PLAZZA

PLAZZA AG

Stand: April 2021

Agenda

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

PLAZZA

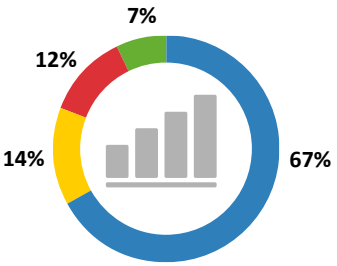
Überblick

per 31. Dezember 2020, in Mio. CHF

Portfolio

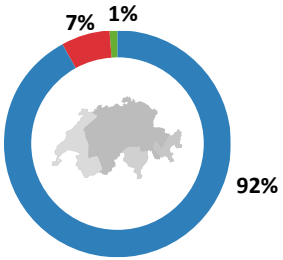
Marktwert 733

Anlagekategorie



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

Region



- Kanton Zürich
- Westschweiz
- Restliche Schweiz

Finanzkennzahlen

Eigenkapitalquote 85%

Liegenschaftenertrag	24,6
Betriebsergebnis v. Abschreibung & Neubewertung	20,0
Neubewertung Liegenschaften (netto)	61,8
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	82,0
Gewinn	63,3
Gewinn exkl. Neubewertung Liegenschaften	17,0
Bilanzsumme	756,3
Flüssige Mittel	21,0
Finanzverbindlichkeiten	0,0
Eigenkapital (Net Asset Value, NAV)	639,4

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
Bedeutende Aktionäre: ABV	
Stimmrechte	51 %
Kapital	29 %
Pro Namenaktie A (in CHF)	
Gewinn	30.58
Gewinn exkl. Neubewertung	8.20
Eigenkapital (NAV)	308.88
Börsenkurs	303.00

Verwaltungsrat

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

Geschäftsleitung

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 von PLAZZA

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

PLAZZA

Das PLAZZA-Portfolio

per 31. Dezember 2020

Bestandesliegenschaften

Wohnliegenschaften

Ort	Adresse	PLZ	Grundstücksfläche in m²	Baujahr	Soll-Netto-Mietertrag[1] in CHF 1 000	Marktwert in CHF 1 000
Wallisellen	Im Glattgarten 1–12 / Industriestrasse 43–49a	8304	13 780	2018	6 507	
Zürich	Im Tiergarten 51–60 / Sieberstrasse 5 (Bau 2)	8055	8 539	1988	2 594	
Zürich	Im Tiergarten 17–27 (Bau 3)	8055	9 581	1991	2 742	
Zürich	Im Tiergarten 34–41 (Bau 4)	8055	7 205	1991	2 029	
Zürich	Im Tiergarten 8–16 (Bau 5)	8055	11 601	1992	2 187	
Wohnliegenschaften (5)			**50 706**		**16 059**	**493 250**

Geschäftsliegenschaften

Crissier	Route du Bois-Genoud 1a/1b	1023	5 504	1989	950	
Luzern	Täschmattstrasse 16	6015	12 462	1966	525	
Zürich	Giesshübelstrasse 40	8045	1 546	1965	1 376	
Zürich	Giesshübelstrasse 45	8045	4 709	1984	2 430	
Geschäftsliegenschaften (4)			**24 221**		**5 281**	**84 716**
Total Bestandesliegenschaften (9)			**74 927**		**21 340**	**577 966**

Entwicklungsliegenschaften

Crissier	Route du Bois-Genoud 10	1023	61 462		–	
Regensdorf	Althardstrasse 5/9	8105	17 518	1910	623	
Entwicklungsliegenschaften (2)			**78 980**		**623**	**52 500**

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		–	
Baurechte (4)			**159 700**		**34**	**102 125**

Unbebaute Grundstücke

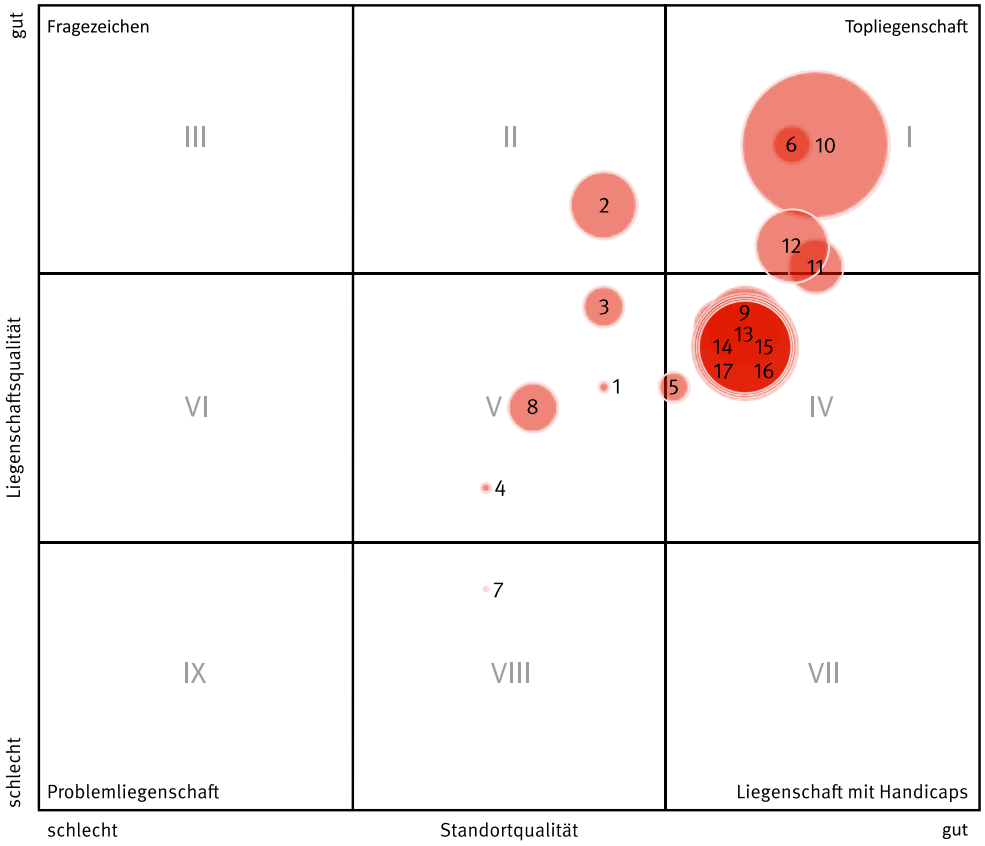
Lully	Derrière l'Eglise, Fin du Mont	1470	88 521		–	
St. Gallen	Langgasse	9008	18 125		–	
Unbebaute Grundstücke (2)			**106 646**		**–**	**664**
Total Immobilienportfolio im Anlagevermögen (17)			**420 253**		**21 997**	**733 255**

1 Erwarteter Mietertrag bei Vollvermietung vor Ausfällen für Leerstände bzw. Mietzinsreduktionen.
2 Soll-Netto-Mietertrag in Prozenten des Marktwertes am Stichtag.

PLAZZA

Das PLAZZA-Portfolio

per 31. Dezember 2020



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	I
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	I
13	Im Tiergarten (Bau 1 / 6)	8055	Zürich	IV
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

Bestandesliegenschaften Wohnen

Zürich «Im Tiergarten»

- 386 Wohnungen 1 ½ - 5 ½-Zimmerwohnungen im Mittelstandssegment
- 1’495 m^2 Geschäftsflächen
- Nutzflächen 37’298 m^2
- Soll-Nettomietertrag CHF 9,6 Mio.
  Fassadensanierungen 2010 bis 2014 in Etappen

Wallisellen «Im Glattgarten»

- 218 Wohnungen im Mittelstandssegment
- 1’681 m^2 Geschäftsflächen
- Nutzflächen 21’664 m^2
- Soll-Nettomietertrag CHF 6,5 Mio.
- Erstbezug ab 01.06.2018

Bestandesliegenschaften Wohnen:
Bruttorendite 3,3 %
Leerstand 3,1 % (mehrheitlich Garagen und Geschäftsflächen)

Bestandesliegenschaften: Zürich «Im Tiergarten»

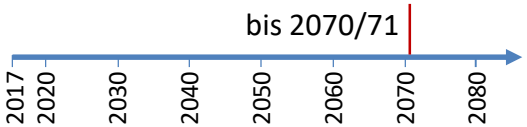
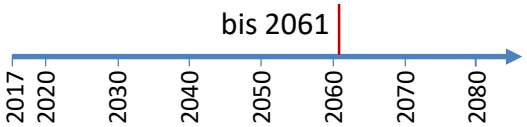
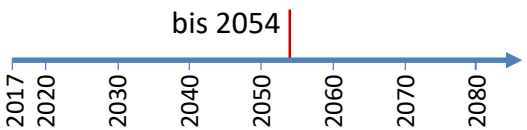
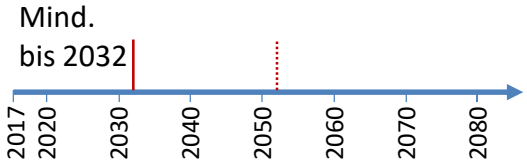
Bestandesliegenschaften: Wallisellen «Im Glattgarten»

Bestandesliegenschaften: Zürich Giesshübelstrasse 40 und 45

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

Bestandesliegenschaften: Zürich Giesshübelstrasse 40 und 45

Baurechte mit langfristig gesicherten Erträgen und tiefem Aufwand

	Baurecht	Zins 2020	Laufzeit	Bemerkung
	Im Tiergarten Zürich	TCHF 1’124		LIK-indexiert
	Überlandstrasse / Industrie Hardwald Unterengstringen	TCHF 635		LIK-indexiert
	Eymattstrasse 71/73 Bern	TCHF 36 (netto)		LIK-indexiert Nettosicht (PLAZZA Baurecht-nehmer und -geber)
	Hardstrasse 8604 Volketswil	TCHF 1’192		LIK-indexiert

Entwicklungsliegenschaften: Crissier VD

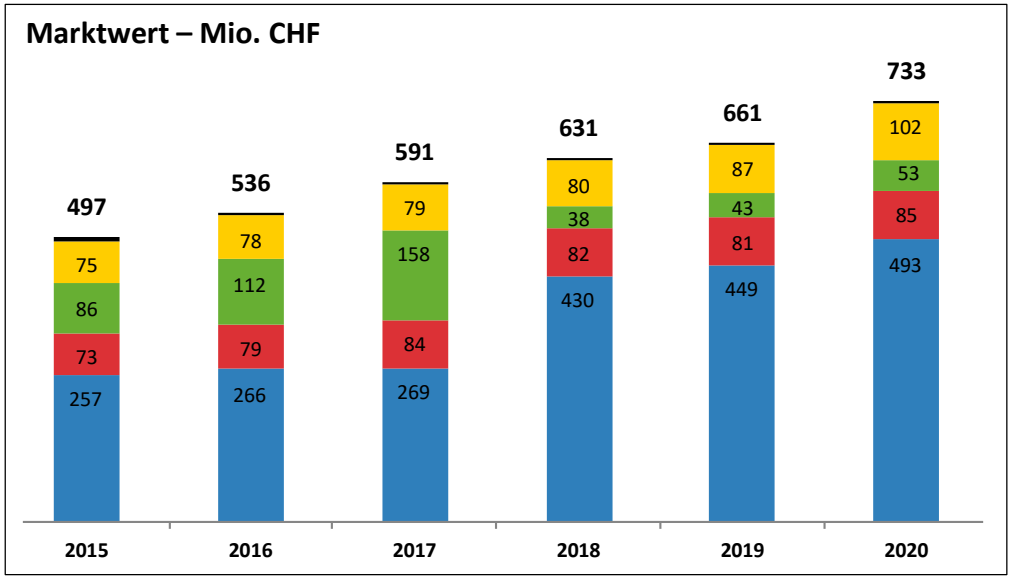
- Entwicklungsperimeter 66’966 m^2
- Bauprojekt abgeschlossen, 10 Architektenteams für hohe Diversität
- Über 500 Wohnungen möglich
- Anteile 65% Wohnen / 35% Geschäft
- Erste Verträge abgeschlossen: Erstellung Schulgebäude für Gemeinde sowie Abgabe eines Baufeldes an Stiftung zum Bau eines Pflegeheims
- 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.)
- Baubewilligung im 1. Halbjahr 2021 erwartet, vorbehältlich allfällige Rekurse

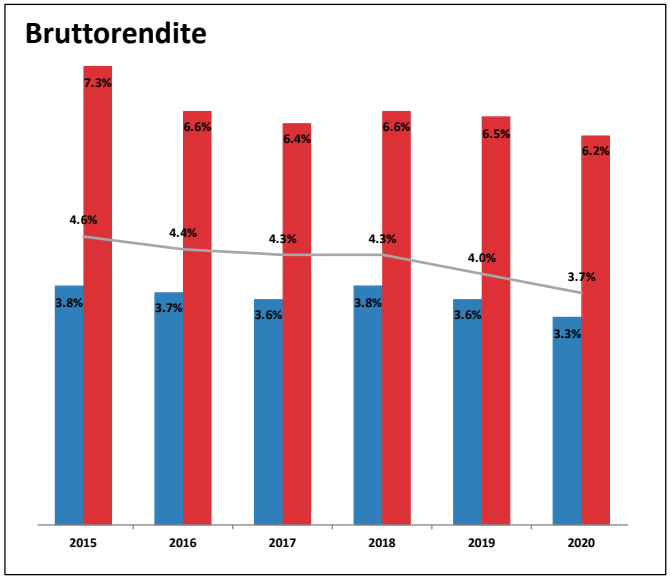
Entwicklungsliegenschaften: Crissier VD

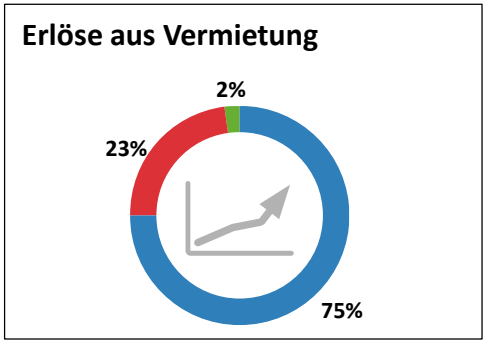
Entwicklungsliegenschaften Regensdorf

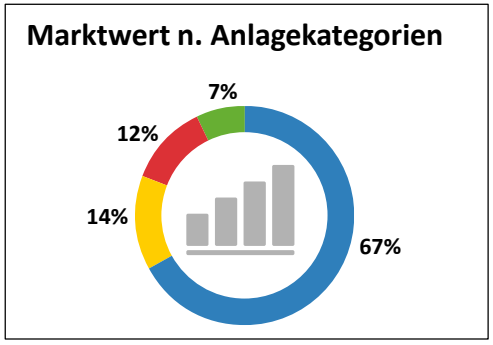
- Grundstück 17’518 m^2
- Wohnanteil 75%
- Gestaltungsplanpflicht, Teilrev. BZO seit Mai 2017 rechtskräftig, Baumassenziffer neu 8 m^3/m^2
- Entwicklungsvertrag mit Gemeinde und 13 Grundeigentümern
- Realisierungshorizont frühestens ab 2024, derzeit Zwischennutzung
- Schätzung Investition mindestens wie Wallisellen, Mietzinspotenzial noch nicht abschätzbar
- Studienauftrag durchgeführt, im 2021 wird der Gestaltungsplan erarbeitet

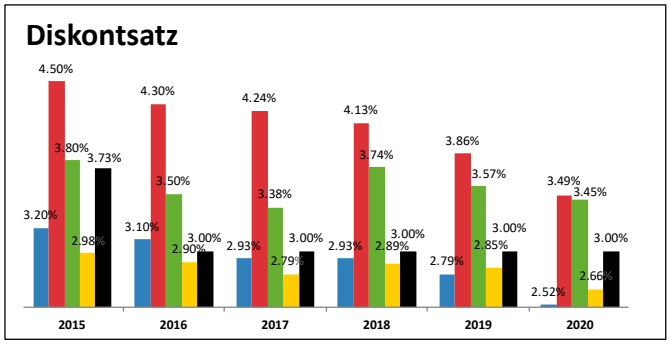
Portfolio mit Schwerpunkt im Wohnbereich











Wohnen Geschäft Entwicklung Baurechte Land

PLAZZA

Anteil Top 5 unter 15%

Anteil der jeweils fünf wichtigsten Mieter und Baurechtsnehmer

Die nachfolgenden fünf wichtigsten Mieter und Baurechtsnehmer trugen, gemessen an den Mieterträgen und Baurechtszinsen, zusammen 12,9 % bei (31. Dezember 2019: 13,2 %).

Mieter/Baurechtsnehmer	Art	31.12.2020	31.12.2019
Hard AG	Baurechtszins	3,5 %	3,6 %
HG Commerciale	Baurechtszins	2,6 %	2,6 %
Pensionskasse Conzzeta	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 %
Total		**12,9 %**	**13,2 %**

Laufzeiten Geschäftsmietverträge und Baurechtszinsen

in Prozenten der Miet- und Baurechtszinserträge	31.12.2020	31.12.2019
Bis 1 Jahr inklusive unbefristeter Mietverhältnisse	27,3 %	14,6 %
1 bis 2 Jahre	12,0 %	17,8 %
2 bis 3 Jahre	6,7 %	6,7 %
3 bis 4 Jahre	1,5 %	5,1 %
4 bis 5 Jahre	1,3 %	1,1 %
Über 5 Jahre	51,2 %	54,7 %
Total	**100,0 %**	**100,0 %**

Überblick Entwicklungsprojekte

per 31. Dezember 2020

	Zeithorizont	Marktwert	Investitionsvolumen
Crissier	**Baubewilligung erwartet im 1. HJ 2021, vorbehältlich allfälliger Rekurse**	**CHF 40 Mio.**	**CHF 300 Mio.** (max., Anteil PLAZZA noch offen)
Regensdorf	**Realisierung frühestens ab 2024**	**CHF 13 Mio.**	**> CHF 100 Mio.**

PLAZZA

Agenda

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

PLAZZA

Konzernerfolgsrechnung

wesentliche Positionen, in Mio. CHF

	2017	2018	2019	2020
Betriebsertrag	**15,7**	**21,0**	**25,0**	**25,4**
Betriebsaufwand	-5,4	-4,7	-6,1	-5,4
EBITDA vor Neubewertung	**10,7**	**16,4**	**18,9**	**20,0**
Neubewertung Liegenschaften	10,4	14,5	25,3	61,8
Steuern	-4,2	-7,2	-7,4	-18,7
Gewinn	**17,0**	**23,6**	**36,7**	**63,3**

PLAZZA

Konzernbilanz

Wesentliche Positionen, 31. Dezember, in Mio. CHF

	2017	2018	2019	2020
Flüssige Mittel	57,4	31,4	25,7	21,0
Anlagevermögen	590,8	631,4	661,1	733,3
Total Aktiven	**648,6**	**663,0**	**689,5**	**756,3**
Kurzfristige Verbindlichkeiten	16,3	11,2	5,5	5,7
Langfristige Verbindlichkeiten	85,4	89,7	95,5	111,2
Eigenkapital	546,8	562,1	588,5	639,4
Total Passiven	**648,6**	**663,0**	**689,5**	**756,3**

Agenda

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

Zusammenfassung

- Immobilienportfolio mit einem Marktwert von rund CHF 733 Mio.
  mit Schwerpunkt Wohnen in Zürich und Lausanne

- Attraktive Investitionsprojekte, CHF 400 Mio.

- Weitere Steigerung der Mieterträge nach Realisierung dieser Investitionsprojekte erwartet

- Per 31. Dezember 2020 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 unbekannten 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.