

Allreal en pleine croissance avec des bénéfices en hausse sur l'exercice 2021

Glattpark, le 8 mars 2022: Sur l'exercice 2021, Allreal peut se réjouir d'un résultat nettement supérieur à celui de l'année précédente. Avec la reprise de plusieurs entreprises, la société immobilière étend largement ses activités en Suisse romande avec une entreprise générale dédiée et se dote ainsi d'un moteur supplémentaire pour une croissance aussi soutenue que qualitative de son portefeuille. Sur l'exercice 2022, Allreal table sur un résultat opérationnel encore supérieur à celui de 2021.

Durant la période sous revue, Allreal a enregistré une hausse de 9.2% de son résultat, effets de la réévaluation de CHF 182.6 millions compris (2020: CHF 167.2 millions). Une fois de plus, les bénéfices réalisés sur la plus-value des immeubles de placement ont eu un effet positif sur le résultat.

Les effets de réévaluation mis à part, l'entreprise a enregistré un résultat opérationnel réjouissant de CHF 133.3 millions (2020: CHF 124.7 millions). L'augmentation de 6.9% est notamment due à des revenus locatifs plus importants du fait de la croissance du portefeuille et aux gains réalisés avec la cession de biens en cours de réalisation dans l'entreprise générale.

Au vu de cette hausse réjouissante des bénéfices, du potentiel de croissance lié à l'expansion en Suisse romande et du développement stable de l'activité, le conseil d'administration propose à l'assemblée générale du 8 avril 2022 la distribution de CHF 7.00 par action, soit une hausse de CHF 0.25. Ce montant est composé d'un dividende de CHF 3.50 par action et d'un versement exonéré d'impôt pour les investisseurs privés suisses de CHF 3.50 par action provenant des réserves d'apports de capital.

Le secteur d'activité de l'Immobilier connaît un développement remarquable

Dans le secteur de l'immobilier, Allreal obtient un excellent résultat. Avec l'expansion du portefeuille en Suisse romande, la valeur de marché des immeubles de placement est portée à CHF 5.11 milliards. Depuis la mi-octobre 2021, les biens immobiliers nouvellement intégrés au portefeuille ont une incidence sur le revenu et ont ainsi pu générer des revenus locatifs à hauteur de CHF 2.2 millions jusqu'à la fin de l'année. Pour la première fois sur les douze mois d'une période sous revue, un immeuble de bureaux acheté au second semestre 2020 à Wetzikon ZH a contribué au revenu. Avec les projets propres de Grünhof-Areal et Hardstrasse 299/301 réalisés à Zurich et mis en location, le revenu locatif est passé à CHF 204.4 millions pour l'exercice 2021, contre CHF 200.4 millions en 2020.

À l'inverse de l'année précédente, les exonérations de loyer liées à la crise du coronavirus n'ont pas beaucoup pesé dans la balance, ne s'élevant plus qu'à CHF 0.5 million (2020: CHF 1.5 million).

L'entretien des biens immobiliers a coûté CHF 27.8 millions (2020: CHF 27.9 millions), ce qui correspond à un ratio des frais de 13.6% (2020: 13.9%). Il est fort probable qu'à l'avenir, le ratio des frais se stabilisera autour de 15% en moyenne en raison d'investissements supplémentaires dans le domaine ESG.

Du fait des faibles pertes de revenu et de l'entretien stable des biens immobiliers, Allreal a dégagé un rendement net important de 4.0%, ce qui souligne à la fois la qualité du portefeuille déjà détenu et celle des nouveaux immeubles de rendement acquis en Suisse romande.

En raison de taux d'actualisation et de capitalisation plus bas, du taux de vacance demeurant faible ainsi que de la stabilité des flux de paiement découlant des opérations immobilières, le portefeuille total a été revalorisé de CHF 64.3 millions. La réévaluation réalisée par des experts immobiliers externes tout comme les modifications au sein du portefeuille ont débouché sur une valeur de marché plus élevée de 12.8% sur l'ensemble du portefeuille de CHF 5.11 milliards.

Dans le secteur d'activité de l'immobilier, Allreal a enregistré un résultat de CHF 123.4 millions sans les effets de réévaluation (2020: CHF 118.6 millions).

Le secteur d'activité Entreprise générale profite de belles performances commerciales

Sur l'exercice 2021, Allreal affiche, avec CHF 53.4 millions, une performance nettement supérieure à l'année précédente au niveau de l'entreprise générale (2020: CHF 46.6 millions). L'entreprise profite ainsi largement des effets positifs uniques de la vente de biens en cours de réalisation.

La situation de marché pour la branche Réalisation s'est avérée être un défi. Les effets de la crise du coronavirus se sont notamment traduits par des inefficiences au niveau du déroulement des chantiers. Des prestations prévues ont dû être en partie repoussées à court terme, ce qui a entraîné un besoin de flexibilité élevé dans les calendriers de chantier. Qui plus est, des difficultés d'approvisionnement ont compliqué la planification et l'utilisation des matériaux de construction. Allreal est néanmoins parvenue à mener à terme dans les délais et dans la qualité requise quasiment tous les projets dont la livraison au client avait été planifiée au cours de la période sous revue. Ces circonstances ont toutefois eu des conséquences particulièrement tangibles sur l'évolution de la marge.

L'année précédente déjà, le volume de projets traité avait évolué de manière moins dynamique que prévue en raison du contexte économique. Cette évolution s'est poursuivie dans une moindre mesure pendant la période sous revue pour aboutir à une valeur de CHF 343.2 millions (2020: CHF 363.4 millions). Durant la période sous revue, le revenu des réalisations de l'entreprise générale s'est établi à CHF 24.5 millions (2020: CHF 33.7 millions). La marge brute des affaires tierces est descendue à 9.1%.

Durant la période sous revue, Allreal a cédé deux biens-fonds provenant des réserves de développement. Cette vente ajoutée à celles de logements en propriété a engendré un résultat notable de CHF 21.0 millions (2020: CHF 3.7 millions).

Les charges d'exploitation sont passées à CHF 40.2 millions, soit une baisse de 7.4% par rapport à l'exercice précédent (2020: CHF 43.4 millions), avec à la clé un résultat d'exploitation de CHF 20.9 millions (2020: CHF 10.6 millions).

À la date de référence, Allreal enregistre une réserve de travail assurée autour de CHF 694 millions, ce qui garantit une exploitation des capacités existantes pour deux ans environ. En outre, le département Développement gère des projets propres et des projets de tiers avec un volume de construction potentiel d'environ CHF 1.9 milliards.

Durant la période sous revue, le secteur d'activité Entreprise générale a réalisé un résultat de CHF 13.8 millions (2020: CHF 7.8 millions).

Situation financière stable

À la date de référence et par rapport à l'exercice précédent, les engagements financiers sont passés d'environ CHF 547 millions à CHF 2.73 milliards. Au 31 décembre 2021, le taux d'intérêt moyen pour les engagements financiers s'inscrivait de nouveau à la baisse à 0.61%, et la durée moyenne du taux d'intérêt fixe de 44 mois était plutôt courte (31.12.2020: 49 mois).

Durant l'exercice 2021, Allreal a émis un emprunt obligataire de CHF 250 millions au taux de 0.6%, échu en 2030. Ainsi l'entreprise a pu refinancer à la date de référence 49.4% des engagements financiers sur le marché des capitaux. 27.9% étaient affectés aux hypothèques à taux fixe et 22.7% aux avances à terme fixe.

Les fonds propres du groupe sont montés à CHF 2.56 milliards, ce qui correspond à un capital propre par action (NAV) de CHF 177.25 avant impôts latents. Le ratio de fonds propres s'affichait à la fin de l'année à 44.1% et le Net Gearing à 103.7%. Ainsi, l'entreprise continue de disposer d'une capacité d'endettement considérable d'environ CHF 1.2 milliard.

La croissance dynamique corrobore les perspectives positives pour l'exercice 2022

Pour l'exercice en cours, Allreal table sur un revenu immobilier en hausse en raison de la croissance du portefeuille en Suisse romande et, par conséquent, aussi sur des bénéfices en hausse dans le secteur d'activité de l'immobilier. Dans le secteur d'activité Entreprise générale, la société s'attend à une stabilisation du revenu. Le modèle commercial éprouvé avec la combinaison Immobilier et Entreprise générale s'avère donc durable.

Pour l'exercice 2022, Allreal escompte donc un résultat opérationnel supérieur à celui de 2021.

Ce communiqué de presse et le rapport de gestion 2021 sont disponibles en version électronique sur: www.allreal.ch

Renseignements et informations complémentaires:

Thomas Wapp

CFO

T 044 319 14 88, M 078 721 11 88

thomas.wapp@allreal.ch

Reto Aregger

Responsable Communication

T 044 319 12 67, M 079 325 55 58

reto.aregger@allreal.ch

Groupe Allreal

Allreal combine un portefeuille immobilier à revenus stables avec les activités d'une entreprise générale (développement et réalisation). La valeur du portefeuille immobilier s'élève à plus de CHF 5.1 milliards. Au cours de l'exercice 2021, le volume des projets traités par l'entreprise générale s'est élevé à CHF 343 millions. La société immobilière emploie plus de 250 personnes à Zurich, Bâle, Berne et Genève. Allreal, dont le siège opérationnel se trouve à Glattpark, opère exclusivement en Suisse. Les actions d'Allreal Holding AG sont cotées à la SIX Swiss Exchange.

Communiqué de presse

Allreal en pleine croissance avec des bénéfices en hausse sur l'exercice 2021

Aperçu des chiffres clés

		2021* ou 31.12.2021	2020* ou 31.12.2020	Variation en % ¹
Groupe				
Performance globale ²	Millions CHF	547.6	563.8	-2.9
Résultat d'exploitation (EBIT), y compris revenu des réévaluations	Millions CHF	246.6	225.3	+9.5
Résultat d'entreprise, y compris revenu des effets de réévaluation ³	Million(s) CHF	182.6	167.2	+9.2
Rendement des fonds propres, y compris effets de réévaluation ³	%	7.3	7.0	+0.3
Résultat d'exploitation (EBIT), sans revenu des réévaluations	Millions CHF	182.3	170.1	+7.2
Résultat d'entreprise, sans revenu des effets de réévaluation ³	Millions CHF	133.3	124.7	+6.9
Rendement des fonds propres, sans les effets de réévaluation ³	%	6.5	6.2	+0.3
Ratio fonds propres à la date de référence	%	44.1	48.4	-4.3
Net Gearing ⁴ à la date de référence	%	103.7	88.6	+15.1
Valeur de marché des immeubles de rendement	Millions CHF	4 954.6	4 428.5	+11.9
Valeur de marché des immeubles de placement en construction	Millions CHF	151.1	96.8	+56.1
Produit de la location des immeubles de rendement	Millions CHF	204.4	200.4	+2.0
Volume des projets réalisés par l'entreprise générale	Millions CHF	343.2	363.4	-5.6
Produit lié à l'entreprise générale ⁵	Millions CHF	53.4	46.6	+14.6
Emplois à plein temps à la date de référence	Nombre	243	206	+37
Action				
Résultat d'entreprise par action, y compris effets de réévaluation ³	CHF	11.43	10.52	+8.7
Résultat d'entreprise par action, sans effets de réévaluation ³	CHF	8.34	7.84	+6.4
Capital propre (NAV) par action après impôts latents à la date de référence	CHF	154.85	151.75	+2.0
Cours boursier à la date de référence	CHF	202.00	203.50	-0.7
Rendements sur distribution ⁶	%	3.5	3.3	+0.2
Chiffres clés opérationnels				
Rendements nets des immeubles de rendement ⁷	%	4.0	4.1	-0.1
Taux de vacance des immeubles de rendement ⁸	%	1.6	1.4	+0.2
Marge brute des projets tiers de l'entreprise générale ⁹	%	9.1	12.0	-2.9
Taux d'intérêt moyen des engagements financiers à la date de référence	%	0.61	0.71	-0.10
Durée moyenne du taux d'intérêt fixe pour les engagements financiers à la date de référence	Mois	44	49	-5
Évaluation				
Capitalisation boursière à la date de référence ¹⁰	Millions CHF	3 337.5	3 235.6	+3.1
Enterprise Value (EV) à la date de référence ¹¹	Millions CHF	5 989.8	5 374.1	+11.5

* Sauf indication contraire, les valeurs liées au compte de résultat se rapportent à l'exercice, les valeurs des actions à la date de référence du 31.12.2021 ou du 31.12.2020.

¹ Les variations en nombre et pourcentage sont affichées en différence absolue

² Produit de la location d'immeubles de placement plus volume de projets réalisés par l'entreprise générale

³ Les effets de réévaluation correspondent au revenu des réévaluations des immeubles de placement moins les impôts latents sur les réévaluations

⁴ Engagements liés au financement moins liquidités en pourcentage des fonds propres

⁵ Produit des réalisations de l'entreprise générale, développement des ventes, prestations propres activées et divers produits moins charges directes liées aux réalisations de l'entreprise générale et au développement des ventes

⁶ Les rendements correspondent à la distribution par action en pourcentage du cours boursier à la date de référence (proposition du conseil d'administration de CHF 7.00 par action pour l'exercice 2021)

⁷ Revenu de la location des immeubles de placement en pourcentage de la valeur de marché amortie des immeubles de rendement au 1^{er} janvier

⁸ En pourcentage des revenus locatifs théoriques, cumulés à la date de référence

⁹ Revenu des réalisations de l'entreprise générale en pourcentage du produit des réalisations de l'entreprise générale

¹⁰ Cours boursier de l'action à la date de référence, multiplié par le nombre d'actions en circulation

¹¹ Capitalisation boursière plus engagements financiers nets