



Zurich, le 3 septembre 2021

Comptes semestriels 2021

Un résultat réjouissant pour PLAZZA au premier semestre

Au premier semestre 2021, PLAZZA a, une nouvelle fois, enregistré une évolution réjouissante. Grâce à différentes influences, notamment l'achat d'immeubles, son résultat d'exploitation avant amortissements et réévaluation s'établit à CHF 10,3 mio, un montant nettement supérieur à celui de l'année précédente (CHF 9,5 mio). Certains facteurs liés au marché ont également de nouveau occasionné des gains de réévaluation élevés (CHF 35,5 mio contre CHF 18,7 mio l'année précédente) et donc un résultat d'entreprise bien plus important (CHF 35,6 mio contre CHF 21,8 mio l'année précédente).

L'achat portait sur deux immeubles Im Tiergarten 1-6c, composés de quatre bâtiments comportant 80 appartements au total. PLAZZA a pu exercer un droit de préemption lié à un droit de superficie et renforce ainsi davantage son orientation sur le segment résidentiel. L'achat entraîne une augmentation des loyers et une baisse des revenus de la rente du droit de superficie.

Pour le projet de Crissier, le permis de construire a été délivré au premier semestre 2021. Il entrera en vigueur dès que le dernier recours restant aura été réglé. Parallèlement, PLAZZA a créé les conditions qui permettront de commencer rapidement la réalisation, par exemple en désignant un entrepreneur total. À l'heure actuelle, les chances de voir la construction approuvée avant la fin de l'année sont intactes.

L'élaboration du plan d'aménagement pour le projet de développement de Regensdorf suit son cours comme prévu. PLAZZA ambitionne de construire un complexe équilibré d'un point de vue économique et d'une qualité urbanistique et architecturale particulièrement élevée. La réalisation devrait commencer au plus tôt dans trois à six ans, en fonction du temps dont les pouvoirs publics auront besoin pour mener à bien les projets d'infrastructure nécessaires.

Conformément à ce qui était prévu, PLAZZA a achevé de simplifier sa structure au premier semestre en reprenant ses deux filiales PLAZZA IMMOBILIER SA et Plaza Gestion Immobilière SA par le biais d'une fusion. L'activité opérationnelle n'en est pas affectée.

Résultats d'entreprise pour le premier semestre 2021

Les revenus immobiliers s'élèvent à CHF 13,0 mio (contre CHF 12,3 mio l'année précédente). Le résultat d'exploitation avant amortissements et réévaluation, qui s'élève à CHF 10,3 mio, est supérieur à celui de l'année précédente (CHF 9,5 mio). Compte tenu de l'achat des immeubles Im Tiergarten 1-6c, il est conforme aux attentes. Grâce aux gains de réévaluation



(CHF 35,5 mio contre CHF 18,7 mio l'année précédente), le bénéfice au premier semestre atteint CHF 35,6 mio (contre CHF 21,8 mio l'année précédente).

Segment résidentiel: une base toujours stable pour PLAZZA

Sur le marché, la demande en biens 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. Le segment résidentiel, qui demeure le pilier principal du modèle économique de PLAZZA, a encore été renforcé par l'achat mentionné des deux immeubles Im Tiergarten. Il génère aujourd'hui environ 77% des recettes locatives (contre 75% l'année précédente). Les biens résidentiels de PLAZZA se trouvent dans le segment tarifaire moyen et sont situés dans des emplacements centraux; les appartements de ce type restent fortement demandés. Une fois de plus, aucun appartement de PLAZZA n'était inoccupé à la date de clôture. Le taux de vacance de 3,0% (période précédente 3,1%) dans le segment résidentiel au 30 juin 2021 est dû aux places de parc et aux espaces annexes non loués ainsi qu'aux dernières surfaces commerciales disponibles dans le complexe résidentiel de Wallisellen. Un contrat de location a été signé en juillet 2021 pour la moitié de ces surfaces commerciales.

Surfaces commerciales: une stabilité réjouissante

La crise sanitaire n'a pour le moment eu aucun impact sur le cours des affaires. PLAZZA n'a enregistré aucune baisse de la demande jusqu'à présent. Les surfaces qui se libèrent sont en général relouées dans un délai raisonnable. Comme dans le segment résidentiel, la situation joue un grand rôle dans le domaine des surfaces commerciales. La plupart des bâtiments commerciaux de PLAZZA se trouvent à un emplacement attrayant bien desservi par les voies de circulation, à savoir le quartier Giesshübel, à Zurich, près du centre commercial Sihlcity. Les quelque 8500 m² de surfaces commerciales que comptent ces deux bâtiments sont pour l'heure intégralement loués.

Dans l'ensemble, les recettes locatives des biens immobiliers commerciaux représentent 21% des recettes locatives. Le taux de vacance de ce segment a légèrement augmenté, s'établissant à 7,3% (contre 5,3% l'année précédente), en raison d'un développement temporaire dans le bien immobilier commercial de Crissier. Les risques restent donc gérables. La diversification des locataires y contribue également.

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

Avec ses deux projets de développement à Crissier et à Regensdorf, PLAZZA jouit de perspectives prometteuses de moyen à long terme. La première étape pourra entrer en phase de réalisation à Crissier, près de Lausanne, dès que le permis de construire sera entré en vigueur,



ce qui est actuellement prévu pour la fin 2021. Cette étape englobe environ deux tiers du projet, pour un volume d'investissement maximal de CHF 220 mio. En 2019, un contrat de droit de superficie a été conclu avec une fondation qui prévoit l'implantation d'une maison de soins sur le site, de même que la construction d'une école primaire a été convenue avec la commune de Crissier. Ces deux objets feront eux aussi partie de la première étape.

Un nouveau quartier devrait voir le jour sur l'ancien site industriel situé au nord de la gare de Regensdorf. PLAZZA dispose de superficies de développement attrayantes dans cette zone centrale. Les autorités examinent actuellement le plan d'aménagement privé prescrit par la loi. Celui-ci repose sur le mandat d'étude que le bureau d'architectes zurichois Michael Meier Marius Hug a remporté l'année dernière. La réalisation du projet de Regensdorf ne pourra commencer que dans trois à six ans au plus tôt, selon la rapidité avec laquelle les pouvoirs publics pourront procéder aux adaptations nécessaires de l'infrastructure, telle l'extension des rues. En raison de l'état encore peu concret du projet, le potentiel de loyer ne peut pas être évalué avec suffisamment de précision pour le moment.

Perspectives

Pour l'année 2021, PLAZZA s'attend à un résultat d'exploitation avant amortissements et réévaluation supérieur à celui de l'année précédente, principalement en raison de l'acquisition des immeubles Im Tiergarten 1-6c. Dans la perspective actuelle, il n'est pas encore possible d'estimer si les conditions du marché occasionneront de nouveaux gains de réévaluation. La pandémie de coronavirus n'a jusqu'à présent pas eu de conséquences pour PLAZZA. L'éventualité qu'il en aille différemment à l'avenir ne peut toutefois être exclue, surtout dans le domaine des surfaces commerciales.

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. Internet: www.plazza.ch.

Rapport semestriel 2021

Le rapport semestriel 2021 de PLAZZA peut être téléchargé sur le site Web:

<https://www.plazza.ch/fr/telechargements/>

Autres rendez-vous

9 mars 2022: publication du rapport annuel 2021

6 avril 2022: assemblée générale ordinaire 2022

1^{er} septembre 2022: publication du rapport semestriel 2022

PLAZZA



Communiqués ad hoc

Tous les communiqués ad hoc selon à l'art. 53 du Règlement de cotation (RC) peuvent être consultés dans le répertoire correspondant sur le site Web de PLAZZA: <https://www.plazza.ch/fr/category/communiques/>

À propos de PLAZZA

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

PLAZZA 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.

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 contribue à la stabilité durable de PLAZZA et s'annonce tout aussi prometteuse à l'avenir.

PLAZZA AG (ticker: PLAN) est cotée à la SIX Swiss Exchange depuis juin 2015 et sise à Zurich.



Chiffres clés sélectionnés

Compte de résultats		01.01.–30.06.2021	01.01.–30.06.2020
Revenus immobiliers	kCHF	13 009	12 261
Résultat d'exploitation avant amortissements et réévaluation	kCHF	10 314	9 491
Réévaluation des biens immobiliers (netto)	kCHF	35 513	18 678
Résultat d'exploitation avant amortissements (EBITDA)	kCHF	45 827	28 413
Résultat d'exploitation (EBIT)	kCHF	45 796	28 374
Résultat net	kCHF	35 558	21 797
Résultat net hors réévaluation des biens immobiliers ¹	kCHF	8 561	7 942
Tableau de flux de trésorerie		01.01.–30.06.2021	01.01.–30.06.2020
Flux de trésorerie des activités d'exploitation	kCHF	9 250	5 602
Flux de trésorerie des opérations d'investissement	kCHF	-63 770	-4 306
Flux de trésorerie disponible ²	kCHF	-54 520	1 296
Bilan		30.06.2021	31.12.2020
Total du bilan	kCHF	836 212	756 254
Trésorerie et équivalents de trésorerie	kCHF	1 967	21 007
Juste valeur du portefeuille immobilier dans les actifs immobilisés	kCHF	832 039	733 255
Dettes financières	kCHF	47 900	-
Capitaux propres (Net Asset Value, NAV) ³	kCHF	662 518	639 380
Ratio de capitaux propres	Taux	79,2	84,5
Portefeuille immobilier dans les actifs immobilisés		30.06.2021	31.12.2020
Biens immobiliers	Nombre	18	17
Surface locative utile	m ²	163 029	155 262
Part de juste valeur des biens immobiliers en exploitation	Taux	83,8	78,8
donc biens résidentiels	Taux	73,4	67,3
dont bureaux/locaux d'activités	Taux	10,3	11,6
Rendement brut des actifs immobiliers en exploitation ⁴	Taux	3,4	3,7
Taux de vacance des biens immobiliers en exploitation ⁵	Taux	3,9	3,7
Taux de vacance de la totalité des biens immobiliers ^{5, 6}	Taux	4,1	3,9
Personnel		30.06.2021	31.12.2020
Collaborateurs/trices (équivalent temps plein)	Nombre	13,8	14,2
Actions		01.01.–30.06.2021	01.01.–30.06.2020
Actions nominatives A (valeur nom. CHF 0.50) ⁷	Nombre	1 827 000	1 827 000
Actions nominatives B (valeur nom. CHF 0.10) ⁷	Nombre	1 215 000	1 215 000
Bénéfice par action nominative A	CHF	17.18	10.53
Bénéfice par action nominative A hors réévaluation des biens immobiliers ¹	CHF	4.14	3.84
Capital propre par action nominative A (Net Asset Value, NAV) ^{3, 7}	CHF	320.06	288.83
Capital propre par action nominative B (Net Asset Value, NAV) ^{3, 7}	CHF	64.01	57.77
Cours de l'action nominative A à la date de clôture ⁷	CHF	324.00	275.00

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.

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.