des Verwaltungsrats für eine Amtsperiode von einem Jahr wiedergewählt. Zudem wurden Thomas Sojak und Michel Vaclair neu als Mitglieder des Verwaltungsrats für eine Amtsperiode von einem Jahr gewählt. Michel Vaclair wurde von der Generalversammlung 2018 als Präsident des Verwaltungsrats gewählt.

Seit dem 22. Juni 2018 amtet Michel Vaclair als Präsident des Verwaltungsrats, Vizepräsident ist Arthur Ruckstuhl (bis 22. Juni 2018 Verwaltungsratspräsident), Delegierter des Verwaltungsrats ist Peter Mettler.

Der Verwaltungsrat trifft sich so oft, wie es die Geschäfte erfordern, grundsätzlich viermal pro Jahr (mindestens einmal pro Quartal). Die Verwaltungsratssitzungen dauern in der Regel einen halben bis einen ganzen Arbeitstag. Im Berichtsjahr 2018 fanden vier Verwaltungsratssitzungen statt. Zudem wurden sieben Beschlüsse im Zirkularverfahren gefasst.

Vergütungsausschuss

Der Vergütungsausschuss besteht aus mindestens zwei Mitgliedern, jedoch nicht aus allen Mitgliedern des Verwaltungsrats. Die Mitglieder des Vergütungsausschusses werden jährlich einzeln durch die ordentliche Generalversammlung gewählt. An der ordentlichen Generalversammlung vom 22. Juni 2018 wurden die beiden nicht exekutiven Verwaltungsratsmitglieder Thomas Sojak und Patrick Niggli als Mitglieder des Vergütungsausschusses gewählt.

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

Der Ausschuss trifft sich sooft es die Geschäfte erfordern, grundsätzlich einmal pro Jahr. Im Berichtsjahr 2018 hielt der Vergütungsausschuss am 18. Mai 2018 eine Sitzung ab, welche rund eine Stunde dauerte. In der Regel finden Sitzungen des Vergütungsausschusses jeweils direkt vor ordentlichen Verwaltungsratssitzungen statt und es nehmen üblicherweise keine anderen Mitglieder des Verwaltungsrats an den Sitzungen des Vergütungsausschusses teil. Seit der Neubesetzung des Vergütungsausschusses per Generalversammlung vom 22. Juni 2018 nehmen keine Mitglieder der Geschäftsleitung an den Sitzungen des Vergütungsausschusses teil.

Teilnahme der Verwaltungsratsmitglieder an Sitzungen des Verwaltungsrats bzw. des Vergütungsausschusses

Mitglied des Verwaltungsrats	Verwaltungsrat	Vergütungsausschuss
Michel Vauclair ¹	1	•
Arthur Ruckstuhl	4	•
Peter Mettler	4	1 (Mitglied bis 22.06.2018)
Patrick Niggli	3	1
Thomas Sojak ¹	1	n/a (Mitglied seit 22.06.2018)
Total Sitzungen	4	1
Durchschnittliche Sitzungsteilnahme in Prozent	81%	100%

• Kein Mitglied des Vergütungsausschusses

¹ Mitglied seit der ordentlichen Generalversammlung vom 22. Juni 2018. Berechnung der Sitzungsteilnahme seit dem Zeitpunkt der ordentlichen Generalversammlung.

Dienstleistungsvereinbarung

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

→ Details zu dem Vertrag mit der Cura Management AG sind im Vergütungsbericht auf Seite 67 enthalten.

Kompetenzregelung

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

- a) Aushandlung von Kreditrahmen, welche bei Abschluss zu einer Fremdkapitalbelastung von mehr als 75% des Wertes des Liegenschaftsportfolios der Gesellschaft führen. Zusätzlich bespricht der Verwaltungsrat regelmässig die Duration;
- b) Veräusserung des Unternehmens als Ganzes oder von Teilbetrieben;
- c) Erwerb, Verpfändung und Veräusserung von Beteiligungen an anderen Unternehmungen;
- d) Erwerb oder Veräusserung von Liegenschaften mit einem Kaufpreis von mehr als CHF 10 Millionen sowie jeglicher Kauf von Neubau-Liegenschaften, Geschäftsliegenschaften, Entwicklungsliegenschaften und Grundstücken mit oder ohne bewilligtem Bauprojekt unabhängig vom jeweiligen Kaufpreis;
- e) Eröffnung sowie Schliessung von Zweigniederlassungen oder Repräsentanten;
- f) Gewährung von Darlehen mit einem Betrag von mehr als CHF 200'000 ausserhalb des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs. Nicht davon betroffen sind Finanzierungen von oder an 100%ige Tochtergesellschaften;
- g) Übernahme von Bürgschaften, Schuldbeitritten, Aufnahme von Anleihen und vorzeitige Tilgung von Anleihen und Krediten, Abgabe von Patronatserklärungen und Eingehen ähnlicher Verpflichtungen;
- h) Erteilung und Widerruf von Vollmachten und Prokuren;

- i) Abschluss von Verträgen mit einer Verpflichtung von mehr als CHF 250'000 pro Jahr mit Ausnahme von Hypothekarverträgen;
- j) Abschluss von Verträgen, die ausserhalb des gewöhnlichen Geschäftsbereichs liegen;
- k) Gewährung von Vorteilen an Drittpersonen ausserhalb der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit;
- l) Bestimmung der Zeichnungsberechtigten;
- m) Eingehen und Auflösen von Bankbeziehungen oder Bestimmung der Zeichnungsberechtigten;
- n) Nicht budgetierte Investitionen von mehr als CHF 200'000 pro Fall sowie nicht geplante Aufwendungen von mehr als CHF 50'000 pro Fall;
- o) Einleitung einer Rechtsstreitigkeit oder eines Schiedsverfahrens, welches einen Streitwert von über CHF 100'000 aufweist.

Der Kauf und Verkauf von Liegenschaften setzt voraus, dass mindestens ein unterzeichnender Vertreter der Gesellschaft Mitglied des Verwaltungsrats ist. Die Mitglieder des Verwaltungsrats zeichnen mit Kollektivunterschrift zu zweien.

Kontroll- und Informationsinstrumente des Verwaltungsrats gegenüber der Geschäftsleitung

Der Delegierte / CEO ist als Mitglied des Verwaltungsrats bzw. der Geschäftsleitung in der Regel an jeder ordentlichen Verwaltungsratssitzung anwesend und berichtet detailliert über den Geschäftsgang. Der Verwaltungsrat erhält zuhanden dieser Sitzungen jeweils einen ausführlichen Management Report, welcher einen Überblick über den Geschäftsgang gibt. Im Rahmen der Berichterstattung wird der Delegierte / CEO durch Fachspezialisten der Cura Management AG bzw. der Nova Property Fund Management AG unterstützt.

Der Delegierte / CEO rapportiert an jeder Verwaltungsratssitzung über mögliche Akquisitions- oder Investitionsprojekte, sowie über allfällig geplante Devestitionen. Mit diesem Reporting bzw. durch die Kompetenzabgrenzung stellt der Verwaltungsrat gleichzeitig die Einhaltung der Anlagerichtlinien sicher. Der Kauf und Verkauf von Liegenschaften setzt voraus, dass mindestens ein unterzeichnender Vertreter der Gesellschaft Mitglied des Verwaltungsrats ist. Die Verwaltungsratsmitglieder zeichnen mit Kollektivunterschrift zu zweien.

Der Delegierte / CEO nahm im Berichtsjahr 2018 an allen Sitzungen des Verwaltungsrats teil.

Die Mitglieder des Verwaltungsrats können vom Delegierten / CEO auch ausserhalb der Verwaltungsratssitzungen Auskünfte oder Informationen verlangen. Die Dokumente und Daten des Liegenschaftsportfolios können durch die Verwaltungsratsmitglieder jederzeit in physischer Form eingesehen werden.

ENTSCHÄDIGUNGEN, BETEILIGUNGEN, DARLEHEN

→ Die Angaben zu Entschädigungen, Beteiligungen und Darlehen an die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung sind im Vergütungsbericht auf den Seiten 62 bis 71 enthalten.

UNABHÄNGIGER STIMMRECHTSVERTRETER

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

→ Für statutarische Bestimmungen betreffend den unabhängigen Stimmrechtsvertreter siehe Artikel 13a der Statuten <https://www.senioresidenz.ch/de/investor-relations/statuten/>

Die ordentliche Generalversammlung vom 22. Juni 2018 wählte Schilter Rechtsanwälte GmbH, Zug, als unabhängige Stimmrechtsvertreter für die Amtsdauer bis zum Abschluss der ordentlichen Generalversammlung 2019. Die Rechtsanwaltskanzlei Schilter Rechtsanwälte GmbH ist unabhängig und übt keine weiteren Mandate für die Gesellschaft aus.

REVISIONSSTELLE

PricewaterhouseCoopers AG, CH-9001 St. Gallen, amtet seit der Gründung der Gesellschaft am 6. Oktober 2017 als Revisionsstelle der Gesellschaft. Die Revisionsstelle wird jährlich durch die Generalversammlung gewählt. Der leitende Revisor, Herr Bruno Räss, ist seit der Gründung der Gesellschaft für das Revisionsmandat verantwortlich. Das Revisionshonorar belief sich im Berichtsjahr 2018 auf TCHF 40.4.

Zusätzliche Honorare der Revisionsstelle im Berichtsjahr 2018:

Beratung im Zusammenhang mit Swiss GAAP FER	TCHF 22.6
Geldwäschereigesetz-Prüfung	TCHF 3.4
Total	TCHF 26.0

INFORMATIONSPOLITIK

Umfassende Informationen über die Gesellschaft sind auf der Website www.senioresidenz.ch zu finden. Offizielles Publikumsorgan ist das Schweizerische Handelsamtsblatt www.shab.ch

Die Gesellschaft publiziert ihre finanzielle Berichterstattung grundsätzlich zweimal jährlich in Form eines Halbjahres- und eines Jahresabschlusses. Mittels Medienmitteilungen werden die Geschäftsergebnisse und wichtige Ereignisse im Sinne der ad hoc Publizität veröffentlicht.

Wichtige Links für Investor Relations Informationen:

Finanzberichte <https://www.senioresidenz.ch/de/investor-relations/finanzberichte/>

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

Anlagereglement <https://www.senioresidenz.ch/de/investor-relations/anlagereglement/>

Medienmitteilungen <https://www.senioresidenz.ch/de/presse/medienmitteilungen/>

News Service per E-Mail <https://www.senioresidenz.ch/de/presse/e-mail-verteiler/>

Die Kontaktpersonen und -details für Investoren und Medien sind auf Seite 74 „Kontakte / Impressum“ erwähnt.

VERGÜTUNGSBERICHT

EINLEITUNG

Der vorliegende Vergütungsbericht für das Geschäftsjahr 2018 enthält Angaben zur Festsetzung der Vergütungen sowie zu den direkten und allenfalls indirekten Entschädigungen an die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung der SenioResidenz AG. Des Weiteren wird das Entschädigungssystem für die Dienstleistungsvereinbarung mit der Cura Management AG im Detail dargelegt.

Die ausgerichteten Vergütungen werden nach dem Periodenkonzept der Rechnungslegung (Accrual Prinzip) offengelegt. Das heisst, sämtliche Vergütungen werden in jenem Berichtsjahr ausgewiesen, in welchem sie in der Jahresrechnung erfasst werden.

Mit der Erstkotierung der SenioResidenz AG per 1. März 2018 an der BX Swiss AG ist das Berichtsjahr 2018 das erste Geschäftsjahr der Gesellschaft, für welches ein Vergütungsbericht erstellt wurde. Daher entfallen Vorjahresvergleiche bei den Tabellen und Kommentaren betreffend Entschädigungen.

Die SenioResidenz AG wird den Vergütungsbericht 2018 der ordentlichen Generalversammlung vom 3. April 2019 zu einer Konsultativabstimmung vorlegen.

GOVERNANCE

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

→ Die Statuten sind auf der Website der Gesellschaft verfügbar unter <https://www.senioresidenz.ch/de/investor-relations/statuten/>

SenioResidenz AG hat auf Beschluss des Verwaltungsrats mit der Cura Management AG per 28. November 2017 eine Dienstleistungsvereinbarung abgeschlossen, die rückwirkend per Gründungsdatum der Gesellschaft vom 6. Oktober 2017 in Kraft trat. Im Rahmen dieser Dienstleistungsvereinbarung erbringt die Cura Management AG gegenüber der Gesellschaft verschiedene Beratungsdienstleistungen im Zusammenhang mit dem Portfoliomanagement, dem Auf- und Ausbau des Liegenschaftenportfolios, der Projektentwicklung und -durchführung sowie der Verwaltung der Liegenschaften der SenioResidenz Gruppe. Die Cura Management AG ihrerseits wird dabei durch die Nova Property Fund Management AG unterstützt. Die Nova Property Fund Management AG (www.novaproperty.ch) erbringt komplexe Dienstleistungen im Bereich der Immobilienverwaltung, Immobilienbewirtschaftung, Entwicklung von Liegenschaften, Portfolioausbau und -bereinigung, Begleitung bei Projektentwicklungen, Sanierungen, Finanzplanung und Finanzverwaltung/Controlling.

→ Für Details siehe separaten Abschnitt „Dienstleistungsvereinbarung mit Cura Management AG“ in diesem Vergütungsbericht.

Per 31. Dezember 2018 befindet sich die Cura Management AG zu 50% im Besitz von Peter Mettler (Mitglied des Verwaltungsrats, Delegierter und CEO) sowie zwei weiteren Aktionären ausserhalb der SenioResidenz Gruppe.

Das Vertragsverhältnis zwischen der Cura Management AG und der Nova Property Fund Management AG ist nicht Bestandteil des Vereinbarung zwischen der SenioResidenz AG und der Cura Management AG, und demzufolge nicht Bestandteil dieses Vergütungsberichts. Per Datum des Bilanzstichtags 31. Dezember 2018 hält kein Mitglied des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung der SenioResidenz AG eine Beteiligung an der Nova Property Fund Management AG.

Festsetzungsverfahren betreffend Dienstleistungsvereinbarung

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

Vergütungsausschuss

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

Ist der Vergütungsausschuss nicht vollständig besetzt, so kann der Verwaltungsrat für die verbleibende Amtsdauer die fehlenden Mitglieder ernennen. An der ordentlichen Generalversammlung vom 22. Juni 2018 wurden Thomas Sojak und Patrick Niggli als Mitglieder des Vergütungsausschusses durch die Generalversammlung in Einzelwahlen gewählt.

Die Zuständigkeiten für die Festlegung der Vergütungen an die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung sind wie folgt definiert:

Vergütungselemente	Vergütungsausschuss	Verwaltungsrat	Generalversammlung
Maximaler Gesamtbetrag betreffend fixe Vergütung des Verwaltungsrats für das auf die GV folgende Geschäftsjahr	Empfehlung	Antrag an Generalversammlung	Genehmigung
Maximaler Gesamtbetrag betreffend fixe Vergütung der Geschäftsleitung für das auf die GV folgende Geschäftsjahr	Empfehlung	Antrag an Generalversammlung	Genehmigung
Einzelvergütungen VR Präsident, Vizepräsident, Delegierter und VR Mitglieder für das abgelaufene Geschäftsjahr	Empfehlung	Genehmigung	-
Konditionen der Dienstleistungsvereinbarung mit Cura Management AG	Prüfung/Empfehlung	Genehmigung	-
Einzelvergütungen (fixe Entschädigung und möglicher Gewinnanteil der Cura Management AG) der Mitglieder Geschäftsleitung für das abgelaufene Geschäftsjahr ¹⁾	-	-	-

¹⁾ Die individuellen direkten Vergütungen an Mitglieder der Geschäftsleitung (Salär des CEO) werden als Personalkosten durch die Cura Management AG beglichen. Der in der Cura Management AG (nach Abzug von operativen Kosten und Steuern) verbleibende Gewinn wird den an der Cura Management AG beteiligten Geschäftsleitungsmitgliedern der Gesellschaft als indirekte Vergütung ebenfalls zugerechnet.

→ Siehe auch Ausführungen zur Rubrik „Dienstleistungsvereinbarung mit Cura Management AG“ und Tabelle mit den Entschädigungen an Mitglieder der Geschäftsleitung.

ENTSCHÄDIGUNGEN VERWALTUNGSRAT

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

Verwaltungsrats Honorare für das Berichtsjahr 2018

Funktion	Betrag
Verwaltungsratspräsident	CHF 30'000
Vizepräsident	CHF 30'000
Mitglied des Verwaltungsrats, Delegierter des VR	CHF 20'000
Mitglied des Verwaltungsrats	CHF 20'000

Die genannten Beträge sind exklusive Sozialleistungen zu verstehen. Für die Tätigkeit als Mitglied des Vergütungsausschusses wurden im Berichtsjahr 2018 keine zusätzlichen Honorare vergütet.

Beauftragt der Verwaltungsrat eines seiner Mitglieder mit ausserordentlichen, aufwändigen Arbeiten, die dieses Mitglied ausserhalb seiner Funktion als Verwaltungsrat wahrnimmt, so werden diese in der Regel zusätzlich nach Aufwand entschädigt. Der Stundenansatz, die Maximalentschädigung für Spesen sowie ein jeweils entsprechendes Kostendach müssen vom Gesamtverwaltungsrat festgelegt werden.

Peter Mettler, Verwaltungsratsmitglied und Delegierter des Verwaltungsrats ist gleichzeitig Chief Executive Officer (CEO) der SenioResidenz AG.

→ Die Entschädigungen für seine Tätigkeit als CEO der Gesellschaft sind in der Entschädigungstabelle unter der Rubrik „Entschädigungen Geschäftsleitung“ enthalten.

Entschädigungen an die Mitglieder des Verwaltungsrats (Tabelle durch Revisionsstelle geprüft)

Der Verwaltungsrat der Gesellschaft bestand per 31. Dezember 2018 aus fünf Mitgliedern.

Berichtsjahr 2018

alle Beträge in CHF	Funktion im Verwaltungsrat	Verwaltungs- ratshonorar	Sozialleistungen Arbeitgeber- beiträge	Mehrwertsteuer	Entschädigung für weitere Tätigkeiten	Total
Michel Vauclair	Verwaltungsratspräsident (seit GV 2018) ¹⁾	30'000	869	0	0	30'869
Arthur Ruckstuhl	Vizepräsident	30'000	2'304	0	0	32'304
Peter Mettler	Mitglied, Delegierter, CEO	20'000	1'536	0	0	21'536
Patrick Niggli	Mitglied	20'000	1'536	0	0	21'536
Thomas Sojak	Mitglied (seit GV 2018) ¹⁾	20'000	1'536	0	0	21'536
Total		120'000	7'782	0	0	127'782

¹⁾ Seit der Generalversammlung vom 22. Juni 2018

Die ordentliche Generalversammlung vom 22. Juni 2018 hat für das Geschäftsjahr 2018 eine Gesamtvergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats von maximal TCHF 150 genehmigt (prospektive Genehmigung). Das Total der effektiven Entschädigungen an die Mitglieder des Verwaltungsrats für das Geschäftsjahr 2018 (ohne Mehrwertsteuer-Abgaben) von TCHF 128 entspricht einem Pay-out Ratio von 85%.

Für das Geschäftsjahr 2019 hat die Generalversammlung vom 22. Juni 2018 ebenfalls eine Gesamtvergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats von maximal TCHF 150 genehmigt (prospektive Genehmigung). Die entsprechende Aufteilung der Vergütung sowie das Pay-out Ratio werden im Vergütungsbericht 2019 offengelegt.

Für das Geschäftsjahr 2020 wird der Verwaltungsrat der ordentlichen Generalversammlung vom 3. April 2019 eine Gesamtvergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats von maximal TCHF 150 zur Genehmigung beantragen (prospektive Genehmigung).

DIENTLEISTUNGSVEREINBARUNG MIT CURA MANAGEMENT AG

Die SenioResidenz AG führt die Geschäfte der SenioResidenz Gruppe durch den Delegierten / CEO. Sie bezieht jedoch verschiedene Beratungsdienstleistungen im Zusammenhang mit dem Portfoliomanagement, dem Auf- und Ausbau des Liegenschaftenportfolios, der Projektentwicklung und -durchführung sowie der Verwaltung der Liegenschaften der SenioResidenz Gruppe von der Cura Management AG, CH-Pfäffikon. Die Cura Management AG ihrerseits wird dabei durch die Nova Property Fund Management AG, CH-Zürich, unterstützt. Die Nova Property Fund Management AG erbringt komplexe Dienstleistungen im Bereich Immobilienverwaltung, Immobilienbewirtschaftung, Entwicklung von Liegenschaften, Portfolioausbau und -bereinigung, Begleitung bei Projektentwicklungen, Sanierungen, Finanzplanung und Finanzverwaltung/Controlling.

Die Cura Management AG erbringt für die SenioResidenz Gruppe insbesondere Dienstleistungen in den folgenden Bereichen:

- ◇ **Management:** Unterstützung der SenioResidenz Gruppe bei der Definition und Planung der Anlagestrategie; Berichterstattung an den Verwaltungsrat der SenioResidenz AG zwecks Überwachung des Anlagereglements;
- ◇ **Portfoliobereinigungen:** Identifikation von zu verkaufenden Immobilien im Immobilienportfolio der SenioResidenz; Vorschläge für den Verkaufsprozess und Durchführung des Verkaufsprozesses nach Vorgabe der SenioResidenz Gruppe;
- ◇ **Portfolioausbau:** Identifikation von möglichen Investitionsobjekten; Einholen der notwendigen Informationen und Durchführung der Due Diligence; Zusammenstellung von Entscheidungsgrundlagen für den Verwaltungsrat der SenioResidenz AG; Begleitung des Kaufprozesses und Beratung bezüglich des taktischen Vorgehens zum Erwerb von Investitionsobjekten;
- ◇ **Projektentwicklung:** Prüfung des Entwicklungspotenzials bestehender Liegenschaften und Zusammenstellung von Kosten-/Nutzenanalysen für die Durchführung von Projektentwicklungen; Empfehlungen zuhanden des Verwaltungsrats der SenioResidenz AG sowie Überwachung beauftragter Unternehmen/Generalunternehmen;
- ◇ **Sanierungen:** Überwachung des zyklischen Sanierungsbedarfs von Liegenschaften und regelmässige Berichterstattung über zu erwartende Sanierungsvorhaben und -kosten; Empfehlung zu ausserordentlichen Sanierungen unter Darstellung der Kosten-/Nutzenanalyse; Planung und Überwachung beauftragter Unternehmen/Generalunternehmen;
- ◇ **Maklertätigkeit:** Regelmässige Kontaktpflege mit institutionellen Eigentümern oder Maklern, die an einem Kauf/Verkauf von Liegenschaften von/an die SenioResidenz Gruppe interessiert sein könnten.

Des Weiteren sind durch die Management Fee im Berichtsjahr 2018 Dienstleistungen in folgenden Bereichen abgedeckt (mehrheitlich erbracht durch Nova Property Fund Management AG zugunsten der Cura Management AG):

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

Konditionen der Dienstleistungsvereinbarung

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

Management Fee

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

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

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

Transaktionsfee

Die Cura Management AG wird für jeden erfolgten Kauf oder Verkauf einer Liegenschaft mit einer Transaktionsfee von 1% des jeweiligen Kauf- oder Verkaufspreises entschädigt. Drittmaklerfees, die im Rahmen von Immobilientransaktionen anfallen, trägt die SenioResidenz AG selber.

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

Fees aus der Dienstleistungsvereinbarung im Berichtsjahr 2018

Die Vergütungen aus der Dienstleistungsvereinbarung sind vom konsolidierten Gesamtwert des Liegenschaftenportfolios der SenioResidenz per 31. Dezember eines jeweiligen Jahres (Management Fee) und von Kaufs-/Verkaufstransaktionen in einem Geschäftsjahr (Transaktionsfee) abhängig. Es sind im Rahmen der Dienstleistungsvereinbarung keine Zielsetzungen vereinbart. Die Auszahlung der Entschädigung erfolgt jeweils in bar. Es bestehen im Rahmen der Dienstleistungsvereinbarung keine Aktien- oder Optionsprogramme auf Aktien der SenioResidenz AG.

Im Berichtsjahr 2018 wurde die Wachstumsstrategie des Unternehmens vorangetrieben und das Immobilienportfolio wertmässig erweitert: Per Jahresende 2018 belief sich der konsolidierte Wert des Liegenschaftenportfolios auf CHF 63.8 Millionen, was einem Zuwachs von 193% bzw. CHF 42.0 Millionen entspricht (31. Dezember 2017: Portfoliowert von CHF 21.8 Millionen).

Für die Zeitperiode 1. Januar bis 31. Dezember 2018 belief sich die Management Fee an die Cura Management AG (inklusive Mehrwertsteuer) auf TCHF 344. Die Transaktionsfee betrug insgesamt TCHF 394, die als Akquisitionskosten aktiviert wurden. Die gesamthafte Vergütung an die Cura Management AG aus Management Fee und Transaktionsfee belief sich für das Berichtsjahr 2018 somit auf TCHF 738.

ENTSCHÄDIGUNGEN GESCHÄFTSLEITUNG

Die Vergütungen an die Cura Management AG aufgrund der Dienstleistungsvereinbarung beinhalten die Entschädigungen an den CEO als derzeit einziges Mitglied der Geschäftsleitung der SenioResidenz AG. Die Gesellschaft selbst setzt weder die Höhe dieser Entschädigung noch die Konditionen des Arbeitsvertrags des CEO fest.

Im Berichtsjahr 2018 wurde das Salär des CEO zu 100% aus den Fees beglichen, welche die Gesellschaft an die Cura Management AG vergütet hat. Der in der Cura Management AG verbleibende Gewinn (nach Abzug von weiteren operativen Kosten und Steuern) wird denjenigen Mitgliedern der Geschäftsleitung, die an der Cura Management AG beteiligt sind, als indirekte Entschädigung anteilig ebenfalls zugerechnet. Im Berichtsjahr 2018 war Peter Mettler zu 50% an der Cura Management AG beteiligt.

Es bestehen keine Options- oder Aktienbeteiligungsprogramme auf Aktien der SenioResidenz AG.

Entschädigungen an das Mitglied der Geschäftsleitung (Tabelle durch Revisionsstelle geprüft)

Die Geschäftsleitung der Gesellschaft bestand per 31. Dezember 2018 aus einem Mitglied (CEO).

Berichtsjahr 2018

alle Beträge in CHF	Basissalär	Sozialleistungen Arbeitgeber- beiträge	Sonstige Leistungen (inkl. Mwst)	Zusatzent- schädigung ¹⁾	Total
Indirekte Entschädigung durch Cura Management AG (aus Management Fee und Transaktionsfee)					
Peter Mettler, CEO	152'000	10'106	0 ¹⁾	0 ¹⁾	162'106
Total	152'000	10'106	0	0¹⁾	162'106

¹⁾ Erwarteter Gewinnanteil aus der Cura Management AG.

Die ordentliche Generalversammlung vom 22. Juni 2018 hat für das Geschäftsjahr 2018 eine Gesamtvergütung der Mitglieder der Geschäftsleitung von maximal TCHF 800 genehmigt (prospektive Genehmigung). Das Total der effektiven Entschädigungen an die Mitglieder der Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2018 von TCHF 162 entspricht einem Pay-out Ratio von 20% gegenüber dem von der Generalversammlung genehmigten Maximalbetrag.

Für das Geschäftsjahr 2019 hat die Generalversammlung vom 22. Juni 2018 eine Gesamtvergütung der Mitglieder der Geschäftsleitung von maximal TCHF 1'500 genehmigt (prospektive Genehmigung). Die entsprechende Aufteilung der Vergütung sowie das Pay-out Ratio werden im Vergütungsbericht 2019 offengelegt.

Für das Geschäftsjahr 2020 wird der Verwaltungsrat der ordentlichen Generalversammlung vom 3. April 2019 eine Gesamtvergütung der Mitglieder der Geschäftsleitung von maximal TCHF 2'000 zur Genehmigung beantragen (prospektive Genehmigung). Bei diesem Antrag geht der Verwaltungsrat davon aus, dass das Liegenschaftsportfolio bis 2020 weiter ausgebaut wird.

ENTSCHÄDIGUNGEN AN EHEMALIGE ORGANMITGLIEDER (durch Revisionsstelle geprüft)

Es wurden im Berichtsjahr 2018 keine Entschädigungen an ehemalige Organmitglieder entrichtet.

ORGANDARLEHEN UND -KREDITE (durch Revisionsstelle geprüft)

In der Berichtsperiode 2018 wurden weder Organdarlehen oder -kredite an die Mitglieder des Verwaltungsrats gewährt noch sind solche per 31. Dezember 2018 ausstehend. Es bestehen auch keine Organdarlehen oder -kredite gegenüber nahestehenden Personen.

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

ENTSCHÄDIGUNGEN AN NAHESTEHENDE PERSONEN UND GESELLSCHAFTEN (durch Revisionsstelle geprüft)

Die Entschädigungen an Cura Management AG sind im Detail unter „Dienstleistungsvereinbarung mit Cura Management AG“ erläutert.

BETEILIGUNGEN AN DER GESELLSCHAFT (durch Revisionsstelle geprüft)

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

STATUTARISCHE BESTIMMUNGEN IN BEZUG AUF DIE VERGÜTUNGEN

Die vollständigen Statuten der Gesellschaft sind auf der Website www.seniioresidenz.ch unter der Rubrik Investor Relations – Statuten als PDF-Dokument abrufbar. In Bezug auf die Vergütungen sind darin Artikel 21 bis 21g massgebend. Direktlink für die Statuten: <https://www.seniioresidenz.ch/de/investor-relations/statuten/>

BERICHT REVISIONSSTELLE



Bericht der Revisionsstelle

an die Generalversammlung der SenioResidenz AG

Zürich

Wir haben den Vergütungsbericht der SenioResidenz AG für das am 31. Dezember 2018 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. Die Prüfung beschränkte sich dabei auf die Angaben nach Art. 14 bis 16 der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) in den mit „geprüft“ gekennzeichneten Tabellen und Angaben auf den Seiten 66, 69 und 70 des Vergütungsberichts.

Verantwortung des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat ist für die Erstellung und sachgerechte Gesamtdarstellung des Vergütungsberichts in Übereinstimmung mit dem Gesetz und der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) verantwortlich. Zudem obliegt ihm die Verantwortung für die Ausgestaltung der Vergütungsgrundsätze und die Festlegung der einzelnen Vergütungen.

Verantwortung des Prüfers

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage unserer Prüfung ein Urteil zum beigefügten Vergütungsbericht abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit den Schweizer Prüfungsstandards durchgeführt. Nach diesen Standards haben wir die beruflichen Verhaltensanforderungen einzuhalten und die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass hinreichende Sicherheit darüber erlangt wird, ob der Vergütungsbericht dem Gesetz und den Art. 14 bis 16 der VegüV entspricht.



Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen, um Prüfungsnachweise für die im Vergütungsbericht enthaltenen Angaben zu den Vergütungen, Darlehen und Krediten gemäss Art. 14 bis 16 VegüV zu erlangen. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst die Beurteilung der Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Vergütungsbericht ein. Diese Prüfung umfasst auch die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Bewertungsmethoden von Vergütungselementen sowie die Beurteilung der Gesamtdarstellung des Vergütungsberichts.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht der Vergütungsbericht der SenioResidenz AG für das am 31. Dezember 2018 abgeschlossene Geschäftsjahr dem Gesetz und den Art. 14 bis 16 der VegüV.

PricewaterhouseCoopers AG

Bruno Räss

Revisionsexperte
Leitender Revisor




Fabian Schläpfer

Revisionsexperte

St. Gallen, 25. Februar 2019

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.

INVESTOR RELATIONS INFORMATIONEN

WICHTIGE TERMINE

27. Februar 2019	Publikation Jahresergebnisse 2018
3. April 2019	Ordentliche Generalversammlung 2019
August 2019	Publikation Halbjahresergebnisse 2019

NAMENAKTIEN SENIORESIDENZ AG

Anzahl ausstehende Aktien	1'277'604 Namenaktien mit Nennwert je CHF 50.00
Kotierung	BX Swiss AG
Valorennummer	38462993
ISIN-Nummer	CH0384629934
Ticker Symbol	SENI0
Börsenkapitalisierung	CHF 68.35 Millionen
Höchst-/Tiefstkurs 2018	CHF 57.50 / 51.00
Schlusskurs Jahresende 2018	CHF 53.50

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
Telefon +41 (0)44 905 20 90
Fax +41 (0)44 905 20 91
E-Mail info@senioresidenz.ch
Website www.senioresidenz.ch

DISCLAIMER

Dieser Bericht erscheint in deutscher Sprache. Er 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 2018 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, CH-Horgen

© SenioResidenz AG 2019



SENIORESIDENZ AG

Feldeggstrasse 26
CH-8008 Zürich
www.seniorensidenz.ch