

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Annnonce événementielle

Zurich, 18 août 2022

SenioResidenz AG enregistre un résultat réjouissant au premier semestre 2022

- Portefeuille immobilier s'élevait au 30 juin 2022 à CHF 226.7 millions (31.12.2021 : CHF 213.9 millions)
- Investissements dans différents projets de construction attrayants
- Utilisation intermédiaire des anciens immeubles PSR à Richterswil
- Revenu locatif net a augmenté de 11% au S1 2022, à CHF 5.3 millions (S1 2021 : CHF 4.8 millions)
- L'EBIT a progressé de 18% à CHF 3.3 millions (S1 2021 : CHF 2.8 millions)
- Bénéfice, réévaluations comprises, a progressé de 18% à CHF 2.4 millions (S1 2021 : CHF 2.0 millions)
- Net Asset Value au 30 juin 2022 de CHF 50.30 (31 décembre 2021 : CHF 51.27)
- Remboursement de valeur nominale de CHF 1.90 par action nominative versé le 17 juin 2022

SenioResidenz AG (BX Swiss AG : SENIO) a de nouveau réalisé un bon résultat d'entreprise au premier semestre 2022. Le portefeuille immobilier s'élevait à CHF 226.7 millions, principalement grâce à des investissements dans différents projets de construction. L'EBIT a progressé de 18% à CHF 3.3 millions et le bénéfice, réévaluations comprises, a également augmenté de 18% à CHF 2.4 millions, et le bénéfice, hors réévaluations, a progressé de 24% à CHF 2.3 millions.

Investissements dans des nouveaux projets de construction pour de futurs revenus locatifs

En procédant à l'acquisition d'un projet de construction de 26 logements à Aigle/VD (13 sont des appartements protégés pour des personnes handicapées ou limitées par l'âge) au cours du premier semestre 2022, SenioResidenz AG a encore renforcé les bases du développement futur de ses revenus locatifs. Au 30 juin 2022, le projet, acquisition du terrain comprise, est évalué selon l'avancement actuel des travaux à CHF 8.2 millions. La livraison clés en mains est prévue pour le premier semestre 2023. Les coûts d'investissement totaux pour ce projet s'élèvent à environ CHF 16.2 millions.

Les deux projets de construction existants de la SenioResidenz AG, avec 24 nouvelles unités d'habitation adaptées aux seniors à Oberdiessbach/BE et 29 appartements adaptés aux personnes âgées à Bad Zurzach/AG, se déroulent selon le calendrier prévu. L'achèvement du projet d'Oberdiessbach est prévu pour l'automne 2023, celui du projet de Bad Zurzach pour le printemps 2023. Le projet d'Oberdiessbach est actuellement inscrit au bilan à hauteur de CHF 6.4 millions. Sur la base du contrat d'entreprise, des versements à hauteur d'environ CHF 7.6 millions sont encore dus jusqu'à la finalisation du projet. Le projet de Bad Zurzach ne figure actuellement pas encore dans le portefeuille immobilier, mais sera repris clé en main à la fin du projet pour un coût d'investissement total de CHF 14.7 million. Un acompte garanti déjà versé est inscrit au bilan, frais accessoires d'achat inclus, à hauteur de CHF 1.7 million.

Résultats du 1^{er} semestre 2022 en détail

Revenus locatifs théoriques se sont élevés à CHF 11.2 millions p.a.

La valeur totale du portefeuille immobilier au 30 juin 2022 a augmenté de 6% à CHF 226.7 millions (31.12.2021 : CHF 213.9 millions). L'augmentation de valeur est principalement attribuable aux investissements durables dans l'immeuble Schlossstrasse 9 à Berg (CHF +0.8 million pour le changement des fenêtres afin d'améliorer l'isolation thermique) ainsi qu'aux investissements dans les nouveaux projets de construction d'Aigle et d'Oberdiessbach (CHF +11.9 millions). Les revenus locatifs théoriques se sont élevés à CHF 11.2 millions (S1 2021 : CHF 9.6 millions) sur une base annualisée.

Compte de résultat au 1^{er} semestre 2022

Le revenu locatif a augmenté de 11% à CHF 5.3 millions au cours du premier semestre 2022 (S1 2021 : CHF 4.8 millions). C'est surtout une conséquence des revenus locatifs supplémentaires provenant des acquisitions immobilières à Court/BE, à Couvet/NE et à Illnau-Effretikon/ZH effectuées au cours du deuxième semestre 2021.

À la date du bilan, le taux de vacance du portefeuille était de 0.8%. Le rendement brut réalisé au cours du premier semestre 2022 a été de 5.3%, le rendement net, de 4.8% (sur une base annuelle).

Les charges directes liées aux immeubles de placement loués se sont élevées à CHF 0.6 million (S1 2021 : CHF 0.5 million). Par rapport à la même période de l'année précédente, les honoraires de conseil ont reculé à CHF 0.4 million (S1 2021 : CHF 0.7 million). Cette baisse est avant tout imputable à des frais juridiques nettement moins élevés en lien avec la procédure de faillite toujours en cours de l'hôpital Paracelsus. Les charges administratives de CHF 1.1 million (S1 2021 : CHF 0.9 million) comprennent notamment les honoraires de gestion dus à Cura Management AG de CHF 0.6 million (S1 2021 : CHF 0.5 million), des honoraires de gestion et des frais de révision pour un total de CHF 0.1 million (S1 2021 : CHF 0.1 million) ainsi que des impôts sur le capital et d'autres charges administratives pour un total de CHF 0.3 million (S1 2021 : CHF 0.3 million). L'estimation du portefeuille immobilier par l'expert immobilier indépendant Wüest Partner AG a fait ressortir un bénéfice des réévaluations de CHF 0.1 million (S1 2021 : CHF 0.2 million).

L'EBIT, à CHF 3.3 millions, a été supérieur d'environ 18% à celui de la même période de l'année précédente (S1 2021 : CHF 2.8 millions). La société a réalisé au cours du premier semestre 2022 un bénéfice, réévaluations comprises, de CHF 2.4 millions (S1 2021 : CHF 2.0 millions) et un bénéfice hors réévaluations de CHF 2.3 millions (S1 2021 : CHF 1.9 million). Cela correspond à une croissance du bénéfice de respectivement 18% et 24%. Sur la base du bénéfice par action, on obtient compte tenu du nombre d'actions plus élevé suite à l'augmentation de capital en septembre 2021 un bénéfice par action (EPS) de CHF 0.93, réévaluations comprises, et de CHF 0.90, hors réévaluations (S1 2021 : CHF 1.06, réévaluations comprises, et CHF 0.97, hors réévaluations). Le nombre moyen d'actions nominatives en circulation pour le calcul du bénéfice par action est passé à 2 555 472 actions suite à l'augmentation de capital en 2021 (S1 2021 : 1 916 604 actions nominatives).

Bilan au 30 juin 2022

Le total du bilan au 30 juin 2022 atteignait CHF 235.3 millions (31.12.2021 : CHF 231.6 millions). L'actifs non courants, d'un montant de CHF 229.1 millions, étaient constitué de la valeur des immeubles de placement (CHF 211.9 millions), des projets (CHF 14.8 millions), des versements (CHF 1.7 million), du goodwill (CHF 0.1 million) et des impôts différés actifs (CHF 0.7 million).

Les engagements hypothécaires s'élevaient à un total de CHF 97.9 millions (31.12.2021: CHF 91.6 millions). Au 30 juin 2022, le taux de nantissement des immeubles par des tiers était de 43.2%. Le taux d'intérêt moyen au premier semestre 2022 affichait 0.7% (31.12.2021 : 0.8%). La durée des dettes financières au 30 juin 2022 était de 3.9 ans (31.12.2021 : 4.5 ans).

Les capitaux propres s'élevaient à CHF 128.5 millions (31.12.2021 : CHF 131.0 millions). Cette variation s'explique par la contribution au bénéfice du premier semestre 2022 de CHF 2.4 millions ainsi que par le remboursement de la valeur nominale de CHF 1.90 par action nominative pour un montant total de CHF 4.9 millions. Avec un ratio de fonds propres de 54.6% au 30 juin 2022 (31.12.2021 : 56.6%), la société présente une structure de bilan très solide. Le Net Asset Value au 30 juin 2022 était de CHF 50.30 (31.12.2021 : CHF 51.27 / 30.06.2021 : CHF 50.36).

Utilisation intermédiaire des anciens immeubles PSR à Richterswil

En mai 2022, SenioResidenz AG a pu conclure avec le canton de Zurich une convention organisant la mise à disposition temporaire des bâtiments qui étaient jusqu'ici vides de l'ancien hôpital Paracelsus à Richterswil pour au maximum environ deux ans afin d'héberger des réfugiés d'Ukraine. Le contrat de bail est entré en vigueur le 1^{er} juin 2022. Les locaux accueillent hébergées des familles avec enfants ainsi que des personnes seules qui ont obtenu le statut de protection S.

À long terme, SenioResidenz prévoit de louer les immeubles en tant que centre de soins intégré proposant des prestations médicales. Des entretiens et des négociations à ce sujet sont en cours avec diverses personnes intéressées issues de spécialités médicales/thérapeutiques. Compte tenu de nouveaux concepts d'exploitation et d'éventuelles mesures de construction, l'utilisation en tant que centre de soins intégré est prévue à partir de 2025.

Perspectives

Au cours du premier semestre 2022, le marché immobilier suisse s'est révélé dans l'ensemble robuste, soutenu par une croissance durable de la population, une activité de construction relativement faible, une assez bonne situation économique et des taux d'intérêt qui se maintiennent à un bas niveau. Les prix élevés de l'énergie et des matières premières, les problèmes globaux qui affectent les chaînes d'approvisionnement et les tensions géopolitiques sont cependant susceptibles d'ouvrir la voie à un environnement économique marqué par un accroissement des incertitudes et des risques dans des mois à venir.

La stratégie de SenioResidenz AG, avec son orientation claire sur le secteur des résidences pour personnes âgées, les nouvelles formes d'habitat au troisième âge et les établissements de soins, demeure inchangée. L'entreprise s'attend à ce que ce secteur immobilier continue à se développer positivement au cours des prochaines années en raison de l'évolution démographique de la population et d'un besoin croissant de logements attrayants pour les personnes âgées. L'entreprise continuera à développer son portefeuille immobilier en conséquence sur le long terme.

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
www.senio.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.senio.ch

Clause de non-responsabilité

Le présent communiqué de presse est destiné à la diffusion d'informations. Il ne constitue pas un prospectus au sens de la loi suisse sur les services financiers (FIDLEG) ou du règlement de cotation de la BX Swiss AG. Il ne constitue ni une offre ni une invitation à acheter ou à vendre des actions de SenioResidenz AG, ni à acquérir ou à vendre d'autres instruments financiers ou services. Ce communiqué de presse peut contenir certaines déclarations prospectives, par exemple des indications utilisant des mots tels que "croit", "suppose", "s'attend", "planifie" ou d'autres termes semblables. De telles déclarations prospectives sont soumises à des risques connus et inconnus, à des incertitudes et à d'autres facteurs qui pourraient faire que les événements, la situation financière, le développement ou les performances réels de l'entreprise diffèrent sensiblement de ceux mentionnés directement ou indirectement dans les déclarations prospectives. Compte tenu de ces incertitudes, les lecteurs ne doivent pas se fier à ces déclarations prospectives. La société n'assume aucune obligation de mettre à jour ces déclarations prospectives ou de les réviser en fonction d'événements ou d'évolutions futurs. Ce communiqué de presse ainsi que les informations qu'il contient ne doivent pas être apportés ou transmis aux États-Unis d'Amérique (USA), ni distribués ou transmis à des personnes américaines (y compris des personnes morales) ainsi qu'à des publications ayant une diffusion générale aux États-Unis. Les actions de SenioResidenz AG ne sont pas offertes à la vente aux États-Unis ni aux personnes américaines.



Chiffres clés

	01.01.-30.06.2022	01.01.-30.06.2021
Compte de résultat en CHF		
Revenu locatif	5 314 733	4 790 223
Autres revenus	10 185	0
Total des produits d'exploitation	5 324 918	4 790 223
Charges directes liées aux immeubles de placement loués	-624 227	-501 746
Frais de conseil	-400 533	-709 536
Frais d'administration	-1 069 203	-919 922
Total des charges d'exploitation	-2 093 963	-2 131 204
Résultat total des réévaluations	113 089	176 330
Revenus d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)	3 264 315	2 755 619
Charges financiers	-302 214	-360 808
Impôts sur les bénéfices	-573 742	-370 217
Bénéfice, réévaluations / impôts différés inclus	2 388 359	2 024 594
Bénéfice, réévaluations / impôts différés exclus ¹⁾	2 297 505	1 859 332
Bénéfice par action, réévaluations / impôts différés inclus (EPS)	0.93	1.06
Bénéfice par action, réévaluations / impôts différés exclus (EPS)	0.90	0.97
Bilan en CHF ou %	30.06.2022	31.12.2021
Total des actifs	235 300 586	231 619 958
Capitaux propres	128 547 738	131 027 905
Ratio de capitaux propres	54.6%	56.6%
Volumes des hypothèques	97 860 000	91 560 000
Taux d'endettement	45.4%	43.4%
Nantissement des immeubles par des tiers	43.2%	42.8%
Net Gearing ²⁾	71.7%	58.7%
Net Asset Value (NAV) ³⁾	50.30	51.27
Renseignements sur le portefeuille	30.06.2022	31.12.2021
Portefeuille immobilier total en CHF	226 730 199	213 920 376
Nombre d'immeubles de placement	18	18
Nombre d'immeubles projets	3	2
Rendement brut ⁴⁾	5.3%	5.0%
Rendement net ⁵⁾	4.8%	4.6%
Taux de logements vacants	0.8%	0.3%
Taux d'escompte moyen pour la réévaluation	3.3%	3.4%
Taux d'intérêt moyen des dettes financières	0.7%	0.8%
Durée résiduelle moyenne des dettes financières	3.9 ans	4.5 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 (dettes hypothécaires courantes et non courantes 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 annualisé (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) en pourcentage de la valeur de marché (juste valeur) des immeubles de placement

Le rapport semi-annuel 2022 complet (en allemand) et un sommaire exécutif du rapport semi-annuel 2022 (en français) 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/>