



SENIORESIDENZ

Wohnen im Alter

Sommaire Exécutif du

RAPPORT SEMI-ANNUEL

3

2

0

2

TABLE DES MATIÈRES

POUR LES ACTIONNAIRES

Chiffres clés	3
Informations sur le portefeuille	4
Rapport du résultat 1 ^{er} semestre 2023	5

EXTRAIT DES COMPTES CONSOLIDÉS SELON SWISS GAAP FER

Extrait des comptes consolidés SenioResidenz AG du 1 ^{er} semestre 2023	9
---	---

AUTRES INFORMATIONS

Glossaire des chiffres clés	13
Nos propriétés	15
Informations pour les investisseurs	17
Contacts / Impressum	18

CHIFFRES CLÉS

Compte de résultat		01.01. - 30.06.2023	01.01. - 30.06.2022
Résultat des activités de location ¹⁾	en CHF milliers	5 031	4 691
Résultat de la vente de projets	en CHF milliers	50	0
Résultat des réévaluations	en CHF milliers	-3 377	113
Résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)	en CHF milliers	949	3 264
Bénéfice, réévaluations / impôts différés inclus	en CHF milliers	345	2 388
Bénéfice, réévaluations / impôts différés exclus ²⁾	en CHF milliers	3 108	2 298
Rendement des capitaux propres, réévaluations inclus ³⁾	en %	0.5%	3.7%
Rendement des capitaux propres, réévaluations exclus ⁴⁾	en %	4.9%	3.5%
Bilan		30.06.2023	31.12.2022
Total des actifs	en CHF milliers	260 810	233 920
Capitaux propres	en CHF milliers	124 763	129 297
Ratio de capitaux propres	en %	47.8%	55.3%
Volume hypothécaire	en CHF milliers	126 668	96 075
Taux d'endettement	en %	52.2%	44.7%
Nantissement des immeubles par des tiers	en %	49.0%	42.1%
Net gearing ⁵⁾	en %	100.5%	71.8%
Portefeuille		30.06.2023	31.12.2022
Total portefeuille immobilier	en CHF milliers	258 314	228 426
Rendement brut ⁶⁾	en %	5.3%	5.3%
Rendement net ⁷⁾	en %	4.7%	4.9%
Taux de vacance	en %	2.9%	0.4%
Taux d'escompte moyen pour la réévaluation (pondéré)	en %	3.3%	3.3%
Taux d'intérêt moyen des dettes financières	en %	1.6%	0.7%
Durée résiduelle moyenne des dettes financières	en années	2.6	3.7
Informations par action		30.06.2023	31.12.2022
Cours de la bourse	en CHF	39.50	41.50
Net asset value (NAV) par action	en CHF	48.82	50.60
Bénéfice par action, réévaluations inclus (EPS) ⁸⁾	en CHF	0.14	1.23
Bénéfice par action, réévaluations exclus (EPS) ⁹⁾	en CHF	1.22	1.97

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 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) 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

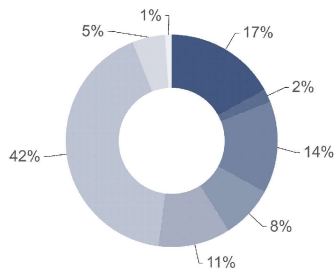
⁹⁾ Bénéfice, réévaluations et impôts différés exclus, divisé par le nombre moyen d'actions nominatives en circulation

INFORMATION SUR LE PORTEFEUILLE

TOTAL PORTEFEUILLE (VALEUR DU MARCHÉ)

Profil de client

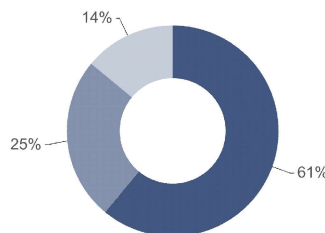
KCHF 258 314 au 30.06.2023



- Appartements pour personnes âgées
- Logement assisté
- Centres de réhabilitation
- Résidences pour personnes âgées, centres de soins
- Appartements pour étudiants
- Hôpitaux *
- Centres médicaux
- Projets

Montant d'investissement

KCHF 258 314 au 30.06.2023



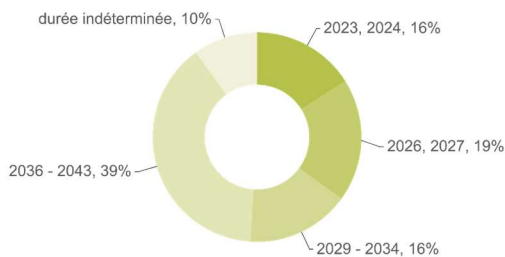
- CHF 10 – 30 millions
- < CHF 10 millions
- > CHF 30 millions

* Hôpitaux, y compris l'utilisation intermédiaire des immeubles par le canton de Zurich

RENDEMENT LOCATIF THÉORIQUE IMMEUBLES DE PLACEMENT

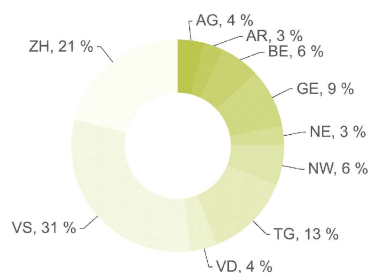
Durée des contrats

KCHF 12 954 annualisé



Cantons

KCHF 12 954 annualisé



RAPPORT DU RÉSULTAT 1^{ER} SEMESTRE 2023

À NOS ACTIONNAIRES

Chères et chers actionnaires

Au premier semestre 2023, SenioResidenz AG a continué à développer son portefeuille immobilier et poursuivi avec succès sa stratégie de croissance axée sur le long terme. 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). Il est également très réjouissant de constater que le contrat de location avec le canton de Zurich pour l'utilisation temporaire de deux bâtiments de l'ancien hôpital Paracelsus à Richterswil a été prolongé jusqu'à 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.

La valeur totale du portefeuille immobilier au 30 juin 2023 a augmenté à CHF 258.3 millions (31.12.2022 : CHF 228.4 millions), principalement par le biais des investissements et des acquisitions correspondants. Dans le même temps, le résultat des activités de location a augmenté de 7% à CHF 5.0 millions, au premier semestre 2023 (S1 2022 : CHF 4.7 millions). Le résultat semestriel 2023 est toutefois affecté par le changement de l'environnement des taux d'intérêt, qui a entraîné une hausse des taux d'escompte dans l'évaluation des biens immobiliers et, partant, une baisse des estimations de marché. Ainsi, le résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT) a reculé à CHF 0.9 million en raison des pertes de réévaluations (S1 2022 : CHF 3.3 millions). Le bénéfice, réévaluations comprises, a baissé à CHF 0.3 million (S1 2022 : CHF 2.4 millions), alors que le bénéfice hors réévaluations a progressé à CHF 3.1 millions (S1 2022 : CHF 2.3 millions).

La distribution de CHF 1.90 par action nominative par remboursement de la valeur nominale décidée par l'assemblée générale 2023 a été inscrite au registre du commerce le 10 mai 2023 et versée aux actionnaires le 16 juin 2023. La nouvelle valeur nominale des actions nominatives est de CHF 42.30.

L'assemblée générale 2023 a élu Thomas Sojak comme nouveau président du conseil d'administration. Michel Vauclair, ancien président du conseil d'administration, ne s'est pas présenté pour une réélection. Nathalie Bourquenoud, une spécialiste de la finance indépendante très expérimentée, est venue renforcer le conseil d'administration.

DÉVELOPPEMENT DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

Achat de l'immeuble situé Kehlhofstrasse 47 à Salmsach, TG

En mai 2023, SenioResidenz AG a enrichi son portefeuille immobilier dans le domaine des résidences pour personnes âgées / centres de soins en achetant un bien immobilier à la Kehlhofstrasse 47 à Salmsach. Pour cet immeuble, qui comprend 50 places d'habitation et de soins, un contrat de location de 15 ans a été conclu avec le groupe Tertianum comme opérateur. L'immeuble comprend la maison Bodana et la maison Pfärrich. La maison Bodana a été construite en 1974, complétée par des annexes de 2013 à 2014 et agrandie en 2020. La structure du bâtiment est idéale pour une utilisation en tant qu'établissement médico-social. Outre les chambres individuelles, la maison dispose également d'une cuisine, d'une salle à manger ainsi que de diverses salles de séjour et de thérapie. De par sa structure, la maison Pfärrich correspond à un immeuble d'habitation. Les différents appartements sont loués en tant qu'appartements pour personnes âgées.

Achèvement du nouveau projet de construction « Croix Blanche » à Aigle, VD

Le nouveau projet de construction « Croix Blanche » à Aigle, acquis en avril de l'année précédente, a été achevé à la fin du premier trimestre 2023. Au nord de la vieille ville, à quelques minutes à pied de la gare et à proximité immédiate de nombreux services d'utilité publique, un nouveau bâtiment comprenant 2 surfaces commerciales et 26 appartements a vu le jour. Sur ces 26 appartements, 13 sont des appartements protégés réservés à des personnes handicapées ou limitées par l'âge. La location a bien démarré. Dix appartements non protégés sur treize sont déjà loués. Les activités de location des appartements protégés et des surfaces commerciales battent leur plein. Le nouveau projet de construction achevé est évalué à CHF 15.9 millions à la date de clôture du bilan.

258.3

**Portefeuille immobilier
en CHF millions au 30 juin 2023**

Achèvement du nouveau projet de construction « DOMUM Saline II » à Bad Zurzach, AG

Le projet de construction de la coopérative de construction et d'habitation DOMUM a été mis en service le 1^{er} juin 2023. Le complexe résidentiel se compose de trois bâtiments avec 97 appartements attrayants et sans obstacles.

SenioResidenz AG est propriétaire d'un immeuble de 29 appartements. La locataire et exploitante des appartements de SenioResidenz est la coopérative de construction et d'habitation DOMUM. Tous les logements du complexe résidentiel ont été construits et équipés selon le standard de construction LEA Silver. DOMUM a déjà loué l'ensemble des 97 appartements. Le nouveau projet de construction achevé est évalué à CHF 14.5 millions au 30 juin 2023.

Nouveau projet de construction « Leuenegg » à Oberdiessbach, BE

Le nouveau projet de construction « habitat sans obstacles et adapté aux seniors » à Oberdiessbach se déroule comme prévu, et compte tenu de l'avancement des travaux, le projet a été évalué à CHF 13.3 millions au 30 juin 2023. 24 nouvelles unités d'habitation adaptées aux seniors sont en cours de réalisation à Oberdiessbach. Le restaurant historique « Löwen », déjà rénové, est en service depuis fin 2022. Le premier emménagement dans les unités d'habitation était pour le 1^{er} août 2023.

AJUSTEMENT DU PORTEFEUILLE

Vente de l'immeuble Rue du Temple 3 à Court, BE

À la Rue du Temple 3 à Court, il s'agissait d'un immeuble résidentiel et commercial inhabité datant de 1907, qui avait besoin d'être assaini et qui était jusqu'à présent inscrit au bilan dans les « projets ». L'estimation de la valeur de marché de WüestPartner AG au 31 décembre 2022 s'élevait à CHF 150 000 (valeur du terrain). SenioResidenz AG a pu vendre cet immeuble en juin 2023 pour CHF 210 000.

COMMENTAIRE DU MANAGEMENT AU SUJET DU RÉSULTAT DU PREMIER SEMESTRE 2023

La valeur totale du portefeuille immobilier au 30 juin 2023 s'élevait à CHF 258.3 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 +22.1 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 s'élèvent, sur une base annualisée, à CHF 13.0 millions (31.12.2022 : CHF 11.1 millions).

Compte de résultat au 1^{er} semestre 2023 en détail

Le revenu locatif a augmenté de 7% à CHF 5.7 millions au cours du premier semestre 2023 (S1 2022 : CHF 5.3 millions).

Les nouveaux projets de construction achevés au premier et au deuxième trimestres 2023 à Aigle et à Bad Zurzach ainsi que l'immeuble acquis au deuxième trimestre 2023 à Salmsach contribueront à une nouvelle augmentation des revenus, surtout au second semestre 2023. Si l'on inclut le projet à Oberdiessbach, qui est achevé au troisième trimestre 2023, les revenus locatifs théoriques augmenteront à long terme d'environ CHF 2 millions par an grâce à ces extensions du portefeuille (par rapport aux revenus locatifs théoriques au 31.12.2022). 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).

Par rapport à la même période de l'année précédente, les honoraires de conseil ont reculé à CHF 0.1 million (S1 2022 : CHF 0.4 million). Cette baisse est avant tout imputable à des frais juridiques moins élevés en lien avec la procédure de faillite toujours en cours de l'hôpital Paracelsus.

Les charges administratives étaient de CHF 1.0 million (S1 2022 : CHF 1.1 million) et comprenaient notamment les honoraires de gestion en faveur de Cura Management AG de CHF 0.7 million (S1 2022 : CHF 0.6 million), les honoraires du conseil d'administration et les frais de révision d'un montant total de CHF 0.1 million (S1 2022 : CHF 0.1 million) et les impôts sur le capital ainsi que les autres charges administratives d'un montant total de CHF 0.2 million (S1 2022 : CHF 0.3 million).

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.

Le résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT) s'est élevé à CHF 0.9 million, soit environ 71% de moins par rapport à la même période de l'année précédente (S1 2022 : CHF 3.3 millions). Après déduction des charges financières de CHF 0.6 million (S1 2022 : CHF 0.3 million) et des impôts sur le bénéfice de CHF 0.0 million (S1 2022 : CHF 0.6 million), la société a réalisé au premier semestre 2023 un bénéfice, réévaluations comprises, de CHF 0.3 million (S1 2022 : CHF 2.4 millions), respectivement un bénéfice hors réévaluations de CHF 3.1 millions (S1 2022 : CHF 2.3 millions). Sur la base du bénéfice par action, on obtient un bénéfice par action (EPS) de CHF 0.14, réévaluations comprises, et de CHF 1.22, hors réévaluations (S1 2022 : CHF 0.93 avec et CHF 0.90 sans réévaluations). Le nombre moyen d'actions nominatives en circulation s'élève à 2 555 472 actions pour les deux périodes sous revue.

Bilan au 30 juin 2023

Au 30 juin 2023, le total du bilan s'élevait à CHF 260.8 millions (31.12.2022 : CHF 233.9 millions). À l'actif du bilan, des actifs courants s'élevaient à CHF 2.3 millions (dont CHF 1.2 million de liquidités). Les actifs non courants, d'un montant de CHF 258.5 millions, étaient constitué de la valeur des immeubles de placement (CHF 245.0 millions), du projet d'Oberdiessbach (CHF 13.3 millions) et des impôts sur le bénéfice latents actifs (CHF 0.2 million).

Au passif du bilan, les engagements hypothécaires s'élevaient à un total de CHF 126.7 millions (31.12.2022 : CHF 96.1 millions). À la date de clôture du bilan, le 30 juin 2023, le taux de nantissement des immeubles par des tiers était de 49.0%.

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. Avec un ratio de fonds propres de 47.8% au 30 juin 2023 (31.12.2022 : 55.3%), la société dispose toujours d'une structure de bilan solide. Pour continuer à développer le portefeuille, un emprunt à conversion obligatoire d'un montant de CHF 6.1 millions a été émis début juillet 2023 avec un coupon de 3.5% et une durée d'un an.

48.82

Valeur nette d'inventaire (NAV) en CHF au 30 juin 2023

La valeur nette d'inventaire au 30 juin 2023 était de CHF 48.82 (31.12.2022 : CHF 50.60 / 30.06.2022 : CHF 50.30).

DURABILITÉ

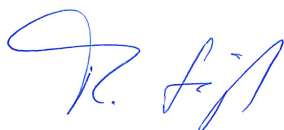
Avec sa stratégie de placement à long terme dans des logements adaptés aux personnes âgées, des résidences pour les seniors et des établissements de soins, SenioResidenz AG veut contribuer à la création de nouveaux logements adaptés aux besoins des personnes âgées et à l'utilisation optimale des immeubles existants à cet effet. Le conseil d'administration et la direction sont convaincus que l'intégration de critères de durabilité constitue un facteur de succès important pour les activités commerciales de SenioResidenz AG. Pour illustrer cette intention, SenioResidenz AG a signé au printemps 2023 les « Principles 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%. 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 notre société, 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, notre stratégie de placement « pure player » reste par conséquent inchangée.



Thomas Sojak
Président du conseil d'administration



Peter Mettler
Délégué du conseil d'administration et CEO

EXTRAIT DES COMPTES CONSOLIDÉS

SENIORRESIDENZ AG

BILAN

Montants en CHF	30.06.2023	31.12.2022
Liquidités	1 240 489	3 231 600
Créances commerciales	6 222	0
Autres créances courantes	723 841	140 980
Comptes de régularisation des actifs	323 096	54 290
Total des actifs courants	2 293 648	3 426 870
Immeubles de placement	245 020 200	209 917 800
Projets	13 294 037	18 507 949
Versements	0	1 671 276
Actifs d'impôts différés	202 576	396 556
Total des actifs non courants	258 516 813	230 493 581
Total des actifs	260 810 461	233 920 451
Dettes commerciales	4 343	24 010
Autres dettes courantes	2 007 052	1 907 896
Dettes hypothécaires courantes	78 202 500	47 055 000
Comptes de régularisation des passifs	2 542 162	1 414 627
Provision pour goodwill négatif (badwill)	0	42 294
Total capitaux empruntés courants	82 756 057	50 443 826
Autres dettes non courantes	1 153 056	1 200 639
Dettes hypothécaires non courantes	48 465 000	49 020 000
Provisions pour impôts différés	3 570 185	3 830 196
Provisions pour cas juridiques	102 861	128 300
Total capitaux empruntés non courants	53 291 102	54 179 135
Total capitaux empruntés	136 047 159	104 622 962
Capital-actions	108 096 466	112 951 862
Réserves de capital	1 264 401	1 288 460
Bénéfices accumulés	15 402 436	15 057 166
Total capitaux propres	124 763 302	129 297 488
Total des passifs	260 810 461	233 920 451

COMPTES DE RÉSULTAT

Montants 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
Total des produits d'exploitation	6 115 198	5 324 918
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
Total des charges d'exploitation	-1 831 436	-2 093 963
Gains de réévaluations	1 779 059	945 294
Pertes de réévaluations	-5 156 024	-832 205
Résultat des réévaluations	-3 376 964	113 089
Amortissement des immobilisations incorporelles (goodwill)	0	-143 170
Liquidation du goodwill négatif (badwill)	42 294	63 441
Résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)	949 092	3 264 315
Charges financiers	-611 249	-302 214
Résultat d'entreprise avant impôts (EBT)	337 842	2 962 101
Impôts sur les bénéfices	7 427	-573 742
Bénéfice	345 270	2 388 359
Bénéfice par action (dilué/non dilué)	0.14	0.93

ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE

Montants en CHF	01.01. - 30.06.2023	01.01. - 30.06.2022
Bénéfice	345 270	2 388 359
Résultat de la réévaluations d'immeubles de placement	3 376 964	-113 089
Amortissement des immobilisations incorporelles (goodwill)	0	143 170
Liquidation du goodwill négatif (badwill)	-42 294	-63 441
Autres charges/recettes n'affectant pas le fonds (effet d'impôt sur le revenu sur les coûts de transaction des capitaux propres)	-24 059	3 295
Variations des créances commerciales	-6 222	-3 581
Variations des autres créances et comptes de régularisation des actifs	-851 667	-267 875
Variations des actifs d'impôts différés	193 980	271 186
Variations des dettes commerciales	-19 668	-70 269
Variations des autres dettes et comptes de régularisation des passifs	1 179 109	-283 057
Variations des provisions pour impôts différés	-260 011	299 262
Variations des provisions pour cas juridiques	-25 439	-21 700
Flux de fonds résultant de l'activité d'exploitation	3 865 963	2 282 260
Investissements en immeubles de placement	-20 502 234	-773 877
Investissements en projets	-11 241 943	-11 922 858
Produit de la vente de projets	150 000	0
Flux de fonds résultant de l'activité d'investissement	-31 594 177	-12 696 735
Remboursement sur la valeur nominale	-4 855 397	-4 871 820
Augmentation / remboursement de dettes financières courantes	30 592 500	6 300 000
Augmentation / remboursement de dettes financières non courantes	0	0
Flux de fonds résultant de l'activité de financement	25 737 103	1 428 180
Changement des liquidités	-1 991 111	-8 986 294
Justification		
Liquidités en début de période	3 231 600	14 665 441
Liquidités en fin de période	1 240 489	5 679 147
Changement des liquidités	-1 991 111	-8 986 294

ÉTAT DES MOUVEMENTS DU CAPITAL PROPRE

01.01. – 30.06.2023

Montants en CHF	Capital-actions	Réserves de capital	Bénéfices accumulés	Total
Total 31 décembre 2022	112 951 862	1 288 460	15 057 166	129 297 488
Remboursement sur la valeur nominale	-4 855 397			-4 855 397
Frais de transaction sur capitaux propres		- 24 059		- 24 059
Bénéfice			345 270	345 270
Total 30 juin 2023	108 096 466	1 264 401	15 402 436	124 763 302

Lors de l'assemblée générale ordinaire du 29 mars 2023, 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 4.9 millions. Les coûts de transaction des capitaux propres de KCHF 24 concernent les coûts de la réduction de capital, compte tenu des effets fiscaux.

01.01. – 31.12.2022

Montants en CHF	Capital-actions	Réserves de capital	Bénéfices accumulés	Total
Total 31 décembre 2021	117 807 259	1 301 641	11 919 005	131 027 905
Remboursement sur la valeur nominale	-4 855 397			-4 855 397
Frais de transaction sur capitaux propres		- 13 181		- 13 181
Bénéfice			3 138 161	3 138 161
Total 31 décembre 2022	112 951 862	1 288 460	15 057 166	129 297 488

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 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), annualisé
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), annualisé
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 COMPLÉMENTAIRES

Calcul de transition pour bénéfice hors réévaluation / impôts différés

Tous les montants en CHF	01.01. - 30.06.2023	01.01. - 30.06.2022
Résultat d'entreprise avant impôts (EBT)	337 842	2 962 101
Résultat des réévaluations	+ 3 376 964	- 113 089
Impôts latents	+ 7 427	- 573 742
Effet fiscal sur le résultat des réévaluations	-613 953	+ 22 236
Bénéfice hors réévaluation / impôts différés	3 108 281	2 297 506

NOS PROPRIÉTÉS



Aigle

Ruelle la Croix Blanche 7



Bad Zurzach

Weissensteinweg 1



Berg

Schlossstrasse 9



Court

Rue du Temple 1



Couvet

Rue du Parc 19



Egnach

Buch 16



Hergiswil

Obermattweg 9



Illnau-Effretikon

Brandrietstrasse 36



Kirchlindach

Diemerswilstrasse 28



Kradolf

Hauptstrasse 17/19



Leukerbad

Willy-Spühlerstrasse 2



Martigny

Av. du Grand-St-Bernard 20



Oberburg

Progressastrasse 23/25/27



Presigne

Route de la Louvière 18



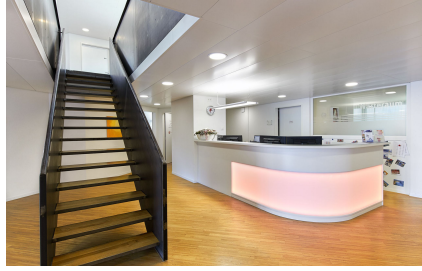
Reute

Mohren



Richterswil

Bergstrasse 16, Bodenstrasse 1, Bodenstrasse 10



Richterswil

Chrumbächliweg 2



Salmsach

Kehlhofstrasse 47



Wald

Haselstudstrasse 12



Oberdiessbach – Projet

Burgdorfstrasse 5

INFORMATIONS POUR LES INVESTISSEURS

DATES IMPORTANTES

18 août 2023	Publication des résultats semi-annuels et du rapport semi-annuel 2023
23 février 2024	Publication des résultats annuels et du rapport annuel 2023
27 mars 2024	Assemblée générale ordinaire 2024
Août 2024	Publication des résultats semi-annuels et du rapport semi-annuel 2024

INFORMATIONS SUR LES ACTIONS NOMINATIVES

Nombre d'actions en circulation	2 555 472 actions nominatives d'une valeur nominale de CHF 42.30 chacune
Cotation en bourse	BX Swiss AG
Numéro de valeur	38462993
Numéro ISIN	CH0384629934
Symbole	SENI0
Capitalisation boursière	CHF 100.9 millions au 30 juin 2023
Cours de clôture au 30 juin 2023	CHF 39.50

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 Zürich

+41 (0)44 905 20 90

info@senio.ch

www.senio.ch

DISCLAIMER

Le rapport semi-annuel de SenioResidenz AG est publié en allemand. Ce rapport sommaire exécutif est un résumé du rapport semi-annuel au 30 juin 2023. La version juridiquement contraignante est le contenu du rapport semiannuel. 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 semi-annuel 2023 ainsi que des rapports sommaire exécutif en allemand, anglais et français sont disponibles sur Internet à l'adresse www.senio.ch.

IMPRINT

Editeur:

SenioResidenz AG, Zurich

Concept / contenu:

Tolxdorff Eicher, Horgen

© SenioResidenz AG 2023



SENIORESIDENZ

Wohnen im Alter

SENIORESIDENZ AG

Feldeggstrasse 26

CH-8008 Zürich

www.senio.ch