

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 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche  
Entwicklungsliegenschaften

**6,4 Kg**

CO<sub>2</sub> 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 CO<sub>2</sub>e / m<sup>2</sup>
  - Umstellung Berichterstattung auf GRI und REIDA



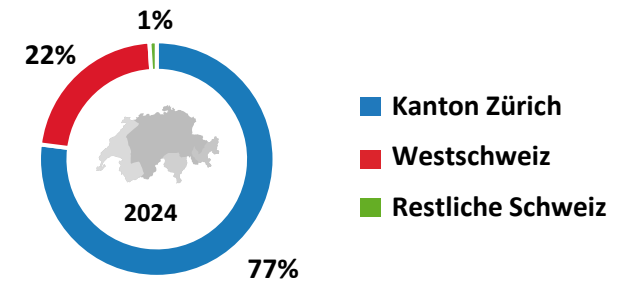
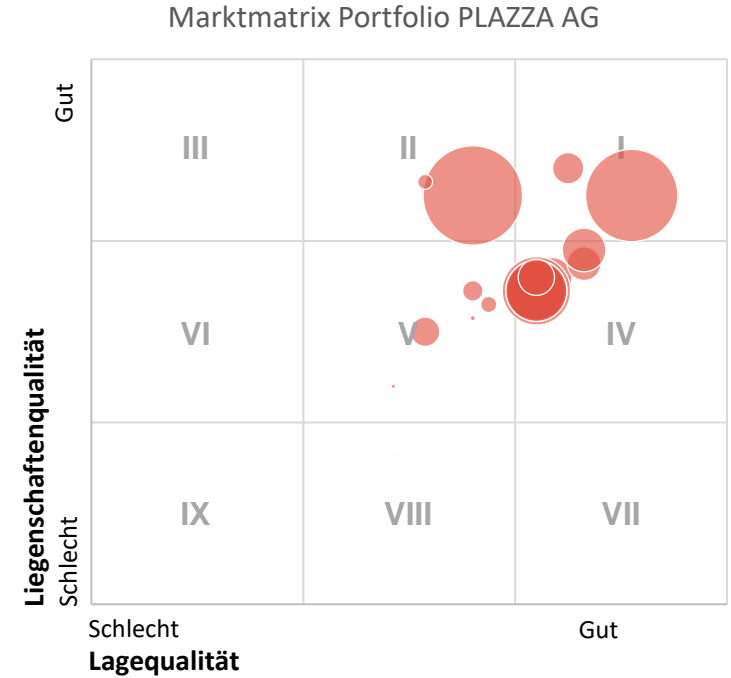
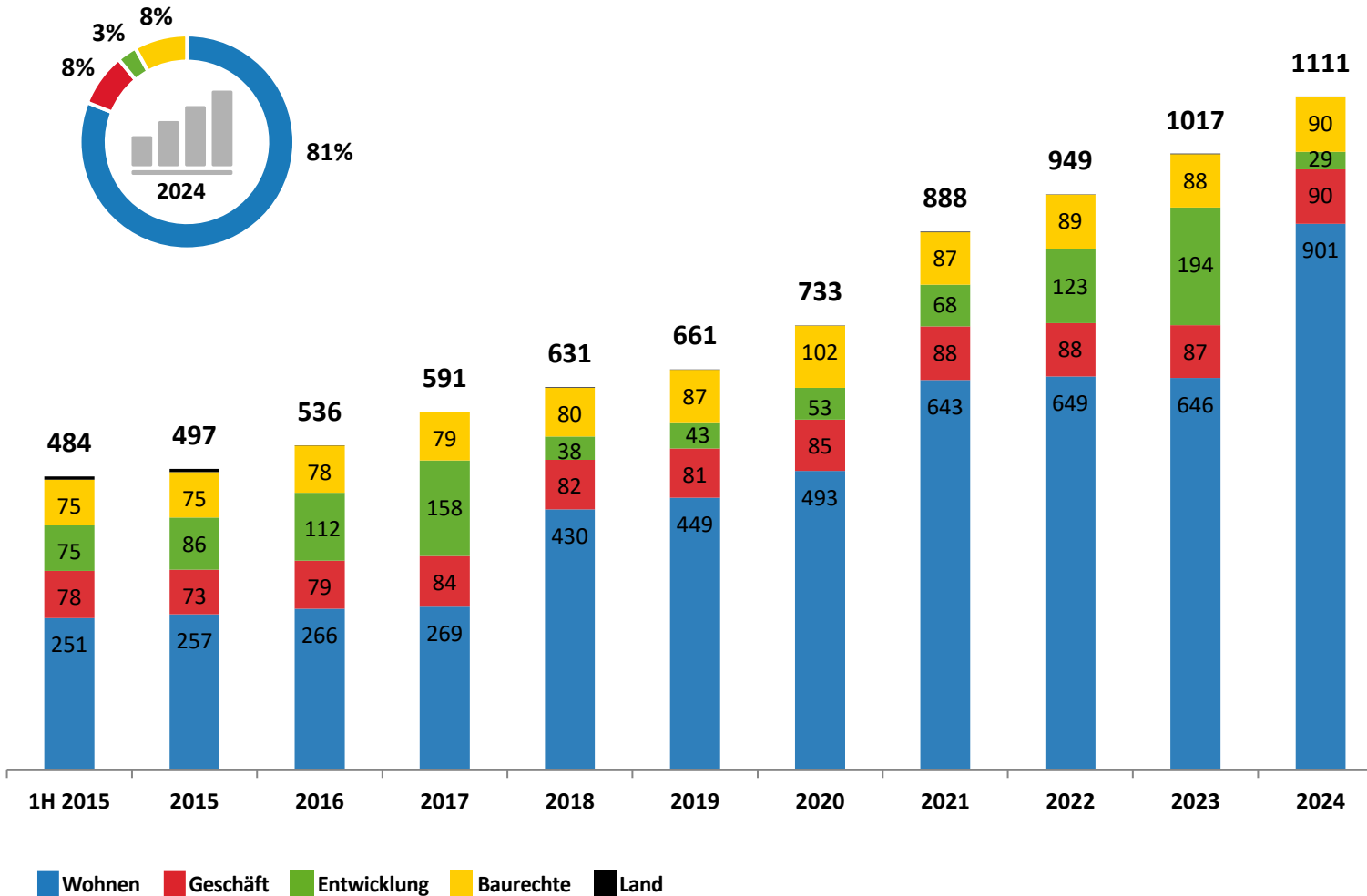
# Portfolio





# Fokussiertes Portfolio auf Wachstumspfad...

in CHF Mio.





# ... und mit diversifiziertem Risiko

Per 31. Dezember 2024, in CHF Mio.

## Wohnen

Soll-Netto-Mietertrag	<b>32,8</b>
Bruttorendite	<b>3,6 %</b>
Leerstand	<b>6,2 %<sup>1)</sup></b>

<sup>1)</sup> 2,7 % exkl. Crissier

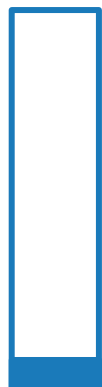
## Geschäft

Soll-Netto-Mietertrag	<b>5,4</b>
Bruttorendite	<b>6,0 %</b>
Leerstand	<b>4,7 %</b>

## Bestand

Soll-Netto-Mietertrag	<b>38,2</b>
Bruttorendite	<b>3,9 %</b>
Leerstand	<b>6,0 %<sup>2)</sup></b>

<sup>2)</sup> 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 m<sup>2</sup> Geschäftsflächen

Nutzflächen 45'046 m<sup>2</sup>

Gute, zentrumsnahe Lage in Zürich,  
Kreis 3

Soll-Nettomieterttrag 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 m<sup>2</sup> Geschäftsflächen

Nutzflächen 21'697 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup>

Gute Lage hinter Sihlcity / Gute Erschliessung mit IV und ÖV


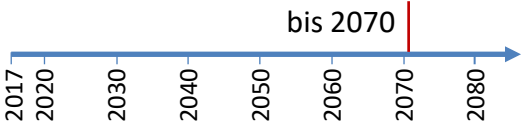



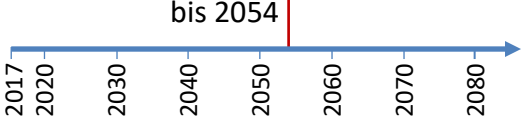

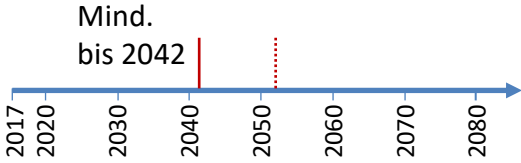
Diversifizierte Mieterschaft

Soll-Nettomietenwert CHF 3,9 Mio.



# Baurechte mit langfristig gesicherten Erträgen und tiefem Aufwand

Per 31. Dezember 2024

Baurecht	Zins 2024	Laufzeit	Bemerkung
 Im Tiergarten Zürich	TCHF 545		LIK-indexiert
 Überlandstrasse / Industrie Hardwald Unterengstringen	TCHF 652		LIK-indexiert
 Eymattstrasse 71/73 Bern	TCHF 37 (netto)		LIK-indexiert Nettosicht (PLAZZA Baurechtnehmer und -geber)
 Hardstrasse 8604 Volketswil	TCHF 1 237		LIK-indexiert



# Entwicklungsliegenschaften (I): Crissier, Lausanne

Per 31. Dezember 2024

Areal 66'860 m<sup>2</sup>

Über 500 Wohnungen möglich

65 % Wohnen / 35 % Geschäft

rund CHF 310 Mio. Investitionen

Mietzinspotenzial CHF 16 Mio.<sup>1)</sup>

Erste Etappe 2024 in Betrieb  
genommen

420 Wohnungen

7 000 m<sup>2</sup> Geschäftsfläche

Investitionen rund CHF 230 Mio.

Mietzinspotenzial CHF 12 Mio.



<sup>1)</sup> 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 m<sup>2</sup>

Wohnanteil 75 %

Beginn Realisierung voraussichtlich  
2026<sup>1)</sup>

>34'000 m<sup>2</sup> 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.



<sup>1)</sup> abhängig davon, wie schnell öffentliche Infrastrukturprojekte realisiert werden



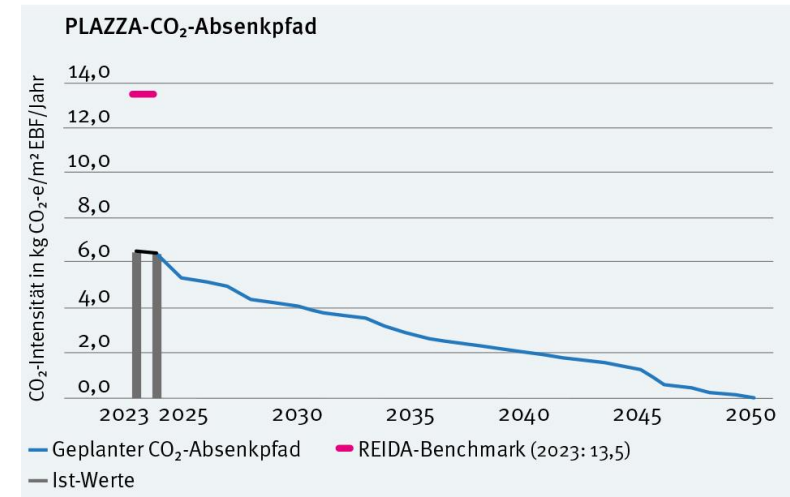
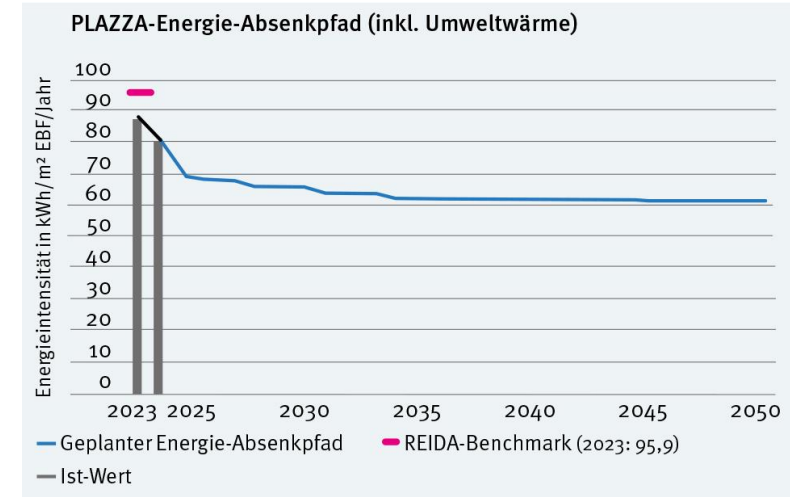
# Nachhaltigkeit: weitere Optimierung des Portfolios

Berichterstattung ab 2024 gemäss GRI-Standard und REIDA

CO <sub>2</sub> Intensität (Scope 1 & 2)	6,4 Kg / m <sup>2</sup>
Energieintensität	80,2 kWh / m <sup>2</sup>
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
<b>Total Aktiven</b>	<b>890,8</b>	<b>953,5</b>	<b>1'019,9</b>	<b>1'149,0</b>
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
<b>Total Passiven</b>	<b>890,8</b>	<b>953,5</b>	<b>1'019,9</b>	<b>1'149,0</b>





# Erfolgsrechnung

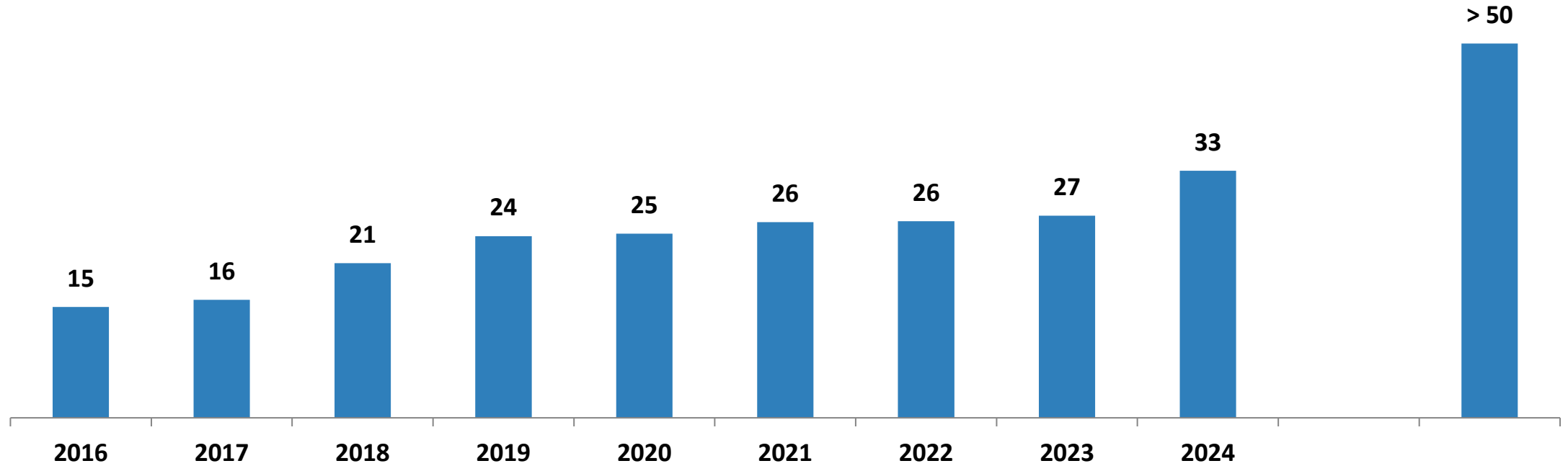
wesentliche Positionen, in Mio. CHF

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



# 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 m<sup>2</sup> 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.