

Zürich, 4. September 2024

## Halbjahresabschluss 2024: PLAZZA steigert Ergebnis markant

- Der Liegenschaftenertrag steigt um 12 % auf CHF 15,0 Mio. (Vorjahr CHF 13,3 Mio.), das Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung um 8 % auf 11,3 Mio. (Vorjahr CHF 10,5 Mio.).
- Ohne Berücksichtigung des Erfolgs aus Neubewertung beläuft sich der Gewinn nach Steuern auf CHF 9,1 Mio. (Vorjahr CHF 8,6 Mio.).
- Der Erfolg aus Neubewertung erhöht sich auf CHF 14,5 Mio. (Vorjahr CHF 0,6 Mio.), begründet durch Entwicklungserfolge (CHF 7,2 Mio., Vorjahr CHF 6,7 Mio.) und durch Wertsteigerungen im Portfolio (0,9 %, Vorjahr -0,7 %) auf Basis gestiegener Erträge bei konstanten Diskontierungssätzen.
- Der Gewinn nach Steuern beträgt CHF 20,5 Mio. (Vorjahr CHF 9,5 Mio.).
- Weiterhin tiefer Leerstand in den Bestandesliegenschaften (2,9 %, Vorjahr 2,7 %).
- Plangemässer Verlauf der Entwicklungsprojekte: In Crissier hat die Vermietung begonnen und in Regensdorf wurde der Gestaltungsplan eingereicht.

Das erste Halbjahr 2024 ist für PLAZZA geprägt von erfreulichen Entwicklungen. Operativ konnten der Liegenschaftenertrag und das Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung wie erwartet gegenüber dem Vorjahr gesteigert werden. Auf Stufe Neubewertung haben nicht nur Fortschritte in den Entwicklungsprojekten zur Steigerung beigetragen, sondern auch Wertsteigerungen im Bestand aufgrund gestiegener Erträge. Insgesamt konnte PLAZZA dadurch sowohl vor als auch nach Neubewertung einen im Vergleich zum ersten Halbjahr 2023 höheren Gewinn nach Steuern verzeichnen.

Die Vermietungssituation in den Bestandesliegenschaften bleibt weiterhin solide und die Leerstandsquote konnte auf tiefer Basis gehalten werden.

Die Entwicklungsprojekte in Crissier und Regensdorf verliefen im ersten Halbjahr 2024 weiterhin erwartungsgemäss. So hat in Crissier die Vermietung mit der Abnahme der ersten Baufelder begonnen. In Regensdorf wurde der Gestaltungsplan nach erfolgter Einarbeitung der Ergebnisse der Vorprüfung zur Genehmigung eingereicht.

### Unternehmensergebnis erstes Halbjahr 2024

Der Liegenschaftenertrag stieg im letzten Halbjahr im Vergleich zum Vorjahr um 12 % auf CHF 15,0 Mio. (Vorjahr CHF 13,3 Mio.). Ein wesentlicher Grund dafür waren erste Erträge in Crissier. Gestiegene Erträge im Bestand trugen ebenfalls dazu bei. Der Leerstand der Bestandesliegenschaften bewegt sich mit zurzeit 2,9 % weiterhin auf tiefem Niveau (Vorjahr 2,7 %). Werden darüber hinaus auch die Entwicklungsliegenschaften berücksichtigt, ergibt sich auf Ebene Portfolio ein Leerstand von 4,0 % (Vorjahr 2,9 %). Mit einem Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung von CHF 11,3 Mio. konnte zudem eine Steigerung um 8 % gegenüber dem Vorjahr (CHF 10,5 Mio.) verzeichnet werden. Der Erfolg aus Neubewertung beläuft sich auf CHF 14,5 Mio. (Vorjahr CHF 0,6 Mio.). Dazu beigetragen haben wiederum Fortschritte in den Entwicklungsprojekten (CHF 7,2 Mio. nach CHF 6,7 Mio. im Vorjahr) sowie Wertsteigerungen von 0,9 % im



übrigen Portfolio aufgrund gestiegener Erträge (Vorjahr -0,7 %). Die Diskontierungssätze in den Bewertungen blieben unverändert.

Der Gewinn nach Steuern im ersten Halbjahr 2024 summiert sich auf CHF 20,5 Mio. (Vorjahr CHF 9,5 Mio.). Ohne Berücksichtigung des Erfolgs aus Neubewertung beläuft sich der Gewinn nach Steuern auf CHF 9,1 Mio. (Vorjahr CHF 8,6 Mio.).

PLAZZA investierte in der Berichtsperiode CHF 34,8 Mio. (Vorjahr CHF 26,1 Mio.), überwiegend in die Entwicklungsliegenschaft in Crissier. Der Wert des Immobilienportfolios im Anlagevermögen erhöhte sich auf CHF 1'065,9 Mio. (Vorjahr CHF 1'016,5 Mio.). Mit 18,8 % der Bilanzsumme (Vorjahr 15,5 %) weisen die verzinslichen Verbindlichkeiten im Vergleich einen nach wie vor tiefen Wert auf.

## **Wohnliegenschaften**

Mit dem Abschluss der Inbetriebnahme der ersten Etappe in Crissier im zweiten Halbjahr 2024 wird der Anteil der Wohnliegenschaften am Soll-Netto-Mietertrag auf über 80 % ansteigen (Vorjahr 76 %).

Die Liegenschaften von PLAZZA zeichnen sich durch überwiegend zentrumsnahe Standorte sowie die Ausrichtung auf das mittlere Preissegment aus. Die Nachfrage nach entsprechenden Wohnungen ist nach wie vor gross. Der verzeichnete Leerstand im Wohnsegment von 2,4 % (Vorjahr 2,2 %) geht somit auch nicht auf Wohnungen, sondern hauptsächlich auf nicht vermietete Parkplätze und Nebenflächen zurück.

PLAZZA plant, die Wohnüberbauung «Im Tiergarten» in bewohntem Zustand, nachhaltig und ohne wesentliche Abweichungen vom ortsüblichen Standard zu sanieren. Die etappenweise, gut 2-jährige Realisierung wird voraussichtlich 2025 beginnen. Der genaue Start ist abhängig vom weiteren Verlauf des Genehmigungsverfahrens, der entsprechende Antrag wurde eingereicht.

## **Geschäftsliegenschaften**

Am Soll-Netto-Mietertrag haben die Geschäftsliegenschaften aktuell einen im Vergleich zum Vorjahr unveränderten Anteil von 21 %. Der grössere Teil der Geschäftshäuser von PLAZZA liegt an attraktiver und verkehrstechnisch guter Lage im Zürcher Giesshübel-Quartier, nahe dem Einkaufscenter Sihlcity. Der Leerstand bei den Geschäftsliegenschaften betrug zum Halbjahr 5,0 % (Vorjahr 4,6 %).

## **Entwicklungsprojekte**

Mit den beiden Entwicklungsprojekten in Crissier und Regensdorf hat PLAZZA weiterhin vielversprechende Entwicklungsaussichten.

In Crissier bei Lausanne hat die Vermietung begonnen. Die Abnahme aller Baufelder der ersten Etappe wird, wie erwartet, bis Ende 2024 abgeschlossen sein. Aufgrund des hohen Wohnanteils wird die Überbauung dann in die Anlagekategorie Wohnliegenschaften übernommen. Mit einem Investitionsvolumen von rund CHF 230 Mio. und einem Mietertragspotenzial von über CHF 10 Mio. umfasst die erste Etappe mehr als zwei Drittel des gesamten Projekts. Dabei entstehen 420 Wohnungen und rund 7'000 m<sup>2</sup> Geschäftsflächen. Zum Zeitpunkt dieses Berichts waren über 90 % der Wohnungen und die ersten Geschäftsflächen vermietet.

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 eingereicht. Parallel dazu hat PLAZZA die Erarbeitung des Vorprojekts weitestgehend abgeschlossen. Die Realisierung des Projekts in Regensdorf wird voraussichtlich 2026 beginnen und hängt stark davon ab, wie schnell die öffentliche Hand die notwendigen Infrastrukturmassnahmen umsetzt. Unter Annahme einer Stockwerkeigentumsquote von

# PLAZZA



rund einem Viertel dürfte das Mietzinspotenzial etwa CHF 7 Mio. betragen, bei einem Investitionsvolumen netto in der Grössenordnung von CHF 150 bis 180 Mio.

## Nachhaltigkeit

Die geplante Erweiterung der Nachhaltigkeitsstrategie um Themenfelder auf Unternehmensebene führt zu einer Ausrichtung des PLAZZA-Nachhaltigkeitsberichts am GRI-Standard, erstmals ab Geschäftsjahr 2024.

Der Ausbau der Ladeinfrastruktur und die Nachrüstung von Fotovoltaikanlagen in Wallisellen schreiten wie geplant voran. Die vorgesehenen Mieterbefragungen werden im zweiten Halbjahr 2024 durchgeführt.

Die neue Liegenschaft in Crissier wird nach der schrittweisen Inbetriebnahme über das Jahr 2024 ab 2025 einen wesentlichen Beitrag zu den Fortschritten auf den Absenkpfeilen leisten.

## Ausblick

Das Jahr 2024 markiert den schrittweisen Übergang der ersten Etappe des Entwicklungsprojekts in Crissier in den Betrieb. Daher geht PLAZZA für das Gesamtjahr unverändert von einem Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung in der Grössenordnung von 10 % bis 15 % über dem Vorjahr aus. Gleichzeitig erwartet PLAZZA einen vorübergehenden Anstieg der Leerstände, bis die zusätzlichen Flächen in Crissier absorbiert sind. Abhängig von der Entwicklung des Transaktionsmarktes und den Fortschritten bei den Entwicklungsprojekten rechnet PLAZZA im zweiten Halbjahr mit einem weiteren Gewinn aus Neubewertung.

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

## Kontakt

Medienstelle PLAZZA AG

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

## Halbjahresbericht 2024

Der PLAZZA Halbjahresbericht 2024 kann von der Website heruntergeladen werden:

[www.plazza.ch/downloads](http://www.plazza.ch/downloads)

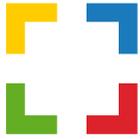
## Weitere Termine

- 5. März 2025: Veröffentlichung Geschäftsbericht 2024
- 2. April 2025: Ordentliche Generalversammlung 2025
- 29. August 2025: Veröffentlichung Halbjahresbericht 2025

## 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/>

# PLAZZA



## Über PLAZZA

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 überwiegend 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>		01.01.–30.06.2024	01.01.–30.06.2023
Liegenschaftenertrag	TCHF	14 950	13 327
Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung	TCHF	11 310	10 453
Neubewertung Liegenschaften (netto)	TCHF	14 525	605
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	TCHF	25 835	11 058
Betriebsergebnis (EBIT)	TCHF	25 819	11 048
Gewinn	TCHF	20 498	9 541
Gewinn exkl. Neubewertung Liegenschaften <sup>1</sup>	TCHF	9 142	8 609
<b>Geldflussrechnung</b>		01.01.–30.06.2024	01.01.–30.06.2023
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	TCHF	11 377	7 864
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	TCHF	–37 647	–29 025
Free Cashflow <sup>2</sup>	TCHF	–26 270	–21 161
<b>Bilanz</b>		30.06.2024	31.12.2023
Bilanzsumme	TCHF	1 068 735	1 019 888
Marktwert Immobilienportfolio im Anlagevermögen	TCHF	1 065 910	1 016 537
Finanzverbindlichkeiten	TCHF	200 700	157 600
Finanzverbindlichkeiten in Prozenten Bilanzsumme	Prozent	18.8	15.5
Eigenkapital (Net Asset Value, NAV) <sup>3</sup>	TCHF	715 729	711 791
Eigenkapitalquote	Prozent	67.0	69.8
<b>Immobilienportfolio im Anlagevermögen</b>		30.06.2024	31.12.2023
Liegenschaften	Anzahl	18	18
Nutzbare Fläche	m <sup>2</sup>	168 069	168 069
Marktwertanteil Bestandesliegenschaften	Prozent	69.5	72.2
davon Wohnliegenschaften	Prozent	61.3	63.6
davon Geschäftsliegenschaften	Prozent	8.3	8.6
Bruttorendite Bestandesliegenschaften <sup>4</sup>	Prozent	3.5	3.4
Leerstandsquote Bestandesliegenschaften <sup>5</sup>	Prozent	2.9	2.7
<b>Personal</b>		30.06.2024	31.12.2023
Mitarbeiter/–innen (Vollzeitstellen)	Anzahl	17.2	15.1
<b>Aktie</b>		01.01.–30.06.2024	01.01.–30.06.2023
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	9.90	4.61
Gewinn pro Namenaktie A exkl. Neubewertung Liegenschaften <sup>1</sup>	CHF	4.42	4.16
Eigenkapital pro Namenaktie A (Net asset value, NAV) <sup>3,7</sup>	CHF	345.76	339.64
Eigenkapital pro Namenaktie B (Net asset value, NAV) <sup>3,7</sup>	CHF	69.15	67.93
Börsenkurs Namenaktie A <sup>7</sup>	CHF	302.00	316.00

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. Entwicklungliegenschaften 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.