

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Annnonce événementielle

Zurich, 24 février 2023

SenioResidenz AG – Poursuite réussie de la stratégie de croissance en 2022

- Valeur du portefeuille immobilier au 31 décembre 2022 en hausse de 7% à CHF 228.4 millions
- Revenu locatif théorique en hausse de 5% à CHF 11.1 millions
- Bénéfice, réévaluations comprises, de CHF 3.1 millions
- Proposition de distribution de CHF 1.90 par action nominative sous la forme d'une réduction de la valeur nominale

SenioResidenz AG (BX Swiss AG: SENIO) a continué à développer son portefeuille immobilier au cours de l'exercice 2022 et a poursuivi avec succès sa stratégie de croissance. La valeur du portefeuille immobilier a progressé pour atteindre CHF 228.4 millions notamment en raison de l'acquisition du projet de construction « Croix Blanche » à Aigle/VD et des activités d'investissement dans le projet de construction « Leuenegg » à Oberdiessbach/BE (31.12.2021: CHF 213.9 millions). Le bénéfice, réévaluations comprises, s'est établi pour l'exercice 2022 à CHF 3.1 millions (2021: CHF 4.3 millions), alors que le bénéfice hors réévaluations a progressé d'environ 24% à CHF 5.0 millions (2021: CHF 4.1 millions). Compte tenu du résultat réalisé, le conseil d'administration va proposer à l'assemblée générale ordinaire du 29 mars 2023 une distribution de CHF 1.90 par action nominative sous la forme d'une réduction de la valeur nominale.

Trois nouveaux projets de construction dont l'achèvement est prévu en 2023

En avril 2022, SenioResidenz AG a acquis le nouveau projet de construction « Croix Blanche » à Aigle/VD. D'ici le printemps 2023, un nouveau bâtiment de 26 appartements va être réalisé, dont 13 appartements sont réservés pour des personnes handicapées ou limitées par l'âge. Au 31 décembre 2022, le projet « Croix Blanche » est évalué à CHF 8.2 millions. Les coûts d'investissement totaux pour ce projet s'élèvent à environ CHF 16.2 millions. Les activités de location sont en cours, et le projet suscite une forte demande de la part de locataires potentiels.

Le nouveau projet de construction « Leuenegg » à Oberdiessbach/BE a été évalué à CHF 10.1 millions au 31 décembre 2022, conformément à l'avancement des travaux. Le « Leuenegg » comprendra 24 appartements adaptés aux seniors. Le restaurant historique « Löwen » a par ailleurs été rénové et a ouvert ses portes à la fin de l'année 2022. L'achèvement des logements est prévu pour l'automne 2023. Sur la base du contrat d'entreprise, des versements à hauteur d'environ CHF 3.6 millions sont encore dus jusqu'à la finalisation du projet.

Le projet de construction de la coopérative de construction et d'habitation DOMUM à Bad Zurzach/AG avance lui aussi comme prévu. DOMUM y construit un complexe résidentiel de 97 appartements attrayants et sans obstacles. À son achèvement prévu au deuxième trimestre 2023, SenioResidenz AG reprendra clés en mains l'un des trois bâtiments comprenant 29 appartements adaptés aux personnes âgées pour un coût d'investissement total d'environ CHF 14.7 millions. Un acompte garanti déjà versé est inscrit à ce titre au bilan sous « Versements » dans l'actif immobilisé à hauteur de CHF 1.7 million. Tous les logements du complexe résidentiel ont été construits et équipés selon le standard de construction LEA Silver. DOMUM, qui agit également en tant que locataire et exploitant des appartements de la SenioResidenz AG, a déjà pu communiquer la location complète de tous des 97 logements.

Détails des résultats financiers 2022

Revenu locatif théorique de CHF 11.1 millions p. a.

Par rapport à l'année précédente, les revenus locatifs théoriques des immeubles de placement ont augmenté de 5% sur une base annualisée, pour atteindre CHF 11.1 millions, ce qui s'explique principalement par une augmentation échelonnée conformément au contrat du loyer des bâtiments du centre de réhabilitation à Leukerbad. Grâce au développement du portefeuille suite à l'achèvement des trois nouveaux projets de construction

susmentionnés, en Aigle/VD, Oberdiessbach/BE et Bad Zurzach/AG, le revenu locatif annuel théorique du portefeuille va encore augmenter d'environ CHF 1.5 million, en 2023.

Compte de résultat de l'exercice 2022

Le revenu locatif a augmenté de 13% à CHF 10.9 millions au cours de l'exercice 2022 (2021: CHF 9.6 millions). La progression par rapport à l'année précédente est principalement due à l'acquisition des trois immeubles à Court (rue du Temple 1) et Couvet (rue du Parc 19) en septembre 2021 et à Illnau-Effretikon (Brandrietstrasse 36) en novembre 2021. Le revenu locatif provenant des immeubles du centre de réhabilitation à Leukerbad a par ailleurs augmenté en raison d'un échelonnement contractuel du loyer. Concernant les bâtiments de l'ancien hôpital Paracelsus à Richterswil, une utilisation temporaire de l'hôpital et de la villa adjacente comme centre de transit pour les réfugiés de guerre d'Ukraine a en outre pu être convenue avec le canton de Zurich à partir du 1er juin 2022. À la date du bilan, le taux de vacance du portefeuille était de 0.4% (31.12.2021: 0.3%). Les rendements bruts et nets étaient de 5.3% et 4.9%, respectivement (31.12.2021: respectivement 5.0% et 4.6%).

Les charges directes liées aux immeubles de placement loués ont progressé dans le cadre de la croissance du portefeuille de CHF 0.2 million à CHF 1.1 million (2021: CHF 0.9 million). Par rapport à l'exercice précédent, les honoraires de conseil, à hauteur de CHF 0.8 million, ont reculé conformément aux attentes (2021: CHF 1.1 million). L'augmentation des frais de l'exercice précédent s'explique par une hausse des frais de conseil juridique, notamment en raison des provisions pour le conseil juridique en relation avec la faillite du Paracelsus-Spital Richterswil (PSR). Les frais de gestion atteignent CHF 2.0 millions, comme l'année dernier, et comprennent notamment les honoraires de gestion dus à Cura Management AG de CHF 1.2 million (2021: CHF 1.2 million) et les impôts sur le capital de CHF 0.3 million (2021: CHF 0.5 million).

L'estimation du portefeuille immobilier par l'expert immobilier indépendant Wüest Partner AG a révélé une perte de réévaluation de CHF 2.4 millions (2021: bénéfice de CHF 0.2 million). L'effet des réévaluations est directement lié aux besoins d'investissement spécifiques et à long terme des immeubles de réhabilitation et d'hospitalisation à Leukerbad et à Richterswil.

L'EBIT, perte de réévaluations incluse, affiche un bénéfice de CHF 4.6 millions (2021: CHF 5.9 millions). Compte tenu des charges financières de CHF 0.7 million (2021: CHF 0.7 million) et de la charge d'impôt sur le bénéfice de CHF 0.7 million (2021: CHF 1.0 million), la société a réalisé un bénéfice, réévaluations comprises, de CHF 3.1 millions (2021: CHF 4.3 millions). Le bénéfice hors réévaluations a néanmoins augmenté de 24% à CHF 5.0 millions (2021: CHF 4.1 millions).

Le bénéfice par action pour l'exercice 2022 s'élève ainsi à CHF 1.23, réévaluations comprises, et à CHF 1.97, hors réévaluations (2021: bénéfice de CHF 2.06, réévaluations comprises, et CHF 1.96, hors réévaluations). En raison de l'augmentation de capital à laquelle il a été procédé l'année dernière (2021), le nombre moyen d'actions nominatives en circulation pour le calcul du bénéfice par action a augmenté, passant à 2 555 472 (2021: 2 072 383 actions).

Bilan au 31 décembre 2022

Au 31 décembre 2022, le total du bilan s'élevait à CHF 233.9 millions, soit une hausse de 1% par rapport à la fin de l'année 2021 (31.12.2021: CHF 231.6 millions).

À l'actif du bilan, les liquidités étaient de CHF 3.2 millions. L'actif immobilisé, d'un montant de CHF 230.5 millions, était constitué de la valeur des immeubles de placement (CHF 209.9 millions), des projets (CHF 18.5 millions), des acomptes (CHF 1.7 million) et des impôts sur le revenu latents actifs (CHF 0.4 million).

Au passif du bilan, les engagements hypothécaires s'élevaient à un total de CHF 96.1 millions (2021: CHF 91.6 millions). À la date de clôture du bilan, le 31 décembre 2022, le taux de nantissement des immeubles auprès de tiers était de 42.1% (2021: 42.8%). Le taux d'intérêt moyen des engagements hypothécaires affichait 0.7% (2021: 0.8%). La durée des dettes financières à fin 2022 était de 3.7 ans (2021: 4.5 ans).

À la date de clôture du bilan, les capitaux propres se montaient à CHF 129.3 millions (31.12.2021: CHF 131.0 millions). Cette variation s'explique par le remboursement de valeur nominale de CHF 4.9 millions (CHF 1.90 par action nominative) versé en juin 2022 ainsi que par la contribution au bénéfice 2022 de CHF 3.1 millions. Au 31 décembre 2022, le ratio de fonds propres atteignait le taux toujours aussi substantiel de 55.3%. La valeur nette d'inventaire au 31 décembre 2022 a atteint CHF 50.60 (31.12.2021: CHF 51.27).

Propositions à l'assemblée générale

Le conseil d'administration proposera à l'assemblée générale ordinaire une distribution sous la forme d'une réduction de la valeur nominale de CHF 1.90. Calculé sur le cours de clôture de l'action nominative au 31 décembre 2022, le rendement de la distribution proposée est de 4.6%.

Comme la société l'a déjà annoncé, Michel Vauclair ne se représentera pas lors de l'assemblée générale du 29 mars 2023. Le conseil d'administration proposera aux actionnaires l'élection de Mme Nathalie Bourquenoud comme nouvelle membre indépendante et non exécutive du conseil d'administration. Mme Bourquenoud (née en 1970) a commencé sa carrière professionnelle dans le domaine fiduciaire avant d'occuper divers postes de cadre au sein de la Banque Raiffeisen entre 1995 et 2004. De 2005 à 2014, elle a été successivement responsable Finances & Controlling et membre de la direction de PostLogistics SA, puis responsable Monde du travail et membre de la direction de PostFinance SA. De 2014 à 2021, elle a occupé le poste de responsable Human Development et membre du comité de direction du Groupe Mobilière. Depuis 2022, Mme Bourquenoud travaille en tant que fondatrice des cabinets de conseil en entreprise oxadi AG et Bourquenoud Consulting Sàrl. Elle est titulaire d'un diplôme fédéral d'experte-comptable et a suivi une formation postgrade HES Integrated Management Executive MBA des Hautes Écoles de Gestion de Fribourg et de Berne ainsi que l'Advanced Executive Program du Swiss Finance Institute de Zurich.

Les membres en exercice du conseil d'administration Arthur Ruckstuhl, Peter Mettler, Patrick Niggli et Thomas Sojak se présentent à leur réélection lors de l'assemblée générale ordinaire. Thomas Sojak est proposé comme président du conseil d'administration. Arthur Ruckstuhl et Patrick Niggli sont proposés en tant que membres du comité de rémunération.

Pour préserver la flexibilité financière pour en ce qui concerne la poursuite du développement du portefeuille et des revenus, la société prévoit l'émission d'un emprunt à conversion obligatoire d'un montant d'environ CHF 20 à 30 millions pour une durée d'environ 2 ans. Les détails concernant cet emprunt convertible seront communiqués dans le cadre d'une communication ad hoc séparé. Le conseil d'administration proposera à l'assemblée générale ordinaire la création d'un capital conditionnel à hauteur d'au maximum 650 000 actions nominatives à libérer entièrement de manière à ce que toutes les actions nécessaires pour exercer une conversion puissent être couvertes par l'émission provenant du capital conditionnel. Le droit de souscription préférentiel des actionnaires de souscrire l'emprunt à conversion obligatoire est maintenu.

L'entrée en vigueur du nouveau code des obligations au 1er janvier 2023 implique diverses adaptations des statuts actuels de la société. Le conseil d'administration propose par conséquent à l'assemblée générale 2023 de procéder à une révision de grande ampleur des statuts, dont le libellé sera publié dans le cadre de la convocation à l'assemblée générale 2023.

Perspectives

L'exercice 2022 a été fortement marqué par des incertitudes politiques et économiques. Compte tenu de la poursuite du conflit en Ukraine et des risques géopolitiques qui en découlent, l'évolution économique de la Suisse demeure difficile à évaluer. Pour 2023, le Secrétariat d'État à l'économie SECO tout comme la Banque nationale suisse s'attendent à une croissance économique inférieure à la moyenne. Le conseil d'administration et la direction de SenioResidenz AG sont convaincus que compte tenu de l'évolution démographique et de l'allongement très net de l'espérance de vie, à moyen et à long terme, tant la demande de résidences pour seniors et d'établissements de soins attrayants que celle de logements abordables et attrayants pour les personnes âgées vont continuer à augmenter. Notre stratégie de placement, grâce à son orientation spécifique sur le secteur des résidences pour personnes âgées, des nouvelles formes d'habitat au troisième âge et des établissements de soins, reste par conséquent inchangée.

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/



Indicateurs

Compte de résultat en CHF	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021
Revenu locatif	10 850 786	9 583 880
Autres revenus	30 263	225 925
Total du produit d'exploitation	10 881 049	9 809 805
Charges directes des immeubles de placement loués	-1 113 311	-895 370
Frais de conseil	-775 212	-1 069 779
Frais d'administration	-1 969 772	-1 959 623
Total des charges d'exploitation	-3 858 294	-3 924 772
Résultat des réévaluations	-2 380 272	204 447
Résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)	4 554 608	5 930 021
Charges financiers	-686 038	-670 824
Impôts sur les bénéfices	-730 409	-988 340
Bénéfice, réévaluations / impôts différés inclus	3 138 161	4 270 857
Bénéfice, réévaluations / impôts différés exclus ¹⁾	5 045 242	4 070 803
Bénéfice par action, réévaluations / impôts différés inclus (EPS)	1.23	2.06
Bénéfice par action, réévaluations / impôts différés exclus (EPS)	1.97	1.96
Bilan en CHF ou %	31.12.2022	31.12.2021
Total du bilan	233 920 451	231 619 958
Capitaux propres	129 297 488	131 027 905
Ratio de capitaux propres	55.3%	56.6%
Volumes hypothécaire	96 075 000	91 560 000
Taux d'endettement	44.7%	43.4%
Nantissement des immeubles par des tiers	42.1%	42.8%
Net gearing ²⁾	71.8%	58.7%
Net Asset Value (NAV) ³⁾	50.60	51.27
Dividendes en espèces sous forme de remboursement de la valeur nominale (demande à l'AG)	1.90	1.90
Renseignements sur le portefeuille	31.12.2022	31.12.2021
Portefeuille immobilier total en CHF	228 425 749	213 920 376
Nombre d'immeubles de placement	18	18
Nombre d'immeubles dans les projets	3	2
Rendement brut ⁴⁾	5.3%	5.0%
Rendement net ⁵⁾	4.9%	4.6%
Taux de vacance	0.4%	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	3.7 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 (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 2022 complet (en allemand) et le sommaire exécutif 2022 (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/>

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.