

## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Zurich, le 26 février 2020

### SenioResidenz AG – un exercice 2019 réjouissant

- **Extension significative du portefeuille immobilier**
- **Le revenu locatif net a augmenté de 48% pour s'établir à CHF 3,8 millions**
- **EBIT est passé à CHF 2,8 millions**
- **Bénéfice de CHF 2,8 millions, réévaluations incluses**
- **Net Asset Value atteint CHF 50.76 au 31 décembre 2019**
- **Le conseil d'administration propose à l'Assemblée générale 2020 une distribution en espèces sous la forme d'une réduction de la valeur nominale de CHF 1.50 par action nominative**
- **Une augmentation de capital est projetée en vue d'étoffer encore le portefeuille**

SenioResidenz AG (BX Swiss AG: SENIO) peut se réjouir des bons résultats obtenus en 2019. La stratégie de croissance s'est poursuivie grâce à l'acquisition d'immeubles attractifs pour les profils de clientèle des résidences pour personnes âgées et des hôpitaux. En outre, les revenus locatifs et la rentabilité ont atteint des niveaux nettement supérieurs à ceux de l'année précédente. Afin de pouvoir profiter de nouvelles opportunités de croissance, le conseil d'administration proposera à l'Assemblée générale annuelle du 1<sup>er</sup> avril 2020 d'approuver une augmentation de capital jusque à un maximum de 1 277 604 nouvelles actions nominatives.

L'objectif déclaré pour 2019 était d'étendre le portefeuille immobilier. Au cours du premier semestre, des négociations ont été menées avec les exploitants d'institutions pour personnes âgées et maisons de soins infirmiers, ainsi qu'avec les propriétaires de ces biens, des négociations intensives qui ont été conclues avec succès au second semestre de 2019. SenioResidenz a acquis un total de onze propriétés attrayantes. Pour six d'entre elles, le transfert de propriété a eu lieu le 1<sup>er</sup> janvier 2020, c'est pourquoi ces biens ne figurent pas encore dans le bilan au 31 décembre 2019. Ces six centres résidentiels et de soins sont situés dans les régions de Zurich, de Berne et dans les cantons de Thurgovie et d'Appenzell Rhodes-Extérieures. Au total, les centres disposent d'environ 210 places d'habitation et de soins sur une surface utile d'environ 11 600 m<sup>2</sup>. Au 1<sup>er</sup> janvier 2020, les six centres ont une valeur de marché de CHF 40,0 millions et un revenu locatif annuel théorique d'environ CHF 2,2 millions.

La propriété du centre résidentiel et de soins de Tertianum «Les Tourelles» à Martigny a été acquise au 1<sup>er</sup> décembre 2019. «Les Tourelles» se trouve aux abords de la ville, dans un quartier calme et vert de Martigny. Il offre 46 places de résidence (30 chambres individuelles, 8 chambres doubles). Le centre résidentiel et de soins dispose d'une surface utile totale de 2 340 m<sup>2</sup>.

Avec l'achat additionnel de quatre immeubles entièrement loués près de l'hôpital Paracelsus à Richterswil, dans le canton de Zurich, SenioResidenz a pu finaliser avec succès ses acquisitions en décembre 2019. Le Paracelsus-Spital Richterswil (PSR), situé sur la rive gauche du lac de Zurich, joue un rôle majeur dans la région. Les quatre biens immobiliers achetés se trouvent sur trois terrains et disposent d'une surface utile totale de 6 901 m<sup>2</sup>.

#### Détails du résultat annuel 2019

##### Compte de résultat 2019

Les **revenus locatifs nets** pour l'exercice 2019 s'élèvent à CHF 3,8 millions (2018: CHF 2,6 millions). L'augmentation de 48% est principalement due aux effets de consolidation des acquisitions effectuées durant l'exercice 2018. À la date de clôture du bilan, le 31 décembre 2019, les huit immeubles du portefeuille affichaient un revenu locatif théorique de CHF 6,4 millions (2018: CHF 3,5 millions). Le rendement brut réalisé au cours de l'exercice 2019 a été de 5,2%, le rendement net de 5,0%.

Pour une évaluation complète du portefeuille, il convient également de prendre en considération les six centres résidentiels et de soins qui ont été ajoutés au portefeuille avec le transfert de propriété au 1<sup>er</sup> janvier 2020. Considérant la situation au 1<sup>er</sup> janvier 2020, ces ajouts portent la valeur du portefeuille immobilier à CHF 163,1 millions et le revenu locatif théorique à CHF 8,6 millions par an. Tous les immeubles du portefeuille sont entièrement loués.

Les charges directes liées aux immeubles de placement loués se sont élevées à CHF 0,3 million au cours de l'exercice 2019 (2018: CHF 0,1 million). Les honoraires de conseil ont été légèrement inférieurs à ceux de l'année précédente et se sont élevés à CHF 0,5 million (2018: CHF 0,6 million). Les frais de gestion de CHF 0,9 million (2018: CHF 0,5 million) comprenaient notamment CHF 0,7 million d'honoraires de gestion dus à Cura Management AG (2018: CHF 0,3 million) et CHF 0,2 million d'impôts sur le capital (2018: CHF 0,04 million).

L'estimation du portefeuille immobilier par l'expert immobilier indépendant Wüest Partner AG a fait ressortir un résultat des réévaluations de CHF 0,9 millions (2018: CHF 0,2 millions). Les **revenus d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)** ont atteint CHF 2,8 millions, soit pratiquement le double de l'année précédente (2018: CHF 1,4 million). Les charges financières étaient CHF 0,4 million (2018: CHF 0,3 million). En raison de la mise en œuvre de la RFFA (Réforme fiscale et financement de l'AVS) en 2019, l'application des nouveaux taux d'imposition de l'immobilier dans le canton de Genève a entraîné une réduction de la charge fiscale différée. Il en résulte un effet positif de CHF 0,3 million sur les impôts sur le revenu dans le compte de résultat de 2019 (2018: charge fiscale de CHF 0,3 million).

La société clôture l'exercice 2019 avec un **bénéfice** de CHF 2,8 millions, **réévaluations incluses** (2018: CHF 0,8 million). Quant au bénéfice hors réévaluations, il a été de CHF 2,1 millions (2018: CHF 0,6 million).

#### Bilan au 31 décembre 2019

Le **total du bilan** à la date de clôture le 31 décembre 2019 s'élevait à CHF 141,3 millions, soit près du double du chiffre de fin 2018 (31.12.2018: CHF 75,5 millions). À l'actif du bilan, les liquidités s'élevaient à CHF 16,4 millions. L'actif immobilisé, d'un montant de CHF 124,3 millions, était constitué de la valeur des immeubles de placement (CHF 123,1 millions), d'un goodwill (CHF 0,8 million) et des impôts différés actifs (CHF 0,4 million).

Au passif du bilan, les engagements hypothécaires s'élevaient à un total de CHF 71,8 millions (2018: CHF 9,0 millions). L'augmentation de CHF 62,8 millions par rapport à l'année précédente est liée aux acquisitions effectuées et à l'augmentation correspondante des nouvelles dettes hypothécaires à court et à long terme. À la date de clôture du bilan, le 31 décembre 2019, le taux de nantissement des immeubles auprès de tiers était de 58,3%. Le taux d'intérêt moyen des engagements hypothécaires était de 1,0% (2018: 3,3%). La durée des dettes financières à la fin de 2019 était de 3,3 ans (2018: 2,3 ans).

Les **fonds propres** s'élevaient à CHF 64,8 millions (31.12.2018: CHF 62,7 millions) à la date du bilan. Cette variation est due au remboursement de valeur nominale de CHF 0,6 million (CHF 0.50 par action nominative) versé en juin 2019 et à la contribution au bénéfice de CHF 2,8 millions pour l'exercice 2019. Au 31 décembre 2019, le **ratio de fonds propres** atteignait le solide taux de 45,9%. Compte tenu des six centres résidentiels et de soins qui ont été ajoutés au portefeuille le 1<sup>er</sup> janvier 2020, le ratio de fonds propres à cette date est d'environ 39%.

**Net Asset Value** a atteint CHF 50.76 au 31 décembre 2019 (31.12.2018: CHF 49.05).

#### **Propositions à l'Assemblée générale 2020**

Le conseil d'administration proposera à l'Assemblée générale du 1<sup>er</sup> avril 2020 une distribution en espèces sous la forme d'une réduction de la valeur nominale de CHF 1.50 par action nominative.

Tous les membres du conseil d'administration se présentent à la réélection. Michel Vauclair sera à nouveau proposé comme président du conseil d'administration, Patrick Niggli et Thomas Sojak comme membres du comité de rémunération.

Afin de pouvoir poursuivre sa croissance, la société prévoit une augmentation de capital en 2020. La proposition d'augmentation de capital correspond à un maximum de 1 277 604 nouvelles actions nominatives. Il est prévu de réaliser l'augmentation de capital, dans le respect des droits de souscription des actionnaires actuels, au cours du deuxième trimestre 2020.



## **Potentiel de croissance convaincant et poursuite de l'expansion du portefeuille prévue**

Il est nécessaire de développer des concepts de logement et de prise en charge adaptés aux besoins et à l'âge, de sorte que les logements pour personnes âgées continueront de gagner de l'importance à l'avenir. La demande de résidences pour personnes âgées et d'établissements de soins attrayants a considérablement augmenté au cours des dernières années. En raison de l'évolution démographique et de l'allongement de l'espérance de vie, le nombre de personnes âgées de 65 ans et plus va fortement augmenter. Au vu de ces prévisions de développement, le conseil d'administration et la direction sont convaincus du potentiel de croissance attractif de SenioResidenz AG et prévoient de mettre en œuvre de nouvelles mesures de croissance en 2020.

### **Contact**

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

### **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)



## Indicateurs

| <b>Compte de résultat</b><br>en CHF  | <b>01.01.-31.12.2019</b> | 01.01.-31.12.2018 |
|--|--------------------------|-------------------|
| Revenu locatif   | 3 779 106                | 2 556 564         |
| <b>Total du produit d'exploitation</b>   | <b>3 779 106</b>         | <b>2 556 564</b>  |
| Charges directes liées aux immeubles de placement loués                                  | -283 295                 | -123 801          |
| Frais de conseil   | -509 205                 | -604 077          |
| Frais d'administration   | -896 944                 | -452 262          |
| <b>Total des charges d'exploitation</b>  | <b>-1 689 444</b>        | <b>-1 180 140</b> |
| <b>Résultat total des réévaluations</b>  | <b>896 114</b>           | <b>235 004</b>    |
| <b>Revenus d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)</b>                            | <b>2 826 317</b>         | <b>1 445 987</b>  |
| Résultat financier net   | -351 529                 | -327 899          |
| Impôts sur les bénéfices   | 340 757                  | -305 780          |
| <b>Bénéfice, réévaluations / impôts différés inclus</b>                                  | <b>2 815 545</b>         | <b>812 308</b>    |
| <b>Bénéfice, réévaluations / impôts différés exclus</b>                                  | <b>2 086 963</b>         | <b>626 416</b>    |
| Bénéfice par action, réévaluations / impôts différés inclus (EPS)                        | 2.20                     | 0.74              |
| Bénéfice par action, réévaluations / impôts différés exclus (EPS) <sup>1)</sup>          | 1.63                     | 0.57              |
| <b>Bilan</b><br>en CHF ou %  | <b>31.12.2019</b>        | 31.12.2018        |
| Total du bilan   | 141 325 708              | 75 473 865        |
| Capitaux propres   | 64 845 831               | 62 669 088        |
| Quote-part des fonds propres   | 45.9%                    | 83.0%             |
| Volumes des hypothèques  | 71 800 000               | 9 000 000         |
| Degré de financement par capitaux de tiers   | 54.1%                    | 17.0%             |
| Nantissement des immeubles auprès de tiers   | 58.3%                    | 14.1%             |
| Ratio d'endettement net <sup>2)</sup>  | 85.4%                    | -1.7%             |
| Net Asset Value (NAV) <sup>3)</sup>  | 50.76                    | 49.05             |
| Dividendes en espèces sous forme de remboursement de la valeur nominale (demande à l'AG) | 1.50                     | 0.50              |
| <b>Renseignements sur le portefeuille</b>  | <b>31.12.2019</b>        | 31.12.2018        |
| Portefeuille immobilier total en CHF   | 123 117 200              | 63 794 000        |
| Nombre d'immeubles de placement  | 8                        | 3                 |
| Rendement brut <sup>4)</sup>   | 5.2%                     | 5.5%              |
| Rendement net <sup>5)</sup>  | 5.0%                     | 5.4%              |
| Taux de location   | entièrement loué         | entièrement loué  |
| Taux d'escompte moyen pour la réévaluation   | 3.6%                     | 3.8%              |
| Taux d'intérêt moyen des dettes financières  | 1.0%                     | 3.3%              |
| Durée résiduelle moyenne des dettes financières  | 3.3 ans                  | 2.3 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 2019 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/>