



Zürich, 2. September 2016

## **Halbjahresabschluss per 30. Juni 2016**

### **Immobilien-gesellschaft PLAZZA erzielt solides Halbjahresergebnis – Entwicklungsprojekte kommen planmässig voran**

**Die Immobilien-gesellschaft PLAZZA AG (Tickersymbol: PLAN) erzielte im ersten Halbjahr 2016 ein finanziell solides Betriebsergebnis. Die grossen Entwicklungsprojekte konnten planmässig vorangetrieben werden. Für das zweite Halbjahr erwartet PLAZZA ein Betriebsergebnis in der Grössenordnung des ersten Halbjahres 2016 und beurteilt die Zukunftsaussichten des Unternehmens weiterhin als intakt.**

Die PLAZZA erwartet für das zweite Halbjahr ein Betriebsergebnis in der Grössenordnung der ersten sechs Monate. Herausfordernd bleibt die Vermietung von temporär leerstehenden Geschäftsliegenschaften.

#### **Solides Halbjahresergebnis**

Der erzielte Reingewinn vor Steuern belief sich auf CHF 7.9 Mio. (Vergleichsperiode 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 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 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.

### **Stabile Mietsituation im Wohnbereich – verringerter Leerstand bei Büroflächen**

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 substantielle Kontakte zu Interessenten, die zu weiteren Vertragsabschlüssen führen können.

### **Planmässiger Fortschritt bei den Entwicklungsprojekten**

Die grossen Entwicklungsprojekte der PLAZZA konnten planmässig vorangetrieben werden. Der Baustart für die Überbauung «Im Glattgarten» in Wallisellen mit 218 Wohnungen erfolgte Anfang 2016. Nach den Fundationsarbeiten kann im zweiten Halbjahr 2016 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 m<sup>2</sup> 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 richtungweisende Entscheidungen betreffend Investitionsvolumen, Etappierungen und den allfälligen Einbezug von Co-Investoren. Aus heutiger Sicht kann in Crissier ein Baubeginn ab dem Jahr 2020 erwartet werden.

# PLAZZA



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 geographische 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 in der Stadt 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.

## Halbjahresbericht 2016

Der Halbjahresbericht 2016 der PLAZZA kann von der Website heruntergeladen werden: <http://www.plazza.ch/downloads/>

## Kontakt

Medienstelle PLAZZA AG

Telefon: + 41 44 266 68 33. E-Mail: [press@plazza.ch](mailto:press@plazza.ch). Internet: [www.plazza.ch](http://www.plazza.ch)

## Termine

7. April 2017: Publikation Jahresbericht 2016

3. Mai 2017: Ordentliche Generalversammlung 2017

## Über die PLAZZA AG

Die PLAZZA AG plant, realisiert, bewirtschaftet und vermarktet Liegenschaften und Immobilienprojekte in der Schweiz.

Die PLAZZA AG setzt die erfolgreiche Geschäftstätigkeit des bisherigen Immobilienbereichs der Conzzeta AG fort und entwickelt diesen weiter. Der Bereich Immobilien verfügt über eine mehr als 25-jährige Erfahrung in der Schweizer Immobilienbranche.

Die PLAZZA AG bewirtschaftet gezielt ihr Bestandesportfolio mit Schwerpunkt im Wirtschaftsraum Zürich. Hinzu kommen Entwicklungsliegenschaften und -projekte in den Wirtschaftszentren Zürich und Lausanne, die schrittweise einer künftigen Nutzung zugeführt werden sollen.

Die PLAZZA-Gruppe umfasst die PLAZZA IMMOBILIEN AG und die Plaza Immobilienmanagement AG. Das Unternehmen ist seit Juni 2015 an der SIX Swiss Exchange kotiert.



## Ausgewählte Kennzahlen

| <b>Erfolgsrechnung</b>   |                | 01.01.–30.06.2016 | 01.01.–30.06.2015      |
|--|----------------|-------------------|------------------------|
| 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 <sup>1</sup>                  | TCHF           | 3 591             | 3 893                  |
| <b>Geldflussrechnung</b>   |                | 01.01.–30.06.2016 | 01.01.–30.06.2015      |
| Geldfluss aus Betriebstätigkeit  | TCHF           | 2 905             | 4 118                  |
| Geldfluss aus Investitionstätigkeit                                    | TCHF           | -10 471           | -1 838                 |
| Free Cashflow  | TCHF           | -7 566            | 2 280                  |
| <b>Bilanz</b>  |                | 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) <sup>2</sup>                       | TCHF           | 524 492           | 522 807                |
| Eigenkapitalquote  | Prozent        | 85,9%             | 86,3%                  |
| <b>Immobilienportfolio</b>   |                | 30.06.2016        | 31.12.2015             |
| Liegenschaften   | Anzahl         | 21                | 21                     |
| Nutzbare Fläche  | m <sup>2</sup> | 162 494           | 158 379                |
| Bruttorendite Bestandesliegenschaften <sup>3</sup>                     | Prozent        | 4,5               | 4,6                    |
| Leerstandsquote Bestandesliegenschaften <sup>4</sup>                   | Prozent        | 26,0              | 28,8                   |
| Leerstandsquote aller Liegenschaften <sup>4</sup>                      | Prozent        | 27,1              | 29,8                   |
| <b>Personal</b>  |                | 30.06.2016        | 31.12.2015             |
| Mitarbeiter /-innen (Vollzeitstellen)                                  | Anzahl         | 13,6              | 12,6                   |
| <b>Aktie</b>   |                | 01.01.–30.06.2016 | 01.01.–30.06.2015      |
| Namenaktien A (nom. CHF 0.50) per Gründungsdatum                       | Anzahl         | 1 827 000         | 1 827 000 <sup>5</sup> |
| Namenaktien B (nom. CHF 0.10) per Gründungsdatum                       | Anzahl         | 1 215 000         | 1 215 000 <sup>5</sup> |
| Gewinn pro Namenaktie A  | CHF            | 3.81              | 9.47 <sup>5</sup>      |
| Gewinn pro Namenaktie A exkl. Neubewertung Liegenschaften <sup>1</sup> | CHF            | 1.73              | 1.88 <sup>5</sup>      |
| Gewinn pro Namenaktie B  | CHF            | 0.76              | 1.89 <sup>5</sup>      |
| Gewinn pro Namenaktie B exkl. Neubewertung Liegenschaften <sup>1</sup> | CHF            | 0.35              | 0.38 <sup>5</sup>      |
| Eigenkapital pro Namenaktie A (Net Asset Value, NAV) <sup>6</sup>      | CHF            | 253.38            | 252.56 <sup>5</sup>    |
| Eigenkapital pro Namenaktie B (Net Asset Value, NAV) <sup>6</sup>      | CHF            | 50.68             | 50.51 <sup>5</sup>     |
| Börsenkurs Namenaktie A am Bilanzstichtag                              | CHF            | 227.30            | 198.00 <sup>5</sup>    |

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