

PLAZZA



PLAZZA - Firmenpräsentation



Highlights

Per 31. Dezember 2025

CHF 1'283 Mio.

Immobilienportfolio

86 %

Wohnanteil
am Soll-Netto-Mietertrag

CHF 40 Mio.

Liegenschaftenertrag

Zürich | Lausanne

Regionaler Fokus

40'000 m²

Grundstücksfläche
Entwicklungsliegenschaften

6,1 Kg

CO₂ Intensität

61 %

Eigenkapitalquote

CHF 381

NAV pro Aktie

80 %

Free Float
Namenaktie A



PLAZZA 2025: Markante Gewinnsteigerung und weiterhin starke Portfolioentwicklung

- Liegenschaftenertrag steigt um 21 % auf CHF 39,9 Mio.
- Betriebsergebnis vor Abschreibungen / Neubewertung steigt um 19 % auf CHF 31,3 Mio.
- Erfolg aus Neubewertung CHF 44,5 Mio. durch steigende Ertragserwartungen und marktbedingte Senkung von Diskontsätzen
- Gewinn nach Steuern vor Neubewertung steigt um 15 % auf CHF 23,6 Mio. Der Gewinn nach Steuern beträgt CHF 60,7 Mio. (Vorjahr CHF 50,7 Mio.)
- Dividendenerhöhung um CHF 1.00 auf CHF 10.00 je Namenaktie A vorgeschlagen
- Verzinsliches Fremdkapital beträgt 25,5 % der Bilanzsumme (Vorjahr 21,7 %)
- Übernahme der A. Schönbächler & Co AG per 16. Juni 2025 abgeschlossen
- Projekte verlaufen plangemäss:
 - Gestaltungsplan in Regensdorf ist rechtskräftig, der Antrag auf Baubewilligung wurde eingereicht
 - Sanierung im Tiergarten in bewohntem Zustand verläuft plangemäss



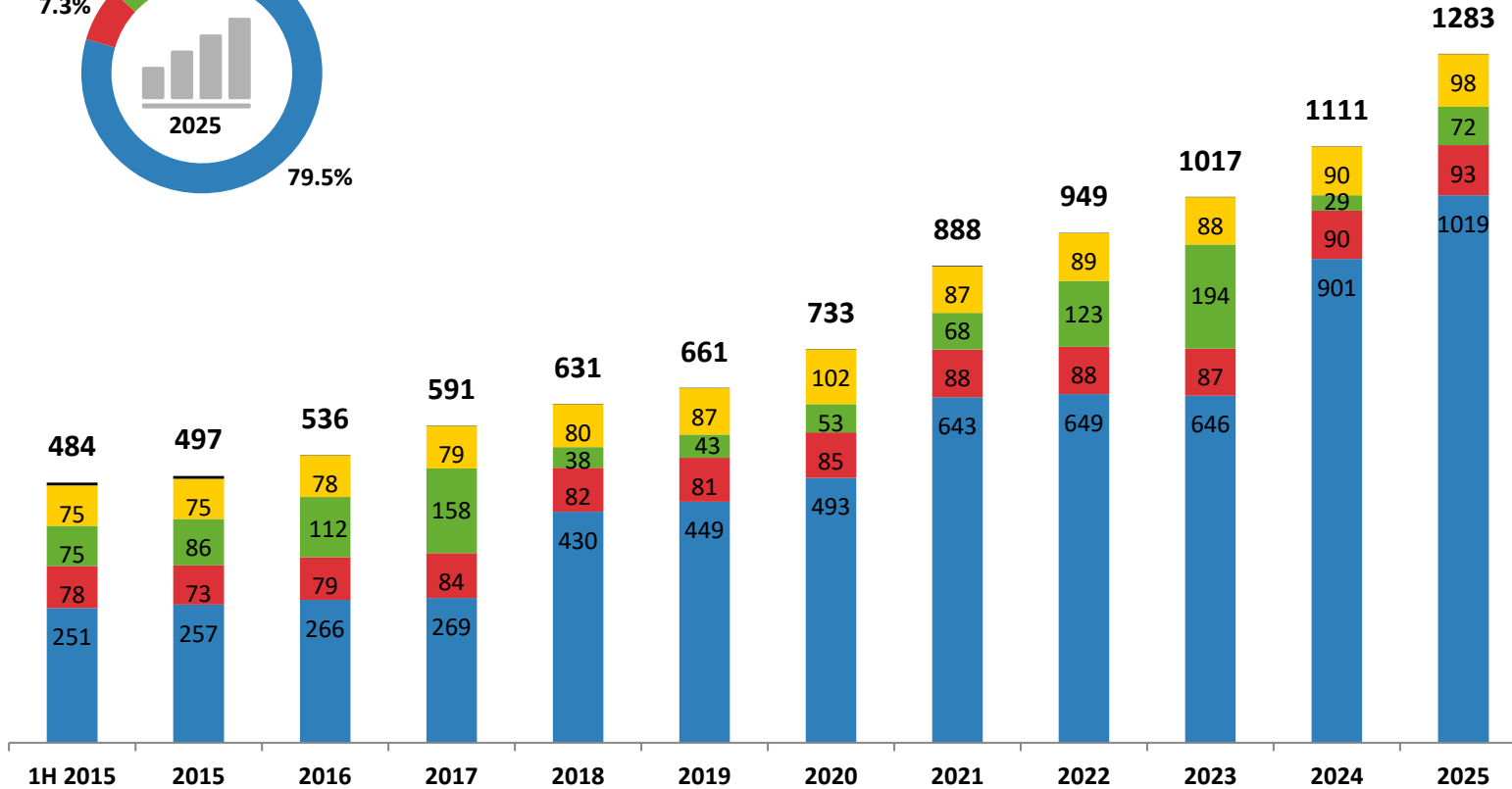
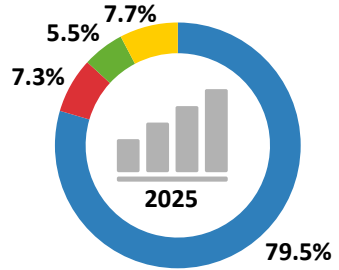
Portfolio





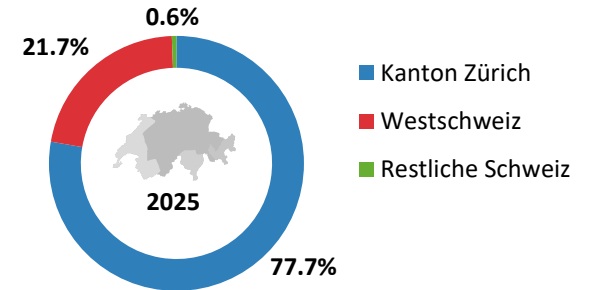
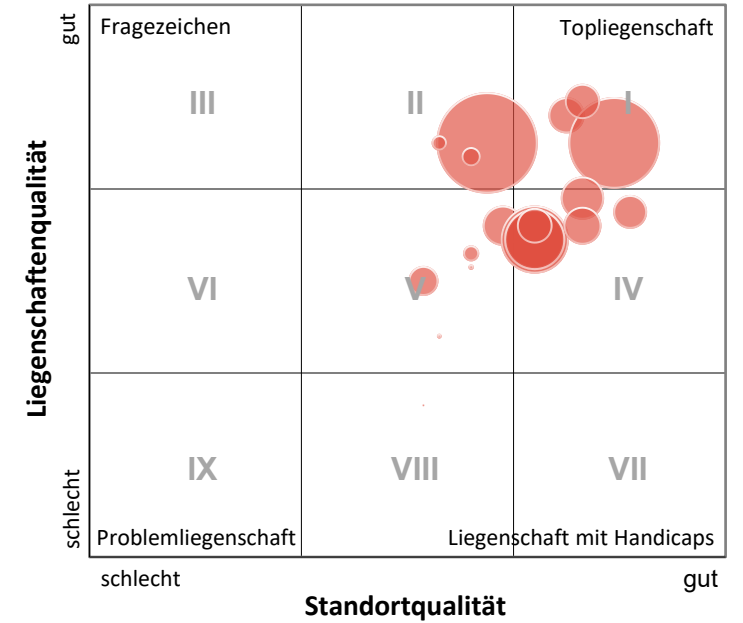
Fokussiertes Portfolio auf Wachstumspfad...

in CHF Mio.



■ Wohnen
 ■ Geschäft
 ■ Entwicklung
 ■ Baurechte
 ■ Land

Marktmatrix Portfolio PLAZZA AG





... und mit diversifiziertem Risiko

Per 31. Dezember 2025, in CHF Mio.

Wohnen

Soll-Netto-Mietertrag	34,3
Bruttorendite	3,4 %
Leerstand	6,2 %¹⁾

¹⁾ 3,8 % exkl. Crissier

Geschäft

Soll-Netto-Mietertrag	5,4
Bruttorendite	5,8 %
Leerstand	4,1 %

Bestand

Soll-Netto-Mietertrag	39,7
Bruttorendite	3,6 %
Leerstand	6,0 %²⁾

²⁾ 3,8 % exkl. Crissier



Anteil der fünf wichtigsten Mieter
und Baurechtsnehmer

8,1 %



Laufzeiten Geschäftsmietverträge
und Baurechtszinsen > 4 Jahre

46,5 %



Bestandesliegenschaften Wohnen (I): Zürich «Im Tiergarten»

Per 31. Dezember 2025

466 Wohnungen
im Mittelstandssegment

1'495 m² Geschäftsflächen

Nutzflächen 45'046 m²

Gute, zentrumsnahe Lage in Zürich,
Kreis 3

Soll-Nettomietenwert CHF 13,6 Mio.

Nachhaltige Sanierung, bewohnt,
Seit 1. Juli 2025





Bestandesliegenschaften Wohnen (II): Wallisellen «Im Glattgarten»

Per 31. Dezember 2025

218 Wohnungen
im Mittelstandssegment

1'681 m² Geschäftsflächen

Nutzflächen 21'697 m²

Gute Lage, am Bahnhof Wallisellen

Soll-Nettomiettertrag CHF 7,1 Mio.

PV-Anlage 2024 in Betrieb
genommen (428 kWp)

SGNI Gold Zertifizierung 2025





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

Per 31. Dezember 2025

420 Wohnungen
im Mittelstandssegment

7'306 m² Geschäftsflächen

Nutzflächen 39'182 m²

Gute Lage, Schnellbus-Anschluss

Soll-Nettomietenwert CHF 12,3 Mio.

Erstbezug 2024





Bestandesliegenschaften Wohnen (IV): Affoltern am Albis

Per 31. Dezember 2025

48 Wohnungen
im Mittelstandssegment

809 m² Geschäftsflächen

Nutzflächen 6'381 m²

Gute Lage, Ortsmitte, Bahnhofsnähe

Soll-Nettomietenwert CHF 1,3 Mio.

Akquisition Juni 2025





Bestandesliegenschaften Geschäft: Zürich, Giesshübelstrasse 40 und 45

Per 31. Dezember 2025

Bürofläche beide Häuser 8'521 m²

Gute Lage hinter Sihlcity / Gute Erschliessung mit IV und ÖV

Diversifizierte Mieterschaft


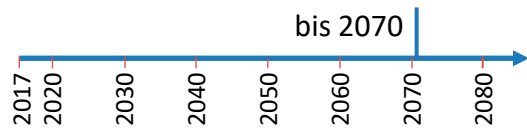



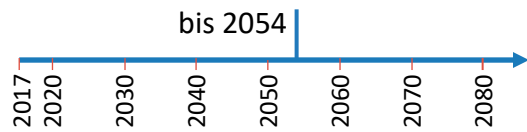

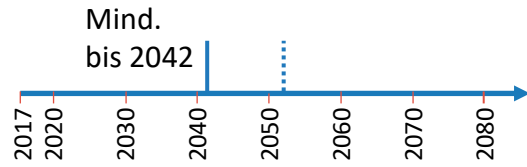
Soll-Nettomietenwert CHF 4,0 Mio.

GH 40: PV-Anlage 2025 in Betrieb genommen (53 kWp)



Baurechte mit langfristig gesicherten Erträgen und tiefem Aufwand

Per 31. Dezember 2025

Baurecht	Zins 2025	Laufzeit	Bemerkung
 Im Tiergarten Zürich	TCHF 548		LIK-indexiert
 Überlandstrasse / Industrie Hardwald Unterengstringen	TCHF 652		LIK-indexiert
 Eymattstrasse 71/73 Bern	TCHF 37 (netto)		LIK-indexiert Nettosicht (PLAZZA Baurechtnehmer und -geber)
 Hardstrasse 8604 Volketswil	TCHF 1 244		LIK-indexiert



Entwicklungsliegenschaften (I): Regensdorf, Zürich

Per 31. Dezember 2025

Grundstück 19'862 m²

Wohnanteil 75 %

Beginn Realisierung voraussichtlich
gegen Ende 2026¹⁾

>34'000 m² Mietflächen, mehr als 250
Wohnungen

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

Gestaltungsplan ist rechtskräftig, Antrag
auf Baubewilligung wurde eingereicht.



¹⁾ abhängig vom Bewilligungsverfahren



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

Per 31. Dezember 2025

Teil eines Areals mit 66'860 m²

Insgesamt 65 % Wohnen / 35 %
Geschäft

Erste Etappe 2024 in Betrieb
genommen

Mietzinspotenzial 2. Etappe CHF 4
Mio.¹⁾, Investitionen netto CHF 75 –
85 Mio.

Realisierungsbeginn nicht vor Ende
2028



¹⁾ bei 20% STWE



Entwicklungsliegenschaften (III): Affoltern am Albis

Per 31. Dezember 2025

Grundstück 8'553 m²

92 Wohnungen

1'100 m² Geschäftsflächen

Baubewilligung rechtskräftig

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

Beginn Realisierung 2026





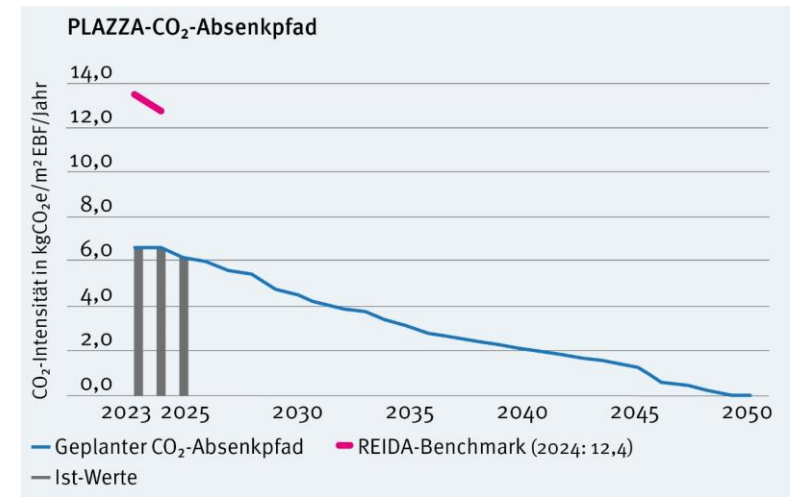
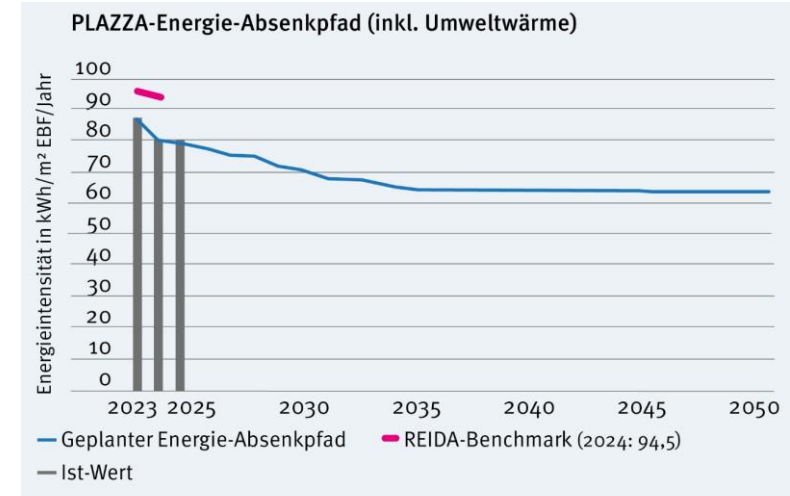
Nachhaltigkeit: weitere Optimierung des Portfolios

Berichterstattung gemäss GRI / REIDA

CO ₂ Intensität (Scope 1 & 2)	6,1 Kg / m ²
Energieintensität	80,1 kWh / m ²
Anteil erneuerbarer Energieträger	59 %

Highlights 2025

- PV-Anlage Wallisellen: 60 % der Produktion vor Ort genutzt
- Erste Zertifizierung: SGNI Gold, Wallisellen
- Weitere PV-Nachrüstung im Bestand
- Neue Liegenschaften in Crissier und Affoltern a. A. erstmalig einbezogen
- Ausbau der Berichterstattung: zusätzlich Klimabericht gem. Empfehlungen TCFD





Portfolio





Bilanz

Wesentliche Positionen, 31. Dezember, in Mio. CHF

	2022	2023	2024	2025
Flüssige Mittel	2,0	1,5	34,5	1,3
Anlagevermögen	949,4	1'016,6	1'110,8	1'283,0
Total Aktiven	953,5	1'019,9	1'149,0	1'286,9
Kfr. Finanzverbindlichkeiten	94,4	7,6	-	77,8
Andere Kfr. Verbindlichkeiten	17,6	15,9	13,7	16,2
Lfr. Finanzverbindlichkeiten	-	150,0	249,7	249,7
Andere Lfr. Verbindlichkeiten	133,5	134,6	139,8	155,2
Eigenkapital	708,0	711,8	745,9	788,0
Total Passiven	953,5	1'019,9	1'149,0	1'286,9



Erfolgsrechnung

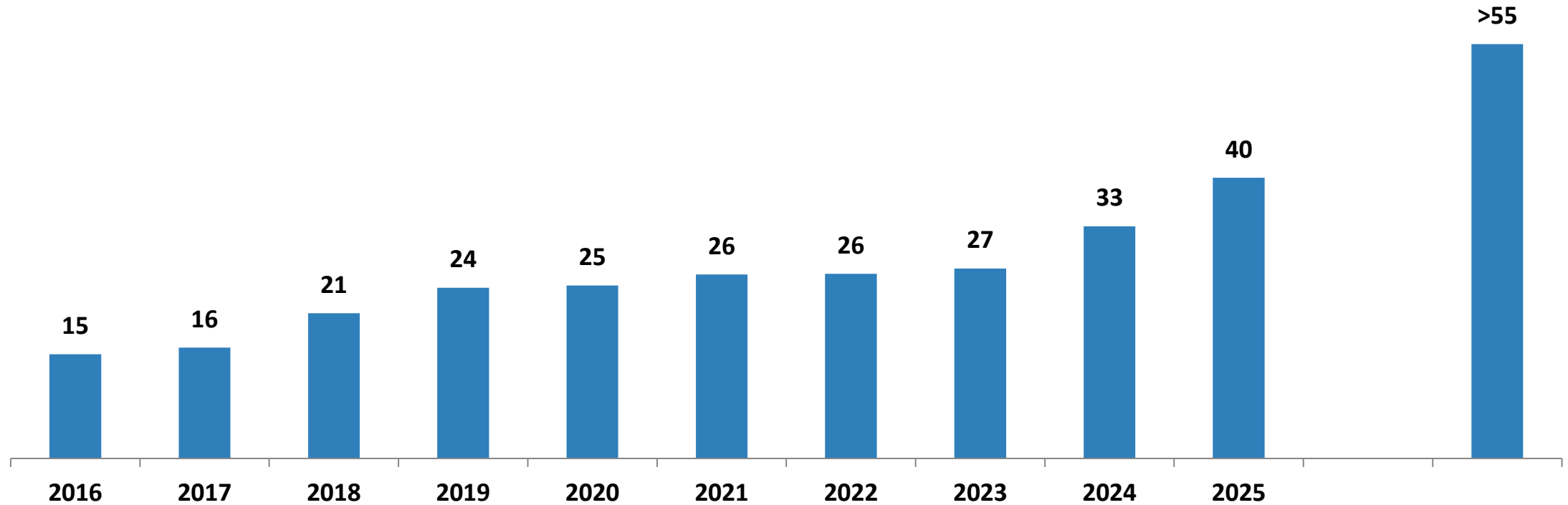
wesentliche Positionen, in Mio. CHF

	2022	2023	2024	2025
Betriebsertrag	28,4	29,1	33,6	40,1
Betriebsaufwand	-8,0	-7,9	-7,4	-8,8
EBITDA vor Neubewertung	20,4	21,2	26,2	31,3
Neubewertung Liegenschaften	9,0	1,0	35,8	44,5
Steuern	-5,5	-2,9	-7,9	-10,2
Gewinn	23,6	18,3	50,7	60,7
Gewinn vor Neubewertung	17,6	17,3	20,4	23,6



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

Wir bauen, um zu halten

- Bewirtschaftung als Kernkompetenz
- Nutzung von Skaleneffekten

Entwicklungsliegenschaften

- Regensdorf (Zürich)
- Crissier (Lausanne)
- Affoltern am Albis
- Insgesamt rund 40'000 m² Grundstücksfläche

Robuste Bilanz

- Hohe Eigenkapitalquote
- Fremdkapitalquote soll 40 % nicht wesentlich 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

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.