



Zürich, 3. März 2021

Jahresabschluss 2020: PLAZZA übertrifft erneut die Erwartungen

- Der Liegenschaftenertrag konnte auf CHF 24,6 Mio. gesteigert werden (Vorjahr CHF 24,3 Mio.). Das Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung erhöhte sich auf CHF 20,0 Mio. (Vorjahr CHF 18,9 Mio.).
- Der Gewinn vor Neubewertung blieb mit CHF 17,0 Mio. auf Vorjahresniveau aufgrund eines Sondereffekts im 2019.
- Marktbedingte Faktoren führten erneut zu hohen Neubewertungserfolgen und damit zu einem signifikant höheren Gewinn von CHF 63,3 Mio. (Vorjahr CHF 36,7 Mio.).
- Der Leerstand der Bestandesliegenschaften sank in der Berichtsperiode auf 3,7 % (Vorjahr 4,0 %) und begründet sich im Wesentlichen in freien Gewerbeflächen. Dank dem primären Fokus auf das Segment Wohnen ist PLAZZA bisher von den Auswirkungen von Covid-19 weitgehend verschont geblieben.
- Bei den Entwicklungsprojekten in Crissier (Baugesuch 1. Etappe eingereicht) und in Regensdorf (Abschluss Studienauftrag) wurden weitere Meilensteine erreicht.
- Der Generalversammlung wird eine Dividende in der Höhe des Vorjahres vorgeschlagen.

PLAZZA verzeichnet für 2020 wiederum ein sehr erfreuliches Ergebnis, der Abschluss des Geschäftsjahres 2020 übertrifft erneut die Erwartungen. Für das Geschäftsjahr 2021 ist PLAZZA positiv gestimmt und geht von einem Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung aus, das mindestens in der Grössenordnung des Vorjahres liegt.

Unternehmensergebnis 2020

Das Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung erhöhte sich auf CHF 20,0 Mio. (Vorjahr CHF 18,9 Mio.), was einerseits auf einen leicht höheren Betriebsertrag von CHF 25,4 Mio. (Vorjahr CHF 25,0 Mio.) zurückgeht. Darüber hinaus konnte mit CHF 5,4 Mio. auch ein tieferer Betriebsaufwand verzeichnet werden (Vorjahr CHF 6,1 Mio.), im Wesentlichen begründet in einem tieferen Liegenschaftenaufwand (CHF 1,1 Mio. nach CHF 1,4 Mio. im Vorjahr).

Der Gewinn erhöhte sich auf CHF 63,3 Mio. (Vorjahr CHF 36,7 Mio.). Dazu beigetragen hat in erster Linie der Erfolg aus Neubewertung von CHF 61,8 Mio. (Vorjahr CHF 25,3 Mio.). Ohne Berücksichtigung des Neubewertungserfolges ergibt sich ein im Vergleich zum Vorjahr unveränderter Gewinn vor Neubewertung von CHF 17,0 Mio. Der positive Effekt aus dem höheren Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung wurde durch den Wegfall eines Sondereffekts aus dem Vorjahr kompensiert, der im Vorjahr zu einer niedrigeren laufenden Steuerbelastung geführt hatte.



PLAZZA investierte im Berichtsjahr CHF 10,5 Mio. (Vorjahr CHF 6,2 Mio.). Im Vordergrund stand dabei die Planung des Bauprojekts in Crissier. Der Wert des Immobilienportfolios im Anlagevermögen stieg um CHF 72,4 Mio. auf CHF 733,3 Mio. (Vorjahr CHF 660,9 Mio.).

Auf Basis des operativen Ergebnisses und angesichts der nachhaltig positiven Aussichten schlägt der Verwaltungsrat der Generalversammlung eine gleichbleibende Dividende von CHF 6.00 je Namenaktie A und CHF 1.20 je Namenaktie B vor.

Wohnsegment: weiterhin stabile Basis von PLAZZA

Gemessen an den Soll-Netto-Mieterträgen liegt der Anteil der Wohnliegenschaften unverändert bei 73 %. Mit den Anfang 2021 zugekauften 80 Wohnungen im Tiergarten wird sich dieser Anteil weiter erhöhen. Wohnen bleibt damit der zentrale Ertragspfeiler und trägt massgeblich zur nachhaltigen Stabilität der Gesellschaft bei.

Marktseitig ist die Nachfrage nach gut positionierten Wohnimmobilien ungebrochen hoch. Die sinkenden Renditeerwartungen der Immobilieninvestoren führen wie schon im Vorjahr zu sinkenden Diskontierungssätzen und in der Folge zu höheren Bewertungen. Auch infolge der Auswirkungen von Covid-19 hat sich dieser Trend vor allem im zweiten Halbjahr 2020 noch verstärkt. Die konsequente Ausrichtung auf das Segment Wohnen im mittleren Preissegment bewährt sich bisher auch in unruhigen Zeiten. Trotz steigender Leerstände in verschiedenen Regionen der Schweiz spürt PLAZZA weiterhin wenig von dieser Entwicklung. Die Wohnungen der PLAZZA-Liegenschaften werden unverändert stark nachgefragt. Sie liegen im attraktiven mittleren Preissegment und an zentralen Standorten. Einmal mehr stand zum Stichtag keine Wohnung von PLAZZA leer. Der Leerstand im Wohnsegment per 31. Dezember 2020 von 3,1 % (Vorjahr 3,2 %) geht auf die letzten noch verfügbaren Gewerbeflächen in der Wohnliegenschaft in Wallisellen sowie auf nicht vermietete Parkplätze und Nebenflächen zurück.

Geschäftsflächen: Covid-19 bisher ohne nennenswerte Folgen

Wie sich die Covid-19-Situation längerfristig generell auf den Markt der Geschäftsflächen in der Schweiz auswirkt, kann heute noch nicht abschliessend beurteilt werden. Abhängig von der allgemeinen Konjunkturlage und der Beschäftigungslage kann Nachfragerückgang nicht ausgeschlossen werden und der Trend zu Homeoffice und Desksharing könnte den Geschäftsflächenmarkt zusätzlich unter Druck bringen.

Von den Auswirkungen von Covid-19 ist PLAZZA dank der primären Ausrichtung auf das Segment Wohnen bisher weitgehend verschont geblieben. Mit einigen vom Lockdown und den damit verordneten Geschäftsschliessungen direkt betroffenen Mietern konnten Stundungen vereinbart werden. In Einzelfällen wurden Mietzinsersasse gewährt, um drohende Konkurse und damit verbundene Leerstände zu verhindern. Dadurch konnte bisher eine stabile Vermietungssituation im Geschäftsflächenbereich gehalten werden. Anfang 2020 konnte ausserdem eine rund 1'000 m² umfassende Gewerbefläche im Gewerbegebiet von Wallisellen für rund CHF 1,7 Mio. verkauft werden.



Entwicklungsprojekte: planmässig auf Kurs

PLAZZA verfügt mit den zwei Entwicklungsprojekten in Crissier und in Regensdorf mittel- bis langfristig unverändert über vielversprechende Perspektiven: Für das Entwicklungsareal in Crissier konnte Ende Mai 2020 plangemäss das Baugesuch für die erste Etappe eingereicht werden. Diese umfasst rund zwei Drittel des Gesamtprojektes mit einem Investitionsvolumen von bis zu CHF 220 Mio. PLAZZA erwartet die Baubewilligung für die erste Etappe im ersten Halbjahr 2021, vorbehältlich allfälliger Rekurse. Bereits im letzten Jahr wurde mit einer Stiftung, die ein Pflegeheim auf dem Areal plant, ein Baurechtsvertrag abgeschlossen und mit der Gemeinde Crissier der Bau eines Primarschulhauses vereinbart.

Im ehemaligen Industriegebiet nördlich des Bahnhofs Regensdorf soll ein neues, urbanes Quartier entstehen. PLAZZA hatte im Berichtsjahr 2020 für ihr Areal einen Studienauftrag durchgeführt, welchen das Architekturbüro Michael Meier Marius Hug, Zürich, für sich entscheiden konnte. Auf der Basis des Siegerprojektes wird als nächster Schritt der Gestaltungsplan erarbeitet, der im Laufe des Jahres der behördlichen Prüfung übergeben werden soll. Der Beginn der Realisierung einer Überbauung auf dem Areal von PLAZZA ist aus heutiger Sicht frühestens ab 2024 denkbar. 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 Projektstandes noch nicht hinreichend genau möglich.

Ausblick

Für das Jahr 2021 geht PLAZZA von einer stabilen Entwicklung aus. Damit wird auch das Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung mindestens in der Grössenordnung von 2020 liegen. Der Erfolg aus Neubewertung hängt in erster Linie von der allgemeinen Zins- und Marktentwicklung ab und von den Planungsfortschritten bei den beiden grossen Projekten in Crissier und Regensdorf.

PLAZZA plant im ersten Halbjahr 2021, die Konzernstrukturen zu vereinfachen. Aus Effizienzgründen übernimmt die börsenkotierte PLAZZA AG ihre beiden 100-prozentigen Tochtergesellschaften PLAZZA IMMOBILIEN AG und Plaza Immobilienmanagent AG, auf die bislang das operative Geschäft verteilt ist. Fortan wird dieses direkt von der kotierten Gesellschaft geführt, was auf den operativen Betrieb praktisch keine Auswirkungen hat. In den Statuten der PLAZZA AG muss dementsprechend der Firmenzweck um die Beschreibung der operativen Tätigkeit erweitert werden. Ein entsprechender Vorschlag wird der Generalversammlung vorgelegt.

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 wird auch in Zukunft Erfolg versprechend sein.

PLAZZA



Kontakt

Medienstelle PLAZZA AG

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

Weitere Termine

31. März 2021: Ordentliche Generalversammlung

3. September 2021: Veröffentlichung Halbjahresbericht 2021

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 (Ticker: PLAN) ist seit Juni 2015 an der SIX Swiss Exchange kotiert.



Ausgewählte Kennzahlen

Erfolgsrechnung		2020	2019
Liegenschaftenertrag	TCHF	24 598	24 256
Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung	TCHF	19 962	18 930
Neubewertung Liegenschaften (netto)	TCHF	61 831	25 290
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	TCHF	82 037	44 228
Betriebsergebnis (EBIT)	TCHF	81 960	44 111
Gewinn	TCHF	63 298	36 706
Gewinn exkl. Neubewertung Liegenschaften ¹	TCHF	16 966	17 004
Geldflussrechnung		2020	2019
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	TCHF	16 882	16 091
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	TCHF	-9 129	-11 476
Free Cash Flow ²	TCHF	7 753	4 615
Bilanz		31.12.2020	31.12.2019
Bilanzsumme	TCHF	756 254	689 494
Flüssige Mittel	TCHF	21 007	25 674
Marktwert Immobilienportfolio im Anlagevermögen	TCHF	733 255	660 865
Finanzverbindlichkeiten	TCHF	-	-
Eigenkapital (Net Asset Value, NAV) ³	TCHF	639 380	588 502
Eigenkapitalquote	Prozent	84,5	85,4
Immobilienportfolio im Anlagevermögen		31.12.2020	31.12.2019
Liegenschaften	Anzahl	17	17
Nutzbare Fläche	m ²	155 262	153 677
Marktwertanteil Bestandesliegenschaften	Prozent	78,8	80,3
davon Wohnliegenschaften	Prozent	67,3	68,1
davon Geschäftsliegenschaften	Prozent	11,6	12,3
Bruttorendite Bestandesliegenschaften ⁴	Prozent	3,7	4,0
Leerstandsquote Bestandesliegenschaften ⁵	Prozent	3,7	4,0
Leerstandsquote aller Liegenschaften ^{5,6}	Prozent	3,9	4,4
Personal		31.12.2020	31.12.2019
Mitarbeiter/-innen (Vollzeitstellen)	Anzahl	14,2	14,3
Aktie		2020	2019
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	30.58	17.73
Gewinn pro Namenaktie A exkl. Neubewertung Liegenschaften ¹	CHF	8.20	8.21
Eigenkapital pro Namenaktie A (Net Asset Value, NAV) ^{3,7}	CHF	308.88	284.30
Eigenkapital pro Namenaktie B (Net Asset Value, NAV) ^{3,7}	CHF	61.78	56.86
Börsenkurs Namenaktie A am Bilanzstichtag ⁷	CHF	303.00	282.00

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.