



Zürich, 31. August 2018

Halbjahresabschluss 2018

PLAZZA im ersten Halbjahr erfolgreich unterwegs

PLAZZA steigert im ersten Halbjahr die Mieterträge gegenüber der Vorjahresperiode um 13 %. Der Leerstand bei Geschäftsflächen konnte durch gezielte Marktbearbeitung erneut um einen Drittel reduziert werden. Das Betriebsergebnis lag rund 18 % über dem Vorjahr. Die Entwicklungsprojekte in Crissier und Regensdorf werden weitergeführt. Dank der im zweiten Halbjahr anfallenden zusätzlichen Mieteinnahmen der Liegenschaft in Wallisellen erwartet PLAZZA auf Gesamtjahresbasis einen Anstieg des Gewinns vor Neubewertung von rund einem Drittel gegenüber dem Vorjahr.

PLAZZA (Ticker: PLAN) konnte im ersten Halbjahr den Liegenschaftenertrag um 13 % auf CHF 8,8 Mio. (Vorjahr CHF 7,7 Mio.) erhöhen. Der Betriebsaufwand von CHF 2,8 Mio. lag nur geringfügig über dem Vorjahr (CHF 2,7 Mio.). Dadurch stieg das Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung um 18 % auf CHF 6,1 Mio. (Vorjahr CHF 5,2 Mio.). Der Gewinn von CHF 11,5 Mio. lag auch dank des ebenfalls grösseren Erfolgs aus Neubewertung (CHF 9,1 Mio. nach CHF 4,9 Mio. im Vorjahr) über dem Vergleichswert des Vorjahres (CHF 7,8 Mio.).

PLAZZA investierte im ersten Halbjahr CHF 16,0 Mio. (Vorjahr CHF 16,8 Mio.), mehrheitlich in die Liegenschaft «Im Glattgarten» in Wallisellen. Der Portfoliowert stieg in der Berichtsperiode um CHF 25,2 Mio. auf CHF 615,8 Mio. (Vorjahr CHF 590,6 Mio.).

Wohnsegment: stabile Entwicklung trotz steigendem Angebot

Die Anzeichen eines übersättigten Wohnungsmarktes sind inzwischen deutlich erkennbar. Trotzdem ist bisher kein Rückgang der Neubautätigkeit für das laufende Jahr in Sicht. In vielen Regionen der Schweiz kann das Angebot nicht mehr unmittelbar vom Markt absorbiert werden. PLAZZA spürt die Folgen dieser Entwicklung kaum, da ihre Wohnliegenschaften im mittleren Preissegment und an zentralen Standorten unverändert stark gesucht sind. Davon zeugt unter anderem der Vermietungserfolg in Wallisellen. Zum 30. Juni 2018 waren rund 95 % der Wohnungen «Im Glattgarten» vermietet. Die kurzfristig erhöhte Leerstandsquote in diesem Segment von 17,5 % (Vorjahr 2,2 %) ist darauf zurückzuführen, dass ein Teil der neuen Mietverträge in Wallisellen aufgrund des gestaffelten Wohnungsbezugs erst nach dem 1. Juli 2018 in Kraft getreten sind. Zum Jahresende erwartet PLAZZA wieder eine Leerstandsquote im tiefen einstelligen Bereich. Zum Zeitpunkt der Verabschiedung des Halbjahresberichts ist die Leerstandsquote im Wohnbereich bereits deutlich unter 10 % gesunken.



Gemessen an den Soll-Netto-Mieterträgen steigt mit der Fertigstellung der Liegenschaft «Im Glattgarten» der Anteil der Wohnliegenschaften von rund 62 % auf 73 %; diese Mietzinseinnahmen bleiben für PLAZZA eine stabile, verlässliche Ertragsquelle.

Leerstandsquote Geschäftsflächen: erneute signifikante Reduktion

Der Markt für Geschäftsliegenschaften bleibt trotz einzelnen positiven Impulsen herausfordernd. Der Büromarkt zeigte im ersten Halbjahr stabile Tendenzen trotz anspruchsvollem Umfeld. 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 erneut signifikante Fortschritte erzielen: Im ersten Halbjahr 2018 sank der Leerstand um 35 % auf 12,7 % (Vorjahr 19,5 %). Für das zweite Halbjahr zeichnet sich eine weitere Reduktion der Leerstände in diesem Segment ab, weil nach dem Bilanzstichtag bei einem der beiden Bürogebäude in Zürich Wiedikon wieder Vollvermietung erreicht werden konnte.

Entwicklungsprojekte: vielversprechende Aussichten

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

Für das Entwicklungsareal in Crissier bei Lausanne liegt das Vorprojekt vor. Vertiefte Planungen zur Vereinfachung der komplexen Arealstruktur wurden vorgenommen und derzeit laufen Sondierungen an zur möglichen Beteiligung von Drittinvestoren. PLAZZA rechnet damit, 2019 mit der Bauprojektplanung starten zu können. Aus heutiger Sicht wird deshalb der Baubeginn nicht vor Ende 2020 erwartet.

Die Realisierung des Projekts in Regensdorf ist frühestens in fünf bis acht Jahren zu erwarten. Auf dem ehemaligen Industriegebiet nördlich des Bahnhofs soll ein neues Quartier entstehen. Die PLAZZA besitzt auf einem der Teilgebiete Entwicklungsflächen für Wohnen und Dienstleistungen. Die Teilrevision der Nutzungsplanung «Bahnhof Nord» ist im Mai 2017 rechtskräftig geworden.

Ausblick

Für das Jahr 2018 erwartet PLAZZA eine Steigerung des Liegenschaftsertrages um rund ein Viertel. Haupttreiber sind die neu hinzukommenden Mietzinseinnahmen der Liegenschaft «Im Glattgarten», Wallisellen, sowie die Reduktion der Leerstände der Geschäftsflächen. Die erwartete Zunahme des Gewinns vor Neubewertung liegt in der Grössenordnung von einem Drittel gegenüber 2017. Der Erfolg aus Neubewertung wird auch aufgrund der Projektfortschritte zumindest die Grössenordnung des Vorjahres erreichen. Die Vermietung der

PLAZZA



restlichen verbleibenden leer stehenden Geschäftsflächen und der restlichen Wohnungen in Wallisellen hat weiterhin hohe Priorität.

Mit ihrer konsequent umgesetzten Strategie kann sich PLAZZA im Markt sehr gut positionieren: Die geografisch und segmentspezifisch klare Ausrichtung des Portfolios auf zentrumsnahe, gut erschlossene Liegenschaften 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 2018

Der PLAZZA Halbjahresbericht 2018 kann von der Website heruntergeladen werden:
www.plazza.ch/downloads

Termine

22. März 2019: Geschäftsbericht 2018

17. April 2019: Generalversammlung 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

Erfolgsrechnung		01.01.–30.06.2018	01.01.–30.06.2017
Liegenschaftenertrag	TCHF	8 772	7 737
Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung	TCHF	6 108	5 191
Neubewertung Liegenschaften (netto)	TCHF	9 105	4 928
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	TCHF	15 213	10 153
Betriebsergebnis (EBIT)	TCHF	15 169	10 114
Gewinn	TCHF	11 547	7 820
Gewinn exkl. Neubewertung Liegenschaften ¹	TCHF	4 945	4 158
Geldflussrechnung		01.01.–30.06.2018	01.01.–30.06.2017
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	TCHF	3 581	3 103
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	TCHF	-26 855	-10 602
Free Cashflow	TCHF	-23 274	-7 499
Bilanz		30.06.2018	31.12.2017
Bilanzsumme	TCHF	643 376	648 585
Flüssige Mittel	TCHF	25 839	57 393
Marktwert Immobilienportfolio	TCHF	615 764	590 612
Finanzverbindlichkeiten	TCHF	-	-
Eigenkapital (Net Asset Value, NAV) ²	TCHF	550 113	546 846
Eigenkapitalquote	Prozent	85,5	84,3
Immobilienportfolio		30.06.2018	31.12.2017
Liegenschaften	Anzahl	19	19
Nutzbare Fläche	m ²	161 921	161 921
Marktwertanteil Bestandesliegenschaften	Prozent	80,7	59,8
davon Wohnliegenschaften	Prozent	67,0	45,6
davon Geschäftliegenschaften	Prozent	13,7	14,2
Bruttorendite Bestandesliegenschaften ³	Prozent	4,4	4,3
Leerstandsquote Bestandesliegenschaften ⁴	Prozent	16,3	8,3
Leerstandsquote aller Liegenschaften ^{4,5}	Prozent	16,4	8,9
Personal		30.06.2018	31.12.2017
Mitarbeiter/-innen (Vollzeitstellen)	Anzahl	14,1	12,9
Aktie		01.01.–30.06.2018	01.01.–30.06.2017
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	5.58	3.78
Gewinn pro Namenaktie A exkl. Neubewertung Liegenschaften ¹	CHF	2.39	2.01
Eigenkapital pro Namenaktie A (Net Asset Value, NAV) ⁵	CHF	265.76	259.76
Eigenkapital pro Namenaktie B (Net Asset Value, NAV) ⁵	CHF	53.15	51.95
Börsenkurs Namenaktie A am Bilanzstichtag ⁶	CHF	227.00	231.30

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.