

**Novavest Real Estate AG**  
Zürich

**SenioResidenz AG**  
Zürich

Bericht des gemeinsamen  
Fusionsprüfers

an die Verwaltungsräte

# Bericht des gemeinsamen Fusionsprüfers

an die Verwaltungsräte der

Novavest Real Estate AG, Zürich und

SenioResidenz AG, Zürich

## Prüfungsurteil

SenioResidenz AG, Zürich und Novavest Real Estate AG, Zürich haben am 17. April 2024 einen Fusionsvertrag abgeschlossen, der den Zusammenschluss beider Unternehmen vorsieht, wobei Novavest Real Estate AG auf dem Wege der Fusion nach Art. 3 Abs. 1 lit. a FusG SenioResidenz AG rückwirkend per 1. Januar 2024 absorbiert. Der Zusammenschluss steht unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Generalversammlungen beider Gesellschaften, welche für den 28. Mai 2024 und 29. Mai 2024 vorgesehen sind, sowie allfällig weiterer, im Fusionsvertrag vorgesehener Bedingungen. Die Fusion wird rechtskräftig mit dem Eintrag im Handelsregister.

In Übereinstimmung mit Art. 15 Abs. 1 FusG haben uns die Verwaltungsräte von Novavest Real Estate AG und SenioResidenz AG als gemeinsamen Fusionsprüfer beauftragt.

Bezugnehmend auf Art. 15 Abs. 4 FusG halten wir unsere Beurteilung wie folgt fest:

- Die vorgesehene Kapitalerhöhung von Novavest Real Estate AG als übernehmende Gesellschaft genügt zur Wahrung der Rechte der Aktionäre von SenioResidenz AG als übertragende Gesellschaft.
- Das festgelegte Umtauschverhältnis ist vertretbar.
- Die Bewertung erfolgte (primär) nach der Adjusted Net Asset Value-Methode. Ausgangsbasis für den Adjusted Net Asset Value bildete der Net Asset Value gemäss den Abschlüssen der Gesellschaften per 31. Dezember 2023. Der Net Asset Value wird massgeblich durch die Bewertung des jeweiligen Immobilienportfolios bestimmt, welches mittels der Discounted-Cash-Flow-Methode durch die Wüest Partner AG erfolgte. Der Net Asset Value wurde sodann um den Barwert der sonstigen Gesellschaftskosten, die im Rahmen der Discounted-Cash-Flow-Methode nicht berücksichtigt wurden, 50% der den Liegenschaften anrechenbaren latenten Steuern und weiteren Anpassungen adjustiert. Die beiden unabhängigen Verwaltungsratsausschüsse von Novavest Real Estate AG und SenioResidenz AG begründen die Wahl der Adjusted Net Asset Value-Methode damit, dass diese bei der Bewertung von Immobiliengesellschaften Best Practice darstellt. Die Wahl der Adjusted Net Asset Value-Methode erachten wir als sachgerecht und mit den anerkannten Grundsätzen für die Bewertung von Immobiliengesellschaften vertretbar. Folglich ist die angewandte Methode zur Bestimmung des Umtauschverhältnisses angemessen.
- Für die Bestimmung des Umtauschverhältnisses wurde bei beiden Unternehmen die gleiche Methode angewandt. Weitere Methoden (namentlich Trading Multiples und der Aktienkurs der beiden Gesellschaften) wurden zur Plausibilisierung ebenfalls berücksichtigt.
- Bei der Bewertung der Anteile im Hinblick auf die Festsetzung des Umtauschverhältnisses waren keine Besonderheiten zu beachten.

PricewaterhouseCoopers AG, Kornhausstrasse 25, Postfach, 9000 St. Gallen  
Telefon: +41 58 792 72 00, [www.pwc.ch](http://www.pwc.ch)

### Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem Schweizer Prüfungshinweis 30 Prüfungen nach dem Bundesgesetz über die Fusion, Spaltung, Umwandlung und Vermögensübertragung (PH 30) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesem Prüfungshinweis sind im Abschnitt «Verantwortlichkeiten des Prüfers» unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von den Gesellschaften unabhängig in Übereinstimmung mit den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

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

### Verantwortung der Verwaltungsräte

Die Verwaltungsräte der an der Fusion beteiligten Gesellschaften sind für die Erstellung und den Inhalt von Fusionsvertrag vom 17. April 2024, Fusionsbericht vom 17. April 2024 und der der Fusion zu Grunde liegenden Bilanzen per 31. Dezember 2023 sowie deren Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften verantwortlich. Weiter sind die Verwaltungsräte für die internen Kontrollen verantwortlich, die sie als notwendig feststellen, um die Erstellung und den Inhalt von Fusionsvertrag, Fusionsbericht und der Fusion zu Grunde liegenden Bilanzen zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern sind.

### Verantwortung des gemeinsamen Fusionsprüfers

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit bezüglich der bewertungsrelevanten Aspekte über den Fusionsvertrag, den Fusionsbericht und der Fusion zu Grunde liegenden Bilanzen im Sinne von Art. 15. Abs. 4 FusG zu erlangen, 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 PH 30 durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Prüfung in Übereinstimmung mit dem PH 30 üben wir während der gesamten Prüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung relevanten Internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems der Gesellschaften abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.

PricewaterhouseCoopers AG



Beat Inauen  
Zugelassener Revisionsexperte



Reto E. Huber  
Zugelassener Revisionsexperte

St. Gallen, 17. April 2024

Beilagen (zum Original des Berichts):

- Fusionsvertrag vom 17. April 2024
- Fusionsbericht vom 17. April 2024
- Die der Fusion zu Grunde liegenden Bilanzen per 31. Dezember 2023