



Zürich, 6. März 2024

Jahresabschluss 2023: PLAZZA plant Dividendenerhöhung angesichts solider operativer Ergebnisse und nachhaltig positivem Ausblick

- **Der Liegenschaftenertrag konnte auf CHF 26,9 Mio. gesteigert werden (Vorjahr CHF 26,3 Mio.).**
- **Das Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung liegt mit CHF 21,2 Mio. über dem Vorjahr (CHF 20,4 Mio.).**
- **Der Gewinn vor Neubewertung belief sich auf CHF 17,3 Mio. (Vorjahr CHF 17,6 Mio.).**
- **Der Erfolg aus Neubewertung beträgt erfreuliche CHF 1,0 Mio. (Vorjahr CHF 9,0 Mio.). Angesichts tieferer Neubewertungserfolge reduzierte sich der Gewinn auf CHF 18,3 Mio. (Vorjahr CHF 23,6 Mio.).**
- **Der Leerstand der Bestandesliegenschaften konnte mit 2,7% von einer bereits tiefen Basis nochmals deutlich gesenkt werden (Vorjahr 3,5 %).**
- **Die Entwicklungsprojekte in Crissier und Regensdorf sind auf Kurs. In Crissier wird die erste Etappe 2024 fertiggestellt.**
- **Der Wert des Immobilienportfolios überschreitet erstmals die Grenze von CHF 1 Mrd.**
- **Angesichts der stabilen operativen Ergebnisse im Berichtsjahr und aufgrund des nachhaltig positiven Ausblicks beantragt der Verwaltungsrat der Generalversammlung 2024, die Dividende um CHF 1.00 auf CHF 8.00 je Namenaktie A und um CHF 0.20 auf CHF 1.60 je Namenaktie B anzuheben.**
- **Wachstumschancen durch opportunistische Ergänzung des Bestandesportfolios werden 2024 geprüft**

PLAZZA hat sich 2023 erneut erfreulich entwickelt. Operativ konnten Liegenschaftenertrag und Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung gegenüber Vorjahr gesteigert werden. Auf Stufe Neubewertung war erwartungsgemäss ein deutlich tieferes, aber dennoch positives Ergebnis zu verzeichnen: durch Fortschritte in den Entwicklungsprojekten wurden leichte Abwertungen bei den Bestandesliegenschaften mehr als ausgeglichen. Insgesamt konnte so der Gewinn vor Neubewertung im Bereich des Vorjahres 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 nochmals abgesenkt werden.

Die Entwicklungsprojekte in Crissier und Regensdorf verliefen im Jahr 2023 weiterhin plangemäss. In Crissier nähert sich die erste Etappe der Fertigstellung im 2024. Die Vermarktung ist in vollem Gange. Zum Zeitpunkt dieses Berichts hat der Erstbezug bereits begonnen. In Regensdorf wurde der Gestaltungsplan durch die Gemeinde genehmigt und zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Deren Ergebnisse liegen vor und werden in den Gestaltungsplan eingearbeitet.



Angesichts der stabilen operativen Ergebnisse im Berichtsjahr und aufgrund des nachhaltig positiven Ausblicks schlägt der Verwaltungsrat der Generalversammlung vom 3. April 2024 eine Erhöhung der Dividende vor.

Unternehmensergebnis 2023 und Dividende

Mit CHF 26,9 Mio. erwirtschaftete PLAZZA einen höheren Liegenschaftenertrag (Vorjahr CHF 26,3 Mio.). Der Leerstand der Bestandesliegenschaften konnte nochmals um gut ein Fünftel auf 2,7 % reduziert werden (Vorjahr 3,5 %). Das Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung liegt mit CHF 21,2 Mio. um 4 % über dem Vorjahreswert (CHF 20,4 Mio.). Der Erfolg aus Neubewertung beträgt erfreuliche CHF 1,0 Mio. (Vorjahr CHF 9,0 Mio.). Grund hierfür ist, dass die Bewertungsgewinne aufgrund der Fortschritte in den Entwicklungsprojekten die leichten Abwertungen im Bestandesportfolio mehr als ausgleichen konnten. Diese wiederum sind überwiegend auf leicht steigende Diskontierungssätze infolge des veränderten Zinsumfelds zurückzuführen.

Der Gewinn im Berichtsjahr summiert sich auf CHF 18,3 Mio. (Vorjahr CHF 23,6 Mio.). Ohne Berücksichtigung des Erfolgs aus Neubewertung ergibt sich ein Gewinn vor Neubewertung von CHF 17,3 Mio. (Vorjahr CHF 17,6 Mio.).

PLAZZA investierte in der Berichtsperiode CHF 66,2 Mio. (Vorjahr CHF 52,7 Mio.), überwiegend in die Entwicklungsliegenschaft in Crissier. Der Wert des Immobilienportfolios im Anlagevermögen hat wie erwartet die Milliardengrenze überschritten und erhöhte sich auf CHF 1'016,5 Mio. (Vorjahr CHF 949,4 Mio.). Mit 15,5 % der Bilanzsumme (Vorjahr 9,9 %) weisen die verzinslichen Verbindlichkeiten von CHF 157,6 Mio. (Vorjahr CHF 94,4 Mio.) einen vergleichsweise tiefen Wert auf. Zudem wurden angesichts der günstigen Zinsentwicklung gegen Ende des Berichtsjahres 95 % der Finanzverbindlichkeiten langfristig refinanziert.

Angesichts der stabilen operativen Ergebnisse im Berichtsjahr und aufgrund des nachhaltig positiven Ausblicks beantragt der Verwaltungsrat der Generalversammlung 2024, die Dividende um CHF 1.00 auf CHF 8.00 je Namenaktie A und um CHF 0.20 auf CHF 1.60 je Namenaktie B anzuheben.

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 31. Dezember 2023 von 2,2 % (Vorjahr 2,1 %) geht hauptsächlich auf nicht vermietete Parkplätze und Nebenflächen zurück.

PLAZZA plant, die Wohnüberbauung «Im Tiergarten» in bewohntem Zustand, nachhaltig und ohne grosse Abweichungen vom ortsüblichen Standard zu sanieren. Nach Abschluss des



Bauprojekts wird 2024 ein entsprechendes Baugesuch eingereicht. Der Beginn der etappenweisen Realisierung hängt vom Verlauf des Genehmigungsverfahrens ab und wird in ein bis zwei Jahren erwartet.

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 Geschäftsjahr 2023 verlief für die Geschäftsliegenschaften erfreulich. Neue Mietverträge konnten abgeschlossen und so der Leerstand erneut reduziert werden (4,6 % 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 ist die Realisierung der ersten Etappe weit fortgeschritten. Die Fertigstellung erfolgt wie erwartet in mehreren Schritten im Jahr 2024. Insgesamt umfasst diese Etappe mit einem Investitionsvolumen von rund CHF 230 Mio. und einem Mietertragspotenzial von über CHF 10 Mio. mehr als zwei Drittel des gesamten Projekts. Dabei werden über 400 Wohnungen und rund 7'000 m² Gewerbefläche realisiert. Die Vermarktung erfolgte über zwei gestaffelte Phasen und ist seit dem 4. Quartal 2023 in vollem Gang. Zum Zeitpunkt dieses Berichts waren über 60 % der Wohnungen vermietet, der Erstbezug hat bereits begonnen.

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 im ersten Halbjahr 2023 durch die Gemeinde genehmigt. Die Ergebnisse der anschliessenden Vorprüfung durch den Kanton Zürich liegen vor und werden in den Gestaltungsplan eingearbeitet. Parallel dazu hat PLAZZA mit der Erarbeitung des Vorprojekts begonnen. Der Zeitpunkt der Realisierung des Projekts in Regensdorf hängt wesentlich davon ab, wie schnell die öffentliche Hand die notwendigen Anpassungen der Infrastruktur realisieren kann. Unter Annahme einer Stockwerkeigentumsquote von bis zu einem Drittel dürfte das Mietzinspotenzial mindestens CHF 7 Mio. betragen, bei einem Investitionsvolumen netto in der Grössenordnung von CHF 150 – 180 Mio.

Nachhaltigkeitsbericht

In ihrer Nachhaltigkeitsstrategie fokussiert PLAZZA auf die für das Portfolio relevanten Nachhaltigkeitskriterien entlang der drei Dimensionen Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft.

PLAZZA



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 2023 eine CO₂-Intensität von rund 11 kg CO₂-Äquivalenten pro m² Energiebezugsfläche und Jahr aus. Es liegt damit deutlich unter dem Schweizer Durchschnitt von 17 kg. Bis Anfang der 2030er Jahre soll bereits eine signifikante Absenkung erreicht werden. Realisierung der Entwicklungsprojekte, zyklische Sanierungen und Betriebsoptimierungen sind wesentliche Massnahmen zur Erreichung der geplanten Absenkungen.

Ausblick

Das Jahr 2024 markiert den schrittweisen Übergang der ersten Etappe des Entwicklungsprojekts in Crissier in den Betrieb. PLAZZA geht deshalb von einem Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung aus, das in der Grössenordnung von 10 % - 15 % über dem Vorjahr liegen dürfte. Gleichzeitig ist ein temporärer Anstieg der Leerstände bis zur Absorption der zusätzlichen Flächen in Crissier nicht auszuschliessen. Davon ausgehend, dass die Inflationsraten 2024 nicht wieder ansteigen und auch deshalb erste Zinssenkungen in erreichbare Nähe rücken, werden keine wesentlichen Risiken im Bereich der Neubewertungen mehr erwartet.

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. Darüber hinaus werden 2024 Wachstumschancen durch opportunistische Ergänzung des Bestandesportfolios geprüft. Mit den Entwicklungsprojekten steigert PLAZZA die Ertragskraft und sorgt für attraktive Wachstumsperspektiven.

Kontakt

Medienstelle PLAZZA AG

Telefon: + 41 44 266 67 85. E-Mail: press@plazza.ch. Internet: www.plazza.ch.

Termine

Ordentliche Generalversammlung 2024: 3. April 2024

Publikation Halbjahresbericht 2024: 4. September 2024

Publikation Geschäftsbericht 2024: 5. März 2025

Ordentliche Generalversammlung 2025: 2. April 2025

Publikation Halbjahresbericht 2025: 29. August 2025

PLAZZA



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, vermarktet und bewirtschaftet 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		2023	2022
Liegenschaftenertrag	TCHF	26 933	26 256
Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung	TCHF	21 207	20 413
Neubewertung Liegenschaften (netto)	TCHF	1 045	8 961
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	TCHF	22 252	29 374
Betriebsergebnis (EBIT)	TCHF	22 229	29 344
Gewinn	TCHF	18 270	23 604
Gewinn exkl. Neubewertung Liegenschaften ¹	TCHF	17 294	17 648
Geldflussrechnung		2023	2022
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	TCHF	21 534	17 586
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	TCHF	-70 707	-50 947
Free Cash Flow ²	TCHF	-49 173	-33 361
Bilanz		31.12.2023	31.12.2022
Bilanzsumme	TCHF	1 019 888	953 518
Marktwert Immobilienportfolio im Anlagevermögen	TCHF	1 016 537	949 353
Finanzverbindlichkeiten	TCHF	157 600	94 400
Finanzverbindlichkeiten in Prozenten Bilanzsumme	Prozent	15,5	9,9
Eigenkapital (Net Asset Value, NAV) ³	TCHF	711 791	708 011
Eigenkapitalquote	Prozent	69,8	74,3
Immobilienportfolio im Anlagevermögen		31.12.2023	31.12.2022
Liegenschaften	Anzahl	18	18
Nutzbare Fläche	m ²	168 069	167 199
Marktwertanteil Bestandesliegenschaften	Prozent	72,2	77,7
davon Wohnliegenschaften	Prozent	63,6	68,4
davon Geschäftsliegenschaften	Prozent	8,6	9,3
Bruttorendite Bestandesliegenschaften ⁴	Prozent	3,4	3,3
Leerstandsquote Bestandesliegenschaften ⁵	Prozent	2,7	3,5
Personal		31.12.2023	31.12.2022
Mitarbeiter/-innen (Vollzeitstellen)	Anzahl	15,1	13,6
Anteil Frauen/Männer	Prozent	47/53	50/50
Fluktuation	Prozent	-	19
Aktie		2023	2022
Namenaktien A (nom. CHF 0.50) ⁶	Anzahl	1 827 000	1 827 000
Namenaktien B (nom. CHF 0.10) ⁶	Anzahl	1 215 000	1 215 000
Gewinn pro Namenaktie A	CHF	8.83	11.40
Gewinn pro Namenaktie A exkl. Neubewertung Liegenschaften ¹	CHF	8.35	8.53
Eigenkapital pro Namenaktie A (Net Asset Value, NAV) ^{3, 6}	CHF	343.86	342.03
Eigenkapital pro Namenaktie B (Net Asset Value, NAV) ^{3, 6}	CHF	68.77	68.41
Börsenkurs Namenaktie A am Bilanzstichtag ⁶	CHF	300.00	310.00

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 Angaben per Bilanzstichtag.