

PLAZZA



Halbjahresbericht 2018



Ausgewählte Kennzahlen

Hinweis: Ausführungen zu den Fussnoten befinden sich auf der gegenüberliegenden Seite unten.

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 Geschäftsliegenschaften	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) ⁶	CHF	265.76	259.76
Eigenkapital pro Namenaktie B (Net Asset Value, NAV) ⁶	CHF	53.15	51.95
Börsenkurs Namenaktie A am Bilanzstichtag ⁶	CHF	227.00	231.30

Inhalt

4	Lagebericht
7	Finanzbericht
8	Konsolidierter Halbjahresabschluss nach Swiss GAAP FER
8	Konzernbilanz
9	Konzernerfolgsrechnung
10	Konzerngeldflussrechnung
11	Konzerneigenkapitalnachweis
12	Anhang zum konsolidierten Halbjahresabschluss per 30. Juni 2018
18	Immobilienportfolio
18	Detailangaben zum Immobilienportfolio
22	Zusätzliche Informationen zu den Entwicklungsprojekten
24	Kontakte und Termine

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. Entwicklungsliegenschaften mit Zwischennutzung.

6 Angaben per Bilanzstichtag.

Lagebericht



Links: Ralph Siegle, CEO

Rechts: Dr. Markus Kellenberger, Verwaltungsratspräsident

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

PLAZZA ist im laufenden Geschäftsjahr erfolgreich unterwegs. Im ersten Halbjahr 2018 reduzierte sich der Leerstand bei Geschäftsflächen durch gezielte Marktbearbeitung erneut um einen Drittel. Insgesamt konnten damit die Mieterträge der PLAZZA gegenüber der Vorjahresperiode um 13 % gesteigert werden. Das Betriebsergebnis lag rund 18 % über dem Vorjahr. Am 1. Juni 2018 hat zudem der Erstbezug der Überbauung «Im Glattgarten» Wallisellen planmässig und gestaffelt begonnen. Von den 218 Wohnungen waren per 30. Juni 2018 rund 95 % vermietet. Gleichzeitig werden die Entwicklungsprojekte in Crissier und Regensdorf 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.

Unternehmensergebnis erstes Halbjahr 2018

PLAZZA 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 dieses Berichts 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 restlichen verbleibenden leerstehenden 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.

PLAZZA dankt Ihnen für Ihr Vertrauen in unsere Gesellschaft.

Dr. Markus Kellenberger
Verwaltungsratspräsident

Ralph Siegle
CEO



Finanzbericht



Konsolidierter Halbjahresabschluss nach Swiss GAAP FER

Konzernbilanz

Aktiven

Umlaufvermögen

in CHF 1 000	Anhang	30.06.2018	31.12.2017
Flüssige Mittel		25 839	57 393
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		98	311
Sonstige Forderungen		24	–
Aktive Rechnungsabgrenzungen		1 437	33
Total Umlaufvermögen		27 398	57 737

Anlagevermögen

Bestandesliegenschaften	2	496 674	353 150
Entwicklungsliegenschaften	2	38 810	157 570
Baurechte	2	79 625	79 247
Unbebaute Grundstücke	2	655	645
Übrige Sachanlagen		175	201
Immaterielle Anlagen		39	35
Total Anlagevermögen		615 978	590 848
Total Aktiven		643 376	648 585

Passiven

Kurzfristige Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		392	514
Sonstige Kurzfristige Verbindlichkeiten		408	478
Kurzfristige Rückstellungen		318	–
Passive Rechnungsabgrenzungen		4 490	15 354
Total kurzfristige Verbindlichkeiten		5 608	16 346

Langfristige Verbindlichkeiten

Langfristige Rückstellungen		1 020	1 330
Latente Steuerverbindlichkeiten		86 635	84 063
Total langfristige Verbindlichkeiten		87 655	85 393
Total Fremdkapital		93 263	101 739

Eigenkapital

Aktienkapital		1 035	1 035
Kapitalreserven		125 598	125 598
Gewinnreserven		423 480	420 213
Total Eigenkapital		550 113	546 846
Total Passiven		643 376	648 585

Konzernerfolgsrechnung

Betriebsertrag

in CHF 1 000	Anhang	01.01.–30.06.2018	01.01.–30.06.2017
Liegenschaftenertrag	2	8 772	7 737
Sonstige betriebliche Erträge		154	165
Total Betriebsertrag		8 926	7 902

Betriebsaufwand

Liegenschaftenaufwand		-830	-764
Übrige betriebliche Aufwendungen		-480	-598
Personalaufwand		-1 508	-1 349
Total Betriebsaufwand		-2 818	-2 711
Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung		6 108	5 191
Neubewertung Liegenschaften (netto)		9 105	4 928
Erfolg aus Veräusserung Liegenschaften		-	34
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)		15 213	10 153
Abschreibungen		-44	-39
Betriebsergebnis (EBIT)		15 169	10 114
Finanzergebnis		-16	-12
Gewinn vor Steuern (EBT)		15 153	10 102
Steuern		-3 606	-2 282
Gewinn		11 547	7 820
Gewinn je Namenaktie A, in CHF	3	5.58	3.78
Gewinn je Namenaktie B, in CHF	3	1.12	0.76
Verwässerter Gewinn je Namenaktie A, in CHF	3	5.58	3.78
Verwässerter Gewinn je Namenaktie B, in CHF	3	1.12	0.76

Konzerngeldflussrechnung

in CHF 1 000	01.01.–30.06.2018	01.01.–30.06.2017
Gewinn	11 547	7 820
Abschreibungen	44	39
Neubewertung Liegenschaften (netto)	-9 105	-4 928
Erfolg aus Veräusserung Liegenschaften	-	-34
Veränderung Rückstellungen	8	11
Veränderung latente Steuerverbindlichkeiten	2 572	1 354
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	213	-35
Veränderung sonstige Forderungen	-24	-44
Veränderung aktive Rechnungsabgrenzungen	-1 405	-814
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	21	-182
Veränderung sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	-70	-186
Veränderung passive Rechnungsabgrenzungen	-220	102
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	3 581	3 103
Auszahlungen für Investitionen in Bestandesliegenschaften	-312	-1 426
Auszahlungen für Investitionen in Entwicklungliegenschaften	-26 517	-12 149
Einzahlungen aus Verkauf unbebaute Grundstücke	-	3 059
Auszahlungen für die Beseitigung von Altlasten im Rahmen von Liegenschaftsinvestitionen	-4	-22
Auszahlungen für Investitionen in übrige Sachanlagen	-9	-64
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Anlagen	-13	-
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-26 855	-10 602
Dividendenausschüttung	-8 280	-6 210
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	-8 280	-6 210
Nettoveränderung flüssige Mittel	-31 554	-13 709
Nachweis Veränderung der flüssigen Mittel		
Flüssige Mittel zu Beginn der Berichtsperiode	57 393	91 746
Flüssige Mittel am Ende der Berichtsperiode	25 839	78 037
Veränderung der flüssigen Mittel	-31 554	-13 709

Konzerneigenkapitalnachweis

in CHF 1 000	Aktienkapital	Kapitalreserven	Gewinnreserven	Total Eigenkapital
Stand am 31.12.2016	1 035	125 598	409 454	536 087
Dividendenausschüttungen	–	–	–6 210	–6 210
Gewinn 01.01.–30.06.2017	–	–	7 820	7 820
Stand am 30.06.2017	1 035	125 598	411 064	537 697
Gewinn 01.07.–31.12.2017	–	–	9 149	9 149
Stand am 31.12.2017	1 035	125 598	420 213	546 846
Dividendenausschüttungen	–	–	–8 280	–8 280
Gewinn 01.01.–30.06.2018	–	–	11 547	11 547
Stand am 30.06.2018	1 035	125 598	423 480	550 113

Die PLAZZA AG verfügt über ein Aktienkapital von CHF 1,035 Mio., eingeteilt in 1 827 000 voll liberierte Namenaktien Kategorie A mit einem Nennwert von je CHF 0.50 (Namenaktien A) und 1 215 000 voll liberierte Namenaktien Kategorie B mit einem Nennwert von je CHF 0.10 (Namenaktien B). Jede Namenaktie ist entsprechend ihrem Nennwert dividendenberechtigt und berechtigt zu einer Stimme an der Generalversammlung der Gesellschaft.

Anhang zum konsolidierten Halbjahresabschluss per 30. Juni 2018

Allgemeine Informationen

Die PLAZZA AG mit Sitz in Zürich, Schweiz, ist eine schweizerische Aktiengesellschaft, deren Aktien an der SIX Swiss Exchange kotiert sind.

Der nicht auditierte konsolidierte Halbjahresabschluss per 30. Juni umfasst die PLAZZA AG sowie alle deren Tochtergesellschaften, d.h. die beiden 100 %-Beteiligungen PLAZZA IMMOBILIEN AG und Plaza Immobilienmanagement AG.

1. Grundlagen

Der vorliegende konsolidierte Halbjahresabschluss wurde in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER 31, Ergänzende Fachempfehlungen für kotierte Unternehmen, Ziffern 9 bis 12 Zwischenberichterstattung (im Vergleich zu einer Jahresrechnung lassen diese Regelungen Verkürzungen im Ausweis und in der Offenlegung zu), sowie den besonderen Bestimmungen für Immobiliengesellschaften von Art. 17 der Richtlinie betreffend Rechnungslegung der SIX Swiss Exchange erstellt.

Die in der konsolidierten Jahresrechnung 2017 auf den Seiten 32 bis 36 erwähnten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden unverändert angewendet.

2. Bestandesliegenschaften, Entwicklungliegenschaften, Baurechte, unbebaute Grundstücke

in CHF 1 000	Bestandesliegenschaften			Entwicklungsliegenschaften	Im Baurecht an Dritte abgegebene Grundstücke	Unbebaute Grundstücke	Total
	Geschäftsliegenschaften	Wohnliegenschaften	Total				
Bestand 31.12.2016	79 175	266 130	345 305	112 270	77 738	651	535 964
Zugänge	1 911	–	1 911	14 863	–	–	16 774
Abgänge	–	–	–	–	–	–	–
Umklassierung zu Liegenschaften zur Veräusserung	–	–	–	–	–	–	–
Veränderung von aktuellen Werten	1 012	3 270	4 282	–223	994	–14	5 039
Wertkorrekturen für Altlasten	–9	–	–9	–2	–100	–	–111
Verwendung von Wertkorrekturen für Altlasten	–	–	–	22	–	–	22
Bestand 30.06.2017	82 089	269 400	351 489	126 930	78 632	637	557 688
Bestand 31.12.2017	83 700	269 450	353 150	157 570	79 247	645	590 612
Zugänge	244	–	244	15 798	–	–	16 042
Abgänge	–	–	–	–	–	–	–
Umklassierung zu Liegenschaften zur Veräusserung	–	140 710	140 710	–140 710	–	–	–
Veränderung von aktuellen Werten	–30	2 600	2 570	6 062	378	10	9 020
Wertkorrekturen für Altlasten	–	–	–	85	–	–	85
Verwendung von Wertkorrekturen für Altlasten	–	–	–	5	–	–	5
Bestand 30.06.2018	83 914	412 760	496 674	38 810	79 625	655	615 764
Kumulierte Anschaffungswerte 31.12.2016	75 281	122 982	198 263	42 889	7 048	1 029	249 229
Kumulierte Anschaffungswerte 30.06.2017	77 192	122 982	200 174	57 752	7 048	1 029	266 003
Kumulierte Anschaffungswerte 31.12.2017	77 767	122 978	200 745	84 496	7 048	1 029	293 318
Kumulierte Anschaffungswerte 30.06.2018	78 011	204 511	282 522	18 761	7 048	1 029	309 360
Differenz Marktwerte / Anschaffungswerte 31.12.2016	3 893	143 148	147 041	69 381	70 690	–378	286 734
Differenz Marktwerte / Anschaffungswerte 30.06.2017	4 897	146 418	151 315	69 178	71 584	–392	291 685
Differenz Marktwerte / Anschaffungswerte 31.12.2017	5 932	146 472	152 404	73 074	72 199	–384	297 293
Differenz Marktwerte / Anschaffungswerte 30.06.2018	5 902	208 249	214 151	20 049	72 577	–374	306 403

In den Zugängen der Berichtsperiode sind keine aktivierten Bauleistungen enthalten (Vorjahr TCHF 3 199), die zum Bilanzstichtag ausgeführt, aber noch nicht abgerechnet worden waren oder noch zur Zahlung anstanden.

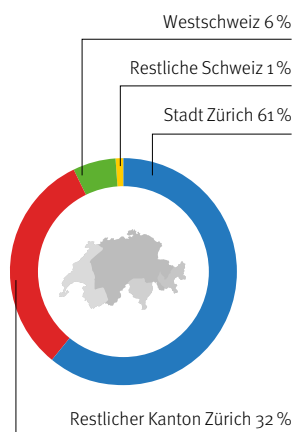
In der Tabelle auf Seite 13 sind die unten stehenden Wertkorrekturen für die Bereinigung von Altlasten bereits abgezogen:

in CHF 1 000	Bestandesliegenschaften			Entwicklungs- liegenschaften	Im Baurecht an Dritte abgegebene Grundstücke	Unbebaute Grundstücke	Total
	Geschäfts- liegenschaften	Wohnlieg- schaften	Total				
Wertkorrekturen für Altlasten 31.12.2016	344	8	352	475	4 015	–	4 842
Wertkorrekturen für Altlasten 30.06.2017	353	8	361	455	4 115	–	4 931
Wertkorrekturen für Altlasten 31.12.2017	400	8	408	230	4 115	–	4 753
Wertkorrekturen für Altlasten 30.06.2018	400	8	408	141	4 115	–	4 664

Grundlage der Marktwerte bilden die zweimal jährlich per Stichtag 30. Juni bzw. 31. Dezember durch Wüest Partner AG nach der DCF-Methode durchgeführten Verkehrswertbewertungen. Die realen Netto-Diskontierungssätze für die Bewertung bewegten sich per 30. Juni 2018 in der Bandbreite von 2,75 % bis 5,10 % (31. Dezember 2017: 2,55 % bis 5,10 %, 30. Juni 2017: 2,60 % bis 5,10 %, 31. Dezember 2016: 2,65 % bis 5,40 %, exkl. der dann 2017 veräusserten Liegenschaft).

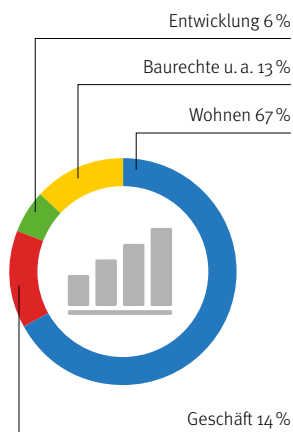
Portfolio nach Regionen

Stichtag 30.06.2018



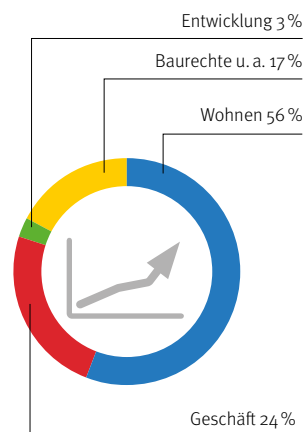
Portfolio nach Anlagekategorien

Stichtag 30.06.2018



Liegenschaftenertrag

Periode 01.01.–30.06.2018



Portfolio nach Region am 30. Juni 2018

	Anzahl Liegenschaften	Marktwert in CHF 1 000					Total	Anteil am Total
		Wohn- liegenschaften	Geschäfts- liegenschaften	Entwicklungs- liegenschaften	Baurechte	Unbebaute Grundstücke		
Stadt Zürich	7	272 050	61 680	–	41 980	–	375 710	60,9 %
Restlicher Kanton Zürich	5	140 710	1 824	15 510	36 910	–	194 954	31,7 %
Westschweiz	3	–	13 510	23 300	–	589	37 399	6,1 %
Restliche Schweiz	4	–	6 900	–	735	66	7 701	1,3 %
Total	19	412 760	83 914	38 810	79 625	655	615 764	100,0 %
Anteil am Total		67,1 %	13,6 %	6,3 %	12,9 %	0,1 %	100,0 %	

Portfolio nach Region am 31. Dezember 2017

	Anzahl Liegenschaften	Marktwert in CHF 1 000					Total	Anteil am Total
		Wohn- liegenschaften	Geschäfts- liegenschaften	Entwicklungs- liegenschaften	Baurechte	Unbebaute Grundstücke		
Stadt Zürich	7	269 450	61 380	–	41 410	–	372 240	63,0 %
Restlicher Kanton Zürich	5	–	1 858	134 520	37 100	–	173 478	29,4 %
Westschweiz	3	–	13 570	23 050	–	580	37 200	6,3 %
Restliche Schweiz	4	–	6 892	–	737	65	7 694	1,3 %
Total	19	269 450	83 700	157 570	79 247	645	590 612	100,0 %
Anteil am Total		45,6 %	14,2 %	26,7 %	13,4 %	0,1 %	100,0 %	

Liegenschaftenertrag

in CHF 1 000	01.01.–30.06.2018	01.01.–30.06.2017
Erlöse aus Vermietung	7 251	6 191
Baurechtszinsen	1 504	1 499
Anderer	17	47
Total	8 772	7 737

Die ausgewiesenen Erlöse aus Vermietung stellen Ist-Mieterträge dar. Diese gliedern sich wie folgt nach Anlagekategorien:

Erlöse aus Vermietung

in CHF 1 000	01.01.–30.06.2018	01.01.–30.06.2017
Bestandesliegenschaften	6 999	5 963
davon Wohnliegenschaften	4 894	4 856
davon Geschäftsliegenschaften	2 105	1 108
Entwicklungsliegenschaften	234	210
Baurechte ¹	17	17
Unbebaute Grundstücke	1	1
Total Liegenschaften	7 251	6 191

¹ Mietertrag aus Nutzungsvereinbarung für Miteigentumsstrassenparzelle.

Anteil der jeweils fünf wichtigsten Mieter und Baurechtsnehmer

Die nachfolgenden fünf wichtigsten Mieter und Baurechtsnehmer trugen, gemessen an den Mieterträgen und Baurechtszinsen, zusammen 13,2 % bei (31. Dezember 2017: 17,8 %).

Mieter / Baurechtsnehmer	Art	30.06.2018	31.12.2017
Hard AG	Baurechtszins	3,6 %	4,8 %
HG Commerciale	Baurechtszins	2,7 %	3,6 %
Pensionskasse Conzzeta	Mietzins und Baurechtszins	2,6 %	3,5 %
Isler & Pedrazzini AG	Mietzins	2,2 %	3,0 %
STWEG Im Tiergarten 44–50	Baurechtszins	2,1 %	2,9 %
Total		13,2 %	17,8 %

Laufzeiten Geschäftsmietverträge und Baurechtszinsen

in Prozent der Miet- und Baurechtszinsenerträge	30.06.2018	31.12.2017
Bis 1 Jahr inklusive unbefristeter Mietverhältnisse	23,7 %	23,4 %
1 bis 2 Jahre	10,7 %	3,3 %
2 bis 3 Jahre	9,1 %	12,9 %
3 bis 4 Jahre	11,7 %	11,5 %
4 bis 5 Jahre	2,1 %	6,2 %
Über 5 Jahre	42,7 %	42,6 %
Total	100,0 %	100,0 %

3. Eigenkapital (Net Asset Value, NAV) und Gewinn pro Aktie

		01.01.–30.06.2018	01.01.–30.06.2017
Gewinn	TCHF	11 547	7 820
Gewinn exkl. Neubewertung Liegenschaften ¹	TCHF	4 945	4 158
Eigenkapital / NAV ²	TCHF	550 113	537 697
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 B	CHF	1.12	0.76
Gewinn pro Namenaktie A exkl. Neubewertung Liegenschaften ¹	CHF	2.39	2.01
Gewinn pro Namenaktie B exkl. Neubewertung Liegenschaften ¹	CHF	0.48	0.40
Eigenkapital pro Namenaktie A (Net Asset Value, NAV) ²	CHF	265.76	259.76
Eigenkapital pro Namenaktie B (Net Asset Value, NAV) ²	CHF	53.15	51.95

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

² Angaben per Bilanzstichtag.

Es gibt keine Beschlüsse der Generalversammlung zur Veränderung des Aktienkapitals, die potenziell zu einer Kapitalverwässerung führen könnten.

4. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es bestehen keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag, die Einfluss auf die Buchwerte der ausgewiesenen Aktiven oder Verbindlichkeiten haben, oder an dieser Stelle offengelegt werden müssen.

Der vorliegende konsolidierte Halbjahresabschluss wurde am 30. August 2018 vom Verwaltungsrat zur Veröffentlichung freigegeben.

Immobilienportfolio

Detailangaben zum Immobilienportfolio

30. Juni 2018

Bestandesliegenschaften

Wohnliegenschaften

Ort	Adresse	PLZ	Sonderklassierung	Eigentumsform	Eigentumsanteil (Stockwerkeigen- tumsanteil)	Grundstücks- fläche in m ²
Wallisellen	Im Glattgarten 1–12 / Industriestrasse 43–49a	8304		Alleineigentum	100	13 780
Zürich	Im Tiergarten 51–60 / Sieberstrasse 5 (Bau 2)	8055		Alleineigentum	100	8 539
Zürich	Im Tiergarten 17–27 (Bau 3)	8055		Alleineigentum	100	9 581
Zürich	Im Tiergarten 34–41 (Bau 4)	8055		Alleineigentum	100	7 205
Zürich	Im Tiergarten 8–16 (Bau 5)	8055		Alleineigentum	100	11 601
Wohnliegenschaften (5)						50 706

Geschäftsliegenschaften

Crissier	Route du Bois-Genoud 1a / 1b	1023		Alleineigentum	100	5 504
Glis-Brig	Nellenstadel 3	3902	Baurechtsnehmer	Alleineigentum	100	992
Luzern	Täschmattstrasse 16	6015		Alleineigentum	100	12 462
Wallisellen	Gewerbehallenstrasse 2	8304		Stockwerkeigentum	(27 / 1 000)	1 228
Zürich	Giesshübelstrasse 40	8045		Alleineigentum	100	1 546
Zürich	Giesshübelstrasse 45	8045		Alleineigentum	100	4 709
Geschäftsliegenschaften (6)						26 441
Total Bestandesliegenschaften (11)						77 147

Entwicklungsliegenschaften

Crissier	Route du Bois-Genoud 10	1023		Alleineigentum	100	62 803
Regensdorf	Althardstrasse 5, 9	8105		Alleineigentum	100	17 518
Entwicklungsliegenschaften (2)						80 321

Baurechte

Bern	Eymattstrasse 71+73	3027	Baurechtsnehmer und -geber	Alleineigentum	100	6 384
Unter- engstringen	Ueberlandstrasse / Industrie Hardwald	8103	Baurechtsgeber	Alleineigentum	100	27 738
Volketswil	Hardstrasse	8604	Baurechtsgeber	Alleineigentum	100	108 667
Zürich	Im Tiergarten (Bau 1+6)	8055	Baurechtsgeber	Alleineigentum	100	16 911
Baurechte (4)						159 700

Unbebaute Grundstücke

Lully	Derrière l'Eglise, Fin du Mont	1470	Landwirtschaftsland	Alleineigentum	100	88 521
St. Gallen	Langgasse	9008	Landwirtschaftsland	Alleineigentum	100	18 125
Unbebaute Grundstücke (2)						106 646
Total Immobilienportfolio (19)						423 814

Baujahr	Renovations- jahr Teil- sanierung	Renovations- jahr Total- sanierung	Erwerbs- datum	Marktwert in CHF 1 000	Soll-Netto- Miettrag in CHF 1 000	Bruttorendite in %	Diskontierungs- satz in % (netto, real)	Leerstand per Stichtag in % vom Soll-Netto- Miettrag
2018			07.07.1988	140 710	6 579			
1988	2010		27.05.1992	72 000	2 639			
1991	2012		27.05.1992	77 850	2 828			
1991	2014		27.05.1992	58 200	2 090			
1992	2015		27.05.1992	64 000	2 242			
				412 760	16 378	4,0%	2,97%	17,5%
1989			24.12.1998	13 510	928			
1984			29.09.2005	403	52			
1966	2009	2002	07.07.1988	6 497	525			
1978			01.04.1989	1 824	131			
1965		2001	27.05.1992	22 760	1 367			
1984	2016		27.05.1992	38 920	2 378			
				83 914	5 381	6,4%	4,21%	12,7%
				496 674	21 759	4,4%	3,18%	16,3%
			02.12.1997	23 300	–			
1910	1999		27.05.1992	15 510	611			
				38 810	611	1,6%	3,77%	21,7%
			06.09.1954	735	–			
			27.05.1992	18 660	–			
			31.10.2002	18 250	34			
			27.05.1992	41 980	–			
				79 625	34	0,0%	2,92%	0,0%
			27.05.1992	589	–			
			27.05.1992	66	–			
				655	–	0,0%	3,00%	0,0%
				615 764	22 404	3,6%	3,18%	16,4%

Detailangaben zum Immobilienportfolio 30. Juni 2018, Fortsetzung

Bestandesliegenschaften

Wohnliegenschaften

Ort	Adresse	PLZ	Eintrag im Kataster der belasteten Standorte (KbS)	Total nutzbare Fläche in m ²	Nutzbare Fläche Wohnen in m ²
Wallisellen	Im Glattgarten 1–12 / Industriestrasse 43–49a	8304	Nein	21 665	19 634
Zürich	Im Tiergarten 51–60 / Sieberstrasse 5 (Bau 2)	8055	Ja, Teilfläche Rand Sieberstrasse	9 881	8 537
Zürich	Im Tiergarten 17–27 (Bau 3)	8055	Nein	10 507	10 014
Zürich	Im Tiergarten 34–41 (Bau 4)	8055	Nein	7 690	7 371
Zürich	Im Tiergarten 8–16 (Bau 5)	8055	Nein	9 221	8 469
Wohnliegenschaften (5)				58 964	54 025

Geschäftsliegenschaften

Crissier	Route du Bois-Genoud 1a / 1b	1023	Nein	4 474	–
Glis-Brig	Nellenstadel 3	3902	Nein	465	–
Luzern	Täschmattstrasse 16	6015	Ja	4 515	–
Wallisellen	Gewerbehallenstrasse 2	8304	Nein	1 050	–
Zürich	Giesshübelstrasse 40	8045	Ja	4 702	100
Zürich	Giesshübelstrasse 45	8045	Nein	6 136	95
Geschäftsliegenschaften (6)				21 342	195
Total Bestandesliegenschaften (11)				80 306	54 220

Entwicklungsliegenschaften

Crissier	Route du Bois-Genoud 10	1023	Ja	54 759	32 185
Regensdorf	Althardstrasse 5, 9	8105	Ja, Teilfläche	26 856	18 267
Entwicklungsliegenschaften (2)				81 615	50 452

Baurechte

Bern	Eymattstrasse 71+73	3027	Ja	–	–
Unterengstringen	Ueberlandstrasse / Industrie Hardwald	8103	Ja, Teilfläche	–	–
Volketswil	Hardstrasse	8604	Ja	–	–
Zürich	Im Tiergarten (Bau 1+6)	8055	Nein	–	–
Baurechte (4)				–	–

Unbebaute Grundstücke

Lully	Derrière l'Eglise, Fin du Mont	1470	Nein	–	–
St. Gallen	Langgasse	9008	Nein	–	–
Unbebaute Grundstücke (2)				–	–
Total Immobilienportfolio (19)				161 921	104 672

Nutzbare Fläche Büro in m²	Nutzbare Fläche Verkauf/ Gastro in m²	Nutzbare Fläche Industrie/ Gewerbe in m²	Nutzbare Fläche Lager in m²	Nutzbare Fläche übrige Nutzungen in m²	Total Mietobjekte Wohnen	Total Parkplätze
-	1 681	-	117	233	218	213
1 106	-	-	-	238	108	126
247	-	-	23	223	113	150
142	-	-	-	177	82	146
-	-	-	-	752	83	-
1 495	1 681	-	140	1 622	604	635
2 532	-	1 404	538	-	-	111
23	-	405	37	-	-	10
1 162	665	1 088	1 600	-	-	80
-	-	1 050	-	-	-	-
3 531	-	240	831	-	1	42
4 990	-	-	1 051	-	1	144
12 238	665	4 187	4 057	-	2	387
13 733	2 346	4 187	4 197	1 622	606	1 022
14 459	4 290	-	1 875	1 950	-	-
-	-	7 808	781	-	-	-
14 459	4 290	7 808	2 656	1 950	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
28 192	6 636	11 995	6 853	3 572	606	1 022

Zusätzliche Informationen zu den Entwicklungsprojekten

Entwicklungsliegenschaft Crissier (Route du Bois-Genoud 10, Crissier)

Projektbeschreibung und geschätzter Fertigstellungszeitpunkt:

In Crissier bei Lausanne verfügt PLAZZA über ein Entwicklungsgebiet von insgesamt 68 307 m². Seit 4. Februar 2016 liegt für das Areal ein bewilligter Gestaltungsplan vor. Der Wohnanteil im gesamten Areal wird nach heutiger Schätzung ca. 65 % betragen. Im Jahr 2017 wurde das Vorprojekt über das ganze Areal geplant. Vertiefte Planungen zur Vereinfachung der komplexen Arealstruktur wurden vorgenommen und derzeit laufen Sondierungen an zur möglichen Beteiligung von Drittinvestoren. Nach heutigen Vorstellungen können über 500 Wohnungen erstellt und 27 000 m² Geschäftsflächen realisiert werden. Die Investitionssumme für das Gesamtprojekt wird auf rund CHF 300 Mio. geschätzt. Die gesamte Entwicklungsliegenschaft in Crissier hat nach Schätzung des unabhängigen Schätzungsexperten und unter Berücksichtigung von rund 20 % Stockwerkeinheiten ein Mietzinspotenzial in der Grössenordnung von CHF 14,0 Mio. pro Jahr. Ob und wann das Potenzial realisiert werden kann, hängt von diversen Faktoren, einschliesslich u.a. der konkreten Planung und Umsetzung des Projekts, der gesetzlichen Vorschriften und der Rahmenbedingungen des Marktes ab. Mit einem Baubeginn ist nicht vor Ende 2020 zu rechnen.



Projektstand: Das Vorprojekt liegt vor. Mit den Planungsarbeiten im Rahmen des Bauprojektes kann voraussichtlich 2019 begonnen werden.

Entwicklungsliegenschaft Regensdorf (Althardstrasse 5+9, Regensdorf)

Projektbeschreibung und geschätzter Fertigstellungszeitpunkt: PLAZZA verfügt an der Althardstrasse 5 und 9 in Regensdorf bei Zürich über ein Grundstück von 17 518 m². Dieses liegt im Bereich Bahnhof Nord. Es besteht eine Gestaltungsplanpflicht. Im Dezember 2015 hat die Gemeindeversammlung Regensdorf einer Revision der Bau- und Zonenordnung zugestimmt. Die neue Bau- und Zonenordnung schafft die Möglichkeit einer Erhöhung der Baumassenziffer von 5 m³/m² auf 8 m³/m² und erhöht den möglichen Wohnanteil von 50 % auf 75 %. Nebst der Anpassung der Bau- und Zonenordnung ist ein öffentlich-rechtlicher Entwicklungsvertrag zwischen der Gemeinde und den diversen beteiligten Grundeigentümern abgeschlossen worden. Dieser Entwicklungsvertrag regelt u.a. erforderliche Beiträge der Grundeigentümer und Landabtretungen sowie die Verantwortlichkeiten der Gemeinde und der Grundeigentümer. Er führt nicht zu einer Pflicht, die Liegenschaften zu entwickeln. Die Erhöhung der Baumassenziffer kann im jeweiligen Gestaltungsplan erfolgen, wird aber im Rahmen des Entwicklungsvertrags zu einer Abgeltungszahlung

führen. Die Grundlage der Baumassenziffer ist die Grundstücksfläche per 1. Januar 2016, d.h. vor Landabtretungen. Die Teilrevision der Nutzungsplanung «Bahnhof Nord» ist im Mai 2017 rechtskräftig geworden.

Derzeit wird ein Umsetzungskonzept erarbeitet, welches den Entwicklungsvertrag ergänzt und präzisiert. Die Realisierung einer Überbauung ist aus heutiger Sicht in rund fünf bis acht Jahren denkbar. Die Grössenordnung des Projekts dürfte ähnlich derjenigen in Wallisellen sein. Die Schätzung des Mietzinspotenzials ist zurzeit aufgrund der Unschärfe durch den langen Prognosezeitraum noch nicht hinreichend genau möglich.

Projektstand: Die Mietobjekte werden zurzeit für die Zwischennutzung vermarktet.

Kontakte und Termine

PLAZZA AG

Sieberstrasse 5
8055 Zürich
T: +41 44 468 60 70
F: +41 44 451 34 56

Kontakt Medien

T: +41 44 266 68 33
E: press@plazza.ch

Kontakt Investor Relations

T: +41 44 266 68 34
E: investor@plazza.ch

Termine

Publikation Geschäftsbericht 2018: 22. März 2019
Ordentliche Generalversammlung 2019: 17. April 2019

Börsenhandel

Namenaktie A PLAZZA AG (Stammaktie A)
Valorennummer: 28 414 291
ISIN: CH0284142913
Tickersymbol SIX Swiss Exchange: PLAN

Impressum

Herausgeber:
PLAZZA AG

Konzeption, Gestaltung und Realisation:
Farner Consulting AG

Fotos

Titelseite: Ralph Siegle, PLAZZA Liegenschaft «Im Glattgarten», Wallisellen, Aussenansicht
Seite 4: Dominique Meienberg
Kapitelteiler: Beni Schafheitle, Möblierte Wohnung «Im Glattgarten», Wallisellen
Rückseite: Daniel Werder, Flugaufnahme Bürogebäude Giesshübelstrasse, Zürich

Hinweis zu möglichen zukunftsgerichteten Aussagen

Der vorliegende Halbjahresbericht der PLAZZA AG enthält möglicherweise zukunftsgerichtete Aussagen. Diese können an Ausdrücken wie «sollen», «annehmen», «erwarten», «rechnen mit», «beabsichtigen», «anstreben», «zukünftig» oder ähnlichen Ausdrücken sowie der Diskussion von Strategien, Zielen, Plänen oder Absichten usw. erkennbar sein. Sie unterliegen bekannten oder unbekanntem Risiken und Unsicherheiten, die zur Folge haben können, dass die tatsächlichen Ergebnisse und Ereignisse wesentlich von den Erwartungen abweichen, die in den zukunftsgerichteten Aussagen enthalten oder impliziert sind.

