PLAZZA

Halbjahresbericht 2022

Ausgewählte Kennzahlen

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

Erfolgsrechnung		01.01.–30.06.2022	01.01.–30.06.2021
Liegenschaftenertrag	TCHF	13 085	13 009
Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung	TCHF	10 033	10 314
Neubewertung Liegenschaften (netto)	TCHF	9 160	35 513
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	TCHF	19 193	45 827
Betriebsergebnis (EBIT)	TCHF	19 176	45 796
Gewinn	TCHF	15 309	35 558
Gewinn exkl. Neubewertung Liegenschaften[1]	TCHF	8 579	8 561

Geldflussrechnung		01.01.–30.06.2022	01.01.–30.06.2021
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	TCHF	9 244	9 250
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	TCHF	–21 974	–63 770
Free Cash Flow[2]	TCHF	–12 730	–54 520

Bilanz		30.06.2022	31.12.2021
Bilanzsumme	TCHF	920 880	890 761
Flüssige Mittel	TCHF	1 306	2 626
Marktwert Immobilienportfolio im Anlagevermögen	TCHF	918 819	887 703
Finanzverbindlichkeiten	TCHF	73 100	47 200
Eigenkapital (Net Asset Value, NAV)[3]	TCHF	699 716	698 897
Eigenkapitalquote	Prozent	76,0	78,5

Immobilienportfolio im Anlagevermögen		30.06.2022	31.12.2021
Liegenschaften	Anzahl	18	18
Nutzbare Fläche	m²	167 210	167 030
Marktwertanteil Bestandesliegenschaften	Prozent	80,2	82,4
davon Wohnliegenschaften	Prozent	70,5	72,4
davon Geschäftsliegenschaften	Prozent	9,7	10,0
Bruttorendite Bestandesliegenschaften[4]	Prozent	3,3	3,3
Leerstandsquote Bestandesliegenschaften[5]	Prozent	4,4	4,4
Leerstandsquote aller Liegenschaften[5, 6]	Prozent	4,6	5,0

Personal		30.06.2022	31.12.2021
Mitarbeiter/-innen (Vollzeitstellen)	Anzahl	12,2	14,3

Aktie		01.01.–30.06.2022	01.01.–30.06.2021
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	7.40	17.18
Gewinn pro Namenaktie A exkl. Neubewertung Liegenschaften[1]	CHF	4.14	4.14
Eigenkapital pro Namenaktie A (Net Asset Value, NAV)[3, 7]	CHF	338.03	320.06
Eigenkapital pro Namenaktie B (Net Asset Value, NAV)[3, 7]	CHF	67.61	64.01
Börsenkurs Namenaktie A am Bilanzstichtag[7]	CHF	326.00	324.00

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

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

PLAZZA hat sich im ersten Halbjahr 2022 sehr solide entwickelt. Das Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung liegt nahezu auf Vorjahresniveau. Marktbedingte Faktoren und Fortschritte in den Entwicklungsprojekten führten zusätzlich zu Neubewertungserfolgen, die, wie erwartet, aufgrund der allgemeinen Marktentwicklung aber tiefer ausfallen als im Vorjahr.

Die Vermietungssituation ist sehr erfreulich. Neue Verträge konnten abgeschlossen werden, die vor allem im zweiten Halbjahr 2022 zur Reduktion der temporären Leerstände beitragen werden.

Die Entwicklungsprojekte in Crissier und Regensdorf sind auf Kurs. In Crissier hat die Grundsteinlegung den Abschluss der Erdarbeiten und den Baubeginn von Wohnungen, Geschäftsräumen und einer Schule markiert. In Regensdorf ist die Überarbeitung des Gestaltungsplans nach Stellungnahme der Gemeinde zum Entwurf weit fortgeschritten.

PLAZZA hat im ersten Halbjahr auch die angekündigten Wechsel in Verwaltungsrat und Geschäftsleitung vollzogen. Die Generalversammlung hat Peter Lehmann zum Präsidenten des Verwaltungsrates gewählt. Zu Jahresbeginn hatte CFO Thomas Casata bereits zusätzlich die Geschäftsleitung als CEO übernommen und Franziska Kunz komplettierte kurz darauf als Leiterin Bewirtschaftung und Portfolio die dreiköpfige Geschäftsleitung.

Unternehmensergebnis erstes Halbjahr 2022

Der Liegenschaftenertrag beläuft sich auf CHF 13,1 Mio. (Vorjahr CHF 13,0 Mio.). Der Leerstand der Bestandesliegenschaften zum Bilanzstichtag beträgt unverändert 4,4 %. Das Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung liegt mit CHF 10,0 Mio. aufgrund des erwartet höheren Liegenschaftenaufwands leicht unter dem Vorjahr von CHF 10,3 Mio. Zusätzlich wurde nochmals ein Erfolg aus Neubewertung von CHF 9,2 Mio. (Vorjahr CHF 35,5 Mio.) verzeichnet. Dabei spielten einerseits marktbedingte Faktoren eine Rolle, andererseits trugen auch Fortschritte in den Entwicklungsprojekten zu diesem Neubewertungserfolg bei. Marktbedingte Faktoren liessen sich vor allem im Bereich Wohnen feststellen, wo in der Folge weiter gesunkener Verzinsungserwartungen die bei der Bewertung verwendeten Diskontsätze nochmals nach unten angepasst wurden. Der Gewinn nach dem ersten Halbjahr summiert sich auf CHF 15,3 Mio. (Vorjahr CHF 35,6 Mio.). Ohne Berücksichtigung des Neubewertungserfolgs bleibt der Gewinn vor Neubewertung mit CHF 8,6 Mio. praktisch unverändert gegenüber Vorjahr.

Wohnliegenschaften

Wohnen ist mit einem stabilen 76%-Anteil am Soll-Netto-Mietertrag zentraler Ertragspfeiler von PLAZZA. Die Wohnliegenschaften von PLAZZA liegen im mittleren Preissegment und an erstklassigen Standorten. Solche Wohnungen werden unverändert stark nachgefragt. Erneut stand zum Stichtag keine Wohnung von PLAZZA leer. Der Leerstand im Wohnsegment per 30. Juni 2022 von tiefen 2,2 % (Vorperiode 2,6 %) geht hauptsächlich auf nicht vermietete Parkplätze und Nebenflächen zurück. In der Berichtsperiode konnten weitere Gewerbeflächen in der Wohnliegenschaft in Wallisellen vermietet werden, was zur Reduktion des Leerstands beigetragen hat.

Geschäftsliegenschaften

Gemessen am Soll-Netto-Mietertrag haben die Geschäftsliegenschaften einen Anteil von unverändert 21 %. Der grössere Teil der Geschäftshäuser von PLAZZA liegt an attraktiver

und verkehrstechnisch bester Lage im Zürcher Giesshübel-Quartier, nahe dem Einkaufscenter Sihlcity. So erwies sich auch die insgesamt stabile Marktentwicklung im ersten Halbjahr 2022 für PLAZZA als erfreulich. Frei werdende Büroflächen in Zürich konnten vermietet werden, hinzu kamen Vertragsverlängerungen. In der bestehenden Geschäftsliegenschaft in Crissier konnten neue Mietverträge abgeschlossen werden. Diese Fortschritte werden im zweiten Halbjahr 2022 auch in einer wesentlichen Reduktion des temporären Leerstands der Geschäftsliegenschaften von derzeit 12,5 % (Vorperiode 11,2 %) ihren Niederschlag finden.

Entwicklungsprojekte

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

In Crissier bei Lausanne hat PLAZZA im Vorjahr mit der Realisierung der ersten Etappe begonnen. In der Berichtsperiode konnten die Erdarbeiten plangemäss abgeschlossen werden. Die anschliessende Grundsteinlegung war Auftakt zum Bau von Wohnungen, Geschäftsflächen und einer Schule. Die erste Etappe umfasst rund zwei Drittel des Projekts mit einem Investitionsvolumen von bis zu CHF 220 Mio. Die Fertigstellung der Etappe wird aus heutiger Sicht für das Jahr 2024 erwartet. Ebenfalls in der Berichtsperiode hat die öffentliche Hand mit der Realisierung der erwarteten Schnellbusverbindung nach Lausanne begonnen, die die Erschliessung dieses neuen Quartiers markant verbessern wird. Allerdings haben die aktuellen internationalen Entwicklungen Auswirkungen auf Rohstoffpreise und Lieferengpässe. Damit haben sich zwar für PLAZZA die Realisierungsrisiken im Hinblick auf Kosten und Termine erhöht, die Planungsannahmen mussten aber bisher nicht wesentlich angepasst werden.

Auf dem ehemaligen Industriegebiet nördlich des Bahnhofs Regensdorf wird ein neues Quartier entstehen. PLAZZA besitzt in diesem Zentrumsgebiet, direkt am Bahnhof, ein attraktives Entwicklungsareal. Die Überarbeitung des gesetzlich vorgeschriebenen privaten Gestaltungsplans ist nach der Stellungnahme der Gemeinde zum entsprechenden Entwurf weiter fortgeschritten. Mit der Freigabe durch den Verwaltungsrat und der Einreichung wird im zweiten Halbjahr 2022 gerechnet. Der Beginn der Realisierung des Projekts in Regensdorf ist frühestens in drei bis fünf Jahren möglich, abhängig davon, wie schnell die öffentliche Hand die notwendigen Anpassungen der Infrastruktur wie beispielsweise Strassenerweiterungen realisieren kann. Die Grössenordnung des Projekts dürfte mindestens derjenigen der Überbauung von PLAZZA in Wallisellen entsprechen. Die Schätzung des Mietzinspotenzials ist zurzeit aufgrund der Unschärfe des aktuellen Projektstands noch nicht hinreichend genau möglich.

Ausblick

Für das Gesamtjahr 2022 geht PLAZZA unverändert von einer weitgehend stabilen Entwicklung aus. Das Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung dürfte in der Grössenordnung des Vorjahrs liegen. Der Leerstand der Bestandesliegenschaften wird aus heutiger Sicht in der zweiten Jahreshälfte wieder unter 4 % sinken. Welche Auswirkungen mögliche weitere Zinsschritte der Schweizerischen Nationalbank auf die Marktsituation und damit auf die Neubewertung des PLAZZA-Portfolios hätten, kann aus heutiger Sicht noch nicht abgeschätzt werden. Gleiches gilt für den Umfang, in dem internationale Entwicklungen mit Engpässen in der Energieversorgung oder mit Termin- und Kostenrisiken Auswirkungen auf PLAZZA haben könnten.

PLAZZA ist mit ihrer konsequent umgesetzten Strategie weiterhin sehr gut positioniert: Die geografisch und segmentspezifisch klare Ausrichtung des Portfolios auf zentrumsnahe, bestens erschlossene Liegenschaften hat sich bewährt und wird auch für die Zukunft Erfolg versprechen.

PLAZZA dankt Ihnen für Ihr Vertrauen.

Peter Lehmann
Präsident des Verwaltungsrats

Thomas Casata
CEO

Baustelle, Entwicklungsprojekt Crissier

Finanzbericht

Halbjahresabschluss nach Swiss GAAP FER

Bilanz

in CHF 1 000	Anhang	30.06.2022	31.12.2021
Aktiven			
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel		1 306	2 626
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		27	45
Immobilienentwicklungen	2	268	–
Sonstige Forderungen		32	205
Aktive Rechnungsabgrenzungen		404	144
Total Umlaufvermögen		**2 037**	**3 020**
Anlagevermögen			
Bestandesliegenschaften	3	736 851	731 818
Entwicklungsliegenschaften	3	92 620	68 410
Baurechte	3	88 683	86 811
Unbebaute Grundstücke	3	665	664
Übrige Sachanlagen		15	29
Immaterielle Anlagen		9	9
Total Anlagevermögen		**918 843**	**887 741**
Total Aktiven		**920 880**	**890 761**
Passiven			
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	4	73 100	47 200
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		5 147	5 383
Sonstige Kurzfristige Verbindlichkeiten		326	382
Kurzfristige Rückstellungen		10	10
Immobilienentwicklungen	2	–	594
Passive Rechnungsabgrenzungen		9 750	7 998
Total Kurzfristige Verbindlichkeiten		**88 333**	**61 567**
Langfristige Verbindlichkeiten			
Langfristige Rückstellungen		625	625
Latente Steuerverbindlichkeiten		132 206	129 672
Total Langfristige Verbindlichkeiten		**132 831**	**130 297**
Total Fremdkapital		**221 164**	**191 864**
Eigenkapital			
Aktienkapital		1 035	1 035
Kapitalreserven		119 673	119 673
Gewinnreserven		579 008	578 189
Total Eigenkapital		**699 716**	**698 897**
Total Passiven		**920 880**	**890 761**

Erfolgsrechnung

in CHF 1 000	Anhang	01.01.–30.06.2022	01.01.–30.06.2021
Betriebsertrag			
Liegenschaftenertrag	3	13 085	13 009
Ertrag aus Immobilienentwicklungen		862	32
Sonstige betriebliche Erträge		82	102
Total Betriebsertrag		**14 029**	**13 143**
Betriebsaufwand			
Liegenschaftenaufwand		–989	–604
Aufwand aus Immobilienentwicklungen		–862	–32
Übrige betriebliche Aufwendungen		–630	–586
Personalaufwand		–1 515	–1 607
Total Betriebsaufwand		**–3 996**	**–2 829**
Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung		**10 033**	**10 314**
Neubewertung Liegenschaften (netto)		9 160	35 513
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)		**19 193**	**45 827**
Abschreibungen		–17	–31
Betriebsergebnis (EBIT)		**19 176**	**45 796**
Finanzergebnis		–86	–75
Gewinn vor Steuern (EBT)		**19 090**	**45 721**
Steuern		–3 781	–10 163
Gewinn		**15 309**	**35 558**
Gewinn je Namenaktie A in CHF	5	7.40	17.18
Gewinn je Namenaktie B in CHF	5	1.48	3.44
Verwässerter Gewinn je Namenaktie A in CHF	5	7.40	17.18
Verwässerter Gewinn je Namenaktie B in CHF	5	1.48	3.44

Geldflussrechnung

in CHF 1 000	01.01.–30.06.2022	01.01.–30.06.2021
Gewinn	15 309	35 558
Abschreibungen	17	31
Neubewertung Liegenschaften (netto)	–9 160	–35 513
Veränderung Rückstellungen	–	–18
Veränderung Latente Steuerverbindlichkeiten	2 534	8 621
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	18	52
Veränderung Sonstige Forderungen	173	–50
Veränderung Immobilienentwicklungen	–862	–32
Veränderung Aktive Rechnungsabgrenzungen	–260	–207
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	–53	188
Veränderung Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	–55	–244
Veränderung Passive Rechnungsabgrenzungen	1 583	864
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	**9 244**	**9 250**
Auszahlungen für Investitionen in Bestandesliegenschaften	–554	–61 546
Auszahlungen für Investitionen in Entwicklungsliegenschaften	–21 388	–2 216
Auszahlungen für Investitionen in Unbebaute Grundstücke	–29	–
Auszahlungen für Investitionen in Übrige Sachanlagen	–	–4
Auszahlungen für Investitionen in Immaterielle Anlagen	–3	–4
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	**–21 974**	**–63 770**
Dividendenausschüttung	–14 490	–12 420
Veränderung von Kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten	25 900	47 900
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	**11 410**	**35 480**
Nettoveränderung flüssige Mittel	**–1 320**	**–19 040**
Nachweis Veränderung der Flüssigen Mittel		
Flüssige Mittel zu Beginn der Berichtsperiode	2 626	21 007
Flüssige Mittel am Ende der Berichtsperiode	1 306	1 967
Veränderung der Flüssigen Mittel	**–1 320**	**–19 040**

Eigenkapitalnachweis

in CHF 1 000	Aktienkapital	Kapitalreserven	Gewinnreserven	Total Eigenkapital
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**
Gewinn 01.07.–31.12.2021	–	–	36 379	36 379
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**

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 2022

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 umfasst nur die PLAZZA AG.

Im Vorjahr wurden die beiden 100%-Tochtergesellschaften PLAZZA IMMOBILIEN AG und Plazza Immobilienmanagement AG rückwirkend per 1. Januar 2021 von der PLAZZA AG per Fusion 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.

Die in der Jahresrechnung 2021 der PLAZZA AG nach Swiss GAAP FER auf den Seiten 38 bis 42 erwähnten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden unverändert angewendet.

2. Immobilienentwicklungen

in CHF 1 000	30.06.2022	31.12.2021
Ertrag aus laufenden Projekten seit Projektbeginn	2 422	1 560
Erhaltene Anzahlungen	–2 154	–2 154
Immobilienentwicklungen, netto	**268**	**–594**
davon Immobilienentwicklungen, aktiv	268	–
davon Immobilienentwicklungen, passiv	–	594

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

	Bestandesliegenschaften						
in CHF 1 000	Wohn-liegenschaften	Geschäfts-liegenschaften	Total	Entwicklungs-liegenschaften	Im Baurecht an Dritte abgegebene Grundstücke	Unbebaute Grundstücke	Total
Bestand 31.12.2020	**493 250**	**84 716**	**577 966**	**52 500**	**102 125**	**664**	**733 255**
Zugänge	61 160	512	61 672	1 600	–	–	63 272
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
Bestand 30.06.2021	**611 130**	**85 895**	**697 025**	**55 540**	**78 809**	**665**	**832 039**
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**
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
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
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
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

In den Zugängen sind aktivierte Planer- und Bauleistungen von TCHF 7 508 enthalten, die zum Bilanzstichtag ausgeführt, aber noch nicht abgerechnet worden waren oder noch zur Zahlung anstanden (Vorjahr TCHF 701). Ausserdem erfolgten in der Berichtsperiode Auszahlungen für Investitionen in Liegenschaften von TCHF 7 523 (Vorjahr TCHF 1 191), die bereits in früheren Perioden aktiviert, aber noch nicht abgerechnet worden waren oder noch nicht zur Zahlung angestanden hatten.

In der Vorjahresperiode 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:

	Bestandesliegenschaften						
in CHF 1 000	Wohnliegenschaften	Geschäftsliegenschaften	Total	Entwicklungsliegenschaften	Im Baurecht an Dritte abgegebene Grundstücke	Unbebaute Grundstücke	Total
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
Wertkorrekturen für Altlasten 31.12.2021	8	509	518	7 416	4 326	–	12 260
Wertkorrekturen für Altlasten 30.06.2022	8	509	518	7 277	4 326	–	12 121

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 2022 in der Bandbreite von 2,10 % bis 3,90 % (31. Dezember 2021: 2,10 % bis 4,00 %; 30. Juni 2021: 2,20 % bis 3,90 %).

Portfolio nach Region am 30. Juni 2022

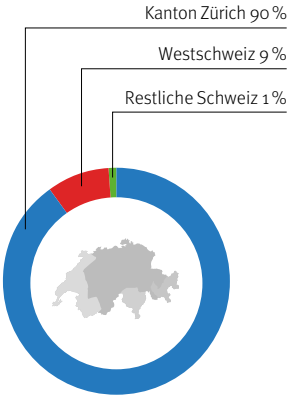
		Marktwert in CHF 1 000						
	Anzahl Liegenschaften	Wohnliegenschaften	Geschäftsliegenschaften	Entwicklungsliegenschaften	Baurechte	Unbebaute Grundstücke	Total	Anteil am Total
Kanton Zürich	12	647 590	70 890	17 160	87 930	–	823 570	89,7 %
Westschweiz	3	–	11 510	75 460	–	596	87 566	9,5 %
Restliche Schweiz	3	–	6 861	–	753	69	7 683	0,8 %
Total	**18**	**647 590**	**89 261**	**92 620**	**88 683**	**665**	**918 819**	**100,0 %**
Anteil am Total		70,4 %	9,7 %	10,1 %	9,7 %	0,1 %	100,0 %	

Portfolio nach Region am 31. Dezember 2021

		Marktwert in CHF 1 000						
	Anzahl Liegenschaften	Wohn-liegenschaften	Geschäfts-liegenschaften	Entwicklungs-liegenschaften	Baurechte	Unbebaute Grundstücke	Total	Anteil am Total
Kanton Zürich	12	643 390	70 060	15 640	86 060	–	815 150	91,8 %
Westschweiz	3	–	11 400	52 770	–	596	64 766	7,3 %
Restliche Schweiz	3	–	6 968	–	751	68	7 787	0,9 %
Total	**18**	**643 390**	**88 428**	**68 410**	**86 811**	**664**	**887 703**	**100,0 %**
Anteil am Total		72,4 %	10,0 %	7,7 %	9,8 %	0,1 %	100,0 %	

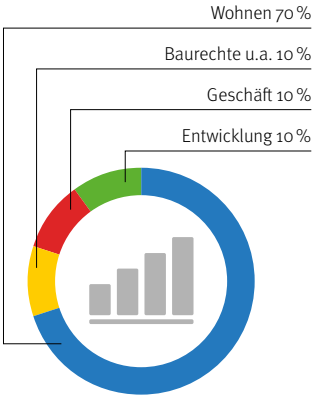
Portfolio nach Regionen

Stichtag 30.06.2022



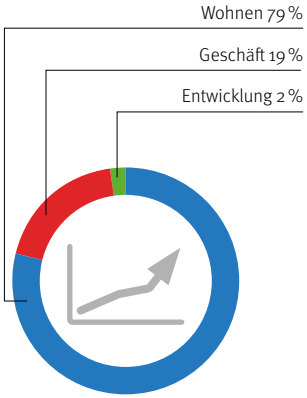
Portfolio nach Anlagekategorien

Stichtag 30.06.2022



Erlöse aus Vermietung

Periode 01.01.–30.06.2022



Liegenschaftenertrag

in CHF 1 000	01.01.–30.06.2022	01.01.–30.06.2021
Erlöse aus Vermietung	11 634	11 579
Baurechtszinsen	1 207	1 253
Anderer Liegenschaftenertrag	244	177
Total	**13 085**	**13 009**

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.–30.06.2022	01.01.–30.06.2021
Bestandesliegenschaften	11 360	11 278
davon Wohnliegenschaften	9 163	8 901
davon Geschäftsliegenschaften	2 197	2 377
Entwicklungsliegenschaften	257	284
Baurechte[1]	17	17
Total Liegenschaften	**11 634**	**11 579**

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. Dezember 2021: 12,1 %).

Mieter/Baurechtsnehmer	Art	30.06.2022	31.12.2021
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	30.06.2022	31.12.2021
Bis 1 Jahr inklusive unbefristeter Mietverhältnisse	20,0 %	29,7 %
1 bis 2 Jahre	8,3 %	7,8 %
2 bis 3 Jahre	5,4 %	0,9 %
3 bis 4 Jahre	6,0 %	4,0 %
4 bis 5 Jahre	10,3 %	10,9 %
Über 5 Jahre	50,0 %	46,7 %
Total	**100,0 %**	**100,0 %**

4. Finanzverbindlichkeiten

in CHF 1 000	30.06.2022	31.12.2021
Grundpfandgesicherte Kredite	73 100	47 200
Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	**73 100**	**47 200**
Grundpfandgesicherte Kredite	–	–
Total langfristige Finanzverbindlichkeiten	**–**	**–**
Total Finanzverbindlichkeiten	**73 100**	47 200

Zur Sicherung der Finanzverbindlichkeiten sind Liegenschaften mit einem Bilanzwert von TCHF 261 140 belastet (31. Dezember 2021: TCHF 164 340).

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

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

		01.01.–30.06.2022	01.01.–30.06.2021
Gewinn	TCHF	15 309	35 558
Gewinn exkl. Neubewertung Liegenschaften[1]	TCHF	8 579	8 561
Eigenkapital/NAV[2]	TCHF	699 716	662 518
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	7.40	17.18
Gewinn pro Namenaktie B	CHF	1.48	3.44
Gewinn pro Namenaktie A exkl. Neubewertung Liegenschaften[1]	CHF	4.14	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	338.03	320.06
Eigenkapital pro Namenaktie B (Net Asset Value, NAV)[2]	CHF	67.61	64.01

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 31. August 2022 vom Verwaltungsrat zur Veröffentlichung freigegeben.

Immobilienportfolio

Detailangaben zum Immobilienportfolio per 30. Juni 2022

Bestandesliegenschaften

Wohnliegenschaften

Ort	Adresse	PLZ	Sonderklassierung	Eigentumsform	Eigentumsanteil (Stockwerkeigentumsanteil) in Prozenten	Grundstücksfläche 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-Mietertrag[1] in CHF 1 000	Marktwert in CHF 1 000	Bruttorendite[2]	Diskontierungs-satz (netto, real)	Leerstand per Stichtag vom Soll-Netto-Mietertrag
2018			07.07.1988	6 622				
1988	2010		27.05.1992	2 730				
1991	2012		27.05.1992	2 902				
1991	2014		27.05.1992	2 163				
1992	2015		27.05.1992	2 280				
1992			03.02.2021	2 292				
				18 989	**647 590**	**2,9 %**	**2,27 %**	**2,2 %**
1989			24.12.1998	945				
1966	2009	2002	07.07.1988	524				
1965		2001	27.05.1992	1 362				
1984	2016		27.05.1992	2 438				
				5 269	**89 261**	**5,9 %**	**3,29 %**	**12,5 %**
				24 258	**736 851**	**3,3 %**	**2,39 %**	**4,4 %**
			02.12.1997	–				
1910	1999		27.05.1992	600				
				600	**92 620**	**0,6 %**	**3,12 %**	**0,0 %**
			06.09.1954	–				
			27.05.1992	–				
			31.10.2002	34				
			27.05.1992	–				
				34	**88 683**	**0,0 %**	**2,60 %**	**0,0 %**
			27.05.1992	–				
			27.05.1992	–				
				–	**665**	**0,0 %**	**3,00 %**	**0,0 %**
				24 892	**918 819**	**2,7 %**	**2,49 %**	**4,6 %**

1 Erwarteter Mietertrag bei Vollvermietung vor Ausfällen für Leerstände bzw. Mietzinsreduktionen.
2 Soll-Netto-Mietertrag in Prozenten des Marktwertes am Stichtag.

Detailangaben zum Immobilienportfolio per 30. Juni 2022, 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	21 697	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	53 465[1]	35 778
Regensdorf	Althardstrasse 5/9	8105	Ja, Teilfläche	26 856[1]	18 267
Entwicklungsliegenschaften (2)				**80 321**	**54 045**

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)				**167 210**	**115 820**

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	–	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	–	–	111
1 162	662	1 038	973	–	–	80
3 531	–	240	840	–	1	42
4 990	–	–	1 221	–	1	144
11 957	**662**	**3 070**	**3 600**	**–**	**2**	**377**
13 452	**2 343**	**3 070**	**3 772**	**1 814**	**686**	**1 125**
13 902	2 185	–	1 600	–	–	–
–	–	7 808	781	–	–	–
13 902	**2 185**	**7 808**	**2 381**	–	–	–
–	–	–	–	–	–	–
–	–	–	–	–	–	–
–	–	–	–	–	–	–
–	–	–	–	–	–	–
–	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**
–	–	–	–	–	–	–
–	–	–	–	–	–	–
–	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**
27 354	**4 528**	**10 878**	**6 153**	**1 814**	**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 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 13,8 Mio. pro Jahr. Die erste Etappe umfasst rund zwei Drittel des Projektes mit einem Investitionsvolumen von rund CHF 220 Mio. 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. Nach heutiger Planung wird mit der Fertigstellung dieser Etappe im Jahr 2024 gerechnet.

Projektstand: Die Realisierung der ersten Etappe hat begonnen und dauert voraussichtlich bis 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 2018 wurde unter Mithilfe der beteiligten Eigentümer ein Umsetzungskonzept erarbeitet, welches unter anderem die etappierte Entwicklung des ganzen Entwicklungsgebietes regelt. Im 2019 wurden erste Abklärungen zur Machbarkeit und zur Marktpositionierung vorgenommen. Im 2020 wurde ein Studienauftrag durchgeführt, aus dem das Architekturbüro Michael Meier Marius Hug, Zürich, als Sieger hervorgegangen ist. Ein Gestaltungsplan ist gegenwärtig in Erarbeitung. Der Beginn der Realisierung einer Überbauung ist aus heutiger Sicht frühestens in drei bis fünf Jahren denkbar, je nachdem, wie schnell notwendige Infrastrukturprojekte der öffentlichen Hand realisiert werden können. Die Grössenordnung des Projekts dürfte mindestens derjenigen der Überbauung in Wallisellen entsprechen. 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 ist nach der Stellungnahme der Gemeinde zum entsprechenden Entwurf weit fortgeschritten. Mit der Einreichung wird im zweiten Halbjahr 2022 gerechnet.

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 2022: 8. März 2023
Ordentliche Generalversammlung 2023: 4. April 2023
Publikation Halbjahresbericht 2023: 1. September 2023

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: Drohnenaufnahme, HRS Real Estate AG

Visualisierungen:
Titelbild / Seite 24 / Rückseite: Entwicklungsprojekt Crissier VD, Atelier Brunecky, Zürich
Seite 25: Michael Meier und Marius Hug Architekten

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.