

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Annonce événementielle au sens de l'art. 16 règlement de cotation BX Swiss

Zurich, 23 février 2024

SenioResidenz AG – Extension réussie du portefeuille d'immeubles en 2023

- Valeur du portefeuille immobilier en hausse à CHF 240.6 millions au 31 décembre 2023, contre CHF 228.4 millions l'année précédente
- Revenu locatif théorique des immeubles de placement à CHF 11.8 millions (2022 : CHF 11.1 millions)
- Les effets de réévaluation influencent le résultat et entraînent une perte, y compris les réévaluations, de CHF -13.3 millions (2022 : bénéfice de CHF 3.1 millions)
- Le bénéfice hors réévaluations est de CHF 4.9 millions (2022 : CHF 5.0 millions)
- Proposition de distribution en espèces de CHF 1.90 par action nominative sous forme de réduction de la valeur nominale, correspondant à un taux de distribution de 100% sur les actions donnant droit à un dividende pour l'année 2023
- Nomination de Madame Claudia Suter au conseil d'administration
- La société examine la possibilité de fusionner avec Novavest Real Estate AG

La SenioResidenz AG (BX Swiss AG : SENIO) a continué à développer son portefeuille immobilier dans un contexte de marché difficile et a pu augmenter la valeur de son portefeuille immobilier. Sur le plan opérationnel, l'achèvement ou l'acquisition des nouveaux projets de construction "Croix Blanche" à Aigle/VD, "Leuenegg" à Oberdiessbach/BE et "DOMUM Saline II" à Bad Zurzach/AG ainsi que l'acquisition d'un immeuble à Salmsach/TG ont permis de renforcer encore la base de revenus futurs.

Extension du portefeuille immobilier

La valeur totale du portefeuille immobilier au 31 décembre 2023 s'élevait à CHF 240.6 millions (31.12.2022 : CHF 228.4 millions). L'augmentation de valeur est principalement due aux acquisitions des immeubles à Salmsach et à Bad Zurzach (CHF +22.9 millions) ainsi qu'aux investissements dans les nouveaux projets de construction désormais achevés d'Aigle et d'Oberdiessbach (CHF +11.4 millions). Les revenus locatifs annuels théoriques des immeubles de placement ont augmenté de 6% pour atteindre CHF 11.8 millions (2022 : CHF 11.1 millions). Au cours de la période sous revue, un petit immeuble à Court/BE a été vendu pour CHF 0.2 million et avec un bénéfice de KCHF 50.

En février 2024, un nouveau contrat de location à long terme (jusqu'en 2038) a pu être conclu pour l'immeuble de la clinique à Leukerbad mettant ainsi fin à la procédure de sursis concordataire de Leukerbad Clinic SA. Le nouveau contrat a été mis en vigueur avec effet rétroactif au 1^{er} mai 2023 et comprend un loyer annuel de base de CHF 1.44 million ainsi qu'un loyer potentiel basé sur le chiffre d'affaires.

Détails du résultat financier 2023

Compte de résultat

Le revenu locatif s'élevait à CHF 10.8 millions au cours de l'exercice 2023 (2022 : CHF 10.9 millions). Les nouveaux projets de construction achevés au premier trimestre 2023 à Aigle ainsi que l'immeuble acquis au deuxième trimestre 2023 à Salmsach ont contribué à l'augmentation des revenus à partir de leur intégration au portefeuille. Pour l'immeuble de Bad Zurzach, un loyer réduit a été convenu pour la première année, et pour l'immeuble de Leukerbad, un ducroire de CHF 0.2 million a été constitué sur les créances de loyers ouvertes au 31 décembre 2023 envers la clinique, en raison des conditions du nouveau contrat avec la locataire Leukerbad Clinic AG

Le taux de vacance du portefeuille au 31 décembre 2023 était de 0.5%. Le rendement brut réalisé s'est élevé à 4.9%, et le rendement net, à 4.7%.

Les charges directes liées aux immeubles de placement loués se sont élevées à CHF 1.3 million (2022 : CHF 1.1 million). Par rapport à la même période de l'année précédente, les honoraires de conseil ont reculé à CHF 0.4 million (2022 : CHF 0.8 million). Cette baisse est avant tout imputable à des frais juridiques et de conseil moins élevés en lien avec la procédure de faillite toujours en cours de l'hôpital Paracelsus. Les charges administratives se sont élevées à CHF 1.9 million (2022 : CHF 2.0 millions) et comprenaient notamment les honoraires de gestion en faveur de Cura Management AG de CHF 1.3 million (2022 : CHF 1.2 million), les honoraires du conseil d'administration et les frais de révision d'un montant total de CHF 0.3 million (2022 : CHF 0.2 million) et les impôts sur le capital ainsi que les autres charges administratives d'un montant total de CHF 0.3 million (2022 : CHF 0.5 million).

L'estimation du portefeuille immobilier par l'expert immobilier indépendant Wüest Partner AG a fait ressortir un résultat issu des réévaluations de CHF -22.6 millions (2022 : CHF -2.4 millions). Plus de la moitié de cet effet de réévaluation est due à la correction d'évaluation effectuée pour l'immeuble de Leukerbad/VS, le reste de la variation repose sur une augmentation des taux d'actualisation pour les immeubles de placement existants en raison de l'environnement de taux d'intérêt plus élevé et des besoins d'investissement spécifiques à l'exploitation de l'immeuble de Richterswil/ZH ainsi que sur une correction d'évaluation exceptionnelle de l'immeuble de Couvet/NE.

Le résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT) pour l'exercice 2023 s'est établi à CHF -14.8 millions (2022: CHF 4.6 millions). Après déduction des charges financières de CHF 1.8 million (2022 : CHF 0.7 million) et des impôts sur le bénéfice positive de CHF 3.3 millions (2022 : CHF -0.7 million), la société a réalisé au cours de l'exercice 2023 une perte, réévaluations comprises, de CHF -13.3 millions (2022 : bénéfice de CHF 3.1 millions) et un bénéfice hors réévaluations de CHF 4.9 millions (2022 : CHF 5.0 millions).

Sur la base du bénéfice par action, on obtient ainsi pour l'exercice 2023 un résultat par action (EPS) de CHF -5.07, réévaluations comprises, et de CHF 1.85, hors réévaluations (2022 : bénéfice de CHF 1.23 réévaluations comprises et de CHF 1.97 hors réévaluations). Le nombre moyen d'actions nominatives en circulation pour le calcul du bénéfice par action tient également compte, pour l'exercice 2023, de la moyenne des actions en circulation issues de l'emprunt à conversion obligatoire (total de 2 626 297 actions nominatives déterminant pour le calcul d'EPS), contre 2 555 472 actions nominatives l'année précédente. Ces actions supplémentaires ne seront toutefois créées que lors de la conversion obligatoire et ne donneront pas encore droit au dividende pour l'exercice 2023 (nombre d'actions donnant droit au dividende : 2 555 472).

Bilan au 31 décembre 2023

Au 31 décembre 2023, le total du bilan s'élevait à CHF 245.8 millions (31.12.2022 : CHF 233.9 millions). L'actif immobilisé, d'un montant de CHF 244.2 millions, était constitué de la valeur des immeubles de placement (CHF 240.6 millions) et des impôts sur le revenu latents actifs (CHF 3.1 millions).

Au passif du bilan, les engagements hypothécaires s'élevaient à un total de CHF 119.7 millions (31.12.2022 : CHF 96.1 millions). À la date de clôture du bilan, le 31 décembre 2023, le taux de nantissement des immeubles auprès de tiers était de 49.8% (31.12.2022: 42.1%). Le taux d'intérêt moyen des engagements hypothécaires au 31 décembre 2023 s'élevait à 1.6% (31.12.2022 : 0.7%). La durée des dettes financières au 31 décembre 2023 était de 2.6 ans (31.12.2022 : 3.7 ans).

À la date de clôture du bilan, les capitaux propres s'élevaient à CHF 117.0 millions (31.12.2022 : CHF 129.3 millions). Cette variation des capitaux propres s'explique par la perte de CHF 13.3 millions de l'exercice 2023 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. Pour continuer à développer le portefeuille, un emprunt à conversion obligatoire d'un montant de CHF 6.1 millions a par ailleurs été émis début juillet 2023 avec un coupon de 3.5% et une durée d'un an. Avec un ratio de fonds propres de 47.6% au 31 décembre 2023 (31.12.2022 : 55.3%), la société dispose toujours d'une structure de bilan solide. La valeur nette d'inventaire au 31 décembre 2023 était de CHF 45.78 (31.12.2022 : CHF 50.60).

Le conseil d'administration étudie la possibilité d'une fusion avec Novavest Real Estate AG

Le 22 janvier 2024, le conseil d'administration de SenioResidenz AG a décidé d'examiner la possibilité d'une fusion avec Novavest Real Estate AG. Les deux sociétés sont très bien établies sur le marché immobilier suisse et disposent de portefeuilles immobiliers de grande qualité dans leurs segments de placement respectifs. La fusion donnerait naissance à un portefeuille extrêmement attrayant et résistant à la conjoncture, avec un mélange de biens immobiliers de SenioResidenz AG, principalement axés sur des résidences pour seniors et des établissements de soins, et de ceux de Novavest Real Estate AG, principalement à usage résidentiel. La composition du portefeuille immobilier commun permettrait une diversification optimale tant au niveau des

affectations que des macrosituations et des microsituations. En cas de fusion des deux sociétés, le portefeuille immobilier combiné atteindrait plus de CHF 1 milliard.

Les évaluations et les discussions entre SenioResidenz AG et Novavest Real Estate AG au sujet d'une éventuelle fusion en sont encore à un stade relativement précoce. Le Conseil d'administration a constitué un comité indépendant composé de Thomas Sojak et d'Arthur Ruckstuhl, membres du conseil d'administration, et chargé de tâches spécifiques dans le cadre de ce projet de fusion. La société fournira en temps voulu des informations sur les résultats des discussions au sujet de la fusion et sur les prochaines étapes des négociations.

Propositions à l'assemblée générale 2024

Compte tenu des perspectives opérationnelles du portefeuille, le conseil d'administration proposera à l'assemblée générale ordinaire du 27 mars 2024 une distribution sous la forme d'un remboursement de la valeur nominale d'un montant de CHF 1.90. Cela correspond à un taux de distribution de 100% pour les actions donnant droit à un dividende sur l'exercice 2023. En cas d'approbation de la réduction de la valeur nominale proposée par l'assemblée générale, il est prévu que la réduction du capital sera inscrite au registre du commerce début avril, et le versement interviendra à la mi-avril 2024.

Par ailleurs, le conseil d'administration proposera à l'assemblée générale ordinaire l'élection de Madame Claudia Suter comme nouvelle membre indépendante et non exécutive du conseil d'administration. Madame Suter (née en 1981) est partenaire depuis 2018 du cabinet d'avocats Homburger, au sein duquel elle travaillait auparavant en tant que collaboratrice depuis 2010. Elle a obtenu son brevet d'avocat en 2008, et elle est également docteur en droit de l'Université de Saint-Gall et experte fiscale diplômée.

Peter Mettler, membre du conseil d'administration (Délégué) et Chief Executive Officer depuis la création de la société en 2017, ne se représentera pas lors de l'assemblée générale ordinaire. Il restera toutefois CEO de la société. Les autres membres en exercice du conseil d'administration, Thomas Sojak, Arthur Ruckstuhl, Patrick Niggli et Nathalie Bourquenoud, se présentent pour une réélection. Thomas Sojak est à nouveau proposé comme président du conseil d'administration, et Arthur Ruckstuhl et Patrick Niggli comme membres du comité de rémunération.

Perspectives

Le marché des transactions immobilières en Suisse est difficile en raison du niveau élevé des taux d'intérêt, et il reste exigeant compte tenu de la demande modérée de biens immobiliers de placement. Compte tenu de l'augmentation de l'espérance de vie de la population suisse et de ses exigences vis-à-vis de l'offre de logement pour les personnes âgées, le conseil d'administration et la direction de SenioResidenz AG sont convaincus que la demande et le besoin d'offres d'avenir adaptées aux besoins dans le domaine du logement pour personnes âgées et de logements abordables pour les seniors vont continuer 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
www.senio.ch/fr/



Indicateurs

Compte de résultat en CHF	01.01.-31.12.2023	01.01.-31.12.2022
Revenu locatif	10 845 562	10 850 786
Résultat de la vente de projets	49 769	0
Autres revenus	423 890	30 263
Total du produit d'exploitation	11 319 221	10 881 049
Charges directes des immeubles de placement loués	-1 345 894	-1 113 311
Frais de conseil	-399 544	-775 212
Frais d'administration	-1 873 574	-1 969 772
Total des charges d'exploitation	-3 619 012	-3 858 294
Résultat des réévaluations	-22 573 888	-2 380 272
Résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)	-14 831 385	4 554 608
Charges financiers	-1 763 721	-686 038
Impôts sur les bénéfices	3 284 887	-730 409
Perte / Bénéfice, réévaluations / impôts différés inclus	-13 310 220	3 138 161
Bénéfice, réévaluations / impôts différés exclus ¹⁾	4 855 427	5 045 242
Perte / Bénéfice par action, réévaluations / impôts différés inclus (EPS) ²⁾	-5.07	1.23
Bénéfice par action, réévaluations / impôts différés exclus (EPS) ²⁾	1.85	1.97
Nombre moyen d'actions nominatives en circulation pour le calcul du EPS	2 626 297	2 555 472
Bilan en CHF ou %	31.12.2023	31.12.2022
Total du bilan	245 821 124	233 920 451
Capitaux propres	116 985 558	129 297 488
Ratio de capitaux propres	47.6%	55.3%
Volumes hypothécaire	119 713 500	96 075 000
Taux d'endettement	52.4%	44.7%
Nantissement des immeubles par des tiers	49.8%	42.1%
Net gearing ³⁾	101.3%	71.8%
Net Asset Value (NAV) ⁴⁾	45.78	50.60
Dividendes en espèces sous forme de remboursement de la valeur nominale (demande à l'AG), avec 2 555 472 actions nominatives donnant droit à une distribution	1.90	1.90
Renseignements sur le portefeuille	31.12.2023	31.12.2022
Portefeuille immobilier total en CHF	240 611 900	228 425 749
Nombre d'immeubles de placement	22	18
Nombre d'immeubles dans les projets	0	3
Rendement brut ⁵⁾	4.9%	5.3%
Rendement net ⁶⁾	4.7%	4.9%
Taux de vacance	0.5%	0.4%
Taux d'escompte moyen pour la réévaluation	3.2%	3.3%
Taux d'intérêt moyen des dettes financières	1.6%	0.7%
Durée résiduelle moyenne des dettes financières	2.6 ans	3.7 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⁾ Bénéfice (ou perte) divisé par le nombre moyen d'actions nominatives en circulation (pour 2023, y compris le nombre moyen d'actions en circulation issues de l'emprunt à conversion obligatoire)

³⁾ Dette financière nette (dettes hypothécaires courantes et non courantes moins les liquidités) par rapport aux capitaux propres à la date de clôture du bilan

⁴⁾ Total des capitaux propres par action nominative émise à la date de clôture du bilan

⁵⁾ 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

⁶⁾ 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 2023 complet (en allemand) et le sommaire exécutif 2023 (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.