



Zürich, 22. April 2016

Jahresabschluss 2015

Immobilien-gesellschaft PLAZZA mit weitgehend stabilem Liegenschaftenertrag

- **PLAZZA (Tickersymbol: PLAN) erarbeitete im Geschäftsjahr ihres Börsengangs einen Liegenschaftenertrag von CHF 18,4 Mio. (Vorjahr CHF 18,8 Mio.).**
- **Das Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung lag mit CHF 11,3 Mio. aufgrund von Sonderfaktoren wie den Aufwendungen für den Börsengang unter dem Vorjahr (CHF 13,8 Mio.).**
- **Der Jahresgewinn stieg auf CHF 33,4 Mio. (CHF 19,9 Mio.), wesentlich beeinflusst durch den Gewinn aus der Neubewertung der Liegenschaften nach Steuern von CHF 24,8 Mio. (Vorjahr 9,0 Mio.), vorgenommen durch den unabhängigen Bewertungsexperten.**
- **Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung vom 24. Mai 2016 eine Dividendenausschüttung von CHF 6,2 Mio., entsprechend CHF 3.00 pro Namenaktie Kategorie A und von CHF 0.60 pro Namenaktie Kategorie B. Dies entspricht einer Ausschüttungsquote von 72 % des Gewinns exklusive Neubewertung Liegenschaften.**

Die seit dem 26. Juni 2015 an der SIX Swiss Exchange kotierte PLAZZA erreichte 2015 finanzielle und operative Ergebnisse, die im Rahmen der Erwartungen liegen.

Weitgehend stabiler Liegenschaftenertrag

Die PLAZZA erzielte 2015 einen Liegenschaftenertrag von CHF 18,4 Mio. (Vorjahr CHF 18,8 Mio.). Das Betriebsergebnis fällt mit CHF 11,3 Mio. tiefer aus als im Vorjahr (CHF 13,8 Mio.). Der Rückgang ist hauptsächlich auf Sonderfaktoren wie die Aufwendungen für den Börsengang zurückzuführen. Der Portfoliowert stieg 2015 auf CHF 496,8 Mio. (Vorjahr CHF 461,8 Mio.). Der darin enthaltene Neubewertungserfolg vor Steuern von CHF 32,5 Mio. (Vorjahr CHF 12,1 Mio.) kommt insbesondere aus dem Wohnbereich und aus den erzielten Fortschritten bei den grossen Entwicklungsprojekten. Die PLAZZA verfügt über attraktive Wohn- und einige Geschäftsliegenschaften sowie über vielversprechende Entwicklungsprojekte in den Regionen Zürich und Lausanne.

Solide Finanzbasis mit hoher Eigenkapitalquote

Die PLAZZA ist eine sehr solid finanzierte Immobilien-gesellschaft. Es sind keine Finanzverbindlichkeiten ausstehend und die Gruppe verfügt über bedeutende Barmittel. Die Eigenkapitalquote lag zum Periodenende bei 86,3 %. Diese komfortable Ausgangslage ermöglicht es der PLAZZA, ihr Portfolio schrittweise gezielt weiterzuentwickeln.

PLAZZA



Dividendenausschüttung von CHF 6,2 Mio. beantragt

Der für die Dividendenausschüttung massgebende Gewinn exklusive Neubewertung Liegenschaften betrug 2015 CHF 8,6 Mio. (Vorjahr CHF 10,9 Mio.). Der Verwaltungsrat schlägt der Generalversammlung eine Ausschüttung von CHF 6,2 Mio. vor, entsprechend 72 % des Gewinns exklusive Neubewertung Liegenschaften. Die vorgeschlagene Ausschüttung entspricht einer Dividende von CHF 3.00 pro Namenaktie Kategorie A und von CHF 0.60 pro Namenaktie Kategorie B.

Entwicklungen laufen nach Plan

Die Entwicklungsprojekte der PLAZZA konnten 2015 planmässig vorangetrieben werden. Der Baustart für das baubewilligte Projekt «Im Glattgarten» in Wallisellen (Kanton Zürich) mit 218 Wohnungen im mittleren Preissegment und rund 1700 m² Geschäftsflächen erfolgte am 11. Januar 2016. In Regensdorf (Kanton Zürich) hiess die Gemeindeversammlung eine Änderung der Bau- und Zonenordnung gut und legte damit die Basis für die künftige Entwicklung des rund 17'500 m² grossen Areals. In Crissier bei Lausanne stimmte der Kanton Waadt am 4. Februar 2016 dem Gestaltungsplan für das 63'000 m² grosse Entwicklungsareal zu.

Ausblick

Dank der fokussierten Strategie und der geografischen und segmentspezifischen Ausrichtung des Portfolios kann die PLAZZA flexibel auf das immer stärker regulierte Umfeld reagieren. Die Vermietung der in der Stadt Zürich leerstehenden Geschäftsflächen erweist sich dabei im aktuellen konjunkturellen Umfeld als Herausforderung. Die PLAZZA führt intensive Gespräche mit potenziellen Mietinteressenten, die 2016 zu einem Vertragsabschluss führen können. Verwaltungsrat und Geschäftsleitung beurteilen die Zukunftsaussichten der Gruppe weiterhin als sehr gut. Die schrittweise und zügige Realisation der drei grossen Entwicklungsprojekte der PLAZZA wird der Gesellschaft das erwünschte Wachstum der Mieterträge bringen.

Weitere Angaben zum Geschäftsjahr 2015 und zur Gesellschaft sind im vollständigen Geschäftsbericht enthalten, der auf der Webseite zum Download bereitsteht:

<http://www.plazza.ch/downloads/>

Wichtige Daten

24. Mai 2016: Ordentliche Generalversammlung 2016

Medienstelle PLAZZA

Telefon: +41 44 266 68 33. E-Mail: press@plazza.ch. Internet: www.plazza.ch

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 25-jährige Erfahrung in der Schweizer Immobilienbranche.

PLAZZA



Das Immobilienportfolio der PLAZZA AG, dessen unabhängig geschätzter Marktwert aktuell bei rund CHF 500 Millionen liegt, besteht heute wertmässig überwiegend aus Bestandesliegenschaften. Neben Wohnliegenschaften, auf denen der Schwerpunkt liegt, besitzt die PLAZZA AG einige attraktive Geschäftliegenschaften, vielversprechende Entwicklungliegenschaften in den Wirtschaftszentren Zürich und Lausanne sowie Grundstücke, auf denen Baurechte vergeben sind und die einen Baurechtszins abwerfen.

Das Immobilienportfolio der PLAZZA AG ist geografisch und segmentspezifisch fokussiert: Rund 90 % der Mieterträge stammen aktuell aus dem Wirtschaftsraum Zürich. Erträge aus Wohnliegenschaften (Mietzinsen) und Baurechten (Baurechtszinsen) machen aktuell rund 70% des Liegenschaftenertrags der PLAZZA AG aus.

Die PLAZZA-Gruppe umfasst die PLAZZA IMMOBILIEN AG und die Plaza Immobilienmanagement AG. Das Unternehmen ist seit dem 26. Juni 2015 an der SIX Swiss Exchange kotiert.



Ausgewählte Kennzahlen

Erfolgsrechnung		2015	2014
Liegenschaftenertrag	TCHF	18 359	18 789
Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung	TCHF	11 293	13 778
Neubewertung Liegenschaften (netto)	TCHF	32 464	12 058
Erfolg aus Veräusserung Liegenschaften	TCHF	92	345
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	TCHF	43 849	26 181
Betriebsergebnis (EBIT)	TCHF	43 765	26 140
Gewinn vor Steuern (EBT)	TCHF	43 692	25 816
Gewinn	TCHF	33 393	19 882
Gewinn exkl. Neubewertung Liegenschaften ¹	TCHF	8 573	10 923
Geldflussrechnung		2015	2014
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	TCHF	9 765	11 415
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	TCHF	-2 696	-1 644
Free Cashflow	TCHF	7 069	9 771
Bilanz		31.12.2015	31.12.2014
Bilanzsumme	TCHF	605 758	579 209
Flüssige Mittel	TCHF	108 108	116 487
Marktwert Immobilienportfolio	TCHF	496 803	461 771
Finanzverbindlichkeiten	TCHF	-	15 448
Eigenkapital (Net Asset Value, NAV) ²	TCHF	522 807	489 413
Finanzverbindlichkeiten in Prozenten Bilanzsumme	Prozent	0,0	2,7
Eigenkapitalquote	Prozent	86,3	84,5
Immobilienportfolio		31.12.2015	31.12.2014
Anzahl Liegenschaften	Anzahl	21	22
Nutzbare Fläche	m ²	158 379	152 850
Bruttorendite Bestandesliegenschaften ³	Prozent	4,6	5,0
Leerstandsquote Bestandesliegenschaften ⁴	Prozent	28,8	2,0
Leerstandsquote aller Liegenschaften ⁴	Prozent	29,8	5,9
Personal		31.12.2015	31.12.2014
Anzahl Mitarbeiter /-innen (Vollzeitstellen)	Anzahl	12,6	10,2
Aktie		30.06.2015	31.12.2014 ⁵
Namenaktien A (nom. CHF 0.50) per Gründungsdatum	Anzahl	1 827 000	1 827 000 ⁶
Namenaktien B (nom. CHF 0.10) per Gründungsdatum	Anzahl	1 215 000	1 215 000 ⁶
Gewinn pro Namenaktie A	CHF	16.13	9.60 ⁷
Gewinn pro Namenaktie A exkl. Neubewertung Liegenschaften ¹	CHF	4.14	5.28 ⁷
Gewinn pro Namenaktie B	CHF	3.23	1.92 ⁷
Gewinn pro Namenaktie B exkl. Neubewertung Liegenschaften ¹	CHF	0.83	1.06 ⁷
Eigenkapital pro Namenaktie A (Net Asset Value, NAV)	CHF	252.56	236.43 ⁷
Eigenkapital pro Namenaktie B (Net Asset Value, NAV)	CHF	50.51	47.29 ⁷
Börsenkurs Namenaktie A am Bilanzstichtag	CHF	198.00	n.a. ⁷

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 Marktwerts am Stichtag.

4 Die Leerstandsquote entspricht einem stichtagsbezogenen Leerstand in Prozenten des Soll-Netto-Mietertrags.

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

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

7 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. Ebenso waren während der Vorjahresperiode und per 31. Dezember 2014 keine Namenaktien A und B ausstehend. Um sinnvolle Informationen zum Gewinn je Aktie sowie zum NAV pro Namenaktie per 31. Dezember 2014 darstellen zu können, wurde sowohl für das Jahr 2015 wie auch für die Vergleichsperiode sowie per 31. Dezember 2014 die Anzahl Aktien per Gründungsdatum verwendet, wie wenn die Aktien während der gesamten Periode bzw. bereits per 31. Dezember 2014 ausstehend gewesen wären. Der Schlusskurs der Namenaktie A am ersten Handelstag, dem 26. Juni 2015, betrug CHF 210.50.