

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Zurich, le 26 février 2021

SenioResidenz AG avec une forte croissance des bénéfices pour l'exercice 2020

- **Nette progression à tous les niveaux de rentabilité**
- **Augmentation de plus de CHF 60 millions du portefeuille immobilier, porté à CHF 186,62 millions**
- **Les revenus locatifs nets ont augmenté de 129%, à CHF 8,67 millions**
- **L'EBIT a augmenté de 105% à CHF 5,79 millions**
- **Bénéfice, réévaluations comprises, de CHF 4,07 millions**
- **Net Asset Value de CHF 51.20 au 31 décembre 2020**
- **Le conseil d'administration propose à l'assemblée générale 2021 une distribution en espèces sous la forme d'une réduction de la valeur nominale de CHF 1.90 par action nominative**

La société SenioResidenz AG (BX Swiss AG: SENIO) clôture l'exercice 2020 avec une forte augmentation du chiffre d'affaires malgré la pandémie de COVID-19. Elle a enregistré une nette progression à tous les niveaux de rentabilité par rapport à l'année précédente. Les revenus locatifs ont augmenté de 129% pour atteindre CHF 8,67 millions, le résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT) a atteint CHF 5,79 millions, soit une hausse de 105%, et le bénéfice, réévaluations comprises, a enregistré une croissance de 44% pour s'établir à CHF 4,07 millions. Sur la base de ce résultat très satisfaisant, le conseil d'administration proposera à l'assemblée générale ordinaire du 31 mars 2021 une distribution en espèces sous la forme d'une réduction de la valeur nominale de CHF 1.90 par action nominative.

La pandémie de COVID-19 tient le monde en haleine et représente un défi immense en particulier pour les exploitants d'EMS, les cliniques de réadaptation et les directions d'hôpitaux. Durant la phase de confinement ordonnée par le Conseil fédéral au printemps 2020, les visites dans les établissements médicaux et les centres de soins étaient strictement interdites, et d'autres restrictions et concepts de sécurité spécifiques ont été mis en place pour protéger les résident(e)s et les patient(e)s. Avec la disponibilité progressive de vaccins contre le COVID-19, les EMS procèdent depuis début 2021 à la vaccination en vue de «protéger les personnes âgées et à risque» dans les différents cantons. Cela devrait améliorer la situation dans ces établissements dans le courant de l'année. Les revenus locatifs de SenioResidenz AG n'ont pas été affectés par la situation liée au COVID-19 au cours de l'exercice 2020.

Détails du résultat annuel 2020

Augmentation de capital réussie en juin 2020

Après l'acquisition de six centres résidentiels et de soins d'une valeur de CHF 40 millions environ au cours du deuxième semestre 2019 (transfert de propriété de ces biens au 1^{er} janvier 2020), les moyens ont été temporairement limités pour continuer à développer le portefeuille immobilier. La société a mené à bien une augmentation de capital d'un montant de CHF 33,07 millions (639'000 nouvelles actions nominatives) à la date de valeur du 17 juin 2020.

Augmentation du portefeuille immobilier, porté à CHF 186,6 millions

Grâce au transfert de propriété des six centres résidentiels et de soins susmentionnés au 1^{er} janvier 2020 ainsi qu'à l'acquisition le 1^{er} décembre 2020 d'un intéressant immeuble résidentiel et commercial comprenant des logements pour étudiants situé à Hergiswil/NW, le portefeuille immobilier a augmenté de plus de CHF 60 millions pour atteindre CHF 186,62 millions (31.12.2019: CHF 123,12 millions) au cours de l'exercice 2020. Les revenus locatifs théoriques ont augmenté de 48% pour s'établir à CHF 9,51 millions (31.12.2019: CHF 6,42 millions). Au 31 décembre 2020, le portefeuille de SenioResidenz AG se composait à hauteur de 90% de revenus locatifs théoriques de biens immobiliers correspondant à sa stratégie principale (immeubles pour personnes âgées, établissements de soins) et à hauteur de 10% de biens immobiliers correspondant à sa stratégie secondaire (objets résidentiels tels que logements pour étudiants, appartements d'affaires et destinés au personnel).

Compte de résultats de l'exercice 2020

Grâce au développement du portefeuille, les **revenus locatifs nets** ont atteint CHF 8,67 millions, soit une hausse de 129%, au cours de l'exercice 2020 (2019: CHF 3,78 millions). A la date de clôture du bilan, le taux de vacance était de 1,0%. Le rendement brut s'élevait à 5,1% et le rendement net, à 4,6%. A l'exception du bâtiment récemment acquis à Hergiswil, tous les immeubles du portefeuille étaient intégralement loués.

Les charges directes liées aux immeubles de placement loués se sont élevées à CHF 0,61 million (2019: CHF 0,28 million). Au cours de l'exercice, les honoraires de conseil ont augmenté à CHF 0,68 million (2019: CHF 0,51 million). Les frais de gestion, à hauteur de CHF 1,34 million (2019: CHF 0,90 million) comprenaient surtout les honoraires de gestion versés à Cura Management AG de CHF 1,00 million (2019: CHF 0,66 million) et des impôts sur le capital de CHF 0,27 million (2019: CHF 0,16 million).

L'estimation du portefeuille immobilier par l'expert immobilier indépendant Wüest Partner AG a fait ressortir un résultat des réévaluations légèrement négatif de CHF -0,09 million (2019: CHF +0,90 million).

Le **résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)** s'est monté à CHF 5,79 millions, soit pratiquement le double de l'année précédente (2019: CHF 2,83 millions). Compte tenu des charges financières nettes de CHF 0,87 million (2019: CHF 0,35 million) et de la charge d'impôt sur le bénéfice de CHF 0,85 million (2019: incidence fiscale positive de CHF +0,34 millions en raison de la mise en œuvre des exigences de la RFFA (Réforme fiscale et financement de l'AVS)), la société a réalisé un **bénéfice, résultat des réévaluations compris**, de CHF 4,07 millions (2019: CHF 2,82 millions). Le bénéfice hors résultat des réévaluations s'est monté à CHF 4,12 millions (2019: CHF 2,09 millions).

Pour l'exercice 2020, le bénéfice par action a ainsi atteint CHF 2.51 réévaluations comprises et CHF 2.54 hors réévaluations (2019: bénéfice de CHF 2.20 réévaluations comprises et CHF 1.63 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 1 619 863 en 2020 (2019: 1 277 604 actions).

Bilan au 31 décembre 2020

Par rapport à la fin de l'année 2019, le **total du bilan** au 31 décembre a augmenté en 2020 d'environ 42%, à CHF 201,20 millions (31.12.2019: CHF 141,33 millions). A l'actif du bilan, les liquidités s'élevaient à CHF 13,45 millions. L'actif immobilisé, d'un montant de CHF 187,61 millions, était constitué de la valeur des immeubles de placement (CHF 186,62 millions), d'un goodwill (CHF 0,50 million) et d'impôts différés actifs (CHF 0,49 million).

Au passif du bilan, les engagements hypothécaires s'élevaient à un total de CHF 97,46 millions (2019: CHF 71,80 millions). L'augmentation de CHF 25,66 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. A la date de clôture du bilan, le 31 décembre 2020, le taux de nantissement des immeubles auprès de tiers était de 52,2%. Le taux d'intérêt moyen des engagements hypothécaires était de 1,0% (2019: 1,0%). La durée des dettes financières à la fin de 2020 était de 4,2 ans (2019: 3,3 ans).

Les **fonds propres** s'élevaient à CHF 98,13 millions à la date du bilan (31.12.2019: CHF 64,85 millions). Cette variation est due au remboursement de valeur nominale de CHF 2,87 millions (CHF 1.50 par action nominative) versé en septembre 2020, au montant net de CHF 32,09 millions issu de l'augmentation de capital et à la contribution au bénéfice 2020 de CHF 4,07 millions. Au 31 décembre 2020, le ratio de fonds propres atteignait le taux substantiel de 48,8%.

Le **net asset value** a atteint CHF 51.20 au 31 décembre 2020 (31.12.2019: CHF 50.76).

Locataire: Paracelsus-Spital à Richterswil

En octobre 2020, SenioResidenz AG a été surprise d'apprendre de l'un de ses locataires, l'hôpital Paracelsus-Spital Richterswil (PSR), qu'il avait introduit une demande de sursis concordataire auprès du tribunal compétent à Horgen. Cette requête a été approuvée par le tribunal concordataire. Les efforts d'assainissement ainsi consentis par le PSR ont toutefois été vains, et l'hôpital a été déclaré en faillite le 9 février 2021.

Face à la menace d'ouverture de faillite, le bail a été adapté avec le PSR durant le sursis concordataire et l'immeuble «Chrummbächli» a été réduit. Ces surfaces ont été supprimées du bail conclu avec le PSR et louées à partir du 1^{er} janvier 2021 à la société-mère du PSR, NSN medical AG (ci-après, NSN), afin d'être utilisées

principalement par le ZIO (Centre d'oncologie intégrative) pour une durée de trois ans dans un premier temps. En ce qui concerne les deux autres bâtiments «Spitalgebäude» et «Göldi Pavillon», SenioResidenz s'est rapidement mise à la recherche d'un nouveau locataire. Différents scénarios et différentes possibilités, y compris la faisabilité d'usages temporaires, sont actuellement à l'étude.

Etant donné les garanties de loyer de la Banque Cantonale de Zurich et de NSN d'un montant total de deux loyers annuels selon le bail initial, SenioResidenz dispose de suffisamment de temps pour rechercher un nouveau locataire approprié pour les immeubles restants.

Propositions à l'assemblée générale 2021

Le conseil d'administration proposera à l'assemblée générale du 31 mars 2021 une distribution en espèces sous la forme d'une réduction de la valeur nominale de CHF 1.90 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.

Selon les statuts actuels, la société dispose d'un capital autorisé à hauteur de maximum 222 222 actions nominatives à libérer entièrement, d'une valeur nominale de CHF 48.00 chacune. Ce capital autorisé expire toutefois le 3 avril 2021. Le conseil d'administration proposera donc à l'assemblée générale ordinaire 2021 de supprimer le capital autorisé actuel et de le remplacer par un nouveau capital autorisé à hauteur de maximum 190 000 actions nominatives à libérer entièrement. Si l'assemblée générale accepte cette proposition, le nouveau capital autorisé sera valable jusqu'au 30 mars 2023.

Perspectives 2021

Les conséquences de la pandémie de COVID-19 sur l'économie mondiale et suisse restent très incertaines car la crise n'est pas encore surmontée. Le début des vaccinations, notamment dans les EMS et les établissements de soins, laisse toutefois présager que la situation s'améliorera quelque peu dans le courant de l'année 2021.

Dans une perspective de long terme, le conseil d'administration et le comité de direction sont plus que jamais convaincus du grand potentiel de SenioResidenz AG. Le besoin de concepts résidentiels et d'accompagnements adaptés et donc, de résidences pour personnes âgées et d'institutions de soins attrayantes, continuera de gagner en importance. L'estimation selon laquelle le nombre de personnes âgées de 65 ans et plus augmentera d'environ 80% d'ici 2045 (sur la base d'1,5 million de personnes en 2017) n'a pas changé (estimation du Département fédéral de l'intérieur DFI, étude d'avril 2018). SenioResidenz AG participera à cette croissance exponentielle du marché avec des immeubles appropriés au cours des prochaines années. Sa stratégie de placement concentrée sur les immeubles du secteur des résidences pour personnes âgées et des établissements de soins en Suisse reste dès lors d'application.

Interlocuteur

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

SenioResidenz AG

SenioResidenz AG est une société opérant dans le secteur immobilier, dont le siège est établi à Zurich. Ses activités se concentrent sur l'investissement dans des immeubles sélectionnés, principalement dans le domaine des immeubles pour personnes âgées et des établissements de soins de santé. Ce domaine englobe les logements pour seniors, les immeubles permettant un mode de vie assisté, autonome et adapté à l'âge ainsi que les établissements médico-sociaux, les cliniques et les centres médicaux. Dans le cadre de sa stratégie secondaire, la société investit également dans d'autres formes de logement temporaires, telles que les logements pour étudiants, les appartements d'affaires et/ou logements destinés au personnel, meublés et non meublés. Les actions nominatives de la société sont cotées à la BX Swiss AG: Symbole boursier SENIO, Valor 38462993 ISIN CH0384629934. www.senio.ch

Indicateurs		
Compte de résultat	01.01.-31.12.2020	01.01.-31.12.2019
en CHF		
Revenu locatif	8 668 459	3 779 106
Total du produit d'exploitation	8 668 459	3 779 106
Charges directes liées aux immeubles de placement loués	-613 465	-283 295
Frais de conseil	-676 647	-509 205
Frais d'administration	-1 337 511	-896 944
Total des charges d'exploitation	-2 627 622	-1 689 444
Résultat total des réévaluations	-94 225	896 114
Résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)	5 787 153	2 826 317
Résultat financier net	-869 428	-351 529
Impôts sur les bénéfices	-851 550	340 757
Bénéfice, réévaluations / impôts différés inclus	4 066 175	2 815 545
Bénéfice, réévaluations / impôts différés exclus	4 120 075	2 086 963
Bénéfice par action, réévaluations / impôts différés inclus (EPS)	2.51	2.20
Bénéfice par action, réévaluations / impôts différés exclus (EPS) ¹⁾	2.54	1.63
Bilan	31.12.2020	31.12.2019
en CHF ou %		
Total du bilan	201 196 066	141 325 708
Capitaux propres	98 131 542	64 845 831
Quote-part des fonds propres	48.8%	45.9%
Volumes des hypothèques	97 460 000	71 800 000
Degré de financement par capitaux de tiers	51.2%	54.1%
Nantissement des immeubles auprès de tiers	52.2%	58.3%
Ratio d'endettement net ²⁾	85.6%	85.4%
Net Asset Value (NAV) ³⁾	51.20	50.76
Dividendes en espèces sous forme de remboursement de la valeur nominale (demande à l'AG)	1.90	1.50
Renseignements sur le portefeuille	31.12.2020	31.12.2019
Portefeuille immobilier total en CHF	186 620 600	123 117 200
Nombre d'immeubles de placement	15	8
Rendement brut ⁴⁾	5.1%	5.2%
Rendement net ⁵⁾	4.6%	5.0%
Taux de location	1.0%	0.0%
Taux d'escompte moyen pour la réévaluation	3.6%	3.6%
Taux d'intérêt moyen des dettes financières	1.0%	1.0%
Durée résiduelle moyenne des dettes financières	4.2 ans	3.3 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 divisé par le nombre moyen d'actions nominatives en circulation

²⁾ 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

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 (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 annuel 2020 complet peut 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/>