

## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

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

Zurich, 18 août 2023

#### SenioResidenz AG – Croissance stratégique réussie au S1 2023

- **Extension du portefeuille immobilier de 13% à CHF 258.3 millions grâce à l'achèvement de nouveaux projets de construction et à des acquisitions**
- **Revenu locatif théorique des immeubles de placement augmente de 17% à CHF 13.0 millions par an au 30 juin 2023**
- **Résultat des activités de location en hausse à CHF 5.0 millions ; plus 7% par rapport à la même période de l'année précédente**
- **Les effets de réévaluation de CHF -3.4 millions influencent le bénéfice réévaluations inclus ; celui-ci s'élève à CHF 0.3 million contre CHF 2.4 millions pour la même période de l'année précédente**
- **Bénéfice hors réévaluations en forte hausse à CHF 3.1 millions (+35%)**

SenioResidenz AG (BX Swiss AG : SENIO) a continué à développer son portefeuille immobilier et poursuivi avec succès sa stratégie de croissance axée sur le long terme au premier semestre 2023. Sur le plan opérationnel, la future base de revenus a encore été renforcée avec l'achèvement, respectivement l'acquisition des nouveaux projets de construction « Croix Blanche » à Aigle/VD et « DOMUM Saline II » à Bad Zurzach/AG, ainsi que l'acquisition d'un immeuble à Salmsach/TG. En outre, le nouveau projet de construction à Oberdiessbach/BE avec 24 unités d'habitation sans obstacles et adaptées aux personnes âgées a été achevé après la date de clôture du bilan et était prêt à être occupé au 1er août 2023. Grâce à l'extension du portefeuille et à l'achèvement des nouveaux projets de construction, la société s'attend à une contribution importante au revenu locatif au cours du second semestre 2023.

#### Portefeuille immobilier de CHF 258.3 millions au 30 juin 2023

La valeur totale du portefeuille immobilier est augmentée de 13% à CHF 258.3 millions au 30 juin 2023 (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 +22.1 millions), ainsi qu'aux investissements dans les nouveaux projets de construction d'Aigle et d'Oberdiessbach (CHF +11.2 millions). Les revenus locatifs théoriques des immeubles de placement sont augmentés, sur une base annualisée, de 17% à CHF 13.0 millions (31.12.2022 : CHF 11.1 millions).

#### Details du résultat du premier semestre 2023

##### Compte de résultat

Le revenu locatif a augmenté de 7% à CHF 5.7 millions au cours du premier semestre 2023 (S1 2022 : CHF 5.3 millions). Au 30 juin 2023, le taux de vacance du portefeuille était de 2.9%. Le rendement brut réalisé au cours du premier semestre 2023 a été de 5.3%, le rendement net, de 4.7% (sur une base annuelle).

Les charges directes liées aux immeubles de placement loués se sont élevées à CHF 0.7 million (S1 2022 : CHF 0.6 million). Le résultat des activités de location était en hausse de 7% à CHF 5.0 millions (S1 2022 : CHF 4.7 millions). Le total des postes de charges « frais de conseil » et « frais d'administration » s'est élevé à CHF 1.2 million (S1 2022 : CHF 1.5 million). Cette baisse est principalement imputable à des frais juridiques moins élevés en lien avec la procédure de faillite toujours en cours de l'hôpital Paracelsus.

L'estimation du portefeuille immobilier par l'expert immobilier indépendant Wüest Partner AG a fait ressortir un résultat des réévaluations de CHF -3.4 millions (S1 2022 : CHF 0.1 million). L'effet de réévaluation s'explique d'une part par une augmentation des taux d'escompte pour les immeubles de placement existants en raison de l'environnement de taux d'intérêt plus élevés et, d'autre part, par les besoins d'investissement spécifiques et à long terme des immeubles à Leukerbad et Richterswil.

En raison de la perte de réévaluation, le résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT) a enregistré un recul à CHF 0.9 million au premier semestre 2023 (S1 2022 : CHF 3.3 millions). Le bénéfice, réévaluations comprises, était de CHF 0.3 million (S1 2022 : CHF 2.4 millions). Le bénéfice hors réévaluations a augmenté de 35% à CHF 3.1 millions (S1 2022 : CHF 2.3 millions).

### Financement solide

Avec un taux de capitaux propres de 47.8% et un nantissement des immeubles par des tiers de 49.0% au 30 juin 2023, la SenioResidenz AG bénéficie toujours d'un financement solide (31.12.2022 : capitaux propres de 55.3% ; nantissement des immeubles par des tiers de 42.1%). Le taux d'intérêt moyen au premier semestre 2023 s'est élevé à 1.6% (31.12.2022 : 0.7%). La durée des dettes financières au 30 juin 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 124.8 millions (31.12.2022 : CHF 129.3 millions). Cette variation s'explique par la contribution au bénéfice du premier semestre 2023 de CHF 0.3 million 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, qui ont été versées en juin 2023. La valeur nette d'inventaire (NAV) au 30 juin 2023 était de CHF 48.82 (31.12.2022 : CHF 50.60).

### **Prolongé le contrat de location avec canton de Zurich**

Il est également très réjouissant de constater que le contrat de location avec le canton de Zurich pour l'utilisation temporaire de deux bâtiments à la Bergstrasse 16 et Bodenstrasse 10 à Richterswil/ZH a été prolongé jusqu'au fin 2024, ce qui a permis d'accroître la sécurité de planification tant pour le canton de Zurich que pour SenioResidenz en tant que propriétaire.

### **Durabilité**

SenioResidenz a signé au printemps 2023 les « Principes for Responsible Investment » (UNPRI) et s'engage ainsi à respecter les principes d'investissement responsable et à tenir compte des thèmes ESG dans le cadre de sa politique et de sa pratique d'investissement. L'intégration de la durabilité dans l'ensemble de la chaîne de création de valeur est un processus continu dont les progrès feront l'objet d'une description détaillée dans le rapport de gestion 2023.

### **Perspectives**

Le premier semestre 2023 a été marqué par des relèvements progressifs des taux directeurs de la Banque nationale suisse (BNS). Les économistes de la BNS et du SECO (Secrétariat d'État à l'économie) tablent sur une croissance économique inférieure à la moyenne pour l'ensemble de l'année 2023, avec une croissance du PIB de l'ordre d'environ 1%<sup>1</sup>. Lors du dernier relèvement de son taux directeur le 22 juin 2023, la BNS a en outre annoncé que « il n'est pas exclu que d'autres relèvements de taux soient nécessaires pour assurer la stabilité des prix à moyen terme ». La BNS table actuellement sur un taux d'inflation de 2.2% pour l'ensemble de l'année 2023, ce qui est encore légèrement supérieur à l'objectif de stabilité des prix de moins de 2% en moyenne annuelle qu'elle vise.

Le marché des transactions immobilières en Suisse est difficile en raison du niveau élevé des taux d'intérêt. Du point de vue de SenioResidenz AG, la pression sur les prix des transactions reste toutefois limitée, notamment en raison d'une croissance démographique soutenue et d'une activité de construction relativement faible.

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. Avec son orientation spécifique sur le secteur des résidences pour personnes âgées, des nouvelles formes d'habitat au troisième âge et des établissements de soins, la stratégie de placement « pure player » reste par conséquent inchangée.

### **Contact**

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

---

<sup>1</sup> Source : Communiqués de presse SECO du 15 juin 2023 et SNB du 22 juin 2023



## Chiffres clés

Compte de résultat en CHF	01.01.-30.06.2023	01.01.-30.06.2022
Revenu locatif	5 694 139	5 314 733
Résultat de la vente de projets	49 769	0
Autres revenus	371 289	10 185
<b>Total du produit d'exploitation</b>	<b>6 115 198</b>	<b>5 324 918</b>
Charges directes des immeubles de placement loués	-663 408	-624 227
Frais de conseil	-135 667	-400 533
Frais d'administration	-1 032 360	-1 069 203
<b>Total des charges d'exploitation</b>	<b>-1 831 436</b>	<b>-2 093 963</b>
<b>Résultat des réévaluations</b>	<b>-3 376 964</b>	<b>113 089</b>
Amortissement des immobilisations incorporelles (goodwill)	0	-143 170
Liquidation du goodwill négatif (badwill)	42 294	63 441
<b>Résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)</b>	<b>949 092</b>	<b>3 264 315</b>
Charges financiers	-611 249	-302 214
Impôts sur les bénéfices	7 427	-573 742
<b>Bénéfice, réévaluations / impôts différés inclus</b>	<b>345 270</b>	<b>2 388 359</b>
<b>Bénéfice, réévaluations / impôts différés exclus <sup>1)</sup></b>	<b>3 108 281</b>	<b>2 297 506</b>
Bénéfice par action, réévaluations / impôts différés inclus (EPS)	0.14	0.93
Bénéfice par action, réévaluations / impôts différés exclus (EPS)	1.22	0.90
<b>Bilan</b> en CHF ou %	<b>30.06.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Total du bilan	260 810 461	233 920 451
Capitaux propres	124 763 302	129 297 488
Ratio de capitaux propres	47.8%	55.3%
Volumes hypothécaire	126 667 500	96 075 000
Taux d'endettement	52.2%	44.7%
Nantissement des immeubles par des tiers	49.0%	42.1%
Net gearing <sup>2)</sup>	100.5%	71.8%
Net Asset Value (NAV) <sup>3)</sup>	48.82	50.60
<b>Renseignements sur le portefeuille</b>	<b>30.06.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Portefeuille immobilier total en CHF	258 314 237	228 425 749
Nombres d'immeubles de placement	21	18
Nombre d'immeubles dans les projets	1	3
Rendement brut <sup>4)</sup>	5.3%	5.3%
Rendement net <sup>5)</sup>	4.7%	4.9%
Taux de vacance	2.9%	0.4%
Taux d'escompte moyen pour la réévaluation	3.3%	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

<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 (dettes hypothécaires courantes et non courantes 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 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 semi-annuel 2023 (en allemand) et le sommaire exécutif du rapport semi-annuel 2023 (en français) sont disponible 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](http://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.