



Zürich, 7. April 2017

## **Jahresabschluss 2016**

### **PLAZZA mit stabilem Ertrag im Wohnbereich und deutlichem Fortschritt bei Wiedervermietung von Büroflächen**

- **PLAZZA (Tickersymbol: PLAN) erarbeitet 2016 ein solides Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung von CHF 9.7 Mio.**
- **Im Wohnbereich, dem Schwerpunkt unseres Portfolios, wurde der Leerstand auf 2.1% gesenkt.**
- **Der Leerstand der Geschäftsliegenschaften konnte dank einer Reduktion um 40% markant verbessert werden, was teilweise bereits 2017 ertragswirksam wird.**
- **Entwicklungsprojekte in Wallisellen und Crissier passieren wegweisende Meilensteine.**
- **PLAZZA realisiert für das Geschäftsjahr 2016 einen Gewinn vor Steuern von CHF 24.6 Mio., wovon CHF 15.0 Mio. aus Erfolgen aus Neubewertung von Liegenschaften stammen.**
- **Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung auf Basis der operativen Leistung eine unveränderte Ausschüttung für Namenaktien A von CHF 3.00 und für Namenaktien B von CHF 0.60 je Aktie.**

### **Unternehmensergebnis 2016**

Für das Geschäftsjahr 2016 resultiert ein Gewinn vor Steuern von CHF 24.6 Mio. (Vorjahr CHF 43.7 Mio.), wovon rund CHF 15.0 Mio. (Vorjahr CHF 32.5 Mio.) auf Erfolge aus der Neubewertung von Liegenschaften zurückgehen. Dieser Rückgang im Gewinn vor Steuern von CHF 19.1 Mio. geht somit primär auf die um CHF 17.5 Mio. tiefere Bewertungssteigerung der Liegenschaften gegenüber Vorjahr zurück. Zusätzlich haben temporär leerstehende Geschäftsflächen dazu beigetragen.

Das Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung der PLAZZA sank lediglich um CHF 1.6 Mio. auf CHF 9.7 Mio., obwohl der Liegenschaftenertrag durch die temporären Leerstände von CHF 18.4 Mio. im Vorjahr auf CHF 14.8 Mio. gesunken ist. Entlastend wirkten sich der Wegfall der Kosten des Börsengangs aus sowie die Übernahme von administrativen Drittkosten in Eigenregie. Dadurch konnte der Betriebsaufwand auf CHF 5.5 Mio. (Vorjahr CHF 8.0 Mio.) reduziert werden. So wurde der Effekt der leerstehenden Büroflächen zu grossen Teilen kompensiert.

### **Rekordtiefe Zinsen beeinflussen Marktumfeld**

Der Immobilienmarkt in der Schweiz ist und bleibt geprägt durch das historisch tiefe Zinsumfeld. Dies fördert die Investitionen und sorgt für eine weitere Ausweitung des Angebots; in



einigen Segmenten wie beispielsweise bei den Büroflächen übersteigt das Immobilienangebot weiterhin die Nachfrage, wobei sich der Angebotsüberhang zunehmend stabilisiert. Nach einem jahrelang anhaltenden Aufwärtstrend sieht sich der Immobilienmarkt auch hierzulande mit Bremsfaktoren konfrontiert.

In diesem Marktumfeld bewährt sich die Strategie der PLAZZA, die den Fokus unverändert auf die Vermietung vor allem im Wohnbereich sowie auf die Entwicklung eigener Projekte legt. Strategiekonform investierte die PLAZZA im Berichtsjahr gezielt CHF 24.5 Mio. in ihre Entwicklungsprojekte und Bestandesliegenschaften. Dabei setzt sie weiterhin auf eine geografisch und segmentspezifisch klare Ausrichtung ihres Portfolios auf zentrumsnahe, gut erschlossene Liegenschaften.

### **Stabile Mieterträge im Wohnbereich und wesentlich tiefere Leerstände der Geschäftsliegenschaften**

Für die PLAZZA ist der Mietwohnungsmarkt mit einem stabilen Liegenschaftenertrag von CHF 9.7 Mio. weiterhin eine wichtige und verlässliche Ertragsquelle. Der Leerstand konnte auf tiefe 2.1% gesenkt werden. Die Objekte liegen örtlich zentral und bewegen sich in einem mittleren Preisniveau. In diesem Sektor besteht weiterhin eine hohe Nachfrage.

Ungleich anspruchsvoller zeigt sich der gesamte Markt für Geschäftsliegenschaften. Dieser bleibt sehr herausfordernd, denn u. a. im Wirtschaftsraum Zürich herrscht ein anhaltendes Überangebot. Dank einer intensiven Marktbearbeitung sowie der gezielten Aufwertung leerstehender Büroflächen konnte die PLAZZA im Berichtsjahr dennoch Vermietungserfolge erzielen. Die Leerstandsquote der Büroflächen sank deutlich und liegt zum Ende des Berichtsjahres bei 44.9% (Vorjahr 76.8%). Die Wiedervermietung der verbleibenden temporär leerstehenden Büroflächen bildet einen der Schwerpunkte auch für das laufende Jahr.

### **Attraktive Projekte in Umsetzungsphase**

Die PLAZZA hat mit ihren grossen Entwicklungsprojekten mittel- bis langfristig vielversprechende Aussichten. Diese Projekte laufen allesamt planmässig und die Potenziale lassen sich voraussichtlich ab 2018 schrittweise realisieren. Um der Wichtigkeit dieser Projekte Rechnung zu tragen, plant PLAZZA die Schaffung einer Stelle in der Geschäftsleitung für Projektentwicklung.

Anfangs 2016 erfolgte der Baustart der Liegenschaften „Im Glattgarten“ in Wallisellen mit 218 Wohnungen im mittleren Preissegment. Im zweiten Halbjahr 2016 konnte mit den Hochbauarbeiten begonnen werden. Nach heutiger Planung erfolgt die Fertigstellung voraussichtlich Mitte 2018. Mit der Vermarktung des vergleichsweise kleinen Anteils an Geschäftsflächen in den Erdgeschossen wurde gegen Ende der Berichtsperiode begonnen. Die Erstvermietung der Wohnungen startet im zweiten Halbjahr 2017.

# PLAZZA



Für das Entwicklungsareal in Crissier bei Lausanne liegt seit Februar 2016 ein bewilligter Gestaltungsplan vor. Das Vorprojekt hierfür ist in Erarbeitung und die Resultate werden voraussichtlich in der 2. Hälfte 2017 vorliegen. Sie liefern die Grundlage für richtungsweisende Entscheidungen betreffend Investitionsvolumen, Etappierungen und dem allfälligen Einbezug von Co-Investoren. Aus heutiger Sicht kann ein Baubeginn im Jahr 2020 erwartet werden.

## Ausblick

Die PLAZZA erwartet für das laufende Jahr ein leicht steigendes Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung. Gleichzeitig streben wir eine weitere Reduktion des Leerstands bei den Geschäftsliegenschaften an, beides trotz anhaltend herausfordernden Marktbedingungen. Die Erfolge aus der Neubewertung der Liegenschaften dürften das Niveau des Berichtsjahres nur in Ausnahmesituationen überschreiten.

Das Wohnsegment bleibt für die PLAZZA eine zuverlässige Ertragsquelle, auch wenn eine weitere Senkung des Referenzzinssatzes die Mietzinsen im Wohnbereich 2017 leicht sinken lassen könnte. Insgesamt ist die PLAZZA strategisch sehr gut positioniert und für die Zukunft hervorragend gerüstet. Vor allem für die Entwicklungsprojekte plant PLAZZA Investitionen im laufenden Jahr in der Grössenordnung von CHF 40 Mio.

## Geschäftsbericht 2016

Der Geschäftsbericht 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

3. Mai 2017: Ordentliche Generalversammlung 2017

1. September 2017: Publikation Halbjahresbericht

## 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 vormaligen Immobilienbereichs der Conzeta AG fort und 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>		2016	2015
Liegenschaftenertrag	TCHF	14 819	18 359
Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung	TCHF	9 740	11 293
Neubewertung Liegenschaften (netto)	TCHF	14 959	32 464
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	TCHF	24 693	43 849
Betriebsergebnis (EBIT)	TCHF	24 616	43 765
Gewinn	TCHF	19 489	33 393
Gewinn exkl. Neubewertung Liegenschaften <sup>1</sup>	TCHF	7 695	8 573
<b>Geldflussrechnung</b>		2016	2015
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	TCHF	8 301	9 775
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	TCHF	-18 453	-2 706
Free Cash Flow	TCHF	-10 152	7 069
<b>Bilanz</b>		31.12.2016	31.12.2015
Bilanzsumme	TCHF	631 144	605 758
Flüssige Mittel	TCHF	91 746	108 108
Marktwert Immobilienportfolio	TCHF	535 964	496 803
Finanzverbindlichkeiten	TCHF	-	-
Eigenkapital (Net Asset Value, NAV) <sup>2</sup>	TCHF	536 087	522 807
Eigenkapitalquote	Prozent	84,9	86,3
<b>Immobilienportfolio</b>		31.12.2016	31.12.2015
Anzahl Liegenschaften	Anzahl	20	21
Nutzbare Fläche	m <sup>2</sup>	162 493	158 379
Marktwertanteil Wohnliegenschaften	Prozent	49,4	51,7
Marktwertanteil Geschäftliegenschaften	Prozent	14,7	14,8
Marktwertanteil Bestandesliegenschaften	Prozent	64,1	66,5
Bruttorendite Bestandesliegenschaften <sup>3</sup>	Prozent	4,4	4,6
Leerstandsquote Bestandesliegenschaften <sup>4</sup>	Prozent	16,9	28,8
Leerstandsquote aller Liegenschaften <sup>4, 5</sup>	Prozent	19,1	29,8
<b>Personal</b>		31.12.2016	31.12.2015
Anzahl Mitarbeiter /-innen (Vollzeitstellen)	Anzahl	12,3	12,6
<b>Aktie</b>		31.12.2016	31.12.2015
Namenaktien A (nom. CHF 0.50)	Anzahl	1 827 000	1 827 000 <sup>6</sup>
Namenaktien B (nom. CHF 0.10)	Anzahl	1 215 000	1 215 000 <sup>6</sup>
Gewinn pro Namenaktie A	CHF	9.42	16.13 <sup>6</sup>
Gewinn pro Namenaktie A exkl. Neubewertung Liegenschaften <sup>1</sup>	CHF	3.72	4.14 <sup>6</sup>
Eigenkapital pro Namenaktie A (Net Asset Value, NAV) <sup>7</sup>	CHF	258.98	252.56 <sup>6</sup>
Eigenkapital pro Namenaktie B (Net Asset Value, NAV) <sup>7</sup>	CHF	51.80	50.51 <sup>6</sup>
Börsenkurs Namenaktie A am Bilanzstichtag	CHF	224.40	198.00 <sup>6</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.

5 inkl. Entwicklungliegenschaften mit Zwischennutzung.

6 Angaben auf Basis der seit Gründung der PLAZZA AG am 22. Juni 2015 unveränderten Anzahl Aktien.

7 Angaben per Bilanzstichtag.