



Zürich, 1. September 2017

Halbjahresabschluss 2017

Immobilienunternehmen PLAZZA erhöht Betriebsergebnis und macht weitere signifikante Fortschritte bei Wiedervermietung von Büroflächen

Die börsenkotierte PLAZZA AG (Tickersymbol: PLAN) steigerte im ersten Halbjahr 2017 aufgrund höherer Mieterträge das Betriebsergebnis um 9 %. Der Leerstand von Geschäftsflächen konnte in der Berichtsperiode 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.

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

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

Geschäftsflächen: weitere Reduktion des Leerstands

Rund 14 % der Liegenschaftenerträge kommen aus dem Bereich der Geschäftsliegenschaften. Der Markt für diese Flächen bleibt herausfordernd. In diesem Umfeld konnte PLAZZA weitere

PLAZZA



signifikante Fortschritte erzielen, dank Investitionen und dem konsequenten Fokus auf die Vermietung leerstehender Geschäftsflächen. Im ersten Halbjahr 2017 sank der Leerstand erneut. Die Leerstandsquote beträgt per 30. Juni noch 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 vielversprechende Aussichten. Diese Projekte entwickeln sich allesamt planmässig. Die Potenziale lassen sich voraussichtlich ab 2018 schrittweise realisieren.

Ausblick

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. 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.

Kontakt

Medienstelle PLAZZA AG

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

Halbjahresbericht 2017

Der PLAZZA Halbjahresbericht 2017 kann von der Website heruntergeladen werden: www.plazza.ch/downloads

Termine

28. März 2018: Publikation Geschäftsbericht 2017

3. Mai 2018: Ordentliche Generalversammlung 2018

Über die PLAZZA AG

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

Die PLAZZA AG bewirtschaftet gezielt ihr Bestandesportfolio an Wohn- und Geschäftliegenschaften 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 mit Sitz in Zürich umfasst die PLAZZA IMMOBILIEN AG und die Plaza Immobilienmanagement AG. Das Unternehmen ist seit Juni 2015 an der SIX Swiss Exchange kotiert.



Ausgewählte Kennzahlen

Erfolgsrechnung		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 ¹	TCHF	4 158	3 591
Geldflussrechnung		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
Bilanz		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) ²	TCHF	537 697	536 087
Eigenkapitalquote	Prozent	84,4	84,9
Immobilienportfolio		30.06.2017	31.12.2016
Liegenschaften	Anzahl	19	20
Nutzbare Fläche	m ²	162 522	162 493
Marktwertanteil Bestandesliegenschaften	Prozent	63,0	64,1
davon Wohnliegenschaften	Prozent	48,3	49,4
davon Geschäftliegenschaften	Prozent	14,7	14,7
Bruttorendite Bestandesliegenschaften ³	Prozent	4,3	4,4
Leerstandsquote Bestandesliegenschaften ⁴	Prozent	12,2	16,9
Leerstandsquote aller Liegenschaften ^{4,5}	Prozent	14,3	19,1
Personal		30.06.2017	31.12.2016
Mitarbeiter/-innen (Vollzeitstellen)	Anzahl	13,8	12,3
Aktie		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 ¹	CHF	2.01	1.73
Eigenkapital pro Namenaktie A (Net asset value, NAV) ⁶	CHF	259.76	258.98
Eigenkapital pro Namenaktie B (Net asset value, NAV) ⁶	CHF	51.95	51.80
Börsenkurs Namenaktie A am Bilanzstichtag ⁶	CHF	231.30	224.40

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. Entwicklungliegenschaften mit Zwischennutzung.

6 Angaben per 30.06.2017 und 31.12.2016.