PLAZZA

Firmenpräsentation

Highlights

Per 31. Dezember 2023

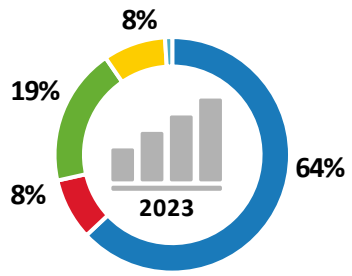
CHF 1’017 Mio. Immobilienportfolio	**69 %** Wohnanteil am Liegenschaftenertrag	**CHF 27 Mio.** Liegenschaftenertrag
Zürich | Lausanne Regionaler Fokus	**81’000 m²** Grundstücksfläche Entwicklungsliegenschaften	**10,7 Kg** CO_2 Intensität
70 % Eigenkapitalquote	**CHF 344** NAV pro Aktie	**80 %** Free Float

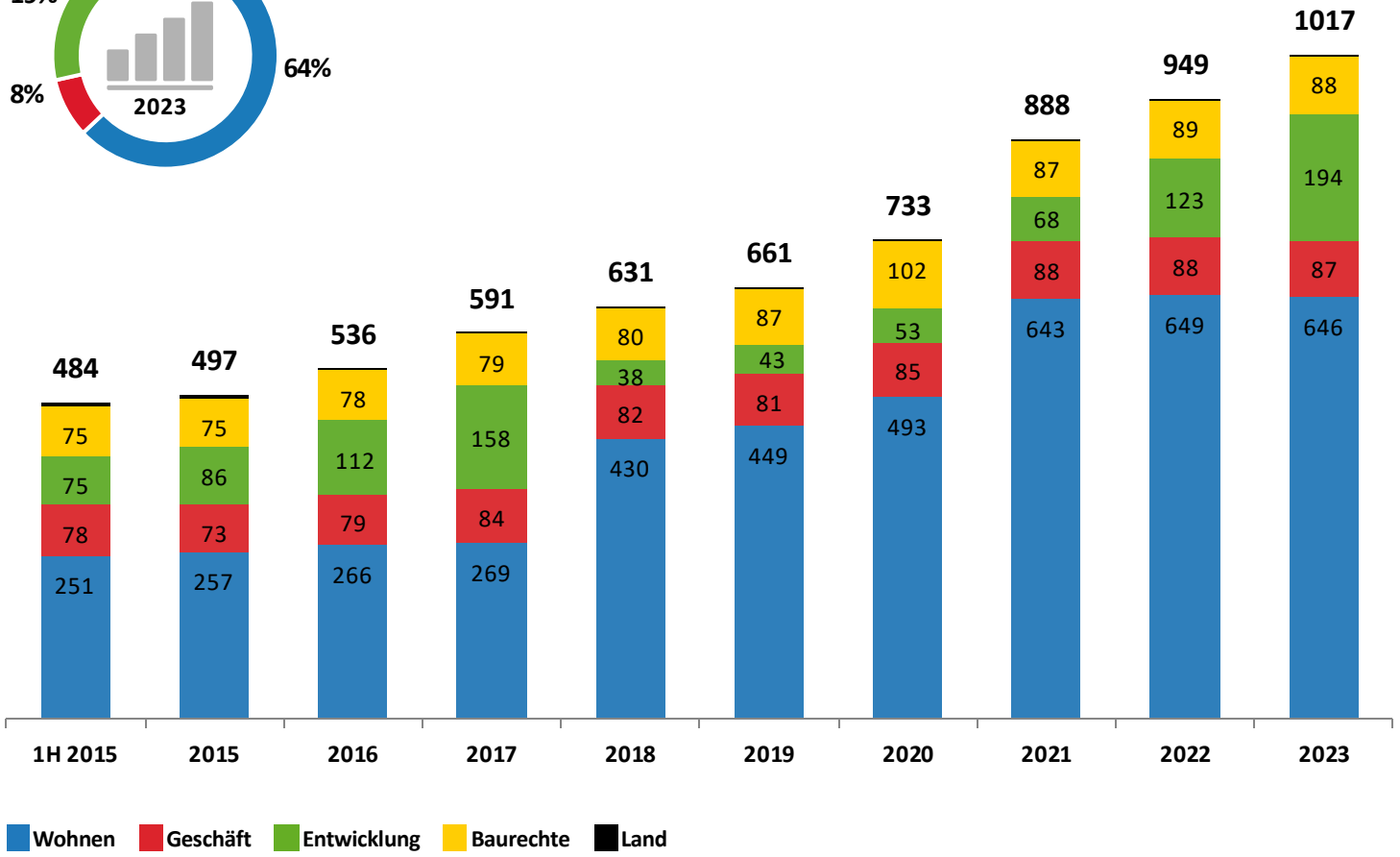
PLAZZA

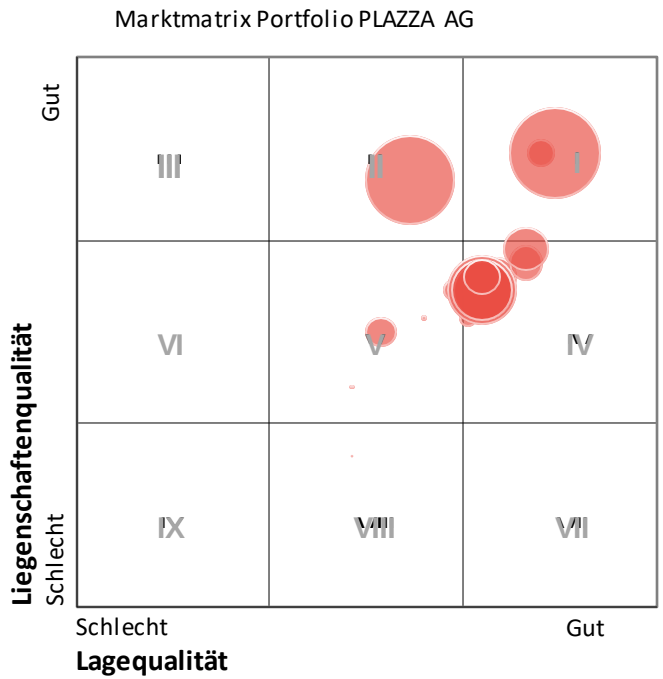
Portfolio

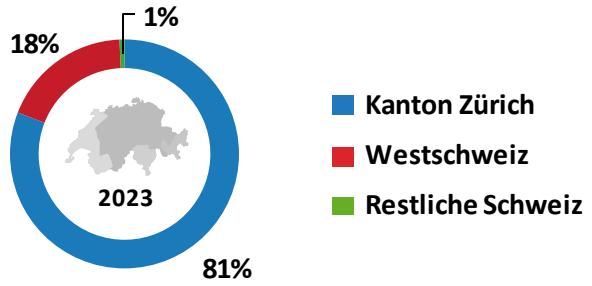
Fokussiertes Portfolio auf Wachstumspfad…

in CHF Mio.









… und mit diversifiziertem Risiko

Per 31. Dezember 2023, in CHF Mio.

Wohnen

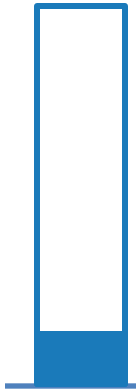
Soll-Netto-Mietertrag	19,7
Bruttorendite	3,0 %
Leerstand	2,2 %

Geschäft

Soll-Netto-Mietertrag	5,4
Bruttorendite	6,2 %
Leerstand	4,6 %

Bestand

Soll-Netto-Mietertrag	25,1
Bruttorendite	3,4 %
Leerstand	2,7 %



Anteil der fünf wichtigsten Mieter und Baurechtsnehmer

11,7 %

Laufzeiten Geschäftsmietverträge und Baurechtszinsen > 4 Jahre

43,7 %

Bestandesliegenschaften Wohnen (I): Zürich «Im Tiergarten»

Per 31. Dezember 2023

466 Wohnungen
im Mittelstandssegment

1’495 m^2 Geschäftsflächen

Nutzflächen 45’046 m^2

Gute, zentrumsnahe Lage in Zürich, Kreis 3

Soll-Nettomietertrag CHF 12,9 Mio.

Bestandesliegenschaften Wohnen (II): Wallisellen «Im Glattgarten»

Per 31. Dezember 2023

218 Wohnungen
im Mittelstandssegment

1’681 m^2 Geschäftsflächen

Nutzflächen 21’697 m^2

Gute Lage, am Bahnhof Wallisellen

Soll-Nettomietertrag CHF 6,8 Mio.

Bestandesliegenschaften Geschäft: Zürich, Giesshübelstrasse 40 und 45

Per 31. Dezember 2023

Bürofläche beide Häuser 8’521 m^2

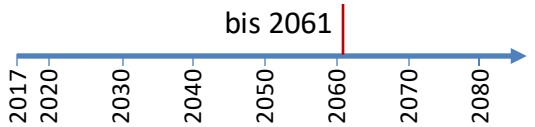
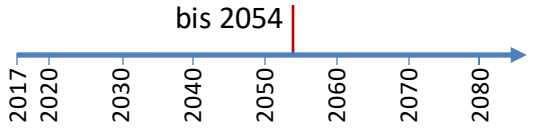
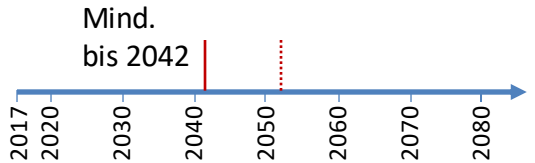
Gute Lage hinter Sihlcity / Gute Erschliessung mit IV und ÖV

Diversifizierte Mieterschaft

Soll-Nettomietertrag CHF 4,0 Mio.

Baurechte mit langfristig gesicherten Erträgen und tiefem Aufwand

Per 31. Dezember 2023

	Baurecht	Zins 2023	Laufzeit	Bemerkung
	Im Tiergarten Zürich	TCHF 535		LIK-indexiert
	Überlandstrasse / Industrie Hardwald Unterengstringen	TCHF 652		LIK-indexiert
	Eymattstrasse 71/73 Bern	TCHF 38 (netto)		LIK-indexiert Nettosicht (PLAZZA Baurecht-nehmer und -geber)
	Hardstrasse 8604 Volketswil	TCHF 1 221		LIK-indexiert

Entwicklungsliegenschaften (I): Crissier, Lausanne

Per 31. Dezember 2023

Areal 66’860 m^2

Über 500 Wohnungen möglich

65 % Wohnen / 35 % Geschäft

Ca. CHF 300 Mio. Investitionen

Mietzinspotenzial CHF 14,2 Mio.[1)]

Erste Etappe:

Baubeginn Q4 2021

2/3 des Gesamtprojekts:

Investitionen rund CHF 230 Mio.

Mietzinspotenzial > CHF 10 Mio.

Erstbezug 2024

[1)] bei 20% STWE in der zweiten Etappe und nach Abgabe eines Baufeldes im Baurecht

Entwicklungsliegenschaften (II): Crissier, Lausanne

Per 31. Dezember 2023

Entwicklungsliegenschaften (III): Regensdorf, Zürich

Per 31. Dezember 2023

Grundstück 19’862 m^2

Wohnanteil 75 %

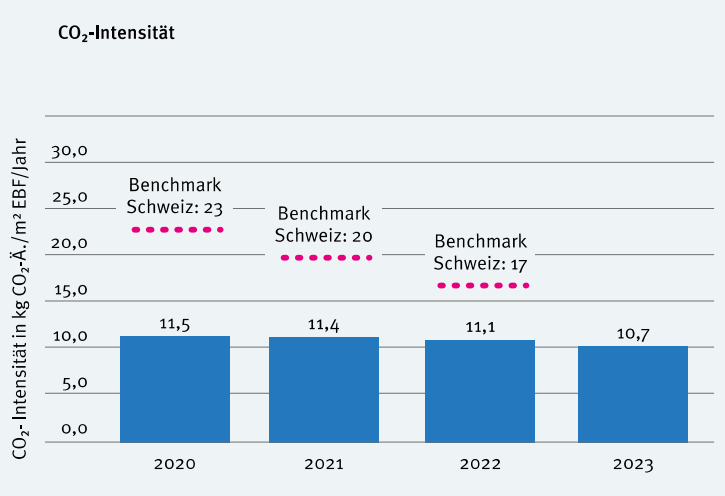
Realisierung hängt davon ab, wie schnell öffentliche Infrastrukturprojekte realisiert werden

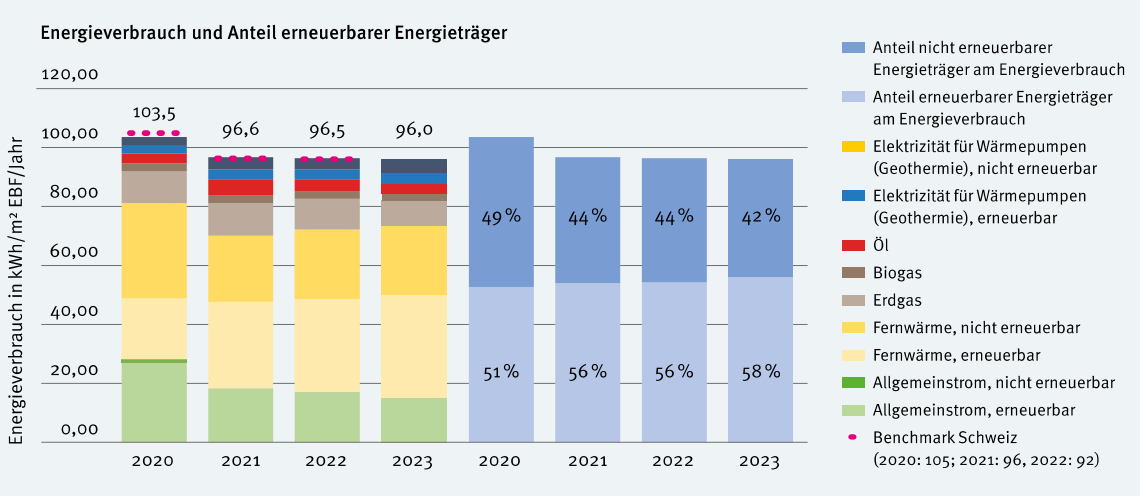
>30’000 m2 Mietflächen, mehr als 250 Wohnungen

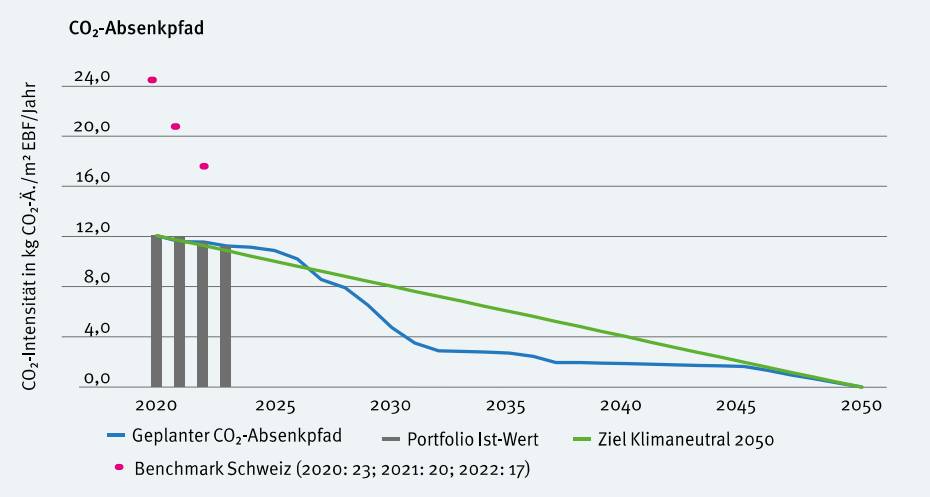
Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung werden in Gestaltungsplan eingearbeitet. Vorprojekt gestartet

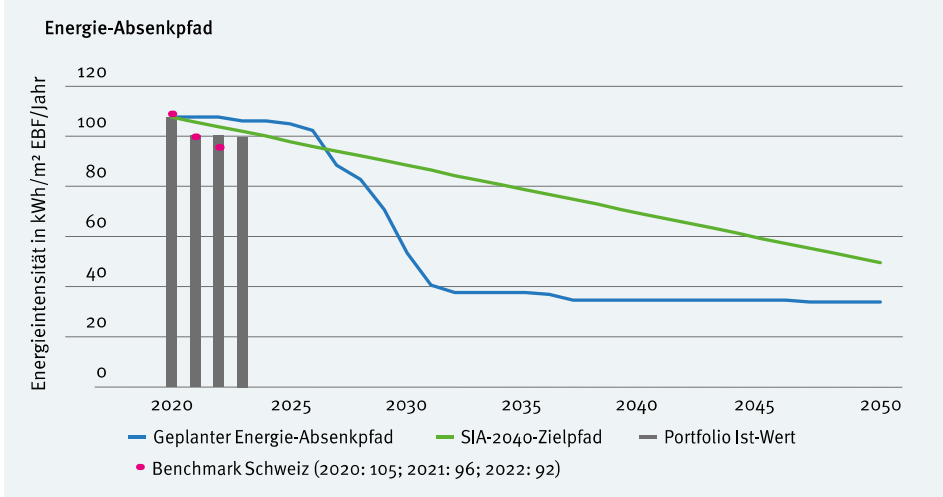
[1)] abhängig davon, wie schnell öffentliche Infrastrukturprojekte realisiert werden

Nachhaltigkeit: weitere Optimierung des Portfolios









Finanzen

Bilanz

Wesentliche Positionen, 31. Dezember, in Mio. CHF

	2020	2021	2022	2023
Flüssige Mittel	21,0	2,6	2,0	1,5
Anlagevermögen	733,3	888,0	949,4	1‘016,6
Total Aktiven	**756,3**	**890,8**	**953,5**	**1‘019,9**
Kfr. Finanzverbindlichkeiten	-	47,2	94,4	7,6
Andere Kfr. Verbindlichkeiten	5,7	14,4	17,6	15,9
Lfr. Finanzverbindlichkeiten	-	-	-	150,0
Andere Lfr. Verbindlichkeiten	111,2	130,3	133,5	134,6
Eigenkapital	639,4	698,9	708,0	711,8
Total Passiven	**756,3**	**890,8**	**953,5**	**1‘019,9**

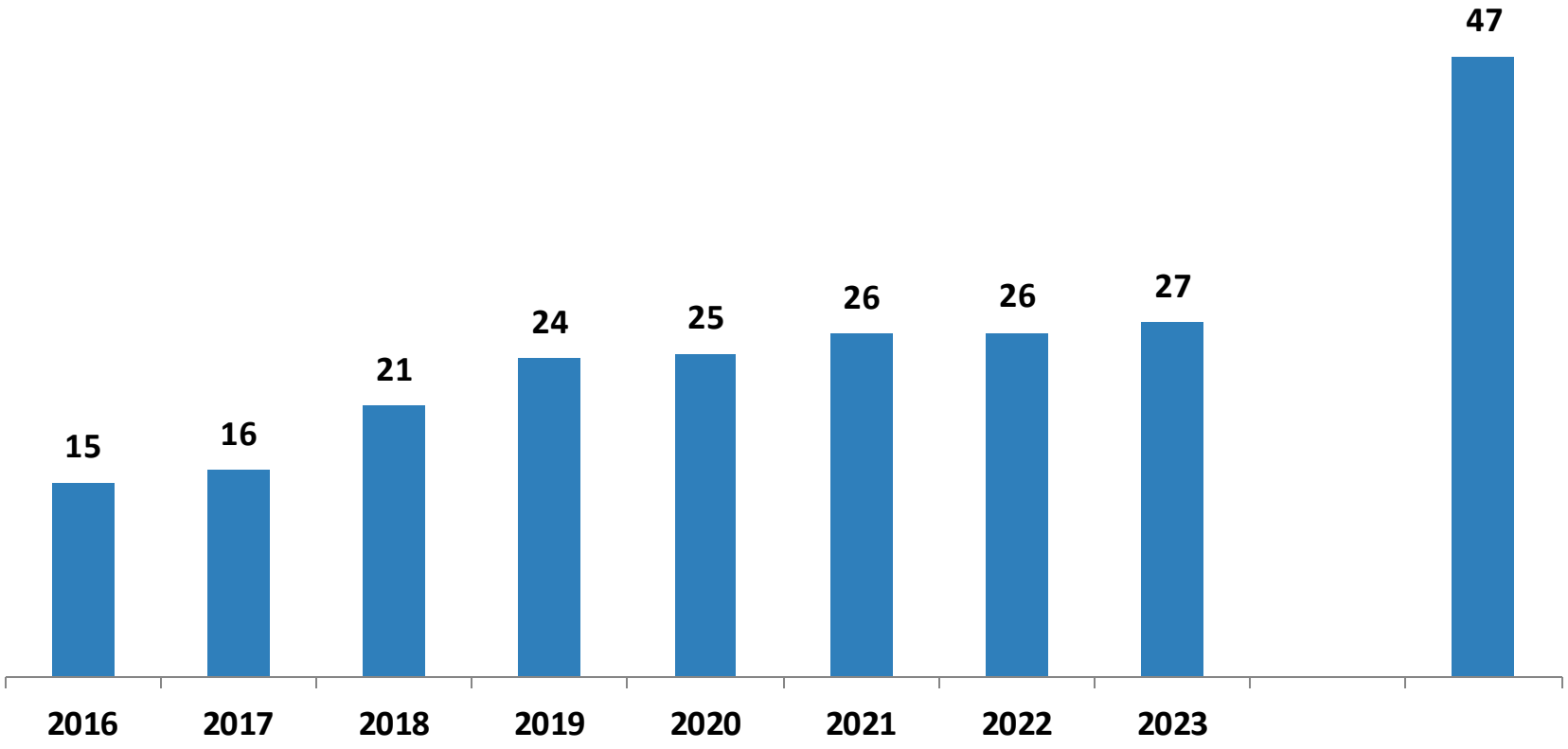
Erfolgsrechnung

wesentliche Positionen, in Mio. CHF

	2020	2021	2022	2023
Betriebsertrag	**25,4**	**27,1**	**28,4**	**29,1**
Betriebsaufwand	-5,4	-6,5	-8,0	-7,9
EBITDA vor Neubewertung	**20,0**	**20,6**	**20,4**	**21,2**
Neubewertung Liegenschaften	61,8	72,8	9,0	1,0
Steuern	-18,7	-21,2	-5,5	-2,9
Gewinn	**63,3**	**71,9**	**23,6**	**18,3**

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 80’000 m^2 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 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.