



Zurich, le 9 mars 2022

Comptes annuels 2021: PLAZZA enregistre une légère hausse du résultat d'exploitation

- Grâce à l'acquisition des biens Im Tiergarten au début du mois de février 2021, les revenus immobiliers ont pu être augmentés à CHF 26,1 mio (année précédente CHF 24,6 mio). Le résultat d'exploitation avant amortissements et réévaluation s'est amélioré à CHF 20,6 mio (année précédente CHF 20,0 mio).
- Le résultat net hors réévaluation a augmenté à CHF 18,1 mio (année précédente CHF 17,0 mio).
- Certains facteurs liés au marché ont à nouveau occasionné des gains de réévaluation élevés et donc un bénéfice bien plus important de CHF 71,9 mio (année précédente CHF 63,3 mio).
- À la date de clôture, tous les appartements de PLAZZA sont intégralement loués. L'augmentation du taux de vacance d'un immeuble commercial à Crissier n'est que temporaire.
- En ce qui concerne le projet de développement à Crissier, les travaux de construction pour la première étape ont pu être lancés au quatrième trimestre 2021.
- Avec son rapport annuel, PLAZZA publie également, pour la première fois, un rapport intégré sur la durabilité.
- En fonction du résultat d'exploitation et au vu des perspectives positives à long terme, une augmentation des dividendes à CHF 7.– par action nominative A (CHF 6.– jusqu'ici) et à CHF 1.40 par action nominative B (CHF 1.20 jusqu'ici) sera proposée à l'assemblée générale.

En 2021, PLAZZA se targue à nouveau d'un excellent exercice. Comme escompté, le résultat d'exploitation avant amortissements et réévaluation s'est avéré légèrement supérieur à celui de l'année précédente. Par ailleurs, des facteurs liés au marché ont à nouveau occasionné des gains de réévaluation élevés et donc un résultat d'entreprise sensiblement plus important. En fonction du résultat d'exploitation et au vu des perspectives positives à long terme, le conseil d'administration propose une augmentation des dividendes à l'assemblée générale.

Résultat d'entreprise 2021 et dividendes

Les revenus immobiliers ont augmenté à CHF 26,1 mio (année précédente CHF 24,6 mio) et, compte tenu de l'acquisition des biens Im Tiergarten effectuée au début du mois de février 2021, sont conformes aux attentes. La légère augmentation du taux de vacance des biens immobiliers en exploitation à 4,4% (année précédente 3,7%) est principalement imputable à la libération de surfaces commerciales. Le résultat d'exploitation avant amortissements et réévaluation s'est amélioré à CHF 20,6 mio (année précédente CHF 20,0 mio). Grâce notamment aux gains de réévaluation de CHF 72,8 mio (année précédente CHF 61,8 mio), le bénéfice a



atteint CHF 71,9 mio (année précédente CHF 63,3 mio). Abstraction faite du résultat de réévaluation, le bénéfice hors réévaluation a augmenté à CHF 18,1 mio (année précédente CHF 17,0 mio).

Durant l'exercice, PLAZZA a effectué des investissements d'un montant de CHF 81,7 mio (année précédente CHF 10,6 mio). Il s'agissait essentiellement de l'acquisition des biens Im Tiergarten ainsi que d'investissements dans le bien en développement à Crissier. La valeur du portefeuille immobilier dans les actifs immobilisés a augmenté à CHF 887,7 mio (année précédente CHF 733,3 mio).

En vertu des résultats opérationnels et des perspectives positives à long terme, le conseil d'administration propose à l'assemblée générale 2022 d'augmenter les dividendes à CHF 7.– par action nominative A (CHF 6.– jusqu'ici) et à CHF 1.40 par action nominative B (CHF 1.20 jusqu'ici).

Biens immobiliers résidentiels

En tant que principal pilier de revenu, le résidentiel contribue sensiblement à la stabilité de PLAZZA. En se basant sur le revenu locatif net prévu, la part des biens résidentiels se monte à 76% (année précédente 73%). Cette hausse est liée aux acquisitions de biens Im Tiergarten.

La demande en biens résidentiels bien situés est également restée élevée en 2021. Les perspectives de rendement à la baisse des investisseurs immobiliers ont entraîné une diminution des taux d'escompte et donc une hausse des évaluations.

Les biens résidentiels de PLAZZA se trouvent dans le segment tarifaire moyen et sont situés dans des emplacements centraux. Une fois de plus, aucun appartement de PLAZZA n'était inoccupé à la date de clôture. Dans le secteur résidentiel, le taux de vacance s'élevait à 2,6% à la fin 2021 (année précédente 3,1%). À ce titre, il s'agit de places de parc et d'espaces annexes non louées ainsi que des dernières surfaces commerciales disponibles dans le complexe résidentiel de Wallisellen. Les trois quarts de ces surfaces commerciales ont pu être louées dans l'intervalle.

Biens immobiliers commerciaux

Jusqu'ici, PLAZZA n'a enregistré aucune baisse de la demande liée à la situation COVID-19. Les surfaces qui se libèrent sont en général relouées dans un délai raisonnable. Dans ce segment commercial également, l'emplacement joue un rôle important.

En termes de revenus locatifs nets prévus, la part des biens immobiliers commerciaux s'élève à 21% (année précédente 24%). Le taux de vacance dans ce domaine a augmenté à 11,2% (année précédente 5,3%) en raison d'une augmentation temporaire des vacances dans le bien immobilier commercial de Crissier. Compte tenu de la part du revenu total, les risques demeurent toutefois faibles. La diversification des locataires y contribue également.



Une situation réjouissante est enregistrée à Zurich. 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 intégralement louées à la fin de l'exercice.

Projets de développement

Avec les deux projets de développement à Crissier et à Regensdorf, PLAZZA continue à bénéficier de perspectives prometteuses de moyen à long terme. À Crissier, près de Lausanne, l'entrée en vigueur du permis de construire a permis la réalisation de la première étape au quatrième trimestre. Cette 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. Dès 2019, un contrat de droit de superficie a été conclu avec une fondation prévoyant l'implantation d'une maison de soins sur le site et la construction d'une école primaire a été convenue avec la commune de Crissier. Ces deux objets font, eux aussi, partie de la première étape.

Un nouveau quartier verra le jour à Regensdorf (ZH), sur l'ancien site industriel au nord de la gare. PLAZZA dispose de superficies de développement attrayantes dans cette zone centrale. Le plan d'aménagement privé prescrit par la loi a été élaboré et soumis à la commune pour prise de position. Celui-ci repose sur le mandat d'étude que le bureau d'architectes zurichois Michael Meier Marius Hug a remporté en janvier 2021. Dans l'intervalle, la première prise de position de la commune a été rendue et la révision commune est en cours. 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, notamment 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.

Rapport sur la durabilité

Depuis de nombreuses années, PLAZZA tient compte des critères de durabilité dans ses planifications et ses décisions. À présent, un rapport sur la durabilité axé sur les thèmes environnementaux est présenté pour la première fois et sera successivement étoffé à l'avenir. Aujourd'hui déjà, grâce à un mix avantageux de sources énergétiques, PLAZZA bénéficie d'une situation de départ relativement favorable en termes d'émissions de gaz à effet de serre. Ainsi, l'intensité CO₂ du portefeuille est d'environ 12 kg d'équivalents CO₂/m² de surface de référence énergétique/an, ce qui est nettement inférieur à la moyenne suisse de 23 kg selon FM Monitor. PLAZZA poursuit une stratégie «zéro émission nette» visant à réduire continuellement les émissions de CO₂ du portefeuille PLAZZA d'ici à 2050. À cet égard, la réalisation des deux projets de développement à Crissier et à Regensdorf assume un rôle fondamental.

Changement au sein du conseil d'administration et de la direction

Le conseil d'administration propose à l'assemblée générale d'élire Peter Lehmann comme nouveau président du conseil d'administration. En tant qu'expert immobilier reconnu, au bénéfice d'une expérience de longue date dans les projets complexes, il constitue le renfort idéal

PLAZZA



pour PLAZZA au vu de l'importance des deux projets de développement. Ayant atteint l'âge de la retraite, le président actuel, Markus Kellenberger, se retirera de son propre chef à l'occasion de l'assemblée générale 2022.

Après 18 ans de direction fructueuse, Ralph Siegle, CEO de PLAZZA, a quitté l'entreprise à la fin 2021 pour prendre une retraite anticipée. Au début de l'année 2022, Thomas Casata, CFO de PLAZZA depuis 2016, a également repris la direction en qualité de CEO. Depuis le 1^{er} février 2022, Franziska Kunz complète la direction tricéphale de PLAZZA en tant que nouvelle responsable gestion et portefeuille.

Structure du groupe

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

Perspectives

Pour l'année 2022, PLAZZA table sur un développement stable des affaires. Le résultat d'exploitation avant amortissements et réévaluation devrait être équivalent à celui de l'année précédente. Dans la perspective actuelle, il n'est pas possible d'estimer si la situation du marché occasionnera de nouveaux gains de réévaluation.

La pandémie de coronavirus n'a pas eu de conséquences notables pour PLAZZA. L'éventualité qu'il en aille différemment à l'avenir ne peut toutefois être exclue, surtout dans le domaine des surfaces commerciales. Certaines conséquences de développements internationaux touchant, par exemple, à l'approvisionnement énergétique ou à d'autres difficultés de livraison ne peuvent pas être exclues.

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.

PLAZZA



Contact

Service de presse PLAZZA AG

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

Autres rendez-vous

6 avril 2022: assemblée générale ordinaire 2022

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

8 mars 2023: publication du rapport annuel 2022

4 avril 2023: assemblée générale ordinaire 2023

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

Annonces événementielles

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 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		2021	2020
Revenus immobiliers	kCHF	26 137	24 598
Résultat d'exploitation avant amortissements et réévaluation	kCHF	20 595	19 962
Réévaluation des biens immobiliers (netto)	kCHF	72 791	61 831
Résultat d'exploitation avant amortissements (EBITDA)	kCHF	93 386	82 037
Résultat d'exploitation (EBIT)	kCHF	93 325	81 960
Résultat net	kCHF	71 937	63 298
Résultat net hors réévaluation des biens immobiliers ¹	kCHF	18 068	16 966

Tableau de flux de trésorerie		2021	2020
Flux de trésorerie des activités d'exploitation	kCHF	22 148	16 882
Flux de trésorerie des opérations d'investissement	kCHF	-75 309	-9 129
Flux de trésorerie disponible ²	kCHF	-53 161	7 753

Bilan		31.12.2021	31.12.2020
Total du bilan	kCHF	890 761	756 254
Trésorerie et équivalents de trésorerie	kCHF	2 626	21 007
Juste valeur du portefeuille immobilier dans les actifs immobilisés	kCHF	887 703	733 255
Dettes financières	kCHF	47 200	-
Capitaux propres (Net Asset Value, NAV) ³	kCHF	698 897	639 380
Ratio de capitaux propres	Taux	78,5	84,5

Portefeuille immobilier dans les actifs immobilisés		31.12.2021	31.12.2020
Biens immobiliers	Nombre	18	17
Surface locative utile	m ²	167 030	155 262
Part de juste valeur des biens immobiliers en exploitation	Taux	82,4	78,8
donc biens résidentiels	Taux	72,4	67,3
dont bureaux/locaux d'activités	Taux	10,0	11,6
Rendement brut des actifs immobiliers en exploitation ⁴	Taux	3,3	3,7
Taux de vacance des biens immobiliers en exploitation ⁵	Taux	4,4	3,7
Taux de vacance de la totalité des biens immobiliers ^{5, 6}	Taux	5,0	3,9

Personnel		31.12.2021	31.12.2020
Collaborateurs/trices (équivalent temps plein)	Nombre	14,3	14,2

Actions		2021	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	34.75	30.58
Bénéfice par action nominative A hors réévaluation des biens immobiliers ¹	CHF	8.73	8.20
Capital propre par action nominative A (Net Asset Value, NAV) ^{3, 7}	CHF	337.63	308.88
Capital propre par action nominative B (Net Asset Value, NAV) ^{3, 7}	CHF	67.53	61.78
Cours de l'action nominative A à la date de clôture ⁷	CHF	337.00	303.00

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.