

## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Zurich, le 27 février 2019

### SenioResidenz AG – un exercice 2018 réjouissant

- Développement réussi de la société
- Valeur du portefeuille immobilier de CHF 63,8 millions au 31 décembre 2018
- EBIT de CHF 1,4 million durant l'exercice 2018
- Bénéfice de CHF 0,8 million, réévaluations incluses
- Réservoir attrayant d'objets possibles pour l'expansion future du portefeuille
- Le Conseil d'administration demande à l'Assemblée générale 2019 une distribution en espèces de CHF 0,50 par action

La SenioResidenz AG (BX Swiss AG: SENIO) a connu un exercice 2018 réjouissant et riche en événements. L'un des points forts de l'exercice sous revue a été l'introduction en bourse de la société sur la BX Swiss AG, qui s'est avérée un succès au 1<sup>er</sup> mars 2018 avec la réalisation simultanée d'une augmentation de capital de CHF 50 millions.

Les fonds ainsi levés ont permis d'acquérir le 1<sup>er</sup> mai 2018 la propriété du centre de réadaptation «Leukerbad Clinic» à Loèche-les-Bains/VS pour un montant de CHF 34 millions. Le contrat de bail à long terme avec la société exploitante englobe toutes les installations de la clinique, qui se compose de quatre bâtiments et d'un garage souterrain occupant trois parcelles d'une superficie totale de 17'695 m<sup>2</sup>. La superficie locative s'élève à environ 14'300 m<sup>2</sup>. Il a été convenu que le loyer serait échelonné, à savoir un loyer théorique de CHF 2,1 millions la première année, progressant à CHF 2,2 millions à partir de la 4<sup>e</sup> année et jusqu'à CHF 3,5 millions de la 14<sup>e</sup> à la 20<sup>e</sup> année. Une avance sur loyer de CHF 11,4 millions a en outre été convenue et déposée au profit de la SenioResidenz AG.

Une deuxième acquisition a eu lieu en décembre 2018. Il s'agit d'un bien foncier à Oberburg/BE contre un prix d'achat brut de CHF 5,4 millions. Le bien consiste en deux immeubles collectifs entièrement loués avec une surface locative de 1'591 m<sup>2</sup>. Les immeubles résidentiels sont loués à la fondation «LebensArt» et à «Universitären Psychiatrischen Dienste Bern AG». Les deux institutions offrent à des personnes qui ont souffert d'une crise ou d'une maladie psychique des options de logement avec un suivi et un soutien complet, ainsi qu'un wohncoaching d'ordre sociopsychiatrique.

#### Résultat annuel 2018

Dans les comptes annuels consolidés établis selon les Swiss GAAP FER, les douze mois de l'exercice 2018 sont comparés aux trois mois à peine de l'exercice précédent dans la clôture des comptes actuelle en raison de la première consolidation de l'exercice précédent 2017 (période sous revue depuis la fondation de la société le 6 octobre 2017 jusqu'au 31 décembre 2017). C'est pourquoi les indicateurs financiers 2018 sont commentés sans comparaison avec les chiffres de 2017.

#### Détails du résultat annuel 2018

##### Compte de résultat

Les **revenus locatifs nets** ont atteint CHF 2,6 millions durant l'exercice 2018 et se composent de douze mois de loyer de la résidence pour personnes âgées La Louvière à Presinge/GE, de huit mois de loyer du centre de réadaptation Leukerbad Clinic à Loèche-les-Bains/VS et d'un demi-mois de loyer des immeubles résidentiels à Oberburg/BE. Sur une base de 12 mois, les trois biens immobiliers représentent un revenu locatif théorique de CHF 3,5 millions. Ils sont tous entièrement loués. Un rendement brut de 5,5% a été réalisé durant l'exercice 2018, soit un rendement net de 5,4%. Les charges directes liées aux immeubles de placement loués se sont chiffrées à CHF 0,1 million, les frais de conseil à CHF 0,6 million. Les charges d'administration se sont inscrites à CHF 0,5 million et comprennent les honoraires/la commission de gestion à Cura Management AG.

L'estimation du portefeuille immobilier réalisée par des experts immobiliers indépendants de la société Wüest Partner AG a fait ressortir un résultat des réévaluations de CHF 0,2 million.

Le résultat d'exploitation **avant intérêts et impôts (EBIT)** se sont inscrits à CHF 1,4 million. Après prise en compte des charges financières nettes de CHF 0,3 million et des impôts sur les bénéfices de CHF 0,3 million, la société affiche un bénéfice de CHF 0,8 million, réévaluations incluses, pour la période sous revue (2018). Le bénéfice hors réévaluations s'est quant à lui inscrit à CHF 0,6 million.

#### Bilan au 31 décembre 2018

Le **total du bilan** à la date de clôture le 31 décembre 2018 se montait à CHF 75,5 millions. A l'actif du bilan, les liquidités se sont inscrites à CHF 10,1 millions. Les immobilisations d'un montant de CHF 65,4 millions étaient constituées de la valeur des immeubles de placement (CHF 63,8 millions), d'un goodwill (CHF 1,1 million) et d'impôts sur les bénéfices différés (CHF 0,5 million). Au passif du bilan, les obligations hypothécaires à long terme concernant la propriété à Presinge s'élevaient à CHF 9,0 millions. L'acquisition des immeubles de la Leukerbad Clinic et de la Progressastrasse 23/25/27 à Oberburg a pu être financée directement par les moyens propres issus de l'augmentation de capital, sans recours à l'emprunt de capitaux.

Les **fonds propres** s'élevaient à CHF 62,7 millions à la date de clôture. La **valeur nette d'inventaire** se situait quant à elle à CHF 49,05 au 31 décembre 2018.

Le **ratio de fonds propres** à la date de clôture le 31 décembre 2018 atteignait 83%. Toutefois, avec le temps, cette situation reviendra à la normale grâce à de nouvelles acquisitions. SenioResidenz AG a annoncé un ratio de fonds propres cible de l'ordre de 40-45%.

#### **Propositions soumises à l'Assemblée générale 2019**

Le Conseil d'administration proposera à l'Assemblée générale du 3 avril 2019 de distribuer un dividende de CHF 0,50 par action nominative sous la forme d'une réduction de la valeur nominale.

Tous les membres du Conseil d'administration sollicitent leur réélection. Michel Vauclair est proposé à l'élection pour la fonction de président du Conseil d'administration, ainsi que messieurs Patrick Niggli et Thomas Sojak en tant que membres du Comité de rémunération.

#### **Nouvelle expansion prévue du portefeuille**

Le Conseil d'administration de SenioResidenz AG est persuadé que la demande de modes d'habitation attrayants pour la troisième et quatrième phase de vie va se poursuivre sans relâche sous l'effet du changement démographique au sein de la population. C'est pourquoi la société investit dans des modèles d'habitation populaires tels que l'habitat accompagné, les résidences pour seniors ou autres options de logements sans obstacles similaires conçus pour ces groupes cibles.

La quote-part de fonds propres actuellement très élevée et l'accès au marché des capitaux vont permettre à SenioResidenz AG d'effectuer à l'avenir d'autres acquisitions sur le marché cible. En 2019, le Conseil d'administration s'est fixé pour objectif de poursuivre l'expansion du portefeuille immobilier existant avec des objets intéressants.

#### **Contact**

Peter Mettler  
Délégué du Conseil d'administration et CEO  
SenioResidenz AG  
Feldeggstrasse 26  
CH-8008 Zurich  
Tél. +41 (0)44 905 20 90  
E-mail [info@senioresidenz.ch](mailto:info@senioresidenz.ch)  
Site Internet [www.senioresidenz.ch/fr/](http://www.senioresidenz.ch/fr/)

#### **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.senioresidenz.ch](http://www.senioresidenz.ch)

**Indicateurs**

<b>Compte de résultat</b> en CHF	<b>01.01.2018- 31.12.2018</b> (12 mois)	<b>06.10.2017- 31.12.2017</b> (3 mois *)
Revenu locatif	2 556 564	286 251
<b>Total du produit d'exploitation</b>	<b>2 556 564</b>	<b>286 251</b>
Charges directes liées aux immeubles de placement loués	-123 801	-13 817
Frais de conseil	-604 077	-71 834
Frais d'administration	-452 262	-85 990
<b>Total des charges d'exploitation</b>	<b>-1 180 140</b>	<b>-171 640</b>
<b>Résultat total des réévaluations</b>	<b>235 004</b>	-
<b>Revenus d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)</b>	<b>1 445 987</b>	<b>43 026</b>
Résultat financier net	-327 899	-77 196
Impôts sur les bénéfices	-305 780	-11 709
<b>Bénéfice/perte, réévaluations / impôts différés inclus</b>	<b>812 308</b>	<b>-45 879</b>
<b>Bénéfice/perte, réévaluations / impôts différés exclus</b>	<b>626 416</b>	<b>-45 879</b>
Bénéfice/perte par action, réévaluations / impôts différés inclus (EPS)	0,74	-0,20
Bénéfice/perte par action, réévaluations / impôts différés exclus (EPS)	0,57	-0,20
<b>Bilan</b> en CHF ou %	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Total du bilan	75 473 865	24 535 009
Capitaux propres	62 669 088	13 166 779
Quote-part des fonds propres	83,0%	53,7%
Volumes des hypothèques	9 000 000	9 000 000
Degré de financement par capitaux de tiers	17,0%	46,3%
Nantissement des immeubles auprès de tiers	14,1%	41,4%
Ratio d'endettement net	-1,7%	59,1%
Net Asset Value (NAV)	49,05	47,41
Dividendes en espèces sous forme de remboursement de la valeur nominale (demande à l'AG)	0,50	n/a
<b>Renseignements sur le portefeuille</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Portefeuille immobilier total en CHF	63 794 000	21 750 000
Nombre d'immeubles de placement	3	1
Rendement brut	5,5%	5,3%
Rendement net	5,4%	5,1%
Taux de location	entièrement loué	entièrement loué
Taux d'escompte moyen pour la réévaluation	3,8%	3,6%
Taux d'intérêt moyen des dettes financières	3,3%	3,3%
Durée résiduelle moyenne des dettes financières	2,3 ans	3,3 ans

\* La période couverte par le rapport 2017 va de la fondation de la société le 6 octobre 2017 jusqu'au 31 décembre 2017.

Le rapport 2018 complet (en allemand) peut être consulté sur le site Internet de la société, à la rubrique Relations investisseurs – Rapports financiers. <https://www.seniorensidenz.ch/fr/relations-investisseurs/rapports-financiers/>