



Zürich, 5. März 2025

PLAZZA Jahresabschluss 2024: markante Gewinnsteigerung und erfolgreiche Portfolioentwicklung.

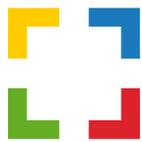
- Der Liegenschaftenertrag nahm um 23 % auf CHF 33,0 Mio. zu (Vorjahr CHF 26,9 Mio.).
- Das Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung konnte um 24 % auf CHF 26,2 Mio. gesteigert werden (Vorjahr CHF 21,2 Mio.).
- Der Erfolg aus Neubewertung stieg auf CHF 35,8 Mio. (Vorjahr CHF 1,0 Mio.).
- Der Gewinn summiert sich auf CHF 50,7 Mio. (Vorjahr CHF 18,3 Mio.).
- Der Wert des Immobilienportfolios im Anlagevermögen stieg auf CHF 1,1 Mrd. (Vorjahr CHF 1,0 Mrd.).
- Die Treibhausgasemissionen für den Betrieb des Portfolios lagen mit 6,4 Kg CO₂eq pro m² Energiebezugsfläche erneut unter dem Branchendurchschnitt (Vorjahr 6,5 Kg).
- Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung 2025, die Dividende um CHF 1.00 auf CHF 9.00 je Namenaktie A und um CHF 0.20 auf CHF 1.80 je Namenaktie B anzuheben.

PLAZZA verzeichnete 2024 einen deutlichen Anstieg sowohl im Liegenschaftenertrag als auch im Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung. Zu dieser positiven Entwicklung trugen nicht nur das bestehende Portfolio, sondern auch die Inbetriebnahme der ersten Etappe in Crissier bei. Zusätzlich zum operativen Wachstum erzielte PLAZZA auch bedeutende Wertsteigerungen durch Neubewertungen. Diese resultierten aus den Fortschritten in den Entwicklungsprojekten sowie verbesserten Ertragsersparungen im Bestand. In der Folge konnte PLAZZA den Gewinn sowohl vor als auch nach Neubewertung deutlich steigern.

Die Vermietungssituation in den Bestandesliegenschaften bleibt solide mit einer weiterhin konstant niedrigen Leerstandsquote. Während auch in der neuen Liegenschaft in Crissier praktisch alle Wohnungen vermietet sind, ergibt sich dort bei den Geschäftsflächen – wie erwartet – noch ein temporärer Leerstand.

Unternehmensergebnis 2024 und Dividende

Der Liegenschaftenertrag stieg im Vergleich zum Vorjahr um 23 % auf CHF 33,0 Mio. (Vorjahr CHF 26,9 Mio.). Ein wesentlicher Grund dafür waren die ersten Erträge in Crissier. Im Bestand stiegen die Erträge um 4 %. Die Leerstandsquote der bisherigen Bestandesliegenschaften verharrt unverändert auf dem tiefen Niveau des Vorjahres von 2,7 %. Hinzu kommt die erste Etappe in Crissier. Im Jahr der Inbetriebnahme konnten dort alle Wohnungen und erste Geschäftsflächen vermietet werden. Insgesamt führen die dort noch verbleibenden Geschäftsflächen temporär zu einem höheren Leerstand im gesamten Bestand von 6,0 % zum Jahresende (Vorjahr 2,7 %). Mit einem Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung von CHF 26,2 Mio. wurde eine Steigerung um 24 % gegenüber dem Vorjahr (CHF 21,2 Mio.) verzeichnet. Darin enthalten ist ein Sondereffekt von CHF 0,6 Mio. aus der Auflösung nicht mehr benötigter Rückstellungen. Der Erfolg aus Neubewertung beläuft sich auf CHF 35,8 Mio. (Vorjahr CHF 1,0 Mio.). Zu diesem Ergebnis trugen sowohl Fortschritte in den Entwicklungsprojekten (CHF 16,0 Mio. nach CHF 8,7 Mio. im Vorjahr) als auch eine Aufwertung von 2,5 % im übrigen Portfolio bei, letztere hauptsächlich aufgrund gestiegener Ertragsersparungen (Vorjahr -0,9 %).



Der Gewinn im Geschäftsjahr 2024 summiert sich auf CHF 50,7 Mio. (Vorjahr CHF 18,3 Mio.). Ohne Berücksichtigung des Erfolgs aus Neubewertung beläuft sich der Gewinn auf CHF 20,4 Mio. (Vorjahr CHF 17,3 Mio.).

PLAZZA investierte in der Berichtsperiode CHF 58,3 Mio. (Vorjahr CHF 66,2 Mio.) in das Portfolio, überwiegend in die Entwicklungsliegenschaft in Crissier. Der Wert des Immobilienportfolios im Anlagevermögen stieg auf CHF 1,1 Mrd. (Vorjahr CHF 1,0 Mrd.). In der zweiten Jahreshälfte platzierte PLAZZA erfolgreich eine erste Anleihe über CHF 100 Mio. am Kapitalmarkt. Diese dient der Rückführung von Bankkrediten und der Projektfinanzierung. Mit 21,7 % der Bilanzsumme (Vorjahr 15,5 %) bleiben die verzinslichen Verbindlichkeiten im Branchenvergleich auf einem tiefen Niveau.

Angesichts der erfreulichen operativen Ergebnisse im Berichtsjahr und aufgrund des nachhaltig positiven Ausblicks beantragt der Verwaltungsrat der Generalversammlung 2025, die Dividende um CHF 1.00 auf CHF 9.00 je Namenaktie A und um CHF 0.20 auf CHF 1.80 je Namenaktie B anzuheben.

Wohnliegenschaften

Mit dem Abschluss der Inbetriebnahme wurde die erste Etappe in Crissier zum Ende des Berichtsjahres in die Wohnliegenschaften umklassiert. Der Anteil der Wohnliegenschaften am Soll-Netto-Mietertrag steigt dadurch auf 84 % (Vorjahr 76 %).

Die Liegenschaften von PLAZZA zeichnen sich durch meist zentrumsnahe Standorte sowie die Ausrichtung auf das mittlere Preissegment aus. Die Nachfrage nach entsprechenden Wohnungen ist nach wie vor gross.

PLAZZA plant, die Wohnüberbauung «Im Tiergarten» in bewohntem Zustand nachhaltig und ohne wesentliche Abweichungen vom ortsüblichen Standard zu sanieren. Die Baubewilligung für diese zyklische Renovierung der Gebäude liegt vor, sodass die etappenweise Realisierung im Sommer 2025 beginnen wird und danach gut zwei Jahre dauern soll. Das erwartete Investitionsvolumen bewegt sich in der Grössenordnung von rund CHF 120 Mio.

Geschäftsliegenschaften

Der Anteil der Geschäftsliegenschaften am Soll-Netto-Mietertrag liegt zum Ende des Berichtsjahres bei 14 % (Vorjahr 21 %). Die Geschäftshäuser von PLAZZA liegen überwiegend an attraktiver und verkehrstechnisch guter Lage im Zürcher Giesshübel-Quartier, nahe dem Einkaufscenter Sihlcity.

Entwicklungsprojekte

Mit den beiden Entwicklungsprojekten in Crissier und Regensdorf verfügt PLAZZA weiterhin über vielversprechende mittel- bis langfristige Aussichten.

In Crissier bei Lausanne wurde die erste Etappe in Betrieb genommen. Die zugehörigen Bauten wurden zum Jahresende aufgrund des hohen Wohnanteils in die Anlagekategorie Wohnliegenschaften übernommen. Die verbleibende zweite Etappe umfasst noch einmal rund 17'000 m² nutzbare Fläche. Bei Annahme eines Anteils an Stockwerkeigentum von bis zu 20 % liegt das erwartete Mietzinspotenzial bei rund CHF 4 Mio., das Investitionsvolumen netto bei etwa CHF 75 bis 85 Mio. Der Beginn der Realisierung wird nicht vor 2028 erwartet.



In Regensdorf, wo auf dem ehemaligen Industriegebiet nördlich des Bahnhofs ein neues Quartier entstehen soll, verfügt PLAZZA über attraktive Entwicklungsflächen an zentraler Lage. Der gesetzlich vorgeschriebene private Gestaltungsplan wurde nach Einarbeitung der Ergebnisse der Vorprüfung zur Genehmigung eingereicht. Parallel dazu hat PLAZZA die Erarbeitung des Bauprojekts weitgehend abgeschlossen. Die Realisierung des Projekts in Regensdorf wird voraussichtlich 2026 beginnen. Sie hängt stark davon ab, wie schnell die öffentliche Hand die notwendigen Infrastrukturmassnahmen umsetzt. Erste derartige Realisierungsschritte am Rande des PLAZZA-Grundstücks werden für 2025 erwartet. In der Folge wird PLAZZA dann mit Rückbauarbeiten beginnen. Das Mietzinspotenzial dürfte mindestens CHF 9 Mio. betragen, bei einem Investitionsvolumen in der Grössenordnung von rund CHF 220 bis 240 Mio.

Nachhaltigkeit

Auch 2024 konnten Fortschritte hinsichtlich der Nachhaltigkeit und der dazugehörigen Berichterstattung erzielt werden.

Die neue Liegenschaft in Crissier wird ab 2025 einen wesentlichen Beitrag zu den Fortschritten auf den Absenkpfeilen leisten.

Der Ausbau der Ladeinfrastruktur und die Nachrüstung von Photovoltaikanlagen schreiten wie geplant voran. So konnte die erste nachgerüstete Photovoltaikanlage in Wallisellen in Betrieb genommen werden. Die Zahl der Parkplätze mit Ladestationen wurde auf 70 Plätze verdreifacht.

2024 wurden auch erstmals Mieterbefragungen durchgeführt. Aus den insgesamt überaus positiven Rückmeldungen werden einige Anregungen in unsere Aktivitäten eingehen.

Wie geplant wurde die Berichterstattung auf die Standards der Global Reporting Initiative umgestellt. Gleichzeitig haben wir den REIDA-Standard zur Berechnung der Treibhausgasemissionen aus den Energieverbräuchen übernommen, der in der Schweiz zunehmend Verbreitung findet. In den Vorjahren wurden die Umrechnungen noch auf Basis der Ökobilanzen im Baubereich (KBOB) vorgenommen. Mit 6,4 KgCO₂eq/m² Energiebezugsfläche (Vorjahr 6,5 KgCO₂eq/m²) liegen die Emissionen aus dem Betrieb des Portfolios deutlich unter dem Branchendurchschnitt und dem REIDA Benchmark (13,5 KgCO₂eq/m²).

Ausblick

Die neue Wohnliegenschaft in Crissier wird 2025 erstmals ganzjährig Erträge erwirtschaften. PLAZZA erwartet daher ein Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung von etwa 10 % bis 15 % über dem Vorjahr. Zudem wird mit einer ersten Reduktion der vorübergehend angestiegenen Leerstände gerechnet. Abhängig von der Entwicklung der Kapital- und Transaktionsmärkte sowie den Fortschritten bei den Entwicklungsprojekten erwartet PLAZZA auch für 2025 einen weiteren Gewinn aus Neubewertung.

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

PLAZZA



Kontakt

Medienstelle PLAZZA AG

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

Jahresbericht 2024

Der PLAZZA Jahresbericht 2024 kann von der Website heruntergeladen werden:

www.plazza.ch/downloads

Weitere Termine

- 2. April 2025: Ordentliche Generalversammlung 2025
- 29. August 2025: Veröffentlichung Halbjahresbericht 2025
- 4. März 2026: Veröffentlichung Geschäftsbericht 2025
- 31. März 2026: Ordentliche Generalversammlung 2026
- 27. August 2026: Veröffentlichung Halbjahresbericht 2026

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 und bewirtschaftet eigene Liegenschaften und Immobilienprojekte in der Schweiz.

Grosse Bedeutung hat dabei die Bewirtschaftung des Bestandesportfolios an Wohn- und Geschäftsliegenschaften in den Wirtschaftszentren Zürich und Lausanne. Hinzu kommen Entwicklungsliegenschaften und -projekte sowie im Baurecht vergebene Liegenschaften in beiden Metropolregionen.

Die geografische und segmentspezifische Ausrichtung auf überwiegend zentrumsnahe, gut erschlossene Standorte sichert die nachhaltige Stabilität des Unternehmens und bildet die Basis für künftiges Wachstum.

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



Ausgewählte Kennzahlen

Erfolgsrechnung		2024	2023
Liegenschaftenertrag	TCHF	33 040	26 933
Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung	TCHF	26 215	21 207
Neubewertung Liegenschaften (netto)	TCHF	35 818	1 045
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	TCHF	62 033	22 252
Betriebsergebnis (EBIT)	TCHF	61 981	22 229
Gewinn	TCHF	50 696	18 270
Gewinn exkl. Neubewertung Liegenschaften ¹	TCHF	20 430	17 294
Geldflussrechnung		2024	2023
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	TCHF	17 638	21 534
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	TCHF	-60 161	-70 707
Free Cashflow ²	TCHF	-42 523	-49 173
Bilanz		31.12.2024	31.12.2023
Bilanzsumme	TCHF	1 149 041	1 019 888
Marktwert Immobilienportfolio im Anlagevermögen	TCHF	1 110 624	1 016 537
Finanzverbindlichkeiten	TCHF	249 658	157 600
Finanzverbindlichkeiten in Prozenten Bilanzsumme	Prozent	21,7	15,5
Eigenkapital (Net Asset Value, NAV) ³	TCHF	745 927	711 791
Eigenkapitalquote	Prozent	64,9	69,8
Immobilienportfolio im Anlagevermögen		31.12.2024	31.12.2023
Liegenschaften	Anzahl	19	18
Nutzbare Fläche	m ²	167 963	168 069
Marktwertanteil Bestandsliegenschaften	Prozent	89,2	72,2
davon Wohnliegenschaften	Prozent	81,1	63,6
davon Geschäftsliegenschaften	Prozent	8,1	8,6
Bruttorendite Bestandsliegenschaften ⁴	Prozent	3,9	3,4
Leerstandsquote Bestandsliegenschaften ⁵	Prozent	6,0 (2,7 exkl. Crissier)	2,7
Personal		31.12.2024	31.12.2023
Mitarbeiter/-innen (Vollzeitstellen)	Anzahl	20,5	15,1
Anteil Frauen/Männer	Prozent	39/61	47/53
Aktien		2024	2023
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	24.49	8.83
Gewinn pro Namenaktie A exkl. Neubewertung Liegenschaften ¹	CHF	9.87	8.35
Eigenkapital pro Namenaktie A (Net Asset Value, NAV) ^{3,6}	CHF	360.35	343.86
Eigenkapital pro Namenaktie B (Net Asset Value, NAV) ^{3,6}	CHF	72.07	68.77
Börsenkurs Namenaktie A ⁶	CHF	339.00	300.00

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.

PLAZZA verwendet gewisse finanzielle Kennzahlen, die nach Swiss GAAP FER nicht definiert sind. Diese alternativen Performancekennzahlen sind in den Finanzberichten an jeweiliger Stelle erläutert.