



Zurich, le 1<sup>er</sup> septembre 2023

## Comptes semestriels 2023: PLAZZA accroît son résultat opérationnel

- Avec CHF 13,3 mio, PLAZZA a enregistré des revenus immobiliers légèrement supérieurs à ceux de l'année précédente (CHF 13,1 mio). Avec CHF 10,5 mio, le résultat d'exploitation avant amortissements et réévaluation dépasse de 4% celui de l'année précédente (CHF 10,0 mio).
- Le bénéfice hors réévaluation est resté inchangé par rapport à l'année précédente et se monte à CHF 8,6 mio.
- Le résultat de réévaluation s'est élevé à un montant réjouissant de CHF 0,6 mio (année précédente CHF 9,2 mio). L'avancement des projets de développement ont plus que compensé les légères dévaluations du portefeuille d'actifs.
- La situation locative dans les immeubles loués par PLAZZA demeure particulièrement robuste. Le taux de vacance, au demeurant bas, a encore pu être réduit à 2,8%.
- Les projets de développement à Crissier et à Regensdorf ont continué à maintenir le cap au cours du premier semestre 2023. À Crissier, l'avancement des travaux se déroule comme prévu et la commercialisation des premiers champs de construction a été lancée. À Regensdorf, le plan d'aménagement a été soumis à l'examen préalable du canton après approbation par la commune.

Au premier semestre 2023, PLAZZA a enregistré une évolution réjouissante. Au niveau opérationnel, les revenus immobiliers et le résultat d'exploitation avant amortissements et réévaluation ont pu être légèrement augmentés par rapport à l'année précédente. Au niveau de la réévaluation, conformément aux prévisions, un résultat nettement plus faible, mais néanmoins positif, a été enregistré: Les revalorisations liées à l'avancement des projets de développement ont plus que compensé les légères dévaluations du reste du portefeuille. Globalement, le bénéfice hors réévaluation a pu être maintenu à un niveau stable, tandis qu'une baisse a été enregistrée au niveau du bénéfice.

La situation locative dans les immeubles loués par PLAZZA demeure particulièrement robuste. Le taux de vacance, au demeurant bas, a encore pu être réduit.

Les projets de développement à Crissier et à Regensdorf ont continué à maintenir le cap au cours du premier semestre 2023. À Crissier, l'avancement des travaux se déroule comme prévu et la commercialisation des premiers champs de construction a été lancée. À Regensdorf, le plan d'aménagement a été soumis à l'examen préalable du canton après approbation par la commune.



Des progrès ont également été enregistrés dans la mise en œuvre de la stratégie de durabilité. Les installations photovoltaïques ont notamment été intégrées dans la planification du portefeuille d'actifs. Les préparatifs pour la mise à disposition des premières stations de recharge d'ici début 2024 sont en cours.

## Résultats d'entreprise pour le premier semestre 2023

Avec CHF 13,3 mio, PLAZZA a enregistré des revenus immobiliers légèrement supérieurs (année précédente CHF 13,1 mio). Le taux de vacance des biens immobiliers en exploitation a encore pu être réduit de 20%, à 2,8% (année précédente 3,5%). Avec CHF 10,5 mio, le résultat d'exploitation avant amortissements et réévaluation dépasse de 4% celui de l'année précédente (CHF 10,0 mio). Le résultat de réévaluation s'élève à un montant réjouissant de CHF 0,6 mio (année précédente CHF 9,2 mio). Les gains de valorisation liés à l'avancement des projets de développement ont plus que compensé les légères dévaluations du reste du portefeuille. Sur la base de la qualité du portefeuille, cela s'explique par la baisse uniquement modérée des taux d'actualisation dans un contexte d'environnement de taux d'intérêt modifié.

Le bénéfice au cours du premier semestre 2023 s'élève à CHF 9,5 mio (année précédente CHF 15,3 mio). Abstraction faite du résultat de réévaluation, le bénéfice hors réévaluation reste inchangé, à CHF 8,6 mio.

Au cours de la période du rapport, PLAZZA a investi CHF 26,1 mio (année précédente CHF 22,0 mio), principalement dans le bien en développement à Crissier. La valeur du portefeuille immobilier dans les actifs immobilisés a augmenté à CHF 976,1 mio (année précédente CHF 949,4 mio).

## Biens immobiliers résidentiels

Comme à l'ordinaire, 76% des revenus locatifs nets prévus sont générés par les biens immobiliers résidentiels, qui se distinguent par leur emplacement près du centre et leur orientation sur le segment de prix moyen. Les appartements de ce type restent fortement demandés. Le taux de vacance inchangé de 2,1% au 30 juin 2023 est donc principalement dû aux places de parking et aux espaces annexes non loués.

## 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 attrayant bien desservi par les voies de circulation, à savoir le quartier Giesshübel, à Zurich, près du centre commercial Sihlcity.

En ce qui concerne les immeubles commerciaux, le premier semestre 2023 s'est déroulé de façon réjouissante. De nouveaux contrats de location ont pu être conclus, ce qui a permis de



réduire encore le taux de vacance (5,1% contre 8,4% lors de la période précédente). Les contrats de location indexés des surfaces principales sont régulièrement adaptés à l'évolution générale des prix.

## 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, la réalisation de la première étape se déroule conformément aux prévisions. L'achèvement aura lieu en 2024. Globalement, cette étape représente environ deux tiers de l'ensemble du projet, avec un volume d'investissement de quelque CHF 230 mio. Concrètement, plus de 400 logements et environ 7000 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales seront réalisés, avec un potentiel de loyer dépassant CHF 10 mio par an. La commercialisation des premiers champs de construction a été lancée. Au moment de ce rapport, 100 appartements sont déjà loués. L'emménagement débutera au premier trimestre 2024.

À Regensdorf, où un nouveau quartier central doit voir le jour sur l'ancien site industriel situé au nord de la gare, PLAZZA dispose de surfaces de développement attrayantes. Le plan d'aménagement privé prescrit par la loi a été approuvé par la commune au premier semestre 2023 et soumis au canton à titre d'examen préalable. Le lancement de la réalisation du projet à Regensdorf devrait être possible au plus tôt dans trois à cinq ans. Le calendrier concret dépend essentiellement de la rapidité avec laquelle les pouvoirs publics pourront procéder aux adaptations nécessaires de l'infrastructure.

## Perspectives

Pour l'ensemble de l'année 2023, PLAZZA continue à tabler sur un développement majoritairement stable des affaires. Nous nous attendons ainsi à un résultat d'exploitation avant amortissements et réévaluation équivalent à celui de l'année précédente. Les ajustements des loyers tributaires de l'évolution du taux d'intérêt de référence se répercuteront alors principalement l'année prochaine. Les avancements des projets de développement réalisés durant l'année en cours devraient compenser, du moins en partie, les éventuelles dévaluations liées à la hausse des taux d'actualisation. La valeur du portefeuille immobilier devrait atteindre le milliard de francs, compte tenu également des investissements prévus pour l'ensemble de l'année 2023.

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 bien desservis et jouissant d'une situation centrale continuera à porter ses fruits à l'avenir. Grâce aux projets de développement, PLAZZA accroît sa rentabilité et garantit des perspectives de croissance attrayantes.

# PLAZZA



## 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 2023

Le rapport semestriel 2023 de PLAZZA peut être téléchargé sur le site Web:

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

## Autres rendez-vous

6 mars 2024: publication du rapport annuel 2023

3 avril 2024: assemblée générale ordinaire 2024

4 septembre 2024: publication du rapport semestriel 2024

## Communiqués ad hoc

Toutes les annonces événementielles au sens de l'art. 53 RC peuvent être consultés dans le répertoire correspondant sur le site Web de PLAZZA: <https://www.plazza.ch/fr/category/annonces/>

## À propos de PLAZZA

PLAZZA planifie, réalise, gère et commercialise ses propres biens et 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

| <b>Erfolgsrechnung</b>   |                | 01.01.–30.06.2023 | 01.01.–30.06.2022 |
|--|----------------|-------------------|-------------------|
| Liegenschaftenertrag   | TCHF           | 13 327            | 13 085            |
| Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung                   | TCHF           | 10 453            | 10 033            |
| Neubewertung Liegenschaften (netto)                                    | TCHF           | 605               | 9 160             |
| Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)                           | TCHF           | 11 058            | 19 193            |
| Betriebsergebnis (EBIT)  | TCHF           | 11 048            | 19 176            |
| Gewinn   | TCHF           | 9 541             | 15 309            |
| Gewinn exkl. Neubewertung Liegenschaften <sup>1</sup>                  | TCHF           | 8 609             | 8 579             |
| <b>Geldflussrechnung</b>   |                | 01.01.–30.06.2023 | 01.01.–30.06.2022 |
| Geldfluss aus Betriebstätigkeit  | TCHF           | 7 864             | 9 244             |
| Geldfluss aus Investitionstätigkeit                                    | TCHF           | -29 025           | -21 974           |
| Free Cash Flow <sup>2</sup>  | TCHF           | -21 161           | -12 730           |
| <b>Bilanz</b>  |                | 30.06.2023        | 31.12.2022        |
| Bilanzsumme  | TCHF           | 980 272           | 953 518           |
| Flüssige Mittel  | TCHF           | 1 124             | 1 975             |
| Marktwert Immobilienportfolio im Anlagevermögen                        | TCHF           | 976 102           | 949 353           |
| Finanzverbindlichkeiten  | TCHF           | 129 200           | 94 400            |
| Eigenkapital (Net Asset Value, NAV) <sup>3</sup>                       | TCHF           | 703 062           | 708 011           |
| Eigenkapitalquote  | Prozent        | 71,7              | 74,3              |
| <b>Immobilienportfolio im Anlagevermögen</b>                           |                | 30.06.2023        | 31.12.2022        |
| Liegenschaften   | Anzahl         | 18                | 18                |
| Nutzbare Fläche  | m <sup>2</sup> | 168 069           | 167 199           |
| Marktwertanteil Bestandesliegenschaften                                | Prozent        | 75,0              | 77,7              |
| davon Wohnliegenschaften   | Prozent        | 66,0              | 68,4              |
| davon Geschäftsliegenschaften  | Prozent        | 9,0               | 9,3               |
| Bruttorendite Bestandesliegenschaften <sup>4</sup>                     | Prozent        | 3,3               | 3,3               |
| Leerstandsquote Bestandesliegenschaften <sup>5</sup>                   | Prozent        | 2,8               | 3,5               |
| Leerstandsquote aller Liegenschaften <sup>5, 6</sup>                   | Prozent        | 2,9               | 3,6               |
| <b>Personal</b>  |                | 30.06.2023        | 31.12.2022        |
| Mitarbeiter/-innen (Vollzeitstellen)                                   | Anzahl         | 14,1              | 13,6              |
| <b>Aktie</b>   |                | 01.01.–30.06.2023 | 01.01.–30.06.2022 |
| Namenaktien A (nom. CHF 0.50) <sup>7</sup>                             | Anzahl         | 1 827 000         | 1 827 000         |
| Namenaktien B (nom. CHF 0.10) <sup>7</sup>                             | Anzahl         | 1 215 000         | 1 215 000         |
| Gewinn pro Namenaktie A  | CHF            | 4.61              | 7.40              |
| Gewinn pro Namenaktie A exkl. Neubewertung Liegenschaften <sup>1</sup> | CHF            | 4.16              | 4.14              |
| Eigenkapital pro Namenaktie A (Net Asset Value, NAV) <sup>3, 7</sup>   | CHF            | 339.64            | 338.03            |
| Eigenkapital pro Namenaktie B (Net Asset Value, NAV) <sup>3, 7</sup>   | CHF            | 67.93             | 67.61             |
| Börsenkurs Namenaktie A am Bilanzstichtag <sup>7</sup>                 | CHF            | 316.00            | 326.00            |

- 1 Die Bewertungsveränderung der Liegenschaften sowie die sich daraus ergebenden latenten Steuern sind nicht berücksichtigt.
- 2 Geldfluss aus Betriebstätigkeit abzüglich Geldfluss aus Investitionstätigkeit.
- 3 Der NAV entspricht dem in der Bilanz per Stichtag ausgewiesenen Eigenkapital.
- 4 Soll-Netto-Mietertrag in Prozenten des Marktwertes am Stichtag. Soll-Netto-Mietertrag: erwarteter Mietertrag bei Vollvermietung vor Ausfällen für Leerstände bzw. Mietzinsreduktionen.
- 5 Die Leerstandsquote entspricht einem stichtagsbezogenen Leerstand in Prozenten des Soll-Netto-Mietertrags.
- 6 Inkl. Entwicklungsliegenschaften mit Zwischennutzung.
- 7 Angaben per Bilanzstichtag.