

Sommaire Exécutif du
RAPPORT SEMI-ANNUEL
au 30.06.2022



PROJET DE CONSTRUCTION "WOHNEN IM LÖWENPARK"

3672 OBERDIESSBACH / BE

LOGEMENT ADAPTÉ AUX PERSONNES ÂGÉES

Description de l'immeuble

À Oberdiessbach, près de Thoune, un nouveau bâtiment comprenant 24 unités d'habitation adaptées aux personnes âgées (appartements de 1 à 3½ pièces) est en cours de construction au cœur du village. L'immeuble comprend également une partie du bâtiment abritant le restaurant Löwen, qui est classé monument historique et sera rénové. Les habitants des futurs appartements disposent ainsi d'un restaurant appartenant à l'immeuble, mais en même temps public, qu'ils peuvent utiliser pour se restaurer au quotidien.

Surface du terrain / surface utile

2 423 m² / à l'achèvement de la construction, environ 2 200 m² de surface locative

Finalisation

La finalisation est prévue pour l'automne 2023

Années de construction

2022, 2023



CHIFFRES CLÉS

Compte de résultat		01.01. – 30.06.2022	01.01. – 30.06.2021
Résultat des activités de location ¹⁾	en CHF milliers	4 691	4 288
Résultat des réévaluations	en CHF milliers	113	176
Résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)	en CHF milliers	3 264	2 756
Bénéfice, réévaluations / impôts différés inclus	en CHF milliers	2 388	2 025
Bénéfice, réévaluations / impôts différés exclus ²⁾	en CHF milliers	2 298	1 859
Rendement des capitaux propres, réévaluations inclus ³⁾	en %	3.7%	4.2%
Rendement des capitaux propres, réévaluations exclus ⁴⁾	en %	3.5%	3.8%
Bilan		30.06.2022	31.12.2021
Total des actifs	en CHF milliers	235 301	231 620
Capitaux propres	en CHF milliers	128 548	131 028
Ratio de capitaux propres	en %	54.6%	56.6%
Volume hypothécaire	en CHF milliers	97 860	91 560
Taux d'endettement	en %	45.4%	43.4%
Nantissement des immeubles par des tiers	en %	43.2%	42.8%
Net gearing ⁵⁾	en %	71.7%	58.7%
Portefeuille		30.06.2022	31.12.2021
Total portefeuille immobilier	en CHF milliers	226 730	213 920
Rendement brut ⁶⁾	en %	5.3%	5.0%
Rendement net ⁷⁾	en %	4.8%	4.6%
Taux de vacance	en %	0.8%	0.3%
Taux d'escompte moyen pour la réévaluation (pondéré)	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	3.9	4.5
Informations par action		30.06.2022	31.12.2021
Cours de la bourse	en CHF	46.90	54.00
Net asset value (NAV) par action	en CHF	50.30	51.27
Bénéfice par action, réévaluations inclus (EPS) ⁸⁾	en CHF	0.93	2.06
Bénéfice par action, réévaluations exclus (EPS) ⁹⁾	en CHF	0.90	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 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

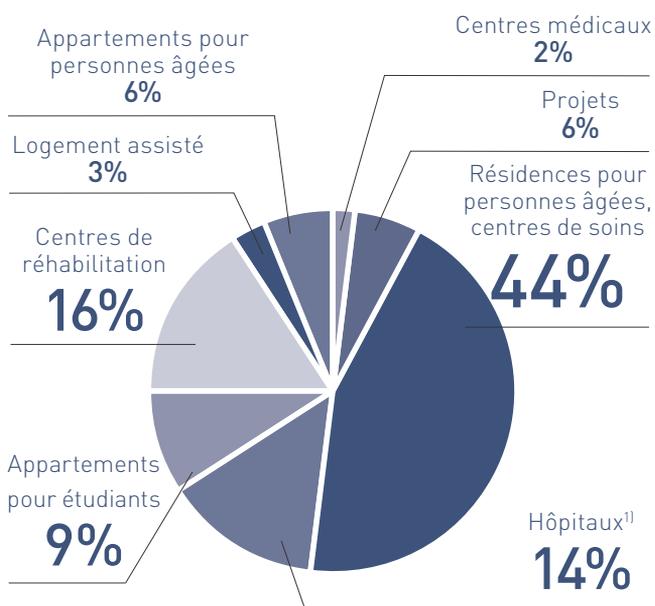
⁹⁾ Bénéfice, réévaluations et impôts différés exclus, divisé par le nombre moyen d'actions nominatives en circulation

INFORMATION SUR LE PORTEFEUILLE

Total portefeuille (valeur du marché)

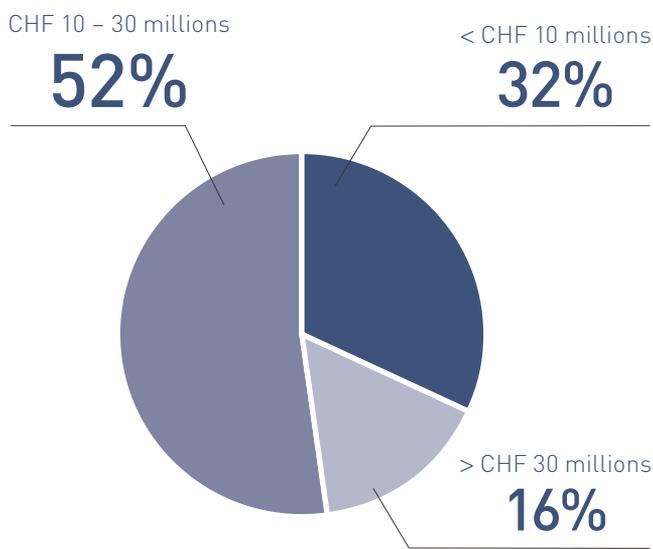
Profil de client

KCHF 226 730 au 30.06.2022



Montant d'investissement

KCHF 226 730 au 30.06.2022

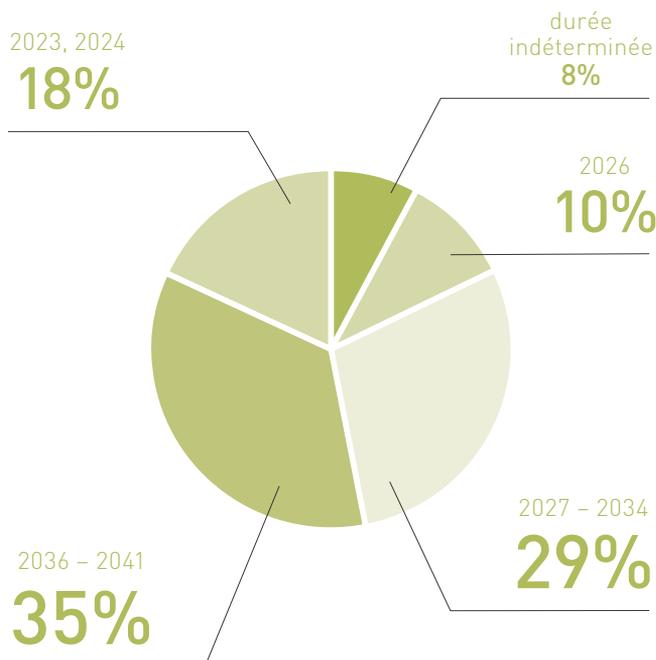


¹⁾ Hôpitaux, y compris l'utilisation intermédiaire des immeubles par le canton de Zurich

Rendement locatif théorique immeubles de placement

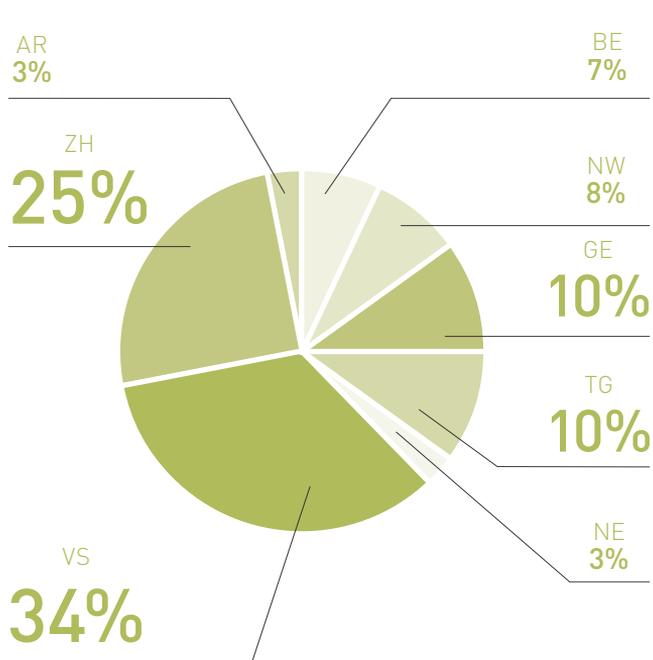
Durée des contrats

KCHF 11 170 annualisé



Cantons

KCHF 11 170 annualisé



RAPPORT DU RÉSULTAT 1^{ER} SEMESTRE 2022

À NOS ACTIONNAIRES

Chères et chers actionnaires,

Au cours du premier semestre 2022, SenioResidenz AG a augmenté ses revenus et affiche un bon résultat d'entreprise. Le résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT) a progressé de 18% à CHF 3.3 millions (S1 2021: CHF 2.8 millions). Le bénéfice, réévaluations comprises, a également augmenté de 18% à CHF 2.4 millions (S1 2021: CHF 2.0 millions), et le bénéfice hors réévaluations a progressé de 24% à CHF 2.3 millions (S1 2021: CHF 1.9 million).

Il est très réjouissant que les bâtiments qui étaient vides de l'ancien hôpital Paracelsus à Richterswil sont temporairement loués au canton de Zurich afin d'héberger des réfugiés d'Ukraine. En procédant à l'acquisition d'un projet de construction de 26 logements à Aigle (13 sont des appartements protégés pour des personnes handicapées ou limitées par l'âge), nous avons encore renforcé les bases du développement futur de nos revenus locatifs.

La distribution de CHF 1.90 par action nominative par remboursement de la valeur nominale décidée par l'assemblée générale 2022 a été inscrite au registre du commerce le 10 juin 2022 et versée aux actionnaires le 17 juin 2022. La nouvelle valeur nominale des actions nominatives s'établit désormais à CHF 44.20.

UTILISATION INTERMÉDIAIRE DES ANCIENS IMMEUBLES PSR À RICHTERSWIL

Logements pour des réfugiés d'Ukraine

En mai 2022, nous avons pu conclure avec le canton de Zurich une convention organisant la mise à disposition temporaire des bâtiments qui étaient jusqu'ici vides de l'ancien hôpital Paracelsus à Richterswil pour au maximum environ deux ans afin d'héberger des réfugiés d'Ukraine. Le contrat de bail est entré en vigueur le 1^{er} juin 2022, et depuis cette date, les immeubles Bergstrasse 16 et Bodenstrasse 10 à Richterswil servent de centre de transit destiné aux réfugiés de guerre d'Ukraine. Y sont hébergées des familles avec enfants ainsi que des personnes seules qui ont obtenu le statut de protection S.

Projet d'utilisation à long terme comme centre de soins intégré

À long terme, SenioResidenz prévoit de louer les immeubles en tant que centre de soins intégré proposant des prestations médicales. Des entretiens et des négociations à ce sujet sont en cours avec diverses personnes intéressées issues de spécialités médicales/thérapeutiques. Compte tenu de nouveaux concepts d'exploitation et d'éventuelles mesures de construction, l'utilisation en tant que centre de soins intégré est prévue à partir de 2025.

ACQUISITION D'UN NOUVEAU PROJET DE CONSTRUCTION ATTRAYANT

Nouveau projet de construction clés en mains à Aigle, VD

Au cours du premier semestre 2022, SenioResidenz a acquis un nouveau projet de construction à Aigle, dans le canton de Vaud. Au nord de la vieille ville d'Aigle, à quelques minutes à pied de la gare et à proximité immédiate de nombreux services d'utilité publique, un nouveau bâtiment de 26 appartements, dont 13 appartements protégés pour personnes handicapées ou limitées par l'âge, va être réalisé d'ici 2023. Au 30 juin 2022, le projet, acquisition du terrain comprise, est évalué selon l'avancement actuel des travaux à CHF 8.2 millions. La livraison clés en mains est prévue pour le premier semestre 2023. Les coûts d'investissement totaux pour ce projet s'élèvent à environ CHF 16.2 millions.

Projet de construction à Oberdiessbach, BE

Le projet de construction actuel «Habitat sans obstacles et adapté aux seniors» à Oberdiessbach se déroule comme prévu, et compte tenu de l'avancement des travaux, au 30 juin 2022, le projet a été évalué à CHF 6.4 millions. 24 nouvelles unités d'habitation adaptées aux seniors sont en cours de réalisation à Oberdiessbach, à quoi s'ajoute la rénovation du restaurant historique «Löwen». L'achèvement du projet est prévu pour l'automne 2023. Sur la base du contrat d'entreprise, des versements à hauteur d'environ CHF 7.6 millions sont encore dus jusqu'à la finalisation du projet.

Projet de construction clés en mains DOMUM II à Bad Zurzach, AG

Ce projet de construction déjà en cours se poursuit lui aussi conformément au calendrier. La coopérative de construction et d'habitation DOMUM y crée un complexe résidentiel proposant des appartements attrayants et sans obstacles pour des résidentes de plus de 60 ans de la région de Bad Zurzach. À son achèvement prévu au printemps 2023, SenioResidenz reprendra clés en mains l'un des trois bâtiments en cause 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 au bilan, frais accessoires d'achat inclus, à hauteur de CHF 1.7 million. Le projet ne figure actuellement pas encore dans le portefeuille immobilier, son intégration ne se fera qu'après son achèvement en 2023.

COMMENTAIRE DU MANAGEMENT AU SUJET DU RÉSULTAT DU PREMIER SEMESTRE 2022

La valeur totale du portefeuille immobilier s'élevait au 30 juin 2022 à CHF 226.7 millions (31.12.2021: CHF 213.9 millions). L'augmentation de valeur est principalement attribuable aux investissements durables dans l'immeuble Schlosstrasse 9 à Berg (CHF +0.8 million pour le changement des fenêtres afin d'améliorer l'isolation thermique) ainsi qu'aux investissements dans les nouveaux projets de construction d'Aigle et d'Oberdiessbach (CHF +11.9 millions). Les revenus locatifs théoriques se sont élevés à CHF 11.2 millions (S1 2021: CHF 9.6 millions) sur une base annualisée.

Portefeuille immobilier au 30 juin 2022 évalué à CHF

226.7

millions

Compte de résultat au 1^{er} semestre 2022 en détail

Le revenu locatif a augmenté de 11% à CHF 5.3 millions au cours du premier semestre 2022 (S1 2021: CHF 4.8 millions). C'est là principalement une conséquence des revenus locatifs supplémentaires provenant des acquisitions immobilières à Court, à Couvet et à Illnau-Effretikon effectuées au cours du deuxième semestre 2021. À la date du bilan, le taux de vacance du portefeuille était de 0.8%. Le rendement brut réalisé au cours du premier semestre 2022 a été de 5.3%, le rendement net, de 4.8% (sur une base annuelle).

Les charges directes liées aux immeubles de placement loués se sont élevées à CHF 0.6 million (S1 2021: CHF 0.5 million). Cette augmentation s'explique principalement par l'extension du portefeuille au cours du deuxième semestre 2021.

Par rapport à la même période de l'année précédente, les honoraires de conseil ont reculé à CHF 0.4 million (S1 2021: CHF 0.7 million). Cette baisse est avant tout imputable à des frais juridiques nettement moins élevés en lien avec la procédure de faillite toujours en cours de l'hôpital Paracelsus.

Les charges administratives de CHF 1.1 million (S1 2021: CHF 0.9 million) comprennent notamment les honoraires de gestion dus à Cura Management AG de CHF 0.6 million (S1 2021: CHF 0.5 million), des honoraires de gestion et des frais de révision pour un total de CHF 0.1 million (S1 2021: CHF 0.1 million) ainsi que des impôts sur le capital et d'autres charges administratives pour un total de CHF 0.3 million (S1 2021: CHF 0.3 million).

L'estimation du portefeuille immobilier par l'expert immobilier indépendant Wüest Partner AG a fait ressortir un bénéfice des réévaluations de CHF 0.1 million (S1 2021: CHF 0.2 million).

Le résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT), à CHF 3.3 millions, a été supérieur d'environ 18% à celui de la même période de l'année précédente (S1 2021: CHF 2.8 millions). Après déduction des charges financières de CHF 0.3 million (S1 2021: CHF 0.4 million) et des impôts sur le revenu de CHF 0.6 million (S1 2021: CHF 0.4 million), la société a réalisé au cours du premier semestre 2022 un bénéfice, réévaluations comprises, de CHF 2.4 millions (S1 2021: CHF 2.0 millions) et un bénéfice hors réévaluations de CHF 2.3 millions (S1 2021: CHF 1.9 million). Cela correspond à une croissance du bénéfice de respectivement 18% et 24%.

Sur la base du bénéfice par action, on obtient compte tenu du nombre d'actions plus élevé suite à l'augmentation de capital en septembre 2021 un bénéfice par action (EPS) de CHF 0.93, réévaluations comprises, et de CHF 0.90, hors réévaluations (S1 2021: CHF 1.06, réévaluations comprises, et CHF 0.97, hors réévaluations). Lors de l'augmentation de capital au 30 septembre 2021, il a été procédé – afin de mettre en œuvre la stratégie de croissance à long terme – à l'émission de 638 868 nouvelles actions, ce qui a porté à 2 555 472 le nombre moyen d'actions nominatives en circulation au cours du premier semestre 2022 (S1 2021: 1 916 604 actions nominatives).

Bilan au 30 juin 2022

Le total du bilan au 30 juin 2022 atteignait CHF 235.3 millions (31.12.2021: CHF 231.6 millions). À l'actif du bilan, les liquidités s'élevaient à CHF 5.7 millions. L'actifs non courants, d'un montant de CHF 229.1 millions, étaient constitué de la valeur des immeubles de placement (CHF 211.9 millions), des projets (CHF 14.8 millions), des versements (CHF 1.7 million), du goodwill (CHF 0.1 million) et des impôts différés actifs (CHF 0.7 million).

Au passif du bilan, les engagements hypothécaires s'élevaient à un total de CHF 97.9 millions (31.12.2021: CHF 91.6 millions). À la date de clôture du bilan, le 30 juin 2022, le taux de nantissement des immeubles par des tiers était de 43.2%. Le taux d'intérêt moyen au premier semestre 2022 affichait 0.7% (31.12.2021: 0.8%). La duration des dettes financières au 30 juin 2022 était de 3.9 ans (31.12.2021: 4.5 ans).

Valeur nette d'inventaire (NAV) de CHF

50.30

au 30 juin 2022

À la date de clôture du bilan, les capitaux propres s'élevaient à CHF 128.5 millions (31.12.2021: CHF 131.0 millions). Cette variation s'explique par la contribution au bénéfice du premier semestre 2022 de CHF 2.4 millions 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 54.6% au 30 juin 2022 (31.12.2021: 56.6%), la société présente une structure de bilan très solide. La valeur nette d'inventaire au 30 juin 2022 était de CHF 50.30 (31.12.2021: CHF 51.27 / 30.06.2021: CHF 50.36).

PERSPECTIVES

Au cours du premier semestre 2022, le marché immobilier suisse s'est révélé dans l'ensemble robuste, soutenu par une croissance durable de la population, une activité de construction relativement faible, une assez bonne situation économique et des taux d'intérêt qui se maintiennent à un bas niveau. Les prix élevés de l'énergie et des matières premières, les problèmes globaux qui affectent les chaînes d'approvisionnement et les tensions géopolitiques sont cependant susceptibles d'ouvrir la voie à un environnement économique marqué par un accroissement des incertitudes et des risques dans des mois à venir.

La stratégie de SenioResidenz AG, avec son orientation claire sur le secteur des résidences pour personnes âgées, les nouvelles formes d'habitat au troisième âge et les établissements de soins, demeure inchangée. Ce secteur immobilier va selon nous poursuivre son évolution positive au cours des prochaines années en raison de l'évolution démographique de la population et d'un besoin croissant de logements attrayants pour les personnes âgées. Nous allons par conséquent continuer à développer notre portefeuille immobilier sur le long terme.



Michel Vaclair
Président du conseil d'administration



Peter Mettler
Délégué du conseil d'administration et CEO

EXTRAIT DES COMPTES CONSOLIDÉS SENIORRESIDENZ AG

BILAN

Montants en CHF	30.06.2022	31.12.2021
Liquidités	5 679 147	14 665 441
Créances commerciales	3 581	0
Autres créances courantes	416 983	179 402
Comptes de régularisation des actifs	76 523	46 229
Total des actifs courants	6 176 234	14 891 072
Immeubles de placement	211 933 100	211 046 100
Projets	14 797 099	2 874 276
Versements	1 671 276	1 671 276
Actifs d'impôts différés	651 292	922 478
Immobilisations incorporelles (goodwill)	71 585	214 756
Total des actifs non courants	229 124 352	216 728 886
Total des actifs	235 300 586	231 619 958
Dettes commerciales	109 221	179 490
Autres dettes courantes	1 715 570	3 160 818
Dettes hypothécaires courantes	48 285 000	41 430 000
Comptes de régularisation des passifs	1 582 784	372 046
Provision pour goodwill négatif (badwill)	105 735	126 882
Total capitaux empruntés courants	51 798 310	45 269 236
Autres dettes non courantes	1 248 463	1 297 010
Dettes hypothécaires non courantes	49 575 000	50 130 000
Provision pour goodwill négatif (badwill)	0	42 294
Provisions pour impôts différés	4 002 775	3 703 513
Provisions pour cas juridiques	128 300	150 000
Total capitaux empruntés non courants	54 954 538	55 322 817
Total capitaux empruntés	106 752 848	100 592 053
Capital-actions	112 951 862	117 807 259
Réserves de capital	1 288 512	1 301 641
Bénéfices accumulés	14 307 364	11 919 005
Total capitaux propres	128 547 738	131 027 905
Total des passifs	235 300 586	231 619 958

COMPTE DE RÉSULTAT

Montants en CHF	01.01. – 30.06.2022	01.01. – 30.06.2021
Revenu locatif	5 314 733	4 790 223
Autres revenus	10 185	0
Total des produits d'exploitation	5 324 918	4 790 223
Charges directes des immeubles de placement loués	-624 227	-501 746
Frais de conseil	-400 533	-709 536
Frais d'administration	-1 069 203	-919 922
Total des charges d'exploitation	-2 093 963	-2 131 204
Gains de réévaluations	945 294	1 654 841
Pertes de réévaluations	-832 205	-1 478 511
Résultat des réévaluations	113 089	176 330
Amortissement des immobilisations incorporelles (goodwill)	-143 170	-143 170
Liquidation du goodwill négatif (badwill)	63 441	63 441
Résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)	3 264 315	2 755 619
Charges financiers	-302 214	-360 808
Résultat d'entreprise avant impôts (EBT)	2 962 101	2 394 811
Impôts sur les bénéfices	-573 742	-370 217
Bénéfice	2 388 359	2 024 594
Bénéfice par action (dilué/non dilué)	0.93	1.06

ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE

Montants en CHF	01.01. – 30.06.2022	01.01. – 30.06.2021
Bénéfice	2 388 359	2 024 594
Résultat de la réévaluations d'immeubles de placement et des projets	-113 089	-176 330
Amortissement des immobilisations incorporelles (goodwill)	143 170	143 170
Liquidation du goodwill négatif (badwill)	-63 441	-63 441
Autres charges/recettes n'affectant pas le fonds (effet d'impôt sur le revenu sur les coûts de transaction des capitaux propres)	3 295	0
Variations des créances commerciales	-3 581	0
Variations des autres créances et comptes de régularisation des actifs	-267 875	2 751
Variations des actifs d'impôts différés	271 186	-3 886
Variations des dettes commerciales	-70 269	-370 188
Variations des autres dettes et comptes de régularisation des passifs	-283 057	3 125 989
Variations des provisions pour impôts différés	299 262	374 104
Variations des provisions pour cas juridiques	-21 700	150 000
Flux de fonds résultant de l'activité d'exploitation	2 282 260	5 206 764
Investissements en immeubles de placement	-773 877	-41 970
Investissements en projets	-11 922 858	0
Flux de fonds résultant de l'activité d'investissement	-12 696 735	-41 970
Remboursement sur la valeur nominale	-4 871 820	-3 641 548
Augmentation / remboursement de dettes financières courantes	6 300 000	-12 500 000
Augmentation / remboursement de dettes financières non courantes	0	8 300 000
Flux de fonds résultant de l'activité de financement	1 428 180	-7 841 548
Changement des liquidités	-8 986 294	-2 676 753
Justification		
Liquidités en début de période	14 665 441	13 448 026
Liquidités en fin de période	5 679 147	10 771 274
Changement des liquidités	-8 986 294	-2 676 753

ÉTAT DES MOUVEMENTS DU CAPITAL PROPRE

01.01. – 30.06.2022

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		-13 129		-13 129
Bénéfice			2 388 359	2 388 359
Total 30 juin 2022	112 951 862	1 288 512	14 307 364	128 547 738

Lors de l'assemblée générale ordinaire du 30 mars 2022, 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 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-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 COMPLEMENTAIRES

Calcul de transition pour bénéfice hors réévaluation / impôts différés

Tous les montants en CHF	01.01.-30.06.2022	01.01.-30.06.2021
Résultat d'entreprise avant impôts (EBT)	2 962 101	2 394 811
Résultat des réévaluations	-113 089	-176 330
Impôts latents	-573 742	-370 217
Effet fiscal sur le résultat des réévaluations	+22 235	+11 068
Bénéfice hors réévaluation / impôts différés	2 297 505	1 859 332

INFORMATIONS POUR LES INVESTISSEURS

DATES IMPORTANTES

18 août 2022	Publication des résultats semi-annuels et du rapport semi-annuel 2022
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 semi-annuels et du rapport semi-annuel 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 119.9 millions au 30 juin 2022
Cours de clôture au 30 juin 2022	CHF 46.90

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 semi-annuel de SenioResidenz AG est publié en allemand. Ce rapport sommaire exécutif est un résumé du rapport semi-annuel au 30 juin 2022. La version juridiquement contraignante est le contenu du rapport semi-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 semi-annuel 2022 ainsi que des rapports sommaire exécutif en allemand, anglais et français sont disponibles sur Internet à l'adresse www.senio.ch.

IMPRESSUM

Editeur

SenioResidenz AG, Zurich

Concept, conception et réalisation

bbv nuber, communication visuelle, DE-Constance

Tolxdorff Eicher, CH-Horgen

© SenioResidenz AG 2022

TERTIANUM LES TOURELLES

1920 Martigny / VS

CENTRE D'HABITATION ET DE SOINS

Description de l'immeuble

Le centre d'habitation et de soins «Les Tourelles» à Martigny est situé à proximité de la ville, dans un quartier calme et vert de Martigny et comprend une offre de 46 places de résidence (30 chambres individuelles, 8 chambres doubles). L'infrastructure moderne, le standing élevé et l'aménagement confortable font de cette maison de retraite un endroit où il fait bon vivre. L'opérateur du centre, Tertianum AG (www.tertianum.ch), se concentre sur les conditions de vie et de la qualité de vie des personnes âgées à Les Tourelles.

Surface du terrain / surface utile

2 103 m² / 2 340 m²

Revenu locative théorique

KCHF 880 par année

Contrat de location avec opérateur

Jusqu'au 15 juin 2034 avec des options de prolongation de deux fois cinq ans

Années de construction / rénovations

1900, 2014 / 2014, 2016, 2019





SENIORESIDENZ AG

Feldeggstrasse 26
CH-8008 Zurich
www.senio.ch