



Zurich, le 4 mars 2026

## **PLAZZA Comptes annuels 2025: forte hausse du bénéfice et poursuite du développement soutenu du portefeuille.**

- **Le résultat d'exploitation avant amortissements et réévaluation a augmenté de 19% et s'élève à CHF 31,3 mio (année précédente: CHF 26,2 mio).**
- **Le résultat issu de la réévaluation a augmenté à CHF 44,5 mio (année précédente: CHF 35,8 mio).**
- **Le bénéfice s'élève à CHF 60,7 mio (année précédente: CHF 50,7 mio); hors réévaluation: CHF 23,6 mio (+15%).**
- **La valeur du portefeuille immobilier dans l'actif immobilisé a augmenté pour atteindre CHF 1,3 mia (année précédente: CHF 1,1 mia).**
- **Avec 6,1 kg de CO<sub>2</sub> eq/m<sup>2</sup> de surface de référence énergétique, les émissions de gaz à effet de serre liées à l'exploitation du portefeuille étaient de nouveau nettement inférieures à la moyenne du secteur (année précédente: 6,4 kg de CO<sub>2</sub> eq/m<sup>2</sup>).**
- **Le conseil d'administration proposera, lors de l'assemblée générale 2026, d'augmenter le dividende de CHF 1.– à CHF 10.– par action nominative A et de CHF 0.20 à CHF 2.– par action nominative B.**

### **Résultat d'entreprise 2025 et dividendes**

Par rapport à l'année précédente, les revenus immobiliers de PLAZZA AG ont progressé de 21% pour atteindre CHF 39,9 mio (année précédente: CHF 33,0 mio). Cette croissance s'explique principalement par les revenus supplémentaires à Crissier ainsi qu'une croissance des revenus de plus de 3% dans les autres portefeuilles. Le taux de vacance des immeubles existants est resté stable à 6%. La progression des locations à Crissier a compensé la hausse du taux de vacance liée aux travaux de rénovation de Tiergarten.

Avec un résultat d'exploitation avant amortissements et réévaluation de CHF 31,3 mio, la valeur de l'année précédente de CHF 26,2 mio a été dépassée de 19%. Le résultat de l'exercice précédent comprenait encore un effet extraordinaire de CHF 0,6 mio résultant de la dissolution de provisions devenues superflues. Le résultat de réévaluation s'élève à CHF 44,5 mio (année précédente: CHF 35,8 mio). Cette hausse s'explique à la fois par des prévisions de rendement plus élevées et par des baisses de certains taux d'actualisation induites par le marché.

Le bénéfice de l'exercice 2025 s'élève à CHF 60,7 mio (année précédente: CHF 50,7 mio). Hors réévaluation, le bénéfice s'élève à CHF 23,6 mio (année précédente: CHF 20,4 mio). Cela représente une augmentation de 15%.



Au cours de la période sous revue, PLAZZA a investi CHF 53,5 mio (année précédente: CHF 58,3 mio) dans le portefeuille, principalement dans la rénovation de Tiergarten et l'achèvement des travaux à Crissier. Grâce aux investissements et aux acquisitions, la valeur du portefeuille immobilier immobilisé a augmenté à CHF 1,3 mia (année précédente: CHF 1,1 mia).

Avec 25,5% du total du bilan (contre 21,7% l'année précédente), les charges d'intérêts se maintiennent à un niveau bas à la fin de l'exercice sous revue et en comparaison avec le secteur. Après la date de clôture du bilan, PLAZZA a placé avec succès début janvier 2026 un deuxième emprunt obligataire d'un montant de CHF 100 mio sur le marché des capitaux. Celui-ci sert à rembourser des crédits bancaires et à financer des projets.

Compte tenu des résultats opérationnels réjouissants de l'exercice sous revue et des perspectives durablement positives, le conseil d'administration proposera, lors de l'assemblée générale 2026, d'augmenter le dividende de CHF 1.– à CHF 10.– par action nominative A et de CHF 0.20 à CHF 2.– par action nominative B.

## **Biens immobiliers résidentiels**

La part des immeubles résidentiels dans les revenus locatifs nets théoriques s'élève à 86% (année précédente: 84%).

Les immeubles de PLAZZA se distinguent par des emplacements généralement centraux et par leur positionnement sur le segment de prix milieu de gamme. Tous les appartements de l'immeuble de Crissier, mis en service l'année dernière, sont loués. Comme prévu, la location des surfaces commerciales sur place prendra encore du temps malgré les progrès réalisés au cours de l'exercice sous revue.

La rénovation du complexe résidentiel «Im Tiergarten» a pu commencer comme convenu le 1<sup>er</sup> juillet 2025. Elle est réalisée en présence des résidents, de manière durable et sans divergence significative par rapport aux standards locaux habituels. La mise en œuvre est prévue en trois phases d'ici fin 2027. La première étape devrait s'achever à l'été 2026. Le volume d'investissement attendu s'élève à environ CHF 120 mio.

## **Biens immobiliers commerciaux**

À la fin de l'exercice sous revue, la part des immeubles commerciaux dans les revenus locatifs nets théoriques reste inchangée autour de 14%. La plupart des immeubles commerciaux de PLAZZA sont bien situés et facilement accessibles dans le quartier zurichois de Giesshübel, près du centre commercial Sihlcity.

## **Projets de développement**

Avec ses projets de développement à Regensdorf, Crissier et Affoltern am Albis, PLAZZA continue de présenter un potentiel de croissance prometteur à moyen et long terme.

À Regensdorf, où un nouveau quartier est prévu dans l'ancienne zone industrielle au nord de la gare, PLAZZA dispose de surfaces à bâtir intéressantes dans un emplacement central. Le plan d'aménagement privé prescrit par la loi a été approuvé au cours de l'exercice sous revue et est entré en force. La demande de permis de construire a été déposée. Le début de la réalisation est prévu vers fin 2026, sous réserve de l'obtention des permis. La première phase de démolition, liée aux travaux



d'infrastructure des pouvoirs publics, est déjà achevée. Le potentiel locatif devrait s'élever à au moins CHF 9 mio, pour un volume d'investissement d'environ CHF 220 à 240 mio.

La deuxième étape à Crissier couvre environ 17 000 m<sup>2</sup> de surface utile. En supposant une quote-part de propriété par étages allant jusqu'à 20%, le potentiel locatif attendu est d'environ CHF 4 mio et le volume d'investissement net d'environ CHF 75 à 85 mio. Le début des travaux n'est pas prévu avant fin 2028.

Le nouveau projet de développement sur le site Schönbächler à Affoltern am Albis prévoit 92 appartements et des surfaces commerciales d'une surface utile totale d'environ 10 000 m<sup>2</sup>. Le permis de construire juridiquement contraignant a été accordé et le début des travaux est prévu pour 2026. Le potentiel locatif s'élève à au moins CHF 3 mio, pour un volume d'investissement de CHF 65 à 75 mio.

## **Durabilité**

En 2025, PLAZZA a également progressé dans la mise en œuvre de sa stratégie de développement durable.

La première modernisation d'une installation photovoltaïque à Wallisellen a donné des résultats impressionnants: près de 60% de l'électricité produite est utilisée directement sur place. La deuxième modernisation du parking situé Giesshübelstrasse 40 à Zurich est terminée. Le nombre de places de stationnement équipées de bornes de recharge a encore été augmenté en fonction des besoins.

Avec une surface de référence énergétique de 6,1 kg de CO<sub>2</sub> eq/m<sup>2</sup> (année précédente: 6,4 kg de CO<sub>2</sub> eq/m<sup>2</sup>), les émissions résultant de l'exploitation du portefeuille sont nettement inférieures à la moyenne du secteur et à l'indice de référence REIDA (12,4 kg de CO<sub>2</sub> eq/m<sup>2</sup>).

Le bien de Wallisellen a été le premier du portefeuille à obtenir la certification Or de la SGNI (Société Suisse pour un Marché Immobilier Durable).

Le reporting a été étendu et complété pour la première fois par un rapport climatique, inspiré des recommandations de la «Taskforce on Climate-Related Financial Disclosures» (TCFD).

## **Perspectives**

Pour 2026, PLAZZA prévoit une croissance stable. Le résultat d'exploitation avant amortissements et réévaluation devrait être de l'ordre de grandeur de l'année précédente. En fonction de l'évolution des marchés des capitaux et des transactions, ainsi que de l'avancement des projets de développement, PLAZZA prévoit également un bénéfice issu de réévaluation pour 2026.

Au cours des trois à cinq prochaines années, PLAZZA prévoit, grâce à son solide portefeuille de projets de développement, une nette augmentation du revenu locatif net théorique à plus de 55 millions de CHF.

# PLAZZA



Le conseil d'administration a été informé que la convention d'actionnaires du groupe d'actionnaires Auer, Schmidheiny et Spoerry expirera le 30 juin 2026.

Grâce à sa stratégie mise en œuvre de manière cohérente, PLAZZA reste très bien positionnée: sur le plan géographique et spécifique au segment, le portefeuille est clairement axé sur des immeubles bien desservis et proches des centres, un atout qui portera ses fruits à l'avenir. Les projets de développement augmentent la rentabilité de PLAZZA et offrent des perspectives de croissance attractives.

## Contact

Service de presse PLAZZA AG

Téléphone: + 41 44 266 67 67. E-mail: [press@plazza.ch](mailto:press@plazza.ch). Internet: [www.plazza.ch](http://www.plazza.ch).

## Rapport annuel 2025

Le rapport annuel 2025 PLAZZA peut être téléchargé sur le site:

[www.plazza.ch/downloads](http://www.plazza.ch/downloads)

## Autres dates

31 mars 2026: assemblée générale ordinaire 2026

24 août 2026: publication du rapport semestriel 2026

3 mars 2027: publication du rapport de gestion 2027

31 mars 2027: assemblée générale ordinaire 2027

1<sup>er</sup> septembre 2027: publication du rapport semestriel 2027

## 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 Internet de PLAZZA:

<https://www.plazza.ch/fr/category/communiques/>

## À propos de PLAZZA

PLAZZA planifie, réalise et gère ses propres biens et projets immobiliers en Suisse.

À ce titre, la gestion du portefeuille d'actifs en biens résidentiels et commerciaux dans les centres économiques de Zurich et de Lausanne revêt une importance capitale. À cela s'ajoutent des biens et des projets de développement, ainsi que des immeubles en droit de superficie dans ces deux régions métropolitaines.

L'orientation géographique et sectorielle, axée sur des emplacements principalement centraux et bien desservis, garantit la stabilité durable de l'entreprise et constitue la base de sa croissance future.

PLAZZA AG (ticker: PLAN) est cotée depuis juin 2015 à la SIX Swiss Exchange et a son siège à Zurich.



## Chiffres clés sélectionnés

<b>Erfolgsrechnung</b>		2025	2024
Liegenschaftenertrag	TCHF	39 866	33 040
Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung	TCHF	31 280	26 215
Neubewertung Liegenschaften (netto)	TCHF	44 504	35 818
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	TCHF	75 784	62 033
Betriebsergebnis (EBIT)	TCHF	75 690	61 981
Gewinn	TCHF	60 703	50 696
Gewinn exkl. Neubewertung Liegenschaften <sup>1</sup>	TCHF	23 585	20 430
<b>Geldflussrechnung</b>		2025	2024
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	TCHF	27 205	17 638
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	TCHF	-118 056	-60 161
Free Cashflow <sup>2</sup>	TCHF	-90 851	-42 523
<b>Bilanz</b>		31.12.2025	31.12.2024
Bilanzsumme	TCHF	1 286 874	1 149 041
Marktwert Immobilienportfolio im Anlagevermögen	TCHF	1 282 734	1 110 624
Finanzverbindlichkeiten	TCHF	327 527	249 658
Finanzverbindlichkeiten in Prozenten Bilanzsumme	Prozent	25,5	21,7
Eigenkapital (Net Asset Value, NAV) <sup>3</sup>	TCHF	788 000	745 927
Eigenkapitalquote	Prozent	61,2	64,9
<b>Immobilienportfolio im Anlagevermögen</b>		31.12.2025	31.12.2024
Liegenschaften	Anzahl	21	19
Nutzbare Fläche	m <sup>2</sup>	192 004	167 963
Marktwertanteil Bestandsliegenschaften	Prozent	86,8	89,2
davon Wohnliegenschaften	Prozent	79,5	81,1
davon Geschäftsliegenschaften	Prozent	7,3	8,1
Bruttorendite Bestandsliegenschaften <sup>4</sup>	Prozent	3,6	3,9
Leerstandsquote Bestandsliegenschaften <sup>5</sup>	Prozent	6,0 (3,8 exkl. Crissier)	6,0 (2,7 exkl. Crissier)
<b>Personal</b>		31.12.2025	31.12.2024
Mitarbeiter/-innen (Vollzeitstellen)	Anzahl	22,2	20,5
Anteil Frauen/Männer	Prozent	47/53	39/61
<b>Aktien</b>		2025	2024
Namenaktien A (nom. CHF 0.50) <sup>6</sup>	Anzahl	1 827 000	1 827 000
Namenaktien B (nom. CHF 0.10) <sup>6</sup>	Anzahl	1 215 000	1 215 000
Gewinn pro Namenaktie A	CHF	29.33	24.49
Gewinn pro Namenaktie A exkl. Neubewertung Liegenschaften <sup>1</sup>	CHF	11.39	9.87
Eigenkapital pro Namenaktie A (Net Asset Value, NAV) <sup>3, 6</sup>	CHF	380.68	360.35
Eigenkapital pro Namenaktie B (Net Asset Value, NAV) <sup>3, 6</sup>	CHF	76.14	72.07
Börsenkurs Namenaktie A <sup>6</sup>	CHF	415.00	339.00

1 Die erfolgswirksame 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 Marktwerts am Stichtag. Soll-Netto-Mietertrag: erwarteter Mietertrag bei Vollvermietung vor Ausfällen aufgrund von Leerständen bzw. Mietzinsreduktionen.

5 Die Leerstandsquote entspricht einem stichtagsbezogenen Leerstand in Prozenten des Soll-Netto-Mietertrags.

6 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.