

PLAZZA



PLAZZA AG





- **Überblick**
- Immobilienportfolio
- Finanzielle Resultate
- Zusammenfassung



Überblick

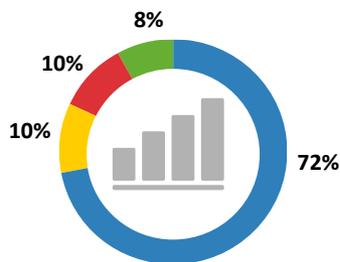
per 31. Dezember 2021, in Mio. CHF

Portfolio

Marktwert **888**

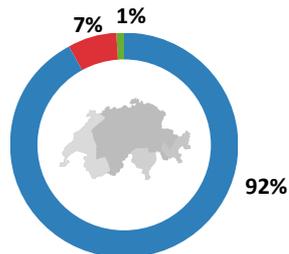
Anlagekategorie

- Wohnen
- Geschäft
- Entwicklung
- Baurechte u.a.



Region

- Kanton Zürich
- Westschweiz
- Restliche Schweiz



Finanzkennzahlen

Eigenkapitalquote **79%**

Liegenschaftenertrag	26,1
Betriebsergebnis v. Abschreibung & Neubewertung	20,6
Neubewertung Liegenschaften (netto)	72,8
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	93,4
Gewinn	71,9
Gewinn exkl. Neubewertung Liegenschaften	18,1
<hr/>	
Bilanzsumme	890,8
Flüssige Mittel	2,6
Finanzverbindlichkeiten	47,2
Eigenkapital (Net Asset Value, NAV)	698,9

Aktie

Free Float **71%**

Namenaktien A (nom. CHF 0.50, kotiert, #)	1'827'000
Namenaktien B (nom. CHF 0.10, nicht kotiert, #)	1'215'000
<hr/>	
Bedeutende Aktionäre: ABV	
Stimmrechte	51 %
Kapital	29 %
<hr/>	
Pro Namenaktie A (in CHF)	
Gewinn	34.75
Gewinn exkl. Neubewertung	8.73
Eigenkapital (NAV)	337.63
Börsenkurs	337.00



Markus Kellenberger

- VR-Präsident
- Dr. sc. techn./dipl. Ing. ETH/HTL/SIA



Lauric Barbier

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



Felix Schmidheiny

- MA in International Business and Law, University of Sydney, Australien
- VR Smart Pet Care AG, Covario Holding AG, JAB Value Holding Pte. Ltd., Investor verschiedener Start-up Unternehmen



Martin Byland

- lic. iur., Rechtsanwalt
- Bis 2018 Leiter Profitcenter Recht und Steuern bei der TBO Treuhand AG



Dominik Weber

- MRICS, dipl. Architekt ETH/SIA, dipl. Betriebsökonom FH
- Head Real Estate Advisory Bank Julius Bär und VRP der dazu gehörenden Kuoni Mueller & Partner



Thomas Casata

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



Franziska Kunz

- Leiterin Bewirtschaftung und Portfolio
- Eidg. Dipl. Immobilientreuhänderin
- Zuvor u.a. Leiterin Vermarktung und GL-Mitglied VERIT Immobilien AG



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.

→ **Crissier und Regensdorf 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.



- Überblick
- **Immobilienportfolio**
- **Finanzielle Resultate**
- **Zusammenfassung**



Bestandesliegenschaften

Wohnliegenschaften

Ort	Adresse	PLZ	Grundstücksfläche in m ²	Baujahr	Soll-Netto-Mietertrag ¹ in CHF 1 000	Marktwert in CHF 1 000
Wallisellen	Im Glattgarten 1–12 / Industriestrasse 43–49a	8304	13 780	2018	6 601	
Zürich	Im Tiergarten 51–60 / Sieberstrasse 5 (Bau 2)	8055	8 539	1988	2 724	
Zürich	Im Tiergarten 17–27 (Bau 3)	8055	9 581	1991	2 897	
Zürich	Im Tiergarten 34–41 (Bau 4)	8055	7 205	1991	2 154	
Zürich	Im Tiergarten 8–16 (Bau 5)	8055	11 601	1992	2 279	
Zürich	Im Tiergarten 1–6c (Bau 6)	8055	9 383	1992	2 284	
Wohnliegenschaften (6)			60 089		18 940	643 390

Geschäftsliegenschaften

Crissier	Route du Bois-Genoud 1a/1b	1023	5 504	1989	938	
Luzern	Täschmattstrasse 16	6015	12 462	1966	522	
Zürich	Giesshübelstrasse 40	8045	1 546	1965	1 371	
Zürich	Giesshübelstrasse 45	8045	4 709	1984	2 436	
Geschäftsliegenschaften (4)			24 221		5 267	88 428
Total Bestandesliegenschaften (10)			84 310		24 207	731 818

Entwicklungsliegenschaften

Crissier	Route du Bois-Genoud 10	1023	61 462		–	
Regensdorf	Althardstrasse 5/9	8105	17 518	1910	541	
Entwicklungsliegenschaften (2)			78 980		541	68 410

Baurechte

Bern	Eymattstrasse 71/73	3027	6 384		–	
Unterengstringen	Ueberlandstrasse / Industrie Hardwald	8103	27 738		–	
Volketswil	Hardstrasse	8604	108 667		34	
Zürich	Im Tiergarten (Bau 1)	8055	7 528		–	
Baurechte (4)			150 317		34	86 811

Unbebaute Grundstücke

Lully	Derrière l'Eglise, Fin du Mont	1470	88 521		–	
St. Gallen	Langgasse	9008	18 125		–	
Unbebaute Grundstücke (2)			106 646		–	664
Total Immobilienportfolio im Anlagevermögen (18)			420 253		24 782	887 703

¹ Erwarteter Mietertrag bei Vollvermietung vor Ausfällen für Leerstände bzw. Mietzinsreduktionen.

² Soll-Netto-Mietertrag in Prozenten des Marktwertes am Stichtag.



Das PLAZZA-Portfolio

per 31. Dezember 2021



Nr.	Strasse	PLZ	Ort	Feld
1	Derrière l'Eglise, Fin du Mont	1470	Lully	V
2	Langgasse	9008	St. Gallen	VIII
3	Route du Bois Genoud 10	1023	Crissier	II
4	Althardstrasse 5/9	8105	Regensdorf	I
5	Im Glattgarten	8304	Wallisellen	I
6	Eymattstrasse 71/73	3027	Bern	V
7	Route du Bois-Genoud 1a/1b	1023	Crissier	V
8	Täschmattstrasse 16	6015	Luzern	IV
9	Überlandstrasse/Industrie Hardwald	8103	Unterengstringen	V
10	Hardstrasse	8604	Volketswil	IV
11	Giesshübelstrasse 40	8045	Zürich	I
12	Giesshübelstrasse 45	8045	Zürich	I
13	Im Tiergarten 51–60 / Sieberstrasse 5 (Bau 2)	8055	Zürich	IV
14	Im Tiergarten 17–27 (Bau 3)	8055	Zürich	IV
15	Im Tiergarten 34–41 (Bau 4)	8055	Zürich	IV
16	Im Tiergarten 8–16 (Bau 5)	8055	Zürich	IV
17	Im Tiergarten 1–6c (Bau 6)	8055	Zürich	IV
18	Im Tiergarten (Bau 1)	8055	Zürich	IV

Anmerkung: Die Grösse der Kreisflächen repräsentiert den Marktwert der jeweiligen Liegenschaft.



Zürich «Im Tiergarten»

- 466 Wohnungen 1 ½ - 5 ½-Zimmerwohnungen im Mittelstandssegment
- 1'495 m² Geschäftsflächen
- Nutzflächen 45'060 m²
- Soll-Nettomietenwert CHF 12,3 Mio.
- Fassadensanierungen 2010 bis 2015 in Etappen



Wallisellen «Im Glattgarten»

- 218 Wohnungen im Mittelstandssegment
- 1'681 m² Geschäftsflächen
- Nutzflächen 21'669 m²
- Soll-Nettomietenwert CHF 6,6 Mio.
- Erstbezug ab 01.06.2018



Bestandesliegenschaften Wohnen

Bruttorendite 2,9 %

Leerstand 2,6 % (mehrheitlich Garagen und Geschäftsflächen)



Bestandesliegenschaften: Zürich «Im Tiergarten»





Bestandesliegenschaften: Wallisellen «Im Glattgarten»





Bestandesliegenschaften: Zürich Giesshübelstrasse 40 und 45

Stand 31. Dezember 2021

- Bürofläche beide Häuser 8'521 m²
- Büroflächen beider Gebäude wieder vollvermietet
- Gute Lage hinter Sihlcity / Gute Erschliessung mit IV und ÖV
- Nr. 45 umfassende technische Innensanierung im 2016
- Diversifizierte Mieterschaft



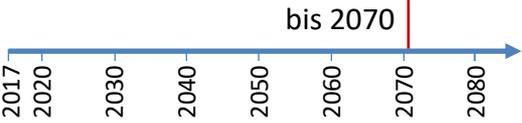
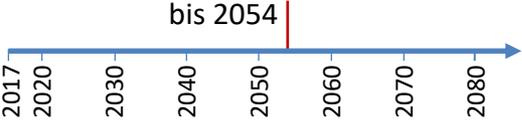
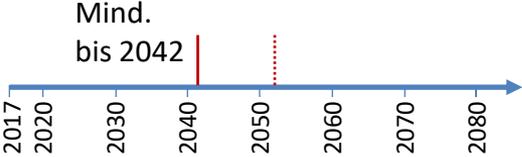


Bestandesliegenschaften: Zürich Giesshübelstrasse 40 und 45





Baurechte mit langfristig gesicherten Erträgen und tiefem Aufwand

Baurecht	Zins 2021	Laufzeit	Bemerkung
 <p data-bbox="355 476 562 548">Im Tiergarten Zürich</p>	TCHF 513	 <p data-bbox="1257 429 1367 454">bis 2070</p>	LIK-indexiert
 <p data-bbox="355 636 649 765">Überlandstrasse / Industrie Hardwald Unterengstringen</p>	TCHF 635	 <p data-bbox="1193 618 1304 642">bis 2061</p>	LIK-indexiert
 <p data-bbox="355 853 668 925">Eymattstrasse 71/73 Bern</p>	TCHF 36 (netto)	 <p data-bbox="1141 809 1251 833">bis 2054</p>	LIK-indexiert Nettosicht (PLAZZA Baurecht- nehmer und -geber)
 <p data-bbox="355 1042 595 1113">Hardstrasse 8604 Volketswil</p>	TCHF 1 191	 <p data-bbox="1045 981 1155 1033">Mind. bis 2042</p>	LIK-indexiert



Entwicklungsliegenschaften: Crissier VD

- Entwicklungsperimeter 66'966 m²
- Bauprojekt abgeschlossen, 10 Architektenteams für hohe Diversität
- Über 500 Wohnungen möglich
- Anteile 65% Wohnen / 35% Geschäft
- Erste Verträge abgeschlossen: Erstellung Schulgebäude für Gemeinde sowie Abgabe eines Baufeldes an Stiftung zum Bau eines Pflegeheims
- Schätzung Investition bis zu CHF 300 Mio.
- Mietzinspotenzial geschätzt CHF 13,8 Mio. (bei 20% STWE in der zweiten Etappe und nach Abgabe eines Baufeldes im Baurecht)
- Baubewilligung für die 1. Etappe erlangt Rechtskraft im September 2021. Baubeginn erfolgte kurze Zeit später. Die 1. Etappe umfasst ca. 2/3 des Gesamtprojekts mit Investitionen bis zu CHF 220 Mio.





Entwicklungsliegenschaften: Crissier VD





Entwicklungsliegenschaften: Regensdorf

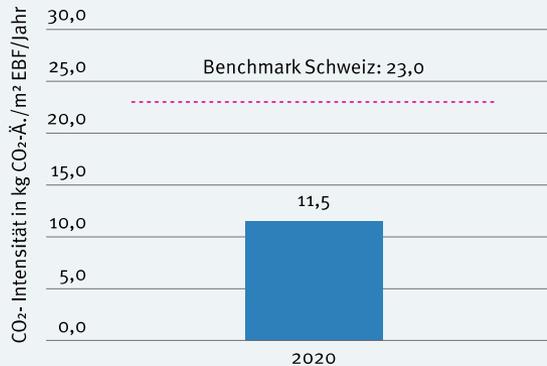
- Grundstück 17'518 m²
- Wohnanteil 75%
- Gestaltungsplanpflicht, Teilrev. BZO seit Mai 2017 rechtskräftig, Baumassenziffer neu 8 m³/m²
- Entwicklungsvertrag mit Gemeinde und 13 Grundeigentümern
- Realisierungsbeginn in drei bis sechs Jahren, abhängig davon, wie schnell öffentliche Infrastrukturprojekte realisiert werden; derzeit Zwischennutzung
- Schätzung Investition mindestens wie Wallisellen, Mietzinspotenzial noch nicht abschätzbar
- Studienauftrag durchgeführt, 2021 wurde der Gestaltungsplan erarbeitet und der Gemeinde zur Stellungnahme eingereicht. Gemeinsame Überarbeitung ist im Gange.



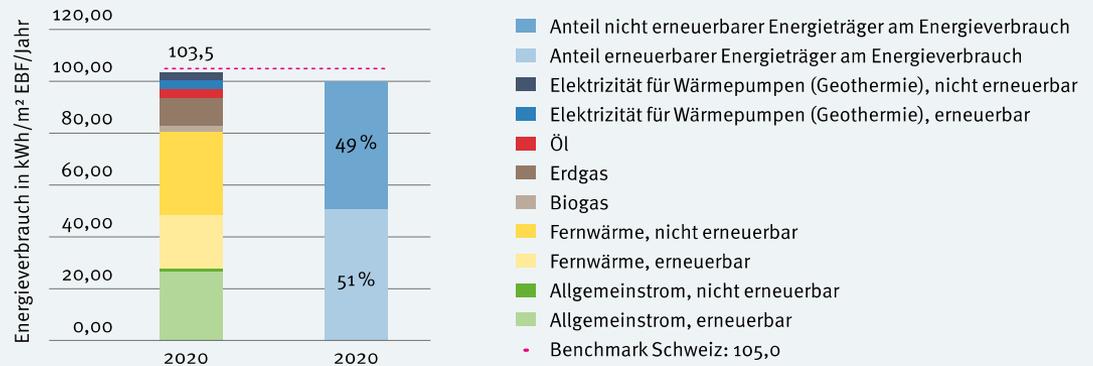


Nachhaltigkeit: weitere Optimierung des Portfolios

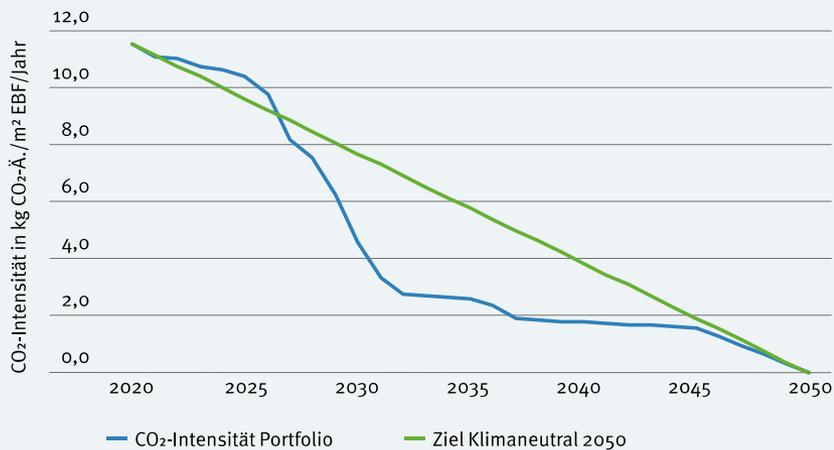
CO₂-Intensität



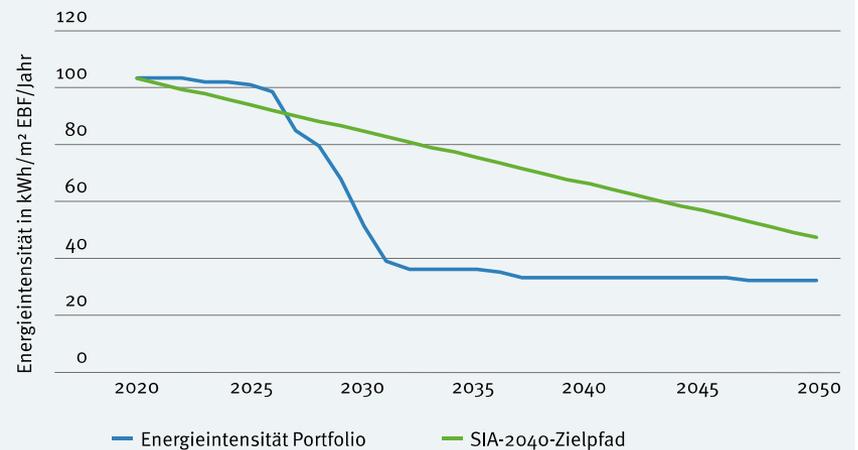
Energieverbrauch und Anteil erneuerbarer Energieträger



CO₂-Absenkpfad

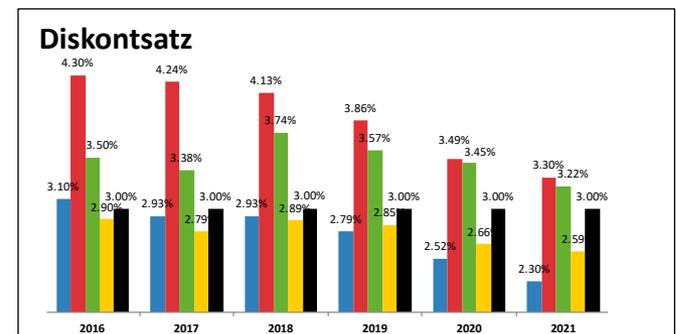
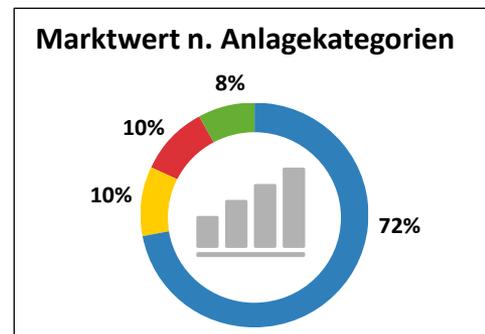
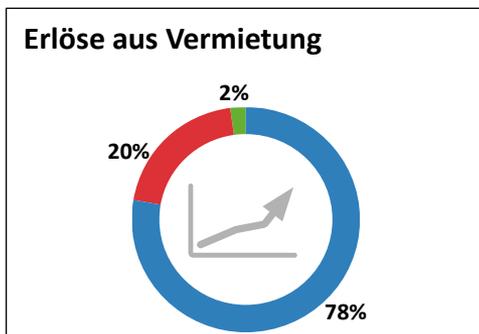
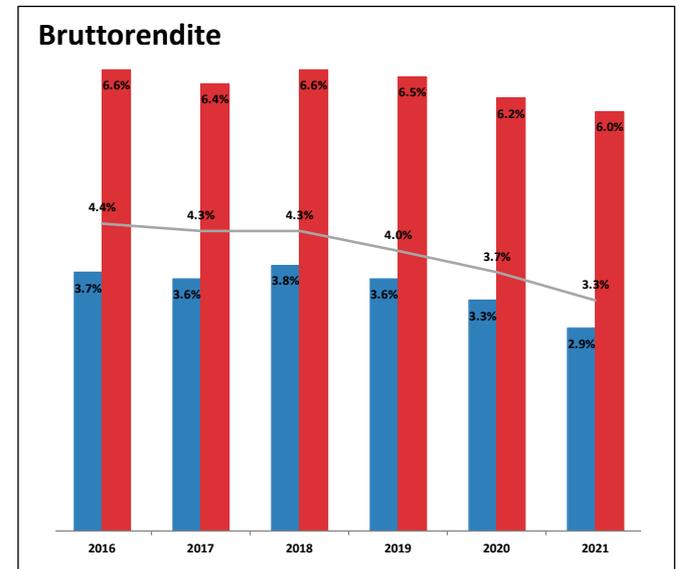
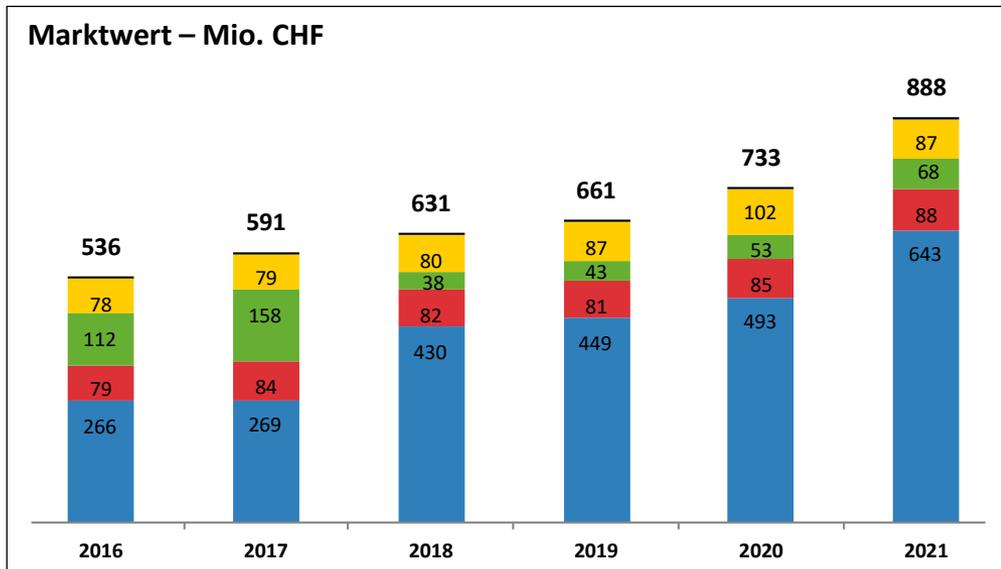


Energie-Absenkpfad





Portfolio mit Schwerpunkt im Wohnbereich





Anteil Top 5 unter 15%

Anteil der jeweils fünf wichtigsten Mieter und Baurechtsnehmer

Die nachfolgenden fünf wichtigsten Mieter und Baurechtsnehmer trugen, gemessen an den Mieterträgen und Baurechtszinsen, zusammen 12,1 % bei (Vorjahr 12,9 %).

Mieter/Baurechtsnehmer	Art	31.12.2021	31.12.2020
HASTAG (Zürich) AG	Baurechtszins	3,3 %	3,5 %
HG Commerciale	Baurechtszins	2,4 %	2,6 %
Pensionskasse Conzeta	Mietzins und Baurechtszins	–	2,5 %
Wingtra AG	Mietzins	2,3 %	–
Isler & Pedrazzini AG	Mietzins	2,1 %	2,2 %
STWEG Im Tiergarten 44–50	Baurechtszins	2,0 %	2,1 %
Total		12,1 %	12,9 %

Laufzeiten Geschäftsmietverträge und Baurechtszinsen

in Prozenten der Miet- und Baurechtszinserträge	31.12.2021	31.12.2020
Bis 1 Jahr inklusive unbefristeter Mietverhältnisse	29,7 %	27,3 %
1 bis 2 Jahre	7,8 %	12,0 %
2 bis 3 Jahre	0,9 %	6,7 %
3 bis 4 Jahre	4,0 %	1,5 %
4 bis 5 Jahre	10,9 %	1,3 %
Über 5 Jahre	46,7 %	51,2 %
Total	100,0 %	100,0 %



Überblick Entwicklungsprojekte

per 31. Dezember 2021

	<u>Zeithorizont</u>	<u>Marktwert</u>	<u>Investitionsvolumen</u>
Crissier	Baubewilligung wird im September 2021 rechtskräftig. Realisierung hat begonnen	CHF 53 Mio.	CHF 300 Mio. (max., Anteil PLAZZA noch offen)
Regensdorf	Realisierung in drei bis sechs Jahren	CHF 16 Mio.	> CHF 100 Mio.



- Überblick
- Immobilienportfolio
- **Finanzielle Resultate**
- Zusammenfassung



	2018	2019	2020	2021
Betriebsertrag	21,0	25,0	25,4	27,1
Betriebsaufwand	-4,7	-6,1	-5,4	-6,5
EBITDA vor Neubewertung	16,4	18,9	20,0	20,6
Neubewertung Liegenschaften	14,5	25,3	61,8	72,8
Steuern	-7,2	-7,4	-18,7	-21,2
Gewinn	23,6	36,7	63,3	71,9



Bilanz

Wesentliche Positionen, 31. Dezember, in Mio. CHF

	2018	2019	2020	2021
Flüssige Mittel	31,4	25,7	21,0	2,6
Anlagevermögen	631,4	661,1	733,3	888,0
Total Aktiven	663,0	689,5	756,3	890,8
Kfr. Finanzverbindlichkeiten	-	-	-	47,2
Andere Kfr. Verbindlichkeiten	11,2	5,5	5,7	14,4
Lfr. Verbindlichkeiten	89,7	95,5	111,2	130,3
Eigenkapital	562,1	588,5	639,4	698,9
Total Passiven	663,0	689,5	756,3	890,8



- Überblick
- Immobilienportfolio
- Finanzielle Resultate
- **Zusammenfassung**



Zusammenfassung

- Immobilienportfolio mit einem Marktwert von rund CHF 888 Mio. mit Schwerpunkt Wohnen in Zürich und Lausanne
- Attraktive Investitionsprojekte, CHF 400 Mio.
- Weitere Steigerung der Mieterträge nach Realisierung dieser Investitionsprojekte erwartet

PLAZZA



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.