



Zürich, 3. September 2021

Halbjahresabschluss 2021

Erfreuliches Ergebnis für PLAZZA im ersten Halbjahr

PLAZZA hat sich im ersten Halbjahr 2021 erneut erfreulich entwickelt. Das Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung liegt dank verschiedener Einflüsse, allen voran dem Zukauf von Liegenschaften, mit CHF 10,3 Mio. deutlich über dem Vorjahr (CHF 9,5 Mio.). Marktbedingte Faktoren führten zusätzlich abermals zu hohen Neubewertungserfolgen (CHF 35,5 Mio. nach CHF 18,7 Mio. im Vorjahr) und damit zu einem signifikant höheren Unternehmensergebnis von CHF 35,6 Mio. (Vorjahr CHF 21,8 Mio.).

Der Zukauf umfasste zwei Liegenschaften Im Tiergarten 1–6c, die aus vier Gebäuden mit insgesamt 80 Wohnungen bestehen. PLAZZA konnte ein Vorkaufsrecht ausüben, das im Zusammenhang mit einem Baurecht stand. Damit wird die segmentspezifische Ausrichtung weiter gestärkt. Durch den Kauf steigen die Mietzinseinnahmen und sinken die Baurechtszinserträge.

Für das Projekt in Crissier wurde im ersten Halbjahr 2021 wie erwartet die Baubewilligung erteilt. Diese wird rechtskräftig, sobald der letzte noch verbliebene Rekurs beigelegt wird. Zeitgleich hat PLAZZA die anderen wesentlichen Voraussetzungen für einen zeitnahen Realisierungsbeginn – wie z.B. die Auftragsvergabe an eine Totalunternehmung – bereits geschaffen. Aus heutiger Sicht sind die Chancen intakt, dass die Baufreigabe noch im laufenden Jahr erfolgen kann.

Die Erarbeitung des Gestaltungsplans für das Entwicklungsprojekt in Regensdorf ist planmässig auf Kurs. PLAZZA hat den Anspruch, eine wirtschaftlich ausgewogene Überbauung mit besonders guter städtebaulicher und architektonischer Qualität zu erstellen. Der Beginn der Realisierung wird frühestens in drei bis sechs Jahren erwartet, in zeitlicher Abhängigkeit von notwendigen Infrastrukturprojekten der öffentlichen Hand.

PLAZZA hat im ersten Halbjahr die geplante Vereinfachung der Konzernstruktur mit der Übernahme der beiden Tochtergesellschaften PLAZZA IMMOBILIEN AG und Plaza Immobilienmanagement AG mittels Fusion termingerecht abgeschlossen. Das operative Geschäft ist dadurch nicht betroffen.

Unternehmensergebnis erstes Halbjahr 2021

Der Liegenschaftenertrag beläuft sich auf CHF 13,0 Mio. (Vorjahr CHF 12,3 Mio.). Das Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung liegt mit CHF 10,3 Mio. über dem Vorjahr von CHF 9,5 Mio. und unter Berücksichtigung des Zukaufs der Liegenschaften Im Tiergarten 1–6c innerhalb der Erwartungen. Auch dank des Erfolgs aus Neubewertung (CHF 35,5 Mio.)



nach CHF 18,7 Mio. im Vorjahr) liegt der Gewinn nach dem ersten Halbjahr bei CHF 35,6 Mio. (Vorjahr CHF 21,8 Mio.).

Wohnsegment: weiterhin stabile Basis von PLAZZA

Marktseitig ist die Nachfrage nach gut positionierten Wohnimmobilien ungebrochen hoch. Die sinkenden Renditeerwartungen der Immobilieninvestoren führen zu sinkenden Diskontsätzen und in der Folge zu höheren Bewertungen.

Die konsequente Ausrichtung auf das Segment Wohnen im mittleren Preissegment bewährt sich bisher auch in unruhigen Zeiten. Das Wohnsegment, für PLAZZA nach wie vor der primäre Pfeiler des Geschäftsmodells, konnte durch den erwähnten Zukauf der beiden Liegenschaften Im Tiergarten noch gesteigert werden und beträgt jetzt rund 77 % (Vorjahr rund 75 %). Die Wohnliegenschaften von PLAZZA liegen im mittleren Preissegment und an zentralen Standorten. Solche Wohnungen werden unverändert stark nachgefragt. Einmal mehr stand zum Stichtag keine Wohnung von PLAZZA leer. Der Leerstand im Wohnsegment per 30. Juni 2021 von 3,0 % (Vorperiode 3,1 %) geht auf nicht vermietete Parkplätze und Nebenflächen sowie auf die letzten noch verfügbaren Gewerbeflächen in der Wohnliegenschaft in Wallisellen zurück. Für die Hälfte dieser Gewerbeflächen konnte im Juli 2021 ein Mietvertrag unterzeichnet werden.

Geschäftsflächen: erfreulich stabil

Die Covid-19-Situation hat sich bis heute nicht auf den Geschäftsgang ausgewirkt. Bisher hat PLAZZA keinen Nachfragerückgang zu verzeichnen. Frei werdende Flächen können in der Regel innert nützlicher Frist weitervermietet werden. Wie im Wohnsegment spielt auch im Geschäftsflächenbereich die Lage eine grosse Rolle. Der grössere Teil der Geschäftshäuser von PLAZZA liegt an attraktiver und verkehrstechnisch guter Lage im Zürcher Giesshübel-Quartier, nahe dem Einkaufszentrum Sihlcity. Die rund 8'500 m² Geschäftsflächen in diesen beiden Häusern sind derzeit vollvermietet.

Insgesamt haben die Mietzinseinnahmen der Geschäftsliegenschaften einen Anteil von 21 % an den Erlösen aus Vermietung. Der Leerstand in diesem Segment ist aufgrund einer temporären Entwicklung in der Geschäftsliegenschaft in Crissier leicht auf 7,3 % angestiegen (Vorjahr 5,3 %). Die Risiken bleiben damit überschaubar. Dazu trägt auch die Diversifikation der Meterschaft bei.

Entwicklungsprojekte: Strategieumsetzung weiterhin plangemäss

PLAZZA hat mit den zwei Entwicklungsprojekten in Crissier und Regensdorf mittel- bis langfristig weiterhin vielversprechende Aussichten. Sobald in Crissier bei Lausanne die Baubewilligung rechtskräftig ist, kann mit der Realisierung der ersten Etappe begonnen werden. Aus heutiger Sicht sollte dies Ende 2021 der Fall sein. Diese Etappe umfasst rund zwei Drittel des Projekts mit einem Investitionsvolumen von bis zu CHF 220 Mio. Bereits 2019 wurde mit einer Stiftung, die ein Pflegeheim auf dem Areal plant, ein Baurechtsvertrag abgeschlossen und mit

PLAZZA



der Gemeinde Crissier der Bau eines Primarschulhauses vereinbart. Auch diese beiden Objekte werden Teil der ersten Etappe sein.

Auf dem ehemaligen Industriegebiet nördlich des Bahnhofs Regensdorf soll ein neues Quartier entstehen. PLAZZA verfügt in diesem Zentrumsgebiet über attraktive Entwicklungsflächen. Der gesetzlich vorgeschriebene private Gestaltungsplan ist derzeit bei den Behörden in Prüfung. Er basiert auf dem Studienauftrag, den das Architekturbüro Michael Meier Marius Hug, Zürich, im vergangenen Jahr für sich entscheiden konnte. Der Beginn der Realisierung des Projekts in Regensdorf ist frühestens in drei bis sechs Jahren möglich, abhängig davon, wie schnell die öffentliche Hand die notwendigen Anpassungen der Infrastruktur wie z.B. Strassenerweiterungen realisieren kann. Die Schätzung des Mietzinspotenzials ist zurzeit aufgrund der Unsicherheit des aktuellen Projektstandes noch nicht hinreichend genau möglich.

Ausblick

Überwiegend aufgrund der Liegenschaftenakquisition Im Tiergarten 1–6c geht PLAZZA für das Gesamtjahr 2021 von einem im Vergleich zum Vorjahr höheren Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung aus. Ob es marktbedingt zu weiteren Neubewertungserfolgen kommt, kann aus heutiger Sicht nicht abgeschätzt werden.

Die Corona-Pandemie war für PLAZZA bisher ohne Auswirkungen. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass sich das in Zukunft, vor allem im Geschäftsflächenbereich, allenfalls ändern wird.

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 2021

Der PLAZZA Halbjahresbericht 2021 kann von der Website heruntergeladen werden:
www.plazza.ch/downloads

Weitere Termine

- 9. März 2022: Veröffentlichung Geschäftsbericht 2021
- 6. April 2022: Ordentliche Generalversammlung 2022
- 1. September 2022: Veröffentlichung Halbjahresbericht 2022

PLAZZA



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, bewirtschaftet und vermarktet 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 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

Erfolgsrechnung		01.01.–30.06.2021	01.01.–30.06.2020
Liegenschaftenertrag	TCHF	13 009	12 261
Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung	TCHF	10 314	9 491
Neubewertung Liegenschaften (netto)	TCHF	35 513	18 678
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	TCHF	45 827	28 413
Betriebsergebnis (EBIT)	TCHF	45 796	28 374
Gewinn	TCHF	35 558	21 797
Gewinn exkl. Neubewertung Liegenschaften ¹	TCHF	8 561	7 942

Geldflussrechnung		01.01.–30.06.2021	01.01.–30.06.2020
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	TCHF	9 250	5 602
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	TCHF	-63 770	-4 306
Free Cash Flow ²	TCHF	-54 520	1 296

Bilanz		30.06.2021	31.12.2020
Bilanzsumme	TCHF	836 212	756 254
Flüssige Mittel	TCHF	1 967	21 007
Marktwert Immobilienportfolio im Anlagevermögen	TCHF	832 039	733 255
Finanzverbindlichkeiten	TCHF	47 900	-
Eigenkapital (Net Asset Value, NAV) ³	TCHF	662 518	639 380
Eigenkapitalquote	Prozent	79,2	84,5

Immobilienportfolio im Anlagevermögen		30.06.2021	31.12.2020
Liegenschaften	Anzahl	18	17
Nutzbare Fläche	m ²	163 029	155 262
Marktwertanteil Bestandesliegenschaften	Prozent	83,8	78,8
davon Wohnliegenschaften	Prozent	73,4	67,3
davon Geschäftsliegenschaften	Prozent	10,3	11,6
Bruttorendite Bestandesliegenschaften ⁴	Prozent	3,4	3,7
Leerstandsquote Bestandesliegenschaften ⁵	Prozent	3,9	3,7
Leerstandsquote aller Liegenschaften ^{5, 6}	Prozent	4,1	3,9

Personal		30.06.2021	31.12.2020
Mitarbeiter/-innen (Vollzeitstellen)	Anzahl	13,8	14,2

Aktie		01.01.–30.06.2021	01.01.–30.06.2020
Namenaktien A (nom. CHF 0.50) ⁷	Anzahl	1 827 000	1 827 000
Namenaktien B (nom. CHF 0.10) ⁷	Anzahl	1 215 000	1 215 000
Gewinn pro Namenaktie A	CHF	17.18	10.53
Gewinn pro Namenaktie A exkl. Neubewertung Liegenschaften ¹	CHF	4.14	3.84
Eigenkapital pro Namenaktie A (Net Asset Value, NAV) ^{3, 7}	CHF	320.06	288.83
Eigenkapital pro Namenaktie B (Net Asset Value, NAV) ^{3, 7}	CHF	64.01	57.77
Börsenkurs Namenaktie A am Bilanzstichtag ⁷	CHF	324.00	275.00

- 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.