



## Factsheet PLAZZA AG

### Unternehmensprofil

Die PLAZZA AG plant, realisiert, bewirtschaftet und vermarktet Liegenschaften und Immobilienprojekte in der Schweiz. Sie bewirtschaftet gezielt ihr Bestandesportfolio an Wohn- und Geschäftsliegenschaften mit Schwerpunkt im Wirtschaftsraum Zürich. Hinzu kommen Entwicklungsliegenschaften und -projekte in den Wirtschaftszentren Zürich und Lausanne, die schrittweise einer künftigen Nutzung zugeführt werden sollen. Mit ihren gepflegten Bestandesliegenschaften und vielversprechenden Entwicklungsprojekten bietet die PLAZZA AG interessante Wachstumsperspektiven für langfristig ertragsorientierte Investoren.

Die PLAZZA AG (Ticker: PLAN) ist seit Juni 2015 an der SIX Swiss Exchange kotiert und hat ihren Sitz in Zürich.

### PLAZZA AG in Zahlen 2020

<b>Liegenschaftenertrag</b>	24,6 Mio. CHF
<b>Gewinn</b>	63,3 Mio. CHF
<b>Eigenkapital (Net Asset Value)</b>	639,4 Mio. CHF
<b>Mitarbeitende</b>	14,2 Vollzeitstellen
<b>Liegenschaftensportfolio</b>	733,3 Mio. CHF

### Geschäftsleitung

Die Geschäftsleitung der PLAZZA AG besteht aus CEO Ralph Siegle, CFO Thomas Casata sowie dem Leiter Projektentwicklung, Marcel Gilgen. CEO Ralph Siegle leitete bereits zwischen 2003 und 2015 den Geschäftsbereich Immobilien der Conzzeta, woraus PLAZZA hervorging. CFO Thomas Casata verfügt über langjährige Erfahrung u.a. als Finanzchef und Konzernleitungsmitglied von Industrie- und Dienstleistungsfirmen. Marcel Gilgen, Leiter Projektentwicklung, blickt auf eine jahrelange Erfahrung in Projektmanagement und -leitung in der Immobilien- und Baubranche zurück.

### Verwaltungsrat

Der Verwaltungsrat steht unter Leitung von Dr. Markus Kellenberger, einem Spezialisten im Bereich Projektmanagement und Projektentwicklung. Weitere Mitglieder sind Felix Schmidheiny, Martin Byland, Dominik Weber (Spezialist im Bereich Immobilienmarkt) und Lauric Barbier (Spezialist im Bereich Finanzen). Alle VR-Mitglieder haben langjährige Erfahrung in der Unternehmensführung.

### Bestandesportfolio

Das Portfolio der PLAZZA besticht durch die geografische und segmentspezifische Fokussierung. Es besteht heute wertmässig überwiegend aus Wohn- und Geschäftsliegenschaften im Wirtschaftsraum Zürich. Die PLAZZA bewirtschaftet ihr Bestandesportfolio gezielt in diesem Ballungszentrum – über 90% der Erträge stammen aktuell aus dem Wirtschaftsraum Zürich.

Die Immobilien der PLAZZA sind gut unterhalten. Sie haben 2020 einen Liegenschaftenertrag von annähernd CHF 25 Mio. generiert. Ende 2020 lag der Marktwert der Immobilien der PLAZZA gemäss unabhängiger Schätzung bei rund CHF 733 Mio.



### Entwicklungsliegenschaften

Neben den Bestandesliegenschaften verfügt die PLAZZA über Entwicklungsareale mit knapp 85'000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche in Regensdorf und Crissier. Die Projekte sollen schrittweise einer künftigen Nutzung zugeführt werden sollen. Das Portfolio wird abgerundet mit Grundstücken, auf denen Baurechte vergeben sind und die einen Baurechtszins abwerfen.

#### Entwicklungsprojekt in Regensdorf (Kanton Zürich)

In Regensdorf soll auf dem ehemaligen Industriegebiet nördlich des Bahnhofs ein neues Quartier entstehen. Die PLAZZA verfügt dort über nutzbare Entwicklungsflächen. Der Gestaltungsplan «Bahnhof Nord» sieht eine Aufwertung und Umnutzung des bestehenden Industrieareals in ein modernes Quartier mit gemischter Nutzung von Wohnen und Arbeiten vor.

Die Liegenschaften und Nutzflächen der PLAZZA befinden sich im Teilgebiet «Althard Ost». Das an der Althardstrasse 5 und 9 liegende Areal umfasst eine Grundstücksfläche von rund 17'500 m<sup>2</sup>.

<b>Lage</b>	Althardstrasse, Gewerbezone Bahnhof Nord, 8105 Regensdorf
<b>Grundstücksfläche</b>	17'518 m <sup>2</sup>
<b>Nutzung</b>	Mixed-Use (Wohn- und Dienstleistungsflächen)
<b>Entwicklungsstand</b>	Die Teilrevision der Nutzungsplanung «Bahnhof Nord» ist im Mai 2017 rechtskräftig geworden. Die Mietobjekte werden zurzeit für die Zwischennutzung vermarktet. Im 2020 wurde ein Studienauftrag durchgeführt, aus dem das Architekturbüro Michael Meier Marius Hug, Zürich, als Sieger hervorgegangen ist. Auf dieser Basis wird 2021 der gesetzlich vorgeschriebene Gestaltungsplan erarbeitet. Die Realisierung einer Überbauung ist aus heutiger Sicht frühestens ab 2024 denkbar.

#### Entwicklungsprojekt in Crissier (Kanton Waadt)

In Crissier am Stadtrand von Lausanne verfügt die PLAZZA über ein Entwicklungsgebiet von rund 67'000 m<sup>2</sup>. Für dieses Areal wurde auf der Basis eines städtebaulichen Architekturwettbewerbs, in enger Zusammenarbeit mit Gemeinde und Kanton, ein Gestaltungsplan erarbeitet, der vom Kanton Waadt bewilligt worden ist. Mit der Planung des Bauprojektes für die erste Etappe wurde Anfang 2019 begonnen. Erste Verträge mit einem Drittinvestor sowie zur Erstellung einer Schule konnten abgeschlossen werden. Die Baueingabe ist planmässig Ende Mai 2020 erfolgt. Die Baubewilligung wurde im ersten Halbjahr 2021 wie erwartet erteilt. Diese wird rechtskräftig, sobald der letzte noch verbliebene Rekurs beigelegt wird.

Auf dem Areal ist eine Mischnutzung mit rund 65% Wohnen und 35% übrigen Aktivitäten vorgesehen. Es sind sowohl Miet- als auch Eigentumswohnungen (total über 500 Einheiten) sowie Geschäftsflächen von rund 16'000 m<sup>2</sup> geplant.

<b>Lage</b>	Route du Bois-Genoud 10, 1023 Crissier VD
<b>Grundstücksfläche</b>	66'966 m <sup>2</sup> (einschliesslich 5'504 m <sup>2</sup> der Liegenschaft Route du Bois-Genoud 1a/1b)
<b>Nutzung</b>	Mixed-Use (Wohn- und Dienstleistungsflächen)
<b>Entwicklungsstand</b>	Gestaltungsplan vorhanden und vom Kanton Waadt am 4. Februar 2016 bewilligt. Mit der Planung des Bauprojektes für die erste Etappe wurde 2019



---

begonnen. Die Eingabe des Baugesuchs ist Ende Mai 2020 erfolgt. Die Baubewilligung wurde im ersten Halbjahr 2021 erteilt. Diese wird rechtskräftig, sobald der letzte noch verbliebene Rekurs beigelegt wird. Mit der Gemeinde Crissier wurde bereits eine Vereinbarung zum Bau eines Primarschulhauses abgeschlossen. Eines der zehn Baufelder wird zudem im Baurecht an eine kantonal geförderte Stiftung zum Bau eines Pflegeheims abgegeben.

---