

FUSIONSBERICHT

der **Novavest Real Estate AG**

und

der **SenioResidenz AG**

vom 17. April 2024

im Hinblick auf die den ausserordentlichen Generalversammlungen der Gesellschaften vom 28. Mai 2024 und 29. Mai 2024 zur Genehmigung zu unterbreitende Fusion (**Fusion**) der Novavest Real Estate AG, Feldeggstrasse 26, 8008 Zürich (**NREN**), mit der SenioResidenz AG, Feldeggstrasse 26, 8008 Zürich (**SENIO**; die SENIO und die NREN je eine **Gesellschaft** und zusammen, die **Gesellschaften**).

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines.....	2
2.	Zweck und Folgen der Fusion.....	3
2.1	Zweck.....	3
2.2	Folgen	3
3.	Fusionsvertrag	4
3.1	Allgemeines.....	4
3.2	Umtauschverhältnis, Übernahme Pflichtwandelanleihe und Kapitalerhöhung	5
3.3	Zusammensetzung des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung.....	5
3.4	Sicherung der Fusion.....	5
3.5	Vollzugsbedingungen und Beendigung des Fusionsvertrags.....	6
3.6	Vollzug.....	6
4.	Umtauschverhältnis	7
5.	Bewertung.....	8
6.	Kapitalerhöhung der NREN	8
7.	Übernahme der Pflichtwandelanleihe der SENIO.....	9
8.	Folgen für die Arbeitnehmer.....	9
9.	Folgen für die Gläubiger	10
10.	Behördliche Bewilligungen.....	10
11.	Kosten	10

1. Allgemeines

- 1 Die Gesellschaften haben am 17. April 2024 den Fusionsvertrag betreffend die Absorptionsfusion der SENIO durch die NREN (**Fusionsvertrag**), dessen Kopie diesem Fusionsbericht in Anhang 2 angehängt ist, abgeschlossen. Die Verwaltungsräte der Gesellschaften haben den Abschluss des Fusionsvertrags vorgängig gleichentags genehmigt. Der Fusionsvertrag bedarf der Genehmigung durch die ausserordentlichen Generalversammlungen der Gesellschaften.
- 2 Die Verhandlungen über die Fusion und deren Bedingungen wurden von den unabhängigen Ausschüssen der Verwaltungsräte der Gesellschaften unter Ausschluss der sich in einem Interessenkonflikt befindenden Mitglieder der jeweiligen Verwaltungsräte geführt. Die unabhängigen Ausschüsse der beiden Gesellschaften setzten sich aus den folgenden Personen zusammen:
 - a. NREN: Daniel Ménard, Markus Neff und Floriana Scarlato; und
 - b. SENIO: Arthur Ruckstuhl und Thomas Sojak.
- 3 Die Fusion erfolgt im Wege der Absorption der SENIO durch die NREN im Sinne von Art. 3 Abs. 1 lit. a des Bundesgesetzes über Fusion, Spaltung, Umwandlung und Vermögensübertragung (**FusG**) auf Grundlage des von den ausserordentlichen Generalversammlungen der Gesellschaften genehmigten Fusionsvertrags. Der Fusion zu Grunde liegen der geprüfte handelsrechtliche Einzelabschluss der NREN per 31. Dezember 2023 und der geprüfte, handelsrechtliche Einzelabschluss der SENIO per 31. Dezember 2023 (**Fusionsbilanz**).
- 4 Dieser Fusionsbericht (**Fusionsbericht**) erläutert rechtliche und wirtschaftliche Aspekte der Fusion im Sinne von Art. 14 Abs. 1 und Abs. 3 FusG und wurde von den Verwaltungsräten der Gesellschaften gemeinsam verfasst. Begriffe, die im Anhang 1 definiert sind, und Abwandlungen davon, werden in diesem Fusionsbericht mit der darin aufgeführten Bedeutung verwendet.
- 5 Dieser Fusionsbericht enthält zukunftsgerichtete Aussagen, die auf gegenwärtigen Ansichten und Annahmen der Verwaltungsräte der Gesellschaften zum Zeitpunkt des Datums dieses Fusionsberichts beruhen sowie bekannten und unbekanntem Risiken und Ungewissheiten unterliegen. Die tatsächlichen Ergebnisse und Ereignisse können erheblich von den in diesen zukunftsgerichteten Aussagen ausgedrückten oder implizierten Ergebnissen und Ereignissen abweichen. Abweichungen können sich aus Änderungen verschiedenster Umstände und Faktoren ergeben, einschliesslich aber nicht ausschliesslich der folgenden Umstände und Faktoren: (i) allgemeine wirtschaftliche Entwicklung, (ii) Entwicklung der Immobilienmärkte, (iii) Entwicklung der Finanzmärkte und Änderungen des Zinsniveaus, und (iv) Gesetzesänderungen und sonstige Rechtsänderungen. Es besteht keine Verpflichtung der Gesellschaften, die in diesem Fusionsbericht enthaltenen Informationen und zukunftsgerichteten Aussagen zu aktualisieren.
- 6 Der Fusionsvertrag, die Fusionsbilanz und dieser Fusionsbericht wurden von PricewaterhouseCoopers AG, St. Gallen (**PwC**), gemäss Art. 15 Abs. 1 FusG geprüft. Die PwC hat in ihrem Prüfungsbericht namentlich festgehalten, dass die vorgesehene Kapitalerhöhung der NREN zur Wahrung der Rechte der Aktionäre der SENIO genügt und das Umtauschverhältnis für die Aktien der SENIO vertretbar ist.
- 7 Kopien dieses Fusionsberichts, des Fusionsvertrags, der Fusionsbilanz per 31. Dezember 2023, des Prüfungsberichts der PwC, sowie der Geschäftsberichte der Gesellschaften der letzten drei Jahre werden ab dem 18. April 2024 am jeweiligen Gesellschaftssitz zur Einsicht durch

die Aktionäre aufliegen. Auf Verlangen werden Kopien dieser Dokumente den Aktionären unentgeltlich zugestellt. Die Dokumente sind zudem auf den Websites der beiden Gesellschaften verfügbar.

2. Zweck und Folgen der Fusion

2.1 Zweck

8 Die Gesellschaften sind schweizerische Immobiliengesellschaften. Die NREN fokussiert ihre Aktivitäten auf die Bewirtschaftung und Entwicklung von Liegenschaften mit reiner Wohnnutzung (per 31. Dezember 2023: 63% Wohnanteil der Soll-Mieterträge) und mit Büro- und Gewerbenutzung sowie auf Neubauprojekte in diesen Segmenten. Die SENIO konzentriert sich auf Investitionen in Immobilien mit Fokus auf Alterswohnungen, betreutes, selbstbestimmtes und altersgerechtes Leben und Wohnen sowie Alters- und Pflegeheime (per 31. Dezember 2023 48% Wohnanteil der Soll-Mieterträge).

9 Zweck der Fusion ist die Kombination zweier attraktiver Immobilienportfolios zu einem konjunkturresistenten und qualitativ hochstehenden Immobilienportfolio mit einer optimalen Diversifikation hinsichtlich der Nutzungen sowie der Marko- und Mikrolagen (mit Immobilien in 17 Kantonen per 31. Dezember 2023). Das kombinierte Immobilienportfolio wird einen Marktwert von ca. CHF 1.02 Milliarden aufweisen und soll den strategischen Fokus unverändert auf das Wohnen legen (pro-forma 59% Wohnanteil der Soll-Mieterträge des kombinierten Immobilienportfolios). Die Kombination der Immobilienportfolios zielt auf die Nutzbarmachung des dadurch entstehenden Skaleneffekts und der daraus resultierenden Erzielung von Kostensynergien sowie die Senkung des Risikoprofils der Immobilienportfolios auf Stufe Einzelliegenschaft und einzelne grösste Mieter ab. Die Absorption der SENIO durch die NREN soll zudem erweiterte Wachstums- und Finanzierungsmöglichkeiten schaffen, weil durch das grössere Immobilienportfolio und die grössere Börsenkapitalisierung die Attraktivität der Aktien für Aktionäre steigen sollte und dies zukünftige Eigenkapitalbeschaffungen erleichtern kann. Gleichzeitig wird die Verhandlungsposition der kombinierten Gesellschaft bei Hypothekarverhandlungen gestärkt und es können auf Grund der neuen Grössenordnung zukünftig eventuell auch Anleiheemissionen geprüft werden (unter Voraussetzung, dass eine Anleiheemission eine attraktive Variante der Finanzierung darstellt). Schliesslich wird mit der Fusion bezweckt, dass die Attraktivität der Aktien der NREN für die Anleger, und damit für die bisherigen Aktionäre der beiden Gesellschaften, aufgrund der mit der Fusion einhergehenden Erhöhung der Marktkapitalisierung und der verbesserten Handelsliquidität der Aktien der NREN steigt.

2.2 Folgen

10 Die Fusion wird mit der Eintragung der Fusion im Handelsregister des Kantons Zürich rechts-wirksam. Mit der Rechtswirksamkeit der Fusion werden sämtliche Aktiven und Passiven der SENIO gesamthaft kraft Universalsukzession mit wirtschaftlicher Rückwirkung per 1. Januar 2024 auf die NREN übergehen, woraus ein Aktivenüberschuss in der Höhe von CHF 97'605'273 (**Aktivenüberschuss**) resultieren wird. Die einzige Tochtergesellschaft der SENIO, die SenioResidenz La Louvière AG (**SENIO LL**), wird damit zur einzigen Tochtergesellschaft der NREN. Die SENIO wird mit der Eintragung der Fusion im Handelsregister aufgelöst und gelöscht. Im Rahmen der Fusion wird auch die ausstehende 3.50% Pflichtwandelanleihe 2024 der SENIO (Valorennummer 127114730 / ISIN Nummer: CH1271147303) (**Pflichtwandelanleihe**) mit einer Laufzeit vom 3. Juli 2023 bis zum 3. Juli 2024 auf die NREN übergehen und aufgrund der Fusion ist die Pflichtwandelanleihe in Aktien der NREN wandelbar (siehe dazu Ziff. 7).

- 11 Wie unter Ziff. 2.1 ausgeführt, gehen die Verwaltungsräte der Gesellschaften davon aus, dass sich die Fusion für die bisherigen Aktionäre der SENIO und die Aktionäre der NREN positiv auswirken wird (zu den Auswirkungen der Fusion auf die Gläubiger siehe Ziff. 9 und in Bezug auf die Arbeitnehmer Ziff. 8). Die Aktionäre der SENIO erhalten als Fusionsgegenleistung Aktien der NREN und, falls einschlägig, eine Geldzahlung als Spitzenausgleich (siehe dazu Ziff. 4). Aus der Fusion ergeben sich keine Nachschusspflichten, keine persönlichen Leistungspflichten und keine persönliche Haftung der Aktionäre der SENIO. Mitgliedern der Verwaltungsräte und der Geschäftsleitungen der Gesellschaften werden zudem keine besonderen Vorteile im Sinne von Art. 13 Abs. 1 lit. h FusG wie beispielsweise Abfindungen, Prämien, Boni, Abgangsentschädigungen oder Optionen gewährt.
- 12 Die nach der Fusion zu verfolgende gemeinsame Strategie der NREN wird sich weiterhin auf den Bereich Wohnen mit einem Wohnanteil von mindestens 50% der Soll-Mieterträge fokussieren. Im Mittelpunkt wird dabei der Fokus auf die Mieterbedürfnisse (attraktive Wohnräume mit individuellen Mietwohnungen, Alterswohnungen oder betreuten Wohnplätzen und Angebot von bezahlbarem Wohnraum) stehen. Die ergänzende Nutzung durch Gewerbeliegenschaften und weitere Immobilien wird zur Verbesserung der zu erzielenden Brutto- oder Nettorenditen dienen. Zur Erreichung der angestrebten Portfolio-Diversifikation ist eine breite und solide Ertragsbasis vorgesehen. Diese basiert auf diversifizierten Nutzungen und einer Vielfalt in Makro- und Mikrolagen. Dabei sollen sowohl demografische Entwicklungen, wie die alternde Bevölkerung, als auch die spezifischen Bedürfnisse der Mieterinnen und Mieter, insbesondere im Hinblick auf Wohnungsknappheit und Zuwanderung, berücksichtigt werden. Zudem soll durch die Portfolio-Diversifikation eine gestärkte Konjunkturresistenz des kombinierten Immobilienportfolios erreicht werden. Ferner wird strategisch das Ziel der Operational Excellence durch gezieltes Nutzbarmachen der Kostensynergien, die gemäss den gegenwärtigen Erwartungen erstmals im Jahr 2025 einen positiven Einfluss auf den Gewinn haben dürften, verfolgt. Schliesslich soll die ESG-Strategie der Gesellschaften zusammengelegt und unverändert mit Fokus auf die langfristige Reduktion der Treibhausgasemissionen weitergeführt werden. Auch die Berichterstattung der NREN nach den Standards der Global Reporting Initiative soll beibehalten werden.
- 13 Um die unter Ziff. 2.1 erwähnten Skaleneffekte bzw. Kostensynergien realisieren zu können, hat sich die SENIO vorbehältlich der Zustimmung der ausserordentlichen Generalversammlungen der Gesellschaften verpflichtet, den erstmals per 30. Juni 2025 kündbaren Dienstleistungsvertrag mit der Cura Management AG über verschiedene Beratungsdienstleistungen gegen Bezahlung einer Ablösesumme in der Höhe von CHF 448'000 per 30. Juni 2024 aufzulösen. Der Dienstleistungsvertrag zwischen der NREN und der Nova Property Fund Management AG wird unverändert fortgeführt, wobei die unter diesem Dienstleistungsvertrag geschuldete Managementgebühr ab dem 1. Juli 2024 auf Basis des konsolidierten Immobilienportfolios berechnet werden wird. Ferner reduziert die Nova Property Fund Management AG ihre Managementgebühren im Jahr 2024 im Umfang der an die Cura Management AG zu bezahlende Ablösesumme. Die Nova Property Fund Management AG erhebt gemäss dem Dienstleistungsvertrag mit der NREN für die Fusion eine Transaktionsgebühr, welche von rund CHF 2'000'000 auf CHF 450'000 reduziert wurde.

3. Fusionsvertrag

3.1 Allgemeines

- 14 Der Fusionsvertrag wurde am 17. April 2024 abgeschlossen und trat mit seiner Unterzeichnung in Kraft. Die Verwaltungsräte der Gesellschaften haben den Fusionsvertrag jeweils vorgängig

am 17. April 2024 genehmigt. Der Fusionsvertrag beinhaltet die Verpflichtung der Gesellschaften zur Vornahme der Fusion, vorbehältlich der Genehmigung des Fusionsvertrag durch die ausserordentlichen Generalversammlungen der Gesellschaften. Der wirtschaftliche Wirkungszeitpunkt der Fusion ist der 1. Januar 2024.

3.2 Umtauschverhältnis, Übernahme Pflichtwandelanleihe und Kapitalerhöhung

15 Der Fusionsvertrag regelt unter anderem das Umtauschverhältnis und den allfälligen Spitzenausgleich in Geld (siehe dazu Ziff. 4), die Übernahme der Pflichtwandelanleihe durch die NREN (siehe dazu Ziff. 7) sowie die vom Verwaltungsrat der NREN der ausserordentlichen Generalversammlung der NREN zu beantragende Kapitalerhöhung zwecks Vollzugs der Fusion (siehe dazu Ziff. 6).

3.3 Zusammensetzung des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung

16 Vorbehältlich der Zuwahlen durch die ausserordentliche Generalversammlung der NREN und des Vollzugs der Fusion soll der Verwaltungsrat der NREN neu wie folgt zusammengesetzt werden (Änderungen an der Zusammensetzung des Auditausschusses sind nicht vorgesehen):

Vor- und Nachname	Mitglied	Präsident	Mitglied Vergütungsausschuss
Stefan Hiestand	X	-	-
Daniel Ménard	X	-	X
Floriana Scarlato	X	-	-
Thomas Sojak	X	X	-
Claudia Suter	X	-	X

17 Die Geschäftsleitung der NREN wird nach der Fusion unverändert zusammengesetzt sein und aus Peter Mettler als CEO und Patrick Alois Hauser als CFO bestehen.

3.4 Sicherung der Fusion

18 Zur Absicherung der Fusion und zum Schutz vor potenziell negativen Veränderungen sieht der Fusionsvertrag verschiedene Regelungen vor. Grundlegend ist dabei die gegenseitige Verpflichtung, sich ab Abschluss des Fusionsvertrags bis zum Vollzug der Fusion nach besten Kräften und in guten Treuen zu bemühen, die Fusion gemäss den Bestimmungen des Fusionsvertrags zu vollziehen. Sodann haben sich die Gesellschaften darauf geeinigt (auch in Bezug auf die SENIO LL), bestimmte mit Blick auf die Fusion wesentliche Geschäfte und Handlungen nur mit Zustimmung der jeweils anderen Gesellschaft vorzunehmen.

19 Die Gesellschaften haben sich ferner dazu verpflichtet, die andere Partei über gewisse wesentliche Informationen zu informieren, keine Angebote oder Interessensbekundungen von Dritten für öffentliche Übernahmen, Fusionen oder andere Transaktionen, welche den Vollzug der Fusion behindern können, einzuholen oder zu solchen Angeboten einzuladen bzw. solche zu fördern und sich bei der Abwehr bzw. der Führung allfälliger Verfahren oder Verhandlungen in Bezug auf die Fusion gegenseitig zu unterstützen.

3.5 Vollzugsbedingungen und Beendigung des Fusionsvertrags

- 20 Der Vollzug des Fusionsvertrags untersteht den aufschiebenden Bedingungen, dass (i) die ausserordentlichen Generalversammlungen der Gesellschaften den Fusionsvertrag genehmigen und weitere im Hinblick auf die Fusion relevanten Beschlüsse fassen, (ii) das Gesuch um Kotierung der NREN-Aktien an der SIX Swiss Exchange und das Gesuch um Dekotierung der SENIO-Aktien an der BX Swiss genehmigt werden, und (iii) keine gerichtlichen oder administrativen Verfahren rechtshängig sind und keine Urteile oder Verfügungen ergangen sind, die zu einem Verbot oder zur Verhinderung der im Fusionsvertrag vorgesehenen Transaktion führen können. Jede Partei kann vom Fusionsvertrag zurücktreten, wenn eine dieser Vollzugsbedingungen nicht erfüllt ist.
- 21 Wenn (i) der Fusionsvertrag von den ausserordentlichen Generalversammlungen der Gesellschaften nicht genehmigt wird, (ii) die Fusion nicht spätestens bis am 30. Juni 2024 rechtskräftig im Handelsregister eingetragen wurde oder (iii) eine Drittpartei ein öffentliches Kaufangebot für den Erwerb von mehr als 33 $\frac{1}{3}$ Prozent der Stimmen der NREN und/oder der SENIO macht und dieses öffentliche Kaufangebot mindestens in diesem Umfang zustande gekommen ist oder von der Drittpartei als zustande gekommen erklärt wird, oder eine Drittpartei aufgrund eines Erwerbs von mehr als 33 $\frac{1}{3}$ Prozent der Stimmen einer Gesellschaft ein Pflichtangebot im Sinne von Art. 135 des Finanzmarktinfrastukturgesetzes unterbreitet (es sei denn, das öffentliche Angebot sei vor der Generalversammlung der NREN und der SENIO unterbreitet worden und die betreffenden Generalversammlungen haben die Fusion in Kenntnis des öffentliche Angebots bzw. des Erwerbs von 33 $\frac{1}{3}$ Prozent der Stimmen einer Gesellschaft durch eine Drittpartei genehmigt), fällt der Fusionsvertrag dahin.
- 22 Eine Gesellschaft kann vom Fusionsvertrag zurücktreten, wenn die andere Gesellschaft ihre Pflichten unter dem Fusionsvertrag in schwerwiegender Weise verletzt hat und diese Verletzung nicht innert angemessener Frist behebt. Ausserdem kann jede Gesellschaft vom Fusionsvertrag unter im Fusionsvertrag im Einzelnen definierten materiellen und prozessualen Voraussetzungen zurücktreten, wenn (i) ihr Verwaltungsrat zum Schluss kommt, dass das etwaiges Angebot einer Drittpartei für eine öffentliche Übernahme, eine Fusion oder eine ähnliche Transaktion unter Berücksichtigung aller massgeblichen Umstände für die Gesellschaft, ihre Aktionäre und ihre anderen Stakeholder im Vergleich zur Fusion vorteilhafter ist oder (ii) nach Unterzeichnung dieses Fusionsvertrags Tatsachen zum Vorschein kommen oder wesentliche nachteilige Ereignisse eintreten, aus welchen eine wesentliche Veränderung des für die Berechnung des Umtauschverhältnisses jeweils relevanten Unternehmenswerts der Gesellschaften resultiert.

3.6 Vollzug

- 23 Der rechtliche Vollzug der Fusion erfolgt unter der Bedingung, dass die ausserordentlichen Generalversammlungen der Gesellschaften den Fusionsvertrag genehmigen und die im Fusionsvertrag vereinbarten Vollzugsbedingungen erfüllt sind, mit Eintragung der Fusion im Handelsregister des Kantons Zürich (**Vollzugsdatum**). Derzeit ist beabsichtigt, dass der rechtliche Vollzug der Fusion am 14. Juni 2024 stattfindet.
- 24 Der technische Vollzug der Fusion, d.h. die buchmässige Lieferung der NREN-Aktien an die bisherigen Aktionäre der SENIO erfolgt am oder um den auf das Vollzugsdatum nächstfolgenden Börsentag (d.h. im Rahmen der derzeit beabsichtigten Zeitplanung am 17. Juni 2024), wobei die buchmässige Lieferung an ausländische Depotbanken mehr als einen Börsentag in Anspruch nehmen kann.

4. Umtauschverhältnis

- 25 Die Aktionäre der SENIO erhalten im Rahmen der Fusion als Fusionsgegenleistung für je eine Aktie der SENIO (**SENIO-Aktie**) 0.91 Aktien der NREN (je eine **NREN-Aktie** und zusammen die **NREN-Aktien**) (**Umtauschverhältnis**). Zwecks Schaffung der Fusionsgegenleistung hat die NREN eine ordentliche Kapitalerhöhung im Umfang von nominal CHF 52'904'647.25 durchzuführen (siehe dazu Ziff. 6). Die im Rahmen dieser Kapitalerhöhung neu geschaffenen NREN-Aktien werden durch die Einlage des Vermögens der SENIO liberiert und unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre der NREN an die Aktionäre der SENIO ausgegeben. Die neu geschaffenen NREN-Aktien werden per 17. Juni 2024 im Swiss Reporting Standard an der SIX Swiss Exchange kotiert und sind für das per 31. Dezember 2024 endende Geschäftsjahr der NREN vollumfänglich dividendenberechtigt.
- 26 Die NREN kann keine Bruchteile von NREN-Aktien ausgeben. Aufgrund des von den Verwaltungsräten der Gesellschaften vereinbarten Umtauschverhältnisses kommt es auf Stufe eines einzelnen Aktionärs je nach vorbestehender Beteiligung an der SENIO zu Bruchteilen. Soweit ein Aktionär der SENIO aufgrund des Umtauschverhältnisses Anspruch auf einen Bruchteil einer NREN-Aktie hätte, wird die Anzahl der im Rahmen der Fusion zu liefernden NREN-Aktien auf die nächste ganze Zahl abgerundet. Der Bruchteil wird den anspruchsberechtigten Aktionären der SENIO (**Spitzenausgleichsberechtigte**) mittels einer Geldzahlung vergütet, die dem Wert des entsprechenden Bruchteils, bewertet zum volumengewichteten Durchschnittskurs der NREN-Aktien an der SIX Swiss Exchange an den fünf Börsentagen vor dem (rechtlichen) Vollzugsdatum (**NREN VWAP**), entspricht (**Spitzenausgleichszahlung**). Pro bisherigem Aktionär der SENIO wird maximal eine Zahl von NREN-Aktien im Wege einer Spitzenausgleichszahlung in bar abgegolten, die kleiner als eins ist. Zwecks Finanzierung der Spitzenausgleichszahlung können die NREN-Aktien, die der Summe der verbleibenden Bruchteile entsprechen, von der Zürcher Kantonalbank, die von den Parteien mit der Abwicklung und der Bezahlung der Spitzenausgleichszahlung beauftragt wurde, im Markt verkauft und der Erlös für die Begleichung der Spitzenausgleichszahlung verwendet oder Depotbanken oder anderen Verwahrern unter der Auflage der Bezahlung der Spitzenausgleichszahlungen übertragen werden. Alternativ dazu kann die Spitzenausgleichszahlung, soweit gesetzlich zulässig, von der NREN oder einem Drittsponsor, der hierzu mit der NREN einen Vertrag abgeschlossen hat, ausgeglichen werden.
- 27 Aktionäre der SENIO, die nur eine SENIO-Aktie halten, erhalten aufgrund des Umtauschverhältnisses grundsätzlich nur eine Spitzenausgleichszahlung. Falls ein solcher Aktionär der SENIO aber Aktionär der NREN werden möchte, hat dieser Aktionär die Möglichkeit unter Bezahlung des Differenzbetrags zwischen dem Wert seines Bruchteils und dem Wert einer NREN-Aktie, beides bewertet basierend auf dem NREN-VWAP, bzw. sofern der betreffende Aktionär der SENIO seine Spitzenausgleichszahlung bereits erhalten hat, in Höhe des Werts einer NREN-Aktie, ermittelt basierend auf dem NREN-VWAP, sowie gegen Erbringung (i) eines Nachweises über die Beteiligung an der SENIO und (ii) einer Bestätigung, dass er keine weiteren SENIO-Aktien hält, eine NREN-Aktie zu beziehen.
- 28 Aktionären der SENIO, die fünf oder weniger SENIO-Aktien halten, wird gegen Bezahlung des Differenzbetrags zwischen dem Wert ihres Bruchteils und dem Wert einer NREN-Aktie, beides bewertet basierend auf dem NREN-VWAP, bzw. sofern der betreffende Aktionär eine Spitzenausgleichszahlung bereits erhalten hat, in Höhe des Werts einer NREN-Aktie, bewertet basierend auf dem NREN-VWAP, sowie der Erbringung (i) eines Nachweises über die Beteiligung an der SENIO und (ii) einer Bestätigung, dass er keine weiteren SENIO-Aktien hält, gegenüber der NREN, eine zusätzliche NREN-Aktie zugeteilt.

29 Das Umtauschverhältnis wurde von den für die Fusion gebildeten unabhängigen Ausschüssen der Verwaltungsräte der Gesellschaften gestützt auf eine Vielzahl bewertungsrelevanter Informationen verhandelt und von den Verwaltungsräten der Gesellschaften am 17. April 2024 genehmigt. IFBC AG, Zürich (**IFBC**), die von den beiden Parteien beauftragte und unabhängige Bewertungsexpertin, hat das Umtauschverhältnis geprüft und gemäss ihrem Bewertungsgutachten datierend vom 15. April 2024 (**Fairness Opinion**) aus finanzieller Sicht als angemessen und fair beurteilt. Wie bereits unter Ziff. 1 ausgeführt, hat die PwC das Umtauschverhältnis ebenfalls geprüft und ist der Ansicht, dass (i) das Umtauschverhältnis vertretbar ist und (ii) die angewandten Bewertungsmethoden (siehe dazu Ziff. 5) angemessen sind.

5. Bewertung

30 Wie unter Ziff. 4 erwähnt, haben die unabhängigen Ausschüsse der Verwaltungsräte der Gesellschaften das Umtauschverhältnis auf Basis einer Vielzahl bewertungsrelevanter Informationen verhandelt und festgelegt. Das Umtauschverhältnis basiert auf der Bewertung der NREN-Aktien und der SENIO-Aktien. Wie für die Bewertung von Immobiliengesellschaften üblich, wurde die Bewertung auf Grundlage des *Adjusted Net Asset Value (ANAV)* vorgenommen. Ausgangsbasis für den ANAV bildete der *Net Asset Value (NAV)* gemäss den Abschlüssen der Gesellschaften per 31. Dezember 2023. Der NAV wird massgeblich durch die Bewertung des Immobilienportfolios bestimmt, welche durch die Wüest Partner AG mittels der *Discounted-Cashflow-Methode (DCF-Methode)* erfolgte. Der NAV wurde sodann um (i) den Barwert der sonstigen Gesellschaftskosten, die im Rahmen der DCF-Methode nicht berücksichtigt wurden, (ii) 50% der den Liegenschaften anrechenbaren latenten Steuern und (iii) weiteren Anpassungen (Neubewertung der Finanzschulden, Marktbewertung von Entwicklungsliegenschaften, Pflichtwandelanleihe) adjustiert. Der so ermittelte ANAV wurde einer Sensitivitätsanalyse gegenübergestellt, welche Veränderungen des Diskontsatzes für die Bewertung des Immobilienportfolios und der Leerstandsquote simulierte.

31 Die Bewertungen der SENIO und der NREN bzw. der SENIO-Aktien und der NREN-Aktien wurden bewusst nicht auf Grundlage der Aktienkurse der Gesellschaften vorgenommen. Die Aussagekraft der Aktienkurse der Gesellschaften ist aufgrund der geringen Liquidität der SENIO- und NREN-Aktien hinsichtlich der finanziellen Beurteilung des Umtauschverhältnisses beschränkt.

6. Kapitalerhöhung der NREN

32 Das Aktienkapital der NREN betrug im Zeitpunkt des Abschlusses des Fusionsvertrags CHF 175'435'123.50, eingeteilt in 7'711'434 voll liberierte Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 22.75.

33 Zwecks Tilgung der Fusionsgegenleistung (siehe dazu Ziff. 4) und des Umtausches sämtlicher SENIO-Aktien in NREN-Aktien wird die NREN ihr Aktienkapital per Vollzug der Fusion von CHF 175'435'123.50 um CHF 52'904'647.25 auf CHF 228'339'770.75 durch Ausgabe von 2'325'479 voll zu liberierenden Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 22.75 und zum Ausgabebetrag von je CHF 41.97 (gerundet) unter Ausschluss des Bezugsrechts der bisherigen Aktionäre der NREN und durch Liberierung des gesamten Ausgabebetrags mittels des aus der Übertragung aller Aktiven und Passiven (Fremdkapital) der SENIO auf die NREN resultierenden Aktivenüberschusses erhöhen.

34 Die im Rahmen der Kapitalerhöhung gemäss Rn. 33 neu geschaffenen NREN-Aktien unterliegen der Übertragungsbeschränkung gemäss Art. 7 der Statuten der NREN.

7. Übernahme der Pflichtwandelanleihe der SENIO

35 Der Verwaltungsrat der SENIO hat am 23. Mai 2023 die Begebung der Pflichtwandelanleihe beschlossen. Im Rahmen der Zeichnung wurden 6'091 Obligationen (je eine **Obligation**) zum Platzierungspreis pro Obligation von CHF 1'000 (**Obligations-Platzierungspreis**) gezeichnet. Der Gesamtbetrag der platzierten und gezeichneten Pflichtwandelanleihe beträgt CHF 6'091'000.

36 Am Vollzugsdatum wird die Pflichtwandelanleihe der SENIO automatisch und unmittelbar kraft Universalsukzession auf die NREN übergehen. Die Rechtswirksamkeit der Fusion löst die beschleunigte Wandlung der Pflichtwandelanleihe aus. Folglich haben die Obligationäre unter der Pflichtwandelanleihe Anspruch auf Wandlung der Pflichtwandelanleihe in NREN-Aktien. Um diese Ansprüche befriedigen zu können, wird der Verwaltungsrat der NREN der ausserordentlichen Generalversammlung der NREN unter der aufschiebenden Bedingung des Vollzugs der Fusion die Schaffung eines bedingten Kapitals im Umfang von CHF 3'048'545.50 durch Ausgabe von 134'002 voll zu liberierenden Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 22.75 beantragen.

37 Der Wandlungspreis pro Obligation beträgt gemäss den Anleihensbestimmungen CHF 41.10 pro neue SENIO-Aktie (**Wandlungspreis**). Die Anzahl auszugebender NREN-Aktien pro Obligation, die auf die nächste ganze Zahl abgerundet wird (dieser abzurundende Bruchteil, der **Obligationsbruchteil**), wird gemäss der folgenden Formel berechnet:

In Worten: (Obligations-Platzierungspreis / Wandlungspreis = Anzahl hypothetischer SENIO-Aktien) * Umtauschverhältnis = Anzahl NREN-Aktien (abgerundet auf erste ganze Zahl)

In Zahlen: (CHF 1'000 / CHF 41.10 = 24.3309) * 0.91 = 22

38 Der Obligationsbruchteil wird den berechtigten Obligationären pro Obligation, bewertet basierend auf dem NREN-VWAP und gerundet auf zwei Dezimalstellen, von der NREN in bar vergütet. Die Zahl- und Wandlungsstelle der Pflichtwandelanleihe, die Bank J. Safra Sarasin AG, Basel, wird die Umwandlung der Pflichtwandelanleihe und die Auszahlung der Obligationsbruchteile vornehmen. Die buchmässige Lieferung der unter der Pflichtwandelanleihe auszugebenden NREN-Aktien soll in der auf das Vollzugsdatum folgenden Kalenderwoche über das System der SIX SIS AG erfolgen.

8. Folgen für die Arbeitnehmenden

39 Die SENIO verfügt über keine Arbeitnehmenden. Die NREN verfügt über zwei Arbeitnehmer (CEO/CFO), die gemäss den anwendbaren gesetzlichen Bestimmungen vor den jeweiligen ausserordentlichen Generalversammlungen der Parteien über die Fusion und die damit verbundenen rechtlichen, wirtschaftlichen und sozialen Folgen informiert und, soweit erforderlich, konsultiert wurden.

40 Im Zusammenhang mit der Fusion ist kein Stellenabbau und sind auch keine weiteren die Arbeitnehmerschaft betreffenden Massnahmen geplant. Nach Ansicht beider Gesellschaften hat die Fusion keinen unmittelbaren nachteiligen Einfluss auf die Arbeitsverhältnisse der Arbeitnehmer der NREN.

9. Folgen für die Gläubiger

41 Die Verbindlichkeiten der SENIO (namentlich jene aus der Pflichtwandelanleihe, siehe dazu Ziff. 7) gehen mit Vollzug der Fusion auf die NREN über. Die Gläubiger der Gesellschaften haben unter den Voraussetzungen von Art. 25 FusG das Recht, innerhalb von drei Monaten nach der Rechtswirksamkeit der Fusion die Sicherstellung ihrer Forderungen zu verlangen.

42 Die Verwaltungsräte der beiden Gesellschaften sind der Ansicht, dass die Kreditwürdigkeit der übernehmenden NREN durch die Fusion gestärkt wird und haben folglich keinerlei Anlass zur Annahme, dass wesentliche benötigte Finanzmittel aufgrund der Fusion nicht mehr verfügbar sein werden. Vor diesem Hintergrund sehen die Verwaltungsräte der Gesellschaften keinen Grund, von wesentlichen negativen Veränderungen der Haftungsverhältnisse gegenüber ihren Gläubigern aufgrund der Fusion auszugehen.

43 Gemäss Beurteilung der Verwaltungsräte der Gesellschaften werden durch die Fusion keine vertraglichen Kündigungsrechte von wesentlichen Verbindlichkeiten der SENIO ausgelöst (mit Ausnahme der Wandlung der Pflichtwandelanleihe, wie unter Ziff. 7 beschrieben) oder wesentliche Schulden der SENIO oder der SENIO LL vorzeitig zur Rückzahlung fällig.

10. Behördliche Bewilligungen

44 Die Gesellschaften haben sich verpflichtet, in guten Treuen zusammenzuarbeiten, um allfällige Gesuche und Mitteilungen an Behörden in der Schweiz und gegebenenfalls im Ausland vorzunehmen und allfällige notwendige oder vorteilhafte Erklärungen von Behörden und Dritten im Zusammenhang mit der Fusion zeitgerecht zu erhalten.

45 Derzeit wird nicht davon ausgegangen, dass die Transaktionen abgesehen von den Genehmigungsentscheiden der betreffenden Börsen betreffend Kotierung und Dekotierung und der Gutheissung der Eintragung der Fusion im Handelsregister durch das Handelsregister des Kantons Zürich irgendwelche behördlichen Bewilligungserfordernisse auslöst. Insbesondere besteht nach der Beurteilung der Verwaltungsräte der Gesellschaften für die Fusion keine Pflicht zur Meldung an die Schweizerische Wettbewerbskommission WEKO.

11. Kosten

46 Jede Partei trägt für den Fall, dass der Fusionsvertrag nicht vollzogen wird, die Kosten, die ihr bei dessen Verhandlung entstanden sind, selbst. Falls die Fusion vollzogen wird, trägt die NREN die Kosten.

(Unterschriften auf der nächsten Seite)

Unterzeichnet am und mit Wirkung per dem auf der ersten Seite dieses Fusionsberichts angegebenen Datum.

Novavest Real Estate AG

Gian Reto Lazzarini
Präsident des Verwaltungsrats

Floriana Scarlato
Mitglied des Verwaltungsrats

SenioResidenz AG

Thomas Sojak
Präsident des Verwaltungsrats

Arthur Ruckstuhl
Vizepräsident des Verwaltungsrats

*(Unterschriftenseite zum Fusionsbericht betr. Fusion
zwischen Novavest Real Estate AG und SenioResidenz AG)*

Annex 1: Definitionen

Die nachfolgend aufgeführten Begriffe haben jene Bedeutung, die den jeweiligen Begriffen auf den unten angegebenen Seiten zugewiesen ist:

Aktivenüberschuss	3	NREN-Aktie	7
ANAV	8	NREN-Aktien	7
DCF-Methode	8	Obligation	9
Fairness Opinion	8	Obligationsbruchteil	9
FusG	2	Obligations-Platzierungspreis	9
Fusion	1	Pflichtwandelanleihe	4
Fusionsbericht	2	PwC	2
Fusionsbilanz	2	SENIO	1
Fusionsvertrag	2	SENIO LL	3
Gesellschaft	1	SENIO-Aktie	7
Gesellschaften	1	Spitzenausgleichsberechtigte	7
IFBC	8	Spitzenausgleichszahlung	7
NAV	8	Umtauschverhältnis	7
NREN	1	Vollzugsdatum	6
NREN VWAP	7	Wandlungspreis	9

Annex 2: Kopie des Fusionsvertrags

(separates Dokument)

FUSIONSVERTRAG

(Vertrag)

vom

17. April 2024

zwischen

Novavest Real Estate AG

Feldeggstrasse 26

8008 Zürich

(NREN)

und

SenioResidenz AG

Feldeggstrasse 26

8008 Zürich

(SENIO)

(NREN und SENIO je einzeln, eine **Partei**,
und zusammen, die **Parteien**)

betreffend Absorptionsfusion der SENIO durch die NREN

Inhaltsverzeichnis

Präambel	3
1. Definitionen	3
2. Fusionsvereinbarung	3
3. Fusionsbilanz, Fusionsstichtag, Fusionsbericht und Prüfung.....	4
4. Umtausch der Aktien und weitere Bestimmungen	5
5. Übernahme der Pflichtwandelanleihe der SENIO.....	7
6. Firma, Verwaltungsrat, Geschäftsleitung und Dienstleistungsverträge	8
7. Generalversammlungen der Parteien	9
8. Offengelegte Informationen und Geschäftsführung seit dem Stichtag	11
9. Verpflichtungen der Parteien vor dem Vollzug.....	12
10. Wesentliche Änderungen der Unternehmen der Parteien	14
11. Aufschiebende Bedingungen und Vollzug der Fusion	15
12. Allgemeine Bestimmungen	16

Präambel

- A. NREN ist eine Aktiengesellschaft mit Sitz in Zürich, eingetragen im Handelsregister des Kantons Zürich unter der Unternehmensidentifikationsnummer CHE-287.294.566 und mit eingetragener Domiziladresse an der Feldeggstrasse 26, 8008 Zürich. Das Aktienkapital der NREN beträgt per Datum dieses Vertrags CHF 175'435'123.50 und ist eingeteilt in 7'711'434 vollständig liberierte Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 22.75 (je eine **NREN-Aktie** und zusammen die **NREN-Aktien**). Die NREN-Aktien sind an der SIX Swiss Exchange kotiert (ISIN: CH0212186248). Die NREN hält keine eigenen NREN-Aktien.
- B. SENIO ist eine Aktiengesellschaft mit Sitz in Zürich, eingetragen im Handelsregister des Kantons Zürich unter der Unternehmensidentifikationsnummer CHE-421.706.697 und mit eingetragener Domiziladresse an der Feldeggstrasse 26, 8008 Zürich. Das Aktienkapital der SENIO beträgt per Datum dieses Vertrags CHF 103'241'068.80 und ist eingeteilt in 2'555'472 vollständig liberierte Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 40.40 (je eine **SENIO-Aktie** und zusammen die **SENIO-Aktien**). Die SENIO-Aktien sind an der BX Swiss kotiert (ISIN: CH0384629934). Die SENIO hält keine eigenen SENIO-Aktien.
- C. Die Verwaltungsräte der Parteien sind der Auffassung, dass die beiden Parteien im Schweizer Immobilienmarkt sehr gut etabliert sind und in ihren jeweiligen Anlagesegmenten über qualitativ hochstehende Immobilienportfolios verfügen. Durch den Zusammenschluss der Parteien würde ein äusserst attraktives und konjunkturresistentes Immobilienportfolio entstehen, das nicht ausschliesslich auf Wohnnutzung fokussiert ist, sondern auch Seniorenresidenzen und Pflegeeinrichtungen miteinschliesst und deshalb eine angemessene Diversifikation hinsichtlich der Nutzungen zur Folge hat. Schliesslich gehen die beiden Verwaltungsräte der Parteien davon aus, dass aufgrund der Grösse des Immobilienportfolios erweiterte Finanzierungsmöglichkeiten bestehen und Synergie- und Skaleneffekte entstehen. Dementsprechend sind die Verwaltungsräte der Parteien zur Überzeugung gelangt, dass ein Zusammenschluss der Parteien auf dem Wege einer Absorptionsfusion der SENIO durch die NREN im Interesse beider Parteien und deren Aktionäre ist.
- D. Die Parteien sind bestrebt, den Zusammenschluss in Kooperation und im Sinne eines Zusammenschlusses gleichberechtigter Partner durchzuführen.
- E. Die Verwaltungsräte beider Parteien haben daher diesen Fusionsvertrag mit jeweiligen Beschlüssen vom 17. April 2024 genehmigt.

Dies vorausgeschickt, vereinbaren die Parteien was folgt:

1. Definitionen

Begriffe, die im Anhang 1 definiert sind, und Abwandlungen davon, werden in diesem Vertrag mit der darin aufgeführten Bedeutung verwendet.

2. Fusionsvereinbarung

- 2.1 Die Parteien vereinbaren, gemäss Art. 3 Abs. 1 lit. a Fusionsgesetz (**FusG**) und den Bestimmungen dieses Vertrags zu fusionieren, wobei die NREN als übernehmende Gesellschaft die SENIO als übertragende Gesellschaft durch Absorptionsfusion übernimmt (**Fusion**).

2.2 Mit der Eintragung der Fusion im Handelsregister des Kantons Zürich wird die Fusion rechts-wirksam (**Vollzugsdatum**). In diesem Zeitpunkt werden sämtliche Aktiven und Passiven der SENIO gesamthaft kraft Universalsukzession mit wirtschaftlicher Rückwirkung per 1. Januar 2024 auf die NREN übergehen. Die SENIO wird mit der Eintragung der Fusion im Handelsregister aufgelöst und gelöscht.

2.3 Die NREN gewährt den Aktionären der SENIO neue NREN-Aktien als Fusionsgegenleistung und stellt sicher, dass diese gegebenenfalls eine Geldzahlung als Spitzenausgleich gemäss nachfolgender Ziff. 4.2 erhalten.

3. Fusionsbilanz, Fusionsstichtag, Fusionsbericht und Prüfung

3.1 Fusionsbilanz

3.1.1 Die der Fusion zu Grunde liegende Bilanz ist der geprüfte, handelsrechtliche Einzelabschluss der SENIO per 31. Dezember 2023 (**Fusionsbilanz**), der Bestandteil dieses Vertrags bildet und als Anhang 3.1.1 angehängt ist.

3.1.2 Gemäss der Fusionsbilanz weist die SENIO als übertragende Gesellschaft folgende Aktiven und Passiven (Fremdkapital) aus:

Aktiven	CHF 219'255'931
---------	-----------------

Fremdkapital	CHF 121'650'657
--------------	-----------------

Aktivenüberschuss	CHF 97'605'273
--------------------------	-----------------------

3.2 Fusionsstichtag

Sämtliche Handlungen der SENIO gelten ab (einschliesslich) dem 1. Januar 2024 als für Rechnung der NREN vorgenommen. Der wirtschaftliche Wirkungszeitpunkt der Fusion ist folglich der 1. Januar 2024.

3.3 Fusionsbericht

Unverzüglich nach Abschluss dieses Vertrags finalisieren die Verwaltungsräte der Parteien den gemeinsamen Fusionsbericht im Sinne von Art. 14 FusG (**Fusionsbericht**).

3.4 Prüfung

Die Parteien haben die PricewaterhouseCoopers AG, St. Gallen (**PwC**), gemeinsam mit der Prüfung dieses Vertrags, des Fusionsberichts und der Fusionsbilanz gemäss Art. 15 Abs. 1 FusG beauftragt. PwC wird umgehend nach Unterzeichnung dieses Vertrags den Prüfbericht vorlegen.

3.5 Keine besonderen Vorteile

Den Mitgliedern der Verwaltungsräte und der Geschäftsleitungen der Parteien wurden bzw. werden im Hinblick auf und im Rahmen der Fusion keine besonderen Vorteile im Sinne von Art. 13 Abs. 1 lit. h FusG gewährt.

4. Umtausch der Aktien und weitere Bestimmungen

4.1 Umtauschverhältnis

- 4.1.1 Die Parteien vereinbaren, dass die Aktionäre der SENIO als Fusionsgegenleistung für jeweils eine SENIO-Aktie 0.91 NREN-Aktien erhalten (dieses Verhältnis, das **Umtauschverhältnis**).
- 4.1.2 Das Umtauschverhältnis wurde von den für die Fusion gebildeten unabhängigen Ausschüssen der Verwaltungsräte der Parteien gestützt auf eine Vielzahl bewertungsrelevanter Informationen verhandelt und von den Verwaltungsräten der Parteien am 17. April 2024 genehmigt. IFBC AG, Zürich, die von den beiden Parteien beauftragte und unabhängige Bewertungsexpertin, hat das Umtauschverhältnis geprüft und gemäss ihrem Bewertungsgutachten datierend vom 15. April 2024 (**Fairness Opinion**) aus finanzieller Sicht als angemessen und fair beurteilt.
- 4.1.3 Zwecks Schaffung der Fusionsgegenleistung wird die NREN ihr Aktienkapital von derzeit CHF 175'435'123.50 um CHF 52'904'647.25 durch Ausgabe von 2'325'479 neuen NREN-Aktien mit einem Nennwert von je CHF 22.75 auf neu CHF 228'339'770.75 erhöhen. Diese neuen NREN-Aktien werden unter Ausschluss des Bezugsrechts der bisherigen Aktionäre der NREN an die bisherigen Aktionäre der SENIO ausgegeben. Diese Kapitalerhöhung steht unter dem Vorbehalt der Zustimmung der ausserordentlichen Generalversammlung der NREN gemäss Ziff. 7.1. Die gemäss dieser Ziff. 4.1.3 neu auszugebenden NREN-Aktien sind umgehend zum Handel an der SIX Swiss Exchange zuzulassen und zu kotieren.

4.2 Spitzenausgleich in Geld

- 4.2.1 Im Rahmen der Fusion werden keine Bruchteile von NREN-Aktien ausgegeben. Soweit ein Aktionär der SENIO aufgrund des Umtauschverhältnisses Anspruch auf einen Bruchteil einer NREN-Aktie hätte, wird die Anzahl der im Rahmen der Fusion zu liefernden NREN-Aktien auf die nächste ganze Zahl abgerundet und der betreffende Aktionär der SENIO ist berechtigt, für den Bruchteil einer NREN-Aktie, auf die er Anspruch hätte (der **Spitzenausgleichsberechtigte**), eine Ausgleichszahlung in Schweizer Franken zu erhalten, die dem Wert des entsprechenden Bruchteils, bewertet zum volumengewichteten Durchschnittskurs der NREN-Aktien an der SIX Swiss Exchange an den fünf Börsentagen vor dem (rechtlichen) Vollzugsdatum (**NREN VWAP**), entspricht (**Spitzenausgleichszahlung**). Pro bisherigem Aktionär der SENIO wird maximal eine Zahl von NREN-Aktien im Wege einer Spitzenausgleichszahlung in bar abgegolten, die unter Eins (1) liegt.
- 4.2.2 Die Parteien haben die Zürcher Kantonalbank (**ZKB**) mit der Abwicklung und Bezahlung der Spitzenausgleichszahlungen beauftragt. Die ZKB kann die entsprechende Anzahl NREN-Aktien, die der Summe der verbleibenden Bruchteile entsprechen, im Markt verkaufen und den Erlös zur Begleichung der Spitzenausgleichszahlung verwenden und/oder NREN-Aktien an Depotbanken oder andere Verwahrer, welche SENIO-Aktien für SENIO-Aktionäre verwahren, mit der Auflage übertragen, dass die Spitzenausgleichszahlungen von diesen Depotbanken oder anderen Verwahrern an jene SENIO-Aktionäre vorgenommen werden. Alternativ dazu kann die Spitzenausgleichszahlung von der NREN, soweit gesetzlich zulässig, oder einem Drittsponsor, der hierzu mit der NREN einen Vertrag abgeschlossen hat, ausgeglichen werden.
- 4.2.3 Aktionäre der SENIO, die nur eine SENIO-Aktie halten, erhalten grundsätzlich nur eine Spitzenausgleichszahlung. Die Parteien vereinbaren jedoch, dass NREN, soweit gesetzlich zulässig, oder ein Drittsponsor, der hierzu mit der NREN einen Vertrag abgeschlossen hat, Aktionären der

SENIO, die nur eine SENIO-Aktie halten und nach dem Vollzug weiterhin Aktionäre der fusionierten NREN sein wollen, den Bezug einer NREN-Aktie ermöglichen soll und zwar gegen:

- a. Bezahlung eines Betrags in Höhe der Differenz zwischen dem Wert ihres Bruchteils und einer NREN-Aktie, beides bewertet basierend auf dem NREN-VWAP, bzw. sofern der betreffende Aktionär der SENIO seine Spitzenausgleichszahlung bereits erhalten hat, in Höhe des Werts einer NREN-Aktie, ermittelt basierend auf dem NREN-VWAP, und
- b. die Erbringung (i) eines Nachweises über ihre Beteiligung an der SENIO, und (ii) einer Bestätigung, dass sie keine weiteren SENIO-Aktien halten. Betroffene Aktionäre der SENIO können sich dafür nach dem Vollzugsdatum der Fusion direkt bei der NREN melden.

4.2.4 Aktionären der SENIO, die fünf und weniger SENIO-Aktien halten, wird gegen:

- a. Bezahlung eines Betrags in Höhe der Differenz zwischen dem Wert ihres Bruchteils und einer NREN-Aktie, beides bewertet basierend auf dem NREN-VWAP, bzw. sofern der betreffende Aktionär eine Spitzenausgleichszahlung bereits erhalten hat, in Höhe des Werts einer NREN-Aktie, bewertet basierend auf dem NREN-VWAP, und
- b. die Erbringung (i) eines Nachweises über ihre Beteiligung an der SENIO, und (ii) einer Bestätigung, dass sie keine weiteren SENIO-Aktien halten, gegenüber der NREN,

eine zusätzliche NREN-Aktie zugeteilt.

4.3 Abwicklung des Umtausches, Kotierung der neuen NREN-Aktien und Dekotierung der SENIO-Aktien

4.3.1 Die Parteien haben die ZKB beauftragt, den Umtausch der SENIO-Aktien in NREN-Aktien gemäss den Bestimmungen dieses Vertrags und der mit der ZKB dazu abgeschlossenen Vereinbarung durchzuführen.

4.3.2 Die NREN hat die ZKB beauftragt, der SIX Swiss Exchange ein Gesuch um Kotierung der neuen NREN-Aktien einzureichen. Ferner hat die SENIO die ZKB beauftragt, der BX Swiss ein Gesuch um Dekotierung der SENIO-Aktien einzureichen.

4.4 Prospekt

4.4.1 NREN erstellt für Zwecke der Kotierung und Handelszulassung der neuen NREN-Aktien einen Prospekt gemäss den Bestimmungen des Finanzdienstleistungsgesetzes sowie allfällig anwendbaren Bestimmungen der Kotierungsregularien der SIX Swiss Exchange. SENIO unterstützt NREN bei der Erstellung dieses Prospekts.

4.4.2 NREN hat den erforderlichen Prospekt rechtzeitig vor der Fusion der Prospektprüfstelle der SIX Exchange Regulation zur Prüfung und Genehmigung einzureichen und bis spätestens am Tag der Kotierung der neuen NREN-Aktien zu veröffentlichen.

4.5 Eintragung ins Aktienbuch

Die bisherigen Aktionäre der SENIO haben das Recht, nach Vollzug der Fusion als Aktionäre der NREN im Aktienbuch der NREN eingetragen zu werden. Der einzelne Aktionär der SENIO hat, je nach Vereinbarung mit seiner Depotbank, entsprechende Handlungen auszuführen, um

diese Eintragung zu veranlassen. Aktionäre der SENIO, die sich nicht im Aktienbuch der SENIO haben eintragen lassen oder nicht eingetragen wurden, können über ihre Depotbank ein Eintragungsgesuch stellen.

4.6 Dividendenberechtigung

Die im Rahmen der Fusion neu geschaffenen NREN-Namenaktien, die Aktionäre der SENIO im Rahmen der Fusion erhalten, sind für das per 31. Dezember 2024 endende Geschäftsjahr an Dividenden und anderen Ausschüttungen an die Aktionäre der NREN, die von der Generalversammlung der NREN beschlossen werden, vollumfänglich berechtigt.

5. Übernahme der Pflichtwandelanleihe der SENIO

5.1 Der Verwaltungsrat der SENIO hat am 23. Mai 2023 die Begebung der 3.50% Pflichtwandelanleihe 2024 (Valorenummer 127114730 / ISIN Nummer: CH1271147303) (**Pflichtwandelanleihe**) mit Laufzeit vom 3. Juli 2023 bis am 3. Juli 2024 beschlossen. Im Rahmen der Zeichnung wurden 6'091 Obligationen (je eine **Obligation**) zum Platzierungspreis pro Obligation von CHF 1'000 (**Obligations-Platzierungspreis**) gezeichnet. Der Gesamtbetrag der platzierten und gezeichneten Pflichtwandelanleihe beträgt CHF 6'091'000. Die Anleihensbestimmungen der Pflichtwandelanleihe sehen vor, dass im Rahmen der Wandlung der Pflichtwandelanleihe Aktien aus dem bedingten Kapital zu schaffen sind und die Konsolidierung oder Verschmelzung der SENIO mit einem anderen Rechtsträger als beschleunigtes Umwandlungsereignis gilt.

5.2 Am Vollzugsdatum wird die Pflichtwandelanleihe der SENIO automatisch und unmittelbar kraft Universalsukzession auf die NREN übergehen. Die Rechtswirksamkeit der Fusion löst gleichzeitig die beschleunigte Wandlung der Pflichtwandelanleihe aus. Um die Ansprüche der Obligationäre unter der Pflichtwandelanleihe im Rahmen deren beschleunigten Wandlung befriedigen zu können, wird der Verwaltungsrat der NREN der ausserordentlichen Generalversammlung der NREN gemäss Ziff. 7.1 die Schaffung eines bedingten Kapitals im Umfang von CHF 3'048'545.50 durch Ausgabe von 134'002 voll zu liberierenden Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 22.75 unter der Bedingung des Vollzugs der Fusion beantragen.

5.3 Der Wandlungspreis pro Obligation beträgt gemäss den Anleihensbestimmungen der Pflichtwandelanleihe CHF 43.00 pro neue SENIO-Aktie abzüglich allfälliger bis zum Zeitpunkt der Wandlung erfolgter Nennwertreduktionen und bezahlter Dividenden. Das Aktienkapital der SENIO wurde am 5. April 2024 mittels Nennwertrückzahlung im Umfang von CHF 1.90 pro SENIO-Aktie gemäss Ziff. 8.2.3 herabgesetzt. Damit beträgt der Wandlungspreis CHF 41.10 pro neue SENIO-Aktie (**Wandlungspreis**). Aufgrund des Übergangs der Pflichtwandelanleihe von der SENIO auf die NREN im Rahmen der Fusion haben die Obligationäre der Pflichtwandelanleihe nunmehr einen Anspruch auf Ausgabe von NREN-Aktien. Die Anzahl auszugebender NREN-Aktien pro Obligation, die auf die nächste ganze Zahl abgerundet wird (dieser abzurundende Bruchteil, der **Obligationsbruchteil**), wird gemäss der folgenden Formel berechnet:

In Worten: (Obligations-Platzierungspreis / Wandlungspreis = Anzahl hypothetischer SENIO-Aktien) * Umtauschverhältnis = Anzahl NREN-Aktien (abgerundet auf die nächste ganze Zahl)

In Zahlen: (CHF 1'000 / CHF 41.10 = 24.3309) * 0.91 = 22

5.4 Der Obligationsbruchteil wird den berechtigten Obligationären pro Obligation, berechnet auf Basis des NREN-VWAP und gerundet auf zwei Dezimalstellen, von der NREN in bar vergütet. Die Zahl- und Wandlungsstelle der Pflichtwandelanleihe, die Bank J. Safra Sarasin AG, Basel

(**BJSS**), wird die Umwandlung der Pflichtwandelanleihe und die Auszahlung der Obligationsbruchteile vornehmen. Die buchmässige Lieferung der unter der Pflichtwandelanleihe auszugebenden NREN-Aktien soll in der auf das Vollzugsdatum folgenden Kalenderwoche über das System der SIX SIS AG erfolgen.

6. Firma, Verwaltungsrat, Geschäftsleitung und Dienstleistungsverträge

6.1 Firma

Die Firma der NREN soll mit Vollzug der Fusion nicht geändert werden.

6.2 Verwaltungsrat

6.2.1 Der Verwaltungsrat der NREN soll nach Vollzug der Fusion wie folgt zusammengesetzt sein:

- a. Stefan Hiestand, von Freienbach, wohnhaft in Wollerau; und
- b. Daniel Ménard, von Küsnacht (ZH), wohnhaft in Zürich; und
- c. Floriana Scarlato, von Zollikon, wohnhaft in Zollikon; und
- d. Thomas Sojak, von Wittenbach, wohnhaft in St. Gallen; und
- e. Claudia Suter, von Tobel-Tägerschen, wohnhaft in Zollikon.

6.2.2 Aufgrund des Rücktritts von Gian Reto Lazzarini, von Samedan, in Altendorf, als Verwaltungsratsmitglied und Präsident des Verwaltungsrats nach Zustandekommen des Beschlusses der ausserordentlichen Generalversammlung der NREN nach Ziff. 7.1.1a soll nach Vollzug der Fusion Thomas Sojak, von Wittenbach, wohnhaft in St. Gallen als Verwaltungsratspräsident tätig sein.

6.2.3 Aufgrund des Rücktritts von Markus Neff, von Appenzell, in Arbon, als Verwaltungsratsmitglied und Mitglied des Vergütungsausschusses nach Zustandekommen des Beschlusses der ausserordentlichen Generalversammlung der NREN nach Ziff. 7.1.1a soll der Vergütungsausschuss nach Vollzug der Fusion wie folgt zusammengesetzt sein:

- a. Daniel Ménard, von Küsnacht (ZH), wohnhaft in Zürich; und
- a. Claudia Suter, von Tobel-Tägerschen, wohnhaft in Zollikon.

6.2.4 Der Verwaltungsrat der NREN wird der ausserordentlichen Generalversammlung der NREN gemäss Ziff. 7.1 die Zuwahl der neuen Mitglieder des Verwaltungsrats (Thomas Sojak und Claudia Suter), die Zuwahl des neuen Mitglieds des Vergütungsausschusses (Claudia Suter) und die Wahl des Verwaltungsratspräsidenten (Thomas Sojak) unter der aufschiebenden Bedingung des Vollzugs der Fusion beantragen.

6.2.5 Die bisherigen Mitglieder des Verwaltungsrats der NREN, die gemäss Ziff. 6.2.1 auch nach der Fusion im Verwaltungsrat der NREN verbleiben sollen, sind anlässlich der ausserordentlichen Generalversammlung der NREN nicht neu zu wählen.

6.3 Geschäftsleitung und Dienstleistungsverträge

- 6.3.1 Die Geschäftsleitung der NREN wird nach der Fusion unverändert zusammengesetzt sein und die folgenden beiden Geschäftsleitungsmitglieder umfassen:
- a. Peter Mettler, von Urnäsch, wohnhaft in Teufen (AR); und
 - b. Patrick Alois Hauser, von Häggenschwil, in Mörschwil.
- 6.3.2 Die SENIO hat mit der Cura Management AG (**Cura Management**) einen Dienstleistungsvertrag über verschiedene Beratungsdienstleistungen im Zusammenhang mit dem Portfoliomanagement, dem Auf- und Ausbau des der Projektentwicklung und -durchführung sowie der Verwaltung der Liegenschaften der SENIO und ihrer Tochtergesellschaft, der SenioResidenz La Louvière AG, abgeschlossen, welcher ordentlich erstmals auf den 30. Juni 2025 gekündigt werden kann. Zur Erzielung von Synergieeffekten und der Einsparung von Kosten verpflichtet sich die SENIO nach Genehmigung der Fusion durch die Generalversammlungen der Parteien den Vertrag mit der Cura Management vorbehaltlich der Zustimmung zur Fusion auf den 30. Juni 2024 gegen eine gegenüber der ordentlichen Managementfee von rund CHF 1'200'000 reduzierte Ablösesumme von CHF 448'000 aufzulösen.
- 6.3.3 Nova Property Fund Management AG (**NPFM**) reduziert ihre Managementgebühren im Jahr 2024 im Betrag der von der NREN gegenüber der Cura Management zu bezahlenden Ablösesumme gemäss Ziff. 6.3.2 vorstehend. NPFM erhebt gemäss ihrem Dienstleistungsvertrag mit der NREN für die Fusion eine Transaktionsgebühr, welche von rund CHF 2'000'000 auf CHF 450'000 reduziert wurde. Im Übrigen wird der Vertrag der NREN mit NPFM wie bisher weitergeführt, wobei die konsolidierten Liegenschaftenbestände bei der Berechnung der Managementgebühr ab den 1. Juli 2024 zum Tragen kommen.

7. Generalversammlungen der Parteien

7.1 Ausserordentliche Generalversammlung der NREN

- 7.1.1 Der Verwaltungsrat der NREN wird unverzüglich nach dem Abschluss dieses Vertrags eine ausserordentliche Generalversammlung der NREN einberufen und dieser die folgenden Anträge (im Wesentlichen mit dem nachstehenden Wortlaut) stellen:
- a. Der Verwaltungsrat beantragt, die Fusion der SENIO (als übertragende Gesellschaft) mit der NREN (als übernehmende Gesellschaft) und damit diesen Vertrag zu genehmigen, unter der Bedingung, dass (i) den Anträgen des Verwaltungsrats zu den weiteren Traktanden (d.h. die Genehmigung der Fusions-Kapitalerhöhung, die Schaffung des Bedingten Aktienkapitals sowie die Wahlen in den Verwaltungsrat der NREN gemäss Ziffer 7.1.1d. und e. sowie die Wahlen in den Vergütungsausschuss des Verwaltungsrats der NREN gemäss Ziffer 7.1.1f.) zugestimmt wird und (ii) die ausserordentliche Generalversammlung der SENIO der Fusion zugestimmt und diesen Vertrag genehmigt hat.
 - b. Der Verwaltungsrat beantragt, das Aktienkapital der Gesellschaft per Vollzug der Fusion von CHF 175'435'123.50 um CHF 52'904'647.25 auf CHF 228'339'770.75 durch Ausgabe von 2'325'479 voll zu liberierenden Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 22.75 und zum Ausgabebetrag von je CHF 41.97 (gerundet) unter Ausschluss des Bezugsrechts der bisherigen Aktionäre der NREN durch Liberierung des Ausgabebetrags mittels des aus der

Übertragung aller Aktiven und Passiven (Fremdkapital) der SENIO auf die NREN resultierenden Aktivenüberschusses zu erhöhen, unter der Bedingung, dass der Beschluss der ausserordentlichen Generalversammlung der NREN gemäss Ziff. 7.1.1a rechtswirksam wird (**Fusions-Kapitalerhöhung**).

- c. Der Verwaltungsrat beantragt, unter der aufschiebenden Bedingung des Vollzugs der Fusion, ein bedingtes Kapital (im Wesentlichen gemäss Anhang 7.1.1c) im Umfang von CHF 3'048'545.50 durch Ausgabe von 134'002 voll zu liberierenden Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 22.75 unter Ausschluss der Vorwegzeichnungs- und Bezugsrechte der bisherigen Aktionäre der NREN zu schaffen, wobei die Erhöhung durch Ausübung der Wandelrechte der Obligationäre der ausstehenden Pflichtwandelanleihe erfolgen wird, die im Rahmen der Fusion kraft Gesetzes auf die NREN übergehen wird und anschliessend unverzüglich zu wandeln ist (**Bedingtes Aktienkapital**).
- d. Der Verwaltungsrat beantragt, unter der aufschiebenden Bedingung des Vollzugs der Fusion, Thomas Sojak, von Wittenbach, wohnhaft in St. Gallen, und Claudia Suter, von Tobel-Tägerschen, wohnhaft in Zollikon, je einzeln als Mitglied des Verwaltungsrats für eine Amtsdauer bis und mit dem Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung zu wählen.
- e. Der Verwaltungsrat beantragt, unter der aufschiebenden Bedingung des Vollzugs der Fusion, Thomas Sojak, von Wittenbach, wohnhaft in St. Gallen, als Präsident des Verwaltungsrats für eine Amtsdauer bis und mit dem Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung zu wählen.
- f. Der Verwaltungsrat beantragt, unter der aufschiebenden Bedingung des Vollzugs der Fusion, Claudia Suter, von Tobel-Tägerschen, wohnhaft in Zollikon, als Mitglied des Vergütungsausschusses für eine Amtsdauer bis und mit dem Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung zu wählen.

7.1.2 Die ausserordentliche Generalversammlung der NREN soll voraussichtlich am 29. Mai 2024 stattfinden.

7.1.3 Der Verwaltungsrat der NREN kann der ausserordentlichen Generalversammlung der NREN weitere Anträge stellen, namentlich betreffend Anpassungen der Statuten, vergütungsrelevanter Beschlüsse im Zusammenhang mit der Fusion, der Erneuerung des vorbestehenden Kapitalbands und/oder der Einführung eines bedingten Kapitals.

7.2 Ausserordentliche Generalversammlung der SENIO

7.2.1 Der Verwaltungsrat der SENIO wird unverzüglich nach dem Abschluss dieses Vertrags eine ausserordentliche Generalversammlung der SENIO einberufen und dieser den folgenden Antrag (im Wesentlichen mit dem nachstehenden Wortlaut) stellen: Der Verwaltungsrat beantragt, die Fusion der SENIO (als übertragende Gesellschaft) mit der NREN (als übernehmende Gesellschaft) und damit diesen Vertrag zu genehmigen, unter der Bedingung, dass die ausserordentliche Generalversammlung der NREN der Fusion zugestimmt und diesen Vertrag genehmigt hat.

7.2.2 Die ausserordentliche Generalversammlung der SENIO soll voraussichtlich am 28. Mai 2024 stattfinden.

8. Offengelegte Informationen und Geschäftsführung seit dem Stichtag

8.1 Offengelegte Informationen

Die Parteien haben sich vor Abschluss dieses Vertrags gegenseitig Finanz- und weitere Informationen offengelegt und Einblick in ihre Geschäftstätigkeit gewährt. Jede Partei sichert der jeweils anderen Partei zu, dass:

- a. die von ihr offengelegten Informationen in allen wesentlichen Belangen zutreffend, vollständig und nicht irreführend sind und keine Informationen vorenthalten wurden, die für das richtige Verständnis aller wesentlicher Belange erforderlich sind;
- b. die offengelegten konsolidierten Jahres- bzw. Halbjahresabschlüsse ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage (*true and fair view*) vermitteln (vorbehaltlich der offengelegten Abweichungen diesbezüglich); und
- c. sie keine Aktien der jeweils anderen Partei hält.

8.2 Geschäftsführung und Veränderungen seit dem Stichtag

- 8.2.1 Jede Partei sichert der jeweils anderen Partei zu (vorbehaltlich der offengelegten Informationen), in Kenntnis der Kapitalherabsetzungen (wie nachstehend definiert), dass ihre Geschäfte und, soweit anwendbar, die Geschäfte ihrer Tochtergesellschaften seit dem 1. Januar 2024 im ordentlichen und üblichen Rahmen geführt worden sind und seither keine wesentlichen negativen Veränderungen hinsichtlich des Geschäftsbetriebs oder der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage eingetreten sind und keine Ereignisse eingetreten sind, die geeignet sind, eine solche Veränderung zu bewirken.
- 8.2.2 Jede Partei sichert der anderen zu, dass sie die auf sie anwendbaren Offenlegungspflichten gemäss den anwendbaren Regularien der SIX Swiss Exchange bzw. der BX Swiss (insbesondere der Richtlinien betreffend Ad hoc-Publizität bzw. Weisung zur Ad hoc-Publizität) erfüllt und, vorbehaltlich der Umstände betreffend die Fusion, gegenwärtig nicht im Besitz von nichtöffentlichen kursrelevanten Informationen ist.
- 8.2.3 Die ordentlichen Generalversammlungen der Parteien haben am 20. März 2024 bzw. am 27. März 2024 folgende Kapitalherabsetzungen durch Nennwertrückzahlungen (**Kapitalherabsetzungen**) beschlossen:
 - a. in Bezug auf die NREN: Herabsetzung des Aktienkapitals von CHF 185'074'416 um CHF 9'639'292.50 auf CHF 175'435'123.50 durch Reduktion des Nennwerts jeder Namensaktie um CHF 1.25 von CHF 24.00 auf CHF 22.75; und
 - b. in Bezug auf die SENIO: Herabsetzung des Aktienkapitals von CHF 108'096'465.60 um CHF 4'855'396.80 auf CHF 103'241'068.80 durch Reduktion des Nennwerts jeder Namensaktie um CHF 1.90 von CHF 42.30 auf CHF 40.40.

9. Verpflichtungen der Parteien vor dem Vollzug

9.1 Allgemein

- a. Die Parteien verpflichten sich, sich vom Datum des Abschlusses dieses Vertrags bis zum Vollzug der Fusion nach besten Kräften und in guten Treuen zu bemühen, die Fusion gemäss den Bestimmungen dieses Vertrags zu vollziehen.
- b. Jede Partei bemüht sich nach besten Kräften und in guten Treuen darum, dass ihre Geschäfte und, soweit anwendbar, die Geschäfte ihrer Tochtergesellschaften bis zum Vollzug der Fusion im ordentlichen und üblichen Geschäftsgang in Übereinstimmung mit der bisherigen Praxis geführt werden.

9.2 Zustimmungsvorbehalte für bestimmte Handlungen

Vom Datum des Abschlusses dieses Vertrags bis zum Vollzug der Fusion wird jede Partei dafür sorgen, dass weder sie noch ihre Tochtergesellschaften die nachfolgend aufgeführten Geschäfte und Handlungen (sowie die Verpflichtung dazu) nur nach vorheriger Zustimmung der jeweils anderen Partei, die nur aus sachlichen Gründen verweigert werden darf, vorgenommen werden, es sei denn, das betreffende Geschäft bzw. die betreffende Handlung sei gesetzlich oder aus regulatorischen Gründen erforderlich:

- a. Geschäfte ausserhalb des üblichen Geschäftsganges oder nicht in Übereinstimmung mit der bisherigen Praxis;
- b. Erwerb oder Veräusserung von eigenen Aktien oder Aktien der jeweils anderen Partei;
- c. Erwerb wesentlicher Aktiven, ausser (i) im Rahmen des ordentlichen Geschäftsganges oder (ii) soweit dafür unter bereits abgeschlossenen Verträgen eine Verpflichtung besteht;
- d. Veräusserung, Belastung oder anderweitige Verfügungen über Beteiligungen oder wesentliche Aktiven des Anlagevermögens;
- e. Abschluss, Kündigung oder wesentliche Abänderung wesentlicher Verträge, mit Ausnahme des Dienstleistungsvertrags der SENIO mit der Cura Management gemäss Ziff. 6.3;
- f. Änderungen der Statuten (ausser soweit gemäss diesem Vertrag erforderlich);
- g. Personelle Änderungen der Geschäftsleitung oder des höheren Kaders, wesentliche Änderungen der entsprechenden Arbeitsverträge sowie generelle Änderungen von Arbeitsbedingungen;
- h. Beschlüsse über oder Ausrichtung von Ausschüttungen oder geldwerten Leistungen an Aktionäre oder Ausschüttung von Gratisaktien; und
- i. Aufnahme von Fremdmitteln, Eingehung von Finanzierungsverbindlichkeiten sowie Abgabe von Garantien und anderen Personalsicherheiten in wesentlichem Umfang (ausgenommen Ziehungen unter bestehenden Finanzierungsverträgen zur Finanzierung der ordentlichen Geschäftstätigkeit).

9.3 Bestimmte Informationspflichten

Jede Partei wird die jeweils andere Partei unverzüglich und vollständig darüber orientieren, falls sie Kenntnis von Umständen erlangt, welche:

- a. geeignet sind, die Durchführung der Fusion zu gefährden oder zu verzögern, insbesondere die Androhung oder Erhebung von Klagen oder Rechtsbehelfen gegen oder im Zusammenhang mit der Fusion;
- b. potenziell kursrelevant im Sinne der Richtlinie betreffend Ad hoc-Publizität der SIX Swiss Exchange bzw. der Weisung zur Ad hoc-Publizität der BX Swiss sind; und
- c. geeignet sind, eine wesentliche negative Veränderung im Vermögen im Sinne von Art. 17 Abs. 1 FusG oder eine wesentliche negative Veränderung der diesem Vertrag zugrundeliegenden Bewertung herbeizuführen.

9.4 Behördliche Bewilligungen und Notifikationen

Die Parteien werden in guten Treuen zusammenarbeiten, um allfällige Gesuche und Mitteilungen an Behörden und Dritte in der Schweiz und gegebenenfalls im Ausland vorzunehmen und allfällig notwendige oder vorteilhafte Erklärungen von Behörden und Dritten im Zusammenhang mit der Fusion zeitgerecht zu erhalten.

9.5 Information und Konsultation der Arbeitnehmer

- 9.5.1 Die SENIO verfügt über keine Arbeitnehmer. Die NREN verfügt über zwei Arbeitnehmer, die sie gemäss den anwendbaren gesetzlichen Bestimmungen rechtzeitig vor der ausserordentlichen Generalversammlung der NREN über die Fusion und die damit verbundenen rechtlichen, wirtschaftlichen und sozialen Folgen informieren und, soweit erforderlich, konsultieren wird.
- 9.5.2 Die Fusion hat nach Ansicht der Parteien keinen unmittelbaren nachteiligen Einfluss auf die Arbeitsverhältnisse der Arbeitnehmer der NREN.

9.6 Information der Aktionäre und der Öffentlichkeit und Einsichtsrecht

- 9.6.1 Die Parteien werden ihre jeweiligen Aktionäre, die Öffentlichkeit, die SIX Swiss Exchange und die BX Swiss in abgesprochener und koordinierter Weise über die Fusion informieren.
- 9.6.2 Die Information der Öffentlichkeit über die Fusion erfolgt am 18. April 2023 vor Handelsbeginn durch jede Partei mit einer unter den Parteien abgestimmten Ad hoc-Mitteilung.
- 9.6.3 Die SENIO wird voraussichtlich ab dem 18. April 2024 und die NREN voraussichtlich ab dem 18. April 2024 Kopien (i) dieses Vertrags, (ii) des Fusionsberichts, (iii) des Prüfungsberichts der PwC, (iv) der Fusionsbilanz sowie (v) der Geschäftsberichte der Parteien der letzten drei Jahre an ihrem jeweiligen Gesellschaftssitz zur Einsicht durch die Aktionäre bereithalten und Kopien dieser Dokumente den Aktionären auf Verlangen unentgeltlich zustellen. Die Parteien weisen die Aktionäre in geeigneter Form auf die Möglichkeit zur Einsichtnahme hin.

9.7 Transaktionsangebote von Dritten

- 9.7.1 Jede Partei wird davon absehen, Angebote oder Interessensbekundungen von Dritten für eine öffentliche Übernahme, eine Fusion, einen Verkauf von Aktien einer Partei oder von wesentlichen Aktiven oder Geschäftsteilen einer Partei oder andere Transaktionen, welche bei Durchführung geeignet sind, den Vollzug der Fusion zu behindern, zu gefährden oder ihren wirtschaftlichen Zweck zu vereiteln, einzuholen, zu solchen Angeboten und Interessensbekundungen einzuladen oder solche zu fördern.
- 9.7.2 Falls eine Partei (**Angebotsempfängerin**) nach Abschluss dieses Vertrags (jedoch vor dem Datum der Beschlussfassung ihrer ausserordentlichen Generalversammlung) ein Angebot oder eine Interessensbekundung für eine Transaktion im Sinne der vorstehenden Ziff. 9.7.1 von einer Drittpartei ohne eigenes Zutun erhält, wird sie die andere Partei unverzüglich darüber und über alle wesentlichen Bedingungen davon informieren.
- 9.7.3 Die Angebotsempfängerin darf erst wesentliche Verhandlungen mit der Drittpartei aufnehmen, wenn (i) sie ihre Informationspflicht gemäss vorstehender Ziff. 9.7.2 erfüllt hat, (ii) ihr Verwaltungsrat zum Schluss gekommen ist, dass die von der Drittpartei angebotene Transaktion unter Berücksichtigung aller massgeblichen Umstände für sie selbst, ihre Aktionäre und ihre anderen Stakeholder im Vergleich zur Fusion gemäss diesem Vertrag vorteilhafter ist und (iii) die Angebotsempfängerin nicht innerhalb von fünf Handelstagen nach Erfüllung ihrer Informationspflicht gemäss vorstehender Ziff. 9.7.2 von der anderen Partei ein schriftliches Angebot für eine Abänderung dieses Vertrags erhält, welches Konditionen vorsieht, die mindestens gleichwertig mit dem Angebot der Drittpartei sind (**Änderungsangebot**). Sollte die Angebotsempfängerin von der anderen Partei innert der vorgenannten Frist kein Änderungsangebot erhalten, ist die die Angebotsempfängerin frei, innert fünf Handelstagen von diesem Vertrag zurückzutreten und die Anträge gemäss Ziff. 7 zurückzuziehen. Ein Rücktritt durch die Angebotsempfängerin nach einer Genehmigung der Fusion und der anderen Anträge gemäss Ziff. 7 durch die betreffende ausserordentliche Generalversammlung ist nicht möglich.

9.8 Anfechtungsklagen und weitere Ansprüche oder Klagen von Dritten

- 9.8.1 Falls Dritte (einschliesslich Aktionäre einer Partei) im Zusammenhang mit der Fusion Ansprüche gegen eine Partei oder deren Organe erheben, Klage oder andere Rechtsbehelfe gegen diese oder gegen die Durchführung der Fusion ergreifen (einschliesslich der Überprüfungsklage gemäss Art. 105 FusG und der Anfechtungsklage gemäss Art. 106 FusG), werden sich die Parteien bei der Abwehr bzw. der Führung allfälliger Verfahren oder Verhandlungen gegenseitig unterstützen.
- 9.8.2 Jede Partei informiert die andere Partei unverzüglich, wenn sie von Ansprüchen, Klagen oder anderen Rechtsbehelfen im Sinne von Ziff. 9.8.1 Kenntnis erhält und hält diese über die Entwicklung informiert.

10. Wesentliche Änderungen der Unternehmen der Parteien

- 10.1 Sollten nach Unterzeichnung dieses Vertrags und der Beschlussfassung durch die Generalversammlungen der Parteien im Sinne von Art. 17 FusG Tatsachen zum Vorschein kommen oder wesentliche nachteilige Ereignisse eintreten, aus welchen eine wesentliche Veränderung des für die Berechnung des Umtauschverhältnisses jeweils relevanten Unternehmenswerts der betroffenen Partei resultiert, so ist das Umtauschverhältnis entsprechend anzupassen.

- 10.2 Die Parteien setzen alles daran, um binnen 14 Tagen, spätestens aber zwei Tage vor den Generalversammlungen der Parteien eine Lösung zu finden. Gelingt dies trotz aller Bemühungen nicht, so hat die Partei, zu deren Gunsten das Umtauschverhältnis in guten Treuen angepasst werden müsste, das Recht, vor ihrer Generalversammlung von diesem Vertrag zurückzutreten und den Antrag an die Generalversammlung auf Genehmigung der Fusion und dieses Vertrags zurückziehen.

11. Aufschiebende Bedingungen und Vollzug der Fusion

11.1 Wirksamkeit dieses Vertrags

Dieser Vertrag tritt mit seiner Unterzeichnung in Kraft. Die Verwaltungsratsgremien der NREN und SENIO haben diesen Vertrag jeweils mit Beschluss vom 17. April 2024 genehmigt.

11.2 Aufschiebende Bedingungen für den Vollzug der Fusion

Der Vollzug der Fusion untersteht folgenden aufschiebenden Bedingungen, wobei die Parteien gemeinsam auf die Bedingung gemäss Ziff. 11.2 verzichten können:

- a. Die ausserordentlichen Generalversammlungen der Parteien haben die Fusion und diesen Vertrag genehmigt und die in Ziff. 7 aufgeführten Beschlüsse gefasst;
- b. Die SIX Exchange Regulation hat die Kotierung der neuen NREN-Aktien an der SIX Swiss Exchange und die BX Swiss hat die Dekotierung der SENIO-Aktien gemäss Ziffer 4.3 verbindlich genehmigt; und
- c. Es sind keine gerichtlichen oder administrativen Verfahren rechtshängig und keine Urteile oder Verfügungen sind ergangen, die zu einem Verbot oder zur Verhinderung der in diesem Vertrag vorgesehenen Transaktion führen können.

11.3 Beendigung dieses Vertrags

Dieser Vertrag fällt in folgenden Fällen dahin:

- a. wenn die ausserordentliche Generalversammlung der NREN oder der SENIO (oder beide) die Fusion und diesen Vertrag nicht genehmigen oder die Anträge zu den in Ziff. 7 aufgeführten Beschlüsse ablehnen; oder
- b. wenn entweder (i) eine Drittpartei ein öffentliches Kaufangebot (im Sinne von Art. 125 ff. Finanzmarktinfrastrukturgesetz (**FinfraG**)) für den Erwerb von mehr als 33 1/3 Prozent der im Handelsregister eingetragenen Aktien von NREN und/oder SENIO macht und dieses Kaufangebot mindestens in diesem Umfang zustande gekommen ist oder von jener Drittpartei als zustande gekommen erklärt wird, oder (ii) eine Drittpartei aufgrund eines Erwerbs von mehr als 33 1/3 Prozent der Stimmen einer Partei ein Pflichtangebot im Sinne von Art. 135 FinfraG unterbreitet, es sei denn, das Übernahmeangebot sei vor der Generalversammlung der NREN und der SENIO unterbreitet worden und die betreffenden Generalversammlungen haben die Fusion in Kenntnis des Übernahmeangebots bzw. des Erwerbs von 33 1/3 Prozent der Stimmen einer Partei durch eine Drittpartei genehmigt; oder
- c. wenn die Fusion nicht spätestens bis zum 30. Juni 2024 rechtskräftig im Handelsregister eingetragen ist.

11.4 Vertragsrücktritt

- 11.4.1 Im Fall, dass eine Partei ihre Pflichten unter diesem Vertrag in schwerwiegender Weise verletzt und diese Verletzung nicht innert angemessener Frist behoben wird, hat die andere Partei das Recht, nach schriftlicher Androhung von diesem Vertrag zurückzutreten und die Anträge gemäss Ziff. 7 zurückzuziehen bzw. falls die ausserordentliche Generalversammlung die Beschlüsse bereits gefasst hat, den Vollzug der Fusion aufzuschieben und einer unverzüglich einzuberufenden ausserordentlichen Generalversammlung den Widerruf dieser Beschlüsse zu beantragen, soweit dies gesetzlich zulässig und im Einklang mit den Sorgfalts- und Treuepflichten des betreffenden Verwaltungsratsgremiums ist.
- 11.4.2 Vor einem Rücktritt werden die Parteien in guten Treuen versuchen, eine Einigung über eine Anpassung dieses Vertrags, namentlich eine angemessene Anpassung des Umtauschverhältnisses, zu erzielen. Das Recht auf Realerfüllung und allfällige weitere Rechte und Ansprüche bleiben vorbehalten.
- 11.4.3 Zudem kann jede Partei von diesem Vertrag zurücktreten, wenn eine der Vollzugsbedingungen gemäss Ziff. 11.2. nicht erfüllt ist. Ausserdem gelten die Rücktrittsrechte der Parteien gemäss Ziff. 9.7.3 und Ziff. 10.2.

11.5 Vollzug der Fusion

- 11.5.1 Dieser Vertrag und damit die Fusion ist mit Eintragung der Fusion und der weiteren Geschäfte gemäss Ziff. 7 im Handelsregister des Kantons Zürich vollzogen.
- 11.5.2 Am Vollzugsdatum hat der Verwaltungsrat der NREN die Durchführung der Fusions-Kapitalerhöhung festzustellen und die Fusion gleichentags beim Handelsregisteramt des Kantons Zürich im Hyperexpressverfahren zur Eintragung anzumelden sowie darauf hinzuwirken, dass die Fusion und die Geschäfte gemäss Ziff. 7 gleichentags im Tagesregister des Handelsregisters des Kantons Zürich eingetragen werden.
- 11.5.3 Der Feststellungsbeschluss des Verwaltungsrats der NREN gemäss Ziff. 11.5.2 und die Anmeldung der Fusion sowie der Geschäfte gemäss Ziff. 7 sind voraussichtlich am 14. Juni 2024 vorzunehmen, spätestens aber am 20. Juni 2024.

12. Allgemeine Bestimmungen

12.1 Vertraulichkeit

Der Inhalt der Fusionsverhandlungen und die in diesem Zusammenhang ausgetauschten Unterlagen und Informationen sind von den Parteien vertraulich zu behandeln. Vorbehalten bleiben gesetzliche Pflichten zur Auskunft gegenüber Behörden, Gerichten, der SIX Exchange Regulation, der SIX Swiss Exchange und der BX Swiss.

12.2 Mitteilungen

Benachrichtigungen oder Erklärungen gegenüber der anderen Partei im Zusammenhang mit diesem Vertrag gelten als wirksam abgegeben, wenn sie per Einschreiben, Kurier oder E-Mail an die nachfolgende Adresse oder an einer anderen schriftlich bekannt gegebenen Adresse zugestellt werden. Für die Einhaltung einer Frist gemäss diesem Vertrag genügt die Absendung der Mitteilung am letzten Tag der Frist:

falls an NREN: Novavest Real Estate AG
Patrick Hauser
Feldeggstrasse 26
8008 Zürich
Schweiz
E-Mail: patrick.hauser@novaproperty.ch

mit Kopie an: MLL Legal AG
Catrina Luchsinger Gähwiler / Kevin Hubacher
Schiffbaustrasse 2
8031 Zürich
Schweiz
E-Mail: catrina.luchsinger@mll-legal.ch /
kevin.hubacher@mll-legal.ch

falls an SENIO: SenioResidenz AG
Stephanie Zaugg
Feldeggstrasse 26
8008 Zürich
E-Mail: stephanie.zaugg@novaproperty.ch

mit Kopie an: Homburger AG
David Oser
Prime Tower
Hardstrasse 201
8005 Zürich
Schweiz
E-Mail: david.oser@homburger.ch

12.3 Kosten

Jede Partei trägt für den Fall, dass dieser Vertrag nicht vollzogen wird, die Kosten, die ihr bei dessen Verhandlung entstanden sind, selbst, soweit nicht in gewissen Fällen (namentlich für gewisse Honorare von Beratern) eine andere Kostenteilung vereinbart worden ist. Falls die Fusion vollzogen wird, trägt NREN die Kosten.

12.4 Vertragsänderungen

12.4.1 Die Verwaltungsratsgremien der Parteien können vereinbaren, dass Bestimmungen dieses Vertrags sowie die Anträge an die jeweiligen Generalversammlungen abgeändert werden. Bei Änderungen nach einem Genehmigungsbeschluss durch eine oder beide Generalversammlungen ist dabei zu beurteilen, ob die Änderung einen (oder mehrere) erneute Generalversammlungsbeschlüsse erforderlich macht. Soweit gesetzlich zulässig, ist dies dann nicht der Fall, wenn die gefassten Generalversammlungsbeschlüsse ungeachtet der Vertragsänderung eingehalten und die wesentlichen Bedingungen der Fusion unverändert bleiben.

12.4.2 Änderungen dieses Vertrags (einschliesslich dieser Ziff. 12.4.2) sind nur in schriftlicher Form gültig.

12.5 Keine Verwirkung

Verzichtet eine Partei darauf, ein vertragliches Recht im Einzelfall durchzusetzen, so ist dies nicht als genereller Verzicht auf dieses Recht oder weitere Rechte auszulegen.

12.6 Salvatorische Klausel

Die Bestimmungen dieses Vertrags sind soweit möglich so auszulegen, dass sie nach dem anwendbaren Recht gültig und durchsetzbar sind. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrags unter dem anwendbaren Recht ganz oder teilweise ungültig oder nicht durchsetzbar sein oder werden, so ist sie durch eine gültige und durchsetzbare Bestimmung zu ersetzen, die der gemeinsamen Absicht der Parteien am nächsten entspricht, ausser es müsse angenommen werden, dass die Parteien bei Kenntnis der Ungültigkeit oder fehlenden Durchsetzbarkeit diesen Vertrag nicht abgeschlossen hätten. Die übrigen Bestimmungen dieses Vertrags bleiben verbindlich und in Kraft.

12.7 Anwendbares Recht und Gerichtsstand

12.7.1 Dieser Vertrag untersteht dem materiellen Schweizer Recht.

12.7.2 Zuständig für sämtliche Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag, einschliesslich solche über sein gültiges Zustandekommen, seine Rechtswirksamkeit, seine Auslegung, seine Erfüllung, seine Verletzung, seine Abänderung oder seine Auflösung sowie im Zusammenhang damit erhobenen ausservertraglichen Ansprüche, sind die ordentlichen Gerichte in der Stadt Zürich (Zürich 1), Schweiz.

[Unterschriften auf der nächsten Seite]

Unterzeichnet am und mit Wirkung per dem auf der ersten Seite dieses Vertrags angegebenen Datum.

Novavest Real Estate AG

Gian Reto Lazzarini
Präsident des Verwaltungsrats

Floriana Scarlato
Mitglied des Verwaltungsrats

SenioResidenz AG

Thomas Sojak
Präsident des Verwaltungsrats

Arthur Ruckstuhl
Vizepräsident des Verwaltungsrats

*[Unterschriftenseite zum Fusionsvertrag
zwischen Novavest Real Estate AG und SenioResidenz AG]*

Anhang 1: Definitionen

Die nachfolgend aufgeführten Begriffe haben jene Bedeutung, die den jeweiligen Begriffen auf den unten angegebenen Seiten zugewiesen ist:

Änderungsangebot	14	Obligation	7
Angebotsempfängerin	14	Obligationsbruchteil	8
Bedingtes Aktienkapital	10	Obligations-Platzierungspreis	7
BJSS	8	Partei	1
Cura Management	9	Parteien	1
Fairness Opinion	5	Pflichtwandelanleihe	7
FinfraG	16	PwC	4
FusG	4	SENIO	1
Fusion	4	SENIO-Aktie	3
Fusionsbericht	4	SENIO-Aktien	3
Fusionsbilanz	4	Spitzenausgleichsberechtigte	5
Fusions-Kapitalerhöhung	10	Spitzenausgleichszahlung	5
Kapitalherabsetzungen	12	Umtauschverhältnis	5
NPFM	9	Vertrag	1
NREN	1	Vollzugsdatum	4
NREN VWAP	5	Wandlungspreis	8
NREN-Aktie	3	ZKB	5
NREN-Aktien	3		

Die nachfolgend aufgeführten Begriffe haben jene Bedeutung, die den jeweiligen Begriffen untenstehend zugewiesen ist:

Anhang	Ein Anhang dieses Vertrags.
CHF	Schweizer Franken.

Anhang 3.1.1: Fusionsbilanz SenioResidenz AG per 31. Dezember 2023

(separates Dokument)

JAHRESRECHNUNG NACH SCHWEIZER OBLIGATIONENRECHT

BILANZ

Alle Beträge in CHF	Erläuterungen	31.12.2023	31.12.2022
Flüssige Mittel		1 091 970	1 936 649
Übrige kurzfristige Forderungen		260 483	140 980
Aktive Rechnungsabgrenzungen		94 867	8 690
Total Umlaufvermögen		1 447 320	2 086 319
Beteiligungen	3.1	8 089 221	8 089 221
Renditeliegenschaften		209 254 000	174 646 900
Projekte		0	18 480 149
Anzahlungen		0	1 671 276
Übrige langfristige Forderungen		465 389	0
Total Anlagevermögen		217 808 610	202 887 546
Total Aktiven		219 255 931	204 973 865
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ggü. Dritten		108 375	22 508
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ggü. Nahestehenden		539 247	0
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten ggü. Dritten		2 148 948	1 899 818
Passive Rechnungsabgrenzungen		1 835 044	1 368 027
Kurzfristige Hypothekarverbindlichkeiten		77 123 500	43 925 000
Pflichtwandelanleihe		6 091 000	0
Total Kurzfristiges Fremdkapital		87 846 115	47 215 353
Langfristige Hypothekarverbindlichkeiten		30 750 000	40 020 000
Langfristige Verbindlichkeiten ggü. Beteiligungen		1 845 967	259 536
Übrige langfristige Verbindlichkeiten ggü. Dritten		1 105 714	1 200 640
Langfristige Rückstellungen		102 861	128 300
Total Langfristiges Fremdkapital		33 804 542	41 608 476
Total Fremdkapital		121 650 657	88 823 829
Aktienkapital	3.2	108 096 466	112 951 862
Gesetzliche Kapitalreserven		5 207 071	5 207 071
Verlustvortrag		-2 008 897	-4 628 588
Jahresverlust / -gewinn		-13 689 366	2 619 691
Total Eigenkapital		97 605 273	116 150 036
Total Passiven		219 255 931	204 973 865

ERFOLGSRECHNUNG

Alle Beträge in CHF	Erläuterungen	01.01. - 31.12.2023	01.01. - 31.12.2022
Mietertrag	3.3	9 672 562	9 705 782
Erfolg aus Verkauf von Projekten		77 569	0
Übriger Ertrag		423 890	30 263
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen		10 174 021	9 736 045
Direkter Aufwand Liegenschaften		-1 250 391	-996 203
Beratungsaufwand	3.4	-688 018	-768 727
Verwaltungsaufwand	3.5	-1 531 852	-1 573 148
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens		-18 542 608	-2 947 022
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern		-11 838 848	3 450 944
Finanzertrag		0	0
Finanzaufwand		-1 630 022	-574 394
Betriebliches Ergebnis vor Steuern		-13 468 870	2 876 550
Direkte Steuern		-220 496	-256 859
Jahresverlust / -gewinn		-13 689 366	2 619 691

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG 2023 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 im 32. Teil des Obligationenrechts für Einzelabschlüsse 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 mit 1.0% vom Buchwert. Notwendige Wertberichtigungen werden an jedem Bilanzstichtag mittels Wertüberprüfung ermittelt und verbucht.

2.4 Neubauliegenschaften und Projekte

Projekte umfassen Neubauten sowie Entwicklungsprojekte von Renditeliegenschaften. Projekte werden zu Herstellungs- bzw. Anschaffungskosten bewertet, halbjährlich auf ihre Werthaltigkeit und Realisierbarkeit überprüft und falls notwendig wertberichtigt.

2.5 Anzahlungen

Sämtliche Zahlungen für Projekte / Liegenschaften, für welche die SenioResidenz noch nicht als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen ist, werden als Anzahlungen zu Nominal- bzw. Anschaffungskosten erfasst. Erkennbare und eingetretene Verluste werden im Jahr ihres Eintretens der Erfolgsrechnung belastet. Die Wertberichtigung basiert auf einer Einzelbeurteilung unter Berücksichtigung allfälliger vorhandener Sicherheiten.

2.6 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.

2.7 Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten werden zum Nominalwert bewertet. Im kurzfristigen Fremdkapital sind nur Verbindlichkeiten bilanziert, die innert Jahresfrist fällig werden.

2.8 Hypothekarverbindlichkeiten

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

2.9 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 Rückstellungen basiert auf der Schätzung des Geldabflusses zur Erfüllung der Verpflichtung.

3 Angaben, Aufschlüsselungen und Erläuterungen zur Jahresrechnung

3.1 Beteiligungen

Gesellschaften	Sitz	Gesellschaftstätigkeit	Grundkapital in CHF	Kapitalanteil 31.12.2023	Kapitalanteil 31.12.2022
SenioResidenz La Louvière AG	Zürich	Immobilien	100 000	100.00%	100.00%

3.2 Aktienkapital

Zusammensetzung Aktienkapital	31.12.2023	31.12.2022
alle Beträge in CHF		
Namenaktienkapital zu nom CHF 42.30 (Vorjahr CHF 44.20)	108 096 466	112 951 862
Total	108 096 466	112 951 862

Anzahl Aktien	31.12.2023	31.12.2022
Namenaktienkapital zu nom CHF 42.30 (Vorjahr CHF 44.20)	2 555 472	2 555 472

Entwicklung der Anzahl Namenaktien	2023	2022
Bestand am 01. Januar	2 555 472	2 555 472
Veränderung	0	0
Bestand per 31. Dezember	2 555 472	2 555 472

Genehmigtes Kapital	31.12.2023	31.12.2022
alle Beträge in CHF		
Genehmigtes Kapital	0	11 271 000
Total	0	11 271 000

Kapitalband	31.12.2023	31.12.2022
alle Beträge in CHF		
Untergrenze Kapitalband	108 096 466	0
Obergrenze Kapitalband	128 634 808	0
Verfügbares Kapitalband für Erhöhungen des Aktienkapitals	20 538 342	0
Anzahl Namenaktien zu nom CHF 42.30 des Kapitalbands	485 540	0

Die Generalversammlung hat am 29. März 2023 dem Antrag des Verwaltungsrates zugestimmt, das bestehende genehmigte Kapital, das am 29. März 2024 ausgelaufen wäre, aufzuheben, den bestehenden Art. 3a der Statuten zu löschen und ein Kapitalband zu schaffen. Der Verwaltungsrat ist neu ermächtigt, bis zum 29. März 2028 jederzeit und in beliebigen Beträgen innerhalb der Untergrenze von CHF 108 096 465.60 und der Obergrenze von CHF 128 634 807.60 (CHF 128 634 807.60 entsprechen 3 041 012 Namenaktien zum Nennwert von je CHF 42.30), eine oder mehrere Erhöhungen des Aktienkapitals vorzunehmen. Die Statutenänderung erfolgte am 9. Mai 2023.

3.3 Mietertrag

alle Beträge in CHF	01.01. – 31.12.2023	01.01. – 31.12.2022
Sollmietertrag aus Fremdmieten	10 161 624	9 763 505
Mietzinsverluste	-180 832	-902
Leerstand	-113 620	-56 821
Delkredere	-194 611	0
Total	9 672 562	9 705 782

3.4 Beratungsaufwand

alle Beträge in CHF	01.01. – 31.12.2023	01.01. – 31.12.2022
Kapitalerhöhungskosten	295 940	16 423
Grundstückbewertungskosten	163 242	167 648
Rechtsberatung und Kommunikation	112 878	210 758
Übriger Beratungsaufwand	115 958	373 899
Total	688 018	768 727

3.5 Verwaltungsaufwand

alle Beträge in CHF	01.01. – 31.12.2023	01.01. – 31.12.2022
Dienstleistungsvertrag Cura Management AG	1 171 242	1 100 879
Verwaltungsratshonorare	121 155	127 582
Revision	130 964	90 280
Übriger Verwaltungsaufwand	108 491	254 407
Total	1 531 852	1 573 148

4 Weitere Angaben

4.1 Erklärung über die Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt

Die SenioResidenz AG beschäftigt keine Mitarbeitenden.

4.2 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Mittels Medienmitteilung vom 11. Oktober 2023 hat die SenioResidenz AG kommuniziert, dass die Mieterin der Liegenschaft in Leukerbad (Leukerbad Clinic AG) um Nachlassstundung ersucht hat. In der Folge versuchte die SenioResidenz AG zusammen mit dem Sachverwalter, eine tragfähige Lösung zu finden, um den operativen Weiterbetrieb der Klinik zu ermöglichen, was unter anderem mit einer Mietzinsanpassung erreicht werden sollte. Basierend darauf hat der Verwaltungsrat der SenioResidenz AG im November 2023 beschlossen, die Liegenschaft per Ende 2023 um CHF 8 bis 13 Millionen abzuwerten (vgl. Medienmitteilung vom 15. November 2023). Im Februar 2024 konnte mit der Leukerbad Clinic AG ein neuer, langfristiger Mietvertrag rückwirkend per 1. Mai 2023 unterzeichnet werden. Er umfasst einen jährlichen Basismietzins von CHF 1.44 Millionen sowie eine potenzielle Umsatzmiete, die sich ab einem bestimmten Jahresumsatz der Leukerbad Clinic AG an deren Umsatzgrösse bemisst. Mit diesem neuen Vertrag konnte das Nachlassstundungsverfahren mit Beschluss des Gerichts per 7. Februar 2024 beendet werden.

4.3 Sicherheiten für eigene Verbindlichkeiten sowie Aktiven unter Eigentumsvorbehalt

alle Beträge in CHF	31.12.2023	31.12.2022
Gesamtbetrag der verpfändeten Aktiven zu handelsrechtlichen Buchwerten (Liegenschaften)	209 254 000	184 913 137
Grundpfandrechte	153 683 000	129 697 000
Hypothekarische Belastungen	107 873 500	83 945 000

4.4 Beteiligungen der Konzernleitung und des Verwaltungsrates inklusive deren nahestehenden Personen

Verwaltungsrat	Funktion	31.12.2023 Anzahl Aktien	31.12.2022 Anzahl Aktien
Thomas Sojak	Präsident (seit März 2023)	0	0
Arthur Ruckstuhl	Vizepräsident	0	0
Peter Mettler	Mitglied, Delegierter, CEO	0	0
Patrick Niggli	Mitglied	10 000	0
Nathalie Bourquenoud	Mitglied	0	0
Michel Vauclair	Präsident (bis März 2023)	n/a	0

4.5 Bedeutende Aktionäre (>3.0% Stimmquote)

Aktionär		31.12.2023 Stimmenanteil	31.12.2022 Stimmenanteil
Arabella Group AG (vormals Arabella Schweiz AG) ¹⁾	Chur	> 10%	> 10%
CACEIS (Switzerland) SA ²⁾	Lausanne	> 5%	> 5%
PAT-BVG Personalvorsorgestiftung ³⁾	St. Gallen	12.18%	n/a

Die SenioResidenz hat zudem per 28. Juni 2023 eine Veräusserungsposition von 5.54% der Stimmrechte der Gesellschaft im Zusammenhang mit der begebenen 3.5% Pflichtwandelanleihe 2024 veröffentlicht.

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

²⁾ Gemäss Offenlegungsmeldung vom 20. November 2020; damaliger Anteil 5.03% an den Stimmrechten; Direkte Aktionärin ist die MV Immoextra Schweiz Fonds

³⁾ Gemäss Offenlegungsmeldung vom 20. Oktober 2023; damaliger Anteil 12.18% an den Stimmrechten

Anhang 7.1.1c: Wortlaut der Statutenbestimmung über das Bedingte Kapital

Artikel 3b – Bedingtes Kapital

Das Aktienkapital kann sich durch die Ausgabe von höchstens 134'002 voll zu liberierenden Namenaktien im Nennwert von je CHF 22.75 um höchstens CHF 3'048'545.50 erhöhen durch Umwandlung der im Zuge der Absorptionsfusion der SenioResidenz AG durch die Gesellschaft übernommenen 3.50% p.a. Pflichtwandelanleihe 2024, unter welcher 6'091 Obligationen im Gesamtbetrag von CHF 6'091'000 platziert wurden.

Das Vorwegzeichnungsrecht und das Bezugsrecht sind ausgeschlossen. Zum Bezug der neuen Namenaktien sind die jeweiligen Inhaber der Obligationen berechtigt. Die Wandelbedingungen entsprechen *mutatis mutandis* jenen, welche die 3.50% p.a. Pflichtwandelanleihe 2024 vorsieht, wobei das im Rahmen der vorgenannten Absorptionsfusion zur Anwendung gelangte Umtauschverhältnis berücksichtigt werden muss. Die Umwandlung der 3.50% p.a. Pflichtwandelanleihe 2024 erfolgt aufgrund der Wandelbedingungen zwangsweise als Folge der vorerwähnten Absorptionsfusion.

Der Erwerb von Namenaktien durch die Umwandlung der 3.50% p.a. Pflichtwandelanleihe 2024 sowie jede nachfolgende Übertragung dieser Namenaktien unterliegen den Beschränkungen von Art. 7 dieser Statuten.