

Halbjahresbericht 2016



Ausgewählte Kennzahlen

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

Erfolgsrechnung		01.0130.06.2016	01.0130.06.2015
Liegenschaftenertrag	TCHF	7 244	9 378
Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung	TCHF	4 745	5 202
Neubewertung Liegenschaften (netto)	TCHF	5 390	20 767
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	TCHF	10 135	25 969
Betriebsergebnis (EBIT)	TCHF	10 101	25 942
Gewinn vor Steuern (EBT)	TCHF	10 106	25 877
Gewinn	TCHF	7 895	19 601
Gewinn exkl. Neubewertung Liegenschaften ¹	TCHF	3 591	3 893
Geldflussrechnung		01.0130.06.2016	01.0130.06.2015
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	TCHF	2 905	4 118
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	TCHF	-10 471	-1 838
Free Cashflow	TCHF	-7 566	2 280
Bilanz		30.06.2016	31.12.2015
Bilanzsumme	TCHF	610 667	605 758
Flüssige Mittel	TCHF	94 332	108 108
Marktwert Immobilienportfolio	TCHF	515 386	496 803
Finanzverbindlichkeiten	TCHF		_
Eigenkapital (Net Asset Value, NAV) ²	TCHF	524 492	522 807
Eigenkapitalquote	Prozent	85,9%	86,3%
Immobilienportfolio		30.06.2016	31.12.2015
Liegenschaften	Anzahl	21	21
Nutzbare Fläche	m ²	162 494	158 379
Bruttorendite Bestandesliegenschaften ³	Prozent	4,5	4,6
Leerstandsquote Bestandesliegenschaften ⁴	Prozent	26,0	28,8
Leerstandsquote aller Liegenschaften ⁴	Prozent	27,1	29,8
Personal		30.06.2016	31.12.2015
Mitarbeiter/-innen (Vollzeitstellen)	Anzahl	13,6	12,6
Aktie		01.0130.06.2016	01.0130.06.2015
Namenaktien A (nom. CHF 0.50) per Gründungsdatum	Anzahl	1 827 000	1 827 000 ⁵
Namenaktien B (nom. CHF 0.10) per Gründungsdatum	Anzahl	1 215 000	1 215 000 ⁵
Gewinn pro Namenaktie A	CHF _	3.81	9.475
Gewinn pro Namenaktie A exkl. Neubewertung Liegenschaften ¹	CHF _	1.73	1.885
Gewinn pro Namenaktie B	CHF _	0.76	1.895
Gewinn pro Namenaktie B exkl. Neubewertung Liegenschaften ¹	CHF _	0.35	0.385
Eigenkapital pro Namenaktie A (Net Asset Value, NAV) ⁶	CHF _	253.38	252.565
Eigenkapital pro Namenaktie B (Net Asset Value, NAV) ⁶	CHF _	50.68	50.515
Börsenkurs Namenaktie A am Bilanzstichtag	CHF	227.30	198.005

Inhalt

4 Lagebericht

- 7 Finanzbericht
- 8 Konsolidierter Halbjahresabschluss nach Swiss GAAP FER
- 8 Konzernbilanz
- 9 Konzernerfolgsrechnung
- 10 Konzerngeldflussrechnung
- 11 Konzerneigenkapitalnachweis
- Anhang zum konsolidierten Halbjahresabschluss per 30. Juni 2016
- 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 Der NAV entspricht dem in der Bilanz per Stichtag ausgewiesenen Eigenkapital.

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

⁴ Die Leerstandsquote entspricht einem stichtagsbezogenen Leerstand in Prozenten des Soll-Netto-Mietertrags. Angaben per 30.06.2016 und per 01.01.2015.

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 Jahr 2015 ausstehend. Um sinnvolle Informationen zum Gewinn je Aktie sowie zum NAV pro Namenaktie für 2015 darstellen zu können, wurde jeweils die Anzahl der Aktien per Gründungsdatum verwendet, wie wenn die Aktien während der gesamten Periode ausstehend gewesen wären. Die Anzahl der ausstehenden Aktien hat sich seit der Gründung nicht verändert. Der Schlusskurs der Namenaktie A am ersten Handelstag, dem 26. Juni 2015, betrug CHF 210.50.

⁶ Angaben per 30.06.2016 und 31.12.2015

Lagebericht



Links: Markus Kellenberger, Verwaltungsratspräsident Rechts: Ralph Siegle, CEO

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

Die PLAZZA erwirtschaftete im ersten Halbjahr 2016 ein finanziell solides Betriebsergebnis. Die grossen Entwicklungsprojekte konnten planmässig vorangetrieben werden. Beim Projekt «Im Glattgarten» in Wallisellen mit 218 Wohnungen erfolgte der Baustart. In Crissier bei Lausanne gab der Verwaltungsrat den Startschuss für das Vorprojekt. Herausfordernd bleibt die Vermietung von temporär leerstehenden Geschäftsliegenschaften.

Solides Halbjahresergebnis

Der erzielte Reingewinn vor Steuern belief sich auf CHF 7,9 Mio. (Vorjahr CHF 19,6 Mio.). Dieser Rückgang wird zur Hauptsache durch die um CHF 15,4 Mio. tiefere Bewertungssteigerung der Liegenschaften gegenüber Vorjahr sowie in geringerem Masse durch die temporären Leerstände von Geschäftsflächen beeinflusst.

Die Mieteinnahmen aus dem Wohnsegment hingegen blieben im Vergleich zur Vorjahresperiode weitgehend stabil, dies trotz Mietzinssenkungen wegen des tieferen Referenzzinssatzes. Ausschlaggebend für den Rückgang des Liegenschaftenertrags auf CHF 7,2 Mio. (Vorjahr CHF 9,4 Mio.) waren die temporären Leerstände von Geschäftsflächen in der Stadt Zürich.

Trotzdem sank das Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung lediglich um CHF 0,5 Mio. auf CHF 4,8 Mio. Auslöser dieser Entwicklung war der auf CHF 2,7 Mio. reduzierte Betriebsaufwand (Vorjahr CHF 4,4 Mio.). Im Vorjahr fielen noch Kosten für den Börsengang und die von Conzzeta Management AG bezogenen Dienstleistungen an. Heute erbringt die PLAZZA viele dieser Leistungen selbst. Dies führte zu einem Anstieg der Personalkosten. Der Personalbestand beträgt 13,6 Vollzeitstellen.

Der Erfolg vor Steuern aus Neubewertung der Liegenschaften lag mit CHF 5,4 Mio. um CHF 15,4 Mio. unter dem Wert der Vorjahresperiode (CHF 20,8 Mio.). Dadurch sank das EBIT auf CHF 10,1 Mio. (Vorjahr CHF 26,0 Mio.). Im Vorjahr wurde die Neubewertung durch den starken Zinsrückgang getrieben.

Die PLAZZA hat im ersten Halbjahr CHF 10,4 Mio. gezielt in ihre Bestandesliegenschaften und Entwicklungsprojekte investiert. Der Portfoliowert stieg auch deshalb in der Berichtsperiode um CHF 18,6 Mio. auf CHF 515,4 Mio. (Vorjahr CHF 496,8 Mio.).

Die PLAZZA ist nach wie vor sehr solide finanziert. Sie ist mit bedeutenden Barmitteln ausgestattet und muss keine Hypotheken beanspruchen. Die Eigenkapitalquote lag Ende Berichtsperiode bei 85,9 %. Diese komfortable finanzielle Ausgangslage ermöglicht es der PLAZZA, ihr Portfolio weiter auszubauen und die vorhandenen Landreserven schrittweise einer Nutzung zuzuführen.

Mietsituation

Die PLAZZA setzt im Bereich Mietwohnungen gezielt auf das mittlere Preissegment an zentralen Standorten. Damit ist sie auch für die Zukunft sehr gut positioniert. Aktuell stammen rund 90 % der Mieterträge aus dem Wirtschaftsraum Zürich. Die Wohnliegenschaften erweisen sich als stabiler Ertragspfeiler.

Im Bereich der Geschäftsflächen spürt die PLAZZA weiterhin die Verunsicherung über die konjunkturelle Entwicklung. In der Stadt Zürich hat sich der Nachfragerückgang bei den Büroflächen zwar verlangsamt. Die Mietpreise bleiben jedoch weiterhin unter starkem Druck. In der Berichtsperiode konnte

die PLAZZA den Leerstand bei den Geschäftsliegenschaften um 7% auf 71% senken. Die Wiedervermietung von zwei grossen Geschäftshäusern steht nach wie vor im Zentrum der Aktivitäten. Trotz schwierigem Marktumfeld konnten für Teilflächen Mietverträge abgeschlossen werden und es bestehen aktuell substanzielle Kontakte zu Interessenten, die zu weiteren Vertragsabschlüssen führen können.

Die Innensanierung der Geschäftsliegenschaft an der Giesshübelstrasse 45 in Zürich ist weitgehend abgeschlossen. Infrastruktur und Haustechnik wurden umfassend erneuert und modernisiert. Gleichzeitig wurde die Möglichkeit geschaffen, die Büroflächen künftig flexibel zu unterteilen. Damit kann die PLAZZA rascher auf die wechselnden Bedürfnisse der Nutzer sowie auf die Nachfrage nach Büroraum reagieren. Die PLAZZA beurteilt die Standortqualität der Liegenschaft unmittelbar beim Einkaufszentrum Sihlcity nach wie vor als marktgerecht und attraktiv.

Planmässiger Fortschritt bei Entwicklungsprojekten

Der Baustart für die Überbauung «Im Glattgarten» in Wallisellen mit 218 Wohnungen erfolgte Anfang 2016. Nach den Fundationsarbeiten kann im zweiten Halbjahr 2016 planmässig mit den Hochbauarbeiten begonnen werden. Aus heutiger Sicht steht die Überbauung voraussichtlich ab Mitte 2018 zum Bezug bereit.

Für das Entwicklungsareal in Crissier bei Lausanne mit rund 68 000 m² liegt seit Februar 2016 ein bewilligter Gestaltungsplan vor. Der Wohnanteil im gesamten Areal wird nach heutiger Schätzung ca. 65 % betragen. Der Verwaltungsrat der PLAZZA hat in der Berichtsperiode den Startschuss für das Vorprojekt über das ganze Areal gegeben. Die Resultate werden in der 2. Hälfte 2017 vorliegen. Sie liefern die Grundlage für richtungsweisende Entscheidungen betreffend Investitionsvolumen, Etappierungen und den allfälligen Einbezug von Co-Investoren. Aus heutiger Sicht kann in Crissier ein Baubeginn im Jahr 2020 erwartet werden.

Um der hohen Priorität der laufenden und künftigen Immobilienprojekte stärker Rechnung zu tragen, verstärkt sich die PLAZZA im Bereich der Projektentwicklung. Die Suche nach dem Leiter dieses Bereiches wurde eingeleitet.

Ausblick

Für das zweite Halbjahr 2016 rechnet die PLAZZA mit einem Betriebsergebnis, das in der Grössenordnung der ersten sechs Monate liegt. Die fokussierte Strategie sowie die geografische und segmentspezifische Ausrichtung des Portfolios machen die PLAZZA zu einem agilen Akteur in der Schweizer Immobilienbranche. Die gepflegten Wohnliegenschaften sind ein stabiler Ertragspfeiler.

Die Vermietung der Geschäftsflächen an der Giesshübelstrasse 40 und 45 in Zürich erweist sich wegen des übersättigten Marktes für Büroflächen als Herausforderung. Der weitere Vermietungserfolg hängt unter anderem von der Konjunktur ab.

Die schrittweise und zügige Realisation der grossen Entwicklungsprojekte wird der PLAZZA bei den Mieterträgen namhaftes Wachstum bringen. Verwaltungsrat und Geschäftsleitung beurteilen deshalb die Zukunftsaussichten der Gruppe weiterhin als intakt.

Die PLAZZA dankt Ihnen für Ihr Vertrauen in unsere Gesellschaft.

4.41

Dr. Markus Kellenberger Verwaltungsratspräsident

Ralph Siegle CEO





Konsolidierter Halbjahresabschluss nach Swiss GAAP FER

Konzernbilanz

	1	•		
Δ	kt.	I۱	/Δ	n
$\overline{}$	NΙ	ıν	_	ш

Umlaufvermögen			
in CHF 1 000	Anhang	30.06.2016	31.12.2015
Flüssige Mittel		94 332	108 108
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		87	140
Sonstige Forderungen		80	67
Aktive Rechnungsabgrenzungen		548	409
Total Umlaufvermögen		95 047	108 724
Anlagevermögen			
	2	22/2/7	220 (0)
Bestandesliegenschaften	2	334 367	330 496
Entwicklungsliegenschaften De werelde	2	99 290	86 190
Baurechte	2	76 560	74 954
Unbebaute Grundstücke	2	5 169	5 163
Übrige Sachanlagen		168	157
Immaterielle Anlagen		66	74
Total Anlagevermögen Total Aktiven		515 620 610 667	497 034 605 758
Total Filler		010 007	003,750
Passiven			
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten		_	_
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		739	545
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		3 010	560
Kurzfristige Rückstellungen		48	145
Passive Rechnungsabgrenzungen		1 647	2 170
Total kurzfristige Verbindlichkeiten		5445	3 420
Langfristige Verbindlichkeiten			
Langfristige Rückstellungen		1 315	1 315
Latente Steuerverbindlichkeiten		79 415	78 216
Total langfristige Verbindlichkeiten		80 730	79 531
Total Fremdkapital		86 175	82 951
Eigenkapital			
Aktienkapital		1 035	1 035
Kapitalreserven		128 381	134 591
Gewinnreserven		395 076	387 181
Total Eigenkapital		524 492	522 807
Total Passiven		610 667	605 758
			003,30

Konzernerfolgsrechnung

Betriebsertrag

in CHF 1 000	Anhang	01.0130.06.2016	01.0130.06.2015
Liegenschaftenertrag	2	7 244	9 378
Sonstige betriebliche Erträge		162	176
Total Betriebsertrag		7 406	9 554
Betriebsaufwand			
Liegenschaftenaufwand		-653	-764
Übrige betriebliche Aufwendungen		-792	-2 604
Personalaufwand		-1 216	-984
Total Betriebsaufwand		-2 661	-4 352
Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung		4 745	5 202
Neubewertung Liegenschaften (netto)		5 390	20 767
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)		10 135	25 969
Abschreibungen		-34	-27
Betriebsergebnis (EBIT)		10 101	25 942
Finanzergebnis		5	-65
Gewinn vor Steuern (EBT)		10 106	25 877
Steuern		-2 211	-6 276
Gewinn		7 895	19 601
Gewinn je Namenaktie A, in CHF	3	3.81	9.47
Gewinn je Namenaktie B, in CHF	3	0.76	1.89
Verwässerter Gewinn je Namenaktie A, in CHF	3	3.81	9.47
Verwässerter Gewinn je Namenaktie B, in CHF	3	0.76	1.89

Konzerngeldflussrechnung

in CHF 1 000	01.0130.06.2016	01.0130.06.2015
Gewinn	7 895	19 601
Abschreibungen	34	27
Neubewertung Liegenschaften (netto)	-5 390	-20 767
Veränderung Rückstellungen	-97	-120
Veränderung latente Steuerverbindlichkeiten	1 199	5 187
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	53	59
Veränderung sonstige Forderungen	-13	-36
Veränderung aktive Rechnungsabgrenzung	-139	-317
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	194	-83
Veränderung sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	-309	-177
Veränderung passive Rechnungsabgrenzungen	-523	744
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	2 905	4 118
Auszahlungen für Investitionen in Bestandesliegenschaften	-1 659	-209
Auszahlungen für Investitionen in Entwicklungsliegenschaften		-1 483
Auszahlungen für die Beseitigung von Altlasten im Rahmen von Liegenschaftsinvestitionen	-2 758	-9
Auszahlungen für Investitionen in übrige Sachanlagen	-32	-56
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Anlagen	-5	-81
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-10 471	-1 838
Dividendenausschüttung	-6 210	
Rückzahlung von kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten		-15 448
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		-15 448
Nettoveränderung flüssige Mittel	-13 776	-13 168
Nachweis Veränderung der flüssigen Mittel		
Flüssige Mittel zu Beginn der Berichtsperiode	108 108	116 487
Flüssige Mittel am Ende der Berichtsperiode	94 332	103 319
Veränderung der flüssigen Mittel	-13 776	-13 168

Konzerneigenkapitalnachweis

in CHF 1 000	Aktienkapital	Kapitalreserven	Gewinnreserven	Total Eigenkapital
Stand am 31.12.2014	_	135 626	353 787	489 413
Gewinn 1.130.6.2015	-	-	19 601	19 601
Gründung PLAZZA AG	1 035	-1 035	-	0
Stand am 30.06.2015	1 035	134 591	373 388	509 014
Gewinn 1.731.12.2015	-	-	13 793	13 793
Stand am 31.12.2015	1 035	134 591	387 181	522 807
Dividendenausschüttungen	-	-6 210	-	-6 210
Gewinn 1.130.6.2016	-	-	7 895	7 895
Stand am 30.06.2016	1 035	128 381	395 076	524 492

Die Kapitalreserven per 1. Januar 2015 bzw. 31. Dezember 2014 entsprachen dem handelsrechtlichen Eigenkapital der PLAZZA AG in Gründung.

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

Die PLAZZA AG verfügt über ein Aktienkapital von CHF 1,035 Mio., eingeteilt in 1827 000 voll liberierte Namenaktien Kategorie A mit einem Nennwert von je CHF 0.50 (Namenaktien A) und 1215 000 voll liberierte Namenaktien Kategorie B mit einem Nennwert von je CHF 0.10 (Namenaktien B). Jede Namenaktie ist entsprechend ihrem Nennwert dividendenberechtigt und berechtigt zu einer Stimme an der Generalversammlung der Gesellschaft.

Anhang zum konsolidierten Halbjahresabschluss per 30. Juni 2016

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 Plazza Immobilienmanagement AG, Zürich. Die PLAZZA IMMOBILIEN AG und die Plazza 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 Conzzeta-gruppenintern umstrukturiert: Am 5. Dezember 2014 hat die PLAZZA IMMOBILIEN AG die Plazza Immobilienmanagement AG gegründet. Bei der Gründung hat die PLAZZA IMMOBILIEN AG 100 % der ausgegebenen Aktien der Plazza 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 Plazza Immobilienmanagement AG übertragen. Die Plazza 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 Plazza 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 Plazza Immobilienmanagement AG. Der Geschäftsbereich Immobilien, der insbesondere die beiden hundertprozentigen Beteiligungen an der PLAZZA IMMOBILIEN AG und der Plazza Immobilienmanagement AG umfasste, wurde in der oben beschriebenen Abspaltung auf die PLAZZA übertragen.

Am 26. Juni 2015 wurden die PLAZZA-Namenaktien A an der SIX Swiss Exchange kotiert und erstmals gehandelt.

1. Grundlagen

1. Erstellung des Halbjahresabschlusses für das Gründungsjahr

Die PLAZZA ist seit 26. Juni 2015 als eigenständige Gruppe tätig. Für das am 30. Juni 2015 abgeschlossene Halbjahr wurde erstmals ein konsolidierter Abschluss erstellt. Der vorliegende konsolidierte Halbjahresabschluss zeigt den Erfolg für das erste Halbjahr 2015, als wenn die PLAZZA per 1. Januar 2015 bereits die oben dargestellte Struktur aufgewiesen hätte. Das konsolidierte Eigenkapital per 1. Januar 2015 entspricht dem Wert der Nettoaktiven der PLAZZA IMMOBILIEN AG per diesem Datum, bewertet zu den Grundsätzen, wie sie im Anhang dargestellt sind. Da die PLAZZA erst am 22. Juni 2015 gegründet wurde, ist im Eigenkapitalnachweis per 31. Dezember 2014 kein Aktienkapital innerhalb des Eigenkapitals offengelegt.

Die Zahlen für die Periode vom 1. Januar 2015 bis zum Gründungsdatum der PLAZZA sind auf Basis der Finanzinformationen erstellt worden, die für die konsolidierten Abschlüsse der Conzzeta verwendet wurden. In den übrigen betrieblichen Aufwendungen sind für diese Zeiträume die von der Conzzeta an die PLAZZA weiterverrechneten Management-Services enthalten, die im Konzernabschluss der Conzzeta aufgrund der Elimination von konzerninternen Verrechnungen nicht enthalten waren.

2. Basis für den konsolidierten Halbjahresabschluss per 30. Juni 2016

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 in der konsolidierten Jahresrechnung 2015 auf den Seiten 31 bis 36 erwähnten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze wurden mit Ausnahme der nachfolgend beschriebenen Änderung unverändert angewendet. Im ersten Halbjahr 2016 mussten neue Regelungen zur Umsatzlegung, welche im Framework, in FER 3 und in FER 6 enthalten sind, erstmals angewendet werden. Diese hatten auf den konsolidierten Halbjahresabschluss keine Auswirkungen.

2. Bestandesliegenschaften, Entwicklungsliegenschaften, Baurechte, unbebaute Grundstücke

	Best	tandesliegenscha	ften	_	Im Baurecht		
in CHF 1 000	Geschäfts- liegenschaften	Wohnliegen- schaften	Total	Entwicklungs- liegenschaften	an Dritte abgegebene Grundstücke	Unbebaute Grundstücke	Total
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	2 896	1 765	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	74 849	75 380	5 156	484 239
B. J. 104 40 0045							
Bestand 31.12.2015	73 445	257 051	330 496	86 190	74 954	5 163	496 803
Zugänge	1 651	8	1 659	8 776			10 435
Abgänge							
Veränderung von aktuellen Werten	-2 231	4 443	2 212	659	1 606	6	4 483
Wertkorrekturen für Altlasten			_	907			907
Verwendung von Wertkorrekturen für Altlasten			_	2 758			2 758
Bestand 30.06.2016	72 865	261 502	334 367	99 290	76 560	5 169	515 386
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
Kumulierte Anschaffungswerte 31.12.2015	70 333	122 970	193 303	34 395	7 048	4 478	239 223
Kumulierte Anschaffungswerte 30.06.2016	71 984	122 978	194 962	32 118	7 048	4 478	238 606
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	41 023	68 332	678	246 072
Differenz Marktwerte / Anschaffungswerte 31.12.2015	3 112	134 081	137 193	51 795	67 906	685	257 580
Differenz Marktwerte / Anschaffungswerte 30.06.2016	881	138 524	139 405	67 172	69 512	691	276 780

In der Tabelle auf Seite 14 sind die Wertkorrekturen für die Bereinigung von Altlasten im folgenden Umfang bereits abgezogen:

	Bestandesliegenschaften				Im Baurecht			
in CHF 1 000	Geschäfts- liegenschaften	Wohnliegen- schaften	Total	Entwicklungs- liegenschaften	an Dritte abgegebene Grundstücke	Unbebaute Grundstücke	Total	
Wertkorrekturen für Altlasten								
31.12.2014	257	1	259	4 824	4 389		9 471	
Wertkorrekturen für Altlasten								
30.06.2015	263	2	265	4 928	4 367	_	9 560	
Wertkorrekturen für Altlasten								
31.12.2015	344	8	352	5 170	4 015	_	9 537	
Wertkorrekturen für Altlasten								
30.06.2016	344	8	352	1 506	4 015	_	5 873	

Der Rückgang der Wertkorrekturen für Altlasten per 30. Juni 2016 beruht zum einen auf deren erfolgsneutraler Verwendung bzw. zum anderen auf deren erfolgswirksamer Auflösung im Zusammenhang mit dem Baufortschritt im Projekt «Im Glattgarten» in Wallisellen.

Grundlage der Marktwerte bilden die zweimal jährlich per Stichtag 30. Juni bzw. 31. Dezember durchgeführten Verkehrswertbewertungen durch Wüest & Partner AG nach der DCF-Methode. Die realen Netto-Diskontierungssätze für die Bewertung bewegten sich per 30. Juni 2016 in der Bandbreite von 2,5 % bis 5,1 % (31. Dezember 2015: 2,5 % bis 5,2 %, 30. Juni 2015: 3,3 % bis 5,4 %, 31. Dezember 2014: 3,6 % bis 5,5 %).

Portfolio nach Region am 30. Juni 2016

Marktwert	in	CHF 1	000

	Anzahl Liegenschaften	Wohn- liegenschaften	Geschäfts- liegenschaften	Entwicklungs- liegenschaften	Baurechte	Unbebaute Grundstücke	Total	Anteil am Total
Stadt Zürich	7	261 500	50 550		39 070		351 120	68,1%
Restlicher Kanton Zürich	5		1 760	75 090	36 770		113 620	22,0%
Westschweiz	3		13 350	24 200		577	38 127	7,4%
Restliche Schweiz	6		7 207		720	4 592	12 519	2,4%
Total	21	261 500	72 867	99 290	76 560	5 169	515 386	100,0%
Anteil am Total		50,7%	14,1%	19,3%	14,9%	1,0%	100,0%	

Portfolio nach Region am 31. Dezember 2015

Marktwert in CHF 1	α	ı

						-		
	Anzahl Liegenschaften	Wohn- liegenschaften	Geschäfts- liegenschaften	Entwicklungs- liegenschaften	Baurechte	Unbebaute Grundstücke	Total	Anteil am Total
Stadt Zürich	7	257 050	50 470		38 370		345 890	69,7%
Restlicher								
Kanton Zürich	5		2 079	56 670	35 860		94 609	19,0%
Westschweiz	3		13 280	29 520		571	43 371	8,7 %
Restliche								
Schweiz	6		7 617		724	4 592	12 933	2,6%
Total	21	257 050	73 446	86 190	74 954	5 163	496 803	100,0%
Anteil am Total		51,7%	14,8%	17,3%	15,1%	1,0%	100,0%	

Liegenschaftenertrag

Total	7 244	9 378
Anderer	19	31
Baurechtszinsen	1 484	1 492
Erlöse aus Vermietung	5 740	7 855
in CHF 1 000	01.01.–30.06.2016	01.0130.06.2015

Die ausgewiesenen Erlöse aus Vermietung stellen Ist-Mieterträge dar. Diese gliedern sich wie folgt in einzelne Anlagekategorien:

Erlöse aus Vermietung

in CHF 1 000	01.0130.06.2016	01.0130.06.2015
Bestandesliegenschaften	5 514	7 765
davon Wohnliegenschaften	4 847	4 971
davon Geschäftsliegenschaften	667	2 795
Entwicklungsliegenschaften	205	70
Baurechte ¹		17
Unbebaute Grundstücke	3	3
Total Liegenschaften	5 740	7 855

¹ Mietertrag aus Nutzungsvereinbarung für Miteigentumsstrassenparzelle

Der Rückgang der Erlöse aus Vermietung im Bereich der Geschäftsliegenschaften ist auf die temporären Leerstände zurückzuführen.

Anteil der jeweils fünf wichtigsten Mieter und Baurechtsnehmer

Die nachfolgenden jeweils fünf wichtigsten Mieter und Baurechtsnehmer trugen, gemessen an den Mieterträgen und Baurechtszinsen, zusammen 18,7 % bei (31. Dezember 2015: 19,1 %).

Mieter / Baurechtsnehmer	Art	30.06.2016	31.12.2015	
Hard AG	Baurechtszins	5,8%	5,9%	
HG Commerciale	Baurechtszins	4,3 %		
Pensionskasse Conzzeta	Mietzins und Baurechtszins 3,5 % Baurechtszins 3,4 % Mietzins 1,7 %		3,6%	
STWEG Im Tiergarten 44–50			Baurechtszins	3,5%
Dimension Data SA			1,7%	
Total		18,7%	19,1%	

Laufzeiten Geschäftsmietverträge und Baurechtszinsen

in Prozent der Miet- und Baurechtszinserträge	30.06.2016	31.12.2015
Bis 1 Jahr inklusive unbefristeter Mietverhältnisse	7,7%	6,1%
1 bis 2 Jahre	35,0%	27,3%
2 bis 3 Jahre	6,7 %	11,2%
3 bis 4 Jahre	1,4%	5,8%
4 bis 5 Jahre	12,1%	7,0%
Über 5 Jahre	37,1%	42,6%
Total	100%	100%

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

		01.0130.06.2016	01.0130.06.2015
Gewinn	TCHF	7 895	19 601
Gewinn exkl. Neubewertung Liegenschaften ¹	TCHF	3 591	3 893
Eigenkapital / NAV ²	TCHF	524 492	522 807
Namenaktien A (nom. CHF 0.50) per Gründungsdatum	 Anzahl	1 827 000	1 827 000 ³
Namenaktien B (nom. CHF 0.10) per Gründungsdatum	Anzahl	1 215 000	1 215 000³
Gewinn pro Namenaktie A	CHF	3.81	9.47³
Gewinn pro Namenaktie B	CHF	0.76	1.89³
Gewinn pro Namenaktie A exkl. Neubewertung Liegenschaften ¹	CHF	1.73	1.88³
Gewinn pro Namenaktie B exkl. Neubewertung Liegenschaften ¹	CHF	0.35	0.383
Eigenkapital pro Namenaktie A (Net Asset Value, NAV) ²	CHF	253.38	252.56 ³
Eigenkapital pro Namenaktie B (Net Asset Value, NAV) ²	CHF	50.68	50.51 ³

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

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

4. 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 1. September 2016 vom Verwaltungsrat zur Veröffentlichung freigegeben.

² Angaben per 30.06.2016 und per 31.12.2015

³ 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. Um sinnvolle Informationen zum Gewinn je Aktie für das erste Halbjahr 2015 darstellen zu können, wurde die Anzahl der Aktien per Gründungsdatum verwendet, wie wenn die Aktien während der gesamten Periode ausstehend gewesen wären. Die Anzahl der ausstehenden Aktien hat sich seit der Gründung nicht verändert. Der Schlusskurs der Namenaktie A am ersten Handelstag, dem 26. Juni 2015, betrug CHF 210.50.

Immobilienportfolio

Detailangaben zum Immobilienportfolio 30. Juni 2016

Bestandesliegenschaften

Im Tiergarten 51-60 / Sieberstrasse 5 (Bau 2)	Wohnliegens Ort	schaften Adresse	PLZ	Sonderklassierung	Eigentumsform	Eigentumsanteil (Stockwerkeigen- tumsanteil)	Grundstücks- fläche in m²
	-			56	2.50	tamsanteny	
Zürich Im Tiergarten 34–41 (Bau 4) 8055 Alleineigentum 100 7 205	Zürich		8055		Alleineigentum	100	8 539
Zuirich Im Tiergarten 8-16 (Bau 5) 8055 Alleineigentum 100 11 601	Zürich	Im Tiergarten 17–27 (Bau 3)	8055	-	Alleineigentum	100	9 581
Wohnliegenschaften (4) 36 926	Zürich	Im Tiergarten 34-41 (Bau 4)	8055		Alleineigentum	100	7 205
Geschäftsliegenschaften Crissier Route du Bois-Genoud 1a/1b 1023 Alleineigentum 100 5 504 Glis-Brig Nellenstadel 3 3902 Baurechtsnehmer Alleineigentum 100 992 Luzern Täschmattstrasse 16 6015 Alleineigentum 100 12 462 Wallisellen Gewerbehallenstrasse 2 8304 Stockwerkeigentum 100 334 Zürich Giesshübelstrasse 40 8045 Alleineigentum 100 470 Geschäftsliegenschaften (6) 25 547 Total Bestandesliegenschaften (10) 62 473 Entwicklungsliegenschaften (10) 62 803 Entwicklungsliegenschaften Crissier Route du Bois-Genoud 10 1023 Alleineigentum 100 62 803 Regensdorf Althardstrasse 5, 9 8105 Alleineigentum 100 12 788 Baurechte Baurechte Baurechte Burechte Baurechte Alleineigentum 100 <td< td=""><td>Zürich</td><td>Im Tiergarten 8–16 (Bau 5)</td><td>8055</td><td></td><td>Alleineigentum</td><td>100</td><td>11 601</td></td<>	Zürich	Im Tiergarten 8–16 (Bau 5)	8055		Alleineigentum	100	11 601
Crissier Route du Bois-Genoud 1a / 1b 1023 Alleineigentum 100 5 504 Glis-Brig Nellenstadel 3 3902 Baurechtsnehmer Alleineigentum 100 992 Luzern Täschmattstrasse 16 6015 Alleineigentum 100 12 462 Wallisellen Gewerbehallenstrasse 2 8304 Stockwerkeigentum 100 15 462 Zürich Giesshübelstrasse 40 8045 Alleineigentum 100 4 709 Geschäftsliegenschaften (6) 25 547 Total Bestandesliegenschaften (10) 62 473 Entwicklungsliegenschaften Crissier Route du Bois-Genoud 10 1023 Alleineigentum 100 17 518 Regensdorf Althardstrasse 5, 9 8105 Alleineigentum 100 17 518 Wallisellen Industriestrasse 45 8304 Alleineigentum 100 17 518 Baurechte Baurechte Bem Eymattstrasse 71+73 3027 and geber Alleineigentum <	Wohnliegens	chaften (4)					36 926
Second S	Geschäftslie	genschaften					
Luzern Täschmattstrasse 16 6015 Alleineigentum 100 12 462 Wallisellen Gewerbehallenstrasse 2 8304 Stockwerkeigentum (271/10 000) 334 Zürich Giesshübelstrasse 40 8045 Alleineigentum 100 4 709 Geschäftsliegenschaften (6) 25 547 Total Bestandesliegenschaften (10) 25 547 Entwicklungsliegenschaften Crissier Route du Bois-Genoud 10 1023 Alleineigentum 100 62 803 Regensdorf Althardstrasse 5, 9 8105 Alleineigentum 100 17 518 Wallisellen Industriestrasse 45 8304 Alleineigentum 100 13 780 Entwicklungsliegenschaften (3) Baurechtse 94 101 Bern Eymattstrasse 71+73 3027 Baurechtsehmer 100 13 780 Unter Überlandstrasse / Industrie 8103 Baurechtsgeber Alleineigentum 100 27 738 Volketswil Hardwald 8103 Baurechtsgeber Alleineigentum 100	Crissier	Route du Bois-Genoud 1a/1b	1023		Alleineigentum	100	5 504
Wallisellen Gewerbehallenstrasse 2 8304 Stockwerkeigentum (271/10 000) 334 Zürich Giesshübelstrasse 40 8045 Alleineigentum 100 1 546 Zürich Giesshübelstrasse 45 8045 Alleineigentum 100 4 705 Geschäftsliegenschaften (6) 25 547 25 547 25 547 25 547 Total Bestandesliegenschaften (10) 62 473 25 547 25 547 25 547 Entwicklungsliegenschaften (10) 1023 Alleineigentum 100 62 803 Regensdorf Althardstrasse 5, 9 8105 Alleineigentum 100 17 518 Wallisellen Industriestrasse 45 8304 Alleineigentum 100 13 780 Entwicklungsliegenschaften (3) Baurechtse 94 101 Baurechte Berm Eymattstrasse 71+73 3027 Baurechtsnehmer Alleineigentum 100 6 384 Volketswil Hardwald 8103 Baurechtsgeber Alleineigentum 100 27 738 Volket	Glis-Brig	Nellenstadel 3	3902	Baurechtsnehmer	Alleineigentum	100	992
Wallisellen Gewerbehallenstrasse 2 8304 Stockwerkeigentum (271/10 000) 334 Zürich Giesshübelstrasse 40 8045 Alleineigentum 100 1 546 Zürich Giesshübelstrasse 45 8045 Alleineigentum 100 4 705 Geschäftsliegenschaften (6) 25 547 547 547 547 547 Entwicklungsliegenschaften (10) 1023 Alleineigentum 100 62 803 Regensdorf Althardstrasse 5, 9 8105 Alleineigentum 100 17 518 Wallisellen Industriestrasse 45 8304 Alleineigentum 100 13 780 Entwicklungsliegenschaften (3) Baurechtsenhmer und -geber Alleineigentum 100 13 780 Berm Eymattstrasse 71+73 3027 Baurechtsgeber Alleineigentum 100 27 738 Volketswil Hardwald 8103 Baurechtsgeber Alleineigentum 100 27 738 Volketswil Hardstrasse 8604 Baurechtsgeber Alleinei	Luzern	Täschmattstrasse 16	6015		Alleineigentum	100	12 462
Zürich Giesshübelstrasse 40 8045 Alleineigentum 100 1546 Zürich Giesshübelstrasse 45 8045 Alleineigentum 100 4709 Geschäftsliegenschaften (6) 25 547 Total Bestandesliegenschaften (10) 62 473 Entwicklungsliegenschaften Crissier Route du Bois-Genoud 10 1023 Alleineigentum 100 62 803 Regensdorf Althardstrasse 5, 9 8105 Alleineigentum 100 17 518 Wallisellen Industriestrasse 45 8304 Alleineigentum 100 13 780 Entwicklungsliegenschaften (3) 94 101 Baurechte Bem Eymattstrasse 71+73 3027 und -geber Alleineigentum 100 6 384 Unter- Überlandstrasse Industrie engstringen Hardwald 8103 Baurechtsgeber Alleineigentum 100 27 738 Volketswil Hardstrasse 8604 Baurechtsgeber Alleineigentum 100 16 971 Baurechte (4) 55 <						100	
Zürich Giesshübelstrasse 45 8045 Alleineigentum 100 4 709 Geschäftsliegenschaften (6) 25 547 Total Bestandesliegenschaften (10) 62 473 Entwicklungsliegenschaften Crissier Route du Bois-Genoud 10 1023 Alleineigentum 100 62 803 Regensdorf Althardstrasse 5, 9 8105 Alleineigentum 100 17 518 Wallisellen Industriestrasse 45 8304 Alleineigentum 100 13 780 Entwicklungsliegenschaften (3) 94 101 Baurechte Berm Eymattstrasse 71+73 3027 Baurechtsnehmer und -geber Alleineigentum 100 6 384 Unter- überlandstrasse / Industrie engstringen Hardwald 8103 Baurechtsgeber Alleineigentum 100 2 7 738 Volketswil Hardstrasse 8604 Baurechtsgeber Alleineigentum 100 16 911 Baurechte (4) Unbebaute Grundstücke Unbebaute Grundstücke <td>Wallisellen</td> <td>Gewerbehallenstrasse 2</td> <td>8304</td> <td></td> <td>Stockwerkeigentum</td> <td>(271 / 10 000)</td> <td>334</td>	Wallisellen	Gewerbehallenstrasse 2	8304		Stockwerkeigentum	(271 / 10 000)	334
Seschäftsliegenschaften (6) 25 5473	Zürich	Giesshübelstrasse 40	8045		Alleineigentum	100	1 546
Total Bestandesliegenschaften (10) 62 473	Zürich	Giesshübelstrasse 45	8045		Alleineigentum	100	4 709
Entwicklungsliegenschaften Crissier Route du Bois-Genoud 10 1023 Alleineigentum 100 62 803 Regensdorf Althardstrasse 5, 9 8105 Alleineigentum 100 17 518 Wallisellen Industriestrasse 45 8304 Alleineigentum 100 13 780 Entwicklungsliegenschaften (3) 94 101 Baurechte Bern Eymattstrasse 71+73 3027 and -geber Alleineigentum 100 6 384 Unter- Überlandstrasse / Industrie and -geber Alleineigentum 100 27 738 Volketswil Hardwald 8103 Baurechtsgeber Alleineigentum 100 27 738 Volketswil Hardstrasse 8604 Baurechtsgeber Alleineigentum 100 108 667 Zürich Im Tiergarten (Bau 1+6) 8055 Baurechtsgeber Alleineigentum 100 16 911 Baurechte (4) Unbebaute Grundstücke Istighofen Rainstrasse 5 8675 Bauland Alleineigentum </td <td>Geschäftslieg</td> <td>genschaften (6)</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>25 547</td>	Geschäftslieg	genschaften (6)					25 547
Crissier Route du Bois-Genoud 10 1023 Alleineigentum 100 62 803 Regensdorf Althardstrasse 5, 9 8105 Alleineigentum 100 17 518 Wallisellen Industriestrasse 45 8304 Alleineigentum 100 13 780 Entwicklungsliegenschaften (3) 94 101 Baurechte Bern Eymattstrasse 71+73 3027 und -geber Alleineigentum 100 6 384 Unter- engstringen Überlandstrasse / Industrie engstringen Hardwald 8103 Baurechtsgeber Alleineigentum 100 27 738 Volketswil Hardstrasse 8604 Baurechtsgeber Alleineigentum 100 108 667 Zürich Im Tiergarten (Bau 1+6) 8055 Baurechtsgeber Alleineigentum 100 16 911 Baurechte (4) Unbebaute Grundstücke Istighofen Rainstrasse 5 8675 Bauland Alleineigentum 100 13 862 Lully Derrière l'Eglise, Fin du Mont 1470 Landwirtschaftslan	Total Bestand	lesliegenschaften (10)					62 473
Regensdorf Althardstrasse 5, 9 8105 Alleineigentum 100 17 518 Wallisellen Industriestrasse 45 8304 Alleineigentum 100 13 780 Entwicklungsliegenschaften (3) 94 101 Bern Eymattstrasse 71+73 3027 und -geber Alleineigentum 100 6 384 Unter- Überlandstrasse / Industrie engstringen Hardwald 8103 Baurechtsgeber Alleineigentum 100 27 738 Volketswil Hardstrasse 8604 Baurechtsgeber Alleineigentum 100 108 667 Zürich Im Tiergarten (Bau 1+6) 8055 Baurechtsgeber Alleineigentum 100 16 911 Baurechte (4) 159 700 Unbebaute Grundstücke Istighofen Rainstrasse 5 8675 Bauland Alleineigentum 100 13 862 Lully Derrière l'Eglise, Fin du Mont 1470 Landwirtschaftsland Alleineigentum 100 9 594 St. Gall	Entwicklu	ngsliegenschaften					
Wallisellen Industriestrasse 45 8304 Alleineigentum 100 13 780 Entwicklungsliegenschaften (3) Baurechte Bern Eymattstrasse 71+73 3027 Alleineigentum 100 6 384 Unter- engstringen Überlandstrasse / Industrie 4 Alleineigentum 100 27 738 Volketswil Hardwald 8103 Baurechtsgeber Alleineigentum 100 27 738 Volketswil Hardstrasse 8604 Baurechtsgeber Alleineigentum 100 108 667 Zürich Im Tiergarten (Bau 1+6) 8055 Baurechtsgeber Alleineigentum 100 16 911 Baurechte (4) 159 700 Unbebaute Grundstücke Istighofen Rainstrasse 5 8675 Bauland Alleineigentum 100 13 862 Lully Derrière l'Eglise, Fin du Mont 1470 Landwirtschaftsland Alleineigentum 100 85 521 Seon Birren 5703 Bauland Alleineigentum	Crissier	Route du Bois-Genoud 10	1023		Alleineigentum	100	62 803
Entwicklungsliegenschaften (3) Baurechte Bern Eymattstrasse 71+73 3027 und -geber Alleineigentum 100 6 384 Unter- Überlandstrasse / Industrie engstringen Hardwald 8103 Baurechtsgeber Alleineigentum 100 27 738 Volketswil Hardstrasse 8604 Baurechtsgeber Alleineigentum 100 108 667 Zürich Im Tiergarten (Bau 1+6) 8055 Baurechtsgeber Alleineigentum 100 16 911 Baurechte (4) Unbebaute Grundstücke Istighofen Rainstrasse 5 8675 Bauland Alleineigentum 100 13 862 Lully Derrière l'Eglise, Fin du Mont 1470 Landwirtschaftsland Alleineigentum 100 88 521 Seon Birren 5703 Bauland Alleineigentum 100 9 594 St. Gallen Langgasse 9008 Landwirtschaftsland Alleineigentum 100 18 125 Unbebaute Grundstücke (4)	Regensdorf	Althardstrasse 5, 9	8105		Alleineigentum	100	17 518
Bern Eymattstrasse 71+73 3027 und -geber Alleineigentum 100 6 384 Unter- Überlandstrasse / Industrie engstringen Hardwald 8103 Baurechtsgeber Alleineigentum 100 27 738 Volketswil Hardstrasse 8604 Baurechtsgeber Alleineigentum 100 108 667 Zürich Im Tiergarten (Bau 1+6) 8055 Baurechtsgeber Alleineigentum 100 16 911 Baurechte (4) 159 700 Unbebaute Grundstücke Istighofen Rainstrasse 5 8675 Bauland Alleineigentum 100 13 862 Lully Derrière l'Eglise, Fin du Mont 1470 Landwirtschaftsland Alleineigentum 100 88 521 Seon Birren 5703 Bauland Alleineigentum 100 9 594 St. Gallen Langgasse 9008 Landwirtschaftsland Alleineigentum 100 18 125 Unbebaute Grundstücke (4) 130 102	Wallisellen	Industriestrasse 45	8304		Alleineigentum	100	13 780
Bern Eymattstrasse 71+73 3027 und -geber Alleineigentum 100 6 384 Unter- Überlandstrasse / Industrie engstringen Hardwald 8103 Baurechtsgeber Alleineigentum 100 27 738 Volketswil Hardstrasse 8604 Baurechtsgeber Alleineigentum 100 108 667 Zürich Im Tiergarten (Bau 1+6) 8055 Baurechtsgeber Alleineigentum 100 16 911 Baurechte (4) 159 700 Unbebaute Grundstücke Istighofen Rainstrasse 5 8675 Bauland Alleineigentum 100 13 862 Lully Derrière l'Eglise, Fin du Mont 1470 Landwirtschaftsland Alleineigentum 100 88 521 Seon Birren 5703 Bauland Alleineigentum 100 9 594 St. Gallen Langgasse 9008 Landwirtschaftsland Alleineigentum 100 18 125 Unbebaute Grundstücke (4) 130 102	Entwicklungs	liegenschaften (3)					94 101
Bern Eymattstrasse 71+73 3027 und -geber Alleineigentum 100 6 384 Unter- Uberlandstrasse / Industrie engstringen Hardwald 8103 Baurechtsgeber Alleineigentum 100 27 738 Volketswil Hardstrasse 8604 Baurechtsgeber Alleineigentum 100 108 667 Zürich Im Tiergarten (Bau 1+6) 8055 Baurechtsgeber Alleineigentum 100 16 911 Baurechte (4) 159 700 Unbebaute Grundstücke Istighofen Rainstrasse 5 8675 Bauland Alleineigentum 100 13 862 Lully Derrière l'Eglise, Fin du Mont 1470 Landwirtschaftsland Alleineigentum 100 88 521 Seon Birren 5703 Bauland Alleineigentum 100 9 594 St. Gallen Langgasse 9008 Landwirtschaftsland Alleineigentum 100 18 125 Unbebaute Grundstücke (4) 130 102	Baurechte	9					
Unter- engstringen Hardwald 8103 Baurechtsgeber Alleineigentum 100 27 738 Volketswil Hardstrasse 8604 Baurechtsgeber Alleineigentum 100 108 667 Zürich Im Tiergarten (Bau 1+6) 8055 Baurechtsgeber Alleineigentum 100 16 911 Baurechte (4) 159 700 Unbebaute Grundstücke Istighofen Rainstrasse 5 8675 Bauland Alleineigentum 100 13 862 Lully Derrière l'Eglise, Fin du Mont 1470 Landwirtschaftsland Alleineigentum 100 88 521 Seon Birren 5703 Bauland Alleineigentum 100 9 594 St. Gallen Langgasse 9008 Landwirtschaftsland Alleineigentum 100 18 125 Unbebaute Grundstücke (4) 130 102				Baurechtsnehmer			
engstringen Hardwald 8103 Baurechtsgeber Alleineigentum 100 27 738 Volketswil Hardstrasse 8604 Baurechtsgeber Alleineigentum 100 108 667 Zürich Im Tiergarten (Bau 1+6) 8055 Baurechtsgeber Alleineigentum 100 16 911 Baurechte (4) 159 700 Unbebaute Grundstücke Istighofen Rainstrasse 5 8675 Bauland Alleineigentum 100 13 862 Lully Derrière l'Eglise, Fin du Mont 1470 Landwirtschaftsland Alleineigentum 100 88 521 Seon Birren 5703 Bauland Alleineigentum 100 9 594 St. Gallen Langgasse 9008 Landwirtschaftsland Alleineigentum 100 18 125 Unbebaute Grundstücke (4) 130 102	Bern	Eymattstrasse 71+73	3027	und -geber	Alleineigentum	100	6 384
VolketswilHardstrasse8604BaurechtsgeberAlleineigentum100108 667ZürichIm Tiergarten (Bau 1+6)8055BaurechtsgeberAlleineigentum10016 911Baurechte (4)Unbebaute GrundstückeIstighofenRainstrasse 58675BaulandAlleineigentum10013 862LullyDerrière l'Eglise, Fin du Mont1470LandwirtschaftslandAlleineigentum10088 521SeonBirren5703BaulandAlleineigentum1009 594St. GallenLanggasse9008LandwirtschaftslandAlleineigentum10018 125Unbebaute Grundstücke (4)130 102							
Zürich Im Tiergarten (Bau 1+6) 8055 Baurechtsgeber Alleineigentum 100 16 911 Baurechte (4) 159 700 Unbebaute Grundstücke Istighofen Rainstrasse 5 8675 Bauland Alleineigentum 100 13 862 Lully Derrière l'Eglise, Fin du Mont 1470 Landwirtschaftsland Alleineigentum 100 88 521 Seon Birren 5703 Bauland Alleineigentum 100 9 594 St. Gallen Langgasse 9008 Landwirtschaftsland Alleineigentum 100 18 125 Unbebaute Grundstücke (4) 130 102							
Unbebaute Grundstücke Istighofen Rainstrasse 5 8675 Bauland Alleineigentum 100 13 862 Lully Derrière l'Eglise, Fin du Mont 1470 Landwirtschaftsland Alleineigentum 100 88 521 Seon Birren 5703 Bauland Alleineigentum 100 9 594 St. Gallen Langgasse 9008 Landwirtschaftsland Alleineigentum 100 18 125 Unbebaute Grundstücke (4) 130 102							
Unbebaute Grundstücke Istighofen Rainstrasse 5 8675 Bauland Alleineigentum 100 13 862 Lully Derrière l'Eglise, Fin du Mont 1470 Landwirtschaftsland Alleineigentum 100 88 521 Seon Birren 5703 Bauland Alleineigentum 100 9 594 St. Gallen Langgasse 9008 Landwirtschaftsland Alleineigentum 100 18 125 Unbebaute Grundstücke (4) 130 102		- 	8055	Baurechtsgeber	Alleineigentum	100	
IstighofenRainstrasse 58675BaulandAlleineigentum10013 862LullyDerrière l'Eglise, Fin du Mont1470LandwirtschaftslandAlleineigentum10088 521SeonBirren5703BaulandAlleineigentum1009 594St. GallenLanggasse9008LandwirtschaftslandAlleineigentum10018 125Unbebaute Grundstücke (4)130 102	Baurecnte (4)	<u> </u>					159 /00
LullyDerrière l'Eglise, Fin du Mont1470LandwirtschaftslandAlleineigentum10088 521SeonBirren5703BaulandAlleineigentum1009 594St. GallenLanggasse9008LandwirtschaftslandAlleineigentum10018 125Unbebaute Grundstücke (4)130 102	Unbebaut	e Grundstücke					
SeonBirren5703BaulandAlleineigentum1009 594St. GallenLanggasse9008LandwirtschaftslandAlleineigentum10018 125Unbebaute Grundstücke (4)	Istighofen	Rainstrasse 5	8675	Bauland	Alleineigentum	100	13 862
St. Gallen Langgasse 9008 Landwirtschaftsland Alleineigentum 100 18 125 Unbebaute Grundstücke (4) 130 102	Lully	Derrière l'Eglise, Fin du Mont	1470	Landwirtschaftsland	Alleineigentum	100	88 521
Unbebaute Grundstücke (4) 130 102	Seon	Birren	5703	Bauland	Alleineigentum	100	9 594
·	St. Gallen	Langgasse	9008	Landwirtschaftsland	Alleineigentum	100	18 125
Total Immobilienportfolio (21) 446 376	Unbebaute G	rundstücke (4)					130 102
	Total Immobil	lienportfolio (21)					446 376

Leerstand po Stichtag in ' vom Soll-Netto Mietertra	Diskontierungs- satz in % (netto, real)	Bruttorendite in %	Soll-Netto- Mietertrag in CHF 1 000	Marktwert in CHF 1 000	Erwerbs- datum	Renovations- jahr Total- sanierung	Renovations- jahr Teil- sanierung	Baujahr
			2 630	69 600	27.05.1992		2010	1988
			2 859	75 350	27.05.1992		2012	1991
			2 127	55 900	27.05.1992		2014	1991
			2 260	60 650	27.05.1992		2015	1992
2,0 9	3,13%	3,8%	9 877	261 500				
			921	13 350	24.12.1998			1989
			51	432	29.09.2005			1984
			570	6 775	07.07.1988	2002	2009	1966
			120	1 760	01.04.1989			1978
			1 354	20 650	27.05.1992	2001		1965
			2 180	29 900	27.05.1992		2016	1984
71,49	4,48%	7,1%	5 196	72 867				
26,0	3,42%	4,5%	15 072	334 367				
52,7%	3,67%	0,7%	0 719 0 719	24 200 15 390 59 700 99 290	02.12.1997 27.05.1992 07.07.1988		1999	1910
			0	720	06.00.4054			
			0	720	06.09.1954			
			0	18 400	27.05.1992			
			34	18 370	31.10.2002			
			0	39 070	27.05.1992			
0,0	2,90%	0,0%	34	76 560				
			0	1 501	27.05.1992			
			6	577	27.05.1992			
			0	3 025	14.05.2009			
			0	66	27.05.1992			
			6	5 169				

Detailangaben zum Immobilienportfolio 30. Juni 2016, Fortsetzung

Bestandesliegenschaften

Wohnliegenschaften Ort	Adresse	PLZ	Eintrag im Kataster der belasteten Standorte (KbS)	Total nutzbare Fläche in m²	Nutzbare Fläche Wohnen in m²
Zürich	Im Tiergarten 51–60 / Sieberstrasse 5 (Bau 2)	8055	Ja, Teilfläche Rand Sieberstrasse	9 881	8 537
Zürich	Im Tiergarten 17–27 (Bau 3)	8055	Nein	10 507	10 014
Zürich	Im Tiergarten 34–41 (Bau 4)	8055	Nein	7 690	7 371
Zürich	Im Tiergarten 8–16 (Bau 5)	8055	Nein	9 221	8 469
Wohnliegenschaften (4	4)			37 299	34 391
Geschäftsliegenscha	ften				
Crissier	Route du Bois-Genoud 1a/1b	1023	Nein	4 474	0
Glis-Brig	Nellenstadel 3	3902	Nein	465	0
Luzern	Täschmattstrasse 16	6015	Ja	4 679	0
Wallisellen	Gewerbehallenstrasse 2	8304	Nein	1 050	0
Zürich	Giesshübelstrasse 40	8045	Ja	4 691	100
Zürich	Giesshübelstrasse 45	8045	Nein	5 981	95
Geschäftsliegenschaft	ten (6)			21 340	195
Total Bestandesliegen	schaften (10)			58 639	34 586
Entwicklungslieg	genschaften				
Crissier	Route du Bois-Genoud 10	1023	Ja	54 759	32 185
Regensdorf	Althardstrasse 5, 9	8105	Ja, Teilfläche	26 856	18 267
Wallisellen	Industriestrasse 45	8304	<u>Ja</u>	22 240	20 288
Entwicklungsliegensch	haften (3)			103 855	70 740
Baurechte					
Bern	Eymattstrasse 71+73	3027	Ja	0	0
Unterengstringen	Überlandstrasse / Industrie Hardwald	8103	Ja, Teilfläche	0	0
Volketswil	Hardstrasse	8604	Ja	0	0
Zürich	Im Tiergarten (Bau 1+6)	8055	Nein	0	0
Baurechte (4)				0	0
Unbebaute Grun	dstücke				
Istighofen	Rainstrasse 5	8675	Nein	0	0
Lully	Derrière l'Eglise, Fin du Mont	1470	Nein	0	0
Seon	Birren	5703	Nein	0	0
St. Gallen	Langgasse	9008	Nein	0	0
Unbebaute Grundstück	ke (4)			0	0
Total Immobilienportfo	1: (24)			162 494	105 326

Total Parkplätze	Total Mietobjekte Wohnen	Nutzbare Fläche übrige Nutzungen in m²	Nutzbare Fläche Lager in m²	Nutzbare Fläche Industrie / Gewerbe in m²	Nutzbare Fläche Verkauf / Gastro in m²	Nutzbare Fläche Büro in m²
125	108	238	0	0	0	1 106
150	113	223	23	0	0	247
146	82	177	0	0	0	142
0	83	752	0	0	0	0
421	386	1 390	23	0	0	1 495
111	0	0	538	1 404	0	2 532
10	0	0	37	405	0	23
80	0	0	1 374	1 690	0	1 615
0	0	0	1 050	0	0	0
42	1	0	831	240	0	3 520
143	1	0	894	0	0	4 992
386		0	4 724	3 739	0	12 682
807	388	1 390	4 747	3 739	0	14 177
780 304 213 1 297	3 1 4 8	1 950 0 139 2 089	1 875 781 118 2 774	7 808 0 7 808	4 290 0 1 695 5 985	14 459 0 0 14 459
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
0		0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0
0			0	0	0	0
0	<u>_</u>	<u>0</u>	0	<u>_</u>	0	0
2 104	396	3 479	7 521	11 547	5 985	28 636

Zusätzliche Informationen zu den Entwicklungsprojekten

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

Projektbeschrieb und geschätzter Fertigstellungszeitpunkt: Auf dem Grundstück an der Industriestrasse 45 in Wallisellen werden 218 2,5- bis 4,5-Zimmer-Wohnungen und ca. 1700 m² Dienstleistungsflächen gebaut. Das Grundstück liegt südlich beim Bahnhof Wallisellen und hat eine Grundstücksfläche von 13 780 m². Das Investitionsvolumen liegt in der Grössenordnung von CHF 100 Mio. Der Totalunternehmerauftrag wurde Ende 2015 erteilt und der Baustart erfolgte Anfang 2016. Nach den Fundationsarbeiten kann im zweiten Halbjahr 2016 planmässig mit den Hochbauarbeiten begonnen werden. Aus heutiger Sicht steht die Überbauung voraussichtlich ab Mitte 2018 zum Bezug bereit. Ab diesem Zeitpunkt werden Mieterträge aus Wohn- und Geschäfts-



flächen erwartet. Es ist keine Veräusserung von Stockwerkeinheiten geplant. Die Entwicklungsliegenschaft in Wallisellen hat aus heutiger Sicht ein Mietzinspotenzial von geschätzt rund CHF 6,6 Mio. pro Jahr und weist eine erwartete Bruttorendite auf, die über der gegenwärtigen Rendite des Portfolios der PLAZZA an Wohnliegenschaften von 3,8 % liegt. In jedem Fall werden mit der Realisierung des Projekts die ertragsstabilen Wohnliegenschaften im Gesamtportfolio weiter gestärkt werden.

Projektstand: Der Baustart ist erfolgt.

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

Projektbeschrieb und geschätzter Fertigstellungszeitpunkt: In Crissier bei Lausanne verfügt die PLAZZA über ein Entwicklungsgebiet von insgesamt 68 307 m². Seit 4. Februar 2016 liegt für das Areal ein bewilligter Gestaltungsplan vor. Der Wohnanteil im gesamten Areal wird nach heutiger Schätzung ca. 65 % betragen. Der Verwaltungsrat der PLAZZA hat in der Berichtsperiode den Startschuss für das Vorprojekt über das ganze Areal gegeben. Die Resultate werden in der 2. Hälfte 2017 vorliegen. Sie liefern die Grundlage für richtungsweisende Entscheidungen betreffend Investitionsvolumen, Etappierungen und den allfälligen Einbezug von Co-Investoren. Nach heutigen Vorstellungen können über



450 Wohnungen erstellt und 27 000 m² Geschäftsflächen realisiert werden. Die Investitionssumme für das Gesamtprojekt wird auf rund CHF 300 Mio. geschätzt. Die gesamte Entwicklungsliegenschaft in Crissier hat nach Schätzung des unabhängigen Schätzungsexperten und unter Berücksichtigung von rund 20 % Stockwerkeinheiten ein Mietzinspotenzial in der

Grössenordnung von CHF 14,8 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, der gesetzlichen Vorschriften und der Rahmenbedingungen des Marktes ab. Mit einem Baubeginn ist ab 2020 zu rechnen.

Projektstand: Der bewilligte Gestaltungsplan liegt vor und das Vorprojekt wurde lanciert.

Entwicklungsliegenschaft Regensdorf (Althardstrasse 5+9, Regensdorf)

Projektbeschrieb 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. 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 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 aufgrund der Unschärfe durch den langen Prognosezeitraum noch nicht hinreichend genau möglich.

Projektstand: Die Mietobjekte werden zurzeit für die Zwischennutzung vermarktet.

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

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

Termine

Publikation Jahresbericht 2016: 7. April 2017 Ordentliche Generalversammlung 2017: 3. Mai 2017

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

Visualisierungen:
agps architecture ltd.

Titelseite: Projekt «Im Glattgarten» Wallisellen, Aussenansicht

Hinweis zu möglichen zukunftsgerichteten Aussagen

Rückseite: Projekt «Im Glattgarten» Wallisellen, Gewerberäume

Der vorliegende Geschäftsbericht der PLAZZA AG enthält möglicherweise zukunftsgerichtete Aussagen. Diese können an Ausdrücken wie «sollen», «annehmen», «erwarten», «rechnen mit», «beabsichtigen», «anstreben», «zukünftig» oder ähnlichen Ausdrücken sowie der Diskussion von Strategien, Zielen, Plänen oder Absichten usw. erkennbar sein. Sie unterliegen bekannten oder 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.

