

PLAZZA



PLAZZA AG





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



Überblick

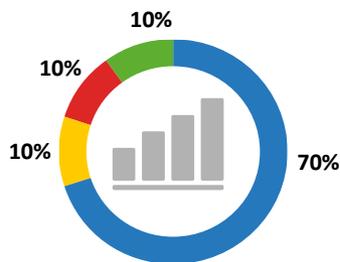
per 30. Juni 2022, in Mio. CHF

Portfolio

Marktwert **919**

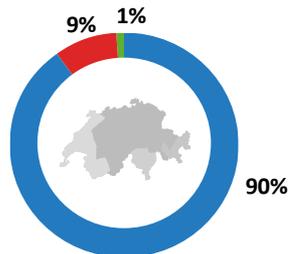
Anlagekategorie

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



Region

- Kanton Zürich
- Westschweiz
- Restliche Schweiz



Finanzkennzahlen

Eigenkapitalquote **76%**

Liegenschaftenertrag	13,1
Betriebsergebnis v. Abschreibung & Neubewertung	10,0
Neubewertung Liegenschaften (netto)	9,2
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	19,2
Gewinn	15,3
Gewinn exkl. Neubewertung Liegenschaften	8,6
<hr/>	
Bilanzsumme	920,9
Flüssige Mittel	1,3
Finanzverbindlichkeiten	73,1
Eigenkapital (Net Asset Value, NAV)	699,7

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	7.40
Gewinn exkl. Neubewertung	4.14
Eigenkapital (NAV)	338.03
Börsenkurs	326.00



Peter Lehmann

- VR-Präsident
- Hochbauplaner
- Selbstständiger Berater für Immobilienfragen



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
- Head Real Estate Advisory Bank Julius Bär und VRP der dazu gehörenden Kuoni Mueller & Partner



Felix Schmidheiny

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



Thomas Casata

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



Franziska Kunz

- Leiterin Bewirtschaftung und Portfolio
- Eidg. Dipl. Immobilientreuhänderin
- Zuvor u.a. Leiterin Vermarktung und GL-Mitglied VERIT Immobilien AG



Marcel Gilgen

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



Vision und Strategie der 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**



Bestandesliegenschaften

Wohnliegenschaften

Ort	Adresse	PLZ	Grundstücksfläche in m ²	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	6 622	
Zürich	Im Tiergarten 51–60 / Sieberstrasse 5 (Bau 2)	8055	8 539	1988	2 730	
Zürich	Im Tiergarten 17–27 (Bau 3)	8055	9 581	1991	2 902	
Zürich	Im Tiergarten 34–41 (Bau 4)	8055	7 205	1991	2 163	
Zürich	Im Tiergarten 8–16 (Bau 5)	8055	11 601	1992	2 280	
Zürich	Im Tiergarten 1–6c (Bau 6)	8055	9 383	1992	2 292	
Wohnliegenschaften (6)			60 089		18 989	647 590

Geschäftsliegenschaften

Crissier	Route du Bois-Genoud 1a/1b	1023	5 504	1989	945	
Luzern	Täschmattstrasse 16	6015	12 462	1966	524	
Zürich	Giesshübelstrasse 40	8045	1 546	1965	1 362	
Zürich	Giesshübelstrasse 45	8045	4 709	1984	2 438	
Geschäftsliegenschaften (4)			24 221		5 269	89 261
Total Bestandesliegenschaften (10)			84 310		24 258	736 851

Entwicklungsliegenschaften

Crissier	Route du Bois-Genoud 10	1023	61 462		–	
Regensdorf	Althardstrasse 5/9	8105	17 518	1910	600	
Entwicklungsliegenschaften (2)			78 980		600	92 620

Baurechte

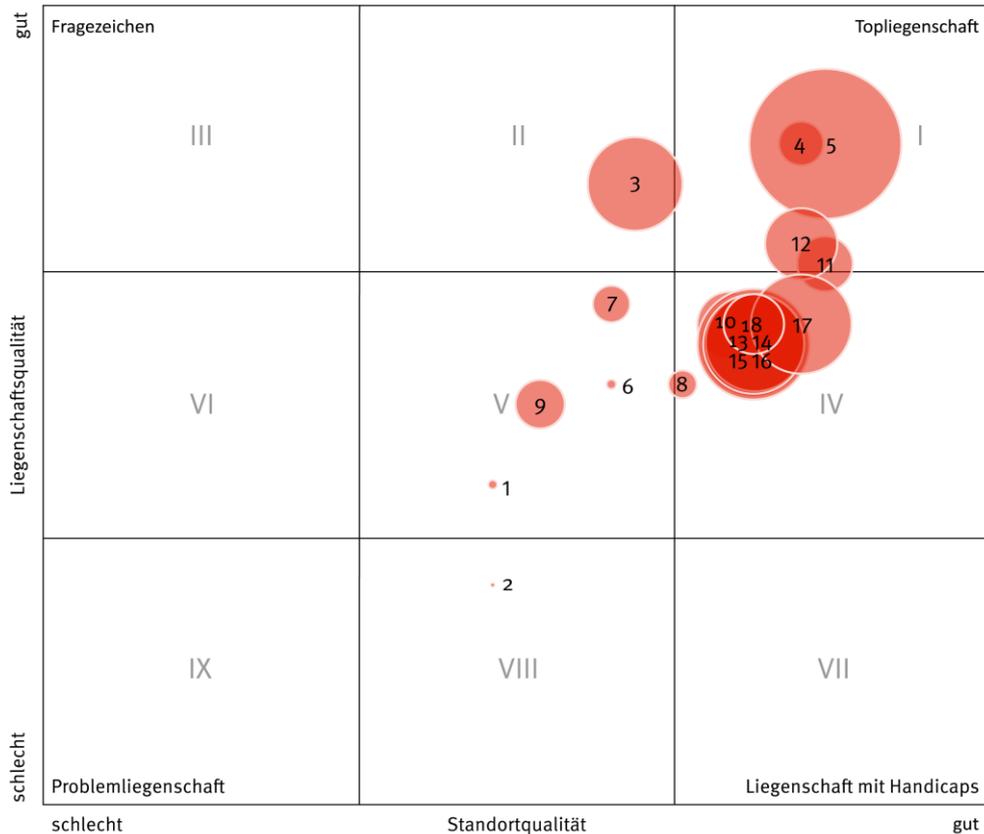
Bern	Eymattstrasse 71/73	3027	6 384		–	
Unterengstringen	Ueberlandstrasse / Industrie Hardwald	8103	27 738		–	
Volketswil	Hardstrasse	8604	108 667		34	
Zürich	Im Tiergarten (Bau 1)	8055	7 528		–	
Baurechte (4)			150 317		34	88 683

Unbebaute Grundstücke

Lully	Derrière l'Eglise, Fin du Mont	1470	88 521		–	
St. Gallen	Langgasse	9008	18 125		–	
Unbebaute Grundstücke (2)			106 646		–	665
Total Immobilienportfolio im Anlagevermögen (18)			420 253		24 892	918 819

¹ Erwarteter Mietertrag bei Vollvermietung vor Ausfällen für Leerstände bzw. Mietzinsreduktionen.

² Soll-Netto-Mietertrag in Prozenten des Marktwertes am Stichtag.



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

Anmerkung: Die Grösse der Kreisflächen repräsentiert den Marktwert der jeweiligen Liegenschaft.



Zürich «Im Tiergarten»

- 466 Wohnungen 1 ½ - 5 ½-Zimmerwohnungen im Mittelstandssegment
- 1'495 m² Geschäftsflächen
- Nutzflächen 45'045 m²
- Soll-Nettomietenwert CHF 12,4 Mio.
Fassadensanierungen 2010 bis 2015 in Etappen



Wallisellen «Im Glattgarten»

- 218 Wohnungen im Mittelstandssegment
- 1'681 m² Geschäftsflächen
- Nutzflächen 21'667 m²
- Soll-Nettomietenwert CHF 6,6 Mio.
- Erstbezug ab 01.06.2018



Bestandesliegenschaften Wohnen

Bruttorendite 2,9 %

Leerstand 2,2 % (mehrheitlich Garagen und Nebenflächen)



Bestandesliegenschaften: Zürich «Im Tiergarten»





Bestandesliegenschaften: Wallisellen «Im Glattgarten»





Bestandesliegenschaften: Zürich Giesshübelstrasse 40 und 45

per 30. Juni 2022

- Bürofläche beide Häuser 8'521 m²
- Büroflächen beider Gebäude wieder vollvermietet
- Gute Lage hinter Sihlcity / Gute Erschliessung mit IV und ÖV
- Nr. 45 umfassende technische Innensanierung im 2016
- Diversifizierte Mieterschaft





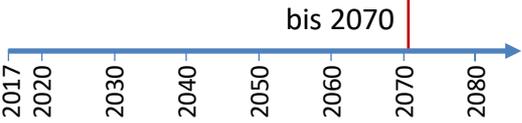
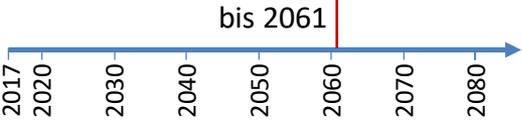
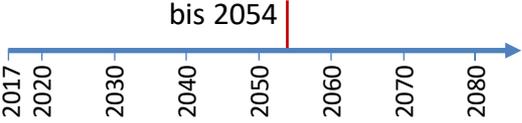
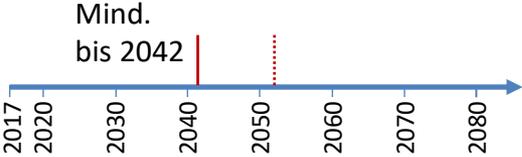
Bestandesliegenschaften: Zürich Giesshübelstrasse 40 und 45





Baurechte mit langfristig gesicherten Erträgen und tiefem Aufwand

per 30. Juni 2022

Baurecht	Zins 1H 2022	Laufzeit	Bemerkung
 <p data-bbox="355 476 556 548">Im Tiergarten Zürich</p>	TCHF 260		LIK-indexiert
 <p data-bbox="355 636 643 765">Überlandstrasse / Industrie Hardwald Unterengstringen</p>	TCHF 317		LIK-indexiert
 <p data-bbox="355 853 664 925">Eymattstrasse 71/73 Bern</p>	TCHF 18 (netto)		LIK-indexiert Nettosicht (PLAZZA Baurecht- nehmer und -geber)
 <p data-bbox="355 1042 595 1113">Hardstrasse 8604 Volketswil</p>	TCHF 597		LIK-indexiert



- Entwicklungsperimeter 66'966 m²
- 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 13,8 Mio. (bei 20% STWE in der zweiten Etappe und nach Abgabe eines Baufeldes im Baurecht)
- Erste Etappe: Baubeginn in Q4 2021, Grundsteinlegung im Mai 2022. Umfasst ca. 2/3 des Gesamtprojekts mit Investitionen bis zu CHF 220 Mio. Mit der Fertigstellung wird aktuell in 2024 gerechnet.





Entwicklungsliegenschaften: Crissier VD





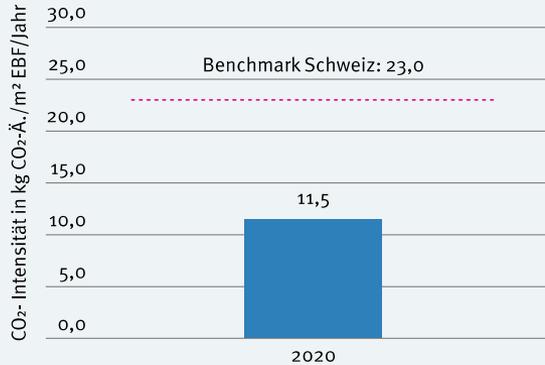
- Grundstück 17'518 m²
- Wohnanteil 75%
- Gestaltungsplanpflicht, Teilrev. BZO seit Mai 2017 rechtskräftig, Baumassenziffer neu 8 m³/m²
- Entwicklungsvertrag mit Gemeinde und 13 Grundeigentümern
- Realisierungsbeginn in drei bis fünf Jahren, abhängig davon, wie schnell öffentliche Infrastrukturprojekte realisiert werden; derzeit Zwischennutzung
- Schätzung Investition mindestens wie Wallisellen, Mietzinspotenzial noch nicht abschätzbar
- Studienauftrag durchgeführt, 2021 wurde der Gestaltungsplan erarbeitet und der Gemeinde zur Stellungnahme eingereicht. Gemeinsame Überarbeitung ist erfolgt. Mit der Einreichung wird im zweiten Halbjahr 2022 gerechnet.



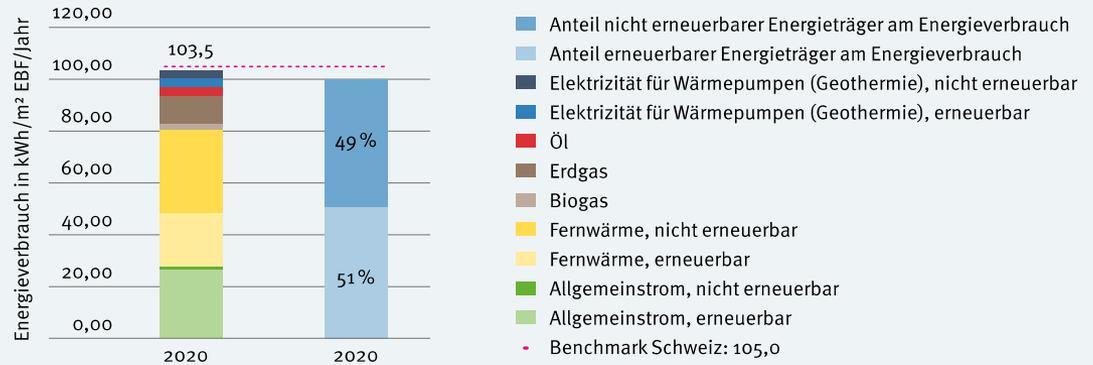


Nachhaltigkeit: weitere Optimierung des Portfolios

CO₂-Intensität



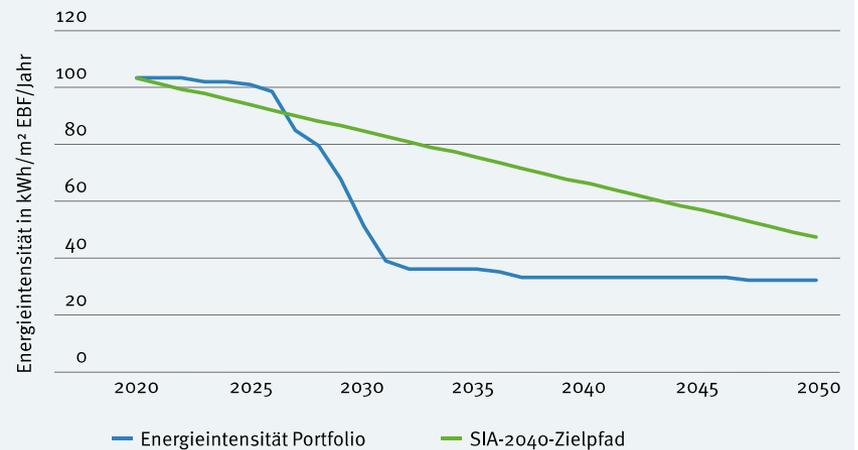
Energieverbrauch und Anteil erneuerbarer Energieträger



CO₂-Absenkpfad

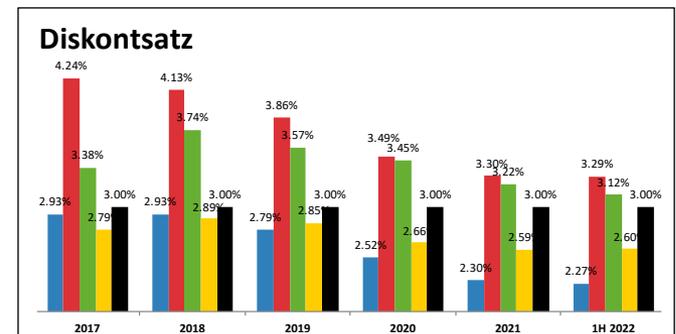
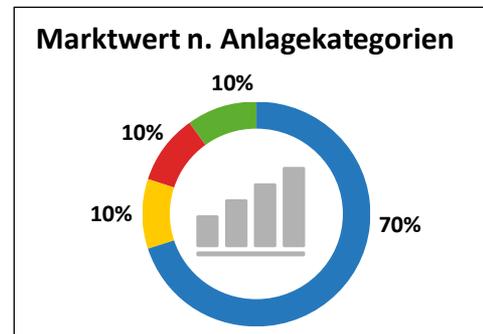
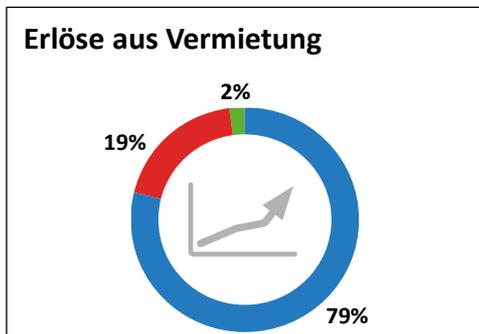
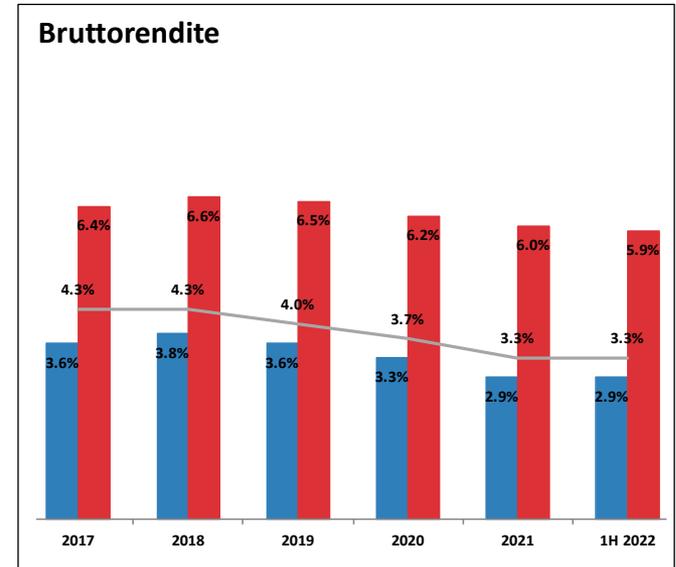
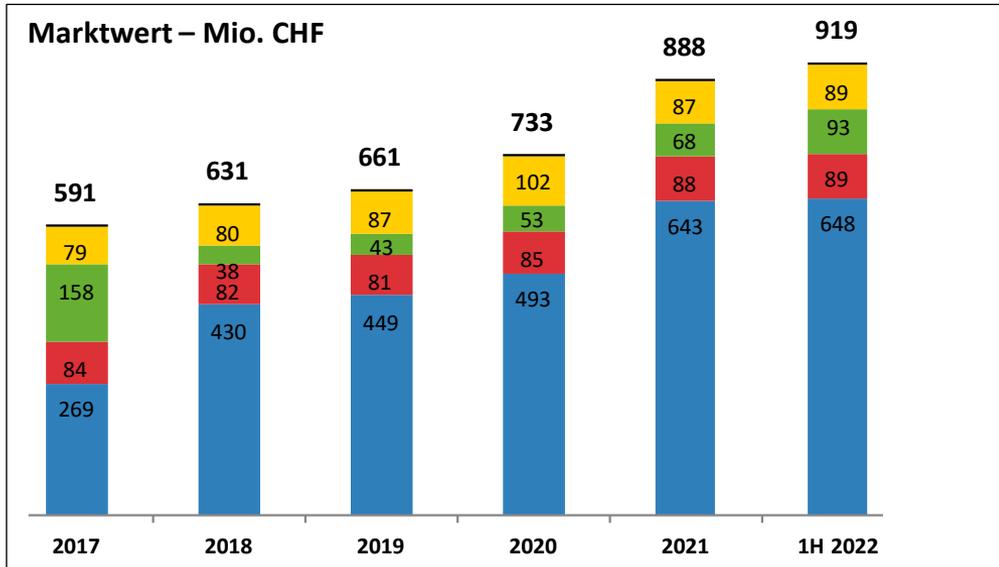


Energie-Absenkpfad





Portfolio mit Schwerpunkt im Wohnbereich





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 12,1 % bei (31. Dezember 2021: 12,1 %).

Mieter/Baurechtsnehmer	Art	30.06.2022	31.12.2021
HASTAG (Zürich) AG	Baurechtszins	3,3 %	3,3 %
HG Commerciale	Baurechtszins	2,4 %	2,4 %
Wingtra AG	Mietzins	2,3 %	2,3 %
Isler & Pedrazzini AG	Mietzins	2,1 %	2,1 %
STWEG Im Tiergarten 44–50	Baurechtszins	2,0 %	2,0 %
Total		12,1 %	12,1 %

Laufzeiten Geschäftsmietverträge und Baurechtszinsen

in Prozenten der Miet- und Baurechtszinsenerträge	30.06.2022	31.12.2021
Bis 1 Jahr inklusive unbefristeter Mietverhältnisse	20,0 %	29,7 %
1 bis 2 Jahre	8,3 %	7,8 %
2 bis 3 Jahre	5,4 %	0,9 %
3 bis 4 Jahre	6,0 %	4,0 %
4 bis 5 Jahre	10,3 %	10,9 %
Über 5 Jahre	50,0 %	46,7 %
Total	100,0 %	100,0 %



Überblick Entwicklungsprojekte

per 30. Juni 2022

	<u>Zeithorizont</u>	<u>Marktwert</u>	<u>Investitionsvolumen</u>
Crissier	<p>Erste Etappe:</p> <ul style="list-style-type: none">• Realisierung hat im September 2021 begonnen• Fertigstellung aktuell für 2024 erwartet.	CHF 75 Mio.	CHF 300 Mio. (max., Anteil PLAZZA noch offen)
Regensdorf	Realisierung in drei bis fünf Jahren	CHF 17 Mio.	> CHF 100 Mio.



Agenda

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



	2019	2020	2021	1H 2022
Betriebsertrag	25,0	25,4	27,1	14,0
Betriebsaufwand	-6,1	-5,4	-6,5	-4,0
EBITDA vor Neubewertung	18,9	20,0	20,6	10,0
Neubewertung Liegenschaften	25,3	61,8	72,8	9,2
Steuern	-7,4	-18,7	-21,2	-3,8
Gewinn	36,7	63,3	71,9	15,3



Bilanz

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

	2019	2020	2021	1H 2022
Flüssige Mittel	25,7	21,0	2,6	1,3
Anlagevermögen	661,1	733,3	888,0	918,8
Total Aktiven	689,5	756,3	890,8	920,9
Kfr. Finanzverbindlichkeiten	-	-	47,2	73,1
Andere Kfr. Verbindlichkeiten	5,5	5,7	14,4	15,2
Lfr. Verbindlichkeiten	95,5	111,2	130,3	132,8
Eigenkapital	588,5	639,4	698,9	699,7
Total Passiven	689,5	756,3	890,8	920,9



Agenda

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



Zusammenfassung

per 30. Juni 2022

- Immobilienportfolio mit einem Marktwert von rund CHF 919 Mio. mit Schwerpunkt Wohnen in Zürich und Lausanne
- Attraktive Investitionsprojekte, CHF 400 Mio.
- Weitere Steigerung der Mieterträge nach Realisierung dieser Investitionsprojekte erwartet

PLAZZA



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.