

PLAZZA



PLAZZA AG





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



# Überblick

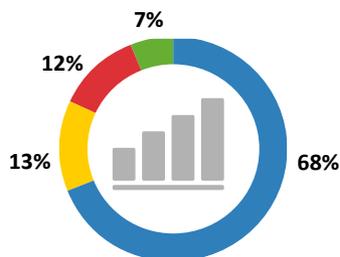
per 30. Juni 2020, in Mio. CHF

## Portfolio

Marktwert **686**

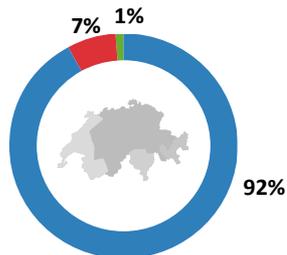
### Anlagekategorie

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



### Region

- Kanton Zürich
- Westschweiz
- Restliche Schweiz



## Finanzkennzahlen

Eigenkapitalquote **85%**

Liegenschaftenertrag	12,3
Betriebsergebnis v. Abschreibung & Neubewertung	9,5
Neubewertung Liegenschaften (netto)	18,7
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	28,4
Gewinn	21,8
Gewinn exkl. Neubewertung Liegenschaften	7,9
<hr/>	
Bilanzsumme	703,8
Flüssige Mittel	14,6
Finanzverbindlichkeiten	0,0
Eigenkapital (Net Asset Value, NAV)	597,9

## Aktie

Free Float **71%**

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	10.53
Gewinn exkl. Neubewertung	3.84
Eigenkapital (NAV)	288.83
Börsenkurs	275.00



**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.



# Agenda

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



## Bestandesliegenschaften

## Wohnliegenschaften

Ort	Adresse	PLZ	Grundstücksfläche in m²	Baujahr	Soll-Netto-Mietertrag <sup>1</sup> in CHF 1 000	Marktwert in CHF 1 000
Wallisellen	Im Glattgarten 1–12 / Industriestrasse 43–49a	8304	13 780	2018	6 524	
Zürich	Im Tiergarten 51–60 / Sieberstrasse 5 (Bau 2)	8055	8 539	1988	2 592	
Zürich	Im Tiergarten 17–27 (Bau 3)	8055	9 581	1991	2 763	
Zürich	Im Tiergarten 34–41 (Bau 4)	8055	7 205	1991	2 038	
Zürich	Im Tiergarten 8–16 (Bau 5)	8055	11 601	1992	2 204	
<b>Wohnliegenschaften (5)</b>			<b>50 706</b>		<b>16 121</b>	<b>464 650</b>

## Geschäftsliegenschaften

Crissier	Route du Bois-Genoud 1a/1b	1023	5 504	1989	950	12 550
Luzern	Täschmattstrasse 16	6015	12 462	1966	527	6 523
Zürich	Giesshübelstrasse 40	8045	1 546	1965	1 374	22 980
Zürich	Giesshübelstrasse 45	8045	4 709	1984	2 431	41 100
<b>Geschäftsliegenschaften (4)</b>			<b>24 221</b>		<b>5 282</b>	<b>83 153</b>
<b>Total Bestandesliegenschaften (9)</b>			<b>74 927</b>		<b>21 403</b>	<b>547 803</b>

## Entwicklungsliegenschaften

Crissier	Route du Bois-Genoud 10	1023	61 462		–	35 360
Regensdorf	Althardstrasse 5/9	8105	17 518	1910	613	11 170
<b>Entwicklungsliegenschaften (2)</b>			<b>78 980</b>		<b>613</b>	<b>46 530</b>

## Baurechte

Bern	Eymattstrasse 71/73	3027	6 384		–	732
Unterengstringen	Ueberlandstrasse / Industrie Hardwald	8103	27 738		–	18 420
Volketswil	Hardstrasse	8604	108 667		34	22 350
Zürich	Im Tiergarten (Bau 1/6)	8055	16 911		–	49 560
<b>Baurechte (4)</b>			<b>159 700</b>		<b>34</b>	<b>91 062</b>

## Unbebaute Grundstücke

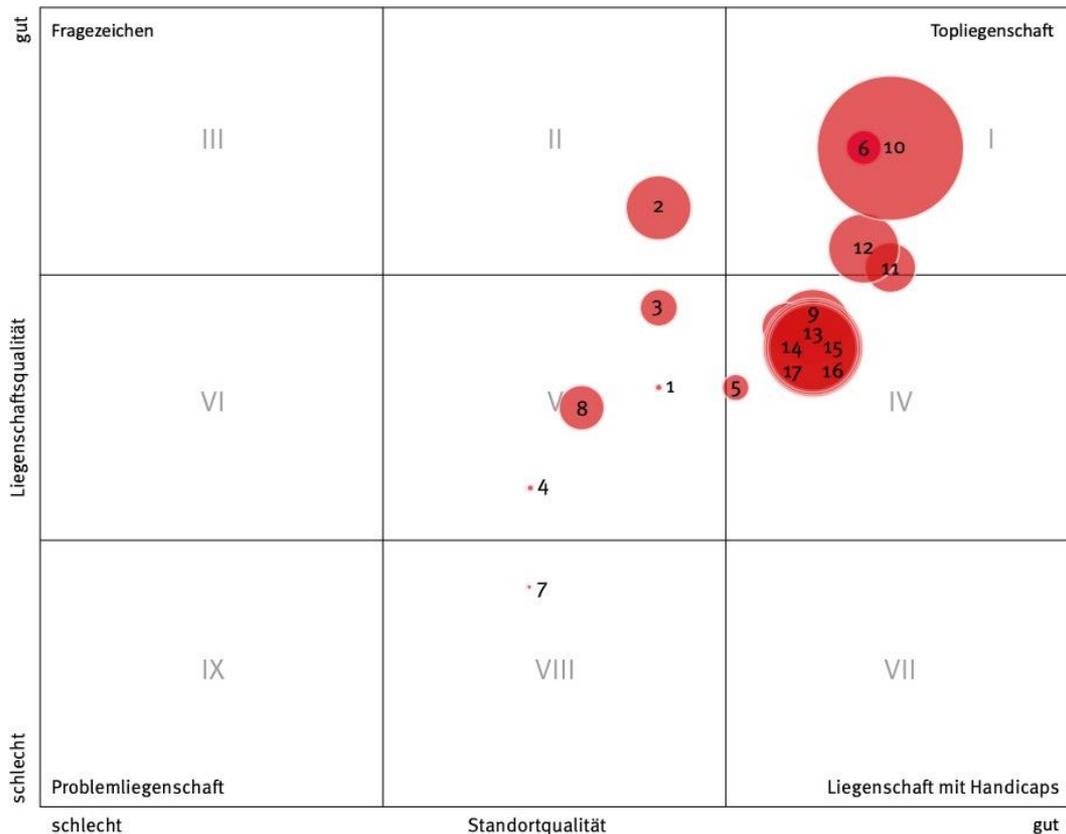
Lully	Derrière l'Eglise, Fin du Mont	1470	88 521		–	596
St. Gallen	Langgasse	9008	18 125		–	67
<b>Unbebaute Grundstücke (2)</b>			<b>106 646</b>		<b>–</b>	<b>663</b>
<b>Total Immobilienportfolio im Anlagevermögen (17)</b>			<b>420 253</b>		<b>22 050</b>	<b>686 058</b>

<sup>1</sup> Erwarteter Mietertrag bei Vollvermietung vor Ausfällen für Leerstände bzw. Mietzinsreduktionen.

<sup>2</sup> Soll-Netto-Mietertrag in Prozenten des Marktwertes am Stichtag.



# Das PLAZZA-Portfolio



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



## 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 9,6 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 6,5 Mio.
- Erstbezug ab 01.06.2018



## Bestandesliegenschaften Wohnen:

Bruttorendite 3,5 %

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



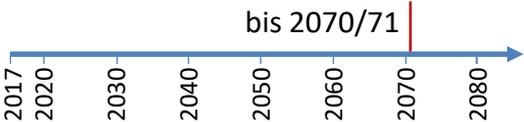
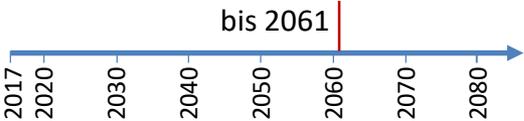
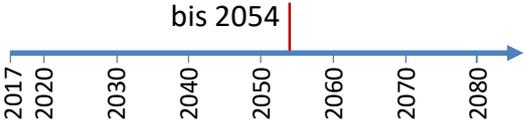
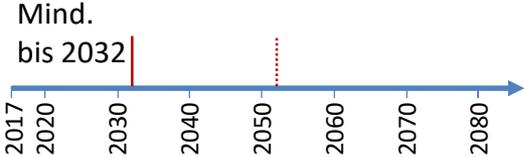


# Bestandesliegenschaften: Zürich Giesshübelstrasse 40 und 45





# Baurechte mit langfristig gesicherten Erträgen und tiefem Aufwand

Baurecht	Zins 1H 2020	Laufzeit	Bemerkung
 <p data-bbox="355 476 562 548">Im Tiergarten Zürich</p>	TCHF 562	 <p data-bbox="1213 422 1373 451">bis 2070/71</p>	LIK-indexiert
 <p data-bbox="355 636 645 758">Überlandstrasse / Industrie Hardwald Unterengstringen</p>	TCHF 317	 <p data-bbox="1190 611 1296 639">bis 2061</p>	LIK-indexiert
 <p data-bbox="355 853 664 925">Eymattstrasse 71/73 Bern</p>	TCHF 18 (netto)	 <p data-bbox="1137 803 1244 832">bis 2054</p>	LIK-indexiert <b>Nettosicht</b> (PLAZZA Baurecht- nehmer und -geber)
 <p data-bbox="355 1042 596 1113">Hardstrasse 8604 Volketswil</p>	TCHF 596	 <p data-bbox="987 975 1093 1003">Mind. bis 2032</p>	LIK-indexiert



## Entwicklungsliegenschaften: Crissier VD

- Entwicklungsperimeter 66'966 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 12,4 Mio. (bei 20% STWE und nach Abgabe eines Baufeldes im Baurecht)
- Baugesuch Etappe 1 eingereicht (Umfang 2/3, Investitionen bis zu CHF 220 Mio.)
- Baubeginn aus heutiger Sicht nicht vor 2. Halbjahr 2021





# Entwicklungsliegenschaften: Crissier VD



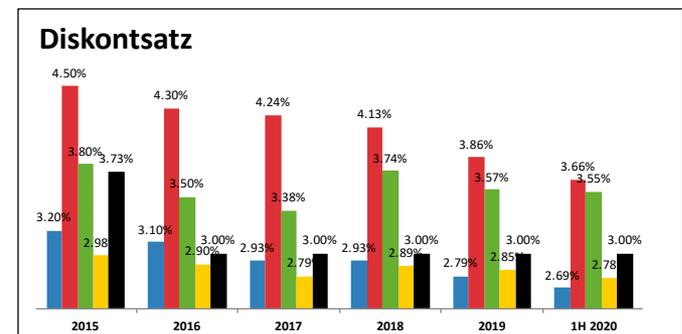
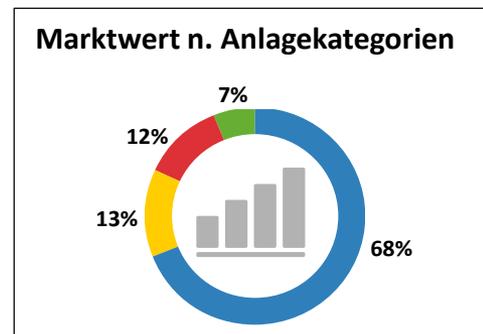
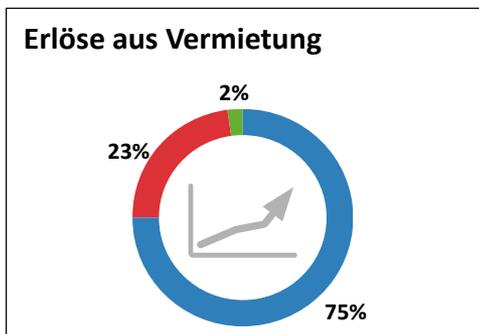
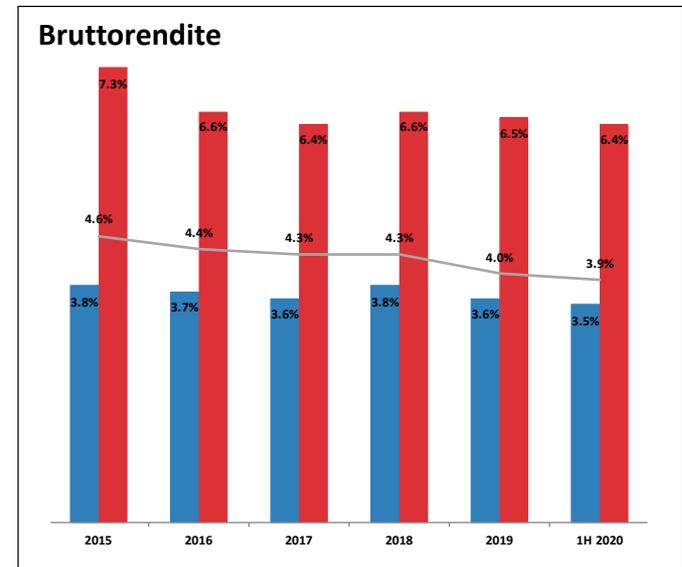
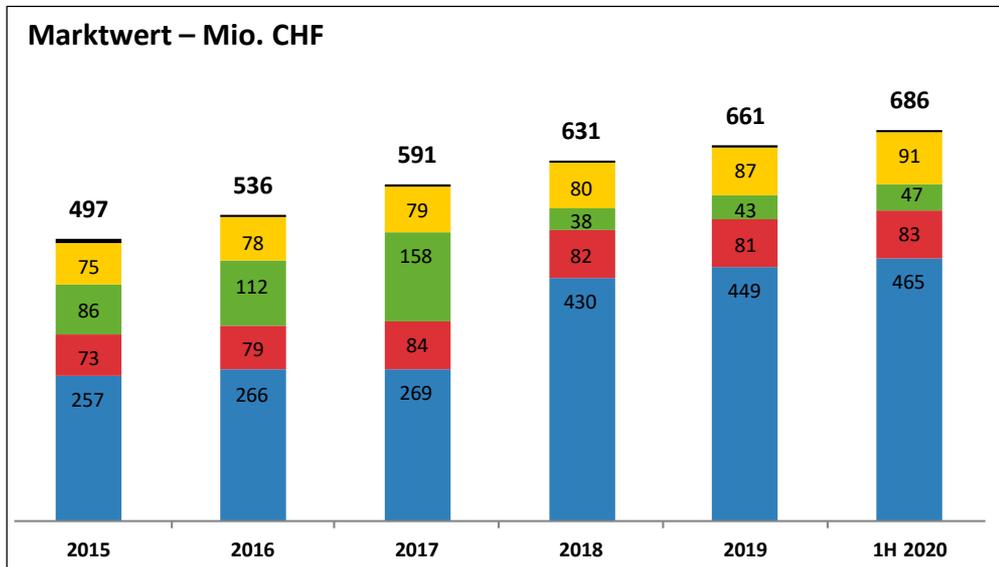


- Grundstück 17'518 m<sup>2</sup>
- Wohnanteil 75%
- Gestaltungsplanpflicht, Teilrev. BZO seit Mai 2017 rechtskräftig, Baumassenziffer neu 8 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>
- Entwicklungsvertrag mit Gemeinde und 13 Grundeigentümern
- Realisierungshorizont 4 – 7 Jahre, Mietverträge in Zwischennutzung bis längstens 2022
- Schätzung Investition ca. wie Wallisellen, Mietzinspotenzial noch nicht abschätzbar
- Resultate Studienauftrag mit 5 Architekturbüros bis Ende 2020 erwartet





# Portfolio mit Schwerpunkt im Wohnbereich





## Anteil Top 5 unter 15%

### Anteil der jeweils fünf wichtigsten Mieter und Baurechtsnehmer

Mieter/Baurechtsnehmer	Art	30.06.2020	31.12.2019
Hard AG	Baurechtszins	3,5 %	3,6 %
HG Commerciale	Baurechtszins	2,6 %	2,6 %
Pensionskasse Conzeta	Mietzins und Baurechtszins	2,5 %	2,6 %
Isler & Pedrazzini AG	Mietzins	2,2 %	2,2 %
STWEG Im Tiergarten 44–50	Baurechtszins	2,1 %	2,2 %
<b>Total</b>		<b>12,9 %</b>	<b>13,2 %</b>

### Laufzeiten Geschäftsmietverträge und Baurechtszinsen

in Prozenten der Miet- und Baurechtszinserträge	30.06.2020	31.12.2019
Bis 1 Jahr inklusive unbefristeter Mietverhältnisse	24,2 %	14,6 %
1 bis 2 Jahre	12,9 %	17,8 %
2 bis 3 Jahre	3,9 %	6,7 %
3 bis 4 Jahre	5,2 %	5,1 %
4 bis 5 Jahre	1,5 %	1,1 %
Über 5 Jahre	52,3 %	54,7 %
<b>Total</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>



# Überblick Entwicklungsprojekte

Stand 30. Juni 2020

	<u>Zeithorizont</u>	<u>Marktwert</u>	<u>Investitionsvolumen</u>
<b>Crissier</b>	Baubeginn nicht vor 2. Halbjahr 2021	CHF 35 Mio.	CHF 300 Mio. (max., Anteil PLAZZA noch offen)
<b>Regensdorf</b>	Realisierung in 4 – 7 Jahren	CHF 11 Mio.	CHF 100 Mio.



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



# Konzernerfolgsrechnung

wesentliche Positionen, in Mio. CHF

	2017	2018	2019	1H 2020
<b>Betriebsertrag</b>	<b>15,7</b>	<b>21,0</b>	<b>25,0</b>	<b>12,8</b>
Betriebsaufwand	-5,4	-4,7	-6,1	-3,3
<b>EBITDA vor Neubewertung</b>	<b>10,7</b>	<b>16,4</b>	<b>18,9</b>	<b>9,5</b>
Neubewertung Liegenschaften	10,4	14,5	25,3	18,7
Steuern	-4,2	-7,2	-7,4	-6,6
<b>Gewinn</b>	<b>17,0</b>	<b>23,6</b>	<b>36,7</b>	<b>21,8</b>



## Konzernbilanz

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

	2017	2018	2019	Juni 2020
Flüssige Mittel	57,4	31,4	25,7	14,6
Anlagevermögen	590,8	631,4	661,1	686,2
<b>Total Aktiven</b>	<b>648,6</b>	<b>663,0</b>	<b>689,5</b>	<b>703,8</b>
Kurzfristige Verbindlichkeiten	16,3	11,2	5,5	5,5
Langfristige Verbindlichkeiten	85,4	89,7	95,5	100,4
Eigenkapital	546,8	562,1	588,5	597,9
<b>Total Passiven</b>	<b>648,6</b>	<b>663,0</b>	<b>689,5</b>	<b>703,8</b>



# Agenda

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



## Zusammenfassung

- Immobilienportfolio mit einem Marktwert von rund CHF 686 Mio. mit Schwerpunkt Wohnen in Zürich und Lausanne
- Attraktive Investitionsprojekte bis zu CHF 400 Mio.
- Weitere Steigerung der Mieterträge nach Realisierung dieser Investitionsprojekte 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.