



Zürich, 30. August 2019

Halbjahresabschluss 2019

PLAZZA Betriebsergebnis steigt um 50 % im ersten Halbjahr dank Wallisellen – in Crissier Bauprojekt gestartet und erste Verträge abgeschlossen

PLAZZA hat sich im ersten Halbjahr 2019 planmässig entwickelt. Der Liegenschaftenertrag konnte dank der steigenden Mieterträge gegenüber der Vorjahresperiode um 39 % gesteigert werden. In der Folge verbesserten sich auch das Betriebsergebnis um 50 % auf CHF 9,2 Mio. und der Gewinn um knapp 23 % auf CHF 14,2 Mio. Die neue Liegenschaft in Wallisellen kommt im Halbjahresergebnis erstmals voll zum Tragen. Die Aussichten für das Gesamtjahr sind unverändert positiv. Für das Entwicklungsprojekt in Crissier wurde Anfang Jahr die Planung für das Bauprojekt gestartet. Erste Verträge mit einem Drittinvestor sowie zur Erstellung einer Schule konnten abgeschlossen werden.

Unternehmensergebnis erstes Halbjahr 2019

Der Liegenschaftenertrag konnte um 39 % auf CHF 12,2 Mio. gesteigert werden (Vorjahr CHF 8,8 Mio.). Die Vorjahresperiode war allerdings noch praktisch unbeeinflusst vom Erstbezug der Wohnliegenschaft «Im Glattgarten» in Wallisellen. Das Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung stieg folglich um 50 % auf CHF 9,2 Mio. (Vorjahr CHF 6,1 Mio.). Darin enthalten sind auch erste Erträge und Aufwendungen aus Immobilienentwicklungen im Zusammenhang mit dem oben angesprochenen Schulhausprojekt in Crissier.

Der Erfolg aus Neubewertung betrug CHF 9,7 Mio. (Vorjahr CHF 9,1 Mio.) und trug damit massgeblich zum Gewinn nach dem ersten Halbjahr in Höhe von CHF 14,2 Mio. (Vorjahr 11,5 Mio.) bei.

Wohnsegment: weiterhin stabiler Schwerpunkt

Der Wohnanteil am Gesamtwert des PLAZZA-Portfolios beträgt seit der Fertigstellung der Liegenschaft in Wallisellen strategiekonform 69 %. Über 75 % der Mietzinseinnahmen kommen aus dem Wohnsegment und bleiben für PLAZZA eine stabile und verlässliche Ertragsquelle.

Marktseitig ist trotz steigender Leerstände in verschiedenen Regionen der Schweiz kein Rückgang der Neubautätigkeit in Sicht, nicht zuletzt wegen den tiefen Zinsen und mangels Anlagealternativen. Die Baugesuche haben in den Grosszentren auf rekordhohe Anzahl zugenommen. Dies kann mittelfristig zu einer Entspannung des Wohnungsmangels an Zentrumsanlagen führen, aber auch das Leerstandsrisiko in den Regionen erhöhen, die sich ausserhalb der Wirtschaftsmetropolen befinden. Die Wohnliegenschaften von PLAZZA liegen im mittleren Preissegment und an zentralen Standorten. Solche Wohnungen werden bisher unverändert stark nachge-



fragt. Davon zeugen unter anderem die schnelle und erfolgreiche Vollvermietung der Wohnungen in Wallisellen und die Tatsache, dass zum Stichtag keine Wohnung von PLAZZA leer stand.

Geschäftsflächen: Vollvermietung in der Stadt Zürich

Dank anhaltend starker Konjunktur zeigt sich der Geschäftsflächenmarkt als Ganzes recht robust. So sind beispielsweise in Zürich die Flächenkapazitäten gesunken und die Mietpreise stabiler als noch vor einem Jahr. Hingegen sind die regionalen Unterschiede erheblich und die Vermarktung von Geschäftsflächen bleibt vielerorts herausfordernd. PLAZZA merkt diese Entwicklung bei den Ladenflächen in den Erdgeschossen «Im Glattgarten» in Wallisellen und in den Gewerbeliegenschaften in Luzern und vereinzelt in Crissier.

In den beiden Geschäftshäusern im Giesshübel-Quartier in Zürich sind alle Büroflächen (rund 8'500 m²) vermietet. Insgesamt haben die Mietzinseinnahmen der Geschäftliegenschaften einen Anteil von 22 % an den Erlösen aus Vermietung. Die Risiken bleiben damit übersichtlich und berechenbar. Dazu tragen auch die Diversifikation der Mieterschaft und deren langfristige Mietverträge bei.

Entwicklungsprojekte: planmässig auf Kurs

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 Anfang 2019 mit der Planung des Bauprojektes begonnen werden. Die Investitionssumme für das Gesamtprojekt wird auf bis zu CHF 300 Mio. geschätzt.

Mit dem Abschluss eines für die Entwicklung des Areals wichtigen Vertrags mit der Gemeinde Crissier zum Bau eines Primarschulhauses und eines langfristigen Baurechtsvertrages mit einer staatlich geförderten Stiftung zum Bau eines Pflegeheims mit rund 60 Betten konnten wichtige Meilensteine erreicht werden. Entsprechend reduziert sich die für PLAZZA nutzbare Mietfläche auf 47'861 m² (Vorjahr 54'759 m²). PLAZZA erwägt, weitere Drittinvestoren am Projekt zu beteiligen. Die Baueingabe erfolgt planmässig 2020. Der Baubeginn wird nicht vor Ende 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. PLAZZA hat Anfang 2019 erste Abklärungen zur Machbarkeit und zur Marktpositionierung ausgelöst.

PLAZZA



Ausblick

Für das Gesamtjahr 2019 erwartet PLAZZA unverändert 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 für 2019 erwartete Zunahme des Gewinns vor Neubewertung beträgt mindestens 10 % (ohne Berücksichtigung von Sondereffekten aus 2018). Ein zusätzlicher Erfolg aus Neubewertung im zweiten Halbjahr 2019 wird auch marktbedingt, d.h. aufgrund der generellen Zins- und Anlagesituation, nicht ausgeschlossen.

Mit ihrer konsequent umgesetzten Strategie kann sich PLAZZA im Markt weiterhin sehr gut positionieren: Die geografisch und segmentspezifisch klare Ausrichtung des Portfolios auf zentrumsnahe, gut erschlossene Liegenschaften hat sich bisher bewährt und wird auch in Zukunft Erfolg versprechend sein.

Kontakt

Medienstelle PLAZZA AG

Telefon: + 41 44 266 68 33. E-Mail: press@plazza.ch. Internet: www.plazza.ch

Halbjahresbericht 2019

Der PLAZZA Halbjahresbericht 2019 kann von der Website heruntergeladen werden: www.plazza.ch/downloads

Termine

11. März 2020: Veröffentlichung Geschäftsbericht 2019

9. April 2020: Ordentliche Generalversammlung 2020

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

Erfolgsrechnung		01.01.–30.06.2019	01.01.–30.06.2018
Liegenschaftenertrag	TCHF	12 169	8 772
Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung	TCHF	9 183	6 108
Neubewertung Liegenschaften (netto)	TCHF	9 729	9 105
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	TCHF	18 920	15 213
Betriebsergebnis (EBIT)	TCHF	18 866	15 169
Gewinn	TCHF	14 248	11 547
Gewinn exkl. Neubewertung Liegenschaften ¹	TCHF	8 348	4 945
Geldflussrechnung		01.01.–30.06.2019	01.01.–30.06.2018
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	TCHF	8 126	3 581
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	TCHF	-7 179	-26 855
Free Cashflow	TCHF	947	-23 274
Bilanz		30.06.2019	31.12.2018
Bilanzsumme	TCHF	665 981	662 973
Flüssige Mittel	TCHF	22 006	31 409
Marktwert Immobilienportfolio	TCHF	641 116	631 221
Finanzverbindlichkeiten	TCHF	-	-
Eigenkapital (Net Asset Value, NAV) ²	TCHF	566 044	562 146
Eigenkapitalquote	Prozent	85,0%	84,8%
Immobilienportfolio		30.06.2019	31.12.2018
Liegenschaften	Anzahl	18	19
Nutzbare Mietfläche	m ²	154 672	161 903
Marktwertanteil Bestandesliegenschaften	Prozent	81,5	81,1
davon Wohnliegenschaften	Prozent	68,9	68,1
davon Geschäftsliegenschaften	Prozent	12,6	13,0
Bruttorendite Bestandesliegenschaften ³	Prozent	4,2	4,3
Leerstandsquote Bestandesliegenschaften ⁴	Prozent	5,4	4,3
Leerstandsquote aller Liegenschaften ^{4, 5}	Prozent	5,8	4,7
Personal		30.06.2019	31.12.2018
Mitarbeiter/-innen (Vollzeitstellen)	Anzahl	14,1	14,1
Aktie		01.01.–30.06.2019	01.01.–30.06.2018
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	6.88	5.58
Gewinn pro Namenaktie A exkl. Neubewertung Liegenschaften ¹	CHF	4.03	2.39
Eigenkapital pro Namenaktie A (Net Asset Value, NAV) ⁶	CHF	273.45	265.76
Eigenkapital pro Namenaktie B (Net Asset Value, NAV) ⁶	CHF	54.69	53.15
Börsenkurs Namenaktie A am Bilanzstichtag ⁶	CHF	247.00	227.00

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. Entwicklungsliegenschaften mit Zwischennutzung.

6 Angaben per Bilanzstichtag.