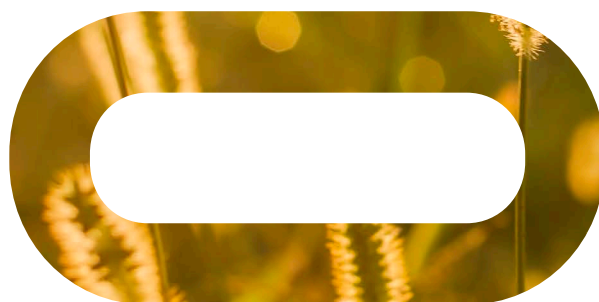


GESCHÄFTSBERICHT



PFLEGEHEIM SONNENSCHN

9411 REUTE / AR

PFLEGEHEIM

Liegenschaftsbeschreibung

Das Pflegeheim Sonnenschein befindet sich am östlichen Ausläufer der Appenzeller Alpen, hoch über dem Rheintal in Mohren, Reute AR. An südlicher Hanglage gelegen, gibt die herrliche Panoramasicht den Blick auf die Vorarlberger Alpen, das Rheintal und die typisch hügelige Landschaft des Appenzellerlandes frei. Das Pflegeheim bietet 26 Wohn- und Pflegeplätze. Der Mietvertrag ist direkt mit der Gemeinde Reute abgeschlossen.

Grundstückfläche / Nutzfläche

5'465 m² / 1'388 m²

Soll-Mietzinseinnahmen

TCHF 318 per annum

Mietvertrag mit Betreibergesellschaft

Mit Gemeinde Reute bis 31. Mai 2027

Baujahr / Renovationen

1997 / 2014, 2016, 2019



KENNZAHLEN

Erfolgsrechnung		01.01. – 31.12.2020	01.01. – 31.12.2019
Erfolg aus Vermietung ¹⁾	in TCHF	8'055	3'496
Erfolg aus Neubewertung	in TCHF	-94	896
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		5'787	2'826
Gewinn inkl. Neubewertungen / latenten Steuern	in TCHF	4'066	2'816
Gewinn exkl. Neubewertungen / latenten Steuern ²⁾	in TCHF	4'120	2'087
Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertungen ³⁾	in %	5.0%	4.5%
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungen ⁴⁾	in %	5.0%	3.3%
Bilanz		31.12.2020	31.12.2019
Bilanzsumme	in TCHF	201'196	141'326
Eigenkapital	in TCHF	98'132	64'846
Eigenkapitalquote	in %	48.8%	45.9%
Hypothekarvolumen	in TCHF	97'460	71'800
Fremdfinanzierungsgrad	in %	51.2%	54.1%
Fremdbelehrung der Liegenschaften	in %	52.2%	58.3%
Net Gearing ⁵⁾	in %	85.6%	85.4%
Portfolio		31.12.2020	31.12.2019
Total Liegenschaftenportfolio	in TCHF	186'621	123'117
Bruttorendite ⁶⁾	in %	5.1%	5.2%
Nettorendite ⁷⁾	in %	4.6%	5.0%
Leerstandsquote	in %	1.0%	0.0%
Durchschnittlicher Diskontierungssatz für Neubewertung	in %	3.6%	3.6%
Durchschnittlicher Zinssatz Finanzverbindlichkeiten	in %	1.0%	1.0%
Durchschnittliche Restlaufzeit Finanzverbindlichkeiten	in Jahren	4.2	3.3
Angaben pro Aktie		31.12.2020	31.12.2019
Börsenkurs	in CHF	55.20	49.80
Net asset value (NAV) je Aktie	in CHF	51.20	50.76
Gewinn je Aktie inkl. Neubewertung (EPS) ⁸⁾	in CHF	2.51	2.20
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung (EPS) ⁹⁾	in CHF	2.54	1.63

Definitionen:

- ¹⁾ Mietertrag minus direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften
- ²⁾ Gewinn vor Steuern (EBT) minus Erfolg aus Neubewertung, minus latente Steuern plus Anteil latente Steuern, die dem Erfolg aus Neubewertung zurechenbar sind
- ³⁾ Gewinn inkl. Neubewertungen / latenten Steuern in Relation zum durchschnittlich gewichteten Eigenkapital
- ⁴⁾ Gewinn exkl. Neubewertungen / latenten Steuern in Relation zum durchschnittlich gewichteten Eigenkapital
- ⁵⁾ Nettofinanzverbindlichkeit (Kurzfristige und langfristige Hypothekarverbindlichkeiten minus flüssige Mittel) in Relation zum Eigenkapital per Bilanzstichtag
- ⁶⁾ Bruttorendite entspricht dem Soll-Mietertrag (Soll-Mietzinseinnahmen basierend auf Jahresmieten der Renditeliegenschaften per Bilanzstichtag) in Prozent des Marktwertes (Fair Value) der Renditeliegenschaften
- ⁷⁾ Nettorendite entspricht dem Nettoertrag (Ist-Mietzinseinnahmen basierend auf Jahresmieten der Renditeliegenschaften per Bilanzstichtag abzüglich Betriebs- und Instandhaltungskosten für das Berichtsjahr) in Prozent des Marktwertes (Fair Value) der Renditeliegenschaften
- ⁸⁾ Gewinn inkl. Neubewertungen / latenten Steuern dividiert durch Anzahl durchschnittlich ausstehender Namenaktien
- ⁹⁾ Gewinn exkl. Neubewertungen / latenten Steuern dividiert durch Anzahl durchschnittlich ausstehender Namenaktien

HIGHLIGHTS 2020

IMMOBILIENPORTFOLIO

186.6

CHF Mio.
Ein Anstieg von CHF 63.5 Mio gegenüber
31.12.2019

MIETERTRAG 2020

8.67

CHF Mio.
+129% gegenüber Vorjahr

GEWINN 2020

4.07

CHF Mio.
+44% gegenüber Vorjahr

GEWINN JE NAMENAKTIE

2.51

CHF

BEANTRAGTE AUSSCHÜTTUNG

1.90

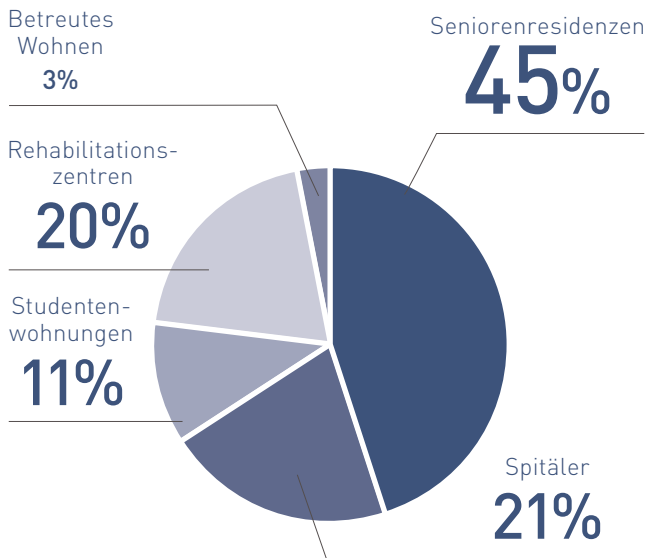
CHF

PORTFOLIOANGABEN

Gesamtportfolio (Marktwert)

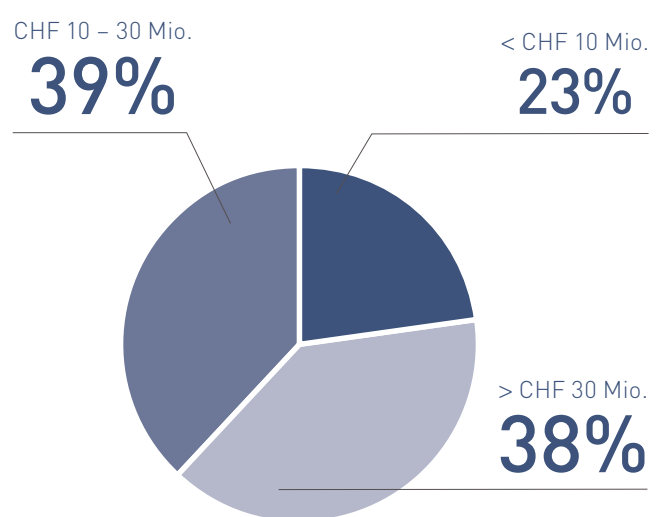
nach Kundenprofil

TCHF 186'621 per 31. Dezember 2020



nach Anlagegrössen

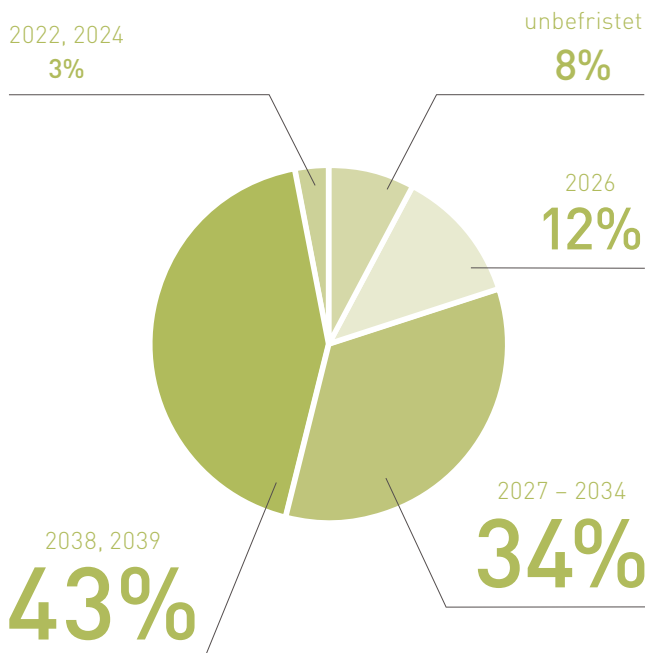
TCHF 186'621 per 31. Dezember 2020



Soll-Mietzinseinnahmen

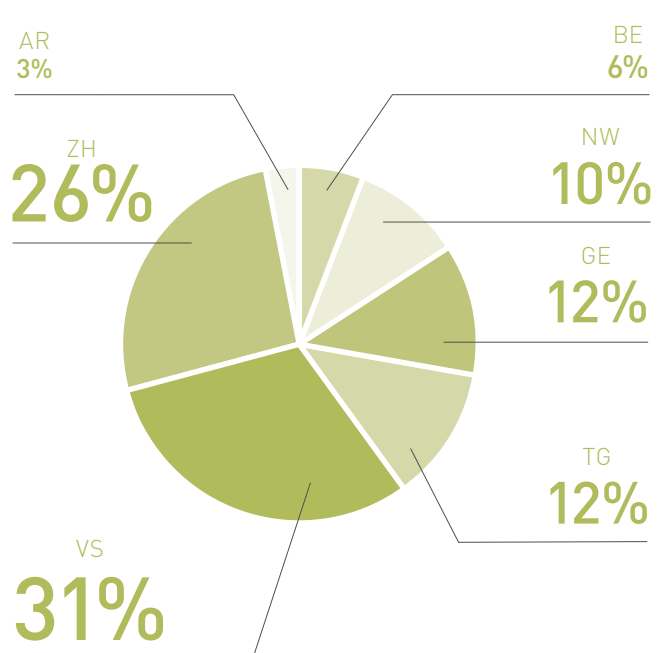
nach Vertragslaufzeiten

TCHF 9'511 für Geschäftsjahr 2020



nach Kantonen

TCHF 9'511 für Geschäftsjahr 2020



LAGEBERICHT GESCHÄFTSJAHR 2020

AN UNSERE AKTIONÄRE

Sehr geehrte Aktionärinnen, sehr geehrte Aktionäre

Die SenioResidenz AG schliesst das Geschäftsjahr 2020 – trotz COVID-19 Pandemie – mit einem starken Ertragswachstum ab. Im Vergleich zum Vorjahr wurden auf allen Profitabilitätsstufen deutliche Anstiege verzeichnet. So erhöhte sich der Mietertrag um 129% auf CHF 8.67 Millionen, das Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) um 105% auf CHF 5.79 Millionen und der Gewinn inklusive Neubewertungsergebnis um 44% auf CHF 4.07 Millionen. Mit diesem sehr erfreulichen Resultat wird der Verwaltungsrat der ordentlichen Generalversammlung am 31. März 2021 eine Barausschüttung in Form einer Nennwertreduktion von CHF 1.90 pro Namenaktie beantragen.

WIRTSCHAFT UND MARKTUMFELD GEPRÄGT VON DER COVID-19 PANDEMIE; KEIN EINFLUSS AUF UNSERE MIETERTRÄGE 2020

Die COVID-19 Pandemie hält die ganze Welt in Atem und hat auch in der Schweizer Wirtschaft im Berichtsjahr 2020 deutliche Spuren hinterlassen. So erwartet die Expertengruppe des Bundes, nach positiven Wachstumsraten in den vergangenen Jahren, für das Gesamtjahr 2020 einen Rückgang des Bruttoinlandprodukts von -3.3%. Für 2021 wird jedoch wieder eine Erholung und ein Wachstum von 3.0% prognostiziert (jeweils Sportevent-bereinigt; Quelle: Staatssekretariat für Wirtschaft SECO, Medienmitteilung vom 15. Dezember 2020).

Die COVID-19 Situation stellt insbesondere auch Betreiber von Alters- und Pflegeheimen, Rehabilitationskliniken und Spitalleitungen vor immense Herausforderungen. Während der vom Bundesrat im Frühjahr 2020 verordneten Lockdown-Phase galten unter anderem strikte Besuchsverbote in den Gesundheits- und Pflegeeinrichtungen sowie weitere spezifische Einschränkungen und Sicherheitskonzepte zum Schutz der Bewohner/innen oder Patienten/innen. Ab Sommer konnten diverse Einschränkungen des täglichen Lebens zwar wieder etwas gelockert werden, aber es bestehen nach wie vor ganz klare Abstands- und Sicherheitsregeln in den verschiedenen Pflege- und

Gesundheitsinstitutionen. Zudem versuchen Bund und Kantone seit Oktober 2020 mit neuen, wiederum verschärften Massnahmen und Kontakt-Beschränkungen der zweiten COVID-19-Welle (und Mutationen des Virus) entgegenzuwirken und die Zahl der Kontakte zwischen Menschen wieder stark zu reduzieren. Mit der allmählichen Verfügbarkeit von Impfstoffen gegen COVID-19 werden seit Jahresbeginn 2021 in den verschiedenen Kantonen Impfungen in den Alters- und Pflegeheimen zum „Schutz älterer und besonders gefährdeter Personen“ durchgeführt. Dies wird hoffentlich im Verlauf von 2021 zu einer Entspannung der Situation in diesen Einrichtungen führen. Die Mieterträge der SenioResidenz AG waren im Berichtsjahr 2020 von der COVID-19 Situation nicht betroffen.

MANAGEMENT-KOMMENTAR ZUM JAHRESERGEBNIS 2020

Erfolgreiche Kapitalerhöhung im Juni 2020

Nach dem Erwerb von sechs Wohn- und Pflegezentren mit einem Wert von rund CHF 40 Millionen in der zweiten Jahreshälfte 2019 (Eigentumsübertragung der Liegenschaften per 1. Januar 2020) waren die Mittel für den weiteren Ausbau des Immobilienportfolios vorübergehend begrenzt. Die Generalversammlung vom 1. April 2020 stimmte daher dem Antrag des Verwaltungsrats zu, eine ordentliche Kapitalerhöhung mit Bezugsrecht an die bisherigen Aktionäre durchzuführen. Diese Kapitalerhöhung konnte mit Valutadatum 17. Juni 2020 im Umfang von CHF 33.07 Millionen (639'000 neue Namenaktien) erfolgreich abgeschlossen werden.

Immobilienportfolio CHF

186.6

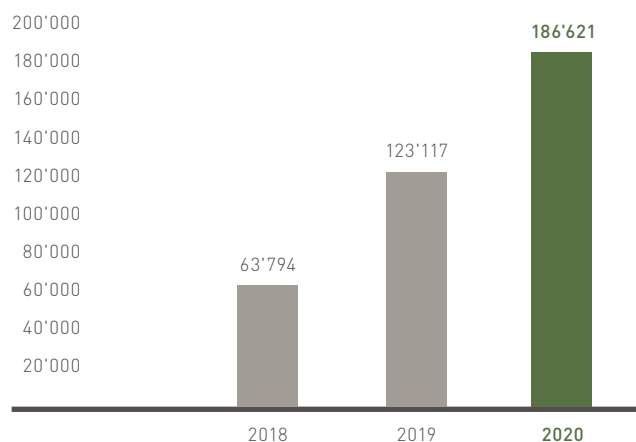
Millionen per 31. Dezember 2020

Portfolioausbau auf CHF 186.6 Millionen

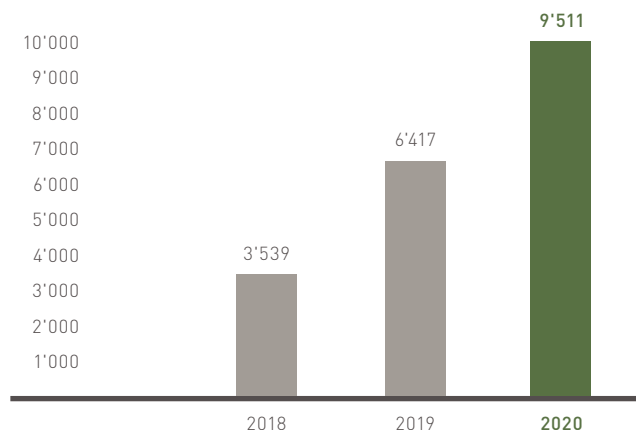
Im Berichtsjahr 2020 wurde das Immobilienportfolio mit den Eigentumsübertragungen der erwähnten sechs Wohn- und Pflegezentren per 1. Januar 2020 sowie durch die Akquisition einer attraktiven Wohn- und Geschäftsliegenschaft mit Studentenwohnungen in Hergiswil/NW per 1. Dezember 2020 um über CHF 60 Millionen auf CHF 186.62 Millionen ausgebaut (31.12.2019: CHF 123.12 Millionen). Die Soll-Mietzinseinnahmen erhöhten sich um 48% auf CHF 9.51 Millionen (31.12.2019: CHF 6.42 Millionen). Das Portfolio der SenioResidenz AG ist per 31. Dezember 2020 zu 90% der Soll-Mieterträge in Liegenschaften der Hauptstrategie (Seniorenimmobilien, Pflegeeinrichtungen) und zu 10% in Liegenschaften der Nebenstrategie (Wohnformen wie Studentenwohnungen, Businessapartments, Personalwohnungen) investiert.

→ Beispiele unserer Liegenschaften im Portfolio sind auf Seite 1,12, 13, 56, 57 und 73 ersichtlich.

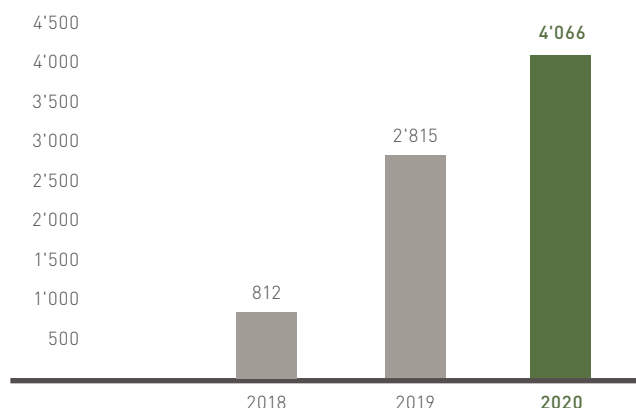
Gesamtportfolio TCHF



Soll-Mietzinseinnahmen TCHF



Gewinn inkl. Neubewertung TCHF



Erfolgsrechnung Geschäftsjahr 2020

Durch die Portfolioerweiterungen hat sich der Netto-Mietertrag im Geschäftsjahr 2020 um 129% auf CHF 8.67 Millionen (2019: CHF 3.78 Millionen) erhöht. Per Bilanzstichtag betrug die Leerstandsquote 1.0%. Die Bruttorendite lag bei 5.1%, die Nettorendite bei 4.6%. Mit Ausnahme der neu erworbenen Liegenschaft in Hergiswil waren alle anderen Immobilien im Portfolio vollvermietet.

Der direkte Aufwand für vermietete Renditeliegenschaften lag bei CHF 0.61 Millionen (2019: CHF 0.28 Millionen).

Der Beratungsaufwand erhöhte sich im Berichtsjahr auf CHF 0.68 Millionen (2019: CHF 0.51 Millionen). Der Verwaltungsaufwand in Höhe von CHF 1.34 Millionen (2019: CHF 0.90 Millionen) beinhaltete insbesondere das Verwaltungshonorar an die Cura Management AG von CHF 1.00 Millionen (2019: CHF 0.66 Millionen) und Kapitalsteuern von CHF 0.27 Millionen (2019: CHF 0.16 Millionen).

Die Bewertung des Immobilienportfolios durch den unabhängigen Immobilienschätzer Wüest Partner AG führte zu einem leicht negativen Ergebnis aus Neubewertung von CHF -0.09 Millionen (2019: CHF +0.90 Millionen).

→ Den Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten finden Sie auf Seite 44.

Das Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) stieg auf CHF 5.79 Millionen und hat sich damit im Vergleich zum Vorjahr erneut verdoppelt (2019: CHF 2.83 Millionen). Nach Berücksichtigung des Finanzaufwands von CHF 0.87 Millionen (2019: CHF 0.35 Millionen) und Ertragssteueraufwand von CHF 0.85 Millionen (2019: positiver Ertragssteuereffekt von CHF +0.34 Millionen aufgrund der Umsetzung der Vorlage zur Steuerreform und AHV-Finanzierung - STAF) erzielte die Gesellschaft einen Gewinn inklusive Neubewertungsergebnis von CHF 4.07 Millionen (2019: CHF 2.82 Millionen). Der Gewinn exklusive Neubewertungsergebnis bezifferte sich auf CHF 4.12 Millionen (2019: CHF 2.09 Millionen).

Der Gewinn je Aktie erreichte für das Berichtsjahr 2020 damit CHF 2.51 inklusive Neubewertung und CHF 2.54 exklusive Neubewertung (2019: Gewinn von CHF 2.20 inkl. Neubewertung bzw. CHF 1.63 exklusive Neubewertung). Die Anzahl der durchschnittlich ausstehenden Namenaktien zur Berechnung des Gewinns pro Aktie hat sich durch die Kapitalerhöhung im 2020 auf 1'619'863 Aktien erhöht (2019: 1'277'604 Aktien).

Bilanz per 31. Dezember 2020

Die Bilanzsumme zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2020 ist mit CHF 201.20 Millionen gegenüber dem Jahresende 2019 um rund 42% gestiegen (31.12.2019: CHF 141.33 Millionen). Auf der Aktivseite der Bilanz beliefen sich die flüssigen Mittel auf CHF 13.45 Millionen. Das Anlagevermögen von CHF 187.61 Millionen bestand aus dem Wert der Renditeliegenschaften (CHF 186.62 Millionen), Goodwill (CHF 0.50 Millionen) und aktive latente Ertragssteuern (CHF 0.49 Millionen).

Auf der Passivseite der Bilanz betragen die Hypothekerverbindlichkeiten total CHF 97.46 Millionen (2019: CHF 71.80 Millionen). Der Anstieg von CHF 25.66 Millionen gegenüber dem Vorjahr steht im Zusammenhang mit den getätigten Akquisitionen und der entsprechenden Aufnahme von neuen kurz- bzw. langfristigen Hypothekarschulden. Der Fremdbelehungsgrad der Liegenschaften per Bilanzstichtag 31. Dezember 2020 lag bei 52.2%. Der durchschnittliche Zinssatz der Hypothekerverbindlichkeiten betrug 1.0% (2019: 1.0%). Die Duration der Finanzverbindlichkeiten per Jahresende 2020 war 4.2 Jahre (2019: 3.3 Jahre).

Das Eigenkapital lag per Bilanzstichtag bei CHF 98.13 Millionen (31.12.2019: CHF 64.85 Millionen). Die Veränderung ist auf die im September 2020 ausbezahlte Nennwertrückzahlung von CHF 2.87 Millionen (CHF 1.50 pro Namenaktie), den Nettobeitrag aus der Kapitalerhöhung von CHF 32.09 Millionen sowie den Gewinnbeitrag 2020 in Höhe von CHF 4.07 Millionen zurückzuführen. Die Eigenkapitalquote per 31. Dezember 2020 betrug äusserst solide 48.8%.

Der Net Asset Value per 31. Dezember 2020 erreichte CHF 51.20 (31.12.2019: CHF 50.76).

Net Asset Value (NAV) von CHF

51.20

per 31. Dezember 2020

MIETERIN PARACELSUS-SPITAL IN RICHTERSWIL

Im Oktober 2020 wurde die SenioResidenz AG überraschenderweise durch einen ihrer Mieter, die Paracelsus-Spital Richterswil AG (PSR) darüber in Kenntnis gesetzt, dass die PSR beim zuständigen Nachlassgericht in Horgen ein Gesuch um provisorische Nachlassstundung eingereicht hat. Dieses Gesuch wurde vom Nachlassgericht bewilligt. Die damit einhergehenden Sanierungsbemühungen des PSR waren jedoch nicht erfolgreich und über die PSR wurde am 9. Februar 2021 der Konkurs eröffnet.

Im Hinblick auf die drohende Konkurseröffnung wurde der Mietvertrag noch während der Nachlassstundung mit der PSR angepasst und um die Liegenschaft „Chrummbächli“ reduziert. Diese Flächen wurden aus dem Mietvertrag mit der PSR herausgelöst und per 1. Januar 2021 neu an die Muttergesellschaft der PSR, die NSN medical AG (nachfolgend NSN), zur hauptsächlichen Nutzung durch das ZIO (Zentrum für integrative Onkologie) für vorläufig drei Jahre vermietet. Für die beiden anderen Liegenschaften „Spitalgebäude“ und „Göldi Pavillon“ hat die SenioResidenz frühzeitig mit der Suche eines Nachfolgemieters begonnen. Es werden aktuell verschiedene Szenarien und Möglichkeiten – so auch die Realisierbarkeit von Zwischennutzungen – geprüft. Da Mietzinsgarantien von der Zürcher Kantonalbank und der NSN in der Gesamthöhe eines Mietertrags von zwei Jahresmieten des ursprünglichen Mietvertrages vorliegen, besteht ausreichend Zeit für die Suche eines geeigneten neuen Mieters für die verbleibenden Liegenschaften.

→ Siehe auch Anhang 20 im Konzernabschluss auf Seite 33.

ANTRÄGE AN DIE GENERALVERSAMMLUNG 2021

Der Verwaltungsrat wird der Generalversammlung vom 31. März 2021 eine Barausschüttung in Form einer Nennwertreduktion von CHF 1.90 pro Namenaktie beantragen.

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

Gemäss heutigen Statuten verfügt die Gesellschaft über genehmigtes Kapital im Umfang von höchstens 222'222 vollständig zu liberierenden Namenaktien von je CHF 48.00 Nennwert. Dieses genehmigte Kapital läuft jedoch per 3. April 2021 ab. Der Verwaltungsrat wird daher der ordentlichen Generalversammlung 2021 beantragen, das aktuelle genehmigte Kapital zu löschen und durch neues genehmigtes Kapital im Umfang von höchstens 190'000 vollständig zu liberierenden Namenaktien zu ersetzen. Bei Annahme durch die Generalversammlung würde das neue genehmigte Kapital bis zum 30. März 2023 laufen.

AUSBLICK 2021

Die Auswirkungen der COVID-19 Pandemie auf die globale und auf die Schweizer Wirtschaft sind weiterhin sehr unklar, denn aktuell ist die Krise bei weitem noch nicht überwunden. Jedoch stimmen die angelaufenen Impfmöglichkeiten – insbesondere auch in Alters-/Pflegeheimen und Gesundheitseinrichtungen – zuversichtlich, dass sich die Situation im Verlauf von 2021 etwas entspannen wird.

Langfristig betrachtet sind wir vom grossen Potenzial der SenioResidenz AG überzeugter denn je. Der Bedarf nach geeigneten Wohn- und Betreuungskonzepten – und damit nach attraktiven Seniorenresidenzen und Pflegeeinrichtungen – wird weiter an Bedeutung zunehmen. Die Einschätzung, dass die Bevölkerungsanzahl der 65-jährigen und älteren Personen bis ins Jahr 2045 um rund 80% ansteigen wird (gegenüber der Basis von 1.5 Millionen Personen im Jahr 2017) hat sich nicht verändert (Schätzung Eidgenössisches Departement des Innern EDI, Studie April 2018). An diesem exponentiellen Marktwachstum will die SenioResidenz AG in den kommenden Jahren mit geeigneten Immobilien partizipieren. Die Anlagestrategie mit Fokus auf Liegenschaften im Bereich Seniorenresidenzen und Pflegeeinrichtungen in der Schweiz bleibt daher unverändert bestehen.

DANK AN UNSERE AKTIONÄRE UND GESCHÄFTSPARTNER

Das Jahr 2020 hat viel von uns allen abverlangt. Wir danken Ihnen, sehr verehrte Aktionärinnen und Aktionäre, für Ihre Verbundenheit und die grosse Unterstützung, die wir im 2020 erneut von Ihnen erfahren durften. Unser Dank geht auch an unsere Kunden und Geschäftspartner für das Vertrauen und die gute Zusammenarbeit in diesem speziellen Jahr.

Wir freuen uns darauf, die SenioResidenz AG in den kommenden Jahren gemeinsam mit Ihnen zu einem profitablen Key Player im Thema „Wohnen im Alter“ weiterzuentwickeln.



Michel Vauclair
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 Seniorenresidenzen und Pflegeeinrichtungen, d.h. insbesondere Alterswohnungen, betreutes/selbstbestimmtes/altersgerechtes Leben und Wohnen, sowie Alters- und Pflegeheime, einschliesslich Kliniken und Ärztehäuser, langfristiges Kapital- sowie Ertragswachstum für ihre Anleger zu erzielen.

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

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

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

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

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

Immobilienanlagen

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

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

Die Immobilienanlagen sind auf verschiedene Objekte zu verteilen.

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

Per 31. Dezember 2020 ist das Portfolio zu

90%

im Rahmen der Hauptstrategie investiert

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

Bewertung

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

Finanzierungsgrundsätze

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

Abweichungen von Anlagebeschränkungen und Risikoverteilungsvorschriften

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

Anlageentscheide

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

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

UNIVERSE9 – STUDENTENWOHNUNGEN

6052 HERGISWIL / NW

WOHN- UND GESCHÄFTSLIEGENSCHAFT

Liegenschaftsbescrieb

In der Wohn- und Geschäftsliegenschaft in Hergiswil werden rund 74% der Fläche als Studentenwohnungen genutzt („Universe9“ mit aktuell 95 Studentenwohnplätzen; www.universe9.ch). Weitere 20% sind Büroflächen, die langfristig an die Hochschule Luzern vermietet sind. Die restlichen 6% der Fläche sind Nebennutzungen. Die Nähe zum „Campus Tech“ der Hochschule Luzern (ca. 1 km entfernt) macht die Liegenschaft sehr attraktiv für Studenten.

Grundstückfläche / Nutzfläche

3'833 m² / 2'323 m²

Soll-Mietzinseinnahmen

TCHF 917 per annum

Mietverträge

Langfristiger Mietvertrag bis 2027 mit Hochschule Luzern für rund 20% der Flächen, Rest unbefristete Mietverträge mit diversen Mietern

Baujahr / Renovationen

1976, 1987 / 2015, 2018, 2020



TERTIANUM LES TOURELLES

1920 Martigny / VS

WOHN- UND PFLEGEZENTRUM

Liegenschaftsbeschreibung

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

Grundstückfläche / Nutzfläche

2'103 m² / 2'340 m²

Soll-Mietzinseinnahmen

TCHF 880 per annum

Mietvertrag mit Betreibergesellschaft

Bis 15. Juni 2034 mit Verlängerungsoptionen von zweimal fünf Jahren

Baujahre / Renovation

1900, 2014 / 2014



KONZERNRECHNUNG SENIORESIDENZ AG

BILANZ

alle Beträge in CHF	Erläuterungen	31.12.2020	31.12.2019
Flüssige Mittel	3	13'448'026	16'402'848
Sonstige kurzfristige Forderungen		36'125	15'583
Aktive Rechnungsabgrenzung		97'523	618'118
Total Umlaufvermögen		13'581'674	17'036'549
Renditeliegenschaften	4	186'620'600	123'117'200
Aktive latente Ertragssteuern	5	492'695	384'522
Immaterielle Anlagen (Goodwill)	6	501'096	787'437
Total Anlagevermögen		187'614'392	124'289'159
Total Aktiven		201'196'066	141'325'708
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		458'114	97'440
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	7	461'056	398'246
Kurzfristige Hypothekarverbindlichkeiten	8	51'800'000	37'900'000
Passive Rechnungsabgrenzung		513'735	434'719
Rückstellung negativer Goodwill (Badwill)	9	126'882	126'882
Total Kurzfristiges Fremdkapital		53'359'786	38'957'287
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	7	1'393'381	1'490'716
Langfristige Hypothekarverbindlichkeiten	8	45'660'000	33'900'000
Rückstellung negativer Goodwill (Badwill)	9	169'176	296'058
Rückstellungen für latente Ertragssteuern	10	2'482'180	1'835'817
Total Langfristiges Fremdkapital		49'704'737	37'522'591
Total Fremdkapital		103'064'524	76'479'878
Aktienkapital	11	91'996'992	63'241'398
Kapitalreserven		-1'513'598	-1'977'541
Gewinnreserven		7'648'148	3'581'974
Eigenkapital		98'131'542	64'845'831
Total Passiven		201'196'066	141'325'708

Der Anhang ist Bestandteil dieser Konzernrechnung.

ERFOLGSRECHNUNG

alle Beträge in CHF	Erläuterungen	01.01. – 31.12.2020	01.01. – 31.12.2019
Mietertrag	13	8'668'459	3'779'106
Total Betriebsertrag		8'668'459	3'779'106
Direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften	14	-613'465	-283'295
Beratungsaufwand	15	-676'647	-509'205
Verwaltungsaufwand	16	-1'337'511	-896'944
Total Betriebsaufwand		-2'627'622	-1'689'444
Gewinne aus Neubewertung	4	2'805'991	1'155'073
Verluste aus Neubewertung	4	-2'900'216	-258'959
Erfolg aus Neubewertung		-94'225	896'114
Abschreibungen auf immateriellen Anlagen (Goodwill)	6	-286'341	-286'341
Auflösung negativer Goodwill (Badwill)	9	126'882	126'882
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		5'787'153	2'826'317
Finanzaufwand	17	-869'428	-351'529
Unternehmensergebnis vor Steuern (EBT)		4'917'725	2'474'788
Ertragssteuern	18	-851'550	340'757
Gewinn		4'066'175	2'815'545
Gewinn pro Aktie (verwässert/unverwässert)	12	2.51	2.20

Der Anhang ist Bestandteil dieser Konzernrechnung.

GELDFLUSSRECHNUNG

alle Beträge in CHF

	01.01. – 31.12.2020	01.01. – 31.12.2019
Gewinn	4'066'175	2'815'545
Erfolg aus Neubewertung Renditeliegenschaften	94'225	-896'114
Abschreibung auf immateriellen Anlagen (Goodwill)	286'341	286'341
Auflösung negativer Goodwill (Badwill)	-126'882	-126'882
Sonstige fondsunwirksame Aufwendungen/Erträge (Ertragssteuereffekt auf Eigenkapitaltransaktionskosten)	199'879	0
Veränderung sonstige Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzung	500'052	-616'475
Veränderung latente Steuerguthaben	-108'173	132'895
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	360'675	12'787
Veränderung sonstige Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzung	44'490	1'554'871
Veränderung Rückstellungen für latente Ertragssteuern	646'363	-565'676
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	5'963'145	2'597'292
Auszahlung für Investitionen in Renditeliegenschaften	-63'597'625	-58'427'086
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-63'597'625	-58'427'086
Einzahlung aus Kapitalerhöhungen	31'894'565	0
Kapitalherabsetzung durch Nennwertrückzahlung	-2'874'906	-638'802
Aufnahme von kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten	13'900'000	37'900'000
Aufnahme von langfristigen Finanzverbindlichkeiten	11'760'000	24'900'000
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	54'679'659	62'161'198
Veränderung Flüssige Mittel	-2'954'822	6'331'404
Nachweis		
Flüssige Mittel Anfangsbestand	16'402'848	10'071'445
Flüssige Mittel Endbestand	13'448'026	16'402'848
Veränderung Fonds Flüssige Mittel	-2'954'822	6'331'404

Der Anhang ist Bestandteil dieser Konzernrechnung.

EIGENKAPITALNACHWEIS

01.01. – 31.12.2020

alle Beträge in CHF	Aktienkapital	Kapitalreserven	Gewinnreserven	Total
Total 31. Dezember 2019	63'241'398	-1'977'541	3'581'974	64'845'831
Kapitalerhöhung	31'630'500	1'437'750		33'068'250
Nennwertrückzahlung	-2'874'906			-2'874'906
Eigenkapitaltransaktionskosten		-973'807		-973'807
Gewinn			4'066'175	4'066'175
Total 31. Dezember 2020	91'996'992	-1'513'598	7'648'150	98'131'542

Die Eigenkapitaltransaktionskosten über TCHF 974 betreffen die Kosten der Kapitalbeschaffung bei der Kapitalerhöhung unter Berücksichtigung von Steuereffekten.

Die Aktionäre der SenioResidenz AG haben an der ausserordentlichen Generalversammlung vom 26. Juni 2020 eine Kapitalherabsetzung durch Nennwertrückzahlung von CHF 1.50 pro Aktie im Gesamtbetrag von CHF 2.9 Mio. beschlossen.

01.01. – 31.12.2019

alle Beträge in CHF	Aktienkapital	Kapitalreserven	Gewinnreserven	Total
Total 31. Dezember 2018	63'880'200	-1'977'541	766'429	62'669'088
Nennwertrückzahlung	-638'802			-638'802
Gewinn			2'815'545	2'815'545
Total 31. Dezember 2019	63'241'398	-1'977'541	3'581'974	64'845'831

Der Anhang ist Bestandteil dieser Konzernrechnung.

ANHANG ZUR KONZERNRECHNUNG DER SENIORESIDENZ AG PER 31. DEZEMBER 2020

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 Betriebes von Pflege- und Wohnheimen für das Leben im Dritten Alter sowie andere Wohnformen auf Zeit vermietet werden. Die Namenaktien mit Nominalwert CHF 48.00 der SenioResidenz AG (SENIO, Valor-Nr. 38462993) sind seit dem 1. März 2018 an der BX Swiss kotiert.

Besondere Ereignisse in der Berichtsperiode

Die SenioResidenz AG hat die erwarteten Auswirkungen von COVID-19 auf die Konzernrechnung analysiert. Aufgrund der bestehenden Mieterstruktur wird nicht mit Mietzinsausfällen oder sonstigen Massnahmen im Zusammenhang mit COVID-19 gerechnet, welche Einfluss auf die Erträge oder Aufwendungen haben könnten. Auch der Konkurs des einen Mieters (Paracelsus-Spital in Richterswil (PSR)) hat aufgrund bestehender Mietzinsgarantien vorläufig keinen Einfluss auf die Ertragslage der Gesellschaft (Mietzins erträge sind im Umfang von CHF 4 Mio. mit Garantien abgesichert).

Zeitpunkt der Freigabe zur Veröffentlichung

Der Verwaltungsrat hat den Jahresbericht 2020 am 24. Februar 2021 genehmigt und zur Veröffentlichung am 26. Februar 2021 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.

Konsolidierungs-, Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

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

Die Kapitalkonsolidierung erfolgt nach der angelsächsischen Purchase-Methode. Dabei wird das Eigenkapital der Konzerngesellschaften im Erwerbszeitpunkt bzw. im Zeitpunkt der Gründung mit dem Buchwert der Beteiligung bei der Muttergesellschaft verrechnet. Auf diesen Zeitpunkt werden die bilanzierten Nettoaktiven der Konzerngesellschaft nach konzerneinheitlichen Grundsätzen zu aktuellen Werten bewertet. Eine nach dieser Neubewertung verbleibende Differenz zwischen dem Kaufpreis zuzüglich im Zusammenhang mit dem Unternehmenszusammenschluss angefallener Transaktionskosten und den Nettoaktiven der akquirierten Gesellschaft wird als Goodwill aktiviert und über die Nutzungsdauer von 5 Jahren erfolgswirksam abgeschrieben. Ein negativer Goodwill (Badwill) wird zurückgestellt und über maximal fünf Jahre erfolgswirksam aufgelöst.

Die Abgrenzung zwischen Akquisitionen und dem Erwerb von Vermögenswerten erfolgt nach wirtschaftlichen Kriterien und nicht nach der rechtlichen Form.

Gestützt auf die Methode der Vollkonsolidierung werden Aktiven und Passiven sowie Aufwand und Ertrag der vollkonsolidierten Gesellschaften vollumfänglich erfasst.

Konzerninterne Aktiven und Passiven sowie Aufwendungen und Erträge aus konzerninternen Transaktionen werden eliminiert. Zwischengewinne auf konzerninternen Transaktionen und Beständen werden ergebniswirksam eliminiert.

Konsolidierungskreis 2020

Die aktuelle Berichtsperiode umfasst den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember der SenioResidenz AG und ihrer Tochtergesellschaft. Die konsolidierte Jahresrechnung 2020 umfasst die folgenden vollkonsolidierten Gesellschaften:

Konsolidierte Gesellschaften	Sitz	Gesellschafts- tätigkeit	Grundkapital in CHF	Kapitalanteil 31.12.2020	Kapitalanteil 31.12.2019
SenioResidenz AG	Zürich	Immobilien	91'996'992	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 bei der Ersterfassung zu Anschaffungs- bzw. Herstellkosten bilanziert. Bei der Folgebewertung (halbjährlich) erfolgt die Erfassung zu Marktwerten, diese werden auf Basis der Discounted Cash Flow Methode (DCF) durch den externen, unabhängigen Liegenschaftenschätzer Wüest Partner AG bestimmt. Die Veränderungen der Marktwerte werden erfolgswirksam erfasst. Die darauf anfallenden latenten Ertragssteuerverpflichtungen oder -guthaben werden in der Erfolgsrechnung als latenter Ertragssteueraufwand bzw. -ertrag erfasst.

Immaterielle Anlagen (Goodwill)

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

Negativer Goodwill (Badwill)

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

Verbindlichkeiten

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	31.12.2020	31.12.2019
Kontokorrentguthaben	13'448'026	16'402'848
Total	13'448'026	16'402'848

Die flüssigen Mittel enthalten ausschliesslich Kontokorrentguthaben bei Banken.

4 Renditeliegenschaften

	Wohn-/Geschäfts- liegenschaften	Geschäfts- liegenschaften	Total
alle Beträge in CHF			
Total 01. Januar 2020	0	123'117'200	123'117'200
Anlagekosten			
Bestand 01. Januar 2020	0	121'986'082	121'986'082
Veränderung Konsolidierungskreis	0	0	0
Zugänge	21'550'000	42'047'625	63'597'625
Abgänge	0	0	0
Reklassierung	0	0	0
Bestand 31. Dezember 2020	21'550'000	164'033'707	185'583'707
Neubewertung			
Bestand 01. Januar 2020	0	1'131'118	1'131'118
Aufwertungen	0	2'805'991	2'805'991
Abwertungen	-300'000	-2'600'216	-2'900'216
Reklassierung	0	0	0
Bestand 31. Dezember 2020	-300'000	1'336'893	1'036'893
Total 31. Dezember 2020	21'250'000	165'370'600	186'620'600

Im Geschäftsjahr 2020 wurden folgende Renditeliegenschaften erworben:

Berg, Schlossstrasse 9	Geschäftsliegenschaft
Egnach, Buch 16	Geschäftsliegenschaft
Hergiswil, Obermattweg 9	Wohn-/Geschäftsliegenschaft
Kirchlindach, Diemerswilerstrasse 26	Geschäftsliegenschaft
Kradolf, Hauptstrasse 17/19	Geschäftsliegenschaft
Reute, Mohren	Geschäftsliegenschaft
Wald, Haselstudstrasse 12	Geschäftsliegenschaft

Vorjahr	Geschäfts- liegenschaften	Total
alle Beträge in CHF		
Total 01. Januar 2019	63'794'000	63'794'000
Anlagekosten		
Bestand 01. Januar 2019	63'558'996	63'558'996
Veränderung Konsolidierungskreis	0	0
Zugänge	58'427'086	58'427'086
Abgänge	0	0
Reklassierung	0	0
Bestand 31. Dezember 2019	121'986'082	121'986'082
Neubewertung		
Bestand 01. Januar 2019	235'004	235'004
Aufwertungen	1'155'073	1'155'073
Abwertungen	-258'959	-258'959
Reklassierung	0	0
Bestand 31. Dezember 2019	1'131'118	1'131'118
Total 31. Dezember 2019	123'117'200	123'117'200

Im Geschäftsjahr 2019 wurden folgende Renditeliegenschaften erworben:

Martigny, Avenue du Grand-Saint-Bernard 20	Geschäftsliegenschaft
Richterswil, Bergstrasse 16	Geschäftsliegenschaft
Richterswil, Bodenstrasse 1	Geschäftsliegenschaft
Richterswil, Bodenstrasse 10	Geschäftsliegenschaft
Richterswil, Chrummbächliweg 2	Geschäftsliegenschaft

5 Aktive latente Ertragssteuern

alle Beträge in CHF	31.12.2020	31.12.2019
Steuerliche Verlustvorträge	492'695	384'522
Total	492'695	384'522

Per Bilanzstichtag bestehen steuerliche Verlustvorträge in Höhe von CHF 2.9 Mio. (Vorjahr CHF 1.7 Mio.)

6 Immaterielle Anlagen (Goodwill)

alle Beträge in CHF	2020	2019
Total 01. Januar	787'437	1'073'778
Anschaffungswerte		
Bestand 01. Januar	1'431'704	1'431'704
Zugänge	0	0
Abgänge	0	0
Bestand 31. Dezember	1'431'704	1'431'704
Kumulierte Abschreibungen		
Bestand 01. Januar	-644'267	-357'926
Abschreibungen planmässig	-286'341	-286'341
Bestand 31. Dezember	-930'607	-644'267
Total 31. Dezember	501'096	787'437

7 Sonstige Verbindlichkeiten

Im Zusammenhang mit der 2019 getätigten Übernahme der Liegenschaft in Martigny wurde eine Hypothek mit einer Restlaufzeit von 17.5 Jahren und einem Zinssatz von 1.8% übernommen. Als Entschädigung für die Differenzen der zukünftigen Zinszahlungen für die übernommene Hypothek und einer aktuell üblichen Verzinsung im Falle einer neu abgeschlossenen Finanzierung per Übernahmezeitpunkt leistete der Verkäufer eine Zahlung in Höhe von CHF 1.6 Mio. Diese Zahlung wird in den sonstigen Verbindlichkeiten bilanziert und über die Restlaufzeit der Hypothek linear aufgelöst. Der Ertrag aus der Auflösung der Verbindlichkeit wird als Minderung des Hypothekaraufwands erfasst. Per Bilanzstichtag sind CHF 1.39 Mio. (Vorjahr CHF 1.49 Mio.) in den langfristigen sonstigen Verbindlichkeiten sowie CHF 0.1 Mio. (Vorjahr CHF 0.1 Mio.) in den kurzfristigen sonstigen Verbindlichkeiten erfasst.

8 Hypothekarverbindlichkeiten

Nach Gläubiger alle Beträge in CHF	31.12.2020	31.12.2019
Migros Bank AG	12'710'000	13'000'000
CS Anlagestiftung	11'190'000	11'300'000
LUKB	32'160'000	2'000'000
UBS	41'400'000	45'500'000
Total	97'460'000	71'800'000

Vertragliche Laufzeiten Rückzahlung alle Beträge in CHF	31.12.2020	31.12.2019
0 bis 3 Monate	18'695'000	12'645'000
3 bis 12 Monate	33'105'000	25'255'000
1 bis 3 Jahre	5'640'000	22'930'000
über 3 Jahre	40'020'000	10'970'000
Total	97'460'000	71'800'000

Zinsbindung alle Beträge in CHF	31.12.2020	31.12.2019
0 bis 3 Monate	22'260'000	16'500'000
3 bis 12 Monate	32'960'000	25'110'000
1 bis 3 Jahre	2'220'000	19'220'000
über 3 Jahre	40'020'000	10'970'000
Total	97'460'000	71'800'000

Der durchschnittliche Zinssatz der Hypothekarverbindlichkeiten per 31. Dezember 2020 beträgt 1.0% (Vorjahr 1.0%).
Sämtliche Hypotheken sind grundpfandgesichert. Zusätzlich ist ein Mietzinskonto als Sicherheit zediert.

Grundpfandrechte alle Beträge in CHF	31.12.2020	31.12.2019
Grundpfandrechte	112'462'000	76'660'000
Verpfändete Aktiven	186'620'600	123'117'200

9 Rückstellung negativer Goodwill (Badwill)

alle Beträge in CHF	2020	2019
Buchwert per 01. Januar	422'940	549'823
Zugänge	0	0
Auflösung	-126'882	-126'882
Buchwert per 31. Dezember	296'058	422'940
davon kurzfristig	126'882	126'882
davon langfristig	169'176	296'058

10 Rückstellungen für latente Ertragssteuern

alle Beträge in CHF	2020	2019
Buchwert per 01. Januar	1'835'817	2'401'493
Neubauliegenschaften	0	0
Veränderung Konsolidierungskreis	0	0
Bildung	646'363	231'806
Auflösung	0	-797'482
Buchwert per 31. Dezember	2'482'180	1'835'817

Die latenten Steuern wurden unter Berücksichtigung der kantonalen Vorschriften berechnet.

Der für die Berechnung der latenten Ertragssteuerposten durchschnittlich angewendete Steuersatz beträgt 15.03% des Unternehmensergebnisses vor Steuern (Vorjahr 15.70%).

11 Eigenkapital

Zusammensetzung Aktienkapital alle Beträge in CHF	31.12.2020	31.12.2019
Namenaktienkapital zu nom CHF 48.00 (Vorjahr CHF 49.50)	91'996'992	63'241'398
Total	91'996'992	63'241'398
Anzahl Aktien	31.12.2020	31.12.2019
Namenaktien zu nom CHF 48.00 (Vorjahr CHF 49.50)	1'916'604	1'277'604
Entwicklung der Anzahl Namenaktien	2020	2019
Bestand am 01. Januar	1'277'604	1'277'604
Kapitalerhöhung 17. Juni 2020	639'000	n.a.
Bestand per 31. Dezember	1'916'604	1'277'604
Genehmigtes Kapital alle Beträge in CHF	31.12.2020	31.12.2019
Genehmigtes Kapital	10'666'656	10'999'989
Total	10'666'656	10'999'989

Die Aktionäre der SenioResidenz AG haben an der ordentlichen Generalversammlung vom 3. April 2019 der Schaffung von neuem genehmigten Kapital zugestimmt. An der ausserordentlichen Generalversammlung vom 26. Juni 2020 wurde das genehmigte Kapital um die Nennwertreduktion von CHF 1.65 pro Namenaktie herabgesetzt. Die entsprechende Anpassung der Statuten erfolgte im Anschluss an den Vollzug der Kapitalherabsetzung (vgl. Eigenkapitalnachweis) im 2. Halbjahr 2020.

Nicht ausschüttbare, gesetzliche Reserven alle Beträge in CHF	31.12.2020	31.12.2019
Nicht ausschüttbare, gesetzliche Reserven	20'000	20'000
Total	20'000	20'000

Innerer Wert (Net Asset Value) pro Aktie alle Beträge in CHF	31.12.2020	31.12.2019
Eigenkapital	98'131'542	64'845'831
Anzahl ausstehender Aktien	1'916'604	1'277'604
Innerer Wert (Net Asset Value) pro Aktie	51.20	50.76

12 Ergebnis pro Aktie

alle Beträge in CHF	01.01. – 31.12.2020	01.01. – 31.12.2019
Gewinn	4'066'175	2'815'545
Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien	1'619'863	1'277'604
Gewinn pro Aktie (verwässert/unverwässert)	2.51	2.20

Es bestehen keine potentiell verwässernde Effekte.

13 Mietertrag

alle Beträge in CHF	01.01. – 31.12.2020	01.01. – 31.12.2019
Sollmietertrag aus Fremdmieten	8'676'074	3'779'106
Mietzinsverluste	0	0
Leerstand	-7'615	0
Total	8'668'459	3'779'106

Segmentberichterstattung:

Das Immobilienportfolio, aktuell bestehend aus 15 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. – 31.12.2020	01.01. – 31.12.2019
Kanton Appenzell Ausserrhoden	317'866	0
Kanton Bern	532'939	290'931
Kanton Genf	1'145'004	1'145'004
Kanton Nidwalden	68'280	0
Kanton Thurgau	1'153'116	0
Kanton Wallis	2'980'000	2'176'504
Kanton Zürich	2'471'255	166'667
Total	8'668'459	3'779'106

14 Direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften

alle Beträge in CHF	01.01. – 31.12.2020	01.01. – 31.12.2019
Hauswartung	0	10'770
Versicherungen	143'116	107'300
Steuern und Abgaben	83'892	34'056
Übriger Aufwand	14'113	38'165
Verwaltungskosten	192'616	69'161
Unterhalt und Reparaturen	167'727	23'843
Baurechtszins	12'000	0
Total	613'465	283'295

15 Beratungsaufwand

alle Beträge in CHF	01.01. – 31.12.2020	01.01. – 31.12.2019
Grundstückbewertungskosten	152'102	87'185
Verwaltungsratshonorare	127'616	127'438
Revision	68'300	53'355
Rechtsberatung und Kommunikation	120'906	84'506
Übriger Beratungsaufwand	207'722	156'722
Total	676'647	509'205

16 Verwaltungsaufwand

alle Beträge in CHF	01.01. – 31.12.2020	01.01. – 31.12.2019
Verwaltungshonorare	1'004'952	662'986
Kapitalsteuern	274'642	162'535
Übriger Verwaltungsaufwand	57'916	71'423
Total	1'337'511	896'944

17 Finanzaufwand

alle Beträge in CHF	01.01. – 31.12.2020	01.01. – 31.12.2019
Hypothekarzinsen	825'679	334'445
Übriger Finanzaufwand	43'749	17'084
Total	869'428	351'529

18 Ertragssteuern

alle Beträge in CHF	01.01. – 31.12.2020	01.01. – 31.12.2019
Laufende Ertragssteuern	313'361	92'025
Latente Ertragssteuern	538'190	-432'781
Total	851'551	-340'756
Effektiver Steuersatz auf Basis des Unternehmensergebnis vor Steuern	17.32%	-13.77%

Der erwartete Konzernsteuersatz, als gewichteter Durchschnitt der Steuersätze der einzelnen Gruppengesellschaften berechnet, beträgt im Berichtsjahr 17.16% (Vorjahr 22.1%) des Unternehmensergebnis vor Steuern. Der Grund für die Abnahme im Vergleich zum Vorjahr liegt im Wesentlichen in den Auswirkungen der Steuerreform und AHV-Finanzierung (STAF), welche für die Liegenschaften im Kanton Genf und Wallis in einer Reduktion der Gewinnsteuersätze resultierte. Die Veränderung von Verlustvorträgen hat sowohl in der Berichts- wie auch in der Vorperiode keinen Einfluss auf den Ertragsteueraufwand. Der Grund für den negativen effektiven Steuersatz in der Vorperiode liegt im Wesentlichen in den Auswirkungen der STAF. Für die Liegenschaften im Kanton Genf führte die Anwendung der neuen Steuersätze zu einer Reduktion der latenten Steuerlast in Höhe von CHF 0.9 Mio.

19 Transaktionen mit Nahestehenden

Managementdienstleistungen

An die Cura Management AG wurden Managementdienstleistungen über insgesamt CHF 1'004'952 vergütet und im Betriebsaufwand verbucht (Vorjahr CHF 662'986). Zusätzlich wurden Transaktionskommissionen im Zusammenhang mit dem Kauf der sechs Liegenschaften des Tertianum-Portfolios und der Liegenschaft in Hergiswil über CHF 658'047 als Akquisitionskosten aktiviert (Vorjahr CHF 605'274). Die Managementdienstleistungen werden in Abhängigkeit des Gesamtwertes des Liegenschaftenportfolios berechnet.

20 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die Paracelsus-Spital Richterswil AG (nachfolgend PSR) hat im Oktober 2020 beim zuständigen Nachlassgericht in Horgen ein Gesuch um provisorische Nachlassstundung eingereicht, welches bewilligt wurde. Die damit einhergehenden Sanierungsbemühungen waren jedoch nicht erfolgreich und über die PSR wurde am 9. Februar 2021 der Konkurs eröffnet. Im Hinblick auf die drohende Konkurseröffnung wurde der Mietvertrag noch während der Nachlassstundung mit der PSR angepasst und um die Liegenschaft „Chrumbächli“ reduziert. Diese Flächen wurden aus dem Mietvertrag mit der PSR herausgelöst und per 1. Januar 2021 neu an die Muttergesellschaft der PSR, NSN medical AG (nachfolgend NSN), zur hauptsächlichen Nutzung durch das ZIO (Zentrum für integrative Onkologie) für vorläufig drei Jahre vermietet. Für die beiden anderen Liegenschaften „Spitalgebäude“ und „Göldi Pavillon“ hat das Portfoliomanagement frühzeitig mit der Suche eines Nachfolgemieters begonnen. Es werden aktuell verschiedene Szenarien und Möglichkeiten – so auch die Realisierbarkeit von Zwischennutzungen – geprüft. Da Mietzinsgarantien von der Zürcher Kantonalbank und der NSN in der Gesamthöhe eines Mietertrags von zwei Jahresmieten des ursprünglichen Mietvertrages vorliegen, besteht ausreichend Zeit für die Suche eines geeigneten neuen Mieters für die verbleibenden Liegenschaften.

Die Bewertung der Liegenschaften erfolgte unter Berücksichtigung der beiden erwähnten Garantien. Zudem wurden ursprünglich vom Mieter zu tragende Investitionen in der Bewertung berücksichtigt und dem Umstand der derzeit noch nicht erfolgten Neuvermietung mit einer erhöhten Diskontierung des erwarteten Mietertrags Rechnung getragen. Per 31. Dezember 2020 lasteten aus von der PSR in Auftrag gegebene Arbeiten (provisorisch eingetragene) Bauhandwerkerpfandrechte in Höhe von total CHF 181'330.60 (zzgl. 5% Zins seit 19. Oktober 2020) auf der Liegenschaft „Spitalgebäude“. Unterdessen wurden die Gesuche um vorläufige Eintragung der entsprechenden Bauhandwerkerpfandrechte zurückgezogen und die Bauhandwerkerpfandrechte werden im Grundbuch gelöscht.

Es sind keine weiteren Ereignisse zwischen dem 31. Dezember 2020 und der Genehmigung der Konzernrechnung durch den Verwaltungsrat am 24. Februar 2021 eingetreten, welche eine Anpassung der Buchwerte von Aktiven und Passiven der Gesellschaft zur Folge hätten oder an dieser Stelle offen gelegt werden müssten.

21 Angaben zu den Renditeliegenschaften per 31.12.2020

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
Martigny, Av. Du Grand-St-Bernard 20	Alleineigentum	100%	VS	Geschäftsliegenschaft	2'103	01.12.2019
Richterswil, Bergstrasse 16 (Spitalgebäude)	Alleineigentum	100%	ZH	Geschäftsliegenschaft	5'483	01.12.2019
Richterswil, Bodenstrasse 10 (PSR Villa)	Alleineigentum	100%	ZH	Geschäftsliegenschaft	n/a	01.12.2019
Richterswil, Bodenstrasse 1 (PSR Göldi Pavillon)	Alleineigentum	100%	ZH	Geschäftsliegenschaft	n/a	01.12.2019
Richterswil, Chrumbächliweg 2	Alleineigentum	100%	ZH	Geschäftsliegenschaft	1'087	01.12.2019
Berg, Schlosstrasse 9	Alleineigentum	100%	TG	Geschäftsliegenschaft	12'657	01.01.2020
Egnach, Buch 16	Alleineigentum	100%	TG	Geschäftsliegenschaft	4'232	01.01.2020
Kradolf, Hauptstrasse 17/19	Alleineigentum	100%	TG	Geschäftsliegenschaft	2'336	01.01.2020
Reute, Mohren	Alleineigentum	100%	AR	Geschäftsliegenschaft	5'465	01.01.2020
Kirchlindach, Diemerswilstrasse 28	Alleineigentum	100%	BE	Geschäftsliegenschaft	1'391	01.01.2020
Wald, Haselstudstrasse 12	Alleineigentum	100%	ZH	Geschäftsliegenschaft	3'507	01.01.2020
Total Geschäftsliegenschaften						
Wohn-/Geschäftsliegenschaften						
Hergiswil, Obermattweg 6	Alleineigentum	100%	NW	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft	3'833	01.12.2020
Total Wohn-/Geschäftsliegenschaften						
Total Renditeliegenschaften						

Bemerkungen zu den Renditeliegenschaften

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

Baujahr	Jahr der letzten umfassenden Renovation	Marktwert 31.12.2020 CHF	Soll-Mietzeinnahmen CHF ¹⁾	Ist-Mietzeinnahmen CHF ¹⁾	Leerstand in %	Bruttorendite in %	Nettorendite in %	Diskontsatz real in %
1937	1989, 2014	23'260'000	1'145'004	1'145'004	0.0%	4.92%	3.93%	3.35%
1961/1996	2012	37'670'000	2'100'000	2'100'000	0.0%	5.57%	4.86%	4.15%
1989	2009, diverse	5'703'000	292'843	292'843	0.0%	5.13%	4.28%	3.15%
1900/2014	2014	18'290'000	880'000	880'000	0.0%	4.81%	4.35%	3.20%
1880	2019	32'810'000	1'723'830	1'723'830	0.0%	5.25%	5.14%	4.30%
1880	1998	855'300	42'210	42'210	0.0%	4.94%	4.03%	2.95%
2005	n/a	884'300	53'960	53'960	0.0%	6.10%	5.28%	4.15%
2004/2007	n/a	3'781'000	180'000	180'000	0.0%	4.76%	4.51%	3.25%
1677	2014/2015/2019	7'160'000	370'932	370'932	0.0%	5.18%	4.87%	3.30%
1965	2013/2017	9'055'000	482'808	482'808	0.0%	5.33%	5.14%	3.40%
1902/1910/1995	2012/2016	4'541'000	299'376	299'376	0.0%	6.59%	6.26%	3.45%
1997	2014/2016/2019	6'004'000	317'866	317'866	0.0%	5.29%	4.93%	3.50%
1972	2011/2012	5'347'000	240'096	240'096	0.0%	4.49%	4.26%	3.50%
1925/1978	2016/2017	10'010'000	465'312	465'312	0.0%	4.65%	4.49%	3.35%
		165'370'600	8'594'236	8'594'236	0.0%	5.2%	4.71%	3.71%
1976/1987	2015/2018/2020	21'250'000	917'120	819'360	10.7%	4.32%	3.86%	2.90%
		21'250'000	917'120	819'360	10.7%	4.32%	3.86%	2.90%
		186'620'600	9'511'357	9'413'596	1.03%	5.1%	4.61%	3.62%

21 Angaben zu den Renditeliegenschaften per 31.12.2020

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
Martigny, Av. Du Grand-St-Bernard 20	VS	Geschäftsliegenschaft
Richterswil, Bergstrasse 16 (Spitalgebäude)	ZH	Geschäftsliegenschaft
Richterswil, Bodenstrasse 10 (PSR Villa)	ZH	Geschäftsliegenschaft
Richterswil, Bodenstrasse 1 (PSR Göldi Pavillon)	ZH	Geschäftsliegenschaft
Richterswil, Chrumbächliweg 2	ZH	Geschäftsliegenschaft
Berg, Schlosstrasse 9	TG	Geschäftsliegenschaft
Egnach, Buch 16	TG	Geschäftsliegenschaft
Kradolf, Hauptstrasse 17/19	TG	Geschäftsliegenschaft
Reute, Mohren	AR	Geschäftsliegenschaft
Kirchlindach, Diemerswilstrasse 28	BE	Geschäftsliegenschaft
Wald, Haselstudstrasse 12	ZH	Geschäftsliegenschaft
Total Geschäftsliegenschaften		
Wohn-/Geschäftsliegenschaften		
Hergiswil, Obermattweg 6	NW	Wohn-/ Geschäftsliegenschaft
Total Wohn-/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
2'340	0	0	0	0	2'200	0	140	0
5'132	0	0	0	0	4'832	0	300	0
323	0	0	0	0	243	0	80	0
610	0	0	0	0	610	0	0	0
836	0	0	0	0	656	0	180	0
2'580	0	0	0	0	2'580	0	0	0
3'520	0	0	0	0	3'100	0	420	0
1'625	0	0	0	0	1'505	0	120	0
1'388	0	0	0	0	1'168	0	220	0
906	0	0	0	0	846	0	60	0
1'567	0	0	0	0	1'467	0	100	0
39'926	0	0	0	0	36'916	0	3'010	0
2'323	1'252	0	632	0	247	146	0	46
2'323	1'252	0	632	0	247	146	0	46
42'249	1'252	0	632	0	37'163	146	3'010	46
100%	3%	0%	1%	0%	88%	0%	7%	0%

21 Angaben zu den Renditeliegenschaften

10 grösste Mieter per 31. Dezember 2020

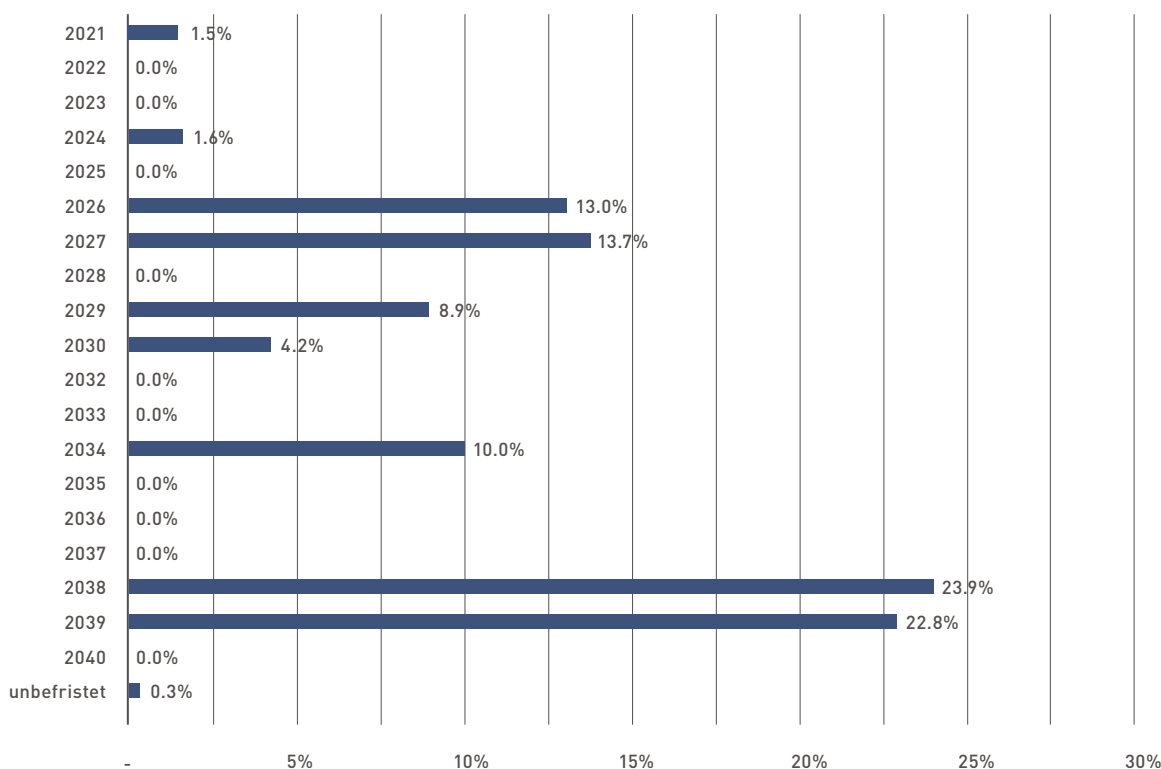
Mieter	Soll-Mietzinsen p.a. per 31.12.2020	Anteil Soll-Mietzinsen aller Gewerbemieter in %	Anteil Soll-Mietzinsen über gesamtes Portfolio in %
Tertianum AG	2'738'524	31.16%	28.79%
Leukerbad Clinic AG	2'100'000	23.89%	22.08%
Paracelsus-Spital Richterswil AG	2'000'000	22.76%	21.03%
Domaine de la Louvière SA	1'145'004	13.03%	12.04%
Gemeinde Reute	317'866	3.62%	3.34%
Hochschule Luzern Finanzen & Services	201'720	2.30%	2.12%
Universitäre Psychiatrische Dienste Bern (UPD) AG	142'920	1.63%	1.50%
Stiftung LebensART	133'860	1.52%	1.41%
JaegerHerzog Service AG	19'200	0.22%	0.20%
Salvadori Vincent	11'640	0.13%	0.12%
übrige Mieter	700'622	n/a	7.37%
Soll-Mietzinsen der 10 grössten Mieter	8'810'735	n/a	92.64%
Soll-Mietzinsen aller Gewerbemieter	8'788'955	100.00%	92.40%
Soll-Mietzinsen gesamtes Portfolio	9'511'357		100.00%

Fälligkeitsübersicht Geschäftsmietverträge

Jahr	Summe von Flächen		Summe von Soll-Mietzinsen p.a.	
	m ²	in %	CHF	in %
2021	796	2.0%	133'860	1.5%
2022	-	0.0%	-	0.0%
2023	-	0.0%	-	0.0%
2024	795	2.0%	142'920	1.6%
2025	-	0.0%	-	0.0%
2026	2'070	5.1%	1'145'004	13.0%
2027	4'550	11.2%	1'205'674	13.7%
2028	-	0.0%	-	0.0%
2029	5'145	12.6%	782'184	8.9%
2030	2'580	6.3%	370'932	4.2%
2032	-	0.0%	-	0.0%
2034	2'340	5.7%	880'000	10.0%
2035	-	0.0%	-	0.0%
2036	-	0.0%	-	0.0%
2037	-	0.0%	-	0.0%
2038	15'178	37.3%	2'100'000	23.9%
2039	6'901	16.9%	2'000'000	22.8%
2040	-	0.0%	-	0.0%
2041	-	0.0%	-	0.0%
2042	-	0.0%	-	0.0%
unbefristet/leer	388	1.0%	28'380	0.3%
Gesamtergebnis	40'743	100.0%	8'788'955	100.0%

Laufzeit	Liegenschaften
div. 2027-2034	Martigny/Berg/Kradolf/Egnach/Kirchlindach/Wald
30.04.2038	Leukerbad, Willy-Spühlerstrasse 2
30.11.2039	Richterswil, Bergstrasse 16/Bodenstrasse 1+10/Chrumbächliweg 2
31.03.2026	Presinge, Route de la Louvière 18
31.05.2027	Mohren, Reute
31.12.2027	Hergiswil, Obermattweg 6
30.06.2024	Oberburg, Progressastrasse 25
30.06.2022	Oberburg, Progressastrasse 23
	Hergiswil, Obermattweg 6
	Hergiswil, Obermattweg 6

Übersicht Fälligkeiten der Soll-Mietzinsen in % aller Geschäftsmietverträge per 31.12.2020



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 Bilanz zum 31. Dezember 2020, der Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung und dem Eigenkapitalnachweis für das dann endende Jahr sowie dem Konzernanhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Konzernrechnung (Seiten 14 bis 39) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2020 sowie dessen Ertragslage und Cashflows für das dann endende Jahr in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER und entspricht dem schweizerischen Gesetz.

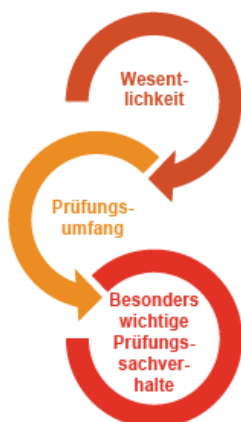
Grundlage für das Prüfungsurteil

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 981'000

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.

Gesamtwesentlichkeit Konzernrechnung CHF 981'000

Herleitung 1% des Eigenkapitals

Begründung für die Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit Als Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit wählten wir das Eigenkapital, da diese aus unserer Sicht eine allgemein anerkannte und branchenübliche Grösse für Wesentlichkeitsüberlegungen bei Immobiliengesellschaften darstellen.

Wir haben mit dem Verwaltungsrat vereinbart, diesem im Rahmen unserer Prüfung festgestellte, falsche Darstellungen über CHF 98'100 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 Renditeigenschaften

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt

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

Unser Prüfungsvorgehen

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

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

Die Renditeliegenschaften stellen in der Bilanz einen bedeutenden Betrag dar (CHF 186.6 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 aufgrund der erwarteten Geldflüsse unter Verwendung eines risikogerechten Diskontierungssatzes ermittelt. Die Festlegung dieser Parameter wird wesentlich durch Schätzungen und Annahmen der Geschäftsleitung beeinflusst.

Wir verweisen auf Seite 14 bis 16, 22 und 23, 34 bis 39 (Anhang der Konzernrechnung).

vorgegeben. Dabei überwacht der Verwaltungsrat die Einhaltung dieses Prozesses und er hinterfragt die Ergebnisse der Verkehrswertschätzungen des unabhängigen Immobilienexperten. Wir haben diesen Prozess hinsichtlich der Angemessenheit der Ausgestaltung und Einhaltung beurteilt.

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

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

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

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



Markus Bommeli
Revisionsexperte

St. Gallen, 24. Februar 2021

BEWERTUNGSTESTAT



Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

SenioResidenz AG
Geschäftsleitung
Feldeggstrasse 26
CH-8008 Zürich

Zürich, 5. Februar 2021

Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten Immobilienbewertungen per 31.12.2020

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

Referenz-Nummer
118633.2010

Auftrag

Im Auftrag der Geschäftsleitung der SenioResidenz AG hat die Wüest Partner AG (Wüest Partner) die von der eigenen rechtlichen Gesellschaft SenioResidenz AG und SenioResidenz La Louvière AG gehaltenen Liegenschaften zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 31. Dezember 2020 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 Gesellschaften mit Hilfe der Discounted-Cashflow-Methode («DCF-Methode»).

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

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

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

Grundlagen der Bewertung

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

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

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020 wurde eine erworbene Liegenschaften der Senioresidenz AG besichtigt.

Ergebnisse per 31. Dezember 2020

Per 31. Dezember 2020 wurden von Wüest Partner die Werte der insgesamt 15 Anlageliegenschaften nach Swiss GAAP FER 18 Ziffer 14 ermittelt. Der Marktwert (aktueller Wert) der 15 Liegenschaften zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2020 beträgt 186'620'600 Schweizer Franken. Davon entfallen 163'360'600 Schweizer Franken auf die Liegenschaften der SenioResidenz AG sowie 23'260'000 Schweizer Franken auf die Liegenschaft der SenioResidenz La Louvière AG.

Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020 wurden folgende Liegenschaften erworben:

- 8572 Berg, Schlossstrasse 9;
- 93221 Egnach, Buch 16;
- 3038 Kirchlindach, Diemerswilstrasse 28
- 9214 Kradolf, Hauptstrasse 17/19;
- 9411 Reute, Mohren;
- 8636 Wald ZH, Haselstudstrasse 12;
- 6052 Hergiswil NW, Obermattweg 9.

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, 5. Februar 2021
Wüest Partner AG



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



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

JAHRESRECHNUNG NACH SCHWEIZ. OBLIGATIONENRECHT

BILANZ

alle Beträge in CHF	Erläuterungen	31.12.2020	31.12.2019
Flüssige Mittel		13'414'788	16'355'833
Übrige kurzfristige Forderungen		36'125	15'583
Aktive Rechnungsabgrenzungen		97'523	618'118
Total Umlaufvermögen		13'548'436	16'989'533
Beteiligungen	3.1	8'089'221	8'089'221
Renditeliegenschaften		157'278'900	98'565'200
Total Anlagevermögen		165'368'121	106'654'421
Total Aktiven		178'916'557	123'643'955
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ggn. Dritten		266'657	36'805
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ggn. Nahestehenden		0	26'925
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten ggn. Dritten		461'056	371'321
Passive Rechnungsabgrenzungen		345'855	199'248
Kurzfristige Hypothekarverbindlichkeiten		42'510'000	37'610'000
Total Kurzfristiges Fremdkapital		43'583'568	38'244'299
Langfristige Hypothekarverbindlichkeiten		42'240'000	21'190'000
Langfristige Verbindlichkeiten ggn. Beteiligungen		1'157'967	1'146'473
Übrige langfristige Verbindlichkeiten		1'393'381	1'490'716
Total Langfristiges Fremdkapital		44'791'348	23'827'189
Total Fremdkapital		88'374'916	62'071'488
Aktienkapital	3.2	91'996'992	63'241'398
Gesetzliche Kapitalreserven		1'437'750	0
Verlustvortrag		-1'668'931	-2'388'813
Jahresverlust / -gewinn		-1'224'170	719'882
Total Eigenkapital		90'541'641	61'572'467
Total Passiven		178'916'557	123'643'955

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung.

ERFOLGSRECHNUNG

alle Beträge in CHF	Erläuterungen	01.01. – 31.12.2020	01.01. – 31.12.2019
Mietertrag		7'523'455	2'634'102
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen		7'523'455	2'634'102
Direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften		-542'105	-229'330
Beratungsaufwand	3.3	-1'789'036	-446'388
Verwaltungsaufwand	3.4	-1'212'256	-777'074
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens		-4'652'206	-454'491
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern		-672'148	726'819
Finanzertrag		0	45'080
Finanzaufwand		-552'022	-52'017
Betriebliches Ergebnis vor Steuern		-1'224'170	719'882
Direkte Steuern		0	0
Jahresverlust / -gewinn		-1'224'170	719'882

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG 2020 DER SENIORESIDENZ AG, ZÜRICH

1 Allgemein

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

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

2 Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

2.1 Flüssige Mittel

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

2.2 Forderungen

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

2.3 Renditeliegenschaften

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

2.4 Beteiligungen

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

2.5 Hypothekarverbindlichkeiten

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

3 Angaben, Aufschlüsselungen und Erläuterungen zur Jahresrechnung

3.1 Beteiligungen

Gesellschaften	Sitz	Gesellschafts- tätigkeit	Grundkapital in CHF	Kapitalanteil 31.12.2020	Kapitalanteil 31.12.2019
SenioResidenz La Louvière AG	Zürich	Immobilien	100'000	100.00%	100.00%

3.2 Aktienkapital

Zusammensetzung Aktienkapital
alle Beträge in CHF

	31.12.2020	31.12.2019
Namenaktienkapital zu nom CHF 48.00 (Vorjahr CHF 49.50)	91'996'992	63'241'398
Total	91'996'992	63'241'398

Anzahl Aktien

	31.12.2020	31.12.2019
Namenaktien zu nom CHF 48.00 (Vorjahr CHF 49.50)	1'916'604	1'277'604

Entwicklung der Anzahl Namenaktien

	2020	2019
Bestand am 01. Januar	1'277'604	1'277'604
Kapitalerhöhung 17. Juni 2020	639'000	n.a.
Bestand per 31. Dezember	1'916'604	1'277'604

Genehmigtes Kapital
alle Beträge in CHF

	31.12.2020	31.12.2019
Genehmigtes Kapital	10'666'656	10'999'989
Total	10'666'656	10'999'989

3.3 Beratungsaufwand

alle Beträge in CHF	01.01. – 31.12.2020	01.01. – 31.12.2019
Kapitalerhöhungskosten	1'178'090	0
Verwaltungsrats honorare	127'616	127'438
Revision	77'856	40'333
Rechtsberatung und Kommunikation	120'906	84'506
Übriger Beratungsaufwand	284'568	194'112
Total	1'789'036	446'388

3.4 Verwaltungsaufwand

alle Beträge in CHF	01.01. – 31.12.2020	01.01. – 31.12.2019
Dienstleistungsvertrag Cura Management AG	879'697	543'116
Kapitalsteuer	274'642	162'535
Übriger Verwaltungsaufwand	57'916	71'423
Total	1'212'256	777'074

4 Weitere Angaben

4.1 Erklärung über die Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt

Die SenioResidenz AG beschäftigt keine Mitarbeitenden.

4.2 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die Paracelsus-Spital Richterswil AG (nachfolgend PSR) hat im Oktober 2020 beim zuständigen Nachlassgericht in Horgen ein Gesuch um provisorische Nachlassstundung eingereicht, welches bewilligt wurde. Die damit einhergehenden Sanierungsbemühungen waren jedoch nicht erfolgreich und über die PSR wurde am 9. Februar 2021 der Konkurs eröffnet. Im Hinblick auf die drohende Konkurseröffnung wurde der Mietvertrag noch während der Nachlassstundung mit der PSR angepasst und um die Liegenschaft «Chrummbächli» reduziert. Diese Flächen wurden aus dem Mietvertrag mit der PSR herausgelöst und per 1. Januar 2021 neu an die Muttergesellschaft der PSR, NSN medical AG (nachfolgend NSN), zur hauptsächlichen Nutzung durch das ZIO (Zentrum für integrative Onkologie) für vorläufig drei Jahre vermietet. Für die beiden anderen Liegenschaften «Spitalgebäude» und «Göldi Pavillon» hat das Portfoliomanagement frühzeitig mit der Suche eines Nachfolgemieters begonnen. Es werden aktuell verschiedene Szenarien und Möglichkeiten – so auch die Realisierbarkeit von Zwischennutzungen – geprüft. Da Mietzinsgarantien von der Zürcher Kantonalbank und der NSN in der Gesamthöhe eines Mietertrags von zwei Jahresmieten des ursprünglichen Mietvertrages vorliegen, besteht ausreichend Zeit für die Suche eines geeigneten neuen Mieters für die verbleibenden Liegenschaften.

Die Bewertung der Liegenschaften erfolgte unter Berücksichtigung der beiden erwähnten Garantien. Zudem wurden ursprünglich vom Mieter zu tragende Investitionen in der Bewertung berücksichtigt und dem Umstand der derzeit noch nicht erfolgten Neuvermietung mit einer erhöhten Diskontierung des erwarteten Mietertrags Rechnung getragen. Per 31. Dezember 2020 lasteten aus von der PSR in Auftrag gegebene Arbeiten (provisorisch eingetragene) Bauhandwerkerpfandrechte in Höhe von total CHF 181'330.60 (zzgl. 5% Zins seit 19. Oktober 2020) auf der Liegenschaft „Spitalgebäude“. Unterdessen wurden die Gesuche um vorläufige Eintragung der entsprechenden Bauhandwerkerpfandrechte zurückgezogen und die Bauhandwerkerpfandrechte werden im Grundbuch gelöscht.

Es sind keine weiteren Ereignisse zwischen dem 31. Dezember 2020 und der Genehmigung der statutarischen Jahresrechnung durch den Verwaltungsrat am 24. Februar 2021 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	31.12.2020	31.12.2019
		Anzahl Aktien	Anzahl Aktien
Michel Vauclair	Verwaltungsratspräsident	0	0
Arthur Ruckstuhl	Vizepräsident	0	0
Peter Mettler	Mitglied, Delegierter, CEO	0	0
Patrick Niggli	Mitglied	0	0
Thomas Sojak	Mitglied	0	0

4.4 Bedeutende Aktionäre (>3.0% Stimmquote)

Aktionär		31.12.2020	31.12.2019
		Stimmenanteil	Stimmenanteil
Arabella Group AG (vormals Arabella Schweiz AG) ¹⁾	Chur	> 10%	11.74%
Caisse de pensions de la Banque Cantonale Vaudoise ²⁾	Lausanne	> 5%	> 5%
CACEIS (Switzerland) SA ³⁾	Nyon	5.03%	3.49%

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

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

³⁾ Gemäss Offenlegungsmeldung vom 20. November 2020 bzw. im Vorjahr vom 30. Oktober 2019; jeweils für MV Immoextra Schweiz Fonds

BERICHT REVISIONSSTELLE

Bericht der Revisionsstelle

an die Generalversammlung der SenioResidenz AG

Zürich

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der SenioResidenz AG – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020 und der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 46 bis 51) zum 31. Dezember 2020 dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

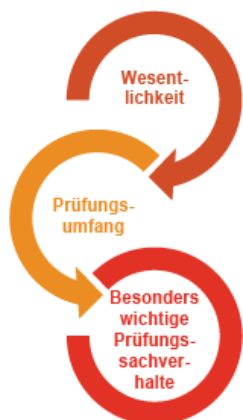
Grundlage für das Prüfungsurteil

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 905'000

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

Als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt haben wir das folgende Thema identifiziert:

Bewertung der Renditeigenschaften

Wesentlichkeit

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

PricewaterhouseCoopers AG, 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.

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.

Gesamtwesentlichkeit	CHF 905'000
Herleitung	1% des Eigenkapital
Begründung für die Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit	Als Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit wählen wir das Eigenkapital, da diese aus unserer Sicht eine allgemein anerkannte und branchenübliche Grösse für Wesentlichkeitsüberlegungen bei Immobiliengesellschaften darstellen.

Wir haben mit dem Verwaltungsrat vereinbart, diesem im Rahmen unserer Prüfung festgestellte, falsche Darstellungen über CHF 90'500 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 Renditeigenschaften

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt	Unser Prüfungsvorgehen
Die Beurteilung der Bewertung der Renditeigenschaften haben wir aus zwei Gründen als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt behandelt: Die Renditeigenschaften stellen in der Bilanz einen wesentlichen Betrag dar (CHF 157 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 46 und 47 der Jahresrechnung.	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. Die Anschaffungskosten wurden in Stichproben auf Basis von Rechnungen sowie Verträgen hinsichtlich deren Aktivierungsfähigkeit geprüft. Im Rahmen dieser Stichproben wurden auch die Transaktionskommissionen mit der „Cura Management AG“ geprüft.

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

Der unabhängige Immobilienexperte wurde durch die Geschäftsleitung beauftragt. 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 negativen Feststellungen gemacht.

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

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

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.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers AG



Bruno Räss
Revisionsexperte
Leitender Revisor



Markus Bommeli
Revisionsexperte

St. Gallen, 24. Februar 2021

LEUKERBAD CLINIC

3954 LEUKERBAD / VS

REHABILITATIONSZENTRUM

Liegenschaftsbescrieb

Leukerbad Clinic ist ein Zentrum für Rehabilitation und Integrative Medizin. Das Angebot der Klinik umfasst insbesondere Muskuloskettale Rehabilitation, zum Beispiel nach orthopädischen und traumatologischen Eingriffen, bei Rückenschmerzen oder rheumatischen Erkrankungen sowie Programme zum Heilfasten. Der Mietvertrag beinhaltet die gesamte Klinikanlage (vier Gebäude und eine Tiefgarage, auf drei Grundstücken liegend).

Grundstückfläche / Nutzfläche

17'695 m² / 15'178 m²

Soll-Mietzinseinnahmen

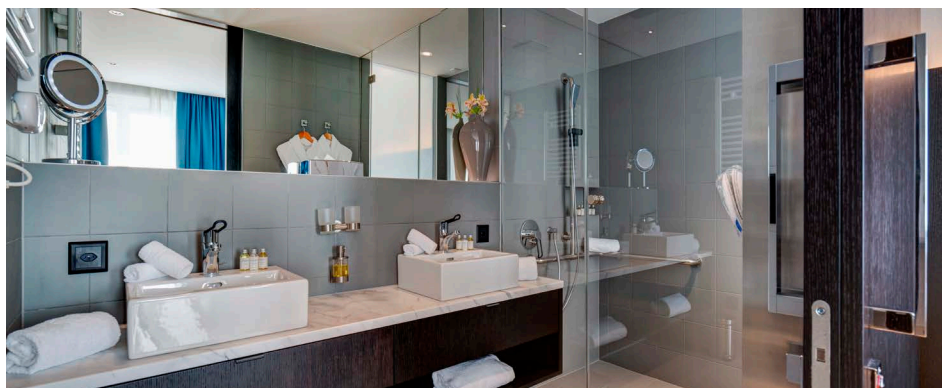
TCHF 2'100 per annum; ab dem 4. Jahr ansteigend von TCHF 2'200 bis TCHF 3'500 ab dem 14. Jahr

Mietvertrag mit Betreibergesellschaft

Sale & Lease-Back Vertrag bis 30. April 2038

Baujahre / Renovation

1961, 1996 / 2012



PROGRESSASTRASSE

3414 OBERBURG / BE

BETREUTES WOHNEN

Liegenchaftsbescrieb

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 / Nutzfläche

2'531 m² / 1'851 m²

Soll-Mietzinseinnahmen

TCHF 293 per annum

Mietverträge mit Betreibergesellschaften

Mietverträge bis 2022 bzw. 2024

Baujahr / Renovationen

1989 / 2009, diverse



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 2020 in Kraft waren.

→ Eine Version der aktuellen Statuten (Fassung vom 26. Juni 2020) ist auf der Website der Gesellschaft unter Rubrik Investor Relations – Statuten verfügbar.

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

Die COVID-19 Pandemie beeinflusste aufgrund der Lockdown-Entscheidungen in der Schweiz und der Reisebeschränkungen im Berichtsjahr 2020 unter anderem die physische Anwesenheit von Verwaltungsratsmitgliedern an den Verwaltungsratssitzungen, wie auch die Organisation und den Ablauf der im 2020 abgehaltenen Generalversammlungen. Die spezifischen Details dieser aussergewöhnlichen Pandemie-Situation im Berichtsjahr 2020 gegenüber der üblichen Organisation sind in den jeweiligen Rubriken festgehalten.

GESELLSCHAFTSSTRUKTUR

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

Zweck der Gesellschaft gemäss Artikel 2 der Statuten

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

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

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

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

Konsolidierungskreis

Der Konsolidierungskreis der Gesellschaft umfasst per 31. Dezember 2020 wie auch per 31. Dezember 2019 die Muttergesellschaft SenioResidenz AG sowie eine Tochtergesellschaft. Die Immobilien im Anlageportfolio können entweder direkt durch die Muttergesellschaft oder durch Tochtergesellschaften gehalten werden. Die SenioResidenz AG ist die einzige kotierte Gesellschaft. Die Tochtergesellschaft ist nicht kotiert.

→ Der Konsolidierungskreis der Gesellschaft ist in Erläuterung 1 auf Seite 19 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 79 im Vergütungsbericht erwähnt.

Per 31. Dezember 2020 befindet sich die Cura Management AG zu 50% im Besitz von Peter Mettler (Mitglied des Verwaltungsrats, Delegierter und CEO), 25% hält die Aeternum Trust Holding AG, Prangins und die verbleibenden 25% werden von Marcel Schneider, Eigentümer und CEO von Nova Property Fund Management AG, gehalten.

AKTIONARIAT

Per 31. Dezember 2020 besteht das Aktienkapital der Gesellschaft aus 1'916'604 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 48.00. Sämtliche Namenaktien sind an der BX Swiss AG kotiert. Details wie Börsenkapitalisierung, Valoren-Nummer oder Ticker Symbol sind auf Seite 85 unter „Investor Relations Informationen“ aufgeführt. Die Gesellschaft hält per 31. Dezember 2020 keine eigenen Aktien.

**1'916'604 Namenaktien mit Nennwert
von je CHF**

48.00

Bedeutende Aktionäre

Der Gesellschaft sind aufgrund des Aktienregisters bzw. von Offenlegungsmeldungen die folgenden Aktionäre bekannt, die per 31. Dezember 2020 und 31. Dezember 2019 direkt oder indirekt 3% oder mehr der Stimmrechte der Gesellschaft hielten.

Aktionär	2020	2019
Arabella Group AG (vormals Arabella Schweiz AG), CH-Chur ¹⁾	> 10%	11.74%
Caisse de pensions de la Banque Cantonale Vaudoise, CH-Lausanne ²⁾	> 5%	> 5%
CACEIS (Switzerland) SA, CH-Nyon ³⁾	5.03%	3.49%

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

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

³⁾ Gemäss Offenlegungsmeldung vom 20. November 2020 bzw. im Vorjahr vom 30. Oktober 2019; jeweils für MV Immoextra Schweiz Fonds

KAPITALSTRUKTUR

Kapitalstruktur per 31. Dezember 2020	CHF	Namenaktien
Ordentliches Aktienkapital	91'996'992	1'916'604
Bedingtes Kapital	0	0
Genehmigtes Kapital	10'666'656	222'222

Kapitalstruktur per 31. Dezember 2019	CHF	Namenaktien
Ordentliches Aktienkapital	63'241'398	1'277'604
Bedingtes Kapital	0	0
Genehmigtes Kapital	10'999'989	222'222

One Share One Vote

Prinzip

Ordentliches Aktienkapital

Das Aktienkapital der Gesellschaft per 31. Dezember 2020 beträgt CHF 91'996'992 und ist eingeteilt in 1'916'604 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 48.00. 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 2020 kein bedingtes Kapital.

Genehmigtes Kapital

Gemäss Artikel 3a der Statuten in der Fassung vom 26. Juni 2020 verfügt die Gesellschaft über genehmigtes Kapital in der Höhe von CHF 10'666'656 (222'222 vollständig zu liberierende Namenaktien).

Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, bis zum 3. April 2021 das Aktienkapital durch Ausgabe von höchstens 222'222 Namenaktien von je CHF 48.00 Nennwert im Maximalbetrag von CHF 10'666'656 zu erhöhen. Das verfügbare genehmigte Kapital entspricht 11.59% des ausstehenden ordentlichen Aktienkapitals per 31. Dezember 2020.

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

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

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

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

Genussscheine, Partizipationsscheine, Wandelanleihen

Die Gesellschaft hat keine Genussscheine, Partizipationsscheine oder Wandelanleihen ausgegeben.

Kapitalveränderungen im Berichtsjahr 2020

Per 1. Januar 2020 belief sich das ordentliche Aktienkapital der Gesellschaft auf CHF 63'241'398, eingeteilt in 1'277'604 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 49.50. Zudem hatte die Gesellschaft bis zum 3. April 2021 genehmigtes Kapital im Umfang von höchstens CHF 10'999'989 durch Ausgabe von höchstens 222'222 vollständig zu liberierende Namenaktien mit Nennwert von CHF 49.50. Es bestand kein bedingtes Kapital.

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

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

Im Rahmen der Kapitalerhöhung wurden nach Ablauf der Bezugsfrist (Bezugsfrist vom 25. Mai bis 10. Juni 2020) insgesamt 639'000 Namenaktien gezeichnet bzw. platziert. Der Vollzug der Kapitalerhöhung um diese 639'000 neuen Namenaktien mit Nennwert von CHF 49.50 fand am 17. Juni 2020 statt. Danach belief sich das ordentliche Kapital der Gesellschaft auf CHF 94'871'898, eingeteilt in 1'916'604 Namenaktien mit Nennwert von je CHF 49.50.

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

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

Diese Nennwertrückzahlung wurde mit Eintragung im Handelsregister per 3. September 2020 vollzogen und den Aktionären ab dem 7. September 2020 ausbezahlt. Seit dem 3. September 2020 beläuft sich der Nennwert der Namenaktien somit auf CHF 48.00 und das ordentliche Aktienkapital auf CHF 91'996'992. Das genehmigte Kapital beläuft sich auf höchstens 222'222 vollständig zu liberierende Namenaktien mit Nennwert von CHF 48.00 in einem Gesamtbetrag von CHF 10'666'656 (Ausgabe des genehmigten Kapitals möglich bis 3. April 2021).

Kapitalveränderungen im Berichtsjahr 2019

Per 1. Januar 2019 belief sich das ordentliche Aktienkapital der Gesellschaft auf CHF 63'880'200, eingeteilt in 1'277'604 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 50.00. Zudem hatte die Gesellschaft bis zum 6. Oktober 2019 genehmigtes Kapital im Umfang von höchstens CHF 936'000 durch Ausgabe von höchstens 18'720 vollständig zu liberierende Namenaktien mit Nennwert von je CHF 50.00. Es bestand kein bedingtes Kapital.

Die ordentliche Generalversammlung vom 3. April 2019 beschloss folgende vom Verwaltungsrat beantragte Traktanden:

- Kapitalherabsetzung durch Nennwertrückzahlung von CHF 0.50 pro Namenaktie. Die Nennwertrückzahlung wurde mit Eintragung im Handelsregister per 12. Juni 2019 vollzogen und den Aktionären im Juni 2019 ausbezahlt. Seit dem 12. Juni 2019 belief sich der Nennwert der Namenaktien auf CHF 49.50 und das Aktienkapital auf CHF 63'241'398.
- Aufhebung des bestehenden genehmigten Kapitals. Das bestehende genehmigte Kapital von CHF 936'000 wurde aufgehoben und der bestehende Art. 3a der Statuten gelöscht.

- Schaffung eines neuen genehmigten Kapitals. Mit Zustimmung der Generalversammlung wurde neues genehmigtes Kapital durch Ausgabe von höchstens 222'222 vollständig zu liberierende Namenaktien von je CHF 49.50 Nennwert im Maximalbetrag von CHF 10'999'989 geschaffen. Die Ermächtigung des Verwaltungsrats für die Erhöhung des Aktienkapitals aus dem genehmigten Kapital läuft bis zum 3. April 2021.

Kapitalveränderungen im Berichtsjahr 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 50.00 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 2020 gültige Fassung der Statuten datiert vom 26. Juni 2020.

Aktienbuch

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

Übertragung der Aktien und Regeln betreffend Eintragung im Aktienbuch

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

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

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

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

Per 31. Dezember 2020 beträgt der von der Gesellschaft berechnete Anteil der im Aktienregister mit Stimmrecht eingetragenen ausländischen Personen (natürliche und juristische Personen) rund 12% des Aktienkapitals bzw. der Aktienstimmen. Im Berichtsjahr 2020 wie auch im Vorjahr wurden keine Eintragungen verweigert.

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

Einberufung der Generalversammlung, Traktandierung von Anträgen

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

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

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

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

Opting Out

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

VERWALTUNGSRAT UND GESCHÄFTSLEITUNG

MITGLIEDER DES VERWALTUNGSRATS BZW. DER GESCHÄFTSLEITUNG PER 31. DEZEMBER 2020



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 Advisory Board of COIMA Group und Mitglied 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 Schuldbetreibungs- 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 schloss 1985 das Studium als Architekt HTL ab. Danach arbeitete er als Projektleiter bei verschiedenen Architekten. Später wechselte er zur IBG AG, Zürich (heute IE) und war Geschäftsführer der Plast Engineering AG bis 1991. Während dieser Zeit hat er das Nachdiplomstudium in Unternehmensführung/Executive MBA an der Universität St. Gallen absolviert. 1991 war er Mitbegründer und Mitinhaber einer Firmengruppe im Bereich der Immobilienentwicklung und Totalunternehmung (Bauengineering.com AG und Swissbuilding Concept AG). Er leitete diese Firmen zuletzt als Vorsitzender der Geschäftsleitung und Verwaltungsratspräsident. Im Jahr 2011 wurde diese Firmengruppe an die Priora-Gruppe verkauft.

Peter Mettler ist seither CEO und Inhaber der Mettler2Invest AG, welche schwereswichtig im Bereich der Projektentwicklung für Eigengebrauch und für Dritte tätig ist. Des Weiteren gründete er im 2012 die Novavest Real Estate AG, eine seit 16. Dezember 2019 an der SIX Swiss Exchange (vorher seit 2013 an der BX Swiss AG) kotierte Immobiliengesellschaft mit Fokus auf die Bewirtschaftung und Entwicklung von Objekten mit hauptsächlich Wohnnutzung, in welcher er ebenfalls als CEO tätig ist.



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

Präsident des Verwaltungsrats der Arabella Group AG, Chur; der Arabella Family Office AG, Chur; der Arabella Vermögensverwaltung AG, Chur. Mitglied des Verwaltungsrats der Arabella Immobilien AG, Chur; der Berian Global Invest AG, Chur; der HAELA Global Investors AG, Chur; der Arabella Venture Capital 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

Peter Mettler war von April 2018 bis Dezember 2019 Mitglied des Verwaltungsrats der an der SIX Swiss Exchange kotierten Allreal Holding AG. Er war von 2012 bis zur ordentlichen Generalversammlung am 25. Mai 2020 Mitglied des Verwaltungsrats der Novavest Real Estate AG und amtet seit 2014 auch als CEO der Novavest. Novavest Real Estate AG ist seit dem 16. Dezember 2019 an der SIX Swiss Exchange kotiert und war zuvor von 2013 bis 13. Dezember 2019 an der BX Swiss AG gelistet.

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 75% der Aktien der Mettler2Invest AG, welche unter Umständen Projektentwicklungen im Auftrag der SenioResidenz AG oder der Cura Management AG übernehmen kann. Per 31. Dezember 2020 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 1. April 2020 wurden Michel Vauclair, Arthur Ruckstuhl, Peter Mettler, Patrick Niggli und Thomas Sojak als Mitglieder des Verwaltungsrats für eine Amtsperiode von einem Jahr wiedergewählt. Michel Vauclair wurde von der ordentlichen Generalversammlung 2020 als Präsident des Verwaltungsrats wiedergewählt.

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

Der Verwaltungsrat trifft sich so oft, wie es die Geschäfte erfordern, grundsätzlich viermal pro Jahr (mindestens einmal pro Quartal). Die Verwaltungsratssitzungen dauern in der Regel einen halben bis einen ganzen Arbeitstag und werden üblicherweise als physische Sitzungen abgehalten. Aufgrund der COVID-19 Pandemie, des Lockdowns im Frühjahr 2020 und der Reiseeinschränkungen während praktisch des gesamten Jahres fanden im Berichtsjahr 2020 vier Verwaltungsratssitzungen statt, an denen die Verwaltungsratsmitglieder entweder physisch anwesend oder via Videokonferenz zugeschaltet waren. Zudem wurden zwei 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 1. April 2020 wurden die beiden nicht exekutiven Verwaltungsratsmitglieder Thomas Sojak und Patrick Niggli als Mitglieder des Vergütungsausschusses für eine Amtsperiode von einem Jahr wiedergewählt.

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

Der Ausschuss trifft sich sooft es die Geschäfte erfordern, grundsätzlich einmal pro Jahr. Im Berichtsjahr 2020 hielt der Vergütungsausschuss eine Telefonkonferenz ab, welche rund eine halbe Stunde dauerte. In der Regel finden Sitzungen des Vergütungsausschusses jeweils in physischer Form direkt vor ordentlichen Verwaltungsratssitzungen statt und es nehmen üblicherweise keine anderen Mitglieder des Verwaltungsrats an den Sitzungen des Vergütungsausschusses teil. Im Berichtsjahr 2020 nahmen weder ein anderes Mitglied des Verwaltungsrats noch der Delegierte des Verwaltungsrats (der auch als CEO tätig ist) an der Sitzung des Vergütungsausschusses teil.

Teilnahme der Verwaltungratsmitglieder an Sitzungen des Verwaltungsrats bzw. des Vergütungsausschusses im Berichtsjahr 2020

Mitglied des Verwaltungsrats	Verwaltungsrat ¹⁾	Vergütungsausschuss ¹⁾
Michel Vauclair	4	•
Arthur Ruckstuhl	4	•
Peter Mettler	3	•
Patrick Niggli	2	1
Thomas Sojak	4	1
Total Sitzungen	4	1
Durchschnittliche Sitzungsteilnahme in Prozent	85%	100%

¹⁾ Anzahl Sitzungen und Teilnahme beinhalten physische Teilnahme an den Verwaltungsratssitzungen bzw. auch die Teilnahme via Videokonferenz und an Telefonkonferenzen

- Kein Mitglied des Vergütungsausschusses

Dienstleistungsvereinbarung

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

→ Details zu dem Vertrag mit der Cura Management AG sind im Vergütungsbericht auf Seite 79 enthalten.

Kompetenzregelung

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

- Aushandlung von Kreditrahmen, welche bei Abschluss zu einer Fremdkapitalbelastung von mehr als 75% des Wertes des Liegenschaftsportfolios der Gesellschaft führen. Zusätzlich bespricht der Verwaltungsrat regelmässig die Duration;
- Veräusserung des Unternehmens als Ganzes oder von Teilbetrieben;
- Erwerb, Verpfändung und Veräusserung von Beteiligungen an anderen Unternehmungen;
- Erwerb oder Veräusserung von Liegenschaften mit einem Kaufpreis von mehr als CHF 10 Millionen sowie jeglicher Kauf von Neubauliegenschaften, Geschäftsliegenschaften, Entwicklungsliegenschaften und Grundstücken mit oder ohne bewilligtem Bauprojekt unabhängig vom jeweiligen Kaufpreis;
- Eröffnung sowie Schliessung von Zweigniederlassungen oder Repräsentanten;
- Gewährung von Darlehen mit einem Betrag von mehr als CHF 200'000 ausserhalb des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs. Nicht davon betroffen sind Finanzierungen von oder an 100%ige Tochtergesellschaften;

- 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 2020 an drei 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 74 bis 83 enthalten.

GENERALVERSAMMLUNGEN 2020 UNTER SPEZIELLEN COVID-19 BESTIMMUNGEN

Die ordentliche Generalversammlung vom 1. April 2020 wie auch die ausserordentliche Generalversammlung vom 26. Juni 2020 fanden, aufgrund der COVID-19 Pandemie und zum Schutz der Aktionärinnen und Aktionäre sowie der Verwaltungsratsmitglieder und Mitarbeitenden der Gesellschaft, nicht physisch statt. Gestützt auf die COVID-19 Verordnung 2 des Bundesrates war die physische Teilnahme der Aktionärinnen und Aktionäre an den beiden Generalversammlungen nicht möglich. Die Gesellschaft hatte die Aktionärinnen und Aktionäre mit Medienmitteilung bzw. separatem Postversand vom 19. März 2020 (betreffend Einladung für die ordentliche Generalversammlung) bzw. in der Einladung vom 4. Juni 2020 (Einladung für die ausserordentliche Generalversammlung) aufgefordert, ihre Stimmen an den unabhängige Stimmrechtsvertreter zu übertragen.

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

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

UNABHÄNGIGER STIMMRECHTSVERTRETER

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

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

An der ordentlichen Generalversammlung vom 1. April 2020 wurde die Schilter Rechtsanwälte GmbH, Zug, als unabhängige Stimmrechtsvertreterin für die Amtsdauer bis zum Abschluss der ordentlichen Generalversammlung 2021 wiedergewählt. Die Rechtsanwaltskanzlei Schilter Rechtsanwälte GmbH ist unabhängig und übt keine weiteren Mandate für die Gesellschaft aus.

REVISIONSSTELLE

PricewaterhouseCoopers AG, CH-9001 St. Gallen, amtet seit der Gründung der Gesellschaft am 6. Oktober 2017 als Revisionsstelle der Gesellschaft. Die Revisionsstelle wird jährlich durch die Generalversammlung gewählt. Der leitende Revisor, Herr Bruno Räss, ist seit der Gründung der Gesellschaft für das Revisionsmandat verantwortlich. Das Revisionshonorar belief sich im Berichtsjahr 2020 auf TCHF 68.3 (2019: TCHF 53.4).

Zusätzliche Honorare der Revisionsstelle

	2020	2019
Beratung im Zusammenhang mit Swiss GAAP FER	TCHF 13.7	TCHF 4.3
Beratung/Prüfungen im Zusammenhang mit der Kapitalerhöhung 2020	TCHF 5.8	TCHF 0
Geldwäschereigesetz-Prüfung	TCHF 0	TCHF 3.1
Total	TCHF 19.4	TCHF 7.4

INFORMATIONSPOLITIK

Umfassende Informationen über die Gesellschaft sind auf der Website www.senio.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.senio.ch/de/investor-relations/finanzberichte/>

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

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

Agenda <https://www.senio.ch/de/investor-relations/agenda/>

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

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

Die Kontaktpersonen und -details für Investoren und Medien sind auf der Seite 86 „Kontakte / Impressum“ erwähnt.

TERTIANUM SEEROSE

8805 EGNACH / TG

WOHN- UND PFLEGEZENTRUM

Liegenschaftsbeschrieb

45 Pflegegäste finden im Tertianum Seerose ein gemütliches Zuhause. Das Wohn- und Pflegezentrum befindet sich mitten im Grünen, nur wenige hundert Meter vom Bodenseeufer entfernt. Die individuell geschnittenen Pflegezimmer bieten einen wunderschönen Ausblick auf den See oder den Säntis. Gemanagt wird das Wohn- und Pflegezentrum durch die Tertianum AG, welche in der Schweiz gegen 80 Residenzen und Wohn- sowie Pflegezentren betreibt.

Grundstückfläche / Nutzfläche

4'232 m² / 3'520 m²

Soll-Mietzinseinnahmen

TCHF 483 per annum

Mietvertrag mit Betreibergesellschaft

Bis 31. März 2029 mit Verlängerungsoptionen von dreimal fünf Jahren

Baujahre / Renovation

1965 / 2013, 2017



VERGÜTUNGSBERICHT

EINLEITUNG

Der vorliegende Vergütungsbericht für das Geschäftsjahr 2020 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.

Die SenioResidenz AG wird, wie bereits im Vorjahr, den Vergütungsbericht 2020 der ordentlichen Generalversammlung vom 31. März 2021 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 aktuellen Statuten (Fassung vom 26. Juni 2020) sind auf der Website der Gesellschaft verfügbar unter <https://www.senio.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 2020 befindet sich die Cura Management AG zu 50% im Besitz von Peter Mettler (Mitglied des Verwaltungsrats, Delegierter und CEO), 25% hält die Aeternum Trust Holding AG, Prangins und die verbleibenden 25% werden von Marcel Schneider, Eigentümer und CEO von Nova Property Fund Management AG gehalten.

Das Vertragsverhältnis zwischen der Cura Management AG und der Nova Property Fund Management AG ist nicht Bestandteil der Vereinbarung zwischen der SenioResidenz AG und der Cura Management AG, und demzufolge nicht Bestandteil dieses Vergütungsberichts. Per Datum des Bilanzstichtags 31. Dezember 2020 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 1. April 2020 wurden Thomas Sojak und Patrick Niggli als Mitglieder des Vergütungsausschusses durch die Generalversammlung in Einzelwahlen wiedergewählt.

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 der 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 (entsprechend ihrer Beteiligung an der Cura Management AG).

→ 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 Verwaltungsratshonorare bestimmt der Verwaltungsrat nach freiem Ermessen. Die Honorare sind nicht an das Erreichen von Zielen der Gesellschaft gebunden.

Höhe der Verwaltungsrats honorare

Funktion	2020	2019
Verwaltungsratspräsident	CHF 30'000	CHF 30'000
Vizepräsident	CHF 30'000	CHF 30'000
Mitglied des Verwaltungsrats, Delegierter des VR	CHF 20'000	CHF 20'000
Mitglied des Verwaltungsrats	CHF 20'000	CHF 20'000

Die genannten Beträge sind exklusive Sozialleistungen zu verstehen. Für die Tätigkeit als Mitglied des Vergütungsausschusses wurden im Berichtsjahr 2020, wie auch in den Vorjahren, keine zusätzlichen Honorare vergütet.

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

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

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

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

Der Verwaltungsrat der Gesellschaft bestand per 31. Dezember 2020 aus fünf Mitgliedern (31.12.2019: ebenfalls fünf Mitglieder).

Berichtsjahr 2020

alle Beträge in CHF	Funktion im Verwaltungsrat	Verwaltungs- ratshonorar	Sozialleistungen Arbeitgeber- beiträge	Mehrwertsteuer	Entschädigung für weitere Tätigkeiten	Total
Michel Vaclair	Verwaltungsratspräsident	30'000	984	0	0	30'984
Arthur Ruckstuhl	Vizepräsident	30'000	2'352	0	0	32'352
Peter Mettler	Mitglied, Delegierter, CEO	20'000	1'568	0	0	21'568
Patrick Niggli	Mitglied	20'000	1'568	0	0	21'568
Thomas Sojak	Mitglied	20'000	1'568	0	0	21'568
Total		120'000	8'040	0	0	128'040

Berichtsjahr 2019

alle Beträge in CHF	Funktion im Verwaltungsrat	Verwaltungs- ratshonorar	Sozialleistungen Arbeitgeber- beiträge	Mehrwertsteuer	Entschädigung für weitere Tätigkeiten	Total
Michel Vaclair	Verwaltungsratspräsident	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	20'000	1'536	0	0	21'536
Total		120'000	7'782	0	0	127'782

Die ordentliche Generalversammlung vom 3. April 2019 hat für das Geschäftsjahr 2020 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 2020 von TCHF 128.0 entspricht einem Pay-out Ratio von 85%.

Für das Geschäftsjahr 2021 hat die Generalversammlung vom 1. April 2020 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 2021 offengelegt.

Für das Geschäftsjahr 2022 wird der Verwaltungsrat der ordentlichen Generalversammlung vom 31. März 2021 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 2020 wie auch in den Vorjahren Dienstleistungen in folgenden Bereichen abgedeckt (mehrheitlich erbracht durch Nova Property Fund Management AG zugunsten der Cura Management AG):

- **Finanzierung:** Cash-Management; Erstellung von Finanzplänen; Definition von Finanzziele
- **Finanzverwaltung/Controlling:** Rechnungsführung; Rechnungslegung; Finanzcontrolling; Einführung und Umsetzung von Rechnungslegungsstandards; Einführung und Umsetzung des betrieblichen Reportings; Abrechnung gegenüber Ämtern (z.B. Steuern); Versicherungswesen;
- **Marketing:** Definition der Marketinggrundsätze; Festlegung der Absatzmärkte und Erschliessung neuer Absatzmärkte; Planung und Umsetzung der Marketingstrategie; Markterhebungen/-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):

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

Transaktionsfee

Zusätzlich zur Management Fee wird die Cura Management AG für jeden erfolgten Kauf oder Verkauf einer Liegenschaft mit einer Transaktionsfee von 1% des jeweiligen Kauf- oder Verkaufspreises entschädigt. 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.

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

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

Fees aus der Dienstleistungsvereinbarung im Berichtsjahr 2020

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 2020 konnte die Wachstumsstrategie des Unternehmens trotz negativen Einflüssen der COVID-19 Pandemie auf die Akquisitionstätigkeiten vorangetrieben und das Immobilienportfolio wertmässig erweitert werden: Per Jahresende 2020 belief sich der konsolidierte Wert des Liegenschaftenportfolios auf CHF 186.6 Millionen, was einem Zuwachs von 52% bzw. CHF 63.5 Millionen entspricht (31. Dezember 2019: Portfoliowert von CHF 123.1 Millionen).

Für die Zeitperiode 1. Januar bis 31. Dezember 2020 belief sich die Management Fee an die Cura Management AG (inklusive Mehrwertsteuer) auf TCHF 1'005 (Vorjahr 2019: TCHF 663). Die Transaktionsfee betrug insgesamt TCHF 658, die als Akquisitionskosten aktiviert wurden (Vorjahr 2019: TCHF 605). Die gesamthafte Vergütung an die Cura Management AG aus Management Fee und Transaktionsfee belief sich für das Berichtsjahr 2020 somit auf TCHF 1'663 (Vorjahr 2019: CHF 1'268). Die Veränderungen der Beträge bei der Management Fee und der Transaktionsfee sind auf die unterschiedliche Portfoliogrösse zum jeweiligen Jahresende und auf die Transaktionen (Liegenschaftskäufe) innerhalb der Berichtsperioden zurückzuführen.

ENTSCHÄDIGUNGEN GESCHÄFTSLEITUNG

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

Im Berichtsjahr 2020, wie auch in den Vorjahren, wurde das Salär des CEO zu 100% aus den Fees beglichen, welche die Gesellschaft an die Cura Management AG vergütet hat. Der in der Cura Management AG verbleibende Gewinn (nach Abzug von weiteren operativen Kosten und Steuern) wird denjenigen Mitgliedern der Geschäftsleitung, die an der Cura Management AG beteiligt sind, als indirekte Entschädigung anteilig ebenfalls zugerechnet. Im Berichtsjahr 2020, wie auch in den Vorjahren, war Peter Mettler zu 50% an der Cura Management AG beteiligt.

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

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

Die Geschäftsleitung der Gesellschaft bestand per 31. Dezember 2020 aus einem Mitglied (CEO) (31.12.2019: ebenfalls ein Mitglied (CEO)).

Berichtsjahr 2020

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	152'004	46'925	0	399'830 ¹⁾	598'759
Total	152'004	46'925	0	399'830¹⁾	598'759

¹⁾ Erwarteter Gewinnanteil aus der Cura Management AG.

Berichtsjahr 2019

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	152'004	44'703	0	225'330 ¹⁾	422'037
Total	152'004	44'703	0	225'330¹⁾	422'037

¹⁾ Erwarteter Gewinnanteil aus der Cura Management AG.

Für das Geschäftsjahr 2020 hat die Generalversammlung vom 3. April 2019 eine Gesamtvergütung der Mitglieder der Geschäftsleitung von maximal TCHF 2'000 genehmigt (prospektive Genehmigung). Das Total der effektiven Entschädigungen an die Mitglieder der Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2020 von TCHF 598.8 entspricht einem Pay-out Ratio von 30% gegenüber dem von der Generalversammlung genehmigten Maximalbetrag.

Für das Geschäftsjahr 2021 hat die Generalversammlung vom 1. April 2020 ebenfalls eine Gesamtvergütung der Mitglieder der Geschäftsleitung von maximal TCHF 2'000 genehmigt (prospektive Genehmigung). Die entsprechende Aufteilung der Vergütung sowie das Pay-out Ratio werden im Vergütungsbericht 2021 offengelegt.

Für das Geschäftsjahr 2022 wird der Verwaltungsrat der ordentlichen Generalversammlung vom 31. März 2021 eine Gesamtvergütung der Mitglieder der Geschäftsleitung von maximal TCHF 2'000 zur Genehmigung beantragen (prospektive Genehmigung). Bei diesem Antrag geht der Verwaltungsrat davon aus, dass das Liegenschaftsportfolio bis Ende des Jahres 2022 weiter und substanziell ausgebaut wird.

ENTSCHÄDIGUNGEN AN EHEMALIGE ORGANMITGLIEDER (durch Revisionsstelle geprüft)

Im Berichtsjahr 2020 wurden keine Entschädigungen an ehemalige Organmitglieder entrichtet (Vorjahr 2019 ebenfalls 0).

ORGANDARLEHEN UND -KREDITE (durch Revisionsstelle geprüft)

In der Berichtsperiode 2020, wie auch in den Vorjahren, wurden weder Organdarlehen oder -kredite an die Mitglieder des Verwaltungsrats gewährt noch sind solche per 31. Dezember 2020 bzw. 31. Dezember 2019 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.senio.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.senio.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 2020 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 78, 82 und 83 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 Vergütungsselektionen 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 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr dem Gesetz und den Art. 14 bis 16 der VegüV.

PricewaterhouseCoopers AG



Bruno Räss
Revisionsexperte
Leitender Revisor



Markus Bommeli
Revisionsexperte

St. Gallen, 24. Februar 2021

*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

26. Februar 2021	Publikation Jahresergebnisse und Jahresbericht 2020
31. März 2021	Ordentliche Generalversammlung 2021
19. August 2021	Publikation Halbjahresergebnisse und Halbjahresbericht 2021

NAMENAKTIEN SENIORESIDENZ AG

Anzahl ausstehende Aktien	1'916'604 Namenaktien mit Nennwert je CHF 48.00
Kotierung	BX Swiss AG
Valorennummer	38462993
ISIN-Nummer	CH0384629934
Ticker Symbol	SENI0
Börsenkapitalisierung	CHF 105.8 Millionen per 31. Dezember 2020
Schlusskurs Jahresende 2020	CHF 55.20

WEITERE INFORMATIONEN

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

KONTAKTE / IMPRESSUM

KONTAKTE

Kontaktperson

Peter Mettler
Delegierter des Verwaltungsrats und CEO

Gesellschaftsadresse

SenioResidenz AG
Feldeggstrasse 26
CH-8008 Zürich
+41 (0)44 905 20 90
info@senio.ch
www.senio.ch

DISCLAIMER

Dieser 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 2020 ist auf der Website www.senio.ch verfügbar.

IMPRESSUM

Herausgeberin:

SenioResidenz AG, Zürich

Konzept, Gestaltung und Realisation:

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

© SenioResidenz AG 2021



SENIORESIDENZ AG

Feldeggstrasse 26
CH-8008 Zürich
www.senio.ch