

PLAZZA IMMOBILIEN



Halbjahresbericht 2015



Ausgewählte Kennzahlen

Erfolgsrechnung		01.01.–30.06.2015	01.01.–30.6.2014
Liegenschaftenertrag	TCHF	9 378	9 417
Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung	TCHF	5 202	6 902
Neubewertung Liegenschaften (netto)	TCHF	20 767	953
Erfolg aus Veräusserung Liegenschaften	TCHF	–	329
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	TCHF	25 969	8 184
Betriebsergebnis (EBIT)	TCHF	25 942	8 164
Gewinn vor Steuern (EBT)	TCHF	25 877	7 981
Gewinn	TCHF	19 601	6 314
Gewinn exkl. Neubewertung Liegenschaften ¹	TCHF	3 640	5 700
Geldflussrechnung		01.01.–30.06.2015	01.01.–30.06.2014
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	TCHF	4 109	4 409
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	TCHF	–1 829	1 084
Free Cashflow	TCHF	2 280	5 493
Bilanz		30.06.2015	31.12.2014
Bilanzsumme	TCHF	588 913	579 209
Marktwert Immobilienportfolio	TCHF	484 239	461 771
Finanzverbindlichkeiten	TCHF	–	15 448
Eigenkapital (Net Asset Value, NAV) ²	TCHF	509 014	489 413
Finanzverbindlichkeiten in % Bilanzsumme		0,0%	2,7%
Eigenkapitalquote		86,4%	84,5%
Immobilienportfolio		30.06.2015	31.12.2014
Anzahl Liegenschaften	Anzahl	22	22
Nutzbare Fläche	m ²	152 850	152 850
Bruttorendite Bestandesliegenschaften ³		4,8%	5,0%
Leerstandsquote Bestandesliegenschaften ⁴		2,5%	2,0%
Leerstandsquote aller Liegenschaften ⁴		4,7%	5,9%
Personal		30.06.2015	31.12.2014
Anzahl Mitarbeiter/ -innen (Vollzeitstellen)		12,9	10,0
Aktie		30.06.2015	31.12.2014 ⁵⁾
Gewinn pro Namenaktie A	CHF	9.47	3.05
Gewinn pro Namenaktie A exkl. Neubewertung Liegenschaften ¹	CHF	1.76	2.75
Gewinn pro Namenaktie B	CHF	1.89	0.61
Gewinn pro Namenaktie B exkl. Neubewertung Liegenschaften ¹	CHF	0.35	0.55
Eigenkapital pro Namenaktie A (Net Asset Value, NAV)	CHF	245.90	236.43
Eigenkapital pro Namenaktie B (Net Asset Value, NAV)	CHF	49.18	47.29
Börsenkurs Namenaktie A am Bilanzstichtag	CHF	207.00	n.a.

1 Die Bewertungsveränderung der Liegenschaften sowie die sich daraus ergebenden latenten Steuern sind nicht berücksichtigt.

2 Der NAV entspricht dem in der Bilanz per Stichtag ausgewiesenen Eigenkapital.

3 Soll-Netto-Mietertrag in % des Marktwertes am Stichtag.

4 Die Leerstandsquote entspricht dem stichtagsbezogenen Leerstand in % des Soll-Netto-Mietertrages.

5 Die PLAZZA AG wurde am 22. Juni 2015 gegründet (Eintrag im Handelsregister am 25. Juni 2015).

Inhalt

- 4 Bericht an die Aktionäre

- 6 **Finanzbericht**
- 8 Konzernbilanz
- 9 Konzernerfolgsrechnung
- 10 Konzerngeldflussrechnung
- 11 Konzerneigenkapitalnachweis
- 12 Anhang zum konsolidierten Halbjahresabschluss
- 14 Anmerkungen

- 22 Detailangaben zum Immobilienportfolio
- 26 Zusätzliche Informationen zu den Entwicklungsprojekten
- 28 Kontakte und Termine

Bericht an die Aktionäre

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre Sehr geehrte Damen und Herren

Seit dem 26. Juni 2015 ist die PLAZZA AG als eigenständiges Unternehmen an der Schweizer Börse SIX Swiss Exchange kotiert. Das Unternehmen setzt die über 25-jährige Geschäftstätigkeit des bisherigen Immobilienbereichs der Conzzeta AG fort und entwickelt diesen nun als selbstständiges und börsenkotiertes Unternehmen weiter. Die PLAZZA freut sich, Ihnen den ersten Halbjahresbericht des Unternehmens zu präsentieren.

Die PLAZZA-Gruppe umfasst die PLAZZA IMMOBILIEN AG und die PLAZZA Immobilienmanagement AG. Die PLAZZA plant, realisiert, bewirtschaftet und vermarktet Liegenschaften und Immobilienprojekte in der Schweiz. Das Portfolio besteht aus Wohn- und einigen Geschäftsliegenschaften sowie vielversprechenden Entwicklungsprojekten und besticht durch seine geografische und segmentspezifische Fokussierung.

Immobilienpezifische Geschäftsstrategie

Die Conzzeta-Aktionäre ermöglichten mit ihren Beschlüssen an der ausserordentlichen Generalversammlung vom 22. Juni 2015, den Geschäftsbereich Immobilien vom industriellen Kerngeschäft abzuspalten und an die Börse zu bringen. Seit dem 26. Juni 2015 sind die PLAZZA-Aktien (Namenaktien Serie A, Valorenummer 28 414 291, Tickersymbol PLAN) an der SIX Swiss Exchange kotiert. Mit dem Börsenstart konnte eine intensive, mehrmonatige Vorbereitungsphase erfolgreich abgeschlossen werden.

Als eigenständiges und börsenkotiertes Unternehmen kann die PLAZZA künftig eine eigene, immobilienpezifische Geschäftsstrategie realisieren. Dies kommt insbesondere bei den anstehenden Entwicklungsprojekten der PLAZZA zum Tragen. Aber auch für die Conzzeta bringt die Abspaltung des Immobilienbereichs Vorteile. Sie kann sich künftig noch stärker auf das industrielle Kerngeschäft fokussieren.

Zusammen mit der Geschäftsleitung wird der Verwaltungsrat die professionelle Bewirtschaftung des Bestandsportfolios und die gezielte Entfaltung der Entwicklungsprojekte vorantreiben.

Halbjahresergebnis von Sonderfaktoren geprägt

Die PLAZZA weist ein Halbjahresergebnis aus, das insgesamt im Rahmen der Erwartungen liegt. Die Mieteinnahmen blieben im 1. Halbjahr 2015 stabil. Der Wert des Immobilienportfolios der PLAZZA belief sich per 30. Juni 2015 auf CHF 484,2 Mio. In der Berichtsperiode wurden weder Liegenschaften gekauft noch verkauft. Der Neubewertungserfolg von CHF 20,8 Mio. kommt insbesondere aus dem Wohnbereich. Dies ist unter anderem auf die generelle Zinssituation zurückzuführen. Für das Gesamtjahr geht die PLAZZA von einer stabilen und den Erwartungen entsprechenden Entwicklung des Geschäfts aus.

Verglichen mit der Vorjahresberichtsperiode fällt das operative Ergebnis tiefer aus. Dies ist in erster Linie auf Sonderfaktoren zurückzuführen, beispielsweise die in der Berichtsperiode angefallenen Aufwendungen für den Börsengang. Als Folge der Abspaltung musste die PLAZZA eigene personelle Ressourcen aufbauen, um die bisher von der Conzzeta erbrachten Dienstleistungen selbst erbringen zu können. Diese Kosten betreffen den neuen Verwaltungsrat sowie das für eine börsenkotierte Gesellschaft notwendige zusätzliche Personal im Finanzbereich. Der Personalzuwachs beträgt 2,6 Vollzeitstellen, insgesamt umfasst der Personalbestand der PLAZZA nun 12,9 Vollzeitstellen.

Die PLAZZA ist heute sehr solide finanziert. Es sind keine Finanzverbindlichkeiten ausstehend und die Gruppe verfügt über bedeutende Barmittel. Die Eigenkapitalquote lag zum Periodenende bei 86,4 %. Diese Ausgangslage ermöglicht den schrittweisen Ausbau des Portfolios auf den vorhandenen Landreserven sowie die etappenweise Realisierung der Entwicklungsprojekte.

Immobilienmarkt

Die Aufhebung des Euro-Mindestkurses durch die Nationalbank vom Januar 2015, die Schuldenkrise in Griechenland sowie die Abkühlung der Konjunktur in der Schweiz sorgten auch im Schweizer Immobilienmarkt für Verunsicherung. Die Auswirkungen, insbesondere im Segment der Geschäftsflächen, können nicht abschliessend beurteilt werden.

Im Mietwohnbereich setzt die PLAZZA auf das mittlere Preissegment an zentralen und attraktiven Standorten. Damit ist sie auch für die Zukunft sehr gut positioniert. Aktuell stam-

men rund 90 % der Mieterträge aus dem Wirtschaftsraum Zürich. Die Wohnungen der Überbauung «Im Tiergarten» erfreuen sich nach wie vor sehr grosser Beliebtheit.

Im Bürobereich ist hingegen schweizweit ein deutlicher Nachfragerückgang zu beobachten. Dies spürt auch die PLAZZA. Sie beauftragte für die Vermietung der per 30. September bzw. 31. Dezember 2015 frei werdenden zwei grossen Geschäftsflächen in Zürich an der Giesshübelstrasse 40 und 45 einen spezialisierten externen Vermarkter. Die PLAZZA erhofft sich davon, dass rasch Nachmieter gefunden und Leerstände vermieden werden können.

Vielversprechende Entwicklungsprojekte

Die PLAZZA besitzt attraktive Entwicklungsprojekte in den Wirtschaftszentren Zürich (Wallisellen und Regensdorf) und Lausanne (Crissier).

Am 3. März 2015 erteilten die Behörden die Baubewilligung für das Entwicklungsprojekt «Im Glattgarten» (Wallisellen). Die Totalunternehmer-Submission wurde im Frühjahr 2015 lanciert. Die Wahl des ausführenden Totalunternehmers wird im 4. Quartal 2015 erfolgen, der Baustart ist auf 2016 zu erwarten.

In Crissier bei Lausanne verfügt die PLAZZA über ein Entwicklungsgebiet von insgesamt 62 993 m² Fläche. Für dieses Areal wurde auf der Basis eines städtebaulichen Architekturwettbewerbs, in enger Zusammenarbeit mit Gemeinde und Kanton, ein Gestaltungsplan für die Arealentwicklung erarbeitet, der den Behörden im Oktober 2014 eingereicht wurde. Der Verwaltungsrat der PLAZZA wird in den nächsten Monaten zudem die strategischen Weichen für dieses wichtige Projekt stellen.

Für die Entwicklungsliegenschaft in Regensdorf besteht eine Gestaltungsplanpflicht. Der Gemeinderat Regensdorf stimmte am 14. April 2015 einer Teilrevision der Nutzungsplanung für das betreffende Gebiet zu. Die Teilrevision wurde im Mai öffentlich aufgelegt. Eine Volksabstimmung ist für den Dezember 2015 geplant. Vorgesehen ist der Abschluss eines Entwicklungsvertrags zwischen der Gemeinde und den beteiligten Grundeigentümern. Die Projektplanung und -realisierung hängt damit noch von verschiedenen Unsicherheiten ab.

Die Baubewilligung für die geplante Innensanierung der Liegenschaft Giesshübelstrasse 45 liegt vor. Mit den Umbauarbeiten kann im 4. Quartal 2015 begonnen werden. Diese umfassen vor allem die Modernisierung der Haustechnik, um den heutigen und absehbaren Bedürfnissen gerecht zu werden. Der Umbau wird bis Ende Juni 2016 dauern.

Ausblick

Dank der fokussierten Strategie kann die PLAZZA flexibel auf das immer stärker regulierte Umfeld reagieren. Positiv wirkt sich die geografische und segmentspezifische Ausrichtung aus. Die Vermietung der frei werdenden Geschäftsflächen in Zürich erweist sich im aktuellen konjunkturellen Umfeld als Herausforderung, der sich das Unternehmen entschlossen stellt.

Die schrittweise und zügige Realisation der anstehenden Entwicklungsprojekte wird der Gesellschaft das erwünschte Wachstum der Mieterträge bringen. Verwaltungsrat und Geschäftsleitung beurteilen deshalb die Zukunftsaussichten der Gruppe weiterhin als sehr gut.

Die PLAZZA dankt Ihnen für Ihr Interesse und das Vertrauen in unsere Gesellschaft.



Markus Kellenberger
Verwaltungsratspräsident

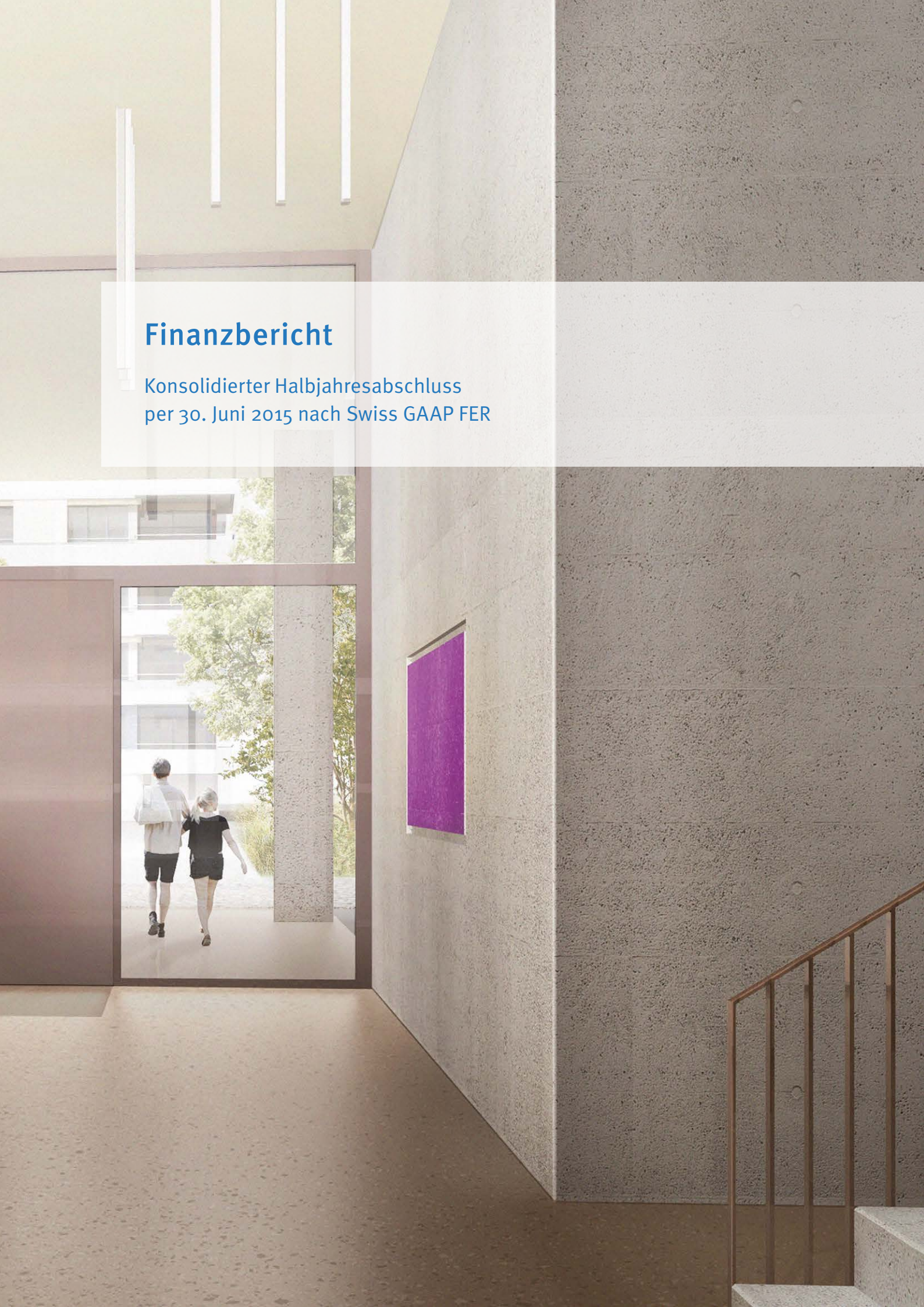


Ralph Siegle
CEO



Finanzbericht

Konsolidierter Halbjahresabschluss
per 30. Juni 2015 nach Swiss GAAP FER



Konzernbilanz

Aktiven

Umlaufvermögen

in CHF 1 000

	Anmerkung	30.06.2015	31.12.2014
Flüssige Mittel	1	103 319	116 487
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		22	81
Sonstige Forderungen		36	–
Aktive Rechnungsabgrenzungen		1 101	784
Total Umlaufvermögen		104 478	117 352

Anlagevermögen

Bestandesliegenschaften	2	328 854	312 454
Entwicklungsliegenschaften	2	74 850	70 574
Baurechte	2	75 379	73 593
Unbebaute Grundstücke	2	5 156	5 150
Übrige Sachanlagen		108	71
Immaterielle Anlagen		88	15
Total Anlagevermögen		484 435	461 857
Total Aktiven		588 913	579 209

Passiven

Kurzfristige Verbindlichkeiten

Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	3	–	15 448
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		906	989
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		310	487
Kurzfristige Rückstellungen		–	120
Passive Rechnungsabgrenzungen		1 875	1 131
Total kurzfristige Verbindlichkeiten		3 091	18 175

Langfristige Verbindlichkeiten

Langfristige Rückstellungen		1 301	1 301
Latente Steuerverbindlichkeiten		75 507	70 320
Total langfristige Verbindlichkeiten		76 808	71 621
Total Fremdkapital		79 899	89 796

Eigenkapital

Aktienkapital		1 035	–
Kapitalreserven		134 591	135 626
Gewinnreserven		373 388	353 787
Total Eigenkapital		509 014	489 413
Total Passiven		588 913	579 209

Konzernerfolgsrechnung

Betriebssertrag

in CHF 1 000	Anmerkung	01.01.–30.06.2015	01.01.–30.06.2014
Liegenschaftenertrag		9 378	9 417
Sonstige betriebliche Erträge		176	190
Total Betriebssertrag		9 554	9 607

Betriebsaufwand

Liegenschaftenaufwand		-764	-985
Übrige betriebliche Aufwendungen		-2 604	-775
Personalaufwand		-984	-945
Total Betriebsaufwand		-4 352	-2 705

Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung		5 202	6 902
Neubewertung Liegenschaften (netto)		20 767	953
Erfolg aus Veräusserung Liegenschaften		-	329
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)		25 969	8 184
Abschreibungen		-27	-20
Betriebsergebnis (EBIT)		25 942	8 164
Finanzergebnis		-65	-183
Gewinn vor Steuern (EBT)		25 877	7 981
Steuern		-6 276	-1 667
Gewinn		19 601	6 314

Gewinn je Namenaktie A, in CHF	4	9.47	3.05
Gewinn je Namenaktie B, in CHF	4	1.89	0.61
Verwässerter Gewinn je Namenaktie A, in CHF	4	9.47	3.05
Verwässerter Gewinn je Namenaktie B, in CHF	4	1.89	0.61

Konzerngeldflussrechnung

in CHF 1 000	01.01.–30.06.2015	01.01.–30.06.2014
Gewinn	19 601	6 314
Abschreibungen	27	20
Neubewertung Liegenschaften (netto)	-20 767	-953
Verwendung von im Marktwert verrechneten Umweltrückstellungen	-9	-96
Erfolg aus Veräusserung Liegenschaften	-	-329
Veränderung Rückstellungen	-120	-
Veränderung latente Steuerverbindlichkeiten	5 187	244
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	59	-10
Veränderung sonstige Forderungen	-36	2
Veränderung aktive Rechnungsabgrenzung	-317	-801
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-83	204
Veränderung sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	-177	-269
Veränderung passive Rechnungsabgrenzungen	744	83
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	4 109	4 409
Auszahlungen für Investitionen in Bestandesliegenschaften	-209	-
Einzahlungen aus Verkauf Bestandesliegenschaften	-	3 394
Auszahlungen für Investitionen in Entwicklungsliegenschaften	-1 483	-2 221
Auszahlungen für Investitionen in übrige Sachanlagen	-56	-81
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Anlagen	-81	-8
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-1 829	1 084
Rückzahlung / Aufnahme von kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten	-15 448	4 150
Rückzahlung / Aufnahme von langfristigen Finanzverbindlichkeiten	-	-9 496
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	-15 448	-5 346
Nettoveränderung flüssige Mittel	-13 168	147
Nachweis Veränderung der flüssigen Mittel		
Flüssige Mittel zu Beginn der Berichtsperiode	116 487	64
Flüssige Mittel am Ende der Berichtsperiode	103 319	211
Veränderung der flüssigen Mittel	-13 168	147

Konzerneigenkapitalnachweis

in CHF 1 000	Aktienkapital	Kapitalreserven	Gewinnreserven	Total Eigenkapital
Stand am 31.12.2013	–	19 926	333 905	353 831
Gewinn 01.01.–30.06.2014	–	–	6 314	6 314
Stand am 30.06.2014	–	19 926	340 219	360 145
Gewinn 01.07.–31.12.2014	–	–	13 568	13 568
Kapitaleinlage	–	115 700	–	115 700
Stand am 31.12.2014	–	135 626	353 787	489 413
Gewinn 01.01.–30.06.2015	–	–	19 601	19 601
Gründung PLAZZA AG	1 035	–1 035	–	–
Stand am 30.06.2015	1 035	134 591	373 388	509 014

Die Kapitalreserven per 1. Januar 2015 bzw. 31. Dezember 2014 entsprachen dem handelsrechtlichen Eigenkapital der PLAZZA AG in Gründung. Da bei der Gründung der PLAZZA AG die Nettoaktiven zur Liberierung der Aktien verwendet wurden und der über den Nominalwert hinausgehende Betrag eine gesetzliche Kapitalreserve darstellt, wurden die flüssigen Mittel im Betrag von CHF 115,7 Mio., welche der PLAZZA AG bei der Abspaltung mitgegeben wurden, als Kapitaleinlagen erfasst.

Die PLAZZA AG verfügt über ein Aktienkapital von CHF 1 035 000, 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.

Da die PLAZZA AG erst am 22. Juni 2015 gegründet wurde, ist per 31. Dezember 2014 kein Aktienkapital innerhalb des Eigenkapitals offengelegt.

Anhang zum konsolidierten Halbjahresabschluss per 30. Juni 2015

Allgemeine Informationen

Die PLAZZA AG (die «PLAZZA») mit Sitz in Zürich, Schweiz, ist eine schweizerische Aktiengesellschaft, deren Aktien an der SIX Swiss Exchange kotiert sind.

Die Gründung der PLAZZA erfolgte anlässlich der Abspaltung des Immobiliengeschäfts der Conzzeta AG, Zürich (die «Conzzeta»), am 22. Juni 2015. Bei der Abspaltung des Immobiliengeschäfts der Conzzeta handelte es sich um eine symmetrische Abspaltung zur Neugründung im Sinne der Art. 29 ff. des Bundesgesetzes über Fusion, Spaltung, Umwandlung und Vermögensübertragung («FusG»). Der Verwaltungsrat der Conzzeta hat mit Datum vom 14. April 2015 einen Spaltungsplan gemäss Art. 36 FusG erstellt. Der Spaltungsplan wurde von der ausserordentlichen Generalversammlung der Conzzeta vom 22. Juni 2015 mit öffentlich beurkundetem Beschluss genehmigt. Der Spaltungsplan beschreibt die Abspaltung und bestimmt die von der Conzzeta auf die PLAZZA zu übertragenden Aktiven und Passiven und Vertragsverhältnisse eindeutig. Dazu gehören insbesondere sämtliche auf die Umplatzierung und Kotierung bezogenen Aktiven, Passiven, Forderungen, Schulden und Verträge der Conzzeta. Zudem übernahm die PLAZZA bei der Abspaltung auch 100 % der Aktien der PLAZZA IMMOBILIEN AG, Zürich, und der Piazza Immobilienmanagement AG, Zürich. Die PLAZZA IMMOBILIEN AG und die Piazza Immobilienmanagement AG waren bis zur Abspaltung hundertprozentige Tochtergesellschaften der Conzzeta, durch die die Conzzeta ihr Immobiliengeschäft betrieb. Sämtliche im Inventar des Spaltungsplans bestimmten Aktiven und Passiven, anderen Vermögenswerte, Forderungen, Schulden, Rechte und Pflichten sowie Vertragsverhältnisse gingen mit dem Vollzug der Abspaltung per Universalsukzession von der Conzzeta auf die PLAZZA über.

Das Immobiliengeschäft der Conzzeta, welches im Rahmen der Abspaltung auf die Gesellschaft übertragen wurde, wurde vor der Abspaltung innerhalb der Conzzeta-Gruppe umstrukturiert: Am 5. Dezember 2014 hat die PLAZZA IMMOBILIEN AG die Piazza Immobilienmanagement AG gegründet. Bei der Gründung hat die PLAZZA IMMOBILIEN AG 100 % der ausgegebenen Aktien der Piazza Immobilienmanagement AG gezeichnet. Mit Wirkung auf den 1. Januar 2015 hat die PLAZZA IMMOBILIEN AG den Geschäftsbereich Bewirtschaftung, Projektmanagement und Portfoliomanagement und sämtliche damit verbundenen Aktiven, Passiven und Vertragsverhältnisse ausgegliedert und durch einen Zuschuss in die Reserven auf die Piazza Immobilienmanagement AG übertragen. Die Piazza Immobilienmanagement AG führte den ausgegliederten Geschäftsbereich Bewirtschaftung, Projektmanagement und Portfoliomanagement als hundertprozentige Tochtergesellschaft der PLAZZA IMMOBILIEN AG weiter. An der ordentlichen Generalversammlung der PLAZZA IMMOBILIEN AG vom 26. Februar 2015 ist beschlossen worden, die von der PLAZZA IMMOBILIEN AG gehaltenen 100 % der Aktien der Piazza Immobilienmanagement AG als Sachdividende an die einzige Aktionärin der PLAZZA IMMOBILIEN AG, die Conzzeta, auszuschütten. Mit Vollzug der Ausschüttung der Sachdividende hielt die Conzzeta somit, neben der bereits bestehenden hundertprozentigen Beteiligung an der PLAZZA IMMOBILIEN AG, neu auch 100 % der Aktien der Piazza Immobilienmanagement AG. Der Geschäftsbereich Immobilien, der insbesondere die beiden hundertprozentigen Beteiligungen an der PLAZZA IMMOBILIEN AG und der Piazza Immobilienmanagement AG umfasste, wurde in der oben beschriebenen Abspaltung

auf die PLAZZA übertragen. Am 28. Juni 2015 wurden die PLAZZA-Namenaktien A an der SIX Swiss Exchange kotiert und erstmals gehandelt.

Grundlagen der Rechnungslegung

Die PLAZZA war bis zum 22. Juni 2015 nicht als eigenständige Gruppe tätig. Für das am 30. Juni 2015 abgeschlossene Halbjahr wird erstmals ein konsolidierter Abschluss erstellt. Der vorliegende konsolidierte Halbjahresabschluss zeigt das Vermögen, die Finanzlage und den Erfolg des Immobiliengeschäftes der Conzzeta für die am 30. Juni endenden Halbjahre 2014 und 2015, wie wenn die PLAZZA per 1. Januar 2014 bereits die oben dargestellte Struktur aufgewiesen hätte. Das konsolidierte Eigenkapital per 1. Januar 2014 entspricht dem Wert der Nettoaktiven der PLAZZA IMMOBILIEN AG per diesem Datum, bewertet zu den Grundsätzen, wie sie im Anhang zu den historischen kombinierten Jahresabschlüssen für die Geschäftsjahre 2012, 2013 und 2014 dargestellt sind. Da die PLAZZA erst am 22. Juni 2015 gegründet wurde, ist in der konsolidierten Bilanz per 31. Dezember 2014 kein Aktienkapital innerhalb des Eigenkapitals offengelegt.

Die Konzernbilanz per 31. Dezember 2014 sowie die Konzernerfolgsrechnung, die Konzerngeldflussrechnung und der Konzerneigenkapitalnachweis für das erste Halbjahr 2015 und die entsprechende Vergleichsperiode sind auf Basis der Finanzinformationen, die für den konsolidierten Halbjahresabschluss der Conzzeta verwendet wurden, erstellt worden. In den übrigen betrieblichen Aufwendungen sind für die dargestellten Zeiträume die von der Conzzeta der Gesellschaft weiterverrechneten Management-Services enthalten, die im Konzernabschluss der Conzzeta aufgrund der Elimination von konzerninternen Verrechnungen nicht enthalten waren.

Zur Finanzierung eines anstehenden Bauprojektes in Wallisellen wurden von der Conzzeta der am 22. Juni 2015 gegründeten PLAZZA Barmittel von CHF 115,7 Mio. mitgegeben. Im vorliegenden konsolidierten Halbjahresabschluss ist die Übertragung der Barmittel zum Zeitpunkt der Erhöhung des Aktienkapitals der Conzzeta im August 2014 berücksichtigt, da die flüssigen Mittel der Conzzeta zu diesem Zeitpunkt zugeflossen sind. Das von der Conzzeta der PLAZZA IMMOBILIEN AG gewährte Darlehen wurde zum Zeitpunkt der Spaltung im Juni 2015 zurückbezahlt.

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 der Offenlegung zu), sowie den besonderen Bestimmungen für Immobiliengesellschaften von Art. 17 der Richtlinie betreffend Rechnungslegung der SIX Swiss Exchange erstellt.

Die im Kotierungsprospekt vom 16. Juni 2015 auf den Seiten F-10 bis F-12 erwähnten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze für die historischen kombinierten Jahresabschlüsse für die Geschäftsjahre 2012, 2013 und 2014 wurden unverändert angewendet. Diese Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze stimmen mit dem gesamten Regelwerk einschliesslich FER 31 überein, welches für kotierte Unternehmen seit dem 1. Januar 2015 verpflichtend ist und bereits frühzeitig angewendet wurde.

Anmerkungen

1. Flüssige Mittel

in CHF 1 000	30.06.2015	31.12.2014
Flüssige Mittel zum Bilanzstichtag	103 319	787
Flüssige Mittel aus Kapitaleinlage 2015	-	115 700
Total	103 319	116 487

Der am 22. Juni 2015 neu gegründeten PLAZZA wurden Barmittel von CHF 115,7 Mio. mitgegeben. Im historisch kombinierten Jahresabschluss per 31.12.2014 ist die Übertragung der Barmittel zum Zeitpunkt der Erhöhung des Aktienkapitals der Conzzeta AG im August 2014 berücksichtigt, da der Conzzeta AG diese flüssigen Mittel zu diesem Zeitpunkt aus einer Kapitalerhöhung zugeflossen sind.

2. Bestandesliegenschaften, Entwicklungsliegenschaften, Baurechte, unbebaute Grundstücke

in CHF 1 000	Bestandesliegenschaften			Entwicklungs- liegenschaften	Im Baurecht an Dritte abgegebene Grundstücke	Unbebaute Grundstücke	Total
	Geschäfts- liegenschaften	Wohnlieg- schaften	Total				
Bestand 31.12.2013	88 602	222 300	310 902	65 886	65 700	5 138	447 626
Zugänge	–	–	–	2 221	–	–	2 221
Abgänge	–3 065	–	–3 065	–	–	–	–3 065
Veränderung von aktuellen Werten	–2 590	5 000	2 410	–960	–114	6	1 342
Wertkorrekturen für Altlasten	–6	–	–6	–183	–200	–	–389
Verwendung von Wertkorrekturen für Altlasten	–	–	–	96	–	–	96
Bestand 30.06.2014	82 941	227 300	310 241	67 060	65 386	5 144	447 831
Bestand 31.12.2014	79 204	233 250	312 454	70 574	73 593	5 150	461 771
Zugänge	209	–	209	1 483	–	–	1 692
Abgänge	–	–	–	–	–	–	–
Veränderung von aktuellen Werten	–1 403	17 600	16 197	2 897	1 764	6	20 864
Wertkorrekturen für Altlasten	–6	–	–6	–113	22	–	–97
Verwendung von Wertkorrekturen für Altlasten	–	–	–	9	–	–	9
Bestand 30.06.2015	78 004	250 850	328 854	74 850	75 379	5 156	484 239
Kumulierte Anschaffungswerte 31.12.2013	73 489	122 834	196 323	27 448	7 048	4 478	235 297
Kumulierte Anschaffungswerte 30.06.2014	69 712	122 834	192 546	29 669	7 048	4 478	233 741
Kumulierte Anschaffungswerte 31.12.2014	69 772	122 834	192 606	32 343	7 048	4 478	236 475
Kumulierte Anschaffungswerte 30.06.2015	69 981	122 834	192 815	33 826	7 048	4 478	238 167
Differenz Marktwerte / Anschaffungswerte 31.12.2013	15 113	99 466	114 579	38 438	58 652	660	212 329
Differenz Marktwerte / Anschaffungswerte 30.06.2014	13 229	104 466	117 695	37 391	58 338	666	214 090
Differenz Marktwerte / Anschaffungswerte 31.12.2014	9 432	110 416	119 848	38 231	66 545	672	225 296
Differenz Marktwerte / Anschaffungswerte 30.06.2015	8 023	128 016	136 039	41 024	68 331	678	246 072

In der Tabelle auf Seite 15 sind die folgenden Wertkorrekturen für die Bereinigung von Altlasten im folgenden Umfang bereits abgezogen:

in CHF 1 000	Bestandesliegenschaften			Entwicklungs- liegenschaften	Im Baurecht an Dritte abgegebene Grundstücke	Unbebaute Grundstücke	Total
	Geschäfts- liegenschaften	Wohnlieg- schaften	Total				
Wertkorrekturen für Altlasten 31.12.2013	324	1	325	4 641	12 600	–	17 566
Wertkorrekturen für Altlasten 30.06.2014	252	1	253	4 729	12 800	–	17 782
Wertkorrekturen für Altlasten 31.12.2014	257	1	258	4 824	4 389	–	9 471
Wertkorrekturen für Altlasten 30.06.2015	263	2	265	4 928	4 367	–	9 560

Der Rückgang der Wertkorrekturen für Altlasten per 31.12.2014 beruht auf einer Neubeurteilung belasteter Standorte durch das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) des Kantons Zürich. Das AWEL hat ein im Baurecht an Dritte abgegebenes Grundstück, das bisher als sanierungsbedürftig eingestuft wurde, als lediglich belastet ohne weitere altlastenrechtliche Massnahmen (Untersuchungen, Überwachung, Sanierung) klassiert. Dadurch konnte ein Teil der Wertkorrekturen für Altlasten aufgelöst werden.

Grundlage der Marktwerte bilden die jeweils zweimal jährlich (per 30. Juni und per 31. Dezember) durchgeführten Verkehrswertbewertungen durch die Wüest & Partner AG (unabhängiger Schätzungsexperte) nach der DCF-Methode. Die realen Netto-Diskontierungssätze für die Bewertung der Anlagegruppen Bestandesliegenschaften und Entwicklungliegenschaften bewegten sich per 30.06.2015 in der Bandbreite von 3,3 % bis 5,4 % (31.12.2014: 3,6 % bis 5,5 %; 30.06.2014: 3,7 % bis 5,5 %; 31.12.2013: 3,8 % bis 5,5 %).

Die Bewertungsmethodik und -technik wurde im Rahmen des konsolidierten Halbjahresabschlusses per 30. Juni 2015 gegenüber der Vergleichsperiode nicht verändert.

Portfolio nach Region am 30. Juni 2015

	Anzahl Liegenschaften	Marktwert per 30.06.2015 in CHF 1 000	Anteil am Total
Stadt Zürich	7	343 080	70,9%
Restlicher Kanton Zürich	5	83 842	17,3%
Westschweiz	4	43 557	9,0%
Restliche Schweiz	6	13 760	2,8%
Total	22	484 239	100,0%

Portfolio nach Region per 31. Dezember 2014

	Anzahl Liegenschaften	Marktwert per 31.12.2014 in CHF 1 000	Anteil am Total
Stadt Zürich	7	324 300	70,2%
Restlicher Kanton Zürich	5	80 371	17,4%
Westschweiz	4	43 097	9,3%
Restliche Schweiz	6	14 003	3,0%
Total	22	461 771	100,0%

Wichtigste Mieter und Baurechtsnehmer

Die nachfolgenden jeweils fünf wichtigsten Mieter und Baurechtsnehmer trugen per Bilanzstichtag gemessen an den Mieterträgen und Baurechtszinsen zusammen 31,2 % (31.12.2014: 31,2 %, 30.6.2014: 31,2 %) bei.

Mieter / Baurechtsnehmer	Art	30.06.2015	31.12.2014
Credit Suisse	Mietzins	17,6%	17,6%
Hard AG	Baurechtszins	4,4%	4,4%
HG Commerciale	Baurechtszins	3,3%	3,3%
Akzo Nobel Coatings AG	Mietzins	3,0%	3,0%
Pensionskasse Conzeta	Mietzins und Baurechtszins	2,9%	2,9%
Total		31,2%	31,2%

Die Credit Suisse hat ihre Verträge per 30. September 2015 (Giesshübelstrasse 45) und per 31. Dezember 2015 (Giesshübelstrasse 40) gekündigt. Die Akzo Nobel Coatings AG hat ihren Vertrag per 31. Dezember 2015 gekündigt.

Fälligkeit der Geschäftsmietverträge

Per Bilanzstichtag stellt sich die Fälligkeit der Geschäftsmietverträge (Geschäftsliegenschaften, Entwicklungsliegenschaften) und Baurechtszinsen wie folgt dar:

Fälligkeit Geschäftsmietverträge und Baurechtszinsen	30.06.2015	31.12.2014
Bis 1 Jahr inklusive unbefristeter Mietverhältnisse	52,0 %	53,8 %
1 bis 2 Jahre	2,6 %	1,1 %
2 bis 3 Jahre	14,9 %	15,6 %
3 bis 4 Jahre	3,8 %	4,0 %
4 bis 5 Jahre	3,1 %	3,2 %
Über 5 Jahre	23,6 %	22,3 %
Total	100,0 %	100,0 %

3. Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten

in CHF 1 000	30.06.2015	31.12.2014
Kurzfristige Darlehen	–	15 448
Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	–	15 448

Es bestand ein langfristiger Rahmenkredit zwischen der Conzzeta AG und der PLAZZA IMMOBILIEN AG zur Finanzierung des betrieblichen Umlauf- und Anlagevermögens. In Abhängigkeit vom Finanzbedarf konnte die PLAZZA IMMOBILIEN AG den gesamten Kreditbetrag oder Teile davon abrufen und zurückzahlen. Aufgrund der Abspaltung der PLAZZA AG von der Conzzeta AG wurde das ganze Darlehen per Datum der Abspaltung zur Rückzahlung fällig und am 30. Juni 2015 an die Conzzeta AG zurückbezahlt. Eine Zinssatzanpassung war alle 3 Monate (31.3., 30.6., 31.09., 31.12.) vorgesehen. Der durchschnittliche Zinssatz betrug in der Berichtsperiode 1,2 % (2014: 1,7 %).

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

	Einheit	01.01.–30.06.2015	01.01.–30.06.2014
Gewinn	CHF	19 601 000	6 314 000
Gewinn exkl. Neubewertung Liegenschaften ¹	CHF	3 640 000	5 700 000
Eigenkapital / NAV ²	CHF	509 014 000	489 413 000
Namenaktien A (nom. CHF 0.50) per Gründungsdatum ³	Anzahl	1 827 000	1 827 000 ⁴
Namenaktien B (nom. CHF 0.10) per Gründungsdatum ³	Anzahl	1 215 000	1 215 000 ⁴
Gewinn je Namenaktie A	CHF	9.47	3.05 ⁵
Gewinn je Namenaktie B	CHF	1.89	0.61 ⁵
Gewinn je Namenaktie A exkl. Neubewertung Liegenschaften ¹	CHF	1.76	2.75 ⁵
Gewinn je Namenaktie B exkl. Neubewertung Liegenschaften ¹	CHF	0.35	0.55 ⁵
Eigenkapital / NAV pro Namenaktie A ²	CHF	245.90	236.43 ⁵
Eigenkapital / NAV pro Namenaktie B ²	CHF	49.18	47.29 ⁵

1 Die Bewertungsveränderung der Liegenschaften sowie die sich daraus ergebenden latenten Steuern sind nicht berücksichtigt.

2 Angaben per 30.06.2015 und per 31.12.2014.

3 Die PLAZZA AG wurde am 22. Juni 2015 gegründet (Eintrag im Handelsregister am 25. Juni 2015). Um aussagekräftige Angaben zum Gewinn und zum Eigenkapital pro Namenaktie machen zu können, wurde anstelle der durchschnittlichen Anzahl ausstehender Aktien die Anzahl der Aktien per Gründungsdatum aufgeführt.

4 Die Anzahl der Aktien wurde für Vergleichszwecke unverändert für die Berichtsperiode und die Vorjahresperiode übernommen.

5 Die PLAZZA AG wurde am 22. Juni 2015 gegründet (Eintrag im Handelsregister am 25. Juni 2015). Die ausgegebenen Aktien waren somit nicht für das gesamte erste Halbjahr 2015 ausstehend. Ebenso waren während der Vorjahresperiode und per 31.12.2014 keine Namenaktien A und B ausstehend. Um sinnvolle Informationen zum Gewinn je Aktie sowie zum NAV pro Namenaktie per 31.12.2014 darstellen zu können, wurde sowohl für das erste Halbjahr 2015 wie auch für die Vergleichsperiode sowie per 31.12.2014 die Anzahl Aktien per Gründungsdatum verwendet, wie wenn die Aktien während der gesamten Periode bzw. bereits per 31.12.2014 ausstehend gewesen wären.

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

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Der vorliegende Halbjahresabschluss wurde am 17. September 2015 durch den Verwaltungsrat zur Veröffentlichung freigegeben.

An der Sitzung vom 26. August 2015 hat der Verwaltungsrat aufgrund eines vorliegenden Kaufangebotes entschieden, die Geschäftsliegenschaft Chêne-Bourg, Chemin de la Mousse, für CHF 0,505 Mio. zu verkaufen. Es wird erwartet, dass der Vollzug des Verkaufs im zweiten Semester 2015 erfolgen wird.

An der Sitzung vom 26. August 2015 hat der Verwaltungsrat aufgrund einer vorliegenden Offerte beschlossen, für das Baurechtsgrundstück Volketswil, Hardstrasse, einen Dienstbarkeitsvertrag für eine Hochspannungsleitung abzuschliessen. Die einmalige Entschädigung für den Abschluss der Dienstbarkeit beläuft sich auf CHF 0,49 Mio. Es wird erwartet, dass die Unterzeichnung des Dienstbarkeitsvertrages im zweiten Semester 2015 erfolgen wird.

Bis zum Datum der Freigabe des vorliegenden Halbjahresberichts sind keine Ereignisse eingetreten, welche eine Anpassung des Berichts erfordern würden.

Detailangaben zum Immobilienportfolio

30.06.2015

Bestandesliegenschaften

Geschäftsliegenschaften

Adresse	PLZ	Ort	Sonderklassierung	Eigentumsform	Eigentumsanteil (Stockwerkeigen- tumsanteil)	Grundstücks- fläche in m ²
Chemin de la Mousse 14	1225	Chêne-Bourg	Baurechtnehmer	Alleineigentum	100	204
Gewerbehallenstrasse 2	8304	Wallisellen		Stockwerkeigentum	100	334
Giesshübelstrasse 40	8045	Zürich		Alleineigentum	(271/10 000)	1 546
Giesshübelstrasse 45	8045	Zürich		Alleineigentum	100	4 710
Nellenstadel 3	3902	Glis-Brig	Baurechtnehmer	Alleineigentum	100	992
Route du Bois-Genoud 1a / 1b	1023	Crissier		Alleineigentum	100	5 670
Täschmattstrasse 16	6015	Luzern		Alleineigentum	100	12 453
Geschäftsliegenschaften (7)						25 909

Wohnliegenschaften

Im Tiergarten 51–60 / Sieberstrasse 5 (Bau 2)	8055	Zürich		Alleineigentum	100	8 539
Im Tiergarten 17–27 (Bau 3)	8055	Zürich		Alleineigentum	100	9 581
Im Tiergarten 34–41 (Bau 4)	8055	Zürich		Alleineigentum	100	7 205
Im Tiergarten 8–16 (Bau 5)	8055	Zürich		Alleineigentum	100	11 601
Wohnliegenschaften (4)						36 926
Total Bestandesliegenschaften (11)						62 835

Entwicklungsliegenschaften

Althardstrasse 5+9	8105	Regensdorf		Alleineigentum	100	17 518
Industriestrasse 45	8304	Wallisellen		Alleineigentum	100	13 780
Route du Bois-Genoud 10	1023	Crissier		Alleineigentum	100	62 993
Entwicklungsliegenschaften (3)						94 291

Baurechte

Eymattstrasse 71+73	3027	Bern	Baurechtnehmer und -geber	Alleineigentum	100	6 384
Hardstrasse	8604	Volketswil	Baurechtgeber	Alleineigentum	100	108 667
Im Tiergarten (Bau 1+6)	8055	Zürich	Baurechtgeber	Alleineigentum	100	16 911
Überlandstrasse / Industrie Hardwald	8103	Unter- engstringen	Baurechtgeber	Alleineigentum	100	25 388
Baurechte (4)						157 350

Unbebaute Grundstücke

Birren	5703	Seon	Bauland	Alleineigentum	100	9 594
Derrière l'Eglise, Fin du Mont	1470	Lully	Landwirtschaftsland	Alleineigentum	100	88 521
Langgasse	9008	St. Gallen	Landwirtschaftsland	Alleineigentum	100	18 125
Rainstrasse 5	8675	Istighofen	Bauland	Alleineigentum	100	13 862
Unbebaute Grundstücke (4)						130 102
Total Immobilienportfolio (22)						444 578

Baujahr	Renovations- jahr Teil- sanierung	Renovations- jahr Total- sanierung	Erwerbs- datum	Marktwert in CHF 1 000	Soll-Netto- Miettrag in CHF 1 000	Bruttorendite in %	Diskontierungs- satz in % (netto real)	Leerstand per Stichtag in % vom Soll-Netto- Miettrag
1992	2010		18.10.2005	412	38			
1978			01.04.1989	2 082	120			
1965		2001	27.05.1992	23 440	1 861			
1984	2009		27.05.1992	30 440	2 197			
1984			29.09.2005	387	51			
1989			24.12.1998	13 190	926			
1966	2009	2002	07.07.1988	8 053	577			
				78 004	5 770	7,4%	4,52%	3,2%
1988	2010		27.05.1992	67 200	2 678			
1991	2012		27.05.1992	72 350	2 869			
1991	2014		27.05.1992	53 150	2 120			
1992			27.05.1992	58 150	2 305			
				250 850	9 972	4,0%	3,33%	2,1%
				328 854	15 742	4,8%	3,61%	2,5%
1910	1999		27.05.1992	11 590	710			
			07.07.1988	33 870	0			
			02.12.1997	29 390	0			
				74 850	710	0,9%	3,95%	53,2%
			06.09.1954	729	0			
			31.10.2002	18 280	34			
			27.05.1992	38 350	0			
			27.05.1992	18 020	0			
				75 379	34	0,0%	2,98%	0,0%
			14.05.2009	3 025	0			
			27.05.1992	565	6			
			27.05.1992	66	0			
			27.05.1992	1 501	0			
				5 156	6	0,1%	3,73%	0,0%
				484 239	16 492	3,4%	3,56%	4,7%

Detailangaben zum Immobilienportfolio

30.06.2015, Fortsetzung

Bestandesliegenschaften

Geschäftsliegenschaften

Adresse	PLZ	Ort	Eintrag im Kataster der belasteten Standorte (KbS)	Total nutzbare Fläche in m ²	Nutzbare Fläche Wohnen in m ²
Chemin de la Mousse 14	1225	Chêne-Bourg	Nein	318	0
Gewerbehallenstrasse 2	8304	Wallisellen	Nein	1 050	0
Giesshübelstrasse 40	8045	Zürich	Ja	5 204	100
Giesshübelstrasse 45	8045	Zürich	Nein	5 855	125
Nellenstadel 3	3902	Glis-Brig	Nein	465	0
Route du Bois-Genoud 1a / 1b	1023	Crissier	Nein	4 474	0
Täschmattstrasse 16	6015	Luzern	Ja	4 570	0
Geschäftsliegenschaften (7)				21 936	225

Wohnliegenschaften

Im Tiergarten 51–60 / Sieberstrasse 5 (Bau 2)	8055	Zürich	Ja, Teilfläche Rand Sieberstrasse	9 881	8 537
Im Tiergarten 17–27 (Bau 3)	8055	Zürich	Nein	10 507	10 014
Im Tiergarten 34–41 (Bau 4)	8055	Zürich	Nein	7 690	7 371
Im Tiergarten 8–16 (Bau 5)	8055	Zürich	Nein	9 221	8 469
Wohnliegenschaften (4)				37 299	34 391
Total Bestandesliegenschaften (11)				59 235	34 616

Entwicklungsliegenschaften

Althardstrasse 5+9	8105	Regensdorf	Ja, Teilfläche	15 156	9 786
Industriestrasse 45	8304	Wallisellen	Ja	22 240	20 288
Route du Bois-Genoud 10	1023	Crissier	Ja	50 759	28 185
Entwicklungsliegenschaften (3)				88 155	58 259

Baurechte

Eymattstrasse 71+73	3027	Bern	Ja	0	0
Hardstrasse	8604	Volketswil	Ja	0	0
Im Tiergarten (Bau 1+6)	8055	Zürich	Nein	0	0
Überlandstrasse / Industrie Hardwald	8103	Unterengstringen	Ja, Teilfläche	0	0
Baurechte (4)				0	0

Unbebaute Grundstücke

Birren	5703	Seon	Nein	5 460	0
Derrière l'Eglise, Fin du Mont	1470	Lully	Nein	0	0
Langgasse	9008	St. Gallen	Nein	0	0
Rainstrasse 5	8675	Istighofen	Nein	0	0
Unbebaute Grundstücke (4)				5 460	0
Total Immobilienportfolio (22)				152 850	92 875

Nutzbare Fläche Büro in m ²	Nutzbare Fläche Verkauf / Gastro in m ²	Nutzbare Fläche Industrie / Gewerbe in m ²	Nutzbare Fläche Lager in m ²	Nutzbare Fläche übrige Nutzungen in m ²	Total Mietobjekte Wohnen	Total Parkplätze
0	0	0	318	0	0	0
0	0	0	1 050	0	0	0
3 677	0	240	1 187	0	1	43
4 946	0	0	784	0	1	143
23	0	405	37	0	0	10
2 532	0	1 404	538	0	0	111
1 786	1 055	704	859	166	0	83
12 964	1 055	2 753	4 773	166	2	390
1 106	0	0	0	238	108	126
247	0	0	23	223	113	150
142	0	0	0	177	82	146
0	0	0	0	752	83	0
1 495	0	0	23	1 390	386	422
14 459	1 055	2 753	4 796	1 556	388	812
0	0	4 880	490	0	1	162
0	1 695	0	118	139	4	213
14 459	4 290	0	1 875	1 950	3	730
14 459	5 985	4 880	2 483	2 089	8	1 105
0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0
1 350	450	1 830	1 830	0	0	90
0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0
1 350	450	1 830	1 830	0	0	90
30 268	7 490	9 463	9 109	3 645	396	2 007

Zusätzliche Informationen zu den Entwicklungsprojekten

Entwicklungsliegenschaft «Im Glattgarten» Wallisellen (Industriestrasse 45, Wallisellen)

Projektbeschreibung und geschätzter Fertigstellungszeitpunkt: Auf dem Grundstück an der Industriestrasse 45 in Wallisellen ist der Bau von 218 2,5- bis 4,5-Zimmer-Wohnungen und ca. 1700 m² Dienstleistungsflächen geplant. Das Grundstück liegt südlich in der Nähe des Bahnhofs Wallisellen und hat eine Grundstücksfläche von 13780 m². Das Investitionsvolumen dürfte in der Grössenordnung von CHF 100 Mio. liegen. Der Baubeginn ist ab 2016 vorgesehen. Das Projekt wird voraussichtlich im Jahr 2018 oder 2019 abgeschlossen werden können. Ab diesem Zeitpunkt ist eine Vermietung der Wohnungen möglich. Es ist zurzeit keine Veräusserung in Stockwerkeinheiten geplant. Die Entwicklungsliegenschaft in Wallisellen hat aus heutiger Sicht ein Mietzinspotenzial von geschätzt rund CHF 6,6 Mio. pro Jahr. In jedem Fall werden mit der Realisierung des Projektes die ertragsstabilen Wohnliegenschaften im Gesamtportfolio weiter gestärkt werden.

Projektstand: Die Planung für das Bauprojekt «Im Glattgarten» an der Industriestrasse 45 in Wallisellen ist weit fortgeschritten. Die Baubewilligung ist am 3. März 2015 erteilt worden und in Rechtskraft erwachsen. Der Baustart ist Anfang 2016 geplant.

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

Projektbeschreibung und geschätzter Fertigstellungszeitpunkt: In Crissier am Stadtrand von Lausanne verfügt die PLAZZA über ein Entwicklungsgebiet von insgesamt 62 993 m² Fläche. Für dieses Areal wurde auf der Basis eines städtebaulichen Architekturwettbewerbs, in enger Zusammenarbeit mit Gemeinde und Kanton, ein Gestaltungsplan erarbeitet, der den zuständigen Behörden im Kanton Waadt Ende 2014 zur Prüfung eingereicht wurde. Die PLAZZA ist bestrebt, bis 2016 einen rechtsverbindlichen Gestaltungsplan zu erlangen, der als Grundlage für die anschliessende Baueingabe dient. Ein Baubeginn kann aus heutiger Sicht frühestens 2019 erwartet werden. Die Bauzeit wird nach heutiger Beurteilung mehrere Jahre in mehreren Etappen betragen. Die konkrete Bauzeit hängt stark von allfälligen Einsprachen und Auflagen ab, die zurzeit nicht voraussehbar sind. Der Wohnanteil im gesamten Areal wird nach heutiger Schätzung ca. 65 % betragen. Nach heutigen Vorstellungen können über 450 Wohnungen erstellt werden. Als Geschäftsflächen können aus heutiger Sicht 27 000 m² realisiert werden.

Die Investitionssumme für das Gesamtprojekt wird in der Grössenordnung von CHF 300 Mio. geschätzt. In einer ersten Etappe werden aus heutiger Sicht voraussichtlich mindestens 50 % bis 60 % des Projektes realisiert werden müssen, um den Gestaltungsplan zu erfüllen und um ein funktionierendes Quartier schaffen zu können. Die gesamte Entwicklungsliegenschaft in Crissier hat nach Schätzung des unabhängigen Schätzungsexperten und unter Berücksichtigung von rund 30 % Stockwerkeinheiten ein Mietzinspotenzial von rund CHF 14,7 Mio. pro Jahr. Ob und wann das Potenzial realisiert werden kann, hängt von diversen Faktoren,

einschliesslich u.a. der konkreten Planung und Umsetzung des Projekts, den gesetzlichen Vorschriften und den Rahmenbedingungen des Marktes ab.

Projektstand: Für dieses Areal wurde ein Gestaltungsplan erarbeitet und Ende 2014 den zuständigen Behörden im Kanton Waadt zur Prüfung eingereicht. Die PLAZZA ist bestrebt, bis 2016 einen rechtsverbindlichen Gestaltungsplan zu erlangen, der als Grundlage für die anschliessende Baueingabe dient.

Entwicklungsliegenschaft Regensdorf (Althardstrasse 5+9, Regensdorf)

Projektbeschreibung und geschätzter Fertigstellungszeitpunkt: Die PLAZZA verfügt an der Althardstrasse 5 und 9 in Regensdorf bei Zürich über nutzbare Flächen von rund 17 518 m². Diese liegen im Bereich Bahnhof Nord und es besteht eine Gestaltungsplanpflicht. Aufgrund der heutigen Bau- und Zonenordnung können bis zu 50 % Wohnungen realisiert werden. Der laufende Planungsprozess schliesst eine Änderung der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Regensdorf mit ein. Der Gemeinderat Regensdorf hat am 14. April 2015 die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung genehmigt. Die betreffenden Unterlagen liegen zwischen dem 30. April 2015 und 3. Juli 2015 zur Einsichtnahme und zur Erhebung von Einwendungen auf. Vorgesehen ist neben der Anpassung der Bau- und Zonenordnung ein öffentlich-rechtlicher Entwicklungsvertrag, der zwischen der Gemeinde und den diversen beteiligten Grundeigentümern abgeschlossen wird.

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 vom Gemeinderat zur Auflage beschlossene Planung liegt im bislang diskutierten Rahmen, der auch der Planung der Gesellschaft zugrunde liegt. Die Gesellschaft prüft zurzeit, ob sie den Entwicklungsvertrag abschliessen kann. Die Revision der Bau- und Zonenordnung schafft die Möglichkeit einer Erhöhung der Baumassenziffer von 5 m³/m² auf 8 m³/m² und erhöht den möglichen Wohnanteil auf 75 %. Die Erhöhung der Baumassenziffern kann im jeweiligen Gestaltungsplan erfolgen, wird aber im Rahmen des Entwicklungsvertrags zu einer Abgeltungszahlung führen. Die Grundlage der Baumassenziffer soll die Grundstücksfläche per 1. Januar 2016 sein, d.h. vor Landabtretungen. Eine Volksabstimmung über diese Teilrevision ist für den Dezember 2015 vorgesehen. Der Ausgang dieser Abstimmung und die anschliessende Umsetzung sind zurzeit ungewiss. Die Realisierung einer Überbauung ist aus heutiger Sicht in rund sieben bis zehn Jahren denkbar. Die Grössenordnung des Projekts dürfte ähnlich derjenigen in Wallisellen sein. Die Schätzung des Mietzinspotenzials ist zurzeit unsicher.

Projektstand: Die Mietobjekte werden zurzeit für die Zwischennutzung vermarktet.

Kontakte und Termine

PLAZZA AG

Im Tiergarten 22
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

Peter Oesch, CFO
T: +41 44 266 68 34
E: investor@plazza.ch

Termine

Publikation Halbjahresbericht 2015: 18. September 2015
Ordentliche Generalversammlung 2016: 24. Mai 2016

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

Druck:
DE Druck AG

Visualisierungen:
[agps architecture ltd.](http://agps-architecture.com)

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.

