

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Zurich, le 22 août 2019

SenioResidenz AG – 1^{er} semestre 2019 réjouissant

- Forte progression des loyers et de la rentabilité par rapport à l'année précédente
- EBIT de CHF 1.26 million au 1S 2019
- Bénéfice, y compris réévaluation de CHF 1.05 million, hors réévaluation de CHF 0.88 million
- Bon portefeuille d'objets d'acquisition

La SenioResidenz AG (BX Swiss AG: SENIO) a clôturé avec succès le premier semestre 2019. Tant les revenus locatifs que la rentabilité sont nettement supérieurs à ceux de l'année précédente à la même période:

Détails des comptes semestriels 2019

Compte de résultat

Le **revenu locatif** s'établit à CHF 1.77 million au premier semestre 2019 (S1 2018: CHF 0.92 million). L'augmentation de 92% est principalement due aux effets de consolidation des acquisitions effectuées durant l'exercice 2018 (la Leukerbad Clinic de Loèche-les-Bains/VS a été acquise à la mi-mai 2018, et le bâtiment résidentiel Progressastrasse 23/25/27 à Oberburg/BE à la mi-décembre 2018). Sur une base de 12 mois, les trois immobiliers dans le portefeuille représentent un revenu locatif théorique de CHF 3.54 millions. Tous ces immeubles sont entièrement loués. Le rendement brut réalisé au premier semestre 2019 s'est élevé à 5,5%; le rendement net a été de 5,3% (annualisé).

Les charges directes liées aux immeubles de placement loués se sont chiffrées à CHF 0.11 million (S1 2018: CHF 0.09 million). Les frais de conseil ont atteint CHF 0.26 million (S1 2018: CHF 0.27 million). Quant aux charges administratives, elles ont totalisé CHF 0.28 million (S1 2018: CHF 0.27 million) et comprenaient en particulier les honoraires/la commission de gestion versés à Cura Management AG, ainsi que des impôts sur le capital. L'estimation du portefeuille immobilier réalisée par l'expert immobilier indépendant, la société Wüest Partner AG, a fait ressortir un résultat des réévaluations de CHF 0.22 million (S1 2018: CHF 0).

Le **résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)** s'est chiffré à CHF 1.26 millions et a donc augmenté de 629% par rapport à l'année précédente (S1 2018: CHF 0.17 million). Après prise en compte des charges financières nettes de CHF 0.15 million (S1 2018 : CHF 0.15 million) et des impôts sur le revenu de CHF 0.06 million (S1 2018: CHF 0.05 million), la société a réalisé au premier semestre 2019 un bénéfice, réévaluations incluses, de CHF 1.05 million et, hors réévaluations, de CHF 0.88 million (S1 2018: CHF -0.03 million à chaque fois).

Bilan au 30 juin 2019

Le **total du bilan**, de CHF 75.35 millions, est d'un niveau à peu près comparable à celui de fin 2018 (31.12.2018: CHF 75.47 millions). A l'actif du bilan, les liquidités se sont inscrites à CHF 9.94 millions. Les actifs immobilisés, d'un montant de CHF 65.32 millions, étaient constituées de la valeur des immeubles de placement (CHF 64.13 millions), de goodwill (CHF 0.93 million) et d'impôts sur les bénéfices différés (CHF 0.26 million). Au passif du bilan, les obligations hypothécaires à long terme concernant l'immeuble de Presinge sont restées inchangés, à CHF 9.0 million.

Les **fonds propres** s'élevaient à CHF 63.08 millions à la date de clôture (31.12.2018: CHF 62.67 millions). La variation des fonds propres s'explique par le remboursement de valeur nominale de CHF 0.64 millions versé en juin 2019 (CHF 0.50 par action nominative) et par la contribution au bénéfice de CHF 1.05 million pour le premier semestre 2019. Le ratio de fonds propres reste élevé, à 83,7%. Pour sa part, la **valeur nette d'inventaire** se situait à CHF 49.38 au 30 juin 2019 (31.12.2018: CHF 49.05 / au 30.06.2018: CHF 48.35).

Bon portefeuille d'objets d'acquisition

Outre ces solides résultats financiers, le premier semestre 2019 a été marqué par de nombreux contacts et négociations avec les exploitants d'établissements de retraite et de soins ainsi que les propriétaires de tels immeubles. Contrairement aux immeubles d'habitation avec de nombreux locataires uniques, par exemple, la

location directe dans les résidences pour personnes âgées et les institutions de soins est souvent composée d'une ou deux sociétés d'exploitation au maximum. Dans le cadre d'éventuelles négociations de vente et de contrats, il s'agit d'impliquer activement non seulement les vendeurs de biens immobiliers, mais également les sociétés d'exploitation, ce qui rend les négociations plus complexes et plus longues que dans d'autres secteurs du marché immobilier. Dans l'ensemble, SenioResidenz AG dispose d'un large portefeuille d'objets d'acquisition attrayants et est persuadée que diverses négociations contractuelles encore en cours pourront être conclues au cours du second semestre 2019.

Potentiel de croissance convaincant – poursuite de l'expansion du portefeuille prévue

La demande de résidences pour personnes âgées et d'établissements de soins attrayants a considérablement augmenté au cours des dernières années et perdure. En raison de l'évolution démographique et de l'allongement de l'espérance de vie, le nombre de personnes âgées de 65 ans et plus va fortement augmenter. Dans une récente étude réalisée en avril 2018, le Département fédéral de l'intérieur (DFI) estime que ce groupe de population passera de 1.5 million de personnes (2017) à plus de 2.7 millions d'habitants en 2045, ce qui équivaut à une hausse de l'ordre de 80% du marché.

Le Conseil d'administration de SenioResidenz AG est donc confiant dans le potentiel de croissance attrayant de l'entreprise et prévoit de réaliser quelques acquisitions dans le portefeuille au cours du second semestre 2019.

Contact

Peter Mettler
Délégué du Conseil d'administration et CEO
SenioResidenz AG
Feldeggstrasse 26
8008 Zurich
+41 (0)44 905 20 90
info@senio.ch
www.senio.ch

SenioResidenz AG

SenioResidenz AG est une société immobilière dont le siège se situe à Zurich. Ses activités se concentrent sur l'investissement dans des propriétés sélectionnées, avant tout dans les domaines des résidences pour seniors et des établissements de santé. Cela inclut les appartements pour personnes âgées, les propriétés d'habitat accompagné permettant aux personnes âgées de vivre une vie autonome répondant à leurs besoins, ainsi que les établissements médico-sociaux, les cliniques et les maisons médicales. Dans le cadre d'une stratégie secondaire, la société peut aussi investir dans d'autres formes d'habitation à durée déterminée, telles que les appartements meublés et non meublés pour étudiants, les appartements d'affaires et/ou appartements et immeubles destinés au personnel. Les actions nominatives de la société sont cotées sur la BX Swiss AG. Ticker SENIO, n° de valeur 38462993 ISIN CH0384629934. www.senio.ch

Chiffres clés du premier semestre 2019

Compte de résultat en CHF	01.01.-30.06.2019	01.01.-30.06.2018
Revenu locatif	1 770 815	922 502
Total du produit d'exploitation	1 770 815	922 502
Charges directes liées aux immeubles de placement loués	-113 956	-88 321
Frais de conseil	-255 072	-273 866
Frais d'administration	-281 388	-265 324
Total des charges d'exploitation	-650 417	-627 511
Résultat total des réévaluations	219 943	0
Amortissements sur les immobilisations incorporelles (goodwill)	-143 170	-143 170
Dissolution de goodwill négatif (badwill)	63 441	21 147
Revenus d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)	1 260 612	172 968
Résultat financier net	-149 657	-152 867
Impôts sur les bénéfices	-59 149	-53 854
Bénéfice / perte, réévaluations / impôts différés inclus	1 051 807	-33 753
Bénéfice / perte, réévaluations / impôts différés exclus	876 127	-33 753
Bénéfice/perte par action, réévaluations / impôts différés inclus (EPS)	0.82	-0.04
Bénéfice/perte par action, réévaluations / impôts différés exclus (EPS)	0.69	-0.04
Bilan en CHF ou %	30.06.2019	31.12.2018
Total du bilan	75 350 915	75 473 865
Capitaux propres	63 082 093	62 669 088
Quote-part des fonds propres	83.7%	83.0%
Volumes des hypothèques	9 000 000	9 000 000
Degré de financement par capitaux de tiers	16.3%	17.0%
Nantissement des immeubles auprès de tiers	14.0%	14.1%
Ratio d'endettement net ¹⁾	-1.5%	-1.7%
Net Asset Value (NAV) ²⁾	49.48	49.05
Renseignements sur le portefeuille	30.06.2019	31.12.2018
Portefeuille immobilier total en CHF	64 130 000	63 794 000
Nombre d'immeubles de placement	3	3
Rendement brut ³⁾	5.5%	5.5%
Rendement net ⁴⁾	5.3%	5.4%
Taux de location	entièrement loué	entièrement loué
Taux d'escompte moyen pour la réévaluation	3.7%	3.8%
Taux d'intérêt moyen des dettes financières	3.3%	3.3%
Durée résiduelle moyenne des dettes financières	1.7 ans	2.3 ans

1) Engagement financier net par rapport aux fonds propres

2) La valeur nette d'inventaire (NAV) correspond aux fonds propres par action nominative

3) Le rendement brut correspond au revenu locatif (revenu locatif théorique) en pourcentage de la valeur de marché (Fair Value)

4) Le rendement net correspond au revenu net (revenu locatif effectif minoré les frais d'exploitation et d'entretien) en pourcentage de la valeur de marché (Fair Value)

Le rapport semestriel 2019 (en allemand) peut être consulté sur le site Internet de la société, à la rubrique Relations investisseurs – Rapports financiers. <https://www.senio.ch/fr/rerelations-investisseurs/rapports-financiers/>