

PLAZZA



PLAZZA - Firmenpräsentation



Highlights

Per 30. Juni 2026

CHF 1'359 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

59 %

Eigenkapitalquote

CHF 391

NAV pro Aktie

CHF 436

Börsenkurs zum Stichtag
Namenaktie A



PLAZZA weiterhin auf Wachstumskurs - Starke Portfolioentwicklung im ersten Halbjahr 2026

- Der Liegenschaftenertrag steigt auf CHF 20,2 Mio. (Vorjahr CHF 19,7 Mio.)
- Das Betriebsergebnis vor Abschreibungen / Neubewertung liegt mit CHF 15,4 Mio. wie erwartet in der Grössenordnung des Vorjahres (Vorjahr CHF 15,8 Mio.)
- Der Erfolg aus Neubewertung beläuft sich auf CHF 40,5 Mio. (Vorjahr CHF 19,5 Mio.)
- Der Gewinn vor Neubewertung ist mit CHF 11,8 Mio. zu verzeichnen (Vorjahr CHF 12,2 Mio.)
- Der Gewinn liegt bei CHF 42,2 Mio. (Vorjahr 25,3 Mio.)
- PLAZZA erwartet für das Gesamtjahr einen Gewinn über Vorjahr
- Verzinsliches Fremdkapital beträgt rund 27 % der Bilanzsumme (Vorjahr 25,5 %)
- Erfolgreiche Platzierung der zweiten Anleihe über CHF 100 Mio. im Januar 2026
- Erfreulicher Verlauf der Projekte:
 - Pünktlicher Abschluss der ersten Etappe der Sanierung im bewohnten Zustand im Tiergarten in Zürich
 - Beginn der Realisierung in Affoltern am Albis

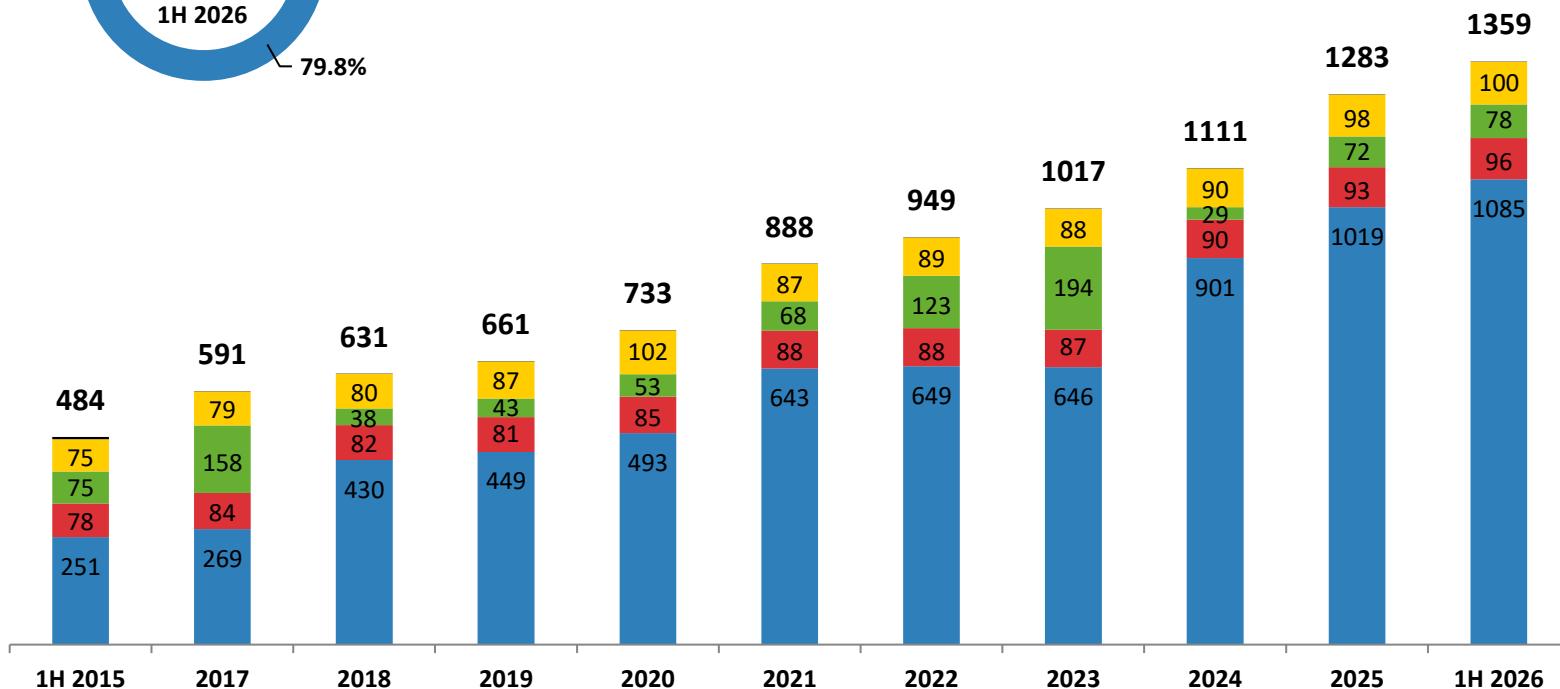
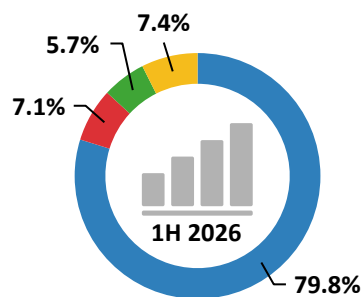


Portfolio



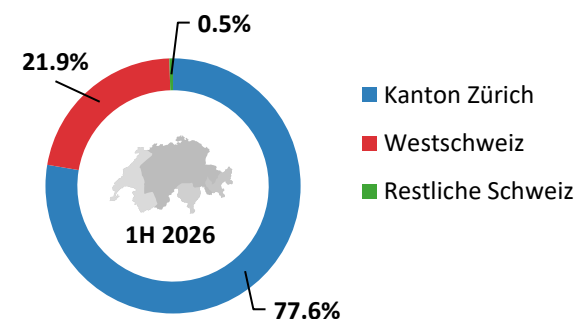
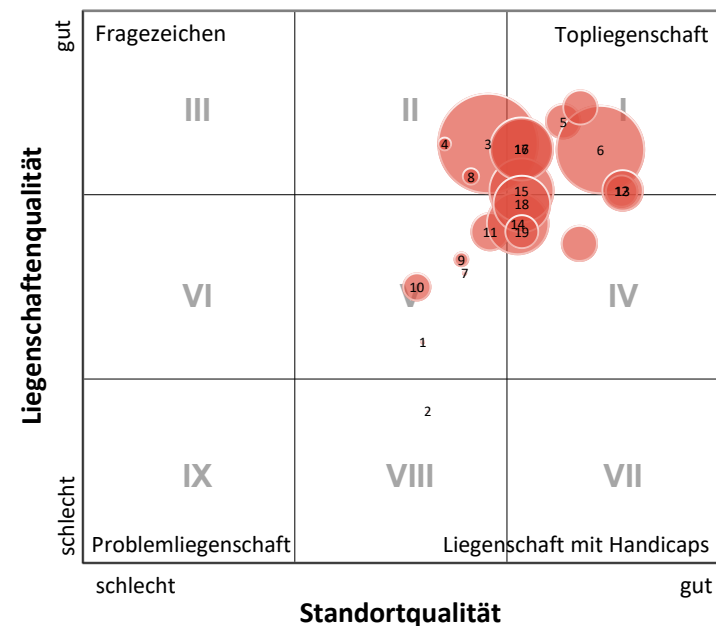


Fokussiertes Portfolio auf Wachstumspfad... in CHF Mio.



Wohnen Geschäft Entwicklung Baurechte Land

Marktmatrix Portfolio PLAZZA AG





... und mit diversifiziertem Risiko

Per 30. Juni 2026, in CHF Mio.

Wohnen

Soll-Netto-Mietertrag	34,3
Bruttorendite	3,2 %
Leerstand	7,7 %¹⁾

¹⁾ 6,0 % exkl. Crissier

Geschäft

Soll-Netto-Mietertrag	5,5
Bruttorendite	5,7 %
Leerstand	5,7 %

Bestand

Soll-Netto-Mietertrag	39,7
Bruttorendite	3,4 %
Leerstand	7,4 %²⁾

²⁾ 6,0 % exkl. Crissier

Anteil der fünf wichtigsten Mieter
und Baurechtsnehmer

8,1 %

Laufzeiten Geschäftsmietverträge
und Baurechtszinsen > 4 Jahre

64,0 %



Bestandesliegenschaften Wohnen (I): Zürich «Im Tiergarten»

Per 30. Juni 2026

466 Wohnungen
im Mittelstandssegment

1'495 m² Geschäftsflächen

Nutzflächen 45'046 m²

Gute, zentrumsnahe Lage in Zürich,
Kreis 3

Soll-Nettomieterttrag CHF 13,7 Mio.

Nachhaltige Sanierung, bewohnt,
Seit 1. Juli 2025, bis Dezember 2027,
erste Etappe abgeschlossen





Bestandesliegenschaften Wohnen (II): Wallisellen «Im Glattgarten»

Per 30. Juni 2026

218 Wohnungen
im Mittelstandssegment

1'681 m² Geschäftsflächen

Nutzflächen 21'697 m²

Gute Lage, am Bahnhof Wallisellen

Soll-Nettomietenertrag CHF 7,0 Mio.

PV-Anlage 2024 in Betrieb
genommen (428 kWp)

SGNI Gold Zertifizierung 2025





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

Per 30. Juni 2026

420 Wohnungen
im Mittelstandssegment

7'306 m² Geschäftsflächen

Nutzflächen 39'182 m²

Gute Lage, Schnellbus-Anschluss

Soll-Nettomietenertrag CHF 12,3 Mio.

Erstbezug 2024





Bestandesliegenschaften Wohnen (IV): Affoltern am Albis

Per 30. Juni 2026

48 Wohnungen
im Mittelstandssegment

809 m² Geschäftsflächen

Nutzflächen 6'318 m²

Gute Lage, Ortsmitte, Bahnhofsnähe

Soll-Nettomietenbetrag CHF 1,3 Mio.

Akquisition Juni 2025





Bestandesliegenschaften Geschäft: Zürich, Giesshübelstrasse 40 und 45

Per 30. Juni 2026

Bürofläche beide Häuser 8'521 m²

Gute Lage hinter Sihlcity / Gute Erschliessung mit IV und ÖV

Diversifizierte Mieterschaft

Soll-Nettomietenrtrag CHF 4,0 Mio.

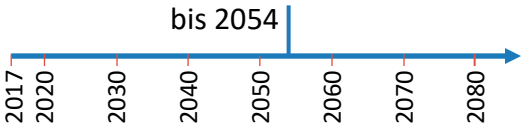
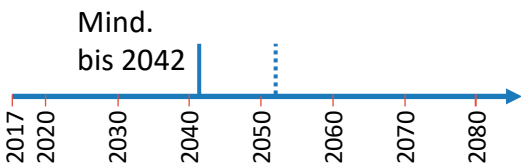
GH 40: PV-Anlage 2025 in Betrieb genommen (53 kWp)

SGNI Gold Zertifizierung 2026



Baurechte mit langfristig gesicherten Erträgen und tiefem Aufwand

Per 30. Juni 2026

Baurecht	Zins 2026	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 1 360		LIK-indexiert

Entwicklungsliegenschaften (I): Regensdorf, Zürich

Per 30. Juni 2026

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,
Baubewilligung wird 2026 erwartet



¹⁾ abhängig vom Bewilligungsverfahren

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

Per 30. Juni 2026

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 Mitte
2029



¹⁾ bei 20% STWE

Entwicklungsliegenschaften (III): Affoltern am Albis

Per 30. Juni 2026

Grundstück 8'553 m²

94 Wohnungen

1'100 m² Geschäftsflächen

Baubewilligung rechtskräftig

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

Realisierung hat 2026 begonnen





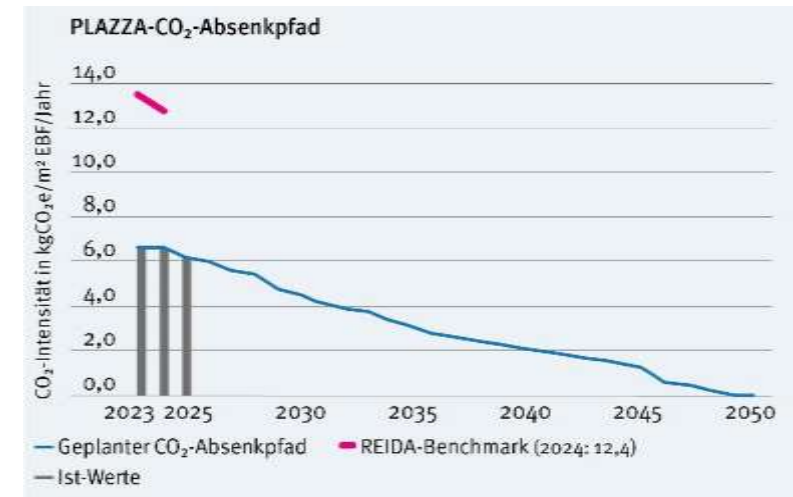
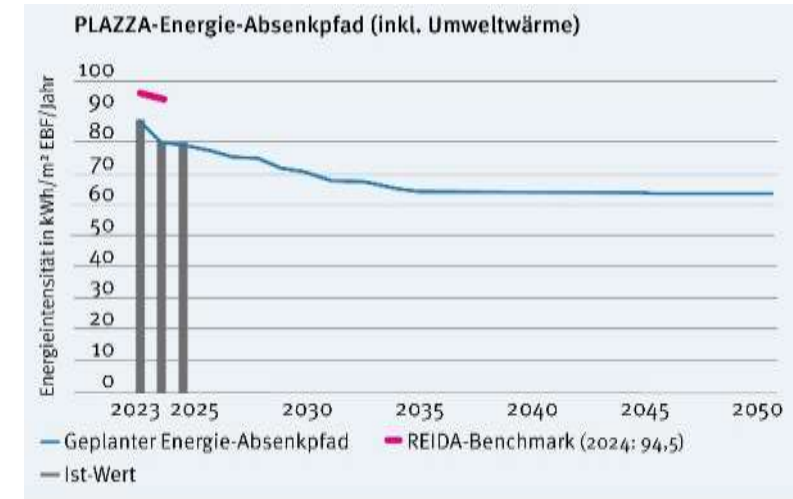
Nachhaltigkeit: weitere Optimierung des Portfolios

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 / 30. Juni, in Mio. CHF

	2023	2024	2025	1H 2026
Flüssige Mittel	1,5	34,5	1,3	2,1
Anlagevermögen	1'016,6	1'110,8	1'283,0	1'359,1
Total Aktiven	1'019,9	1'149,0	1'286,9	1'364,6
Kfr. Finanzverbindlichkeiten	7,6	-	77,8	17,9
Andere Kfr. Verbindlichkeiten	15,9	13,7	16,2	22,7
Lfr. Finanzverbindlichkeiten	150,0	249,7	249,7	349,5
Andere Lfr. Verbindlichkeiten	134,6	139,8	155,2	165,0
Eigenkapital	711,8	745,9	788,0	809,5
Total Passiven	1'019,9	1'149,0	1'286,9	1'364,6



Erfolgsrechnung

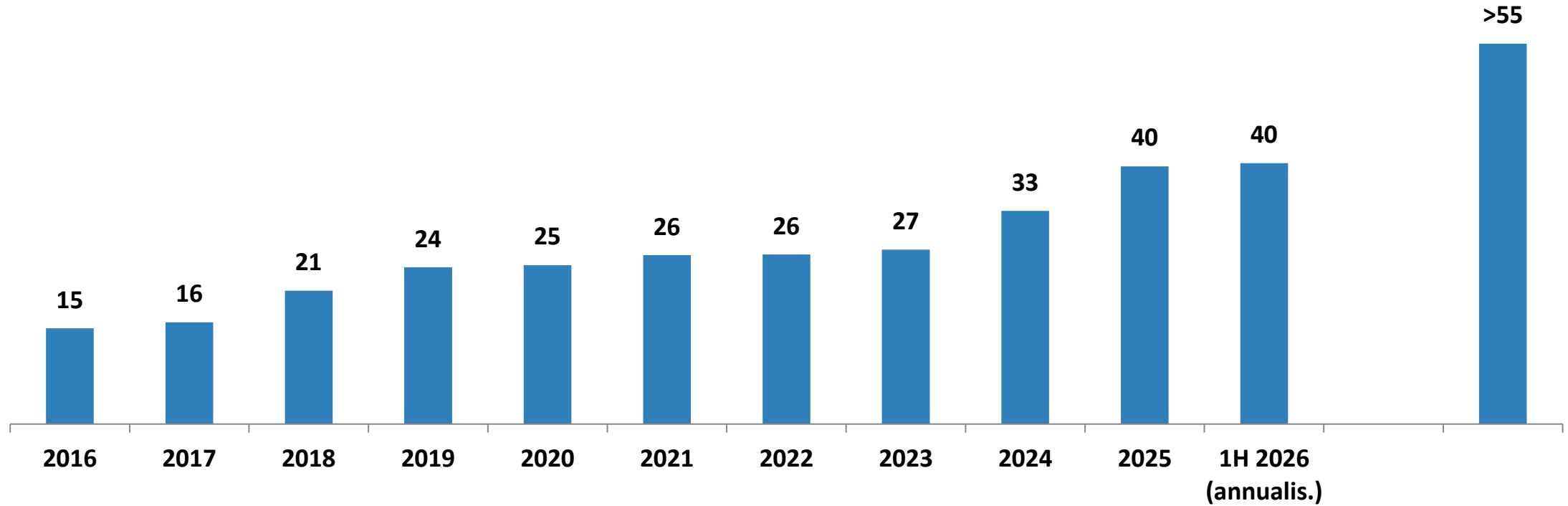
wesentliche Positionen, in Mio. CHF

	2023	2024	2025	1H 2026
Betriebsertrag	29,1	33,6	40,1	20,3
Betriebsaufwand	-7,9	-7,4	-8,8	-4,9
EBITDA vor Neubewertung	21,2	26,2	31,3	15,4
Neubewertung Liegenschaften	1,0	35,8	44,5	40,5
Steuern	-2,9	-7,9	-10,2	-10,9
Gewinn	18,3	50,7	60,7	42,2
Gewinn vor Neubewertung	17,3	20,4	23,6	11,8



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 m² Grundstücksfläche



Wir bauen, um zu halten

- Bewirtschaftung als Kernkompetenz
- Nutzung von Skaleneffekten



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 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.