



Zürich, 28. März 2018

Jahresabschluss 2017

Immobilienunternehmen PLAZZA steigert Betriebsergebnis um 10 Prozent – Weitere wesentliche Fortschritte für 2018 erwartet

- **PLAZZA (Tickersymbol: PLAN) konnte 2017 aufgrund höherer Mieterträge das Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung wie geplant um rund 10 % auf CHF 10,7 Mio. steigern.**
- **Der Leerstand von Geschäftsflächen konnte messbar reduziert werden und beträgt per Ende 2017 noch 19,5 %. In der Folge sank die Leerstandsquote aller Bestandesliegenschaften auf rund 8 %.**
- **Aufgrund des erwarteten tieferen Erfolgs aus Neubewertung resultiert für das Geschäftsjahr 2017 ein leicht tieferer Gewinn von CHF 17,0 Mio.**
- **Für das Geschäftsjahr 2018 wird eine weitere Steigerung des Liegenschaftenertrags von rund einem Viertel und eine Zunahme des Gewinns vor Neubewertung in der Grössenordnung von einem Drittel gegenüber 2017 erwartet.**
- **Der Verwaltungsrat schlägt der Generalversammlung vor, die Dividende auf CHF 4.00 je Namenaktie A und CHF 0.80 je Namenaktie B zu erhöhen.**

Unternehmensergebnis 2017

Die Leerstandsquote über alle Bestandesliegenschaften konnte auf 8,3 % gesenkt und damit gegenüber dem Vorjahr (16,9 %) mehr als halbiert werden. Die neu abgeschlossenen Mietverträge wurden teilweise bereits in der Berichtsperiode erfolgswirksam. Damit erhöhte sich der Liegenschaftenertrag von CHF 14,8 Mio. im Vorjahr auf CHF 15,7 Mio. im Berichtsjahr.

Der Betriebsaufwand 2017 lag mit CHF 5,4 Mio. in der Höhe des Vorjahres (CHF 5,5 Mio.). Dadurch stieg das Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung um 10,3 % auf CHF 10,7 Mio. (Vorjahr CHF 9,7 Mio.). Erwartungsgemäss fiel der Erfolg aus Neubewertung mit CHF 10,4 Mio. gegenüber dem Vorjahr (CHF 15,0 Mio.) tiefer aus. Als Folge davon verzeichnete PLAZZA trotz des verbesserten Betriebsergebnisses für 2017 einen tieferen Gewinn von CHF 17,0 Mio. (Vorjahr CHF 19,5 Mio.).

PLAZZA investierte 2017 CHF 44,2 Mio. (Vorjahr CHF 24,5 Mio.) – vornehmlich in die Entwicklungsprojekte, aber ebenfalls in die Bestandesliegenschaften. Der Portfoliowert stieg auch deshalb in der Berichtsperiode um CHF 54,6 Mio. auf CHF 590,6 Mio. (Vorjahr CHF 536,0 Mio.).



Auf Basis des operativen Ergebnisses 2017 und angesichts der nachhaltig positiven Aussichten schlägt der Verwaltungsrat der Generalversammlung vor, die Dividende auf CHF 4.00 je Namenaktie A (bisher CHF 3.00) und CHF 0.80 je Namenaktie B (bisher CHF 0.60) zu erhöhen.

Wohnsegment: Erfolg trotz steigendem Marktangebot

Mit einem Anteil von über 60 % an den Liegenschaftenerträgen erweist sich für PLAZZA das Wohnsegment als eine stabile, verlässliche Ertragsquelle. Das anhaltend tiefe Zinsniveau hält die Bautätigkeit in der Schweiz sowohl für Geschäfts- als auch für Wohnliegenschaften hoch. Im Wohnbereich ist das Angebot in vielen Regionen der Schweiz gewachsen und die Leerstände nehmen zu. Die Anzahl der inserierten Wohnungen auf den Internetportalen und in den Printmedien bestätigen diesen Trend. PLAZZA spürt die Folgen dieser Entwicklung bis heute erfreulicherweise kaum. Ihre Wohnliegenschaften im mittleren Preissegment und an zentrumsnahen Lagen sind weiterhin gefragt. Davon zeugt die tiefe Leerstandsquote in diesem Segment von 2,2 % (Vorjahr 2,1 %).

Geschäftsflächen: weitere Reduktion des Leerstands

Rund 16 % der Liegenschaftenerträge von PLAZZA werden mit den Geschäftsliegenschaften generiert. Der Markt für diese Flächen bleibt herausfordernd, denn die erwähnte, rege Bautätigkeit führt zu spürbaren Ausdehnungen des Angebots und setzt die Mietpreise unter Druck. Die allgemeine Marktverfassung und die Flexibilität in Bezug auf die wechselnden Mieterbedürfnisse werden daher auch im Jahr 2018 wichtige Erfolgsfaktoren sein.

PLAZZA konnte im Berichtsjahr sehr erfreuliche Fortschritte bei der Vermietung leer stehender Geschäftsflächen erzielen. Erfolge in der Wiedervermietung konnten vor allem in der Stadt Zürich und in Luzern verzeichnet werden. Die Leerstandsquote der Geschäftsflächen betrug per 31. Dezember 2017 noch 19,5 % (Vorjahr 44,9 %). Die gezielte Marktbearbeitung erweist sich dabei als richtige Massnahme und wird auch zukünftig mit Priorität verfolgt.

Entwicklungsprojekte: vielversprechende Erfolgspotenziale

PLAZZA treibt ihre drei Entwicklungsprojekte in Wallisellen, Crissier und Regensdorf weiter voran. Mit der Erweiterung der Geschäftsleitung durch Marcel Gilgen als Leiter Projektentwicklung (seit 1. August 2017) trägt PLAZZA der grossen Bedeutung dieser Projekte organisatorisch Rechnung.

Die Erstvermietung der Mietwohnungen in der Überbauung «Im Glattgarten» in Wallisellen hat sich gut entwickelt. Per Ende Dezember 2017 konnten bereits über 60 % der 218 Wohnungen vermietet werden. Der Bezug erfolgt gestaffelt ab Anfang Juni 2018.

Für das Entwicklungsareal in Crissier hat der Verwaltungsrat nach dem Vorprojekt vertiefte Abklärungen hinsichtlich der Vereinfachung der komplexen Arealinfrastruktur und der Zusammenarbeit mit Drittinvestoren in Auftrag gegeben. Aus heutiger Sicht wird der Baubeginn der 1. Etappe nicht vor 2020 erwartet.

PLAZZA



Die Realisierung des Projekts in Regensdorf ist frühestens in fünf bis acht Jahren zu erwarten. PLAZZA besitzt auf einem der Teilgebiete des ehemaligen Industrieareals Entwicklungsflächen für Wohnen und Dienstleistungen. Die Teilrevision der Nutzungsplanung «Bahnhof Nord» ist im Mai 2017 rechtskräftig geworden.

Ausblick

Für das Geschäftsjahr 2018 erwartet PLAZZA eine deutliche Steigerung des Liegenschaftenertrags von rund einem Viertel. Haupttreiber sind die Mietzinseinnahmen der neu erstellten Wohnungen in der Überbauung «Im Glattgarten» in Wallisellen. Die Mietzinserträge fallen nach Fertigstellung der Überbauung ab Mitte 2018 an.

PLAZZA fokussiert zudem unverändert auf eine Reduktion der verbleibenden leer stehenden Geschäftsflächen und erwartet auch hier eine spürbare, weitere Erhöhung des Liegenschaftenertrags. Entsprechend zeichnet sich für 2018 eine markante Zunahme des Gewinns vor Neubewertung in der Grössenordnung von einem Drittel gegenüber 2017 ab. Der Erfolg aus Neubewertung dürfte auch aufgrund der Projektfortschritte zumindest die Grössenordnung des Jahres 2017 erreichen.

Kontakt

Medienstelle PLAZZA AG

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

Geschäftsbericht 2017

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

Termine

3. Mai 2018: Ordentliche Generalversammlung 2018

31. August 2018: Veröffentlichung Halbjahresbericht 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 Geschäftsliegenschaften 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		2017	2016
Liegenschaftenertrag	TCHF	15 747	14 819
Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung	TCHF	10 747	9 740
Neubewertung Liegenschaften (netto)	TCHF	10 444	14 959
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	TCHF	21 225	24 693
Betriebsergebnis (EBIT)	TCHF	21 138	24 616
Gewinn	TCHF	16 969	19 489
Gewinn exkl. Neubewertung Liegenschaften ¹	TCHF	8 786	7 695
Geldflussrechnung		2017	2016
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	TCHF	9 211	8 301
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	TCHF	-37 354	-18 453
Free Cash Flow	TCHF	-28 143	-10 152
Bilanz		31.12.2017	31.12.2016
Bilanzsumme	TCHF	648 585	631 144
Flüssige Mittel	TCHF	57 393	91 746
Marktwert Immobilienportfolio	TCHF	590 612	535 964
Finanzverbindlichkeiten	TCHF	-	-
Eigenkapital (Net Asset Value, NAV) ²	TCHF	546 846	536 087
Eigenkapitalquote	Prozent	84,3	84,9
Immobilienportfolio		31.12.2017	31.12.2016
Anzahl Liegenschaften	Anzahl	19	20
Nutzbare Fläche	m ²	161 921	162 493
Marktwertanteil Bestandesliegenschaften	Prozent	59,8	64,1
davon Wohnliegenschaften	Prozent	45,6	49,4
davon Geschäftsliegenschaften	Prozent	14,2	14,7
Bruttorendite Bestandesliegenschaften ³	Prozent	4,3	4,4
Leerstandsquote Bestandesliegenschaften ⁴	Prozent	8,3	16,9
Leerstandsquote aller Liegenschaften ^{4,5}	Prozent	8,9	19,1
Personal		31.12.2017	31.12.2016
Anzahl Mitarbeiter /-innen (Vollzeitstellen)	Anzahl	12,9	12,3
Aktie		2017	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	8.20	9.42
Gewinn pro Namenaktie A exkl. Neubewertung Liegenschaften ¹	CHF	4.25	3.72
Eigenkapital pro Namenaktie A (Net Asset Value, NAV) ⁶	CHF	264.18	258.98
Eigenkapital pro Namenaktie B (Net Asset Value, NAV) ⁶	CHF	52.84	51.80
Börsenkurs Namenaktie A ⁶	CHF	228.00	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. Entwicklungsliegenschaften mit Zwischennutzung.

6 Angaben per Bilanzstichtag.