

Zürich, 8. März 2023

## Jahresabschluss 2022: PLAZZA verzeichnet stabile operative Entwicklung

- Der Liegenschaftenertrag konnte auf CHF 26,3 Mio. gesteigert werden (Vorjahr CHF 26,1 Mio.).
- Das Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung liegt mit CHF 20,4 Mio. nur geringfügig unter Vorjahr (CHF 20,6 Mio.).
- Der Gewinn vor Neubewertung belief sich auf CHF 17,6 Mio. (Vorjahr CHF 18,1 Mio.).
- Angesichts tieferer Neubewertungserfolge reduzierte sich der Gewinn auf CHF 23,6 Mio. (Vorjahr CHF 71,9 Mio.).
- Der Leerstand der Bestandesliegenschaften konnte deutlich auf 3,5 % gesenkt werden (Vorjahr 4,4 %).
- Die Entwicklungsprojekte in Crissier und Regensdorf sind auf Kurs.
- Angesichts der stabilen operativen Ergebnisse und des positiven Wachstumspotenzials der Erträge beantragt der Verwaltungsrat der Generalversammlung 2023, die im Vorjahr erhöhte Dividende unverändert beizubehalten und CHF 7.00 je Namenaktie A und CHF 1.40 je Namenaktie B auszuschütten.

PLAZZA konnte 2022 wie erwartet eine stabile Entwicklung verzeichnen. Das Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung liegt nahezu auf Vorjahresniveau. Zusätzlich gab es Neubewertungserfolge aufgrund marktbedingter Faktoren und dank Fortschritten in den Entwicklungsprojekten. Diese Neubewertungen fielen erwartungsgemäss tiefer aus als im Vorjahr. Der Verwaltungsrat schlägt der Generalversammlung vom 4. April 2023 die Ausschüttung einer Dividende in unveränderter Höhe vor. Dieser Antrag widerspiegelt die Kontinuität der operativen Ergebnisse und die intakten Wachstumsaussichten.

Die Vermietungssituation in den von PLAZZA vermieteten Liegenschaften ist erfreulich. Dank neu abgeschlossener Verträge konnten die temporären Leerstände deutlich reduziert werden.

Die Entwicklungsprojekte in Crissier und Regensdorf verliefen im Berichtsjahr weiterhin planmässig. In Crissier wurden die Erdarbeiten im Frühjahr abgeschlossen. Seither entwickelt sich der Baufortschritt der Wohnungen, Geschäftsräume und einer Schule wie erwartet. In Regensdorf wurde der Gestaltungsplan nach Stellungnahme der Gemeinde überarbeitet und eingereicht.

Im Rahmen ihrer Nachhaltigkeitsstrategie strebt PLAZZA eine Absenkung der CO<sub>2</sub>-Intensität auf Netto-Null bis 2050 an. Das vergleichsweise tiefe Umweltbelastungs-Niveau des aktuellen Portfolios bietet dafür eine günstige Ausgangsbasis. Im Berichtsjahr wurde die diesbezügliche Berichterstattung weiter ausgebaut.



PLAZZA hat in der ersten Jahreshälfte die angekündigten Wechsel in Verwaltungsrat und Geschäftsleitung vollzogen. Die Generalversammlung wählte Peter Lehmann zum Präsidenten des Verwaltungsrates. Anfang 2022 übernahm CFO Thomas Casata zusätzlich auch die Geschäftsleitung als CEO. Franziska Kunz komplettierte kurz darauf als Leiterin Bewirtschaftung und Portfolio das dreiköpfige Managementteam.

## **Unternehmensergebnis 2022 und Dividende**

Mit CHF 26,3 Mio. erwirtschaftete PLAZZA im Jahr 2022 einen leicht höheren Liegenschaftenertrag (Vorjahr CHF 26,1 Mio.). Der Leerstand der Bestandesliegenschaften konnte um ein Fünftel auf 3,5 % reduziert werden (Vorjahr 4,4 %). Das Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung liegt mit CHF 20,4 Mio. leicht unter Vorjahr (CHF 20,6 Mio.); der wesentliche Grund dafür ist der erwartungsgemäss höhere Liegenschaftenaufwand. PLAZZA konnte wiederum einen Erfolg aus Neubewertung verzeichnen, in Höhe von CHF 9,0 Mio. (Vorjahr CHF 72,8 Mio.). Zu diesem Erfolg beigetragen haben die ungebrochene Nachfrage im weiterhin robusten Markt für Wohnimmobilien sowie die Fortschritte in den Entwicklungsprojekten von PLAZZA. Angesichts der tiefen Fremdkapitalquote von 10,0 % (Vorjahr 5,3 %) und der günstigen Finanzierungsbedingungen hatte der deutliche Anstieg der Fremdkapitalzinsen keine wesentliche Auswirkung. Der Gewinn 2022 summiert sich auf CHF 23,6 Mio. (Vorjahr CHF 71,9 Mio.). Ohne Berücksichtigung des Erfolgs aus Neubewertung ergibt sich ein Gewinn vor Neubewertung von CHF 17,6 Mio. (Vorjahr 18,1 Mio.).

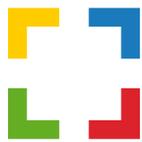
PLAZZA investierte im Berichtsjahr CHF 52,7 Mio. (Vorjahr CHF 81,7 Mio.), überwiegend in die Entwicklungsliegenschaft in Crissier. Der Wert des Immobilienportfolios im Anlagevermögen erhöhte sich auf CHF 949,4 Mio. (Vorjahr CHF 887,7 Mio.).

Angesichts der stabilen operativen Ergebnisse und aufgrund des positiven Wachstumspotenzials der Erträge beantragt der Verwaltungsrat der Generalversammlung 2023, die im Vorjahr erhöhte Dividende beizubehalten und unverändert CHF 7.00 je Namenaktie A und CHF 1.40 je Namenaktie B auszuschütten.

## **Wohnliegenschaften**

Wohnen ist die zentrale Ertragsquelle im Portfolio von PLAZZA. Gemessen am Soll-Nettomietenertrag beträgt der Anteil der Wohnliegenschaften unverändert 76 %. Die Wohnliegenschaften von PLAZZA liegen im mittleren Preissegment und an zentralen Standorten.

Solche Wohnungen werden weiterhin stark nachgefragt. Der Leerstand im Wohnsegment per 31. Dezember 2022 von 2,1 % (Vorperiode 2,6 %) geht hauptsächlich auf nicht vermietete Parkplätze und Nebenflächen zurück. In der Berichtsperiode konnten weitere Gewerbeflächen in der Wohnliegenschaft in Wallisellen vermietet werden, was zur Reduktion des Leerstands beigetragen hat.



PLAZZA plant die Wohnüberbauung «Im Tiergarten» in Zürich nachhaltig und ohne wesentliche Abweichung vom ortsüblichen Standard zu sanieren. Es ist vorgesehen, diese grosszyklische Sanierung in bewohntem Zustand und in mehreren Etappen durchzuführen. Mit dem Beginn der Realisierung wird nicht vor 2026 gerechnet.

## **Geschäftsliegenschaften**

Gemessen am Soll-Netto-Mietertrag haben die Geschäftsliegenschaften einen Anteil von unverändert 21 %. Der grössere Teil der Geschäftshäuser von PLAZZA liegt an attraktiver und verkehrstechnisch guter Lage im Zürcher Giesshübel-Quartier, nahe dem Einkaufscenter Sihlcity.

Das Jahr 2022 verlief für die Geschäftsliegenschaften von PLAZZA erfreulich. Freiwerdende Büroflächen in Zürich konnten vermietet werden, hinzu kamen Vertragsverlängerungen. Die rund 8 500 m<sup>2</sup> Bürofläche in den beiden Häusern waren zum Ende des Berichtsjahres wieder voll vermietet. In der bestehenden Geschäftsliegenschaft in Crissier wurden neue Mietverträge abgeschlossen. Insgesamt konnte der Leerstand deutlich auf 8,4 % gesenkt werden (Vorjahr 11,2 %). Die indexierten Mietverträge der Hauptflächen werden regelmässig an die generelle Preisentwicklung angepasst.

## **Entwicklungsprojekte**

Dank den beiden Entwicklungsprojekten in Crissier und Regensdorf sind die mittel- bis langfristigen Aussichten von PLAZZA weiterhin vielversprechend.

In Crissier bei Lausanne begann PLAZZA mit der Realisierung der ersten Etappe. Im Frühjahr 2022 konnten die Erdarbeiten plangemäss abgeschlossen werden. Die anschliessende Grundsteinlegung war Auftakt zum Bau von Wohnungen, Geschäftsflächen und einer Schule. Die erste Etappe umfasst rund zwei Drittel des Projekts mit einem Investitionsvolumen von CHF 220 Mio. Die Fertigstellung dieser Etappe wird aus heutiger Sicht im Jahr 2024 erwartet. Die Realisierung der Schnellbusverbindung nach Lausanne durch die öffentliche Hand hat im Berichtsjahr begonnen. Damit wird das neue Quartier noch besser erschlossen. Internationale Entwicklungen haben mit ihren Auswirkungen auf Rohstoffpreise und Lieferengpässe die Realisierungsrisiken auch für PLAZZA im Hinblick auf Kosten und Termine erhöht. Eine wesentliche Anpassung der Planungsannahmen ist aber bisher nicht erforderlich.

Auf dem ehemaligen Industriegebiet nördlich des Bahnhofs Regensdorf soll ein neues Quartier entstehen. PLAZZA verfügt in diesem Zentrumsgebiet über attraktive Entwicklungsflächen. Der gesetzlich vorgeschriebene private Gestaltungsplan wurde nach der Stellungnahme der Gemeinde überarbeitet und wie vorgesehen im zweiten Halbjahr 2022 eingereicht. Die Realisierung des Projekts in Regensdorf wird frühestens in drei bis fünf Jahren möglich sein. Der Zeitplan hängt wesentlich davon ab, wie schnell die öffentliche Hand die notwendigen Anpassungen der Infrastruktur realisieren kann, zum Beispiel Strassenerweiterungen. Die Grössenordnung des Projekts dürfte mindestens derjenigen der Überbauung von PLAZZA in Wallisellen entsprechen. Eine Schätzung des Mietzinspotenzials ist zurzeit aufgrund der Unschärfe des aktuellen Projektstands noch nicht hinreichend genau möglich.



## Nachhaltigkeitsbericht

In ihrer Nachhaltigkeitsstrategie fokussiert PLAZZA auf die für das Unternehmen relevanten Nachhaltigkeitskriterien entlang der drei Dimensionen Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft. Über zwei dieser Kriterien, Energieverbrauch und Treibhausgasemissionen, wurde bereits im Vorjahr berichtet. Die weiteren Nachhaltigkeitskriterien werden im Rahmen der Berichterstattung 2022 nun erstmals vorgestellt.

Für die Umweltkriterien sind Energieverbrauch und Treibhausgasemissionen besonders wichtig. Bei den Treibhausgasemissionen will PLAZZA für ihr Portfolio bis 2050 das Netto-Null Ziel erreichen. Insbesondere aufgrund des vorteilhaften Energieträgermixes befindet sich PLAZZA dafür in einer günstigen Ausgangslage. Das PLAZZA-Portfolio weist 2022 eine CO<sub>2</sub>-Intensität von rund 11 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalenten pro m<sup>2</sup> Energiebezugsfläche und Jahr aus. Es liegt damit deutlich unter dem Schweizer Durchschnitt von 20 kg gemäss FM Monitor. Die geplanten Absenkungen sollen durch Optimierungen, zyklische Sanierungen und mit der Realisierung der Entwicklungsprojekte erreicht werden.

## Ausblick

Für das Jahr 2023 geht PLAZZA von einer weitgehend stabilen Entwicklung aus. Das Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung dürfte in der Grössenordnung des Vorjahres liegen. Neubewertungserfolge auf Portfolioebene sind mit grosser Wahrscheinlichkeit keine mehr zu erwarten. Der Wert des Immobilienportfolios dürfte angesichts der Investitionen 2023 dennoch die Milliardengrenze überschreiten. Lieferengpässe und Inflation werden vermutlich auch im Jahr 2023 die wirtschaftliche Entwicklung in der Schweiz beeinflussen. Gegenwärtig lassen sich die möglichen Auswirkungen dieser Termin- und Kostenrisiken auf PLAZZA aber noch nicht abschätzen.

PLAZZA ist mit ihrer konsequent umgesetzten Strategie weiterhin sehr gut positioniert: Die geografisch und segmentspezifisch klare Ausrichtung des Portfolios auf zentrumsnahe, gut erschlossene Liegenschaften wird sich auch in Zukunft bewähren. Mit den Entwicklungsprojekten steigert PLAZZA die Ertragskraft und sorgt für attraktive Wachstumsperspektiven.

# PLAZZA



## Kontakt

Medienstelle PLAZZA AG

Telefon: + 41 44 266 67 85. E-Mail: [press@plazza.ch](mailto:press@plazza.ch). Internet: [www.plazza.ch](http://www.plazza.ch).

## Termine

- 4. April 2023: Ordentliche Generalversammlung 2023
- 1. September 2023: Publikation Halbjahresbericht 2023
- 6. März 2024: Publikation Geschäftsbericht 2023
- 3. April 2024: Ordentliche Generalversammlung 2024
- 4. September 2024: Publikation Halbjahresbericht 2024

## 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 eigene 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

<b>Erfolgsrechnung</b>		2022	2021
Liegenschaftenertrag	TCHF	26 256	26 137
Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung	TCHF	20 413	20 595
Neubewertung Liegenschaften (netto)	TCHF	8 961	72 791
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	TCHF	29 374	93 386
Betriebsergebnis (EBIT)	TCHF	29 344	93 325
Gewinn	TCHF	23 604	71 937
Gewinn exkl. Neubewertung Liegenschaften <sup>1</sup>	TCHF	17 648	18 068
<b>Geldflussrechnung</b>		2022	2021
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	TCHF	17 586	22 148
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	TCHF	-50 947	-75 309
Free Cash Flow <sup>2</sup>	TCHF	-33 361	-53 161
<b>Bilanz</b>		31.12.2022	31.12.2021
Bilanzsumme	TCHF	953 518	890 761
Flüssige Mittel	TCHF	1 975	2 626
Marktwert Immobilienportfolio im Anlagevermögen	TCHF	949 353	887 703
Finanzverbindlichkeiten	TCHF	94 400	47 200
Eigenkapital (Net Asset Value, NAV) <sup>3</sup>	TCHF	708 011	698 897
Eigenkapitalquote	Prozent	74,3%	78,5%
<b>Immobilienportfolio im Anlagevermögen</b>		31.12.2022	31.12.2021
Liegenschaften	Anzahl	18	18
Nutzbare Fläche	m <sup>2</sup>	167 199	167 030
Marktwertanteil Bestandesliegenschaften	Prozent	77,7	82,4
davon Wohnliegenschaften	Prozent	68,4	72,4
davon Geschäftsliegenschaften	Prozent	9,3	10,0
Bruttorendite Bestandesliegenschaften <sup>4</sup>	Prozent	3,3	3,3
Leerstandsquote Bestandesliegenschaften <sup>5</sup>	Prozent	3,5	4,4
Leerstandsquote aller Liegenschaften <sup>5,6</sup>	Prozent	3,6	5,0
<b>Personal</b>		31.12.2022	31.12.2021
Mitarbeiter/-innen (Vollzeitstellen)	Anzahl	13,6	14,3
<b>Aktie</b>		2022	2021
Namenaktien A (nom. CHF 0.50) <sup>7</sup>	Anzahl	1 827 000	1 827 000
Namenaktien B (nom. CHF 0.10) <sup>7</sup>	Anzahl	1 215 000	1 215 000
Gewinn pro Namenaktie A	CHF	11.40	34.75
Gewinn pro Namenaktie A exkl. Neubewertung Liegenschaften <sup>1</sup>	CHF	8.53	8.73
Eigenkapital pro Namenaktie A (Net Asset Value, NAV) <sup>3,7</sup>	CHF	342.03	337.63
Eigenkapital pro Namenaktie B (Net Asset Value, NAV) <sup>3,7</sup>	CHF	68.41	67.53
Börsenkurs Namenaktie A am Bilanzstichtag <sup>7</sup>	CHF	310.00	337.00

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.