

## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

### Annnonce événementielle

Zurich, 19 août 2021

#### SenioResidenz AG – solide résultat au premier semestre 2021

- Le portefeuille immobilier s'élève à CHF 186.84 millions au 30 juin 2021, soit à peu près le même montant qu'à fin 2020
- Revenus locatifs nets en hausse de +12% à CHF 4.79 millions par rapport à la même période de l'année précédente
- Rentabilité grevée par l'augmentation des frais de conseils juridiques et des provisions en raison de la faillite du PSR
- EBIT de CHF 2.76 millions, contre CHF 3.00 millions l'année précédente
- Bénéfice, réévaluations comprises, de CHF 2.02 millions (S1 2020: CHF 2.05 millions)
- Net Asset Value a atteint CHF 50.36 au 30 juin 2021 (30 juin 2020: CHF 50.33)
- Préparation de l'expansion du portefeuille, réalisation prévue pour le second semestre 2021
- Augmentation de capital prévue en septembre 2021 pour poursuivre la stratégie de croissance

SenioResidenz AG (BX Swiss AG: SENIO) a réalisé un solide résultat au cours du premier semestre 2021, qui correspond à peu près à celui de la même période de l'année précédente. Le résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT) s'est élevé à CHF 2.76 millions (S1 2020: CHF 3.00 millions). Le bénéfice, réévaluations comprises, a atteint CHF 2.02 millions (S1 2020: CHF 2.05 millions). La distribution de CHF 1.90 par action nominative par remboursement de la valeur nominale décidée par l'Assemblée générale 2021 a été inscrite au registre du commerce le 9 juin 2021 et versée aux actionnaires le 14 juin 2021. La société prévoit de procéder à une augmentation de capital en septembre 2021, avec une période de souscription du 13 septembre au 24 septembre 2021, en vue d'élargir le portefeuille immobilier existant par de nouvelles acquisitions.

#### Détails pour le premier semestre 2021

##### Portefeuille immobilier de CHF 186.84 millions au 30 juin 2021

Le **portefeuille immobilier** a été évalué par Wüest Partner AG à CHF 186.84 millions au 30 juin 2021, pratiquement au même niveau qu'à fin 2020 (31.12.2020: CHF 186.62 millions). Les revenus locatifs théoriques, sur une base annualisée, se sont élevés à CHF 9.59 millions (S1 2020: CHF 8.59 millions). Au 30 juin 2021, le portefeuille de SenioResidenz AG se composait à hauteur de 90% de revenus locatifs théoriques de biens immobiliers correspondant à sa stratégie principale (immeubles pour personnes âgées, établissements de soins, etc.) et à hauteur de 10% de biens immobiliers correspondant à sa stratégie secondaire (objets résidentiels tels que logements pour étudiants, appartements d'affaires et destinés au personnel).

##### Influence de la pandémie de COVID-19 sur les activités

Le COVID-19 a continué à poser des problèmes majeurs aux exploitants d'EMS, aux cliniques de réadaptation et aux directions d'hôpitaux au cours du premier semestre 2021, même si la situation s'est quelque peu détendue par rapport à l'année précédente grâce aux campagnes de vaccination des cantons et des institutions. La situation de pandémie peut encore avoir à l'avenir un impact sur l'organisation et le fonctionnement des établissements sanitaires.

Comme mentionné dans le rapport annuel 2020, une procédure de faillite a été ouverte contre un locataire de SenioResidenz AG, l'hôpital Paracelsus-Spital Richterswil AG (PSR), le 9 février 2021. On recherche encore de nouveaux locataires potentiels pour les immeubles concernés afin d'utiliser les locaux comme hôpital ou établissement de soins. Parallèlement, des scénarios alternatifs sont également examinés. Les évaluations actuelles au 30 juin 2021 des immeubles Bergstrasse 16 (bâtiment de l'hôpital), Bodenstrasse 10 (villa PSR) et Bodenstrasse 1 (pavillon Göldi PSR) à Richterswil se basent sur l'hypothèse que les immeubles continueront à être exploités comme hôpital. Dans les résultats semestriels 2021, l'évaluation indépendante réalisée par Wüest Partner AG pour ces trois immeubles a pris en compte des corrections de valeur (pour d'éventuelles transformations et une

adaptation des loyers attendus) de CHF 1.27 millions. Si à long terme, il s'avère impossible de trouver un nouvel hôpital ou établissement de soins comme locataire et que d'autres scénarios doivent être envisagés – en particulier des scénarios qui divergent des dispositions en vigueur en matière de constructions et d'aménagement – cela pourrait entraîner de nouveaux ajustements de valeur.

SenioResidenz AG avait convenu d'importantes garanties de loyer totalisant deux ans de loyer dans le contrat de location initial signé avec le PSR. Nous avons fait valoir ces garanties de loyer après l'ouverture de la procédure de faillite et les montants ont été perçus au cours du premier semestre 2021. Les revenus locatifs des immeubles concernés sont ainsi couverts jusqu'au 31 janvier 2023. Au cours de la période sous revue, il n'y a donc pas eu d'impact négatif sur les revenus locatifs, ni de défaillances de loyers de la part des locataires.

#### Compte de résultat au 1<sup>er</sup> semestre 2021

Les **revenus locatifs** ont atteint CHF 4.79 millions (S1 2020: CHF 4.29 millions), cette augmentation étant principalement due à l'acquisition de l'immeuble à Hergiswil au second semestre 2020. Le taux de vacance locative des propriétés du portefeuille était de 1.0%. À cet égard, les trois immeubles du PSR à Richterswil sont considérés comme entièrement loués dans l'évaluation du taux de vacance, du fait que ces loyers ont déjà été perçus jusqu'au 31 janvier 2023 en raison des garanties de loyer. Le rendement brut réalisé au cours du premier semestre 2021 a été de 5.1%, le rendement net de 4.9% (sur une base annuelle).

Les charges directes des immeubles de placement loués ont doublé pour atteindre CHF 0.50 million par rapport à la même période de l'année précédente (S1 2020: CHF 0.25 million). Cela est dû en grande partie au développement du portefeuille au cours de l'année précédente. Les honoraires de conseil ont atteint CHF 0.82 million (S1 2020 : CHF 0.25 million), cette augmentation étant principalement due à l'augmentation des frais de conseil juridique, y compris les provisions pour les conseils juridiques liés à la faillite du PSR. Les frais d'administration se sont élevés à CHF 0.81 million (S1 2020: CHF 0.56 million) et comprennent notamment CHF 0.52 million d'honoraires de gestion dus à Cura Management AG (S1 2020: CHF 0.44 million) et CHF 0.29 million d'impôts sur le capital et autres frais d'administration (S1 2020: CHF 0.12 million). L'**estimation du portefeuille** immobilier par l'expert immobilier indépendant Wüest Partner AG a fait ressortir un résultat des réévaluations de CHF 0.18 millions (S1 2020: CHF -0.14 millions).

Le **résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)** s'est établi à CHF 2.76 millions et, comme mentionné, a été grevé par l'augmentation des frais juridiques (S1 2020: CHF 3.00 millions). La société a enregistré au premier semestre 2021 un **bénéfice, réévaluations comprises**, de CHF 2.02 millions (S1 2020: CHF 2.05 millions) et un bénéfice hors réévaluations de CHF 1.86 millions (S1 2020: CHF 2.13 millions). Le **bénéfice par action (EPS)** s'élève à CHF 1.06, réévaluation comprise, et à CHF 0.97 sans les réévaluations (S1 2020: CHF 1.55 réévaluation comprise, et CHF 1.61 sans réévaluations). En raison de l'augmentation de capital du 17 juin 2020 visant à mettre en œuvre la stratégie de croissance à long terme, le nombre moyen d'actions nominatives en circulation au cours de la période considérée s'élève à 1'916'604 actions nominatives (S1 2020: 1'323'122 actions nominatives).

#### Bilan au 30 juin 2021

Le **total du bilan** se chiffrait à CHF 198.60 millions au 30 juin 2021 (31.12.2020: CHF 201.20 millions). À l'actif du bilan, les liquidités s'élevaient à CHF 10.77 millions. L'actif immobilisé, d'un montant de CHF 187.69 millions, était essentiellement constitué de la valeur des immeubles de placement (CHF 186.84 millions), d'un goodwill (CHF 0.36 millions) et d'impôts différés (CHF 0.49 millions).

Au passif du bilan, les engagements hypothécaires s'élevaient à un total de CHF 93.26 millions (31.12.2020: CHF 97.46 millions). Au 30 juin 2021, le taux de nantissement des immeubles auprès de tiers était de 49.9%. Le taux d'intérêt moyen au premier semestre 2021 était de 0.8% (S1 2020: 1.0%). La durée des dettes financières était de 5.3 ans au 30 juin 2021 (31.12.2020: 4.2 ans).

Les **fonds propres** atteignaient CHF 96.51 millions à la date du bilan (31.12.2020: CHF 98.13 millions). La variation des fonds propres est due à la contribution au bénéfice de CHF 2.02 millions au premier semestre 2021 et au remboursement de la valeur nominale de CHF 1.90 par action nominative pour un total de CHF 3.64 millions. Avec un ratio de fonds propres de 48.6% au 30 juin 2021 (31.12.2020: 48.8%), la société présente une structure de bilan très solide. La valeur nette d'inventaire était à cette date de CHF 50.36 (31.12.2020: CHF 51.20 / 30.06.2020: CHF 50.33).

#### **Préparation de l'expansion du portefeuille, réalisation prévue pour le second semestre 2021**

SenioResidenz a pu préparer au premier semestre 2021 diverses acquisitions immobilières, qui seront finalisées au second semestre 2021.

Un lotissement intergénérationnel d'appartements attrayants pour habitant-e-s de 60+ de la région doit voir le jour à **Bad Zurzach (AG)**, dans un complexe de la coopérative de construction et d'habitation DOMUM. Sur les trois bâtiments du lotissement, SenioResidenz en rachète un qui compte 29 appartements adaptés aux personnes âgées d'une surface utile de quelque 1'960 m<sup>2</sup>. La locataire et exploitante des appartements sera la coopérative de construction et d'habitation DOMUM avec laquelle la société a conclu un contrat de location sur 20 ans, de 2023 à 2043. Le revenu locatif théorique convenu s'élève à près de CHF 0.4 million par an. SenioResidenz reprend le nouvel immeuble clés en mains au printemps 2023 pour un coût total d'investissement de CHF 14.7 millions. La société a versé un acompte de 1.4 million de francs pour ce bien projet. Le solde sera versé à l'achèvement des travaux, au moment du transfert de propriété. L'authentification du contrat de vente a eu lieu le 27 juillet 2021.

SenioResidenz acquiert un autre immeuble qui abrite l'établissement médico-social «La Fontaine» à **Court, BE**, pour un coût d'investissement total d'environ CHF 4.4 millions. Le centre de soins, qui compte 14 chambres individuelles et 5 chambres doubles, est exploité par Tertianum Romandie SA qui se consacre depuis plus de 35 ans à faire vivre le grand âge dans la dignité. SenioResidenz reprend un contrat de bail avec Tertianum pour 15 ans avec un loyer prévu d'environ CHF 0.3 million par an. L'authentification du contrat de vente a eu lieu le 23 juillet 2021. Le transfert de propriété est prévu dans les prochains mois.

La troisième acquisition qui vient renforcer le portefeuille est le centre de soins «Foyer du Parc» à **Couvet, NE**. SenioResidenz acquiert cet immeuble pour un coût d'investissement total d'environ CHF 7.1 millions. Le centre est exploité comme établissement de soins psychiatriques et offre 16 chambres individuelles et 8 chambres doubles. Il est géré par la Fondation Espace, qui est active dans ce domaine depuis plus de 25 ans. Le contrat de location du bien immobilier s'étend sur 15 ans et générera un revenu locatif annuel escompté d'environ CHF 0.3 million. Le contrat de vente a également été authentifié le 23 juillet 2021 et le transfert de propriété devrait aussi avoir lieu dans les mois à venir.

#### **Augmentation de capital pour poursuivre la stratégie de croissance**

Comme publié dans le communiqué de presse du 27 juillet 2021, SenioResidenz prévoit de procéder à une augmentation de capital ordinaire dans la période du 13 septembre 2021 au 24 septembre 2021, dans le respect des droits de souscription des actionnaires existants. Le taux de souscription est de 3:1 (la détention de trois actions nominatives actuelles donne droit à l'acquisition d'une nouvelle action nominative). L'augmentation de capital donnera donc lieu à l'émission de 638'868 nouvelles actions nominatives d'une valeur nominale de CHF 46.10. Les nouvelles actions nominatives donneront entièrement droit au dividende sur tout l'exercice 2021. Le conseil d'administration a convoqué une assemblée générale extraordinaire le 1<sup>er</sup> septembre 2021 pour proposer l'émission de ces nouvelles actions nominatives. Le Conseil d'administration déterminera le prix d'émission par nouvelle action nominative à une date ultérieure, peu avant le début de la période de souscription. La libération des nouvelles actions est prévue pour le 30 septembre 2021, et le premier jour de négoce à la BX Swiss AG le 1<sup>er</sup> octobre 2021. Les nouvelles actions nominatives donneront entièrement droit au dividende sur tout l'exercice 2021.

#### **Perspectives**

Le conseil d'administration et la direction de SenioResidenz AG sont convaincus que la société, grâce à son orientation claire sur le secteur des résidences pour personnes âgées, des nouvelles formes d'habitat au troisième âge et des établissements de soins, dispose d'un solide modèle d'affaires et d'un potentiel à long terme extrêmement intéressant. En raison de l'évolution démographique et de l'augmentation de l'espérance de vie, la demande de résidences et d'établissements de soins attrayants, ainsi que d'espaces de vie abordables et judicieusement conçus pour le troisième âge, continue à augmenter.

#### **Contact**

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

**Chiffres clés du premier semestre 2021**

	01.01.-30.06.2021	01.01.-30.06.2020
<b>Compte de résultat</b>		
en CHF		
Revenu locatif	4 790 223	4 285 221
<b>Total du produit d'exploitation</b>	<b>4 790 223</b>	<b>4 285 221</b>
Charges directes liées aux immeubles de placement loués	-501 746	-249 462
Frais de conseil	-824 099	-251 337
Frais d'administration	-805 359	-563 291
<b>Total des charges d'exploitation</b>	<b>-2 131 204</b>	<b>-1 064 090</b>
<b>Résultat total des réévaluations</b>	<b>176 330</b>	<b>-138 390</b>
<b>Revenus d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)</b>	<b>2 755 619</b>	<b>3 003 011</b>
Résultat financier	-360 808	-432 509
Impôts sur les bénéfices	-370 217	-516 447
<b>Bénéfice, réévaluations / impôts différés inclus</b>	<b>2 024 594</b>	<b>2 054 055</b>
<b>Bénéfice, réévaluations / impôts différés exclus <sup>1)</sup></b>	<b>1 859 332</b>	<b>2 132 515</b>
Bénéfice par action, réévaluations / impôts différés inclus (EPS)	1.06	1.55
Bénéfice par action, réévaluations / impôts différés exclus (EPS)	0.97	1.61
Nombre moyen d'actions nominatives utilisé pour calculer l'EPS	1 916 604	1 323 122
<b>Bilan</b>		
en CHF ou %		
Total du bilan	198 595 578	201 196 066
Capitaux propres	96 514 590	98 131 542
Quote-part des fonds propres	48.6%	48.8%
Volumes des hypothèques	93 260 000	97 460 000
Degré de financement par capitaux de tiers	51.4%	51.2%
Nantissement des immeubles auprès de tiers	49.9%	52.2%
Net Gearing <sup>2)</sup>	85.5%	85.6%
Net Asset Value (NAV) <sup>3)</sup>	50.36	51.20
<b>Renseignements sur le portefeuille</b>		
<b>30.06.2021</b>		
<b>31.12.2020</b>		
Portefeuille immobilier total en CHF	186 838 900	186 620 600
Nombre d'immeubles de placement	15	15
Rendement brut <sup>4)</sup>	5.1%	5.1%
Rendement net <sup>5)</sup>	4.9%	4.6%
Taux de logements vacants	1.0%	1.0%
Taux d'escompte moyen pour la réévaluation	3.6%	3.6%
Taux d'intérêt moyen des dettes financières	0.8%	1.0%
Durée résiduelle moyenne des dettes financières	5.3 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 (engagements hypothécaires à court et à long terme 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 (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 2021 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/>



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