

PLAZZA



Halbjahresbericht 2020



Ausgewählte Kennzahlen

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

Erfolgsrechnung		01.01.–30.06.2020	01.01.–30.06.2019
Liegenschaftenertrag	TCHF	12 261	12 169
Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung	TCHF	9 491	9 183
Neubewertung Liegenschaften (netto)	TCHF	18 678	9 729
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	TCHF	28 413	18 920
Betriebsergebnis (EBIT)	TCHF	28 374	18 866
Gewinn	TCHF	21 797	14 248
Gewinn exkl. Neubewertung Liegenschaften ¹	TCHF	7 942	8 348

Geldflussrechnung		01.01.–30.06.2020	01.01.–30.06.2019
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	TCHF	5 602	8 126
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	TCHF	-4 306	-7 179
Free Cash Flow ²	TCHF	1 296	947

Bilanz		30.06.2020	31.12.2019
Bilanzsumme	TCHF	703 839	689 494
Flüssige Mittel	TCHF	14 550	25 674
Marktwert Immobilienportfolio	TCHF	686 058	660 865
Finanzverbindlichkeiten	TCHF	-	-
Eigenkapital (Net Asset Value, NAV) ³	TCHF	597 879	588 502
Eigenkapitalquote	Prozent	84,9	85,4

Immobilienportfolio		30.06.2020	31.12.2019
Liegenschaften	Anzahl	17	17
Nutzbare Fläche	m ²	155 280	153 677
Marktwertanteil Bestandesliegenschaften	Prozent	79,8	80,3
davon Wohnliegenschaften	Prozent	67,7	68,0
davon Geschäftsliegenschaften	Prozent	12,1	12,3
Bruttorendite Bestandesliegenschaften ⁴	Prozent	3,9	4,0
Leerstandsquote Bestandesliegenschaften ⁵	Prozent	3,9	4,0
Leerstandsquote aller Liegenschaften ^{5, 6}	Prozent	4,3	4,4

Personal		30.06.2020	31.12.2019
Mitarbeiter/-innen (Vollzeitstellen)	Anzahl	15,2	14,3

Aktie		01.01.–30.06.2020	01.01.–30.06.2019
Namenaktien A (nom. CHF 0.50)	Anzahl	1 827 000	1 827 000
Namenaktien B (nom. CHF 0.10)	Anzahl	1 215 000	1 215 000
Gewinn pro Namenaktie A	CHF	10.53	6.88
Gewinn pro Namenaktie A exkl. Neubewertung Liegenschaften ¹	CHF	3.84	4.03
Eigenkapital pro Namenaktie A (Net Asset Value, NAV) ⁷	CHF	288.83	273.45
Eigenkapital pro Namenaktie B (Net Asset Value, NAV) ⁷	CHF	57.77	54.69
Börsenkurs Namenaktie A am Bilanzstichtag ⁷	CHF	275.00	247.00

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 2020
18	Immobilienportfolio
18	Detailangaben zum Immobilienportfolio per 30. Juni 2020
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 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: Ralph Siegle, CEO
Rechts: Dr. Markus Kellenberger, Verwaltungsratspräsident

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

PLAZZA hat sich im ersten Halbjahr 2020 erneut planmässig entwickelt. Dank der primären Ausrichtung auf Wohnimmobilien im mittleren Preissegment waren die Covid-19-Auswirkungen bisher nur marginal spürbar. Das Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung liegt somit auch im Rahmen des Vorjahres und der Erwartungen. Marktbedingte Faktoren führten zusätzlich zu hohen Neubewertungserfolgen und damit zu einem signifikant höheren Unternehmensergebnis.

In Crissier konnte das Baugesuch für die erste Bauetappe eingereicht werden. Dieser Schritt stellt einen weiteren wichtigen Meilenstein in der Entwicklung des Areals dar. Die Baubewilligung wird frühestens Ende 2020 erwartet. Für das Entwicklungsprojekt in Regensdorf wurde ein Studienauftrag mit fünf Architekturbüros lanciert. Die Resultate dieses Verfahrens sollen bis Ende 2020 vorliegen und die Basis für die Gestaltungsplanung im Jahr 2021 bilden. In der Berichtsperiode wurde ausserdem die Geschäftsliegenschaft an der Gewerbehallenstrasse in Wallisellen im Rahmen einer Portfoliobereinigung zum Marktpreis von rund CHF 1,7 Mio. verkauft.

Unternehmensergebnis erstes Halbjahr 2020

Der Liegenschaftenertrag beläuft sich auf CHF 12,3 Mio. (Vorjahr CHF 12,2 Mio.). Das Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung liegt mit CHF 9,5 Mio. (Vorjahr CHF 9,2 Mio.) im Rahmen des Vorjahres und damit innerhalb der Erwartungen. Auch Dank des Erfolgs aus Neubewertung (CHF 18,7 Mio. nach CHF 9,7 Mio. im Vorjahr) liegt der Ge-

winn nach dem ersten Halbjahr bei CHF 21,8 Mio. (Vorjahr CHF 14,2 Mio.).

Wohnsegment: weiterhin stabile Basis von PLAZZA

Marktseitig ist die Nachfrage nach gut positionierten Wohnimmobilien ungebrochen hoch. Die sinkenden Renditeerwartungen der Immobilieninvestoren führen zu sinkenden Diskontsätzen und in der Folge zu höheren Bewertungen.

Die konsequente Ausrichtung auf das Segment Wohnen im mittleren Preissegment bewährt sich bisher auch in unruhigen Zeiten. Rund 75 % der Mietzinseinnahmen kommen aus dem Wohnsegment, für PLAZZA nach wie vor der primäre Pfeiler des Geschäftsmodells. Trotz steigender Leerstände in verschiedenen Regionen der Schweiz spürt PLAZZA weiterhin wenig von dieser Entwicklung. Die Wohnungen der PLAZZA Liegenschaften werden unverändert stark nachgefragt. Sie liegen im attraktiven mittleren Preissegment und an zentralen Standorten. Einmal mehr stand zum Stichtag keine Wohnung von PLAZZA leer. Der Leerstand im Wohnsegment per 30. Juni 2020 von 3,1 % (Vorperiode 3,2 %) geht auf die letzten noch verfügbaren Gewerbeflächen in der Wohnliegenschaft in Wallisellen sowie auf nicht vermietete Parkplätze und Nebenflächen zurück.

Geschäftsflächen: Covid-19 ohne nennenswerte Folgen im ersten Halbjahr 2020

Wie sich die Covid-19-Situation generell auf den Markt der Geschäftsflächen auswirkt, kann heute noch nicht abschliessend beurteilt werden. Aufgrund der generellen Konjunkturlage muss kurzzeitig mit einem Nachfragerück-

gang gerechnet werden und der Trend zu Homeoffice wird den Geschäftsflächenmarkt wahrscheinlich zusätzlich unter Druck bringen.

Die Vermietungssituation im Segment der Geschäftsliegenschaften bei PLAZZA ist bisher dennoch unverändert stabil. In den beiden Geschäftshäusern im Giesshübel-Quartier in Zürich sind nach wie vor alle Büroflächen (rund 8 500 m²) vermietet. Insgesamt haben die Mietzinseinnahmen der Geschäftsliegenschaften einen Anteil von 23 % an den Erlösen aus Vermietung. Der Leerstand betrug zum Stichtag 6,3 % (Vorperiode 6,4 %). Die Risiken bleiben damit überschaubar. Dazu trägt auch die Diversifikation der Mieterschaft bei. Die Vermietung der Flächen, deren Mietverträge in den nächsten 12 bis 24 Monaten auslaufen, könnte allerdings anspruchsvoller werden.

Entwicklungsprojekte: Strategieumsetzung weiterhin plangemäss

PLAZZA hat mit den zwei Entwicklungsprojekten in Crissier und Regensdorf mittel- bis langfristig weiterhin vielversprechende Aussichten. In Crissier bei Lausanne konnte Ende Mai 2020 planmässig das Baugesuch für die erste Etappe eingereicht werden. Diese Etappe umfasst rund zwei Drittel des Projektes mit einem Investitionsvolumen von bis zu CHF 220 Mio. Mit der Erteilung der Baubewilligung wird nicht vor Ende 2020 gerechnet. Auch die Planung des Primarschulhauses für die Gemeinde Crissier, als Teil der ersten Etappe, ist auf Kurs. Der Baubeginn der ersten Etappe wird in der zweiten Hälfte 2021 erwartet.

Die Realisierung des Projekts in Regensdorf ist frühestens in vier bis sieben Jahren geplant. 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. Nach ersten Abklärungen zur Marktpositionierung läuft derzeit ein Studienauftrag mit fünf Architekturbüros. Die Resultate aus dem Studienauftrag werden bis Ende Jahr erwartet. Das Siegerprojekt wird die Basis für die weiteren Planungsschritte bilden.

Ausblick

Für das Gesamtjahr 2020 erwartet PLAZZA ein Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung im Rahmen des Vorjahres. Ob es marktbedingt zu weiteren Neubewertungserfolgen kommt, kann aus heutiger Sicht nicht abgeschätzt werden.

PLAZZA geht mittel- und längerfristig davon aus, dass Covid-19 im Geschäftsflächenbereich nicht ganz ohne Auswirkungen bleiben wird und sich Wiedervermietungen gegebenenfalls anspruchsvoller gestalten könnten.

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



An architectural rendering of a modern, multi-story building with a courtyard. The building features a light-colored, textured facade and large windows. The courtyard is landscaped with various plants and trees, and a group of people is walking on a path. The text "Finanzbericht" is overlaid on the image.

Finanzbericht

Konsolidierter Halbjahresabschluss nach Swiss GAAP FER

Konzernbilanz

Aktiven

Umlaufvermögen

in CHF 1 000	Anhang	30.06.2020	31.12.2019
Flüssige Mittel		14 550	25 674
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		193	150
Immobilienentwicklungen	3	661	293
Sonstige Forderungen		228	–
Liegenschaften zur Veräusserung		–	1 413
Aktive Rechnungsabgrenzungen		2 000	911
Total Umlaufvermögen		17 632	28 441

Anlagevermögen

Bestandesliegenschaften	2	547 803	530 525
Entwicklungsliegenschaften	2	46 530	43 060
Baurechte	2	91 062	86 617
Unbebaute Grundstücke	2	663	663
Übrige Sachanlagen		136	172
Immaterielle Anlagen		13	16
Total Anlagevermögen		686 207	661 053
Total Aktiven		703 839	689 494

Passiven

Kurzfristige Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1 718	946
Sonstige Kurzfristige Verbindlichkeiten		225	619
Kurzfristige Rückstellungen		124	48
Passive Rechnungsabgrenzungen		3 487	3 871
Total kurzfristige Verbindlichkeiten		5 554	5 484

Langfristige Verbindlichkeiten

Langfristige Rückstellungen		625	625
Latente Steuerverbindlichkeiten		99 781	94 883
Total langfristige Verbindlichkeiten		100 406	95 508
Total Fremdkapital		105 960	100 992

Eigenkapital

Aktienkapital		1 035	1 035
Kapitalreserven		125 598	125 598
Gewinnreserven		471 246	461 869
Total Eigenkapital		597 879	588 502
Total Passiven		703 839	689 494

Konzernerfolgsrechnung

Betriebsertrag

in CHF 1 000	Anhang	01.01.–30.06.2020	01.01.–30.06.2019
Liegenschaftenertrag	2	12 261	12 169
Ertrag aus Immobilienentwicklungen		368	161
Sonstige betriebliche Erträge		173	159
Total Betriebsertrag		12 802	12 489

Betriebsaufwand

Liegenschaftenaufwand		-873	-856
Aufwand aus Immobilienentwicklungen		-368	-332
Übrige betriebliche Aufwendungen		-475	-486
Personalaufwand		-1 595	-1 632
Total Betriebsaufwand		-3 311	-3 306

Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung		9 491	9 183
Neubewertung Liegenschaften (netto)		18 678	9 729
Erfolg aus Veräusserung Liegenschaften		244	8
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)		28 413	18 920
Abschreibungen		-39	-54
Betriebsergebnis (EBIT)		28 374	18 866
Finanzergebnis		-18	-16
Gewinn vor Steuern (EBT)		28 356	18 850
Steuern		-6 559	-4 602
Gewinn		21 797	14 248
Gewinn je Namenaktie A in CHF	4	10.53	6.88
Gewinn je Namenaktie B in CHF	4	2.11	1.38
Verwässerter Gewinn je Namenaktie A in CHF	4	10.53	6.88
Verwässerter Gewinn je Namenaktie B in CHF	4	2.11	1.38

Konzerngeldflussrechnung

in CHF 1 000	01.01.–30.06.2020	01.01.–30.06.2019
Gewinn	21 797	14 248
Abschreibungen	39	54
Neubewertung Liegenschaften (netto)	-18 678	-9 729
Erfolg aus Veräusserung Liegenschaften / übrigem Anlagevermögen	-244	-8
Veränderung Rückstellungen	76	102
Veränderung Latente Steuerverbindlichkeiten	4 898	4 438
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-43	-70
Veränderung Sonstige Forderungen	-228	-34
Veränderung Immobilienentwicklungen	-368	-96
Veränderung Aktive Rechnungsabgrenzungen	-1 089	-2 315
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	148	2 132
Veränderung Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	-394	-186
Veränderung Passive Rechnungsabgrenzungen	-312	-581
Sonstige, nicht liquiditätswirksame Veränderungen	-	171
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	5 602	8 126
Auszahlungen für Investitionen in Bestandesliegenschaften	-120	-6 769
Einzahlungen aus Verkauf Bestandesliegenschaften	1 657	400
Auszahlungen für Investitionen in Entwicklungliegenschaften	-5 804	-713
Auszahlungen für die Beseitigung von Altlasten im Rahmen von Liegenschaftsinvestitionen	-19	-42
Auszahlungen für Investitionen in Übrige Sachanlagen	-20	-67
Einzahlungen aus Verkauf von Übrigen Sachanlagen	-	12
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-4 306	-7 179
Dividendenausschüttung	-12 420	-10 350
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	-12 420	-10 350
Nettoveränderung flüssige Mittel	-11 124	-9 403
Nachweis Veränderung der Flüssigen Mittel		
Flüssige Mittel zu Beginn der Berichtsperiode	25 674	31 409
Flüssige Mittel am Ende der Berichtsperiode	14 550	22 006
Veränderung der Flüssigen Mittel	-11 124	-9 403

Konzerneigenkapitalnachweis

in CHF 1 000	Aktienkapital	Kapitalreserven	Gewinnreserven	Total Eigenkapital
Stand am 31.12.2018	1 035	125 598	435 513	562 146
Dividendenausschüttungen	–	–	–10 350	–10 350
Gewinn 01.01.–30.06.2019	–	–	14 248	14 248
Stand am 30.06.2019	1 035	125 598	439 411	566 044
Gewinn 01.07.–31.12.2019	–	–	22 458	22 458
Stand am 31.12.2019	1 035	125 598	461 869	588 502
Dividendenausschüttungen	–	–	–12 420	–12 420
Gewinn 01.01.–30.06.2020	–	–	21 797	21 797
Stand am 30.06.2020	1 035	125 598	471 246	597 879

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 2020

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 2020 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 2019 auf den Seiten 32 bis 36 erwähnten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden unverändert angewendet.

2. Bestandesliegenschaften, Entwicklungsliegenschaften, Baurechte, unbebaute Grundstücke

in CHF 1000	Bestandesliegenschaften			Entwicklungs- liegenschaften	Im Baurecht an Dritte abgegebene Grundstücke	Unbebaute Grundstücke	Total
	Wohnliegen- schaften	Geschäfts- liegenschaften	Total				
Bestand 31.12.2018	429 890	81 885	511 775	38 450	80 333	662	631 221
Zugänge	127	78	205	482	–	–	687
Abgänge	–	–392	–392	–	–	–	–392
Umklassierung	–	–	–	–171	–	–	–171
Veränderung von aktuellen Werten	11 333	–711	10 622	4 024	1 170	0	15 816
Wertkorrekturen für Altlasten	–	–	–	–6 087	–	–	–6 087
Verwendung von Wertkorrekturen für Altlasten	–	–	–	42	–	–	42
Bestand 30.06.2019	441 350	80 860	522 210	36 740	81 503	663	641 116
Bestand 31.12.2019	449 130	81 395	530 525	43 060	86 617	663	660 865
Zugänge	13	219	232	6 264	–	–	6 496
Abgänge	–	–	–	–	–	–	–
Umklassierung	–	–	–	–	–	–	–
Veränderung von aktuellen Werten	15 507	1 539	17 046	–2 645	4 445	0	18 846
Wertkorrekturen für Altlasten	–	–	–	–168	–	–	–168
Verwendung von Wertkorrekturen für Altlasten	–	–	–	19	–	–	19
Bestand 30.06.2020	464 650	83 153	547 803	46 530	91 062	663	686 058
Kumulierte Anschaffungswerte 31.12.2018	213 857	78 131	291 988	19 324	7 048	1 029	319 389
Kumulierte Anschaffungswerte 30.06.2019	213 984	77 868	291 852	19 636	7 048	1 029	319 565
Kumulierte Anschaffungswerte 31.12.2019	214 204	77 505	291 709	24 608	7 048	1 029	324 394
Kumulierte Anschaffungswerte 30.06.2020	214 217	77 724	291 941	30 872	7 048	1 029	330 890
Differenz Marktwerte/ Anschaffungswerte 31.12.2018	216 033	3 754	219 787	19 126	73 286	–367	311 832
Differenz Marktwerte/ Anschaffungswerte 30.06.2019	227 366	2 992	230 358	17 104	74 455	–366	321 551
Differenz Marktwerte/ Anschaffungswerte 31.12.2019	234 926	3 890	238 816	18 452	79 569	–366	336 471
Differenz Marktwerte/ Anschaffungswerte 30.06.2020	250 433	5 429	255 862	15 658	84 014	–366	355 168

In den Zugängen sind aktivierte Planer- und Bauleistungen von TCHF 1 837 enthalten, die zum Bilanzstichtag ausgeführt, aber noch nicht abgerechnet worden waren oder noch zur Zahlung anstanden (Vorjahr TCHF 89). Ausserdem erfolgten in der Berichtsperiode Auszahlungen für Investitionen in Liegenschaften von TCHF 1 265 (Vorjahr TCHF 6 795), die bereits in früheren Perioden aktiviert, aber noch nicht abgerechnet worden waren oder noch nicht zur Zahlung angestanden hatten. Die Wertkorrektur für Altlasten im Vorjahr wurde als Folge von Baugrunduntersuchungen im Zuge der Projektvorbereitungen in Regensdorf vorgenommen, bei denen weitere und bisher unbekannte Belastungen gefunden wurden.

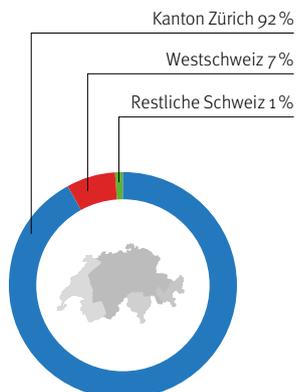
In der Tabelle auf Seite 13 sind die unten stehenden Wertkorrekturen für die Bereinigung von Altlasten bereits abgezogen:

in CHF 1000	Bestandesliegenschaften			Entwicklungs- liegenschaften	Im Baurecht an Dritte abgegebene Grundstücke	Unbebaute Grundstücke	Total
	Wohnlieg- schaften	Geschäfts- liegenschaften	Total				
Wertkorrekturen für Altlasten 31.12.2018	8	480	488	143	4 115	–	4 746
Wertkorrekturen für Altlasten 30.06.2019	8	480	488	6 188	4 115	–	10 792
Wertkorrekturen für Altlasten 31.12.2019	8	480	488	6 241	4 115	–	10 844
Wertkorrekturen für Altlasten 30.06.2020	8	480	488	6 391	4 115	–	10 994

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 2020 in der Bandbreite von 2,50 % bis 4,20 % (31. Dezember 2019: 2,60 % bis 5,30 %; 30. Juni 2019: 2,65 % bis 5,40 %; 31. Dezember 2018: 2,70 % bis 5,10 %).

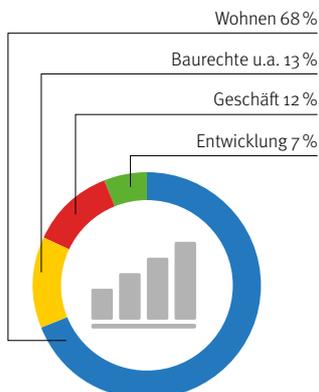
Portfolio nach Regionen

Stichtag 30.06.2020



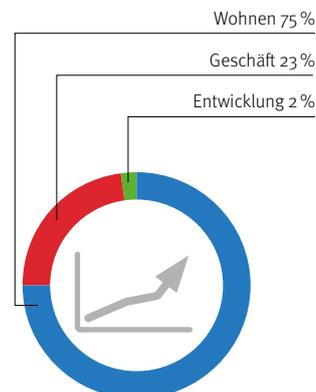
Portfolio nach Anlagekategorien

Stichtag 30.06.2020



Erlöse aus Vermietung

Periode 01.01.–30.06.2020



Portfolio nach Region am 30. Juni 2020

	Anzahl Liegenschaften	Marktwert in CHF 1 000					Total	Anteil am Total
		Wohn- liegenschaften	Geschäfts- liegenschaften	Entwicklungs- liegenschaften	Baurechte	Unbebaute Grundstücke		
Kanton Zürich	11	464 650	64 080	11 170	90 330	–	630 230	91,9 %
Westschweiz	3	–	12 550	35 360	–	596	48 506	7,1 %
Restliche Schweiz	3	–	6 523	–	732	67	7 322	1,1 %
Total	17	464 650	83 153	46 530	91 062	663	686 058	100,0 %
Anteil am Total		67,7 %	12,1 %	6,8 %	13,3 %	0,1 %	100,0 %	

Portfolio nach Region am 31. Dezember 2019

	Anzahl Liegenschaften	Marktwert in CHF 1 000					Total	Anteil am Total
		Wohn- liegenschaften	Geschäfts- liegenschaften	Entwicklungs- liegenschaften	Baurechte	Unbebaute Grundstücke		
Kanton Zürich	11	449 130	62 420	10 210	85 880	–	607 640	91,9 %
Westschweiz	3	–	12 530	32 850	–	596	45 976	7,0 %
Restliche Schweiz	3	–	6 445	–	737	67	7 249	1,1 %
Total	17	449 130	81 395	43 060	86 617	663	660 865	100,0 %
Anteil am Total		68,0 %	12,3 %	6,5 %	13,1 %	0,1 %	100,0 %	

Liegenschaftenertrag

in CHF 1 000	01.01.–30.06.2020	01.01.–30.06.2019
Erlöse aus Vermietung	10 711	10 531
Baurechtszinsen	1 509	1 510
Anderer Liegenschaftenertrag	41	128
Total	12 261	12 169

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.–30.06.2020	01.01.–30.06.2019
Bestandesliegenschaften	10 447	10 265
davon Wohnliegenschaften	7 984	7 918
davon Geschäftsliegenschaften	2 463	2 347
Entwicklungsliegenschaften	247	248
Baurechte ¹	17	17
Unbebaute Grundstücke	–	1
Total Liegenschaften	10 711	10 531

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 12,9 % bei (31. Dezember 2019: 13,2 %).

Mieter/Baurechtsnehmer	Art	30.06.2020	31.12.2019
Hard AG	Baurechtszins	3,5 %	3,6 %
HG Commerciale	Baurechtszins	2,6 %	2,6 %
Pensionskasse Conzzeta	Mietzins und Baurechtszins	2,5 %	2,6 %
Isler & Pedrazzini AG	Mietzins	2,2 %	2,2 %
STWEG Im Tiergarten 44–50	Baurechtszins	2,1 %	2,2 %
Total		12,9 %	13,2 %

Laufzeiten Geschäftsmietverträge und Baurechtszinsen

in Prozenten der Miet- und Baurechtszinserträge	30.06.2020	31.12.2019
Bis 1 Jahr inklusive unbefristeter Mietverhältnisse	24,2 %	14,6 %
1 bis 2 Jahre	12,9 %	17,8 %
2 bis 3 Jahre	3,9 %	6,7 %
3 bis 4 Jahre	5,2 %	5,1 %
4 bis 5 Jahre	1,5 %	1,1 %
Über 5 Jahre	52,3 %	54,7 %
Total	100,0 %	100,0 %

3. Immobilienentwicklungen

in CHF 1000	30.06.2020	31.12.2019
Ertrag aus laufenden Projekten seit Projektbeginn	726	358
Erhaltene Anzahlungen	-65	-65
Immobilienentwicklungen, netto	661	293
davon Immobilienentwicklungen, aktiv	661	293

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.–30.06.2020	01.01.–30.06.2019
Gewinn	TCHF	21 797	14 248
Gewinn exkl. Neubewertung Liegenschaften ¹	TCHF	7 942	8 348
Eigenkapital / NAV ²	TCHF	597 879	566 044
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	10.53	6.88
Gewinn pro Namenaktie B	CHF	2.11	1.38
Gewinn pro Namenaktie A exkl. Neubewertung Liegenschaften ¹	CHF	3.84	4.03
Gewinn pro Namenaktie B exkl. Neubewertung Liegenschaften ¹	CHF	0.77	0.81
Eigenkapital pro Namenaktie A (Net Asset Value, NAV) ²	CHF	288.83	273.45
Eigenkapital pro Namenaktie B (Net Asset Value, NAV) ²	CHF	57.77	54.69

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.

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 26. August 2020 vom Verwaltungsrat zur Veröffentlichung freigegeben.

Immobilienportfolio

Detailangaben zum Immobilienportfolio

30. Juni 2020

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
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 (9)						74 927

Entwicklungliegenschaften

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

Baurechte

Ort	Adresse	PLZ	Baurechtnehmer und -geber	Eigentumsform	Eigentumsanteil	Grundstücks- fläche in m ²
Bern	Eymattstrasse 71/73	3027		Alleineigentum	100	6 384
Unter- engstringen	Ueberlandstrasse / Industrie Hardwald	8103	Baurechtgeber	Alleineigentum	100	27 738
Volketswil	Hardstrasse	8604	Baurechtgeber	Alleineigentum	100	108 667
Zürich	Im Tiergarten (Bau 1/6)	8055	Baurechtgeber	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 im Anlagevermögen (17)						420 253

Baujahr	Renovations- jahr Teil- sanierung	Renovations- jahr Total- sanierung	Erwerbs- datum	Soll-Netto- Miettertrag ¹ in CHF 1 000	Marktwert in CHF 1 000	Bruttorendite ²	Diskontierungs- satz (netto, real)	Leerstand per Stichtag vom Soll-Netto- Miettertrag
2018			07.07.1988	6 524				
1988	2010		27.05.1992	2 592				
1991	2012		27.05.1992	2 763				
1991	2014		27.05.1992	2 038				
1992	2015		27.05.1992	2 204				
				16 121	464 650	3,5%	2,69%	3,1%
1989			24.12.1998	950	12 550			
1966	2009	2002	07.07.1988	527	6 523			
1965		2001	27.05.1992	1 374	22 980			
1984	2016		27.05.1992	2 431	41 100			
				5 282	83 153	6,4%	3,66%	6,3%
				21 403	547 803	3,9%	2,84%	3,9%
			02.12.1997	–	35 360			
1910	1999		27.05.1992	613	11 170			
				613	46 530	1,3%	3,55%	20,1%
			06.09.1954	–	732			
			27.05.1992	–	18 420			
			31.10.2002	34	22 350			
			27.05.1992	–	49 560			
				34	91 062	0,0%	2,78%	0,0%
			27.05.1992	–	596			
			27.05.1992	–	67			
				–	663	0,0%	3,00%	0,0%
				22 050	686 058	3,2%	2,88%	4,3%

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

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

Detailangaben zum Immobilienportfolio 30. Juni 2020, 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	21 664	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
Wohnliegenschaften (5)				58 962	54 025

Geschäftsliegenschaften

Crissier	Route du Bois-Genoud 1a/1b	1023	Nein	4 474	–
Luzern	Täschmattstrasse 16	6015	Ja	4 507	–
Zürich	Giesshübelstrasse 40	8045	Ja	4 711	100
Zürich	Giesshübelstrasse 45	8045	Nein	6 306	95
Geschäftsliegenschaften (4)				19 998	195
Total Bestandesliegenschaften (9)				78 960	54 220

Entwicklungsliegenschaften

Crissier	Route du Bois-Genoud 10	1023	Ja	49 464 ¹	31 777
Regensdorf	Althardstrasse 5/9	8105	Ja, Teilfläche	26 856 ¹	18 267
Entwicklungsliegenschaften (2)				76 320	50 044

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	–	–
Baurechte (4)				–	–

Unbebaute Grundstücke

Lully	Derrière l'Eglise, Fin du Mont	1470	Nein	–	–
St. Gallen	Langgasse	9008	Nein	–	–
Unbebaute Grundstücke (2)				–	–
Total Immobilienportfolio im Anlagenvermögen (17)				155 280	104 264

¹ Nach Berücksichtigung potenzieller Verkäufe.

Nutzbare Mietfläche Büro in m²	Nutzbare Mietfläche Verkauf/Gastro in m²	Nutzbare Mietfläche Industrie/Gewerbe in m²	Nutzbare Mietfläche Lager in m²	Nutzbare Mietfläche übrige Nutzungen in m²	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	-
1 495	1 681	-	139	1 622	604	635
2 532	-	1 404	538	-	-	111
1 162	622	1 088	1 635	-	-	80
3 531	-	240	840	-	1	42
4 990	-	-	1 221	-	1	144
12 215	622	2 732	4 234	-	2	377
13 710	2 303	2 732	4 373	1 622	606	1 012
13 902	2 185	-	1 600	-	-	-
-	-	7 808	781	-	-	-
13 902	2 185	7 808	2 381	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
27 612	4 488	10 540	6 754	1 622	606	1 012

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 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 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 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 12,4 Mio. pro Jahr. Ende Mai 2020 konnte plangemäss das Baugesuch für die erste Etappe eingereicht werden. Diese Etappe umfasst rund zwei Drittel des Projektes mit einem Investitionsvolumen von bis zu CHF 220 Mio.

Projektstand: Die Eingabe des Baugesuchs ist erfolgt.

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.

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 frühestens bis 2026 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. 2019 wurden erste Abklärungen zur Machbarkeit und zur Marktpositionierung vorgenommen.

Projektstand: Die Mietobjekte werden zurzeit für die Zwischennutzung vermarktet. Ein Studienauftrag wurde lanciert. Die Resultate aus dem Studienauftrag werden bis Ende Jahr erwartet. Das Siegerprojekt wird die Basis für die weitere Entwicklung bilden.

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 2020: 3. März 2021
Ordentliche Generalversammlung 2021: 31. März 2021

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, Rückseite: Alex Buschor

Visualisierungen:
Titelbild, Seiten 6/7, 22: Atelier Brunecky, 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.

