

PLAZZA



Firmenpräsentation





Highlights

Per 31. Dezember 2024

CHF 1'111 Mio.

Immobilienportfolio

84 %

Wohnanteil
am Soll-Netto-Mietertrag

CHF 33 Mio.

Liegenschaftenertrag

Zürich | Lausanne

Regionaler Fokus

31'000 m²

Grundstücksfläche
Entwicklungsliegenschaften

6,4 Kg

CO₂ Intensität

65 %

Eigenkapitalquote

CHF 360

NAV pro Aktie

80 %

Free Float
Namenaktie A



Wegweisendes Geschäftsjahr 2024

- Liegenschaftenertrag steigt um 23 % auf CHF 33,0 Mio.
- Betriebsergebnis vor Abschreibungen / Neubewertung steigt um 24 % auf CHF 26,2 Mio.
- Leerstand im bisherigen Bestand mit 2,7 % weiter auf tiefer Basis. Vorübergehender Anstieg auf 6 % durch die fertiggestellte erste Etappe der bisherigen Entwicklungsliegenschaft in Crissier
- Erfolg aus Neubewertung CHF 35,8 Mio. durch Fortschritte in den Entwicklungsprojekten und Wertsteigerungen im übrigen Portfolio aufgrund gestiegener Erträge
- Gewinn nach Steuern vor Neubewertung steigt um 18 % auf CHF 20,4 Mio. Der Gewinn nach Steuern beträgt CHF 50,7 Mio. (Vorjahr CHF 18,3 Mio.)
- Dividendenerhöhung um CHF 1.00 auf CHF 9.00 je Namenaktie A vorgeschlagen.
- Verzinliches Fremdkapital beträgt 21,7 % der Bilanzsumme (Vorjahr 15,5 %)
- Entwicklungsprojekte verlaufen plangemäss:
 - Die ersten Etappe in Crissier wurde 2024 schrittweise in Betrieb genommen
 - In Regensdorf wurde der Gestaltungsplan eingereicht und das Bauprojekt weitgehend abgeschlossen
- Nachhaltigkeit:
 - Emissionen aus dem Betrieb des Portfolios bei 6,4 Kg CO₂e / m²
 - Umstellung Berichterstattung auf GRI und REIDA



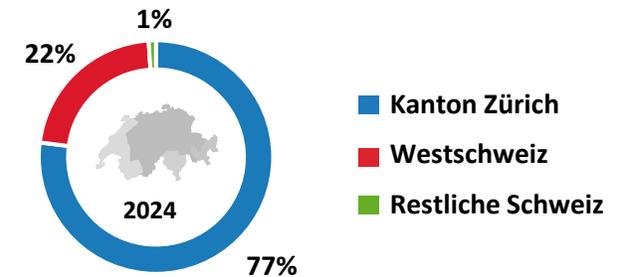
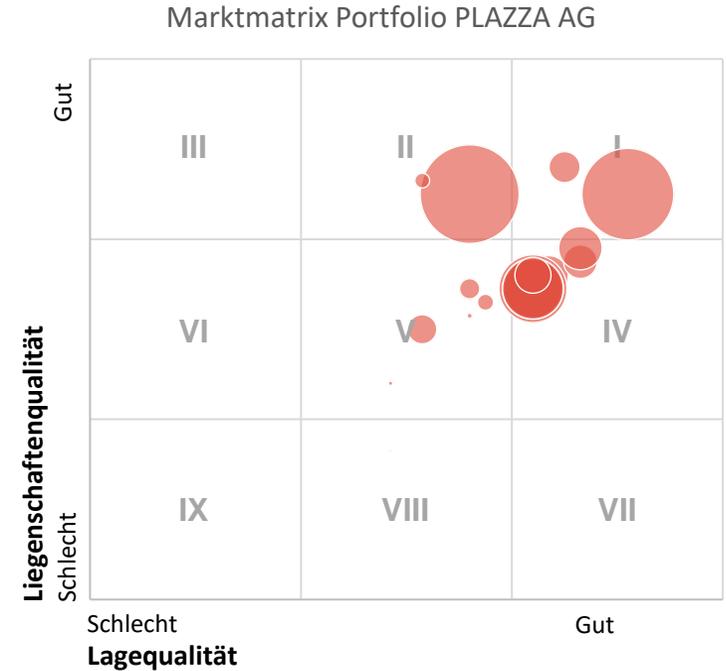
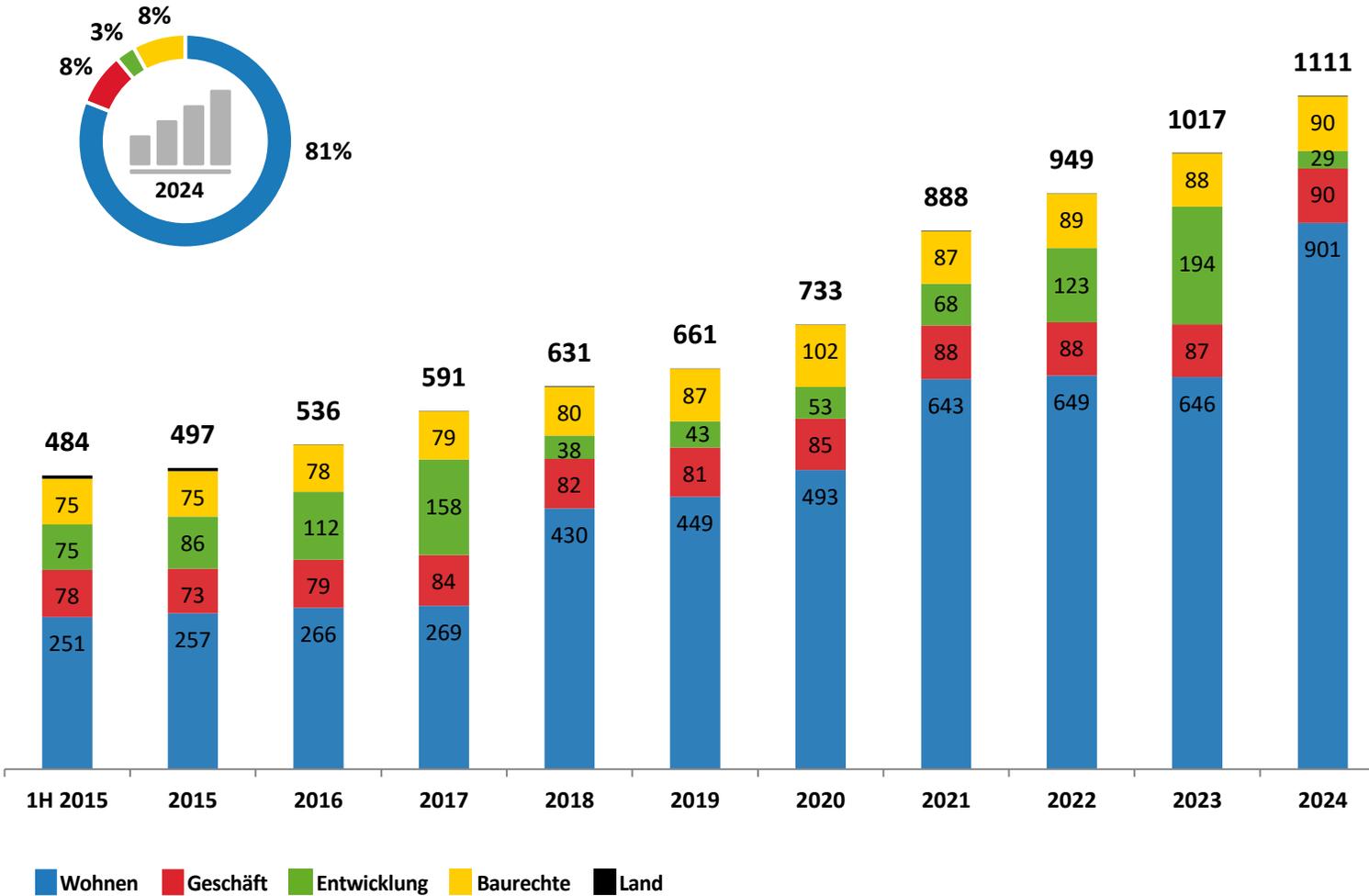
Portfolio





Fokussiertes Portfolio auf Wachstumspfad...

in CHF Mio.





... und mit diversifiziertem Risiko

Per 31. Dezember 2024, in CHF Mio.

Wohnen

Soll-Netto-Mietertrag	32,8
Bruttorendite	3,6 %
Leerstand	6,2 %¹⁾

¹⁾ 2,7 % exkl. Crissier

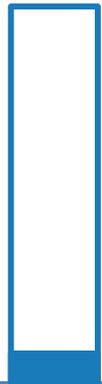
Geschäft

Soll-Netto-Mietertrag	5,4
Bruttorendite	6,0 %
Leerstand	4,7 %

Bestand

Soll-Netto-Mietertrag	38,2
Bruttorendite	3,9 %
Leerstand	6,0 %²⁾

²⁾ 2,9 % exkl. Crissier



Anteil der fünf wichtigsten Mieter
und Baurechtsnehmer

8,4 %



Laufzeiten Geschäftsmietverträge
und Baurechtsszinsen > 4 Jahre

36,7 %



Bestandesliegenschaften Wohnen (I): Zürich «Im Tiergarten»

Per 31. Dezember 2024

466 Wohnungen
im Mittelstandssegment

1'495 m² Geschäftsflächen

Nutzflächen 45'046 m²

Gute, zentrumsnahe Lage in Zürich,
Kreis 3

Soll-Nettomiettertrag CHF 13,4 Mio.

Nachhaltige Sanierung, bewohnt,
ab Sommer 2025





Bestandesliegenschaften Wohnen (II): Wallisellen «Im Glattgarten»

Per 31. Dezember 2024

218 Wohnungen
im Mittelstandssegment

1'681 m² Geschäftsflächen

Nutzflächen 21'697 m²

Gute Lage, am Bahnhof Wallisellen

Soll-Nettomietenertrag CHF 7,1 Mio.

PV-Anlage 2024 in Betrieb
genommen (bis zu 390 MWh p.a.)





Bestandesliegenschaften Geschäft: Zürich, Giesshübelstrasse 40 und 45

Per 31. Dezember 2024

Bürofläche beide Häuser 8'521 m²

Gute Lage hinter Sihlcity / Gute Erschliessung mit IV und ÖV

Diversifizierte Mieterschaft

Soll-Nettomietenwert CHF 3,9 Mio.



Baurechte mit langfristig gesicherten Erträgen und tiefem Aufwand

Per 31. Dezember 2024

Baurecht	Zins 2024	Laufzeit	Bemerkung
<p>Im Tiergarten Zürich</p>	TCHF 545	<p>bis 2070</p>	LIK-indexiert
<p>Überlandstrasse / Industrie Hardwald Unterengstringen</p>	TCHF 652	<p>bis 2061</p>	LIK-indexiert
<p>Eymattstrasse 71/73 Bern</p>	TCHF 37 (netto)	<p>bis 2054</p>	<p>LIK-indexiert Nettosicht (PLAZZA Baurechtnehmer und -geber)</p>
<p>Hardstrasse 8604 Volketswil</p>	TCHF 1 237	<p>Mind. bis 2042</p>	LIK-indexiert



Entwicklungsliegenschaften (I): Crissier, Lausanne

Per 31. Dezember 2024

Areal 66'860 m²

Über 500 Wohnungen möglich

65 % Wohnen / 35 % Geschäft

rund CHF 310 Mio. Investitionen

Mietzinspotenzial CHF 16 Mio.¹⁾

Erste Etappe 2024 in Betrieb
genommen

420 Wohnungen

7 000 m² Geschäftsfläche

Investitionen rund CHF 230 Mio.

Mietzinspotenzial CHF 12 Mio.



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

Entwicklungsliegenschaften (II): Crissier, Lausanne

Per 31. Dezember 2024





Entwicklungsliegenschaften (III): Regensdorf, Zürich

Per 31. Dezember 2024

Grundstück 19'862 m²

Wohnanteil 75 %

Beginn Realisierung voraussichtlich
2026¹⁾

>34'000 m² Mietflächen, mehr als 250
Wohnungen

Mietzinspotenzial mindestens CHF 9
Mio., Investitionen CHF 220 – 240 Mio.

Gestaltungsplan nach Einarbeitung der
Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung
eingereicht. Bauprojekt weitgehend
abgeschlossen.



¹⁾ abhängig davon, wie schnell öffentliche Infrastrukturprojekte realisiert werden



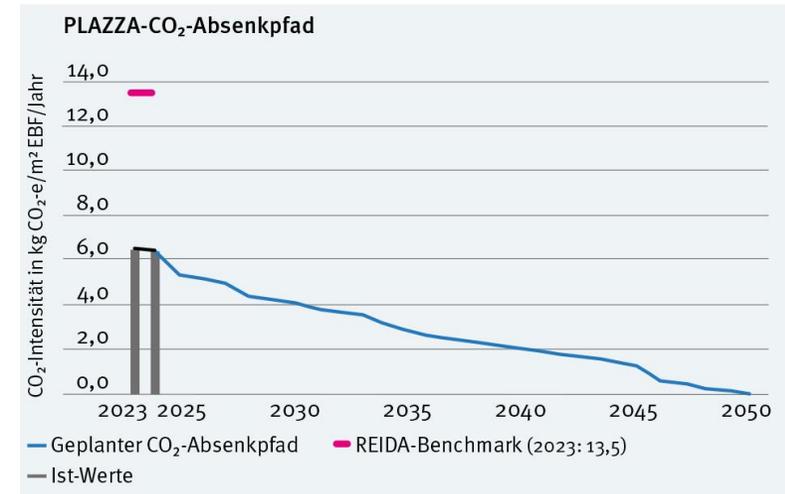
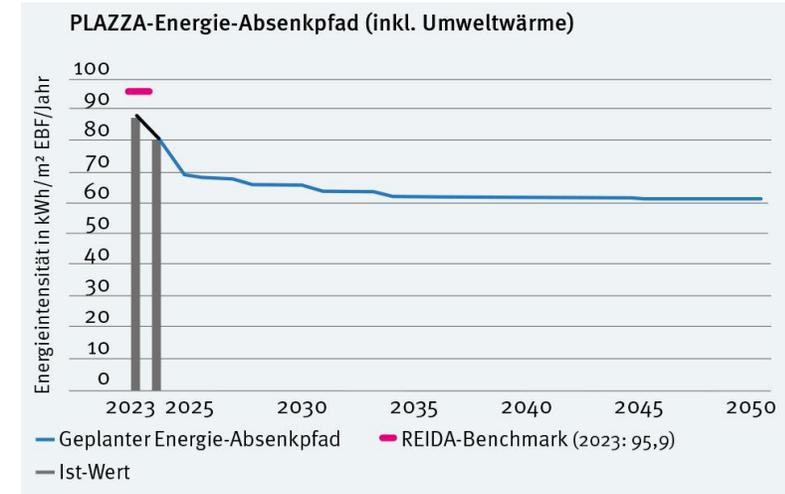
Nachhaltigkeit: weitere Optimierung des Portfolios

Berichterstattung ab 2024 gemäss GRI-Standard und REIDA

CO ₂ Intensität (Scope 1 & 2)	6,4 Kg / m ²
Energieintensität	80,2 kWh / m ²
Anteil erneuerbarer Energieträger	58 %

Highlights 2024

- Erste Etappe in Crissier in Betrieb genommen
- Erste PV-Nachrüstung im Bestand
- Erste Mieterumfrage mit positiver Rückmeldung
- Ausbau der Berichterstattung: GRI / REIDA ab 2024







Bilanz

Wesentliche Positionen, 31. Dezember, in Mio. CHF

	2021	2022	2023	2024
Flüssige Mittel	2,6	2,0	1,5	34,5
Anlagevermögen	888,0	949,4	1'016,6	1'110,8
Total Aktiven	890,8	953,5	1'019,9	1'149,0
Kfr. Finanzverbindlichkeiten	47,2	94,4	7,6	-
Andere Kfr. Verbindlichkeiten	14,4	17,6	15,9	13,7
Lfr. Finanzverbindlichkeiten	-	-	150,0	250,0
Andere Lfr. Verbindlichkeiten	130,3	133,5	134,6	139,8
Eigenkapital	698,9	708,0	711,8	745,9
Total Passiven	890,8	953,5	1'019,9	1'149,0



Erfolgsrechnung

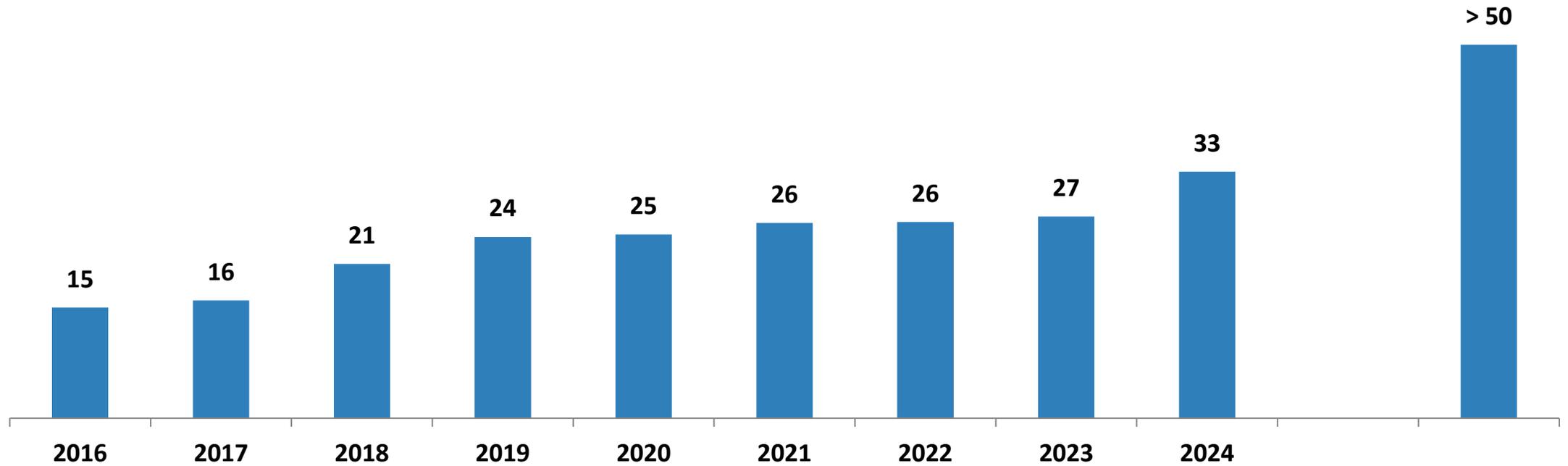
wesentliche Positionen, in Mio. CHF

	2021	2022	2023	2024
Betriebsertrag	27,1	28,4	29,1	33,6
Betriebsaufwand	-6,5	-8,0	-7,9	-7,4
EBITDA vor Neubewertung	20,6	20,4	21,2	26,2
Neubewertung Liegenschaften	72,8	9,0	1,0	35,8
Steuern	-21,2	-5,5	-2,9	-7,9
Gewinn	71,9	23,6	18,3	50,7



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 31'000 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.