



Zurich, le 11 mars 2020

Comptes annuels 2019

PLAZZA enregistre à nouveau une nette augmentation du bénéfice – les perspectives demeurent positives

- **Les revenus immobiliers ont pu être augmentés de 17% et atteignent CHF 24,3 mio (année précédente CHF 20,7 mio).**
- **Le résultat d'exploitation avant amortissements et réévaluation a connu une hausse de 16% et se monte à CHF 18,9 mio (année précédente CHF 16,4 mio).**
- **Au cours de la période du rapport, le taux de vacance des biens immobiliers en exploitation a baissé à 4,0%, contre 4,3% l'année précédente. Deux objets de type bureaux/locaux d'activités ont été vendus au prix du marché. Un à Brigue-Glis et un autre à Wallisellen.**
- **À Crissier, la planification du projet de construction avance comme prévu. Des premiers contrats ont été conclus.**
- **Les perspectives pour l'exercice 2020 sont prometteuses avec des résultats escomptés plus ou moins similaires à ceux de 2019.**
- **Par conséquent, l'assemblée générale proposera une augmentation des dividendes de 20%.**

Résultat d'entreprise 2019

Le résultat d'exploitation avant amortissements et réévaluation a connu une hausse de 16% et se monte à CHF 18,9 mio (année précédente CHF 16,4 mio). Le principal moteur de cette évolution réside dans l'accroissement des revenus immobiliers à CHF 24,3 mio (année précédente CHF 20,7 mio). Y ont contribué les biens résidentiels à Wallisellen, dont les loyers ont été effectifs sur un exercice complet pour la première fois, de même que la nouvelle location de surfaces commerciales. D'ici la fin des travaux, la construction du bâtiment d'école à Crissier génèrera des revenus et des frais annuels liés au développement immobilier, recensés pour la première fois dans le compte de résultats de l'exercice. Les charges d'exploitation se sont élevées à CHF 6,1 mio en 2019 (année précédente CHF 4,7 mio). L'augmentation correspondante (CHF 0,5 mio) est en partie imputable au projet d'école mentionné. Par ailleurs, l'année précédente présentait un facteur extraordinaire positif de CHF 0,7 mio, résultant de la dissolution de provisions superflues. Après ajustement de ces facteurs, les charges d'exploitation ont été maintenues à un niveau quasiment stable, sous réserve de la marge de fluctuation habituelle. Le résultat net a augmenté à CHF 36,7 mio (année précédente CHF 23,6 mio). Y a notamment contribué le résultat de réévaluation de CHF 25,3 mio (année précédente CHF 14,5 mio). Le résultat net hors réévaluation était de CHF 17,0 mio (année précédente CHF 13,7 mio).



Durant l'exercice, PLAZZA a effectué des investissements d'un montant de CHF 6,2 mio (année précédente CHF 26,1 mio). À ce titre, l'accent portait sur la planification du projet de construction à Crissier. La valeur du portefeuille immobilier dans les actifs immobilisés a augmenté de CHF 29,7 mio pour atteindre CHF 660,9 mio (année précédente CHF 631,2 mio).

En vertu des résultats opérationnels et des perspectives durablement positives, le conseil d'administration propose à l'assemblée générale d'augmenter les dividendes à CHF 6.00 par action nominative A (CHF 5.00 jusqu'ici) et à CHF 1.20 par action nominative B (CHF 1.00 jusqu'ici).

Segment résidentiel: un axe essentiel durablement stable

En termes de loyers cibles nets, la part des biens résidentiels demeure inchangée à 73%. Le résidentiel reste ainsi l'un des principaux piliers de revenu et contribue sensiblement à la stabilité durable de la société.

D'un point de vue actuel, les appartements de PLAZZA font l'objet d'une demande soutenue inchangée. Sur le marché, en revanche, la hausse du taux de vacance a certes ralenti l'année dernière, mais il faut malgré tout s'attendre, une nouvelle fois, à une augmentation du taux de vacance dans plusieurs régions en 2020. En raison de la faiblesse des taux d'intérêt et faute d'alternatives de placements, nous tablons encore sur une activité de construction soutenue à l'avenir. Situés dans le segment de loyer moyen ainsi que dans des emplacements centraux, les biens résidentiels de PLAZZA sont donc fortement demandés. En témoignent notamment l'occupation rapide et intégrale des appartements à Wallisellen en 2018 ainsi que le fait que, à la date clé, aucun appartement PLAZZA était inoccupé. Sur l'ensemble de la surface utile du segment résidentiel, le taux de vacance s'élevait à 3,2% à la fin de l'exercice (année précédente 3,3%).

Surfaces commerciales: évolution positive en ville de Zurich

Grâce à une conjoncture demeurant forte, le marché des surfaces commerciales se montre passablement robuste dans l'ensemble. Lausanne et Zurich, en particulier, profitent d'un taux d'offre inférieur à la moyenne pour une progression de l'emploi supérieure à la moyenne. Les différences régionales sont toutefois considérables et les nouvelles formes de travail, comme le home office et le desk sharing, entraînent un affaiblissement général de la demande en surfaces commerciales. Parallèlement, l'essor continu du commerce en ligne met sous pression le marché des surfaces de vente, à noter toutefois que PLAZZA ne propose pratiquement pas de surfaces dans ce secteur. Fait réjouissant, les surfaces de bureaux des deux grands bâtiments commerciaux dans le quartier Giesshübel à Zurich sont entièrement louées depuis le printemps 2019, tandis que les dernières surfaces de production de l'immeuble industriel à Lucerne ont également trouvé un locataire au 4^e trimestre 2019. Début 2020, nous avons en outre pu vendre une surface commerciale inoccupée de 1000 m² dans la zone industrielle de Wallisellen. Ainsi, cette dernière a déjà été reclassée dans les actifs circulants comme bien



destiné à la vente, au 31.12.2019. Sur la base de ces développements, le taux de vacance dans le segment commercial a pu être réduit à 6,4% (année précédente 7,3%).

Projets de développement: le cap est maintenu

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

Pour ce qui est de la zone de développement à Crissier, près de Lausanne, la planification du projet de construction a pu être entamée en 2019. Le montant de l'investissement pour l'ensemble du projet est estimé à CHF 300 mio. Par la conclusion d'un contrat important pour le développement du site avec la commune de Crissier, portant sur la construction d'une école primaire, ainsi que d'un contrat de droit de superficie à long terme avec une fondation soutenue par l'État, destiné à la construction d'une maison de soins comprenant une soixantaine de lits, d'importants jalons ont pu être posés. Par conséquent, la surface locative utile de PLAZZA est réduite à 47 861 m² (année précédente 54 759 m²). PLAZZA envisage la participation d'investisseurs tiers supplémentaires au projet. La demande de permis de construire aura lieu en 2020, comme prévu. Les travaux ne devraient pas débuter avant fin 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. De premières démarches axées sur la faisabilité et le positionnement commercial ont été entreprises en 2019. Un mandat d'étude effectué en 2020 servira de base au plan d'aménagement prescrit et fournira des réponses concrètes quant à l'échéance de réalisation.

Perspectives

Une réduction supplémentaire du taux d'intérêt de référence applicable aux loyers d'appartements a déjà été communiquée pour 2020, ce qui pourrait valoir à PLAZZA une légère baisse des recettes locatives dans le secteur résidentiel à partir du 4^e trimestre 2020. Les répercussions sur l'ensemble de l'année 2020 seraient toutefois insignifiantes, raison pour laquelle nous tablons sur des revenus locatifs stables au niveau des biens immobiliers en exploitation. Par conséquent, le résultat d'exploitation avant amortissements et réévaluation devrait être équivalent à celui de 2019. Le résultat lié à la réévaluation dépend en premier lieu de l'évolution générale des taux d'intérêt ainsi que de l'avancement de la planification des deux projets d'envergure à Crissier et à Regensdorf.

Contact

Service de presse PLAZZA AG

Téléphone: + 41 44 266 68 33. E-mail: press@plazza.ch. Internet: www.plazza.ch

PLAZZA



Rapport annuel 2019

Le rapport annuel 2019 de PLAZZA peut être téléchargé sur le site Web:

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

Calendrier

9 avril 2020: assemblée générale 2020

27 août 2020: publication du rapport semestriel 2020

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.



Chiffres clés sélectionnés

Compte de résultats		2019	2018
Revenus immobiliers	kCHF	24 256	20 651
Résultat d'exploitation avant amortissements et réévaluation	kCHF	18 930	16 355
Réévaluation des biens immobiliers (netto)	kCHF	25 290	14 535
Résultat d'exploitation avant amortissements (EBITDA)	kCHF	44 228	30 890
Résultat d'exploitation (EBIT)	kCHF	44 111	30 787
Résultat net	kCHF	36 706	23 580
Résultat net hors réévaluation des biens immobiliers ¹	kCHF	17 004	13 711
Tableau de flux de trésorerie		2019	2018
Flux de trésorerie des activités d'exploitation	kCHF	16 091	14 665
Flux de trésorerie des opérations d'investissement	kCHF	-11 476	-32 369
Flux de trésorerie disponible ²	kCHF	4 615	-17 704
Bilan		31.12.2019	31.12.2018
Total du bilan	kCHF	689 494	662 973
Trésorerie et équivalents de trésorerie	kCHF	25 674	31 409
Juste valeur du portefeuille immobilier	kCHF	660 865	631 221
Dettes financières	kCHF	-	-
Capitaux propres (Net Asset Value, NAV) ³	kCHF	588 502	562 146
Ratio de capitaux propres	Taux	85,4	84,8
Portefeuille immobilier		31.12.2019	31.12.2018
Biens immobiliers	Nombre	17	19
Surface locative utile	m ²	153 677	161 903
Part de juste valeur des biens immobiliers en exploitation	Taux	80,3	81,1
donc biens résidentiels	Taux	68,1	68,1
dont bureaux/locaux d'activités	Taux	12,3	13,0
Rendement brut des actifs immobiliers en exploitation ⁴	Taux	4,0	4,3
Taux de vacance des biens immobiliers en exploitation ⁵	Taux	4,0	4,3
Taux de vacance de la totalité des biens immobiliers ^{5, 6}	Taux	4,4	4,7
Personnel		31.12.2019	31.12.2018
Collaborateurs/trices (équivalent temps plein)	Nombre	14,3	14,1
Actions		2019	2018
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	17.73	11.39
Bénéfice par action nominative A hors réévaluation des biens immobiliers ¹	CHF	8.21	6.62
Capital propre par action nominative A (Net Asset Value, NAV) ⁷	CHF	284.30	271.57
Capital propre par action nominative B (Net Asset Value, NAV) ⁷	CHF	56.86	54.31
Cours de l'action nominative A à la date de clôture ⁶	CHF	282.00	223.00

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.