

PLAZZA AG



Agenda



- Überblick
- Immobilienportfolio
- Finanzielle Resultate
- Zusammenfassung



Überblick

per 30. Juni 2017, in Mio. CHF

Portfolio

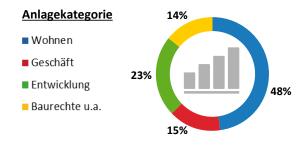
Finanzkennzahlen

Aktie

Marktwert 558

Eigenkapitalquote 84%

Free Float **71%**



Region		7% 1%
■ Stadt Zürich		
■ Restl. Kanton Zürich	25%	7,500
■ West-Schweiz		2. 3. Sept.
Restliche Schweiz		66%

Liegenschaftenertrag	7,7
Betriebsergebnis v. Abschreibung & Neubewertung	5,2
Neubewertung Liegenschaften (netto)	4,9
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	10,2
Gewinn	7,8
Gewinn exkl. Neubewertung Liegenschaften	4,2
Bilanzsumme	637,1
Flüssige Mittel	78,0
Finanzverbindlichkeiten	0,0
Eigenkapital (Net Asset Value, NAV) ²⁾	537,7

Namenaktien A (nom. CHF 0.50, kotiert, #)	1'827'000
Namenaktien B (nom. CHF 0.10, nicht kotiert, #)	1'215'000
Bedeutende Aktionäre: ABV	
Stimmrechte	51%
Kapital	29%
Pro Namenaktie A (in CHF)	
Gewinn	3.78
Gewinn exkl. Neubewertung	2.01
Eigenkapital (NAV)	259.76
Börsenkurs	231.30

Verwaltungsrat





Markus Kellenberger

- VR-Präsident
- Dr. sc. techn./dipl. Ing. ETH/HTL/SIA
- Hauptaktionär der Brandenberger+Ruosch AG



Lauric Barbier

- lic. oec. publ.
- Mitglied der Unternehmensleitung der schweizerischen Securitas Gruppe als Leiter Finanzen & Management Services



Martin Byland

- lic. iur., Rechtsanwalt
- Leiter Profitcenter Recht und Steuern bei der TBO Treuhand AG



Jacob Schmidheiny

- lic. oec. publ.
- Verwaltungsrat der Conzzeta AG



Dominik Weber

- MRICS, dipl. Architekt ETH/SIA, dipl. Betriebsökonom FH
- VRP und Hauptaktionär von Kuoni Mueller & Partner
- Geschäftsführer der AG für Fondsverwaltung/Immofonds

Geschäftsleitung



Ralph Siegle

- CEO
- Immobilienverwalter mit eidg. FA
- Seit 2003 Leiter des GB Immobilien der Conzzeta AG



Thomas Casata

- CFO (seit 05/2016)
- Dipl.-Betriebswirt (t.o.), Uni Stuttgart
- Zuvor u.a. verschiedene CFO Positionen



Marcel Gilgen

- Leiter Projektentwicklung
- Dipl. Architekt ETH
- Zuvor u.a. Leiter Bauherrenvertretung und Projektsteuerung EBP Schweiz AG

Vision und Strategie der PLAZZA-Gruppe

PLAZZA GENERIERT STABILE ERTRÄGE AUS WOHNNUTZUNG IN DEN GEBIETEN ZÜRICH UND LAUSANNE.

- Bewirtschaftung ist unsere Kernkompetenz.
 - Kern unserer Geschäftstätigkeit bildet die effiziente Bewirtschaftung des Immobilienportfolios mit Fokus auf Erträge aus Wohnnutzung (> zwei Drittel) in den Wirtschaftsräumen Zürich und Lausanne.
- Wallisellen, Regensdorf und Crissier werden konsequent weiterentwickelt und realisiert.

 Attraktive Lagen bieten hohes Entwicklungspotenzial. Für unsere Aktionärinnen und Aktionäre streben wir bei der Umsetzung einen Entwicklungserfolg an.
- → Wir bauen, um zu halten.
 - Damit streben wir Synergieeffekte in der Portfoliobewirtschaftung an, welche durch die Vergrösserung des Portfolios entstehen.
- Unser Erfolg basiert auf einer starken Bilanz.

 Diese erlaubt uns, Opportunitäten akkurat zu nutzen und Ausschüttungen an unsere Aktionärinnen und Aktionäre auf attraktivem Niveau anzustreben.

Agenda



- Überblick
- Immobilienportfolio
- Finanzielle Resultate
- Zusammenfassung

Das PLAZZA-Portfolio

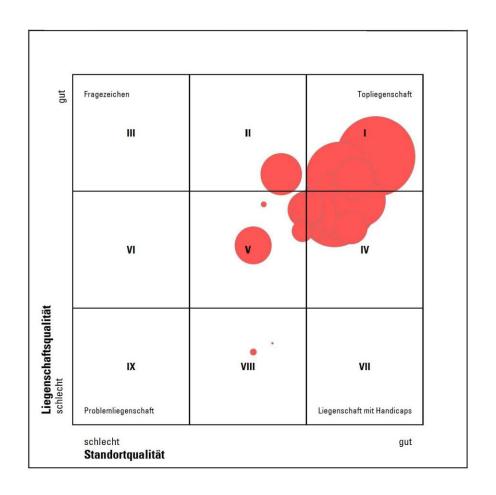


Wohnliegenschaften

Ort	Adresse	PLZ	Grundstücksfläche in m²	Baujahr	Marktwert in CHF 1 000	Soll-Netto-Mietertrag in CHF 1 000
Zürich	Im Tiergarten 51-60 / Sieberstrasse 5 (Bau 2)	8055	8 539	1988	71 350	2 635
Zürich	Im Tiergarten 17–27 (Bau 3)	8055	9 581	1991	77 450	2 846
Zürich	Im Tiergarten 34–41 (Bau 4)	8055	7 205	1991	57 500	2 105
Zürich	Im Tiergarten 8–16 (Bau 5)	8055	11 601	1992	63 100	2 255
Wohnliegenschafter	1 (4)		36 926		269 400	9 840
Geschäftsliegensch	haften					
Crissier	Route du Bois-Genoud 1a/1b	1023	5 504	1989	13 670	928
Glis-Brig	Nellenstadel 3	3902	992	1984	411	51
Luzern	Täschmattstrasse 16	6015	12 462	1966	6 394	528
Wallisellen	Gewerbehallenstrasse 2	8304	1 233	1978	1 854	131
Zürich	Giesshübelstrasse 40	8045	1 546	1965	21 930	1 349
Zürich	Giesshübelstrasse 45	8045	4 709	1984	37 830	2 308
Geschäftsliegenscha	aften (6)		26 446		82 089	5 296
Total Bestandesliege	enschaften (10)		63 372		351 489	15 137
Entwicklungsli						
Crissier	Route du Bois-Genoud 10	1023	62 803		23 900	
Regensdorf	Althardstrasse 5, 9	8105	17 518	1910	15 120	914
Wallisellen	Industriestrasse 45	8304	13 780		87 910	
Entwicklungsliegens	schaften (3)		94 101		126 930	914
Baurechte						
Bern	Eymattstrasse 71+73	3027	6 384		731	-
Unterengstringen	Ueberlandstrasse / Industrie Hardwald	8103	27 738		18 910	_
Volketswil	Hardstrasse	8604	108 667		18 380	34
Zürich	Im Tiergarten (Bau 1+6)	8055	16 911		40 610	=
Baurechte (4)			159 700		78 631	34
Unbebaute Gru	undstücke					
Lully	Derrière l'Eglise, Fin du Mont	1470	88 521		572	3
St. Gallen	Langgasse	9008	18 125		66	
Unbebaute Grundsti	ücke (2)		106 646		637	3
Total Immobilienpor	efalia (10)		423 819		557 688	16 087

Das PLAZZA-Portfolio







Bestandesliegenschaften: Zürich «Im Tiergarten»

- 386 Wohnungen im Mittelstandssegment
- 1'495 m² Büroflächen
- Nutzflächen 37'299 m²
- Soll-Nettomietertrag CHF 9,84 Mio. / Bruttorendite 3,7% (Stand 30.06.2017)
- Leerstand 2,6% (Mehrheitlich Garagen und Büroflächen)
- Fassadensanierungen 2010 bis 2014 in Etappen





Bestandesliegenschaften: Zürich Giesshübelstrasse 40 und 45

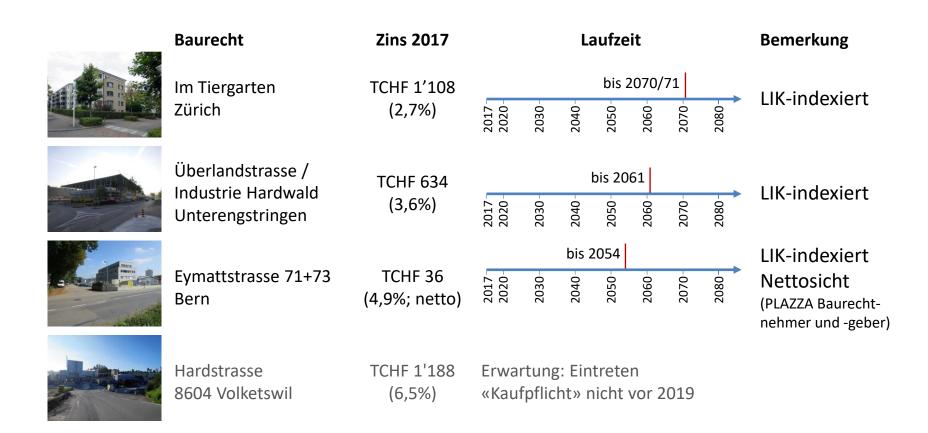
- Bürofläche beide Häuser 8'510 m²
- Leerstandsreduktion seit 31.12.2016 um mehr als 1/3
- Gute Lage hinter Sihlcity / Gute Erschliessung mit IV und ÖV
- Nr. 45 umfassende technische Innensanierung im 2016
- Diversifizierte Mieterschaft mit langfristigen Verträgen
- Verhandlungen mit weiteren Mietinteressenten im Gange







Baurechte mit langfristig gesicherten Erträgen und tiefem Aufwand



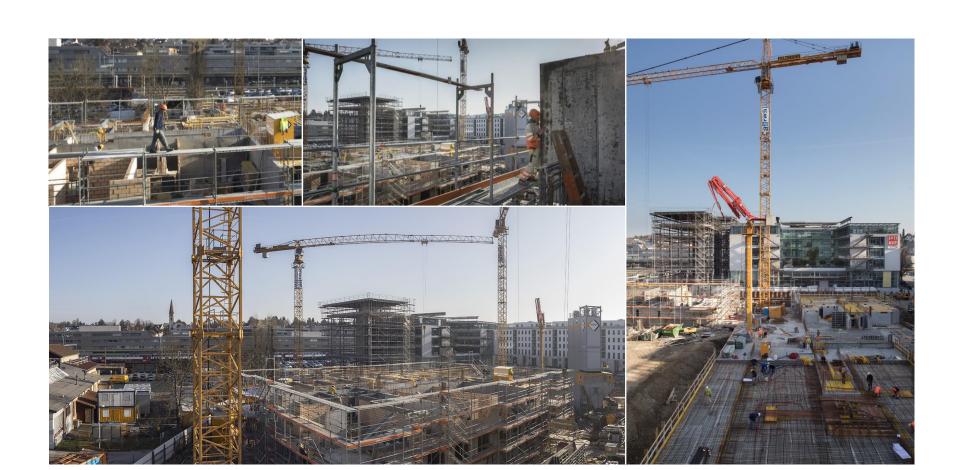
Entwicklungsliegenschaften: Wallisellen «Im Glattgarten» (I)

- Baustart anfangs 2016 erfolgt
- 218 2 ½ 4 ½ -Zimmerwohnungen
- 1'700 m² Dienstleistungsfläche
- Investitionsvolumen rund CHF 100 Mio.
- Bezug ab Juni 2018
- Mietzinspotenzial rund CHF 6,6 Mio.
- Erstvermietung ist gestartet





Entwicklungsliegenschaften: Wallisellen «Im Glattgarten» (II)



Entwicklungsliegenschaften Crissier

- Entwicklungsperimeter 68'307 m²
- Vorprojekt gestartet, 5 Architektenteams für hohe
 Diversität. Resultate liegen im 2. HJ 2017 vor
- Über 450 Wohnungen möglich
- Anteile 65% Wohnen / 35% Geschäft
- Schätzung Investition rund CHF 300 Mio.
- Mietzinspotenzial geschätzt CHF 15,0 Mio.
- Baubeginn aus heutiger Sicht nicht vor 2020



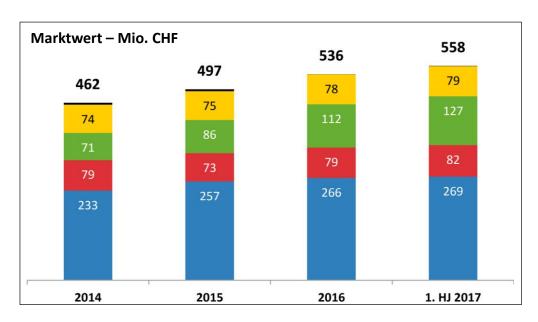
Entwicklungsliegenschaften Regensdorf

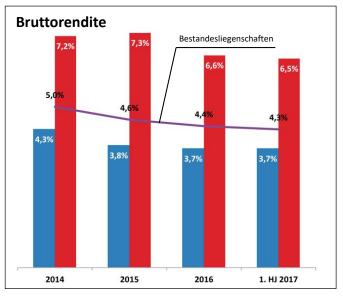
- Grundstück 17'518 m²
- Wohnanteil 75%
- Gestaltungsplanpflicht, Teilrev. BZO seit
 Mai 2017 rechtskräftig, Baumassenziffer neu 8 m³/m²
- Entwicklungsvertrag mit Gemeinde und 13 Grundeigentümern
- Realisierungshorizont 6 9 Jahre, Mietverträge in Zwischennutzung bis längstens 2022
- Schätzung Investition ca. wie Wallisellen,
 Mietzinspotenzial noch nicht abschätzbar

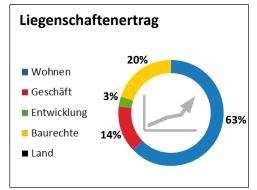


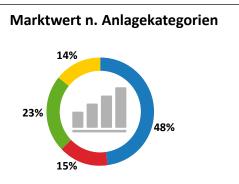
Portfolio mit Schwerpunkt im Wohnbereich

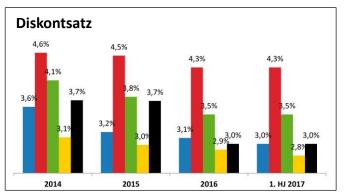














Anteil Top 5 unter 20%

Anteil der jeweils fünf wichtigsten Mieter und Baurechtsnehmer

Mieter / Baurechtsnehmer	Art	30.06.2017	31.12.2016
Hard AG	Baurechtszins	5,0%	5,3%
HG Commerciale	Baurechtszins	3,7%	4,0%
Pensionskasse Conzzeta	Mietzins und Baurechtszins	3,6%	3,8%
Isler & Pedrazzini AG	Mietzins	3,1%	3,0%
STWEG Im Tiergarten 44–50	Baurechtszins	3,0%	3,2%
Total		18,4%	19,3%

Laufzeiten Geschäftsmietverträge und Baurechtszinsen

in Prozent der Miet- und Baurechtszinserträge	30.06.2017	31.12.2016
Bis 1 Jahr inklusive unbefristeter Mietverhältnisse	25,5%	23,7%
1 bis 2 Jahre	7,7%	12,0%
2 bis 3 Jahre	4,3%	1,5%
3 bis 4 Jahre	8,6%	5,3%
4 bis 5 Jahre	13,0%	13,9%
Über 5 Jahre	40,8%	43,6%
Total	100,0%	100,0%

Agenda



- Überblick
- Immobilienportfolio
- Finanzielle Resultate
- Zusammenfassung



Konzernerfolgsrechnung

wesentliche Positionen, in Mio. CHF

	2014	2015	2016	1. HJ 2017
Betriebsertrag	19,2	19,3	15,2	7,9
Betriebsaufwand	-5,4	-8,0	-5,5	-2,7
EBITDA vor Neubewertung	13,8	11,3	9,7	5,2
Neubewertung Liegenschaften	12,1	32,5	15,0	4,9
Steuern	-5,9	-10,3	-5,1	-2,3
Gewinn	19,9	33,4	19,5	7,8



Konzernbilanz

wesentliche Positionen, per 30. Juni / 31. Dezember, in Mio. CHF

	2014	2015	2016	2017
Flüssige Mittel	116,5	108,1	91,7	78,0
Anlagevermögen	461,9	497,0	536,2	557,9
Total Aktiven	579,2	605,8	631,1	637,1
Kurzfristige Verbindlichkeiten	18,2	3,5	12,1	15,1
Langfristige Verbindlichkeiten	71,6	79,5	82,9	84,3
Eigenkapital	489,4	522,8	536,1	537,7
Total Passiven	579,2	605,8	631,1	637,1

Agenda



- Überblick
- Immobilienportfolio
- Finanzielle Resultate
- Zusammenfassung

Zusammenfassung

- Immobilienportfolio mit einem Marktwert von CHF 500 Mio.
 mit Schwerpunkt Wohnen in Zürich und Lausanne
- Attraktive Investitionsprojekte über bis zu CHF 500 Mio.
- Weitere Steigerung der Mieterträge erwartet
- Gegenwärtig kein verzinsliches Fremdkapital



Danke für Ihre Aufmerksamkeit!



Kontakt PLAZZA AG

Sieberstrasse 5 8055 Zürich

T: +41 44 468 60 70

Kontakt Investor Relations

Thomas Casata, CFO T: +41 44 266 68 34 E: investor@plazza.ch

as Casata, CFO T: +41 44 266 68 33

E: press@plazza.ch

Kontakt Medien

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.