

Sommaire Exécutif 2022 du
RAPPORT ANNUEL
au 31.12.2022



UNE MAISON POUR DES PERSONNES ÂGÉES

8307 ILLNAU-EFFRETIKON / ZH

LOGEMENT ADAPTÉ AUX PERSONNES ÂGÉES

Description de l'immeuble

L'immeuble construit en 2017/2018 est un immeuble d'habitation comprenant 16 appartements adaptés aux personnes âgées et sans obstacles (appartements de 2½ à 3½ pièces) ainsi que des espaces de services pour la physiothérapie, la pédicure, le coiffeur, etc. d'une surface utile totale de plus de 1 200 m². Le locataire direct de l'immeuble est le Oase am Rhein AG, qui exploite dans toute la Suisse différents concepts d'habitation dans le domaine de l'habitat pour les personnes âgées, de l'habitat assisté, des soins pour les personnes nécessitant une assistance ainsi que des soins de longue durée et des soins palliatifs. Le contrat de location avec l'exploitant court jusqu'en 2041.

Surface du terrain / surface utile

1 332 m² / 1 260 m²

Revenu locatif théorique

KCHF 384 par année

Contrat de location avec opérateur

Bail à long terme jusqu'au 30 novembre 2041

Années de construction

2017, 2018



CHIFFRES CLÉS

Compte de résultat		01.01. – 31.12.2022	01.01. – 31.12.2021
Résultat des activités de location ¹⁾	en CHF milliers	9 737	8 689
Résultat des réévaluations	en CHF milliers	-2 380	204
Résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)	en CHF milliers	4 555	5 930
Bénéfice, réévaluations / impôts différés inclus	en CHF milliers	3 138	4 271
Bénéfice, réévaluations / impôts différés exclus ²⁾	en CHF milliers	5 045	4 071
Rendement des capitaux propres, réévaluations inclus ³⁾	en %	2.4%	4.0%
Rendement des capital propres, réévaluations exclus ⁴⁾	en %	3.9%	3.8%
Bilan		31.12.2022	31.12.2021
Total des actifs	en CHF milliers	233 920	231 620
Capitaux propres	en CHF milliers	129 297	131 028
Ratio de capitaux propres	en %	55.3%	56.6%
Volume hypothécaire	en CHF milliers	96 075	91 560
Taux d'endettement	en %	44.7%	43.4%
Nantissement des immeubles par des tiers	en %	42.1%	42.8%
Net gearing ⁵⁾	en %	71.8%	58.7%
Portefeuille		31.12.2022	31.12.2021
Total portefeuille immobilier	en CHF milliers	228 426	213 920
Rendement brut ⁶⁾	en %	5.3%	5.0%
Rendement net ⁷⁾	en %	4.9%	4.6%
Taux de vacance	en %	0.4%	0.3%
Taux d'escompte moyen pour la réévaluation	en %	3.3%	3.4%
Taux d'intérêt moyen des dettes financières	en %	0.7%	0.8%
Durée résiduelle moyenne des dettes financières	en années	3.7	4.5
Informations par action		31.12.2022	31.12.2021
Cours de la bourse	en CHF	41.50	54.00
Net asset value (NAV) par action	en CHF	50.60	51.27
Bénéfice par action, réévaluations inclus (EPS) ⁸⁾	en CHF	1.23	2.06
Bénéfice par action, réévaluations exclus (EPS) ⁹⁾	en CHF	1.97	1.96

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

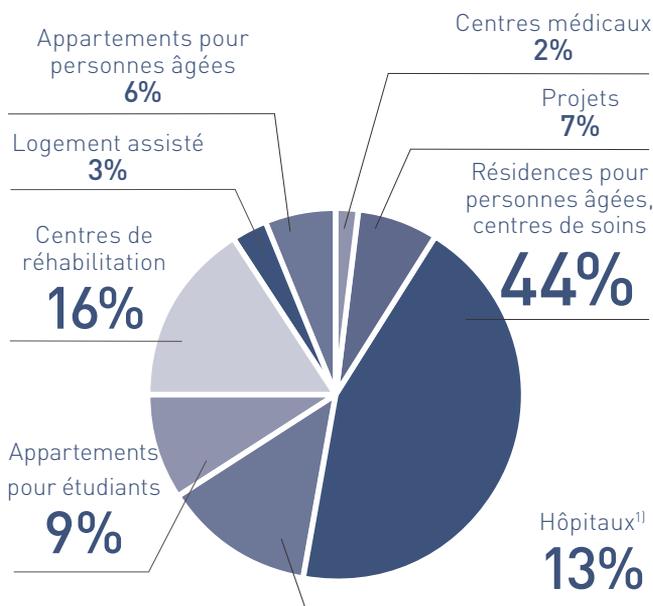
⁹⁾ Bénéfice, réévaluations et impôts différés exclus, divisé par le nombre d'actions nominatives en circulation

INFORMATION SUR LE PORTEFEUILLE

Total portefeuille (valeur du marché)

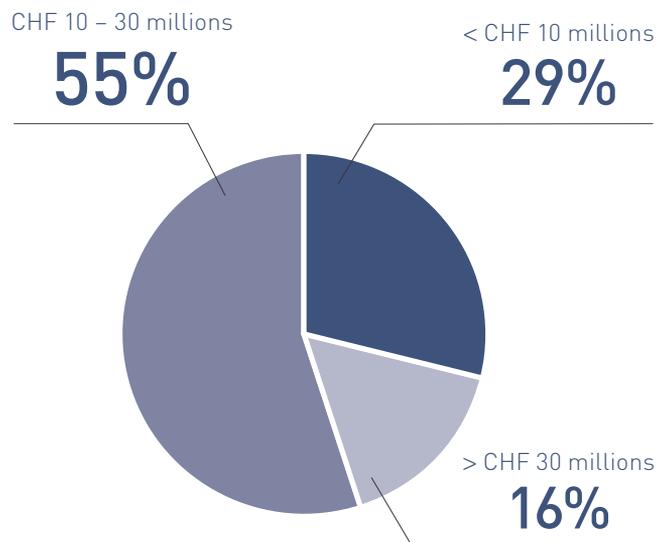
Profil de client

KCHF 228 426 au 31.12.2022



Montant d'investissement

KCHF 228 426 au 31.12.2022

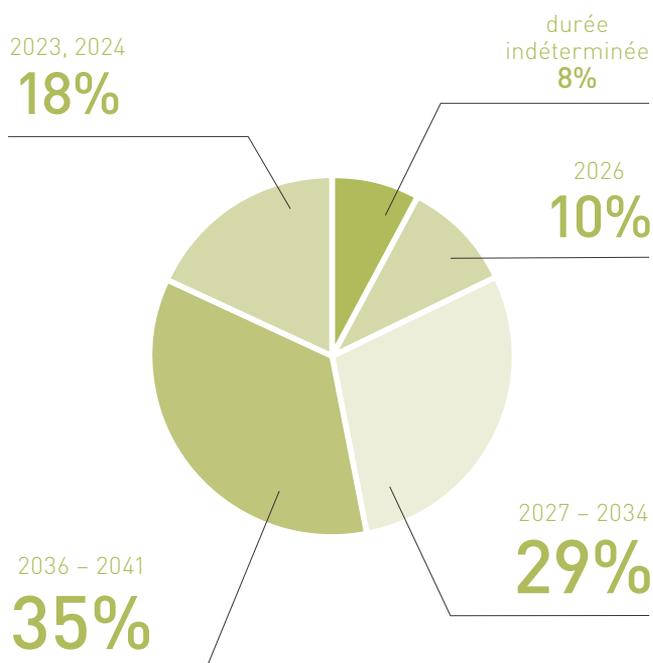


¹⁾ Hôpitaux, y compris l'utilisation intermédiaire des immeubles par le canton de Zurich

Rendement locatif théorique immeubles de placement

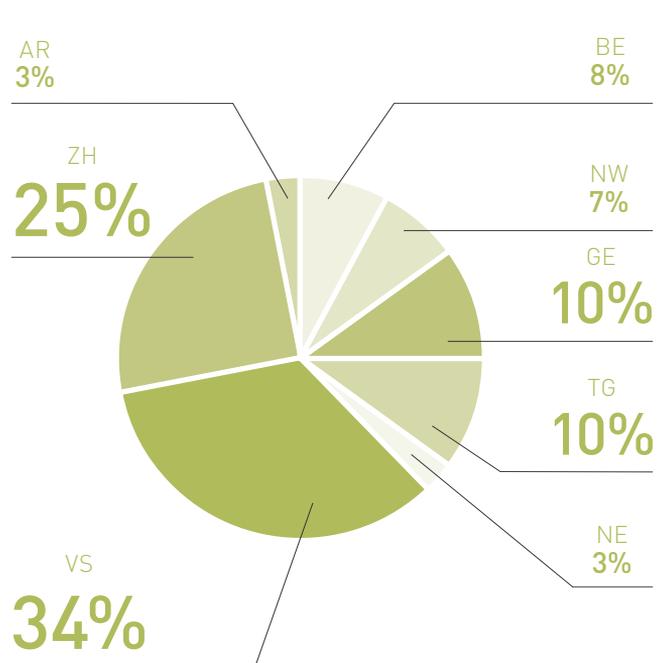
Durée des contrats

KCHF 11 099 annualisé



Cantons

KCHF 11 099 annualisé



RAPPORT ANNUEL EXERCICE 2022

À NOS ACTIONNAIRES

Chères et chers actionnaires,

Au cours de l'exercice 2022, SenioResidenz AG a poursuivi le développement de son portefeuille immobilier et confirmé le succès de stratégie de croissance. Grâce à l'acquisition du nouveau projet de construction « Croix Blanche » à Aigle au cours du premier semestre 2022 et à l'avancement des deux projets de construction existants « Leuenegg » à Oberdiessbach et « DOMUM Saline II » à Bad Zurzach, le portefeuille dans les domaines des résidences pour seniors et des logements adaptés aux personnes âgées va s'agrandir de 79 unités d'habitation au cours de l'année 2023. Après l'achèvement des trois projets de construction, le revenu locatif théorique du portefeuille augmentera d'environ CHF 1.5 million p.a.

Le résultat annuel 2022 est inférieur d'environ 27% à celui de l'exercice précédent, ce qui s'explique par les effets des réévaluations liés aux besoins d'investissement spécifiques et à long terme des immeubles de réhabilitation et d'hospitalisation à Leukerbad et à Richterswil. Le bénéfice, réévaluations comprises, s'est établi pour l'exercice 2022 à CHF 3.1 millions (2021: CHF 4.3 millions), alors que le bénéfice hors réévaluations a progressé d'environ 24% à CHF 5.0 millions (2021: CHF 4.1 millions). Compte tenu du résultat réalisé, le conseil d'administration va proposer à l'assemblée générale ordinaire du 29 mars 2023 une distribution en espèces de CHF 1.90 par action nominative sous la forme d'une réduction de la valeur nominale.

Portefeuille immobilier CHF

228.4

millions au 31 décembre 2022

EXTENSION DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER PAR DES NOUVEAUX PROJETS DE CONSTRUCTION

En 2022, la valeur du portefeuille immobilier a progressé pour atteindre CHF 228.4 millions notamment en raison de l'acquisition du projet de construction « Croix Blanche » à Aigle et des activités d'investissement dans le projet de construction « Leuenegg » à Oberdiessbach (31.12.2021: CHF 213.9 millions).

Projet de construction « Croix Blanche » proposant des appartements pour personnes handicapées à Aigle, VD

En avril 2022, SenioResidenz AG a acquis ce nouveau projet de construction à Aigle. 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 de 26 appartements va être réalisé d'ici au printemps 2023. Sur ces 26 appartements, 13 sont des appartements réservés pour des personnes handicapées ou limitées par l'âge. Les activités de location sont en cours, et le projet suscite une forte demande de la part de locataires potentiels. À la date de clôture du bilan au 31 décembre 2022, le projet « Croix Blanche » est évalué à CHF 8.2 millions. Les coûts d'investissement totaux pour ce projet s'élèvent à environ CHF 16.2 millions.

Habitat sans obstacles et adapté aux seniors « Leuenegg » à Oberdiessbach, BE

Ce nouveau projet de construction à Oberdiessbach se déroule lui aussi comme prévu et compte tenu de l'avancement des travaux, au 31 décembre 2022, le projet a été évalué à CHF 10.1 millions. 24 appartements adaptés aux seniors sont en cours de réalisation à « Leuenegg »; le restaurant historique « Löwen » a par ailleurs été rénové et a ouvert ses portes à la fin de l'année 2022. L'achèvement des logements est prévu pour l'automne 2023. Sur la base du contrat d'entreprise, des versements à hauteur d'environ CHF 3.6 millions sont encore dus jusqu'à la finalisation du projet.

Unités d’habitation sans obstacles au sein du « DOMUM Saline II » à Bad Zurzach, AG

Le projet de construction de la coopérative de construction et d’habitation DOMUM à Bad Zurzach avance lui aussi comme prévu. Il s’agit d’un complexe résidentiel proposant 97 appartements attrayants et sans obstacles. À son achèvement prévu au deuxième trimestre 2023, SenioResidenz AG reprendra clés en mains l’un des trois bâtiments comprenant 29 appartements adaptés aux personnes âgées pour un coût d’investissement total d’environ CHF 14.7 millions. Un acompte garanti déjà versé est inscrit à ce titre au bilan sous « Versements » dans l’actif immobilisé à hauteur de CHF 1.7 million. 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 par ailleurs déjà annoncé la mise en location de l’intégralité des 97 logements.

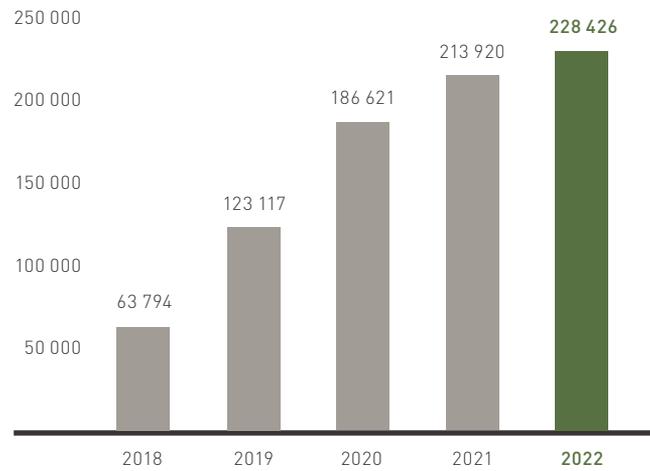
COMMENTAIRE DU MANAGEMENT SUR LE RÉSULTAT ANNUEL 2022

Recettes locatives théoriques de CHF 11.1 millions p.a.

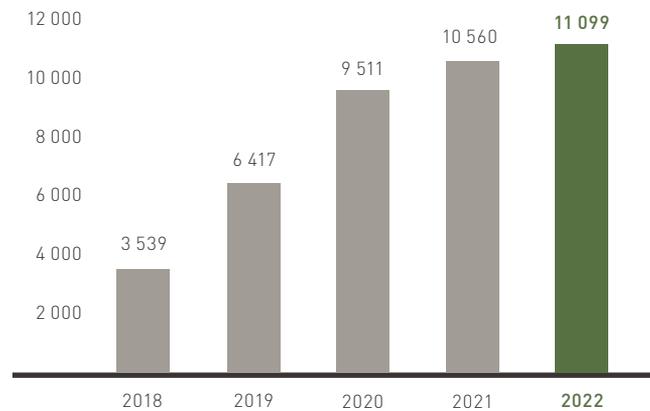
Par rapport à l’année précédente, les revenus locatifs théoriques des immeubles de placement ont augmenté de 5% sur une base annualisée, pour atteindre CHF 11.1 millions, ce qui s’explique principalement par une augmentation échelonnée conformément au contrat du loyer des bâtiments du centre de réhabilitation à Leukerbad. Grâce au développement du portefeuille suite à l’achèvement des trois nouveaux projets de construction susmentionnés, le revenu locatif annuel théorique du portefeuille va encore augmenter d’environ CHF 1.5 million, en 2023.

→ Des exemples d’immeubles et de projets sélectionnés figurent aux pages 1, 11, et 20.

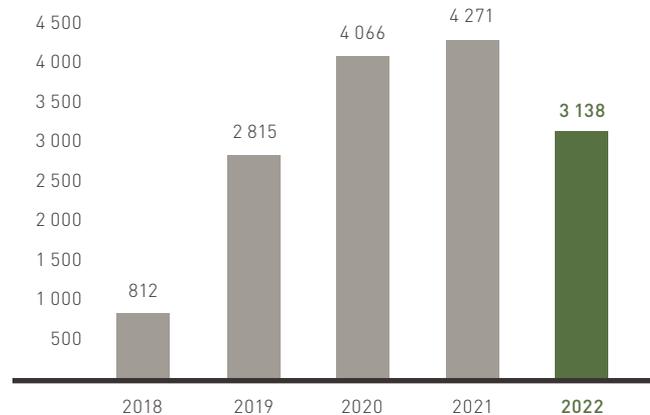
Total portefeuille KCHF



Revenu locatif théorique KCHF



Bénéfice, réévaluations inclus KCHF



Compte de résultat

Le revenu locatif a augmenté de 13% à CHF 10.9 millions au cours de l'exercice 2022 (2021: CHF 9.6 millions). La progression par rapport à l'année précédente est principalement due à l'acquisition des trois immeubles à Court (rue du Temple 1) et Couvet (rue du Parc 19) en septembre 2021 et à Illnau-Effretikon (Brandrietstrasse 36) en novembre 2021. Le revenu locatif provenant des immeubles du centre de réhabilitation à Leukerbad a par ailleurs augmenté en raison d'un échelonnement contractuel du loyer. Concernant les bâtiments de l'ancien hôpital Paracelsus à Richterswil, une utilisation temporaire de l'hôpital et de la villa adjacente comme centre de transit pour les réfugiés de guerre d'Ukraine a en outre pu être convenue avec le canton de Zurich à partir du 1er juin 2022.

À la date du bilan, le taux de vacance du portefeuille était de 0.4% (31.12.2021: 0.3%). Avec 5.3% et 4.9%, les rendements bruts et nets se situent légèrement au-dessus du niveau de l'année précédente (31.12.2021: 5.0% et 4.6%).

Les charges directes liées aux immeubles de placement loués ont progressé dans le cadre de la croissance du portefeuille de CHF 0.2 million à CHF 1.1 million (2021: CHF 0.9 million). Par rapport à l'exercice précédent, les honoraires de conseil, à hauteur de CHF 0.8 million, ont reculé conformément aux attentes (2021: CHF 1.1 million). L'augmentation des frais de l'exercice précédent s'explique par une hausse des frais de conseil juridique, notamment en raison des provisions pour le conseil juridique en relation avec la faillite du Paracelsus-Spital Richterswil (PSR). Les frais de gestion atteignent CHF 2.0 millions (2021: CHF 2.0 millions) et comprennent notamment les honoraires de gestion dus à Cura Management AG de CHF 1.2 million (2021: CHF 1.2 million) et les impôts sur le capital de CHF 0.3 million (2021: CHF 0.5 million).

L'estimation du portefeuille immobilier par l'expert immobilier indépendant Wüest Partner AG a révélé une perte de réévaluation de CHF 2.4 millions (2021: bénéfice de CHF 0.2 million). L'effet des réévaluations est directement lié aux besoins d'investissement spécifiques et à long terme des immeubles de réhabilitation et d'hospitalisation à Leukerbad et à Richterswil.

Le résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT), perte de réévaluations incluse, affiche un bénéfice de CHF 4.6 millions (2021: CHF 5.9 millions). Compte tenu des charges financières de CHF 0.7 million (2021: CHF 0.7 million) et de la charge d'impôt sur le bénéfice de CHF 0.7 million (2021: CHF 1.0 million), la société a réalisé un bénéfice, réévaluations comprises, de CHF 3.1 millions (2021: CHF 4.3 millions). Le bénéfice hors réévaluations a néanmoins augmenté de 24% à CHF 5.0 millions (2021: CHF 4.1 millions).

Le bénéfice par action pour l'exercice 2022 s'élève ainsi à CHF 1.23, réévaluations comprises, et à CHF 1.97, hors réévaluations (2021: bénéfice de CHF 2.06, réévaluations comprises, et CHF 1.96, hors réévaluations). En raison de l'augmentation de capital à laquelle il a été procédé l'année dernière (2021), le nombre moyen d'actions nominatives en circulation pour le calcul du bénéfice par action a augmenté, passant à 2 555 472 actions (2021: 2 072 383 actions).

Bilan au 31 décembre 2022

Au 31 décembre 2022, le total du bilan s'élevait à CHF 233.9 millions, soit une hausse de 1% par rapport à la fin de l'année 2021 (31.12.2021: CHF 231.6 millions). À l'actif du bilan, les liquidités étaient de CHF 3.2 millions. L'actif immobilisé, d'un montant de CHF 230.5 millions, était constitué de la valeur des immeubles de placement (CHF 209.9 millions), des projets (CHF 18.5 millions), des acomptes (CHF 1.7 million) et des impôts sur le revenu latents actifs (CHF 0.4 million).

Au passif du bilan, les engagements hypothécaires s'élevaient à un total de CHF 96.1 millions (2021: CHF 91.6 millions). À la date de clôture du bilan, le 31 décembre 2022, le taux de nantissement des immeubles auprès de tiers était de 42.1%. Le taux d'intérêt moyen des engagements hypothécaires affichait 0.7% (2021: 0.8%). La durée des dettes financières à fin 2022 était de 3.7 ans (2021: 4.5 ans).

À la date de clôture du bilan, les capitaux propres se montaient à CHF 129.3 millions (31.12.2021: CHF 131.0 millions). Cette variation s'explique par le remboursement de valeur nominale de CHF 4.9 millions (CHF 1.90 par action nominative) versé en juin 2022 ainsi que par la contribution au bénéfice 2022 de CHF 3.1 millions. Au 31 décembre 2022, le ratio de fonds propres atteignait le taux toujours aussi substantiel de 55.3%.

La valeur nette d'inventaire au 31 décembre 2022 a atteint CHF 50.60 (31.12.2021: CHF 51.27).

Valeur nette d'inventaire (NAV) de CHF

50.60

au 31 décembre 2022

PROPOSITIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 2023

Élection des membres du conseil d'administration

Michel Vaclair, pour des raisons privées et de santé, ne se présentera pas à sa réélection lors de l'assemblée générale du 29 mars 2023. Le conseil d'administration profite de l'occasion pour le remercier pour le grand engagement dont il a fait preuve pendant ces dernières années, au cours desquelles il a dirigé SenioResidenz AG en tant que président du conseil d'administration, et il lui souhaite le meilleur pour l'avenir.

Le conseil d'administration proposera aux actionnaires l'élection de M^{me} Nathalie Bourquenoud comme nouvelle membre indépendante et non exécutive du conseil d'administration. M^{me} Bourquenoud (née en 1970) a commencé sa carrière professionnelle dans le domaine fiduciaire avant d'occuper divers postes de cadre au sein de la Banque Raiffeisen entre 1995 et 2004. De 2005 à 2014, elle a été successivement responsable Finances & Controlling et mem-

bre de la direction de PostLogistics SA, puis responsable Monde du travail et membre de la direction de PostFinance SA. De 2014 à 2021, elle a occupé le poste de responsable Human Development et membre du comité de direction du Groupe Mobilière. Depuis 2022, M^{me} Bourquenoud travaille en tant que fondatrice des cabinets de conseil en entreprise oxadi AG et Bourquenoud Consulting Sàrl. Elle est titulaire d'un diplôme fédéral d'experte-comptable et a suivi une formation postgrade HES Integrated Management Executive MBA des Hautes Écoles de Gestion de Fribourg et de Berne ainsi que l'Advanced Executive Program du Swiss Finance Institute de Zurich.

Les membres en exercice du conseil d'administration Arthur Ruckstuhl, Peter Mettler, Patrick Niggli et Thomas Sojak se présentent à leur réélection lors de l'assemblée générale ordinaire. Thomas Sojak est proposé comme président du conseil d'administration. Arthur Ruckstuhl et Patrick Niggli sont proposés en tant que 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'une réduction de la valeur nominale de CHF 1.90. Calculé sur le cours de clôture de l'action nominative au 31 décembre 2022, le rendement de la distribution proposée est de 4.6%.

Création d'un capital conditionnel à des fins de financement

Pour préserver la flexibilité financière pour en ce qui concerne la poursuite du développement du portefeuille et des revenus, la société prévoit l'émission d'un emprunt à conversion obligatoire d'un montant d'environ CHF 20 à 30 millions pour une durée d'environ 2 ans. Les détails concernant cet emprunt convertible seront communiqués dans le cadre d'une communication ad hoc. Le conseil d'administration proposera à l'assemblée générale ordinaire la création d'un capital conditionnel à hauteur d'au maximum 650 000 actions nominatives à libérer entièrement de manière à ce que toutes les actions nécessaires pour exercer une conversion puissent être couvertes par l'émission provenant du capital conditionnel. Le droit de souscription préférentiel des actionnaires de souscrire l'emprunt à conversion obligatoire est maintenu.

Adaptations de grande ampleur des statuts en raison du nouveau code des obligations

L'entrée en vigueur du nouveau code des obligations au 1er janvier 2023 implique diverses adaptations des statuts actuels de la société. Le conseil d'administration propose par conséquent à l'assemblée générale 2023 de procéder à une révision de grande ampleur des statuts, dont le libellé sera publié dans le cadre de la convocation à l'assemblée générale 2023. La convocation à l'assemblée générale sera publiée le 1er mars 2023 dans la Feuille officielle suisse du commerce, et elle sera mise en ligne le même jour sur le site Internet de la société.

→ Convocation à l'AG disponible à partir du 1^{er} mars 2023 sur www.senio.ch – lien Relations avec les investisseurs – Assemblées générales

PERSPECTIVES 2023

L'exercice 2022 a été fortement marqué par des incertitudes politiques et économiques. L'invasion russe de l'Ukraine, les augmentations drastiques des prix des matières premières, les difficultés globales qui ont affecté les chaînes d'approvisionnement, les incertitudes géopolitiques ainsi que les taux d'inflation élevés qui ont également entraîné un relèvement significatif du niveau des taux d'intérêts de la part des banques centrales ont préoccupé l'économie mondiale et engendré un environnement extrêmement volatil sur les marchés des capitaux. Compte tenu de la poursuite du conflit en Ukraine et des risques géopolitiques qui en découlent, l'évolution économique de la Suisse demeure difficile à évaluer. Pour 2023, le Secrétariat d'État à l'économie SECO tout comme la Banque nationale suisse s'attendent à une croissance économique inférieure à la moyenne de 1.0%, respectivement 0.5%¹.

Le conseil d'administration et la direction de SenioResidenz AG sont convaincus que compte tenu de l'évolution démographique et de l'allongement très net de l'espérance de vie, à moyen et à long terme, tant la demande de résidences pour seniors et d'établissements de soins attrayants que celle de logements abordables et attrayants pour les personnes âgées vont continuer à augmenter. Notre stratégie de placement, grâce à son orientation spécifique sur le secteur des résidences pour personnes âgées, des nouvelles formes d'habitat au troisième âge et des établissements sociaux, reste par conséquent inchangée.

REMERCIEMENTS À NOS ACTIONNAIRES ET PARTENAIRES COMMERCIAUX

Au nom du conseil d'administration, nous vous remercions, chères et chers actionnaires, ainsi que nos clients et partenaires commerciaux, pour la bonne collaboration et la confiance que vous nous avez témoignée.

Nous nous réjouissons de poursuivre avec succès le développement de SenioResidenz AG au cours des prochaines années et d'en faire un acteur clé dans le domaine du logement pour personnes âgées.



Michel Vauclair
Président du conseil d'administration



Peter Mettler
Délégué du conseil d'administration et CEO

¹ Source: communiqués de presse du SECO du 13.12.2022 et de la BNS du 15.12.2022

MAISON DE SOINS « SONNENSCHN »

9411 REUTE / AR

MAISON DE SOINS

Description de l'immeuble

La maison de soins « Sonnenschein » se trouve à l'est des Alpes appenzelloises, au-dessus de la vallée du Rhin à Mohren, Reute (canton AR). Située sur un versant orienté au sud, la vue panoramique magnifique permet d'admirer les Alpes du Vorarlberg, la vallée du Rhin et le paysage vallonné typique de l'Appenzell. La maison de soins offre 28 places d'hébergement et de soins. Le contrat de location est conclu directement avec la commune de Reute.

Surface du terrain / surface utile

5 465 m² / 1 388 m²

Contrat de location avec opérateur

KCHF 318 par année

Contrat de location avec opérateur

Le contrat est avec la commune de Reute jusqu'au 31 mai 2027

Années de construction / rénovations

1982, 1997 / 2014, 2016, 2019



EXTRAIT DES COMPTES CONSOLIDÉS SENIORRESIDENZ AG

BILAN

Montants en CHF	31.12.2022	31.12.2021
Liquidités	3 231 600	14 665 441
Autres créances courantes	140 980	179 402
Comptes de régularisation des actifs	54 290	46 229
Total des actifs courants	3 426 870	14 891 072
Immeubles de placement	209 917 800	211 046 100
Projets	18 507 949	2 874 276
Versements	1 671 276	1 671 276
Actifs d'impôts différés	396 556	922 478
Immobilisations incorporelles (goodwill)	0	214 756
Total des actifs non courants	230 493 581	216 728 886
Total des actifs	233 920 451	231 619 958
Dettes commerciales	24 010	179 490
Autres dettes courantes	1 907 896	3 160 818
Dettes hypothécaires courantes	47 055 000	41 430 000
Comptes de régularisation des passifs	1 414 627	372 046
Provision pour goodwill négatif (badwill)	42 294	126 882
Total capitaux empruntés courants	50 443 826	45 269 236
Autres dettes non courantes	1 200 639	1 297 010
Dettes hypothécaires non courantes	49 020 000	50 130 000
Provision pour goodwill négatif (badwill)	0	42 294
Provisions pour impôts différés	3 830 196	3 703 513
Provisions pour cas juridiques	128 300	150 000
Total capitaux empruntés non courants	54 179 135	55 322 817
Total capitaux empruntés	104 622 962	100 592 053
Capital-actions	112 951 862	117 807 259
Réserves de capital	1 288 460	1 301 641
Bénéfices accumulés	15 057 166	11 919 005
Total capitaux propres	129 297 488	131 027 905
Total des passifs	233 920 451	231 619 958

COMPTE DE RÉSULTAT

Montants en CHF	01.01. – 31.12.2022	01.01. – 31.12.2021
Revenue locatif	10 850 786	9 583 880
Autres revenus	30 263	225 925
Total des produits d'exploitation	10 881 049	9 809 805
Charges directes des immeubles de placement loués	-1 113 311	-895 370
Frais de conseil	-775 212	-1 069 779
Frais d'administration	-1 969 772	-1 959 623
Total des charges d'exploitation	-3 858 294	-3 924 772
Gains de réévaluations	1 350 315	5 016 876
Pertes de réévaluations	-3 730 587	-4 812 429
Résultat des réévaluations	-2 380 272	204 447
Amortissement des immobilisations incorporelles (goodwill)	-214 756	-286 341
Liquidation du goodwill négatif (badwill)	126 882	126 882
Résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)	4 554 608	5 930 021
Charges financiers	-686 038	-670 824
Résultat d'entreprise avant impôts (EBT)	3 868 570	5 259 197
Impôts sur les bénéfices	-730 409	-988 340
Bénéfice	3 138 161	4 270 857
Bénéfice par action (dilué/non dilué)	1.23	2.06

ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE

Montants en CHF	01.01. – 31.12.2022	01.01. – 31.12.2021
Bénéfice	3 138 161	4 270 857
Résultat de la réévaluations d'immeubles de placement	2 380 272	-204 447
Amortissement des immobilisations incorporelles (goodwill)	214 756	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)	3 242	237 478
Variations des autres créances et comptes de régularisation des actifs	30 362	-91 983
Variations des actifs d'impôts différés	525 922	-429 783
Variations des dettes commerciales	-155 479	-278 625
Variations des autres dettes et comptes de régularisation des passifs	-306 713	2 461 702
Variations des provisions pour impôts différés	126 683	1 221 333
Variations des provisions pour cas juridiques	-21 700	150 000
Flux de fonds résultant de l'activité d'exploitation	5 808 623	7 495 991
Investissements en immeubles de placement	-1 261 937	-24 237 169
Investissements en projets	-15 623 708	-2 858 159
Versements	0	-1 671 276
Flux de fonds résultant de l'activité d'investissement	-16 885 645	-28 766 604
Produits des augmentations de capital	0	32 029 575
Remboursement sur la valeur nominale	-4 871 820	-3 641 548
Augmentation / remboursement de dettes financières courantes	4 515 000	-5 900 000
Flux de fonds résultant de l'activité de financement	-356 820	22 488 027
Changement des liquidités	-11 433 841	1 217 415
Justification		
Liquidités en début de période	14 665 441	13 448 026
Liquidités en fin de période	3 231 600	14 665 441
Changement des liquidités	-11 433 841	1 217 415

ÉTAT DES MOUVEMENTS DU CAPITAL PROPRE

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
Augmentation de capital				0
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

Lors de l'assemblée générale ordinaire du 30 mars 2022, les actionnaires de la SenioResidenz AG ont décidé une réduction de capital part 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 13 concernent les coûts de la réduction de capital, compte tenu des effets fiscaux.

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
Augmentations 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

GLOSSAIRE DES CHIFFRES-CLES

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

	2022	2021
Résultat d'entreprise avant impôts (EBT)	3 868 570	5 259 197
Résultat des réévaluations	+2 380 272	-204 447
Impôts latents	-730 409	-988 340
Effet fiscal sur le résultat des réévaluations	-473 191	+4 393
Bénéfice hors réévaluation / impôts différés	5 045 242	4 070 803

INFORMATIONS POUR LES INVESTISSEURS

DATES IMPORTANTES

24 février 2023	Publication des résultats annuels et du rapport annuel 2022
29 mars 2023	Assemblée générale ordinaire 2023
18 août 2023	Publication des résultats semestriels et du rapport semestriel 2023

INFORMATIONS SUR LES ACTIONS NOMINATIVES

Nombre d'actions en circulation	2 555 472 actions nominatives d'une valeur nominale de CHF 44.20 chacune
Cotation en bourse	BX Swiss AG
Numéro de valeur	38462993
Numéro ISIN	CH0384629934
Symbole	SENI0
Capitalisation boursière	CHF 106.1 millions au 31 décembre 2022
Cours de clôture fin d'année 2022	CHF 41.50

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 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 2022. 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 2022 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, Zurich

Concept, conception et réalisation

bbv nuber, communication visuelle, DE-Constance

Tolxdorff Eicher, CH-Horgen

© SenioResidenz AG 2023

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 d'environ au deuxième trimestre 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



