



Zürich, 9. März 2022

Jahresabschluss 2021: PLAZZA mit leichter Steigerung des Betriebsergebnisses

- Der Liegenschaftenertrag konnte aufgrund des Zukaufs Im Tiergarten per Anfang Februar 2021 auf CHF 26,1 Mio. gesteigert werden (Vorjahr CHF 24,6 Mio.). Das Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung verbesserte sich auf CHF 20,6 Mio. (Vorjahr CHF 20,0 Mio.).
- Der Gewinn vor Neubewertung erhöhte sich auf CHF 18,1 Mio. (Vorjahr CHF 17,0 Mio.).
- Marktbedingte Faktoren führten erneut zu hohen Neubewertungserfolgen und damit zu einem signifikant höheren Gewinn von CHF 71,9 Mio. (Vorjahr CHF 63,3 Mio.).
- Zum Stichtag sind sämtliche Wohnungen von PLAZZA vollvermietet. Eine Zunahme des Leerstands bei einer Geschäftsliegenschaft in Crissier ist temporär.
- Beim Entwicklungsprojekt in Crissier konnte im vierten Quartal 2021 mit den Bauarbeiten für die erste Etappe gestartet werden.
- PLAZZA veröffentlicht mit dem Jahresbericht erstmals auch einen integrierten Nachhaltigkeitsbericht.
- Auf Basis des operativen Ergebnisses und angesichts der nachhaltig positiven Aussichten wird der Generalversammlung eine Dividendenerhöhung auf CHF 7.00 je Namenaktie A (bisher CHF 6.00) und CHF 1.40 je Namenaktie B (bisher CHF 1.20) vorgeschlagen.

PLAZZA hat erneut ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2021 hinter sich. Das Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung lag wie erwartet leicht über dem Vorjahr. Zusätzlich führten marktbedingte Faktoren wiederum zu hohen Neubewertungserfolgen und damit zu einem deutlich höheren Unternehmensergebnis. Auf Basis des operativen Ergebnisses und angesichts der nachhaltig positiven Aussichten schlägt der Verwaltungsrat der Generalversammlung eine Erhöhung der Dividende vor.

Unternehmensergebnis 2021 und Dividende

Der Liegenschaftenertrag erhöhte sich auf CHF 26,1 Mio. (Vorjahr CHF 24,6 Mio.) und liegt unter Berücksichtigung des Zukaufs der Liegenschaften Im Tiergarten per Anfang Februar 2021 innerhalb der Erwartungen. Der leichte Anstieg im Leerstand der Bestandesliegenschaften auf 4,4 % (Vorjahr 3,7 %) ist überwiegend auf freiwerdende Gewerbeflächen zurückzuführen. Das Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung verbesserte sich auf CHF 20,6 Mio. (Vorjahr CHF 20,0 Mio.). Auch dank des Erfolgs aus Neubewertung von CHF 72,8 Mio. (Vorjahr CHF 61,8 Mio.) stieg der Gewinn auf CHF 71,9 Mio. (Vorjahr CHF 63,3 Mio.). Ohne Berücksichtigung des Neubewertungserfolges erhöhte sich der Gewinn vor Neubewertung auf CHF 18,1 Mio. (Vorjahr CHF 17,0 Mio.).

PLAZZA hat im Berichtsjahr CHF 81,7 Mio. investiert (Vorjahr CHF 10,6 Mio.). Im Wesentlichen handelte es sich dabei um den Zukauf Im Tiergarten sowie um Investitionen in die



Entwicklungsliegenschaft in Crissier. Der Wert des Immobilienportfolios im Anlagevermögen erhöhte sich auf CHF 887,7 Mio. (Vorjahr CHF 733,3 Mio.).

Auf Basis des operativen Ergebnisses und angesichts der nachhaltig positiven Aussichten schlägt der Verwaltungsrat der Generalversammlung 2022 vor, die Dividende auf CHF 7.00 je Namenaktie A (bisher CHF 6.00) und CHF 1.40 je Namenaktie B (bisher CHF 1.20) zu erhöhen.

Wohnliegenschaften

Wohnen trägt als zentraler Ertragspfeiler massgeblich zur Stabilität von PLAZZA bei. Legt man den Soll-Netto-Mietertrag zugrunde, so liegt der Anteil der Wohnliegenschaften bei 76 % (Vorjahr 73 %). Der Anstieg ist auf den Zukauf Im Tiergarten zurückzuführen.

Die Nachfrage nach gut positionierten Wohnimmobilien blieb auch 2021 unverändert hoch. Sinkende Renditeerwartungen der Immobilieninvestoren führten zu sinkenden Diskontsätzen und in der Folge zu höheren Bewertungen.

Die Wohnliegenschaften von PLAZZA liegen im mittleren Preissegment und an zentralen Standorten. Wiederum stand zum Stichtag keine Wohnung von PLAZZA leer. Im Wohnbereich betrug der Leerstand per Ende 2021 2,6 % (Vorjahr 3,1 %). Dabei handelt es sich um nicht vermietete Parkplätze und Nebenflächen sowie um die letzten noch verfügbaren Gewerbeflächen in der Wohnliegenschaft in Wallisellen. Drei Viertel dieser Gewerbeflächen konnten inzwischen vermietet werden.

Geschäftsliegenschaften

PLAZZA hat aufgrund der Folgen der Covid-19-Situation bisher keinen Nachfragerückgang zu verzeichnen. Freiwerdende Flächen können in der Regel innert nützlicher Frist wiedervermietet werden. Auch in diesem Marktsegment spielt die Lage eine wichtige Rolle.

Gemessen am Soll-Netto-Mietertrag haben die Geschäftsliegenschaften einen Anteil von 21 % (Vorjahr 24 %). Der Leerstand in diesem Bereich ist aufgrund einer temporären Zunahme des Leerstands in der Geschäftsliegenschaft in Crissier auf 11,2 % angestiegen (Vorjahr 5,3 %). Dennoch bleiben die Risiken angesichts des Anteils am Gesamtertrag überschaubar. Dazu trägt auch die Diversifikation der Mieterschaft bei.

In Zürich kann eine erfreuliche Situation verzeichnet werden. Der grössere Teil der Geschäftshäuser von PLAZZA liegt an attraktiver und verkehrstechnisch guter Lage im Zürcher Giesshübel-Quartier, nahe dem Einkaufscenter Sihlcity. Die rund 8'500 m² Geschäftsflächen in diesen beiden Häusern sind zum Ende des Berichtsjahres voll vermietet.

Entwicklungsprojekte

Mit den zwei Entwicklungsprojekten in Crissier und Regensdorf verfügt PLAZZA weiterhin mittel- bis langfristig über vielversprechende Aussichten. In Crissier bei Lausanne konnte mit der Erlangung der Rechtskraft der Baubewilligung die Realisierung der ersten Etappe im vierten



Quartal begonnen werden. Diese Etappe umfasst rund zwei Drittel des Projekts und ein Investitionsvolumen von bis zu CHF 220 Mio. Die Fertigstellung dieser Etappe wird im Jahr 2024 erwartet. Bereits 2019 wurde mit einer Stiftung, die ein Pflegeheim auf dem Areal plant, ein Baurechtsvertrag abgeschlossen und mit der Gemeinde Crissier der Bau eines Primarschulhauses vereinbart. Auch diese beiden Objekte sind Teil der ersten Etappe.

In Regensdorf soll nördlich des Bahnhofs auf einem ehemaligen Industriegebiet ein neues Quartier entstehen. PLAZZA verfügt in diesem Zentrumsgebiet über attraktive Entwicklungsflächen. Der gesetzlich vorgeschriebene private Gestaltungsplan wurde ausgearbeitet und der Gemeinde zur Stellungnahme unterbreitet. Die Basis dafür bildete der Studienauftrag, den das Architekturbüro Michael Meier Marius Hug, Zürich, im Januar 2021 für sich entscheiden konnte. Inzwischen liegt die erste Stellungnahme der Gemeinde vor, die gemeinsame Überarbeitung ist im Gange. Der Beginn der Realisierung des Projekts in Regensdorf ist frühestens in drei bis sechs Jahren möglich, abhängig davon, wie schnell die öffentliche Hand die notwendigen Anpassungen der Infrastruktur wie zum Beispiel Strassenerweiterungen realisieren kann. Die Schätzung des Mietzinspotenzials ist zurzeit aufgrund der Unschärfe des aktuellen Projektstandes noch nicht hinreichend genau möglich.

Nachhaltigkeitsbericht

PLAZZA berücksichtigt seit vielen Jahren Nachhaltigkeitskriterien bei Planungen und Entscheidungen. Jetzt wird erstmals auch ein Nachhaltigkeitsbericht mit Fokus auf Umweltthemen vorgestellt, der künftig sukzessive ausgebaut werden soll. Bereits heute verfügt PLAZZA aufgrund eines vorteilhaften Energieträgermixes über eine vergleichsweise günstige Ausgangssituation hinsichtlich der Treibhausgasemissionen. So beträgt die CO₂-Intensität des Portfolios rund 12 kg CO₂-Äquivalente/m² Energiebezugsfläche/Jahr und liegt damit deutlich unter dem Schweizer Durchschnitt von 23 kg gemäss FM Monitor. PLAZZA verfolgt eine Netto-Null-Strategie, mit der die CO₂-Emissionen des PLAZZA-Portfolios bis 2050 kontinuierlich abgesenkt werden sollen. Eine wesentliche Rolle kommt dabei der Realisierung der beiden Entwicklungsprojekte in Crissier und Regensdorf zu.

Wechsel im Verwaltungsrat und in der Geschäftsleitung

Der Verwaltungsrat schlägt der Generalversammlung Peter Lehmann als neuen Verwaltungsratspräsidenten vor. Als ausgewiesener Immobilienexperte mit langjähriger Erfahrung in komplexen Projekten ist er angesichts der Bedeutung der beiden Entwicklungsprojekte eine ideale Verstärkung für PLAZZA. Der bisherige Präsident, Dr. Markus Kellenberger, tritt auf eigenen Wunsch und mit Erreichung des Rentenalters zur Generalversammlung 2022 zurück.

CEO Ralph Siegle hat PLAZZA nach 18 Jahren erfolgreicher Führung per Ende 2021 verlassen, um in den vorzeitigen Ruhestand zu treten. Zu Beginn des Jahres 2022 hat Thomas Casata, seit 2016 CFO von PLAZZA, zusätzlich die Geschäftsleitung als CEO übernommen. Als neue Leiterin Bewirtschaftung und Portfolio komplettiert Franziska Kunz seit dem 1. Februar 2022 die dreiköpfige Geschäftsleitung von PLAZZA.



Konzernstruktur

PLAZZA hat im ersten Halbjahr die geplante Vereinfachung der Konzernstruktur mit der Übernahme der beiden Tochtergesellschaften PLAZZA IMMOBILIEN AG und Piazza Immobilienmanagement AG durch die Muttergesellschaft PLAZZA AG mittels Fusion termingerecht abgeschlossen. Das operative Geschäft ist dadurch nicht betroffen.

Ausblick

Für das Jahr 2022 geht PLAZZA von einer stabilen Entwicklung aus. Das Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung dürfte in der Grössenordnung des Vorjahres liegen. Ob es aufgrund der Marktsituation zu weiteren Neubewertungserfolgen kommt, ist aus heutiger Sicht nicht abschätzbar.

Die Corona-Pandemie war für PLAZZA ohne nennenswerte Auswirkungen. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass sich das in Zukunft, vor allem im Geschäftsflächenbereich, allenfalls ändern wird. Ebenso können gewisse Auswirkungen internationaler Entwicklungen auf z.B. die Energieversorgung oder andere Lieferschwierigkeiten nicht ausgeschlossen werden.

Mit ihrer konsequent umgesetzten Strategie kann sich PLAZZA im Markt weiterhin sehr gut positionieren: Die geografisch und segmentspezifisch klare Ausrichtung des Portfolios auf zentrumsnahe, gut erschlossene Liegenschaften hat sich bisher bewährt und wird auch in Zukunft Erfolg versprechend sein.

PLAZZA



Kontakt

Medienstelle PLAZZA AG

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

Termine

- 6. April 2022: Ordentliche Generalversammlung 2022
- 1. September 2022: Veröffentlichung Halbjahresbericht 2022
- 8. März 2023: Publikation Geschäftsbericht 2022
- 4. April 2023: Ordentliche Generalversammlung 2023
- 1. September 2023: Publikation Halbjahresbericht 2023

Ad hoc-Mitteilungen

Sämtliche Ad hoc-Mitteilungen gemäss Art. 53 Kotierungsreglement (KR) können im entsprechenden Verzeichnis auf der Website von PLAZZA abgerufen werden: <https://www.plazza.ch/category/ad-hoc-mitteilungen/>

Über die PLAZZA AG

PLAZZA plant, realisiert, bewirtschaftet und vermarktet Liegenschaften und Immobilienprojekte in der Schweiz.

PLAZZA bewirtschaftet gezielt ihr Bestandesportfolio an Wohn- und Geschäftsliegenschaften mit Schwerpunkt im Wirtschaftsraum Zürich. Hinzu kommen Entwicklungsliegenschaften und -projekte in den Wirtschaftszentren Zürich und Lausanne, die schrittweise einer künftigen Nutzung zugeführt werden sollen.

Die geografisch und segmentspezifisch klare Ausrichtung des Portfolios auf zentrumsnahe, gut erschlossene Liegenschaften trägt zur nachhaltigen Stabilität von PLAZZA bei und wird auch in Zukunft Erfolg versprechend sein.

Die PLAZZA AG (Ticker: PLAN) ist seit Juni 2015 an der SIX Swiss Exchange kotiert und hat ihren Sitz in Zürich.



Ausgewählte Kennzahlen

Erfolgsrechnung		2021	2020
Liegenschaftenertrag	TCHF	26 137	24 598
Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung	TCHF	20 595	19 962
Neubewertung Liegenschaften (netto)	TCHF	72 791	61 831
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	TCHF	93 386	82 037
Betriebsergebnis (EBIT)	TCHF	93 325	81 960
Gewinn	TCHF	71 937	63 298
Gewinn exkl. Neubewertung Liegenschaften ¹	TCHF	18 068	16 966
Geldflussrechnung		2021	2020
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	TCHF	22 148	16 882
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	TCHF	-75 309	-9 129
Free Cash Flow ²	TCHF	-53 161	7 753
Bilanz		31.12.2021	31.12.2020
Bilanzsumme	TCHF	890 761	756 254
Flüssige Mittel	TCHF	2 626	21 007
Marktwert Immobilienportfolio im Anlagevermögen	TCHF	887 703	733 255
Finanzverbindlichkeiten	TCHF	47 200	-
Eigenkapital (Net Asset Value, NAV) ³	TCHF	698 897	639 380
Eigenkapitalquote	Prozent	78,5	84,5
Immobilienportfolio im Anlagevermögen		31.12.2021	31.12.2020
Liegenschaften	Anzahl	18	17
Nutzbare Fläche	m ²	167 030	155 262
Marktwertanteil Bestandesliegenschaften	Prozent	82,4	78,8
davon Wohnliegenschaften	Prozent	72,4	67,3
davon Geschäftsliegenschaften	Prozent	10,0	11,6
Bruttorendite Bestandesliegenschaften ⁴	Prozent	3,3	3,7
Leerstandsquote Bestandesliegenschaften ⁵	Prozent	4,4	3,7
Leerstandsquote aller Liegenschaften ^{5,6}	Prozent	5,0	3,9
Personal		31.12.2021	31.12.2020
Mitarbeiter/-innen (Vollzeitstellen)	Anzahl	14,3	14,2
Aktie		2021	2020
Namenaktien A (nom. CHF 0.50)	Anzahl	1 827 000	1 827 000
Namenaktien B (nom. CHF 0.10)	Anzahl	1 215 000	1 215 000
Gewinn pro Namenaktie A	CHF	34.75	30.58
Gewinn pro Namenaktie A exkl. Neubewertung Liegenschaften ¹	CHF	8.73	8.20
Eigenkapital pro Namenaktie A (Net Asset Value, NAV) ^{3,7}	CHF	337.63	308.88
Eigenkapital pro Namenaktie B (Net Asset Value, NAV) ^{3,7}	CHF	67.53	61.78
Börsenkurs Namenaktie A am Bilanzstichtag ⁷	CHF	337.00	303.00

1 Die 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 Marktwertes am Stichtag. Soll-Netto-Mietertrag: erwarteter Mietertrag bei Vollvermietung vor Ausfällen für Leerstände bzw. Mietzinsreduktionen.

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

6 Inkl. Entwicklungsliegenschaften mit Zwischennutzung.

7 Angaben per Bilanzstichtag.