

## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

### Annonce événementielle

Zurich, le 25 février 2022

### SenioResidenz AG – Résultat solide pour l'exercice 2021

- Portefeuille immobilier au 31 décembre 2021 à CHF 213.9 millions (31.12.2020: CHF 186.6 millions)
- Extension du portefeuille par l'acquisition de trois immeubles et le lancement de deux projets de construction
- Augmentation du revenu locatif théorique de 11% à CHF 10.6 millions (2020 : CHF 9.5 millions)
- EBIT de CHF 5.9 millions (2020 : CHF 5.8 millions)
- Bénéfice, y compris le résultat de réévaluation, à CHF 4.3 millions (2020: CHF 4.1 millions)
- Net Asset Value au 31 décembre 2021 atteignant CHF 51.27 (31.12.2020 : CHF 51.20)
- Proposition une distribution en espèces sous la forme d'une réduction de la valeur nominale de CHF 1.90 par action nominative

La société SenioResidenz AG (BX Swiss AG: SENIO) a poursuivi sa stratégie de croissance en 2021 et a continué à développer son portefeuille immobilier au cours du second semestre en acquérant trois immeubles et deux projets de construction dans les domaines des résidences pour seniors et des logements adaptés aux personnes âgées, pour atteindre CHF 213.9 millions (31.12.2020: CHF 186.6 millions). L'EBIT est passé à CHF 5.9 millions (2020: CHF 5.8 millions) et le bénéfice, y compris le résultat de réévaluation, a atteint CHF 4.3 millions (2020: CHF 4.1 millions). Le conseil d'administration proposera à l'assemblée générale du 30 mars 2022 une distribution en espèces sous la forme d'une réduction de la valeur nominale de CHF 1.90 par action nominative.

#### Détails du résultat annuel 2021

##### Revenu locatif théorique de CHF 10.6 millions p. a.

Grâce au développement du portefeuille immobilier, le revenu locatif théorique des immeubles de placement a augmenté d'environ 11% sur une base annualisée pour atteindre CHF 10.6 millions (2020: CHF 9.5 millions). Au 31 décembre 2021, 91% des revenus locatifs théoriques proviennent d'immeubles relevant de la stratégie principale (immeubles pour personnes âgées, établissements de soins) et 9% d'immeubles relevant de la stratégie secondaire (formes d'habitations telles que logements pour étudiants, appartements d'affaires, logements pour le personnel).

##### Augmentation de capital réussie à l'automne 2021

Dans le cadre de l'extension de son portefeuille immobilier, la société a procédé avec succès en septembre 2021 à une augmentation de capital avec droit de souscription préférentiel des actionnaires actuels, à hauteur d'environ CHF 33 millions. Au total, 638 868 nouvelles actions nominatives ont été placées au prix de CHF 52.00 chacune.

##### Compte de résultat de l'exercice 2021

Durant l'exercice 2021, les revenus locatifs ont augmenté de 11% à CHF 9.6 millions (2020: CHF 8.7 millions). L'augmentation est principalement due à l'acquisition de l'immeuble à Hergiswil (appartements pour étudiants) en décembre 2020. Les immeubles acquis en 2021 à Court et Couvet sont devenus la propriété de SenioResidenz AG au 1er septembre 2021, ceux d'Illnau-Effretikon au 24 novembre 2021. Ces trois immeubles ont contribué aux revenus locatifs 2021 à partir de leur date d'acquisition, mais ils ne déploieront tout leur potentiel de rendement qu'au cours du nouvel exercice 2022. À la date du bilan, le taux de vacance du portefeuille était de 0.3% (31.12.2020: 1.0%). Avec respectivement 5.0% et 4.6%, les rendements bruts et nets se situent au niveau de l'année précédente.

Les charges directes liées aux immeubles de placement loués se sont élevées à CHF 0.9 million (2020: CHF 0.6 million). Les charges de conseil ont grimpé à CHF 1.3 million (2020: CHF 0.7 million), ce qui s'explique principalement par l'augmentation des frais de conseil juridique, y compris les provisions pour le conseil juridique SenioResidenz AG | Feldeggrasse 26 | CH-8008 Zurich | 25 février 2022

en relation avec la faillite du Paracelsus-Spital Richterswil (PSR). Les charges administratives de CHF 1.7 million (2020: CHF 1.3 million) comprennent notamment les honoraires de gestion dus à Cura Management AG de CHF 1.2 million (2020: CHF 1.0 million) et des impôts sur le capital de CHF 0.5 million (2020: CHF 0.3 million). L'estimation du portefeuille immobilier par l'expert immobilier indépendant Wüest Partner AG a fait ressortir un léger bénéfice des réévaluations de CHF 0.2 million (2020: CHF -0.1 million).

L'EBIT a progressé à CHF 5.9 millions (2020: CHF 5.8 millions). La société a réalisé un bénéfice légèrement supérieur, réévaluations comprises, de CHF 4.3 millions (2020: CHF 4.1 millions). Le bénéfice hors réévaluations s'est établi à CHF 4.1 millions (2020: CHF 4.1 millions). Le bénéfice par action pour l'exercice 2021 était de CHF 2.06 réévaluations comprises et de CHF 1.96 hors réévaluations (2020: bénéfice de CHF 2.51 réévaluations comprises et de CHF 2.54 hors réévaluations). En raison de l'augmentation de capital, le nombre moyen d'actions nominatives en circulation pour le calcul du bénéfice par action a augmenté à 2 072 383 en 2021 (2020: 1 619 863 actions).

#### Bilan au 31 décembre 2021

Au 31 décembre 2021, le total du bilan s'élevait à CHF 231.6 millions, soit une hausse d'environ 15% par rapport à la fin de l'année 2020 (31.12.2020: CHF 201.2 millions).

À l'actif du bilan, les liquidités étaient de CHF 14.7 millions. L'actifs non courants, d'un montant de CHF 216.7 millions, était constitué de la valeur des immeubles de placement (CHF 211.0 millions), des projets (CHF 2.9 millions), des versements (CHF 1.7 million), du goodwill (CHF 0.2 million) et des impôts différés actifs (CHF 0.9 million).

Au passif du bilan, les engagements hypothécaires s'élevaient à un total de CHF 91.6 millions (2020: CHF 97.5 millions). À la date de clôture du bilan, le 31 décembre 2021, le taux de nantissement des immeubles par des tiers était de 42.8%. Le taux d'intérêt moyen des engagements hypothécaires affichait 0.8% (2020: 1.0%). La durée des dettes financières à la fin de 2021 était de 4.5 ans (2020: 4.2 ans).

À la date de clôture du bilan, les capitaux propres se montaient à CHF 131.0 millions (31.12.2020: CHF 98.1 millions). Cette variation s'explique par le remboursement de la valeur nominale de CHF 3.6 millions (CHF 1.90 par action nominative) versé en juin 2021, ainsi que par la contribution nette résultant de l'augmentation de capital de CHF 32.3 millions et la contribution au bénéfice 2021 de CHF 4.3 millions. Au 31 décembre 2021, le ratio de fonds propres atteignait le taux substantiel de 56.6%. Net Asset Value était de CHF 51.27 au 31 décembre 2021 (31 décembre 2020: CHF 51.20).

#### **La recherche de nouveaux locataires pour les immeubles de l'ancien PSR bat son plein**

La recherche de nouveaux locataires appropriés pour la fourniture de prestations médicales dans les immeubles de l'ancien Paracelsus-Spital Richterswil AG (PSR) bat son plein. Les évaluations au 31 décembre 2021 des immeubles reposent sur l'hypothèse que les immeubles continueront à être exploités en tant qu'établissement médical. Dans l'évaluation indépendante réalisée par Wüest Partner AG, une correction de valeur de CHF 3.0 millions a été effectuée pour ces trois immeubles au cours de l'exercice 2021 (pour d'éventuelles transformations et une adaptation des loyers attendus). Les vastes garanties de loyer convenues par la société dans le contrat de bail initial ont été perçues après l'ouverture de la procédure de faillite contre le PSR et encaissées durant l'exercice 2021. Les revenus locatifs des immeubles concernés sont ainsi couverts jusqu'à fin janvier 2023. Aucune défaillance de loyer des locataires n'a été constatée durant l'exercice 2021.

#### **Stratégie de durabilité définie en 2021**

En 2021, la SenioResidenz AG a défini, en collaboration avec un partenaire externe, son engagement sur le thème de la durabilité et a établi sa stratégie de durabilité à long terme. La société souhaite mettre en œuvre la durabilité de manière mesurable et rendre compte de ses progrès de manière transparente dans le cadre de chaque rapport annuel. La base est le portefeuille immobilier de la SenioResidenz AG au 31 décembre 2021, qui comprenait 18 immeubles de rapport d'une valeur de marché de CHF 211.0 millions. En 2021, les données de base des différents immeubles ont commencé à être saisies. Ce processus s'achèvera en 2022, l'impact environnemental sera ensuite défini avec des objectifs de consommation concrets ainsi qu'une trajectoire de réduction des émissions de CO<sub>2</sub>. En outre, la SenioResidenz a acquis en 2021 deux projets de construction autorisés avec un total de 52 appartements adaptés aux personnes âgées à Oberdiessbach et Bad Zurzach, qui seront construits selon les critères énergétiques les plus modernes et contribueront à la diversification du portefeuille.

### **Propositions à l'assemblée générale**

Le conseil d'administration proposera à l'assemblée générale du 30 mars 2022 une distribution en espèces sous la forme d'une réduction de la valeur nominale de CHF 1.90 par action nominative.

Les membres en exercice du conseil d'administration se présentent à leur réélection. Michel Vauclair sera à nouveau proposé comme président du conseil d'administration, Patrick Niggli et Thomas Sojak, comme membres du comité de rémunération.

Le conseil d'administration prévoit de remplacer le capital autorisé actuellement en vigueur. Celui-ci doit être supprimé, puis remplacé dans une nouvelle proposition soumise à l'assemblée générale ordinaire par un capital autorisé à hauteur de maximum 255 000 actions nominatives à libérer entièrement. Le capital autorisé de la société serait ainsi toujours inférieur à 10% du capital-actions ordinaire et il serait désormais valable jusqu'au 29 mars 2024.

### **Perspectives**

La société SenioResidenz AG est convaincue, grâce à son orientation claire sur le secteur des résidences pour personnes âgées, des nouvelles formes d'habitat au troisième âge et des établissements médico-sociaux, dispose d'un solide modèle d'affaires. En raison de l'évolution démographique et de l'allongement très net de l'espérance de vie, la demande de résidences et d'établissements de soins attractifs, ainsi que d'espaces de vie abordables et judicieusement conçus pour le troisième âge, va continuer à augmenter, la stratégie d'investissement reste donc inchangée. Si des opportunités se présentent, le portefeuille immobilier sera encore élargi en 2022.

#### **Interlocuteur**

Peter Mettler  
Délégué du conseil d'administration et CEO  
SenioResidenz AG  
Feldeggstrasse 26  
CH-8008 Zurich  
Téléphone +41 (0)44 905 20 90  
[info@senio.ch](mailto:info@senio.ch)  
[www.senio.ch](http://www.senio.ch)

#### **SenioResidenz AG**

SenioResidenz AG est une société opérant dans le secteur immobilier, dont le siège est établi à Zurich. Ses activités se concentrent sur l'investissement dans des immeubles sélectionnés, principalement dans le domaine des immeubles pour personnes âgées et des établissements de soins de santé. Ce domaine englobe les logements pour seniors, les immeubles permettant un mode de vie assisté, autonome et adapté à l'âge ainsi que les établissements médico-sociaux, les cliniques et les centres médicaux. Dans le cadre de sa stratégie secondaire, la société investit également dans d'autres formes de logement temporaires, telles que les logements pour étudiants, les appartements d'affaires et/ou logements destinés au personnel, meublés et non meublés. Les actions nominatives de la société sont cotées à la BX Swiss AG: Symbole boursier SENIO, Valor 38462993 ISIN CH0384629934. [www.senio.ch](http://www.senio.ch)

**Indicateurs**

<b>Compte de résultat</b> en CHF	<b>01.01.-31.12.2021</b>	<b>01.01.-31.12.2020</b>
Revenu locatif	9 583 880	8 668 459
Autres revenus	225 925	0
<b>Total du produit d'exploitation</b>	<b>9 809 805</b>	<b>8 668 459</b>
Charges directes des immeubles de placement loués	-895 370	-613 465
Frais de conseil	-1 286 369	-676 647
Frais d'administration	-1 743 033	-1 337 511
<b>Total des charges d'exploitation</b>	<b>-3 924 772</b>	<b>-2 627 622</b>
<b>Résultat des réévaluations</b>	<b>204 447</b>	<b>-94 225</b>
<b>Résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)</b>	<b>5 930 021</b>	<b>5 787 153</b>
Charges financiers	-670 824	-869 428
Impôts sur les bénéfices	-988 340	-851 550
<b>Bénéfice, réévaluations / impôts différés inclus</b>	<b>4 270 857</b>	<b>4 066 175</b>
<b>Bénéfice, réévaluations / impôts différés exclus <sup>1)</sup></b>	<b>4 070 803</b>	<b>4 120 075</b>
Bénéfice par action, réévaluations / impôts différés inclus (EPS)	2.06	2.51
Bénéfice par action, réévaluations / impôts différés exclus (EPS)	1.96	2.54
<b>Bilan</b> en CHF ou %	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Total du bilan	231 619 958	201 196 066
Capitaux propres	131 027 905	98 131 542
Ratio de capitaux propres	56.6%	48.8%
Volumes hypothécaire	91 560 000	97 460 000
Taux d'endettement	43.4%	51.2%
Nantissement des immeubles par des tiers	42.8%	52.2%
Net gearing <sup>2)</sup>	58.7%	85.6%
Net Asset Value (NAV) <sup>3)</sup>	51.27	51.20
Dividendes en espèces sous forme de remboursement de la valeur nominale (demande à l'AG)	1.90	1.90
<b>Renseignements sur le portefeuille</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Portefeuille immobilier total en CHF	213 920 376	186 620 600
Nombre d'immeubles de placement	18	15
Nombre d'immeubles dans les projets	2	0
Rendement brut <sup>4)</sup>	5.0%	5.1%
Rendement net <sup>5)</sup>	4.6%	4.6%
Taux de vacance	0.3%	1.0%
Taux d'escompte moyen pour la réévaluation	3.4%	3.6%
Taux d'intérêt moyen des dettes financières	0.8%	1.0%
Durée résiduelle moyenne des dettes financières	4.5 ans	4.2 ans

<sup>1)</sup> Bénéfice avant impôts (EBT) moins le résultat des réévaluations, moins les impôts différés, plus la partie des impôts différés imputable au résultat des réévaluations

<sup>2)</sup> Dette financière nette (dettes hypothécaires courantes et non courantes moins les liquidités) par rapport aux capitaux propres à la date de clôture du bilan

<sup>3)</sup> Total des capitaux propres par action nominative émise à la date de clôture du bilan

<sup>4)</sup> Le rendement brut correspond au revenu locatif théorique (recettes locatives théoriques basées sur les loyers annuels des immeubles de placement à la date du bilan) en pourcentage de la valeur de marché (juste valeur) des immeubles de placement

<sup>5)</sup> Le rendement net correspond au revenu net annualisé (revenus locatifs réelles moins les coûts d'exploitation et de maintenance pour l'exercice sous revue) en pourcentage de la valeur de marché (juste valeur) des immeubles de placement

Le rapport annuel 2021 complet (en allemand) et le sommaire exécutif 2021 (en français) peuvent être consulté sur le site internet de la société sous la rubrique Relations investisseurs – Rapports financiers. <https://www.senio.ch/fr/relations-investisseurs/rapports-financiers/>