

PLAZZA



PLAZZA AG





- **Überblick**
- Immobilienportfolio
- Finanzielle Resultate
- Zusammenfassung



# Überblick

per 30. Juni 2019, in Mio. CHF

## Portfolio

Marktwert **641**

## Finanzkennzahlen

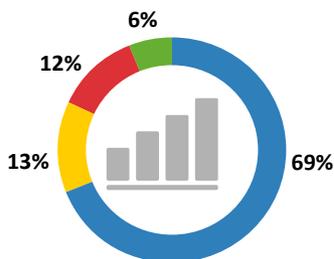
Eigenkapitalquote **85%**

## Aktie

Free Float **71%**

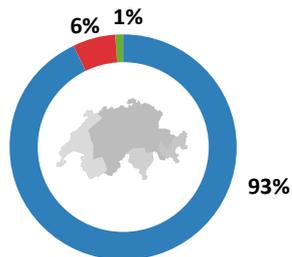
### Anlagekategorie

- Wohnen
- Geschäft
- Entwicklung
- Baurechte u.a.



### Region

- Kanton Zürich
- Westschweiz
- Restliche Schweiz



Liegenschaftenertrag	12,2
Betriebsergebnis v. Abschreibung & Neubewertung	9,2
Neubewertung Liegenschaften (netto)	9,7
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	18,9
Gewinn	14,2
Gewinn exkl. Neubewertung Liegenschaften	8,3
<hr/>	
Bilanzsumme	666,0
Flüssige Mittel	22,0
Finanzverbindlichkeiten	0,0
Eigenkapital (Net Asset Value, NAV)	566,0

Namenaktien A (nom. CHF 0.50, kotiert, #)	1'827'000
Namenaktien B (nom. CHF 0.10, nicht kotiert, #)	1'215'000
<hr/>	
Bedeutende Aktionäre: ABV	
Stimmrechte	51 %
Kapital	29 %
<hr/>	
Pro Namenaktie A (in CHF)	
Gewinn	6.88
Gewinn exkl. Neubewertung	4.03
Eigenkapital (NAV)	273.45
Börsenkurs	247.00



**Markus Kellenberger**

- VR-Präsident
- Dr. sc. techn./dipl. Ing. ETH/HTL/SIA
- Hauptaktionär der Brandenberger+Ruosch AG



**Martin Byland**

- lic. iur., Rechtsanwalt
- Bis 2018 Leiter Profitcenter Recht und Steuern bei der TBO Treuhand AG



**Lauric Barbier**

- lic. oec. publ.
- Mitglied der Unternehmensleitung der schweizerischen Securitas Gruppe als Leiter Finanzen & Management Services



**Dominik Weber**

- MRICS, dipl. Architekt ETH/SIA, dipl. Betriebsökonom FH
- VRP und Hauptaktionär von Kuoni Mueller & Partner



**Felix Schmidheiny**

- MA in International Business and Law, University of Sydney, Australien
- VR Smart Pet Care AG, JAB Value Holding Pte. Ltd., Aktionär verschiedener Start-up Unternehmen



**Ralph Siegle**

- CEO
- Immobilienverwalter mit eidg. FA
- Seit 2003 Leiter des GB Immobilien der Conzzeta AG



**Thomas Casata**

- CFO
- Dipl.-Betriebswirt (t.o.), Uni Stuttgart
- Zuvor u.a. verschiedene CFO Positionen



**Marcel Gilgen**

- Leiter Projektentwicklung
- Dipl. Architekt ETH
- Zuvor u.a. Leiter Bauherrenvertretung und Projektsteuerung EBP Schweiz AG



# Vision und Strategie der PLAZZA-Gruppe

## PLAZZA GENERIERT STABILE ERTRÄGE AUS WOHNNUTZUNG IN DEN GEBIETEN ZÜRICH UND LAUSANNE.

### → **Bewirtschaftung ist unsere Kernkompetenz.**

Kern unserer Geschäftstätigkeit bildet die effiziente Bewirtschaftung des Immobilienportfolios mit Fokus auf Erträge aus Wohnnutzung (> zwei Drittel) in den Wirtschaftsräumen Zürich und Lausanne.

### → **Crissier und Regensdorf werden konsequent weiterentwickelt und realisiert.**

Attraktive Lagen bieten hohes Entwicklungspotenzial. Für unsere Aktionärinnen und Aktionäre streben wir bei der Umsetzung einen Entwicklungserfolg an.

### → **Wir bauen, um zu halten.**

Damit streben wir Synergieeffekte in der Portfoliobewirtschaftung an, welche durch die Vergrößerung des Portfolios entstehen.

### → **Unser Erfolg basiert auf einer starken Bilanz.**

Diese erlaubt uns, Opportunitäten akkurat zu nutzen und Ausschüttungen an unsere Aktionärinnen und Aktionäre auf attraktivem Niveau anzustreben.



- Überblick
- **Immobilienportfolio**
- **Finanzielle Resultate**
- **Zusammenfassung**



## Wohnliegenschaften

Ort	Adresse	PLZ	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Baujahr	Soll-Netto-Mietertrag in CHF 1 000	Marktwert in CHF 1 000
Wallisellen	Im Glattgarten 1–12 / Industriestrasse 43–49a	8304	13 780	2018	6 555	
Zürich	Im Tiergarten 51–60 / Sieberstrasse 5 (Bau 2)	8055	8 539	1988	2 657	
Zürich	Im Tiergarten 17–27 (Bau 3)	8055	9 581	1991	2 831	
Zürich	Im Tiergarten 34–41 (Bau 4)	8055	7 205	1991	2 103	
Zürich	Im Tiergarten 8–16 (Bau 5)	8055	11 601	1992	2 248	
<b>Wohnliegenschaften (5)</b>			<b>50 706</b>		<b>16 394</b>	<b>441 350</b>

## Geschäftsliegenschaften

Crissier	Route du Bois-Genoud 1a/1b	1023	5 504	1989	937	
Luzern	Täschmattstrasse 16	6015	12 462	1966	533	
Wallisellen	Gewerbhallenstrasse 2	8304	1 228	1978	116	
Zürich	Giesshübelstrasse 40	8045	1 546	1965	1 330	
Zürich	Giesshübelstrasse 45	8045	4 709	1984	2 429	
<b>Geschäftsliegenschaften (5)</b>			<b>25 449</b>		<b>5 344</b>	<b>80 860</b>
<b>Total Bestandesliegenschaften (10)</b>			<b>76 155</b>		<b>21 738</b>	<b>522 210</b>

## Entwicklungsliegenschaften

Crissier	Route du Bois-Genoud 10	1023	61 462		–	
Regensdorf	Althardstrasse 5/9	8105	17 518	1910	612	
<b>Entwicklungsliegenschaften (2)</b>			<b>78 980</b>		<b>612</b>	<b>36 740</b>

## Baurechte

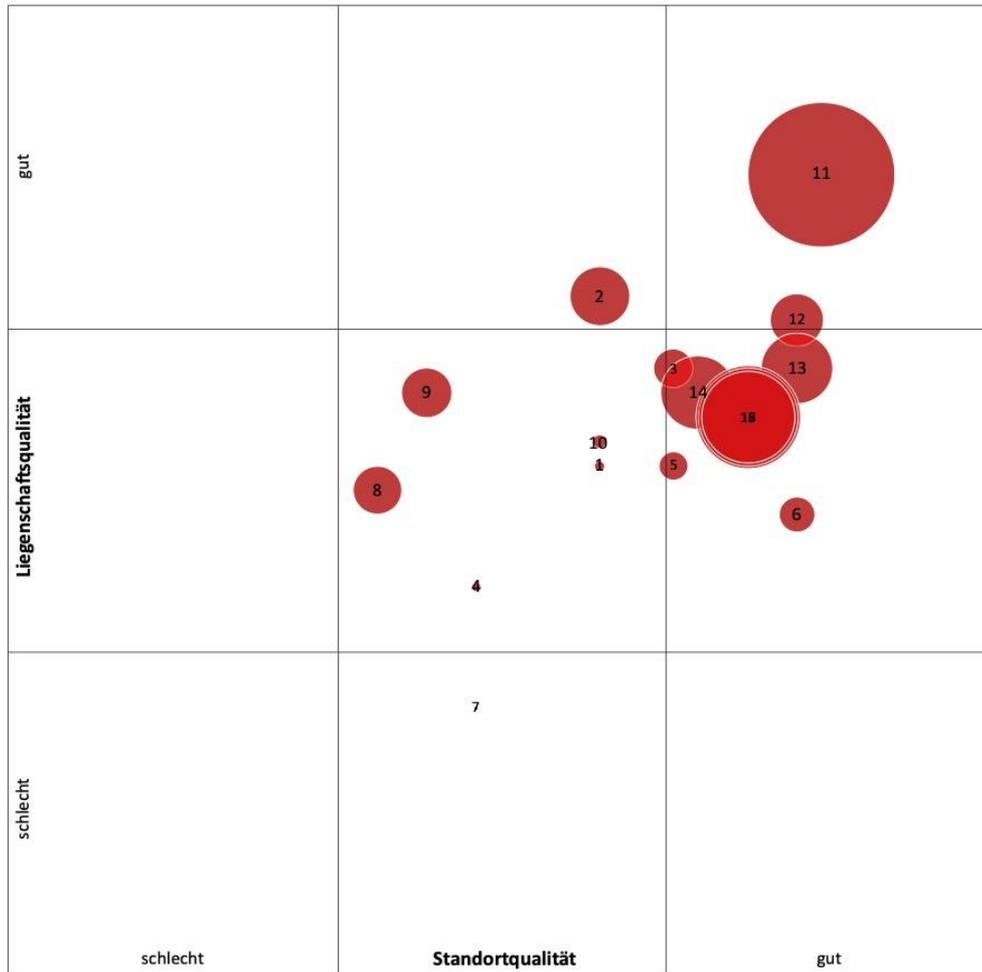
Bern	Eymattstrasse 71/73	3027	6 384		–	
Unterengstringen	Ueberlandstrasse / Industrie Hardwald	8103	27 738		–	
Volketswil	Hardstrasse	8604	108 667		34	
Zürich	Im Tiergarten (Bau 1/6)	8055	16 911		–	
<b>Baurechte (4)</b>			<b>159 700</b>		<b>34</b>	<b>81 503</b>

## Unbebaute Grundstücke

Lully	Derrière l'Eglise, Fin du Mont	1470	88 521		–	
St. Gallen	Langgasse	9008	18 125		–	
<b>Unbebaute Grundstücke (2)</b>			<b>106 646</b>		<b>–</b>	<b>663</b>
<b>Total Immobilienportfolio (18)</b>			<b>421 481</b>		<b>22 384</b>	<b>641 116</b>



# Das PLAZZA-Portfolio



Nr.	Strasse	PLZ	Ort	Feld
1	Eymattstrasse 71 / 73	3027	Bern	5
2	Route du Bois-Genoud 10	1023	Crissier	2
3	Route du Bois-Genoud 1a / 1b	1023	Crissier	4
4	Derrière l'Eglise, Fin du Mont	1470	Lully	5
5	Täschmattstrasse 16	6015	Luzern	4
6	Althardstrasse 5 / 9	8105	Regensdorf	4
7	Langgasse	9008	St. Gallen	8
8	Überlandstrasse / Industrie	8103	Unterengstringen	5
9	Hardstrasse	8604	Volketswil	5
10	Gewerbhallenstrasse 2	8304	Wallisellen	5
11	Im Glattgarten	8304	Wallisellen	1
12	Giesshübelstrasse 40	8045	Zürich	1
13	Giesshübelstrasse 45	8045	Zürich	4
14	Im Tiergarten (Bau 1 / 6)	8055	Zürich	4
15	Im Tiergarten 17-27 (Bau 3)	8055	Zürich	4
16	Im Tiergarten 34-41 (Bau 4)	8055	Zürich	4
17	Im Tiergarten 51-60 / Sieberstrasse 5 (Bau 2)	8055	Zürich	4
18	Im Tiergarten 8-16 (Bau 5)	8055	Zürich	4



## Bestandesliegenschaften Wohnen

### Zürich «Im Tiergarten»

- 386 Wohnungen 1 ½ - 5 ½-Zimmerwohnungen im Mittelstandssegment
- 1'495 m<sup>2</sup> Geschäftsflächen
- Nutzflächen 37'298 m<sup>2</sup>
- Soll-Nettomietenwert CHF 9,84 Mio.
- Fassadensanierungen 2010 bis 2014 in Etappen



### Wallisellen «Im Glattgarten»

- 218 Wohnungen im Mittelstandssegment
- 1'681 m<sup>2</sup> Geschäftsflächen
- Nutzflächen 21'664 m<sup>2</sup>
- Soll-Nettomietenwert CHF 6,56 Mio.
- Erstbezug ab 01.06.2018



### Bestandesliegenschaften Wohnen:

Bruttorendite 3,7 %

Leerstand 3,1 % (mehrheitlich Garagen und Geschäftsflächen)



# Bestandesliegenschaften: Zürich «Im Tiergarten»





# Bestandesliegenschaften: Wallisellen «Im Glattgarten»





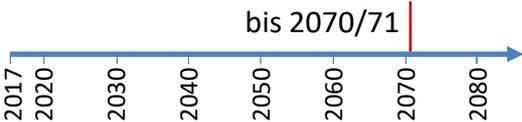
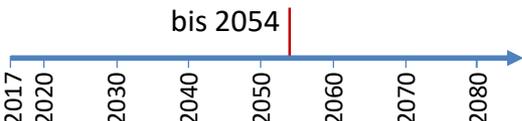
## Bestandesliegenschaften: Zürich Giesshübelstrasse 40 und 45

- Bürofläche beide Häuser 8'521 m<sup>2</sup>
- Büroflächen beider Gebäude wieder vollvermietet
- Gute Lage hinter Sihlcity / Gute Erschliessung mit IV und ÖV
- Nr. 45 umfassende technische Innensanierung im 2016
- Diversifizierte Mieterschaft mit langfristigen Verträgen





# Baurechte mit langfristig gesicherten Erträgen und tiefem Aufwand

Baurecht	Zins 1. HJ 2019 (Bruttorendite)	Laufzeit	Bemerkung
 <p>Im Tiergarten Zürich</p>	TCHF 564 (2,6%)	 <p>bis 2070/71</p>	LIK-indexiert
 <p>Überlandstrasse / Industrie Hardwald Unterengstringen</p>	TCHF 317 (3,4%)	 <p>bis 2061</p>	LIK-indexiert
 <p>Eymattstrasse 71/73 Bern</p>	TCHF 18 (4,9%; netto)	 <p>bis 2054</p>	LIK-indexiert Nettosicht (PLAZZA Baurecht- nehmer und -geber)
 <p>Hardstrasse 8604 Volketswil</p>	TCHF 579 (6,3%)	Erwartung: Ausübung Kaufrecht nicht vor 2020	



## Entwicklungsliegenschaften Crissier

- Entwicklungsperimeter 66'906 m<sup>2</sup>
- Bauprojekt gestartet, 10 Architektenteams für hohe Diversität
- Über 500 Wohnungen möglich
- Anteile 65% Wohnen / 35% Geschäft
- Erste Verträge abgeschlossen: Erstellung Schulgebäude für Gemeinde sowie Abgabe eines Baufeldes an Stiftung zum Bau eines Pflegeheims
- Schätzung Investition bis zu CHF 300 Mio.
- Mietzinspotenzial geschätzt CHF 12.2 Mio. (bei 20% STWE und nach Abgabe eines Baufeldes im Baurecht)
- Baubeginn aus heutiger Sicht nicht vor Ende 2021



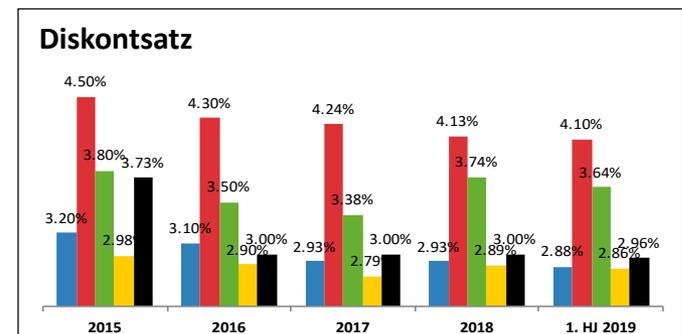
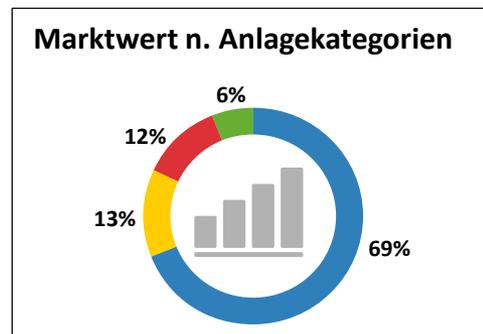
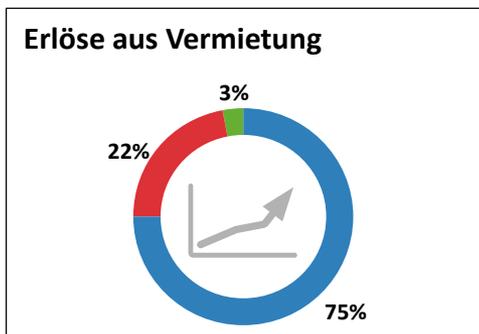
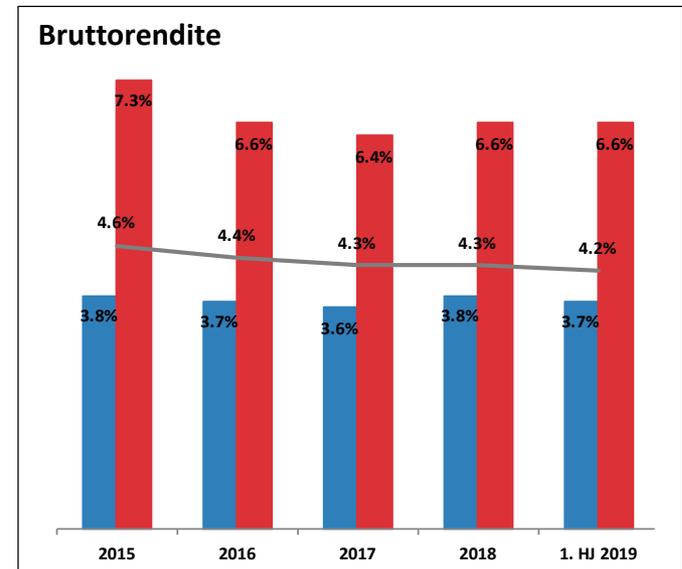
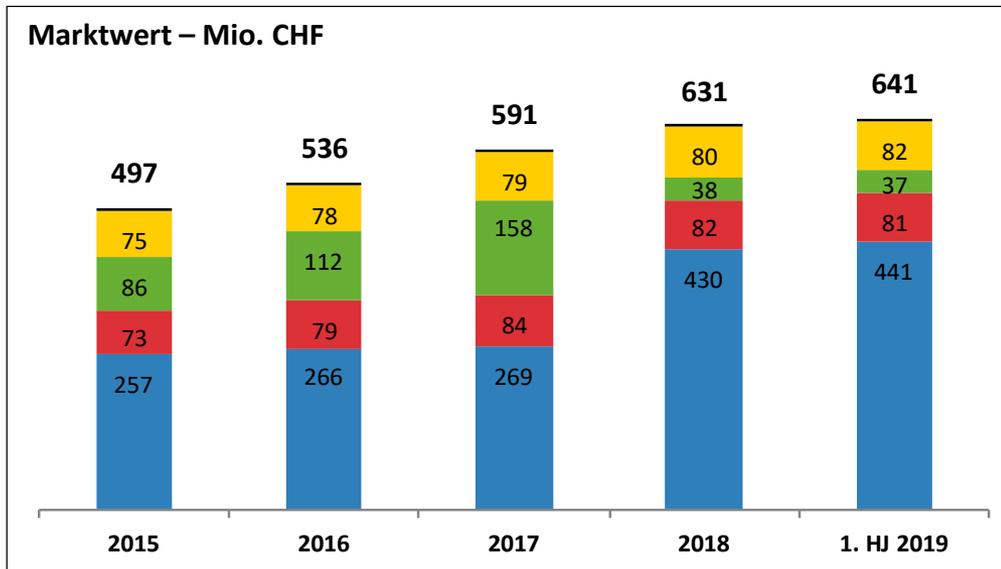


- Grundstück 17'518 m<sup>2</sup>
- Wohnanteil 75%
- Gestaltungsplanpflicht, Teilrev. BZO seit Mai 2017 rechtskräftig, Baumassenziffer neu 8 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>
- Entwicklungsvertrag mit Gemeinde und 13 Grundeigentümern
- Realisierungshorizont 4 – 7 Jahre, Mietverträge in Zwischennutzung bis längstens 2022
- Schätzung Investition ca. wie Wallisellen, Mietzinspotenzial noch nicht abschätzbar
- Abklärungen zur Machbarkeit und zur Marktpositionierung im 2019





# Portfolio mit Schwerpunkt im Wohnbereich





## Anteil Top 5 unter 15%

### Anteil der jeweils fünf wichtigsten Mieter und Baurechtsnehmer

Mieter/Baurechtsnehmer	Art	30.06.2019	31.12.2018
Hard AG	Baurechtszins	3,5 %	3,5 %
HG Commerciale	Baurechtszins	2,6 %	2,6 %
Pensionskasse Conzeta	Mietzins und Baurechtszins	2,5 %	2,5 %
Isler & Pedrazzini AG	Mietzins	2,2 %	2,1 %
STWEG Im Tiergarten 44–50	Baurechtszins	2,1 %	2,1 %
<b>Total</b>		<b>12,9 %</b>	<b>12,8 %</b>

### Laufzeiten Geschäftsmietverträge und Baurechtszinsen

in Prozent der Miet- und Baurechtszinserträge	30.06.2019	31.12.2018
Bis 1 Jahr inklusive unbefristeter Mietverhältnisse	28,1 %	24,6 %
1 bis 2 Jahre	14,0 %	13,5 %
2 bis 3 Jahre	10,7 %	12,3 %
3 bis 4 Jahre	2,1 %	5,8 %
4 bis 5 Jahre	5,3 %	5,0 %
Über 5 Jahre	39,8 %	38,8 %
<b>Total</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>



# Überblick Entwicklungsprojekte

Stand 30. Juni 2019

	<u>Zeithorizont</u>	<u>Marktwert</u>	<u>Investitionsvolumen</u>
<b>Crissier</b>	Baubeginn nicht vor Ende 2021	CHF 27 Mio.	CHF 300 Mio. (max., Anteil PLAZZA noch offen)
<b>Regensdorf</b>	Realisierung in 4 – 7 Jahren	CHF 10 Mio.	CHF 100 Mio.



# Agenda

- Überblick
- Immobilienportfolio
- **Finanzielle Resultate**
- Zusammenfassung



# Konzernerfolgsrechnung

wesentliche Positionen, in Mio. CHF

	2016	2017	2018	1. HJ 2019
<b>Betriebsertrag</b>	<b>15,2</b>	<b>15,7</b>	<b>21,0</b>	<b>12,5</b>
Betriebsaufwand	-5,5	-5,4	-4,7	-3,3
<b>EBITDA vor Neubewertung</b>	<b>9,7</b>	<b>10,7</b>	<b>16,4</b>	<b>9,2</b>
Neubewertung Liegenschaften	15,0	10,4	14,5	9,7
Steuern	-5,1	-4,2	-7,2	-4,6
<b>Gewinn</b>	<b>19,5</b>	<b>17,0</b>	<b>23,6</b>	<b>14,2</b>



## Konzernbilanz

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

	2016	2017	2018	2019
Flüssige Mittel	91,7	57,4	31,4	22,0
Anlagevermögen	536,2	590,8	631,4	641,3
<b>Total Aktiven</b>	<b>631,1</b>	<b>648,6</b>	<b>663,0</b>	<b>666,0</b>
Kurzfristige Verbindlichkeiten	12,1	16,3	11,2	5,8
Langfristige Verbindlichkeiten	82,9	85,4	89,7	94,1
Eigenkapital	536,1	546,8	562,1	566,0
<b>Total Passiven</b>	<b>631,1</b>	<b>648,6</b>	<b>663,0</b>	<b>666,0</b>



# Agenda

- Überblick
- Immobilienportfolio
- Finanzielle Resultate
- **Zusammenfassung**



## Zusammenfassung

- Immobilienportfolio mit einem Marktwert von rund CHF 640 Mio. mit Schwerpunkt Wohnen in Zürich und Lausanne
- Attraktive Investitionsprojekte bis zu CHF 400 Mio.
- Weitere Steigerung der Mieterträge erwartet
- Gegenwärtig kein verzinsliches Fremdkapital

PLAZZA



## Danke für Ihre Aufmerksamkeit!



### Kontakt

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

### Kontakt Investor Relations

Thomas Casata, 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.