



Zürich, 11. März 2020

Jahresabschluss 2019

PLAZZA erneut mit deutlichem Gewinnanstieg – Aussichten bleiben positiv

- Der Liegenschaftenertrag konnte um 17 % auf CHF 24,3 Mio. (Vorjahr CHF 20,7 Mio.) gesteigert werden.
- Das Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung stieg um 16 % auf CHF 18,9 Mio. (Vorjahr CHF 16,4 Mio.).
- Der Leerstand der Bestandesliegenschaften sank in der Berichtsperiode auf 4,0 % nach 4,3 % im Vorjahr. Je eine kleinere Geschäftsliegenschaft in Brig-Glis und Wallisellen wurden zu Marktpreisen verkauft.
- In Crissier schreitet die Planung des Bauprojektes planmässig voran. Erste Verträge sind abgeschlossen.
- Die Aussichten für das Geschäftsjahr 2020 sind erfolgsversprechend und bewegen sich in der Grössenordnung von 2019.
- Der Generalversammlung wird eine um 20 % höhere Dividende vorgeschlagen.

Unternehmensergebnis 2019

Das Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung erhöhte sich um 16% auf CHF 18,9 Mio. (Vorjahr CHF 16,4 Mio.). Wesentlicher Treiber war dabei der Anstieg des Liegenschaftenertrags auf CHF 24,3 Mio. (Vorjahr CHF 20,7 Mio.). Dazu beigetragen haben die Wohnliegenschaft in Wallisellen, deren Erträge erstmals für ein volles Geschäftsjahr wirksam waren, aber auch die Wiedervermietung von Geschäftsflächen. Die Erstellung des Schulhauses in Crissier führt bis zur Fertigstellung zu jährlichen Erträgen und Aufwendungen aus Immobilienentwicklung, die im Berichtsjahr erstmals in der Ergebnisrechnung enthalten sind. Der Betriebsaufwand 2019 betrug CHF 6,1 Mio. (Vorjahr CHF 4,7 Mio.). Die Erhöhung ist teilweise (CHF 0,5 Mio.) auf das erwähnte Schulhausprojekt zurückzuführen. Zusätzlich war im Vorjahr ein positiver Sondereffekt von CHF 0,7 Mio. für die Auflösung von nicht mehr benötigten Rückstellungen enthalten. Um diese Effekte bereinigt, konnte der Betriebsaufwand im Rahmen der üblichen Schwankungsbreite praktisch stabil gehalten werden. Der Gewinn erhöhte sich auf CHF 36,7 Mio. (Vorjahr CHF 23,6 Mio.). Dazu beigetragen hat auch der Erfolg aus Neubewertung von CHF 25,3 Mio. (Vorjahr CHF 14,5 Mio.). Der Gewinn vor Neubewertung belief sich auf CHF 17,0 Mio. (Vorjahr CHF 13,7 Mio.).

PLAZZA investierte im Berichtsjahr CHF 6,2 Mio. (Vorjahr CHF 26,1 Mio.). Im Vordergrund stand dabei die Planung des Bauprojekts in Crissier. Der Wert des Immobilienportfolios im Anlagevermögen stieg um CHF 29,7 Mio. auf CHF 660,9 Mio. (Vorjahr CHF 631,2 Mio.).



Auf Basis des operativen Ergebnisses und angesichts der nachhaltig positiven Aussichten schlägt der Verwaltungsrat der Generalversammlung vor, die Dividende auf CHF 6.00 je Namenaktie A (bisher CHF 5.00) und CHF 1.20 je Namenaktie B (bisher CHF 1.00) zu erhöhen.

Wohnsegment: nachhaltig stabiler Schwerpunkt

Gemessen an den Soll-Netto-Mieterträgen liegt der Anteil der Wohnliegenschaften unverändert bei 73 %. Wohnen bleibt damit ein wichtiger Ertragspfeiler und trägt massgeblich zur nachhaltigen Stabilität der Gesellschaft bei.

Wohnungen von PLAZZA sind aus aktueller Sicht unverändert stark gesucht. Demgegenüber hat sich marktseitig die Zunahme der leer stehenden Wohnungen im vergangenen Jahr zwar etwas abgeschwächt, trotzdem ist auch 2020 für verschiedene Regionen mit steigenden Leerständen zu rechnen. Wegen der tiefen Zinsen und mangels Anlagealternativen ist auch in Zukunft von einer hohen Bautätigkeit auszugehen. Die Wohnliegenschaften von PLAZZA liegen im mittleren Preissegment und an zentralen Standorten und werden deshalb rege nachgefragt. Davon zeugen unter anderem die schnelle und erfolgreiche Vollvermietung der Wohnungen in Wallisellen im Jahr 2018 und die Tatsache, dass zum Stichtag wiederum keine Wohnung von PLAZZA leer stand. Über alle Nutzflächen des Wohnsegments betrug der Leerstand zum Ende des Berichtsjahres 3,2 % (Vorjahr 3,3 %).

Geschäftsflächen: erfreuliche Entwicklung in der Stadt Zürich

Dank anhaltend starker Konjunktur zeigt sich der Geschäftsflächenmarkt als Ganzes recht robust. Gerade Zürich und Lausanne profitieren von einer unterdurchschnittlichen Angebotsziffer bei überdurchschnittlichem Beschäftigtenwachstum. Allerdings sind die regionalen Unterschiede erheblich und neue Arbeitsformen wie Homeoffice und Desksharing ziehen eine insgesamt geringere Ausdehnung des Geschäftsflächenbedarfs nach sich. Zusätzlich setzt der stetig wachsende Onlinehandel den Verkaufsflächenmarkt unter Druck, wobei PLAZZA in diesem Bereich praktisch keine Flächen anbietet. Sehr erfreulich ist, dass die Büroflächen der beiden grossen Geschäftshäuser im Giesshübel-Quartier in Zürich seit Frühjahr 2019 vollvermietet sind und die letzten Produktionsflächen in der Gewerbeliegenschaft in Luzern im 4. Quartal 2019 ebenfalls einem Mieter übergeben werden konnten. Anfang 2020 konnte ausserdem eine rund 1'000 m² umfassende leer stehende Gewerbefläche im Gewerbegebiet von Wallisellen verkauft werden. Sie wurde deshalb per 31.12.2019 bereits als Liegenschaft zur Veräusserung in das Umlaufvermögen umklassiert. In der Folge all dieser Entwicklungen konnten die Leerstände im Geschäftssegment auf 6,4% abgebaut werden (Vorjahr 7,3%).

Entwicklungsprojekte: planmässig auf Kurs

PLAZZA verfügt mit den zwei Entwicklungsprojekten in Crissier und Regensdorf mittel- bis langfristig über eine vielversprechende Perspektive.

Für das Entwicklungsareal in Crissier bei Lausanne konnte 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 Vertrages mit der Gemeinde Crissier zum Bau eines Primarschulhauses und eines langfristigen Bauvertrages mit einer staatlich geförderten Stiftung zum Bau eines Pflegeheims mit rund

PLAZZA



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 plangemäss im Jahr 2020. Der Baubeginn wird nicht vor Ende 2021 erwartet.

Die Realisierung des Projekts in Regensdorf ist frühestens in vier bis sieben Jahren geplant. 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. 2019 wurden erste Abklärungen zur Machbarkeit und zur Marktpositionierung getätigt. 2020 wird ein Studienauftrag durchgeführt, der die Basis für den vorgeschriebenen Gestaltungsplan bildet und konkretere Aussagen zum Realisierungshorizont zulässt.

Ausblick

Für das Jahr 2020 wurde bereits eine weitere Senkung des für die Wohnungsmietzinsen relevanten Referenzzinssatzes bekannt gegeben. Dies könnte für PLAZZA ab dem 4. Quartal 2020 leicht sinkende Mietzinseinnahmen im Wohnbereich zur Folge haben. Für das Gesamtjahr 2020 wären die Auswirkungen marginal, weshalb wir insgesamt von stabilen Mietzinseinnahmen aus den Bestandesliegenschaften ausgehen. Damit wird auch das Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung in der Grössenordnung von 2019 liegen. Der Erfolg aus Neubewertung hängt in erster Linie von der allgemeinen Zinsentwicklung ab und von den Planungsfortschritten bei den beiden grossen Projekten in Crissier und Regensdorf.

Kontakt

Medienstelle PLAZZA AG

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

Geschäftsbericht 2019

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

Termine

9. April 2020: Generalversammlung 2020

27. August 2020: Veröffentlichung Halbjahresbericht 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		2019	2018
Liegenschaftenertrag	TCHF	24 256	20 651
Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung	TCHF	18 930	16 355
Neubewertung Liegenschaften (netto)	TCHF	25 290	14 535
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	TCHF	44 228	30 890
Betriebsergebnis (EBIT)	TCHF	44 111	30 787
Gewinn	TCHF	36 706	23 580
Gewinn exkl. Neubewertung Liegenschaften ¹	TCHF	17 004	13 711
Geldflussrechnung		2019	2018
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	TCHF	16 091	14 665
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	TCHF	-11 476	-32 369
Free Cash Flow ²	TCHF	4 615	-17 704
Bilanz		31.12.2019	31.12.2018
Bilanzsumme	TCHF	689 494	662 973
Flüssige Mittel	TCHF	25 674	31 409
Marktwert Immobilienportfolio	TCHF	660 865	631 221
Finanzverbindlichkeiten	TCHF	-	-
Eigenkapital (Net Asset Value, NAV) ³	TCHF	588 502	562 146
Eigenkapitalquote	Prozent	85,4	84,8
Immobilienportfolio		31.12.2019	31.12.2018
Liegenschaften	Anzahl	17	19
Nutzbare Fläche	m ²	153 677	161 903
Marktwertanteil Bestandesliegenschaften	Prozent	80,3	81,1
davon Wohnliegenschaften	Prozent	68,1	68,1
davon Geschäftsliegenschaften	Prozent	12,3	13,0
Bruttorendite Bestandesliegenschaften ⁴	Prozent	4,0	4,3
Leerstandsquote Bestandesliegenschaften ⁵	Prozent	4,0	4,3
Leerstandsquote aller Liegenschaften ⁵⁻⁶	Prozent	4,4	4,7
Personal		31.12.2019	31.12.2018
Mitarbeiter/-innen (Vollzeitstellen)	Anzahl	14,3	14,1
Aktie		2019	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	17.73	11.39
Gewinn pro Namenaktie A exkl. Neubewertung Liegenschaften ¹	CHF	8.21	6.62
Eigenkapital pro Namenaktie A (Net Asset Value, NAV) ⁷	CHF	284.30	271.57
Eigenkapital pro Namenaktie B (Net Asset Value, NAV) ⁷	CHF	56.86	54.31
Börsenkurs Namenaktie A am Bilanzstichtag ⁷	CHF	282.00	223.00

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

2 Geldfluss aus Betriebstätigkeit – 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.