



Zürich, 1. September 2022

Halbjahresabschluss 2022: Sehr solides Ergebnis für PLAZZA

- Der Liegenschaftenertrag konnte mit CHF 13,1 Mio. gegenüber Vorjahr leicht gesteigert werden (Vorjahr CHF 13,0 Mio.). Das Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung liegt mit CHF 10,0 Mio. aufgrund des erwarteten höheren Liegenschaftenaufwands leicht unter dem Vorjahr von CHF 10,3 Mio.
- Der Gewinn vor Neubewertung blieb gegenüber Vorjahr unverändert auf CHF 8,6 Mio.
- Marktbedingte Faktoren wie auch Fortschritte in den Entwicklungsprojekten führten zu zusätzlichen Neubewertungserfolgen (CHF 9,2 Mio. gegenüber CHF 35,5 Mio. im Vorjahr), die ebenfalls zu einem Gewinn von CHF 15,3 Mio. beitrugen (Vorjahr CHF 35,6 Mio.).
- Zum Stichtag sind sämtliche Wohnungen von PLAZZA vollvermietet. Bei den Geschäftsliegenschaften konnten erfolgreich neue Verträge abgeschlossen werden, die im zweiten Halbjahr zur Reduktion der temporären Leerstände beitragen.
- Beim Entwicklungsprojekt in Crissier markierte die Grundsteinlegung Anfang Mai 2022 einen weiteren Meilenstein auf dem Weg zu einem neuen Quartier mit Wohnungen, einer Schule, Geschäftsräumen und Quartierläden.

PLAZZA hat sich im ersten Halbjahr 2022 sehr solide entwickelt. Das Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung liegt nahezu auf Vorjahresniveau. Marktbedingte Faktoren und Fortschritte in den Entwicklungsprojekten führten zusätzlich zu Neubewertungserfolgen, die, wie erwartet, aufgrund der allgemeinen Marktentwicklung aber tiefer ausfallen als im Vorjahr.

Die Vermietungssituation ist sehr erfreulich. Neue Verträge konnten abgeschlossen werden, die vor allem im zweiten Halbjahr 2022 zur Reduktion der temporären Leerstände beitragen werden.

Die Entwicklungsprojekte in Crissier und Regensdorf sind auf Kurs. In Crissier hat die Grundsteinlegung den Abschluss der Erdarbeiten und den Baubeginn von Wohnungen, Geschäftsräumen und einer Schule markiert. In Regensdorf ist die Überarbeitung des Gestaltungsplans nach Stellungnahme der Gemeinde zum Entwurf weit fortgeschritten.

PLAZZA hat im ersten Halbjahr auch die angekündigten Wechsel in Verwaltungsrat und Geschäftsleitung vollzogen. Die Generalversammlung hat Peter Lehmann zum Präsidenten des Verwaltungsrates gewählt. Zu Jahresbeginn hatte CFO Thomas Casata bereits zusätzlich die Geschäftsleitung als CEO übernommen und Franziska Kunz komplettierte kurz darauf als Leiterin Bewirtschaftung und Portfolio die dreiköpfige Geschäftsleitung.



Unternehmensergebnis erstes Halbjahr 2022

Der Liegenschaftenertrag beläuft sich auf CHF 13,1 Mio. (Vorjahr CHF 13,0 Mio.). Der Leerstand der Bestandesliegenschaften zum Bilanzstichtag beträgt unverändert 4,4 %. Das Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung liegt mit CHF 10,0 Mio. aufgrund des erwarteten höheren Liegenschaftenaufwands leicht unter dem Vorjahr von CHF 10,3 Mio. Zusätzlich wurde nochmals ein Erfolg aus Neubewertung von CHF 9,2 Mio. (Vorjahr CHF 35,5 Mio.) verzeichnet. Dabei spielten einerseits marktbedingte Faktoren eine Rolle, andererseits trugen auch Fortschritte in den Entwicklungsprojekten zu diesem Neubewertungserfolg bei. Marktbedingte Faktoren liessen sich vor allem im Bereich Wohnen feststellen, wo in der Folge weiter gesunkener Verzinsungserwartungen die bei der Bewertung verwendeten Diskontsätze nochmals nach unten angepasst wurden. Der Gewinn nach dem ersten Halbjahr summiert sich auf CHF 15,3 Mio. (Vorjahr CHF 35,6 Mio.). Ohne Berücksichtigung des Neubewertungserfolgs bleibt der Gewinn vor Neubewertung mit CHF 8,6 Mio. praktisch unverändert gegenüber Vorjahr.

Wohnliegenschaften

Wohnen ist mit einem stabilen 76 %-Anteil am Soll-Netto-Mietertrag zentraler Ertragspfeiler der PLAZZA. Die Wohnliegenschaften von PLAZZA liegen im mittleren Preissegment und an erstklassigen Standorten. Solche Wohnungen werden unverändert stark nachgefragt. Erneut stand zum Stichtag keine Wohnung von PLAZZA leer. Der Leerstand im Wohnsegment per 30. Juni 2022 von tiefen 2,2 % (Vorperiode 2,6 %) geht hauptsächlich auf nicht vermietete Parkplätze und Nebenflächen zurück. In der Berichtsperiode konnten weitere Gewerbeflächen in der Wohnliegenschaft in Wallisellen vermietet werden, was zur Reduktion des Leerstands beigetragen hat.

Geschäftsliegenschaften

Gemessen am Soll-Netto-Mietertrag haben die Geschäftsliegenschaften einen Anteil von unverändert 21 %. Der grössere Teil der Geschäftshäuser von PLAZZA liegt an attraktiver und verkehrstechnisch bester Lage im Zürcher Giesshübel-Quartier, nahe dem Einkaufscenter Sihlcity. So erwies sich auch die insgesamt stabile Marktentwicklung im ersten Halbjahr 2022 für PLAZZA als erfreulich. Frei werdende Büroflächen in Zürich konnten vermietet werden, hinzu kamen Vertragsverlängerungen. In der bestehenden Geschäftsliegenschaft in Crissier konnten neue Mietverträge abgeschlossen werden. Diese Fortschritte werden im zweiten Halbjahr 2022 auch in einer wesentlichen Reduktion des temporären Leerstands der Geschäftsliegenschaften von derzeit 12,5 % (Vorperiode 11,2 %) ihren Niederschlag finden.

Entwicklungsprojekte

PLAZZA hat mit den zwei Entwicklungsprojekten in Crissier und Regensdorf mittel- bis langfristige weiterhin vielversprechende Aussichten.

In Crissier bei Lausanne hat PLAZZA im Vorjahr mit der Realisierung der ersten Etappe begonnen. In der Berichtsperiode konnten die Erdarbeiten plangemäss abgeschlossen werden. Die



anschliessende Grundsteinlegung war Auftakt zum Bau von Wohnungen, Geschäftsflächen und einer Schule. Die erste Etappe umfasst rund zwei Drittel des Projekts mit einem Investitionsvolumen von bis zu CHF 220 Mio. Die Fertigstellung der Etappe wird aus heutiger Sicht für das Jahr 2024 erwartet. Ebenfalls in der Berichtsperiode hat die öffentliche Hand mit der Realisierung der erwarteten Schnellbusverbindung nach Lausanne begonnen, die die Erschliessung dieses neuen Quartiers markant verbessern wird. Allerdings haben die aktuellen internationalen Entwicklungen Auswirkungen auf Rohstoffpreise und Lieferengpässe. Damit haben sich zwar für PLAZZA die Realisierungsrisiken im Hinblick auf Kosten und Termine erhöht, die Planungsannahmen mussten aber bisher nicht wesentlich angepasst werden.

Auf dem ehemaligen Industriegebiet nördlich des Bahnhofs Regensdorf wird ein neues Quartier entstehen. PLAZZA besitzt in diesem Zentrumsgebiet, direkt am Bahnhof, ein attraktives Entwicklungsareal. Die Überarbeitung des gesetzlich vorgeschriebenen privaten Gestaltungsplans ist nach der Stellungnahme der Gemeinde zum entsprechenden Entwurf weiter fortgeschritten. Mit der Freigabe durch den Verwaltungsrat und der Einreichung wird im zweiten Halbjahr 2022 gerechnet. Der Beginn der Realisierung des Projekts in Regensdorf ist frühestens in drei bis fünf Jahren möglich, abhängig davon, wie schnell die öffentliche Hand die notwendigen Anpassungen der Infrastruktur wie beispielsweise Strassenerweiterungen realisieren kann. Die Grössenordnung des Projekts dürfte mindestens derjenigen der Überbauung von PLAZZA in Wallisellen entsprechen. Die Schätzung des Mietzinspotenzials ist zurzeit aufgrund der Unschärfe des aktuellen Projektstands noch nicht hinreichend genau möglich.

Ausblick

Für das Gesamtjahr 2022 geht PLAZZA unverändert von einer weitgehend stabilen Entwicklung aus. Das Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung dürfte in der Grössenordnung des Vorjahrs liegen. Der Leerstand der Bestandesliegenschaften wird aus heutiger Sicht in der zweiten Jahreshälfte wieder unter 4 % sinken. Welche Auswirkungen mögliche weitere Zinsschritte der Schweizerischen Nationalbank auf die Marktsituation und damit auf die Neubewertung des PLAZZA-Portfolios hätten, kann aus heutiger Sicht noch nicht abgeschätzt werden. Gleiches gilt für den Umfang, in dem internationale Entwicklungen mit Engpässen in der Energieversorgung oder mit Termin- und Kostenrisiken Auswirkungen auf PLAZZA haben könnten.

PLAZZA ist mit ihrer konsequent umgesetzten Strategie weiterhin sehr gut positioniert: Die geografisch und segmentspezifisch klare Ausrichtung des Portfolios auf zentrumsnahe, bestens erschlossene Liegenschaften hat sich bewährt und wird auch für die Zukunft Erfolg versprechen.

PLAZZA



Kontakt

Medienstelle PLAZZA AG

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

Halbjahresbericht 2022

Der PLAZZA Halbjahresbericht 2022 kann von der Website heruntergeladen werden:

www.plazza.ch/downloads

Weitere Termine

8. März 2023: Veröffentlichung Geschäftsbericht 2022

4. April 2023: Ordentliche Generalversammlung 2023

1. September 2023: Veröffentlichung Halbjahresbericht 2023

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 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 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.–30.06.2022	01.01.–30.06.2021
Liegenschaftenertrag	TCHF	13 085	13 009
Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung	TCHF	10 033	10 314
Neubewertung Liegenschaften (netto)	TCHF	9 160	35 513
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	TCHF	19 193	45 827
Betriebsergebnis (EBIT)	TCHF	19 176	45 796
Gewinn	TCHF	15 309	35 558
Gewinn exkl. Neubewertung Liegenschaften ¹	TCHF	8 579	8 561
Geldflussrechnung		01.01.–30.06.2022	01.01.–30.06.2021
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	TCHF	9 244	9 250
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	TCHF	-21 974	-63 770
Free Cash Flow ²	TCHF	-12 730	-54 520
Bilanz		30.06.2022	31.12.2021
Bilanzsumme	TCHF	920 880	890 761
Flüssige Mittel	TCHF	1 306	2 626
Marktwert Immobilienportfolio im Anlagevermögen	TCHF	918 819	887 703
Finanzverbindlichkeiten	TCHF	73 100	47 200
Eigenkapital (Net Asset Value, NAV) ³	TCHF	699 716	698 897
Eigenkapitalquote	Prozent	76,0	78,5
Immobilienportfolio im Anlagevermögen		30.06.2022	31.12.2021
Liegenschaften	Anzahl	18	18
Nutzbare Fläche	m ²	167 210	167 030
Marktwertanteil Bestandesliegenschaften	Prozent	80,2	82,4
davon Wohnliegenschaften	Prozent	70,5	72,4
davon Geschäftsliegenschaften	Prozent	9,7	10,0
Bruttorendite Bestandesliegenschaften ⁴	Prozent	3,3	3,3
Leerstandsquote Bestandesliegenschaften ⁵	Prozent	4,4	4,4
Leerstandsquote aller Liegenschaften ^{5, 6}	Prozent	4,6	5,0
Personal		30.06.2022	31.12.2021
Mitarbeiter/-innen (Vollzeitstellen)	Anzahl	12,2	14,3
Aktie		01.01.–30.06.2022	01.01.–30.06.2021
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	7.40	17.18
Gewinn pro Namenaktie A exkl. Neubewertung Liegenschaften ¹	CHF	4.14	4.14
Eigenkapital pro Namenaktie A (Net Asset Value, NAV) ^{3, 7}	CHF	338.03	320.06
Eigenkapital pro Namenaktie B (Net Asset Value, NAV) ^{3, 7}	CHF	67.61	64.01
Börsenkurs Namenaktie A am Bilanzstichtag ⁷	CHF	326.00	324.00

- 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.