



Zurich, le 3 mars 2021

## **Comptes annuels 2020: PLAZZA surpasse à nouveau les attentes**

- Les revenus immobiliers ont pu être augmentés à CHF 24,6 mio (année précédente CHF 24,3 mio). Le résultat d'exploitation avant amortissements et réévaluation a augmenté à CHF 20,0 mio (année précédente CHF 18,9 mio).
- Avec CHF 17,0 mio, le bénéfice hors réévaluation est resté au niveau de l'année précédente en raison d'un facteur extraordinaire en 2019.
- Certains facteurs liés au marché ont à nouveau occasionné des gains de réévaluation élevés et donc un bénéfice bien plus important de CHF 63,3 mio (année précédente CHF 36,7 mio).
- Au cours de la période du rapport, le taux de vacance des biens immobiliers en exploitation a baissé à 3,7%, (année précédente 4,0%) et découle principalement de surfaces commerciales non occupées. Grâce à l'accent mis sur le segment résidentiel, l'entreprise PLAZZA a été en grande partie épargnée par les conséquences du Covid-19 jusqu'ici.
- Pour les projets de développement à Crissier (demande de permis de construire soumise pour la 1<sup>re</sup> étape) et à Regensdorf (mandat d'étude clôturé), d'autres jalons ont été atteints.
- Des dividendes du même montant que l'année précédente seront proposés à l'assemblée générale.

Pour 2020, PLAZZA enregistre à nouveau un résultat très réjouissant, la clôture de l'exercice comptable 2020 surpassant à nouveau les attentes. PLAZZA envisage l'exercice 2021 avec optimisme et s'attend à un résultat d'exploitation avant amortissements et réévaluation au moins équivalent à celui de l'année précédente.

### **Résultat d'entreprise 2020**

Le résultat d'exploitation avant amortissements et réévaluation a augmenté à CHF 20,0 mio (année précédente CHF 18,9 mio), ce qui, d'une part, est imputable à un résultat d'exploitation légèrement supérieur de CHF 25,4 mio (année précédente CHF 25,0 mio). D'autre part, avec CHF 5,4 mio, les frais d'exploitation ont pu être réduits (année précédente CHF 6,1 mio), principalement en raison de la baisse des frais liés aux biens immobiliers (CHF 1,1 mio, contre CHF 1,4 mio l'année précédente).

Le résultat net a augmenté à CHF 63,3 mio (année précédente CHF 36,7 mio). Y a contribué en premier lieu le résultat de réévaluation de CHF 61,8 mio (année précédente CHF 25,3 mio). Abstraction faite du résultat de réévaluation, il en résulte, par rapport à l'année précédente, un bénéfice hors réévaluation inchangé de CHF 17,0 mio. L'effet positif découlant du résultat d'exploitation plus élevé avant amortissements et réévaluation a été compensé par la suppression d'un facteur extraordinaire de l'année précédente, qui avait engendré une charge fiscale courante inférieure.

## PLAZZA



Durant l'exercice, PLAZZA a effectué des investissements d'un montant de CHF 10,5 mio (année précédente CHF 6,2 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 72,4 mio pour atteindre CHF 733,3 mio (année précédente CHF 660,9 mio).

En vertu des résultats opérationnels et des perspectives durablement positives, le conseil d'administration propose à l'assemblée générale de verser des dividendes inchangées à CHF 6.– par action nominative A et à CHF 1.20 par action nominative B.

### **Segment résidentiel: une base toujours stable pour PLAZZA**

En termes de loyers cibles nets, la part des biens résidentiels demeure inchangée à 73%. Avec l'achat de 80 appartements au Tiergarten, début 2021, cette part continuera à augmenter. Le résidentiel reste ainsi le pilier de revenu central et contribue sensiblement à la stabilité durable de la société.

Sur le marché, la demande en biens résidentiels bien situés demeure élevée. Les perspectives de rendement à la baisse des investisseurs immobiliers entraînent, à l'instar de l'année précédente, une diminution des taux d'actualisation et donc une hausse des évaluations. Les conséquences du Covid-19 ont également renforcé cette tendance, notamment au deuxième semestre 2020. L'attention constante portée au segment immobilier de prix moyen a, jusqu'ici, fait ses preuves, même en période turbulente. Malgré l'augmentation du taux de vacance dans certaines régions de Suisse, PLAZZA ne ressent guère cette évolution jusqu'à présent. La demande en biens immobiliers de PLAZZA reste forte. Ils sont situés dans un segment attractif, à savoir le segment de prix moyen, ainsi que dans des emplacements centraux. Une fois de plus, aucun appartement de PLAZZA était inoccupé à la date de clôture. Le taux de vacance de 3,1% (année précédente 3,2%) du segment résidentiel au 31 décembre 2020 est dû aux dernières surfaces commerciales disponibles dans le complexe résidentiel de Wallisellen ainsi qu'aux places de parking et aux espaces annexes non loués.

### **Bureaux: pas de conséquences notables du Covid-19 jusqu'ici**

L'impact général du COVID-19 à plus long terme sur le marché immobilier des surfaces commerciales en Suisse ne peut pas encore être évalué avec précision. En fonction de la conjoncture générale et de la situation de l'emploi, une baisse de la demande ne peut pas être exclue, tandis que la tendance au télétravail et au desk sharing pourrait encore accroître la pression sur le marché des surfaces commerciales.

Grâce à l'accent mis sur le segment résidentiel, l'entreprise PLAZZA a été en grande partie épargnée par les conséquences du Covid-19 jusqu'ici. Des sursis ont pu être convenus avec quelques locataires directement concernés par le confinement et les fermetures de commerces ordonnées. Dans certains cas, des exonérations de loyer ont été accordées pour éviter les faillites imminentes et, par conséquent, les vacances. Cette démarche a permis jusqu'ici de maintenir une situation locative stable dans le domaine des surfaces commerciales. Début 2020, une surface commerciale de 1000 m<sup>2</sup>, dans la zone commerciale de Wallisellen, a en outre pu être vendue pour CHF 1,7 mio.

**Projets de développement: le cap est maintenu**

Avec deux projets de développement à Crissier et à Regensdorf, PLAZZA continue à bénéficier de perspectives prometteuses de moyen à long terme. Pour ce qui est de la zone de développement à Crissier, la demande de permis pour la première étape de construction a pu être introduite comme prévu fin mai 2020. Cette dernière représente les deux tiers du projet global, avec un volume d'investissement pouvant atteindre CHF 220 mio. PLAZZA espère obtenir le permis de construire pour la première étape au cours du premier semestre 2021, sous réserve d'éventuels recours. L'année dernière, un contrat de droit de superficie a d'ores et déjà été conclu avec une fondation qui prévoit l'implantation d'une maison de soins sur le site, de même que la construction d'une école primaire a été convenue avec la commune de Crissier.

Un nouveau quartier urbain est censé voir le jour sur l'ancien site industriel au nord de la gare de Regensdorf. Durant l'exercice 2020, PLAZZA avait effectué un mandat d'étude pour son site, remporté finalement par le bureau d'architectes Michael Meier Marius Hug, à Zurich. Sur la base du projet lauréat, la prochaine étape consistera à élaborer le plan d'aménagement, qui sera soumis à l'évaluation par les autorités dans le courant de l'année. Dans l'optique actuelle, le début des travaux relatifs au lotissement sur le site de PLAZZA est envisageable au plus tôt à partir de 2024. 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.

**Perspectives**

Pour l'année 2021, PLAZZA table sur un développement stable des affaires. Par conséquent, le résultat d'exploitation avant amortissements et réévaluation devrait être au moins équivalent à celui de 2020. Le résultat lié à la réévaluation dépend en premier lieu de l'évolution générale des taux d'intérêt et du marché ainsi que de l'avancement de la planification des deux projets d'envergure à Crissier et à Regensdorf.

PLAZZA prévoit de simplifier les structures du groupe durant le premier semestre 2021. Pour des raisons de rendement, la société PLAZZA AG, cotée en Bourse, reprendra ses deux filiales à part entière, PLAZZA IMMOBILIEN AG et Plaza Immobilienmanagement AG, auxquelles incombait jusqu'ici l'activité opérationnelle. Dorénavant, cette dernière relèvera directement de la société cotée en Bourse, ce qui n'aura pratiquement aucune incidence sur la gestion opérationnelle. Par conséquent, l'objet de l'entreprise devra être complété par la description de l'activité opérationnelle dans les statuts de PLAZZA AG. Une proposition correspondante sera soumise à l'assemblée générale.

Par le biais de sa stratégie mise en œuvre systématiquement, PLAZZA continue à profiter d'un positionnement exceptionnel sur le marché. L'orientation géographique et sectorielle du portefeuille sur des biens immobiliers proches du centre et aisément accessibles restera un gage de succès à l'avenir également.

# PLAZZA



## Contact

Service de presse PLAZZA AG

Téléphone: + 41 44 266 68 33. E-mail: [press@plazza.ch](mailto:press@plazza.ch). Internet: [www.plazza.ch](http://www.plazza.ch)

## Calendrier

31 mars 2021: assemblée générale ordinaire

3 septembre 2021: publication du rapport semestriel 2021

## 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 IMMOBILIEN AG ainsi que Plaza Immobilienmanagement AG. L'entreprise est cotée à la SIX Swiss Exchange depuis juin 2015 (symbole SIX: PLAN).



## Chiffres clés sélectionnés

<b>Compte de résultats</b>		2020	2019
Revenus immobiliers	kCHF	24 598	24 256
Résultat d'exploitation avant amortissements et réévaluation	kCHF	19 962	18 930
Réévaluation des biens immobiliers (netto)	kCHF	61 831	25 290
Résultat d'exploitation avant amortissements (EBITDA)	kCHF	82 037	44 228
Résultat d'exploitation (EBIT)	kCHF	81 960	44 111
Résultat net	kCHF	63 298	36 706
Résultat net hors réévaluation des biens immobiliers <sup>1</sup>	kCHF	16 966	17 004
<b>Tableau de flux de trésorerie</b>		2019	2018
Flux de trésorerie des activités d'exploitation	kCHF	16 882	16 091
Flux de trésorerie des opérations d'investissement	kCHF	-9 129	-11 476
Flux de trésorerie disponible <sup>2</sup>	kCHF	7 753	4 615
<b>Bilan</b>		31.12.2020	31.12.2019
Total du bilan	kCHF	756 254	689 494
Trésorerie et équivalents de trésorerie	kCHF	21 007	25 674
Juste valeur du portefeuille immobilier dans les actifs immobilisés	kCHF	733 255	660 865
Dettes financières	kCHF	-	-
Capitaux propres (Net Asset Value, NAV) <sup>3</sup>	kCHF	639 380	588 502
Ratio de capitaux propres	Taux	84,5	85,4
<b>Portefeuille immobilier dans les actifs immobilisés</b>		31.12.2020	31.12.2019
Biens immobiliers	Nombre	17	17
Surface locative utile	m <sup>2</sup>	155 262	153 677
Part de juste valeur des biens immobiliers en exploitation	Taux	78,8	80,3
donc biens résidentiels	Taux	67,3	68,1
dont bureaux/locaux d'activités	Taux	11,6	12,3
Rendement brut des actifs immobiliers en exploitation <sup>4</sup>	Taux	3,7	4,0
Taux de vacance des biens immobiliers en exploitation <sup>5</sup>	Taux	3,7	4,0
Taux de vacance de la totalité des biens immobiliers <sup>5,6</sup>	Taux	3,9	4,4
<b>Personnel</b>		31.12.2020	31.12.2019
Collaborateurs/trices (équivalent temps plein)	Nombre	14,2	14,3
<b>Actions</b>		2020	2019
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	30.58	17.73
Bénéfice par action nominative A hors réévaluation des biens immobiliers <sup>1</sup>	CHF	8.20	8.21
Capital propre par action nominative A (Net Asset Value, NAV) <sup>3,7</sup>	CHF	308.88	284.30
Capital propre par action nominative B (Net Asset Value, NAV) <sup>3,7</sup>	CHF	61.78	56.86
Cours de l'action nominative A à la date de clôture <sup>7</sup>	CHF	303.00	282.00

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.