



SENIORESIDENZ

Wohnen im Alter

Sommaire Exécutif du
RAPPORT ANNUEL

2022

CONTENU

POUR LES ACTIONNAIRES	
Chiffres clés	3
Informations sur le portefeuille	4
Rapport annuel exercice 2023	5
EXTRAIT DES COMPTES CONSOLIDÉS SELON SWISS GAAP FER	
Extrait des comptes consolidés SenioResidenz AG	10
AUTRES INFORMATIONS	
Glossaire des chiffres clés	14
Informations pour les investisseurs	18
Contacts / Impressum	19

CHIFFRES CLÉS

Compte de résultat		01.01. - 31.12.2023	01.01. - 31.12.2022
Résultat des activités de location ¹⁾	en CHF milliers	9 500	9 737
Résultat de la vente de projets	en CHF milliers	50	0
Résultat des réévaluations	en CHF milliers	-22 574	-2 380
Résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)	en CHF milliers	-14 831	4 555
Perte / Bénéfice, réévaluations / impôts différés inclus	en CHF milliers	-13 310	3 138
Bénéfice, réévaluations / impôts différés exclus ²⁾	en CHF milliers	4 855	5 045
Rendement des capitaux propres, réévaluations inclus ³⁾	en %	-10.3%	2.4%
Rendement des capitaux propres, réévaluations exclus ⁴⁾	en %	3.7%	3.9%
Bilan		31.12.2023	31.12.2022
Total des actifs	en CHF milliers	245 821	233 920
Capitaux propres	en CHF milliers	116 986	129 297
Ratio de capitaux propres	en %	47.6%	55.3%
Volume hypothécaire	en CHF milliers	119 714	96 075
Taux d'endettement	en %	52.4%	44.7%
Nantissement des immeubles par des tiers	en %	49.8%	42.1%
Net gearing ⁵⁾	en %	101.3%	71.8%
Portefeuille		31.12.2023	31.12.2022
Total portefeuille immobilier	en CHF milliers	240 611	228 426
Rendement brut ⁶⁾	en %	4.9%	5.3%
Rendement net ⁷⁾	en %	4.7%	4.9%
Taux de vacance	en %	0.5%	0.4%
Taux d'escompte moyen pour la réévaluation (pondéré)	en %	3.2%	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		31.12.2023	31.12.2022
Cours de la bourse	en CHF	31.50	41.50
Net asset value (NAV) par action	en CHF	45.78	50.60
Perte / Bénéfice par action, réévaluations inclus (EPS) ⁸⁾	en CHF	-5.07	1.23
Bénéfice par action, réévaluations exclus (EPS) ⁹⁾	en CHF	1.85	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⁾ Perte / 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⁾ Perte / Bénéfice, réévaluations et impôts différés inclus, divisé par le nombre moyen d'actions nominatives en circulation (pour 2023, y compris la moyenne des actions en circulation de l'emprunt à conversion obligatoire)

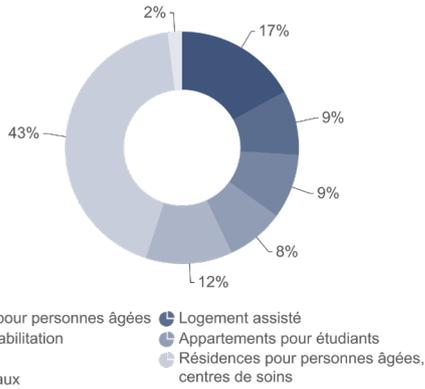
⁹⁾ Bénéfice, réévaluations et impôts différés exclus, divisé par le nombre moyen d'actions nominatives en circulation (pour 2023, y compris la moyenne des actions en circulation de l'emprunt à conversion obligatoire)

INFORMATIONS SUR LE PORTEFEUILLE

TOTAL PORTEFEUILLE (VALEUR DU MARCHÉ)

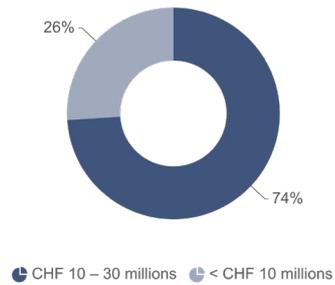
Profil de client

KCHF 240 611 au 31.12.2023



Montant d'investissement

KCHF 240 611 au 31.12.2023

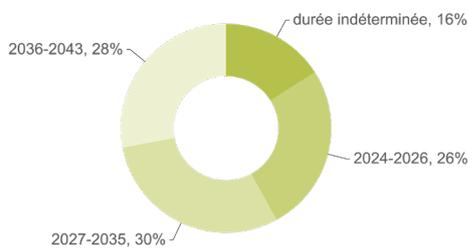


* Hôpitaux, y compris l'utilisation intermédiaire des immeubles par le canton de Zurich

RENDEMENT LOCATIF THÉORIQUE IMMEUBLES DE PLACEMENT

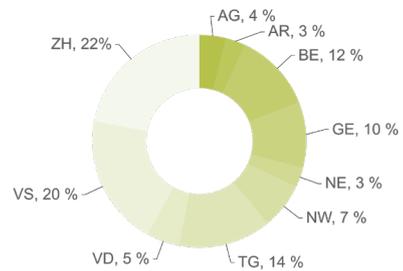
Durée des contrats

KCHF 11 784 annualisé



Cantons

KCHF 11 784 annualisé



RAPPORT ANNUEL EXERCICE 2023

À NOS ACTIONNAIRES

Chères et chers actionnaires

Dans un environnement de marché difficile marqué par des incertitudes politiques et économiques, 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 rentabilité future du portefeuille immobilier a encore été renforcée par l'achèvement, respectivement l'acquisition des nouveaux projets de construction « Croix Blanche » à Aigle (VD), « Leuenegg » à Oberdiessbach (BE) et « DOMUM Saline II » à Bad Zurzach (AG), ainsi que par l'acquisition d'un immeuble à Salmsach (TG). De plus, un nouveau contrat de location a pu être signé début février 2024, avec effet rétroactif au 1^{er} mai 2023, avec la société Leukerbad Clinic AG pour l'immeuble de la clinique à Leukerbad (VS) pour une durée allant jusqu'en 2038. Il est également 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 au cours du premier semestre 2023 a été prolongé de manière anticipée jusqu'à fin 2024, ce qui a permis d'accroître la sécurité de planification tant pour le canton de Zurich que pour SenioResidenz AG en tant que bailleuse.

240.6

Portefeuille immobilier
en CHF millions au 31 décembre 2023

La valeur totale du portefeuille immobilier au 31 décembre 2023 a augmenté à CHF 240.6 millions (31.12.2022 : CHF 228.4 millions), principalement par le biais des investissements et des acquisitions correspondants. Dans le même temps, les revenus locatifs annuels théoriques des immeubles de placement (hors projets) ont augmenté de 6% à CHF 11.8 millions (2022 : CHF 11.1 millions). Le résultat annuel 2023 est 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. De plus, les immeubles de Couvet (NE) et de Leukerbad (VS) ont subi des corrections de valeur exceptionnelles. Le résultat net, réévaluations comprises, s'est établi pour l'exercice 2023 à CHF -13.3 millions (2022 : bénéfice de CHF 3.1 millions).

Le bénéfice hors réévaluations était à CHF 4.9 millions (2022 : CHF 5.0 millions).

Compte tenu des perspectives opérationnelles du portefeuille, le conseil d'administration proposera à l'assemblée générale ordinaire du 27 mars 2024 une distribution sous la forme d'un remboursement de la valeur nominale d'un montant de CHF 1.90. Cela correspond à un taux de distribution de 100% sur les actions donnant droit à un dividende pour l'année 2023.

DÉVELOPPEMENT DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

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

En mai 2023, SenioResidenz AG a encore 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 et d'exploitation a été conclu avec le groupe Tertianum jusqu'en 2038. 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 destinés à des personnes handicapées ou limitées par l'âge. L'immeuble sera bientôt entièrement loué. À l'exception d'une unité commerciale, des loca-

taires ont pu être trouvés pour toutes les surfaces commerciales et d'habitation. Au premier semestre 2023, cet immeuble classé parmi les projets a été transféré dans les immeubles de placement et évalué à CHF 15.8 millions à la date de clôture du bilan.

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. Au 31 décembre 2023, l'immeuble de placement était évalué à CHF 14.5 millions.

Achèvement du nouveau projet de construction « Leuenegg » à Oberdiessbach, BE

L'emménagement dans les unités d'habitation de l'immeuble d'« habitat sans obstacles et adapté aux seniors » à Oberdiessbach a débuté le 1^{er} août 2023. Un total de 24 appartements adaptés aux seniors ont été construits sur cette parcelle située juste en face de la gare de la localité. Six unités d'habitation se trouvent dans le bâtiment existant rénové et classé monument historique, qui abrite également le restaurant Löwen, dont la rénovation a déjà été achevée fin 2022. Le nouveau bâtiment adjacent avec parking souterrain comprend 18 appartements et 24 places de parc dans le garage de l'immeuble. Pendant les 12 premiers mois suivant le premier emménagement, le vendeur de l'immeuble accorde une garantie de loyer à hauteur de 90% du loyer théorique. Au 31 décembre 2023, cet immeuble classé parmi les projets a été transféré dans les immeubles de placement et évalué à CHF 14.0 millions.

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 rénové et avait été inscrit au bilan dans les projets jusqu'à fin 2022. L'estimation de la valeur de marché de Wüest Partner 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.

IMMEUBLE DE LA CLINIQUE À LEUKERBAD

Au cours du second semestre 2023, la locataire, Leukerbad Clinic AG, a demandé au tribunal compétent un sursis con-

cordataire. Dans ce contexte, SenioResidenz AG a dû procéder à une réévaluation du bâtiment de la clinique à Leukerbad. Compte tenu de la situation de la locataire, de l'évolution économique incertaine et de l'environnement de taux d'intérêt plus élevés, il n'a plus été possible d'imposer à nouveau les augmentations échelonnées des loyers convenues en 2018 lors de l'acquisition de l'immeuble. En février 2024, un nouveau contrat de location à long terme a été signé avec effet rétroactif au 1^{er} mai 2023. Il comprend un loyer de base annuel de CHF 1.44 million ainsi qu'un loyer basé sur le chiffre d'affaires potentiel mesuré à partir d'un certain chiffre d'affaires annuel de Leukerbad Clinic AG. Ce nouveau contrat, conclu entre les parties et le commissaire concernant l'assainissement de Leukerbad Clinic AG, a permis de mettre un terme à la procédure de sursis concordataire de la locataire par décision du tribunal. Grâce au nouveau contrat de location, SenioResidenz AG peut garantir la poursuite de la location à long terme de l'immeuble tout en préservant l'exploitation de la clinique dans la région pour les patients et les collaborateurs de la clinique. Compte tenu de la nouvelle situation, il a été procédé à une dépréciation correspondante de l'immeuble. La valeur de marché de l'immeuble au 31 décembre 2023 s'élevait à CHF 22.04 millions (31.12.2022 : CHF 35.65 millions).

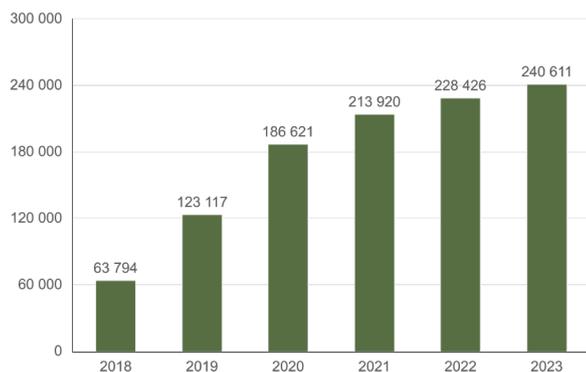
IMMEUBLE À COUVET

Suite à une modification de la loi, l'immeuble situé à la rue du Parc 19 à Couvet doit répondre à des exigences plus élevées pour poursuivre l'exploitation de l'actuel centre de soins. SenioResidenz AG étudie avec la locataire, la Fondation Espace, les possibilités de poursuivre l'exploitation sur le site de Couvet. Compte tenu de ce nouveau contexte, il a été procédé à une dépréciation de l'immeuble au cours du second semestre 2023. La valeur de marché au 31 décembre 2023 s'élevait à CHF 4.62 millions (31.12.2022 : CHF 6.88 millions).

COMMENTAIRE DU MANAGEMENT SUR LE RÉSULTAT ANNUEL 2023

La valeur totale du portefeuille immobilier au 31 décembre 2023 s'élevait à CHF 240.6 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 +22.9 millions) ainsi qu'aux investissements dans les nouveaux projets de construction désormais achevés d'Aigle et d'Oberdiessbach (CHF +11.4 millions). Malgré l'effet négatif de l'immeuble de Leukerbad, les revenus locatifs annuels théoriques des immeubles de placement ont augmenté à CHF 11.8 millions (31.12.2022 : CHF 11.1 millions) grâce aux nouvelles acquisitions et aux immeubles précédemment classés parmi les projets qui font désormais partie des immeubles de placement.

Total portefeuille en KCHF



Compte de résultat

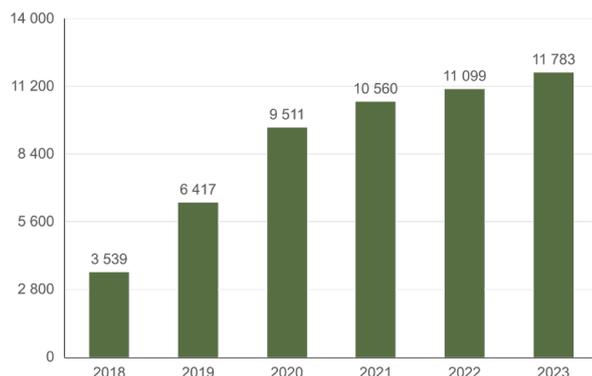
Le revenu locatif s'élevait à CHF 10.8 millions au cours de l'exercice 2023 (2022 : CHF 10.9 millions). Le nouveau projet de construction achevé au premier trimestre 2023 à Aigle ainsi que l'immeuble acquis au deuxième trimestre 2023 à Salmsach ont contribué à l'augmentation des revenus à partir de leur intégration au portefeuille. Pour l'immeuble de Bad Zurzach, un loyer réduit a été convenu pour la première année et pour l'immeuble de Leukerbad, un ducroire de CHF 0.2 million a été constitué sur les créances de loyers ouvertes au 31 décembre 2023 envers la clinique, en raison des conditions du nouveau contrat avec la locataire Leukerbad Clinic AG.

Le taux de vacance du portefeuille au 31 décembre 2023 était de 0.5%. Le rendement brut réalisé s'est élevé à 4.9%, et le rendement net, à 4.7%.

Les charges directes liées aux immeubles de placement loués se sont élevées à CHF 1.3 million (2022 : CHF 1.1 million).

Par rapport à la même période de l'année précédente, les honoraires de conseil ont reculé à CHF 0.4 million (2022 : CHF 0.8 million). Cette baisse est avant tout imputable à des frais juridiques et de conseil moins élevés en lien avec la procédure de faillite toujours en cours de l'hôpital Paracelsus.

Revenus locatifs théoriques des immeubles de placement en KCHF



Les charges administratives se sont élevées à CHF 1.9 million (2022 : CHF 2.0 millions) et comprenaient notamment les honoraires de gestion en faveur de Cura Management AG de CHF 1.3 million (2022 : CHF 1.2 million), les honoraires du conseil d'administration et les frais de révision d'un montant total de CHF 0.3 million (2022 : CHF 0.2 million) et les impôts sur le capital ainsi que les autres charges administratives d'un montant total de CHF 0.3 million (2022 : CHF 0.5 million).

L'estimation du portefeuille immobilier par l'expert immobilier indépendant Wüest Partner AG a fait ressortir un résultat issu des réévaluations de CHF -22.6 millions (2022 : CHF -2.4 millions). L'effet des réévaluations 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 des besoins d'investissement spécifiques à l'exploitation de l'immeuble de Richterswil (ZH) et d'autre part par les corrections d'évaluation déjà mentionnées des immeubles de Leukerbad et de Couvet.

Le résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT) pour l'exercice 2023 s'est établi à CHF -14.8 millions (2022 : CHF 4.6 millions). Après déduction des charges financières de CHF 1.8 million (2022 : CHF 0.7 million) et des impôts sur le revenu positive de CHF 3.3 millions (2022 : CHF -0.7 million), la société a réalisé au cours de l'exercice 2023 une perte, réévaluations comprises, de CHF -13.3 millions (2022 : bénéfice de CHF 3.1 millions) et un bénéfice hors réévaluations de CHF 4.9 millions (2022 : CHF 5.0 millions).

Sur la base du bénéfice par action, on obtient ainsi pour l'exercice 2023 un résultat par action (EPS) de CHF -5.07, réévaluations comprises, et de CHF 1.85, hors réévaluations (2022 : bénéfice de CHF 1.23 réévaluations comprises et de CHF 1.97 hors réévaluations). Le nombre moyen d'actions nominatives en circulation pour le calcul du bénéfice par action tient également compte, pour l'exercice 2023, de la moyenne des actions en circulation issues de l'emprunt à conversion obligatoire (total de 2 626 297 actions nominatives), contre 2 555 472 actions nominatives l'année précédente. Ces actions supplémentaires ne seront toutefois créés que lors de la conversion obligatoire et ne donneront pas encore droit au dividende pour l'exercice 2023 (nombre d'actions donnant droit au dividende : 2 555 472).

Bilan au 31 décembre 2023

Au 31 décembre 2023, le total du bilan s'élevait à CHF 245.8 millions (31.12.2022 : CHF 233.9 millions). À l'actif du bilan, l'actif circulant s'élevait à CHF 1.6 millions (dont CHF 1.2 million de liquidités). L'actif immobilisé, d'un montant de CHF 244.2 millions, était constitué de la valeur des immeubles de placement (CHF 240.6 millions) et des impôts sur le revenu latents actifs (CHF 3.1 millions).

Au passif du bilan, les engagements hypothécaires s'élevaient à un total de CHF 119.7 millions (31.12.2022 :

CHF 96.1 millions). À la date de clôture du bilan, le 31 décembre 2023, le taux de nantissement des immeubles auprès de tiers était de 49.8%.

Le taux d'intérêt moyen des engagements hypothécaires au 31 décembre 2023 s'élevait à 1.6% (31.12.2022 : 0.7%). La durée des dettes financières au 31 décembre 2023 était de 2.6 ans (31.12.2022 : 3.7 ans).

45.78

Valeur nette d'inventaire (NAV) en CHF au 31 décembre 2023

À la date de clôture du bilan, les capitaux propres s'élevaient à CHF 117.0 millions (31.12.2022 : CHF 129.3 millions). Cette variation des capitaux propres s'explique par la perte de CHF 13.3 millions de l'exercice 2023 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. Pour continuer à développer le portefeuille, un emprunt à conversion obligatoire d'un montant de CHF 6.1 millions a par ailleurs été émis début juillet 2023 avec un coupon de 3.5% et une durée d'un an. Avec un ratio de fonds propres de 47.6% au 31 décembre 2023 (31.12.2022 : 55.3%), la société dispose toujours d'une structure de bilan solide.

La valeur nette d'inventaire au 31 décembre 2023 était de CHF 45.78 (31.12.2022 : CHF 50.60).

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION EXAMINE LA POSSIBILITÉ D'UNE FUSION AVEC NOVAVEST REAL ESTATE AG

Le 22 janvier 2024, le conseil d'administration de SenioResidenz AG a décidé d'examiner la possibilité d'une fusion avec Novavest Real Estate AG. Les deux sociétés sont très bien établies sur le marché immobilier suisse et disposent de portefeuilles immobiliers de grande qualité dans leurs segments de placement respectifs.

La fusion donnerait naissance à un portefeuille extrêmement attrayant et résistant à la conjoncture, avec un mélange de biens immobiliers de SenioResidenz AG, principalement axés sur des résidences pour seniors et des établissements de soins, et de ceux de Novavest Real Estate AG, principalement à usage résidentiel. La composition du portefeuille immobilier commun permettrait une diversification optimale tant au niveau des affectations que des macrosituations et des microsituations.

En cas de fusion des deux sociétés, le portefeuille immobilier combiné atteindrait plus de CHF 1 milliard. Cette augmentation stratégiquement significative de la taille du porte-

feuille offrirait divers avantages attrayants aux investisseurs. En cas de fusion, la capitalisation boursière de la société combinée et la liquidité de marché attendue des actions s'amélioreraient par exemple par rapport à la situation actuelle de SenioResidenz AG. Diverses synergies et économies d'échelle seraient en outre possibles.

Les évaluations et les discussions entre SenioResidenz AG et Novavest Real Estate AG au sujet d'une éventuelle fusion en sont encore à un stade relativement précoce. Le Conseil d'administration a constitué un comité indépendant composé de Thomas Sojak et d'Arthur Ruckstuhl, membres du conseil d'administration, et chargé de tâches spécifiques dans le cadre de ce projet de fusion. La société fournira en temps voulu des informations sur les résultats des discussions au sujet de la fusion et sur les prochaines étapes des négociations. Si les négociations aboutissent, les actionnaires des deux sociétés pourront voter sur la possible fusion lors des assemblées générales extraordinaires respectives.

PROPOSITIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 2024

Élection des membres du conseil d'administration

Le conseil d'administration proposera à l'assemblée générale ordinaire du 27 mars 2024 l'élection de Madame Claudia Suter comme nouvelle membre indépendante et non exécutive du conseil d'administration. Madame Suter (née en 1981) est partenaire depuis 2018 du cabinet d'avocats Homburger, au sein duquel elle travaillait auparavant en tant que collaboratrice depuis 2010. Elle a obtenu son brevet d'avocat en 2008, et elle est également docteur en droit de l'Université de Saint-Gall et experte fiscale diplômée.

Peter Mettler, membre du conseil d'administration (Délégué) et Chief Executive Officer depuis la création de la société en 2017, ne se représentera pas lors de l'assemblée générale ordinaire. Il restera toutefois CEO de la société.

Les autres membres en exercice du conseil d'administration, Thomas Sojak, Arthur Ruckstuhl, Patrick Niggli et Nathalie Bourquenoud, se présentent pour une réélection. Thomas Sojak est à nouveau proposé comme président du conseil d'administration, et Arthur Ruckstuhl et Patrick Niggli comme membres du comité de rémunération.

Distribution de CHF 1.90 par action nominative

Le conseil d'administration proposera à l'assemblée générale ordinaire une distribution sous la forme d'un remboursement de la valeur nominale d'un montant de CHF 1.90. Cela correspond à un taux de distribution de 100% pour les actions donnant droit à un dividende sur l'exercice 2023. En cas d'approbation de la réduction de la valeur nominale proposée par l'assemblée générale, il est prévu que la réduction du capital sera inscrite au registre du commerce début avril, et le versement interviendra à la mi-avril 2024.

PERSPECTIVES

Après un premier semestre 2023 marqué par des relèvements progressifs des taux directeurs de la Banque nationale suisse (BNS), la pression inflationniste s'est atténuée au cours du second semestre. Le taux d'inflation en Suisse s'est établi en moyenne à 2.1% sur l'ensemble de l'année 2023 (2.8% en moyenne en 2022), ce alors que depuis juin 2023, l'inflation est inférieure à 2%. Compte tenu de ces évolutions, le 14 décembre 2023, la BNS a laissé son taux directeur inchangé. La prévision d'inflation de la Banque nationale suisse est de 1.9% pour 2024 et 1.6% pour 2025. Au moment de la publication du Rapport Annuel, les marchés des capitaux tablent sur de nouvelles pauses des taux d'intérêt ou sur une tendance à la baisse des taux d'intérêt en 2024.

Le marché des transactions immobilières en Suisse est difficile en raison du niveau élevé des taux d'intérêt, et il reste exigeant compte tenu de la demande modérée de biens immobiliers de placement. 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.

REMERCIEMENTS À NOS ACTIONNAIRES, LOCATAIRES ET PARTENAIRES COMMERCIAUX

Au nom de l'ensemble du conseil d'administration, nous vous remercions, chères et chers actionnaires, ainsi que nos locataires, clients et partenaires commerciaux, pour la bonne collaboration et la confiance que vous nous avez accordée au cours de l'exercice 2023.

Nous nous réjouissons de continuer à développer au cours des années à venir des biens immobiliers adaptés aux besoins des personnes âgées.

Avec nos meilleures salutations,



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	31.12.2023	31.12.2022
Liquidités	1 216 630	3 231 600
Autres créances courantes	260 483	140 980
Comptes de régularisation des actifs	157 895	54 290
Total des actifs courants	1 635 009	3 426 870
Immeubles de placement	240 610 900	209 917 800
Projets	0	18 507 949
Versements	0	1 671 276
Actifs d'impôts différés	3 109 826	396 556
Autres créances non courantes	465 389	0
Total des actifs non courants	244 186 115	230 493 581
Total des actifs	245 821 124	233 920 451
Dettes commerciales	709 741	24 010
Autres dettes courantes	2 170 026	1 907 896
Dettes hypothécaires courantes	79 963 500	47 055 000
Comptes de régularisation des passifs	1 907 772	1 414 627
Provision pour goodwill négatif (badwill)	0	42 294
Total capitaux empruntés courants	84 751 038	50 443 826
Autres dettes non courantes	1 105 714	1 200 639
Dettes hypothécaires non courantes	39 750 000	49 020 000
Provisions pour impôts différés	3 125 953	3 830 196
Provisions pour cas juridiques	102 861	128 300
Total capitaux empruntés non courants	44 084 528	54 179 135
Total capitaux empruntés	128 835 566	104 622 962
Capital-actions	108 096 466	112 951 862
Réserves de capital	7 142 145	1 288 460
Bénéfices accumulés	1 746 947	15 057 166
Total capitaux propres	116 985 558	129 297 488
Total des passifs	245 821 124	233 920 451

COMPTE DE RÉSULTAT

Montants en CHF	01.01. - 31.12.2023	01.01. - 31.12.2022
Revenue locatif	10 845 562	10 850 786
Income from sale of projects	49 769	0
Autres revenus	423 890	30 263
Total des produits d'exploitation	11 319 221	10 881 049
Charges directes des immeubles de placement loués	-1 345 894	-1 113 311
Frais de conseil	-399 544	-775 212
Frais d'administration	-1 873 574	-1 969 772
Total des charges d'exploitation	-3 619 012	-3 858 294
Gains de réévaluations	1 488 662	1 350 315
Pertes de réévaluations	-24 062 549	-3 730 587
Résultat des réévaluations	-22 573 888	-2 380 272
Amortissement des immobilisations incorporelles (goodwill)	0	-214 756
Liquidation du goodwill négatif (badwill)	42 294	126 882
Résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)	-14 831 385	4 554 608
Charges financiers	-1 763 721	-686 038
Résultat d'entreprise avant impôts (EBT)	-16 595 107	3 868 570
Impôts sur les bénéfices	3 284 887	-730 409
Perte / Bénéfice	-13 310 220	3 138 161
Perte / Bénéfice par action (dilué/non dilué)	-5.07	1.23

ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE

Montants en CHF	01.01. - 31.12.2023	01.01. - 31.12.2022
Perte / Bénéfice	-13 310 220	3 138 161
Résultat de la réévaluations d'immeubles de placement et des projets	22 573 888	2 380 272
Amortissement des immobilisations incorporelles (goodwill)	0	214 756
Variations des impôts différés	-3 417 513	652 605
Liquidation du goodwill négatif (badwill)	-42 294	-126 882
Variations des autres créances et comptes de régularisation des actifs	-688 497	30 362
Variations des dettes commerciales	685 730	-155 479
Variations des autres dettes et comptes de régularisation des passifs	-293 031	-306 713
Variations des provisions pour cas juridiques	-25 439	-21 700
Flux de fonds résultant de l'activité d'exploitation	5 482 624	5 805 380
Investissements en immeubles de placement	-20 502 414	-1 261 937
Investissements en projets	-11 781 968	-15 623 708
Produit de la vente de projets	150 000	0
Flux de fonds résultant de l'activité d'investissement	-32 134 382	-16 885 645
Produit d'emprunt obligataire	6 091 000	0
Coûts de transaction des capitaux propres (incl. effet d'impôt sur le revenu)	-237 314	3 242
Remboursement sur la valeur nominale	-4 855 397	-4 871 820
Augmentation / remboursement de dettes financières courantes	23 638 500	4 515 000
Flux de fonds résultant de l'activité de financement	24 636 789	-353 578
Changement des liquidités	-2 014 970	-11 433 841
Justification		
Liquidités en début de période	3 231 600	14 665 441
Liquidités en fin de période	1 216 630	3 231 600
Changement des liquidités	-2 014 970	-11 433 841

ÉTAT DES MOUVEMENTS DU CAPITAL PROPRE

01.01. – 31.12.2023

Montants en CHF	Capital-actions	Réserves de capital	Bénéfices	Total
Total 31 décembre 2022	112 951 862	1 288 460	15 057 166	129 297 488
Émission d'un emprunt obligataire convertible à 3,5 % au 3 juillet 2023		6 091 000		6 091 000
Remboursement sur la valeur nominale	-4 855 397			-4 855 397
Frais de transaction sur capitaux propres		-237 314		-237 314
Perte			-13 310 220	-13 310 220
Total 31 décembre 2023	108 096 466	7 142 145	1 746 947	116 985 558

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.

Au cours de la période sous revue, SenioResidenz AG a placé un emprunt à conversion obligatoire d'un montant de 6.091 millions de francs suisses, d'une durée allant du 3 juillet 2023 au 3 juillet 2024. Il est assorti d'un coupon de 3,5% par an et est obligatoirement convertible en actions nominatives nouvellement émises et cotées de la société le 3 juillet 2024 à un prix de conversion initial de 43.00 CHF net par action nominative. Au prix de conversion initial, les obligations seront convertibles en 141 651 actions nominatives, représentant 5.54% des actions nominatives actuellement émises. Les actions à émettre lors de la conversion seront créées à partir du capital conditionnel existant de la société d'un montant maximum de 27.5 millions de francs suisses (jusqu'à 650 000 actions nominatives entièrement libérées d'une valeur nominale de 42.30 francs suisses chacune). La cotation officielle des nouvelles actions à créer à partir du capital conditionnel sera demandée à la bourse en temps voulu, en 2024.

Les coûts de transaction des capitaux propres de 237 314 francs suisses correspondent aux coûts associés à la réduction du capital et à l'émission des obligations obligatoirement convertibles, nets d'impôts.

01.01. – 31.12.2022

Montants en CHF	Capital-actions	Réserves de capital	Bénéfices	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» ou «Perte» 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 ou Perte 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	2023	2022
Résultat d'entreprise avant impôts (EBT)	-16 595 107	3 868 570
Résultat des réévaluations	+22 573 888	+2 380 272
Impôts latents	+3 284 887	-730 409
Effet fiscal sur le résultat des réévaluations	-4 408 242	-473 191
Bénéfice hors réévaluation / impôts différés	4 855 427	5 045 242

NOS PROPRIÉTÉS



Aigle – Projekt
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



Oberdiessbach
Burgdorfstrasse 5



Presigne
Route de la Louvière 18



Reute
Mohren



Richterswil
Bergstrasse 16, Bodenstrasse 1, Boden-
strasse 10



Richterswil
Chrumbächliweg 2



Salmsach
Kehlhofstrasse 47



Wald
Haselstudstrasse 12

INFORMATIONS POUR LES INVESTISSEURS

DATES IMPORTANTES

23 février 2024	Publication des résultats annuels et du rapport annuel 2023
27 mars 2024	Assemblée générale ordinaire 2024
Août 2024	Publication des résultats semestriels et du rapport semestriel 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 80.5 millions au 31 décembre 2023
Cours de clôture au 31 décembre 2023	CHF 31.50

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 annuel de SenioResidenz AG est publié en allemand. Ce rapport sommaire exécutif est un résumé du rapport annuel au 31 décembre 2023. 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 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 2024



SENIORESIDENZ AG

Feldeggstrasse 26
CH-8008 Zürich
www.senio.ch