

PLAZZA



Firmenpräsentation





Highlights

Per 30. Juni 2024

CHF 1'066 Mio.

Immobilienportfolio

72 %

Wohnanteil
am Liegenschaftenertrag

CHF 30 Mio.

Liegenschaftenertrag
(annualisiert)

Zürich | Lausanne

Regionaler Fokus

81'000 m²

Grundstücksfläche
Entwicklungsliegenschaften

10,7 Kg

CO₂ Intensität

67 %

Eigenkapitalquote

CHF 346

NAV pro Aktie

80 %

Free Float
Namenaktie A



Starkes erstes Halbjahr 2024

- Liegenschaftenertrag steigt um 12 % auf CHF 15.0 Mio.
- Betriebsergebnis vor Abschreibungen / Neubewertung steigt um 8 % auf CHF 11,3 Mio.
- Leerstand im Bestand mit 2,9 % weiter auf tiefer Basis (Vorjahr 2,7 %)
- Erfolg aus Neubewertung CHF 14,5 Mio. durch Fortschritte in den Entwicklungsprojekten und Wertsteigerungen im übrigen Portfolio aufgrund gestiegener Erträge
- Gewinn nach Steuern vor Neubewertung steigt um 6 % auf CHF 9,1 Mio. Der Gewinn nach Steuern beträgt CHF 20,5 Mio. (Vorjahr CHF 9,5 Mio.)
- Verzinsliches Fremdkapital beträgt 18,8 % der Bilanzsumme (Vorjahr 15,5 %)
- Entwicklungsprojekte verlaufen plangemäss:
 - Vermietung in Crissier hat begonnen. Die Abnahme der Baufelder der ersten Etappe wird 2024 abgeschlossen
 - In Regensdorf wurde der Gestaltungsplan eingereicht und das Vorprojekt abgeschlossen.



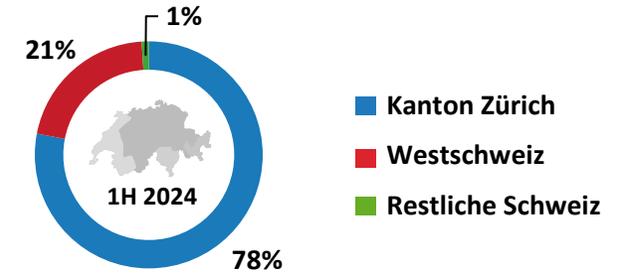
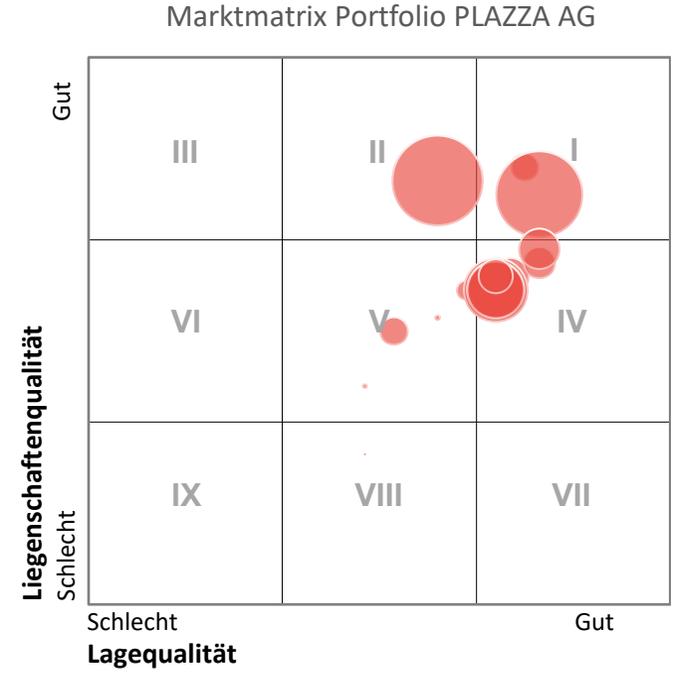
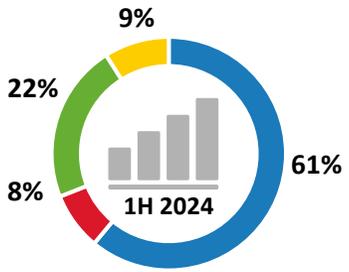
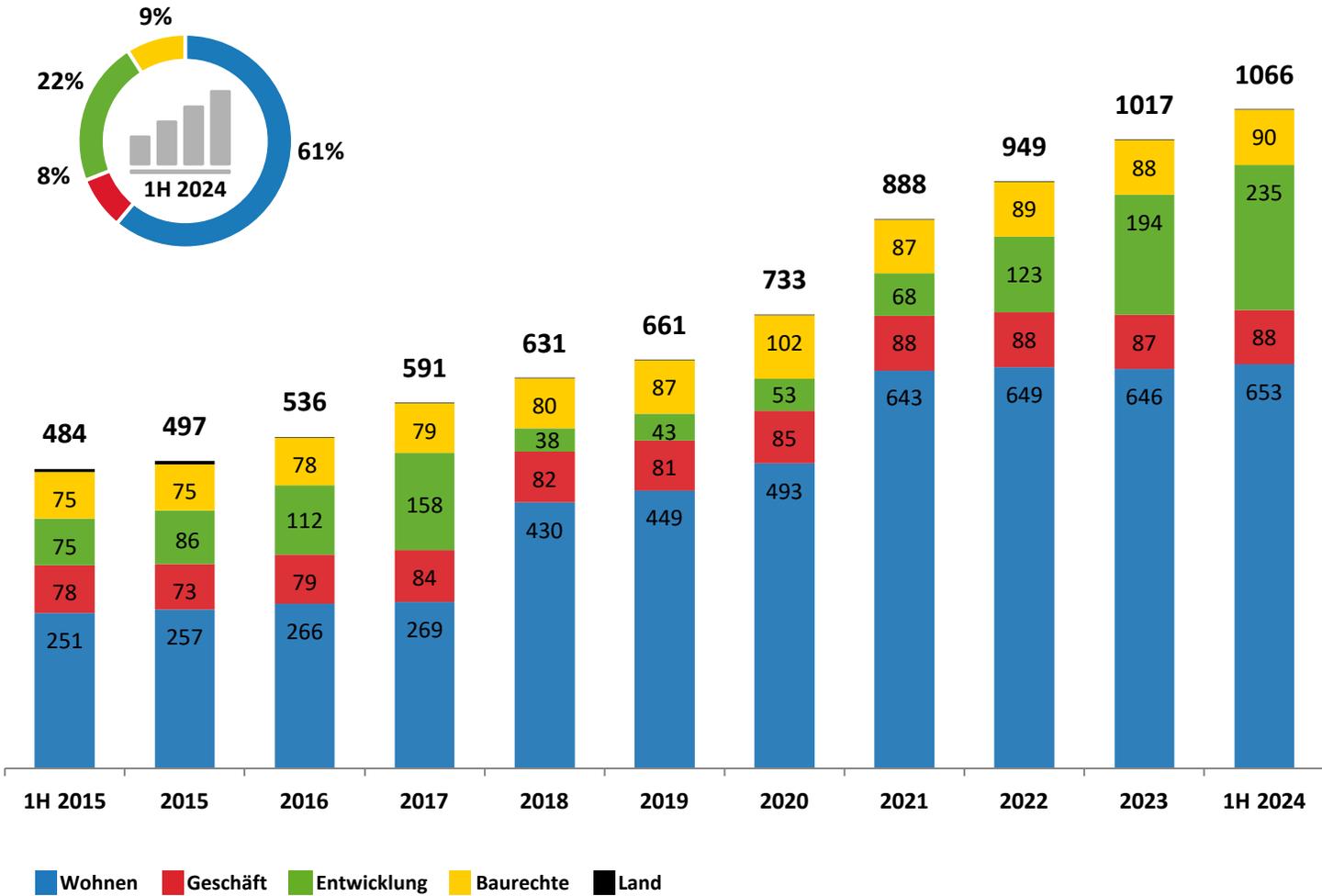
Portfolio





Fokussiertes Portfolio auf Wachstumspfad...

in CHF Mio.





... und mit diversifiziertem Risiko

Per 30. Juni 2024, in CHF Mio.

Wohnen

Soll-Netto-Mietertrag	20,3
Bruttorendite	3,1 %
Leerstand	2,4 %

Geschäft

Soll-Netto-Mietertrag	5,4
Bruttorendite	6,2 %
Leerstand	5,0 %

Bestand

Soll-Netto-Mietertrag	25,7
Bruttorendite	3,5 %
Leerstand	2,9 %



Anteil der fünf wichtigsten Mieter
und Baurechtsnehmer

10,0 %



Laufzeiten Geschäftsmietverträge
und Baurechtszinsen > 4 Jahre

39,3 %



Bestandesliegenschaften Wohnen (I): Zürich «Im Tiergarten»

Per 30. Juni 2024

466 Wohnungen
im Mittelstandssegment

1'495 m² Geschäftsflächen

Nutzflächen 45'046 m²

Gute, zentrumsnahe Lage in Zürich,
Kreis 3

Soll-Nettomiettertrag CHF 13,2 Mio.

Nachhaltige Sanierung, bewohnt,
voraussichtlich ab 2025



PLAZZA



Bestandesliegenschaften Wohnen (II): Wallisellen «Im Glattgarten»

Per 30. Juni 2024

218 Wohnungen
im Mittelstandssegment

1'681 m² Geschäftsflächen

Nutzflächen 21'697 m²

Gute Lage, am Bahnhof Wallisellen

Soll-Nettomietenertrag CHF 7,1 Mio.





Bestandesliegenschaften Geschäft: Zürich, Giesshübelstrasse 40 und 45

Per 30. Juni 2024

Bürofläche beide Häuser 8'521 m²

Gute Lage hinter Sihlcity / Gute Erschliessung mit IV und ÖV

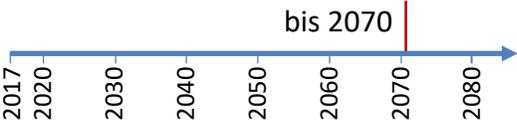
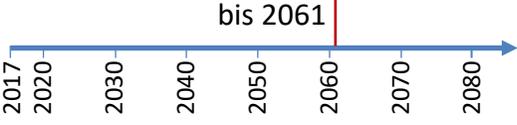
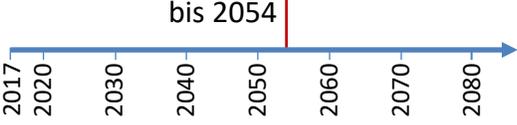
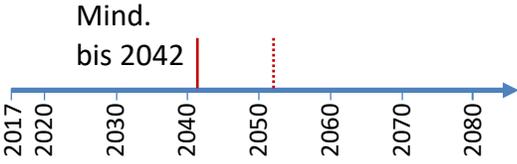
Diversifizierte Mieterschaft

Soll-Nettomiettertrag CHF 4,0 Mio.



Baurechte mit langfristig gesicherten Erträgen und tiefem Aufwand

Per 30. Juni 2024

Baurecht	Zins 1H 2024 (annualis.)	Laufzeit	Bemerkung
 <p data-bbox="468 479 672 554">Im Tiergarten Zürich</p>	TCHF 544		LIK-indexiert
 <p data-bbox="468 665 761 793">Überlandstrasse / Industrie Hardwald Unterengstringen</p>	TCHF 652		LIK-indexiert
 <p data-bbox="468 901 779 975">Eymattstrasse 71/73 Bern</p>	TCHF 38 (netto)		LIK-indexiert Nettosicht (PLAZZA Baurechtnehmer und -geber)
 <p data-bbox="468 1115 708 1189">Hardstrasse 8604 Volketswil</p>	TCHF 1 238		LIK-indexiert



Entwicklungsliegenschaften (I): Crissier, Lausanne

Per 30. Juni 2024

Areal 66'860 m²

Über 500 Wohnungen möglich

65 % Wohnen / 35 % Geschäft

Ca. CHF 300 Mio. Investitionen

Mietzinspotenzial CHF 15,0 Mio.¹⁾

Erste Etappe:

Baubeginn Q4 2021

2/3 des Gesamtprojekts:

Investitionen rund CHF 230 Mio.

Mietzinspotenzial > CHF 10 Mio.

Erstbezug 2024



¹⁾ bei 20% STWE in der zweiten Etappe und nach Abgabe eines Baufeldes im Baurecht



Entwicklungsliegenschaften (II): Crissier, Lausanne

Per 30. Juni 2023



Entwicklungsliegenschaften (III): Regensdorf, Zürich

Per 30. Juni 2024

Grundstück 19'862 m²

Wohnanteil 75 %

Beginn Realisierung voraussichtlich
2026¹⁾

>26'000 m² Mietflächen, mehr als 250
Wohnungen

Mietzinspotenzial etwa CHF 7 Mio.,
Investitionen netto CHF 150 – 180 Mio.,
bei STWE-Anteil von rund 25 %

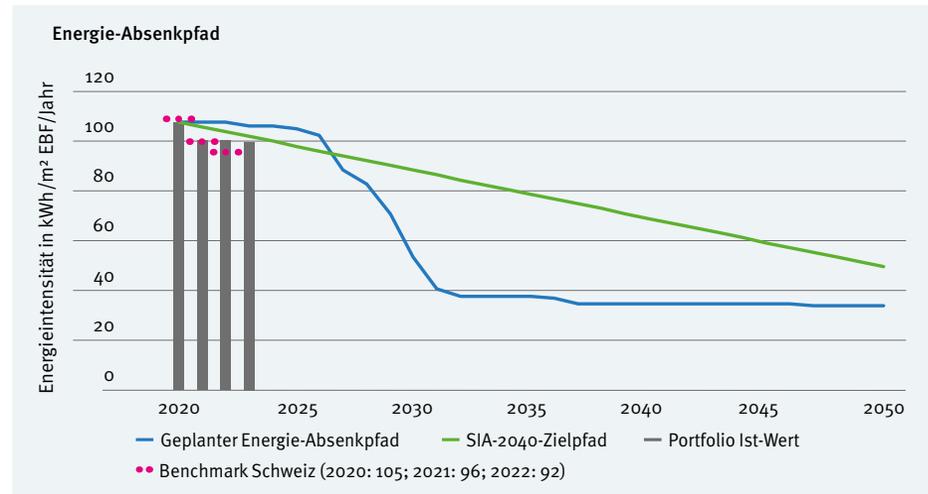
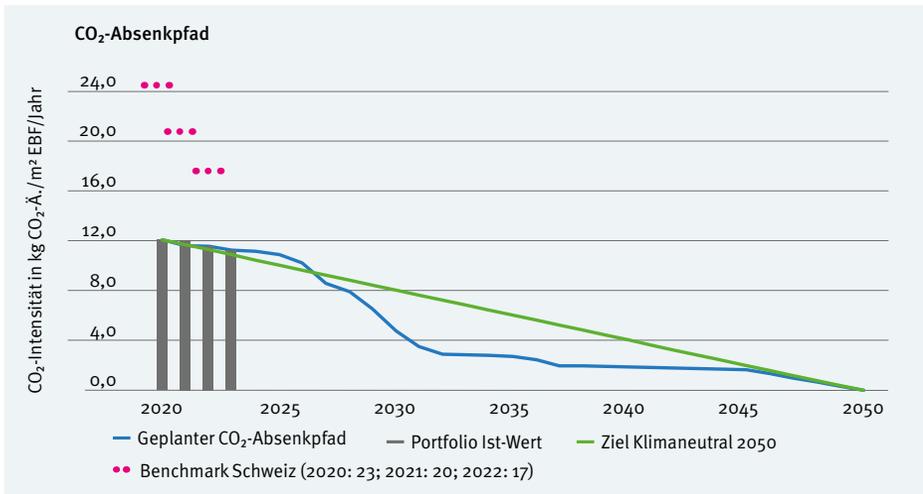
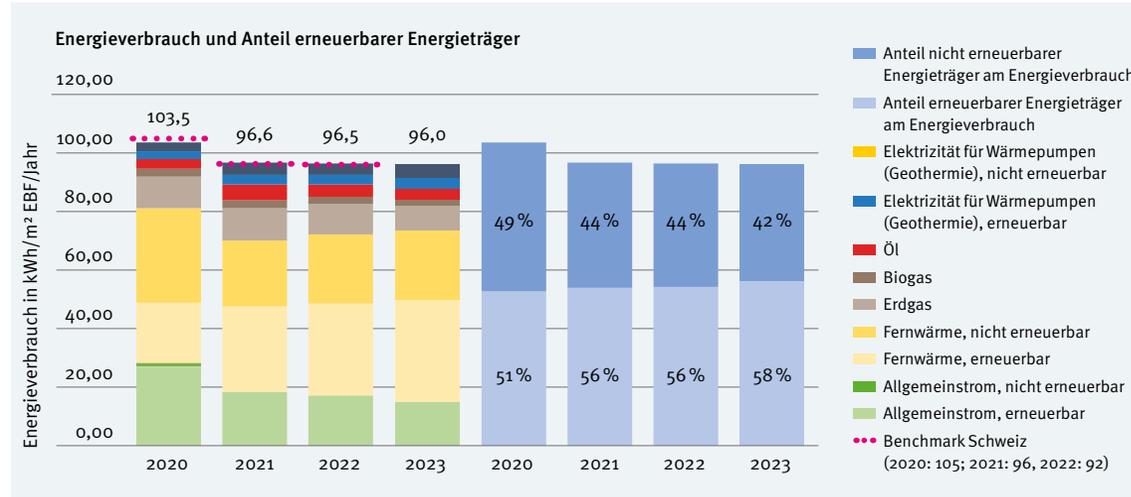
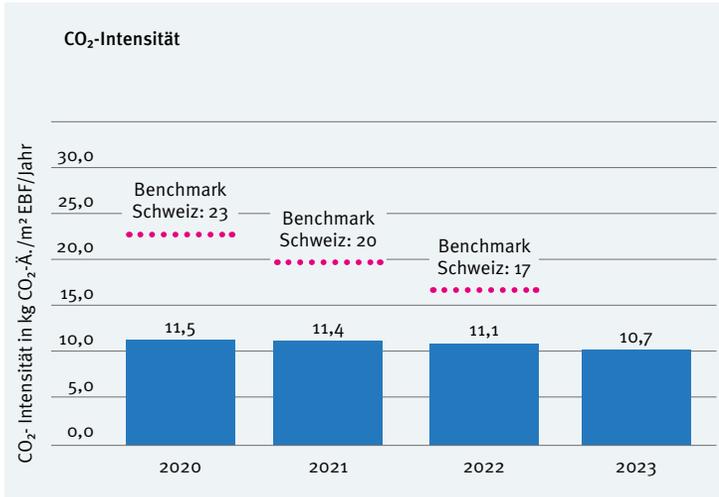
Gestaltungsplan nach Einarbeitung der
Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung
eingereicht. Vorprojekt weitestgehend
abgeschlossen.



¹⁾ abhängig davon, wie schnell öffentliche Infrastrukturprojekte realisiert werden

Nachhaltigkeit: weitere Optimierung des Portfolios

Ausrichtung der Berichterstattung am GRI-Standard ab Geschäftsjahr 2024







Bilanz

Wesentliche Positionen, 31. Dezember / 30. Juni, in Mio. CHF

	2021	2022	2023	1H 2024
Flüssige Mittel	2,6	2,0	1,5	1,8
Anlagevermögen	888,0	949,4	1'016,6	1'066,1
Total Aktiven	890,8	953,5	1'019,9	1'068,7
Kfr. Finanzverbindlichkeiten	47,2	94,4	7,6	50,7
Andere Kfr. Verbindlichkeiten	14,4	17,6	15,9	14,1
Lfr. Finanzverbindlichkeiten	-	-	150,0	150,0
Andere Lfr. Verbindlichkeiten	130,3	133,5	134,6	138,2
Eigenkapital	698,9	708,0	711,8	715,7
Total Passiven	890,8	953,5	1'019,9	1'068,7



Erfolgsrechnung

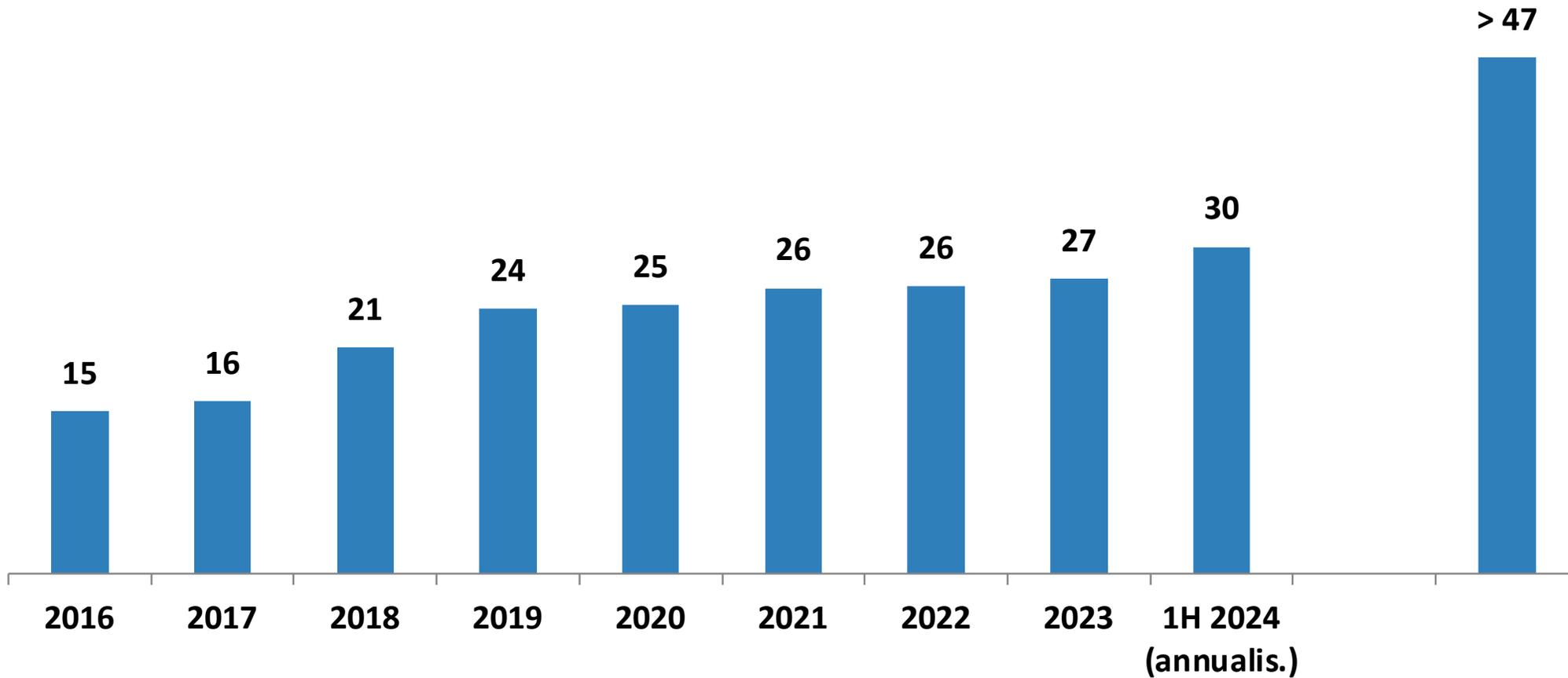
wesentliche Positionen, in Mio. CHF

	2021	2022	2023	1H 2024
Betriebsertrag	27,1	28,4	29,1	15,3
Betriebsaufwand	-6,5	-8,0	-7,9	-4,0
EBITDA vor Neubewertung	20,6	20,4	21,2	11,3
Neubewertung Liegenschaften	72,8	9,0	1,0	14,5
Steuern	-21,2	-5,5	-2,9	-4,6
Gewinn	71,9	23,6	18,3	20,5



Signifikantes Wachstumspotenzial aus den Entwicklungsprojekten

Liegenschaftenertrag, in CHF Mio.





Zusammenfassung: PLAZZA verfügt über ein attraktives Portfolio auf langfristigem Wachstumspfad

Fokus

- Ausgerichtet auf Wohnen im mittleren Preissegment
- Hohe Standortqualität in den Wirtschaftsräumen Zürich und Lausanne

Entwicklungsliegenschaften

- Crissier (Lausanne)
- Regensdorf (Zürich)
- Insgesamt rund 80'000 m² Grundstücksfläche

Wir bauen, um zu halten

- Bewirtschaftung als Kernkompetenz
- Nutzung von Skaleneffekten

Robuste Bilanz

- Hohe Eigenkapitalquote
- Entwicklung bestehender Projekte wird die Fremdkapitalquote nicht über 40 % ansteigen lassen



Danke für Ihre Aufmerksamkeit!



Kontakt

PLAZZA AG
Sieberstrasse 5
8055 Zürich
T: +41 44 468 60 70

Kontakt Investor Relations

Thomas Casata, CEO/CFO
T: +41 44 266 68 34
E: investor@plazza.ch

Kontakt Medien

T: +41 44 266 68 33
E: press@plazza.ch

Hinweis zu möglichen zukunftsgerichteten Aussagen

Die vorliegende Präsentation der PLAZZA AG enthält möglicherweise zukunftsgerichtete Aussagen. Diese können an Ausdrücken wie «sollen», «annehmen», «erwarten», «rechnen mit», «beabsichtigen», «anstreben», «zukünftig» oder ähnlichen Ausdrücken sowie der Diskussion von Strategien, Zielen, Plänen oder Absichten usw. erkennbar sein. Sie unterliegen bekannten oder unbekanntem Risiken und Unsicherheiten, die zur Folge haben können, dass die tatsächlichen Ergebnisse und Ereignisse wesentlich von den Erwartungen abweichen, die in den zukunftsgerichteten Aussagen enthalten oder impliziert sind.