

## **Pro forma-Finanzinformationen der Novavest Gruppe für das Geschäftsjahr endend am 31. Dezember 2023**

Ungprüfte Pro forma-Finanzinformationen



Pro forma-Bilanz per 31. Dezember 2023

	1)	2)	Pro forma-Anpassungen <sup>3)</sup>			Pro forma-Finanz-Informationen
	NOVAVEST historische Finanz- informationen	SENIORESIDENZ Angepasste historische Finanz- informationen	Neubewertungen aus Akquisition	Konsolidierung	Wandlung Pflichtwandel- anleihe	
<b>CHF</b>	<b>31. Dezember 2023</b>					
Flüssige Mittel	2'559'385	1'216'630				3'776'016
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5'728'607	228'923				5'957'530
Sonstige kurzfristige Forderungen	10'602	31'560				42'163
Vorfinanzierter Mieterausbau gegenüber Dritten	157'101	-				157'101
Aktive Rechnungsabgrenzung	183'440	157'895				341'335
Abwicklungskonto	-	-	80'693'930	-85'319'662	4'625'732	-
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>8'639'135</b>	<b>1'635'009</b>	<b>80'693'930</b>	<b>-85'319'662</b>	<b>4'625'732</b>	<b>10'274'143</b>
Renditeliegenschaften	745'299'000	240'610'900				985'909'900
Projekte	38'320'000	-				38'320'000
Aktive latente Ertragssteuern	-	3'109'826				3'109'826
Vorfinanzierter Mieterausbau gegenüber Dritten	1'446'573	-				1'446'573
Langfristige Forderungen aus Lieferungen und	-	465'389				465'389
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>785'065'573</b>	<b>244'186'115</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1'029'251'688</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>793'704'708</b>	<b>245'821'124</b>	<b>80'693'930</b>	<b>-85'319'662</b>	<b>4'625'732</b>	<b>1'039'525'832</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	781'130	709'741				1'490'871
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	7'722'676	2'170'026	930'000		29'464	10'852'166
Passive Rechnungsabgrenzung	3'575'100	1'907'772			-	5'482'872
Kurzfristige Hypothekverbindlichkeiten	85'537'500	79'963'500				165'501'000
Rückstellung negativer Goodwill (Badwill)	-	-			6'333'179	6'333'179
<b>Total Kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>97'616'406</b>	<b>84'751'038</b>	<b>930'000</b>	<b>6'333'179</b>	<b>29'464</b>	<b>189'660'087</b>
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	-	1'105'714				1'105'714
Langfristige Hypothekverbindlichkeiten	341'627'250	39'750'000				381'377'250
Rückstellungen für latente Ertragssteuern	22'592'244	3'125'953				25'718'197
Rückstellungen für Rechtsfälle	-	102'861				102'861
Rückstellung negativer Goodwill (Badwill)	-	-			25'332'717	25'332'717
<b>Total Langfristiges Fremdkapital</b>	<b>364'219'494</b>	<b>44'084'528</b>	<b>-</b>	<b>25'332'717</b>	<b>-</b>	<b>433'636'739</b>
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>461'835'900</b>	<b>128'835'566</b>	<b>930'000</b>	<b>31'665'896</b>	<b>29'464</b>	<b>623'296'826</b>
Aktienkapital	185'074'416	108'096'466	55'811'496	-108'096'466	3'216'048	244'101'960
Kapitalreserven	31'865'908	7'142'145	23'952'434	-7'142'145	1'380'221	57'198'563
Gewinnreserven	114'928'484	1'746'947		-1'746'947	-	114'928'484
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>331'868'808</b>	<b>116'985'558</b>	<b>79'763'930</b>	<b>-116'985'558</b>	<b>4'596'269</b>	<b>416'229'007</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>793'704'708</b>	<b>245'821'124</b>	<b>80'693'930</b>	<b>-85'319'662</b>	<b>4'625'732</b>	<b>1'039'525'832</b>

<sup>1)</sup> siehe Ziffer 2.1

<sup>2)</sup> siehe Ziffer 2.2

<sup>3)</sup> siehe Ziffer 3

Pro forma-Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

	NREN <sup>1)</sup>		Pro forma-Anpassungen <sup>3)</sup>			Pro forma Finanz Informationen
	NOVAVEST historische Finanz- informationen	SENIOR <sup>2)</sup> SENIORRESIDE NZ Gruppe historische Finanz- informationen	Neubewertungen aus Akquisition	Konsolidierung	Wandlung Pflichtwandel- anleihe	Pro forma Finanz Informationen
<b>CHF</b>	<b>1.1. - 31.12.2023</b>					
Mietertrag	29'859'940	10'845'562				40'705'502
Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften	537'519	-				537'519
Erfolg aus Verkauf von Projekten	-	49'769				49'769
übriger Ertrag	-	423'890				423'890
<b>Total Betriebsertrag</b>	<b>30'397'459</b>	<b>11'319'221</b>	-	-	-	<b>41'716'680</b>
Direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften	-5'189'727	-1'345'894				-6'535'621
Personalaufwand	-757'225	-				-757'225
Beratungsaufwand	-863'532	-659'974				-1'523'506
Verwaltungsaufwand	-3'555'669	-1'613'144				-5'168'813
<b>Total Betriebsaufwand</b>	<b>-10'366'153</b>	<b>-3'619'012</b>	-	-	-	<b>-13'985'165</b>
Gewinn aus Neubewertung	1'599'990	1'488'662				3'088'652
Verluste aus Neubewertung	-22'194'785	-24'062'549				-46'257'334
<b>Erfolg aus Neubewertung</b>	<b>-20'594'795</b>	<b>-22'573'888</b>	-	-	-	<b>-43'168'683</b>
Auflösung negativer Goodwill (Badwill)	-	42'294	-42'294	6'333'179		6'333'179
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>-563'489</b>	<b>-14'831'385</b>	<b>-42'294</b>	<b>6'333'179</b>	-	<b>-9'103'989</b>
Finanzertrag	44'206	-				44'206
Finanzaufwand	-4'654'392	-1'763'721			107'185	-6'310'928
<b>Unternehmensergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>-5'173'675</b>	<b>-16'595'107</b>	<b>-42'294</b>	<b>6'333'179</b>	<b>107'185</b>	<b>-15'370'711</b>
Ertragssteuern	1'204'904	3'284'887				4'489'791
<b>Jahresergebnis</b>	<b>-3'968'770</b>	<b>-13'310'220</b>	<b>-42'294</b>	<b>6'333'179</b>	<b>107'185</b>	<b>-10'880'919</b>
<b>Ergebnis pro Aktie (in CHF)</b>						
Verwässert/unverwässert	-0.51	-5.07				-1.07
Durchschnittliche Anzahl Namenaktien	7'711'434	2'626'297				10'170'915

<sup>1)</sup> siehe Ziffer 2.1

<sup>2)</sup> siehe Ziffer 2.2

<sup>3)</sup> siehe Ziffer 3

# **Erläuterungen zu den Pro forma-Finanzinformationen der Novavest Gruppe für das Geschäftsjahr endend am 31. Dezember 2023**

## **1 Einführung**

---

Die Novavest Real Estate AG ("Novavest") ist eine Schweizer Immobiliengesellschaft mit Sitz in Zürich und ausschliesslicher Tätigkeit in der Schweiz. Sie fokussiert ihre Aktivitäten auf die Bewirtschaftung und Entwicklung von Liegenschaften mit reiner Wohnnutzung und mit Büro- und Gewerbenutzung sowie auf Neubauprojekte in diesen Segmenten. Die Namenaktien der Gesellschaft sind an der SIX Swiss Exchange kotiert.

Die SenioResidenz AG und ihre Tochtergesellschaft SenioResidenz La Louvière AG, beide mit Sitz in Zürich, bilden zusammen die SenioResidenz Gruppe ("SenioResidenz"). SenioResidenz AG ist eine Schweizer Immobiliengesellschaft mit ausschliesslicher Tätigkeit in der Schweiz. Die Gesellschaft erwirbt, hält, verwaltet, betreibt und veräussert Gewerbeliegenschaften, welche vornehmlich an Dritte zum Zwecke des Betriebens von Pflege- und Wohnheimen für das Leben im Dritten Alter sowie andere Wohnformen auf Zeit vermietet werden. Die Namenaktien der SenioResidenz AG sind an der BX Swiss kotiert.

Der Verwaltungsrat beantragt an den ausserordentlichen Generalversammlungen der Novavest und der SenioResidenz am 29. Mai 2024 (Novavest) beziehungsweise am 28. Mai 2024 (SenioResidenz) die Fusion der Novavest (als übernehmende Gesellschaft) mit der SenioResidenz (als übertragende Gesellschaft) und den Fusionsvertrag vom 17. April 2024 (die "Fusion") zu genehmigen.

Die Fusion wird voraussichtlich am 14. Juni 2024 vollzogen (die "Transaktion").

## **2 Grundlagen der Erstellung**

---

Die ungeprüften Pro forma-Finanzinformationen für das Geschäftsjahr endend am 31. Dezember 2023 (die "Pro forma-Finanzinformationen") umfassen die Novavest sowie die SenioResidenz.

Die vorliegenden Pro forma-Finanzinformationen wurden ausschliesslich für die Zwecke des Kotierungsprospektes gemäss der Richtlinie Pro forma-Finanzinformationen für die Handelszulassung der SIX Exchange Regulation AG vom 28. Juni 2023 erstellt.

Die Pro forma-Finanzinformationen wurden erstellt, um die Transaktion so darzustellen, wie wenn sie für Zwecke der Pro forma-Erfolgsrechnung am 1. Januar 2023 erfolgt wäre. Für Zwecke der Pro forma-Bilanz wird die Transaktion dagegen so dargestellt, wie wenn sie zum 31. Dezember 2023 erfolgt wäre. Die vorliegenden Finanzinformationen sind in Schweizer Franken (CHF) angegeben.

Die Novavest wird nach Swiss GAAP FER-Vorgaben in der Transaktion als übernehmende Gesellschaft identifiziert. Der Überschuss der erworbenen Nettoaktiven der SenioResidenz über den entrichteten Kaufpreis inklusive Transaktionskosten wird als negativer Goodwill ("Badwill") passiviert und über 5 Jahre erfolgswirksam aufgelöst.

Die Pro forma-Finanzinformationen stellen eine hypothetische Situation dar und werden nur zu Illustrationszwecken vorgelegt. Die Pro forma-Anpassungen basieren auf verfügbaren Informationen und bestimmten Annahmen, die als angemessen erachtet werden, und sind in Erläuterung 3 aufgeführt. Vorgenommen wurden nur Pro-forma Anpassungen, die sachlich begründet und zum Zeitpunkt der Erstellung der Pro forma-Finanzinformationen verlässlich geschätzt werden können. Beispielsweise spiegeln die Pro forma-Finanzinformationen keine Restrukturierungs- oder Integrationskosten, die im Zusammenhang mit der Übernahme anfallen können, wider. Die Pro forma-Finanzinformationen stellen auch keine Kosten- oder Steuereinsparungen dar, die sich möglicherweise durch die Eliminierung von bestimmten Aufwendungen oder aus Synergien ergeben können.

Da die Pro forma-Finanzinformationen eine hypothetische Situation darstellen, geben sie keine Hinweise auf die Ergebnisse der operativen Tätigkeit oder auf die Vermögenslage der zusammengeschlossenen Gesellschaften, die in der am 31. Dezember 2023 endenden Periode erzielt worden wären oder am 31. Dezember 2023 vorhanden gewesen wären, hätte dieser Zusammenschluss an den angegebenen Daten stattgefunden. Ebenso lassen sich daraus keine Hinweise auf zukünftige Ergebnisse der operativen Tätigkeit oder auf die Vermögenslage der zusammengeschlossenen Gesellschaften ableiten.

In der dargestellten Periode vom 1.1.-31.12.2023 erfolgten keine wesentlichen Transaktionen zwischen Novavest und SenioResidenz, welche eliminiert werden müssten. Ebenso bestanden am 31. Dezember 2023 keine Forderungen und Verbindlichkeiten zwischen Novavest und SenioResidenz.

### **2.1 Verwendete historische Finanzinformationen**

Die historischen Finanzinformationen in der Pro forma-Darstellung basieren auf den geprüften Jahres- bzw. Konzernabschlüssen der Novavest und der SenioResidenz für das Geschäftsjahr endend am 31. Dezember 2023, welche jeweils nach den Vorschriften von Swiss GAAP FER erstellt worden sind. Die wesentlichen Bewertungsgrundsätze wurden dabei einheitlich für beide Parteien zur Anwendung gebracht und sind den jeweiligen Geschäftsberichten, welche ebenfalls im Prospekt enthalten sind, zu entnehmen.

### **2.2 Anpassungen an die Finanzinformationen von SenioResidenz zwecks Angleichung der Darstellung**

Die nachfolgenden Tabellen zeigen die Überleitung der Jahresabschlusszahlen per 31. Dezember 2023 der SenioResidenz auf die Gliederung der Novavest.

**SENIORESIDENZ****Bilanz per 31. Dezember 2023**

CHF	Umgliederungen		
	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2023
Flüssige Mittel	1'216'630		1'216'630
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-	228'923 1)	228'923
Sonstige kurzfristige Forderungen	260'483	-228'923 1)	31'560
Vorfinanzierter Mieterausbau gegenüber Dritten	-		-
Aktive Rechnungsabgrenzung	157'895		157'895
Abwicklungskonto	-		-
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>1'635'009</b>	<b>-</b>	<b>1'635'009</b>
Renditeliegenschaften	240'610'900		240'610'900
Projekte	-		-
Aktive latente Ertragssteuern	3'109'826		3'109'826
Vorfinanzierter Mieterausbau gegenüber Dritten	-		-
Langfristige Forderungen aus Lieferungen und	-	465'389 2)	465'389
Sonstige langfristige Forderungen	465'389	-465'389 2)	-
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>244'186'115</b>	<b>-</b>	<b>244'186'115</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>245'821'124</b>	<b>-</b>	<b>245'821'124</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	709'741		709'741
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	2'170'026		2'170'026
Passive Rechnungsabgrenzung	1'907'772		1'907'772
Kurzfristige Hypothekerverbindlichkeiten	79'963'500		79'963'500
<b>Total Kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>84'751'038</b>	<b>-</b>	<b>84'751'038</b>
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	1'105'714		1'105'714
Langfristige Hypothekerverbindlichkeiten	39'750'000		39'750'000
Rückstellungen für latente Ertragssteuern	3'125'953		3'125'953
Rückstellungen für Rechtsfälle	102'861		102'861
<b>Total Langfristiges Fremdkapital</b>	<b>44'084'528</b>	<b>-</b>	<b>44'084'528</b>
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>128'835'566</b>	<b>-</b>	<b>128'835'566</b>
Aktienkapital	108'096'466		108'096'466
Kapitalreserven	7'142'145		7'142'145
Gewinnreserven	1'746'947		1'746'947
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>116'985'558</b>	<b>-</b>	<b>116'985'558</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>245'821'124</b>	<b>-</b>	<b>245'821'124</b>

**2.2.1 Bilanz**

In der Bilanz wurden folgende Umgliederungen vorgenommen:

1) Umgliederung kurzfristige Forderungen gegenüber Mietern in der Höhe von CHF 228,923 von Sonstige kurzfristige Forderungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.

2) Umgliederung langfristige Forderungen gegenüber Mietern in der Höhe von CHF 660,000, abzüglich Wertberichtigungen von CHF 194,611, entsprechend einem Nettobetrag von CHF 465,389 von Sonstige langfristige Forderungen auf Langfristige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.

<b>SENIORESIDENZ</b>		<b>Umgliederungen</b>		
<b>Erfolgsrechnung</b>				
<b>CHF</b>	<b>1.1.-31.12.2023</b>	<b>1.1.-31.12.2023</b>		<b>1.1.-31.12.2023</b>
Mietertrag	10'845'562			10'845'562
Erfolg aus Verkauf von Projekten	49'769			49'769
übriger Ertrag	423'890			423'890
<b>Total Betriebsertrag</b>	<b>11'319'221</b>	<b>-</b>		<b>11'319'221</b>
Direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften	-1'345'894			-1'345'894
Beratungsaufwand	-399'544	-260'430	3), 4)	-659'974
Verwaltungsaufwand	-1'873'574	260'430	3), 4)	-1'613'144
<b>Total Betriebsaufwand</b>	<b>-3'619'012</b>	<b>-</b>		<b>-3'619'012</b>
Gewinn aus Neubewertung	1'488'662			1'488'662
Verluste aus Neubewertung	-24'062'549			-24'062'549
<b>Erfolg aus Neubewertung</b>	<b>-22'573'888</b>	<b>-</b>		<b>-22'573'888</b>
Auflösung negativer Goodwill (Badwill)	42'294			42'294
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>-14'831'385</b>	<b>-</b>		<b>-14'831'385</b>
Finanzaufwand	-1'763'721			-1'763'721
<b>Unternehmensergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>-16'595'107</b>	<b>-</b>		<b>-16'595'107</b>
Ertragssteuern	3'284'887			3'284'887
<b>Verlust / Gewinn</b>	<b>-13'310'220</b>	<b>-</b>		<b>-13'310'220</b>

## 2.2.2 Erfolgsrechnung

In der Erfolgsrechnung wurden folgende Umgliederungen vorgenommen:

- 3) Umgliederung Aufwand für Revision von CHF 139,275 vom Verwaltungsaufwand in den Beratungsaufwand.
- 4) Umgliederung Verwaltungsratshonorare von CHF 121,155 vom Verwaltungsaufwand in den Beratungsaufwand.

### 3 Pro forma-Anpassungen

---

#### Neubewertungen aus Akquisition

Die Finanzierung der Transaktion erfolgt mittels Kapitalerhöhung. Diese wird in den Pro forma-Finanzinformationen abgebildet. Der Erwerb des 100% Anteils am Aktienkapital der SenioResidenz AG gestaltet sich im Detail wie folgt:

Zur Abwicklung der Fusion beantragt der Verwaltungsrat der Novavest an der ausserordentlichen Generalversammlung am 29. Mai 2024 die Durchführung einer Kapitalerhöhung. Per 5. April 2024 wurde eine Nennwertreduktion um CHF 1.25 pro Aktie vorgenommen. Die Nennwertreduktion erfolgte unabhängig von der Transaktion, daher wird diese in den Pro-Formas nicht als Pro-Forma Effekt dargestellt. Aus Transparenzgründen wird zusätzlich angegeben, wie sich die Nennwertreduktion auswirken würde. Durch die Kapitalerhöhung soll das Aktienkapital per 31.12.2023 von bisher CHF 185,074,416 (CHF 175,435,124 per 5. April 2024) auf neu CHF 240,885,912 (CHF 228,339,771 per 5. April 2024) durch Ausgabe von 2,325,479 vollständig liberierten neuen Aktien mit Nennwert von CHF 24.00 ("Neue Aktien") (CHF 22.75 per 5. April 2024) erhöht werden, unter Ausschluss des Bezugsrechts der bisherigen Aktionäre der Novavest. Die neuen Aktien werden zum Umtausch der bisherigen Namenaktien von SenioResidenz gemäss dem im Fusionsvertrag festgelegten Umtauschverhältnis geschaffen. Eine Namenaktie von SenioResidenz mit Nennwert von CHF 42.30 per 31. Dezember 2023 (CHF 40.40 per 5. April 2024) wird in 0.91 Neue Aktien umgetauscht. Der Umtausch der SenioResidenz-Aktien in Neue Aktien und die buchmässige Lieferung der 2,325,479 neuen Aktien erfolgt voraussichtlich am 14. Juni 2024. Die in der Kapitalerhöhung auszugebenden Neuen Aktien werden wirtschaftlich durch Sacheinlage der SenioResidenz liberiert.

Im Rahmen der Fusion werden keine Bruchteile von Neuen Aktien ausgegeben. Soweit ein Aktionär der SenioResidenz aufgrund des Umtauschverhältnisses Anspruch auf einen Bruchteil einer Neuen Novavest-Aktie hätte, wird die Anzahl der im Rahmen der Fusion zu liefernden Neuen Novavest-Aktien auf die nächste ganze Zahl abgerundet und der betreffende Aktionär der SenioResidenz ist berechtigt, für den Bruchteil einer Neuen Novavest-Aktie, auf die er Anspruch hätte, eine Ausgleichszahlung in Schweizer Franken zu erhalten, die dem Wert des entsprechenden Bruchteils, bewertet zum volumengewichteten Durchschnittskurs der Namenaktien der Novavest an der SIX Swiss Exchange an den fünf Börsentagen vor dem Vollzugsdatum ("NREN-VWAP"), entspricht.

Zum Zweck der Illustration in den Pro forma-Finanzinformationen wird die Kapitalerhöhung mit dem Schlusskurs der Novavest Aktien per 10. April 2024 bewertet. Die effektive Kapitalerhöhung findet mit dem Schlusskurs per 14. Juni 2024 statt.

Per 10. April 2024 betrug der Schlusskurs CHF 34.30 und es ergibt sich somit ein aktueller Wert für die Kapitalerhöhung von CHF 79,763,930, davon CHF 55,811,496 (CHF 52,904,647 per 5. April 2024) Aktienkapital und CHF 23,952,434 (CHF 26,859,283 per 5. April 2024) Kapitalreserven. Zur Darstellung der Kapitalerhöhung wurde ein technisches Abwicklungskonto verwendet, welches in der Darstellung der Spalte zur Darstellung der Konsolidierung wieder eliminiert wird. Für Zwecke der Pro forma-Bilanz per 31. Dezember 2023 wurden geschätzte Transaktionskosten von CHF 930,000 in den sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten erfasst.

#### Konsolidierung

Die Konsolidierung erfolgt grundsätzlich nach der Erwerbsmethode in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER 30. Das technische Abwicklungskonto wird im Rahmen der Kapitalkonsolidierung gegen das Eigenkapital eliminiert. Das konsolidierte Eigenkapital setzt sich wie folgt zusammen:

- Aktienkapital im Betrag von CHF 244,101,960 (CHF 241,027,609 per 5. April 2024), bestehend aus dem historischen Aktienkapital der Novavest im Betrag von CHF 185,074,416 zuzüglich des neu geschaffenen Aktienkapitals von CHF 55,811,496 (CHF 52,904,647 per 5. April 2024) und der Erhöhung um CHF 3,216,048 (CHF 3,048,546 per 5. April 2024) im Zusammenhang mit der Wandlung der Pflichtwandelanleihe.



- Kapitalreserven im Betrag von CHF 57,198,563 (CHF 60,272,914 per 5. April 2024), bestehend aus den historischen Kapitalreserven der Novavest im Betrag von CHF 31,865,908 zuzüglich der neu geschaffenen Kapitalreserven von CHF 23,952,434 (CHF 26,859,283 per 5. April 2024) und der Erhöhung um CHF 1,380,221 (CHF 1,547,723 per 5. April 2024) im Zusammenhang mit der Wandlung der Pflichtwandelanleihe.
- Gewinnreserven im Betrag von CHF 114,928,484, bestehend aus den historischen Gewinnreserven der Novavest.

Der Überschuss des Fair Value der identifizierbaren Nettoaktiven der SenioResidenz über die übertragene Gegenleistung entspricht dem negativen Goodwill (Badwill). Dieser wird anfänglich passiviert und in der Folge über 5 Jahre erfolgswirksam aufgelöst. Mit Ausnahme des negativen Goodwill von CHF 42,294, welcher in der SenioResidenz erfasst war, wurden im Rahmen der provisorischen Kaufpreisallokation keine Neubewertungen oder zusätzliche Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten identifiziert. Das in den historischen Finanzinformationen gezeigte Eigenkapital der SenioResidenz entspricht daher den Nettoaktiven, welche der Bestimmung des Goodwills bzw. negativen Goodwills zugrunde gelegt werden.

Der negative Goodwill berechnet sich wie folgt:

**Herleitung negativer Goodwill (in CHF)**

Kaufpreis	79'763'930
Erfüllung der Wandelanleihe	4'625'732
Transaktionskosten	930'000
Nettoaktiven der SenioResidenz	-116'985'558
<b>Negativer Goodwill (Badwill)</b>	<b>-31'665'896</b>
Auflösung negativer Goodwill pro Jahr (Auflösung über 5 Jahre)	6'333'179

**Wandlung Pflichtwandelanleihe**

Im Geschäftsjahr 2023 platzierte die SenioResidenz eine Pflichtwandelanleihe im Betrag von CHF 6,091,000 mit Laufzeit vom 3. Juli 2023 bis 3. Juli 2024 und einem Coupon von 3.5% p.a. Für Zwecke der Pro forma-Bilanz per 31. Dezember 2023 wurde von einer Wandlung der Pflichtwandelanleihe zum Datum der Transaktion in Aktien der Novavest ausgegangen. Der aktuelle Wandelpreis beträgt CHF 41.10 je Namenaktie der SenioResidenz. Pro CHF 1,000 entspricht dies einer Anzahl von 24.33 SenioResidenz Aktien, zum Umtauschverhältnis von 0.91 analog der Transaktion ergibt dies rechnerisch 22.14 Neue Aktien, entsprechend werden 22 Neue Aktien pro CHF 1,000 ausgegeben. Bei der Wandlung der Pflichtwandelanleihe von CHF 6,091,000 werden gemäss diesen Annahmen 134,002 Neue Aktien zum Nennwert von CHF 24.00 (CHF 22.75 per 5. April 2024) ausgegeben. Die Fraktionen von 0.14 Neue Aktien pro gehaltene nominal CHF 1,000 Pflichtwandelanleihe werden in bar abgegolten. Die Pflichtwandelanleihe wurde in den historischen Finanzinformationen der SenioResidenz direkt im Eigenkapital unter den Kapitalreserven erfasst. Die Wandlung der Pflichtwandelanleihe wird als Kaufpreisbestandteil angesehen, da Novavest die Erfüllung der Wandelrechte im Fusionszeitpunkt übernimmt. Durch die Wandlung erhöht sich das Aktienkapital um CHF 3,216,048 und der Differenzbetrag im Vergleich zum Marktwert per 10. April 2024 von CHF 1,380,221 erhöht die Kapitalreserven. Da die Erfolgsrechnung zum Zweck der pro forma-Finanzinformationen so dargestellt wird als wäre die Transaktion per 1.1.2023 erfolgt, wurde der in 2023 verbuchte Zinsaufwand im Zusammenhang mit der Wandelanleihe von CHF 107,185 storniert.

#### 4 Weitere Angaben

---

##### **Ergebnis pro Aktie**

Die Pro forma-Finanzinformation unterstellt eine Erhöhung der Anzahl Namenaktien im Rahmen der Kapitalerhöhung der Novavest per 1. Januar 2023 um 2,325,479 Namenaktien sowie zur Wandlung der Pflichtwandelanleihe um 134,002 Namenaktien von ehemals 7,711,434 auf neu 10,170,915 Stück. Es wird also bei der Ermittlung des durchschnittlichen Bestandes von einer Kapitalerhöhung und einer Wandlung per Beginn der Berichtsperiode ausgegangen, womit die durchschnittliche Anzahl Aktien dem Endbestand nach abgeschlossener Durchführung der Kapitalerhöhung entspricht (gleiche Anzahl Aktien über die gesamte Berichtsperiode).

##### **Herleitung Ergebnis pro Aktie**

Ergebnis (in CHF)	-10'880'919
Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien	10'170'915
<b>Ergebnis pro Aktie</b>	<b>-1.07</b>