



Zürich, 22. März 2019

## Jahresabschluss 2018

### PLAZZA steigert Gewinn um fast 40 Prozent – erfreuliche Aussichten für 2019

- **PLAZZA konnte 2018 das Betriebsergebnis gegenüber dem Vorjahr um 53 % auf CHF 16,4 Mio. steigern. Das Ergebnis ist noch besser als erwartet und ist primär auf frühzeitige, erfolgreiche Erst- und Wiedervermietungen zurückzuführen.**
- **Die Leerstandsquote über alle Bestandesliegenschaften konnte nochmals fast halbiert werden und beträgt noch 4,3 %. Bei den Geschäftsliegenschaften sank der Leerstand um über 60 % auf 7,3 % (Vorjahr 19,5 %).**
- **Der Gewinn erhöhte sich um 39 % auf CHF 23,6 Mio., auch aufgrund des Erfolgs aus Neubewertung. Der Gewinn vor Neubewertung belief sich auf CHF 13,7 Mio. (Vorjahr CHF 8,8 Mio.).**
- **Für das Jahr 2019 wird nochmals eine Steigerung des Liegenschaftsertrages um rund 15 % erwartet. Die erwartete Zunahme des Gewinns vor Neubewertung und Abschreibungen liegt in der Grössenordnung von 10 % gegenüber 2018.**
- **Für das grosse Entwicklungsprojekt in Crissier wurden wichtige Vorentscheide gefällt und die Planung des Bauprojektes für die erste Etappe ausgelöst.**
- **Der Generalversammlung wird eine um einen Viertel höhere Dividende vorgeschlagen.**

### Unternehmensergebnis 2018

Mit dem Erstbezug der Wohnliegenschaft «Im Glattgarten» in Wallisellen und dank der Erfolge bei der Wiedervermietung von leerstehenden Geschäftsflächen konnten die Mieterträge der PLAZZA gegenüber der Vorjahresperiode um 31 % auf CHF 20,7 Mio. gesteigert werden (Vorjahr CHF 15,7 Mio.). Die Leerstandsquote über alle Bestandesliegenschaften konnte auf 4,3 % gesenkt werden (Vorjahr 8,3 %).

Der Betriebsaufwand 2018 betrug CHF 4,7 Mio. (Vorjahr CHF 5,4 Mio.). Die Reduktion gegenüber Vorjahr ist auf positive Sondereffekte in Höhe von CHF 0,7 Mio. aus der Auflösung von nicht mehr benötigten Rückstellungen zurückzuführen. Um diese Sondereffekte bereinigt, liegt der Betriebsaufwand im Rahmen des Vorjahres. Das Betriebsergebnis stieg um 53 % auf CHF 16,4 Mio. (Vorjahr CHF 10,7 Mio.). Der Gewinn erhöhte sich auf CHF 23,6 Mio. (Vorjahr CHF 17,0 Mio.), auch aufgrund des Erfolgs aus Neubewertung von CHF 14,5 Mio. (Vorjahr CHF 10,4 Mio.). Der Gewinn vor Neubewertung belief sich auf CHF 13,7 Mio. (Vorjahr CHF 8,8 Mio.). Ohne Berücksichtigung der hiervoor erwähnten Sondereffekte beträgt der Gewinn vor Neubewertung CHF 13,2 Mio.

PLAZZA investierte im Berichtsjahr CHF 26,1 Mio. (Vorjahr CHF 44,2 Mio.) grossmehrheitlich in die Fertigstellung der Liegenschaft «Im Glattgarten» in Wallisellen, aber auch in das



Entwicklungsprojekt in Crissier und in andere Bestandesliegenschaften. Der Portfoliowert stieg um CHF 40,6 Mio. auf CHF 631,2 Mio. (Vorjahr CHF 590,6 Mio.)

Auf Basis des operativen Ergebnisses und angesichts der nachhaltig positiven Aussichten schlägt der Verwaltungsrat der Generalversammlung vor, die Dividende auf CHF 5.00 je Namenaktie A (bisher CHF 4.00) und CHF 1.00 je Namenaktie B (bisher 0.80) zu erhöhen.

### **Wohnsegment: stabile Ertragsquelle**

Die vormalige Entwicklungsliegenschaft «Im Glattgarten» wurde nach Fertigstellung in das Segment Wohnliegenschaften überführt. Ab Juni 2018 wurden diese neuen Wohnungen planmässig und gestaffelt bezogen. Bereits im dritten Quartal 2018 waren alle 218 Wohnungen vermietet. Ab diesem Zeitpunkt wurden zusätzliche Mietzinserträge wirksam. Gemessen an den Soll-Netto-Mieterträgen stieg mit der Fertigstellung der Liegenschaft «Im Glattgarten» auch der Anteil der Wohnliegenschaften von rund 62 % auf 73 %; diese Mietzinseinnahmen bleiben für PLAZZA eine stabile und verlässliche Ertragsquelle.

Dass der Wohnungsleerstand in der Schweiz stark zunehmen wird, hat sich abgezeichnet. Der Wohnungsbau lag deutlich über der Nachfrage nach zusätzlichen Wohnungen. In vielen Regionen der Schweiz kann das Angebot deshalb nicht mehr vom Markt absorbiert werden. Trotzdem ist vorerst kein Rückgang der Neubautätigkeit in Sicht, nicht zuletzt, weil die Zinsen weiterhin historisch tief sind. PLAZZA spürt die Folgen dieser Entwicklung bisher kaum, da ihre Wohnliegenschaften im mittleren Preissegment und an zentralen Standorten unverändert stark gesucht sind. Davon zeugt unter anderem die schnelle und erfolgreiche Vollvermietung der Wohnungen in Wallisellen.

### **Geschäftsflächen: erneute Reduktion der Leerstandsquote**

Der Markt für Geschäftsliegenschaften bleibt trotz positiven Impulsen herausfordernd. Aufgrund des günstigen wirtschaftlichen Umfelds ist zwar der Bedarf an zusätzlichen Büroflächen gestiegen, neue Flächen, die auf den Markt kommen, halten die Vermietungssituation jedoch anspruchsvoll. Erfolgskritisch bleiben in diesem Marktumfeld die gezielte Marktbearbeitung sowie die angemessene Berücksichtigung der sich verändernden Mieterbedürfnisse. Der stetig wachsende Onlinehandel setzt den Verkaufsflächenmarkt unter Druck, wobei PLAZZA in diesem Bereich praktisch keine Flächen anbietet. Durch gezielte Investitionen in den Vorjahren und den konsequenten Fokus auf die Wiedervermietung der leerstehenden Geschäftsflächen konnte PLAZZA in diesem Segment erneut signifikante Fortschritte erzielen: Im Berichtsjahr sank der Leerstand um über 60 % auf 7,3 % (Vorjahr 19,5 %).

### **Entwicklungsprojekte: wichtige Vorentscheide**

PLAZZA hat mit den zwei anspruchsvollen Entwicklungsprojekten in Crissier und Regensdorf mittel- bis langfristig weiterhin vielversprechende Aussichten. Für das Entwicklungsareal in Crissier bei Lausanne konnte mit der Überarbeitung des Vorprojektes die komplexe Arealstruktur vereinfacht werden. Anfangs 2019 wurde mit der Planung des Bauprojektes für die erste Etappe begonnen. Die Investitionssumme für das Gesamtprojekt wird auf rund CHF 300

# PLAZZA



Mio. geschätzt. PLAZZA erwägt, Drittinvestoren am Projekt zu beteiligen. Die Baueingabe für die erste Etappe erfolgt ab 2020. Aus heutiger Sicht wird der Baubeginn nicht vor 2021 erwartet.

Die Realisierung des Projekts in Regensdorf ist frühestens in vier bis sieben Jahren zu erwarten. Auf dem ehemaligen Industriegebiet nördlich des Bahnhofs soll ein neues Quartier entstehen. Die baurechtlichen Voraussetzungen sind im Mai 2017 mit der Teilrevision der Nutzungsplanung „Bahnhof Nord“ gelegt worden. PLAZZA besitzt auf einem der Teilgebiete Entwicklungsflächen für Wohnen und Dienstleistungen. Im Jahr 2019 wird PLAZZA erste Abklärungen zur Machbarkeit und zur Marktpositionierung auslösen.

## Ausblick

Für das Jahr 2019 erwartet PLAZZA nochmals eine Steigerung des Liegenschaftsertrages um rund 15 %. Haupttreiber sind die neu hinzugekommenen Mietzinseinnahmen der Liegenschaft «Im Glattgarten» in Wallisellen, die 2019 erstmals für das ganze Geschäftsjahr wirksam werden. Die erwartete Zunahme des Gewinns vor Neubewertung liegt in der Grössenordnung von 10 % gegenüber 2018 (ohne Berücksichtigung der Sondereffekte aus 2018). Der Erfolg aus Neubewertung wird nicht mehr die Grössenordnung des Vorjahres erreichen, da die Liegenschaft «Im Glattgarten» fertiggestellt ist und sich die Projekte in Crissier und Regensdorf in einem frühen Planungsstadium befinden. Mit ihrer konsequent umgesetzten Strategie kann sich PLAZZA im Markt weiterhin sehr gut positionieren.

## Kontakt

Medienstelle PLAZZA AG

Telefon: + 41 44 266 68 33. E-Mail: [press@plazza.ch](mailto:press@plazza.ch). Internet: [www.plazza.ch](http://www.plazza.ch)

## Geschäftsbericht 2018

Der PLAZZA Geschäftsbericht 2018 kann von der Website heruntergeladen werden: [www.plazza.ch/downloads](http://www.plazza.ch/downloads)

## Termine

17. April 2019: Generalversammlung 2019

30. August 2019: Veröffentlichung Halbjahresbericht 2019

## Über die PLAZZA AG

Die PLAZZA AG plant, realisiert, bewirtschaftet und vermarktet Liegenschaften und Immobilienprojekte in der Schweiz.

Die PLAZZA AG 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 PLAZZA-Gruppe mit Sitz in Zürich umfasst die PLAZZA IMMOBILIEN AG und die Plaza Immobilienmanagement AG. Das Unternehmen ist seit Juni 2015 an der SIX Swiss Exchange kotiert.



## Ausgewählte Kennzahlen

<b>Erfolgsrechnung</b>		2018	2017
Liegenschaftenertrag	TCHF	20 651	15 747
Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung	TCHF	16 355	10 747
Neubewertung Liegenschaften (netto)	TCHF	14 535	10 444
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	TCHF	30 890	21 225
Betriebsergebnis (EBIT)	TCHF	30 787	21 138
Gewinn	TCHF	23 580	16 969
Gewinn exkl. Neubewertung Liegenschaften <sup>1</sup>	TCHF	13 711	8 786
<b>Geldflussrechnung</b>		2018	2017
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	TCHF	14 665	9 211
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	TCHF	-32 369	-37 354
Free Cash Flow	TCHF	-17 704	-28 143
<b>Bilanz</b>		31.12.2018	31.12.2017
Bilanzsumme	TCHF	662 973	648 585
Flüssige Mittel	TCHF	31 409	57 393
Marktwert Immobilienportfolio	TCHF	631 221	590 612
Finanzverbindlichkeiten	TCHF	-	-
Eigenkapital (Net Asset Value, NAV) <sup>2</sup>	TCHF	562 146	546 846
Eigenkapitalquote	Prozent	84,8%	84,3%
<b>Immobilienportfolio</b>		31.12.2018	31.12.2017
Liegenschaften	Anzahl	19	19
Nutzbare Fläche	m <sup>2</sup>	161 903	161 921
Marktwertanteil Bestandesliegenschaften	Prozent	81,1	59,8
davon Wohnliegenschaften	Prozent	68,1	45,6
davon Geschäftsliegenschaften	Prozent	13,0	14,2
Bruttorendite Bestandesliegenschaften <sup>3</sup>	Prozent	4,3	4,3
Leerstandsquote Bestandesliegenschaften <sup>4</sup>	Prozent	4,3	8,3
Leerstandsquote aller Liegenschaften <sup>4, 5</sup>	Prozent	4,7	8,9
<b>Personal</b>		31.12.2018	31.12.2017
Mitarbeiter/-innen (Vollzeitstellen)	Anzahl	14,1	12,9
<b>Aktie</b>		2018	2017
Namenaktien A (nom. CHF 0.50)	Anzahl	1 827 000	1 827 000
Namenaktien B (nom. CHF 0.10)	Anzahl	1 215 000	1 215 000
Gewinn pro Namenaktie A	CHF	11.39	8.20
Gewinn pro Namenaktie A exkl. Neubewertung Liegenschaften <sup>1</sup>	CHF	6.62	4.25
Eigenkapital pro Namenaktie A (Net Asset Value, NAV) <sup>6</sup>	CHF	271.57	264.18
Eigenkapital pro Namenaktie B (Net Asset Value, NAV) <sup>6</sup>	CHF	54.31	52.84
Börsenkurs Namenaktie A am Bilanzstichtag <sup>6</sup>	CHF	223.00	228.00

1 Die Bewertungsveränderung der Liegenschaften sowie die sich daraus ergebenden latenten Steuern sind nicht berücksichtigt.

2 Der NAV entspricht dem in der Bilanz per Stichtag ausgewiesenen Eigenkapital.

3 Soll-Netto-Mietertrag in Prozenten des Marktwertes am Stichtag.

4 Die Leerstandsquote entspricht einem stichtagsbezogenen Leerstand in Prozenten des Soll-Netto-Mietertrags.

5 Inkl. Entwicklungliegenschaften mit Zwischennutzung.

6 Angaben per Bilanzstichtag.