

Résultat semestriel 2022 convaincant

Glattpark, le 24 août 2022: Au premier semestre 2022, Allreal a enregistré une augmentation appréciable du résultat opérationnel par rapport à l'exercice précédent. Dans le secteur d'activité Immobilier, l'entreprise a enregistré un très bon résultat grâce au développement du portefeuille et à des vacances toujours faibles. Dans l'entreprise générale, le résultat est stable et la marge brute a progressé dans les activités de tiers. Pour l'ensemble de l'année 2022, Allreal accroît la prévision concernant le résultat opérationnel à au moins CHF 135 millions.

Au premier semestre 2022, Allreal a enregistré un résultat opérationnel de CHF 81,8 millions (premier semestre 2021: CHF 79,1 millions). Dans une comparaison annuelle, cela correspond à une augmentation de 3,4%.

En comparaison avec la même période de l'exercice précédent, le résultat de l'entreprise y compris l'effet de réévaluation a cependant baissé de 25,7% à CHF 82,7 millions (premier semestre 2021: CHF 111,3 millions). L'effet de réévaluation de CHF 1,1 million avant impôts est resté plat et donc nettement en deçà de la valeur de l'exercice précédent (premier semestre 2021: CHF 41,8 millions).

Le secteur d'activité Immobilier accroît les produits locatifs grâce au développement du portefeuille en Suisse romande

Dans le secteur d'activité Immobilier, les produits locatifs augmentent de 4,9% à CHF 106,8 millions. Les raisons de cette forte croissance sont le développement du portefeuille d'immeubles de rendement en Suisse romande, l'évolution des vacances et les faibles coûts immobiliers. Les produits locatifs théoriques annuels résultant de la croissance du portefeuille en Suisse romande représentent quelque CHF 14,0 millions en tout. Eu égard aux objets en construction ou en développement en Suisse romande, il semble probable que les produits locatifs continueront d'augmenter ces prochaines années.

Il n'y a pas eu de changements dans le portefeuille au premier semestre 2022. Le taux de vacances cumulé est resté stable par rapport à la date de référence du bilan de la fin 2021, ressortant à un très faible niveau de 1,5%.

Allreal mène des discussions avec plusieurs clients importants à propos de renouvellements précoces des contrats. Durant la période sous revue, l'entreprise a enregistré un succès avec l'immeuble de la Vulkanstrasse 106 à Zurich Altstetten. Bien que le locataire principal de longue date restitue une partie de la surface précédemment louée à la fin de l'année 2023, il a conclu un nouveau contrat de bail de longue durée jusqu'en 2028. Allreal a déjà trouvé des solutions attrayantes et à long terme pour environ la moitié des surfaces libérées. Une grande partie de ces surfaces sera reprise par un établissement privé de formation pour une durée de 20 ans. La durée résiduelle pondérée des contrats de bail à durée déterminée portant sur tous les immeubles commerciaux est de 5,3 ans à la date de référence du bilan (31.12.2021: 5,7 ans).

Pour l'ensemble de l'exercice 2022, Allreal table sur une évolution stable et aucune augmentation significative du taux de vacances cumulé, compte tenu de la

grande qualité de la gestion et du fait qu'aucun contrat de bail important ne doit plus être renouvelé cette année.

La charge directe pour les immeubles de rendement de CHF 10,8 millions n'a que légèrement augmenté malgré un portefeuille plus large (premier semestre 2021: CHF 10,0 millions). Eu égard aux projets de rénovation et de transformation qui ne débiteront qu'au deuxième semestre 2022, on peut tabler sur une augmentation du taux des charges immobilières pour l'ensemble de l'année 2022.

Malgré des produits locatifs plus élevés, le rendement net des immeubles de rendement a baissé de 0,3 point de pourcentage par rapport à la période de comparaison en raison des appréciations de l'année précédente. Le rendement net ressort néanmoins à un niveau attrayant de 3,9% (premier semestre 2021: 4,2%).

L'évaluation des immeubles de placement établie le 30 juin 2022 par l'évaluateur immobilier externe se traduit par une appréciation minimale de CHF 1,1 million. À la date de référence, la valeur totale du portefeuille des immeubles de placement s'élevait à CHF 5,13 milliards (31.12.2021: CHF 5,11 milliards). La valeur de marché des immeubles résidentiels était de CHF 1,66 milliard et celle des immeubles commerciaux de CHF 3,30 milliards. La valeur de marché des immeubles de placement en construction s'élevait à CHF 164,5 millions.

Au premier semestre 2022, le secteur d'activité Immobilier a généré un résultat de l'entreprise hors effet de réévaluation de CHF 70,6 millions (premier semestre 2021: CHF 66,1 millions). La part dans le résultat opérationnel du groupe est de 85,6%.

Résultat stable de l'entreprise générale et marge brute améliorée

Durant la période sous revue, le secteur d'activité Immobilier a généré un résultat au titre de l'entreprise générale de CHF 34,9 millions (premier semestre 2021: CHF 37,5 millions).

Ce résultat s'explique notamment par la réussite des ventes d'immeubles en développement. La marche des affaires de la division Réalisation reste difficile et une gestion efficace des risques revêt une importance primordiale. On observe parfois une hausse significative des prix, et les difficultés d'approvisionnement de différents matériels compliquent la gestion des délais. Une grande flexibilité des processus de travail reste de mise dans ce contexte. L'un dans l'autre, la division a fait ses preuves dans ce champ de tension.

C'est aussi à cause de ces influences que le résultat de la Réalisation de l'entreprise générale de CHF 13,4 millions au premier semestre 2022 est inférieur à celui de la période de comparaison (premier semestre 2021: CHF 15,2 millions). La marge brute réalisée avec le développement et l'exécution de projets pour des tiers ressortait à 11,2% après 9,1% à la fin de l'année 2021 et 11,4% au premier semestre 2021. La rentabilité de la division Réalisation évolue ainsi de nouveau en direction du niveau visé de 12%.

Durant la période sous revue, Allreal a vendu un terrain des réserves de développement. À Rümlang (ZH), l'entreprise s'est séparée du dernier élément partiel de la réserve de développement Bäuler, profitant ainsi des prix actuellement élevés des terrains à bâtir. Conjointement avec les ventes d'une propriété résidentielle à Winterthur (ZH) et de trois projets en Suisse romande, la vente d'immeubles en développement s'est traduite par un résultat appréciable de CHF 15,6 millions (premier semestre 2021: CHF 18,4 millions).

Les projets en développement et de construction en Suisse alémanique et en Suisse romande se déroulent conformément aux prévisions. Le volume des projets menés à bien dans la division Réalisation a légèrement baissé par rapport à la même période de l'année précédente à CHF 155,5 millions (premier semestre 2021: CHF 160,5 millions). Sur ce total, CHF 120,0 millions, soit 77,2%, correspondaient à des projets tiers et CHF 35,5 millions, soit 22,8%, à des propres projets.

À la date de référence, la réserve de travail garantie était d'environ CHF 608 millions et couvrait l'emploi des capacités existantes sur près de deux ans.

Au premier semestre 2022, le secteur d'activité Entreprise générale a réalisé un résultat de l'entreprise de CHF 11,9 millions (premier semestre 2021: CHF 14,6 millions). Cela correspond à une part du résultat opérationnel du groupe de 14,4%.

Financement stable et à long terme

À la date de référence, les dettes financières n'ont que légèrement augmenté de CHF 15,8 millions à CHF 2,74 milliards, malgré le versement aux actionnaires en avril 2022. Le taux d'intérêt moyen pour les dettes financières était d'à peine 0,63% au 30 juin 2022. La durée moyenne de la contrainte de taux d'intérêt était de 41 mois.

Au cours des prochains mois, Allreal étudiera des mesures de financement par des fonds étrangers sur le marché des capitaux afin de remplacer en temps utile les hypothèques à taux fixe arrivant à échéance. Cela permettra également une augmentation de la contrainte de taux d'intérêt jusqu'à la fin de l'exercice 2022.

Au 30 juin 2022, le ratio de fonds propres était de 44,1%, le net gearing de 107,3% et le taux de couverture des intérêts de 11,7 (31.12.2021: 44,1% / 103,7% / 12,9).

Mise en œuvre des premières mesures de la stratégie de développement durable

Allreal s'est fixée des objectifs ambitieux dans la stratégie de développement durable élaborée l'année précédente. Les premières mesures visant à atteindre ces objectifs ont été concrétisées au premier semestre 2022. Ainsi, l'entreprise a identifié plusieurs immeubles pour lesquels le développement à grande échelle des installations photovoltaïques débutera au deuxième semestre 2022. Le développement des bornes de recharge afin de promouvoir l'électromobilité est également en cours de réalisation. Au premier semestre 2024, Allreal équipera au moins 20% des places de stationnement des immeubles de rendement avec des bornes de recharge. Ces deux initiatives représentent un volume d'investissement d'environ CHF 10,0 millions.

Amélioration des perspectives pour l'ensemble de l'année 2022

Le premier semestre 2022 a été marqué par la hausse des prix et le retournement des taux d'intérêt engagé par les banques centrales. Malgré la forte hausse des taux longs, ceux-ci restent à un bas niveau dans une comparaison historique. L'évolution de la conjoncture en Suisse est solide et la demande de biens immobiliers suisses situés à des emplacements centraux est toujours aussi forte.

Pour l'exercice 2022, Allreal considère désormais que le résultat opérationnel sera au minimum de CHF 135,0 millions.

Ce communiqué de presse et le rapport semestriel 2022 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

Conférence téléphonique

Une conférence téléphonique en allemand se tiendra à la date de publication de 9h00 à 10h15. Vous pouvez participer en cliquant sur le lien suivant (accès possible dès 8h30):

https://call.conferencing.swisscom.ch/conference/x/zy_HuuR9Nwcx

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.

Aperçu des chiffres-clés

		1 ^{er} sem. 2022 ou 30.06.2022*	1 ^{er} sem. 2021 ou 31.12.2021*	Variation en % ¹
Groupe				
Performance globale ²	CHF mio	262,3	262,3	0,0
Résultat d'exploitation (EBIT), y compris le résultat de réévaluation	CHF mio	101,8	148,4	-31,4
Résultat de l'entreprise, y compris le résultat de l'effet de réévaluation ³	CHF mio	82,7	111,3	-25,7
Rentabilité des fonds propres, y compris l'effet de réévaluation ³	%	6,5	9,3	-2,8
Résultat d'exploitation (EBIT), hors résultat de réévaluation	CHF mio	100,7	106,6	-5,5
Résultat de l'entreprise, hors résultat de l'effet de réévaluation ³	CHF mio	81,8	79,1	+3,4
Rentabilité des fonds propres, hors effet de réévaluation ³	%	7,8	8,0	-0,2
Part des fonds propres à la date de référence	%	44,1	44,1	0,0
Net gearing ⁴ à la date de référence	%	107,3	103,7	+3,6
Valeur de marché des immeubles de rendement	CHF mio	4 963,6	4 954,6	+0,2
Valeur de marché des immeubles de placement en construction	CHF mio	164,5	151,1	+8,9
Produit de la location d'immeubles de rendement	CHF mio	106,8	101,8	+4,9
Volume des projets menés à bien par l'entreprise générale	CHF mio	155,5	160,5	-3,1
Résultat de l'entreprise générale ⁵	CHF mio	34,9	37,5	-6,9
Emplois à plein temps à la date de référence	Nombre	242	243	-1
Action				
Résultat de l'entreprise par action, y compris l'effet de réévaluation ³	CHF	5,01	7,03	-28,7
Résultat de l'entreprise par action, hors effet de réévaluation ³	CHF	4,95	5,00	-1,0
Fonds propres (VNI) par action après impôts différés à la date de référence	CHF	152,85	154,85	-1,3
Cours de bourse à la date de référence	CHF	157,80	202,00	-21,9
Indicateurs opérationnels				
Rendement net des immeubles de rendement ⁶	%	3,9	4,2	-0,3
Taux de vacance des immeubles de rendement ⁷	%	1,5	1,5	0,0
Marge brute des projets tiers de l'entreprise générale ⁸	%	11,2	11,4	-0,2
Taux d'intérêt moyen sur les dettes financières à la date de référence	%	0,63	0,61	+0,02
Durée moyenne de la contrainte de taux d'intérêt sur les dettes financières à la date de référence	Mois	41	44	-3
Évaluation				
Capitalisation boursière à la date de référence ⁹	CHF mio	2 607,5	3 337,5	-21,9
Enterprise Value (EV) à la date de référence ¹⁰	CHF mio	5 317,8	5 989,8	-11,2

* Si aucune autre indication n'est fournie, les valeurs relatives au compte de résultats concernent le premier semestre, les valeurs relatives au portefeuille les dates de référence du 30.06.2022 ou du 31.12.2021.

- 1 Les modifications du nombre et des pourcentages sont représentées sous forme de différence absolue
- 2 Produit de la location des immeubles de placement plus volume des projets menés à bien par l'entreprise générale
- 3 Les effets de réévaluation correspondent au résultat de réévaluation des immeubles de placement moins les impôts différés au titre de la réévaluation
- 4 Dettes résultant du financement moins les liquidités en pourcentage des fonds propres
- 5 Produit de la réalisation de l'entreprise générale, de la vente du développement, des prestations propres portées à l'actif et de différents produits moins les charges directes au titre de la réalisation de l'entreprise générale et de la vente du développement
- 6 Résultat de la location d'immeubles de placement en pourcentage de la valeur de marché maintenue des immeubles de rendement au 1^{er} janvier
- 7 En pour cent du produit locatif théorique, cumulé à la date de référence
- 8 Résultat de la réalisation de l'entreprise générale en pour cent du produit de la réalisation de l'entreprise générale
- 9 Cours de bourse de l'action à la date de référence, multiplié par le nombre d'actions en circulation
- 10 Capitalisation boursière plus dettes financières nettes