



Zurich, le 27 août 2020

## **Comptes semestriels 2020**

### **PLAZZA enregistre des résultats semestriels fort satisfaisants – une demande de permis de construire a été introduite pour le projet de développement à Crissier**

**Au premier semestre 2020, PLAZZA a, une nouvelle fois, enregistré une évolution conforme aux prévisions. La concentration sur les biens résidentiels du segment de prix moyen ont permis jusqu'ici de minimiser l'impact du COVID-19. Avec CHF 9,5 mio, le résultat d'exploitation avant amortissements et réévaluation est comparable à celui de l'année précédente (CHF 9,2 mio) et répond aux attentes. Certains facteurs liés au marché ont également occasionné des gains de réévaluation élevés et donc un bénéfice bien plus important (CHF 21,8 mio contre CHF 14,2 mio l'année précédente).**

À Crissier, la demande de permis pour la première étape de construction a été déposée. Cette étape représente une phase essentielle du développement du site. Le permis de construire est attendu au plus tôt fin 2020. En ce qui concerne le projet de développement à Regensdorf, un mandat d'étude a été confié à cinq bureaux d'architectes. Les résultats de cette étude devraient être connus d'ici fin 2020 et servir de base au plan d'aménagement en 2021. Durant la période sous revue, l'immeuble commercial situé à la Gewerbehallenstrasse de Wallisellen a également été vendu au prix du marché pour environ CHF 1,7 mio dans le cadre d'un assainissement du portefeuille.

#### **Résultats d'entreprise pour le premier semestre 2020**

Les revenus immobiliers s'élèvent à CHF 12,3 mio (contre CHF 12,2 mio l'année précédente). Avec CHF 9,5 mio, le résultat d'exploitation avant amortissements et réévaluation est comparable à celui de l'année précédente (CHF 9,2 mio) et répond aux attentes. Grâce aux gains de réévaluation (CHF 18,7 mio contre CHF 9,7 mio l'année précédente), le bénéfice au premier semestre atteint CHF 21,8 mio (contre CHF 14,2 mio l'année précédente).

#### **Segment résidentiel: une base toujours stable pour PLAZZA**

Sur le marché, la demande en bien résidentiels bien situés demeure élevée. Les perspectives de rendement à la baisse des investisseurs immobiliers entraînent une diminution des taux d'escompte et donc une hausse des évaluations.

L'attention constante portée au segment immobilier de prix moyen a, jusqu'ici, fait ses preuves, même en période turbulente. Près de 75% des recettes locatives proviennent du segment résidentiel, qui reste le pilier principal du modèle économique de PLAZZA. Malgré



l'augmentation du taux de vacance dans certaines régions de Suisse, PLAZZA ne ressent guère cette évolution jusqu'à présent. La demande en biens immobiliers de PLAZZA reste forte. Ils sont situés dans un segment attractif, à savoir le segment de prix moyen, ainsi que dans des emplacements centraux. Une fois de plus, aucun appartement de PLAZZA n'était inoccupé à la date de clôture. Le taux de vacance de 3,1% (contre 3,2% l'année précédente) du segment résidentiel au 30 juin 2020 est dû aux dernières surfaces commerciales disponibles dans les biens résidentiels à Wallisellen ainsi qu'aux places de parking et aux espaces annexes non loués.

## **Bureaux: l'impact du COVID-19 limité pour le premier semestre 2020**

L'impact général du COVID-19 sur le marché immobilier des surfaces commerciales ne peut encore être évalué avec précision. En raison de la conjoncture économique actuelle, on peut s'attendre, à court terme, à une baisse de la demande, tandis que la tendance au travail à distance exercera probablement une pression supplémentaire sur le marché immobilier des surfaces commerciales.

Chez PLAZZA, la situation locative dans le segment des biens immobiliers commerciaux est toutefois demeurée stable jusqu'à présent. Toutes les surfaces de bureaux (environ 8500 m<sup>2</sup>) des deux immeubles commerciaux dans le quartier Giesshübel, à Zurich, sont toujours louées. Dans l'ensemble, les recettes locatives des biens immobiliers commerciaux représentent 23% des recettes locatives. Le taux de vacance était de 6,3% à la date de clôture (contre 6,4% l'année précédente). Les risques restent donc gérables. La diversification des locataires y contribue également. La location d'espaces dont le contrat de bail expire au cours des prochains 12 à 24 mois pourrait toutefois se compliquer.

## **Projets de développement: la mise en œuvre de la stratégie se poursuit selon le calendrier prévu**

Avec deux projets de développement à Crissier et à Regensdorf, PLAZZA jouit de perspectives prometteuses de moyen et long terme. À Crissier, près de Lausanne, la demande de permis pour la première étape de construction a pu être introduite comme prévu fin mai 2020. Cette étape représente les deux tiers du projet, avec un volume d'investissement pouvant atteindre CHF 220 mio. Le permis de construire ne devrait pas être délivré avant fin 2020. La planification du bâtiment de l'école primaire de Crissier, qui fait partie de la première étape du projet, est également en bonne voie. La construction de la première étape devrait débuter au cours du second semestre 2021.

La réalisation du projet à Regensdorf est prévue au plus tôt dans quatre à sept ans. Un nouveau quartier devrait y voir le jour sur l'ancien site industriel au nord de la gare. Les conditions préalables relatives au permis de construire ont été établies en mai 2017 avec la révision partielle du plan d'aménagement «Gare Nord». PLAZZA possède des superficies de développement résidentiel et commercial sur l'une des zones partielles. Après des premières démarches

# PLAZZA



axées sur le positionnement commercial, un mandat d'étude a été confié à cinq bureaux d'architectes. Les résultats de cette étude sont attendus pour la fin de l'année. Le projet lauréat servira de base aux étapes de planification suivantes.

## Perspectives

PLAZZA s'attend à un résultat d'exploitation avant amortissements et réévaluation pour l'année 2020 comparable à celui de l'année précédente. Dans la perspective actuelle, il n'est pas encore possible d'estimer si les conditions du marché occasionneront de nouveaux gains de réévaluation.

À moyen et à long terme, PLAZZA suppose que la pandémie de COVID-19 ne restera pas complètement sans effets sur le secteur immobilier des surfaces commerciales et que les relocations pourraient être plus exigeantes, le cas échéant.

Grâce à sa stratégie poursuivie avec constance, PLAZZA peut maintenir son excellent positionnement sur le marché: la nette concentration, tant d'un point de vue géographique que sectoriel, du portefeuille sur des biens résidentiels bien desservis et jouissant d'une situation centrale a, jusqu'à présent, porté ses fruits et s'annonce tout aussi prometteuse à l'avenir.

## Contact

Service de presse PLAZZA AG

Téléphone: + 41 44 266 68 33. E-mail: [press@plazza.ch](mailto:press@plazza.ch). Internet: [www.plazza.ch](http://www.plazza.ch)

## Rapport semestriel

Le rapport semestriel 2020 de PLAZZA peut être téléchargé sur le site Web (en allemand):

[www.plazza.ch/fr/telechargements](http://www.plazza.ch/fr/telechargements)

## Calendrier

3 mars 2021: rapport de gestion 2020

31 mars 2021: assemblée générale ordinaire

## À propos de PLAZZA AG

PLAZZA AG planifie, réalise, gère et commercialise des biens et des projets immobiliers en Suisse.

PLAZZA AG opère une gestion ciblée de son portefeuille d'actifs en biens immobiliers résidentiels et commerciaux, principalement dans le bassin économique zurichois. À cela s'ajoutent des biens et des projets immobiliers en développement dans les centres économiques de Lausanne et de Zurich, qui seront progressivement mis en œuvre.

Sis à Zurich, le groupe PLAZZA englobe PLAZZA IMMOBILIER AG ainsi que Plaza Gestion Immobilière AG. L'entreprise est cotée à la SIX Swiss Exchange depuis juin 2015 (code mnémonique: PLAN).



## Chiffres clés sélectionnés

<b>Compte de résultats</b>		01.01.–30.06.2020	01.01.–30.06.2019
Revenus immobiliers	kCHF	12 261	12 169
Résultat d'exploitation avant amortissements et réévaluation	kCHF	9 491	9 183
Réévaluation des biens immobiliers (netto)	kCHF	18 678	9 729
Résultat d'exploitation avant amortissements (EBITDA)	kCHF	28 413	18 920
Résultat d'exploitation (EBIT)	kCHF	28 374	18 866
Résultat net	kCHF	21 797	14 248
Résultat net hors réévaluation des biens immobiliers <sup>1</sup>	kCHF	7 942	8 348
<b>Tableau de flux de trésorerie</b>		01.01.–30.06.2020	01.01.–30.06.2019
Flux de trésorerie des activités d'exploitation	kCHF	5 602	8 126
Flux de trésorerie des opérations d'investissement	kCHF	-4 306	-7 179
Flux de trésorerie disponible <sup>2</sup>	kCHF	1 296	947
<b>Bilan</b>		30.06.2020	31.12.2019
Total du bilan	kCHF	703 839	689 494
Trésorerie et équivalents de trésorerie	kCHF	14 550	25 674
Juste valeur du portefeuille immobilier	kCHF	686 058	660 865
Dettes financières	kCHF	-	-
Capitaux propres (Net Asset Value, NAV) <sup>3</sup>	kCHF	597 879	588 502
Ratio de capitaux propres	Taux	84,9	85,4
<b>Portefeuille immobilier</b>		30.06.2020	31.12.2019
Biens immobiliers	Nombre	17	17
Surface locative utile	m <sup>2</sup>	155 280	153 677
Part de juste valeur des biens immobiliers en exploitation	Taux	79,8	80,3
donc biens résidentiels	Taux	67,7	68,0
dont bureaux/locaux d'activités	Taux	12,1	12,3
Rendement brut des actifs immobiliers en exploitation <sup>4</sup>	Taux	3,9	4,0
Taux de vacance des biens immobiliers en exploitation <sup>5</sup>	Taux	3,9	4,0
Taux de vacance de la totalité des biens immobiliers <sup>5,6</sup>	Taux	4,3	4,4
<b>Personnel</b>		30.06.2020	31.12.2019
Collaborateurs/trices (équivalent temps plein)	Nombre	15,2	14,3
<b>Actions</b>		01.01.–30.06.2020	01.01.–30.06.2019
Actions nominatives A (valeur nom. CHF 0.50)	Nombre	1 827 000	1 827 000
Actions nominatives B (valeur nom. CHF 0.10)	Nombre	1 215 000	1 215 000
Bénéfice par action nominative A	CHF	10.53	6.88
Bénéfice par action nominative A hors réévaluation des biens immobiliers <sup>1</sup>	CHF	3.84	4.03
Capital propre par action nominative A (Net Asset Value, NAV) <sup>7</sup>	CHF	288.83	273.45
Capital propre par action nominative B (Net Asset Value, NAV) <sup>7</sup>	CHF	57.77	54.69
Cours de l'action nominative A à la date de clôture <sup>6</sup>	CHF	275.00	247.00

1 Les changements d'évaluation des biens ainsi que les impôts latents qui en résultent ne sont pas pris en compte.

2 Flux de trésorerie des activités d'exploitation – flux de trésorerie des opérations d'investissement.

3 La NAV correspond au capital propre indiqué au bilan à la date de clôture.

4 Loyer cible net en pourcentage de la valeur marchande à la date de clôture. Loyer cible net: Loyer cible prévu en cas d'occupation complète, avant les pertes liées au taux de vacance ou aux réductions de loyer.

5 Le taux de vacance correspond à la vacance à la date de clôture, en pourcentage du loyer cible net.

6 ainsi que les biens en développement, avec utilisation intermédiaire.

7 au jour du bilan.