

PLAZZA



Firmenpräsentation





## Highlights

Per 30. Juni 2025

**CHF 1'229 Mio.**

Immobilienportfolio

**85 %**

Wohnanteil  
am Soll-Netto-Mietertrag

**CHF 39 Mio.**

Liegenschaftenertrag (annualis.)

**Zürich | Lausanne**

Regionaler Fokus

**40'000 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche  
Entwicklungsliegenschaften

**6,4 Kg**

CO<sub>2</sub> Intensität

**61 %**

Eigenkapitalquote

**CHF 364**

NAV pro Aktie

**80 %**

Free Float  
Namenaktie A



## Deutliche Gewinnsteigerung im ersten Halbjahr 2025

- Liegenschaftenertrag steigt um 32 % auf CHF 19,7 Mio.
- Betriebsergebnis vor Abschreibungen / Neubewertung steigt um 40 % auf CHF 15,8 Mio.
- Erfolg aus Neubewertung CHF 19,5 Mio. durch steigende Ertragserwartungen und marktbedingte Senkung von Diskontsätzen
- Gewinn nach Steuern vor Neubewertung steigt um 34 % auf CHF 12,2 Mio. Der Gewinn nach Steuern beträgt CHF 25,3 Mio. (Vorjahr CHF 20,5 Mio.)
- Verzinsliches Fremdkapital beträgt 25 % der Bilanzsumme (Vorjahr 22 %)
- Übernahme der A. Schönbächler & Co AG per 16. Juni 2025 abgeschlossen
- Projekte verlaufen plangemäss:
  - Gestaltungsplan in Regensdorf genehmigt
  - Sanierung im Tiergarten in bewohntem Zustand begonnen





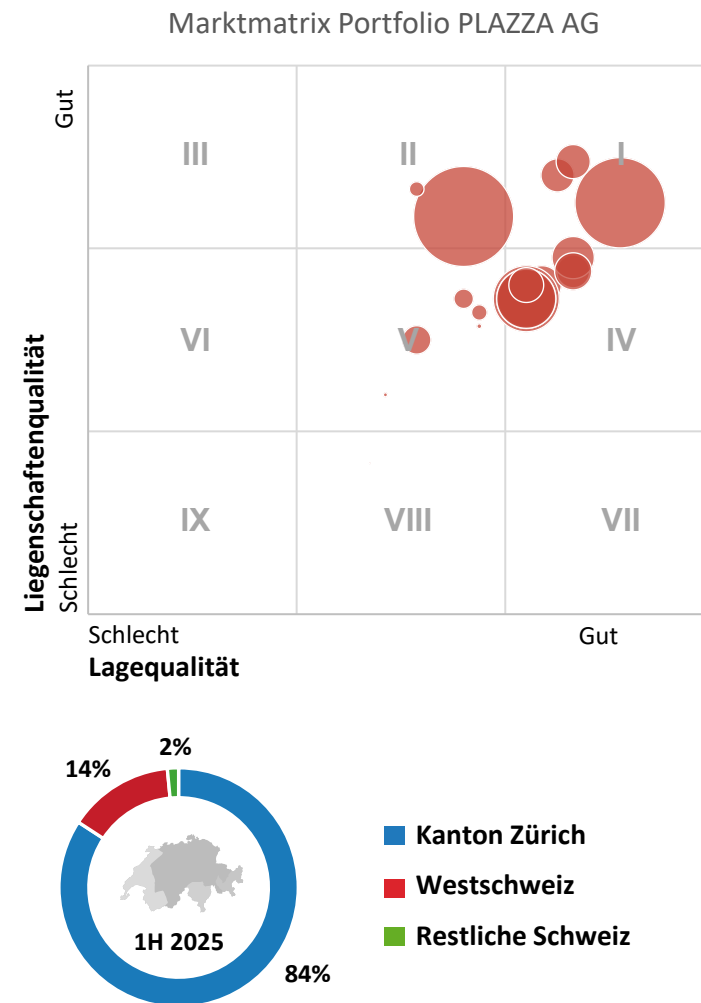
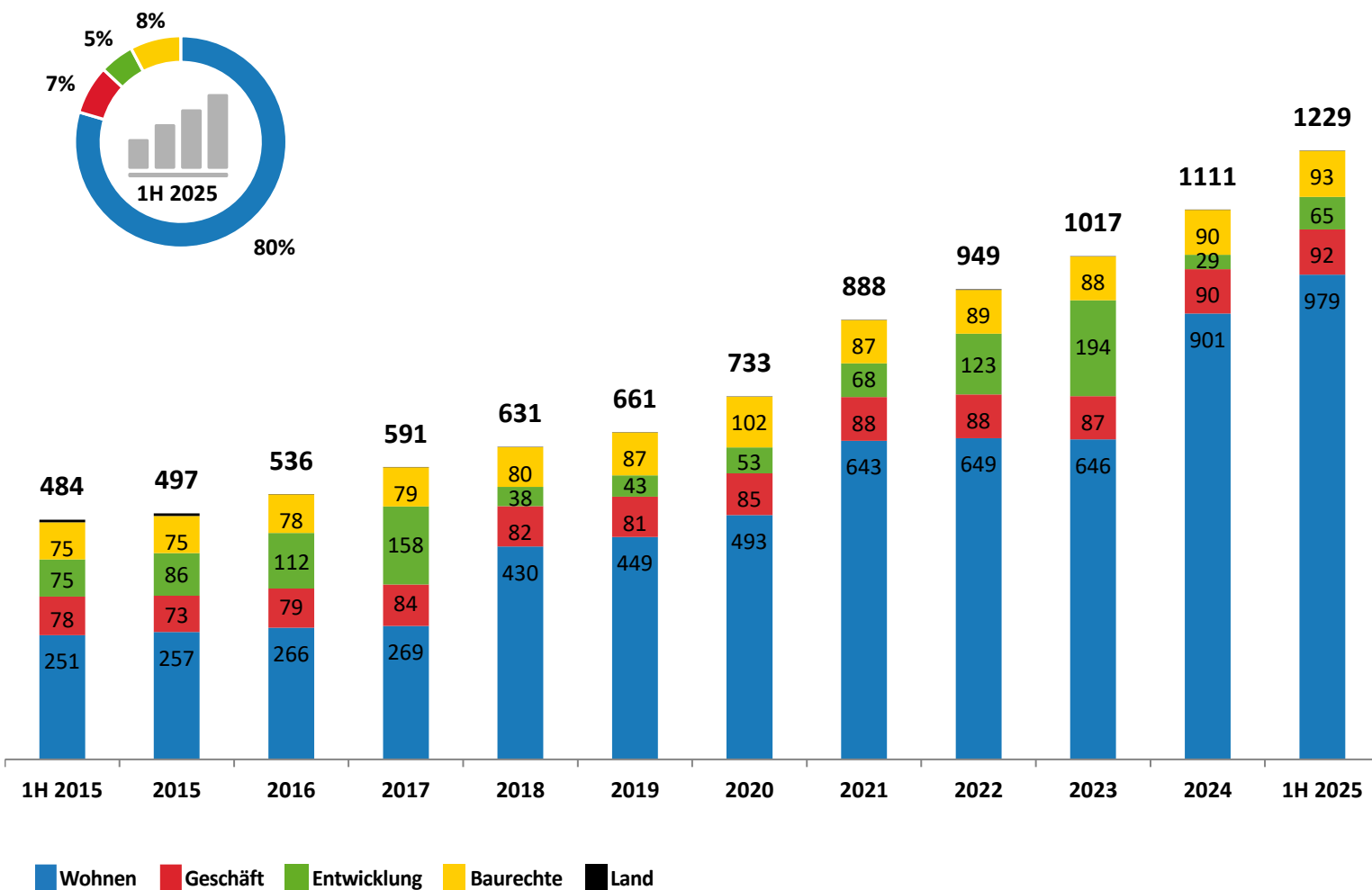
# Portfolio





# Fokussiertes Portfolio auf Wachstumspfad...

in CHF Mio.





# ... und mit diversifiziertem Risiko

Per 30. Juni 2025, in CHF Mio.

## Wohnen

Soll-Netto-Mietertrag	<b>34,2</b>
Bruttorendite	<b>3,5 %</b>
Leerstand	<b>7,2 %<sup>1)</sup></b>

<sup>1)</sup> 5,0 % exkl. Crissier

## Geschäft

Soll-Netto-Mietertrag	<b>5,4</b>
Bruttorendite	<b>5,9 %</b>
Leerstand	<b>4,8 %</b>

## Bestand

Soll-Netto-Mietertrag	<b>39,6</b>
Bruttorendite	<b>3,7 %</b>
Leerstand	<b>6,9 %<sup>2)</sup></b>

<sup>2)</sup> 4,9 % exkl. Crissier

Anteil der fünf wichtigsten Mieter  
und Baurechtsnehmer

**8,1 %**

Laufzeiten Geschäftsmietverträge  
und Baurechtszinsen > 4 Jahre

**42,6 %**

# Bestandesliegenschaften Wohnen (I): Zürich «Im Tiergarten»

Per 30. Juni 2025

466 Wohnungen  
im Mittelstandssegment

1'495 m<sup>2</sup> Geschäftsflächen

Nutzflächen 45'046 m<sup>2</sup>

Gute, zentrumsnahe Lage in Zürich,  
Kreis 3

Soll-Nettomieterttrag CHF 13,5 Mio.

Nachhaltige Sanierung, bewohnt,  
Seit 1. Juli 2025





# Bestandesliegenschaften Wohnen (II): Wallisellen «Im Glattgarten»

Per 30. Juni 2025

218 Wohnungen  
im Mittelstandssegment

1'681 m<sup>2</sup> Geschäftsflächen

Nutzflächen 21'697 m<sup>2</sup>

Gute Lage, am Bahnhof Wallisellen

Soll-Nettomietenbetrag CHF 7,1 Mio.

PV-Anlage 2024 in Betrieb  
genommen (bis zu 390 MWh p.a.)







# Bestandesliegenschaften Wohnen (III): Crissier, Lausanne, L'Orée

Per 30. Juni 2025

420 Wohnungen  
im Mittelstandssegment

7'306 m<sup>2</sup> Geschäftsflächen

Nutzflächen 39'182 m<sup>2</sup>

Gute Lage, Schnellbus-Anschluss

Soll-Nettomietenwert CHF 12,3 Mio.

Erstbezug 2024



# Bestandesliegenschaften Wohnen (IV): Affoltern am Albis

Per 30. Juni 2025

48 Wohnungen  
im Mittelstandssegment

809 m<sup>2</sup> Geschäftsflächen

Nutzflächen 6'381 m<sup>2</sup>

Gute Lage, Ortsmitte, Bahnhofsnähe

Soll-Nettomietenertrag CHF 1,3 Mio.

Akquisition Juni 2025





# Bestandesliegenschaften Geschäft: Zürich, Giesshübelstrasse 40 und 45

Per 30. Juni 2025

Bürofläche beide Häuser 8'521 m<sup>2</sup>

Gute Lage hinter Sihlcity / Gute  
Erschliessung mit IV und ÖV




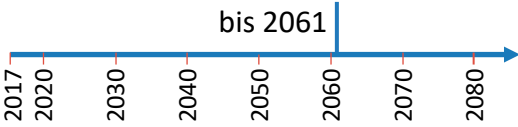

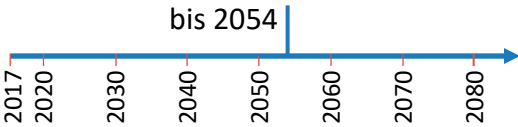

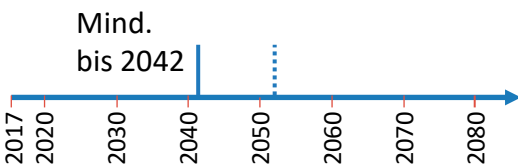
Diversifizierte Mieterschaft

Soll-Nettomietenrag CHF 3,9 Mio.



# Baurechte mit langfristig gesicherten Erträgen und tiefem Aufwand

Per 30. Juni 2025

Baurecht	Zins 2025	Laufzeit	Bemerkung
 <p>Im Tiergarten Zürich</p>	TCHF 548		LIK-indexiert
 <p>Überlandstrasse / Industrie Hardwald Unterengstringen</p>	TCHF 652		LIK-indexiert
 <p>Eymattstrasse 71/73 Bern</p>	TCHF 38 (netto)		LIK-indexiert Nettosicht (PLAZZA Baurechtnehmer und -geber)
 <p>Hardstrasse 8604 Volketswil</p>	TCHF 1 246		LIK-indexiert



# Entwicklungsliegenschaften (I): Regensdorf, Zürich

Per 30. Juni 2025

Grundstück 19'862 m<sup>2</sup>

Wohnanteil 75 %

Beginn Realisierung voraussichtlich  
2026<sup>1)</sup>

>34'000 m<sup>2</sup> Mietflächen, mehr als 250  
Wohnungen

Mietzinspotenzial mindestens CHF 9  
Mio., Investitionen CHF 220 – 240 Mio.

Gestaltungsplan wurde im 1H 2025  
genehmigt.



<sup>1)</sup> abhängig vom Bewilligungsverfahren



# Entwicklungsliegenschaften (II): Crissier, Lausanne, 2. Etappe

Per 30. Juni 2025

Teil eines Areals mit 66'860 m<sup>2</sup>

Insgesamt 65 % Wohnen / 35 %  
Geschäft

Erste Etappe 2024 in Betrieb  
genommen

Mietzinspotenzial 2. Etappe CHF 4  
Mio.<sup>1)</sup>, Investitionen CHF 75 – 85 Mio.



<sup>1)</sup> bei 20% STWE





# Entwicklungsliegenschaften (III): Affoltern am Albis

Per 30. Juni 2025

Grundstück 8'553 m<sup>2</sup>

92 Wohnungen

1'100 m<sup>2</sup> Geschäftsflächen

Baubewilligung rechtskräftig

Mietzinspotenzial >CHF 3 Mio.,  
Investitionen CHF 65 – 75 Mio.

Beginn Realisierung 2026





# Nachhaltigkeit: weitere Optimierung des Portfolios

Berichterstattung ab 2024 gemäss GRI-Standard und REIDA

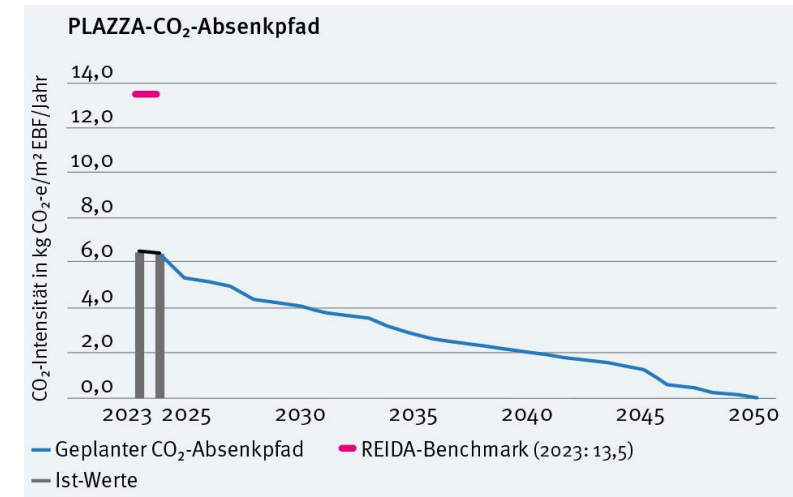
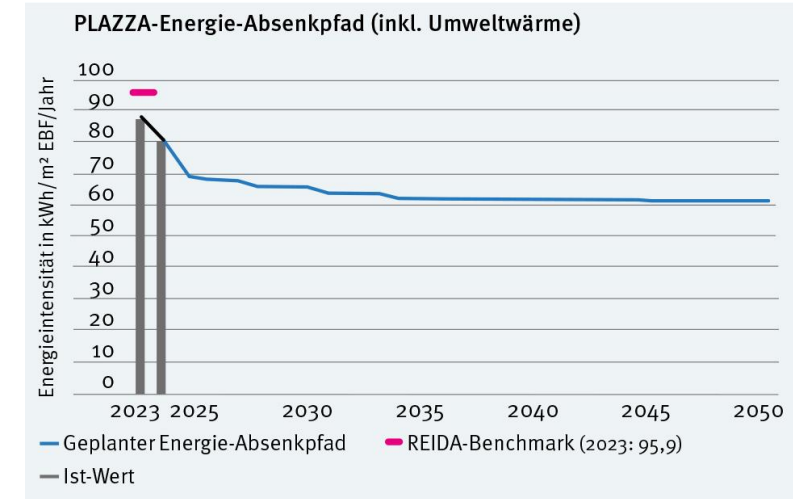
CO <sub>2</sub> Intensität (Scope 1 & 2)	6,4 Kg / m <sup>2</sup>
Energieintensität	80,2 kWh / m <sup>2</sup>
Anteil erneuerbarer Energieträger	58 %

## Highlights 2025

Crissier erstmalig wirksam

Weitere PV-Nachrüstung im Bestand

Ausbau der Berichterstattung: zusätzlich gem. Empfehlungen TCFD







# Portfolio





# Bilanz

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

	2022	2023	2024	1H 2025
Flüssige Mittel	2,0	1,5	34,5	3,1
Anlagevermögen	949,4	1'016,6	1'110,8	1'230,0
<b>Total Aktiven</b>	<b>953,5</b>	<b>1'019,9</b>	<b>1'149,0</b>	<b>1'236,3</b>
Kfr. Finanzverbindlichkeiten	94,4	7,6	-	61,0
Andere Kfr. Verbindlichkeiten	17,6	15,9	13,7	19,6
Lfr. Finanzverbindlichkeiten	-	150,0	249,7	249,7
Andere Lfr. Verbindlichkeiten	133,5	134,6	139,8	153,4
Eigenkapital	708,0	711,8	745,9	752,6
<b>Total Passiven</b>	<b>953,5</b>	<b>1'019,9</b>	<b>1'149,0</b>	<b>1'236,3</b>





# Erfolgsrechnung

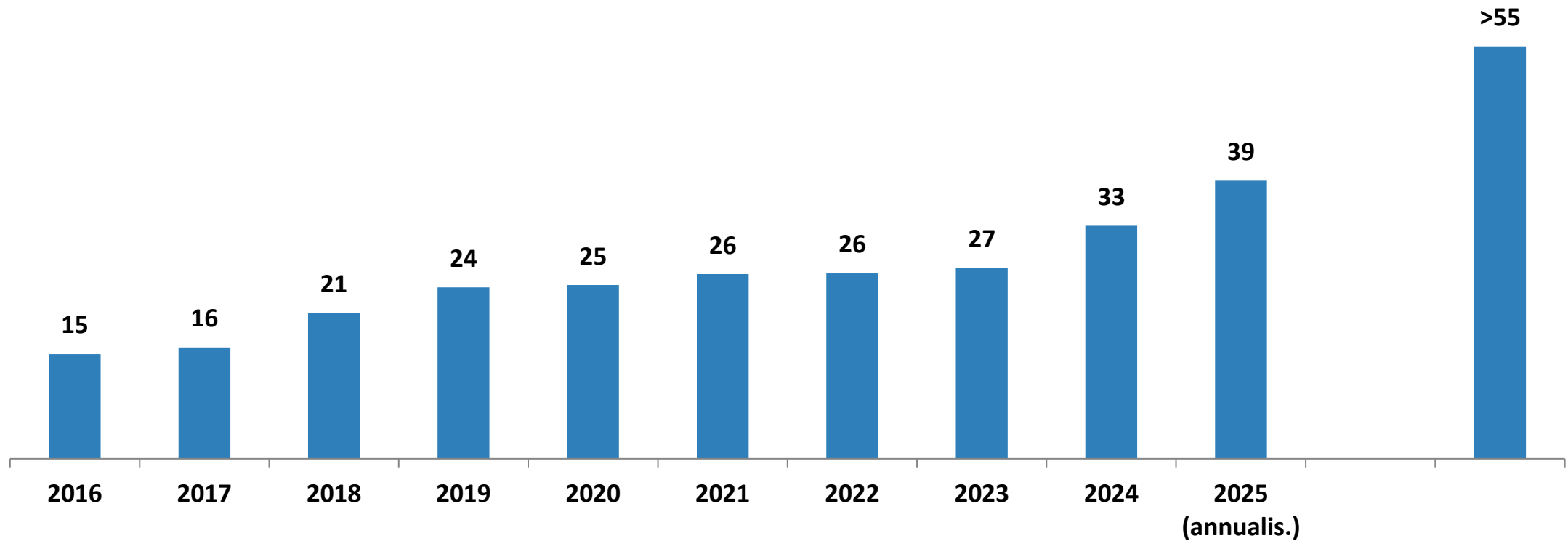
wesentliche Positionen, in Mio. CHF

	2022	2023	2024	1H 2025
<b>Betriebsertrag</b>	<b>28,4</b>	<b>29,1</b>	<b>33,6</b>	<b>19,7</b>
Betriebsaufwand	-8,0	-7,9	-7,4	-4,0
<b>EBITDA vor Neubewertung</b>	<b>20,4</b>	<b>21,2</b>	<b>26,2</b>	<b>15,8</b>
Neubewertung Liegenschaften	9,0	1,0	35,8	19,5
Steuern	-5,5	-2,9	-7,9	-7,7
<b>Gewinn</b>	<b>23,6</b>	<b>18,3</b>	<b>50,7</b>	<b>25,3</b>



# Signifikantes Wachstumspotenzial aus den Projekten

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

- Regensdorf (Zürich)
- Crissier (Lausanne)
- Affoltern am Albis
- Insgesamt rund 40'000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche



## Wir bauen, um zu halten

- Bewirtschaftung als Kernkompetenz
- Nutzung von Skaleneffekten



## Robuste Bilanz

- Hohe Eigenkapitalquote
- Fremdkapitalquote soll 40 % nicht übersteigen



# 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](mailto:investor@plazza.ch)

## Kontakt Medien

T: +41 44 266 68 33  
E: [press@plazza.ch](mailto: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.