



Zurich, le 8 mars 2023

Comptes annuels 2022: PLAZZA enregistre un développement stable de l'activité opérationnelle

- Les revenus immobiliers ont pu être augmentés à CHF 26,3 mio (année précédente CHF 26,1 mio).
- Avec CHF 20,4 mio, le résultat d'exploitation avant amortissements et réévaluation est seulement légèrement inférieur à celui de l'année précédente (CHF 20,6 mio).
- Le bénéfice hors réévaluation était de CHF 17,6 mio (année précédente CHF 18,1 mio).
- Au vu des gains de réévaluation plus faibles, le bénéfice a été réduit à CHF 23,6 mio (année précédente CHF 71,9 mio).
- Le taux de vacance des biens immobiliers en exploitation a pu être sensiblement réduit à 3,5% (année précédente 4,4%).
- Les projets de développement à Crissier et à Regensdorf vont bon train.
- En vertu des résultats opérationnels stables et du potentiel de croissance positif des recettes, le conseil d'administration propose à l'assemblée générale 2023 de maintenir les dividendes augmentés l'année précédente et de distribuer CHF 7.– par action nominative A et CHF 1.40 par action nominative B.

Comme prévu, PLAZZA a enregistré un développement stable en 2022. Le résultat d'exploitation avant amortissements et réévaluation se situe quasiment au même niveau que l'année précédente. Par ailleurs, des gains de réévaluation ont été réalisés en vertu de facteurs liés au marché et de l'avancement des projets de développement. Conformément aux prévisions, ces réévaluations se sont avérées inférieures à celles de l'année précédente. Le conseil d'administration propose à l'assemblée générale du 4 avril 2023 la distribution de dividendes d'un montant inchangé. Cette proposition reflète la continuité des résultats opérationnels ainsi que les perspectives de croissance intactes.

La situation locative dans les immeubles loués par PLAZZA est réjouissante. Le taux de vacance temporaire a pu être considérablement réduit grâce à la conclusion de nouveaux contrats.

Les projets de développement à Crissier et à Regensdorf ont continué à maintenir le cap au cours de l'exercice. À Crissier, les travaux de terrassement ont été achevés au printemps. Depuis, l'avancement des travaux de construction des logements, des locaux commerciaux et d'une école se poursuit comme prévu. À Regensdorf, le plan d'aménagement a été retravaillé et soumis suite à la prise de position de la commune.

Dans le cadre de sa stratégie de durabilité, PLAZZA vise une réduction de l'intensité en CO₂ à zéro net d'ici 2050. Le niveau d'impact environnemental comparativement faible du



portefeuille actuel offre un point de départ favorable à cet égard. La communication à ce sujet a encore été développée au cours de l'exercice.

Durant le premier semestre, PLAZZA a 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. Début 2022, le CFO Thomas Casata a repris, en sus, la direction en tant que CEO. Peu après, Franziska Kunz a complété l'équipe de management tricéphale en qualité de responsable gestion et portefeuille.

Résultat d'entreprise 2022 et dividendes

Avec CHF 26,3 mio, PLAZZA a enregistré des revenus immobiliers légèrement supérieurs en 2022 (année précédente CHF 26,1 mio). Le taux de vacance des biens immobiliers en exploitation a pu être réduit d'un cinquième, à 3,5% (année précédente 4,4%). Avec CHF 20,4 mio, le résultat d'exploitation avant amortissements et réévaluation est légèrement inférieur à celui de l'année précédente (CHF 20,6 mio), principalement en raison de la hausse attendue des frais liés aux biens immobiliers. PLAZZA a pu à nouveau réaliser un résultat de réévaluation, s'élevant à CHF 9,0 mio (année précédente CHF 72,8 mio). Ont contribué à ce succès la demande persistante d'un marché immobilier résidentiel robuste au demeurant ainsi que l'avancement des projets de développement de PLAZZA. Compte tenu du faible ratio d'endettement de 10,0% (année précédente 5,3%) et des conditions de financement avantageuses, la hausse considérable des intérêts sur les capitaux de tiers n'a pas eu de répercussions significatives. Le bénéfice 2022 s'élève à CHF 23,6 mio (année précédente CHF 71,9 mio). Abstraction faite du résultat de réévaluation, le bénéfice hors réévaluation s'élève à CHF 17,6 mio (année précédente CHF 18,1 mio).

Au cours de l'exercice, PLAZZA a investi CHF 52,7 mio (année précédente CHF 81,7 mio), principalement dans le bien en développement à Crissier. La valeur du portefeuille immobilier dans les actifs immobilisés a augmenté à CHF 949,4 mio (année précédente CHF 887,7 mio).

En vertu des résultats opérationnels stables et du potentiel de croissance positif des recettes, le conseil d'administration propose à l'assemblée générale 2023 de maintenir les dividendes augmentés l'année précédente et de distribuer ainsi CHF 7.– par action nominative A et CHF 1.40 par action nominative B.

Biens immobiliers résidentiels

Le résidentiel constitue la principale source de revenus dans le portefeuille de PLAZZA. En termes de revenus locatifs nets prévus, la part des biens immobiliers résidentiels demeure inchangée à 76%. Les biens résidentiels de PLAZZA se trouvent dans le segment tarifaire moyen et sont situés dans des emplacements centraux.

Les appartements de ce type restent fortement demandés. Le taux de vacance de 2,1 % (période précédente 2,6%) du segment résidentiel au 31 décembre 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.

PLAZZA prévoit une rénovation durable de son complexe résidentiel «Im Tiergarten», à Zurich, sans écart notable par rapport au standard local. Cet assainissement cyclique majeur est prévu en état d'occupation et en plusieurs étapes, vraisemblablement de 2026 à 2029. Les travaux ne devraient pas débiter avant 2026.

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.

Les biens immobiliers commerciaux de PLAZZA ont connu une année 2022 réjouissante. Les surfaces de bureaux qui se sont libérées à Zurich ont pu être louées, à quoi s'ajoutent des prolongations de contrats. Les quelque 8500 m² de surfaces de bureaux que comptent les deux bâtiments étaient à nouveau intégralement louées à la fin de l'exercice. De nouveaux contrats de location ont été conclus dans le bien immobilier commercial existant à Crissier. Dans l'ensemble, le taux de vacance a pu être réduit de façon significative, soit à 8,4% (année précédente 11,2%). Les contrats de location indexés des surfaces principales sont régulièrement adaptés à l'évolution générale des prix.

Projets de développement

Grâce aux deux projets de développement à Crissier et à Regensdorf, les perspectives de PLAZZA de moyen à long terme demeurent prometteuses.

À Crissier, près de Lausanne, PLAZZA a lancé la première étape de la réalisation. Les travaux de terrassement ont été achevés dans les temps, au printemps 2022. 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 de CHF 220 mio. La fin des travaux pour cette étape est prévue en 2024. Au cours de l'exercice, les pouvoirs publics ont entamé la réalisation de la liaison rapide par bus avec Lausanne, qui contribuera à améliorer encore la desserte de ce nouveau quartier. Les développements internationaux, avec leurs répercussions sur les prix des matières premières et l'approvisionnement, ont également contribué à accroître les risques de réalisation de PLAZZA en termes de coûts et de délais. Une adaptation majeure des hypothèses de planification n'a pourtant pas été nécessaire jusqu'ici.

Un nouveau quartier devrait voir le jour sur l'ancien site industriel situé au nord de la gare de Regensdorf. PLAZZA dispose de superficies de développement attrayantes dans cette zone centrale. Le plan d'aménagement privé prescrit par la loi a été retravaillé suite à la prise de position de la commune et soumis comme prévu au cours du deuxième semestre 2022. 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, notamment à l'élargissement des routes. 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.

Rapport sur la durabilité

Dans sa stratégie de durabilité, PLAZZA se concentre sur les critères de durabilité pertinents pour l'entreprise, relatifs aux trois dimensions que sont l'environnement, la société et l'économie. Deux de ces critères, à savoir la consommation énergétique et les émissions de gaz à effet de serre, ont déjà fait l'objet d'un rapport l'année précédente. Les autres critères de durabilité sont désormais présentés pour la première fois dans le cadre du rapport 2022.

La consommation énergétique et les émissions de gaz à effet de serre sont particulièrement importantes pour ce qui est des critères environnementaux. En termes d'émissions de gaz à effet de serre, PLAZZA aspire à atteindre l'objectif zéro net pour son portefeuille d'ici 2050. Grâce notamment à un mix avantageux de sources énergétiques, PLAZZA bénéficie d'une situation de départ relativement favorable à cet égard. En 2022, le portefeuille PLAZZA présente une intensité en CO₂ d'environ 11 kg d'équivalents CO₂ par m² de surface de référence énergétique et par an. Ce chiffre est ainsi nettement inférieur à la moyenne suisse de 20 kg selon FM Monitor. Les réductions prévues sont censées être atteintes par des optimisations, des assainissements cycliques ainsi que par la réalisation des projets de développement.

Perspectives

Pour l'année 2023, PLAZZA table sur un développement majoritairement stable des affaires. Le résultat d'exploitation avant amortissements et réévaluation devrait être équivalent à celui de l'année précédente. Si des succès de réévaluation au niveau du portefeuille sont très improbables, la valeur du portefeuille immobilier devrait néanmoins dépasser le milliard en 2023, compte tenu des investissements réalisés. Les difficultés d'approvisionnement et l'inflation continueront vraisemblablement à influencer sur l'évolution économique en Suisse en 2023. À l'heure qu'il est, il n'est cependant pas encore possible d'évaluer les éventuelles répercussions de ces risques en termes de délais et de coûts pour 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 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 67 85. E-mail: press@plazza.ch. Internet: www.plazza.ch.

Délais

4 avril 2023: assemblée générale ordinaire 2023

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

6 mars 2024: publication du rapport annuel 2023

3 avril 2024: assemblée générale ordinaire 2024

4 septembre 2024: publication du rapport annuel 2024

Communiqués ad hoc

Tous les communiqués ad hoc selon 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/annonces/>

À propos de PLAZZA AG

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

Compte de résultats		2022	2021
Revenus immobiliers	kCHF	26 256	26 137
Résultat d'exploitation avant amortissements et réévaluation	kCHF	20 413	20 595
Réévaluation des biens immobiliers (netto)	kCHF	8 961	72 791
Résultat d'exploitation avant amortissements (EBITDA)	kCHF	29 374	93 386
Résultat d'exploitation (EBIT)	kCHF	29 344	93 325
Résultat net	kCHF	23 604	71 937
Résultat net hors réévaluation des biens immobiliers ¹	kCHF	17 648	18 068
Tableau de flux de trésorerie		2022	2021
Flux de trésorerie des activités d'exploitation	kCHF	17 586	22 148
Flux de trésorerie des opérations d'investissement	kCHF	-50 947	-75 309
Flux de trésorerie disponible ²	kCHF	-33 361	-53 161
Bilan		31.12.2022	31.12.2021
Total du bilan	kCHF	953 518	890 761
Trésorerie et équivalents de trésorerie	kCHF	1 975	2 626
Juste valeur du portefeuille immobilier dans les actifs immobilisés	kCHF	949 353	887 703
Dettes financières	kCHF	94 400	47 200
Capitaux propres (Net Asset Value, NAV) ³	kCHF	708 011	698 897
Ratio de capitaux propres	Taux	74,3%	78,5%
Portefeuille immobilier dans les actifs immobilisés		31.12.2022	31.12.2021
Biens immobiliers	Nombre	18	18
Surface locative utile	m ²	167 199	167 030
Part de juste valeur des biens immobiliers en exploitation	Taux	77,7	82,4
donc biens résidentiels	Taux	68,4	72,4
dont bureaux/locaux d'activités	Taux	9,3	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	3,5	4,4
Taux de vacance de la totalité des biens immobiliers ^{5,6}	Taux	3,6	5,0
Personnel		31.12.2022	31.12.2021
Collaborateurs/trices (équivalent temps plein)	Nombre	13,6	14,3
Actions		2022	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	11.40	34.75
Bénéfice par action nominative A hors réévaluation des biens immobiliers ¹	CHF	8.53	8.73
Capital propre par action nominative A (Net Asset Value, NAV) ^{3,7}	CHF	342.03	337.63
Capital propre par action nominative B (Net Asset Value, NAV) ^{3,7}	CHF	68.41	67.53
Cours de l'action nominative A à la date de clôture ⁷	CHF	310.00	337.00

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.