

PLAZZA



Geschäftsbericht 2015



Ausgewählte Kennzahlen

Hinweis: Ausführungen zu den Fussnoten befinden sich auf der gegenüberliegenden Seite unten.

Erfolgsrechnung		2015	2014
Liegenschaftenertrag	TCHF	18 359	18 789
Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung	TCHF	11 293	13 778
Neubewertung Liegenschaften (netto)	TCHF	32 464	12 058
Erfolg aus Veräusserung Liegenschaften	TCHF	92	345
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	TCHF	43 849	26 181
Betriebsergebnis (EBIT)	TCHF	43 765	26 140
Gewinn vor Steuern (EBT)	TCHF	43 692	25 816
Gewinn	TCHF	33 393	19 882
Gewinn exkl. Neubewertung Liegenschaften ¹	TCHF	8 573	10 923

Geldflussrechnung		2015	2014
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	TCHF	9 765	11 415
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	TCHF	-2 696	-1 644
Free Cashflow	TCHF	7 069	9 771

Bilanz		31.12.2015	31.12.2014
Bilanzsumme	TCHF	605 758	579 209
Flüssige Mittel	TCHF	108 108	116 487
Marktwert Immobilienportfolio	TCHF	496 803	461 771
Finanzverbindlichkeiten	TCHF	–	15 448
Eigenkapital (Net Asset Value, NAV) ²	TCHF	522 807	489 413
Finanzverbindlichkeiten in Prozenten Bilanzsumme	Prozent	0,0	2,7
Eigenkapitalquote	Prozent	86,3	84,5

Immobilienportfolio		31.12.2015	31.12.2014
Anzahl Liegenschaften	Anzahl	21	22
Nutzbare Fläche	m ²	158 379	152 850
Bruttorendite Bestandesliegenschaften ³	Prozent	4,6	5,0
Leerstandsquote Bestandesliegenschaften ⁴	Prozent	28,8	2,0
Leerstandsquote aller Liegenschaften ⁴	Prozent	29,8	5,9

Personal		31.12.2015	31.12.2014
Anzahl Mitarbeiter/-innen (Vollzeitstellen)	Anzahl	12,6	10,2

Aktie		31.12.2015	31.12.2014 ⁵
Namenaktien A (nom. CHF 0.50) per Gründungsdatum	Anzahl	1 827 000	1 827 000 ⁶
Namenaktien B (nom. CHF 0.10) per Gründungsdatum	Anzahl	1 215 000	1 215 000 ⁶
Gewinn pro Namenaktie A	CHF	16.13	9.60 ⁷
Gewinn pro Namenaktie A exkl. Neubewertung Liegenschaften ¹	CHF	4.14	5.28 ⁷
Gewinn pro Namenaktie B	CHF	3.23	1.92 ⁷
Gewinn pro Namenaktie B exkl. Neubewertung Liegenschaften ¹	CHF	0.83	1.06 ⁷
Eigenkapital pro Namenaktie A (Net Asset Value, NAV)	CHF	252.56	236.43 ⁷
Eigenkapital pro Namenaktie B (Net Asset Value, NAV)	CHF	50.51	47.29 ⁷
Börsenkurs Namenaktie A am Bilanzstichtag	CHF	198.00	n.a. ⁷

Inhalt

4	Lagebericht
6	Corporate-Governance-Bericht
20	Vergütungsbericht
23	Bericht der Revisionsstelle zum Vergütungsbericht
25	Finanzberichte
26	Konsolidierter Jahresabschluss nach Swiss GAAP FER
26	Konzernbilanz
27	Konzernerfolgsrechnung
28	Konzerngeldflussrechnung
29	Konzerneigenkapitalnachweis
30	Anhang zur Jahresrechnung
50	Bericht der Revisionsstelle zur Konzernrechnung
52	Jahresrechnung der PLAZZA AG
52	Bilanz
53	Erfolgsrechnung
54	Anhang
58	Gewinnverwendungsvorschlag an die Generalversammlung
59	Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung der PLAZZA AG
62	Immobilienportfolio
62	Detailangaben zum Immobilienportfolio
66	Zusätzliche Informationen zu den Entwicklungsprojekten
68	Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten
74	Kontakte und Termine

-
- 1 Die Bewertungsveränderung der Liegenschaften sowie die sich daraus ergebenden latenten Steuern sind nicht berücksichtigt.
- 2 Der NAV entspricht dem in der Bilanz per Stichtag ausgewiesenen Eigenkapital.
- 3 Soll-Netto-Mietertrag in Prozenten des Marktwerts am Stichtag.
- 4 Die Leerstandsquote entspricht einem stichtagsbezogenen Leerstand in Prozenten des Soll-Netto-Mietertrags.
- 5 Die PLAZZA AG wurde am 22. Juni 2015 gegründet (Eintrag im Handelsregister am 25. Juni 2015). Um aussagekräftige Angaben zum Gewinn und zum Eigenkapital pro Namenaktie machen zu können, wurde anstelle der durchschnittlichen Anzahl ausstehender Aktien die Anzahl der Aktien per Gründungsdatum aufgeführt, die sich aber bis zum Jahresende nicht verändert hat.
- 6 Die Anzahl der Aktien wurde für Vergleichszwecke unverändert für die Berichtsperiode und die Vorjahresperiode übernommen.
- 7 Die PLAZZA AG wurde am 22. Juni 2015 gegründet (Eintrag im Handelsregister am 25. Juni 2015). Die ausgegebenen Aktien waren somit nicht für das gesamte Jahr 2015 ausstehend. Ebenso waren während der Vorjahresperiode und per 31. Dezember 2014 keine Namenaktien A und B ausstehend. Um sinnvolle Informationen zum Gewinn je Aktie sowie zum NAV pro Namenaktie per 31. Dezember 2014 darstellen zu können, wurde sowohl für das Jahr 2015 wie auch für die Vergleichsperiode sowie per 31. Dezember 2014 die Anzahl Aktien per Gründungsdatum verwendet, wie wenn die Aktien während der gesamten Periode bzw. bereits per 31. Dezember 2014 ausstehend gewesen wären. Der Schlusskurs der Namenaktie A am ersten Handelstag, dem 26. Juni 2015, betrug CHF 210.50.

Lagebericht



Links: Markus Kellenberger, Verwaltungsratspräsident
Rechts: Ralph Siegle, CEO

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

Nach der Abspaltung von der Conzzeta und dem Börsengang am 26. Juni 2015 freuen wir uns, Ihnen den ersten Jahresbericht der selbstständigen und an der SIX Swiss Exchange kotierten PLAZZA vorzulegen.

Die PLAZZA-Gruppe umfasst neben der Holdinggesellschaft PLAZZA AG die PLAZZA IMMOBILIEN AG und die Plaza Immobilienmanagement AG. Die PLAZZA plant, realisiert, bewirtschaftet und vermarktet Liegenschaften und Immobilienprojekte in der Schweiz. Das Portfolio besteht aus Wohn- und einigen Geschäftsliegenschaften sowie vielversprechenden Entwicklungsprojekten und besticht durch seine geografische und segmentspezifische Fokussierung.

Jahresergebnis von Sonderfaktoren geprägt

Der Gewinn stieg im Berichtsjahr von CHF 19,9 Mio. auf CHF 33,4 Mio., was hauptsächlich auf die Neubewertung der Liegenschaften zurückzuführen ist. Betrieblich gesehen erzielte PLAZZA einen weitgehend stabilen Liegenschaftenertrag von CHF 18,4 Mio. (Vorjahr CHF 18,8 Mio.). Das Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung fällt mit CHF 11,3 Mio. tiefer aus als im Vorjahr (13,8 Mio.), was in erster Linie auf Sonderfaktoren zurückzuführen ist, vorwiegend durch die in der Berichtsperiode angefallenen Aufwendungen für den Börsengang. Als Folge der Abspaltung musste die PLAZZA zudem eigene personelle Ressourcen aufbauen, um die bisher durch die Conzzeta AG erbrachten Dienstleistungen eigenständig erbringen zu können. Dies trifft auf den Verwaltungsrat sowie auf das zusätzlich notwendige Personal im Finanzbereich zu. Der Personalzuwachs beträgt 2,4 Vollzeitstellen, insgesamt umfasst der Personalbestand der PLAZZA per 31. Dezember 2015 12,6 Vollzeitstellen. Im Jahresdurchschnitt waren es 12,2 Vollzeitstellen.

Der Portfoliowert stieg auf CHF 496,8 Mio. (Vorjahr 461,8 Mio.). Der Neubewertungserfolg vor Steuern von CHF

32,5 Mio. (Vorjahr CHF 12,1 Mio.) kommt insbesondere aus dem Wohnbereich und aus den erzielten Fortschritten bei den Entwicklungsprojekten. Im Geschäftsjahr wurde eine kleinere Liegenschaft (Baurecht) verkauft, was zu einem Gewinn von CHF 0,09 Mio. führte. Der Abschluss einer Dienstbarkeit für eine Starkstromleitung in Volketswil ergab ausserdem einen ausserordentlichen Ertrag von CHF 0,49 Mio.

Das konsolidierte Ergebnis für das Jahr 2015 beläuft sich auf CHF 33,4 Mio. (Vorjahr CHF 19,9 Mio.). Das für die Dividendenausschüttung an die Aktionäre relevante Konzernergebnis ohne Neubewertung beträgt für die Namenaktien Kategorie A CHF 4.14 und für die Namenaktien Kategorie B CHF 0.83 pro Aktie. Der Net Asset Value (NAV) pro Namenaktien Kategorie A beläuft sich auf CHF 252.56 und pro Namenaktien Kategorie B auf CHF 50.51 pro Aktie. Der Schlusskurs der PLAZZA-Aktie lag am 30. Dezember 2015 bei CHF 198.00 und damit unter dem NAV. Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung eine Dividende von CHF 3.00 für die Namenaktien Kategorie A und von CHF 0.60 für die Namenaktien Kategorie B.

Solide Eigenkapitalbasis

Die PLAZZA ist heute sehr solide finanziert. Es sind keine Finanzverbindlichkeiten ausstehend und die Gruppe verfügt über bedeutende Barmittel. Die Eigenkapitalquote lag zum Periodenende bei 86,3 %. Diese Ausgangslage ermöglicht den schrittweisen Ausbau und die etappenweise Realisierung der Entwicklungsprojekte.

Mietsituation

Die Aufhebung des Euro-Mindestkurses durch die Nationalbank vom Januar 2015, die Schuldenkrise in Griechenland sowie die Abkühlung der Konjunktur in der Schweiz sorgten auch im Schweizer Immobilienmarkt für Verunsicherung. Im Mietwohnungsbereich setzt die PLAZZA auf das mittlere Preissegment an zentralen und attraktiven Standorten. Damit ist sie auch für die Zukunft sehr gut positioniert. Aktuell

stammen rund 90 % der Mieterträge aus dem Wirtschaftsraum Zürich. Die Wohnungen der Überbauung «Im Tiergarten» erfreuen sich nach wie vor sehr grosser Beliebtheit.

Das Segment der Geschäftsflächen zeichnete sich durch zunehmende Überkapazitäten und ausbleibende Nachfrage aus. Der Druck auf die erzielbaren Mietpreise dürfte damit weiter anhalten. Dies spürt auch die PLAZZA. Die Wiedervermietung von zwei grossen Geschäftsflächen an der Giesshübelstrasse 40 und 45 in Zürich steht im Zentrum der Aktivitäten im Bereich Bestandesliegenschaften. Für zwei der acht Geschosse an der Giesshübelstrasse 45 konnten längerfristige Mietverträge abgeschlossen werden. Es bestehen zudem Kontakte mit Interessenten, die zu einem Vertragsabschluss 2016 führen können. Das Gebäude Giesshübelstrasse 45 wird in der Zwischenzeit einer umfassenden Innensanierung unterzogen, bei der vor allem die Modernisierung der Haustechnik im Vordergrund steht. Der Baustart erfolgte am 1. Oktober 2015. Der Umbau wird bis Ende Juni 2016 dauern.

Wesentliche Fortschritte bei den Entwicklungsprojekten

Für das baubewilligte Projekt «Im Glattgarten» in Wallisellen wurde der Totalunternehmerauftrag vergeben. Damit gab PLAZZA den Startschuss für das attraktive Projekt mit 218 Wohnungen im mittleren Preissegment und rund 1700 m² Geschäftsflächen. Der Baustart erfolgte am 11. Januar 2016. Die Fertigstellung erfolgt voraussichtlich Mitte 2018.

In Crissier bei Lausanne verfügt die PLAZZA über ein Entwicklungsgebiet von insgesamt 62 993 m² Fläche. Für dieses Areal wurde auf der Basis eines städtebaulichen Architekturwettbewerbs in enger Zusammenarbeit mit Gemeinde und Kanton ein Gestaltungsplan für die Arealentwicklung erarbeitet, der den Behörden im Oktober 2014 eingereicht wurde. Der Gestaltungsplan wurde vom Kanton Waadt am 4. Februar 2016 bewilligt. Mit dieser erfreulichen Ausgangslage kann der Verwaltungsrat in den nächsten Monaten die strategischen Weichen für dieses wichtige Projekt stellen.

In Regensdorf hat die Gemeindeversammlung am 7. Dezember 2015 der vorgesehenen Änderung der Bau- und Zonenordnung zugestimmt, die Genehmigung durch den Zürcher Regierungsrat dürfte 2016 erfolgen. PLAZZA und andere beteiligte Grundeigentümer im Gebiet «Bahnhof Nord» haben zudem wie geplant am 25. November 2015 mit der Gemeinde

Regensdorf einen Entwicklungsvertrag abgeschlossen. Für die PLAZZA resultieren daraus um 60 % höhere Ausnutzungsmöglichkeiten und ein möglicher Wohnanteil von 75 %. Damit ist ein wichtiger Grundstein für die künftige Entwicklung gelegt. Das Areal wird bis zur Realisierung des Projektes an verschiedene Mieter zwischenvermietet.

Risikobeurteilung

Mit Unterstützung der Geschäftsleitung beurteilt der Verwaltungsrat regelmässig die Risiken, denen die Gesellschaft ausgesetzt ist. Er evaluiert und beschliesst Massnahmen, um diese Risiken zu kontrollieren. Die Risikobeurteilung und -steuerung durch den Verwaltungsrat basiert auf der Risikoberichterstattung der Geschäftsleitung und umfasst die Bereiche Immobilien (namentlich Vermietung, Projektentwicklung, Portfolioentwicklung, Zustand), Mieterbonität, Betriebstätigkeit, Personal und internes Kontrollsystem.

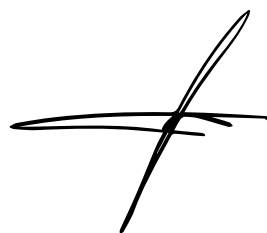
Ausblick

Dank der fokussierten Strategie kann die PLAZZA flexibel auf das immer stärker regulierte Umfeld reagieren. Positiv wirkt sich die geografische und segmentspezifische Ausrichtung aus. Die Vermietung der frei werdenden Geschäftsflächen in Zürich erweist sich im aktuellen konjunkturellen Umfeld als Herausforderung. Die PLAZZA konnte im abgelaufenen Jahr bei der Neuvermietung erste wichtige Erfolge verzeichnen. Als Folge der im Jahr 2015 entstandenen Leerstände in den Geschäftsliegenschaften lassen sich aus heutiger Sicht temporär tiefere Mieterträge nicht vermeiden.

Die schrittweise und zügige Realisation der anstehenden Entwicklungsprojekte wird der Gesellschaft das erwünschte Wachstum der Mieterträge ab 2018 bringen. Verwaltungsrat und Geschäftsleitung beurteilen deshalb die Zukunftsaussichten der Gruppe weiterhin als sehr gut. Die PLAZZA dankt Ihnen für Ihr Interesse und das Vertrauen in unsere Gesellschaft.



Dr. Markus Kellenberger
Verwaltungsratspräsident



Ralph Siegle
CEO

Corporate-Governance-Bericht

Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich, soweit nicht anders angegeben, auf den Stand am 31. Dezember 2015 bzw. auf das Berichtsjahr 2015. Zwischen dem 31. Dezember 2015 bis zur Veröffentlichung sind keine wesentlichen Änderungen eingetreten.

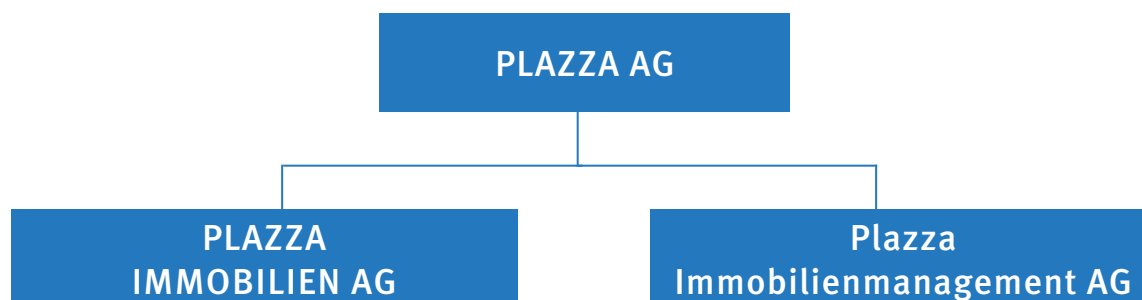
Die Reihenfolge dieses Berichts entspricht der «Richtlinie betreffend Informationen zur Corporate Governance» der SIX Swiss Exchange. Sachverhalte, die bei der PLAZZA nicht vorliegen oder die den gesetzlichen Normen entsprechen, werden in der Regel nicht aufgeführt. Die Statuten können auf der Website der Gesellschaft eingesehen werden (www.plazza.ch/corporate-governance).

1. Konzernstruktur und Aktionariat

Konzernstruktur

Die strategische und operative Führung der PLAZZA-Gruppe und der verschiedenen Geschäfte erfolgt durch den Verwaltungsrat und das Management der PLAZZA AG. Die PLAZZA AG hält zwei Tochtergesellschaften zu 100 %: die PLAZZA IMMOBILIEN AG (mit Sitz in Zürich und einem Aktienkapital von CHF 5 Mio.) und die Plaza Immobilienmanagement AG (mit Sitz in Zürich und einem Aktienkapital von CHF 100 000). Auf diese beiden Tochtergesellschaften ist das operative Geschäft verteilt. Das Immobilienanlagegeschäft konzentriert sich in der PLAZZA IMMOBILIEN AG, die sämtliche Immobilien hält, kauft und verkauft. Für das Immobilienverwaltungsgeschäft ist die Plaza Immobilienmanagement AG zuständig. Die PLAZZA AG mit Sitz in Zürich hält weder direkt noch indirekt Beteiligungen an anderen Gesellschaften.

Die PLAZZA AG ist die einzige kotierte Gesellschaft der PLAZZA-Gruppe. Die PLAZZA Namenaktie Kategorie A (Valorennummer 28 414 291 und ISIN CH0284142913) ist an der SIX Swiss Exchange kotiert. Die Börsenkapitalisierung (Namenaktien Kategorie A) per 31. Dezember 2015 beläuft sich auf CHF 361 746 000.



Bedeutende Aktionäre

Die im Kapitel «Bedeutende Aktionäre» auf Seite 56 angegebenen Personen sind durch einen Aktionärsbindungsvertrag verbunden («ABV-Gruppe»). Sie halten in der ABV-Gruppe 572 960 Namenaktien Kategorie A und 1 191 936 Namenaktien Kategorie B und damit 58,02 % der Stimmrechte der Gesellschaft. Gemäss den der Gesellschaft vorliegenden Informationen halten keine anderen Aktionäre mehr als 3 % der Stimmrechte der Gesellschaft.

Die einzige im Berichtsjahr erfolgte Offenlegungsmeldung kann der Website der Offenlegungsstelle entnommen werden (www.six-exchange-regulation.com/de/home/publications/significant-shareholders.html#notificationId=TBf7300019).

2. Kapitalstruktur

Gemäss Art. 3 der Statuten der PLAZZA AG beträgt das Aktienkapital CHF 1,035 Mio. Per 31. Dezember 2015 hat die Gesellschaft kein bedingtes oder genehmigtes Kapital.

Kapitalveränderungen

Angaben zu den Kapitalveränderungen im Berichtsjahr sind im Finanzbericht auf Seite 29 «Eigenkapitalnachweis» aufgeführt.

Aktien

Die PLAZZA AG verfügt über ein Aktienkapital von CHF 1,035 Mio., eingeteilt in 1 827 000 voll liberierte Namenaktien Kategorie A mit einem Nennwert von je CHF 0.50 und 1 215 000 voll liberierte Namenaktien Kategorie B mit einem Nennwert von je CHF 0.10. Jede Namenaktie ist entsprechend ihrem Nennwert dividendenberechtigt. Jede Namenaktie berechtigt zu einer Stimme an der Generalversammlung der Gesellschaft.

Die PLAZZA AG wurde am 22. Juni 2015 gegründet. Demzufolge weist das Eigenkapital per 31. Dezember 2014 keinen Aktienkapitalanteil aus.

Beschränkung der Übertragbarkeit und Nominee-Eintragungen

Art. 6 der Statuten der Gesellschaft sieht eine Übertragungsbeschränkung vor, um zu verhindern, dass die Gesellschaft im Sinne von Art. 6 Abs. 1 BewG als ausländisch beherrscht gilt (siehe «Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland», «Lex Koller»). Danach kann die Gesellschaft die Eintragung von Personen im Ausland im Sinne des Bewilligungsgesetzes in das Aktienbuch als Erwerber von PLAZZA-Aktien verweigern, wenn der Nachweis der schweizerischen Beherrschung der Gesellschaft infolge der Eintragung gefährdet sein könnte. Im Falle einer Nichteintragung kann der Käufer von PLAZZA-Aktien an einer Generalversammlung nicht teilnehmen oder stimmen, ist jedoch berechtigt, Dividenden und andere Vermögensrechte (z.B. Bezugsrecht) zu erhalten bzw. auszuüben. Die Statuten sehen keine Möglichkeit der Ausnahmegewährung vor. Nominee-Eintragungen sind zulässig. Beschränkungen sind keine vorgesehen. Die Aufhebung der Übertragungsbeschränkung verlangt eine Statutenänderung, die nur mit zwei Dritteln aller vertretenen Stimmen und der absoluten Mehrheit der vertretenen Aktiennennwerte möglich ist.

3. Verwaltungsrat



v.l.: Martin Byland, Jacob Schmidheiny, Markus Kellenberger, Lauric Barbier, Dominik Weber

Mitglieder des Verwaltungsrats

Der Verwaltungsrat der PLAZZA AG besteht gemäss Art. 15 der Statuten aus vier bis sechs Mitgliedern. Er setzt sich per 31. Dezember 2015 aus fünf Mitgliedern zusammen.

Name	Funktion	Ernennung
Markus Kellenberger	Präsident des Verwaltungsrats	2015
Lauric Barbier	Mitglied des Verwaltungsrats	2015
Martin Byland	Mitglied des Verwaltungsrats	2015
Jacob Schmidheiny	Mitglied des Verwaltungsrats	2015
Dominik Weber	Mitglied des Verwaltungsrats	2015

Lebensläufe, weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen



Markus Kellenberger

Dr. sc. techn./dipl. Ing. ETH/HTL/SIA
geb. 1956, Schweizer Staatsangehöriger,
von Walzenhausen, in Küsnacht ZH.

Herr Dr. Kellenberger ist seit 1995 als Delegierter des Verwaltungsrats der Brandenberger+Ruosch AG, Dietlikon, tätig, wo er 1989 eintrat und seit 2003 zudem Hauptaktionär ist. Vor 1989 arbeitete Herr Dr. Kellenberger als wissenschaftlicher Mitarbeiter an der ETH Zürich und für die Locher & Cie. AG, Zürich. Herr Dr. Kellenberger hat zahlreiche Publikationen auf dem Gebiet des Projektmanagements verfasst und war als Coach für Diplom- und Masterarbeiten an der FH Burgdorf, ETH BWI und Universität Zürich tätig.



Lauric Barbier

lic. oec. publ.
geb. 1961, Schweizer Staatsangehöriger,
von Boudry, in Uitikon.

Herr Barbier ist seit 2012 Leiter Finanzen & Management Services und in dieser Funktion Mitglied der Unternehmensleitung der Schweizerischen Securitas Gruppe sowie Stiftungsrat in diversen Vorsorgeeinrichtungen / PK der Securitas Gruppe. Von 2007 bis 2012 war Herr Barbier Partner der Helbling Gruppe und Mitglied der Geschäftsleitung der Helbling Business Advisors AG (früher Helbling Corporate Finance AG). Davor war er Partner bei Abegglen Management Partners (1998 bis 2007), Mitglied des Executive Board bei IIC Intersport International Corporation (1996 bis 1998), Geschäftsführer bei Capo GmbH (Österreich; 1991 bis 1995) und arbeitete als Berater und Senior-Manager für Wunderli Sonderegger Unternehmensberatung Zürich (1986 bis 1991). Herr Barbier ist Mitglied des Verwaltungsrats in diversen Gesellschaften der Securitas Gruppe (Securiton AG, Babberger AG, Contrafeu AG, Viansone SA, Bixi Systems AG, SI Electronic AG, Securitas Direct AG, Securitas Finance Ltd.), der Doppelmayr-Gruppe (Doppelmayr Seilbahnen, Ropetrans AG, CWA AG) und der IPS AG.



Martin Byland

lic. iur., Rechtsanwalt
geb. 1953, Schweizer Staatsangehöriger,
von Veltheim AG, in Zollikon.

Herr Byland ist seit 1997 Leiter des Profitcenters Recht und Steuern der TBO Treuhand AG. Er ist Ersatzrichter am Steuerrekursgericht des Kantons Zürich und Mitglied des Bezirksrats des Bezirks Meilen. Vor seiner Tätigkeit bei der TBO Treuhand AG war Herr Byland als stellvertretender Leiter der

Rechtsabteilung der Finanzdirektion des Kantons Zürich sowie am Bezirksgericht Zürich und am Obergericht des Kantons Zürich tätig. Er ist zudem Stiftungsrat der Stiftung Zunfthaus zur Zimmerleuten und war bis 2014 Gemeinderat in Zollikon. Herr Byland ist einer der Vertreter der Mehrheitsaktionäre im Verwaltungsrat und Teil der Gruppe, die unter den bedeutenden Aktionären offengelegt wurde.



Jacob Schmidheiny

lic. oec. publ.

geb. 1943, Schweizer Staatsangehöriger,
von Balgach, in Zollikon.

Herr Schmidheiny ist seit 1977 im Verwaltungsrat der Conzzeta AG, früher Zürcher Ziegeleien, dem er von 1984 bis April 2014 als Präsident vorstand. 1976 wurde er Mitglied der Geschäftsleitung der Zürcher Ziegeleien. Von 1978 bis 2001 war er Vorsitzender der Konzernleitung. Unter der Führung von Jacob Schmidheiny erfolgte der Übergang von der Baustoffgruppe zur heutigen Industrieholding. Herr Schmidheiny ist einer der Vertreter der Mehrheitsaktionäre im Verwaltungsrat und Teil der Gruppe, die unter den bedeutenden Aktionären offengelegt wurde.



Dominik Weber

MRICS, Dipl. Architekt ETH/SIA Zürich, Dipl. Betriebsökonom FH

geb. 1967, Schweizer Staatsangehöriger,
von Spreitenbach und Zürich, in Zürich.

Herr Weber ist seit 2012 Vorsitzender der Geschäftsleitung der AG für Fondsverwaltung / Immofonds. Im Rahmen dieser Aufgabe ist er auch Verwaltungsrat der drei Tochtergesellschaften Immofonds Immobilien AG, Immosol AG und Marfel SA. Im Weiteren ist er Managing Partner und Haupteigentümer der Kuoni Müller & Partner sowie Verwaltungsratspräsident der Kuoni Mueller & Partner Holding AG. Von 2001 bis 2012 war er bei der VERIT Immobilien AG tätig, von 2006 bis 2011 als Vorsitzender der Geschäftsleitung. Davor war Herr Weber bei der ABB Immobilien AG und bei Sulzer beschäftigt. Er ist zudem Verwaltungsrat der Assetreal AG und der Assetreal Services AG, Stiftungsrat und Mitglied des leitenden Stiftungsausschusses des Diakoniewerks Neumünster – Schweizerische Pflegerinnenschule, Zollikon, sowie Mitglied in verschiedenen Berufsverbänden.

Kein Mitglied des Verwaltungsrats ist für die PLAZZA-Gruppe operativ tätig oder war es in den letzten drei Jahren. Brandenberger+Ruosch AG, für die Herr Dr. Markus Kellenberger (Präsident des PLAZZA Verwaltungsrats) als Delegierter des Verwaltungsrats tätig ist und an der Herr Dr. Markus Kellenberger wesentlich beteiligt ist, hat von der PLAZZA IMMOBILIEN AG ein Mandat zur Bauherrenvertretung für das Entwicklungsprojekt «Im Glattgarten» in Wallisellen erhalten. Der grundsätzliche Entscheid für die entsprechende projektspezifische Zusammenarbeit mit der Brandenberger+Ruosch AG wurde mehrere Jahre vor der Ernennung von Herrn Dr. Markus Kellenberger zum Verwaltungsrat der PLAZZA AG gefällt. Im Übrigen steht kein Mitglied des Verwaltungsrats oder ein von einem Mitglied repräsentiertes Unternehmen oder eine von einem Mitglied repräsentierte Organisation in wesentlichen geschäftlichen Beziehungen zur Gesellschaft.

Statutarische Regeln in Bezug auf die Anzahl der zulässigen Tätigkeiten gemäss Art. 12 Abs. 1 Ziffer 1 VegüV

Gemäss Art. 28 der Statuten der Gesellschaft kann kein Mitglied des Verwaltungsrats mehr als zwölf zusätzliche Mandate wahrnehmen, wovon nicht mehr als drei in börsenkotierten Unternehmen.

Nicht unter diese Beschränkung fallen:

- a. Mandate in Unternehmen, die durch die Gesellschaft kontrolliert werden oder die Gesellschaft kontrollieren;
- b. Mandate, die ein Mitglied des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung auf Anordnung der Gesellschaft wahrnimmt. Kein Mitglied des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung kann mehr als zehn solcher Mandate wahrnehmen; und
- c. Mandate in Vereinen, gemeinnützigen Stiftungen sowie Personalfürsorgestiftungen. Kein Mitglied des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung kann mehr als zehn solcher Mandate wahrnehmen.

Als Mandate gelten Mandate im jeweils obersten Leitungsorgan einer Rechtseinheit, die zur Eintragung ins Handelsregister oder in ein entsprechendes ausländisches Register verpflichtet ist. Mandate in verschiedenen Rechtseinheiten, die unter gemeinsamer Kontrolle oder gleicher wirtschaftlicher Berechtigung stehen, gelten als ein Mandat.

Wahl und Amtszeitbeschränkungen

Die erstmalige Wahl jedes Mitglieds des Verwaltungsrats ist der Tabelle auf Seite 8 zu entnehmen. Es bestehen keine Amtszeitbeschränkungen.

Interne Organisation

Die Kompetenzen und Aufgaben des Verwaltungsrats ergeben sich aus dem Gesetz sowie den Statuten und dem Organisationsreglement der PLAZZA AG (siehe dazu auch «Kompetenzregelung», Seite 13).

Präsident des Verwaltungsrats

Der Präsident des Verwaltungsrats koordiniert die Arbeit im Verwaltungsrat, lädt zu den Sitzungen des Verwaltungsrats ein, legt die Agenda fest, bereitet die Sitzungen zusammen

mit dem CEO vor und leitet sie. Er überwacht die Umsetzung der Beschlüsse des Verwaltungsrats und der Generalversammlung.

Verwaltungsrat

Der Verwaltungsrat tagt, sooft es die Geschäftstätigkeit erfordert. Seit Gründung der PLAZZA AG am 22. Juni 2015 haben acht Sitzungen des Verwaltungsrats mit einer durchschnittlichen Dauer von einem halben Tag stattgefunden.

Zusammenarbeit zwischen dem Verwaltungsrat und seinen Ausschüssen

Der Verwaltungsrat kann aus seiner Mitte Ausschüsse bilden. Er hat für den Aufgabenbereich Finanzen und Revision einen Prüfungsausschuss und für den Aufgabenbereich Personal und Vergütungen einen Personal- und Vergütungsausschuss gebildet. Vorbehaltlich gesetzlicher Bestimmungen legt der Verwaltungsrat die Aufgaben der Ausschüsse fest. Die Gesamtverantwortung für die an die Ausschüsse übertragenen Aufgaben bleibt beim Verwaltungsrat. Soweit der Verwaltungsrat einem Ausschuss allerdings Entscheidungskompetenzen in Bereichen eingeräumt hat, die ausserhalb der unübertragbaren Kompetenzen des Verwaltungsrats liegen, ist der Ausschuss für diese Entscheide allein verantwortlich. Bislang wurde keine konkrete Entscheidungsverantwortung auf Ausschüsse übertragen. Sie haben somit die Verantwortung der Entscheidungsvorbereitung und der vertieften Überprüfung der von ihnen zu bearbeitenden Geschäfte und stellen Anträge an den Verwaltungsrat bzw. informieren den Verwaltungsrat über ihre Schlussfolgerungen. Die Ausschüsse berichten jeweils an der nächsten Verwaltungsratssitzung über ihre Tätigkeit, Ergebnisse und Anträge. Bei wichtigen Ereignissen wird der Verwaltungsrat umgehend orientiert. Über die Sitzungen der Ausschüsse werden kurze Protokolle mit den Entscheidungen geführt, die auch den übrigen Mitgliedern des Verwaltungsrats zugestellt werden.

Personal- und Vergütungsausschuss

Der Personal- und Vergütungsausschuss setzt sich aus den am 22. Juni 2015 gewählten Mitgliedern zusammen. Es sind dies Jacob Schmidheiny und Martin Byland. Der Personal- und Vergütungsausschuss tagt, sooft es die Geschäfte erfordern. Der Verwaltungsratspräsident und der CEO sind berechtigt, an den Sitzungen des Personal- und Vergütungsausschusses mit beratender Stimme teilzunehmen, ausser wenn deren eigene Vergütung besprochen wird. Der Verwaltungsrat wird durch einen Vertreter des Personal- und Vergütungsausschusses periodisch über dessen Erwägungen und Beschlüsse orientiert. Das Protokoll der Ausschusssitzungen wird dem Präsidenten des Verwaltungsrats zur Verfügung gestellt. Seit Bestehen trat der Personal- und Vergütungsausschuss zweimal zu einer Sitzung mit einer Dauer von je rund einem halben Tag zusammen.

Neben den in Art. 22 der Statuten der PLAZZA AG in grundsätzlicher Weise umschriebenen Aufgaben nimmt der Vergütungsausschuss weitere Aufgaben wahr. Seine Aufgaben sind im Organisationsreglement beschrieben und umfassen im Wesentlichen:

- Vorschlag an den Verwaltungsrat für die Vergütungsanträge an die GV;
- Antrag an den Verwaltungsrat für die Vergütungsregeln des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung;

- Antrag an den Verwaltungsrat für die jährliche Vergütung der Verwaltungsratsmitglieder und der Geschäftsleitungsmitglieder;
- Vorbereitung des Vergütungsberichtes und Besprechung des Berichtes mit der Revisionsstelle; Antragstellung an den Verwaltungsrat;
- Vorbereitung der mittel- bis langfristigen Nachfolgeplanung für Verwaltungsratsmitglieder und Geschäftsleitungsmitglieder;
- weitere Aufgaben aus dem Personalbereich, die der Verwaltungsrat dem Personal- und Vergütungsausschuss zuweist. Solche Zuweisungen sind im Berichtsjahr nicht erfolgt.

Prüfungsausschuss

Dem Prüfungsausschuss gehörten am Bilanzstichtag Lauric Barbier und Dominik Weber an. Der Prüfungsausschuss tagt, sooft es die Geschäfte erfordern. In der Regel nehmen der CEO und der CFO an den Sitzungen mit beratender Stimme teil. Auf Einladung nimmt an den Sitzungen bzw. den Beratungen einzelner Traktanden auch die Revisionsstelle der Gesellschaft teil. Jedes Mitglied des Prüfungsausschusses kann verlangen, dass diese zu einzelnen Themen im Ausschuss angehört wird. Seit Gründung der PLAZZA AG am 22. Juni 2015 trat der Prüfungsausschuss zweimal zu einer Sitzung mit einer Dauer von je rund einem halben Tag zusammen.

Die wesentlichen Aufgaben des Prüfungsausschusses sind:

- Prüfung und Antrag an den Verwaltungsrat zur Ausgestaltung des Rechnungswesens, der Finanzkontrolle und der Finanzplanung;
- kritische Analyse von Einzel- und der konsolidierten Abschlüsse (Jahres- und Halbjahresabschlüsse). Besprechung dieser Abschlüsse mit dem CFO und der Revisionsstelle. Antragstellung an den Verwaltungsrat bezüglich dieser Abschlüsse;
- Beurteilung der Berichte der Revisionsstelle und Besprechung dieser Berichte mit der Revisionsstelle;
- Beurteilung der Arbeit der Revisionsstelle und ihrer Honorierung. Vorbereitung des Antrags des Verwaltungsrats an die Generalversammlung für die Wahl der Revisionsstelle;
- Beurteilung der Funktionsfähigkeit des internen Kontrollsystems unter Einbezug von Risiko-Management und Compliance;
- Beurteilung der Finanzierung und der Rentabilität grosser Investitionsprojekte.

Kompetenzregelung

Dem Verwaltungsrat obliegt die Oberleitung der Gesellschaft. Dies umfasst insbesondere die Festlegung der strategischen, organisatorischen und finanzplanerischen Grundsätze der Gesellschaft. Gemäss Art. 716a OR hat der Verwaltungsrat folgende unübertragbare und unentziehbare Aufgaben, u.a.:

- die Oberleitung der Gesellschaft und die Erteilung der nötigen Weisungen;
- die Festlegung der Organisation;
- die Ausgestaltung der Grundsätze des Rechnungswesens, der Finanzkontrolle sowie der Finanzplanung, sofern diese für die Führung der Gesellschaft notwendig ist;
- die Ernennung und Abberufung der mit der Geschäftsführung und der Vertretung betrauten Personen;

- die Oberaufsicht über die mit der Geschäftsführung betrauten Personen, namentlich im Hinblick auf die Befolgung der Gesetze, Statuten, Reglemente und Weisungen;
- die Erstellung des Geschäftsberichtes sowie die Vorbereitung der Generalversammlung und die Ausführung ihrer Beschlüsse;
- die Benachrichtigung des Richters im Falle der Überschuldung.

Der Verwaltungsrat hat die Entscheide der Generalversammlung der Gesellschaft umzusetzen. Gestützt auf Art. 716b OR und Art. 21 der Statuten hat der Verwaltungsrat die operative Geschäftsführung an die Geschäftsleitung delegiert, aber für bestimmte wichtige Geschäfte die Entscheidungskompetenz des Verwaltungsratspräsidenten oder des Gesamtverwaltungsrats vorbehalten. Dazu gehören etwa der Erwerb und die Veräusserung von Grundstücken ab festgelegten Limiten, bestimmte grössere Investitionen und die Vergabe von Projektaufträgen und Beratungs- und Projektentwicklungsaufträgen ab bestimmten Volumen.

Informations- und Kontrollinstrumente gegenüber der Geschäftsleitung

Der Verwaltungsrat kontrolliert die Geschäftsleitung und überwacht ihre Arbeitsweise. Die Gesellschaft verfügt über ein internes Kontrollsystem (IKS) und ein Risiko-Management-System. Der Verwaltungsrat wird quartalsweise über den Geschäftsgang, über wichtige Ereignisse und themenspezifische Risiken informiert. Es ist vorgesehen, dass dem Verwaltungsrat jährlich die Jahresplanung und die Mittelfristplanung zum Entscheid vorgelegt werden. Am Stichtag dieses Berichts war dieser Prozess bezüglich der Mittelfristplanung noch im Aufbau begriffen. Bei laufenden Grossprojekten erfolgt ein kürzerer projektspezifisch festzulegender Informationsrhythmus. Ausserordentliche Vorgänge werden dem Verwaltungsrat unverzüglich zur Kenntnis gebracht. Die Geschäftsleitung stellt Anträge an den Verwaltungsrat für Entscheidungen, die vom Verwaltungsrat zu treffen sind. Einmal pro Jahr findet eine umfassende Risikobeurteilung durch den Verwaltungsrat statt.

Der CEO orientiert den Verwaltungsrat an jeder Sitzung über die aktuelle Entwicklung der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft sowie über wichtige Entwicklungen, Projekte und Risiken. Es ist vorgesehen, dass der CEO den Verwaltungsrat über Abweichungen vom Budget und von der Mittelfristplanung orientiert; dieser Prozess war am Stichtag dieses Berichts noch im Aufbau begriffen. Die PLAZZA unterhält Prozesse, die dem Verwaltungsrat als Basis zur Beurteilung der Geschäftslage und der strategischen, finanziellen und operativen Risiken dienen. Dies sind neben den finanziellen Berichten und Analysen das interne Kontrollsystem und das strategische und operative Risiko-Management. Diese Prozesse waren per Stichtag teilweise noch im Aufbau begriffen. Der Verwaltungsrat erhält jährlich einen Bericht über die Risikosituation, der von der Geschäftsleitung erstellt wird. Zudem erhält der Verwaltungsrat jährlich den umfassenden Bericht der Revisionsstelle. Der Verwaltungsrat befasst sich im Turnus vertieft mit strategischen Schlüsselfragen.

4. Geschäftsleitung

Mitglieder der Geschäftsleitung

Die Geschäftsleitung setzt sich per 31. Dezember 2015 wie folgt zusammen:

Name	Funktion	In Funktion seit
Ralph Siegle	CEO	2003

Lebensläufe und weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen



Ralph Siegle

Immobilienverwalter mit eidg. Fachausweis
geb. 1959, Schweizer Staatsangehöriger,
von Zürich, in Kilchberg.

Herr Siegle war seit 2003 Leiter des Geschäftsbereichs Immobilien der Conzzeta AG. Vorher leitete er von 2002 bis 2003 den Bereich Portfoliomanagement der Mobimo AG, Zollikon. Zwischen 1993 und 1998 war er Teamleiter und ab 1999 Leiter Bewirtschaftung und Mitglied der Geschäftsleitung der Livit Immobilien Management, Zürich.

Der bisherige CFO schied vor Ende des Geschäftsjahrs aus seiner Funktion aus. Diese Funktion wird interimistisch vom CEO geführt.

Die Mitglieder der Geschäftsleitung üben ausser den oben gegebenenfalls aufgeführten keine wesentlichen weiteren Tätigkeiten ausserhalb der PLAZZA-Gruppe aus und es bestehen keine weiteren Interessenbindungen.

Statutarische Regeln in Bezug auf die Anzahl der zulässigen Tätigkeiten gemäss

Art. 12 Abs. 1 Ziffer 1 VegüV

Gemäss Art. 28 der Statuten der Gesellschaft kann kein Mitglied der Geschäftsleitung mehr als vier Mandate wahrnehmen, wovon nicht mehr als eines in börsenkotierten Unternehmen. Jedes Mandat ist durch den Verwaltungsrat zu bewilligen. Es gelten für Mandate, die nicht unter diese Beschränkung fallen, und für die Zählung von Mandaten die gleichen Regeln wie für den Verwaltungsrat (vgl. dazu Seite 11).

Managementverträge

Die PLAZZA AG hat keine Managementverträge mit Gesellschaften oder natürlichen Personen ausserhalb des Konzerns abgeschlossen.

5. Vergütungen, Beteiligungen und Darlehen

Angaben zur Zuständigkeit, zu den Grundlagen und Elementen, dem Festsetzungsverfahren sowie zur Höhe der Vergütungen für Verwaltungsrat und Geschäftsleitung sind im Vergütungsbericht auf Seiten 20 bis 22 dargestellt. Die Gesellschaft hat keine Beteiligungsprogramme.

Die Statuten der Gesellschaft sehen zu den Vergütungen Folgendes vor:

Art. 26 der Statuten enthält die Bestimmung über die leistungsabhängige Vergütung der Geschäftsleitung. Für den Verwaltungsrat ist keine leistungsabhängige Vergütung vorgesehen. Den Mitgliedern der Geschäftsleitung kann nach Art. 26 der Statuten zusätzlich zur festen Vergütung eine leistungsabhängige Vergütung ausgerichtet werden. Die für ein Jahr ausgerichtete leistungsabhängige Vergütung darf die feste Vergütung für das betreffende Jahr nicht übersteigen. Eine leistungsabhängige Vergütung richtet sich an den Unternehmenszielen aus. Sie berücksichtigt insbesondere das Erreichen geplanter Ziele im Verantwortungsbereich, die Weiterentwicklung des Unternehmens und die Personalführung und -entwicklung. Die Statuten sehen in Art. 26 vor, dass die Vergütung des Verwaltungsrats und die leistungsabhängige Vergütung der Geschäftsleitung auch durch Zuteilung von Aktien oder Optionen ausgerichtet werden können, wobei die Aktien auf dem Markt zu erwerben sind.

Der Zusatzbetrag für nach der Vergütungsabstimmung eintretende Geschäftsleitungsmitglieder beläuft sich nach Art. 25 der Statuten auf maximal 35 % des jeweils genehmigten Gesamtbetrages.

Nach Art. 27 der Statuten können die Gesellschaft oder von ihr kontrollierte Gesellschaften Mitgliedern der Geschäftsleitung Darlehen in Höhe bis zu einer Jahresvergütung gewähren. Die Möglichkeit von Darlehen an Verwaltungsräte ist nicht vorgesehen. Vorsorgeleistungen ausserhalb der beruflichen Vorsorge sind nicht vorgesehen.

Die Generalversammlung stimmt nach Art. 24 der Statuten über die maximalen Gesamtbeträge der direkten und indirekten Vergütung des Verwaltungsrats für die Dauer bis zur jeweils folgenden ordentlichen Generalversammlung ab. Sie stimmt über den maximalen Gesamtbetrag der direkten und indirekten Vergütung der Geschäftsleitung jeweils für das auf die ordentliche Generalversammlung folgende Geschäftsjahr ab. Der Verwaltungsrat kann der Generalversammlung weitere oder abweichende Anträge für die gleichen oder andere Zeitperioden zur Genehmigung vorlegen.

6. Mitwirkungsrechte der Aktionäre, Stimmrechtsbeschränkung und -vertretung

Jede Namenaktie Kategorie A und jede Namenaktie Kategorie B hat eine Stimme an der Generalversammlung der Gesellschaft (Art. 14 Abs. 1 der Statuten). Die Aktien der PLAZZA AG unterliegen keinen statutarischen Stimmrechtsbeschränkungen.

Der Verwaltungsrat erlässt gemäss Art. 14 der Statuten Verfahrensvorschriften über die Teilnahme und Vertretung an der Generalversammlung. Die Gesellschaft anerkennt nur einen Vertreter pro Aktie. Die Statuten der PLAZZA AG enthalten keine Regelungen zur Abgabe von Weisungen an den unabhängigen Stimmrechtsvertreter sowie betreffend die elektronische Teilnahme an der Generalversammlung. Diese werden vom Verwaltungsrat festgelegt und vor der Generalversammlung bekannt gemacht.

Statutarische Quoren

Gemäss Art. 12 der Statuten der PLAZZA AG ist ein Beschluss der Generalversammlung, der mindestens zwei Drittel der vertretenen Stimmen und die absolute Mehrheit der vertretenen Aktiennennwerte auf sich vereinigt, über die gesetzlichen Vorschriften hinaus erforderlich für:

- jede Änderung der Statuten;
- jede Kapitalveränderung.

Vorbehaltlich Artikel 704 OR und anderer gesetzlicher Bestimmungen, die eine andere Mehrheit verlangen, fasst die Generalversammlung alle anderen Beschlüsse und vollzieht ihre Wahlen mit der absoluten Mehrheit der abgegebenen Aktienstimmen, unter Ausschluss der leeren und ungültigen Stimmen.

Traktandierung

Art. 9 der Statuten der PLAZZA AG sieht vor, dass Aktionäre, die mindestens 5 % des Aktienkapitals vertreten, die Traktandierung eines Verhandlungsgegenstands verlangen können. Das Begehren muss der Gesellschaft mindestens 40 Tage vor der Generalversammlung zugehen.

Eintragungen im Aktienbuch

Die Statuten beinhalten keine Regelung zum Stichtag der Eintragung von Namenaktionären im Aktienbuch im Hinblick auf die Teilnahme an der Generalversammlung. Der Verwaltungsrat legt den Stichtag mit der Einladung zur Generalversammlung einheitlich fest.

7. Kontrollwechsel und Abwehrmassnahmen

Gemäss Art. 7 der Statuten der PLAZZA AG ist ein Erwerber von Aktien der Gesellschaft nicht zu einem öffentlichen Kaufangebot gemäss den entsprechenden gesetzlichen Bestimmungen verpflichtet (Opting-Out).

8. Revisionsstelle

Dauer des Mandats und Amtsdauer des leitenden Revisors

Gesetzliche Revisionsstelle der PLAZZA AG ist die KPMG AG in Zürich. Der leitende Revisor, Jürg Meisterhans, ist seit dem Geschäftsjahr 2015 für das Mandat verantwortlich.

Revisionshonorar

Die Revisionsgesellschaft KPMG hat für das Berichtsjahr folgende Honorare in Rechnung gestellt:

- Revisionshonorare für die Prüfung der Jahresrechnung 2015: CHF 114 000
- Prüfung der historischen kombinierten Jahresrechnungen 2012–2014 (Offenlegung im Prospekt für den Börsengang): CHF 95 000
- auditnahe und andere Dienstleistungen (wie den Comfort Letter für den Prospekt beim Börsengang): CHF 142 000

Informationsinstrumente der externen Revision

Der vom Verwaltungsrat 2015 für den Aufgabenbereich Finanzen und Revision gebildete Prüfungsausschuss beurteilt die Wirksamkeit, die Leistung und die Honorierung der Revisionsstelle und erstattet dem Verwaltungsrat einmal im Jahr darüber Bericht. Die Revisoren werden themenspezifisch zu den Sitzungen des Prüfungsausschusses eingeladen. Im Berichtsjahr nahmen sie an einer von zwei Sitzungen teil. Insbesondere werden der Jahresabschluss, die Immobilienbewertungen und der umfassende Bericht an den Verwaltungsrat zwischen Prüfungsausschuss und Revisionsstelle besprochen. Der Prüfungsausschuss und der CFO orientieren den Verwaltungsrat an der Verwaltungsratssitzung über die Berichte der Revisionsstelle, ihre eigene Beurteilung der aufgebrachten Punkte und über die getroffenen Massnahmen. Der Prüfungsausschuss legt ausserdem zuhanden des Verwaltungsrats zusammen mit den Revisoren die Prüfungsschwerpunkte fest. Der CFO bereitet alle diese Geschäfte in Zusammenarbeit mit der Revisionsstelle zur Behandlung durch den Prüfungsausschuss und Verabschiedung durch den Verwaltungsrat vor und trifft die empfohlenen Verbesserungsmassnahmen.

9. Informationspolitik

Nach Art. 32 der Statuten der PLAZZA AG ist das Publikationsorgan der Gesellschaft das Schweizerische Handelsamtsblatt. In den gesetzlich vorgeschriebenen Fällen erfolgen schriftliche Mitteilungen der Gesellschaft an die Aktionäre durch gewöhnlichen Brief an die im Aktienbuch zuletzt eingetragene Zustelladresse. Die Gesellschaft publiziert einen Jahresbericht per 31. Dezember und einen Zwischenbericht per 30. Juni. Interessierte Personen können sich auf der Website der PLAZZA AG über die Medienmitteilungen der Gesellschaft informieren und auf dem Pull-Service anmelden (www.plazza.ch/ad-hoc-mitteilungen-abonnieren).

Die Konzernrechnung nach Swiss GAAP FER vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild.

Diese und weitere Informationen über die Gesellschaft, Termine und Kontakte sind auf der Website www.plazza.ch zu finden.

10. Wesentliche Änderungen seit dem Bilanzstichtag



Per 1. Mai 2016 tritt Herr Thomas Casata als CFO in die Geschäftsleitung ein.

Thomas Casata studierte an der Universität Stuttgart Betriebswirtschaft und verfügt über langjährige Erfahrung im Finanzbereich. Zuletzt war er unter anderem als Partner für die EJ Capital AG in Zug tätig. Zuvor war er während rund 13 Jahren CFO und Konzernleitungsmitglied bei Execujet Aviation Group in Zürich, bei Ascom in Bern sowie bei Esec in Cham.

Vergütungsbericht

1. Zuständigkeit und Verfahren

Die Zuständigkeiten für die Festlegung der Vergütungen des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung sowie die weiteren Leitungsaufgaben im Zusammenhang mit diesen Vergütungen teilen sich auf Generalversammlung, Verwaltungsrat, Personal- und Vergütungsausschuss und CEO wie folgt auf:

	CEO	Personal- und Vergütungsausschuss	Verwaltungsrat	Ordentliche Generalversammlung
Vergütungspolitik für die Vergütungen des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung		schlägt vor	genehmigt	
Maximale Gesamtvergütung des Verwaltungsrats jeweils bis zur nächsten Generalversammlung		empfeht	schlägt vor	bindende Abstimmung über den Maximalbetrag
Individuelle Vergütung der Verwaltungsratsmitglieder im Rahmen des Maximalbetrags		schlägt vor	genehmigt	
Maximale Gesamtvergütung der Geschäftsleitung für das folgende Geschäftsjahr		empfeht	schlägt vor	bindende Abstimmung über den Maximalbetrag
Individuelle Vergütung des CEO im Rahmen des Maximalbetrags		schlägt vor	genehmigt	
Individuelle Vergütung der anderen Geschäftsleitungsmitglieder im Rahmen des Maximalbetrags	empfeht	schlägt vor	genehmigt	
Vergütungsbericht		schlägt vor	genehmigt	
Vergütungsprogramme, daraus resultierende Zahlungen sowie ihre Konformität mit den Statuten		überprüft, schlägt vor	genehmigt allfällige Anträge	

Der Verwaltungsrat fällt seine Entscheide ohne Teilnahme von Geschäftsleitungsmitgliedern. Jedes Verwaltungsratsmitglied ist bei allen Beschlüssen teilnahme- und stimmberechtigt. Die Vergütungsordnung wurde durch den Verwaltungsrat in eigener Regie erarbeitet.

2. Grundlagen der Vergütung

Die Generalversammlung legt jeweils jährlich maximale Gesamtvergütungen für den Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung fest. Der Verwaltungsrat legt das Honorar des Verwaltungsrats, das Basissalär und die leistungsabhängige Vergütung der Geschäftsleitungsmitglieder fest. Die leistungsabhängige Vergütung der Geschäftsleitungsmitglieder wird nach Vorliegen der Entscheidungsgrundlagen festgelegt. Der Verwaltungsrat hat bestimmt, dass sie bei guter Leistung 20 % des jeweiligen Basissalärs betragen soll und maximal 40 % betragen kann.

Das Honorar des Verwaltungsrats wird nach dem Umfang der Beanspruchung und der Verantwortung der Mitglieder festgelegt. Bei der Festsetzung des Basissalärs der Geschäftsleitung sind Verantwortung und Aufgabenbereich massgebend. Die Festlegung erfolgte allein aufgrund der Kenntnisse und Erfahrungen der Verwaltungsratsmitglieder.

Die leistungsabhängige Vergütung der Geschäftsleitung wurde im Berichtsjahr durch den Verwaltungsrat nach freiem Ermessen festgelegt. Sie betrug 38 % des Basissalärs. Bei der Ermessensausübung wurde insbesondere der Einsatz bei der Abspaltung des Immobilienbereichs von der Conzzeta AG und bei der Börsenkotierung der PLAZZA AG berücksichtigt.

In Zukunft sollen die folgenden Beurteilungskriterien in freiem Ermessen gleichgewichtet berücksichtigt werden:

- effektiv erzielt es konsolidiertes Betriebsergebnis vor Bewertungsänderungen und allfälligen Grundstücksgewinnen oder -verlusten in Abweichung vom genehmigten Budget;
- Realisierung der geplanten Ziele im Verantwortungsbereich und Beitrag zur Entwicklung und Vermarktung des Immobilienportfolios;
- Personalführung und Personalentwicklung.

3. Elemente der Vergütung

Die Vergütung des Verwaltungsrats besteht einzig aus einer fixen in Geld ausgerichteten Vergütung. Sie unterliegt den regulären Sozialversicherungsbeiträgen, ist aber nicht pensionsberechtigt.

Die Vergütung der Geschäftsleitungsmitglieder besteht aus einem Basissalär und einer leistungsabhängigen Komponente, die beide in Geld bezahlt werden, sowie aus der Zurverfügungstellung eines Geschäftswagens an den CEO. Geschäftsleitungsmitglieder sind in der regulären Vorsorgeeinrichtung für alle Mitarbeitenden der Gruppe in der Schweiz versichert. Diese deckt die jährlichen Einkünfte (Basissalär und leistungsabhängige Vergütung) bis zum gesetzlich zulässigen Höchstbetrag. Sie gehen über die gesetzlichen Anforderungen des BVG hinaus. Der CEO erhält eine Aufwandentschädigung gemäss den Spesenbestimmungen, die von den Steuerbehörden genehmigt wurden.

4. Vertragsbestimmungen

Es bestehen keine besonderen Regeln bei Auflösung von Arbeitsverhältnissen. Namentlich wurden keine Abgangsentschädigungen oder Kontrollwechselbestimmungen vereinbart. Die Arbeitsverträge der Geschäftsleitungsmitglieder werden auf unbestimmte Zeit abgeschlossen und sehen Kündigungsfristen von sechs bis neun Monaten vor.

5. Vergütungen des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung im Jahr 2015

Die Vergütungstabellen in diesem Abschnitt des Vergütungsberichts wurden von der Revisionsstelle geprüft.

Vergütungsbericht nach Vergütungsverordnung

Vergütung an Verwaltungsrat und Geschäftsleitung

Verwaltungsrat	Bruttovergütung 2015 in CHF 1 000	Sach- / Sozialleistungen 2015 in CHF 1 000	Total Vergütungen 2015 in CHF 1 000
Präsident Markus Kellenberger	72,0	3,0	75,0
Mitglied Lauric Barbier	36,0	1,5	37,5
Mitglied Martin Byland	36,0	1,5	37,5
Mitglied Jacob Schmidheiny	36,0		36,0
Mitglied Dominik Weber	36,0	1,5	37,5
Total	216,0	7,5	223,5

Für die Vorbereitungsarbeiten im Zusammenhang mit der Gründung und dem Börsengang der PLAZZA AG wurde dem designierten Verwaltungsrat für den Aufwand im 1. Halbjahr 2015 eine Vergütung in der Höhe von TCHF 223,5 ausbezahlt.

Geschäftsleitung*	Bruttovergütung 2015 in CHF 1 000	Sach- / Sozialleistungen 2015 in CHF 1 000	Total Vergütungen 2015 in CHF 1 000
Total	618,2	98	716,2
Höchster Einzelbetrag: Ralph Siegle	381	70,9	451,9

* Die Vergütung von Peter Oesch, der die Gesellschaft als CFO aus persönlichen Gründen per 3. Dezember 2015 verliess, aber weiterhin eine Vergütung bis zum Ende seines Arbeitsvertrags bezieht, wurde für das gesamte Geschäftsjahr in der Vergütung der Geschäftsleitung berücksichtigt.

Die Bruttovergütungen umfassen alle im Geschäftsjahr ausgerichteten Vergütungen. Die Aufwandentschädigung des CEO ist eingeschlossen.

Das Total der Vergütungen bezieht sich auf alle im Geschäftsjahr 2015 tätigen Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung. Die Sach- und Sozialleistungen enthalten die Arbeitgeberbeiträge an staatliche und private Einrichtungen zur Begründung oder Erhöhung von Vorsorgeleistungen und die Privatanteile am Geschäftswagen des CEO. Für den Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung bestehen keine Aktien- und Optionspläne. Informationen betreffend die Beteiligungen von Verwaltungsrat und Konzernleitung finden sich auf Seite 57.

Diese Vergütungen halten den von der Generalversammlung genehmigten Rahmen ein. Für das Geschäftsjahr 2015 wurde eine Gesamtvergütung der Geschäftsleitung von maximal CHF 800 000 genehmigt. Für den Verwaltungsrat wurde für die Zeit bis zur Generalversammlung im Jahr 2016 eine Gesamtvergütung von maximal CHF 500 000 genehmigt.

Bericht der Revisionsstelle zum Vergütungsbericht


KPMG AG
Audit

 Badenerstrasse 172
 CH-8004 Zürich

 Postfach
 CH-8036 Zürich

 Telefon +41 58 249 31 31
 Telefax +41 58 249 44 06
 www.kpmg.ch

Bericht der Revisionsstelle an die Generalversammlung der

PLAZZA AG, Zürich

Wir haben den Vergütungsbericht vom 21. April 2016 der PLAZZA AG für das am 31. Dezember 2015 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. Die Prüfung beschränkte sich dabei auf die Angaben nach Art. 14 – 16 der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VeGüV) auf der Seite 22 (nur Tabelle) des Geschäftsberichtes.

Verantwortung des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat ist für die Erstellung und sachgerechte Gesamtdarstellung des Vergütungsberichts in Übereinstimmung mit dem Gesetz und der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) verantwortlich. Zudem obliegt ihm die Verantwortung für die Ausgestaltung der Vergütungsgrundsätze und die Festlegung der einzelnen Vergütungen.

Verantwortung des Prüfers

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage unserer Prüfung ein Urteil zum beigefügten Vergütungsbericht abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit den Schweizer Prüfungsstandards durchgeführt. Nach diesen Standards haben wir die beruflichen Verhaltensanforderungen einzuhalten und die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass hinreichende Sicherheit darüber erlangt wird, ob der Vergütungsbericht dem Gesetz und den Art. 14 – 16 der VegüV entspricht.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen, um Prüfungsnachweise für die im Vergütungsbericht enthaltenen Angaben zu den Vergütungen, Darlehen und Krediten gemäss Art. 14 – 16 VegüV zu erlangen. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst die Beurteilung der Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Vergütungsbericht ein. Diese Prüfung umfasst auch die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Bewertungsmethoden von Vergütungselementen sowie die Beurteilung der Gesamtdarstellung des Vergütungsberichts.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht der Vergütungsbericht der PLAZZA AG für das am 31. Dezember 2015 abgeschlossene Geschäftsjahr dem Gesetz und den Art. 14 – 16 der VegüV.

KPMG AG

 Jürg Meisterhans
 Zugelassener Revisionsexperte
 Leitender Revisor

 Thomas Lehner
 Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 21. April 2016



Finanzberichte



Konsolidierter Jahresabschluss nach Swiss GAAP FER

Konzernbilanz

Aktiven

Umlaufvermögen

in CHF 1 000	Anhang	31.12.2015	31.12.2014
Flüssige Mittel	3	108 108	116 487
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4	140	81
Sonstige Forderungen		67	–
Aktive Rechnungsabgrenzungen	5	409	784
Total Umlaufvermögen		108 724	117 352

Anlagevermögen

Bestandesliegenschaften	6	330 496	312 454
Entwicklungsliegenschaften	6	86 190	70 574
Baurechte	6	74 954	73 593
Unbebaute Grundstücke	6	5 163	5 150
Übrige Sachanlagen	7	157	71
Immaterielle Anlagen	8	74	15
Total Anlagevermögen		497 034	461 857
Total Aktiven		605 758	579 209

Passiven

Kurzfristige Verbindlichkeiten

Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	9	–	15 448
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		545	989
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	10	560	487
Kurzfristige Rückstellungen	11	145	120
Passive Rechnungsabgrenzungen	12	2 170	1 131
Total kurzfristige Verbindlichkeiten		3 420	18 175

Langfristige Verbindlichkeiten

Langfristige Rückstellungen	11	1 315	1 301
Latente Steuerverbindlichkeiten	13	78 216	70 320
Total langfristige Verbindlichkeiten		79 531	71 621
Total Fremdkapital		82 951	89 796

Eigenkapital

Aktienkapital		1 035	–
Kapitalreserven		134 591	135 626
Gewinnreserven		387 181	353 787
Total Eigenkapital		522 807	489 413
Total Passiven		605 758	579 209

Konzernerfolgsrechnung

Betriebsertrag

in CHF 1 000	Anhang	2015	2014
Liegenschaftenertrag	14	18 359	18 789
Sonstige betriebliche Erträge	15	943	438
Total Betriebsertrag		19 302	19 227

Betriebsaufwand

Liegenschaftenaufwand	16	-1 694	-1 875
Übrige betriebliche Aufwendungen	17	-3 592	-1 814
Personalaufwand	18	-2 723	-1 760
Total Betriebsaufwand		-8 009	-5 449

Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung		11 293	13 778
Neubewertung Liegenschaften (netto)	19	32 464	12 058
Erfolg aus Veräusserung Liegenschaften		92	345

Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)		43 849	26 181
---	--	---------------	---------------

Abschreibungen		-84	-41
----------------	--	-----	-----

Betriebsergebnis (EBIT)		43 765	26 140
--------------------------------	--	---------------	---------------

Finanzergebnis	20	-73	-324
----------------	----	-----	------

Gewinn vor Steuern (EBT)		43 692	25 816
---------------------------------	--	---------------	---------------

Steuern	21	-10 299	-5 934
---------	----	---------	--------

Gewinn		33 393	19 882
---------------	--	---------------	---------------

Gewinn je Namenaktie A, in CHF	22	16.13	9.60
--------------------------------	----	-------	------

Gewinn je Namenaktie B, in CHF	22	3.23	1.92
--------------------------------	----	------	------

Verwässerter Gewinn je Namenaktie A, in CHF	22	16.13	9.60
---	----	-------	------

Verwässerter Gewinn je Namenaktie B, in CHF	22	3.23	1.92
---	----	------	------

Konzerngeldflussrechnung

in CHF 1 000	Anhang	2015	2014
Gewinn		33 393	19 882
Abschreibungen	7/8	84	41
Neubewertung Liegenschaften (netto)	19	-32 464	-12 058
Verwendung von im Marktwert verrechneten Umweltrückstellungen	6	-10	-197
Erfolg aus Veräusserung Liegenschaften		-92	-345
Veränderung Rückstellungen		40	22
Veränderung latente Steuerverbindlichkeiten	21	7 896	4 657
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		-59	36
Veränderung sonstige Forderungen		-67	2
Veränderung aktive Rechnungsabgrenzungen		375	-647
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		-443	384
Veränderung sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		72	-26
Veränderung passive Rechnungsabgrenzungen		1 040	-336
Geldfluss aus Betriebstätigkeit		9 765	11 415
Auszahlungen für Investitionen in Bestandesliegenschaften	6	-902	-60
Einzahlungen aus Verkauf Bestandesliegenschaften		505	3 410
Auszahlungen für Investitionen in Entwicklungsliegenschaften	6	-2 070	-4 895
Auszahlungen für Investitionen in übrige Sachanlagen	7	-145	-81
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Anlagen	8	-84	-18
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		-2 696	-1 644
Einzahlung aus Kapitalerhöhung (Conzzeta-Gruppe)		-	115 700
Rückzahlung / Aufnahme von kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten	9	-15 448	448
Rückzahlung / Aufnahme von langfristigen Finanzverbindlichkeiten		-	-9 496
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		-15 448	106 652
Nettoveränderung flüssige Mittel		-8 379	116 423
Nachweis Veränderung der flüssigen Mittel			
Flüssige Mittel zu Beginn der Berichtsperiode		116 487	64
Flüssige Mittel am Ende der Berichtsperiode	3	108 108	116 487
Veränderung der flüssigen Mittel		-8 379	116 423

Konzerneigenkapitalnachweis

in CHF 1 000	Aktienkapital	Kapitalreserven	Gewinnreserven	Total Eigenkapital
Stand am 31.12.2013	–	19 926	333 905	353 831
Jahresgewinn	–	–	19 882	19 882
Kapitaleinlage	–	115 700	–	115 700
Stand am 31.12.2014	–	135 626	353 787	489 413
Jahresgewinn	–	–	33 393	33 393
Gründung PLAZZA AG	1 035	–1 035	–	0
Stand am 31.12.2015	1 035	134 591	387 181	522 807

Die Kapitalreserven per 1. Januar 2015 bzw. 31. Dezember 2014 entsprachen dem handelsrechtlichen Eigenkapital der PLAZZA AG in Gründung. Da bei der Gründung der PLAZZA AG die Nettoaktiven zur Liberierung der Aktien verwendet wurden und der über den Nominalwert hinausgehende Betrag eine gesetzliche Kapitalreserve darstellt, wurden die flüssigen Mittel im Betrag von CHF 115,7 Mio., welche der PLAZZA AG bei der Abspaltung mitgegeben wurden, als Kapitaleinlagen erfasst.

Die PLAZZA AG verfügt über ein Aktienkapital von CHF 1,035 Mio., eingeteilt in 1 827 000 voll liberierte Namenaktien Kategorie A mit einem Nennwert von je CHF 0.50 (Namenaktien A) und 1 215 000 voll liberierte Namenaktien Kategorie B mit einem Nennwert von je CHF 0.10 (Namenaktien B). Jede Namenaktie ist entsprechend ihrem Nennwert dividendenberechtigt und berechtigt zu einer Stimme an der Generalversammlung der Gesellschaft.

Da die PLAZZA AG erst am 22. Juni 2015 gegründet wurde, ist per 31. Dezember 2014 kein Aktienkapital innerhalb des Eigenkapitals offengelegt.

Anhang zur Jahresrechnung

Allgemeine Informationen

Die PLAZZA AG (die «PLAZZA») mit Sitz in Zürich, Schweiz, ist eine schweizerische Aktiengesellschaft, deren Aktien an der SIX Swiss Exchange kotiert sind.

Die Gründung der PLAZZA erfolgte anlässlich der Abspaltung des Immobiliengeschäfts der Conzzeta AG, Zürich, (die «Conzzeta») am 22. Juni 2015. Bei der Abspaltung des Immobiliengeschäfts der Conzzeta handelte es sich um eine symmetrische Abspaltung zur Neugründung im Sinne der Art. 29 ff. des Bundesgesetzes über Fusion, Spaltung, Umwandlung und Vermögensübertragung («FusG»). Der Verwaltungsrat der Conzzeta hat mit Datum vom 14. April 2015 einen Spaltungsplan gemäss Art. 36 FusG erstellt. Der Spaltungsplan wurde von der ausserordentlichen Generalversammlung der Conzzeta vom 22. Juni 2015 mit öffentlich beurkundetem Beschluss genehmigt. Der Spaltungsplan beschreibt die Abspaltung und bestimmt die von der Conzzeta auf die PLAZZA zu übertragenden Aktiven und Passiven und Vertragsverhältnisse eindeutig. Dazu gehören insbesondere sämtliche auf die Umplatzierung und Kotierung bezogenen Aktiven, Passiven, Forderungen, Schulden und Verträge der Conzzeta. Zudem übernahm die PLAZZA bei der Abspaltung auch 100 % der Aktien der PLAZZA IMMOBILIEN AG, Zürich, und der Piazza Immobilienmanagement AG, Zürich. Die PLAZZA IMMOBILIEN AG und die Piazza Immobilienmanagement AG waren bis zur Abspaltung hundertprozentige Tochtergesellschaften der Conzzeta, durch die die Conzzeta ihr Immobiliengeschäft betrieb. Sämtliche im Inventar des Spaltungsplans bestimmten Aktiven und Passiven, anderen Vermögenswerte, Forderungen, Schulden, Rechte und Pflichten sowie Vertragsverhältnisse gingen mit dem Vollzug der Abspaltung per Universalsukzession von der Conzzeta auf die PLAZZA über.

Das Immobiliengeschäft der Conzzeta, welches im Rahmen der Abspaltung auf die Gesellschaft übertragen wurde, wurde vor der Abspaltung Conzzeta-gruppenintern umstrukturiert: Am 5. Dezember 2014 hat die PLAZZA IMMOBILIEN AG die Piazza Immobilienmanagement AG gegründet. Bei der Gründung hat die PLAZZA IMMOBILIEN AG 100 % der ausgegebenen Aktien der Piazza Immobilienmanagement AG gezeichnet. Mit Wirkung auf den 1. Januar 2015 hat die PLAZZA IMMOBILIEN AG den Geschäftsbereich Bewirtschaftung, Projektmanagement und Portfoliomanagement und sämtliche damit verbundenen Aktiven, Passiven und Vertragsverhältnisse ausgegliedert und durch einen Zuschuss in die Reserven auf die Piazza Immobilienmanagement AG übertragen. Die Piazza Immobilienmanagement AG führte den ausgegliederten Geschäftsbereich Bewirtschaftung, Projektmanagement und Portfoliomanagement als hundertprozentige Tochtergesellschaft der PLAZZA IMMOBILIEN AG weiter. An der ordentlichen Generalversammlung der PLAZZA IMMOBILIEN AG vom 26. Februar 2015 ist beschlossen worden, die von der PLAZZA IMMOBILIEN AG gehaltenen 100 % der Aktien der Piazza Immobilienmanagement AG als Sachdividende an die einzige Aktionärin der PLAZZA IMMOBILIEN AG, die Conzzeta, auszuschütten. Mit Vollzug der Ausschüttung der Sachdividende hielt die Conzzeta somit, neben der bereits bestehenden hundertprozentigen Beteiligung an der PLAZZA IMMOBILIEN AG, neu auch 100 % der Aktien der Piazza Immobilienmanagement AG. Der Geschäftsbereich Immobilien, der insbesondere die beiden hundertprozentigen Beteiligungen an der PLAZZA IMMOBILIEN AG und der Piazza Immobilienmanagement AG umfasste, wurde in der oben beschriebenen Abspaltung auf die PLAZZA übertragen.

Am 26. Juni 2015 wurden die PLAZZA-Namenaktien A an der SIX Swiss Exchange kotiert und erstmals gehandelt.

1. Grundlagen

1. Erstellung der Rechnungslegung für das Gründungsjahr und Vorjahreswerte

Die PLAZZA ist seit 26. Juni 2015 als eigenständige Gruppe tätig. Für das am 31. Dezember 2015 abgeschlossene Geschäftsjahr wird erstmals ein konsolidierter Jahresabschluss erstellt. Der vorliegende konsolidierte Jahresabschluss zeigt das Vermögen, die Finanzlage und den Erfolg für die am 31. Dezember endenden Jahre 2014 und 2015, als wenn die PLAZZA per 1. Januar 2014 bereits die oben dargestellte Struktur aufgewiesen hätte. Das konsolidierte Eigenkapital per 1. Januar 2014 entspricht dem Wert der Nettoaktiven der PLAZZA IMMOBILIEN AG per diesem Datum, bewertet zu den Grundsätzen, wie sie im Anhang dargestellt sind. Da die PLAZZA erst am 22. Juni 2015 gegründet wurde, ist in der konsolidierten Bilanz per 31. Dezember 2014 kein Aktienkapital innerhalb des Eigenkapitals offengelegt.

Die Zahlen für das Geschäftsjahr 2014 sowie für die Periode vom 1. Januar 2015 bis zum Gründungsdatum der PLAZZA sind auf Basis der Finanzinformationen erstellt worden, die für die konsolidierten Abschlüsse der Conzzeta verwendet wurden. In den übrigen betrieblichen Aufwendungen sind für diese Zeiträume die von der Conzzeta an die PLAZZA weiterverrechneten Management-Services enthalten, die im Konzernabschluss der Conzzeta aufgrund der Elimination von konzerninternen Verrechnungen nicht enthalten waren.

Bei der Abspaltung von der Conzzeta wurden der PLAZZA Barmittel von CHF 115,7 Mio. zugeteilt. Im vorliegenden konsolidierten Jahresabschluss ist die Übertragung der Barmittel zum Zeitpunkt der Erhöhung des Aktienkapitals der Conzzeta im August 2014 berücksichtigt, da der Conzzeta die flüssigen Mittel zu diesem Zeitpunkt zugeflossen sind. Das von der Conzzeta der PLAZZA IMMOBILIEN AG gewährte Darlehen wurde zum Zeitpunkt der Spaltung im Juni 2015 zurückbezahlt.

2. Zusammenfassung der wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden bei der Erstellung dieser konsolidierten Jahresrechnung sind im Folgenden dargestellt. Die beschriebenen Methoden wurden konsequent auf alle dargestellten Berichtsperioden angewendet, sofern nichts anderes angegeben ist. Die Erläuterungen enthalten zusätzliche Angaben zur Methode der Erstellung.

Die konsolidierte Jahresrechnung der PLAZZA-Gruppe wurde in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER aufgestellt und entspricht Art. 17 der Richtlinie betreffend Rechnungslegung (Richtlinie zur Rechnungslegung) der SIX Swiss Exchange. Sie umfasst die nach einheitlichen Richtlinien erstellten Einzelabschlüsse der PLAZZA AG (ab Gründungsdatum

22. Juni 2015), der PLAZZA IMMOBILIEN AG und der Piazza Immobilienmanagement AG (ab Gründungsdatum 5. Dezember 2014). Es gilt der Grundsatz der Einzelbewertung von Aktiven und Verbindlichkeiten.

Einschätzungen und Annahmen

Bei der Erstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER müssen Einschätzungen und Annahmen getroffen werden. Sie betreffen die ausgewiesenen Vermögenswerte, Verbindlichkeiten und Eventualverpflichtungen zum Zeitpunkt der Bilanzierung sowie Erträge und Aufwendungen während der Berichtsperiode. Die Einschätzungen und Annahmen beruhen auf Erkenntnissen der Vergangenheit oder Erwartungen, die unter den gegebenen Umständen als zutreffend erachtet werden. Die Einschätzungen und Annahmen werden laufend überprüft. Die tatsächlichen Werte können trotzdem von diesen Einschätzungen abweichen. Wenn zu einem späteren Zeitpunkt derartige Einschätzungen und Annahmen, die zum Zeitpunkt der Bilanzierung nach bestem Wissen getroffen wurden, von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen, werden die ursprünglichen Einschätzungen und Annahmen in demjenigen Berichtsjahr angepasst, in dem sich die Gegebenheiten geändert haben.

Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel enthalten Kassabestände, Postcheck- und Bankguthaben sowie Festgeldanlagen mit einer Restlaufzeit von maximal 90 Tagen. Sie sind zu Nominalwerten bewertet. In den Berichtsperioden wurden keine Festgeldanlagen getätigt.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind zum Nominalwert, abzüglich der betriebswirtschaftlich notwendigen Wertberichtigungen, ausgewiesen. Konkrete Bonitätsrisiken werden einzeln berücksichtigt.

Sonstige Forderungen

Sonstige Forderungen werden zum Nominalwert abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Wertberichtigungen ausgewiesen.

Immobilienanlagen

Das Immobilienportfolio besteht aus folgenden Kategorien:

- Bestandesliegenschaften
- Entwicklungsliegenschaften
- Baurechte
- unbebaute Grundstücke

Allgemein

Alle Immobilienanlagen werden in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER 18 zum Marktwert auf Basis der Discounted-Cashflow-Methode (DCF) bewertet und bilanziert. Die Bewertung wird durch einen unabhängigen Liegenschaftenschätzer ermittelt und halbjährlich aktualisiert. Aufwertungen und Abwertungen des Marktwerts werden unter Berücksichtigung latenter Steuern dem Periodenergebnis gutgeschrieben beziehungsweise belastet. Es wer-

den keine planmässigen Abschreibungen vorgenommen. Die aufgrund von Umweltrisiken zu erwartenden Mehrkosten werden von einem unabhängigen Umweltexperten auf Basis von historischen und technischen Untersuchungen geschätzt und von den Marktwerten der Liegenschaften abgezogen. Baukreditzinsen werden aktiviert. Zurzeit sind alle Liegenschaften mit Eigenkapital finanziert. Eine Aktivierung von Baukreditzinsen hat in den Berichtsperioden daher nicht stattgefunden. Andere Fremdkapitalkosten werden dem Finanzaufwand belastet.

Bestandesliegenschaften

Darin enthalten sind Liegenschaften, die vermietet sind, in der bisherigen Art weiter benutzt werden sollen und bei denen keine grösseren baulichen Massnahmen vorgesehen sind, die über das Erhalten und Auffrischen der Bausubstanz hinausgehen. Die Bestandesliegenschaften werden unter Anwendung der Discounted-Cashflow-Methode (DCF) bewertet. Bei dieser Methode wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe der in Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt pro Liegenschaft, in Abhängigkeit ihrer individuellen Chancen und Risiken, marktgerecht und risikoadjustiert.

Entwicklungsliegenschaften

Entwicklungsliegenschaften sind Liegenschaften oder Landparzellen, die mit der Absicht gehalten werden, sie im Rahmen eines Projekts einer umfassenden neuen Nutzung zuzuführen und in den Bestand der Bestandesliegenschaften zu überführen. Die Erfassung einer Liegenschaft als Entwicklungsliegenschaft erfolgt ab dem Zeitpunkt des Entscheides des Verwaltungsrats, dass eine Liegenschaft entwickelt werden soll. Die Entwicklungsliegenschaften werden mit der DCF-Methode zum Marktwert bewertet. Dabei wird der Projektwert zum Bilanzierungsstichtag nach drei Schritten hergeleitet:

- Ermittlung des Ertragswerts oder der potenziellen Verkaufserlöse der Liegenschaft(en) zum Zeitpunkt der Fertigstellung unter Berücksichtigung des aktuellen Vermietungs-/ Verkaufsstandes, der Markt- und Kostenschätzung per Stichtag;
- Ermittlung des Marktwerts per Bilanzierungsstichtag unter Berücksichtigung der prognostizierten, noch zu tätigenden Investitionen sowie Landverzinsungskosten bis Bauvollendung;
- Einschätzung einer dem Projektstatus entsprechenden Risiko-Gewinn-Marge und Berücksichtigung als gesonderter Cashflow einer Kostenposition.

Baurechte

Baurechte bestehen auf im Eigentum der Gesellschaft stehenden Grundstücken (Liegenschaften oder ebenfalls Baurechte). Sie werden meistens auf lange Dauer an Dritte vergeben, welche die Baurechte gegen Entrichtung eines Baurechtszinses nutzen. Die Baurechtsliegenschaften werden ebenfalls mittels DCF-Methode unter zusätzlicher Berücksichtigung der laufenden Baurechtszinsen sowie unter der Annahme einer Heimfallentschädigung oder Weiterführung des Baurechts zum Zeitpunkt der Beendigung des laufenden Baurechtsvertrags bewertet.

Unbebaute Grundstücke

Unbebaute Grundstücke können aus Bauland oder Landwirtschaftsland bestehen. Sie unterscheiden sich von den Entwicklungsliegenschaften dadurch, dass zurzeit keine Absicht besteht, sie einer neuen umfassenden Nutzung zuzuführen. Wo möglich, werden sie in der Zeit, in der das Land nicht überbaut und nicht veräussert wird, einer Nutzung durch Vermietung oder Verpachtung zugeführt oder, wo eine Nutzung dem Land zwar zweckdienlich, aber eine Verpachtung nicht ökonomisch sinnvoll ist, zur Gebrauchsleihe überlassen. Baulandreserven werden ebenfalls mit der DCF-Methode wie Entwicklungsliegenschaften zum Marktwert bewertet. Landreserven ausserhalb von Bauzonen der jeweiligen Gemeinden, wie z.B. Landwirtschaftsland, werden nach Ablauf der bestehenden Pachtverträge respektive unter Berücksichtigung einer angemessenen Veräusserungsdauer dem Verkauf zugeführt. Zur Ermittlung des Marktwerts dient die DCF-Methode.

Übrige Sachanlagen

Die übrigen Sachanlagen werden zu Anschaffungs- oder Herstellkosten abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Abschreibungen bewertet. Die übrigen Sachanlagen umfassen Mobiliar und Einrichtungen, Fahrzeuge und EDV-Anlagen, Büromaschinen und Kommunikationssysteme. Die Abschreibungen werden linear über die geschätzte Nutzungsdauer vorgenommen. Die Abschreibungsdauern betragen jeweils 3–8 Jahre.

Immaterielle Anlagen

Die immateriellen Anlagen umfassen Software und werden zu Anschaffungskosten abzüglich der betriebswirtschaftlich notwendigen Wertberichtigungen bilanziert. Die immateriellen Anlagen werden linear abgeschrieben. Die Abschreibungsdauer beträgt 4 Jahre.

Finanzanlagen

Die Finanzanlagen werden zum Anschaffungswert unter Berücksichtigung der betriebswirtschaftlich notwendigen Wertberichtigungen bilanziert.

Wertbeeinträchtigung von Aktiven

Die Werthaltigkeit von Aktiven (ohne Immobilienanlagen) wird regelmässig beurteilt. Liegen Anzeichen einer Wertschmälerung vor, wird der erzielbare Wert berechnet. Übersteigt der Buchwert den erzielbaren Wert, erfolgt eine zusätzliche Abschreibung.

Verbindlichkeiten

Die Bewertung von Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und übrigen Verbindlichkeiten erfolgt zum Nominalwert.

Finanzverbindlichkeiten

Die langfristig abgeschlossenen Darlehen und Hypotheken werden zum Nominalwert als langfristige Finanzverbindlichkeiten bilanziert. Die innerhalb von zwölf Monaten fälligen Tranchen werden in den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen. Hypotheken wurden bisher keine aufgenommen.

Rückstellungen

Rückstellungen werden gebildet, wenn vor dem Bilanzstichtag ein Ereignis stattgefunden hat, aus dem eine wahrscheinliche Verpflichtung resultiert, deren Höhe und / oder Fälligkeit zwar ungewiss, aber schätzbar ist. Diese Verpflichtung kann auf rechtlichen oder faktischen Gründen basieren. Rückstellungen werden auf der Basis der wahrscheinlichen, erwarteten Mittelabflüsse bilanziert, per Bilanzstichtag neu beurteilt und entsprechend ihren erwarteten Fälligkeiten als kurz- oder langfristig ausgewiesen.

Ertragssteuern

Nach Swiss GAAP FER 11 sind aktuelle und zukünftige steuerliche Auswirkungen im Jahresabschluss angemessen zu berücksichtigen. Die Ertragssteuern enthalten sowohl laufende Ertragssteuern wie auch latente Ertragssteuern. Die laufenden Ertragssteuern werden mit den aktuellen Steuersätzen aufgrund der zu erwartenden steuerlichen Jahresergebnisse entsprechend den jeweiligen steuerlichen Gewinnermittlungsvorschriften berechnet und unter den passiven Rechnungsabgrenzungen ausgewiesen. Latente Steuern werden auf temporären Differenzen zwischen den Wertansätzen in der Steuerbilanz und den Werten in den konsolidierten Jahresrechnungen abgegrenzt. Sie betreffen primär Bewertungsunterschiede zwischen den ermittelten Marktwerten und den steuerrechtlich massgebenden Werten der Liegenschaften. Die Bewertung erfolgt zu den an den jeweiligen Orten geltenden, aktuellen Steuersätzen. Die latenten Steuern werden erfolgswirksam in der Bilanz zurückgestellt. Bei der Ermittlung der allfälligen Grundstückgewinnsteuer wird dem am betreffenden Ort gültigen individuellen Steuersystem Rechnung getragen, wobei der Berechnung eine realistische Haltedauer für jede Liegenschaft zugrunde gelegt wird. Latente Steuern auf Verlustvorträgen werden nur dann aktiviert, wenn zukünftige Steuern auf Gewinnen mit hoher Wahrscheinlichkeit verrechnet werden können.

Personalvorsorge

Die Gruppe ist bei der Pensionskasse Conzzeta angeschlossen. Die Erfolgsrechnung enthält die in einer Periode geschuldeten Zahlungen an die Pensionskasse. Tatsächliche wirtschaftliche Auswirkungen von Vorsorgeplänen auf das Unternehmen werden auf den Bilanzstichtag berechnet. Die Aktivierung eines wirtschaftlichen Nutzens erfolgt dann, wenn dieser für den künftigen Vorsorgeaufwand der Gesellschaft verwendet wird. Eine wirtschaftliche Verpflichtung wird passiviert, wenn die Voraussetzungen für die Bildung einer Rückstellung erfüllt sind. Gesondert bestehende frei verfügbare Arbeitgeberbeitragsreserven werden als Aktivum erfasst. Die Differenz zwischen den jährlich ermittelten wirtschaftlichen Nutzen und Verpflichtungen sowie die Veränderung der Arbeitgeberbeitragsreserve wird nebst den auf die Periode abgegrenzten Beiträgen über die Erfolgsrechnung erfasst.

2. Segmente

Die PLAZZA-Gruppe ist ausschliesslich im Markt Schweiz tätig und führt keine wesentlichen Tätigkeiten für Dritte aus. Das Immobilienportfolio, bestehend aus Bestandes- und Entwicklungsliegenschaften, Baurechten sowie unbebauten Grundstücken, wird als eine Einheit geführt und gesamthaft an die oberste Unternehmensleitung rapportiert. Aus diesen

Gründen wird keine Segmentberichterstattung erstellt. Zur Beurteilung des Immobilienportfolios werden gewisse Angaben für die einzelnen Liegenschaftsarten separat ausgewiesen.

3. Flüssige Mittel

in CHF 1 000	31.12.2015	31.12.2014
Flüssige Mittel zum Bilanzstichtag	108 108	787
Flüssige Mittel für Kapitaleinlage 2015	–	115 700
Total	108 108	116 487

Die Übertragung der Barmittel ist in der vorliegenden Konzernrechnung bereits zum Zeitpunkt der Erhöhung des Aktienkapitals der Conzzeta im August 2014 berücksichtigt, da der Conzzeta diese flüssigen Mittel zu diesem Zeitpunkt aus einer Kapitalerhöhung zugeflossen sind.

4. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

in CHF 1 000	31.12.2015	31.12.2014
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	405	346
Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	–265	–265
Total	140	81

5. Aktive Rechnungsabgrenzungen

in CHF 1 000	31.12.2015	31.12.2014
Ertrags- und Kapitalsteuern	–	677
Heiz- und Nebenkosten	136	101
Vorausbezahlter Sachaufwand	273	5
Andere	–	1
Total	409	784

6. Bestandesliegenschaften, Entwicklungsliegenschaften, Baurechte, unbebaute Grundstücke

in CHF 1 000	Bestandesliegenschaften			Entwicklungsliegenschaften	Im Baurecht an Dritte abgegebene Grundstücke	Unbebaute Grundstücke	Total
	Geschäfts-liegenschaften	Wohnliegenschaften	Total				
Bestand 31.12.2013	88 602	222 300	310 902	65 886	65 700	5 138	447 626
Zugänge	60	–	60	4 895	–	–	4 955
Abgänge	–3 065	–	–3 065	–	–	–	–3 065
Veränderung von aktuellen Werten	–6 382	10 950	4 568	–25	–318	12	4 237
Wertkorrekturen für Altlasten	–11	–	–11	–379	8 211	–	7 821
Verwendung von Wertkorrekturen für Altlasten	–	–	–	197	–	–	197
Bestand 31.12.2014	79 204	233 250	312 454	70 574	73 593	5 150	461 771
Zugänge	766	136	902	2 070	–	–	2 972
Abgänge	–413	–	–413	–	–	–	–413
Umklassierung zu Liegenschaften zur Veräusserung	–	–	–	–	–	–	–
Veränderung von aktuellen Werten	–6 025	23 671	17 646	13 893	987	13	32 539
Wertkorrekturen für Altlasten	–87	–6	–93	–357	374	–	–76
Verwendung von Wertkorrekturen für Altlasten	–	–	–	10	–	–	10
Bestand 31.12.2015	73 445	257 051	330 496	86 190	74 954	5 163	496 803
Kumulierte Anschaffungswerte 31.12.2013	73 489	122 834	196 323	27 448	7 048	4 478	235 296
Kumulierte Anschaffungswerte 31.12.2014	69 772	122 834	192 606	32 343	7 048	4 478	236 475
Kumulierte Anschaffungswerte 31.12.2015	70 333	122 970	193 303	34 395	7 048	4 478	239 223
Differenz Marktwerte / Anschaffungswerte 31.12.2013	15 113	99 466	114 579	38 438	58 652	661	212 330
Differenz Marktwerte / Anschaffungswerte 31.12.2014	9 432	110 416	119 848	38 231	66 544	673	225 296
Differenz Marktwerte / Anschaffungswerte 31.12.2015	3 113	134 080	137 193	51 795	67 906	685	257 580

In der Tabelle Seite 37 sind die folgenden Wertkorrekturen für die Bereinigung von Altlasten im folgenden Umfang bereits abgezogen:

in CHF 1 000	Bestandesliegenschaften			Entwicklungs- liegenschaften	Im Baurecht an Dritte abgegebene Grundstücke	Unbebaute Grundstücke	Total
	Geschäfts- liegenschaften	Wohnliegen- schaften	Total				
Wertkorrekturen für Altlasten 31.12.2013	324	1	325	4 641	12 600	–	17 567
Wertkorrekturen für Altlasten 31.12.2014	257	1	259	4 824	4 389	–	9 471
Wertkorrekturen für Altlasten 31.12.2015	344	8	352	5 170	4 015	–	9 537

Der Rückgang der Wertkorrekturen für Altlasten per 31. Dezember 2014 beruht auf einer Neubeurteilung belasteter Standorte durch das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL). Das AWEL hat ein im Baurecht an Dritte abgegebenes Grundstück, das bisher als sanierungsbedürftig eingestuft wurde, als lediglich belastet ohne weitere altlastenrechtliche Massnahmen (Untersuchungen, Überwachung, Sanierung) klassiert. Dadurch konnte ein Teil der Wertkorrekturen für Altlasten aufgelöst werden.

Grundlage der Marktwerte bilden die jährlich per Stichtag 31. Dezember durchgeführten Verkehrswertbewertungen durch Wüest & Partner AG nach der DCF-Methode. Die realen Netto-Diskontierungssätze für die Bewertung bewegten sich per 31. Dezember 2015 in der Bandbreite von 2,5 % bis 5,2 % (31. Dezember 2014: 3,6 % bis 5,5 %).

Portfolio nach Region am 31. Dezember 2015

	Anzahl Liegenschaften	Marktwert in CHF 1 000					Anteil am Total
		Wohn- liegenschaften	Geschäfts- liegenschaften	Entwicklungs- liegenschaften	Baurechte	Unbebaute Grundstücke	
Stadt Zürich	7	257 050	50 470		38 370		69,7 %
Restlicher Kanton Zürich	5		2 079	56 670	35 860		19,0 %
Westschweiz	3		13 280	29 520		571	8,7 %
Restliche Schweiz	6		7 617		724	4 592	2,6 %
Total	21	257 050	73 446	86 190	74 954	5 163	100,0 %
Anteil am Total		51,8 %	14,8 %	17,3 %	15,1 %	1,0 %	100,0 %

Portfolio nach Region am 31. Dezember 2014

	Anzahl Liegenschaften	Marktwert in CHF 1 000					Anteil am Total
		Wohn- liegenschaften	Geschäfts- liegenschaften	Entwicklungs- liegenschaften	Baurechte	Unbebaute Grundstücke	
Stadt Zürich	7	233 250	54 830		36 220		70,3 %
Restlicher Kanton Zürich	5		2 087	41 644	36 640		17,4 %
Westschweiz	4		13 608	28 930		559	9,3 %
Restliche Schweiz	6		8 679		733	4 591	3,0 %
Total	22	233 250	79 204	70 574	73 593	5 150	100,0 %
Anteil am Total		50,5 %	17,2 %	15,3 %	15,9 %	1,1 %	100,0 %

7. Übrige Sachanlagen

in CHF 1 000	31.12.2015	31.12.2014
Anschaffungswert zu Beginn der Periode	277	266
Zugänge	145	81
Abgänge	–	–70
Anschaffungswert am Ende der Periode	422	277
Kumulierte Abschreibungen zu Beginn der Periode	–205	–244
Zugänge	–59	–32
Abgänge	–	70
Kumulierte Abschreibungen am Ende der Periode	–265	–205
Nettobuchwert zu Beginn der Periode	72	22
Nettobuchwert am Ende der Periode	157	72

Die übrigen Sachanlagen umfassen Unterhaltsmaschinen, Fahrzeuge, Mobiliar und Einrichtungen, EDV-Anlagen und Kommunikationssysteme.

8. Immaterielle Anlagen

in CHF 1 000	31.12.2015	31.12.2014
Anschaffungswert zu Beginn der Periode	27	9
Zugänge	84	19
Abgänge	–	–
Anschaffungswert am Ende der Periode	111	27
Kumulierte Abschreibungen zu Beginn der Periode	–12	–3
Zugänge	–25	–9
Abgänge	–	–
Kumulierte Abschreibungen am Ende der Periode	–37	–12
Nettobuchwert zu Beginn der Periode	15	6
Nettobuchwert am Ende der Periode	74	15

Die immateriellen Anlagen umfassen ausschliesslich Software.

9. Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten

in CHF 1 000	31.12.2015	31.12.2014
Kurzfristige Darlehen	–	15 448
Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	–	15 448

Zwischen der Conzzeta und der PLAZZA IMMOBILIEN AG bestand ein langfristiger Rahmenkredit zur Finanzierung des betrieblichen Umlauf- und Anlagevermögens. In Abhängigkeit vom Finanzbedarf konnte die PLAZZA IMMOBILIEN AG den gesamten Kreditbetrag oder Teile davon abrufen und zurückzahlen. Aufgrund der Abspaltung der PLAZZA von der Conzzeta wurde das ganze Darlehen per Datum der Abspaltung zur Rückzahlung fällig und am 30. Juni 2015 an die Conzzeta zurückbezahlt. Eine Zinssatzanpassung war alle 3 Monate (31.3., 30.6., 30.9., 31.12.) vorgesehen. Der durchschnittliche Zinssatz betrug in der Berichtsperiode 1,2 % (2014: 1,7 %).

10. Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten

in CHF 1 000	31.12.2015	31.12.2014
Verpflichtungen aus Verwaltungen	535	446
Mehrwertsteuer	–	36
Sozialversicherungen	24	5
Total	560	488

11. Rückstellungen

in CHF 1 000	Rechtsfälle	Altlasten	Sonstige	Total
Bestand 31.12.2013	1 020	379	–	1 399
Bildung	–	48	–	48
Verwendung	–	–26	–	–26
Auflösung	–	–	–	–
Bestand 31.12.2014	1 020	401	–	1 421
davon kurzfristig	–	120	–	120
Bestand 31.12.2014	1 020	401	–	1 421
Bildung	–	14	145	159
Verwendung	–	–116	–	–116
Auflösung	–	–4	–	–4
Bestand 31.12.2015	1 020	295	145	1 460
davon kurzfristig	–	–	145	145

Die Rückstellungen für Rechtsfälle betreffen eine Regressforderung einer Versicherungsgesellschaft im Zusammenhang mit einem Bauunfall aus dem Jahr 2005. Die Rückstellungen für Altlasten betreffen Kosten für die Beseitigung von Altlasten auf verkauften Liegenschaften, für welche die PLAZZA IMMOBILIEN AG gemäss Verkaufsverträgen haftet. Alle anderen Wertkorrekturen für Altlasten sind im Marktwert der betreffenden Grundstücke berücksichtigt (Anmerkung 6, Seite 37).

12. Passive Rechnungsabgrenzungen

in CHF 1 000	31.12.2015	31.12.2014
Vorauszahlungen von Mietern	1 057	700
Ertrags- und Kapitalsteuern	490	–
Andere	623	431
Total	2 170	1 131

13. Latente Steuerverbindlichkeiten

in CHF 1 000	31.12.2015	31.12.2014
Latente Steuerverbindlichkeiten zu Beginn der Berichtsperiode	70 320	65 664
Erfolgswirksame Netto-Bildung in der Berichtsperiode	7 896	4 656
Latente Steuerverbindlichkeiten am Ende der Berichtsperiode	78 216	70 320

Die latenten Steuerschulden betreffen zum grossen Teil Immobilien und entstehen aus den Wertdifferenzen zwischen den FER-Marktwerten und den Steuerwerten der einzelnen Bilanzpositionen. Für die Liegenschaften wurde der Steuerbetrag einzeln pro Objekt ermittelt. Dabei wurde die individuelle Besitzdauer berücksichtigt sowie die Tatsache, dass die Gesellschaft nicht auf kurzfristigen Handel mit Immobilien ausgerichtet ist. Diese individuelle Berechnung führte zu einem Steuersatz (vor Steuern) von durchschnittlich 19,0 % (2014: 18,4 %) für den Gesamtbestand der Liegenschaften. Für die Wertdifferenzen auf den übrigen Positionen wurde der Steuerbetrag pauschal mit dem Steuersatz (vor Steuern) von 22,0 % (2014: 22,0 %) berechnet.

14. Liegenschaftenertrag

in CHF 1 000	2015	2014
Erlöse aus Vermietung	15 153	15 722
Baurechtszinsen	3 019	3 019
Anderer	188	48
Total	18 359	18 789

Die ausgewiesenen Erlöse aus Vermietung stellen Ist-Mieterträge dar. Diese gliedern sich wie folgt in einzelnen Anlagekategorien:

Erlöse aus Vermietung

in CHF 1 000	2015	2014
Bestandesliegenschaften	14 881	15 646
davon Wohnliegenschaften	9 855	9 988
davon Geschäftsliegenschaften	5 026	5 658
Entwicklungsliegenschaften	231	36
Baurechte	34	34
Unbebaute Grundstücke	6	6
Total Liegenschaften	15 153	15 722

Die Soll-Netto-Mieterträge per Bilanzstichtag und der Leerstand für die einzelnen Anlagekategorien präsentieren sich wie folgt:

Soll-Netto-Mietertrag

in CHF 1 000

	31.12.2015	31.12.2014
Bestandesliegenschaften	15 205	15 730
davon Wohnliegenschaften	9 879	10 042
davon Geschäftsliegenschaften	5 326	5 688
Entwicklungsliegenschaften	710	700
Baurechte ¹	34	34
Unbebaute Grundstücke	6	6
Total Liegenschaften	15 954	16 470

¹ Mietertrag aus Nutzungsvereinbarung für Miteigentumsstrassenparzelle

Leerstandsquote in Prozent vom Soll-Netto-Mietertrag

	31.12.2015	31.12.2014
Bestandesliegenschaften	28,8 % ¹	2,0 %
davon Wohnliegenschaften	2,9 %	2,3 %
davon Geschäftsliegenschaften	76,8 % ¹	1,4 %
Entwicklungsliegenschaften	53,2 %	94,0 %
Baurechte	0,0 %	0,0 %
Unbebaute Grundstücke	0,0 %	0,0 %
Total Liegenschaften	29,8 %	5,9 %

¹ Per 1.1.2016

Anteil der jeweils fünf wichtigsten Mieter und Baurechtsnehmer

Die nachfolgenden jeweils fünf wichtigsten Mieter und Baurechtsnehmer trugen gemessen an den Mieterträgen und Baurechtszinsen zusammen 19,1 % (2014: 31,2 %) bei.

Mieter / Baurechtsnehmer	Art	31.12.2015	31.12.2014
Hard AG	Baurechtszins	5,9 %	4,4 %
HG Commerciale	Baurechtszins	4,4 %	3,3 %
Pensionskasse Conzzeta	Mietzins und Baurechtszins	3,6 %	2,9 %
STWEG Im Tiergarten 44–50	Baurechtszins	3,5 %	–
Dimension Data SA	Mietzins	1,7 %	–
Credit Suisse	Mietzins	– ¹	17,6 %
Akzo Nobel Coatings AG	Mietzins	– ¹	3,0 %
Total		19,1 %	31,2 %

¹ Per 1.1.2016

Laufzeiten Geschäftsmietverträge und Baurechtszinsen

in Prozent der Miet- und Baurechtszinserträge

	31.12.2015	31.12.2014
Bis 1 Jahr inklusive unbefristeter Mietverhältnisse	6,1	53,8
1 bis 2 Jahre	27,3	1,1
2 bis 3 Jahre	11,2	15,6
3 bis 4 Jahre	5,8	4,0
4 bis 5 Jahre	7,0	3,2
Über 5 Jahre	42,6	22,3
Total	100,0	100,0

15. Sonstige betriebliche Erträge

in CHF 1 000

	2015	2014
Dienstleistungen	411	415
Andere	532	23
Total	943	438

Erträge aus Dienstleistungen umfassen Erträge aus der Verwaltung von Liegenschaften für Dritte und Nahestehende (vgl. Anmerkung 24). Die Position Andere enthält im Berichtsjahr im Wesentlichen einen einmaligen Ertrag aus dem Abschluss einer Dienstbarkeit in Volketswil.

16. Liegenschaftenaufwand

in CHF 1 000

	2015	2014
Unterhalt und Reparatur	929	1 035
Betrieb und Verwaltung Liegenschaften	411	391
Versicherung, Steuern, Gebühren	188	298
Baurechtsaufwand	69	70
Anderer	97	81
Total	1 694	1 875

Bei zwei Bestandesliegenschaften und bei einem im Baurecht abgegebenen Grundstück ist die PLAZZA IMMOBILIEN AG Baurechtsnehmerin. Der zukünftige Baurechtsaufwand fällt wie folgt an:

in CHF 1 000	2015	2014
Bis 1 Jahr	65	70
Über 1 bis 5 Jahre	259	278
Über 5 Jahre	2 123	2 243
Total	2 447	2 591

17. Übrige betriebliche Aufwendungen

in CHF 1 000	2015	2014
Büro- und Verwaltungsaufwand	1 549	1 107
Projektaufwendungen	1 885	590
Kapitalsteuern	158	117
Total	3 592	1 814

Die von der Conzzeta bis zum Börsengang Mitte 2015 an die PLAZZA IMMOBILIEN AG weiterverrechneten Management-Services sowie, ab 2015, die laufenden Aufwendungen im Zusammenhang mit der Kotierung nach Abschluss des Börsengangs sind im Büro- und Verwaltungsaufwand enthalten.

In den Projektaufwendungen sind schon im Jahr 2014 Kosten im Zusammenhang mit dem Börsengang enthalten.

18. Personalaufwand

in CHF 1 000	2015	2014
Lohnaufwand	2 328	1 447
Sozialversicherungsaufwand	330	278
Übriger Personalaufwand	65	35
Total	2 723	1 760

Der Lohnaufwand umfasst ab 2015 auch die im Zuge des Börsengangs erweiterte Belegschaft und Geschäftsleitung sowie den Verwaltungsrat.

Personalvorsorge

Für die Personalvorsorge ist die PLAZZA der Pensionskasse Conzzeta angeschlossen. Die Pensionskasse ist eine rechtlich selbstständige Stiftung und unterliegt den Bestimmungen des Bundesgesetzes über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG). Die Versicherten, ihre Partner und Kinder sind gegen die Folgen von Alter, Tod und Invalidität versichert. Die Finanzierung erfolgt durch Arbeitgeber- und Arbeitnehmerbeiträge an die Stiftung. Die Beiträge berechnen sich in Prozenten der versicherten Löhne. Das Altersguthaben ergibt sich durch die jährlichen Sparbeiträge von Arbeitgeber und Arbeitnehmer bis zur Pensionierung zuzüglich Zinsen.

Arbeitgeberbeitragsreserven

Im Zeitraum vom 1. Januar 2014 bis 31. Dezember 2015 bestanden keine Arbeitgeberbeitragsreserven.

Aufgrund der umfassenden Solidaritäten innerhalb der angeschlossenen Unternehmen lässt sich die Überdeckung des individuellen Anschlussvertrags nicht bestimmen. Die Conzzeta Pensionskasse weist einen Deckungsgrad per 31. Dezember 2015 von 112,2 % (2014: 118,6 %) aus. Die Überdeckung ist nicht zur wirtschaftlichen Verwendung vorgesehen und die PLAZZA hat keinen Vermögenswert aus dem wirtschaftlichen Nutzen angesetzt. Im Sozialversicherungsaufwand sind die Arbeitgeberbeiträge von TCHF 145 (2014: TCHF 167) enthalten.

19. Neubewertung Liegenschaften

in CHF 1 000	2015	2014
Positive Marktwertanpassungen	40 241	13 247
Negative Marktwertanpassungen	-7 702	-9 010
Anpassung Wertkorrekturen für Altlasten	-75	7 821
Total	32 464	12 058

Von den positiven Marktwertanpassungen entfallen TCHF 13 893 auf Entwicklungsliegenschaften (vgl. Anmerkung 6). Diese sind im Wesentlichen zurückzuführen auf die Erhöhung der künftig vermietbaren Flächen in Regensdorf sowie den Baufortschritt, verbunden mit reduzierten Erstellungskosten in Wallisellen. Darüber hinausgehende, positive Marktwertanpassungen resultieren aus der Anpassung der Diskontsätze an das Marktumfeld.

Weitere Details zur Bewertung der Liegenschaften können dem Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten entnommen werden (vgl. Seiten 68 bis 72).

20. Finanzergebnis

in CHF 1 000	2015	2014
übriger Finanzertrag	14	0
Total Finanzertrag	14	0
Zinsaufwand Darlehen Conzzeta	77	319
Bankspesen	9	5
übriger Finanzaufwand	2	–
Total Finanzaufwand	88	324
Total Finanzergebnis	–73	–324

21. Steuern

in CHF 1 000	2015	2014
Laufende Ertragssteuern	2 404	1 277
Latente Steuern	7 895	4 657
Total	10 299	5 934

Es bestehen keine Unterschiede zwischen dem durchschnittlich anzuwendenden Steuersatz und dem Ist-Steuersatz. Der Ist-Steuersatz betrug 2015 23,6 % (2014: 23,0 %). Die Veränderung zwischen den Jahren ergibt sich vor allem aufgrund der fehlenden Steuerwirksamkeit bestimmter Anteile des betrieblichen Aufwands, der unterschiedlichen Gewichtung der Gewinnanteile der einzelnen Kantone sowie der Veränderung der Gewinnanteile, welche der ordentlichen Steuer, und derjenigen, welche der Grundstückgewinnsteuer unterliegen. Per 31. Dezember 2015 bestehen in der PLAZZA AG (Holding-Gesellschaft) steuerliche Verlustvorträge von TCHF 2 783. Es wird davon ausgegangen, dass diese 2016 mit nicht steuerbaren Gewinnen (Dividendenerträgen) verrechnet werden (erwarteter anwendbarer Steuersatz von null). Entsprechend wurde kein latenter Steueranspruch erfasst.

		2015	2014
Gewinn vor Steuern	TCHF	43 692	25 816
Steuern	TCHF	10 299	5 934
Steuersatz	Prozent	23,6	23,0

22. Eigenkapital (Net Asset Value, NAV) und Gewinn pro Aktie

	Einheit	2015	2014
Gewinn	TCHF	33 393	19 882
Gewinn exkl. Neubewertung Liegenschaften ¹	TCHF	8 573	10 923
Eigenkapital / NAV ²	TCHF	522 807	489 413
Namenaktien A (nom. CHF 0.50) per Gründungsdatum ³	Anzahl	1 827 000	1 827 000 ⁴
Namenaktien B (nom. CHF 0.10) per Gründungsdatum ³	Anzahl	1 215 000	1 215 000 ⁴
Gewinn pro Namenaktie A	CHF	16.13	9.60 ⁵
Gewinn pro Namenaktie B	CHF	3.23	1.92 ⁵
Gewinn pro Namenaktie A exkl. Neubewertung Liegenschaften ¹	CHF	4.14	5.28 ⁵
Gewinn pro Namenaktie B exkl. Neubewertung Liegenschaften ¹	CHF	0.83	1.06 ⁵
Eigenkapital pro Namenaktie A (Net Asset Value, NAV)	CHF	252.56	236.43 ⁵
Eigenkapital pro Namenaktie B (Net Asset Value, NAV)	CHF	50.51	47.29 ⁵

1 Die Bewertungsveränderung der Liegenschaften sowie die sich daraus ergebenden latenten Steuern sind nicht berücksichtigt.

2 Der NAV entspricht dem in der Bilanz per Stichtag ausgewiesenen Eigenkapital.

3 Die PLAZZA AG wurde am 22. Juni 2015 gegründet (Eintrag im Handelsregister am 25. Juni 2015). Um aussagekräftige Angaben zum Gewinn und zum Eigenkapital pro Namenaktie machen zu können, wurde anstelle der durchschnittlichen Anzahl ausstehender Aktien die Anzahl der Aktien per Gründungsdatum aufgeführt, die sich aber bis zum Jahresende nicht verändert hat.

4 Die Anzahl der Aktien wurde für Vergleichszwecke unverändert für die Berichtsperiode und die Vorjahresperiode übernommen.

5 Die PLAZZA AG wurde am 22. Juni 2015 gegründet (Eintrag im Handelsregister am 25. Juni 2015). Die ausgegebenen Aktien waren somit nicht für das gesamte Jahr 2015 ausstehend. Ebenso waren während der Vorjahresperiode und per 31. Dezember 2014 keine Namenaktien A und B ausstehend. Um sinnvolle Informationen zum Gewinn je Aktie sowie zum NAV pro Namenaktie per 31. Dezember 2014 darstellen zu können, wurde sowohl für das Jahr 2015 wie auch für die Vergleichsperiode sowie per 31. Dezember 2014 die Anzahl Aktien per Gründungsdatum verwendet, wie wenn die Aktien während der gesamten Periode bzw. bereits per 31. Dezember 2014 ausstehend gewesen wären.

Es gibt keine Beschlüsse der Generalversammlung zur Veränderung des Aktienkapitals, die potenziell zu einer Kapitalverwässerung führen könnten.

23. Derivative Finanzinstrumente

Die Gesellschaft hat in der Periode vom 1. Januar 2014 bis zum 31. Dezember 2015 keine derivativen Finanzinstrumente gehalten.

24. Nahestehende Personen und Gesellschaften

Die in der Bilanz enthaltenen Guthaben und Verbindlichkeiten und die in der Erfolgsrechnung enthaltenen Transaktionen gegenüber nahestehenden Gesellschaften stehen im Zusammenhang mit der Conzzeta (bis 22. Juni 2015), mit Gesellschaften, die von Verwaltungsräten der PLAZZA AG kontrolliert werden, sowie mit der Pensionskasse und der Fürsorgestiftung der Conzzeta, für die die Plazza Immobilienmanagement AG (bzw. bis 31. Dezember 2014 die PLAZZA IMMOBILIEN AG) die Verwaltung von Liegenschaften vornimmt.

Lieferungen und Leistungen mit nahestehenden Gesellschaften werden zu Dritt- bzw. Marktpreisen abgewickelt. Zinsbelastungen und -gutschriften erfolgen zu steuerlich zugelassenen Zinssätzen.

Die ordentlichen Honorare des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung sind im Vergütungsbericht ausgewiesen.

in CHF 1 000

Bilanz	2015	2014
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	–	15 448
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	28	–
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	317	271

in CHF 1 000

Erfolgsrechnung	2015	2014
Liegenschaftenertrag	816	1 023
Sonstige betriebliche Erträge	185	191
Übrige betriebliche Aufwendungen	578	866
Finanzaufwand	77	319

in CHF 1 000

Aktiviert Leistungen	2015	2014
In Entwicklungsliegenschaften direkt aktivierte Beratungsleistungen	148	–

25. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es bestehen keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag, die Einfluss auf die Buchwerte der ausgewiesenen Aktiven oder Verbindlichkeiten haben oder an dieser Stelle offengelegt werden müssen.

Die Konzernrechnung wurde am 21. April 2016 vom Verwaltungsrat zur Veröffentlichung genehmigt. Sie unterliegt zudem der Genehmigung durch die Generalversammlung.

Bericht der Revisionsstelle zur Konzernrechnung


**KPMG AG
Audit**

 Badenerstrasse 172
CH-8004 Zürich

 Postfach
CH-8036 Zürich

 Telefon +41 58 249 31 31
Telefax +41 58 249 44 06
Internet www.kpmg.ch

Bericht der Revisionsstelle an die Generalversammlung der

PLAZZA AG, Zürich
Bericht der Revisionsstelle zur Konzernrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Konzernrechnung der PLAZZA AG, bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung, Eigenkapitalnachweis und Anhang (Seiten 26-49, 62-67) für das am 31. Dezember 2015 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat ist für die Aufstellung der Konzernrechnung in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER, dem Artikel 17 der Richtlinie betr. Rechnungslegung (Richtlinie Rechnungslegung, RLG) der SIX Swiss Exchange und den gesetzlichen Vorschriften verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Aufstellung einer Konzernrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung der Revisionsstelle

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Konzernrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Konzernrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Konzernrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Konzernrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Konzernrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Konzernrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Konzernrechnung für das am 31. Dezember 2015 abgeschlossene Geschäftsjahr ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER und entspricht dem Artikel 17 der Richtlinie betr. Rechnungslegung (Richtlinie Rechnungslegung, RLG) der SIX Swiss Exchange sowie dem schweizerischen Gesetz.

KPMG AG ist eine Konzerngesellschaft der KPMG Holding AG und Mitglied des KPMG Netzwerks unabhängiger Mitgliedsfirmen, der KPMG International Cooperative ("KPMG International"), einer juristischen Person schweizerischen Rechts. Alle Rechte vorbehalten.

EFMD Mitglied von EXPERTISuisse

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Art. 728 OR und Art. 11 RAG) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und dem Schweizer Prüfungsstandard 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrates ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Konzernrechnung existiert.

Wir empfehlen, die vorliegende Konzernrechnung zu genehmigen.

KPMG AG



Jürg Georg Meisterhans
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor



Thomas Lehner
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 21. April 2016

Jahresrechnung der PLAZZA AG

Bilanz

Aktiven

in CHF 1 000	Anhang	31.12.2015
Flüssige Mittel		100 014
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Beteiligungen		250
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Dritten		144
Aktive Rechnungsabgrenzungen		25
Total Umlaufvermögen		100 433
Finanzanlagen	1	12 983
Beteiligungen	2	19 926
Sachanlagen		40
Total Anlagevermögen		32 949
Total Aktiven		133 382

Passiven

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten		68
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten		24
Kurzfristige Rückstellungen		145
Passive Rechnungsabgrenzungen		302
Total kurzfristiges Fremdkapital		539
Total Fremdkapital		539
Aktienkapital	3	1 035
Gesetzliche Kapitalreserve		
Übrige Kapitalreserven		134 591
Kumulierte Verluste		
Bilanzverlust		0
Jahresverlust		-2 783
Total Eigenkapital		132 843
Total Passiven		133 382

Erfolgsrechnung

in CHF 1 000	Anhang	22.6.–31.12.2015
Finanzertrag		66
Übrige betriebliche Erträge	4	537
Total Ertrag		603
Finanzaufwand		–3
Personalaufwand		–1 117
Übriger betrieblicher Aufwand	5	–926
Abschreibungen auf Sachanlagen		–10
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand	6	–1 330
Total Aufwand		–3 386
Jahresverlust		–2 783

Anhang

Angaben zur Gesellschaft

Die PLAZZA AG («Gesellschaft») wurde am 22. Juni 2015 gegründet und am 25. Juni 2015 unter der Firmennummer CHE-450.491.665 in das Handelsregister des Kantons Zürich eingetragen. Sie hat ihren Sitz an der Sieberstrasse 5, 8055 Zürich. Die Gesellschaft übernahm bei der am 22. Juni 2015 beschlossenen Abspaltung von der Conzzeta AG den Geschäftsbereich der nicht betriebsnotwendigen Immobilien.

Das erste verkürzte Geschäftsjahr umfasst die Periode vom 22. Juni 2015 bis 31. Dezember 2015.

Grundsätze

Allgemein

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Bestimmungen des Schweizer Rechnungslegungsrechtes (32. Titel des Obligationenrechts) erstellt.

Verzicht auf Geldflussrechnung und zusätzliche Angaben im Anhang

Da die Gesellschaft eine Konzernrechnung nach einem anerkannten Standard zur Rechnungslegung erstellt (Swiss GAAP FER), hat sie in der vorliegenden Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften auf die Anhangsangaben zu verzinslichen Verbindlichkeiten und Revisionshonoraren sowie die Darstellung einer Geldflussrechnung verzichtet.

Angaben zu Bilanz- und Erfolgsrechnungspositionen

1. Finanzanlagen

in CHF 1 000	31.12.2015
Darlehen an Beteiligung	12 983
Total	12 983

Die Gesellschaft hat der PLAZZA IMMOBILIEN AG ein Darlehen gewährt, welches bis 31. Dezember 2017 läuft.

2. Beteiligungen

PLAZZA IMMOBILIEN AG, Zürich	31.12.2015
Kapital- und Stimmenanteil in Prozent	100,00
Grundkapital in TCHF	5 000

Plazza Immobilienmanagement AG, Zürich	
Kapital- und Stimmenanteil in Prozent	100,00
Grundkapital in TCHF	100

3. Aktienkapital

in CHF 1 000	31.12.2015
1 827 000 Namenaktien A im Nominalwert von je CHF 0.50	913,5
1 215 000 Namenaktien B im Nominalwert von je CHF 0.10	121,5
Total	1 035,0

4. Übrige betriebliche Erträge

in CHF 1 000	22.6.–31.12.2015
Dienstleistungsertrag von Beteiligungen	537
Total	537

5. Übriger betrieblicher Aufwand

in CHF 1 000	22.6.–31.12.2015
Büro- und Verwaltungsaufwand	288
Beratungsaufwendungen	309
Kapitalsteuern	24
Anderer betrieblicher Aufwand	305
Total	926

6. Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand

in CHF 1 000

22.6.–31.12.2015

Einmaliger Aufwand	1 330
Total	1 330

Der einmalige Aufwand betrifft Aufwendungen für den Börsengang der Gesellschaft. Diese externen Kosten fielen in der PLAZZA IMMOBILIEN AG an und wurden der Gesellschaft nach ihrer Gründung belastet.

Weitere Angaben

7. Vollzeitstellen

Die Anzahl der Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt lag im Berichtsjahr nicht über 10.

8. Bedeutende Aktionäre

Folgende Aktionäre besaßen per 31. Dezember 2015 mehr als 3 % Stimmrechte:

Aktionär bzw. Aktionärsgruppe	Namenaktien A zu CHF 0.50		Namenaktien B zu CHF 0.10		Total	
	Anzahl	Stimmrechte	Anzahl	Stimmrechte	Aktien	Stimmrechte
ABV	572 960	18,84 %	1 191 936	39,18 %	1 764 896	58,02 %

Die ABV-Gruppe ist durch einen Aktionärsbindungsvertrag verbunden. Sie besteht aus folgenden Mitgliedern: Dr. Matthias Auer, Netstal; Ruth Byland-Auer, Riehen; Martin Byland, Zollikon; Caliza Holding AG, Oberlanggüetli, Netstal; Marina Marti-Auer, Netstal; Jacob Schmidheiny, Zollikon; Margrit Schmidheiny, Zollikon; Kathrin Spoerry, Horgen; Christina Spoerry, Rüschlikon; Lotti Spoerry, Erlenbach. Die Vertretung der Gruppe wird von Invico Asset Management AG, Rolf Schlegel, Kirchgasse 24, Zürich, wahrgenommen.

9. Beteiligung des Verwaltungsrats und der Konzernleitung inklusive ihrer nahestehenden Personen

Verwaltungsrat		Anzahl Aktien per 31.12.2015
Markus Kellenberger, Verwaltungsratspräsident	Namenaktien A zu CHF 0.50	500
Jacob Schmidheiny, Verwaltungsratsmitglied	Namenaktien A zu CHF 0.50	1 032
Jacob Schmidheiny, Verwaltungsratsmitglied	Namenaktien B zu CHF 0.10	420

Jacob Schmidheiny besitzt als Mitglied der Aktionärsgruppe ABV weitere Namenaktien A zu CHF 0.50 und Namenaktien B zu CHF 0.10.

Konzernleitung		Anzahl Aktien per 31.12.2015
Ralph Siegle, CEO	Namenaktien A zu CHF 0.50	120

10. Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es bestehen keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag, die Einfluss auf die Buchwerte der ausgewiesenen Aktiven oder Verbindlichkeiten haben oder an dieser Stelle offengelegt werden müssen.

Gewinnverwendungsvorschlag an die Generalversammlung

in CHF 1 000

Bilanzergebnis			-2 783
Auflösung Übrige Kapitalreserven			8 993
Dividende Namenaktien A im Nominalwert von je CHF 0.50	1 827 000	CHF 3.00	-5 481
Dividende Namenaktien B im Nominalwert von je CHF 0.10	1 215 000	CHF 0.60	-729
Total Gewinnverwendung			0

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung vom 24. Mai 2016 eine Ausschüttung von TCHF 6 210 aus den Übrigen Kapitalreserven.

Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung der PLAZZA AG


**KPMG AG
Audit**

 Badenerstrasse 172
CH-8004 Zürich

 Postfach
CH-8036 Zürich

 Telefon +41 58 249 31 31
Telefax +41 58 249 44 06
Internet www.kpmg.ch

Bericht der Revisionsstelle an die Generalversammlung der

PLAZZA AG, Zürich
Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die auf den Seiten 52 bis 58 wiedergegebene Jahresrechnung der PLAZZA AG, bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang, für das den Zeitraum vom 22. Juni bis 31. Dezember 2015 umfassende Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Aufstellung einer Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung der Revisionsstelle

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Art. 728 OR und Art. 11 RAG) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und dem Schweizer Prüfungsstandard 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrates ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

Ferner bestätigen wir, dass der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht, und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

KPMG AG



Jürg Georg Meisterhans
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor



Thomas Lehner
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 21. April 2016

Immobilienportfolio

Detailangaben zum Immobilienportfolio

31. Dezember 2015

Bestandesliegenschaften

Wohnliegenschaften

Ort	Adresse	PLZ	Sonderklassierung	Eigentumsform	Eigentumsanteil (Stockwerkeigen- tumsanteil)	Grundstücks- fläche in m ²
Zürich	Im Tiergarten 51–60 / Sieberstrasse 5 (Bau 2)	8055		Alleineigentum	100	8 539
Zürich	Im Tiergarten 17–27 (Bau 3)	8055		Alleineigentum	100	9 581
Zürich	Im Tiergarten 34–41 (Bau 4)	8055		Alleineigentum	100	7 205
Zürich	Im Tiergarten 8–16 (Bau 5)	8055		Alleineigentum	100	11 601
Wohnliegenschaften (4)						36 926

Geschäftsliegenschaften

Crissier	Route du Bois-Genoud 1a / 1b	1023		Alleineigentum	100	5 670
Glis-Brig	Nellenstadel 3	3902	Baurechtsnehmer	Alleineigentum	100	992
Luzern	Täschmattstrasse 16	6015		Alleineigentum	100	12 462
Wallisellen	Gewerbehallenstrasse 2	8304		Stockwerkeigentum	100 (271 / 10 000)	334
Zürich	Giesshübelstrasse 40	8045		Alleineigentum	100	1 546
Zürich	Giesshübelstrasse 45	8045		Alleineigentum	100	4 709
Geschäftsliegenschaften (6)						25 713
Total Bestandesliegenschaften (10)						62 639

Entwicklungsliegenschaften

Crissier	Route du Bois-Genoud 10	1023		Alleineigentum	100	62 993
Regensdorf	Althardstrasse 5, 9	8105		Alleineigentum	100	17 518
Wallisellen	Industriestrasse 45	8304		Alleineigentum	100	13 780
Entwicklungsliegenschaften (3)						94 291

Baurechte

Bern	Eymattstrasse 71+73	3027	Baurechtsnehmer und -geber	Alleineigentum	100	6 384
Unter- engstringen	Überlandstrasse / Industrie Hardwald	8103	Baurechtsgeber	Alleineigentum	100	27 738
Volketswil	Hardstrasse	8604	Baurechtsgeber	Alleineigentum	100	108 667
Zürich	Im Tiergarten (Bau 1+6)	8055	Baurechtsgeber	Alleineigentum	100	16 911
Baurechte (4)						159 700

Unbebaute Grundstücke

Istighofen	Rainstrasse 5	8675	Bauland	Alleineigentum	100	13 862
Lully	Derrière l'Eglise, Fin du Mont	1470	Landwirtschaftsland	Alleineigentum	100	88 521
Seon	Birren	5703	Bauland	Alleineigentum	100	9 594
St. Gallen	Langgasse	9008	Landwirtschaftsland	Alleineigentum	100	18 125
Unbebaute Grundstücke (4)						130 102
Total Immobilienportfolio (21)						446 732

Baujahr	Renovations- jahr Teil- sanierung	Renovations- jahr Total- sanierung	Erwerbs- datum	Marktwert in CHF 1 000	Soll-Netto- Mietertag in CHF 1 000	Bruttorendite in %	Diskontierungs- satz in % (netto, real)	Leerstand per Stichtag in % vom Soll-Netto- Mietertag
1988	2010		27.05.1992	68 850	2 637			
1991	2012		27.05.1992	73 900	2 846			
1991	2014		27.05.1992	54 650	2 118			
1992			27.05.1992	59 650	2 278			
				257 050	9 879	3,8%	3,23%	2,9%
1989			24.12.1998	13 280	921			
1984			29.09.2005	432	51			
1966	2009	2002	07.07.1988	7 185	616			
1978			01.04.1989	2 079	120			
1965		2001	27.05.1992	21 030	1 393			
1984	2009		27.05.1992	29 440	2 224			
				73 446	5 326	7,3%	4,53%	76,8%
				330 496	15 205	4,6%	3,52%	28,8%
			02.12.1997	29 520	0			
1910	1999		27.05.1992	14 620	710			
			07.07.1988	42 050	0			
				86 190	710	0,8%	3,84%	53,2%
			06.09.1954	724	0			
			27.05.1992	18 260	0			
			31.10.2002	17 600	34			
			27.05.1992	38 370	0			
				74 954	34	0,0%	2,98%	0,0%
			27.05.1992	1 501	0			
			27.05.1992	571	6			
			14.05.2009	3 025	0			
			27.05.1992	66	0			
				5 163	6	0,1%	3,73%	0,0%
				496 803	15 954	3,2%	3,49%	29,8%

Detailangaben zum Immobilienportfolio

31. Dezember 2015, Fortsetzung

Bestandesliegenschaften

Wohnliegenschaften

Ort	Adresse	PLZ	Eintrag im Kataster der belasteten Standorte (KbS)	Total nutzbare Fläche in m ²	Nutzbare Fläche Wohnen in m ²
Zürich	Im Tiergarten 51–60 / Sieberstrasse 5 (Bau 2)	8055	Ja, Teilfläche Rand Sieberstrasse	9 881	8 537
Zürich	Im Tiergarten 17–27 (Bau 3)	8055	Nein	10 507	10 014
Zürich	Im Tiergarten 34–41 (Bau 4)	8055	Nein	7 690	7 371
Zürich	Im Tiergarten 8–16 (Bau 5)	8055	Nein	9 221	8 469
Wohnliegenschaften (4)				37 299	34 391

Geschäftsliegenschaften

Crissier	Route du Bois-Genoud 1a / 1b	1023	Nein	4 474	0
Glis-Brig	Nellenstadel 3	3902	Nein	465	0
Luzern	Täschmattstrasse 16	6015	Ja	4 570	0
Wallisellen	Gewerbehallenstrasse 2	8304	Nein	1 050	0
Zürich	Giesshübelstrasse 40	8045	Ja	4 780	100
Zürich	Giesshübelstrasse 45	8045	Nein	5 886	0
Geschäftsliegenschaften (6)				21 225	100
Total Bestandesliegenschaften (10)				58 524	34 491

Entwicklungsliegenschaften

Crissier	Route du Bois-Genoud 10	1023	Ja	50 759	28 185
Regensdorf	Althardstrasse 5, 9	8105	Ja, Teilfläche	26 856	18 267
Wallisellen	Industriestrasse 45	8304	Ja	22 240	20 288
Entwicklungsliegenschaften (3)				99 855	66 740

Baurechte

Bern	Eymattstrasse 71+73	3027	Ja	0	0
Unterengstringen	Überlandstrasse / Industrie Hardwald	8103	Ja, Teilfläche	0	0
Volketswil	Hardstrasse	8604	Ja	0	0
Zürich	Im Tiergarten (Bau 1+6)	8055	Nein	0	0
Baurechte (4)				0	0

Unbebaute Grundstücke

Istighofen	Rainstrasse 5	8675	Nein	0	0
Lully	Derrière l'Eglise, Fin du Mont	1470	Nein	0	0
St. Gallen	Langgasse	9008	Nein	0	0
Seon	Birren	5703	Nein	0	0
Unbebaute Grundstücke (4)				0	0
Total Immobilienportfolio (21)				158 379	101 231

Nutzbare Fläche Büro in m²	Nutzbare Fläche Verkauf / Gastro in m²	Nutzbare Fläche Industrie / Gewerbe in m²	Nutzbare Fläche Lager in m²	Nutzbare Fläche übrige Nutzungen in m²	Total Mietobjekte Wohnen	Total Parkplätze
1 106	0	0	0	238	108	126
247	0	0	23	223	113	150
142	0	0	0	177	82	146
0	0	0	0	752	83	0
1 495	0	0	23	1 390	386	422
2 532	0	1 404	538	0	0	111
23	0	405	37	0	0	10
1 786	1 055	704	859	166	0	83
0	0	0	1 050	0	0	0
3 520	0	240	920	0	1	42
4 992	0	0	894	0	1	143
12 853	1 055	2 753	4 298	166	2	389
14 348	1 055	2 753	4 321	1 556	388	811
14 459	4 290	0	1 875	1 950	3	730
0	0	7 808	781	0	1	304
0	1 695	0	118	139	4	213
14 459	5 985	7 808	2 774	2 089	8	1 247
0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	90
0	0	0	0	0	0	90
28 807	7 040	10 561	7 095	3 645	396	2 148

Zusätzliche Informationen zu den Entwicklungsprojekten

Entwicklungsliegenschaft «Im Glattgarten» Wallisellen (Industriestrasse 45, Wallisellen)

Projektbeschreibung und geschätzter Fertigstellungszeitpunkt:

Auf dem Grundstück an der Industriestrasse 45 in Wallisellen ist der Bau von 218 2,5- bis 4,5-Zimmer-Wohnungen und ca. 1 700 m² Dienstleistungsflächen geplant. Das Grundstück liegt südlich beim Bahnhof Wallisellen und hat eine Grundstücksfläche von 13 780 m². Das Investitionsvolumen liegt in der Grössenordnung von CHF 100 Mio. Der Totalunternehmerauftrag wurde Ende 2015 erteilt und der Baustart erfolgte Anfang 2016. Das Projekt wird voraussichtlich im Jahr 2018 abgeschlossen werden können. Ab diesem Zeitpunkt werden Mieterträge aus Wohn- und Geschäftsflächen erwartet. Es ist keine Veräusserung von Stockwerkeinheiten geplant. Die Entwicklungsliegenschaft in Wallisellen hat aus heutiger Sicht ein Mietzinspotenzial von geschätzt rund CHF 6,6 Mio. pro Jahr. In jedem Fall werden mit der Realisierung des Projekts die ertragsstabilen Wohnliegenschaften im Gesamtportfolio weiter gestärkt werden.



Projektstand: Der Baustart ist erfolgt.

Entwicklungsliegenschaft Crissier (Route du Bois-Genoud 10, Crissier)

Projektbeschreibung und geschätzter Fertigstellungszeitpunkt:

In Crissier am Stadtrand von Lausanne verfügt die PLAZZA über ein Entwicklungsgebiet von insgesamt 62 993 m² Fläche. Für dieses Areal wurde auf der Basis eines städtebaulichen Architekturwettbewerbs, in enger Zusammenarbeit mit Gemeinde und Kanton, ein Gestaltungsplan erarbeitet, der vom Kanton Waadt am 4. Februar 2016 bewilligt worden ist. Ein Baubeginn kann aus heutiger Sicht frühestens 2019 erwartet werden. Die Bauzeit wird nach heutiger Beurteilung mehrere Jahre in mehreren Etappen betragen und hängt stark von allfälligen Einsprachen und Auflagen ab, die zurzeit nicht voraussehbar sind. Der Wohnanteil im gesamten Areal wird nach heutiger Schätzung ca. 65 % betragen. Nach heutigen Vorstellungen können über 450 Wohnungen erstellt und 27 000 m² Geschäftsflächen realisiert werden.



Die Investitionssumme für das Gesamtprojekt wird in der Grössenordnung von CHF 300 Mio. geschätzt. In einer ersten Etappe werden aus heutiger Sicht voraussichtlich mindestens 50 % bis 60 % des Projekts realisiert werden müssen, um den Gestaltungsplan zu erfüllen und um ein funktionierendes Quartier schaffen zu können. Die gesamte Entwicklungsliegenschaft

in Crissier hat nach Schätzung des unabhängigen Schätzungsexperten und unter Berücksichtigung von rund 30 % Stockwerkeinheiten ein Mietzinspotenzial von rund CHF 14,4 Mio. pro Jahr. Ob und wann das Potenzial realisiert werden kann, hängt von diversen Faktoren, einschliesslich u.a. der konkreten Planung und Umsetzung des Projekts, der gesetzlichen Vorschriften und der Rahmenbedingungen des Marktes ab.

Projektstand: Der Gestaltungsplan ist vom Kanton Waadt bewilligt worden.

Entwicklungsliegenschaft Regensdorf (Althardstrasse 5+9, Regensdorf)

Projektbeschreibung und geschätzter Fertigstellungszeitpunkt: Die PLAZZA verfügt an der Althardstrasse 5 und 9 in Regensdorf bei Zürich über nutzbare Flächen von rund 17 518 m². Diese liegen im Bereich Bahnhof Nord und es besteht eine Gestaltungsplanpflicht. Im Dezember 2015 hat die Gemeindeversammlung Regensdorf einer Revision der Bau- und Zonenordnung zugestimmt. Die neue Bau- und Zonenordnung schafft die Möglichkeit einer Erhöhung der Baumassenziffer von 5 m³/m² auf 8 m³/m² und erhöht den möglichen Wohnanteil von 50 % auf 75 %. Nebst der Anpassung der Bau- und Zonenordnung ist ein öffentlich-rechtlicher Entwicklungsvertrag zwischen der Gemeinde und den diversen beteiligten Grundeigentümern abgeschlossen worden.

Dieser Entwicklungsvertrag regelt u.a. erforderliche Beiträge der Grundeigentümer und Landabtretungen sowie die Verantwortlichkeiten der Gemeinde und der Grundeigentümer. Er führt nicht zu einer Pflicht, die Liegenschaften zu entwickeln. Die Erhöhung der Baumassenziffern kann im jeweiligen Gestaltungsplan erfolgen, wird aber im Rahmen des Entwicklungsvertrags zu einer Abgeltungszahlung führen. Die Grundlage der Baumassenziffer ist die Grundstücksfläche per 1. Januar 2016, d.h. vor Landabtretungen. Die Realisierung einer Überbauung ist aus heutiger Sicht in rund sieben bis zehn Jahren denkbar. Die Grössenordnung des Projekts dürfte ähnlich derjenigen in Wallisellen sein. Die Schätzung des Mietzinspotenzials ist zurzeit unsicher.

Projektstand: Die Mietobjekte werden zurzeit für die Zwischennutzung vermarktet.

Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten

PLAZZA AG
Geschäftsleitung
Sieberstrasse 5
CH-8055 Zürich

5. Februar 2016

Referenz-Nummer: 104394.5

Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten
Bewertung per 31. Dezember 2015

An die Geschäftsleitung der PLAZZA AG

Auftrag

Im Auftrag der Geschäftsleitung der PLAZZA AG (PLAZZA) hat die Wüest & Partner AG (Wüest & Partner) die von der PLAZZA gehaltenen Renditeliegenschaften, welche sich in die Anlagegruppen Bestandsliegenschaften, Entwicklungsliegenschaften, Baurechte und unbebaute Grundstücke unterteilen, zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 31. Dezember 2015 bewertet. Bewertet wurden sämtliche Liegenschaften aller Anlagegruppen.

Bewertungsstandards

Wüest & Partner bestätigt, dass die Bewertungen im Rahmen der national und international gebräuchlichen Bewertungsstandards und -richtlinien durchgeführt wurden. Sie erfolgten zudem gemäss den Anforderungen der SIX Swiss Exchange.

Die ermittelten Werte der Liegenschaften entsprechen dem aktuellen Wert ("Marktwert"), wie er in den Swiss GAAP FER 18 Ziffer 14 beschrieben wird.

Definition des Marktwertes

Der Marktwert ist definiert als der am Stichtag wahrscheinliche, auf dem freien Markt zu erzielende Preis zwischen zwei unabhängigen, gut informierten und kauf- bzw. verkaufswilligen Parteien unter Berücksichtigung eines marktgerechten Vermarktungszeitraums.

Handänderungs-, Grundstücksgewinn- und Mehrwertsteuern sowie weitere bei einer allfälligen Veräusserung der Liegenschaft anfallende Kosten und Provisionen sind nicht enthalten ("Brutto-Marktwert"). Auch sind keinerlei Verbindlichkeiten der PLAZZA hinsichtlich allfälliger Steuern (mit Ausnahme der ordentlichen Liegenschaftssteuern) und Finanzierungskosten berücksichtigt.

Bewertungsmethoden

Wüest & Partner bewertet die Renditeliegenschaften der PLAZZA unter Anwendung der Discounted-Cashflow-Methode (DCF). Bei dieser Methode wird der

Wüest & Partner AG
Alte Börse
Bleicherweg 5
CH-8001 Zürich
Tel. +41 44 289 90 00
Fax +41 44 289 90 01
www.wuestundpartner.com

Partner:
Martin Hofer
Marcel Scherrer
Andreas Ammann
Marco Feusi
Andreas Bleisch
Jan Bärthel
Nabil Aziz
Patrick Schnorf
Mario Grubenmann
Patrik Schmid
Gino Fiorentin
Stefan Meier
Hervé Froidevaux
Ronny Haase
Pascal Marazzi-de Lima
Andreas Keller
Karsten Jungk

Marktwert einer Immobilie durch die Summe der in Zukunft über 100 Jahre (Bewertungszeitraum) zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt pro Liegenschaft, in Abhängigkeit ihrer individuellen Chancen und Risiken, marktgerecht und risikoadjustiert.

Die Entwicklungsliegenschaften und unbebauten Grundstücke (Baulandreserven) werden ebenfalls mit der DCF-Methode zum Marktwert bewertet. Dabei wird der Projektwert zum Bilanzierungstichtag nach drei Schritten hergeleitet:

- Ermittlung des Ertragswerts oder der potenziellen Verkaufserlöse der Liegenschaft(en) zum Zeitpunkt der Fertigstellung unter Berücksichtigung des aktuellen Vermietungs-/Verkaufsstandes, der Markt- und Kostenschätzung per Stichtag;
- Ermittlung des Marktwertes per Bilanzierungstichtag unter Berücksichtigung der prognostizierten, noch zu tätigen Investitionen sowie Landverzinsungskosten bis Bauvollendung;
- Einschätzung einer dem Projektstatus entsprechenden Risiko-Gewinn-Marge und Berücksichtigung als gesonderter Cashflow einer Kostenposition.

Unbebaute Grundstücke (Landreserven) ausserhalb von Bauzonen der jeweiligen Gemeinden, wie z.B. Landwirtschaftsland, werden nach Ablauf der bestehenden Pachtverträge resp. unter Berücksichtigung einer angemessenen Veräusserungsdauer dem Verkauf zugeführt. Zur Ermittlung des Marktwertes dient die DCF-Methode.

Die Baurechtsliegenschaften werden ebenfalls mittels DCF-Methode unter zusätzlicher Berücksichtigung der laufenden Baurechtszinsen sowie unter der Annahme einer Heimfallentschädigung oder Weiterführung des Baurechtes zum Zeitpunkt der Beendigung des laufenden Baurechtsvertrages bewertet. Je nach Situation der PLAZZA als Baurechtsgeber oder -nehmer werden die jeweiligen Cashflows als Ertrags- oder Kostenpositionen bedacht.

Grundstücke zu den Liegenschaften mit Altlasteneinträgen resp. Eintrag im Kataster der belasteten Standorte (KbS) der Kantone wurden identifiziert. Entsprechend der Belastungsstufe wurden im Auftrag der PLAZZA Gutachten durch spezialisierte Umweltingenieurbüros erstellt. Darin sind ebenfalls Kosten für weitere Untersuchungen und/oder eine allfällig notwendige Beseitigung der Altlastensituation aufgeführt. In den Bewertungen der entsprechenden Liegenschaften sind die ausgewiesenen Altlastenrückstellungen bezüglich Baugrund in einem gesonderten Cashflow als Kostenposition zum Zeitpunkt des höchstwahrscheinlichen Kosteneintritts als Barwert in der Periode 1 berücksichtigt. Der in der Barwertberechnung berücksichtigte Zinssatz von 2.5% entspricht der Vorgabe durch PLAZZA.

Grundlagen der Bewertung

Alle Liegenschaften der PLAZZA sind Wüest & Partner aufgrund der durchgeführten Besichtigungen und der zur Verfügung gestellten Unterlagen bekannt. Sie werden in Bezug auf ihre Qualitäten und Risiken (Attraktivität und Vermietbarkeit der Mietobjekte, Bauweise und Zustand, Mikro- und Makrolage usw.) eingehend analysiert. Per Stichtag leer stehende Mietobjekte werden unter Berücksichtigung einer marktüblichen Vermarktungsdauer bewertet.

Anlässlich der Bewertung per Stichtag 31. Dezember 2015 wurden keine Liegenschaften besichtigt.

Ergebnisse

Per 31. Dezember 2015 wurden von Wüest & Partner die Werte der insgesamt 21 Renditeliegenschaften aller Anlagegruppen nach Swiss GAAP FER 18 Ziffer 14 ermittelt. Der Marktwert aller 21 Liegenschaften zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2015 beträgt 496 803 Tausend Schweizer Franken. Nachfolgend die Liegenschaftswerte der Anlagegruppen in der Übersicht:

Tabelle:

Anlagegruppe	Anzahl Liegenschaften	Marktwert in CHF 1 000	Anteil am Total
Bestandsliegenschaften	10	330 496	66.5%
<i>davon Bestandsliegenschaften Wohnen</i>	4	257 050	51.7%
<i>davon Bestandsliegenschaften Geschäft ...</i>	6	73 446	14.8%
Entwicklungsliegenschaften	3	86 190	17.4%
Baurechte	4	74 954	15.1%
Unbebaute Grundstücke	4	5 163	1.0%
Total Liegenschaften	21	496 803	100.0%

Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015 wurde keine Liegenschaft erworben. Die Liegenschaft Chemin de la Mousse 14 in 1225 Chêne-Bourg wurde verkauft.

Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

Im Einklang mit der Geschäftspolitik von Wüest & Partner erfolgte die Bewertung der Liegenschaften der PLAZZA unabhängig und neutral. Sie dient lediglich dem vorgängig genannten Zweck. Wüest & Partner übernimmt keine Haftung gegenüber Dritten.

Zürich, 5. Februar 2016
Wüest & Partner AG

Marco Feusi

Chartered Surveyor MRICS; dipl. Architekt HTL; NDS BWI ETHZ; Partner

Peter Pickel

Chartered Surveyor MRICS; MSc Real Estate (CUREM); dipl. Bauingenieur HTL; Director

Anhang: Allgemeine Bewertungsannahmen und -hinweise

Renditeliegenschaften allgemein

Folgende wesentliche Annahmen liegen den Bewertungen der Renditeliegenschaften zu Grunde:

- *Flächen*: In den Bewertungen wurden die vermietbaren Flächen aufgrund der Mieterspiegel der PLAZZA abgebildet. Abweichende Angaben zu den Objektplänen wurden mit der entsprechenden Verwaltung verifiziert.
- *Mieterspiegel*: Die in den Bewertungen zugrunde gelegten Mieterspiegel per 1. Januar 2016 für die Bewertungen per 31. Dezember 2015 wurden aus der Erstbewertung per 31. Dezember 2013 übernommen und mit Informationen per Dezember 2015 ergänzt resp. aktualisiert.
- *Diskontierungssatz*: Die Diskontierung beruht auf einem risikogerechten Zinssatz. Der jeweilige Satz wird für jede Liegenschaft individuell bestimmt. Risikoloser Zinssatz + Immobilienrisiko (Immobilität des Kapitals) + Zuschlag Makrolage + Zuschlag Mikrolage in Abhängigkeit der Nutzung + Zuschlag Objektqualität und Ertragsrisiko + evtl. spezifische Zuschläge. Die Diskontierungssätze der Anlagegruppe Bestandsliegenschaften sowie Entwicklungliegenschaften, ohne Baurechte und unbebaute Grundstücke, des Immobilienportfolios der PLAZZA bewegen sich zwischen 3.20% bis 5.20% (netto, real).
- *Teuerung*: In den Bewertungen wird – wo nicht anders spezifiziert – von einer jährlichen Teuerung von 1.0% sowohl für die Erträge wie auch für sämtliche Aufwendungen ausgegangen. Der Diskontierungssatz wird bei der nominalen Betrachtung entsprechend angepasst. Die Darstellung der Cashflow-Entwicklung und deren Diskontierung erfolgt real.
- *Indexierung Mietverhältnisse*: Spezifische Indexierungen der bestehenden Mietverhältnisse werden berücksichtigt. Nach Ablauf der Verträge wird mit einem Indexierungsgrad von 80% (Schweizer Durchschnitt) gerechnet, wobei je nach Nutzung alle drei bis fünf Jahre die Verträge auf das Marktniveau angepasst werden.
- *Mieterisiken*: Bonitätsrisiken der jeweiligen Mieter werden in der Bewertung nicht explizit berücksichtigt.
- *Terminierung Zahlungsströme*: Die Terminierung der einzelnen Zahlungen erfolgt bei den bestehenden Mietverhältnissen entsprechend den vertraglich festgelegten Regelungen. Nach Ablauf der Verträge werden die Geldflüsse bei Geschäftsnutzungen vierteljährlich vorschüssig, bei Wohnnutzungen monatlich vorschüssig, abgebildet.
- *Auslagerung Nebenkosten*: Auf Seite der Betriebskosten wurde davon ausgegangen, dass vollständig getrennte Nebenkostenabrechnungen geführt und somit die mieterseitigen Nebenkosten entsprechend ausgelagert werden.
- *Unterhaltskosten*: Die Unterhaltskosten (Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten) der Bestands- und Entwicklungliegenschaften sind mit dem Gebäudeanalyse-Tool gerechnet. Darin wird aufgrund einer Zustandsanalyse der einzelnen Bauteile auf deren Restlebensdauer geschlossen, die periodische Erneuerung modelliert und daraus die jährlichen Annuitäten der Unterhaltskosten ermittelt. Die errechneten Werte werden mittels den von Wüest & Partner erhobenen Benchmarks sowie Vergleichsobjekten plausibilisiert. Die Instandsetzungskosten fliessen in den ersten 10 Jahren zu 100%, ab dem Jahr 11 zu 60% bis 80% (individueller Überwälzungsfaktor) in die Kostenrechnung ein. Dies entspricht den anzunehmenden werterhaltenden Investitionen.

Entwicklungsliegenschaften und unbebaute Grundstücke (Baulandreserven) im Speziellen

Wüest & Partner ermittelte auch die aktuellen Werte ("Marktwerte") der Entwicklungsliegenschaften und unbebauten Grundstücke (Baulandreserven). Dieser Bewertung liegen folgende Annahmen zugrunde:

- *Projektentwicklungsstrategie:* Die Strategie bezüglich Projektentwicklung/Promotion (z.B. Verkauf vs. Vermietung) wird, sofern diese Wüest & Partner plausibel erscheint, von PLAZZA übernommen.
- *Grundlagendaten:* Die Grundlagendaten von PLAZZA werden verifiziert und gegebenenfalls angepasst (z.B. Ausnützung, vermietbare Flächen, Termine/Entwicklungsprozess, Vermietung/Absorption).
- *Unabhängige Betrachtung:* Die Bewertungen werden einer unabhängigen Ertrags- und Kostenbeurteilung sowie Renditebetrachtung unterzogen.
- *Werkverträge:* Es wird angenommen, dass die Baukosten mit Werkverträgen wie z.B. von General- und Totalunternehmern gesichert werden.
- *Leistungen Projektentwickler:* In den Erstellungskosten werden die Leistungen der PLAZZA als Bauherrenvertreter und Projektentwickler mit einbezogen.
- *Verkaufskosten:* Bei zum Verkauf vorgesehenen Liegenschaftsteilen (z.B. Stockwerkeigentum) sind die Verkaufskosten in den Bewertungen berücksichtigt.
- *Vorbereitungsarbeiten:* Die Vorbereitungsarbeiten werden in den Erstellungskosten berücksichtigt, sofern diese bekannt sind (z.B. Sanierung Altlasten, Abbrüche, Infrastruktur).
- *Baunebenkosten:* Die Erstellungskosten beinhalten die üblichen Baunebenkosten inkl. Baufinanzierung jedoch exkl. Finanzierung des Grundstücks. Diese sind implizit im DCF-Modell enthalten.
- *Bisher erbrachte Leistungen:* Bisher erbrachte und wertrelevante Leistungen von Dritten oder von PLAZZA in Form von getätigten Investitionen werden berücksichtigt, sofern diese bekannt sind.
- *Optierung:* Die Erträge der geplanten Geschäftsflächen sind zur Optierung vorgesehen. Die anteiligen Baukosten werden deshalb exklusive Mehrwertsteuer abgebildet.
- *Latente Steuern:* Die Bewertungen enthalten keine latenten Steuern.

Kontakte und Termine

PLAZZA AG

Sieberstrasse 5
8055 Zürich
T: +41 44 468 60 70
F: +41 44 451 34 56

Kontakt Medien

T: +41 44 266 68 33
E: press@plazza.ch

Kontakt Investor Relations

T: +41 44 266 68 34
E: investor@plazza.ch

Termine

Ordentliche Generalversammlung 2016: 24. Mai 2016

Börsenhandel

Namenaktie A PLAZZA AG (Stammaktie A)
Valorennummer: 28 414 291
ISIN: CH0284142913
Tickersymbol SIX Swiss Exchange: PLAN

Impressum

Herausgeber:
PLAZZA AG

Konzeption, Gestaltung und Realisation:
Farner Consulting AG

Druck:
DE Druck AG

Visualisierungen:
[agps architecture ltd.](http://agps.architecture.ltd)

Hinweis zu möglichen zukunftsgerichteten Aussagen

Der vorliegende Geschäftsbericht 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.