

PLAZZA



Halbjahresbericht 2021



Ausgewählte Kennzahlen

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

Erfolgsrechnung		01.01.–30.06.2021	01.01.–30.06.2020
Liegenschaftenertrag	TCHF	13 009	12 261
Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung	TCHF	10 314	9 491
Neubewertung Liegenschaften (netto)	TCHF	35 513	18 678
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	TCHF	45 827	28 413
Betriebsergebnis (EBIT)	TCHF	45 796	28 374
Gewinn	TCHF	35 558	21 797
Gewinn exkl. Neubewertung Liegenschaften ¹	TCHF	8 561	7 942

Geldflussrechnung		01.01.–30.06.2021	01.01.–30.06.2020
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	TCHF	9 250	5 602
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	TCHF	–63 770	–4 306
Free Cash Flow ²	TCHF	–54 520	1 296

Bilanz		30.06.2021	31.12.2020
Bilanzsumme	TCHF	836 212	756 254
Flüssige Mittel	TCHF	1 967	21 007
Marktwert Immobilienportfolio im Anlagevermögen	TCHF	832 039	733 255
Finanzverbindlichkeiten	TCHF	47 900	–
Eigenkapital (Net Asset Value, NAV) ³	TCHF	662 518	639 380
Eigenkapitalquote	Prozent	79,2	84,5

Immobilienportfolio im Anlagevermögen		30.06.2021	31.12.2020
Liegenschaften	Anzahl	18	17
Nutzbare Fläche	m ²	163 029	155 262
Marktwertanteil Bestandesliegenschaften	Prozent	83,8	78,8
davon Wohnliegenschaften	Prozent	73,4	67,3
davon Geschäftsliegenschaften	Prozent	10,3	11,6
Bruttorendite Bestandesliegenschaften ⁴	Prozent	3,4	3,7
Leerstandsquote Bestandesliegenschaften ⁵	Prozent	3,9	3,7
Leerstandsquote aller Liegenschaften ^{5, 6}	Prozent	4,1	3,9

Personal		30.06.2021	31.12.2020
Mitarbeiter/-innen (Vollzeitstellen)	Anzahl	13,8	14,2

Aktie		01.01.–30.06.2021	01.01.–30.06.2020
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	17.18	10.53
Gewinn pro Namenaktie A exkl. Neubewertung Liegenschaften ¹	CHF	4.14	3.84
Eigenkapital pro Namenaktie A (Net Asset Value, NAV) ^{3, 7}	CHF	320.06	288.83
Eigenkapital pro Namenaktie B (Net Asset Value, NAV) ^{3, 7}	CHF	64.01	57.77
Börsenkurs Namenaktie A am Bilanzstichtag ⁷	CHF	324.00	275.00

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: Ralph Siegle, CEO

Rechts: Dr. Markus Kellenberger, Verwaltungsratspräsident

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

PLAZZA hat sich im ersten Halbjahr 2021 erneut erfreulich entwickelt. Das Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung liegt dank verschiedener Einflüsse, allen voran durch den Zukauf von Liegenschaften, deutlich über dem Vorjahr. Marktbedingte Faktoren führten zusätzlich abermals zu hohen Neubewertungserfolgen und damit zu einem signifikant höheren Unternehmensergebnis.

Der Zukauf umfasste zwei Liegenschaften Im Tiergarten 1–6c, die aus vier Gebäuden mit insgesamt 80 Wohnungen bestehen. PLAZZA konnte ein Vorkaufsrecht ausüben, das im Zusammenhang mit einem Baurecht stand. Damit wird die segmentspezifische Ausrichtung weiter gestärkt. Durch den Kauf steigen die Mietzinseinnahmen und sinken die Baurechtszinserträge.

Für das Projekt in Crissier wurde im ersten Halbjahr 2021 wie erwartet die Baubewilligung erteilt. Diese wird rechtskräftig, sobald der letzte noch verbliebene Rekurs beigelegt wird. Zeitgleich hat PLAZZA die anderen wesentlichen Voraussetzungen für einen zeitnahen Realisierungsbeginn – wie zum Beispiel die Auftragsvergabe an eine Totalunternehmung – bereits geschaffen. Aus heutiger Sicht sind die Chancen intakt, dass die Baufreigabe noch im laufenden Jahr erfolgen kann.

Die Erarbeitung des Gestaltungsplans für das Entwicklungsprojekt in Regensdorf ist planmässig auf Kurs. PLAZZA hat den Anspruch, eine wirtschaftlich ausgewogene Überbauung mit besonders guter städtebaulicher und architektonischer Qualität zu erstellen. Der Beginn der Realisierung wird frühestens in drei bis sechs Jahren erwartet, in zeitlicher Abhängigkeit von notwendigen Infrastrukturprojekten der öffentlichen Hand.

PLAZZA hat im ersten Halbjahr die geplante Vereinfachung der Konzernstruktur mit der Übernahme der beiden Tochtergesellschaften PLAZZA IMMOBILIEN AG und Plaza Immobilienmanagement AG mittels Fusion termingerecht abgeschlossen. Das operative Geschäft ist dadurch nicht betroffen.

Unternehmensergebnis erstes Halbjahr 2021

Der Liegenschaftenertrag beläuft sich auf CHF 13,0 Mio. (Vorjahr CHF 12,3 Mio.). Das Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung liegt mit CHF 10,3 Mio. über dem Vorjahr von CHF 9,5 Mio. und unter Berücksichtigung des Zukaufs der Liegenschaften Im Tiergarten 1–6c innerhalb der Erwartungen. Auch dank des Erfolgs aus Neubewertung (CHF 35,5 Mio. nach CHF 18,7 Mio. im Vorjahr) liegt der Gewinn nach dem ersten Halbjahr bei CHF 35,6 Mio. (Vorjahr CHF 21,8 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. Das Wohnsegment, für PLAZZA nach wie vor der primäre Pfeiler des Geschäftsmodells, konnte durch den erwähnten Zukauf der beiden Liegenschaften Im Tiergarten noch gesteigert werden und beträgt jetzt rund 77 % (Vorjahr rund 75 %). Die Wohnliegenschaften von PLAZZA liegen im mittleren Preissegment und an zentralen Standorten. Solche Wohnungen werden unverändert stark nachgefragt. Einmal mehr stand zum Stichtag keine Wohnung von PLAZZA leer. Der Leerstand im Wohnsegment per

30. Juni 2021 von 3,0 % (Vorperiode 3,1 %) geht auf nicht vermietete Parkplätze und Nebenflächen sowie auf die letzten noch verfügbaren Gewerbeflächen in der Wohnliegenschaft in Wallisellen zurück. Für die Hälfte dieser Gewerbeflächen konnte im Juli 2021 ein Mietvertrag unterzeichnet werden.

Geschäftsflächen: erfreulich stabil

Die Covid-19-Situation hat sich bis heute nicht auf den Geschäftsgang ausgewirkt. Bisher hat PLAZZA keinen Nachfragerückgang zu verzeichnen. Frei werdende Flächen können in der Regel innert nützlicher Frist weitervermietet werden. Wie im Wohnsegment spielt auch im Geschäftsflächenbereich die Lage eine grosse Rolle. Der grössere Teil der Geschäftshäuser von PLAZZA liegt an attraktiver und verkehrstechnisch guter Lage im Zürcher Giesshübel-Quartier, nahe dem Einkaufscenter Sihlcity. Die rund 8 500 m² Geschäftsflächen in diesen beiden Häusern sind derzeit vollvermietet.

Insgesamt haben die Mietzinseinnahmen der Geschäftsliegenschaften einen Anteil von 21 % an den Erlösen aus Vermietung. Der Leerstand in diesem Segment ist aufgrund einer temporären Entwicklung in der Geschäftliegenschaft in Crissier leicht auf 7,3 % angestiegen (Vorjahr 5,3 %). Die Risiken bleiben damit überschaubar. Dazu trägt auch die Diversifikation der Mieterschaft bei.

Entwicklungsprojekte: Strategieumsetzung weiterhin plangemäss

PLAZZA hat mit den zwei Entwicklungsprojekten in Crissier und Regensdorf mittel- bis langfristig weiterhin vielversprechende Aussichten. Sobald in Crissier bei Lausanne die Baubewilligung rechtskräftig ist, kann mit der Realisierung der ersten Etappe begonnen werden. Aus heutiger Sicht sollte dies Ende 2021 der Fall sein. Diese Etappe umfasst rund zwei Drittel des Projekts mit einem Investitionsvolumen von bis zu CHF 220 Mio. Bereits 2019 wurde mit einer Stiftung, die ein Pflegeheim auf dem Areal plant, ein Bauvertragsvertrag abgeschlossen und mit der Gemeinde Crissier der Bau eines Primarschulhauses vereinbart. Auch diese beiden Objekte werden Teil der ersten Etappe sein.

Auf dem ehemaligen Industriegebiet nördlich des Bahnhofs Regensdorf soll ein neues Quartier entstehen. PLAZZA ver-

fügt in diesem Zentrumsgebiet über attraktive Entwicklungsflächen. Der gesetzlich vorgeschriebene private Gestaltungsplan ist derzeit bei den Behörden in Prüfung. Er basiert auf dem Studienauftrag, den das Architekturbüro Michael Meier Marius Hug, Zürich, im vergangenen Jahr für sich entscheiden konnte. Der Beginn der Realisierung des Projekts in Regensdorf ist frühestens in drei bis sechs Jahren möglich, abhängig davon, wie schnell die öffentliche Hand die notwendigen Anpassungen der Infrastruktur wie zum Beispiel Strassenerweiterungen realisieren kann. Die Schätzung des Mietzinspotenzials ist zurzeit aufgrund der Unschärfe des aktuellen Projektstandes noch nicht hinreichend genau möglich.

Ausblick

Überwiegend aufgrund der Liegenschaftenakquisition Im Tiergarten 1–6c geht PLAZZA für das Gesamtjahr 2021 von einem im Vergleich zum Vorjahr höheren Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung aus. Ob es marktbedingt zu weiteren Neubewertungserfolgen kommt, kann aus heutiger Sicht nicht abgeschätzt werden.

Die Corona-Pandemie war für PLAZZA bisher ohne Auswirkungen. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass sich das in Zukunft, vor allem im Geschäftsflächenbereich, allenfalls ändern wird.

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



Bürolegenschaft Giesshübelstrasse 45, Zürich

Finanzbericht



Halbjahresabschluss nach Swiss GAAP FER

Bilanz

in CHF 1 000

Anhang

30.06.2021

31.12.2020

Aktiven

Umlaufvermögen

Flüssige Mittel		1 967	21 007
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		138	190
Immobilienentwicklungen	2	717	685
Sonstige Forderungen		50	–
Liegenschaften zur Veräusserung		–	–
Aktive Rechnungsabgrenzungen		1 212	1 006
Total Umlaufvermögen		4 084	22 888

Anlagevermögen

Bestandesliegenschaften	3	697 025	577 966
Entwicklungsliegenschaften	3	55 540	52 500
Baurechte	3	78 809	102 125
Unbebaute Grundstücke	3	665	664
Übrige Sachanlagen		77	101
Immaterielle Anlagen		12	10
Total Anlagevermögen		832 128	733 366
Total Aktiven		836 212	756 254

Passiven

Kurzfristige Verbindlichkeiten

Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	4	47 900	–
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		886	727
Sonstige Kurzfristige Verbindlichkeiten		299	544
Kurzfristige Rückstellungen		10	28
Passive Rechnungsabgrenzungen		4 814	4 411
Total Kurzfristige Verbindlichkeiten		53 909	5 710

Langfristige Verbindlichkeiten

Langfristige Finanzverbindlichkeiten	4	–	–
Langfristige Rückstellungen		625	625
Latente Steuerverbindlichkeiten		119 160	110 539
Total Langfristige Verbindlichkeiten		119 785	111 164
Total Fremdkapital		173 694	116 874

Eigenkapital

Aktienkapital		1 035	1 035
Kapitalreserven		119 673	125 598
Gewinnreserven		541 810	512 747
Total Eigenkapital		662 518	639 380
Total Passiven		836 212	756 254

Erfolgsrechnung

in CHF 1 000

Anhang

01.01.–30.06.2021

01.01.–30.06.2020

Betriebsertrag

Liegenschaftenertrag	3	13 009	12 261
Ertrag aus Immobilienentwicklungen		32	368
Sonstige betriebliche Erträge		102	173
Total Betriebsertrag		13 143	12 802

Betriebsaufwand

Liegenschaftenaufwand		–604	–873
Aufwand aus Immobilienentwicklungen		–32	–368
Übrige betriebliche Aufwendungen		–586	–475
Personalaufwand		–1 607	–1 595
Total Betriebsaufwand		–2 829	–3 311

Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung		10 314	9 491
Neubewertung Liegenschaften (netto)		35 513	18 678
Erfolg aus Veräusserung Liegenschaften		–	244
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)		45 827	28 413
Abschreibungen		–31	–39
Betriebsergebnis (EBIT)		45 796	28 374
Finanzergebnis		–75	–18
Gewinn vor Steuern (EBT)		45 721	28 356
Steuern		–10 163	–6 559
Gewinn		35 558	21 797

Gewinn je Namenaktie A in CHF	5	17.18	10.53
Gewinn je Namenaktie B in CHF	5	3.44	2.11
Verwässerter Gewinn je Namenaktie A in CHF	5	17.18	10.53
Verwässerter Gewinn je Namenaktie B in CHF	5	3.44	2.11

Geldflussrechnung

in CHF 1 000	01.01.–30.06.2021	01.01.–30.06.2020
Gewinn	35 558	21 797
Abschreibungen	31	39
Neubewertung Liegenschaften (netto)	-35 513	-18 678
Erfolg aus Veräusserung Liegenschaften / übrigem Anlagevermögen	–	-244
Veränderung Rückstellungen	-18	76
Veränderung Latente Steuerverbindlichkeiten	8 621	4 898
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	52	-43
Veränderung Sonstige Forderungen	-50	-228
Veränderung Immobilienentwicklungen	-32	-368
Veränderung Aktive Rechnungsabgrenzungen	-207	-1 089
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	188	148
Veränderung Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	-244	-394
Veränderung Passive Rechnungsabgrenzungen	864	-312
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	9 250	5 602
Auszahlungen für Investitionen in Bestandesliegenschaften	-61 546	-120
Einzahlungen aus Verkauf Bestandesliegenschaften	–	1 657
Auszahlungen für Investitionen in Entwicklungsliegenschaften	-2 214	-5 804
Auszahlungen für die Beseitigung von Altlasten im Rahmen von Liegenschaftsinvestitionen	-2	-19
Auszahlungen für Investitionen in Übrige Sachanlagen	-4	-20
Auszahlungen für Investitionen in Immaterielle Anlagen	-4	–
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-63 770	-4 306
Dividendenausschüttung	-12 420	-12 420
Veränderung von Kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten	47 900	–
Veränderung von Langfristigen Finanzverbindlichkeiten	–	–
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	35 480	-12 420
Nettoveränderung flüssige Mittel	-19 040	-11 124
Nachweis Veränderung der Flüssigen Mittel		
Flüssige Mittel zu Beginn der Berichtsperiode	21 007	25 674
Flüssige Mittel am Ende der Berichtsperiode	1 967	14 550
Veränderung der Flüssigen Mittel	-19 040	-11 124

Eigenkapitalnachweis

in CHF 1 000	Aktienkapital	Kapitalreserven	Gewinnreserven	Total Eigenkapital
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
Gewinn 01.07.–31.12.2020	–	–	41 501	41 501
Stand am 31.12.2020	1 035	125 598	512 747	639 380
Dividendenausschüttungen	–	–5 925	–6 495	–12 420
Gewinn 01.01.–30.06.2021	–	–	35 558	35 558
Stand am 30.06.2021	1 035	119 673	541 810	662 518

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 per 30. Juni 2021

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 Halbjahresabschluss per 30. Juni 2021 umfasst nur die PLAZZA AG. Die beiden vormaligen Tochtergesellschaften, d.h. die beiden vormaligen 100%-Beteiligungen PLAZZA IMMOBILIEN AG und Piazza Immobilienmanagement AG, wurden per Fusionsvertrag am 31. März 2021 und rückwirkend zum 1. Januar 2021 von der Muttergesellschaft PLAZZA AG absorbiert.

1. Grundlagen

Der vorliegende 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 der SIX Swiss Exchange erstellt.

Im Vorjahr umfasste der konsolidierte Halbjahresabschluss die nach einheitlichen Richtlinien erstellten Einzelabschlüsse der PLAZZA AG, der PLAZZA IMMOBILIEN AG und der Piazza Immobilienmanagement AG.

Rückwirkend per 1. Januar 2021 wurden die Gesellschaften PLAZZA IMMOBILIEN AG und Piazza Immobilienmanagement AG von der PLAZZA AG per Fusion absorbiert. Somit handelt es sich per 30. Juni 2021 entgegen dem Vorjahr um keinen konsolidierten Abschluss mehr. Da es sich somit wirtschaftlich um dasselbe Gebilde handelt, sind die Vorjahreszahlen aber mit dem aktuellen Halbjahr vergleichbar.

Die in der konsolidierten Jahresrechnung 2020 auf den Seiten 32 bis 36 erwähnten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden unverändert angewendet.

2. Immobilienentwicklungen

in CHF 1 000	30.06.2021	31.12.2020
Ertrag aus laufenden Projekten seit Projektbeginn	782	750
Erhaltene Anzahlungen	-65	-65
Immobilienentwicklungen, netto	717	685
davon Immobilienentwicklungen, aktiv	717	685

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 31.12.2019	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	–	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
Bestand 31.12.2020	493 250	84 716	577 966	52 500	102 125	664	733 255
Zugänge	61 160	512	61 672	1 598	–	–	63 270
Abgänge	–	–	–	–	–	–	–
Umklassierung	29 710	–	29 710	–	–29 710	–	–
Veränderung von aktuellen Werten	27 010	667	27 677	1 064	6 394	1	35 136
Wertkorrekturen für Altlasten	–	–	–	376	–	–	376
Verwendung von Wertkorrekturen für Altlasten	–	–	–	2	–	–	2
Bestand 30.06.2021	611 130	85 895	697 025	55 540	78 809	665	832 039
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
Kumulierte Anschaffungswerte 31.12.2020	214 268	77 893	292 161	34 697	7 048	1 029	334 935
Kumulierte Anschaffungswerte 30.06.2021	275 437	78 404	353 841	36 294	7 039	1 029	398 203
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
Differenz Marktwerte/ Anschaffungswerte 31.12.2020	278 982	6 823	285 805	17 803	95 077	–365	398 320
Differenz Marktwerte/ Anschaffungswerte 30.06.2021	335 693	7 491	343 184	19 246	71 770	–364	433 836

In den Zugängen sind aktivierte Planer- und Bauleistungen von TCHF 701 enthalten, die zum Bilanzstichtag ausgeführt, aber noch nicht abgerechnet worden waren oder noch zur Zahlung anstanden (Vorjahr TCHF 1 837). Ausserdem erfolgten in der Berichtsperiode Auszahlungen für Investitionen in Liegenschaften von TCHF 1 191 (Vorjahr TCHF 1 265), die bereits in früheren Perioden aktiviert, aber noch nicht abgerechnet worden waren oder noch nicht zur Zahlung anstanden hatten.

In der Berichtsperiode wurden zwei Wohnliegenschaften der Überbauung Im Tiergarten in Zürich durch Ausübung eines Vorkaufsrechts zum Preis von CHF 61,1 Mio. erworben. Die beiden Liegenschaften waren im Baurecht errichtet worden, wobei PLAZZA Baurechtsgeberin gewesen war. Das entsprechende Baurecht wurde nach dem Erwerb aufgehoben und somit die Eigentumsverhältnisse der beiden Liegenschaften und des Grundstücks konsolidiert.

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
	Wohnliegen- schaften	Geschäfts- liegenschaften	Total				
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
Wertkorrekturen für Altlasten 31.12.2020	8	480	488	6 500	4 115	–	11 103
Wertkorrekturen für Altlasten 30.06.2021	8	480	488	6 122	4 115	–	10 725

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 2021 in der Bandbreite von 2,20 % bis 3,90 % (31. Dezember 2020: 2,30 % bis 4,00 %; 30. Juni 2020: 2,50 % bis 4,20 %; 31. Dezember 2019: 2,60 % bis 5,30 %).

Portfolio nach Region am 30. Juni 2021

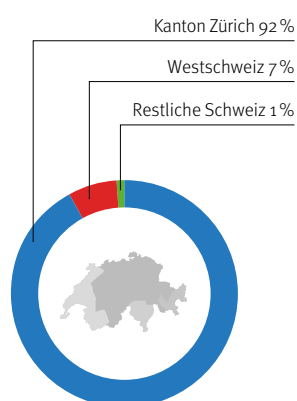
	Anzahl Liegenschaften	Marktwert in CHF 1 000					Anteil am Total
		Wohn- liegenschaften	Geschäfts- liegenschaften	Entwicklungs- liegenschaften	Baurechte	Unbebaute Grundstücke	
Kanton Zürich	12	611 130	66 930	13 570	78 070	–	92,5 %
Westschweiz	3	–	12 030	41 970	–	596	6,6 %
Restliche Schweiz	3	–	6 935	–	739	69	0,9 %
Total	18	611 130	85 895	55 540	78 809	665	100,0 %
Anteil am Total		73,4 %	10,3 %	6,7 %	9,5 %	0,1 %	100,0 %

Portfolio nach Region am 31. Dezember 2020

	Anzahl Liegenschaften	Marktwert in CHF 1 000					Anteil am Total
		Wohn- liegenschaften	Geschäfts- liegenschaften	Entwicklungs- liegenschaften	Baurechte	Unbebaute Grundstücke	
Kanton Zürich	11	493 250	65 640	12 580	101 390	–	91,8 %
Westschweiz	3	–	12 210	39 920	–	596	7,2 %
Restliche Schweiz	3	–	6 866	–	735	68	1,0 %
Total	17	493 250	84 716	52 500	102 125	664	100,0 %
Anteil am Total		67,3 %	11,6 %	7,2 %	13,9 %	0,1 %	100,0 %

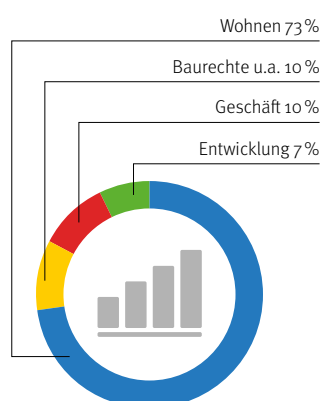
Portfolio nach Regionen

Stichtag 30.06.2021



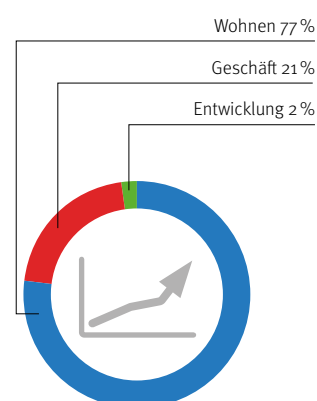
Portfolio nach Anlagekategorien

Stichtag 30.06.2021



Erlöse aus Vermietung

Periode 01.01.–30.06.2021



Liegenschaftenertrag

in CHF 1 000

	01.01.–30.06.2021	01.01.–30.06.2020
Erlöse aus Vermietung	11 579	10 711
Baurechtszinsen	1 253	1 509
Anderer Liegenschaftenertrag	177	41
Total	13 009	12 261

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.–30.06.2021	01.01.–30.06.2020
Bestandesliegenschaften	11 278	10 447
davon Wohnliegenschaften	8 901	7 984
davon Geschäftliegenschaften	2 377	2 463
Entwicklungliegenschaften	284	247
Baurechte ¹	17	17
Unbebaute Grundstücke	–	–
Total Liegenschaften	11 579	10 711

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 11,2 % bei (31. Dezember 2020: 12,9 %).

Mieter/Baurechtsnehmer	Art	30.06.2021	31.12.2020
HASTAG (Zürich) AG	Baurechtszins	3,3 %	3,5 %
HG Commerciale	Baurechtszins	2,4 %	2,6 %
Pensionskasse Conzzeta	Mietzins und Baurechtszins	–	2,5 %
Isler & Pedrazzini AG	Mietzins	2,0 %	2,2 %
STWEG Im Tiergarten 44–50	Baurechtszins	2,0 %	2,1 %
Wingtra AG	Mietzins	1,5 %	–
Total		11,2 %	12,9 %

Laufzeiten Geschäftsmietverträge und Baurechtszinsen

in Prozenten der Miet- und Baurechtszinserträge	30.06.2021	31.12.2020
Bis 1 Jahr inklusive unbefristeter Mietverhältnisse	32,5 %	27,3 %
1 bis 2 Jahre	5,1 %	12,0 %
2 bis 3 Jahre	6,5 %	6,7 %
3 bis 4 Jahre	1,6 %	1,5 %
4 bis 5 Jahre	6,4 %	1,3 %
Über 5 Jahre	47,8 %	51,2 %
Total	100,0 %	100,0 %

4. Finanzverbindlichkeiten

in CHF 1 000	30.06.2021	31.12.2020
Grundpfandgesicherte Kredite	47 900	–
Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	47 900	–
Grundpfandgesicherte Kredite	–	–
Total langfristige Finanzverbindlichkeiten	–	–
Total Finanzverbindlichkeiten	47 900	–

Zur Sicherung der Finanzverbindlichkeiten sind Liegenschaften mit einem Bilanzwert von TCHF 154 770 belastet (Vorjahr TCHF 0).

Der durchschnittliche kapitalgewichtete Zinssatz betrug in der Berichtsperiode 0,35 % (Vorjahr 0 %). In der Berichtsperiode wurden keine Fremdkapitalzinsen aktiviert (Vorjahr 0).

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

		01.01.–30.06.2021	01.01.–30.06.2020
Gewinn	TCHF	35 558	21 797
Gewinn exkl. Neubewertung Liegenschaften ¹	TCHF	8 561	7 942
Eigenkapital/NAV ²	TCHF	662 518	597 879
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	17.18	10.53
Gewinn pro Namenaktie B	CHF	3.44	2.11
Gewinn pro Namenaktie A exkl. Neubewertung Liegenschaften ¹	CHF	4.14	3.84
Gewinn pro Namenaktie B exkl. Neubewertung Liegenschaften ¹	CHF	0.83	0.77
Eigenkapital pro Namenaktie A (Net Asset Value, NAV) ²	CHF	320.06	288.83
Eigenkapital pro Namenaktie B (Net Asset Value, NAV) ²	CHF	64.01	57.77

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 Halbjahresabschluss wurde am 2. September 2021 vom Verwaltungsrat zur Veröffentlichung freigegeben.

Immobilienportfolio

Detailangaben zum Immobilienportfolio per 30. Juni 2021

Bestandesliegenschaften

Wohnliegenschaften

Ort	Adresse	PLZ	Sonderklassierung	Eigentumsform	Eigentumsanteil (Stockwerkeigen- tumsanteil) in Prozent	Grundstücks- fläche in m²
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

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- Mietertag ¹ in CHF 1 000	Marktwert in CHF 1 000	Bruttorendite ²	Diskontierungs- satz (netto, real)	Leerstand per Stichtag vom Soll-Netto- Mietertag
2018			07.07.1988	6 527				
1988	2010		27.05.1992	2 601				
1991	2012		27.05.1992	2 770				
1991	2014		27.05.1992	2 037				
1992	2015		27.05.1992	2 196				
1992			03.02.2021	2 179				
				18 309	611 130	3,0%	2,40%	3,0%
1989			24.12.1998	950				
1966	2009	2002	07.07.1988	522				
1965		2001	27.05.1992	1 371				
1984	2016		27.05.1992	2 438				
				5 281	85 895	6,1%	3,38%	7,3%
				23 590	697 025	3,4%	2,53%	3,9%
			02.12.1997	–				
1910	1999		27.05.1992	606				
				606	55 540	1,1%	3,32%	12,7%
			06.09.1954	–				
			27.05.1992	–				
			31.10.2002	34				
			27.05.1992	–				
				34	78 809	0,0%	2,69%	0,0%
			27.05.1992	–				
			27.05.1992	–				
				–	665	0,0%	3,00%	0,0%
				24 230	832 039	2,9%	2,59%	4,1%

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

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

Detailangaben zum Immobilienportfolio per 30. Juni 2021, Fortsetzung

Bestandesliegenschaften

Wohnliegenschaften

Ort	Adresse	PLZ	Eintrag im Kataster der belasteten Standorte (KbS)	Total nutzbare Mietfläche in m²	Nutzbare Mietfläche Wohnen in m²
Wallisellen	Im Glattgarten 1–12 / Industriestrasse 43–49a	8304	Nein	21 669	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
Zürich	Im Tiergarten 1–6c (Bau 6)	8055	Nein	7 761	7 555
Wohnliegenschaften (6)				66 729	61 580

Geschäftsliegenschaften

Crissier	Route du Bois-Genoud 1a/1b	1023	Nein	4 466	–
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)				19 980	195
Total Bestandesliegenschaften (10)				86 709	61 775

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	–	–
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)				163 029	111 819

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	–	121	233	218	213
1 106	–	–	–	238	108	126
247	–	–	23	223	113	150
142	–	–	–	177	82	146
–	–	–	–	752	83	–
–	–	–	–	206	80	113
1 495	1 681	–	144	1 829	684	748
2 274	–	1 654	538	–	–	111
1 162	622	1 088	1 625	–	–	80
3 531	–	240	840	–	1	42
4 990	–	–	1 221	–	1	144
11 957	622	2 982	4 224	–	2	377
13 452	2 303	2 982	4 368	1 829	686	1 125
13 902	2 185	–	1 600	–	–	–
–	–	7 808	781	–	–	–
13 902	2 185	7 808	2 381	–	–	–
–	–	–	–	–	–	–
–	–	–	–	–	–	–
–	–	–	–	–	–	–
–	–	–	–	–	–	–
–	–	–	–	–	–	–
–	–	–	–	–	–	–
27 354	4 488	10 790	6 749	1 829	686	1 125

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 kantonale 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 Schätzungsexperten, 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. Die erste Etappe umfasst rund zwei Drittel des Projektes mit einem Investitionsvolumen von bis zu CHF 220 Mio. Ende Mai 2020 konnte plangemäss das Baugesuch für die erste Etappe eingereicht werden. Die Baubewilligung wurde im 1. Halbjahr 2021 erteilt. Diese wird rechtskräftig, sobald der letzte noch verbliebene Rekurs beigelegt wird. Die anderen wesentlichen Voraussetzungen für einen zeitnahen Realisierungsbeginn wurden geschaffen.



Projektstand: Die Baubewilligung liegt grundsätzlich vor, derzeit wird der letzte verbliebene Rekurs beigelegt.

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 Baumassenziffer kann im jeweiligen Gestaltungsplan erfolgen, wird aber im Rahmen des Entwicklungsvertrags zu einer Abgeltungszahlung führen. Die Grundlage der Baumassenziffer ist die Grundstücksfläche per 1. Januar 2016, d.h. vor Landabtretungen. Die Teilrevision der Nutzungsplanung Bahnhof Nord ist im Mai 2017 rechtskräftig geworden.



2018 wurde unter Mithilfe der beteiligten Eigentümer ein Umsetzungskonzept erarbeitet, welches unter anderem die etappierte Entwicklung des ganzen Entwicklungsgebietes regelt. Der Beginn der Realisierung einer Überbauung ist aus heutiger Sicht frühestens in drei bis sechs Jahren denkbar, je nachdem, wie schnell notwendige Infrastrukturprojekte der öffentlichen Hand realisiert werden können. Die Schätzung des Mietzinspotenzials ist zurzeit aufgrund der Unschärfe durch den langen Prognosezeitraum noch nicht hinreichend genau möglich. Im Jahr 2019 wurden erste Abklärungen zur Machbarkeit und zur Marktpositionierung vorgenommen. 2020 wurde ein Studienauftrag durchgeführt, aus dem das Architekturbüro Michael Meier Marius Hug, Zürich, als Sieger hervorgegangen ist. Ein Gestaltungsplan ist gegenwärtig in Erarbeitung.

Projektstand: Die Mietobjekte werden zurzeit für die Zwischennutzung vermarktet. Im Jahr 2021 wird der Gestaltungsplan erarbeitet.

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 2021: 9. März 2022
Ordentliche Generalversammlung 2022: 6. April 2022
Veröffentlichung Halbjahresbericht 2022: 1. September 2022

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: Dominique Meienberg
Seiten 6/7: Büroliegenschaft Giesshübelstrasse 45, Chiara Kettmeier (K2F GmbH)

Visualisierungen:

Titelbild / Seite 24: Entwicklungsprojekt Crissier VD, Atelier Brunecky, Zürich
Seite 25 / Rückseite: Entwicklungsprojekt Regensdorf, Michael Meier Marius Hug Architekten, 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 unbekannten 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.

