

Sommaire Exécutif 2021 du
RAPPORT ANNUEL
au 31.12.2021



APPARTEMENTS SANS OBSTACLES

5330 BAD ZURZACH / AG

PROJET IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

Description de l'immeuble

À Bad Zurzach, la coopérative d'habitation DOMUM construit un lotissement intergénérationnel offrant des logements attrayants aux habitants de plus de 60 ans de la région. La SenioResidenz AG reprend un immeuble d'habitation de 29 appartements adaptés aux personnes âgées. La coopérative d'habitation DOMUM, avec laquelle un contrat de location de 20 ans a été conclu, à partir de 2023 et jusqu'en 2043, agit en tant que locataire et exploitante des appartements. SenioResidenz reprend le nouvel immeuble clé en main après l'achèvement de la construction en 2023.

Surface du terrain / surface utile

1 435 m² / environ 1 960 m²

Revenu locatif théorique

KCHF 488 par année

Contrat de location avec opérateur

Contrat de location de 20 ans, commençant après l'achèvement du nouveau bâtiment en 2023 et se terminant en 2043

Année de construction

2021 - 2023



CHIFFRES CLÉS

Compte de résultat		01.01. – 31.12.2021	01.01. – 31.12.2020
Résultat des activités de location ¹⁾	en CHF milliers	8 689	8 055
Résultat des réévaluations	en CHF milliers	204	-94
Résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)	en CHF milliers	5 930	5 787
Bénéfice, réévaluations / impôts différés inclus	en CHF milliers	4 271	4 066
Bénéfice, réévaluations / impôts différés exclus ²⁾	en CHF milliers	4 071	4 120
Rendement des capitaux propres, réévaluations inclus ³⁾	en %	4.0%	5.0%
Rendement des capital propres, réévaluations exclus ⁴⁾	en %	3.8%	5.0%
Bilan		31.12.2021	31.12.2020
Total des actifs	en CHF milliers	231 620	201 196
Capitaux propres	en CHF milliers	131 028	98 132
Ratio de capitaux propres	en %	56.6%	48.8%
Volume hypothécaire	en CHF milliers	91 560	97 460
Taux d'endettement	en %	43.4%	51.2%
Nantissement des immeubles par des tiers	en %	42.8%	52.2%
Net gearing ⁵⁾	en %	58.7%	85.6%
Portefeuille		31.12.2021	31.12.2020
Total portefeuille immobilier	en CHF milliers	213 920	186 621
Rendement brut ⁶⁾	en %	5.0%	5.1%
Rendement net ⁷⁾	en %	4.6%	4.6%
Taux de vacance	en %	0.3%	1.0%
Taux d'escompte moyen pour la réévaluation	en %	3.4%	3.6%
Taux d'intérêt moyen des dettes financières	en %	0.8%	1.0%
Durée résiduelle moyenne des dettes financières	en années	4.5	4.2
Informations par action		31.12.2021	31.12.2020
Cours de la bourse	en CHF	54.00	55.20
Net asset value (NAV) par action	en CHF	51.27	51.20
Bénéfice par action, réévaluations inclus (EPS) ⁸⁾	en CHF	2.06	2.51
Bénéfice par action, réévaluations exclus (EPS) ⁹⁾	en CHF	1.96	2.54

Définitions:

¹⁾ Revenu locatif moins les charges directes des immeubles de placement loués

²⁾ Bénéfice avant impôts (EBT) moins le résultat des réévaluations, moins les impôts différés, plus la partie des impôts différés imputable au résultat des réévaluations

³⁾ Bénéfice, réévaluations / impôts différés inclus, par rapport au capital propre moyen pondéré (annualisé)

⁴⁾ Bénéfice, réévaluations / impôts différés exclus, par rapport au capital propre moyen pondéré (annualisé)

⁵⁾ Dette financière nette (dettes hypothécaires courantes et non courantes moins les liquidités) par rapport aux capitaux propres à la date de clôture du bilan

⁶⁾ 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

⁷⁾ Le rendement net correspond au revenu net annualisé (recettes locatives 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

⁸⁾ Bénéfice, réévaluations et impôts différés inclus, divisé par le nombre moyen d'actions nominatives en circulation

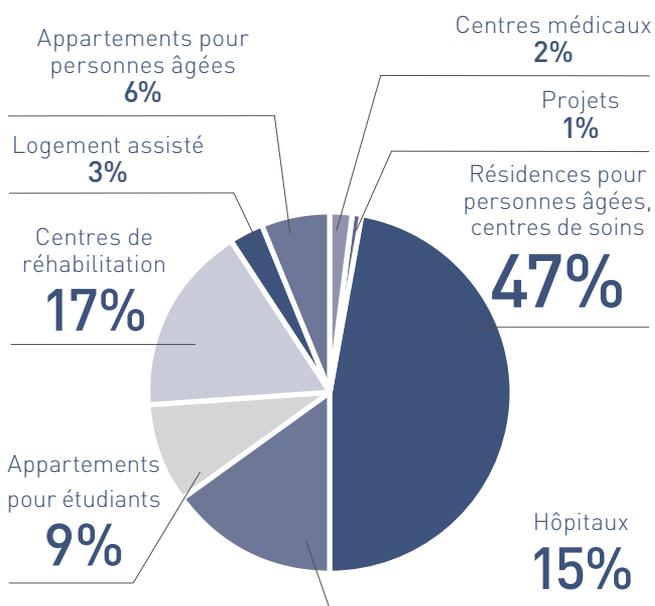
⁹⁾ Bénéfice, réévaluations et impôts différés exclus, divisé par le nombre d'actions nominatives en circulation

INFORMATION SUR LE PORTEFEUILLE

Total portefeuille (valeur du marché)

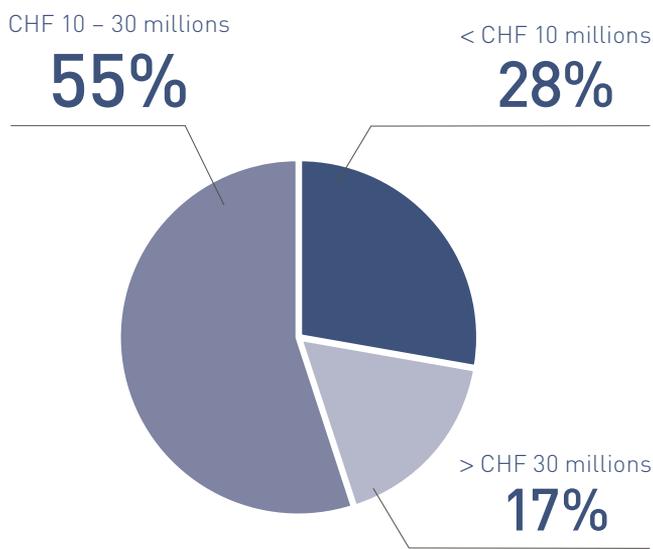
Profil de client

KCHF 213 920 au 31.12.2021



Montant d'investissement

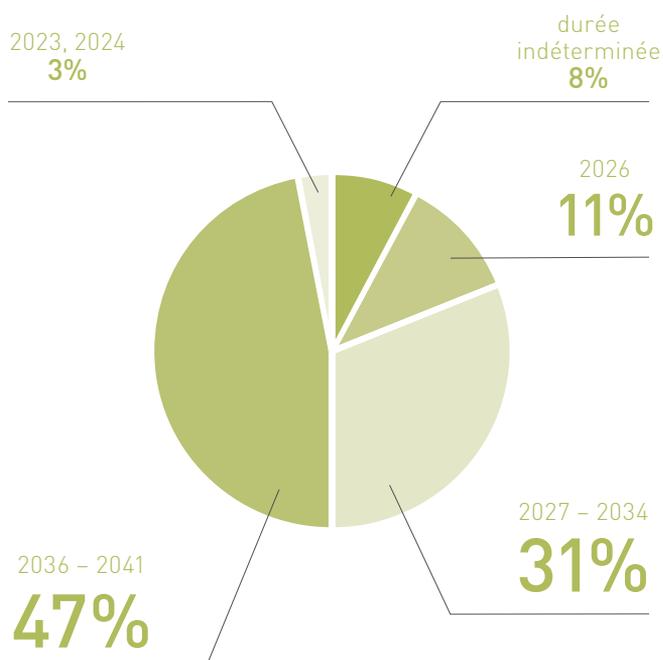
KCHF 213 920 au 31.12.2021



Rendement locatif théorique immeubles de placement

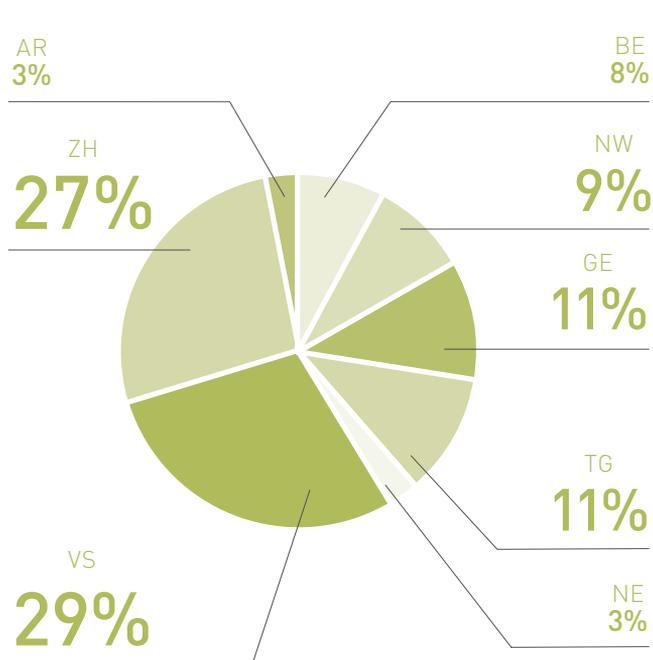
Durée des contrats

KCHF 10 560 annualisé



Cantons

KCHF 10 560 annualisé



RAPPORT ANNUEL EXERCICE 2021

À NOS ACTIONNAIRES

Chères et chers actionnaires,

Au cours de l'exercice 2021, SenioResidenz AG a poursuivi sa stratégie de croissance et développé son portefeuille immobilier au second semestre par l'acquisition de trois biens immobiliers et deux projets de construction dans les domaines des résidences pour seniors et des logements adaptés aux personnes âgées. En 2021, la société a ainsi posé des bases importantes pour la poursuite de la croissance future de ses revenus.

Dans l'ensemble, le résultat annuel 2021 est solide et se situe au niveau de l'année précédente. Le résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT) a légèrement augmenté pour atteindre CHF 5.9 millions (2020: CHF 5.8 millions) et le bénéfice, réévaluations comprises, se monte à CHF 4.3 millions (2020: CHF 4.1 millions). Le conseil d'administration proposera à l'assemblée générale ordinaire du 30 mars 2022 une distribution en espèces de CHF 1.90 par action nominative sous la forme d'une réduction de la valeur nominale.

Portefeuille immobilier CHF

213.9

millions au 31 décembre 2021

ACQUISITION D'IMMEUBLES EXISTANTS ET DE PROJETS DE NOUVELLE CONSTRUCTION ATTRAYANTS

Grâce à l'acquisition des immeubles et à des projets, le portefeuille immobilier a augmenté d'environ CHF 27 millions pour atteindre CHF 213.9 millions (31.12.2020: CHF 186.6 millions). Les acquisitions et les projets de nouvelle construction comprennent les immeubles suivants:

Établissement médico-social «La Fontaine» à Court, BE

L'immeuble dans lequel se trouve l'établissement médico-social «La Fontaine» est évalué à CHF 5.2 millions au 31 décembre 2021. Le centre résidentiel et de soins offre un «chez soi» soigné en zone rurale et comprend 14 chambres individuelles et 5 chambres doubles. Le centre de soins est géré par Tertianum Romandie SA, qui s'engage depuis plus de 35 ans pour une vie dans la dignité des personnes âgées. SenioResidenz a repris un bail de 15 ans avec Tertianum pour un loyer théorique d'environ CHF 0.3 million par an.

Centre de soins «Foyer le Parc» à Couvet, NE

L'immeuble de Couvet abrite le centre de soins «Foyer le Parc». Le centre est exploité comme établissement de soins psychiatriques et offre 16 chambres individuelles et 8 chambres doubles. Il est géré par la Fondation Espace, qui travaille dans ce domaine depuis plus de 25 ans. Le contrat de location du bien immobilier s'étend sur 15 ans et générera un revenu locatif annuel escompté d'environ CHF 0.3 million. Au 31 décembre 2021, l'immeuble a été évalué à CHF 7.1 millions.

Immeuble collectif «Wohnen im Alter» à Illnau-Effretikon, ZH

Ce nouvel immeuble construit en 2017/18 comprend 16 appartements sans obstacles adaptés aux seniors ainsi que des surfaces dédiées aux prestataires de services (physiothérapie, podologie, etc.) d'une surface utile totale de plus de 1 000 m². Un contrat de location de longue durée a pu être conclu avec une exploitante professionnelle, jusqu'en 2041. La valeur de marché de l'immeuble au 31 décembre 2021 s'élevait à CHF 13.2 millions pour un loyer théorique d'environ CHF 0.4 million.

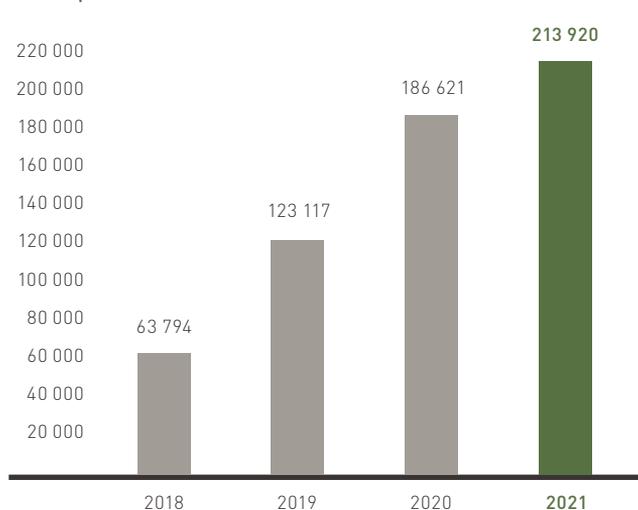
Projet de construction «Habitat sans obstacles et adapté aux seniors» à Oberdiessbach, BE

Un nouveau bâtiment comprenant 24 logements adaptés aux seniors (appartements de 1 à 3½ pièces) verra le jour à Oberdiessbach. La surface utile totale de l'immeuble, y compris une partie du bâtiment avec le restaurant historique Löwen, s'élèvera à env. 2 200 m². SenioResidenz a évalué le projet de nouvelle construction à CHF 2.7 millions au 31 décembre 2021. L'achèvement est prévu pour l'automne 2023. Les coûts d'investissement totaux pour ce projet s'élèvent à environ CHF 14 millions.

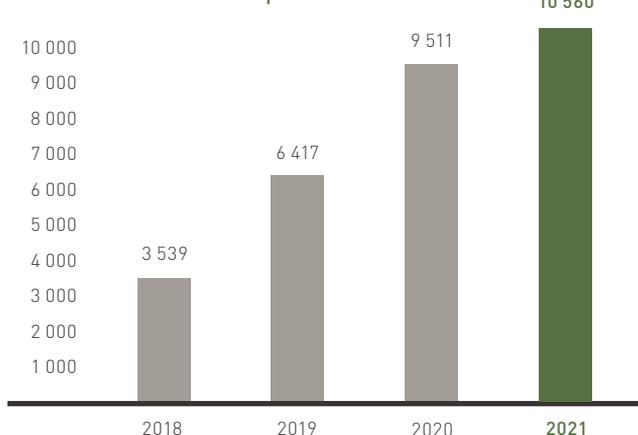
Projet de construction clé en main DOMUM Saline II à Bad Zurzach, AG

La coopérative de construction et d'habitation DOMUM crée dans un complexe résidentiel à Bad Zurzach des appartements attrayants et sans obstacles pour les résidentes de plus de 60 ans de la région. Sur les trois bâtiments en cours de construction, SenioResidenz reprend une maison comprenant 29 appartements adaptés aux seniors et une surface utile d'environ 1 960 m². Le locataire et l'exploitant des appartements sont la coopérative de construction et d'habitation DOMUM, avec laquelle un contrat de bail de 20 ans a été conclu. SenioResidenz reprendra le nouvel immeuble clé en main une fois achevé, au printemps 2023 pour un coût d'investissement total d'environ CHF 14.7 millions. La société a versé un acompte garanti de CHF 1.4 million, qui est comptabilisé séparément dans le bilan. Le projet ne fait actuellement pas encore partie du portefeuille immobilier; son intégration ne se fera qu'après son achèvement en 2023.

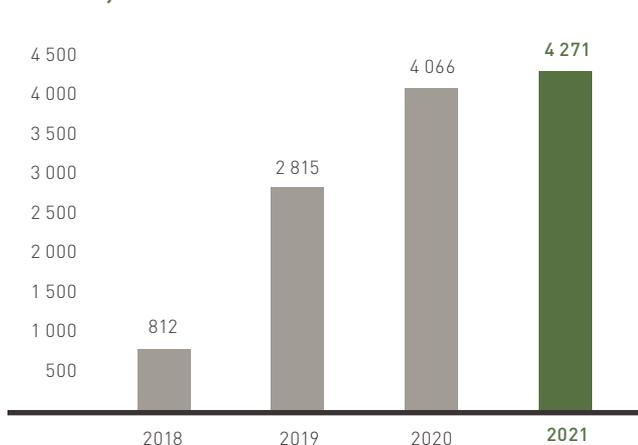
Total portefeuille KCHF



Revenu locatif théorique KCHF



Bénéfice, réévaluations inclus KCHF



COMMENTAIRE DU MANAGEMENT SUR LE RÉSULTAT ANNUEL 2021

Augmentation de capital réussie à l'automne 2021

Dans le cadre de l'extension de son portefeuille immobilier, la société a procédé avec succès en septembre 2021 à une augmentation de capital avec droit de souscription préférentiel des actionnaires actuels, à hauteur d'environ CHF 33 millions. Au total, 638 868 nouvelles actions nominatives ont été placées au prix de CHF 52.00 chacune. L'augmentation de capital a suscité un vif intérêt auprès des investisseurs et a été nettement sursouscrite. Le produit de l'émission a permis, d'une part, d'effectuer les acquisitions mentionnées précédemment dans le portefeuille et, d'autre part, de rembourser des dettes hypothécaires à court terme.

Revenu locatif théorique de CHF 10.6 millions p.a.

Grâce au développement du portefeuille immobilier, le revenu locatif théorique des immeubles de placement a augmenté d'environ 11% sur une base annualisée pour atteindre CHF 10.6 millions (2020: CHF 9.5 millions). Au 31 décembre 2021, 91% des revenus locatifs théoriques proviennent d'immeubles relevant de la stratégie principale (immeubles pour personnes âgées, établissements de soins) et 9% d'immeubles relevant de la stratégie secondaire (formes d'habitations telles que logements pour étudiants, appartements d'affaires, logements pour le personnel).

→ Des exemples d'immeubles et de projets sélectionnés figurent aux pages 3, 11 et 22.

Compte de résultat de l'exercice 2021 en détail

Durant l'exercice 2021, les revenus locatifs ont augmenté de 11% à CHF 9.6 millions (2020: CHF 8.7 millions). L'augmentation par rapport à l'année précédente est principalement due à l'acquisition de l'immeuble à Hergiswil (appartements pour étudiants) en décembre 2020. Les immeubles acquis en 2021 à Court et Couvet sont devenus la propriété de SenioResidenz AG au 1er septembre 2021, ceux d'Illnau-Effretikon au 24 novembre 2021. Ces trois immeubles ont contribué aux revenus locatifs 2021 à partir de leur date d'acquisition, mais ils ne déploieront tout leur potentiel de rendement qu'au cours du nouvel exercice 2022. À la date du bilan, le taux de vacance du portefeuille était de 0.3% (31.12.2020: 1.0%) et il a pu être réduit grâce

à des relocations réussies de l'immeuble d'Hergiswil. Avec respectivement 5.0% et 4.6%, les rendements bruts et nets se situent au niveau de l'année précédente.

Les charges directes liées aux immeubles de placement loués se sont élevées à CHF 0.9 million (2020: CHF 0.6 million). Au cours de l'exercice sous revue, les charges de conseil ont grimpé à CHF 1.3 million (2020: CHF 0.7 million), ce qui s'explique principalement par l'augmentation des frais de conseil juridique, y compris les provisions pour le conseil juridique en relation avec la faillite du Paracelsus-Spital Richterswil (PSR). Les charges administratives de CHF 1.7 million (2020: CHF 1.3 million) comprennent notamment les honoraires de gestion dus à Cura Management AG de CHF 1.2 million (2020: CHF 1.0 million) et des impôts sur le capital de CHF 0.5 million (2020: CHF 0.3 million).

L'estimation du portefeuille immobilier par l'expert immobilier indépendant Wüest Partner AG a fait ressortir un léger bénéfice des réévaluations de CHF 0.2 million (2020: CHF -0.1 million).

Le résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT) a progressé à CHF 5.9 millions (2020: CHF 5.8 millions). Compte tenu des charges financières de CHF 0.7 million (2020: CHF 0.9 million) et de la charge d'impôt sur le bénéfice de CHF 1.0 million (2020: CHF 0.9 million), la société a réalisé un bénéfice légèrement supérieur, réévaluations comprises, de CHF 4.3 millions (2020: CHF 4.1 millions). Le bénéfice hors réévaluations s'est établi à CHF 4.1 millions (2020: CHF 4.1 millions).

Le bénéfice par action pour l'exercice 2021 était de CHF 2.06 réévaluations comprises et de CHF 1.96 hors réévaluations (2020: bénéfice de CHF 2.51 réévaluations comprises et de CHF 2.54 hors réévaluations). En raison de l'augmentation de capital, le nombre moyen d'actions nominatives en circulation pour le calcul du bénéfice par action a augmenté à 2 072 383 en 2021 (2020: 1 619 863 actions).

Bilan au 31 décembre 2021

Au 31 décembre 2021, le total du bilan s'élevait à CHF 231.6 millions, soit une hausse d'environ 15% par rapport à la fin de l'année 2020 (31.12.2020: CHF 201.2 millions). À l'actif du bilan, les liquidités étaient de CHF 14.7 millions. L'actifs non courants, d'un montant de CHF 216.7 millions, était constitué de la valeur des immeubles de placement (CHF 211.0 millions), des projets (CHF 2.9 millions), des versements (CHF 1.7 million), du goodwill (CHF 0.2 million) et des impôts différés actifs (CHF 0.9 million).

Au passif du bilan, les engagements hypothécaires s'élevaient à un total de CHF 91.6 millions (2020: CHF 97.5 millions). À la date de clôture du bilan, le 31 décembre 2021, le taux de nantissement des immeubles par des tiers était de 42.8%. Le taux d'intérêt moyen des engagements hypothécaires affichait 0.8% (2020: 1.0%). La durée des dettes financières à la fin de 2021 était de 4.5 ans (2020: 4.2 ans).

À la date de clôture du bilan, les capitaux propres se montaient à CHF 131.0 millions (31.12.2020: CHF 98.1 millions). Cette variation s'explique par le remboursement de la valeur nominale de CHF 3.6 millions (CHF 1.90 par action nominative) versé en juin 2021, ainsi que par la contribution nette résultant de l'augmentation de capital de CHF 32.3 millions et la contribution au bénéfice 2021 de CHF 4.3 millions. Au 31 décembre 2021, le ratio de fonds propres atteignait le taux substantiel de 56.6%.

La recherche de nouveaux locataires pour les immeubles de l'ancien PSR bat son plein

La recherche de nouveaux locataires appropriés pour la fourniture de prestations médicales dans les immeubles de l'ancien Paracelsus-Spital Richterswil AG (PSR) bat son plein. Les évaluations au 31 décembre 2021 des immeubles Bergstrasse 16 (bâtiment de l'hôpital), Bodenstrasse 10 (villa PSR) et Bodenstrasse 1 (pavillon PSR Göldi) reposent sur l'hypothèse que les immeubles continueront à être exploités en tant qu'établissement médical. Dans l'évaluation indépendante réalisée par Wüest Partner AG, une correction de valeur de CHF 3.0 millions a été effectuée pour ces trois immeubles au cours de l'exercice 2021 (pour d'éventuelles transformations et une adaptation des loyers attendus). Les vastes garanties de loyer convenues par la société dans le contrat de bail initial ont été perçues après l'ouverture de la procédure de faillite contre le PSR et encaissées durant l'exercice 2021. Les revenus locatifs des immeubles concernés sont ainsi couverts jusqu'à fin janvier 2023. Aucune défaillance de loyer des locataires n'a été constatée durant l'exercice 2021.

Valeur nette d'inventaire (NAV) de CHF

51.27

au 31 décembre 2021

La valeur nette d'inventaire était de CHF 51.27 au 31 décembre 2021 (31 décembre 2020: CHF 51.20).

PROPOSITIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 2022

Le conseil d'administration proposera à l'assemblée générale du 30 mars 2022 une distribution en espèces sous la forme d'une réduction de la valeur nominale de CHF 1.90 par action nominative.

Les membres en exercice du conseil d'administration se présentent à leur réélection. Michel Vauclair sera à nouveau proposé comme président du conseil d'administration, Patrick Niggli et Thomas Sojak, comme membres du comité de rémunération.

Le conseil d'administration prévoit de remplacer le capital autorisé actuellement en vigueur. Celui-ci doit être supprimé, puis remplacé dans une nouvelle proposition soumise à l'assemblée générale ordinaire par un capital autorisé à hauteur de maximum 255 000 actions nominatives à libérer entièrement. Le capital autorisé de la société serait ainsi toujours inférieur à 10% du capital-actions ordinaire et il serait désormais valable jusqu'au 29 mars 2024.

PERSPECTIVES 2022

Le conseil d'administration et la direction de SenioResidenz AG sont convaincus que la société, grâce à son orientation claire sur le secteur des résidences pour personnes âgées, des nouvelles formes d'habitat au troisième âge et des établissements médico-sociaux, dispose d'un solide modèle d'affaires. En raison de l'évolution démographique et de l'allongement très net de l'espérance de vie, la demande de résidences et d'établissements de soins attrayants, ainsi que d'espaces de vie abordables et judicieusement conçus pour le troisième âge, va continuer à augmenter. Notre stratégie de placement reste donc inchangée. Si des opportunités se présentent, nous continuerons à développer notre portefeuille immobilier en 2022.

REMERCIEMENTS À NOS ACTIONNAIRES ET PARTENAIRES COMMERCIAUX

Nous sommes heureux d'avoir pu clôturer l'exercice 2021 sur de solides résultats. Nous remercions tout particulièrement nos clients et partenaires commerciaux pour la qualité de leur collaboration et la confiance qu'ils nous témoignent. Nous tenons aussi à vous remercier chaleureusement, chers actionnaires, pour votre attachement et l'immense soutien que vous nous avez à nouveau apporté en 2021.

Au cours des années à venir, nous ferons de SenioResidenz AG un acteur clé rentable dans le domaine du logement pour personnes âgées. Nous nous réjouissons de franchir avec vous les prochaines étapes de notre développement.



Michel Vauclair
Président du conseil d'administration



Peter Mettler
Délégué du conseil d'administration et CEO

TERTIANUM SCHLOSS BERG

8572 BERG / TG

CENTRE D'HABITATION ET DE SOINS

Description de l'immeuble

Le centre d'habitation et de soins Tertianum « Schloss Berg » offre à 48 personnes dans le canton de Thurgovie un foyer adapté aux seniors. Le bâtiment historique à l'architecture très attrayante se trouve dans un vaste parc de château avec un étang et de nombreuses possibilités de promenade. L'intérieur séduit par ses parquets et ses sols en pierre historiques ainsi que par ses plafonds en stuc joliment restaurés. Le centre d'habitation et de soins est géré par Tertianum AG, qui s'engage depuis plus de 35 ans pour que les personnes âgées puissent vivre dans la dignité.

Surface du terrain / surface utile

12 657 m² / 2 580 m²

Revenu locatif théorique

KCHF 371 par année

Contrat de location avec opérateur

Jusqu'au 30 septembre 2030 avec des options de prolongation de deux fois cinq ans

Année de construction / rénovations

1677 / 2014, 2015, 2019



STRATÉGIE ET DIRECTIVES DE PLACEMENT

DIRECTIVES DE PLACEMENT¹

Objectif de placement

SenioResidenz AG a pour objectif (« stratégie principale ») de réaliser une croissance à long terme du capital et des revenus de ses investisseurs en investissant dans des biens immobiliers sélectionnés dans toute la Suisse, principalement dans le domaine des résidences pour personnes âgées et des maisons de soins, notamment des appartements pour personnes âgées, des immeubles permettant un mode de vie assisté, autonome et adapté à l'âge, ainsi que des établissements médico-sociaux, y compris des cliniques et des centres médicaux.

La société peut également (« stratégie secondaire ») investir dans d'autres formes de logement telles que les logements pour étudiants, les appartements d'affaires et/ou logements destinés au personnel, meublés et non meublés.

Afin de poursuivre sa stratégie principale, la société peut également investir dans des parcelles non bâties, viabilisées, avec ou sans permis de construire, des terrains en droit de superficie ainsi que des parts de copropriété, notamment en collaboration avec les pouvoirs publics. Elle peut réaliser elle-même des projets de construction correspondants.

Elle peut investir dans des projets de reconversion aussi bien dans le cadre de sa stratégie principale que pour promouvoir sa stratégie secondaire.

La diversification selon les objets ainsi que leur type d'utilisation, leur situation/emplacement, leur taille et leur substance bâtie vise à obtenir une structure de rendement et de risque équilibrée et optimale. Les immeubles peuvent abriter des services et des commerces afin de fournir des infrastructures appropriées telles que des restaurants, des cabinets médicaux, des services de soins à domicile et ainsi promouvoir l'attractivité des parts résidentielles. Par ailleurs, les propriétés qui rendent possible une vie mixte sont également considérées comme des résidences pour personnes âgées au sens des directives de placement.

La société se propose en particulier de louer elle-même les immeubles acquis ou de les donner à bail à des sociétés d'exploitation spécialisées, notamment à des exploitants de résidences pour personnes âgées ou de maisons de retraite/EMS. La société exploitante peut ensuite louer tout ou partie des chambres et/ou des immeubles en tant que résidences pour seniors.

Placements immobiliers

Les objets de placement sont des biens immobiliers situés dans toute la Suisse, qui peuvent être utilisés comme suit et sont soumis aux restrictions de placement suivantes :

- Au moins 60% des valeurs immobilières sont investies dans le cadre de la stratégie principale ;
- Jusqu'à 40% des valeurs immobilières peuvent être investies dans le cadre de la stratégie secondaire.

Les placements immobiliers doivent être répartis sur différents objets.

Sont visés des objets situés dans toute la Suisse, aussi bien dans des régions urbaines que rurales.

Au 31 décembre 2021, le portefeuille est investi à

91%

des revenus locatifs théoriques dans le cadre de la stratégie principale.

¹ Les directives de placement complètes sont disponibles sur le site Internet de la société, à l'adresse <https://www.senio.ch/fr/relations-investisseurs/directives-de-placement/>.

Évaluation

La valeur de marché de l'ensemble du portefeuille de la société est déterminée semestriellement par un expert en évaluation indépendant, selon une méthode d'évaluation reconnue. Wüest Partner AG, Zurich, exerce la fonction d'expert immobilier indépendant.

Principes de financement

Afin d'optimiser le rendement, la société peut lever des capitaux étrangers à moyen ou long terme pour financer ses investissements immobiliers. Un taux d'endettement maximal de 75% par rapport à la valeur de l'ensemble du portefeuille immobilier est autorisé, l'objectif étant d'atteindre un taux d'endettement à long terme de 60% maximum. Des terrains peuvent être mis en gage afin de garantir les prêts correspondants.

Écarts par rapport aux restrictions de placement et prescriptions en matière de répartition des risques

Des dérogations à court terme à ces restrictions de placement et prescriptions en matière de répartition des risques sont autorisées si le conseil d'administration de la société estime qu'elles sont acceptables, notamment parce qu'elles sont dans l'intérêt de la société et que le rétablissement de la situation conforme au règlement est prévisible dans la mesure autorisée. En cas d'écarts plus importants, les mesures nécessaires au rétablissement d'une situation conforme au règlement doivent être immédiatement engagées et mises en œuvre.

Décisions de placement

Les décisions de placement sont prises par le conseil d'administration de la société. Le respect des directives de placement est vérifié par le conseil d'administration lors de chaque décision d'investissement.

Le conseil d'administration peut déléguer tout ou partie de la préparation et de la mise en œuvre des décisions d'investissement, de même que la réalisation des projets de construction, à un comité de placement ou à des tiers, qui peuvent notamment être des personnes proches de la société, notamment Cura Management AG. Ils sont rémunérés selon les taux habituels du marché.

EXTRAIT DES COMPTES CONSOLIDÉS SENIORRESIDENZ AG

BILAN

Montants en CHF	31.12.2021	31.12.2020
Liquidités	14 665 441	13 448 026
Autres créances courantes	179 402	36 125
Comptes de régularisation des actifs	46 229	97 523
Total des actifs courants	14 891 072	13 581 674
Immeubles de placement	211 046 100	186 620 600
Projets	2 874 276	0
Versements	1 671 276	0
Actifs d'impôts différés	922 478	492 695
Immobilisations incorporelles (goodwill)	214 756	501 096
Total des actifs non courants	216 728 886	187 614 392
Total des actifs	231 619 958	201 196 066
Dettes commerciales	179 490	458 114
Autres dettes courantes	3 160 818	461 056
Dettes hypothécaires courantes	41 430 000	51 800 000
Comptes de régularisation des passifs	372 046	513 735
Provision pour goodwill négatif (badwill)	126 882	126 882
Total capitaux empruntés courants	45 269 236	53 359 786
Autres dettes non courantes	1 297 010	1 393 381
Dettes hypothécaires non courantes	50 130 000	45 660 000
Provision pour goodwill négatif (badwill)	42 294	169 176
Provisions pour impôts différés	3 703 513	2 482 180
Provisions pour cas juridiques	150 000	0
Total capitaux empruntés non courants	55 322 817	49 704 737
Total capitaux empruntés	100 592 053	103 064 524
Capital-actions	117 807 259	91 996 992
Réserves de capital	1 301 641	-1 513 598
Bénéfices accumulés	11 919 005	7 648 148
Total capitaux propres	131 027 905	98 131 542
Total des passifs	231 619 958	201 196 066

COMPTE DE RÉSULTAT

Montants en CHF	01.01. – 31.12.2021	01.01. – 31.12.2020
Revenue locatif	9 583 880	8 668 459
Autres revenus	225 925	0
Total des produits d'exploitation	9 809 805	8 668 459
Charges directes des immeubles de placement loués	-895 370	-613 465
Frais de conseil	-1 286 369	-676 647
Frais d'administration	-1 743 033	-1 337 511
Total des charges d'exploitation	-3 924 772	-2 627 622
Gains de réévaluations	5 016 876	2 805 991
Pertes de réévaluations	-4 812 429	-2 900 216
Résultat des réévaluations	204 447	-94 225
Amortissement des immobilisations incorporelles (goodwill)	-286 341	-286 341
Liquidation du goodwill négatif (badwill)	126 882	126 882
Résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)	5 930 021	5 787 153
Charges financiers	-670 824	-869 428
Résultat d'entreprise avant impôts (EBT)	5 259 197	4 917 725
Impôts sur les bénéfices	-988 340	-851 550
Bénéfice	4 270 857	4 066 175
Bénéfice par action (dilué/non dilué)	2.06	2.51

ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE

Montants en CHF	01.01. – 31.12.2021	01.01. – 31.12.2020
Bénéfice	4 270 857	4 066 175
Résultat de la réévaluations d'immeubles de placement	-204 447	94 225
Amortissement des immobilisations incorporelles (goodwill)	286 341	286 341
Liquidation du goodwill négatif (badwill)	-126 882	-126 882
Autres charges/recettes n'affectant pas le fonds (effet d'impôt sur le revenu sur les coûts de transaction des capitaux propres)	237 478	199 879
Variations des autres créances et comptes de régularisation des actifs	-91 983	500 052
Variations des actifs d'impôts différés	-429 783	-108 173
Variations des dettes commerciales	-278 625	360 675
Variations des autres dettes et comptes de régularisation des passifs	2 461 702	44 490
Variations des provisions pour impôts différés	1 221 333	646 363
Variations des provisions pour cas juridiques	150 000	0
Flux de fonds résultant de l'activité d'exploitation	7 495 991	5 963 145
Investissements en immeubles de placement	-24 237 169	-63 597 625
Investissements en projets	-2 858 159	0
Versements	-1 671 276	0
Flux de fonds résultant de l'activité d'investissement	-28 766 604	-63 597 625
Produits des augmentations de capital	32 029 575	31 894 565
Remboursement sur la valeur nominale	-3 641 548	-2 874 906
Augmentation / remboursement de dettes financières courantes	-5 900 000	13 900 000
Augmentation / remboursement de dettes financières non courantes	0	11 760 000
Flux de fonds résultant de l'activité de financement	22 488 027	54 679 659
Changement des liquidités	1 217 415	-2 954 822
Justification		
Liquidités en début de période	13 448 026	16 402 848
Liquidités en fin de période	14 665 441	13 448 026
Changement des liquidités	1 217 415	-2 954 822

ÉTAT DES MOUVEMENTS DU CAPITAL PROPRE

01.01. – 31.12.2021

Montants en CHF	Capital-actions	Réserves de capital	Bénéfices accumulés	Total
Total 31 décembre 2020	91 996 992	-1 513 598	7 648 148	98 131 542
Augmentation de capital	29 451 815	3 769 321		33 221 136
Remboursement sur la valeur nominale	-3 641 548			-3 641 548
Frais de transaction sur capitaux propres		-954 082		-954 082
Bénéfice			4 270 857	4 270 857
Total 31 décembre 2021	117 807 259	1 301 641	11 919 005	131 027 905

Lors de l'assemblée générale ordinaire du 31 mars 2021, les actionnaires de la SenioResidenz AG ont décidé une réduction de capital par remboursement de valeur nominale de CHF 1.90 par action pour un montant total de CHF 3.6 millions. Les coûts de transaction des capitaux propres de KCHF 954 concernent les coûts de la levée de capitaux lors de l'augmentation de capital du 30 septembre 2021, compte tenu des effets fiscaux.

01.01. – 31.12.2020

Montants en CHF	Capital-actions	Réserves de capital	Bénéfices accumulés	Total
Total 31 décembre 2019	63 241 398	-1 977 541	3 581 974	64 845 831
Augmentations de capital	31 630 500	1 437 750		33 068 250
Remboursement sur la valeur nominale	-2 874 906			-2 874 906
Frais de transaction sur capitaux propres		-973 807		-973 807
Bénéfice			4 066 175	4 066 175
Total 31 décembre 2020	91 996 992	-1 513 598	7 648 150	98 131 542

GLOSSAIRE DES CHIFFRES-CLÉS

Résultat des activités de location	Revenu locatif (compte de résultat) moins les charges directes des immeubles de placement loués (compte de résultat)
Résultat de la vente d'immeubles de placement	Voir également le poste mentionné dans le compte de résultat
Résultat des réévaluations	Voir également le poste mentionné dans le compte de résultat
Résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)	Voir également le poste mentionné dans le compte de résultat
Bénéfice y c. réévaluation / impôts différés	Correspond au poste «Bénéfice» dans le compte de résultat
Bénéfice hors réévaluation / impôts différés	Bénéfice avant impôts (EBT) moins le résultat des réévaluations, moins les impôts différés, plus la partie des impôts différés imputable au résultat des réévaluations
Bénéfice par action (EPS), réévaluation incl.	Bénéfice y compris réévaluations / impôts différés divisé par le nombre moyen d'actions nominatives en circulation
Bénéfice par action (EPS) hors réévaluation	Bénéfice hors réévaluations / impôts différés divisé par le nombre moyen d'actions nominatives en circulation
Rendement de capitaux propres, réévaluations comprises	Bénéfice y c. réévaluations / impôts différés par rapport au capital propre moyen pondéré (la pondération tient compte des modifications du capital, telles que les remboursements de la valeur nominale et les augmentations de capital)
Rendement de capitaux propres hors réévaluations	Bénéfice hors réévaluations / impôts différés par rapport au capital propre moyen pondéré (la pondération tient compte des modifications du capital, telles que les remboursements de la valeur nominale et les augmentations de capital)
Total du bilan	Total des actifs ou total des passifs au bilan
Capitaux propres	Correspond au poste «Total capitaux propres» du bilan
Ratio de capitaux propres	Total capitaux propres par rapport au total des passifs
Volume hypothécaire	Dettes hypothécaires à court terme et à long terme
Taux d'endettement	Total des fonds étrangers par rapport au total des passifs
Nantissement des immeubles par des tiers	Dettes hypothécaires à court terme et à long terme par rapport au total du portefeuille immobilier
Net Gearing	Dettes financières nettes (dettes hypothécaires à court et à long terme moins les liquidités) par rapport aux capitaux propres à la date de clôture du bilan

Total portefeuille immobilier	Immeubles de placement et projets inscrits au bilan
Rendement brut	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
Rendement net	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
Taux de vacance sans projets	Différence (en pourcentage) des recettes locatives effectives des immeubles de placement basées sur les loyers annuels par rapport aux recettes locatives théoriques des immeubles de placement basées sur les loyers annuels (les recettes locatives effectives et théoriques se rapportent aux immeubles de placement à la date de clôture du bilan)
Taux d'actualisation moyen pour l'évaluation à la valeur de marché	Moyenne pondérée du taux d'actualisation appliqué par l'expert immobilier indépendant (la pondération est basée sur les valeurs de marché des immeubles)
Taux d'intérêt moyen des dettes financières	Moyenne pondérée des taux d'intérêt des dettes hypothécaires à court et à long terme à la date de clôture du bilan (la pondération est basée sur l'encours des engagements hypothécaires)
Durée résiduelle moyenne des dettes financières	Durée résiduelle moyenne pondérée des dettes hypothécaires à court et à long terme à la date de clôture du bilan (la pondération est basée sur l'encours des engagements hypothécaires)
Net asset value (NAV) par action	Total des fonds propres par action nominative émise à la date de clôture du bilan

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Calcul de transition pour bénéfice hors réévaluation / impôts différés

Tous les montants en CHF	2021	2020
Résultat d'entreprise avant impôts (EBT)	5 259 197	4 917 725
Résultat des réévaluations	-204 447	+94 225
Impôts latents	-988 340	-851 550
Effet fiscal sur le résultat des réévaluations	+4 393	-40 325
Bénéfice hors réévaluation / impôts différés	4 070 803	4 120 075

INFORMATIONS POUR LES INVESTISSEURS

DATES IMPORTANTES

25 février 2022	Publication des résultats annuels et du rapport annuel 2021
30 mars 2022	Assemblée générale ordinaire 2022
18 août 2022	Publication des résultats semestriels et du rapport semestriel 2022

INFORMATIONS SUR LES ACTIONS NOMINATIVES

Nombre d'actions en circulation	2 555 472 actions nominatives d'une valeur nominale de CHF 46.10 chacune
Cotation en bourse	BX Swiss AG
Numéro de valeur	38462993
Numéro ISIN	CH0384629934
Symbole	SENI0
Capitalisation boursière	CHF 138.0 millions au 31. décembre 2021
Cours de clôture fin d'année 2021	CHF 54.00

AUTRES INFORMATIONS

Norme comptable	Swiss GAAP FER
Organe de révision	PricewaterhouseCoopers SA, CH-St. Gall
Evaluateur immobilier indépendant	Wüest Partner SA, CH-Zurich
Registre des actionnaires	Computershare Suisse SA, CH-Olten

CONTACTS / IMPRESSUM

CONTACT

Personne de contact

Peter Mettler

Délégué du conseil d'administration et CEO

Adresse de la société

SenioResidenz AG

Feldeggstrasse 26

CH-8008 Zurich

+41 (0)44 905 20 90

info@senio.ch

www.senio.ch

CLAUSE DE NON-RESPONSABILITÉ

Le rapport annuel de SenioResidenz AG est publié en allemand. Ce rapport sommaire exécutif est un résumé du rapport annuel au 31 décembre 2021. La version juridiquement contraignante est le contenu du rapport annuel. Les rapports contiennent des déclarations sur les évolutions et résultats financiers et opérationnels futurs ainsi que d'autres prévisions ou estimations subjectives. Il en va de même pour les affirmations qui emploient des mots tels que «attend», «planifie», «suppose», «croit», «estime», «est d'avis», etc.

Toutes ces déclarations sont faites sur la base d'évaluations, d'hypothèses et d'attentes jugées appropriées par la société au moment où les rapports sont rédigés. A posteriori, de telles affirmations peuvent s'avérer erronées ou inexactes.

SenioResidenz AG n'est en aucun cas tenue d'actualiser ultérieurement les déclarations prospectives contenues dans les rapports sur la base de nouvelles informations, d'événements futurs ou autres.

Le rapport de gestion 2021 ainsi que des rapports sommaire exécutif en allemand, anglais et français sont disponibles sur Internet à l'adresse www.senio.ch – Investor Relations – Rapports financiers.

IMPRESSUM

Editeur

SenioResidenz AG, Zürich

Concept, conception et réalisation

bbv nuber, communication visuelle, DE-Constance

Tolxdorff Eicher, CH-Horgen

© SenioResidenz AG 2022

LEUKERBAD CLINIC

3954 LEUKERBAD / VS

CENTRE DE RÉHABILITATION

Description de l'immeuble

Activité physique, alimentation et eau thermale. La Leukerbad Clinic est un centre de réhabilitation et de médecine intégrative. L'offre de la clinique comprend notamment la réhabilitation musculosquelettique, par exemple après des interventions orthopédiques ou traumatologiques, en cas de douleurs dorsales ou de maladies rhumatismales, ainsi que des programmes de jeûne thérapeutique. Le contrat de location comprend l'ensemble de la clinique (quatre bâtiments et un parking souterrain, situés sur trois terrains).

Surface du terrain / surface utile

17 695 m² / 15 178 m²

Revenu locatif théorique

KCHF 2 200 par an ; à partir de 2022, augmentation de KCHF 2 200 à KCHF 3 500 à partir de l'année 2032

Contrat de location avec opérateur

Contrat de vente et de cession-bail jusqu'au 30 avril 2038

Année de construction / rénovation

1961, 1996 / 2012





SENIORESIDENZ AG

Feldeggstrasse 26
CH-8008 Zurich
www.senio.ch