



Zurich, le 6 mars 2024

## **Comptes annuels 2023: PLAZZA prévoit une augmentation des dividendes au vu de ses résultats opérationnels solides et de perspectives durablement positives**

- Les revenus immobiliers ont pu être augmentés à CHF 26,9 mio (année précédente CHF 26,3 mio).
- Avec CHF 21,2 mio, le résultat d'exploitation avant amortissements et réévaluation dépasse celui de l'année précédente (CHF 20,4 mio).
- Le bénéfice hors réévaluation était de CHF 17,3 mio (année précédente CHF 17,6 mio).
- Le résultat de réévaluation s'élève à un montant réjouissant de CHF 1,0 mio (année précédente CHF 9,0 mio). Au vu des gains de réévaluation plus faibles, le bénéfice a été réduit à CHF 18,3 mio (année précédente CHF 23,6 mio).
- Avec 2,7%, le taux de vacance des biens immobiliers en exploitation a encore pu être considérablement réduit sur une base au demeurant faible (année précédente 3,5%).
- Les projets de développement à Crissier et à Regensdorf vont bon train. À Crissier, la première étape sera achevée en 2024.
- La valeur du portefeuille immobilier passe pour la première fois la barre de CHF 1 mia.
- En vertu des résultats opérationnels stables durant l'exercice sous revue et des perspectives durablement positives, le conseil d'administration propose à l'assemblée générale 2024 d'accroître les dividendes de CHF 1.00 pour atteindre CHF 8.00 par action nominative A et de CHF 0.20 pour atteindre CHF 1.60 par action nominative B.
- Des opportunités de croissance par un complément opportuniste du portefeuille d'actifs seront évaluées en 2024.

En 2023, PLAZZA a, une nouvelle fois, enregistré une évolution réjouissante. Au niveau opérationnel, 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, conformément aux prévisions, un résultat nettement plus faible, mais néanmoins positif, a été enregistré: l'avancement des projets de développement ont plus que compensé les légères dévaluations des biens immobiliers en exploitation. Globalement, le bénéfice hors réévaluation a pu être maintenu au niveau de l'année précédente, 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 se développer comme prévu en 2023. À Crissier, la première étape se rapproche de l'achèvement en 2024. La commercialisation avance à plein régime. Au moment de la rédaction de ce rapport, l'occupation initiale a déjà été lancée. À Regensdorf, le plan d'aménagement a été approuvé



par la commune et soumis à l'examen préalable du canton. Les résultats de ce dernier sont disponibles et seront intégrés au plan d'aménagement.

En vertu des résultats opérationnels stables durant l'exercice sous revue et des perspectives durablement positives, le conseil d'administration propose une augmentation des dividendes à l'assemblée générale du 3 avril 2024.

### **Résultat d'entreprise 2023 et dividendes**

Avec CHF 26,9 mio, PLAZZA a enregistré des revenus immobiliers supérieurs (année précédente CHF 26,3 mio). Le taux de vacance des biens immobiliers en exploitation a encore pu être réduit d'un cinquième, à 2,7% (année précédente 3,5%). Avec CHF 21,2 mio, le résultat d'exploitation avant amortissements et réévaluation dépasse de 4% celui de l'année précédente (CHF 20,4 mio). Le résultat de réévaluation s'élève à un montant réjouissant de CHF 1,0 mio (année précédente CHF 9,0 mio). Cela est dû au fait que les gains de valorisation liés à l'avancement des projets de développement ont plus que compensé les légères dévaluations du portefeuille d'actifs. Ces dernières s'expliquent principalement par une légère augmentation des taux d'actualisation dans un contexte d'environnement de taux d'intérêt modifié.

Le bénéfice durant l'exercice sous revue se totalise à CHF 18,3 mio (année précédente CHF 23,6 mio). Abstraction faite du résultat de réévaluation, le bénéfice hors réévaluation s'élève à CHF 17,3 mio (année précédente CHF 17,6 mio).

Au cours de la période du rapport, PLAZZA a investi CHF 66,2 mio (année précédente CHF 52,7 mio), principalement dans le bien en développement à Crissier. Comme prévu, la valeur du portefeuille immobilier dans les actifs immobilisés a dépassé le seuil du milliard, augmentant à CHF 1 016,5 mio (année précédente CHF 949,4 mio). Avec 15,5% du total du bilan (année précédente 9,9%), les dettes portant intérêt de CHF 157,6 mio (année précédente CHF 94,4 mio) présentent une valeur comparativement faible. Au vu de l'évolution favorable des taux d'intérêt vers la fin de l'exercice, 95% des dettes financières ont par ailleurs été refinancées à long terme.

En vertu des résultats opérationnels stables durant l'exercice sous revue et des perspectives durablement positives, le conseil d'administration propose à l'assemblée générale 2024 d'accroître les dividendes de CHF 1.00 pour atteindre CHF 8.00 par action nominative A et de CHF 0.20 pour atteindre CHF 1.60 par action nominative B.

### **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 de 2,2% (année précédente 2,1%) du segment résidentiel au 31 décembre 2023 est principalement dû aux places de parking et aux 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. Une fois le projet de construction achevé, une demande de permis de construire sera soumise en 2024. Le début de la réalisation par étapes sera tributaire du déroulement de la procédure d'autorisation et devrait avoir lieu d'ici un à deux ans.

### **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, l'exercice 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 (4,6% 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 est déjà fortement avancée. Comme prévu, l'achèvement s'effectuera en plusieurs étapes en 2024. Globalement, cette 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. Plus de 400 logements et environ 7000 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales seront ainsi réalisés. La commercialisation s'est déroulée sur deux phases échelonnées et bat son plein depuis le 4<sup>e</sup> trimestre 2023. Au moment de ce rapport, plus de 60% des appartements étaient loués. L'occupation initiale a déjà été lancée

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 approuvé par la commune au premier semestre 2023. Les résultats de l'examen préalable consécutif par le canton de Zurich sont disponibles et seront intégrés au plan d'aménagement. Parallèlement, PLAZZA a entamé l'élaboration de l'avant-projet. Le moment de la réalisation du projet à Regensdorf dépend essentiellement de la rapidité avec laquelle les pouvoirs publics pourront procéder aux adaptations nécessaires de l'infrastructure. En supposant un taux de propriété par étages



atteignant un tiers, le potentiel de revenus locatifs devrait se monter à au moins CHF 7 mio, pour un volume d'investissement net de l'ordre de CHF 150 à 180 mio.

## Rapport sur la durabilité

Dans sa stratégie de durabilité, PLAZZA se concentre sur les critères de durabilité pertinents pour le portefeuille, relatifs aux trois dimensions que sont l'environnement, la société et l'économie.

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 2023, le portefeuille PLAZZA présente une intensité en CO<sub>2</sub> d'environ 11 kg d'équivalents CO<sub>2</sub> par m<sup>2</sup> de surface de référence énergétique et par an. Ce chiffre est ainsi nettement inférieur à la moyenne suisse de 17 kg. Une réduction significative devrait déjà être atteinte d'ici le début des années 2030. Des mesures telles que la réalisation des projets de développement, des assainissements cycliques et des optimisations d'exploitation contribueront aux réductions prévues.

## Perspectives

L'année 2024 marque le passage progressif à l'exploitation de la première étape du projet de développement à Crissier. PLAZZA table ainsi sur un résultat d'exploitation avant amortissements et réévaluation de l'ordre de 10% à 15% supérieur à celui de l'année précédente. Parallèlement, une hausse temporaire du taux de vacance ne pas être exclue jusqu'à l'absorption des surfaces supplémentaires à Crissier. En supposant que les taux d'inflation n'augmentent pas à nouveau en 2024 et que les premières baisses des taux soient ainsi envisageables, aucun risque notable n'est attendu au niveau des réévaluations.

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. Par ailleurs, des opportunités de croissance par un complément opportuniste du portefeuille d'actifs seront évaluées en 2024. 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 85. E-mail: [press@plazza.ch](mailto:press@plazza.ch). Internet: [www.plazza.ch](http://www.plazza.ch).

# PLAZZA



## Délais

Assemblée générale ordinaire 2024: 3 avril 2024  
Publication du rapport semestriel 2024: 4 septembre 2024  
Publication du rapport annuel 2024: 5 mars 2025  
Assemblée générale ordinaire 2025: 2 avril 2025  
Publication du rapport semestriel 2025: 29 août 2025

## Annonces événementielles

Toutes les annonces événementielles 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/communiques/>

## À propos de PLAZZA AG

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 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 a son siège à Zurich.



## Chiffres clés sélectionnés

<b>Compte de résultats</b>		2023	2022
Revenus immobiliers	kCHF	26 933	26 256
Résultat d'exploitation avant amortissements et réévaluation	kCHF	21 207	20 413
Réévaluation des biens immobiliers (netto)	kCHF	1 045	8 961
Résultat d'exploitation avant amortissements (EBITDA)	kCHF	22 252	29 374
Résultat d'exploitation (EBIT)	kCHF	22 229	29 344
Résultat net	kCHF	18 270	23 604
Résultat net hors réévaluation des biens immobiliers <sup>1</sup>	kCHF	17 294	17 648
<b>Tableau de flux de trésorerie</b>		2023	2022
Flux de trésorerie des activités d'exploitation	kCHF	21 534	17 586
Flux de trésorerie des opérations d'investissement	kCHF	-70 707	-50 947
Flux de trésorerie disponible <sup>2</sup>	kCHF	-49 173	-33 361
<b>Bilan</b>		31.12.2023	31.12.2022
Total du bilan	kCHF	1 019 888	953 518
Juste valeur du portefeuille immobilier dans les actifs immobilisés	kCHF	1 016 537	949 353
Dettes financières	kCHF	157 600	94 400
Dettes financières en pourcentage Total du bilan	Taux	15,5	9,9
Capitaux propres (Net Asset Value, NAV) <sup>3</sup>	kCHF	711 791	708 011
Ratio de capitaux propres	Taux	69,8	74,3
<b>Portefeuille immobilier dans les actifs immobilisés</b>		31.12.2023	31.12.2022
Biens immobiliers	Nombre	18	18
Surface locative utile	m <sup>2</sup>	168 069	167 199
Part de juste valeur des biens immobiliers en exploitation	Taux	72,2	77,7
donc biens résidentiels	Taux	63,6	68,4
dont bureaux/locaux d'activités	Taux	8,6	9,3
Rendement brut des actifs immobiliers en exploitation <sup>4</sup>	Taux	3,4	3,3
Taux de vacance des biens immobiliers en exploitation <sup>5</sup>	Taux	2,7	3,5
<b>Personnel</b>		31.12.2023	31.12.2022
Collaborateurs/trices (équivalent temps plein)	Nombre	15,1	13,6
Part des femmes/hommes – (en pourcentage)	Taux	47/53	50/50
Fluctuation	Taux	-	19
<b>Actions</b>		2023	2022
Actions nominatives A (valeur nom. CHF 0.50) <sup>6</sup>	Nombre	1 827 000	1 827 000
Actions nominatives B (valeur nom. CHF 0.10) <sup>6</sup>	Nombre	1 215 000	1 215 000
Bénéfice par action nominative A	CHF	8.83	11.40
Bénéfice par action nominative A hors réévaluation des biens immobiliers <sup>1</sup>	CHF	8.35	8.53
Capital propre par action nominative A (Net Asset Value, NAV) <sup>3,6</sup>	CHF	343.86	342.03
Capital propre par action nominative B (Net Asset Value, NAV) <sup>3,6</sup>	CHF	68.77	68.41
Cours de l'action nominative A à la date de clôture <sup>6</sup>	CHF	300.00	310.00

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 au jour du bilan.