

PLAZZA



## Halbjahresbericht 2019



# Ausgewählte Kennzahlen

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

<b>Erfolgsrechnung</b>		01.01.–30.06.2019	01.01.–30.06.2018
Liegenschaftenertrag	TCHF	12 169	8 772
Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung	TCHF	9 183	6 108
Neubewertung Liegenschaften (netto)	TCHF	9 729	9 105
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	TCHF	18 920	15 213
Betriebsergebnis (EBIT)	TCHF	18 866	15 169
Gewinn	TCHF	14 248	11 547
Gewinn exkl. Neubewertung Liegenschaften <sup>1</sup>	TCHF	8 348	4 945

<b>Geldflussrechnung</b>		01.01.–30.06.2019	01.01.–30.06.2018
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	TCHF	8 126	3 581
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	TCHF	-7 179	-26 855
Free Cashflow	TCHF	947	-23 274

<b>Bilanz</b>		30.06.2019	31.12.2018
Bilanzsumme	TCHF	665 981	662 973
Flüssige Mittel	TCHF	22 006	31 409
Marktwert Immobilienportfolio	TCHF	641 116	631 221
Finanzverbindlichkeiten	TCHF	-	-
Eigenkapital (Net Asset Value, NAV) <sup>2</sup>	TCHF	566 044	562 146
Eigenkapitalquote	Prozent	85,0 %	84,8 %

<b>Immobilienportfolio</b>		30.06.2019	31.12.2018
Liegenschaften	Anzahl	18	19
Nutzbare Mietfläche	m <sup>2</sup>	154 672	161 903
Marktwertanteil Bestandesliegenschaften	Prozent	81,5	81,1
davon Wohnliegenschaften	Prozent	68,9	68,1
davon Geschäftsliegenschaften	Prozent	12,6	13,0
Bruttorendite Bestandesliegenschaften <sup>3</sup>	Prozent	4,2	4,3
Leerstandsquote Bestandesliegenschaften <sup>4</sup>	Prozent	5,4	4,3
Leerstandsquote aller Liegenschaften <sup>4, 5</sup>	Prozent	5,8	4,7

<b>Personal</b>		30.06.2019	31.12.2018
Mitarbeiter/-innen (Vollzeitstellen)	Anzahl	14,1	14,1

<b>Aktie</b>		01.01.–30.06.2019	01.01.–30.06.2018
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	6.88	5.58
Gewinn pro Namenaktie A exkl. Neubewertung Liegenschaften <sup>1</sup>	CHF	4.03	2.39
Eigenkapital pro Namenaktie A (Net Asset Value, NAV) <sup>6</sup>	CHF	273.45	265.76
Eigenkapital pro Namenaktie B (Net Asset Value, NAV) <sup>6</sup>	CHF	54.69	53.15
Börsenkurs Namenaktie A am Bilanzstichtag <sup>6</sup>	CHF	247.00	227.00

# Inhalt

4	<b>Lagebericht</b>
7	<b>Finanzbericht</b>
8	Konsolidierter Halbjahresabschluss nach Swiss GAAP FER
8	Konzernbilanz
9	Konzernerfolgsrechnung
10	Konzerngeldflussrechnung
11	Konzerneigenkapitalnachweis
12	Anhang zum konsolidierten Halbjahresabschluss per 30. Juni 2019
18	<b>Immobilienportfolio</b>
18	Detailangaben zum Immobilienportfolio
22	Zusätzliche Informationen zu den Entwicklungsprojekten
24	<b>Kontakte und Termine</b>

---

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: Dr. Markus Kellenberger, Verwaltungsratspräsident  
Rechts: Ralph Siegle, CEO

## Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

PLAZZA hat sich im ersten Halbjahr 2019 planmässig entwickelt. Der Liegenschaftenertrag konnte dank der steigenden Mieterträge gegenüber der Vorjahresperiode um mehr als einen Drittel gesteigert werden. In der Folge verbesserte sich auch das Betriebsergebnis um 50 %. Das ist in erster Linie auf die neue Liegenschaft in Wallisellen zurückzuführen, deren Erträge im Vorjahr mehrheitlich erst in der zweiten Jahreshälfte wirksam wurden und nun voll zum Tragen kommen. In der Berichtsperiode konnte ausserdem die Geschäftsliegenschaft in Brig-Glis VS zum Marktpreis von CHF 0,4 Mio. verkauft werden.

In Crissier wurde Anfang Jahr die Planung für das Bauprojekt gestartet. Dieser Schritt stellt einen weiteren Meilenstein dar. Mit der Gemeinde Crissier wurde ein für die Entwicklung des Areals wichtiger Vertrag für den Bau eines Primarschulhauses abgeschlossen. Überdies konnte für eines der zehn Baufelder Anfang Juli ein langfristiger Baurechtsvertrag mit einer Stiftung unterzeichnet werden, die ein Pflegeheim mit rund 60 Betten plant.

## Unternehmensergebnis erstes Halbjahr 2019

Der Liegenschaftenertrag konnte um 39 % auf CHF 12,2 Mio. gesteigert werden (Vorjahr CHF 8,8 Mio.). Die Vorjahresperiode war allerdings noch praktisch unbeeinflusst vom Erstbezug der Wohnliegenschaft «Im Glattgarten» in Wallisellen. Das Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung stieg folglich um 50 % auf CHF 9,2 Mio. (Vorjahr CHF 6,1 Mio.). Darin enthalten sind auch erste Erträge und Aufwendungen aus Immobilienentwicklungen im Zusammenhang mit dem oben angesprochenen Schulhausprojekt in Crissier.

Der Erfolg aus Neubewertung betrug CHF 9,7 Mio. (Vorjahr CHF 9,1 Mio.) und trug damit massgeblich zum Gewinn nach dem ersten Halbjahr in Höhe von CHF 14,2 Mio. (Vorjahr 11,5 Mio.) bei.

## Wohnsegment: weiterhin stabiler Schwerpunkt

Der Wohnanteil am Gesamtwert des PLAZZA-Portfolios beträgt seit der Fertigstellung der Liegenschaft in Wallisellen strategiekonform 69 %. Über 75 % der Mietzinseinnahmen kommen aus dem Wohnsegment und bleiben für PLAZZA eine stabile und verlässliche Ertragsquelle.

Marktseitig ist trotz steigender Leerstände in verschiedenen Regionen der Schweiz kein Rückgang der Neubautätigkeit in Sicht, nicht zuletzt wegen den tiefen Zinsen und mangels Anlagealternativen. Die Baugesuche haben in den Grosszentren auf rekordhohe Anzahl zugenommen. Dies kann mittelfristig zu einer Entspannung des Wohnungsmangels an Zentrumsanlagen führen, aber auch das Leerstandsrisiko in den Regionen erhöhen, die sich ausserhalb der Wirtschaftsmetropolen befinden. Die Wohnliegenschaften von PLAZZA liegen im mittleren Preissegment und an zentralen Standorten. Solche Wohnungen werden bisher unverändert stark nachgefragt. Davon zeugen unter anderem die schnelle und erfolgreiche Vollvermietung der Wohnungen in Wallisellen und die Tatsache, dass zum Stichtag keine Wohnung von PLAZZA leer stand.

## Geschäftsflächen: Vollvermietung in der Stadt Zürich

Dank anhaltend starker Konjunktur zeigt sich der Geschäftsflächenmarkt als Ganzes recht robust. So sind beispielsweise in Zürich die Flächenkapazitäten gesunken und die Mietpreise stabiler als noch vor einem Jahr. Hingegen sind die

regionalen Unterschiede erheblich und die Vermarktung von Geschäftsflächen bleibt vielerorts herausfordernd. PLAZZA merkt diese Entwicklung bei den Ladenflächen in den Erdgeschoss «Im Glattgarten» in Wallisellen, in den Gewerbeliegenschaften in Luzern und vereinzelt in Crissier.

In den beiden Geschäftshäusern im Giesshübel-Quartier in Zürich sind alle Büroflächen (rund 8 500 m<sup>2</sup>) vermietet. Insgesamt haben die Mietzinseinnahmen der Geschäftsliegenschaften einen Anteil von 22 % an den Erlösen aus Vermietung. Die Risiken bleiben damit übersichtlich und berechenbar. Dazu tragen auch die Diversifikation der Mieteinschaft und deren langfristige Mietverträge bei.

#### Entwicklungsprojekte: planmässig auf Kurs

PLAZZA hat mit den zwei anspruchsvollen Entwicklungsprojekten in Crissier und Regensdorf mittel- bis langfristig weiterhin vielversprechende Aussichten. Für das Entwicklungsareal in Crissier bei Lausanne konnte Anfang 2019 mit der Planung des Bauprojektes begonnen werden. Die Investitionssumme für das Gesamtprojekt wird auf bis zu CHF 300 Mio. geschätzt.

Mit dem Abschluss eines für die Entwicklung des Areals wichtigen Vertrags mit der Gemeinde Crissier zum Bau eines Primarschulhauses und eines langfristigen Baurechtsvertrages mit einer staatlich geförderten Stiftung zum Bau eines Pflegeheims mit rund 60 Betten konnten wichtige Meilensteine erreicht werden. Entsprechend reduziert sich die für PLAZZA nutzbare Mietfläche auf 47 861 m<sup>2</sup> (Vorjahr 54 759 m<sup>2</sup>). PLAZZA erwägt, weitere Drittinvestoren am Projekt zu beteiligen. Die Baueingabe erfolgt plangemäss 2020. Der Baubeginn wird nicht vor Ende 2021 erwartet.

Die Realisierung des Projekts in Regensdorf ist frühestens in vier bis sieben Jahren zu erwarten. Auf dem ehemaligen Industriegebiet nördlich des Bahnhofs soll ein neues Quartier entstehen. Die baurechtlichen Voraussetzungen sind im Mai 2017 mit der Teilrevision der Nutzungsplanung «Bahnhof Nord» gelegt worden. PLAZZA besitzt auf einem der Teilgebiete Entwicklungsflächen für Wohnen und Dienstleistungen. PLAZZA hat Anfang 2019 erste Abklärungen zur Machbarkeit und zur Marktpositionierung ausgelöst.

#### Ausblick

Für das Gesamtjahr 2019 erwartet PLAZZA unverändert eine Steigerung des Liegenschaftsertrages um rund 15 %. Haupttreiber sind die neu hinzugekommenen Mietzinseinnahmen der Liegenschaft «Im Glattgarten» in Wallisellen, die 2019 erstmals für das ganze Geschäftsjahr wirksam werden. Die für 2019 erwartete Zunahme des Gewinns vor Neubewertung beträgt mindestens 10 % (ohne Berücksichtigung von Sondereffekten aus 2018). Ein zusätzlicher Erfolg aus Neubewertung im zweiten Halbjahr 2019 wird auch marktbedingt, d.h. aufgrund der generellen Zins- und Anlagesituation, nicht ausgeschlossen.

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.

PLAZZA dankt Ihnen für Ihr Vertrauen.

Dr. Markus Kellenberger  
Präsident des Verwaltungsrats

Ralph Siegle  
CEO





# Finanzbericht

# Konsolidierter Halbjahresabschluss nach Swiss GAAP FER

## Konzernbilanz

### Aktiven

#### Umlaufvermögen

in CHF 1 000	Anhang	30.06.2019	31.12.2018
Flüssige Mittel		22 006	31 409
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		181	111
Immobilienentwicklungen	3	96	–
Sonstige Forderungen		34	–
Aktive Rechnungsabgrenzungen		2 326	11
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>24 643</b>	<b>31 531</b>

#### Anlagevermögen

Bestandesliegenschaften	2	522 210	511 775
Entwicklungsliegenschaften	2	36 740	38 450
Baurechte	2	81 503	80 334
Unbebaute Grundstücke	2	663	662
Übrige Sachanlagen		200	189
Immaterielle Anlagen		22	32
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>641 338</b>	<b>631 442</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>665 981</b>	<b>662 973</b>

### Passiven

#### Kurzfristige Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		2 524	622
Sonstige Kurzfristige Verbindlichkeiten		451	637
Kurzfristige Rückstellungen		102	–
Passive Rechnungsabgrenzungen		2 759	9 905
<b>Total Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>5 836</b>	<b>11 164</b>

#### Langfristige Verbindlichkeiten

Langfristige Rückstellungen		625	625
Latente Steuerverbindlichkeiten		93 476	89 038
<b>Total Langfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>94 101</b>	<b>89 663</b>
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>99 937</b>	<b>100 827</b>

#### Eigenkapital

Aktienkapital		1 035	1 035
Kapitalreserven		125 598	125 598
Gewinnreserven		439 411	435 513
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>566 044</b>	<b>562 146</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>665 981</b>	<b>662 973</b>

## Konzernerfolgsrechnung

### Betriebsertrag

in CHF 1 000	Anhang	01.01.–30.06.2019	01.01.–30.06.2018
Liegenschaftenertrag	2	12 169	8 772
Ertrag aus Immobilienentwicklungen		161	–
Sonstige betriebliche Erträge		159	154
<b>Total Betriebsertrag</b>		<b>12 489</b>	<b>8 926</b>

### Betriebsaufwand

Liegenschaftenaufwand		–856	–830
Aufwand aus Immobilienentwicklungen		–332	–
Übrige betriebliche Aufwendungen		–486	–480
Personalaufwand		–1 632	–1 508
<b>Total Betriebsaufwand</b>		<b>–3 306</b>	<b>–2 818</b>

<b>Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung</b>		<b>9 183</b>	<b>6 108</b>
Neubewertung Liegenschaften (netto)		9 729	9 105
Erfolg aus Veräusserung Liegenschaften		8	–
<b>Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)</b>		<b>18 920</b>	<b>15 213</b>
Abschreibungen		–54	–44
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>		<b>18 866</b>	<b>15 169</b>
Finanzergebnis		–16	–16
<b>Gewinn vor Steuern (EBT)</b>		<b>18 850</b>	<b>15 153</b>
Steuern		–4 602	–3 606
<b>Gewinn</b>		<b>14 248</b>	<b>11 547</b>
Gewinn je Namenaktie A, in CHF	4	6.64	5.58
Gewinn je Namenaktie B, in CHF	4	1.33	1.12
Verwässerter Gewinn je Namenaktie A, in CHF	4	6.64	5.58
Verwässerter Gewinn je Namenaktie B, in CHF	4	1.33	1.12

## Konzerngeldflussrechnung

in CHF 1 000	01.01.–30.06.2019	01.01.–30.06.2018
Gewinn	14 248	11 547
Abschreibungen	54	44
Neubewertung Liegenschaften (netto)	-9 729	-9 105
Erfolg aus Veräusserung Liegenschaften	-8	-
Veränderung Rückstellungen	102	8
Veränderung latente Steuerverbindlichkeiten	4 438	2 572
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-70	213
Veränderung sonstige Forderungen	-34	-24
Veränderung Immobilienentwicklungen	-96	-
Veränderung aktive Rechnungsabgrenzungen	-2 315	-1 405
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2 132	21
Veränderung sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	-186	-70
Veränderung passive Rechnungsabgrenzungen	-581	-220
Sonstige, nicht liquiditätswirksame Veränderungen	171	-
<b>Geldfluss aus Betriebstätigkeit</b>	<b>8 126</b>	<b>3 581</b>
Auszahlungen für Investitionen in Bestandesliegenschaften	-6 769	-312
Einzahlungen aus Verkauf Bestandesliegenschaften	400	-
Auszahlungen für Investitionen in Entwicklungliegenschaften	-713	-26 517
Auszahlungen für die Beseitigung von Altlasten im Rahmen von Liegenschaftsinvestitionen	-42	-4
Auszahlungen für Investitionen in übrige Sachanlagen	-67	-9
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Anlagen	-	-13
Einzahlungen aus Verkauf von übrigen Sachanlagen	12	-
<b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-7 179</b>	<b>-26 855</b>
Dividendenausschüttung	-10 350	-8 280
<b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-10 350</b>	<b>-8 280</b>
<b>Nettoveränderung flüssige Mittel</b>	<b>-9 403</b>	<b>-31 554</b>
<b>Nachweis Veränderung der flüssigen Mittel</b>		
Flüssige Mittel zu Beginn der Berichtsperiode	31 409	57 393
Flüssige Mittel am Ende der Berichtsperiode	22 006	25 839
<b>Veränderung der flüssigen Mittel</b>	<b>-9 403</b>	<b>-31 554</b>

## Konzerneigenkapitalnachweis

in CHF 1 000	Aktienkapital	Kapitalreserven	Gewinnreserven	Total Eigenkapital
<b>Stand am 31.12.2017</b>	<b>1 035</b>	<b>125 598</b>	<b>420 213</b>	<b>546 846</b>
Dividendenausschüttungen	–	–	–8 280	–8 280
Gewinn 01.01.–30.06.2018	–	–	11 547	11 547
<b>Stand am 30.06.2018</b>	<b>1 035</b>	<b>125 598</b>	<b>423 480</b>	<b>550 113</b>
Gewinn 01.07.–31.12.2018	–	–	12 033	12 033
<b>Stand am 31.12.2018</b>	<b>1 035</b>	<b>125 598</b>	<b>435 513</b>	<b>562 146</b>
Dividendenausschüttungen	–	–	–10 350	–10 350
Gewinn 01.01.–30.06.2019	–	–	14 248	14 248
<b>Stand am 30.06.2019</b>	<b>1 035</b>	<b>125 598</b>	<b>439 411</b>	<b>566 044</b>

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 2019

## 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 9–12 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 2018 auf den Seiten 32 bis 36 erwähnten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden unverändert angewendet.

Zusätzlich, und aufgrund eines erstmalig abgeschlossenen derartigen Vertrages, kommen die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden für Immobilienentwicklungen zur Anwendung.

Immobilienentwicklungen beinhalten Bauprojekte, welche im Auftrag des Käufers erstellt werden. Die Beurkundung des Kaufvertrags erfolgt nach dessen Abschluss, die Eigentumsübertragung für das jeweilige Objekt findet in der Regel nach Baufertigstellung statt. Die Bilanzierung dieser Immobilienentwicklungen erfolgt nach der Percentage-of-Completion-Methode (POCM) gemäss Swiss GAAP FER 22, Langfristige Aufträge. Der Fertigstellungsgrad wird je nach Ausgestaltung des Projekts anhand der Cost-to-Cost-Methode oder anhand von Baugutachten und Projektplänen (Milestone Approach) bestimmt. Es wird jeweils diejenige Methode angewandt, mit welcher der Fertigungsgrad am zuverlässigsten ermittelt werden kann. Die aufgelaufenen Kosten und die gemäss Fertigstellungsgrad realisierten Verkaufserlöse werden laufend in der Erfolgsrechnung ausgewiesen. Erhaltene Anzahlungen werden erfolgsneutral bilanziert. Sie werden mit den entsprechenden langfristigen Aufträgen, für welche die Anzahlung geleistet worden ist, verrechnet. In der Bilanz erfolgt der Ausweis netto als «Immobilienentwicklungen» in den Aktiven oder Passiven. Sofern das Ergebnis eines langfristigen Auftrags nicht verlässlich geschätzt werden kann, wird der Erlös nur in Höhe der angefallenen Auftragskosten erfasst, die wahrscheinlich einbringbar sind, bei gleichzeitiger Erfassung der angefallenen Auftragskosten als Aufwand in der entsprechenden Periode. Dies entspricht einer Bewertung zu Gestehungskosten. Ist es wahrscheinlich, dass die gesamten Auftragskosten die gesamten Auftragserlöse übersteigen werden, werden die erwarteten Verluste sofort als Aufwand respektive Rückstellung erfasst.

## 2. Bestandesliegenschaften, Entwicklungliegenschaften, Baurechte, unbebaute Grundstücke

in CHF 1000	Bestandesliegenschaften			Entwicklungs- liegenschaften	Im Baurecht an Dritte abgegebene Grundstücke	Unbebaute Grundstücke	Total
	Geschäfts- liegenschaften	Wohnlieg- schaften	Total				
<b>Bestand 31.12.2017</b>	<b>83 700</b>	<b>269 450</b>	<b>353 150</b>	<b>157 570</b>	<b>79 247</b>	<b>645</b>	<b>590 612</b>
Zugänge	244	–	244	15 798	–	–	16 042
Abgänge	–	–	–	–	–	–	–
Umklassierung	–	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
<b>Bestand 30.06.2018</b>	<b>83 914</b>	<b>412 760</b>	<b>496 674</b>	<b>38 810</b>	<b>79 625</b>	<b>655</b>	<b>615 764</b>
<b>Bestand 31.12.2018</b>	<b>81 885</b>	<b>429 890</b>	<b>511 775</b>	<b>38 450</b>	<b>80 333</b>	<b>662</b>	<b>631 221</b>
Zugänge	78	127	205	482	–	–	687
Abgänge	–392	–	–392	–	–	–	–392
Umklassierung	–	–	–	–171	–	–	–171
Veränderung von aktuellen Werten	–711	11 333	10 622	4 024	1 170	0	15 816
Wertkorrekturen für Altlasten	–	–	–	–6 087	–	–	–6 087
Verwendung von Wertkorrekturen für Altlasten	–	–	–	42	–	–	42
<b>Bestand 30.06.2019</b>	<b>80 860</b>	<b>441 350</b>	<b>522 210</b>	<b>36 740</b>	<b>81 503</b>	<b>663</b>	<b>641 116</b>
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
Kumulierte Anschaffungswerte 31.12.2018	78 131	213 856	291 987	19 325	7 048	1 029	319 389
Kumulierte Anschaffungswerte 30.06.2019	77 868	213 984	291 852	19 636	7 048	1 029	319 565
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
Differenz Marktwerte / Anschaffungswerte 31.12.2018	3 755	216 034	219 788	19 125	73 285	–366	311 832
Differenz Marktwerte / Anschaffungswerte 30.06.2019	2 992	227 366	230 358	17 104	74 455	–366	321 551

In den Zugängen sind aktivierte Bauleistungen von TCHF 89 enthalten, die zum Bilanzstichtag ausgeführt, aber noch nicht abgerechnet worden waren oder noch zur Zahlung anstanden (Vorjahr TCHF 1953). Ausserdem erfolgten in der Berichtsperiode Auszahlungen für Investitionen in Liegenschaften von TCHF 6795 (Vorjahr TCHF 10787), die bereits in früheren Perioden aktiviert, aber noch nicht abgerechnet worden waren oder noch nicht zur Zahlung angestanden hatten. Die Wertkorrektur für Altlasten in der Berichtsperiode wurde als Folge von Baugrunduntersuchungen im Zuge der Projektvorbereitungen in Regensdorf vorgenommen, bei denen weitere und bisher unbekannte Belastungen gefunden wurden.

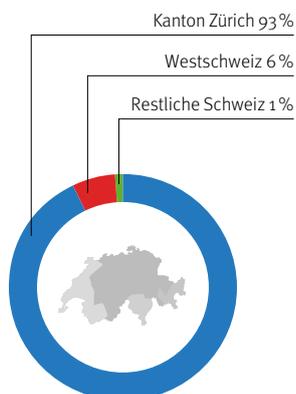
In der Tabelle auf Seite 13 sind die unten stehenden Wertkorrekturen für die Bereinigung von Altlasten bereits abgezogen:

in CHF 1000	Bestandesliegenschaften			Entwicklungs- liegenschaften	Im Baurecht an Dritte abgegebene Grundstücke	Unbebaute Grundstücke	Total
	Geschäfts- liegenschaften	Wohnliegenschaft- schaften	Total				
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
Wertkorrekturen für Altlasten 31.12.2018	480	8	488	143	4 115	–	4 746
Wertkorrekturen für Altlasten 30.06.2019	481	8	489	6 188	4 115	–	10 792

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 2019 in der Bandbreite von 2,65 % bis 5,40 % (31. Dezember 2018: 2,70 % bis 5,10 %; 30. Juni 2018: 2,75 % bis 5,10 %; 31. Dezember 2017: 2,55 % bis 5,10 %).

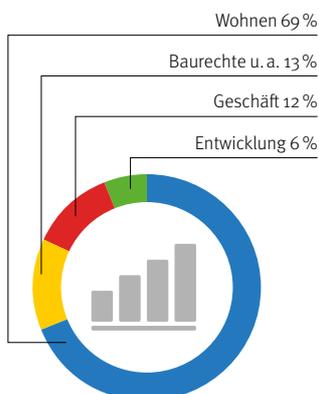
**Portfolio nach Regionen**

Stichtag 30.06.2019



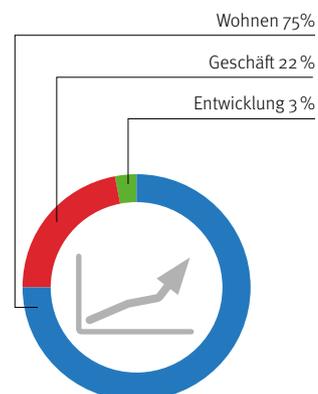
**Portfolio nach Anlagekategorien**

Stichtag 30.06.2019



**Erlöse aus Vermietung**

Periode 01.01.–30.06.2019



### Portfolio nach Region am 30. Juni 2019

	Anzahl Liegenschaften	Marktwert in CHF 1 000					Total	Anteil am Total
		Wohn- liegenschaften	Geschäfts- liegenschaften	Entwicklungs- liegenschaften	Baurechte	Unbebaute Grundstücke		
Kanton Zürich	12	441 350	62 120	9 810	80 770	–	594 050	92,7 %
Westschweiz	3	–	12 470	26 930	–	596	39 996	6,2 %
Restliche CH	3	–	6 270	–	733	67	7 070	1,1 %
<b>Total</b>	<b>18</b>	<b>441 350</b>	<b>80 860</b>	<b>36 740</b>	<b>81 503</b>	<b>663</b>	<b>641 116</b>	<b>100,0 %</b>
Anteil am Total		68,9 %	12,6 %	5,7 %	12,7 %	0,1 %	100,0 %	

### Portfolio nach Region am 31. Dezember 2018

	Anzahl Liegenschaften	Marktwert in CHF 1 000					Total	Anteil am Total
		Wohn- liegenschaften	Geschäfts- liegenschaften	Entwicklungs- liegenschaften	Baurechte	Unbebaute Grundstücke		
Kanton Zürich	12	429 890	62 094	15 610	79 600	–	587 194	93,0 %
Westschweiz	3	–	13 160	22 840	–	596	36 596	5,8 %
Restliche CH	4	–	6 631	–	734	66	7 431	1,2 %
<b>Total</b>	<b>19</b>	<b>429 890</b>	<b>81 885</b>	<b>38 450</b>	<b>80 334</b>	<b>662</b>	<b>631 221</b>	<b>100,0 %</b>
Anteil am Total		68,1 %	13,0 %	6,1 %	12,7 %	0,1 %	100,0 %	

### Liegenschaftenertrag

in CHF 1 000	01.01.–30.06.2019	01.01.–30.06.2018
Erlöse aus Vermietung	10 531	7 251
Baurechtszinsen	1 510	1 504
Anderer Liegenschaftenertrag	128	17
<b>Total</b>	<b>12 169</b>	<b>8 772</b>

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

### Erlöse aus Vermietung

in CHF 1 000	01.01.–30.06.2019	01.01.–30.06.2018
Bestandesliegenschaften	10 265	6 999
davon Wohnliegenschaften	7 918	4 894
davon Geschäftsliegenschaften	2 347	2 105
Entwicklungsliegenschaften	248	234
Baurechte <sup>1</sup>	17	17
Unbebaute Grundstücke	1	1
<b>Total Liegenschaften</b>	<b>10 531</b>	<b>7 251</b>

<sup>1</sup> Mietertrag aus Nutzungsvereinbarung für Miteigentumsstrassenparzelle.

Neben der Erstvermietung der Wohnliegenschaft «Im Glattgarten» in Wallisellen trug die Reduktion der temporären Leerstände im Bereich der Geschäftsliegenschaften wesentlich zum Anstieg der Erlöse aus Vermietung in der Berichtsperiode bei.

### Anteil der jeweils fünf wichtigsten Mieter und Baurechtsnehmer

Die nachfolgenden fünf wichtigsten Mieter und Baurechtsnehmer trugen, gemessen an den Mieterträgen und Baurechtszinsen, zusammen 12,9 % bei (31. Dezember 2018: 12,8 %).

Mieter/Baurechtsnehmer	Art	30.06.2019	31.12.2018
Hard AG	Baurechtszins	3,5 %	3,5 %
HG Commerciale	Baurechtszins	2,6 %	2,6 %
Pensionskasse Conzzeta	Mietzins und Baurechtszins	2,5 %	2,5 %
Isler & Pedrazzini AG	Mietzins	2,2 %	2,1 %
STWEG Im Tiergarten 44–50	Baurechtszins	2,1 %	2,1 %
<b>Total</b>		<b>12,9 %</b>	<b>12,8 %</b>

### Laufzeiten Geschäftsmietverträge und Baurechtszinsen

in Prozent der Miet- und Baurechtszinsenerträge	30.06.2019	31.12.2018
Bis 1 Jahr inklusive unbefristeter Mietverhältnisse	28,1 %	24,6 %
1 bis 2 Jahre	14,0 %	13,5 %
2 bis 3 Jahre	10,7 %	12,3 %
3 bis 4 Jahre	2,1 %	5,8 %
4 bis 5 Jahre	5,3 %	5,0 %
Über 5 Jahre	39,8 %	38,8 %
<b>Total</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>

## 3. Immobilienentwicklungen

in CHF 1000	30.06.2019	31.12.2018
Ertrag aus laufenden Projekten seit Baubeginn	161	–
Erhaltene Anzahlungen	–65	–
<b>Immobilienentwicklungen, netto</b>	<b>96</b>	<b>–</b>
davon Immobilienentwicklungen, aktiv	96	–
davon Immobilienentwicklungen, passiv	–	–

Dabei handelt es sich um Aktivitäten im Zusammenhang mit einem Vertrag zum Bau eines Primarschulhauses auf dem Areal der Entwicklungsliegenschaft in Crissier, der Anfang 2019 mit der Gemeinde abgeschlossen worden war. Die Erstellung des Schulhauses wird koordiniert mit dem Entwicklungsprojekt in Crissier.

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

		01.01.–30.06.2019	01.01.–30.06.2018
Gewinn	TCHF	14 248	11 547
Gewinn exkl. Neubewertung Liegenschaften <sup>1</sup>	TCHF	8 348	4 945
Eigenkapital / NAV <sup>2</sup>	TCHF	566 044	550 113
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	6.88	5.58
Gewinn pro Namenaktie B	CHF	1.38	1.12
Gewinn pro Namenaktie A exkl. Neubewertung Liegenschaften <sup>1</sup>	CHF	4.03	2.39
Gewinn pro Namenaktie B exkl. Neubewertung Liegenschaften <sup>1</sup>	CHF	0.81	0.48
Eigenkapital pro Namenaktie A (Net Asset Value, NAV) <sup>2</sup>	CHF	273.45	265.76
Eigenkapital pro Namenaktie B (Net Asset Value, NAV) <sup>2</sup>	CHF	54.69	53.15

<sup>1</sup> Bewertungsveränderungen der Liegenschaften sowie die sich daraus ergebenden latenten Steuern sind nicht berücksichtigt.

<sup>2</sup> Angaben per Bilanzstichtag.

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

#### 5. 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 29. August 2019 vom Verwaltungsrat zur Veröffentlichung freigegeben.

# Immobilienportfolio

## Detailangaben zum Immobilienportfolio

30. Juni 2019

### Bestandesliegenschaften

#### Wohnliegenschaften

Ort	Adresse	PLZ	Sonderklassierung	Eigentumsform	Eigentumsanteil (Stockwerkeigen- tumsanteil)	Grundstücks- fläche in m <sup>2</sup>
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
<b>Wohnliegenschaften (5)</b>						<b>50 706</b>

#### Geschäftsliegenschaften

Crissier	Route du Bois-Genoud 1a/1b	1023		Alleineigentum	100	5 504
Luzern	Täschmattstrasse 16	6015		Alleineigentum	100	12 462
Wallisellen	Gewerbehallenstrasse 2	8304		Stockwerkeigentum	100 (27/1 000)	1 228
Zürich	Giesshübelstrasse 40	8045		Alleineigentum	100	1 546
Zürich	Giesshübelstrasse 45	8045		Alleineigentum	100	4 709
<b>Geschäftsliegenschaften (5)</b>						<b>25 449</b>
<b>Total Bestandesliegenschaften (10)</b>						<b>76 155</b>

#### Entwicklungsliegenschaften

Crissier	Route du Bois-Genoud 10	1023		Alleineigentum	100	61 462
Regensdorf	Althardstrasse 5/9	8105		Alleineigentum	100	17 518
<b>Entwicklungsliegenschaften (2)</b>						<b>78 980</b>

#### Baurechte

Ort	Adresse	PLZ	Baurechtsnehmer und -geber	Eigentumsform	Eigentumsanteil	Grundstücks- fläche in m <sup>2</sup>
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
<b>Baurechte (4)</b>						<b>159 700</b>

#### Unbebaute Grundstücke

Lully	Derrière l'Eglise, Fin du Mont	1470	Landwirtschaftsland	Alleineigentum	100	88 521
St. Gallen	Langgasse	9008	Landwirtschaftsland	Alleineigentum	100	18 125
<b>Unbebaute Grundstücke (2)</b>						<b>106 646</b>
<b>Total Immobilienportfolio (18)</b>						<b>421 481</b>

Baujahr	Renovations- jahr Teil- sanierung	Renovations- jahr Total- sanierung	Erwerbs- datum	Soll-Netto- Mietetrag in CHF 1 000	Marktwert in CHF 1 000	Bruttorendite in %	Diskontierungs- satz in % (netto, real)	Leerstand per Stichtag in % vom Soll-Netto- Mietetrag
2018			07.07.1988	6 555				
1988	2010		27.05.1992	2 657				
1991	2012		27.05.1992	2 831				
1991	2014		27.05.1992	2 103				
1992	2015		27.05.1992	2 248				
				<b>16 394</b>	<b>441 350</b>	<b>3,7%</b>	<b>2,88%</b>	<b>3,1%</b>
1989			24.12.1998	937				
1966	2009	2002	07.07.1988	533				
1978			01.04.1989	116				
1965		2001	27.05.1992	1 330				
1984	2016		27.05.1992	2 429				
				<b>5 344</b>	<b>80 860</b>	<b>6,6%</b>	<b>4,10%</b>	<b>12,7%</b>
				<b>21 738</b>	<b>522 210</b>	<b>4,2%</b>	<b>3,07%</b>	<b>5,4%</b>
			02.12.1997	-				
1910	1999		27.05.1992	612				
				<b>612</b>	<b>36 740</b>	<b>1,7%</b>	<b>3,64%</b>	<b>19,1%</b>
			06.09.1954	-				
			27.05.1992	-				
			31.10.2002	34				
			27.05.1992	-				
				<b>34</b>	<b>81 503</b>	<b>0,0%</b>	<b>2,86%</b>	<b>0,0%</b>
			27.05.1992	-				
			27.05.1992	-				
				<b>-</b>	<b>663</b>	<b>0,0%</b>	<b>2,96%</b>	<b>0,0%</b>
				<b>22 384</b>	<b>641 116</b>	<b>3,5%</b>	<b>3,07%</b>	<b>5,8%</b>

## Detailangaben zum Immobilienportfolio 30. Juni 2019, Fortsetzung

### Bestandesliegenschaften

#### Wohnliegenschaften

Ort	Adresse	PLZ	Eintrag im Kataster der belasteten Standorte (KbS)	Total nutzbare Mietfläche in m <sup>2</sup>	Nutzbare Mietfläche Wohnen in m <sup>2</sup>
Wallisellen	Im Glattgarten 1–12 / Industriestrasse 43–49a	8304	Nein	21 664	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
<b>Wohnliegenschaften (5)</b>				<b>58 962</b>	<b>54 025</b>

#### Geschäftsliegenschaften

Crissier	Route du Bois-Genoud 1a/1b	1023	Nein	4 474	–
Luzern	Täschmattstrasse 16	6015	Ja	4 550	–
Wallisellen	Gewerbehallenstrasse 2	8304	Nein	1 050	–
Zürich	Giesshübelstrasse 40	8045	Ja	4 711	100
Zürich	Giesshübelstrasse 45	8045	Nein	6 208	95
<b>Geschäftsliegenschaften (5)</b>				<b>20 993</b>	<b>195</b>
<b>Total Bestandesliegenschaften (10)</b>				<b>79 955</b>	<b>54 220</b>

#### Entwicklungsliegenschaften

Crissier	Route du Bois-Genoud 10	1023	Ja	47 861 <sup>1</sup>	32 185
Regensdorf	Althardstrasse 5/9	8105	Ja, Teilfläche	26 856 <sup>1</sup>	18 267
<b>Entwicklungsliegenschaften (2)</b>				<b>74 717</b>	<b>50 452</b>

#### Baurechte

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

#### Unbebaute Grundstücke

Lully	Derrière l'Eglise, Fin du Mont	1470	Nein	–	–
St. Gallen	Langgasse	9008	Nein	–	–
<b>Unbebaute Grundstücke (2)</b>				<b>–</b>	<b>–</b>
<b>Total Immobilienportfolio (18)</b>				<b>154 672</b>	<b>104 672</b>

<sup>1</sup> Nach Berücksichtigung potenzieller Verkäufe.

Nutzbare Mietfläche Büro in m <sup>2</sup>	Nutzbare Mietfläche Verkauf/Gastro in m <sup>2</sup>	Nutzbare Mietfläche Industrie/Gewerbe in m <sup>2</sup>	Nutzbare Mietfläche Lager in m <sup>2</sup>	Nutzbare Mietfläche übrige Nutzungen in m <sup>2</sup>	Total Mietobjekte Wohnen	Total Parkplätze
-	1 681	-	116	233	218	213
1 106	-	-	-	238	108	126
247	-	-	23	223	113	150
142	-	-	-	177	82	146
-	-	-	-	752	83	-
<b>1 495</b>	<b>1 681</b>	-	<b>139</b>	<b>1 622</b>	<b>604</b>	<b>635</b>
2 532	-	1 404	538	-	-	111
1 162	665	1 088	1 635	-	-	80
-	-	1 050	-	-	-	-
3 531	-	240	840	-	1	42
4 990	-	-	1 123	-	1	144
<b>12 215</b>	<b>665</b>	<b>3 782</b>	<b>4 136</b>	-	<b>2</b>	<b>377</b>
<b>13 710</b>	<b>2 346</b>	<b>3 782</b>	<b>4 275</b>	<b>1 622</b>	<b>606</b>	<b>1 012</b>
9 855	3 946	-	1 875	-	-	-
-	-	7 808	781	-	-	-
<b>9 855</b>	<b>3 946</b>	<b>7 808</b>	<b>2 656</b>	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
<b>23 565</b>	<b>6 292</b>	<b>11 590</b>	<b>6 931</b>	<b>1 622</b>	<b>606</b>	<b>1 012</b>

## 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 66 966 m<sup>2</sup> (einschliesslich 5 504 m<sup>2</sup> der Liegenschaft Route du Bois Genoud 1a/1b). Seit 4. Februar 2016 liegt für das Areal ein bewilligter Gestaltungsplan vor. Der Wohnanteil im gesamten Areal wird nach heutiger Schätzung ca. 65 % betragen. 2017 wurde ein Vorprojekt erarbeitet, das 2018 im Hinblick auf die Vereinfachung der komplexen Arealstrukturen optimiert wurde. Mit der Planung des Bauprojektes für die erste Etappe wurde Anfang 2019 begonnen. Nach heutigem Planungsstand kann PLAZZA über 500 Wohnungen erstellen und 15 000 m<sup>2</sup> Geschäftsflächen realisieren. Mit der Gemeinde Crissier wurde eine Vereinbarung zum Bau eines Primarschulhauses abgeschlossen. Eines der zehn Baufelder wird im Baurecht an eine staatlich geförderte Stiftung zum Bau eines Pflegeheims abgegeben. Die Investitionssumme für das Gesamtprojekt wird auf bis zu CHF 300 Mio. geschätzt. Die gesamte Entwicklungsliegenschaft in Crissier hat nach Schätzung des unabhängigen Schätzungs-experten, unter Berücksichtigung von rund 20 % Stockwerkeinheiten und der Abgabe eines Baufeldes im Baurecht, ein Mietzinspotenzial in der Grössenordnung von CHF 12,2 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 2021 zu rechnen.



**Projektstand:** Mit der Planung des Bauprojektes für die erste Etappe wurde begonnen.

## 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 mit 17 518 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> auf 8 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> 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 Baumassenziffern 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.

2018 wurde unter Mithilfe der beteiligten Eigentümer ein Umsetzungskonzept erarbeitet, welches unter anderem die etappierte Entwicklung des ganzen Entwicklungsgebietes regelt. Die Realisierung einer Überbauung ist aus heutiger Sicht in rund vier bis sieben 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. Derzeit werden erste Abklärungen zur Machbarkeit und zur Marktpositionierung unternommen.

**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](mailto:press@plazza.ch)

## Kontakt Investor Relations

T: +41 44 266 68 34  
E: [investor@plazza.ch](mailto:investor@plazza.ch)

## Termine

Publikation Geschäftsbericht 2019: 11. März 2020  
Ordentliche Generalversammlung 2020: 9. April 2020

## 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: Alex Buschor (APIX Fotografie) Aussenansicht «Im Glattgarten», Wallisellen  
Seite 4: Dominique Meienberg  
Kapitelteiler: Alex Buschor (APIX Fotografie) Aussenraum «Im Glattgarten», Wallisellen  
Rückseite: Alex Buschor (APIX Fotografie) Büroliegenschaft Giesshübelstrasse 45, 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.

