

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Zurich, 20 août 2020

SenioResidenz AG – nette croissance du bénéfice au premier semestre 2020

- Portefeuille immobilier à CHF 165.0 millions au 30 juin 2020
- État des locations 100% ; pas de vacance ou de perte de revenus locatifs
- Revenu locatif net +142% à CHF 4.3 millions
- EBIT +138% à CHF 3.0 millions
- Bénéfice, réévaluations comprises, +95% à CHF 2.1 millions
- Net Asset Value au 30 juin 2020 de CHF 50.33
- Paiement de la réduction de la valeur nominale de CHF 1.50 par action nominative à partir du 7 septembre 2020

SenioResidenz AG (BX Swiss AG : SENIO) enregistre pour le premier semestre 2020 – malgré de la pandémie de COVID-19 – une très belle progression de ses revenus. Les revenus locatifs et la rentabilité ont atteint des niveaux nettement supérieurs à ceux de l'année précédente. Pour ce qui est du résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT), la société affiche une croissance des bénéfices de 138% à CHF 3.0 millions (S1 2019 : CHF 1.3 millions). Le bénéfice, réévaluations comprises, a augmenté de 95% à CHF 2.1 millions (S1 2019 : CHF 1.1 millions).

Augmentation de capital réussie en juin 2020

Après l'acquisition de six centres résidentiels et de soins d'une valeur de CHF 40 millions environ au cours du deuxième semestre 2019 et le transfert de propriété de ces biens au 1^{er} janvier 2020, les moyens étaient momentanément limités pour continuer à développer le portefeuille immobilier. L'assemblée générale du 1^{er} avril 2020 a donc approuvé la proposition du conseil d'administration de procéder à une augmentation de capital avec droit de souscription préférentiel des actionnaires actuels. L'augmentation de capital a été menée à bien avec succès à la date de valeur du 17 juin 2020 avec un apport de CHF 33.1 millions (639'000 nouvelles actions nominatives).

Ce capital nouvellement disponible permet à SenioResidenz AG de poursuivre sa stratégie de croissance à long terme et de profiter des possibilités d'acquisition qui se présenteront au deuxième semestre 2020.

Détails pour le premier semestre 2020

Portefeuille immobilier de CHF 165.0 millions au 30 juin 2020

Au cours des 12 derniers mois, à travers les acquisitions et les transferts de propriétés opérés au cours du deuxième semestre 2019 et du premier semestre 2020, le **portefeuille immobilier** s'est accru d'environ CHF 100 millions à CHF 165.0 millions (30.06.2019 : CHF 64.1 millions). Durant la même période, les recettes locatives théoriques du portefeuille ont atteint CHF 8.6 millions sur une base annualisée (30.06.2019 : CHF 3.5 millions).

Influence de la pandémie de COVID-19 sur les activités

La situation liée au COVID-19 représente un défi immense pour les exploitants d'EMS, les cliniques de réadaptation et les directions d'hôpitaux. Durant la phase de confinement ordonnée par le Conseil fédéral, les visites dans les établissements médicaux et les centres de soins étaient strictement interdites et d'autres restrictions et concepts de sécurité spécifiques étaient en place pour protéger les résidents et les patients.

Les revenus locatifs de SenioResidenz AG n'ont pas été impactés par la situation liée au COVID-19. Tous les biens détenus au sein du portefeuille sont entièrement loués et il n'y a pas de loyers impayés. Au cours du premier semestre 2020, les activités d'acquisition des gestionnaires du portefeuille pour de nouveaux objets ont été fortement restreintes en raison des règles strictes en place dans les homes et les hôpitaux (y compris interdiction aux visiteurs externes). Depuis fin juin 2020, la situation s'est quelque peu détendue et les négociations ont pu être

reprises en vue de quelques acquisitions. Dans l'ensemble, SenioResidenz AG a plusieurs objets intéressants dans son pipeline et elle est confiante de pouvoir finaliser plusieurs contrats au deuxième semestre 2020.

Compte de résultat au 1^{er} semestre 2020

Le **revenu locatif net** s'est établi à CHF 4.3 millions au premier semestre 2020 (S1 2019 : CHF 1.8 million). Cette augmentation de 142% s'explique par deux nouvelles acquisitions, à Martigny et Richterswil (au S2 2019), et un portefeuille de six centres résidentiels et de soins à Berg, Egnach, Kradolf, Kirchlindach, Reute et Wald (transfert de propriété en janvier 2020). Le rendement brut réalisé au cours du premier semestre 2020 a été de 5.2%, le rendement net de 5.1% (sur une base annuelle).

Les charges directes liées aux immeubles de placement loués se sont élevées à CHF 0.2 million (S1 2019 : CHF 0.1 million). Les honoraires de conseil ont atteint CHF 0.3 million (S1 2019 : CHF 0.3 million). Les frais de gestion, à hauteur de CHF 0.6 million (S1 2019 : CHF 0.3 million) comprenaient surtout les honoraires de gestion dus à Cura Management AG de CHF 0.4 million (S1 2019 : CHF 0.2 million) et des impôts sur le capital de CHF 0.1 million (S1 2019 : CHF 0.1 million). L'**estimation du portefeuille immobilier** par l'expert immobilier indépendant Wüest Partner AG a fait ressortir un résultat des réévaluations légèrement négatif de CHF -0.1 million (S1 2019 : CHF +0.2 million).

Le **résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)** affichait CHF 3.0 millions, soit une augmentation de 138% par rapport à la même période de l'année précédente (S1 2019 : CHF 1.3 million). Quant aux charges financières nettes, elles s'élevaient à CHF 0.4 million (S1 2019 : CHF 0.1 million).

La société clôture le premier semestre 2020 avec un **bénéfice réévaluations comprises** de CHF 2.1 millions (S1 2019 : CHF 1.1 million). Le bénéfice hors réévaluations s'est établi à CHF 2.1 millions (S1 2019 : CHF 0.9 million). Le **bénéfice par action (EPS)** au premier semestre 2020 s'élève à CHF 1.55 réévaluations comprises et à CHF 1.61 sans les réévaluations (S1 2019 : CHF 0.82 avec et CHF 0.69 sans réévaluations).

Bilan au 30 juin 2020

Le **total du bilan** a augmenté à CHF 196.0 millions au premier semestre 2020 (31.12.2019 : CHF 141.3 millions) principalement grâce à l'acquisition des six centres résidentiels et de soins et aux apports liés à l'augmentation de capital. À l'actif du bilan, les liquidités s'élevaient à CHF 29.6 millions. L'actif immobilisé, d'un montant de CHF 166.1 millions, comprend les immeubles de placement (CHF 165.0 millions), le goodwill (CHF 0.6 million) et les impôts différés actifs (CHF 0.5 million).

Au passif du bilan, les engagements hypothécaires s'élevaient à un total de CHF 91.0 millions (31.12.2019 : CHF 71.8 millions). À la date de clôture du bilan, le 30 juin 2020, le taux de nantissement des immeubles auprès de tiers était de 55.2%. Sur la période sous revue, le taux d'intérêt moyen des engagements hypothécaires était de 1,0%. La durée au 30 juin 2020 des dettes financières était de 4.5 ans (31.12.2019 : 3.3 ans).

Les **fonds propres** s'élevaient à CHF 96.5 millions à la date du bilan (31.12.2019 : CHF 64.8 millions). Cette variation s'explique par l'apport net lié à l'augmentation de capital (CHF 32.4 millions), la contribution au bénéfice du premier semestre (CHF 2.1 millions) ainsi que par le remboursement de la valeur nominale reportée à partir des fonds propres dans la rubrique du bilan «Engagements liés au remboursement de la valeur nominale» (CHF 2.9 millions). Le remboursement de la valeur nominale de CHF 1.50 par action nominative décidé lors de l'assemblée générale extraordinaire du 26 juin 2020 aura lieu début septembre 2020 et sera versée aux actionnaires à partir du 7 septembre 2020. Il a donc été porté au passif du bilan au 30 juin 2020, la date de référence du bilan. Après remboursement, la valeur nominale des actions nominatives s'établit à CHF 48.00 par action. Avec un ratio de fonds propres de 49.2% au 30 juin 2020 (31.12.2019 : 45.9%), la structure du bilan de la société est extrêmement solide.

La **valeur nette d'inventaire** a atteint CHF 50.33 au 30 juin 2020 (31.12.2019 : CHF 50.76 ; 30.06.2019 : CHF 49.38).

Un modèle d'affaires solide

Les effets de la pandémie de COVID-19 sur l'économie suisse et mondiale restent incertains à ce stade, puisque la crise n'est pas encore surmontée. Le premier semestre 2020 a toutefois montré que SenioResidenz AG, en mettant l'accent sur les résidences et centres de soins pour personnes âgées, présente un modèle d'affaires solide avec des locataires stables et à long terme. En raison de l'évolution démographique et de l'allongement de l'espérance de vie, le conseil d'administration et la direction de SenioResidenz AG sont persuadés que le potentiel



à long terme restera élevé, avec un besoin croissant de résidences et institutions de soins attrayantes pour les seniors.

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 2020

Compte de résultat en CHF	01.01.-30.06.2020	01.01.-30.06.2019
Revenu locatif	4 285 221	1 770 815
Total du produit d'exploitation	4 285 221	1 770 815
Charges directes liées aux immeubles de placement loués	-249 462	-113 956
Frais de conseil	-251 337	-255 072
Frais d'administration	-563 291	-281 388
Total des charges d'exploitation	-1 064 090	-650 417
Résultat total des réévaluations	-138 390	219 943
Revenus d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)	3 003 011	1 260 612
Résultat financier net	-432 509	-149 657
Impôts sur les bénéfices	-516 447	-59 149
Bénéfice, réévaluations / impôts différés inclus	2 054 055	1 051 807
Bénéfice, réévaluations / impôts différés exclus ¹⁾	2 132 515	876 127
Bénéfice par action, réévaluations / impôts différés inclus (EPS)	1.55	0.82
Bénéfice par action, réévaluations / impôts différés exclus (EPS)	1.61	0.69
Nombre moyen des actions aux fins du calcul du EPS	1 323 122	1 277 604
Bilan en CHF ou %	30.06.2020	31.12.2019
Total du bilan	196 005 672	141 325 708
Capitaux propres	96 459 455	64 845 831
Quote-part des fonds propres	49.2%	45.9%
Volumes des hypothèques	91 000 000	71 800 000
Degré de financement par capitaux de tiers	50.8%	54.1%
Nantissement des immeubles auprès de tiers	55.2%	58.3%
Net Gearing ²⁾	63.6%	85.4%
Net Asset Value (NAV) ³⁾	50.33	50.76
Renseignements sur le portefeuille	30.06.2020	31.12.2019
Portefeuille immobilier total en CHF	164 974 800	123 117 200
Nombre d'immeubles de placement	14	8
Rendement brut ⁴⁾	5.2%	5.2%
Rendement net ⁵⁾	5.1%	5.0%
Taux de location	entièrement loué	entièrement loué
Taux d'escompte moyen pour la réévaluation	3.5%	3.6%
Taux d'intérêt moyen des dettes financières	1.0%	1.0%
Durée résiduelle moyenne des dettes financières	4.5 ans	3.3 ans

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

²⁾ Dette financière nette (engagements hypothécaires à court et à long terme moins les liquidités) par rapport aux capitaux propres à la date de clôture du bilan

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

⁴⁾ 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

⁵⁾ Le rendement net correspond au revenu net (recettes locatives réelles basées sur les loyers annuels des immeubles de placement à la date du bilan 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 semestriel 2020 complet (en allemand) peut être consulté sur le site Internet de la société, à la rubrique Relations investisseurs – Rapports financiers. <https://www.senio.ch/fr/relations-investisseurs/rapports-financiers/>