



Zurich, le 4 septembre 2024

Comptes semestriels 2024: PLAZZA accroît nettement son résultat

- Les revenus immobiliers augmentent de 12%, pour atteindre CHF 15,0 mio (année précédente CHF 13,3 mio), le résultat d'exploitation avant amortissements et réévaluation augmente lui de 8%, atteignant CHF 11,3 mio (année précédente CHF 10,5 mio).
- Abstraction faite du résultat de réévaluation, le bénéfice s'élève à CHF 9,1 mio (année précédente CHF 8,6 mio).
- Le résultat de réévaluation a augmenté à CHF 14,5 mio (année précédente CHF 0,6 mio) grâce aux réussites enregistrées en matière de développement (CHF 7,2 mio contre CHF 6,7 mio l'année précédente), mais aussi à des augmentations de valeur dans le portefeuille (0,9%, année précédente -0,7%) suite à l'augmentation des revenus, à taux d'actualisation constants.
- Le bénéfice après impôts s'élève à CHF 20,5 mio (année précédente CHF 9,5 mio).
- Taux de vacance toujours bas dans les immeubles existants (2,9%, année précédente 2,7%).
- Déroulement des projets de développement selon les plans: la location a commencé à Crissier et le plan d'aménagement de Regensdorf a été soumis.

Le premier semestre 2024 est marqué par des évolutions réjouissantes pour PLAZZA. Au niveau opérationnel et conformément aux attentes, les revenus immobiliers et le résultat d'exploitation avant amortissements et réévaluation ont pu être augmentés par rapport à l'année précédente. Au niveau de la réévaluation, ce ne sont pas seulement les progrès réalisés dans les projets de développement qui ont contribué à l'augmentation, mais aussi les augmentations de valeur dans le portefeuille en raison de l'augmentation des revenus. Dans l'ensemble, cela a permis à PLAZZA d'enregistrer un bénéfice après impôts plus élevé qu'au premier semestre 2023, tant avant qu'après la réévaluation.

La situation de location dans les immeubles existants reste solide et le taux de vacance a pu être maintenu à un niveau bas.

Les projets de développement à Crissier et à Regensdorf ont été conformes aux attentes au cours du premier semestre 2024. La location a ainsi commencé à Crissier avec la réception des premiers terrains à bâtir et le plan d'aménagement de Regensdorf a été soumis pour approbation après l'intégration des résultats de l'examen préalable.

Résultats d'entreprise pour le premier semestre 2024

Lors du dernier semestre, les revenus immobiliers ont augmenté de 12% par rapport à l'année précédente, pour atteindre CHF 15,0 mio (année précédente CHF 13,3 mio). Les premiers revenus à Crissier en sont une raison essentielle. L'augmentation des revenus du portefeuille a également contribué à ce résultat. Le taux de vacance des immeubles existants se maintient à un niveau bas, soit 2,9% (année précédente 2,7%). Si l'on tient également compte des immeubles en développement, le taux de vacance au niveau du portefeuille s'élève à 4,0% (année précédente 2,9%). Avec un résultat d'exploitation avant amortissements et



réévaluation de CHF 11,3 mio, une augmentation de 8% par rapport à l'année précédente (CHF 10,5 mio) a en outre pu être enregistrée. Le résultat de réévaluation s'élève à CHF 14,5 mio (année précédente CHF 0,6 mio). Les progrès réalisés dans les projets de développement (CHF 7,2 mio contre CHF 6,7 mio l'année précédente) ainsi qu'une augmentation de valeur de 0,9% du reste du portefeuille en raison de l'augmentation des revenus (année précédente -0,7%) y ont de nouveau contribué. Les taux d'escompte dans les évaluations sont restés inchangés.

Le bénéfice après impôts au cours du premier semestre 2024 s'élève à CHF 20,5 mio (année précédente CHF 9,5 mio). Abstraction faite du résultat de réévaluation, le bénéfice après impôts s'élève à CHF 9,1 mio (année précédente CHF 8,6 mio).

Au cours de la période du rapport, PLAZZA a investi CHF 34,8 mio (année précédente CHF 26,1 mio), principalement dans le bien immobilier en développement à Crissier. La valeur du portefeuille immobilier dans le capital investi a augmenté à CHF 1065,9 mio (année précédente CHF 1016,5 mio). Avec 18,8% du total du bilan (année précédente 15,5%), les dettes portant intérêt présentent toujours une valeur comparative-ment faible.

Biens immobiliers résidentiels

Avec l'achèvement de la mise en service de la première étape à Crissier au second semestre 2024, la part des biens immobiliers résidentiels dans les revenus locatifs nets théoriques passera à plus de 80% (année précédente 76%).

Les biens immobiliers de PLAZZA se distinguent par leur emplacement majoritairement proche du centre-ville et leur orientation sur le segment de prix moyen. La demande de logements de ce type reste importante. Le taux de vacance de 2,4% enregistré dans le segment résidentiel (année précédente 2,2%) n'est donc pas imputable aux logements, mais principalement aux places de parking et espaces annexes non loués.

PLAZZA prévoit une rénovation durable et en état d'occupation du complexe résidentiel «Im Tiergarten», sans écart notable par rapport au standard local. La réalisation par étapes, qui durera un peu plus de deux ans, devrait commencer en 2025. Le début exact dépendra de l'évolution de la procédure d'autorisation et la demande correspondante a été déposée.

Biens immobiliers commerciaux

Les biens immobiliers commerciaux représentent actuellement 21% du revenu locatif net théorique, une proportion inchangée par rapport à l'année précédente. 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. Le taux de vacance des immeubles commerciaux s'élevait à 5,0% au cours du semestre (année précédente 4,6%).

Projets de développement

Avec ses deux projets de développement à Crissier et à Regensdorf, PLAZZA continue de jouir de perspectives de développement prometteuses.

La location a commencé à Crissier, près de Lausanne. Comme prévu, la réception des terrains à bâtir de la première étape sera achevée d'ici fin 2024. En raison de sa forte proportion de logements, le complexe sera repris dans la catégorie de placement des biens immobiliers résidentiels. Globalement, la première étape représente plus de deux tiers de l'ensemble du projet, avec un volume d'investissement de quelque CHF 230 mio et un potentiel de revenus locatifs de plus de CHF 10 mio. Le projet prévoit la construction de

PLAZZA



420 logements et d'environ 7000 m² de surfaces commerciales. Au moment de la rédaction de ce rapport, plus de 90% des logements et les premières surfaces commerciales étaient louées.

À Regensdorf, où un nouveau quartier doit voir le jour sur l'ancien site industriel situé au nord de la gare, PLAZZA dispose de surfaces de développement attrayantes avec un positionnement central. Le plan d'aménagement privé prescrit par la loi a été déposé après intégration des résultats de l'examen préliminaire. Parallèlement, PLAZZA a achevé, dans une large mesure, l'élaboration de l'avant-projet. La réalisation du projet à Regensdorf devrait commencer en 2026 et dépendra fortement de la rapidité avec laquelle les pouvoirs publics mettront en œuvre les mesures d'infrastructure nécessaires. En supposant un taux de propriété par étages d'environ un quart, le potentiel de revenus locatifs devrait se monter à environ CHF 7 mio, pour un volume d'investissement net de l'ordre de CHF 150 à 180 mio.

Durabilité

L'extension prévue de la stratégie de durabilité à des champs thématiques au niveau de l'entreprise entraîne l'alignement du rapport de durabilité PLAZZA sur la norme GRI pour la première fois à partir de l'exercice 2024.

L'extension de l'infrastructure de recharge et le post-équipement des installations photovoltaïques à Wallisellen avancent comme prévu. Les enquêtes prévues auprès des locataires seront réalisées au cours du second semestre 2024.

Après une mise en service progressive sur l'année 2024, le nouveau bien immobilier de Crissier contribuera de manière significative aux trajectoires de réduction à partir de 2025.

Perspectives

L'année 2024 marque le passage progressif à l'exploitation de la première étape du projet de développement à Crissier. C'est pourquoi PLAZZA table toujours sur un résultat d'exploitation avant amortissements et réévaluation de l'ordre de 10% à 15% supérieur à celui de l'année précédente pour l'ensemble de l'année. Parallèlement, PLAZZA s'attend à une augmentation temporaire du taux de vacance jusqu'à ce que les surfaces supplémentaires à Crissier soient absorbées. En fonction de l'évolution du marché des transactions et de l'avancement des projets de développement, PLAZZA s'attend, une nouvelle fois, à un bénéfice de réévaluation au second semestre.

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 immeubles majoritairement 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.

Contact

Service de presse PLAZZA AG

Téléphone: + 41 44 266 67 67. E-mail: press@plazza.ch. Internet: www.plazza.ch.

Rapport semestriel 2024

Le rapport semestriel 2024 de PLAZZA peut être téléchargé sur le site Web:

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

PLAZZA



Autres rendez-vous

5 mars 2025: publication du rapport annuel 2024

2 avril 2025: assemblée générale ordinaire 2025

29 août 2025: publication du rapport semestriel 2025

Annonces événementielles

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

À propos de PLAZZA

PLAZZA planifie, réalise, commercialise et gère 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 immeubles majoritairement 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

Erfolgsrechnung		01.01.–30.06.2024	01.01.–30.06.2023
Liegenschaftenertrag	TCHF	14 950	13 327
Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung	TCHF	11 310	10 453
Neubewertung Liegenschaften (netto)	TCHF	14 525	605
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	TCHF	25 835	11 058
Betriebsergebnis (EBIT)	TCHF	25 819	11 048
Gewinn	TCHF	20 498	9 541
Gewinn exkl. Neubewertung Liegenschaften ¹	TCHF	9 142	8 609
Geldflussrechnung		01.01.–30.06.2024	01.01.–30.06.2023
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	TCHF	11 377	7 864
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	TCHF	-37 647	-29 025
Free Cashflow ²	TCHF	-26 270	-21 161
Bilanz		30.06.2024	31.12.2023
Bilanzsumme	TCHF	1 068 735	1 019 888
Marktwert Immobilienportfolio im Anlagevermögen	TCHF	1 065 910	1 016 537
Finanzverbindlichkeiten	TCHF	200 700	157 600
Finanzverbindlichkeiten in Prozenten Bilanzsumme	Prozent	18.8	15.5
Eigenkapital (Net Asset Value, NAV) ³	TCHF	715 729	711 791
Eigenkapitalquote	Prozent	67.0	69.8
Immobilienportfolio im Anlagevermögen		30.06.2024	31.12.2023
Liegenschaften	Anzahl	18	18
Nutzbare Fläche	m ²	168 069	168 069
Marktwertanteil Bestandesliegenschaften	Prozent	69.5	72.2
davon Wohnliegenschaften	Prozent	61.3	63.6
davon Geschäftsliegenschaften	Prozent	8.3	8.6
Bruttorendite Bestandesliegenschaften ⁴	Prozent	3.5	3.4
Leerstandsquote Bestandesliegenschaften ⁵	Prozent	2.9	2.7
Personal		30.06.2024	31.12.2023
Mitarbeiter/-innen (Vollzeitstellen)	Anzahl	17.2	15.1
Aktie		01.01.–30.06.2024	01.01.–30.06.2023
Namenaktien A (nom. CHF 0.50) ⁷	Anzahl	1 827 000	1 827 000
Namenaktien B (nom. CHF 0.10) ⁷	Anzahl	1 215 000	1 215 000
Gewinn pro Namenaktie A	CHF	9.90	4.61
Gewinn pro Namenaktie A exkl. Neubewertung Liegenschaften ¹	CHF	4.42	4.16
Eigenkapital pro Namenaktie A (Net asset value, NAV) ^{3,7}	CHF	345.76	339.64
Eigenkapital pro Namenaktie B (Net asset value, NAV) ^{3,7}	CHF	69.15	67.93
Börsenkurs Namenaktie A ⁷	CHF	302.00	316.00

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.

PLAZZA verwendet gewisse finanzielle Kennzahlen, die nach Swiss GAAP FER nicht definiert sind. Diese alternativen Performancekennzahlen sind in den Finanzberichten an jeweiliger Stelle erläutert.