



Zurich, le 1^{er} septembre 2022

Comptes semestriels 2022: un résultat très solide pour PLAZZA

- **Avec CHF 13,1 mio, les revenus immobiliers ont pu être légèrement augmentés par rapport à l'année précédente (CHF 13,0 mio). Avec CHF 10,0 mio, le résultat d'exploitation avant amortissements et réévaluation est légèrement inférieur à celui de l'année précédente (CHF 10,3 mio), en raison de la hausse attendue des frais liés aux biens immobiliers.**
- **Le bénéfice hors réévaluation est resté inchangé par rapport à l'année précédente et se monte à CHF 8,6 mio.**
- **Des facteurs liés au marché ainsi que l'avancement des projets de développement ont permis d'enregistrer des gains de réévaluation supplémentaires (CHF 9,2 mio contre CHF 35,5 mio l'année précédente), qui ont également contribué à un bénéfice de CHF 15,3 mio (CHF 35,6 mio l'année précédente).**
- **À la date de clôture, tous les appartements de PLAZZA sont intégralement loués. Pour ce qui est des biens immobiliers commerciaux, de nouveaux contrats ont été conclus avec succès, contribuant à la réduction du taux de vacance temporaire au cours du deuxième semestre.**
- **En ce qui concerne le projet de développement à Crissier, la pose de la première pierre, début mai 2022, a marqué un jalon supplémentaire dans la concrétisation d'un nouveau quartier réunissant des logements, une école, des locaux commerciaux ainsi que des commerces de quartier.**

Au premier semestre 2022, PLAZZA a enregistré une très solide évolution. Le résultat d'exploitation avant amortissements et réévaluation se situe quasiment au même niveau que l'année précédente. Des facteurs liés au marché ainsi que l'avancement des projets de développement ont, en outre, généré des gains de réévaluation qui, comme escompté, s'avèrent toutefois inférieurs à ceux de l'année précédente, en raison de l'évolution générale du marché.

La situation locative est particulièrement réjouissante. De nouveaux contrats ont pu être conclus, qui contribueront à la réduction du taux de vacance temporaire, en particulier au second semestre 2022.

Les projets de développement à Crissier et à Regensdorf vont bon train. À Crissier, la pose de la première pierre a marqué l'achèvement des travaux de terrassement et le début de la construction de logements, de locaux commerciaux et d'une école. À Regensdorf, la révision du plan d'aménagement est très avancée suite à la prise de position de la commune au sujet de l'ébauche.



Au cours du premier semestre, PLAZZA a également implémenté les changements annoncés au sein du conseil d'administration et de la direction. L'assemblée générale a élu Peter Lehmann président du conseil d'administration. Au début de l'année, le CFO Thomas Casata avait déjà repris, en sus, la direction en tant que CEO, tandis que Franziska Kunz a complété, peu après, la direction tricéphale en qualité de responsable gestion et portefeuille.

Résultats d'entreprise pour le premier semestre 2022

Les revenus immobiliers s'élevaient à CHF 13,1 mio (contre CHF 13,0 mio l'année précédente). Le taux de vacance des biens immobiliers en exploitation à la date de clôture reste inchangé à 4,4%. Avec CHF 10,0 mio, le résultat d'exploitation avant amortissements et réévaluation est légèrement inférieur à celui de l'année précédente (CHF 10,3 mio), en raison de la hausse attendue des frais liés aux biens immobiliers. Un résultat de réévaluation supplémentaire de CHF 9,2 mio (année précédente CHF 35,5 mio) a, par ailleurs, été enregistré. Si ce succès de réévaluation était notamment tributaire des facteurs liés au marché, l'avancement des projets de développement y a également contribué. Les facteurs liés au marché ont surtout été constatés dans le secteur du logement où, en raison des taux d'intérêt prévisionnels encore revus à la baisse, les taux d'escompte utilisés lors de l'évaluation ont, une nouvelle fois, été adaptés à la baisse. Le bénéfice à l'issue du premier semestre a augmenté à CHF 15,3 mio (année précédente CHF 35,6 mio). Abstraction faite du résultat de réévaluation, le bénéfice hors réévaluation – à hauteur de CHF 8,6 mio – demeure pratiquement inchangé par rapport à l'année précédente.

Biens immobiliers résidentiels

Avec une part stable de 76% du revenu locatif net prévu, le résidentiel constitue le principal pilier de revenu de PLAZZA. Les biens résidentiels de PLAZZA se trouvent dans le segment tarifaire moyen et sont situés dans des emplacements de premier choix. 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 faible de 2,2% (période précédente 2,6%) du segment résidentiel au 30 juin 2022 est principalement dû aux places de parking et aux espaces annexes non loués. Au cours de la période du rapport, des surfaces commerciales supplémentaires ont pu être louées dans le complexe résidentiel de Wallisellen, ce qui a contribué à réduire le taux de vacance.

Biens immobiliers commerciaux

En termes de revenus locatifs nets prévus, la part des biens immobiliers commerciaux demeure inchangée à 21%. La plupart des bâtiments commerciaux de PLAZZA se trouvent à un emplacement d'exception bien desservi par les voies de circulation, à savoir le quartier Giesshübel, à Zurich, près du centre commercial Sihlcity. L'évolution globalement stable du marché au premier semestre 2022 s'est ainsi avérée réjouissante pour PLAZZA. Les surfaces de bureaux qui se sont libérées à Zurich ont pu être louées, à quoi s'ajoutent des prolongations de contrats. De nouveaux contrats de location ont pu être conclus dans le bien immobilier commercial existant à Crissier. Au second semestre 2022, ces développements se traduiront



également par une réduction sensible du taux de vacance temporaire des biens immobiliers commerciaux, qui s'élève actuellement à 12,5% (période précédente 11,2%).

Projets de développement

Avec ses deux projets de développement à Crissier et à Regensdorf, PLAZZA jouit de perspectives prometteuses de moyen à long terme.

À Crissier, près de Lausanne, PLAZZA a lancé la première étape l'année dernière. Les travaux de terrassement ont été achevés comme prévu au cours de la période du rapport. La pose consécutive de la première pierre a donné le coup d'envoi de la construction de logements, de surfaces commerciales et d'une école. Cette première étape englobe environ deux tiers du projet, pour un volume d'investissement maximal de CHF 220 mio. La fin des travaux est prévue en 2024. Toujours au cours de la période du rapport, les pouvoirs publics ont entamé la réalisation attendue de la liaison rapide par bus avec Lausanne, qui contribuera à améliorer considérablement la desserte de ce nouveau quartier. Il n'en reste pas moins que les développements internationaux actuels entraînent des répercussions sur les prix des matières premières et occasionnent des difficultés d'approvisionnement. Ainsi, les risques de réalisation ont certes augmenté pour PLAZZA en termes de coûts et de délais, mais les hypothèses de planification n'ont pas dû être considérablement adaptées jusqu'ici.

Un nouveau quartier verra le jour sur l'ancien site industriel situé au nord de la gare de Regensdorf. PLAZZA dispose d'un site de développement attrayant dans cette zone centrale, à proximité immédiate de la gare. La révision du plan d'aménagement privé prescrit par la loi a continué à progresser suite à la prise de position de la commune au sujet de l'ébauche correspondante. La validation par le conseil d'administration et le dépôt sont attendus pour le deuxième semestre 2022. La réalisation du projet de Regensdorf ne pourra commencer que dans trois à cinq 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. Les dimensions du projet devraient correspondre au minimum à celles du lotissement de PLAZZA à Wallisellen. 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'ensemble de l'année 2022, PLAZZA continue à tabler sur un développement majoritairement stable des affaires. Le résultat d'exploitation avant amortissements et réévaluation devrait être équivalent à celui de l'année précédente. Selon les prévisions actuelles, le taux de vacance des biens immobiliers en exploitation devrait repasser sous la barre des 4% durant le second semestre. Dans l'immédiat, il n'est pas encore possible d'évaluer dans quelle mesure les éventuelles interventions supplémentaires sur les taux par la Banque nationale suisse impacteront la situation du marché et, par conséquent, la réévaluation du portefeuille PLAZZA. Il en va de même pour l'impact que les développements internationaux – comprenant pénuries d'approvisionnement énergétique ou risques au niveau des délais et des coûts – pourraient avoir sur PLAZZA.

PLAZZA



Grâce à sa stratégie poursuivie avec constance, PLAZZA continue à bénéficier d'un excellent positionnement: la nette concentration, tant d'un point de vue géographique que sectoriel, du portefeuille sur des biens résidentiels parfaitement desservis et jouissant d'une situation centrale a 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 2022

Le rapport semestriel 2022 de PLAZZA peut être téléchargé sur le site Web:

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

Autres rendez-vous

8 mars 2023: publication du rapport annuel 2022

4 avril 2023: assemblée générale ordinaire 2023

1^{er} septembre 2023: publication du rapport semestriel 2023

Communiqués ad hoc

Tous les annonces événementielles au sens de 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 planifie, réalise, gère et commercialise des propres 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.–30.06.2022	01.01.–30.06.2021
Revenus immobiliers	kCHF	13 085	13 009
Résultat d'exploitation avant amortissements et réévaluation	kCHF	10 033	10 314
Réévaluation des biens immobiliers (netto)	kCHF	9 160	35 513
Résultat d'exploitation avant amortissements (EBITDA)	kCHF	19 193	45 827
Résultat d'exploitation (EBIT)	kCHF	19 176	45 796
Résultat net	kCHF	15 309	35 558
Résultat net hors réévaluation des biens immobiliers ¹	kCHF	8 579	8 561
Tableau de flux de trésorerie		01.01.–30.06.2022	01.01.–30.06.2021
Flux de trésorerie des activités d'exploitation	kCHF	9 244	9 250
Flux de trésorerie des opérations d'investissement	kCHF	-21 974	-63 770
Flux de trésorerie disponible ²	kCHF	-12 730	-54 520
Bilan		30.06.2022	31.12.2021
Total du bilan	kCHF	920 880	890 761
Trésorerie et équivalents de trésorerie	kCHF	1 306	2 626
Juste valeur du portefeuille immobilier dans les actifs immobilisés	kCHF	918 819	887 703
Dettes financières	kCHF	73 100	47 200
Capitaux propres (Net Asset Value, NAV) ³	kCHF	699 716	698 897
Ratio de capitaux propres	Taux	76,0	78,5
Portefeuille immobilier dans les actifs immobilisés		30.06.2022	31.12.2021
Biens immobiliers	Nombre	18	18
Surface locative utile	m ²	167 210	167 030
Part de juste valeur des biens immobiliers en exploitation	Taux	80,2	82,4
donc biens résidentiels	Taux	70,5	72,4
dont bureaux/locaux d'activités	Taux	9,7	10,0
Rendement brut des actifs immobiliers en exploitation ⁴	Taux	3,3	3,3
Taux de vacance des biens immobiliers en exploitation ⁵	Taux	4,4	4,4
Taux de vacance de la totalité des biens immobiliers ^{5, 6}	Taux	4,6	5,0
Personnel		30.06.2022	31.12.2021
Collaborateurs/trices (équivalent temps plein)	Nombre	12,2	14,3
Actions		01.01.–30.06.2022	01.01.–30.06.2021
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	7.40	17.18
Bénéfice par action nominative A hors réévaluation des biens immobiliers ¹	CHF	4.14	4.14
Capital propre par action nominative A (Net Asset Value, NAV) ^{3, 7}	CHF	338.03	320.06
Capital propre par action nominative B (Net Asset Value, NAV) ^{3, 7}	CHF	67.61	64.01
Cours de l'action nominative A à la date de clôture ⁷	CHF	326.00	324.00

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.