

PLAZZA



## Halbjahresbericht 2017



# Ausgewählte Kennzahlen

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

| <b>Erfolgsrechnung</b>                                |      | 01.01.–30.06.2017 | 01.01.–30.06.2016 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Liegenschaftenertrag                                  | TCHF | 7 737             | 7 244             |
| Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung  | TCHF | 5 191             | 4 745             |
| Neubewertung Liegenschaften (netto)                   | TCHF | 4 928             | 5 390             |
| Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)          | TCHF | 10 153            | 10 135            |
| Betriebsergebnis (EBIT)                               | TCHF | 10 114            | 10 101            |
| Gewinn  | TCHF | 7 820             | 7 895             |
| Gewinn exkl. Neubewertung Liegenschaften <sup>1</sup> | TCHF | 4 158             | 3 591             |

| <b>Geldflussrechnung</b>            |      | 01.01.–30.06.2017 | 01.01.–30.06.2016 |
|-------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Geldfluss aus Betriebstätigkeit     | TCHF | 3 103             | 2 905             |
| Geldfluss aus Investitionstätigkeit | TCHF | -10 602           | -10 471           |
| Free Cashflow                       | TCHF | -7 499            | -7 566            |

| <b>Bilanz</b>                                    |         | 30.06.2017 | 31.12.2016 |
|--|---------|------------|------------|
| Bilanzsumme                                      | TCHF    | 637 052    | 631 144    |
| Flüssige Mittel                                  | TCHF    | 78 037     | 91 746     |
| Marktwert Immobilienportfolio                    | TCHF    | 557 688    | 535 964    |
| Finanzverbindlichkeiten                          | TCHF    | 1          | -          |
| Eigenkapital (Net Asset Value, NAV) <sup>2</sup> | TCHF    | 537 697    | 536 087    |
| Eigenkapitalquote                                | Prozent | 84,4       | 84,9       |

| <b>Immobilienportfolio</b>                           |                | 30.06.2017 | 31.12.2016 |
|--|----------------|------------|------------|
| Liegenschaften                                       | Anzahl         | 19         | 20         |
| Nutzbare Fläche                                      | m <sup>2</sup> | 162 522    | 162 493    |
| Marktwertanteil Bestandesliegenschaften              | Prozent        | 63,0       | 64,1       |
| davon Wohnliegenschaften                             | Prozent        | 48,3       | 49,4       |
| davon Geschäftsliegenschaften                        | Prozent        | 14,7       | 14,7       |
| Bruttorendite Bestandesliegenschaften <sup>3</sup>   | Prozent        | 4,3        | 4,4        |
| Leerstandsquote Bestandesliegenschaften <sup>4</sup> | Prozent        | 12,2       | 16,9       |
| Leerstandsquote aller Liegenschaften <sup>4, 5</sup> | Prozent        | 14,3       | 19,1       |

| <b>Personal</b>                      |        | 30.06.2017 | 31.12.2016 |
|--------------------------------------|--------|------------|------------|
| Mitarbeiter/-innen (Vollzeitstellen) | Anzahl | 13,8       | 12,3       |

| <b>Aktie</b>   |        | 01.01.–30.06.2017 | 01.01.–30.06.2016 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| Namenaktien A (nom. CHF 0.50)  | Anzahl | 1 827 000         | 1 827 000         |
| Namenaktien B (nom. CHF 0.10)  | Anzahl | 1 215 000         | 1 215 000         |
| Gewinn pro Namenaktie A  | CHF    | 3.78              | 3.81              |
| Gewinn pro Namenaktie A exkl. Neubewertung Liegenschaften <sup>1</sup> | CHF    | 2.01              | 1.73              |
| Eigenkapital pro Namenaktie A (Net asset value, NAV) <sup>6</sup>      | CHF    | 259.76            | 258.98            |
| Eigenkapital pro Namenaktie B (Net asset value, NAV) <sup>6</sup>      | CHF    | 51.95             | 51.80             |
| Börsenkurs Namenaktie A am Bilanzstichtag <sup>6</sup>                 | CHF    | 231.30            | 224.40            |

# Inhalt

|    |   |
|----|---|
| 4  | <b>Lagebericht</b>  |
| 7  | <b>Finanzbericht</b>  |
| 8  | Konsolidierter Halbjahresabschluss nach Swiss GAAP FER          |
| 8  | Konzernbilanz   |
| 9  | Konzernerfolgsrechnung  |
| 10 | Konzerngeldflussrechnung  |
| 11 | Konzerneigenkapitalnachweis                                     |
| 12 | Anhang zum konsolidierten Halbjahresabschluss per 30. Juni 2017 |
| 18 | <b>Immobilienportfolio</b>                                      |
| 18 | Detailangaben zum Immobilienportfolio                           |
| 22 | Zusätzliche Informationen zu den Entwicklungsprojekten          |
| 24 | <b>Kontakte und Termine</b>                                     |

---

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.

5 Inkl. Entwicklungsliegenschaften mit Zwischennutzung.

6 Angaben per 30.06.2017 und 31.12.2016.

# Lagebericht



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

## Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

PLAZZA konnte im ersten Halbjahr 2017 aufgrund höherer Mieterträge das Betriebsergebnis um 9 % steigern. Der Leerstand von Geschäftsflächen konnte erneut deutlich reduziert werden. Die grossen Entwicklungsprojekte werden planmässig vorangetrieben. Für das Geschäftsjahr 2017 erwartet PLAZZA weiterhin ein Betriebsergebnis das leicht über dem Vorjahreswert liegt.

## Unternehmensergebnis erstes Halbjahr 2017

Der Liegenschaftenertrag erhöhte sich erwartungsgemäss auf CHF 7,7 Mio. (Vorjahr CHF 7,2 Mio.). Ausschlaggebend dafür war, dass leerstehende Flächen in zwei Geschäftsliegenschaften in der Stadt Zürich vermietet werden konnten. Diese neuen Mietverträge wurden teilweise bereits in der Berichtsperiode erfolgswirksam. Damit sank die Leerstandsquote über alle Bestandesliegenschaften weiter auf nun 12,2 % (Vorjahr 16,9 %). Der Betriebsaufwand bewegte sich im Rahmen der Vorjahresperiode. Dadurch stieg das Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung auf CHF 5,2 Mio. (Vorjahr CHF 4,7 Mio.).

Der Gewinn lag aufgrund des tieferen Erfolgs aus Neubewertung (CHF 4,9 Mio. nach CHF 5,4 Mio. im Vorjahr) mit CHF 7,8 Mio. leicht unter dem Vergleichswert des Vorjahres (CHF 7,9 Mio.).

PLAZZA investierte im ersten Halbjahr CHF 16,8 Mio. (Vorjahr CHF 10,4 Mio.) – vornehmlich in die Entwicklungsprojekte, aber ebenfalls in die Bestandesliegenschaften. Der Portfoliowert stieg auch deshalb in der Berichtsperiode um CHF 21,7 Mio. auf CHF 557,7 Mio. (Vorjahr CHF 536,0 Mio.).

## Wohnsegment: stabile Entwicklung trotz steigendem Angebot

Im Wohnungsmarkt zeichnete sich im ersten Halbjahr 2017 eine Verschiebung hin zu einem Mietermarkt ab. In vielen Regionen der Schweiz ist das Angebot gewachsen und kann nicht mehr unmittelbar vom Markt absorbiert werden. PLAZZA spürt die Folgen dieser Entwicklung kaum, da ihre Wohnliegenschaften im mittleren Preissegment und an zentralen Standorten unverändert stark gesucht sind. Davon zeugt die tiefe Leerstandsquote in diesem Segment von 2,6 %.

Über 60 % der Liegenschaftenerträge von PLAZZA stammen aus dem Bereich Wohnen; die Mietzinseinnahmen bleiben eine stabile, verlässliche Ertragsquelle. Dieser Anteil wird mit der für 2018 geplanten Fertigstellung des Projekts «Im Glattgarten» in Wallisellen noch zunehmen.

## Geschäftsflächen: weitere Reduktion des Leerstands

Rund 14 % der Liegenschaftenerträge kommen aus dem Bereich der Geschäftsliegenschaften. Der Markt für diese Flächen bleibt herausfordernd. Erfolgskritisch ist in diesem Umfeld die gezielte Marktbearbeitung sowie die angemessene Berücksichtigung der sich verändernden Mieterbedürfnisse.

Durch Investitionen und den konsequenten Fokus auf die Vermietung leerstehender Geschäftsflächen konnte PLAZZA weitere signifikante Fortschritte erzielen: Im ersten Halbjahr 2017 sank der Leerstand erneut. Die entsprechende Leerstandsquote beträgt per 30. Juni 2017 30 % (Vorjahr 45 %). Für das zweite Halbjahr erwartet PLAZZA eine weitere

Reduktion der Leerstandsflächen, obwohl nicht mit einer nachhaltigen Verbesserung der allgemeinen Marktsituation zu rechnen ist.

#### Entwicklungsprojekte: vielversprechende Aussichten

PLAZZA hat mit ihren drei grossen Entwicklungsprojekten in Wallisellen, Crissier und Regensdorf mittel- bis langfristig weiterhin vielversprechende Aussichten. Diese Projekte entwickeln sich allesamt planmässig. Die Potenziale lassen sich voraussichtlich ab 2018 schrittweise realisieren. Zur weiteren Förderung dieses Bereichs wurde Marcel Gilgen per 1. August 2017 als Leiter Projektentwicklung in die Geschäftsleitung berufen.

Die Vermarktung der 218 Wohnungen der Überbauung «Im Glattgarten» in Wallisellen startete Anfang Juli 2017. Der Bezug kann voraussichtlich ab Juni 2018 erfolgen. Die Nachfrage ist erfreulich und die ersten Mietverträge für Wohnungen konnten bereits abgeschlossen werden. Im Fokus der Aktivitäten steht ebenfalls die Vermietung der Geschäftsflächen in den Erdgeschossen von zwei Gebäuden.

Für das Entwicklungsareal in Crissier bei Lausanne besteht seit Februar 2016 ein bewilligter Gestaltungsplan. Das Vorprojekt ist nun in Erarbeitung und wird voraussichtlich in der zweiten Hälfte 2017 vorliegen. Es liefert die Grundlage für richtungsweisende Entscheidungen wie z.B. Investitionsvolumen oder Etappierungen. Die Herausforderungen liegen dabei u.a. in der Optimierung der Wohnflächen (65 % Anteil) sowie in der marktfähigen Konzeption der Geschäftsflächen (35 % Anteil). Aus heutiger Sicht wird der Baubeginn nicht vor 2020 erwartet.

Die Realisierung des Projekts in Regensdorf ist frühestens in sechs bis neun Jahren zu erwarten. Auf dem ehemaligen Industriegebiet nördlich des Bahnhofs soll ein neues Quartier entstehen. PLAZZA besitzt auf einem der Teilgebiete Entwicklungsflächen für Wohnen und Dienstleistungen. Die Teilrevision der Nutzungsplanung «Bahnhof Nord» ist im Mai 2017 rechtskräftig geworden.

#### Ausblick

Für das Geschäftsjahr 2017 erwartet PLAZZA weiterhin ein Betriebsergebnis das leicht über dem Vorjahreswert liegt.

Die Vermietung der restlichen leerstehenden Geschäftsflächen hat weiterhin hohe Priorität.

Anfang Juni 2017 wurde der Referenzzinssatz erwartungsgemäss auf ein rekordtiefes Niveau von 1,5 % gesenkt. Dies wird die Mieterträge von PLAZZA im Segment Wohnen vor allem ab 2018 leicht reduzieren. Die attraktiven Wohnliegenschaften bleiben jedoch ein verlässlicher Ertragspfeiler.

Mit ihrer konsequent umgesetzten Strategie kann sich PLAZZA im Markt sehr gut positionieren: Die geografisch und segmentspezifisch klare Ausrichtung des Portfolios auf zentrumsnahe, gut erschlossene Liegenschaften wird auch in Zukunft erfolgsversprechend sein.

PLAZZA dankt Ihnen für Ihr Vertrauen in unsere Gesellschaft.

Dr. Markus Kellenberger  
Verwaltungsratspräsident

Ralph Siegle  
CEO



Visualisierung Projekt «Im Glattgarten» Wallisellen, Ansicht Wohnzimmer

# Finanzbericht



# Konsolidierter Halbjahresabschluss nach Swiss GAAP FER

## Konzernbilanz

### Aktiven

#### Umlaufvermögen

| in CHF 1 000                               | Anhang | 30.06.2017    | 31.12.2016    |
|--|--------|---------------|---------------|
| Flüssige Mittel                            |        | 78 037        | 91 746        |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen |        | 80            | 45            |
| Sonstige Forderungen                       |        | 44            | –             |
| Liegenschaften zur Veräusserung            |        | –             | 3 025         |
| Aktive Rechnungsabgrenzungen               |        | 947           | 133           |
| <b>Total Umlaufvermögen</b>                |        | <b>79 108</b> | <b>94 949</b> |

#### Anlagevermögen

|                             |   |                |                |
|-----------------------------|---|----------------|----------------|
| Bestandesliegenschaften     | 2 | 351 489        | 345 305        |
| Entwicklungsliegenschaften  | 2 | 126 930        | 112 270        |
| Baurechte                   | 2 | 78 632         | 77 738         |
| Unbebaute Grundstücke       | 2 | 637            | 651            |
| Übrige Sachanlagen          |   | 212            | 178            |
| Immaterielle Anlagen        |   | 44             | 53             |
| <b>Total Anlagevermögen</b> |   | <b>557 944</b> | <b>536 195</b> |
| <b>Total Aktiven</b>        |   | <b>637 052</b> | <b>631 144</b> |

### Passiven

#### Kurzfristige Verbindlichkeiten

|  |  |               |               |
|--|--|---------------|---------------|
| Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten             |  | 1             | –             |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen |  | 4 962         | 757           |
| Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten          |  | 538           | 724           |
| Passive Rechnungsabgrenzungen                    |  | 9 565         | 10 652        |
| <b>Total kurzfristige Verbindlichkeiten</b>      |  | <b>15 066</b> | <b>12 133</b> |

#### Langfristige Verbindlichkeiten

|   |  |               |               |
|---|--|---------------|---------------|
| Langfristige Rückstellungen                 |  | 1 326         | 1 315         |
| Latente Steuerverbindlichkeiten             |  | 82 963        | 81 609        |
| <b>Total langfristige Verbindlichkeiten</b> |  | <b>84 289</b> | <b>82 924</b> |
| <b>Total Fremdkapital</b>                   |  | <b>99 355</b> | <b>95 057</b> |

#### Eigenkapital

|                           |  |                |                |
|---------------------------|--|----------------|----------------|
| Aktienkapital             |  | 1 035          | 1 035          |
| Kapitalreserven           |  | 125 598        | 125 598        |
| Gewinnreserven            |  | 411 064        | 409 454        |
| <b>Total Eigenkapital</b> |  | <b>537 697</b> | <b>536 087</b> |
| <b>Total Passiven</b>     |  | <b>637 052</b> | <b>631 144</b> |

## Konzernerfolgsrechnung

### Betriebsertrag

| in CHF 1 000                  | Anhang | 01.01.–30.06.2017 | 01.01.–30.06.2016 |
|-------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| Liegenschaftenertrag          | 2      | 7 737             | 7 244             |
| Sonstige betriebliche Erträge |        | 165               | 162               |
| <b>Total Betriebsertrag</b>   |        | <b>7 902</b>      | <b>7 406</b>      |

### Betriebsaufwand

|                                  |  |               |               |
|----------------------------------|--|---------------|---------------|
| Liegenschaftenaufwand            |  | -764          | -653          |
| Übrige betriebliche Aufwendungen |  | -598          | -792          |
| Personalaufwand                  |  | -1 349        | -1 216        |
| <b>Total Betriebsaufwand</b>     |  | <b>-2 711</b> | <b>-2 661</b> |

|   |   |               |               |
|---|---|---------------|---------------|
| <b>Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung</b> |   | <b>5 191</b>  | <b>4 745</b>  |
| Neubewertung Liegenschaften (netto)                         |   | 4 928         | 5 390         |
| Erfolg aus Veräusserung Liegenschaften                      |   | 34            | -             |
| <b>Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)</b>         |   | <b>10 153</b> | <b>10 135</b> |
| Abschreibungen  |   | -39           | -34           |
| <b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>                              |   | <b>10 114</b> | <b>10 101</b> |
| Finanzergebnis  |   | -12           | 5             |
| <b>Gewinn vor Steuern (EBT)</b>                             |   | <b>10 102</b> | <b>10 106</b> |
| Steuern   |   | -2 282        | -2 211        |
| <b>Gewinn</b>   |   | <b>7 820</b>  | <b>7 895</b>  |
| Gewinn je Namenaktie A, in CHF                              | 3 | 3.78          | 3.81          |
| Gewinn je Namenaktie B, in CHF                              | 3 | 0.76          | 0.76          |
| Verwässerter Gewinn je Namenaktie A, in CHF                 | 3 | 3.78          | 3.81          |
| Verwässerter Gewinn je Namenaktie B, in CHF                 | 3 | 0.76          | 0.76          |

## Konzerngeldflussrechnung

| in CHF 1 000  | 01.01.–30.06.2017 | 01.01.–30.06.2016 |
|---|-------------------|-------------------|
| Gewinn  | 7 820             | 7 895             |
| Abschreibungen  | 39                | 34                |
| Neubewertung Liegenschaften (netto)   | -4 928            | -5 390            |
| Erfolg aus Veräusserung Liegenschaften  | -34               | -                 |
| Veränderung Rückstellungen  | 11                | -97               |
| Veränderung latente Steuerverbindlichkeiten   | 1 354             | 1 199             |
| Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen                                  | -35               | 53                |
| Veränderung sonstige Forderungen  | -44               | -13               |
| Veränderung aktive Rechnungsabgrenzungen  | -814              | -139              |
| Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen                            | -182              | 194               |
| Veränderung sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten                                     | -186              | -309              |
| Veränderung passive Rechnungsabgrenzungen   | 102               | -523              |
| <b>Geldfluss aus Betriebstätigkeit</b>  | <b>3 103</b>      | <b>2 905</b>      |
| Auszahlungen für Investitionen in Bestandesliegenschaften                               | -1 426            | -1 659            |
| Auszahlungen für Investitionen in Entwicklungliegenschaften                             | -12 149           | -6 017            |
| Einzahlungen aus Verkauf unbebaute Grundstücke  | 3 059             | -                 |
| Auszahlungen für die Beseitigung von Altlasten im Rahmen von Liegenschaftsinvestitionen | -22               | -2 758            |
| Auszahlungen für Investitionen in übrige Sachanlagen                                    | -64               | -32               |
| Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Anlagen                                  | -                 | -5                |
| <b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>  | <b>-10 602</b>    | <b>-10 471</b>    |
| Dividendenausschüttung  | -6 210            | -6 210            |
| <b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>   | <b>-6 210</b>     | <b>-6 210</b>     |
| <b>Nettoveränderung flüssige Mittel</b>   | <b>-13 709</b>    | <b>-13 776</b>    |
| <b>Nachweis Veränderung der flüssigen Mittel</b>  |                   |                   |
| Flüssige Mittel zu Beginn der Berichtsperiode   | 91 746            | 108 108           |
| Flüssige Mittel am Ende der Berichtsperiode   | 78 037            | 94 332            |
| <b>Veränderung der flüssigen Mittel</b>   | <b>-13 709</b>    | <b>-13 776</b>    |

## Konzerneigenkapitalnachweis

| in CHF 1 000                  | Aktienkapital | Kapitalreserven | Gewinnreserven | Total Eigenkapital |
|-------------------------------|---------------|-----------------|----------------|--------------------|
| <b>Stand am 31.12.2015</b>    | <b>1 035</b>  | <b>134 591</b>  | <b>387 181</b> | <b>522 807</b>     |
| Dividendenausschüttungen      | –             | –6 210          | –              | –6 210             |
| Gewinn 01.01.–30.06.2016      | –             | –               | 7 895          | 7 895              |
| <b>Stand am 30.06.2016</b>    | <b>1 035</b>  | <b>128 381</b>  | <b>395 076</b> | <b>524 492</b>     |
| Gewinn 01.07.–31.12.2016      | –             | –               | 11 595         | 11 595             |
| Auflösung von Kapitalreserven | –             | –2 783          | 2 783          | –                  |
| <b>Stand am 31.12.2016</b>    | <b>1 035</b>  | <b>125 598</b>  | <b>409 454</b> | <b>536 087</b>     |
| Dividendenausschüttungen      | –             | –               | –6 210         | –6 210             |
| Gewinn 01.01.–30.06.2017      | –             | –               | 7 820          | 7 820              |
| <b>Stand am 30.06.2017</b>    | <b>1 035</b>  | <b>125 598</b>  | <b>411 064</b> | <b>537 697</b>     |

Die PLAZZA AG verfügt über ein Aktienkapital von CHF 1,035 Mio., eingeteilt in 1 827 000 voll liberierte Namenaktien Kategorie A mit einem Nennwert von je CHF 0.50 (Namenaktien A) und 1 215 000 voll liberierte Namenaktien Kategorie B mit einem Nennwert von je CHF 0.10 (Namenaktien B). Jede Namenaktie ist entsprechend ihrem Nennwert dividendenberechtigt und berechtigt zu einer Stimme an der Generalversammlung der Gesellschaft.

# Anhang zum konsolidierten Halbjahresabschluss per 30. Juni 2017

## Allgemeine Informationen

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

Der nicht auditierte konsolidierte Halbjahresabschluss per 30. Juni umfasst die PLAZZA AG sowie alle deren Tochtergesellschaften, d.h. die beiden 100-%-Beteiligungen PLAZZA IMMOBILIEN AG und Plaza Immobilienmanagement AG.

### 1. Grundlagen

Der vorliegende konsolidierte Halbjahresabschluss wurde in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER 31, Ergänzende Fachempfehlungen für kotierte Unternehmen, Ziffern 9–12 Zwischenberichterstattung (im Vergleich zu einer Jahresrechnung lassen diese Regelungen Verkürzungen im Ausweis und 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 2016 auf den Seiten 33 bis 37 erwähnten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden unverändert angewendet.

## 2. Bestandesliegenschaften, Entwicklungliegenschaften, Baurechte, unbebaute Grundstücke

| in CHF 1 000   | Bestandesliegenschaften      |                       |                | Entwicklungs-<br>liegenschaften | Im Baurecht<br>an Dritte<br>abgegebene<br>Grundstücke | Unbebaute<br>Grundstücke | Total          |
|--|------------------------------|-----------------------|----------------|---------------------------------|---|--------------------------|----------------|
|  | Geschäfts-<br>liegenschaften | Wohnlieg-<br>schaften | Total          |                                 |   |                          |                |
| <b>Bestand 31.12.2015</b>                              | <b>73 445</b>                | <b>257 051</b>        | <b>330 496</b> | <b>86 190</b>                   | <b>74 954</b>   | <b>5 163</b>             | <b>496 803</b> |
| Zugänge  | 1 651                        | 8                     | 1 659          | 8 776                           | –   | –                        | 10 435         |
| Abgänge  | –                            | –                     | –              | –                               | –   | –                        | –              |
| Veränderung von<br>aktuellen Werten                    | –2 231                       | 4 443                 | 2 212          | 659                             | 1 606   | 6                        | 4 483          |
| Wertkorrekturen für Altlasten                          | –                            | –                     | –              | 907                             | –   | –                        | 907            |
| Verwendung von<br>Wertkorrekturen für Altlasten        | –                            | –                     | –              | 2 758                           | –   | –                        | 2 758          |
| <b>Bestand 30.06.2016</b>                              | <b>72 865</b>                | <b>261 502</b>        | <b>334 367</b> | <b>99 290</b>                   | <b>76 560</b>   | <b>5 169</b>             | <b>515 386</b> |
| <b>Bestand 31.12.2016</b>                              | <b>79 175</b>                | <b>266 130</b>        | <b>345 305</b> | <b>112 270</b>                  | <b>77 738</b>   | <b>651</b>               | <b>535 964</b> |
| Zugänge  | 1 911                        | –                     | 1 911          | 14 863                          | –   | –                        | 16 774         |
| Abgänge  | –                            | –                     | –              | –                               | –   | –                        | –              |
| Umklassierung zu Liegen-<br>schaften zur Veräusserung  | –                            | –                     | –              | –                               | –   | –                        | –              |
| Veränderung von<br>aktuellen Werten                    | 1 012                        | 3 270                 | 4 282          | –223                            | 994   | –14                      | 5 039          |
| Wertkorrekturen für Altlasten                          | –9                           | –                     | –9             | –2                              | –100  | –                        | –111           |
| Verwendung von<br>Wertkorrekturen für Altlasten        | –                            | –                     | –              | 22                              | –   | –                        | 22             |
| <b>Bestand 30.06.2017</b>                              | <b>82 089</b>                | <b>269 400</b>        | <b>351 489</b> | <b>126 930</b>                  | <b>78 632</b>   | <b>637</b>               | <b>557 688</b> |
| Kumulierte Anschaffungswerte<br>31.12.2015             | 70 333                       | 122 970               | 193 303        | 34 395                          | 7 048   | 4 478                    | 239 224        |
| Kumulierte Anschaffungswerte<br>30.06.2016             | 71 984                       | 122 978               | 194 962        | 32 118                          | 7 048   | 4 478                    | 238 606        |
| Kumulierte Anschaffungswerte<br>31.12.2016             | 75 281                       | 122 982               | 198 263        | 42 889                          | 7 048   | 1 029                    | 249 229        |
| Kumulierte Anschaffungswerte<br>30.06.2017             | 77 192                       | 122 982               | 200 174        | 57 752                          | 7 048   | 1 029                    | 266 003        |
| Differenz Marktwerte /<br>Anschaffungswerte 31.12.2015 | 3 112                        | 134 081               | 137 193        | 51 795                          | 67 906  | 685                      | 257 579        |
| Differenz Marktwerte /<br>Anschaffungswerte 30.06.2016 | 881                          | 138 524               | 139 405        | 67 172                          | 69 512  | 691                      | 276 780        |
| Differenz Marktwerte /<br>Anschaffungswerte 31.12.2016 | 3 893                        | 143 148               | 147 041        | 69 381                          | 70 690  | –378                     | 286 734        |
| Differenz Marktwerte /<br>Anschaffungswerte 30.06.2017 | 4 897                        | 146 418               | 151 315        | 69 178                          | 71 584  | –392                     | 291 685        |

In den Zugängen der Berichtsperiode sind aktivierte Bauleistungen von TCHF 3 199 (Vorjahr TCHF 2 759) enthalten, die zum Bilanzstichtag ausgeführt, aber noch nicht abgerechnet worden waren oder noch zur Zahlung anstanden.

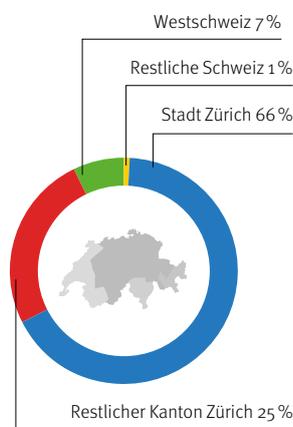
In der Tabelle auf Seite 13 sind die unten stehenden Wertkorrekturen für die Bereinigung von Altlasten bereits abgezogen:

| in CHF 1 000                                | Bestandesliegenschaften      |                       |       | Entwicklungs-<br>liegenschaften | Im Baurecht<br>an Dritte<br>abgegebene<br>Grundstücke | Unbebaute<br>Grundstücke | Total |
|---|------------------------------|-----------------------|-------|---------------------------------|---|--------------------------|-------|
|   | Geschäfts-<br>liegenschaften | Wohnlieg-<br>schaften | Total |                                 |   |                          |       |
| Wertkorrekturen für Altlasten<br>31.12.2015 | 344                          | 8                     | 352   | 5 170                           | 4 015   | –                        | 9 537 |
| Wertkorrekturen für Altlasten<br>30.06.2016 | 344                          | 8                     | 352   | 1 506                           | 4 015   | –                        | 5 873 |
| Wertkorrekturen für Altlasten<br>31.12.2016 | 344                          | 8                     | 352   | 475                             | 4 015   | –                        | 4 841 |
| Wertkorrekturen für Altlasten<br>30.06.2017 | 353                          | 8                     | 361   | 455                             | 4 115   | –                        | 4 931 |

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 2017 in der Bandbreite von 2,6 % bis 5,1 % (31. Dezember 2016: 2,7 % bis 5,4 %, 30. Juni 2016: 2,7 % bis 5,1 %, 31. Dezember 2015: 2,8 % bis 5,2 %, jeweils exkl. der dann in 2016 und 2017 veräusserten Liegenschaften).

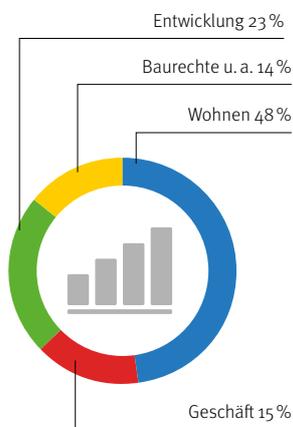
**Portfolio nach Regionen**

Stichtag 30.06.2017



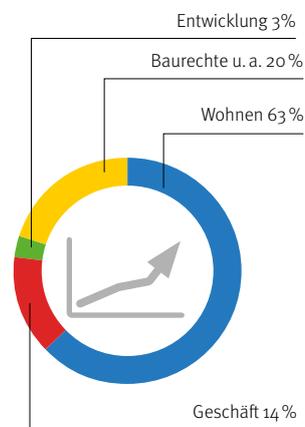
**Portfolio nach Anlagekategorien**

Stichtag 30.06.2017



**Liegenschaftenertrag**

Periode 01.01–30.06.2017



### Portfolio nach Region am 30. Juni 2017

|                             | Anzahl<br>Liegenschaften | Marktwert in CHF 1 000  |                              |                                 |               |                          | Total          | Anteil<br>am Total |
|-----------------------------|--------------------------|-------------------------|------------------------------|---------------------------------|---------------|--------------------------|----------------|--------------------|
|                             |                          | Wohn-<br>liegenschaften | Geschäfts-<br>liegenschaften | Entwicklungs-<br>liegenschaften | Baurechte     | Unbebaute<br>Grundstücke |                |                    |
| Stadt Zürich                | 7                        | 269 400                 | 59 760                       | –                               | 40 610        | –                        | 369 770        | 66,3 %             |
| Restlicher<br>Kanton Zürich | 5                        | –                       | 1 854                        | 103 030                         | 37 290        | –                        | 142 174        | 25,5 %             |
| Westschweiz                 | 3                        | –                       | 13 670                       | 23 900                          | –             | 571                      | 38 141         | 6,8 %              |
| Restliche<br>Schweiz        | 4                        | –                       | 6 805                        | –                               | 732           | 66                       | 7 603          | 1,4 %              |
| <b>Total</b>                | <b>19</b>                | <b>269 400</b>          | <b>82 089</b>                | <b>126 930</b>                  | <b>78 632</b> | <b>637</b>               | <b>557 688</b> | <b>100,0 %</b>     |
| Anteil am Total             |                          | 48,3 %                  | 14,7 %                       | 22,8 %                          | 14,1 %        | 0,1 %                    | 100,0 %        |                    |

### Portfolio nach Region am 31. Dezember 2016

|                             | Anzahl<br>Liegenschaften | Marktwert in CHF 1 000  |                              |                                 |               |                          | Total          | Anteil<br>am Total |
|-----------------------------|--------------------------|-------------------------|------------------------------|---------------------------------|---------------|--------------------------|----------------|--------------------|
|                             |                          | Wohn-<br>liegenschaften | Geschäfts-<br>liegenschaften | Entwicklungs-<br>liegenschaften | Baurechte     | Unbebaute<br>Grundstücke |                |                    |
| Stadt Zürich                | 7                        | 266 130                 | 57 370                       | –                               | 39 980        | –                        | 363 480        | 67,9 %             |
| Restlicher<br>Kanton Zürich | 5                        | –                       | 1 373                        | 89 510                          | 37 030        | –                        | 127 913        | 23,9 %             |
| Westschweiz                 | 3                        | –                       | 13 630                       | 22 760                          | –             | 585                      | 36 975         | 6,9 %              |
| Restliche<br>Schweiz        | 4                        | –                       | 6 802                        | –                               | 728           | 66                       | 7 596          | 1,4 %              |
| <b>Total</b>                | <b>19</b>                | <b>266 130</b>          | <b>79 175</b>                | <b>112 270</b>                  | <b>77 738</b> | <b>651</b>               | <b>535 964</b> | <b>100,0 %</b>     |
| Anteil am Total             |                          | 49,8 %                  | 14,8 %                       | 20,9 %                          | 14,5 %        | 0,1 %                    | 100,0 %        |                    |

### Liegenschaftenertrag

| in CHF 1 000          | 01.01.–30.06.2017 | 01.01.–30.06.2016 |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Erlöse aus Vermietung | 6 191             | 5 740             |
| Baurechtszinsen       | 1 499             | 1 484             |
| Anderer               | 47                | 19                |
| <b>Total</b>          | <b>7 737</b>      | <b>7 244</b>      |

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

## Erlöse aus Vermietung

| in CHF 1 000                 | 01.01.–30.06.2017 | 01.01.–30.06.2016 |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Bestandesliegenschaften      | 5 963             | 5 514             |
| davon Wohnliegenschaften     | 4 856             | 4 847             |
| davon Geschäftliegenschaften | 1 108             | 667               |
| Entwicklungliegenschaften    | 210               | 206               |
| Baurechte <sup>1</sup>       | 17                | 17                |
| Unbebaute Grundstücke        | 1                 | 3                 |
| <b>Total Liegenschaften</b>  | <b>6 191</b>      | <b>5 740</b>      |

<sup>1</sup> Mietertrag aus Nutzungsvereinbarung für Miteigentumsstrassenparzelle

## Anteil der jeweils fünf wichtigsten Mieter und Baurechtsnehmer

Die nachfolgenden jeweils fünf wichtigsten Mieter und Baurechtsnehmer trugen, gemessen an den Mieterträgen und Baurechtszinsen, zusammen 18,4 % bei (31. Dezember 2016: 19,3 %).

| Mieter / Baurechtsnehmer  | Art                        | 30.06.2017    | 31.12.2016    |
|---------------------------|----------------------------|---------------|---------------|
| Hard AG                   | Baurechtszins              | 5,0 %         | 5,3 %         |
| HG Commerciale            | Baurechtszins              | 3,7 %         | 4,0 %         |
| Pensionskasse Conzzeta    | Mietzins und Baurechtszins | 3,6 %         | 3,8 %         |
| Isler & Pedrazzini AG     | Mietzins                   | 3,1 %         | 3,0 %         |
| STWEG Im Tiergarten 44–50 | Baurechtszins              | 3,0 %         | 3,2 %         |
| <b>Total</b>              |                            | <b>18,4 %</b> | <b>19,3 %</b> |

## Laufzeiten Geschäftsmietverträge und Baurechtszinsen

| in Prozent der Miet- und Baurechtszinsenerträge     | 30.06.2017     | 31.12.2016     |
|---|----------------|----------------|
| Bis 1 Jahr inklusive unbefristeter Mietverhältnisse | 25,5 %         | 23,7 %         |
| 1 bis 2 Jahre                                       | 7,7 %          | 12,0 %         |
| 2 bis 3 Jahre                                       | 4,3 %          | 1,5 %          |
| 3 bis 4 Jahre                                       | 8,6 %          | 5,3 %          |
| 4 bis 5 Jahre                                       | 13,0 %         | 13,9 %         |
| Über 5 Jahre  | 40,8 %         | 43,6 %         |
| <b>Total</b>  | <b>100,0 %</b> | <b>100,0 %</b> |

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

|  |        | 01.01.–30.06.2017 | 01.01.–30.06.2016 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| Gewinn   | TCHF   | 7 820             | 7 895             |
| Gewinn exkl. Neubewertung Liegenschaften <sup>1</sup>                  | TCHF   | 4 158             | 3 591             |
| Eigenkapital / NAV <sup>2</sup>  | TCHF   | 537 697           | 536 087           |
| <hr/>  |        |                   |                   |
| Namenaktien A (nom. CHF 0.50)  | Anzahl | 1 827 000         | 1 827 000         |
| Namenaktien B (nom. CHF 0.10)  | Anzahl | 1 215 000         | 1 215 000         |
| <hr/>  |        |                   |                   |
| Gewinn pro Namenaktie A  | CHF    | 3.78              | 3.81              |
| Gewinn pro Namenaktie B  | CHF    | 0.76              | 0.76              |
| Gewinn pro Namenaktie A exkl. Neubewertung Liegenschaften <sup>1</sup> | CHF    | 2.01              | 1.73              |
| Gewinn pro Namenaktie B exkl. Neubewertung Liegenschaften <sup>1</sup> | CHF    | 0.40              | 0.35              |
| <hr/>  |        |                   |                   |
| Eigenkapital pro Namenaktie A (Net asset value, NAV) <sup>2</sup>      | CHF    | 259.76            | 258.98            |
| Eigenkapital pro Namenaktie B (Net asset value, NAV) <sup>2</sup>      | CHF    | 51.95             | 51.80             |

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

<sup>2</sup> Angaben per 30.06.2017 und 31.12.2016

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 31. August 2017 vom Verwaltungsrat zur Veröffentlichung freigegeben.

# Immobilienportfolio

## Detailangaben zum Immobilienportfolio

30. Juni 2017

### Bestandesliegenschaften

#### Wohnliegenschaften

| Ort                           | Adresse  | PLZ  | Sonderklassierung | Eigentumsform  | Eigentumsanteil<br>(Stockwerkeigen-<br>tumsanteil) | Grundstücks-<br>fläche in m <sup>2</sup> |
|-------------------------------|--|------|-------------------|----------------|--|--|
| Zürich                        | Im Tiergarten 51–60 /<br>Sieberstrasse 5 (Bau 2) | 8055 |                   | Alleineigentum | 100  | 8 539                                    |
| Zürich                        | Im Tiergarten 17–27 (Bau 3)                      | 8055 |                   | Alleineigentum | 100  | 9 581                                    |
| Zürich                        | Im Tiergarten 34–41 (Bau 4)                      | 8055 |                   | Alleineigentum | 100  | 7 205                                    |
| Zürich                        | Im Tiergarten 8–16 (Bau 5)                       | 8055 |                   | Alleineigentum | 100  | 11 601                                   |
| <b>Wohnliegenschaften (4)</b> |  |      |                   |                |  | <b>36 926</b>                            |

#### 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 | (271 / 10 000) | 1 233         |
| Zürich                                    | Giesshübelstrasse 40         | 8045 |                 | Alleineigentum    | 100            | 1 546         |
| Zürich                                    | Giesshübelstrasse 45         | 8045 |                 | Alleineigentum    | 100            | 4 709         |
| <b>Geschäftsliegenschaften (6)</b>        |                              |      |                 |                   |                | <b>26 446</b> |
| <b>Total Bestandesliegenschaften (10)</b> |                              |      |                 |                   |                | <b>63 372</b> |

#### 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        |
| <b>Entwicklungsliegenschaften (3)</b> |                         |      |  |                |     | <b>94 101</b> |

#### Baurechte

|                       |  |      |                               |                |     |                |
|-----------------------|--|------|-------------------------------|----------------|-----|----------------|
| Bern                  | Eymattstrasse 71+73                      | 3027 | Baurechtsnehmer<br>und -geber | Alleineigentum | 100 | 6 384          |
| Unter-<br>engstringen | Ueberlandstrasse / Industrie<br>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         |
| <b>Baurechte (4)</b>  |  |      |                               |                |     | <b>159 700</b> |

#### Unbebaute Grundstücke

|                                       |                                |      |                     |                |     |                |
|---------------------------------------|--------------------------------|------|---------------------|----------------|-----|----------------|
| Lully                                 | Derrière l'Eglise, Fin du Mont | 1470 | Landwirtschaftsland | Alleineigentum | 100 | 88 521         |
| St. Gallen                            | Langgasse                      | 9008 | Landwirtschaftsland | Alleineigentum | 100 | 18 125         |
| <b>Unbebaute Grundstücke (2)</b>      |                                |      |                     |                |     | <b>106 646</b> |
| <b>Total Immobilienportfolio (19)</b> |                                |      |                     |                |     | <b>423 819</b> |

| Baujahr | Renovations-<br>jahr Teil-<br>sanierung | Renovations-<br>jahr Total-<br>sanierung | Erwerbs-<br>datum | Marktwert in<br>CHF 1 000 | Soll-Netto-<br>Miettrag in<br>CHF 1 000 | Bruttorendite<br>in % | Diskontierungs-<br>satz in %<br>(netto, real) | Leerstand per<br>Stichtag in %<br>vom Soll-Netto-<br>Miettrag |
|---------|---|--|-------------------|---------------------------|---|-----------------------|---|---|
| 1988    | 2010                                    |  | 27.05.1992        | 71 350                    | 2 635                                   |                       |   |   |
| 1991    | 2012                                    |  | 27.05.1992        | 77 450                    | 2 846                                   |                       |   |   |
| 1991    | 2014                                    |  | 27.05.1992        | 57 500                    | 2 105                                   |                       |   |   |
| 1992    | 2015                                    |  | 27.05.1992        | 63 100                    | 2 255                                   |                       |   |   |
|         |   |  |                   | <b>269 400</b>            | <b>9 840</b>                            | <b>3,7%</b>           | <b>3,0%</b>                                   | <b>2,6%</b>   |
| 1989    |   |  | 24.12.1998        | 13 670                    | 928                                     |                       |   |   |
| 1984    |   |  | 29.09.2005        | 411                       | 51                                      |                       |   |   |
| 1966    | 2009                                    | 2002                                     | 07.07.1988        | 6 394                     | 528                                     |                       |   |   |
| 1978    |   |  | 01.04.1989        | 1 854                     | 131                                     |                       |   |   |
| 1965    |   | 2001                                     | 27.05.1992        | 21 930                    | 1 349                                   |                       |   |   |
| 1984    | 2016                                    |  | 27.05.1992        | 37 830                    | 2 308                                   |                       |   |   |
|         |   |  |                   | <b>82 089</b>             | <b>5 296</b>                            | <b>6,5%</b>           | <b>4,3%</b>                                   | <b>30,1%</b>  |
|         |   |  |                   | <b>351 489</b>            | <b>15 137</b>                           | <b>4,3%</b>           | <b>3,3%</b>                                   | <b>12,2%</b>  |
|         |   |  | 02.12.1997        | 23 900                    | -                                       |                       |   |   |
| 1910    | 1999                                    |  | 27.05.1992        | 15 120                    | 914                                     |                       |   |   |
|         |   |  | 07.07.1988        | 87 910                    | -                                       |                       |   |   |
|         |   |  |                   | <b>126 930</b>            | <b>914</b>                              | <b>0,7%</b>           | <b>3,5%</b>                                   | <b>49,8%</b>  |
|         |   |  | 06.09.1954        | 731                       | -                                       |                       |   |   |
|         |   |  | 27.05.1992        | 18 910                    | -                                       |                       |   |   |
|         |   |  | 31.10.2002        | 18 380                    | 34                                      |                       |   |   |
|         |   |  | 27.05.1992        | 40 610                    | -                                       |                       |   |   |
|         |   |  |                   | <b>78 631</b>             | <b>34</b>                               | <b>0,0%</b>           | <b>2,8%</b>                                   | <b>0,0%</b>   |
|         |   |  | 27.05.1992        | 572                       | 3                                       |                       |   |   |
|         |   |  | 27.05.1992        | 66                        | -                                       |                       |   |   |
|         |   |  |                   | <b>637</b>                | <b>3</b>                                | <b>0,4%</b>           | <b>3,0%</b>                                   | <b>0,0%</b>   |
|         |   |  |                   | <b>557 688</b>            | <b>16 087</b>                           | <b>3,0%</b>           | <b>3,3%</b>                                   | <b>14,3%</b>  |

## Detailangaben zum Immobilienportfolio 30. Juni 2017, Fortsetzung

### Bestandesliegenschaften

#### Wohnliegenschaften

| Ort                           | Adresse                                       | PLZ  | Eintrag im Kataster der belasteten Standorte (KbS) | Total nutzbare Fläche in m <sup>2</sup> | Nutzbare Fläche Wohnen in m <sup>2</sup> |
|-------------------------------|---|------|--|---|--|
| 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                                    |
| <b>Wohnliegenschaften (4)</b> |   |      |  | <b>37 299</b>                           | <b>34 391</b>                            |

#### Geschäftsliegenschaften

|   |                              |      |      |               |               |
|---|------------------------------|------|------|---------------|---------------|
| Crissier                                  | Route du Bois-Genoud 1a / 1b | 1023 | Nein | 4 474         | –             |
| Glis-Brig                                 | Nellenstadel 3               | 3902 | Nein | 465           | –             |
| Luzern                                    | Täschmattstrasse 16          | 6015 | Ja   | 4 552         | –             |
| Wallisellen                               | Gewerbehallenstrasse 2       | 8304 | Nein | 1 050         | –             |
| Zürich                                    | Giesshübelstrasse 40         | 8045 | Ja   | 4 691         | 100           |
| Zürich                                    | Giesshübelstrasse 45         | 8045 | Nein | 6 136         | 95            |
| <b>Geschäftsliegenschaften (6)</b>        |                              |      |      | <b>21 368</b> | <b>195</b>    |
| <b>Total Bestandesliegenschaften (10)</b> |                              |      |      | <b>58 667</b> | <b>34 586</b> |

#### Entwicklungsliegenschaften

|                                       |                         |      |                |                |               |
|---------------------------------------|-------------------------|------|----------------|----------------|---------------|
| 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 | Ja             | 22 240         | 20 288        |
| <b>Entwicklungsliegenschaften (3)</b> |                         |      |                | <b>103 855</b> | <b>70 740</b> |

#### Baurechte

|                      |                                       |      |                |          |          |
|----------------------|---------------------------------------|------|----------------|----------|----------|
| Bern                 | Eymattstrasse 71+73                   | 3027 | Ja             | –        | –        |
| Unteringstringen     | Ueberlandstrasse / Industrie Hardwald | 8103 | Ja, Teilfläche | –        | –        |
| Volketswil           | Hardstrasse                           | 8604 | Ja             | –        | –        |
| Zürich               | Im Tiergarten (Bau 1+6)               | 8055 | Nein           | –        | –        |
| <b>Baurechte (4)</b> |                                       |      |                | <b>–</b> | <b>–</b> |

#### Unbebaute Grundstücke

|                                       |                                |      |      |                |                |
|---------------------------------------|--------------------------------|------|------|----------------|----------------|
| Lully                                 | Derrière l'Eglise, Fin du Mont | 1470 | Nein | –              | –              |
| St. Gallen                            | Langgasse                      | 9008 | Nein | –              | –              |
| <b>Unbebaute Grundstücke (2)</b>      |                                |      |      | <b>–</b>       | <b>–</b>       |
| <b>Total Immobilienportfolio (19)</b> |                                |      |      | <b>162 522</b> | <b>105 326</b> |

| Nutzbare Fläche<br>Büro in m <sup>2</sup> | Nutzbare Fläche<br>Verkauf / Gastro<br>in m <sup>2</sup> | Nutzbare Fläche<br>Industrie / Gewerbe<br>in m <sup>2</sup> | Nutzbare Fläche<br>Lager in m <sup>2</sup> | Nutzbare Fläche<br>übrige Nutzungen<br>in m <sup>2</sup> | Total Mietobjekte<br>Wohnen | Total<br>Parkplätze |
|---|--|---|--|--|-----------------------------|---------------------|
| 1 106                                     | -  | -   | -  | 238  | 108                         | 126                 |
| 247                                       | -  | -   | 23   | 223  | 113                         | 150                 |
| 142                                       | -  | -   | -  | 177  | 82                          | 146                 |
| -   | -  | -   | -  | 752  | 83                          | -                   |
| <b>1 495</b>                              | <b>-</b>   | <b>-</b>  | <b>23</b>                                  | <b>1 390</b>   | <b>386</b>                  | <b>422</b>          |
| 2 532                                     | -  | 1 404   | 538  | -  | -                           | 111                 |
| 23  | -  | 405   | 37   | -  | -                           | 10                  |
| 1 162                                     | -  | 2 229   | 1 161                                      | -  | -                           | 80                  |
| -   | -  | 1 050   | -  | -  | -                           | -                   |
| 3 520                                     | -  | 240   | 831  | -  | 1                           | 42                  |
| 4 990                                     | -  | -   | 1 051                                      | -  | 1                           | 143                 |
| <b>12 227</b>                             | <b>-</b>   | <b>5 328</b>  | <b>3 618</b>                               | <b>-</b>   | <b>2</b>                    | <b>386</b>          |
| <b>13 722</b>                             | <b>-</b>   | <b>5 328</b>  | <b>3 641</b>                               | <b>1 390</b>   | <b>388</b>                  | <b>808</b>          |
| 14 459                                    | 4 290  | -   | 1 875                                      | 1 950  | 3                           | 780                 |
| -   | -  | 7 808   | 781  | -  | 1                           | 304                 |
| -   | 1 695  | -   | 118  | 139  | 4                           | 213                 |
| <b>14 459</b>                             | <b>5 985</b>   | <b>7 808</b>  | <b>2 774</b>                               | <b>2 089</b>   | <b>8</b>                    | <b>1 297</b>        |
| -   | -  | -   | -  | -  | -                           | -                   |
| -   | -  | -   | -  | -  | -                           | -                   |
| -   | -  | -   | -  | -  | -                           | -                   |
| -   | -  | -   | -  | -  | -                           | -                   |
| -   | -  | -   | -  | -  | -                           | -                   |
| -   | -  | -   | -  | -  | -                           | -                   |
| -   | -  | -   | -  | -  | -                           | -                   |
| <b>28 181</b>                             | <b>5 985</b>   | <b>13 136</b>   | <b>6 415</b>                               | <b>3 479</b>   | <b>396</b>                  | <b>2 105</b>        |

## 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 werden 218 2,5- bis 4,5-Zimmer-Wohnungen und ca. 1 700 m<sup>2</sup> Dienstleistungsflächen gebaut. Das Grundstück liegt südlich vom Bahnhof Wallisellen und hat eine Grundstücksfläche von 13 780 m<sup>2</sup>. Das Investitionsvolumen liegt in der Grössenordnung von CHF 100 Mio. Der Totalunternehmerauftrag wurde Ende 2015 erteilt und der Baustart erfolgte Anfang 2016. Nach Abschluss der Foundationen wurde im Sommer 2016 mit den Hochbauarbeiten begonnen. Aus heutiger Sicht steht die Überbauung voraussichtlich ab Mitte 2018 zum Bezug bereit. Ab diesem Zeitpunkt werden Mieterträge aus Wohn- und Geschäftsflächen 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 von PLAZZA an Wohnliegenschaften von 3,7% liegt. In jedem Fall werden mit der Realisierung des Projekts die ertragsstabilen Wohnliegenschaften im Gesamtportfolio weiter gestärkt werden.



**Projektstand:** Die Rohbauarbeiten sind abgeschlossen, mit der Erstvermietung wurde begonnen.

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

**Projektbeschreibung und geschätzter Fertigstellungszeitpunkt:**

In Crissier bei Lausanne verfügt PLAZZA über ein Entwicklungsgebiet von insgesamt 68 307 m<sup>2</sup>. 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 von PLAZZA hat in der Berichtsperiode den Startschuss für das Vorprojekt über das ganze Areal gegeben. Die Resultate werden voraussichtlich in der 2. Hälfte 2017 vorliegen. Sie liefern die Grundlage für richtungweisende Entscheidungen betreffend Investitionsvolumen, Etappierungen und den allfälligen Einbezug von Co-Investoren. Nach heutigen Vorstellungen können über 450 Wohnungen erstellt und 27 000 m<sup>2</sup> 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 15,0 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 nicht vor 2020 zu rechnen.

**Projektstand:** Der bewilligte Gestaltungsplan liegt vor. Mit den Planungsarbeiten im Rahmen des Vorprojekts wurde begonnen.

## Entwicklungsliegenschaft Regensdorf (Althardstrasse 5+9, Regensdorf)

**Projektbeschreibung und geschätzter Fertigstellungszeitpunkt:** PLAZZA verfügt an der Althardstrasse 5 und 9 in Regensdorf bei Zürich über ein Grundstück mit 17 518 m<sup>2</sup>. Dieses liegt im Bereich Bahnhof Nord. Es besteht eine Gestaltungsplanpflicht. Im Dezember 2015 hat die Gemeindeversammlung Regensdorf einer Revision der Bau- und Zonenordnung zugestimmt. Die neue Bau- und Zonenordnung schafft die Möglichkeit einer Erhöhung der Baumassenziffer von 5 m<sup>3</sup> / m<sup>2</sup> auf 8 m<sup>3</sup> / m<sup>2</sup> und erhöht den möglichen Wohnanteil von 50 % auf 75 %. Nebst der Anpassung der Bau- und Zonenordnung ist ein öffentlich-rechtlicher Entwicklungsvertrag zwischen der Gemeinde und den diversen beteiligten Grundeigentümern abgeschlossen worden. Dieser Entwicklungsvertrag regelt u.a. erforderliche Beiträge der Grundeigentümer und Landabtretungen sowie die Verantwortlichkeiten der Gemeinde und der Grundeigentümer. Er führt nicht zu einer Pflicht, die Liegenschaften zu entwickeln. Die Erhöhung der Baumassenziffern kann im jeweiligen Gestaltungsplan erfolgen, wird aber im Rahmen des Entwicklungsvertrags zu einer Abgeltungszahlung führen. Die Grundlage der Baumassenziffer ist die Grundstücksfläche per 1. Januar 2016, d.h. vor Landabtretungen. Die Teilrevision der Nutzungsplanung «Bahnhof Nord» ist im Mai 2017 rechtskräftig geworden. Die Realisierung einer Überbauung ist aus heutiger Sicht in rund sechs bis neun 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](mailto:press@plazza.ch)

## Kontakt Investor Relations

Thomas Casata, CFO  
T: +41 44 266 68 34  
E: [investor@plazza.ch](mailto:investor@plazza.ch)

## Termine

Publikation Geschäftsbericht 2017: 28. März 2018  
Ordentliche Generalversammlung 2018: 3. Mai 2018

## 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  
Kapitelteiler: Projekt «Im Glattgarten» Wallisellen, Ansicht Wohnzimmer

Fotos:  
Seite 4: Jolanda Flubacher  
Rückseite: Flugaufnahme «Im Tiergarten» Zürich

## Hinweis zu möglichen zukunftsgerichteten Aussagen

Der vorliegende Halbjahresbericht der PLAZZA AG enthält möglicherweise zukunftsgerichtete Aussagen. Diese können an Ausdrücken wie «sollen», «annehmen», «erwarten», «rechnen mit», «beabsichtigen», «anstreben», «zukünftig» oder ähnlichen Ausdrücken sowie der Diskussion von Strategien, Zielen, Plänen oder Absichten usw. erkennbar sein. Sie unterliegen bekannten oder unbekanntem Risiken und Unsicherheiten, die zur Folge haben können, dass die tatsächlichen Ergebnisse und Ereignisse wesentlich von den Erwartungen abweichen, die in den zukunftsgerichteten Aussagen enthalten oder impliziert sind.



