



Zürich, 1. September 2023

Halbjahresabschluss 2023: PLAZZA steigert operatives Ergebnis

- **PLAZZA erwirtschaftete mit CHF 13,3 Mio. einen leicht höheren Liegenschaftenertrag als im Vorjahr (CHF 13,1 Mio.). Das Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung liegt mit CHF 10,5 Mio. um 4 % über dem Vorjahrjahreswert (CHF 10,0 Mio.).**
- **Der Gewinn vor Neubewertung blieb gegenüber Vorjahr unverändert bei CHF 8,6 Mio.**
- **Der Erfolg aus Neubewertung betrug erfreuliche CHF 0,6 Mio. (Vorjahr CHF 9,2 Mio.). Fortschritte in den Entwicklungsprojekten konnten die leichten Abwertungen im Bestandesportfolio mehr als ausgleichen.**
- **Die Vermietungssituation in den von PLAZZA vermieteten Liegenschaften ist weiterhin sehr solide. Die Leerstandsquote konnte von einer bereits tiefen Basis weiter auf 2,8 % abgesenkt werden.**
- **Die Entwicklungsprojekte in Crissier und Regensdorf verliefen im ersten Halbjahr 2023 weiterhin plangemäss. In Crissier gestaltet sich der Baufortschritt wie erwartet und für die ersten Baufelder wurde mit der Vermarktung begonnen. In Regensdorf wurde der Gestaltungsplan nach Genehmigung durch die Gemeinde zur kantonalen Vorprüfung eingereicht.**

PLAZZA hat sich im ersten Halbjahr 2023 erfreulich entwickelt. Auf der operativen Stufe konnten Liegenschaftenertrag und Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung gegenüber dem Vorjahr leicht gesteigert werden. Auf Stufe Neubewertung war erwartungsgemäss ein deutlich tieferes, aber dennoch positives Ergebnis zu verzeichnen: Durch Aufwertungen infolge der Fortschritte in den Entwicklungsprojekten wurden leichte Abwertungen im übrigen Portfolio mehr als ausgeglichen. Insgesamt konnte so der Gewinn vor Neubewertung stabil gehalten werden, während sich auf Stufe Gewinn ein Rückgang ergab.

Die Vermietungssituation in den von PLAZZA vermieteten Liegenschaften ist weiterhin sehr solide. Die Leerstandsquote konnte von einer bereits tiefen Basis weiter abgesenkt werden.

Die Entwicklungsprojekte in Crissier und Regensdorf verliefen im ersten Halbjahr 2023 weiterhin plangemäss. In Crissier gestaltet sich der Baufortschritt wie erwartet und für die ersten Baufelder wurde mit der Vermarktung begonnen. In Regensdorf wurde der Gestaltungsplan nach Genehmigung durch die Gemeinde zur kantonalen Vorprüfung eingereicht.

Bei der Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie waren ebenfalls Fortschritte zu verzeichnen. Unter anderem wurden dabei PV-Anlagen auch in die Planungen zum Bestandesportfolio aufgenommen. Die Vorbereitungen zur Bereitstellung erster Ladestationen bis Anfang 2024 sind auf Kurs.



Unternehmensergebnis erstes Halbjahr 2023

Mit CHF 13,3 Mio. erwirtschaftete PLAZZA einen leicht höheren Liegenschaftenertrag (Vorjahr CHF 13,1 Mio.). Der Leerstand der Bestandesliegenschaften konnte weiter um 20 % auf 2,8 % reduziert werden (Vorjahr 3,5 %). Das Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung liegt mit CHF 10,5 Mio. um 4 % über dem Vorjahreswert (CHF 10,0 Mio.). Der Erfolg aus Neubewertung beträgt erfreuliche CHF 0,6 Mio. (Vorjahr CHF 9,2 Mio.). Bewertungsgewinne dank der Fortschritte in den Entwicklungsprojekten konnten die leichten Abwertungen im übrigen Portfolio mehr als ausgleichen. Aufgrund der Portfolioqualität nur leicht sinkende Diskontierungssätze infolge des veränderten Zinsumfelds sind die Ursachen hierfür.

Der Gewinn im ersten Halbjahr 2023 summiert sich auf CHF 9,5 Mio. (Vorjahr CHF 15,3 Mio.). Ohne Berücksichtigung des Erfolgs aus Neubewertung ergibt sich ein Gewinn vor Neubewertung von unverändert CHF 8,6 Mio.

PLAZZA investierte in der Berichtsperiode CHF 26,1 Mio. (Vorjahr CHF 22,0 Mio.), überwiegend in die Entwicklungsliegenschaft in Crissier. Der Wert des Immobilienportfolios im Anlagevermögen erhöhte sich auf CHF 976,1 Mio. (Vorjahr CHF 949,4 Mio.).

Wohnliegenschaften

Unverändert werden 76 % des Soll-Netto-Mietertrags durch die Wohnliegenschaften generiert, die sich durch zentrumsnahe Standorte und die Ausrichtung auf das mittlere Preissegment auszeichnen. Solche Wohnungen werden nach wie vor stark nachgefragt. Der Leerstand im Wohnsegment per 30. Juni 2023 von unverändert 2,1 % geht deshalb auch hauptsächlich auf nicht vermietete Parkplätze und Nebenflächen zurück.

Geschäftsliegenschaften

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 erste Halbjahr 2023 verlief für die Geschäftsliegenschaften erfreulich. Neue Mietverträge konnten abgeschlossen und so der Leerstand erneut reduziert werden (5,1 % nach 8,4 % in der Vorperiode). Die indexierten Mietverträge der Hauptflächen werden regelmässig an die generelle Preisentwicklung angepasst.



Entwicklungsprojekte

Mit den beiden Entwicklungsprojekten in Crissier und Regensdorf hat PLAZZA mittel- bis langfristig weiterhin vielversprechende Aussichten.

In Crissier bei Lausanne verläuft die Realisierung der ersten Etappe erwartungsgemäss, die Fertigstellung erfolgt im Jahr 2024. Insgesamt umfasst diese Etappe mit einem Investitionsvolumen von rund CHF 230 Mio. etwa zwei Drittel des gesamten Projekts. Dabei werden über 400 Wohnungen und rund 7'000 m² Gewerbefläche realisiert mit einem Mietzinspotenzial von mehr als CHF 10 Mio. pro Jahr. Für die ersten Baufelder wurde mit der Vermarktung begonnen. Zum Zeitpunkt dieses Berichts sind bereits 100 Wohnungen vermietet. Der Bezug beginnt im ersten Quartal 2024.

In Regensdorf, wo auf dem ehemaligen Industriegebiet nördlich des Bahnhofs ein neues Zentrumsquartier entstehen soll, verfügt PLAZZA über attraktive Entwicklungsflächen. Der gesetzlich vorgeschriebene private Gestaltungsplan wurde im ersten Halbjahr 2023 durch die Gemeinde genehmigt und zur kantonalen Vorprüfung überwiesen. Der Beginn der 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.

Ausblick

Für das Gesamtjahr 2023 geht PLAZZA nach wie vor von einer weitgehend stabilen Entwicklung aus. Das Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung wird damit in der Grössenordnung des Vorjahres erwartet. Die Mietzinsanpassungen infolge der Referenzzinssatzentwicklung werden sich dann überwiegend im nächsten Jahr auswirken. Fortschritte in den Entwicklungsprojekten im laufenden Jahr dürften mögliche Abwertungen aufgrund steigender Diskontierungssätze zumindest teilweise kompensieren. Der Wert des Immobilienportfolios wird - auch angesichts der Investitionen im Gesamtjahr 2023 - voraussichtlich die Milliardengrenze erreichen.

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 68 33. E-Mail: press@plazza.ch. Internet: www.plazza.ch.

Halbjahresbericht 2023

Der PLAZZA Halbjahresbericht 2023 kann von der Website heruntergeladen werden:

www.plazza.ch/downloads

Weitere Termine

6. März 2024: Veröffentlichung Geschäftsbericht 2023

3. April 2024: Ordentliche Generalversammlung 2024

4. September 2024: Veröffentlichung 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 PLAZZA

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

Erfolgsrechnung		01.01.–30.06.2023	01.01.–30.06.2022
Liegenschaftenertrag	TCHF	13 327	13 085
Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung	TCHF	10 453	10 033
Neubewertung Liegenschaften (netto)	TCHF	605	9 160
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	TCHF	11 058	19 193
Betriebsergebnis (EBIT)	TCHF	11 048	19 176
Gewinn	TCHF	9 541	15 309
Gewinn exkl. Neubewertung Liegenschaften ¹	TCHF	8 609	8 579
Geldflussrechnung		01.01.–30.06.2023	01.01.–30.06.2022
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	TCHF	7 864	9 244
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	TCHF	-29 025	-21 974
Free Cash Flow ²	TCHF	-21 161	-12 730
Bilanz		30.06.2023	31.12.2022
Bilanzsumme	TCHF	980 272	953 518
Flüssige Mittel	TCHF	1 124	1 975
Marktwert Immobilienportfolio im Anlagevermögen	TCHF	976 102	949 353
Finanzverbindlichkeiten	TCHF	129 200	94 400
Eigenkapital (Net Asset Value, NAV) ³	TCHF	703 062	708 011
Eigenkapitalquote	Prozent	71,7	74,3
Immobilienportfolio im Anlagevermögen		30.06.2023	31.12.2022
Liegenschaften	Anzahl	18	18
Nutzbare Fläche	m ²	168 069	167 199
Marktwertanteil Bestandesliegenschaften	Prozent	75,0	77,7
davon Wohnliegenschaften	Prozent	66,0	68,4
davon Geschäftsliegenschaften	Prozent	9,0	9,3
Bruttorendite Bestandesliegenschaften ⁴	Prozent	3,3	3,3
Leerstandsquote Bestandesliegenschaften ⁵	Prozent	2,8	3,5
Leerstandsquote aller Liegenschaften ^{5, 6}	Prozent	2,9	3,6
Personal		30.06.2023	31.12.2022
Mitarbeiter/-innen (Vollzeitstellen)	Anzahl	14,1	13,6
Aktie		01.01.–30.06.2023	01.01.–30.06.2022
Namenaktien A (nom. CHF 0.50) ⁷	Anzahl	1 827 000	1 827 000
Namenaktien B (nom. CHF 0.10) ⁷	Anzahl	1 215 000	1 215 000
Gewinn pro Namenaktie A	CHF	4.61	7.40
Gewinn pro Namenaktie A exkl. Neubewertung Liegenschaften ¹	CHF	4.16	4.14
Eigenkapital pro Namenaktie A (Net Asset Value, NAV) ^{3, 7}	CHF	339.64	338.03
Eigenkapital pro Namenaktie B (Net Asset Value, NAV) ^{3, 7}	CHF	67.93	67.61
Börsenkurs Namenaktie A am Bilanzstichtag ⁷	CHF	316.00	326.00

- 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.