

PLAZZA



Halbjahresbericht 2023



Ausgewählte Kennzahlen

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

Erfolgsrechnung		01.01.–30.06.2023	01.01.–30.06.2022
Liegenschaftenertrag	TCHF	13 327	13 085
Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung	TCHF	10 453	10 033
Neubewertung Liegenschaften (netto)	TCHF	605	9 160
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	TCHF	11 058	19 193
Betriebsergebnis (EBIT)	TCHF	11 048	19 176
Gewinn	TCHF	9 541	15 309
Gewinn exkl. Neubewertung Liegenschaften ¹	TCHF	8 609	8 579

Geldflussrechnung		01.01.–30.06.2023	01.01.–30.06.2022
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	TCHF	7 864	9 244
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	TCHF	-29 025	-21 974
Free Cash Flow ²	TCHF	-21 161	-12 730

Bilanz		30.06.2023	31.12.2022
Bilanzsumme	TCHF	980 272	953 518
Flüssige Mittel	TCHF	1 124	1 975
Marktwert Immobilienportfolio im Anlagevermögen	TCHF	976 102	949 353
Finanzverbindlichkeiten	TCHF	129 200	94 400
Eigenkapital (Net Asset Value, NAV) ³	TCHF	703 062	708 011
Eigenkapitalquote	Prozent	71,7	74,3

Immobilienportfolio im Anlagevermögen		30.06.2023	31.12.2022
Liegenschaften	Anzahl	18	18
Nutzbare Fläche	m ²	168 069	167 199
Marktwertanteil Bestandesliegenschaften	Prozent	75,0	77,7
davon Wohnliegenschaften	Prozent	66,0	68,4
davon Geschäftsliegenschaften	Prozent	9,0	9,3
Bruttorendite Bestandesliegenschaften ⁴	Prozent	3,3	3,3
Leerstandsquote Bestandesliegenschaften ⁵	Prozent	2,8	3,5
Leerstandsquote aller Liegenschaften ⁵⁻⁶	Prozent	2,9	3,6

Personal		30.06.2023	31.12.2022
Mitarbeiter/-innen (Vollzeitstellen)	Anzahl	14,1	13,6

Aktie		01.01.–30.06.2023	01.01.–30.06.2022
Namenaktien A (nom. CHF 0.50) ⁷	Anzahl	1 827 000	1 827 000
Namenaktien B (nom. CHF 0.10) ⁷	Anzahl	1 215 000	1 215 000
Gewinn pro Namenaktie A	CHF	4.61	7.40
Gewinn pro Namenaktie A exkl. Neubewertung Liegenschaften ¹	CHF	4.16	4.14
Eigenkapital pro Namenaktie A (Net Asset Value, NAV) ^{3,7}	CHF	339.64	338.03
Eigenkapital pro Namenaktie B (Net Asset Value, NAV) ^{3,7}	CHF	67.93	67.61
Börsenkurs Namenaktie A am Bilanzstichtag ⁷	CHF	316.00	326.00

Inhalt

4	Lagebericht
7	Finanzbericht
8	Halbjahresabschluss nach Swiss GAAP FER
8	Bilanz
9	Erfolgsrechnung
10	Geldflussrechnung
11	Eigenkapitalnachweis
12	Anhang zum Halbjahresabschluss
20	Immobilienportfolio
20	Detailangaben zum Immobilienportfolio
24	Zusätzliche Informationen zu den Entwicklungsprojekten
26	Kontakte und Termine

-
- 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.

PLAZZA verwendet gewisse finanzielle Kennzahlen, die nach Swiss GAAP FER nicht definiert sind. Diese alternativen Performancekennzahlen sind in den Finanzberichten an jeweiliger Stelle erläutert.

Lagebericht



Links: Peter Lehmann, Verwaltungsratspräsident
Rechts: Thomas Casata, CEO/CFO

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

PLAZZA hat sich im ersten Halbjahr 2023 erfreulich entwickelt. Auf der operativen Stufe konnten Liegenschaftenertrag und Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung gegenüber dem Vorjahr leicht gesteigert werden. Auf Stufe Neubewertung war erwartungsgemäss ein deutlich tieferes, aber dennoch positives Ergebnis zu verzeichnen: Durch Aufwertungen infolge der Fortschritte in den Entwicklungsprojekten wurden leichte Abwertungen im übrigen Portfolio mehr als ausgeglichen. Insgesamt konnte so der Gewinn vor Neubewertung stabil gehalten werden, während sich auf Stufe Gewinn ein Rückgang ergab.

Die Vermietungssituation in den von PLAZZA vermieteten Liegenschaften ist weiterhin sehr solide. Die Leerstandsquote konnte von einer bereits tiefen Basis weiter abgesenkt werden.

Die Entwicklungsprojekte in Crissier und Regensdorf verliefen im ersten Halbjahr 2023 weiterhin plangemäss. In Crissier gestaltet sich der Baufortschritt wie erwartet und für die ersten Baufelder wurde mit der Vermarktung begonnen. In Regensdorf wurde der Gestaltungsplan nach Genehmigung durch die Gemeinde zur kantonalen Vorprüfung eingereicht.

Bei der Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie waren ebenfalls Fortschritte zu verzeichnen. Unter anderem wurden dabei PV-Anlagen auch in die Planungen zum Bestandesportfolio aufgenommen. Die Vorbereitungen zur Bereitstellung erster Ladestationen bis Anfang 2024 sind auf Kurs.

Unternehmensergebnis erstes Halbjahr 2023

Mit CHF 13,3 Mio. erwirtschaftete PLAZZA einen leicht höheren Liegenschaftenertrag (Vorjahr CHF 13,1 Mio.). Der Leerstand der Bestandesliegenschaften konnte weiter um 20 % auf 2,8 % reduziert werden (Vorjahr 3,5 %). Das Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung liegt mit CHF 10,5 Mio. um 4 % über dem Vorjahreswert (CHF 10,0 Mio.). Der Erfolg aus Neubewertung beträgt erfreuliche CHF 0,6 Mio. (Vorjahr CHF 9,2 Mio.). Bewertungsgewinne dank der Fortschritte in den Entwicklungsprojekten konnten die leichten Abwertungen im übrigen Portfolio mehr als ausgleichen. Aufgrund der Portfolioqualität nur leicht sinkende Diskontierungssätze infolge des veränderten Zinsumfelds sind die Ursachen hierfür.

Der Gewinn im ersten Halbjahr 2023 summiert sich auf CHF 9,5 Mio. (Vorjahr CHF 15,3 Mio.). Ohne Berücksichtigung des Erfolgs aus Neubewertung ergibt sich ein Gewinn vor Neubewertung von unverändert CHF 8,6 Mio.

PLAZZA investierte in der Berichtsperiode CHF 26,1 Mio. (Vorjahr CHF 22,0 Mio.), überwiegend in die Entwicklungsliegenschaft in Crissier. Der Wert des Immobilienportfolios im Anlagevermögen erhöhte sich auf CHF 976,1 Mio. (Vorjahr CHF 949,4 Mio.).

Wohnliegenschaften

Unverändert werden 76 % des Soll-Netto-Mietertrags durch die Wohnliegenschaften generiert, die sich durch zentrumsnahe Standorte und die Ausrichtung auf das mittlere Preissegment auszeichnen. Solche Wohnungen werden nach

wie vor stark nachgefragt. Der Leerstand im Wohnsegment per 30. Juni 2023 von unverändert 2,1 % geht deshalb auch hauptsächlich auf nicht vermietete Parkplätze und Nebenflächen zurück.

Geschäftsliegenschaften

Am Soll-Netto-Mietertrag haben die Geschäftsliegenschaften einen Anteil von unverändert 21 %. Der grössere Teil der Geschäftshäuser von PLAZZA liegt an attraktiver und verkehrstechnisch guter Lage im Zürcher Giesshübel-Quartier, nahe dem Einkaufscenter Sihlcity.

Das erste Halbjahr 2023 verlief für die Geschäftsliegenschaften erfreulich. Neue Mietverträge konnten abgeschlossen und so der Leerstand erneut reduziert werden (5,1 % nach 8,4 % in der Vorperiode). Die indextierten Mietverträge der Hauptflächen werden regelmässig an die generelle Preisentwicklung angepasst.

Entwicklungsprojekte

Mit den beiden Entwicklungsprojekten in Crissier und Regensdorf hat PLAZZA mittel- bis langfristig weiterhin vielversprechende Aussichten.

In Crissier bei Lausanne verläuft die Realisierung der ersten Etappe erwartungsgemäss, die Fertigstellung erfolgt im Jahr 2024. Insgesamt umfasst diese Etappe mit einem Investitionsvolumen von rund CHF 230 Mio. etwa zwei Drittel des gesamten Projekts. Dabei werden über 400 Wohnungen und rund 7 000 m² Gewerbefläche realisiert mit einem Mietzinspotenzial von mehr als CHF 10 Mio. pro Jahr. Für die ersten Baufelder wurde mit der Vermarktung begonnen. Zum Zeitpunkt dieses Berichts sind bereits 100 Wohnungen vermietet. Der Bezug beginnt im ersten Quartal 2024.

In Regensdorf, wo auf dem ehemaligen Industriegebiet nördlich des Bahnhofs ein neues Zentrumsquartier entstehen soll, verfügt PLAZZA über attraktive Entwicklungs-

flächen. Der gesetzlich vorgeschriebene private Gestaltungsplan wurde im ersten Halbjahr 2023 durch die Gemeinde genehmigt und zur kantonalen Vorprüfung überwiesen. Der Beginn der Realisierung des Projekts in Regensdorf wird frühestens in drei bis fünf Jahren möglich sein. Der Zeitplan hängt wesentlich davon ab, wie schnell die öffentliche Hand die notwendigen Anpassungen der Infrastruktur realisieren kann.

Ausblick

Für das Gesamtjahr 2023 geht PLAZZA nach wie vor von einer weitgehend stabilen Entwicklung aus. Das Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung wird damit in der Grössenordnung des Vorjahres erwartet. Die Mietzinsanpassungen infolge der Referenzzinssatzentwicklung werden sich dann überwiegend im nächsten Jahr auswirken. Fortschritte in den Entwicklungsprojekten im laufenden Jahr dürften mögliche Abwertungen aufgrund steigender Diskontierungssätze zumindest teilweise kompensieren. Der Wert des Immobilienportfolios wird – auch angesichts der Investitionen im Gesamtjahr 2023 – voraussichtlich die Milliardengrenze erreichen.

PLAZZA ist mit ihrer konsequent umgesetzten Strategie weiterhin sehr gut positioniert: Die geografisch und segment-spezifisch klare Ausrichtung des Portfolios auf zentrumsnahe, gut erschlossene Liegenschaften wird sich auch in Zukunft bewähren. Mit den Entwicklungsprojekten steigert PLAZZA die Ertragskraft und sorgt für attraktive Wachstumsperspektiven.

PLAZZA dankt Ihnen für Ihr Vertrauen.



Peter Lehmann
Präsident des Verwaltungsrats



Thomas Casata
CEO/CFO



Entwicklungsprojekt Crissier VD, Attefer Brunecky, Zürich

Finanzbericht



Halbjahresabschluss nach Swiss GAAP FER

Bilanz

in CHF 1 000	Anhang	30.06.2023	31.12.2022
Aktiven			
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel		1 124	1 975
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3	24	167
Immobilienentwicklungen	2	2 560	1 422
Sonstige Forderungen		22	408
Aktive Rechnungsabgrenzungen		366	113
Total Umlaufvermögen		4 096	4 085
Anlagevermögen			
Bestandesliegenschaften	3	732 110	737 174
Entwicklungsliegenschaften	3	154 950	122 600
Baurechte	3	88 378	88 915
Unbebaute Grundstücke	3	664	664
Übrige Sachanlagen		7	8
Immaterielle Anlagen		67	72
Total Anlagevermögen		976 176	949 433
Total Aktiven		980 272	953 518
Passiven			
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	4	129 200	94 400
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		6 890	9 873
Sonstige Kurzfristige Verbindlichkeiten		290	215
Passive Rechnungsabgrenzungen		7 173	7 487
Total Kurzfristige Verbindlichkeiten		143 553	111 975
Langfristige Verbindlichkeiten			
Langfristige Rückstellungen		625	625
Latente Steuerverbindlichkeiten		133 032	132 907
Total Langfristige Verbindlichkeiten		133 657	133 532
Total Fremdkapital		277 210	245 507
Eigenkapital			
Aktienkapital		1 035	1 035
Kapitalreserven		119 673	119 673
Gewinnreserven		582 354	587 303
Total Eigenkapital		703 062	708 011
Total Passiven		980 272	953 518

Erfolgsrechnung

in CHF 1 000	Anhang	01.01.–30.06.2023	01.01.–30.06.2022
Betriebsertrag			
Liegenschaftenertrag	3	13 327	13 085
Ertrag aus Immobilienentwicklungen		1 138	862
Sonstige betriebliche Erträge		76	82
Total Betriebsertrag		14 541	14 029
Betriebsaufwand			
Liegenschaftenaufwand		-796	-989
Aufwand aus Immobilienentwicklungen		-1 138	-862
Übrige betriebliche Aufwendungen		-607	-630
Personalaufwand		-1 547	-1 515
Total Betriebsaufwand		-4 088	-3 996
Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung		10 453	10 033
Neubewertung Liegenschaften (netto)		605	9 160
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)		11 058	19 193
Abschreibungen		-10	-17
Betriebsergebnis (EBIT)		11 048	19 176
Finanzergebnis		-456	-86
Gewinn vor Steuern (EBT)		10 592	19 090
Steuern		-1 051	-3 781
Gewinn		9 541	15 309
Gewinn je Namenaktie A in CHF	5	4.61	7.40
Gewinn je Namenaktie B in CHF	5	0.92	1.48
Verwässerter Gewinn je Namenaktie A in CHF	5	4.61	7.40
Verwässerter Gewinn je Namenaktie B in CHF	5	0.92	1.48

Geldflussrechnung

in CHF 1 000	01.01.–30.06.2023	01.01.–30.06.2022
Gewinn	9 541	15 309
Abschreibungen	10	17
Neubewertung Liegenschaften (netto)	-605	-9 160
Veränderung Latente Steuerverbindlichkeiten	125	2 534
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	143	18
Veränderung Sonstige Forderungen	386	173
Veränderung Immobilienentwicklungen	-1 138	-862
Veränderung Aktive Rechnungsabgrenzungen	-254	-260
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-344	-53
Veränderung Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	75	-55
Veränderung Passive Rechnungsabgrenzungen	-75	1 583
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	7 864	9 244
Auszahlungen für Investitionen in Bestandesliegenschaften	-416	-554
Auszahlungen für Investitionen in Entwicklungsliegenschaften	-28 556	-21 388
Auszahlungen für Investitionen in Unbebaute Grundstücke	-	-29
Auszahlungen für Investitionen in Immaterielle Anlagen	-53	-3
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-29 025	-21 974
Dividendenausschüttung	-14 490	-14 490
Veränderung von Kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten	34 800	25 900
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	20 310	11 410
Nettoveränderung flüssige Mittel	-851	-1 320
Nachweis Veränderung der Flüssigen Mittel		
Flüssige Mittel zu Beginn der Berichtsperiode	1 975	2 626
Flüssige Mittel am Ende der Berichtsperiode	1 124	1 306
Veränderung der Flüssigen Mittel	-851	-1 320

Eigenkapitalnachweis

in CHF 1000	Aktienkapital	Kapitalreserven	Gewinnreserven	Total Eigenkapital
Stand am 31.12.2021	1 035	119 673	578 189	698 897
Dividendenausschüttungen	–	–	–14 490	–14 490
Gewinn 01.01.–30.06.2022	–	–	15 309	15 309
Stand am 30.06.2022	1 035	119 673	579 008	699 716
Gewinn 01.07.–31.12.2022	–	–	8 295	8 295
Stand am 31.12.2022	1 035	119 673	587 303	708 011
Dividendenausschüttungen	–	–	–14 490	–14 490
Gewinn 01.01.–30.06.2023	–	–	9 541	9 541
Stand am 30.06.2023	1 035	119 673	582 354	703 062

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 Halbjahresabschluss nach Swiss GAAP FER per 30. Juni 2023

Allgemeine Informationen

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

1. Grundlagen

Der vorliegende, nicht auditierte, Halbjahresabschluss der PLAZZA AG 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 von SIX Swiss Exchange erstellt.

Die in der Jahresrechnung 2022 der PLAZZA AG auf den Seiten 42 bis 46 erwähnten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden unverändert angewendet.

2. Immobilienentwicklungen

in CHF 1 000	30.06.2023	31.12.2022
Ertrag aus laufenden Projekten seit Projektbeginn	4 714	3 576
Erhaltene Anzahlungen	-2 154	-2 154
Immobilienentwicklungen, netto	2 560	1 422
davon Immobilienentwicklungen, aktiv	2 560	1 422
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.

3. Bestandesliegenschaften, Entwicklungsliegenschaften, Baurechte, unbebaute Grundstücke

in CHF 1 000	Bestandesliegenschaften			Entwicklungs- liegenschaften	Im Baurecht an Dritte abgegebene Grundstücke	Unbebaute Grundstücke	Total
	Wohn- liegenschaften	Geschäfts- liegenschaften	Total				
Bestand 31.12.2021	643 390	88 428	731 818	68 410	86 811	664	887 703
Zugänge	105	124	229	21 698	–	29	21 956
Abgänge	–	–	–	–	–	–	–
Umklassierung	–	–	–	–	–	–	–
Veränderung von aktuellen Werten	4 095	709	4 804	2 753	1 872	–28	9 401
Wertkorrekturen für Altlasten	–	–	–	–241	–	–	–241
Bestand 30.06.2022	647 590	89 261	736 851	92 620	88 683	665	918 819
Bestand 31.12.2022	648 980	88 194	737 174	122 600	88 915	664	949 353
Zugänge	395	94	489	25 655	–	–	26 144
Abgänge	–	–	–	–	–	–	–
Umklassierung	–	–	–	–	–	–	–
Veränderung von aktuellen Werten	–5 182	–358	–5 540	6 788	–537	–	711
Wertkorrekturen für Altlasten	–13	–	–13	–93	–	–	–106
Bestand 30.06.2023	644 180	87 930	732 110	154 950	88 378	664	976 102
Kumulierte Anschaffungswerte 31.12.2021	275 589	80 280	355 869	51 307	7 039	1 080	415 295
Kumulierte Anschaffungswerte 30.06.2022	275 694	80 404	356 098	72 625	7 039	1 109	436 871
Kumulierte Anschaffungswerte 31.12.2022	276 116	81 223	357 339	102 115	7 039	1 109	467 602
Kumulierte Anschaffungswerte 30.06.2023	276 511	81 317	357 828	127 768	7 039	1 109	493 744
Differenz Marktwerte/ Anschaffungswerte 31.12.2021	367 801	8 148	375 949	17 103	79 772	–416	472 408
Differenz Marktwerte/ Anschaffungswerte 30.06.2022	371 896	8 857	380 753	19 995	81 644	–444	481 948
Differenz Marktwerte/ Anschaffungswerte 31.12.2022	372 864	6 971	379 835	20 485	81 876	–445	481 751
Differenz Marktwerte/ Anschaffungswerte 30.06.2023	367 669	6 613	374 282	27 182	81 339	–445	482 358

In den Zugängen sind aktivierte Planer- und Bauleistungen von TCHF 6 461 enthalten, die zum Bilanzstichtag ausgeführt, aber noch nicht abgerechnet worden waren oder noch zur Zahlung anstanden (Vorjahr TCHF 7 508). Ausserdem erfolgten in der Berichtsperiode Auszahlungen für Investitionen in Liegenschaften von TCHF 9 289 (Vorjahr TCHF 7 523), die bereits in früheren Perioden aktiviert, aber noch nicht abgerechnet worden waren oder noch nicht zur Zahlung angestanden hatten.

In der Tabelle auf Seite 14 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
	Wohnlieg- schaften	Geschäfts- liegenschaften	Total				
Wertkorrekturen für Altlasten 31.12.2021	9	509	518	7 416	4 326	–	12 260
Wertkorrekturen für Altlasten 30.06.2022	9	509	518	7 277	4 326	–	12 121
Wertkorrekturen für Altlasten 31.12.2022	965	509	1 474	7 559	4 326	–	13 359
Wertkorrekturen für Altlasten 30.06.2023	978	509	1 487	7 650	4 326	–	13 463

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 2023 in der Bandbreite von 2,15 % bis 4,00 % (31. Dezember 2022: 2,10 % bis 4,00 %; 30. Juni 2022: 2,10 % bis 3,90 %).

Portfolio nach Region am 30. Juni 2023

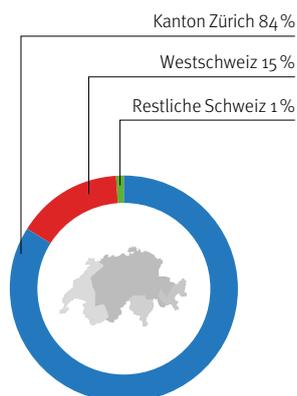
	Anzahl Liegenschaften	Marktwert in CHF 1 000					Total	Anteil am Total
		Wohn- liegenschaften	Geschäfts- liegenschaften	Entwicklungs- liegenschaften	Baurechte	Unbebaute Grundstücke		
Kanton Zürich	12	644 180	70 360	16 970	87 600		819 110	83,9 %
Westschweiz	3		10 830	137 980		596	149 406	15,3 %
Restliche Schweiz	3		6 740		778	68	7 586	0,8 %
Total	18	644 180	87 930	154 950	88 378	664	976 102	100,0 %
Anteil am Total		65,9 %	9,0 %	15,9 %	9,1 %	0,1 %	100,0 %	

Portfolio nach Region am 31. Dezember 2022

	Anzahl Liegenschaften	Marktwert in CHF 1 000					Total	Anteil am Total
		Wohnliegenschaften	Geschäftsliegenschaften	Entwicklungsliegenschaften	Baurechte	Unbebaute Grundstücke		
Kanton Zürich	12	648 980	70 500	16 880	88 130		824 490	86,9 %
Westschweiz	3		10 860	105 720		596	117 176	12,3 %
Restliche Schweiz	3		6 834		785	68	7 687	0,8 %
Total	18	648 980	88 194	122 600	88 915	664	949 353	100,0 %
Anteil am Total		68,3 %	9,3 %	12,9 %	9,4 %	0,1 %	100,0 %	

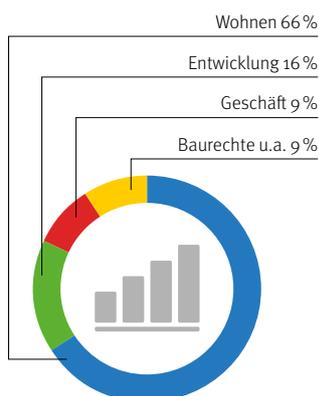
Portfolio nach Regionen

Stichtag 30.06.2023



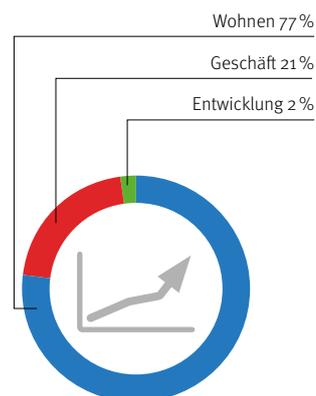
Portfolio nach Anlagekategorien

Stichtag 30.06.2023



Erlöse aus Vermietung

Periode 01.01.–30.06.2023



Liegenschaftenertrag

in CHF 1 000

	01.01.–30.06.2023	01.01.–30.06.2022
Erlöse aus Vermietung	12 067	11 634
Baurechtszinsen	1 237	1 207
Anderer Liegenschaftenertrag	23	244
Total	13 327	13 085

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.–30.06.2023	01.01.–30.06.2022
Bestandesliegenschaften	11 775	11 360
davon Wohnliegenschaften	9 262	9 163
davon Geschäftliegenschaften	2 513	2 197
Entwicklungliegenschaften	275	257
Baurechte ¹	17	17
Unbebaute Grundstücke	–	–
Total Liegenschaften	12 067	11 634

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 12,1 % bei (31.12.2022: 12,1 %).

Mieter/Baurechtsnehmer	Art	30.06.2023	31.12.2022
HASTAG (Zürich) AG	Baurechtszins	3,3 %	3,3 %
HG Commerciale	Baurechtszins	2,4 %	2,4 %
Wingtra AG	Mietzins	2,3 %	2,3 %
Isler & Pedrazzini AG	Mietzins	2,1 %	2,1 %
STWEG Im Tiergarten 44–50	Baurechtszins	2,0 %	2,0 %
Total		12,1 %	12,1 %

Laufzeiten Geschäftsmietverträge und Baurechtszinsen

in Prozenten der Miet- und Baurechtszinserträge	30.06.2023	31.12.2022
Bis 1 Jahr inklusive unbefristeter Mietverhältnisse	21,3 %	22,7 %
1 bis 2 Jahre	7,5 %	2,4 %
2 bis 3 Jahre	6,2 %	8,7 %
3 bis 4 Jahre	9,7 %	10,4 %
4 bis 5 Jahre	17,4 %	15,6 %
Über 5 Jahre	37,7 %	40,2 %
Total	100,0 %	100,0 %

4. Finanzverbindlichkeiten

in CHF 1 000	30.06.2023	31.12.2022
Grundpfandgesicherte Kredite	129 200	94 400
Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	129 200	94 400
Grundpfandgesicherte Kredite	–	–
Total langfristige Finanzverbindlichkeiten	–	–
Total Finanzverbindlichkeiten	129 200	94 400

Zur Sicherung der Finanzverbindlichkeiten sind Liegenschaften mit einem Bilanzwert von TCHF 259 420 belastet (31. Dezember 2022: TCHF 261 410).

Die grundpfandgesicherten Kredite wurden mit kurzfristigen Laufzeiten aufgenommen und bei Fälligkeit erneuert, auch im Hinblick auf eine potenzielle Ablösung durch eine Fremdkapitalaufnahme am Kapitalmarkt.

Der durchschnittliche kapitalgewichtete Zinssatz betrug in der Berichtsperiode 1,51 % (Vorjahr 0,35 %). In der Berichtsperiode wurden Fremdkapitalzinsen in Höhe von TCHF 373 aktiviert (Vorjahr TCHF 22).

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

		01.01.–30.06.2023	01.01.–30.06.2022
Gewinn	TCHF	9 541	15 309
Gewinn exkl. Neubewertung Liegenschaften ¹	TCHF	8 609	8 579
Eigenkapital/NAV ²	TCHF	703 062	699 716
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	4.61	7.40
Gewinn pro Namenaktie B	CHF	0.92	1.48
Gewinn pro Namenaktie A exkl. Neubewertung Liegenschaften ¹	CHF	4.16	4.14
Gewinn pro Namenaktie B exkl. Neubewertung Liegenschaften ¹	CHF	0.83	0.83
Eigenkapital pro Namenaktie A (Net Asset Value, NAV) ²	CHF	339.64	338.03
Eigenkapital pro Namenaktie B (Net Asset Value, NAV) ²	CHF	67.93	67.61

¹ Der Neubewertungserfolg 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.

6. 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 Jahresabschluss wurde am 31. August 2023 vom Verwaltungsrat zur Veröffentlichung freigegeben.

Immobilienportfolio

Detailangaben zum Immobilienportfolio per 30. Juni 2023

Bestandesliegenschaften

Wohnliegenschaften

Ort	Adresse	PLZ	Sonderklassierung	Eigentumsform	Eigentumsanteil (Stockwerkeigentums- anteil) in Prozenten	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
Zürich	Im Tiergarten 1–6c (Bau 6)	8055		Alleineigentum	100	9 383
Wohnliegenschaften (6)						60 089

Geschäftsliegenschaften

Crissier	Route du Bois-Genoud 1a/1b	1023		Alleineigentum	100	5 504
Luzern	Täschmattstrasse 16	6015		Alleineigentum	100	12 462
Zürich	Giesshübelstrasse 40	8045		Alleineigentum	100	1 546
Zürich	Giesshübelstrasse 45	8045		Alleineigentum	100	4 709
Geschäftsliegenschaften (4)						24 221
Total Bestandesliegenschaften (10)						84 310

Entwicklungsliegenschaften

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

Baurechte

Ort	Adresse	PLZ	Baurechtsnehmer und -geber	Eigentumsform	Eigentumsanteil (Stockwerkeigentums- anteil) in Prozenten	Grundstücks- fläche in m ²
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)	8055	Baurechtsgeber	Alleineigentum	100	7 528
Baurechte (4)						150 317

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 im Anlagevermögen (18)						420 253

Baujahr	Renovations- jahr Teil- sanierung	Renovations- jahr Total- sanierung	Erwerbs- datum	Soll-Netto- Miettertrag ¹ in CHF 1000	Marktwert in CHF 1000	Bruttorendite ²	Diskontierungs- satz (netto, real)	Leerstand per Stichtag vom Soll-Netto- Miettertrag
2018			07.07.1988	6 633				
1988	2010		27.05.1992	2 743				
1991	2012		27.05.1992	2 925				
1991	2014		27.05.1992	2 171				
1992	2015		27.05.1992	2 302				
1992			03.02.2021	2 306				
				19 079	644 180	3,0%	2,33%	2,1%
1989			24.12.1998	925				
1966	2009	2002	07.07.1988	538				
1965	2022	2001	27.05.1992	1 400				
1984	2016		27.05.1992	2 515				
				5 377	87 930	6,1%	3,30%	5,1%
				24 456	732 110	3,3%	2,45%	2,8%
			02.12.1997	–				
1910	1999		27.05.1992	607				
				607	154 950	0,4%	3,02%	9,6%
			06.09.1954	–				
			27.05.1992	–				
			31.10.2002	34				
			27.05.1992	–				
				34	88 378	0,0%	2,68%	0,0%
			27.05.1992	–				
			27.05.1992	–				
				–	664	0,0%	3,00%	0,0%
				25 097	976 102	2,6%	2,56%	2,9%

1 Erwarteter Mietertrag bei Vollvermietung vor Ausfällen für Leerstände bzw. Mietzinsreduktionen.

2 Soll-Netto-Miettertrag in Prozenten des Marktwertes am Stichtag.

Detailangaben zum Immobilienportfolio per 30. Juni 2023, Fortsetzung

Bestandesliegenschaften

Wohnliegenschaften

Ort	Adresse	PLZ	Eintrag im Kataster der belasteten Standorte (KbS)	Total nutzbare Mietfläche in m ²	Nutzbare Mietfläche Wohnen in m ²
Wallisellen	Im Glattgarten 1–12 / Industriestrasse 43–49a	8304	Nein	21 697	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	9 207	8 469
Zürich	Im Tiergarten 1–6c (Bau 6)	8055	Nein	7 761	7 555
Wohnliegenschaften (6)				66 742	61 580

Geschäftsliegenschaften

Crissier	Route du Bois-Genoud 1a/1b	1023	Nein	4 632	–
Luzern	Täschmattstrasse 16	6015	Ja	4 497	–
Zürich	Giesshübelstrasse 40	8045	Ja	4 711	100
Zürich	Giesshübelstrasse 45	8045	Nein	6 306	95
Geschäftsliegenschaften (4)				20 146	195
Total Bestandesliegenschaften (10)				86 889	61 775

Entwicklungsliegenschaften

Crissier	Route du Bois-Genoud 10	1023	Ja	54 324 ¹	37 767
Regensdorf	Althardstrasse 5/9	8105	Ja, Teilfläche	26 856 ¹	18 267
Entwicklungsliegenschaften (2)				81 180	56 034

Baurechte

Bern	Eymattstrasse 71/73	3027	Ja	–	–
Unterengstringen	Ueberlandstrasse / Industrie Hardwald	8103	Ja, Teilfläche	–	–
Volketswil	Hardstrasse	8604	Ja	–	–
Zürich	Im Tiergarten (Bau 1)	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 im Anlagevermögen (18)				168 069	117 809

¹ Nach Berücksichtigung potenzieller Verkäufe.

Nutzbare Mietfläche Büro in m ²	Nutzbare Mietfläche Verkauf/Gastro in m ²	Nutzbare Mietfläche Industrie/Gewerbe in m ²	Nutzbare Mietfläche Lager in m ²	Nutzbare Mietfläche übrige Nutzungen in m ²	Total Mietobjekte Wohnen	Total Parkplätze
-	1 681	-	149	233	218	213
1 106	-	-	-	238	108	126
247	-	-	23	223	113	150
142	-	-	-	177	82	146
-	-	-	-	738	83	-
-	-	-	-	206	80	113
1 495	1 681	-	172	1 814	684	748
2 274	-	1 792	566	-	-	109
1 162	622	1 554	1 159	-	-	74
3 531	-	240	840	-	1	42
4 990	-	-	1 221	-	1	144
11 957	622	3 586	3 786	-	2	369
13 452	2 303	3 586	3 958	1 814	686	1 117
12 794	3 087	-	676	-	-	-
-	-	7 808	781	-	-	-
12 794	3 087	7 808	1 457	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
26 246	5 390	11 394	5 415	1 814	686	1 117

Zusätzliche Informationen zu den Entwicklungsprojekten

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

In Crissier bei Lausanne verfügt PLAZZA über ein Entwicklungsgebiet von insgesamt 66 966 m² (einschliesslich 5 504 m² 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 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 insgesamt über 500 Wohnungen erstellen und 16 000 m² Geschäftsflächen realisieren. Mit der Gemeinde Crissier wurde eine Vereinbarung zum Bau eines Primarschulhauses



abgeschlossen. Eines der zehn Baufelder wird im Baurecht an eine kantonal geförderte Stiftung zum Bau eines Pflegeheims abgegeben. Die Investitionssumme für das Gesamtprojekt wird auf rund CHF 300 Mio. geschätzt. Die gesamte Entwicklungsliegenschaft in Crissier hat nach Schätzung des unabhängigen Schätzungsexperten, unter Berücksichtigung von rund 20 % Stockwerkeinheiten in Etappe 2 und der Abgabe eines Baufeldes im Baurecht, ein Mietzinspotenzial in der Grössenordnung von CHF 14,0 Mio. pro Jahr. Die erste Etappe umfasst etwa zwei Drittel des Investitionsvolumens von rund CHF 230 Mio. mit einem Mietzinspotenzial von über CHF 10 Mio. pro Jahr. Dabei werden über 400 Wohnungen und rund 7 000 m² Gewerbefläche realisiert. Ende Mai 2020 konnte plangemäss das Baugesuch für die erste Etappe eingereicht werden. Im September 2021 wurde die entsprechende Baubewilligung rechtskräftig, der Baubeginn erfolgte kurze Zeit später. Im Mai 2022 markierte die Grundsteinlegung den Abschluss der Erdarbeiten und den Baubeginn von Wohnungen, Geschäftsräumen und einer Schule. Ebenfalls im Jahr 2022 hat die öffentliche Hand mit der Realisierung der Schnellbusverbindung nach Lausanne begonnen und ab 2025 wird der nahegelegene Bahnhof Renens direkt an den Fernverkehr angeschlossen. Damit wird das neue Quartier noch besser erschlossen.

Projektstand: Die Fertigstellung der Etappe 1 erfolgt im Jahr 2024. Für die ersten Baufelder wurde mit der Vermarktung begonnen. Zum Zeitpunkt dieses Berichts sind bereits 100 Wohnungen vermietet. Der Bezug beginnt im ersten Quartal 2024.

Entwicklungsliegenschaft Regensdorf (Althardstrasse 5/9, Regensdorf)

PLAZZA verfügt an der Althardstrasse 5 und 9 in Regensdorf bei Zürich über ein Grundstück mit 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 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.



Im Jahr 2018 wurde unter Mithilfe der beteiligten Eigentümer ein Umsetzungskonzept erarbeitet, welches unter anderem die etappierte Entwicklung des ganzen Entwicklungsgebietes regelt. 2019 wurden erste Abklärungen zur Machbarkeit und zur Marktpositionierung vorgenommen. Im Jahr 2020 wurde ein Studienauftrag durchgeführt, aus dem das Architekturbüro Michael Meier und Marius Hug, Zürich, als Sieger hervorgegangen ist. Der Gestaltungsplan wurde 2023 durch die Gemeinde genehmigt und zur kantonalen Vorprüfung überwiesen. Der Beginn der Realisierung einer Überbauung ist aus heutiger Sicht frühestens in 3 bis 5 Jahren denkbar, je nachdem, wie schnell notwendige Infrastrukturprojekte der öffentlichen Hand realisiert werden können. Aktuell wird erwartet, dass mit dem Projekt über 30 000 m² an Wohn- und Geschäftsflächen und mehr als 250 Wohnungen realisiert werden können. 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. Der Gestaltungsplan befindet sich nach Verabschiedung durch die Gemeinde in der kantonalen Vorprüfung.

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 2023: 6. März 2024
Ordentliche Generalversammlung 2024: 3. April 2024
Publikation Halbjahresbericht 2024: 4. September 2024

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:

Seite 4: Herbert Zimmermann

Seiten 6/7: Atelier Brunecky: Entwicklungsprojekt Crissier VD

Seite 24: Atelier Brunecky: Entwicklungsprojekt Crissier VD

Seite 25: Michael Meier und Marius Hug Architekten

Titelbild: Alex Buschor (APIX Fotografie) Aussenraum «Im Glattgarten», Wallisellen

Rückseite: Atelier Brunecky: Entwicklungsprojekt Crissier

Hinweis zu möglichen zukunftsgerichteten Aussagen

Der vorliegende Geschäftsbericht 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.

