

**PLAZZA**



## Geschäftsbericht 2016



# Ausgewählte Kennzahlen

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

<b>Erfolgsrechnung</b>		2016	2015
Liegenschaftenertrag	TCHF	14 819	18 359
Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung	TCHF	9 740	11 293
Neubewertung Liegenschaften (netto)	TCHF	14 959	32 464
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	TCHF	24 693	43 849
Betriebsergebnis (EBIT)	TCHF	24 616	43 765
Gewinn	TCHF	19 489	33 393
Gewinn exkl. Neubewertung Liegenschaften <sup>1</sup>	TCHF	7 695	8 573
<b>Geldflussrechnung</b>		2016	2015
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	TCHF	8 301	9 775
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	TCHF	-18 453	-2 706
Free Cash Flow	TCHF	-10 152	7 069
<b>Bilanz</b>		31.12.2016	31.12.2015
Bilanzsumme	TCHF	631 144	605 758
Flüssige Mittel	TCHF	91 746	108 108
Marktwert Immobilienportfolio	TCHF	535 964	496 803
Finanzverbindlichkeiten	TCHF	-	-
Eigenkapital (Net Asset Value, NAV) <sup>2</sup>	TCHF	536 087	522 807
Eigenkapitalquote	Prozent	84,9	86,3
<b>Immobilienportfolio</b>		31.12.2016	31.12.2015
Anzahl Liegenschaften	Anzahl	20	21
Nutzbare Fläche	m <sup>2</sup>	162 493	158 379
Marktwertanteil Wohnliegenschaften	Prozent	49,4	51,7
Marktwertanteil Geschäftsliegenschaften	Prozent	14,7	14,8
Marktwertanteil Bestandesliegenschaften	Prozent	64,1	66,5
Bruttorendite Bestandesliegenschaften <sup>3</sup>	Prozent	4,4	4,6
Leerstandsquote Bestandesliegenschaften <sup>4</sup>	Prozent	16,9	28,8
Leerstandsquote aller Liegenschaften <sup>4, 5</sup>	Prozent	19,1	29,8
<b>Personal</b>		31.12.2016	31.12.2015
Anzahl Mitarbeiter/-innen (Vollzeitstellen)	Anzahl	12,3	12,6
<b>Aktie</b>		31.12.2016	31.12.2015
Namenaktien A (nom. CHF 0.50)	Anzahl	1 827 000	1 827 000 <sup>6</sup>
Namenaktien B (nom. CHF 0.10)	Anzahl	1 215 000	1 215 000 <sup>6</sup>
Gewinn pro Namenaktie A	CHF	9.42	16.13 <sup>6</sup>
Gewinn pro Namenaktie A exkl. Neubewertung Liegenschaften <sup>1</sup>	CHF	3.72	4.14 <sup>6</sup>
Eigenkapital pro Namenaktie A (Net Asset Value, NAV) <sup>7</sup>	CHF	258.98	252.56 <sup>6</sup>
Eigenkapital pro Namenaktie B (Net Asset Value, NAV) <sup>7</sup>	CHF	51.80	50.51 <sup>6</sup>
Börsenkurs Namenaktie A am Bilanzstichtag	CHF	224.40	198.00 <sup>6</sup>

# Inhalt

4	<b>Lagebericht</b>
6	<b>Corporate-Governance-Bericht</b>
20	<b>Vergütungsbericht</b>
24	Bericht der Revisionsstelle zum Vergütungsbericht
27	<b>Finanzberichte</b>
28	Konsolidierter Jahresabschluss nach Swiss GAAP FER
28	Konzernbilanz
29	Konzernerfolgsrechnung
30	Konzerngeldflussrechnung
31	Konzerneigenkapitalnachweis
32	Anhang zur Jahresrechnung
52	Bericht der Revisionsstelle zur Konzernrechnung
58	Jahresrechnung der PLAZZA AG
58	Bilanz
59	Erfolgsrechnung
60	Anhang
64	Gewinnverwendungsvorschlag an die Generalversammlung
65	Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung der PLAZZA AG
68	<b>Immobilienportfolio</b>
68	Detailangaben zum Immobilienportfolio
72	Zusätzliche Informationen zu den Entwicklungsprojekten
74	Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten
80	<b>Kontakte und Termine</b>

---

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 Marktwertes am Stichtag.

4 Die Leerstandsquote entspricht einem stichtagsbezogenen Leerstand in Prozenten des Soll-Netto-Mietertrags.

5 inkl. Entwicklungsliegenschaften mit Zwischennutzung.

6 vergleiche Anhang 20, Seite 50.

7 Angaben per Bilanzstichtag.

# Lagebericht



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

## Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

Verwaltungsrat und Geschäftsleitung präsentieren Ihnen in diesem Geschäftsbericht die Ergebnisse des ersten vollen Geschäftsjahres nach dem Börsengang. Unsere Immobiliengesellschaft kann für das Jahr 2016 ein solides Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung von CHF 9,7 Mio. ausweisen. Bei der Vermietung der leer stehenden Büroraume erzielten wir im zweiten Halbjahr signifikante Fortschritte. Die Leerstandsquote der Geschäftsliegenschaften konnte um über 40 Prozent reduziert werden, was teilweise bereits 2017 ertragswirksam wird. Der Mietwohnungsmarkt erweist sich für die PLAZZA ungebrochen als zuverlässige Ertragsquelle. In den Entwicklungsprojekten erreichten wir im Berichtsjahr wegweisende Meilensteine.

## Unternehmensergebnis 2016

Für das Geschäftsjahr 2016 resultiert ein Gewinn vor Steuern von CHF 24,6 Mio. (Vorjahr CHF 43,7 Mio.), wovon rund CHF 15,0 Mio. (Vorjahr CHF 32,5 Mio.) auf Erfolge aus der Neubewertung von Liegenschaften zurückgehen. Dieser Rückgang im Gewinn vor Steuern von CHF 19,1 Mio. geht somit primär auf die um CHF 17,5 Mio. tiefere Bewertungssteigerung der Liegenschaften gegenüber dem Vorjahr zurück. Zusätzlich haben temporär leer stehende Geschäftsflächen dazu beigetragen.

Das Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung der PLAZZA sank lediglich um CHF 1,6 Mio. auf CHF 9,7 Mio., obwohl der Liegenschaftenertrag durch die temporären Leerstände von 18,4 Mio. im Vorjahr auf CHF 14,8 Mio. gesunken ist. Entlastend wirkten sich der Wegfall der Kosten des Börsengangs aus sowie die Übernahme von administrativen Drittkosten in Eigenregie. Dadurch konnte der Betriebsaufwand auf CHF 5,5 Mio.

(Vorjahr CHF 8,0 Mio.) reduziert werden. So wurde der Effekt der leer stehenden Büroflächen zu grossen Teilen kompensiert.

Auf Basis der operativen Leistung schlägt der Verwaltungsrat der Generalversammlung eine unveränderte Ausschüttung für Namenaktien A von CHF 3.00 und für Namenaktien B von CHF 0.60 je Aktie vor.

## Rekordtiefe Zinsen beeinflussen Marktumfeld

Der Immobilienmarkt in der Schweiz ist und bleibt geprägt durch das historisch tiefe Zinsumfeld. Dies fördert die Investitionen und sorgt für eine weitere Ausweitung des Angebots; in einigen Segmenten wie beispielsweise bei den Büroflächen übersteigt das Immobilienangebot weiterhin die Nachfrage, wobei sich der Angebotsüberhang zunehmend stabilisiert. Nach einem jahrelang anhaltenden Aufwärtstrend sieht sich der Immobilienmarkt auch hierzulande mit Bremsfaktoren konfrontiert.

In diesem Marktumfeld bewährt sich die Strategie der PLAZZA, die den Fokus unverändert auf die Vermietung vor allem im Wohnbereich sowie auf die Entwicklung eigener Projekte legt. Strategiekonform investierte die PLAZZA im Berichtsjahr gezielt CHF 24,5 Mio. in ihre Entwicklungsprojekte und Bestandesliegenschaften. Dabei setzt sie weiterhin auf eine geografisch und segmentspezifisch klare Ausrichtung ihres Portfolios auf zentrumsnahe, gut erschlossene Liegenschaften.

## Stabile Mieterträge im Wohnbereich und wesentlich tiefere Leerstände der Geschäftsliegenschaften

Für die PLAZZA ist der Mietwohnungsmarkt mit einem stabilen Liegenschaftenertrag von CHF 9,7 Mio. weiterhin eine wichtige und verlässliche Ertragsquelle. Der Leerstand konnte

auf tiefe 2,1% gesenkt werden. Die Objekte liegen örtlich zentral und bewegen sich in einem mittleren Preisniveau. In diesem Sektor besteht weiterhin eine hohe Nachfrage.

Ungleich anspruchsvoller zeigt sich der gesamte Markt für Geschäftsliegenschaften. Dieser bleibt sehr herausfordernd, denn u. a. im Wirtschaftsraum Zürich herrscht ein anhaltendes Überangebot. Dank einer intensiven Marktbearbeitung sowie der gezielten Aufwertung leer stehender Büroflächen konnte die PLAZZA im Berichtsjahr dennoch Vermietungserfolge erzielen. Die Leerstandsquote der Büroflächen sank deutlich und liegt zum Ende des Berichtsjahres bei 44,9% (Vorjahr 76,8%). Die Wiedervermietung der verbleibenden temporär leer stehenden Büroflächen bildet einen der Schwerpunkte auch für das laufende Jahr.

#### Attraktive Projekte in Umsetzungsphase

Die PLAZZA hat mit ihren drei grossen Entwicklungsprojekten in Wallisellen, Crissier und Regensdorf mittel- bis langfristig vielversprechende Aussichten. Diese Projekte laufen allesamt planmässig und die Potenziale lassen sich voraussichtlich ab 2018 schrittweise realisieren. Um der Wichtigkeit dieser Projekte Rechnung zu tragen, plant PLAZZA die Schaffung einer Stelle in der Geschäftsleitung für Projektentwicklung.

Anfang 2016 erfolgte der Baustart der Liegenschaften «Im Glattgarten» in Wallisellen mit 218 Wohnungen im mittleren Preissegment. Im zweiten Halbjahr 2016 konnte mit den Hochbauarbeiten begonnen werden. Nach heutiger Planung erfolgt die Fertigstellung voraussichtlich Mitte 2018. Mit der Vermarktung des vergleichsweise kleinen Anteils an Geschäftsflächen in den Erdgeschossen wurde gegen Ende der Berichtsperiode begonnen. Die Erstvermietung der Wohnungen startet im zweiten Halbjahr 2017.

Für das Entwicklungsareal in Crissier bei Lausanne liegt seit Februar 2016 ein bewilligter Gestaltungsplan vor. Das Vorprojekt hierfür ist in Erarbeitung und die Resultate werden voraussichtlich in der 2. Hälfte 2017 vorliegen. Sie liefern die Grundlage für richtungsweisende Entscheidungen betreffend Investitionsvolumen, Etappierungen und den allfälligen Einbezug von Co-Investoren. Aus heutiger Sicht kann ein Baubeginn im Jahr 2020 erwartet werden.

In frühestens sechs bis neun Jahren kann das Entwicklungsprojekt in Regensdorf realisiert werden. Auf dem ehemaligen Industriegebiet nördlich des Bahnhofs soll ein neues Quartier entstehen. Die PLAZZA besitzt auf einem der Teilgebiete nutzbare Entwicklungsflächen für Wohnen und Dienstleistungen. Aktuell läuft der planungsrechtliche Prozess dazu.

#### Ausblick

Die PLAZZA erwartet für das laufende Jahr ein leicht steigendes Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung. Gleichzeitig streben wir eine weitere Reduktion des Leerstands bei den Geschäftsliegenschaften an, beides trotz anhaltend herausfordernden Marktbedingungen. Die Erfolge aus der Neubewertung der Liegenschaften dürften das Niveau des Berichtsjahres nur in Ausnahmesituationen überschreiten.

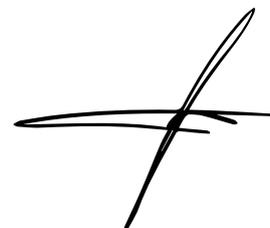
Das Wohnsegment bleibt für die PLAZZA eine zuverlässige Ertragsquelle, auch wenn eine weitere Senkung des Referenzzinssatzes die Mietzinsen im Wohnbereich 2017 leicht sinken lassen könnte. Insgesamt ist die PLAZZA strategisch sehr gut positioniert und für die Zukunft hervorragend gerüstet.

Vor allem für die Entwicklungsprojekte plant PLAZZA Investitionen im laufenden Jahr in der Grössenordnung von CHF 40 Mio.

Verwaltungsrat und Geschäftsleitung danken den Aktionären, Partnern und Mitarbeitenden für 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 2016 bzw. auf das Berichtsjahr 2016. Zwischen dem 31. Dezember 2016 und der 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](http://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 2016 beläuft sich auf CHF 409 978 800. Siehe auch 2. Kapitalstruktur (Namenaktien A und B).



### Bedeutende Aktionäre

Gemäss den der Gesellschaft gestützt auf Art. 120 ff. FinfraG gemachten Offenlegungsmeldungen halten per Bilanzstichtag die im Kapitel «Bedeutende Aktionäre» auf Seite 62 angegebenen und durch einen Aktionärsbindungsvertrag verbundenen Personen («ABV-Gruppe») mehr als 3 % der Stimmrechte der PLAZZA AG. Die einzige Offenlegungsmeldung der ABV-Gruppe erfolgte am 1. April 2016 und betraf die aufgrund einer Gesetzesänderung neu offenzulegenden Nutzniessungsverhältnisse. Diese und frühere Offenlegungsmeldungen können der Website der SIX Swiss Exchange ([www.six-exchange-regulation.com/de/home/publications/significant-shareholders.html#notificationId=TBG3V00039](http://www.six-exchange-regulation.com/de/home/publications/significant-shareholders.html#notificationId=TBG3V00039)) entnommen werden. Per 31. Dezember 2016 hielt die ABV-Gruppe 51,2 % der Stimmrechte der Gesellschaft. Andere Offenlegungsmeldungen gingen bei der Gesellschaft in der Berichtsperiode nicht ein.

## 2. Kapitalstruktur

### Aktien

Gemäss Art. 3 der Statuten der PLAZZA AG ([www.plazza.ch/corporate-governance](http://www.plazza.ch/corporate-governance)) beträgt das Aktienkapital 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 Namenaktie Kategorie A ist an der SIX Swiss Exchange kotiert (Details siehe vorige Seite). Die Namenaktie der Kategorie B ist nicht kotiert. Per 31. Dezember 2016 hat die Gesellschaft kein bedingtes oder genehmigtes Kapital. Die PLAZZA AG wurde am 22. Juni 2015 gegründet.

### Kapitalveränderungen

Angaben zu den Kapitalveränderungen im Berichtsjahr sind im Finanzbericht auf Seite 31 «Eigenkapitalnachweis» aufgeführt.

### Beschränkung der Übertragbarkeit und Nominee-Eintragungen

Art. 6 der Statuten der Gesellschaft ([www.plazza.ch/corporate-governance](http://www.plazza.ch/corporate-governance)) 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



Von links: Martin Byland, Jacob Schmidheiny, Markus Kellenberger, Lauric Barbier, Dominik Weber

#### Mitglieder des Verwaltungsrats

Der Verwaltungsrat der PLAZZA AG besteht gemäss Art. 15 der Statuten ([www.plazza.ch/corporate-governance](http://www.plazza.ch/corporate-governance)) aus vier bis sechs Mitgliedern. Er setzt sich per 31. Dezember 2016 aus fünf Mitgliedern zusammen.

Name	Funktion	Wahl
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.

Dr. Markus 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 Dr. Kellenberger als wissenschaftlicher Mitarbeiter an der ETH Zürich und für die Locher & Cie. AG, Zürich. Dr. Kellenberger hat zahlreiche Publikationen auf dem Gebiet des Projektmanagements verfasst und war als Coach für Diplom- und Masterarbeiten an der FH Burgdorf, der ETH BWI und der Universität Zürich tätig.



### Lauric Barbier

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

Lauric 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 Lauric 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). Lauric Barbier ist Mitglied des Verwaltungsrats in diversen Gesellschaften der Securitas Gruppe (Securiton AG, Babberger AG, Contrafeu AG, Viansone SA, SI Electronic AG, Securitas Direct AG, Securitas Finance Ltd.), der Doppelmayr-Gruppe (Doppelmayr Seilbahnen, Ropetrans AG, CWA AG), der IPS AG und der Kongress- und Kursaal Bern AG.



### Martin Byland

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

Martin 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 Martin 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. Martin 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.

Jacob Schmidheiny ist seit 1977 im Verwaltungsrat der Conzeta 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. Jacob 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.

Dominik 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, VR-Präsident und Haupteigentümer der Kuoni Müller & Partner-Gruppe. Von 2001 bis 2012 war er bei der VERIT Immobilien AG tätig, von 2006 bis 2011 als Vorsitzender der Geschäftsleitung. Davor war Dominik Weber bei der ABB Immobilien AG und bei Sulzer beschäftigt. Er ist zudem Verwaltungsrat der Integra Immobilien AG, Stiftungsrat und Mitglied des leitenden Stiftungsausschusses des Diakoniewerks Neumünster – Schweizerische Pflegerinnen-schule, 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 Dr. Markus Kellenberger (Präsident des PLAZZA-Verwaltungsrats) als Delegierter des Verwaltungsrats tätig ist und an der 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 Dr. Markus Kellenberger zum Verwaltungsrat der PLAZZA AG gefällt. In der Berichtsperiode wurde Brandenberger+Ruosch, Bern, ausserdem ein Beratungsmandat für das Projekt in Crissier, in Höhe von CHF 101 000, erteilt. 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 ([www.plazza.ch/corporate-governance](http://www.plazza.ch/corporate-governance)) kann kein Mitglied des Verwaltungsrats mehr als zwölf zusätzliche Mandate wahrnehmen, wovon nicht mehr als drei in börsenkotierten Unternehmen.

#### **Nicht unter diese Beschränkung fallen:**

- Mandate in Unternehmen, die durch die Gesellschaft kontrolliert werden oder die Gesellschaft kontrollieren;
- 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;
- 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 ([www.plazza.ch/corporate-governance](http://www.plazza.ch/corporate-governance)) und dem Organisationsreglement der PLAZZA AG (siehe dazu «Kompetenzregelung», Seite 14). Das Organisationsreglement enthält nebst den in diesem Bericht offengelegten Informationen keine zusätzlichen Informationen, die offengelegt werden müssten.

### 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. Des Weiteren führt der Präsident, zusammen mit einzelnen, weiteren Verwaltungsräten und in Koordination mit dem Gesamtverwaltungsrat, Personalgespräche auf Ebene Geschäftsleitung durch (Rekrutierung, Jahresgespräche etc.).

### Verwaltungsrat

Der Verwaltungsrat tagt, sooft es die Geschäftstätigkeit erfordert. Im Berichtsjahr 2016 haben elf Sitzungen des Verwaltungsrats mit einer durchschnittlichen Dauer von einem halben Tag stattgefunden. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat bei einem Besuch vor Ort in Crissier auch mit Vertretern der Gemeinde zusammengetroffen.

### 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, für den Aufgabenbereich Personal und Vergütungen einen Personal- und Vergütungsausschuss gebildet sowie für die Realisierung des Entwicklungsprojekts «Im Glattgarten» in Wallisellen einen Projektausschuss Wallisellen. 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 mit Ausnahme der Realisierungsverantwortung des Entwicklungsprojekts «Im Glattgarten» in Wallisellen keine konkrete Entscheidungsverantwortung auf Ausschüsse übertragen. Die Ausschüsse 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. Der Projektausschuss Wallisellen entscheidet zusätzlich innerhalb des vom Verwaltungsrat vorgegebenen zeitlichen, inhaltlichen und budgetmässigen Gesamtrahmens über Fragen der Realisierung des Entwicklungsprojekts «Im Glattgarten». 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 24. Mai 2016 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. Neben zahlreichen

telefonischen Aussprachen trat der Personal- und Vergütungsausschuss im Berichtsjahr dreimal zu einer Sitzung mit einer Dauer von je rund zwei Stunden zusammen.

Neben den in Art. 22 der Statuten der PLAZZA AG ([www.plazza.ch/corporate-governance](http://www.plazza.ch/corporate-governance)) in grundsätzlicher Weise umschriebenen Aufgaben nimmt der Vergütungsausschuss weitere Aufgaben wahr. Seine Aufgaben sind in den Statuten und im Organisationsreglement beschrieben und umfassen:

- 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 Vergütungsberichts und Besprechung des Berichts 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. Im Berichtsjahr wurden die Allgemeinen Anstellungsbedingungen überarbeitet.

### 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 und der unabhängige Schätzungsexperte der Gesellschaft teil. Jedes Mitglied des Prüfungsausschusses kann verlangen, dass diese zu einzelnen Themen im Ausschuss angehört wird. Im Berichtsjahr trat der Prüfungsausschuss fünfmal zu einer Sitzung (davon vier mit Anwesenheit der Revisionsstelle) 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;
- Entgegennahme des Berichts des unabhängigen Schätzungsexperten;
- 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 Risikomanagement und Compliance;
- Beurteilung der Finanzierung und der Rentabilität grosser Investitionsprojekte.

### Projektausschuss Wallisellen

Dem Projektausschuss Wallisellen gehörten am Bilanzstichtag Jacob Schmidheiny und Dominik Weber an. Der Projektausschuss Wallisellen tagt, sooft es die Geschäfte erfordern. Der CEO berichtet an den Sitzungen über den Stand des Projekts. Im Berichtsjahr trat der Projektausschuss Wallisellen zu fünf Sitzungen mit einer Dauer von je rund zwei Stunden zusammen.

Die wesentlichen Aufgaben des Projektausschusses Wallisellen sind:

- Steuerung der Projektrealisierung;
- Durchsicht der Berichte über den Projektstand;
- Anträge an den Verwaltungsrat, sofern ausserhalb des vorgegebenen zeitlichen, inhaltlichen und budgetmässigen Gesamtrahmens.

### 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 die 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, das Eingehen anderer finanziell bedeutender Verpflichtungen und die Vergabe von Projektaufträgen und Beratungs- und Projektentwicklungsaufträgen ab bestimmten Volumen. Grundstücksgeschäfte und Sicherheiten über CHF 2 Mio. sowie übrige Verpflichtungen von mehr als CHF 3 Mio. über die Laufzeit bedürfen in jedem Fall der Zustimmung des Verwaltungsrats. Der Erwerb von Beteiligungen und Zusammenarbeitsverträge mit Ergebnisbeteiligung sind dem Verwaltungsrat zur Entscheidung unabhängig von finanziellen Grenzen vorbehalten.

### Informations- und Kontrollinstrumente gegenüber der Geschäftsleitung

Die PLAZZA unterhält Prozesse, die dem Verwaltungsrat als Basis zur Beurteilung der Geschäftslage und der strategischen, der finanziellen und der operativen Risiken dienen. Dies

sind neben den finanziellen Berichten und Analysen das interne Kontrollsystem und das strategische und operative Risikomanagement. 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.

Der Verwaltungsrat kontrolliert die Geschäftsleitung und überwacht ihre Arbeitsweise. Die Geschäftsleitung stellt Anträge an den Verwaltungsrat für Entscheidungen, die vom Verwaltungsrat zu treffen sind. Der Verwaltungsrat wird regelmässig über den Geschäftsgang, über wichtige Entwicklungen, Projekte und Risiken sowie über Abweichungen vom Budget und von der Mittelfristplanung informiert. Ausserordentliche Vorgänge werden dem Verwaltungsrat unverzüglich zur Kenntnis gebracht. Dem Verwaltungsrat werden jährlich die Jahresplanung und die Mittelfristplanung zur Entscheidung vorgelegt. Ein besonderes Schwergewicht liegt bzgl. Planung, Umsetzung und Berichterstattung auf der Projektentwicklung. Bei Grossprojekten, wie namentlich Planung und Umsetzung von Bauprojekten, werden objekt- und phasenspezifische Kontrollstrukturen durch den Verwaltungsrat definiert.

## 4. Geschäftsleitung

### Mitglieder der Geschäftsleitung

Die Geschäftsleitung setzt sich per 31. Dezember 2016 wie folgt zusammen:

Name	Funktion	In Funktion seit
Ralph Siegle	CEO	2015
Thomas Casata	CFO	2016

### Lebensläufe sowie weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen



#### Ralph Siegle

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

Ralph 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.



**Thomas Casata**

Dipl.-Betriebswirt (t.o.), Universität Stuttgart  
geb. 1965, deutscher Staatsangehöriger,  
in Cham.

Thomas Casata war seit 2012 u.a. als Partner für die EJ Capital AG in Baar 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. Er ist zudem Verwaltungsrat bei der EJ Capital AG in Baar.

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 ([www.plazza.ch/corporate-governance](http://www.plazza.ch/corporate-governance)) 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, zum Festsetzungsverfahren sowie zur Höhe der Vergütungen für Verwaltungsrat und Geschäftsleitung sind im Vergütungsbericht auf Seiten 20 bis 23 dargestellt. Die Gesellschaft hat keine Beteiligungsprogramme.

Die Statuten der Gesellschaft sehen zu den Vergütungen Folgendes vor: Art. 26 der Statuten ([www.plazza.ch/corporate-governance](http://www.plazza.ch/corporate-governance)) 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 ab, die der Verwaltungsrat direkt oder indirekt für die Dauer bis zur jeweils folgenden ordentlichen Generalversammlung erhält. Sie stimmt über den maximalen Gesamtbetrag ab, welchen die Geschäftsleitung direkt oder indirekt jeweils für das auf die ordentliche Generalversammlung folgende Geschäftsjahr erhält. 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; [www.plazza.ch/corporate-governance](http://www.plazza.ch/corporate-governance)). Die Aktien der PLAZZA AG unterliegen keinen statutarischen Stimmrechtsbeschränkungen.

Der Verwaltungsrat erlässt gemäss Art. 14 der Statuten Verfahrensvorschriften über die Teilnahme und die 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 ([www.plazza.ch/corporate-governance](http://www.plazza.ch/corporate-governance)) 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 Art. 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 ([www.plazza.ch/corporate-governance](http://www.plazza.ch/corporate-governance)) 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 ([www.plazza.ch/corporate-governance](http://www.plazza.ch/corporate-governance)) 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 ([www.plazza.ch/corporate-governance](http://www.plazza.ch/corporate-governance)) 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. Der Rotationsrhythmus des leitenden Revisors beträgt sieben Jahre und stimmt damit mit der gesetzlichen Regelung überein.

#### Revisionshonorar

Die Revisionsgesellschaft KPMG hat für das Berichtsjahr Revisionshonorare für die Prüfung der Jahresrechnung 2016 in Höhe von CHF 55 000 in Rechnung gestellt. Es wurden ausschliesslich Revisionsleistungen erbracht.

#### 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 vier von fünf 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 Verwaltungsratsitzung 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 zur Verabschiedung durch den Verwaltungsrat vor und trifft die empfohlenen Verbesserungsmassnahmen.

## 9. Informationspolitik

Nach Art. 32 der Statuten der PLAZZA AG ([www.plazza.ch/corporate-governance](http://www.plazza.ch/corporate-governance)) 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 ([www.plazza.ch/category/investor-relations/ad-hoc-mitteilungen](http://www.plazza.ch/category/investor-relations/ad-hoc-mitteilungen)) und auf dem Pull-Service anmelden ([www.plazza.ch/ad-hoc-mitteilungen-abonnieren](http://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](http://www.plazza.ch) zu finden.

# 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 zwischen 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		empfiehlt	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		empfiehlt	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	empfiehlt	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 Festlegungen erfolgen allein aufgrund der Kenntnisse und Erfahrungen der Verwaltungsratsmitglieder in uneingeschränktem Ermessen.

Die leistungsabhängige Vergütung der Geschäftsleitung beruht auf der Ermessensausübung des Verwaltungsrats und belief sich für das Berichtsjahr auf 29 % der Basissalärsumme. Bei der Festlegung orientierte sich der Verwaltungsrat an der Erreichung der Unternehmensziele, nämlich:

- effektiv erzielt konsolidiertes Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung in Abweichung zum 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 erfolgsunabhängigen, in Geld ausgerichteten Vergütung. Sie unterliegt den staatlichen Sozialversicherungsbeiträgen, ist aber in der betrieblichen Vorsorge nicht versichert.

Die Vergütung der Geschäftsleitungsmitglieder besteht aus einem Basissalär und einer leistungsabhängigen Komponente, die beide in Geld bezahlt werden, sowie aus der Anrechnung der privaten Nutzung eines Geschäftswagens durch den CEO. Geschäftsleitungsmitglieder sind in der betrieblichen Vorsorgeeinrichtung für alle Mitarbeitenden der Gruppe in der Schweiz versichert. Diese erfasst die jährlichen Einkünfte (Basissalär und leistungsabhängige Vergütung) oberhalb eines Koordinationsabzugs bis zum gesetzlich zulässigen Höchstbetrag. Sie gehen über die gesetzlichen Anforderungen des BVG hinaus. Der CEO erhält eine Aufwandsentschädigung 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 an Verwaltungsrat und Geschäftsleitung

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

### Vergütung an Verwaltungsrat und Geschäftsleitung 2016

Verwaltungsrat	Bruttovergütung 2016 in CHF 1 000	Sach- / Sozialleistungen 2016 in CHF 1 000	Total Vergütungen 2016 in CHF 1 000
Präsident Markus Kellenberger	144,0	6,0	150,0
Mitglied Lauric Barbier	72,0	3,0	75,0
Mitglied Martin Byland	72,0	3,0	75,0
Mitglied Jacob Schmidheiny	72,0		72,0
Mitglied Dominik Weber	72,0	3,0	75,0
<b>Total</b>	<b>432,0</b>	<b>15,0</b>	<b>447,0</b>

Geschäftsleitung	Bruttovergütung 2016 in CHF 1 000	Sach- / Sozialleistungen 2016 in CHF 1 000	Total Vergütungen 2016 in CHF 1 000
<b>Total</b>	<b>643,0</b>	<b>114,6</b>	<b>757,6</b>
Höchster Einzelbetrag: Ralph Siegle	376,0	72,5	448,5

### Vergütung an Verwaltungsrat und Geschäftsleitung 2015

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		37,5
Mitglied Dominik Weber	36,0	1,5	37,5
<b>Total</b>	<b>216,0</b>	<b>7,5</b>	<b>223,5</b>

Die Vergütung des Verwaltungsrats erfolgte ab Gründung der PLAZZA AG am 22. Juni 2015.

Geschäftsleitung	Bruttovergütung 2015 in CHF 1 000	Sach- / Sozialleistungen 2015 in CHF 1 000	Total Vergütungen 2015 in CHF 1 000
<b>Total</b>	<b>618,2</b>	<b>98,0</b>	<b>716,2</b>
Höchster Einzelbetrag: Ralph Siegle	381,0	70,9	451,9

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

Das Total der Vergütungen bezieht sich auf alle gegenwärtigen und früheren 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 63.

Diese Vergütungen halten den von der Generalversammlung genehmigten Rahmen ein. Für das Geschäftsjahr 2016 wurde eine Gesamtvergütung der Geschäftsleitung von maximal CHF 800 000 genehmigt (Vorjahr CHF 800 000). Für den Verwaltungsrat wurde für die Zeit von der ordentlichen Generalversammlung 2016 bis zur ordentlichen Generalversammlung 2017 eine gegenüber dem Vorjahr unveränderte Gesamtvergütung von maximal CHF 500 000 genehmigt.

# Bericht der Revisionsstelle zum Vergütungsbericht



## Bericht der Revisionsstelle

An die Generalversammlung der PLAZZA AG, Zürich

Wir haben den Vergütungsbericht vom 6. April 2017 der PLAZZA AG für das am 31. Dezember 2016 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 2016 abgeschlossene Geschäftsjahr dem Gesetz und den Art. 14 – 16 der VegüV.

KPMG AG

Jürg Meisterhans  
Zugelassener Revisionsexperte  
Leitende Revisor

Thomas Lehner  
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 6. April 2017

KPMG AG, Badenerstrasse 172, Postfach, CH-8036 Zürich

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.





Fassade Geschäftsliegenschaft  
Giesshübelstrasse 45, Zürich

A low-angle, upward-looking photograph of a modern building's facade. The structure features a grid of dark grey window frames and prominent vertical columns of red brick. The windows reflect the sky and clouds. A semi-transparent white rectangular box is overlaid on the upper left portion of the image, containing the text 'Finanzberichte' in a blue, sans-serif font.

# Finanzberichte

# Konsolidierter Jahresabschluss nach Swiss GAAP FER

## Konzernbilanz

### Aktiven

#### Umlaufvermögen

in CHF 1 000	Anhang	31.12.2016	31.12.2015
Flüssige Mittel		91 746	108 108
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3	45	140
Sonstige Forderungen		–	67
Liegenschaften zur Veräußerung	23	3 025	–
Aktive Rechnungsabgrenzungen	4	133	409
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>94 949</b>	<b>108 724</b>

#### Anlagevermögen

Bestandesliegenschaften	5	345 305	330 496
Entwicklungsliegenschaften	5	112 270	86 190
Baurechte	5	77 738	74 954
Unbebaute Grundstücke	5	651	5 163
Übrige Sachanlagen	6	178	157
Immaterielle Anlagen	7	53	74
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>536 195</b>	<b>497 034</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>631 144</b>	<b>605 758</b>

### Passiven

#### Kurzfristige Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		757	545
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	8	724	560
Kurzfristige Rückstellungen	9	–	145
Passive Rechnungsabgrenzungen	10	10 652	2 170
<b>Total kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>12 133</b>	<b>3 420</b>

#### Langfristige Verbindlichkeiten

Langfristige Rückstellungen	9	1 315	1 315
Latente Steuerverbindlichkeiten	11	81 609	78 216
<b>Total langfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>82 924</b>	<b>79 531</b>
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>95 057</b>	<b>82 951</b>

#### Eigenkapital

Aktienkapital		1 035	1 035
Kapitalreserven		125 598	134 591
Gewinnreserven		409 454	387 181
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>536 087</b>	<b>522 807</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>631 144</b>	<b>605 758</b>

## Konzernerfolgsrechnung

### Betriebsertrag

in CHF 1 000	Anhang	2016	2015
Liegenschaftenertrag	12	14 819	18 359
Sonstige betriebliche Erträge	13	395	943
<b>Total Betriebsertrag</b>		<b>15 214</b>	<b>19 302</b>

### Betriebsaufwand

Liegenschaftenaufwand	14	-1 840	-1 694
Übrige betriebliche Aufwendungen	15	-1 170	-3 592
Personalaufwand	16	-2 464	-2 723
<b>Total Betriebsaufwand</b>		<b>-5 474</b>	<b>-8 009</b>

<b>Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung</b>		<b>9 740</b>	<b>11 293</b>
Neubewertung Liegenschaften (netto)	17	14 959	32 464
Erfolg aus Veräusserung Liegenschaften		-6	92
<b>Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)</b>		<b>24 693</b>	<b>43 849</b>
Abschreibungen	6 / 7	-77	-84
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>		<b>24 616</b>	<b>43 765</b>
Finanzergebnis	18	4	-73
<b>Gewinn vor Steuern (EBT)</b>		<b>24 620</b>	<b>43 692</b>
Steuern	19	-5 131	-10 299
<b>Gewinn</b>		<b>19 489</b>	<b>33 393</b>
Gewinn je Namenaktie A, in CHF	20	9.42	16.13
Gewinn je Namenaktie B, in CHF	20	1.88	3.23
Verwässerter Gewinn je Namenaktie A, in CHF	20	9.42	16.13
Verwässerter Gewinn je Namenaktie B, in CHF	20	1.88	3.23

## Konzerngeldflussrechnung

in CHF 1 000	Anhang	2016	2015
Gewinn		19 489	33 393
Abschreibungen	6 / 7	77	84
Neubewertung Liegenschaften (netto)	17	-14 959	-32 464
Erfolg aus Veräusserung Liegenschaften		6	-92
Veränderung Rückstellungen		-145	40
Veränderung latente Steuerverbindlichkeiten	19	3 393	7 896
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		95	-59
Veränderung sonstige Forderungen		67	-67
Veränderung aktive Rechnungsabgrenzungen		276	375
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		-214	-443
Veränderung sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		164	72
Veränderung passive Rechnungsabgrenzungen		52	1 040
<b>Geldfluss aus Betriebstätigkeit</b>		<b>8 301</b>	<b>9 775</b>
Auszahlungen für Investitionen in Bestandesliegenschaften	5	-4 802	-902
Einzahlungen aus Verkauf Bestandesliegenschaften		-	505
Auszahlungen für Investitionen in Entwicklungsliegenschaften	5	-10 850	-2 070
Einzahlungen aus Verkauf unbebaute Grundstücke		1 495	-
Auszahlungen für die Beseitigung von Altlasten im Rahmen von Liegenschaftsinvestitionen		-4 219	-10
Auszahlungen für Investitionen in übrige Sachanlagen	6	-72	-145
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Anlagen	7	-5	-84
<b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>		<b>-18 453</b>	<b>-2 706</b>
Dividendenausschüttung		-6 210	-
Rückzahlung von kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten		-	-15 448
<b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>		<b>-6 210</b>	<b>-15 448</b>
<b>Nettoveränderung flüssige Mittel</b>		<b>-16 362</b>	<b>-8 379</b>
<b>Nachweis Veränderung der flüssigen Mittel</b>			
Flüssige Mittel zu Beginn der Berichtsperiode		108 108	116 487
Flüssige Mittel am Ende der Berichtsperiode		91 746	108 108
<b>Veränderung der flüssigen Mittel</b>		<b>-16 362</b>	<b>-8 379</b>

## Konzerneigenkapitalnachweis

in CHF 1 000	Aktienkapital	Kapitalreserven	Gewinnreserven	Total Eigenkapital
<b>Stand am 31.12.2014</b>	–	<b>135 626</b>	<b>353 787</b>	<b>489 413</b>
Jahresgewinn	–	–	33 393	33 393
Gründung PLAZZA AG	1 035	–1 035	–	–
<b>Stand am 31.12.2015</b>	<b>1 035</b>	<b>134 591</b>	<b>387 181</b>	<b>522 807</b>
Ausschüttung aus Kapitalreserven	–	–6 210	–	–6 210
Auflösung von Kapitalreserven	–	–2 783	2 783	–
Jahresgewinn	–	–	19 489	19 489
<b>Stand am 31.12.2016</b>	<b>1 035</b>	<b>125 598</b>	<b>409 454</b>	<b>536 087</b>

Die Kapitalreserven per 1. Januar 2015 bzw. 31. Dezember 2014 entsprachen dem handelsrechtlichen Eigenkapital der PLAZZA AG in Gründung. Da die PLAZZA AG erst am 22. Juni 2015 gegründet wurde, ist per 31. Dezember 2014 kein Aktienkapital innerhalb des Eigenkapitals offengelegt.

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.

## 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 (Vorjahr)

Die PLAZZA ist seit 22. Juni 2015 als eigenständige Gruppe tätig. Für das am 31. Dezember 2015 abgeschlossene Geschäftsjahr wurde erstmals ein konsolidierter Jahresabschluss erstellt. Diese Vorjahreszahlen zeigen das Vermögen, die Finanzlage und den Erfolg für 2015, als wenn die PLAZZA per 1. Januar 2015 bereits die oben dargestellte Struktur aufgewiesen hätte. Im Konzerneigenkapitalnachweis per 31. Dezember 2014 ist deshalb kein Aktienkapital innerhalb des Eigenkapitals offengelegt. Das konsolidierte Eigenkapital per 1. Januar 2015 entspricht dem Wert der Nettoaktiven der PLAZZA IMMOBILIEN AG per diesem Datum, bewertet zu den Grundsätzen, wie sie im Anhang dargestellt sind.

Die Zahlen 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 konzern-internen Verrechnungen nicht enthalten waren.

### 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 Plaza Immobilienmanagement AG. 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 jenem 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.

### 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-Cash-Flow-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 werden 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-Cash-Flow-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 der Entscheidung 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 tätigen 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 Baurechtes zum Zeitpunkt der Beendigung des laufenden Baurechtsvertrages 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 Mobilien 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 Werteinbusse 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 12 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. Der Berechnung wird dabei eine realistische Haltedauer für jede Liegenschaft zugrunde gelegt, wobei das überwiegend im Kanton Zürich konzentrierte Liegenschaftenportfolio mehrheitlich seit mehr als 20 Jahren gehalten 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 werden 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 Angaben zu den einzelnen Liegenschaftsarten separat ausgewiesen (Anhang 5, ab Seite 39 und Anhang 12, ab Seite 44 sowie Detailangaben zum Immobilienportfolio, ab Seite 68).

### 3. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

in CHF 1 000	31.12.2016	31.12.2015
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	310	405
Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-265	-265
<b>Total</b>	<b>45</b>	<b>140</b>

### 4. Aktive Rechnungsabgrenzungen

in CHF 1 000	31.12.2016	31.12.2015
Heiz- und Nebenkosten	119	136
Vorausbezahlter Sachaufwand	14	273
<b>Total</b>	<b>133</b>	<b>409</b>

## 5. Bestandesliegenschaften, Entwicklungsliegenschaften, Baurechte, unbebaute Grundstücke

in CHF 1 000	Bestandesliegenschaften			Entwicklungs- liegenschaften	Im Baurecht an Dritte abgegebene Grundstücke	Unbebaute Grundstücke	Total
	Geschäfts- liegenschaften	Wohnlieg- schaften	Total				
<b>Bestand 31.12.2014</b>	<b>79 204</b>	<b>233 250</b>	<b>312 454</b>	<b>70 574</b>	<b>73 593</b>	<b>5 150</b>	<b>461 771</b>
Zugänge	766	136	902	2 070	–	–	2 972
Abgänge	–413	–	–413	–	–	–	–413
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
<b>Bestand 31.12.2015</b>	<b>73 445</b>	<b>257 051</b>	<b>330 496</b>	<b>86 190</b>	<b>74 954</b>	<b>5 163</b>	<b>496 803</b>
Zugänge	4 949	12	4 961	19 547	–	–	24 508
Abgänge	–	–	–	–	–	–1 501	–1 501
Umklassierung zu Liegenschaften zur Veräusserung	–	–	–	–	–	–3 025	–3 025
Veränderung von aktuellen Werten	781	9 067	9 848	1 837	2 783	14	14 482
Wertkorrekturen für Altlasten	–	–	–	477	–	–	477
Verwendung von Wertkorrekturen für Altlasten	–	–	–	4 219	–	–	4 219
<b>Bestand 31.12.2016</b>	<b>79 175</b>	<b>266 130</b>	<b>345 305</b>	<b>112 270</b>	<b>77 738</b>	<b>651</b>	<b>535 964</b>
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
Kumulierte Anschaffungswerte 31.12.2016	75 281	122 982	198 263	42 889	7 048	1 029	249 229
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
Differenz Marktwerte / Anschaffungswerte 31.12.2016	3 893	143 148	147 041	69 381	70 690	–378	286 734

In den Zugängen des Berichtsjahres sind aktivierte Bauleistungen von TCHF 8 856 enthalten, die zum Bilanzstichtag ausgeführt, aber noch nicht abgerechnet worden waren (vgl. auch Anhang 10, Seite 43) oder noch zur Zahlung anstanden.

In der Tabelle Seite 39 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 31.12.2014	257	1	259	4 824	4 389	–	9 471
Wertkorrekturen für Altlasten 31.12.2015	344	8	352	5 170	4 015	–	9 537
Wertkorrekturen für Altlasten 31.12.2016	344	8	352	475	4 015	–	4 841

Der Rückgang der Wertkorrekturen für Altlasten per 31. Dezember 2016 beruht auf deren erfolgsneutraler Verwendung bzw. auf deren erfolgswirksamer Auflösung im Zusammenhang mit dem Projekt «Im Glattgarten» in Wallisellen.

Grundlage der Marktwerte bilden die zweimal jährlich per Stichtag 30. Juni bzw. 31. Dezember durchgeführten Verkehrswertbewertungen durch Wüest Partner AG nach der DCF-Methode. Die realen Netto-Diskontierungssätze für die Bewertung bewegten sich per 31. Dezember 2016 in der Bandbreite von 2,7 % bis 5,4 % (31. Dezember 2015: 2,8 % bis 5,2 % exkl. der dann im Jahr 2016 veräusserten Liegenschaft).

#### Portfolio nach Region am 31. Dezember 2016

	Anzahl Liegenschaften	Marktwert in CHF 1 000					Total	Anteil am Total
		Wohn- liegenschaften	Geschäfts- liegenschaften	Entwicklungs- liegenschaften	Baurechte	Unbebaute Grundstücke		
Stadt Zürich	7	266 130	57 370	–	39 980	–	363 480	67,8 %
Restlicher Kanton Zürich	5	–	1 373	89 510	37 030	–	127 913	23,9 %
Westschweiz	3	–	13 630	22 760	–	585	36 975	6,9 %
Restliche Schweiz	4	–	6 802	–	728	66	7 596	1,4 %
<b>Total</b>	<b>19</b>	<b>266 130</b>	<b>79 175</b>	<b>112 270</b>	<b>77 738</b>	<b>651</b>	<b>535 964</b>	<b>100,0 %</b>
Anteil am Total		49,7 %	14,8 %	20,9 %	14,5 %	0,1 %	100,0 %	

## Portfolio nach Region am 31. Dezember 2015

	Anzahl Liegenschaften	Marktwert in CHF 1 000					Total	Anteil am Total
		Wohn- liegenschaften	Geschäfts- liegenschaften	Entwicklungs- liegenschaften	Baurechte	Unbebaute Grundstücke		
Stadt Zürich	7	257 050	50 470		38 370		345 890	69,7%
Restlicher Kanton Zürich	5		2 079	56 670	35 860		94 609	19,0%
Westschweiz	3		13 280	29 520		571	43 371	8,7%
Restliche Schweiz	6		7 617		724	4 592	12 933	2,6%
<b>Total</b>	<b>21</b>	<b>257 050</b>	<b>73 446</b>	<b>86 190</b>	<b>74 954</b>	<b>5 163</b>	<b>496 803</b>	<b>100,0%</b>
Anteil am Total		51,8%	14,8%	17,3%	15,1%	1,0%	100,0%	

## 6. Übrige Sachanlagen

in CHF 1 000	31.12.2016	31.12.2015
Anschaffungswert zu Beginn der Periode	422	277
Zugänge	72	145
Abgänge	-34	-
<b>Anschaffungswert am Ende der Periode</b>	<b>460</b>	<b>422</b>
Kumulierte Abschreibungen zu Beginn der Periode	-265	-205
Zugänge	-51	-59
Abgänge	34	-
<b>Kumulierte Abschreibungen am Ende der Periode</b>	<b>-282</b>	<b>-265</b>
<b>Nettobuchwert zu Beginn der Periode</b>	<b>157</b>	<b>72</b>
<b>Nettobuchwert am Ende der Periode</b>	<b>178</b>	<b>157</b>

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

## 7. Immaterielle Anlagen

in CHF 1 000	31.12.2016	31.12.2015
Anschaffungswert zu Beginn der Periode	111	27
Zugänge	5	84
Abgänge	–	–
<b>Anschaffungswert am Ende der Periode</b>	<b>116</b>	<b>111</b>
Kumulierte Abschreibungen zu Beginn der Periode	–37	–12
Zugänge	–26	–25
Abgänge	–	–
<b>Kumulierte Abschreibungen am Ende der Periode</b>	<b>–63</b>	<b>–37</b>
<b>Nettobuchwert zu Beginn der Periode</b>	<b>74</b>	<b>15</b>
<b>Nettobuchwert am Ende der Periode</b>	<b>53</b>	<b>74</b>

Die immateriellen Anlagen beinhalten ausschliesslich Software.

## 8. Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten

in CHF 1 000	31.12.2016	31.12.2015
Verpflichtungen aus Verwaltungen	690	535
Mehrwertsteuer	30	–
Sozialversicherungen	4	24
<b>Total</b>	<b>724</b>	<b>560</b>

## 9. Rückstellungen

in CHF 1 000	Rechtsfälle	Altlasten	Sonstige	Total
<b>Bestand 31.12.2014</b>	<b>1 020</b>	<b>401</b>	<b>-</b>	<b>1 421</b>
Bildung	-	14	145	159
Verwendung	-	-116	-	-116
Auflösung	-	-4	-	-4
<b>Bestand 31.12.2015</b>	<b>1 020</b>	<b>295</b>	<b>145</b>	<b>1 460</b>
davon kurzfristig	-	-	145	145
<b>Bestand 31.12.2015</b>	<b>1 020</b>	<b>295</b>	<b>145</b>	<b>1 460</b>
Bildung	-	-	49	49
Verwendung	-	-	-113	-113
Auflösung	-	-	-81	-81
<b>Bestand 31.12.2016</b>	<b>1 020</b>	<b>295</b>	<b>-</b>	<b>1 315</b>
davon kurzfristig	-	-	-	-

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 (Anhang 5, ab Seite 39).

## 10. Passive Rechnungsabgrenzungen

in CHF 1 000	31.12.2016	31.12.2015
Vorauszahlungen von Mietern	1 046	1 057
Ertrags- und Kapitalsteuern	515	490
Erhaltene, noch nicht abgerechnete Bauleistungen	8 431	-
Andere	660	623
<b>Total</b>	<b>10 652</b>	<b>2 170</b>

## 11. Latente Steuerverbindlichkeiten

in CHF 1 000	31.12.2016	31.12.2015
<b>Latente Steuerverbindlichkeiten zu Beginn der Berichtsperiode</b>	<b>78 216</b>	<b>70 320</b>
Erfolgswirksame Nettobildung in der Berichtsperiode	3 393	7 896
<b>Latente Steuerverbindlichkeiten am Ende der Berichtsperiode</b>	<b>81 609</b>	<b>78 216</b>

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 % (2015: 18,7 %) für den Gesamtbestand der Liegenschaften. Für die Wertdifferenzen auf den übrigen Positionen wurde der Steuerbetrag pauschal mit dem Steuersatz (vor Steuern) von 22,0 % (2015: 22,0 %) berechnet.

## 12. Liegenschaftenertrag

in CHF 1 000	2016	2015
Erlöse aus Vermietung	11 765	15 153
Baurechtszinsen	3 000	3 019
Anderer Liegenschaftenertrag	54	188
<b>Total</b>	<b>14 819</b>	<b>18 359</b>

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

### Erlöse aus Vermietung

in CHF 1 000	2016	2015
Bestandesliegenschaften	11 350	14 881
davon Wohnliegenschaften	9 715	9 855
davon Geschäftliegenschaften	1 635	5 026
Entwicklungliegenschaften	375	231
Baurechte <sup>1</sup>	34	34
Unbebaute Grundstücke	6	6
<b>Total Liegenschaften</b>	<b>11 765</b>	<b>15 153</b>

<sup>1</sup> Mietertrag aus Nutzungsvereinbarung für Miteigentumsstrassenparzelle

Der Rückgang der Erlöse aus Vermietung im Bereich der Geschäftliegenschaften ist auf die temporären Leerstände zurückzuführen.

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

### Soll-Netto-Mietertrag

in CHF 1 000	31.12.2016	31.12.2015
Bestandesliegenschaften	15 115	15 205
davon Wohnliegenschaften	9 870	9 879
davon Geschäftliegenschaften	5 245	5 326
Entwicklungliegenschaften	794	710
Baurechte <sup>1</sup>	34	34
Unbebaute Grundstücke	41	6
<b>Total Liegenschaften</b>	<b>15 984</b>	<b>15 954</b>

<sup>1</sup> Mietertrag aus Nutzungsvereinbarung für Miteigentumsstrassenparzelle

### Leerstandsquote in Prozenten vom Soll-Netto-Mietertrag

	31.12.2016	31.12.2015
Bestandesliegenschaften	16,9	28,8 <sup>1</sup>
davon Wohnliegenschaften	2,1	2,9
davon Geschäftliegenschaften	44,9	76,8 <sup>1</sup>
Entwicklungliegenschaften	57,3	53,2
Baurechte	–	–
Unbebaute Grundstücke	–	–
<b>Total Liegenschaften</b>	<b>19,1</b>	<b>29,8</b>

<sup>1</sup> per 1.1.2016

Die temporären Leerstände im Bereich der Geschäftliegenschaften trugen wesentlich zum Rückgang der Erlöse aus Vermietung im Berichtsjahr bei.

### Anteil der jeweils fünf wichtigsten Mieter und Baurechtsnehmer

Die nachfolgenden jeweils fünf wichtigsten Mieter und Baurechtsnehmer trugen, gemessen an den Mieterträgen und Baurechtszinsen, zusammen 19,3 % bei (31. Dezember 2015: 19,1 %).

Mieter / Baurechtsnehmer	Art	31.12.2016	31.12.2015
Hard AG	Baurechtszins	5,3 %	5,9 %
HG Commerciale	Baurechtszins	4,0 %	4,4 %
Pensionskasse Conzeta	Mietzins und Baurechtszins	3,8 %	3,6 %
STWEG Im Tiergarten 44–50	Baurechtszins	3,2 %	3,5 %
Isler & Pedrazzini AG	Mietzins	3,0 %	–
Dimension Data SA	Mietzins	–	1,7 %
<b>Total</b>		<b>19,3 %</b>	<b>19,1 %</b>

### Laufzeiten Geschäftsmietverträge und Baurechtszinsen

in Prozenten der Miet- und Baurechtszinserträge	31.12.2016	31.12.2015
Bis 1 Jahr inklusive unbefristeter Mietverhältnisse	23,7	6,1
1 bis 2 Jahre	12,0	27,3
2 bis 3 Jahre	1,5	11,2
3 bis 4 Jahre	5,3	5,8
4 bis 5 Jahre	13,9	7,0
Über 5 Jahre	43,6	42,6
<b>Total</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

### 13. Sonstige betriebliche Erträge

in CHF 1 000	2016	2015
Dienstleistungen	385	411
Andere Erträge	10	532
<b>Total</b>	<b>395</b>	<b>943</b>

Erträge aus Dienstleistungen umfassen Erträge aus der Verwaltung von Liegenschaften für Dritte und Nahestehende (vgl. Anhang 22, Seite 51). Die Position Andere Erträge enthält im Vorjahr im Wesentlichen einen einmaligen Ertrag aus dem Abschluss einer Dienstbarkeit in Volketswil.

### 14. Liegenschaftenaufwand

in CHF 1 000	2016	2015
Unterhalt und Reparatur	585	929
Betrieb und Verwaltung Liegenschaften	788	411
Versicherung, Steuern, Gebühren	183	188
Baurechtsaufwand	65	69
Anderer	219	97
<b>Total</b>	<b>1 840</b>	<b>1 694</b>

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

in CHF 1 000	2016	2015
Bis 1 Jahr	65	65
Über 1 bis 5 Jahre	259	259
Über 5 Jahre	2 058	2 123
<b>Total</b>	<b>2 382</b>	<b>2 447</b>

## 15. Übrige betriebliche Aufwendungen

in CHF 1 000	2016	2015
Büro- und Verwaltungsaufwand	999	1 549
Projektaufwendungen	1	1 885
Kapitalsteuern	170	158
<b>Total</b>	<b>1 170</b>	<b>3 592</b>

Im Büro- und Verwaltungsaufwand des Vorjahres sind die bis zum Börsengang Mitte 2015 von der Conzzeta an die PLAZZA IMMOBILIEN AG weiterverrechneten Management-Services enthalten. Die Projektaufwendungen im Vorjahr enthalten überwiegend Kosten im Zusammenhang mit dem Börsengang.

## 16. Personalaufwand

in CHF 1 000	2016	2015
Lohnaufwand	1 984	2 328
Sozialversicherungsaufwand	322	330
Übriger Personalaufwand	158	65
<b>Total</b>	<b>2 464</b>	<b>2 723</b>

### 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 2015 bis 31. Dezember 2016 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 2016 von 116,2% (2015: 112,1%) 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 159 (2015: TCHF 145) enthalten.

## 17. Neubewertung Liegenschaften

in CHF 1 000	2016	2015
Positive Marktwertanpassungen	23 035	40 241
Negative Marktwertanpassungen	-8 553	-7 702
Anpassung Wertkorrekturen für Altlasten	477	-75
<b>Total</b>	<b>14 959</b>	<b>32 464</b>

Die positiven Marktwertanpassungen sind überwiegend auf eine Anpassung der Diskontsätze an das Marktumfeld zurückzuführen (so z.B. bei allen Wohnliegenschaften). Ebenfalls darin enthalten ist die positive Anpassung aufgrund des Baufortschritts der Entwicklungsliegenschaft in Wallisellen. Die negativen Marktwertanpassungen sind überwiegend auf die aktualisierten Planungsannahmen der Entwicklungsliegenschaft in Crissier zurückzuführen (z.B. Baubeginn nicht vor 2020).

Weitere Details zur Bewertung der Liegenschaften können dem Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten entnommen werden (vgl. Seiten 74 bis 78).

## 18. Finanzergebnis

in CHF 1 000	2016	2015
Übriger Finanzertrag	25	14
<b>Total Finanzertrag</b>	<b>25</b>	<b>14</b>
Zinsaufwand Darlehen Conzzeta	-	77
Bankspesen	21	9
Übriger Finanzaufwand	-	2
<b>Total Finanzaufwand</b>	<b>21</b>	<b>88</b>
<b>Total Finanzergebnis</b>	<b>4</b>	<b>-73</b>

## 19. Steuern

in CHF 1 000	2016	2015
Laufende Ertragssteuern	1 738	2 404
Latente Steuern	3 393	7 895
<b>Total</b>	<b>5 131</b>	<b>10 299</b>

Der Ist-Steuersatz betrug 2016 20,8 % (2015: 23,6 %). Die Veränderung zwischen den Jahren ergibt sich vor allem aufgrund der fehlenden Steuerwirksamkeit bestimmter Anteile des betrieblichen Aufwands im Vorjahr, der unterschiedlichen Gewichtung der Gewinnanteile der einzelnen Kantone sowie der Veränderung der Gewinnanteile, welche der ordentlichen Steuer oder Grundstückgewinnsteuer unterliegen. Per 31.12.2016 bestehen keine steuerlichen Verlustvorträge. Im Vorjahr wies die PLAZZA AG (Holding-Gesellschaft) steuerliche Verlustvorträge von TCHF 2 783 aus. Diese wurden im Berichtsjahr mit nicht steuerbaren Gewinnen (Dividendenerträgen) verrechnet (anwendbarer Steuersatz von null). Entsprechend wurde im Vorjahr kein latenter Steueranspruch erfasst.

		2016	2015
Gewinn vor Steuern	TCHF	24 620	43 692
Steuern	TCHF	5 131	10 299
<b>Steuersatz</b>	Prozent	<b>20,8</b>	<b>23,6</b>

#### Gründe für die Abweichung der effektiven Steuerbelastung vom Durchschnittssteuersatz

in CHF 1 000	2016	2015
Gewinn vor Steuern	24 620	43 692
Ertragssteuern zum Durchschnittssatz von 21,6 %	-5 318	-9 437
Steuern zu anderen Sätzen	33	-8
Anpassung für periodenfremde laufende Ertragssteuern	111	-5
Effekte aus nicht aktivierten Verlustvorträgen	-	-601
Übrige Effekte	43	-248
<b>Total Steuern</b>	<b>-5 131</b>	<b>-10 299</b>

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

	Einheit	2016	2015
Gewinn	TCHF	19 489	33 393
Gewinn exkl. Neubewertung Liegenschaften <sup>1</sup>	TCHF	7 695	8 573
Eigenkapital / NAV <sup>2</sup>	TCHF	536 087	522 807
Namenaktien A (nom. CHF 0.50)	Anzahl	1 827 000	1 827 000 <sup>3</sup>
Namenaktien B (nom. CHF 0.10)	Anzahl	1 215 000	1 215 000 <sup>3</sup>
Gewinn pro Namenaktie A	CHF	9.42	16.13 <sup>3</sup>
Gewinn pro Namenaktie B	CHF	1.88	3.23 <sup>3</sup>
Gewinn pro Namenaktie A exkl. Neubewertung Liegenschaften <sup>1</sup>	CHF	3.72	4.14 <sup>3</sup>
Gewinn pro Namenaktie B exkl. Neubewertung Liegenschaften <sup>1</sup>	CHF	0.74	0.83 <sup>3</sup>
Eigenkapital pro Namenaktie A (Net Asset Value, NAV) <sup>4</sup>	CHF	258.98	252.56 <sup>3</sup>
Eigenkapital pro Namenaktie B (Net Asset Value, NAV) <sup>4</sup>	CHF	51.80	50.51 <sup>3</sup>

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). Die ausgegebenen Aktien waren somit nicht für das gesamte Jahr 2015 ausstehend. Um sinnvolle Informationen zum Gewinn je Aktie für das Jahr 2015 darstellen zu können, wurde die Anzahl der Aktien per Gründungsdatum verwendet, wie wenn die Aktien während der gesamten Periode ausstehend gewesen wären. Der Schlusskurs der Namenaktie A am ersten Handelstag, dem 26. Juni 2015, betrug CHF 210.50.

4 Angaben per Bilanzstichtag.

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

## 21. Derivative Finanzinstrumente

Die PLAZZA-Gruppe hat in der Periode vom 1. Januar 2015 bis zum 31. Dezember 2016 keine derivativen Finanzinstrumente gehalten.

## 22. 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 Plaza Immobilienmanagement AG die Verwaltung von Liegenschaften übernimmt.

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

<b>Bilanz</b>	31.12.2016	31.12.2015
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	32	28
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	449	317

in CHF 1 000

<b>Erfolgsrechnung</b>	2016	2015
Liegenschaftenertrag	636	816
Sonstige betriebliche Erträge	188	185
Übrige betriebliche Aufwendungen	12	578
Finanzaufwand	–	77

in CHF 1 000

<b>Aktiviere Leistungen</b>	31.12.2016	31.12.2015
In Entwicklungsliegenschaften direkt aktivierte Beratungsleistungen	285	148

## 23. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Anlässlich der Sitzung vom 25. August 2016 hat der Verwaltungsrat aufgrund eines vorliegenden Angebots die Geschäftsleitung beauftragt, das unbebaute Grundstück in Seon zum Preis von TCHF 3 070 zu verkaufen. Der Vollzug des Verkaufs erfolgte zu diesem Preis im Januar 2017.

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 vorliegende Konzernrechnung wurde am 6. April 2017 vom Verwaltungsrat zur Veröffentlichung freigegeben. Sie unterliegt zudem der Genehmigung durch die Generalversammlung.

# Bericht der Revisionsstelle zur Konzernrechnung



## Bericht der Revisionsstelle

An die Generalversammlung der PLAZZA AG, Zürich

### Bericht zur Prüfung der Konzernrechnung

#### Prüfungsurteil

Wir haben die Konzernrechnung der PLAZZA AG und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2016, der Konzernerfolgsrechnung, dem Konzerneigenkapitalnachweis und der Konzerngeldflussrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang zur Konzernrechnung, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Konzernrechnung (Seiten 28-51, 68-73) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2016 sowie dessen Ertragslage und Geldflüsse für das dann endende Jahr in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER und entspricht dem Artikel 17 der Richtlinie betr. Rechnungslegung (Richtlinie Rechnungslegung, RLR) der SIX Swiss Exchange sowie dem schweizerischen Gesetz.

#### Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards (PS) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt "Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Konzernrechnung" unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Konzern unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

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

#### Berichterstattung über besonders wichtige Prüfungssachverhalte aufgrund Rundschreiben 1/2015 der Eidgenössischen Revisionsaufsichtsbehörde



##### Bewertung des Immobilienportfolios



##### Vollständigkeit und Genauigkeit der latenten Steuerverbindlichkeiten

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemässen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung der Konzernrechnung des aktuellen Zeitraums waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung der Konzernrechnung als Ganzes und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt, und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.



## Bewertung des Immobilienportfolios

### Prüfungssachverhalt

Die Bestandesliegenschaften, Entwicklungsliegenschaften und Baurechte (nachfolgend auch „Immobilienportfolio“) bilden einen wesentlichen Bestandteil der Konzernbilanz und weisen per 31. Dezember 2016 folgende Verkehrswerte bzw. Fair Values auf (in TCHF):

Bestandesliegenschaften	345'305
Entwicklungsliegenschaften	112'270
Baurechte	77'738

Das Immobilienportfolio des Konzerns wird per Bilanzstichtag zum Fair Value bewertet. Bei der Bewertung wird auf Gutachten des externen Schätzungsexperten abgestützt. Die halbjährlich mittels Discounted-Cashflow-Modell vorgenommenen Fair Value Schätzungen werden in Bezug auf die erwarteten künftigen Geldflüsse sowie den pro Liegenschaft in Abhängigkeit ihrer individuellen Chancen und Risiken angewendeten Diskontierungszinssatz wesentlich durch Annahmen und Schätzungen des Managements und des externen Schätzungsexperten wesentlich beeinflusst.

Die Fair Values der Entwicklungsliegenschaften werden zusätzlich durch Annahmen und Schätzungen des Managements sowie des externen Schätzungsexperten mit Bezug auf die anfallenden Baukosten, die Nutzung, den Zeitpunkt der Realisierung, die Erlöse sowie die zukünftige Marktentwicklung wesentlich beeinflusst.

### Unsere Vorgehensweise

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir die Fachkompetenz und Unabhängigkeit des externen Schätzungsexperten beurteilt.

Wir haben an den Bewertungsbesprechungen des Schätzungsexperten mit dem Management teilgenommen und dabei Bewertungsmethodik sowie ausgewählte wertrelevante Parameter diskutiert. Zur Unterstützung unserer Prüfungshandlungen setzen wir unsere Bewertungsspezialisten aus dem Bereich Real Estate ein.

Auf Basis einer nach qualitativen und quantitativen Faktoren ausgewählten Stichprobe haben wir unter anderem folgende Prüfungshandlungen durchgeführt:

- Evaluation der methodischen Richtigkeit des zur Bestimmung des Fair Values verwendeten Modells;
- Kritisches Hinterfragen der wichtigsten wertrelevanten Faktoren (namentlich Diskontierungszinssatz, Marktmieten, Leerstände, Bewirtschaftungs-, Sanierungs- und Instandsetzungskosten) aufgrund von Vergangenheitszahlen, Benchmarks, öffentlich verfügbaren Informationen und unserer Markteinschätzungen;
- Zusätzlich bei Entwicklungsliegenschaften: Beurteilung der Schlüsselannahmen mit Bezug auf die anfallenden Baukosten, die Nutzung, den Zeitpunkt der Realisierung, die Erlöse sowie die zukünftige Marktentwicklung und Evaluation der Kostenerfassung hinsichtlich Aktivierbarkeit und Zuordnung auf Basis der Investitionsrechnung.

Weitere Informationen zur Bewertung des Immobilienportfolios sind an folgenden Stellen im Anhang zur Konzernrechnung enthalten:

- Anhang Erläuterung 2 „Zusammenfassung der wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden“
- Anhang Erläuterung 5 „Bestandesliegenschaften, Entwicklungsliegenschaften, Baurechte, unbebaute Grundstücke“
- Anhang Erläuterung 17 „Neubewertung Liegenschaften“



### Vollständigkeit und Genauigkeit der latenten Steuerverbindlichkeiten

#### Prüfungssachverhalt

Per 31. Dezember 2016 betragen die latenten Steuerverbindlichkeiten TCHF 8'609.

Latente Steuern werden auf temporären Differenzen zwischen den Wertansätzen in der Steuerbilanz und der Konzernbilanz abgegrenzt. Die Bemessung der latenten Steuern berücksichtigt den erwarteten Zeitpunkt und die erwartete Art und Weise der Realisation bzw. Tilgung der betroffenen Aktiven und Verbindlichkeiten. Dabei werden die Steuersätze herangezogen, die zum Bilanzstichtag an den jeweiligen Standorten der Liegenschaften gelten bzw. beschlossen sind. Die latenten Steuern resultieren primär aus den Bewertungsunterschieden zwischen den Fair Values und den steuerrechtlich massgebenden Werten der Bestandesliegenschaften, Entwicklungliegenschaften und Baurechte.

Bei der Berechnung der latenten Steuerverbindlichkeiten müssen Annahmen und Schätzungen bezogen auf die steuerlich massgebenden Anlagekosten und die Fair Values der Liegenschaften sowie die im Zeitpunkt der Realisierung der Steuerdifferenz geltenden Steuersätze getroffen werden. Bei langen Haltedauern können je nach kantonalen Regeln bei der Bestimmung der steuerlich massgebenden Anlagekosten anstelle der effektiven Anlagekosten auch alternativ ermittelte Anlagekosten berücksichtigt werden (z.B. Verkehrswert vor 20 Jahren bei Zürcher Liegenschaften). In Kantonen mit separater Grundstücksgewinnsteuer (monistisches System) muss zudem die Resthaltedauer der Liegenschaften geschätzt werden, wobei das überwiegend im Kanton Zürich konzentrierte Liegenschaftenportfolio seit mehr als 20 Jahren gehalten wird.

Weitere Informationen zur Berechnung der latenten Steuerverbindlichkeiten sind an folgenden Stellen im Anhang zur Konzernrechnung enthalten:

- Anhang Erläuterung 2 „Zusammenfassung der wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden“
- Anhang Erläuterung 11 „Latente Steuerverbindlichkeiten“
- Anhang Erläuterung 19 „Steuern“

#### Unsere Vorgehensweise

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir die Berechnung der latenten Steuern auf den Bestandesliegenschaften, Entwicklungliegenschaften und Baurechten kritisch beurteilt.

Auf Basis des Gesamtportfolios haben wir unter anderem folgende Prüfungshandlungen durchgeführt:

- Evaluation der Berechnungsmethodik der latenten Steuerverbindlichkeiten;
- Kritische Beurteilung der zur Berechnung angenommenen, bei Realisierung der Steuerdifferenz geltenden Steuersätze pro Kanton.

Auf Basis einer nach qualitativen und quantitativen Faktoren ausgewählten Stichprobe haben wir unter anderem folgende Prüfungshandlungen durchgeführt:

- Abstimmung des Fair Values mit der Verkehrswertschätzung und der steuerlich massgebenden Anlagekosten mit der Anlagebuchhaltung resp. den Detailaufstellungen des Kunden;
- Nachvollzug der rechnerischen Korrektheit der Berechnung der latenten Steuern;
- Kritische Beurteilung der individuell geschätzten Resthaltedauer, sofern die Liegenschaft seit weniger als 20 Jahren im Eigentum ist.



#### Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Konzernrechnung

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Konzernrechnung, die in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER, dem Artikel 17 der Richtlinie betr. Rechnungslegung (Richtlinie Rechnungslegung, RLR) der SIX Swiss Exchange und den gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt, und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Konzernrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung der Konzernrechnung ist der Verwaltungsrat dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit – sofern zutreffend – anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, der Verwaltungsrat beabsichtigt, entweder den Konzern zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.

#### Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Konzernrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Konzernrechnung als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den PS durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Konzernrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den PS üben wir während der gesamten Prüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen in der Konzernrechnung, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems des Konzerns abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.
- schlussfolgern wir über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Geschäftstätigkeit durch den Verwaltungsrat sowie auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsamen Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Geschäftstätigkeit aufwerfen kann. Falls wir die Schlussfolgerung treffen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bericht auf die dazugehörigen Angaben im Anhang der Konzernrechnung aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Berichts erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr des Konzerns von der Fortführung der Geschäftstätigkeit zur Folge haben.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt der Konzernrechnung einschliesslich der Angaben im Anhang sowie, ob die Konzernrechnung die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass eine sachgerechte Gesamtdarstellung erreicht wird.



— erlangen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise zu den Finanzinformationen der Einheiten oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns, um ein Prüfungsurteil zur Konzernrechnung abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Prüfung der Konzernrechnung. Wir tragen die Alleinverantwortung für unser Prüfungsurteil.

Wir tauschen uns mit dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss aus, unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Prüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung erkennen.

Wir geben dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben und uns mit ihnen über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte austauschen, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit und – sofern zutreffend – damit zusammenhängende Schutzmassnahmen auswirken.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, über die wir uns mit dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss ausgetauscht haben, diejenigen Sachverhalte, die am bedeutsamsten für die Prüfung der Konzernrechnung des aktuellen Zeitraums waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte in unserem Bericht, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schliessen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus oder wir bestimmen in äusserst seltenen Fällen, dass ein Sachverhalt nicht in unserem Bericht mitgeteilt werden soll, weil vernünftigerweise erwartet wird, dass die negativen Folgen einer solchen Mitteilung deren Vorteile für das öffentliche Interesse übersteigen würden.

#### Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

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, 6. April 2017



# Jahresrechnung der PLAZZA AG

## Bilanz

### Aktiven

in CHF 1 000	Anhang	31.12.2016	31.12.2015
Flüssige Mittel		78 532	100 014
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Beteiligungen		145	250
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Dritten		–	144
Kurzfristige Finanzforderungen gegenüber Beteiligungen	1	12 983	–
Aktive Rechnungsabgrenzungen		6	25
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>91 666</b>	<b>100 433</b>
Finanzanlagen	1	24 917	12 983
Beteiligungen	2	19 926	19 926
Sachanlagen		32	40
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>44 875</b>	<b>32 949</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>136 541</b>	<b>133 382</b>

### Passiven

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten		32	68
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten		4	24
Kurzfristige Rückstellungen		–	145
Passive Rechnungsabgrenzungen		243	302
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>279</b>	<b>539</b>
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>279</b>	<b>539</b>
Aktienkapital	3	1 035	1 035
Gesetzliche Kapitalreserve			
Übrige Kapitalreserven		125 598	134 591
Bilanzgewinn			
Vortrag aus dem Vorjahr		–	–
Jahresergebnis		9 629	–2 783
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>136 262</b>	<b>132 843</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>136 541</b>	<b>133 382</b>

## Erfolgsrechnung

in CHF 1 000	Anhang	2016	22.6.-31.12.2015
Dividendertrag		11 000	–
Finanzertrag		238	66
Übrige betriebliche Erträge	4	492	537
<b>Total Ertrag</b>		<b>11 730</b>	<b>603</b>
Finanzaufwand		–15	–3
Personalaufwand		–1 155	–1 117
Übriger betrieblicher Aufwand	5	–923	–926
Abschreibungen auf Sachanlagen		–8	–10
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand	6	–	–1 330
<b>Total Aufwand</b>		<b>–2 101</b>	<b>–3 386</b>
<b>Jahresergebnis</b>		<b>9 629</b>	<b>–2 783</b>

## 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 Vorjahr umfasst als erstes, verkürztes Geschäftsjahr 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 verzinlichen Verbindlichkeiten und Revisionshonoraren sowie die Darstellung einer Geldflussrechnung verzichtet.

### Angaben zu Bilanz- und Erfolgsrechnungspositionen

#### 1. Darlehen an Beteiligungen

in CHF 1 000	31.12.2016	31.12.2015
Kurzfristige Finanzforderungen gegenüber Beteiligungen	12 983	–
Finanzanlagen	24 917	12 983
<b>Total</b>	<b>37 900</b>	<b>12 983</b>

Die Gesellschaft hat der PLAZZA IMMOBILIEN AG Darlehen mit unterschiedlicher Laufzeit gewährt. Der kurzfristige Anteil davon wird unter Kurzfristige Finanzforderungen gegenüber Beteiligungen ausgewiesen.

## 2. Beteiligungen

PLAZZA IMMOBILIEN AG, Zürich	31.12.2016	31.12.2015
Kapital- und Stimmenanteil in Prozenten	100,00	100,00
Grundkapital in TCHF	5 000	5 000

Plazza Immobilienmanagement AG, Zürich	31.12.2016	31.12.2015
Kapital- und Stimmenanteil in Prozenten	100,00	100,00
Grundkapital in TCHF	100	100

## 3. Aktienkapital

in CHF 1 000	31.12.2016	31.12.2015
1 827 000 Namenaktien A im Nominalwert von je CHF 0.50	913,5	913,5
1 215 000 Namenaktien B im Nominalwert von je CHF 0.10	121,5	121,5
<b>Total</b>	<b>1 035,0</b>	<b>1 035,0</b>

## 4. Übrige betriebliche Erträge

in CHF 1 000	2016	22.6.–31.12.2015
Dienstleistungsertrag von Beteiligungen	492	537
<b>Total</b>	<b>492</b>	<b>537</b>

## 5. Übriger betrieblicher Aufwand

in CHF 1 000	2016	22.6.–31.12.2015
Büro- und Verwaltungsaufwand	655	288
Beratungsaufwendungen für Projekte	–	309
Kapitalsteuern	43	24
Anderer betrieblicher Aufwand	225	305
<b>Total</b>	<b>923</b>	<b>926</b>

## 6. Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand

in CHF 1 000	2016	22.6.–31.12.2015
Einmaliger Aufwand	–	1 330
<b>Total</b>	<b>–</b>	<b>1 330</b>

Der einmalige Aufwand im Vorjahr 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 sowie im Vorjahr nicht über 10.

### 8. Bedeutende Aktionäre

Folgende Aktionäre besaßen per 31.12.2016 mehr als 5 % Stimmrechte:

Aktionär bzw. Aktionärsgruppe	Namenaktien A zu CHF 0.50	Namenaktien B zu CHF 0.10	Total	
	Anzahl	Anzahl	Aktien	Stimmrechte
ABV	364 600	1 191 936	1 556 536	51,2%

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, Rüschtikon; 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 31.12.2016	Anzahl Aktien per 31.12.2015
Markus Kellenberger, Verwaltungsratspräsident	Namenaktien A zu CHF 0.50	500	500
Jacob Schmidheiny, Verwaltungsratsmitglied	Namenaktien A zu CHF 0.50	157 192	1 032
Martin Byland, Verwaltungsratsmitglied	Namenaktien A zu CHF 0.50	20 768	–
Lauric Barbier, Verwaltungsratsmitglied	Namenaktien A zu CHF 0.50	36	–
Jacob Schmidheiny, Verwaltungsratsmitglied	Namenaktien B zu CHF 0.10	420	420

Jacob Schmidheiny und Martin Byland besitzen als Mitglieder der Aktionärsgruppe ABV weitere Namenaktien A zu CHF 0.50, Jacob Schmidheiny auch Namenaktien B zu CHF 0.10.

Konzernleitung		Anzahl Aktien per 31.12.2016	Anzahl Aktien per 31.12.2015
Ralph Siegle, CEO	Namenaktien A zu CHF 0.50	170	120
Thomas Casata, CFO	Namenaktien A zu CHF 0.50	319	–

## 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		31.12.2016	31.12.2015
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		–	–
Jahresergebnis		9 629	–2 783
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>9 629</b>	<b>–2 783</b>
Auflösung übrige Kapitalreserven		–	8 993
<b>Total zur Verfügung der Generalversammlung</b>		<b>9 629</b>	<b>6 210</b>

Der Verwaltungsrat schlägt der Generalversammlung für das Berichtsjahr vor, diesen Betrag wie folgt zu verwenden:

in CHF 1 000			31.12.2016	31.12.2015
Dividende Namenaktien A im Nominalwert von je CHF 0.50	1 827 000	CHF 3.00	5 481	5 481
Dividende Namenaktien im Nominalwert von je CHF 0.10	1 215 000	CHF 0.60	729	729
Zuweisung an freiwillige Gewinnreserven			–	–
Vortrag auf neue Rechnung			3 419	–
<b>Total beantragte Gewinnverwendung</b>			<b>9 629</b>	<b>6 210</b>

# Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung der PLAZZA AG



## Bericht der Revisionsstelle

An die Generalversammlung der PLAZZA AG, Zürich

### Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

#### Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der PLAZZA AG – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2016, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 58-64) für das am 31. Dezember 2016 endende Jahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

#### Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards (PS) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt "Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung" unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

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

#### Berichterstattung über besonders wichtige Prüfungssachverhalte aufgrund Rundschreiben 1/2015 der Eidgenössischen Revisionsaufsichtsbehörde

Wir haben bestimmt, dass es keine besonders wichtigen Prüfungssachverhalte gibt, die in unserem Bericht mitzuteilen sind.

#### Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Jahresrechnung

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung der Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit – sofern zutreffend – anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, der Verwaltungsrat beabsichtigt, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.



### Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den PS durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den PS üben wir während der gesamten Prüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen in der Jahresrechnung, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.
- schlussfolgern wir über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Geschäftstätigkeit durch den Verwaltungsrat sowie auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit aufwerfen kann. Falls wir die Schlussfolgerung treffen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bericht auf die dazugehörigen Angaben im Anhang der Jahresrechnung aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Berichts erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr der Gesellschaft von der Fortführung der Geschäftstätigkeit zur Folge haben.

Wir tauschen uns mit dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss aus, unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Prüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung erkennen.

Wir geben dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben und uns mit ihnen über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte austauschen, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit und – sofern zutreffend – damit zusammenhängende Schutzmassnahmen auswirken.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, über die wir uns mit dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss ausgetauscht haben, diejenigen Sachverhalte, die am bedeutsamsten für die Prüfung der Jahresrechnung des aktuellen Zeitraums waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte in unserem Bericht, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schliessen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus oder wir bestimmen in äusserst seltenen Fällen, dass ein Sachverhalt nicht in unserem Bericht mitgeteilt werden soll, weil vernünftigerweise erwartet wird, dass die negativen Folgen einer solchen Mitteilung deren Vorteile für das öffentliche Interesse übersteigen würden.



### Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

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, 6. April 2017

# Immobilienportfolio

## Detailangaben zum Immobilienportfolio

31. Dezember 2016

### Bestandesliegenschaften

#### Wohnliegenschaften

Ort	Adresse	PLZ	Sonderklassierung	Eigentumsform	Eigentumsanteil (Stockwerkeigen- tumsanteil)	Grundstücks- fläche in m <sup>2</sup>
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
<b>Wohnliegenschaften (4)</b>						<b>36 926</b>

#### Geschäftsliegenschaften

Crissier	Route du Bois-Genoud 1a / 1b	1023		Alleineigentum	100	5 504
Glis-Brig	Nellenstadel 3	3902	Baurechtsnehmer	Alleineigentum	100	992
Luzern	Täschmattstrasse 16	6015		Alleineigentum	100	12 462
Wallisellen	Gewerbehallenstrasse 2	8304		Stockwerkeigentum	(271 / 10 000)	334
Zürich	Giesshübelstrasse 40	8045		Alleineigentum	100	1 546
Zürich	Giesshübelstrasse 45	8045		Alleineigentum	100	4 709
<b>Geschäftsliegenschaften (6)</b>						<b>25 547</b>
<b>Total Bestandesliegenschaften (10)</b>						<b>62 473</b>

#### Entwicklungsliegenschaften

Crissier	Route du Bois-Genoud 10	1023		Alleineigentum	100	62 803
Regensdorf	Althardstrasse 5 / 9	8105		Alleineigentum	100	17 518
Wallisellen	Industriestrasse 45	8304		Alleineigentum	100	13 780
<b>Entwicklungsliegenschaften (3)</b>						<b>94 101</b>

#### Baurechte

Bern	Eymattstrasse 71 / 73	3027	Baurechtsnehmer und -geber	Alleineigentum	100	6 384
Unter- engstringen	Ueberlandstrasse / 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
<b>Baurechte (4)</b>						<b>159 700</b>

#### Unbebaute Grundstücke

Lully	Derrière l'Eglise, Fin du Mont	1470	Landwirtschaftsland	Alleineigentum	100	88 521
St. Gallen	Langgasse	9008	Landwirtschaftsland	Alleineigentum	100	18 125
<b>Unbebaute Grundstücke (2)</b>						<b>106 646</b>
<b>Total Immobilienportfolio im Anlagenvermögen (19)</b>						<b>422 920</b>

#### Liegenschaften zur Veräusserung

##### Unbebaute Grundstücke

Seon	Birren	5703	Bauland	Alleineigentum	100	9 594
<b>Liegenschaften zur Veräusserung (1)</b>						<b>9 594</b>
<b>Total Immobilienportfolio (20)</b>						<b>432 514</b>

Baujahr	Renovations- jahr Teil- sanierung	Renovations- jahr Total- sanierung	Erwerbs- datum	Marktwert in CHF 1 000	Soll-Netto- Miettrag in CHF 1 000	Bruttorendite in %	Diskontierungs- satz in % (netto, real)	Leerstand per Stichtag in % vom Soll-Netto- Miettrag
1988	2010		27.05.1992	70 300	2 631			
1991	2012		27.05.1992	76 660	2 853			
1991	2014		27.05.1992	56 920	2 123			
1992	2015		27.05.1992	62 250	2 263			
				<b>266 130</b>	<b>9 870</b>	<b>3,7%</b>	<b>3,1%</b>	<b>2,1%</b>
1989			24.12.1998	13 630	926			
1984			29.09.2005	424	51			
1966	2009	2002	07.07.1988	6 378	559			
1978			01.04.1989	1 373	121			
1965		2001	27.05.1992	21 620	1 343			
1984	2016		27.05.1992	35 750	2 244			
				<b>79 175</b>	<b>5 245</b>	<b>6,6%</b>	<b>4,3%</b>	<b>44,9%</b>
				<b>345 305</b>	<b>15 115</b>	<b>4,4%</b>	<b>3,4%</b>	<b>16,9%</b>
			02.12.1997	22 760	0			
1910	1999		27.05.1992	15 250	794			
			07.07.1988	74 260	0			
				<b>112 270</b>	<b>794</b>	<b>0,7%</b>	<b>3,5%</b>	<b>57,3%</b>
			06.09.1954	728	0			
			27.05.1992	18 730	0			
			31.10.2002	18 300	34			
			27.05.1992	39 980	0			
				<b>77 738</b>	<b>34</b>	<b>0,0%</b>	<b>2,9%</b>	<b>0,0%</b>
			27.05.1992	585	41			
			27.05.1992	66	0			
				<b>651</b>	<b>41</b>	<b>6,3%</b>	<b>3,0%</b>	<b>-</b>
				<b>535 964</b>	<b>15 984</b>	<b>3,0%</b>	<b>3,3%</b>	<b>19,1%</b>
			14.05.2009	3 025	0			
				<b>3 025</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>	<b>4,5%</b>	<b>0,0%</b>
				<b>538 989</b>	<b>15 984</b>	<b>3,0%</b>	<b>3,3%</b>	<b>19,1%</b>

## Detailangaben zum Immobilienportfolio 31. Dezember 2016, Fortsetzung

### Bestandesliegenschaften

#### Wohnliegenschaften

Ort	Adresse	PLZ	Eintrag im Kataster der belasteten Standorte (KbS)	Total nutzbare Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzbare Fläche Wohnen in m <sup>2</sup>
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
<b>Wohnliegenschaften (4)</b>				<b>37 299</b>	<b>34 391</b>

#### Geschäftsliegenschaften

Crissier	Route du Bois-Genoud 1a / 1b	1023	Nein	4 475	0
Glis-Brig	Nellenstadel 3	3902	Nein	465	0
Luzern	Täschmattstrasse 16	6015	Ja	4 679	0
Wallisellen	Gewerbehallenstrasse 2	8304	Nein	1 050	0
Zürich	Giesshübelstrasse 40	8045	Ja	4 691	100
Zürich	Giesshübelstrasse 45	8045	Nein	5 979	95
<b>Geschäftsliegenschaften (6)</b>				<b>21 339</b>	<b>195</b>
<b>Total Bestandesliegenschaften (10)</b>				<b>58 638</b>	<b>34 586</b>

#### Entwicklungsliegenschaften

Crissier	Route du Bois-Genoud 10	1023	Ja	54 759	32 185
Regensdorf	Althardstrasse 5 / 9	8105	Ja, Teilfläche	26 856	18 267
Wallisellen	Industriestrasse 45	8304	Ja	22 240	20 288
<b>Entwicklungsliegenschaften (3)</b>				<b>103 855</b>	<b>70 740</b>

#### Baurechte

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

#### Unbebaute Grundstücke

Lully	Derrière l'Eglise, Fin du Mont	1470	Nein	0	0
St. Gallen	Langgasse	9008	Nein	0	0
<b>Unbebaute Grundstücke (2)</b>				<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total Immobilienportfolio im Anlagenvermögen (19)</b>				<b>162 493</b>	<b>105 326</b>

#### Liegenschaften zur Veräusserung

##### Unbebaute Grundstücke

Seon	Birren	5703	Nein	0	0
<b>Liegenschaften zur Veräusserung (1)</b>				<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total Immobilienportfolio (20)</b>				<b>162 493</b>	<b>105 326</b>

Nutzbare Fläche Büro in m <sup>2</sup>	Nutzbare Fläche Verkauf / Gastro in m <sup>2</sup>	Nutzbare Fläche Industrie / Gewerbe in m <sup>2</sup>	Nutzbare Fläche Lager in m <sup>2</sup>	Nutzbare Fläche übrige Nutzungen in m <sup>2</sup>	Total Mietobjekte Wohnen	Total Parkplätze
1 106	0	0	0	238	108	125
247	0	0	23	223	113	150
142	0	0	0	177	82	146
0	0	0	0	752	83	0
<b>1 495</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>23</b>	<b>1 390</b>	<b>386</b>	<b>421</b>
2 532	0	1 405	538	0	0	111
23	0	405	37	0	0	10
1 615	0	1 690	1 374	0	0	80
0	0	0	1 050	0	0	0
3 520	0	240	831	0	1	42
4 990	0	0	894	0	1	142
<b>12 680</b>	<b>0</b>	<b>3 740</b>	<b>4 724</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>385</b>
<b>14 175</b>	<b>0</b>	<b>3 740</b>	<b>4 747</b>	<b>1 390</b>	<b>388</b>	<b>806</b>
14 459	4 290	0	1 875	1 950	3	780
0	0	7 808	781	0	1	304
0	1 695	0	118	139	4	213
<b>14 459</b>	<b>5 985</b>	<b>7 808</b>	<b>2 774</b>	<b>2 089</b>	<b>8</b>	<b>1 297</b>
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
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>28 634</b>	<b>5 985</b>	<b>11 548</b>	<b>7 521</b>	<b>3 479</b>	<b>396</b>	<b>2 103</b>
0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0
<b>28 634</b>	<b>5 985</b>	<b>11 548</b>	<b>7 521</b>	<b>3 479</b>	<b>396</b>	<b>2 103</b>

## 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 werden 218 2,5- bis 4,5-Zimmer-Wohnungen und ca. 1700 m<sup>2</sup> Dienstleistungsflächen gebaut. Das Grundstück liegt südlich beim Bahnhof Wallisellen und hat eine Grundstücksfläche von 13780 m<sup>2</sup>. Das Investitionsvolumen liegt in der Grössenordnung von CHF 100 Mio. Der Totalunternehmerauftrag wurde Ende 2015 erteilt und der Baustart erfolgte Anfang 2016. Nach Abschluss der Foundationen wurde im Sommer 2016 mit den Hochbauarbeiten begonnen. Aus heutiger Sicht steht die Überbauung voraussichtlich ab Mitte 2018 zum Bezug bereit. Ab diesem Zeitpunkt werden Mieterträge aus Wohn- und Geschäftsflächen erwartet. Die



Entwicklungsliegenschaft in Wallisellen hat aus heutiger Sicht ein Mietzinspotenzial von geschätzt rund CHF 6,6 Mio. pro Jahr und weist eine erwartete Bruttorendite auf, die über der gegenwärtigen Rendite des Portfolios der PLAZZA an Wohnliegenschaften von 3,7% liegt. In jedem Fall werden mit der Realisierung des Projekts die ertragsstabilen Wohnliegenschaften im Gesamtportfolio weiter gestärkt werden.

**Projektstand:** Der Baustart ist erfolgt, Hochbauarbeiten sind im Gang.

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

**Projektbeschreibung und geschätzter Fertigstellungszeitpunkt:**

In Crissier bei Lausanne verfügt die PLAZZA über ein Entwicklungsgebiet von insgesamt 68307 m<sup>2</sup>. Seit 4. Februar 2016 liegt für das Areal ein bewilligter Gestaltungsplan vor. Der Wohnanteil im gesamten Areal wird nach heutiger Schätzung ca. 65% betragen. Der Verwaltungsrat der PLAZZA hat in der Berichtsperiode das Vorprojekt über das ganze Areal ausgelöst. Die Resultate werden voraussichtlich in der 2. Hälfte 2017 vorliegen. Sie liefern die Grundlage für richtungsweisende Entscheidungen betreffend Investitionsvolumen, Etappierungen und den allfälligen Einbezug von Co-Investoren. Nach heutigen Vorstellungen können



über 450 Wohnungen erstellt und 27000 m<sup>2</sup> Geschäftsflächen realisiert werden. Die Investitionssumme für das Gesamtprojekt wird auf rund CHF 300 Mio. geschätzt. Die gesamte Entwicklungsliegenschaft in Crissier hat nach Schätzung des unabhängigen Schätzungsexperten und nach Abzug von rund 20% Stockwerkeigentumseinheiten ein Mietzinspotenzial in der Grössenordnung von CHF 15,0 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. Mit einem Baubeginn ist ab 2020 zu rechnen.

**Projektstand:** Der bewilligte Gestaltungsplan liegt vor. Mit den Planungsarbeiten im Rahmen des Vorprojektes wurde begonnen.

## 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 17 518 m<sup>2</sup>. Diese liegen im Bereich Bahnhof Nord. 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 m<sup>3</sup> / m<sup>2</sup> auf 8 m<sup>3</sup> / m<sup>2</sup> 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 behördlichen Bereinigungen sind im Gange und ein zusätzliches Aussenraum-Richtprojekt zur Sicherung der Siedlungsqualität ist in Bearbeitung. Die Realisierung einer Überbauung ist aus heutiger Sicht in rund sechs bis neun Jahren denkbar. Die Grössenordnung des Projekts dürfte ähnlich derjenigen in Wallisellen sein. Die Schätzung des Mietzinspotenzials ist zurzeit aufgrund der Unschärfe durch den langen Prognosezeitraum noch nicht möglich.

**Projektstand:** Die Mietobjekte werden zurzeit für die Zwischennutzung vermarktet.

# Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten



Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

PLAZZA AG  
Geschäftsleitung  
Sieberstrasse 5  
CH-8055 Zürich

Zürich, 26. Januar 2017

## Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten, Bewertung per 31. Dezember 2016

An die Geschäftsleitung der PLAZZA AG

Referenz-Nummer  
104394.0008

### 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 2016 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 Marktwert einer Immobilie durch die Summe der in Zukunft über 100 Jahre (Be-

**Wüest Partner AG**  
Alte Börse  
Bleicherweg 5  
8001 Zürich  
Schweiz  
T +41 44 289 90 00  
wuestpartner.com  
Regulated by RICS

1 / 5

wertungszeitraum) 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 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 Marktwertes per Bilanzierungsstichtag 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 2016 wurden sieben Liegenschaften besichtigt.

**Ergebnisse**

Per 31. Dezember 2016 wurden von Wüest Partner die Werte der insgesamt 20 Renditeliegenschaften aller Anlagegruppen nach Swiss GAAP FER 18 Ziffer 14 ermittelt. Der Marktwert aller 20 Liegenschaften zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2016 beträgt 538 988 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	345 305	64.1%
<i>davon Bestandsliegenschaften Wohnen ....</i>	<i>4</i>	<i>266 130</i>	<i>49.4%</i>
<i>davon Bestandsliegenschaften Geschäft ...</i>	<i>6</i>	<i>79 175</i>	<i>14.7%</i>
Entwicklungliegenschaften .....	3	112 270	20.8%
Baurechte .....	4	77 738	14.4%
Unbebaute Grundstücke .....	3	3 676	0.7%
<b>Total Liegenschaften.....</b>	<b>20</b>	<b>538 989</b>	<b>100.0%</b>

**Veränderungen in der Berichtsperiode**

In der Berichtsperiode vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016 wurde keine Liegenschaft erworben. Die Liegenschaft Rainstrasse 5 in 8575 Istighofen 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, 26. Januar 2017  
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 2017 für die Bewertungen per 31. Dezember 2016 wurden aus der Erstbewertung per 31. Dezember 2013 übernommen und mit Informationen per Dezember 2016 ergänzt resp. aktualisiert.
- *Diskontierungssatz*: Die Diskontierung beruht auf einem risikogerechten Zinssatz. Der jeweilige Satz wird für jede Liegenschaft individuell bestimmt. Risiko-loser Zinssatz + Immobilienrisiko (Immobilität des Kapitals) + Zuschlag Makrolage + Zuschlag Mikrolage in Abhängigkeit der Nutzung + Zuschlag Objektqualität und Ertragsrisiko + evtl. spezifische Zu- oder Abschläge. Die Diskontierungssätze der Anlagegruppe Bestandsliegenschaften sowie Entwicklungsliegenschaften, ohne Baurechte und unbebaute Grundstücke, des Immobilienportfolios der PLAZZA bewegen sich zwischen 3.05% bis 5.40% (netto, real).
- *Teuerung*: In den Bewertungen wird – wo nicht anders spezifiziert – von einer jährlichen Teuerung von 0.5% 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.
- *Mieterrisiken*: 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 Entwicklungsliegenschaften 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.
- *Grundlegendaten*: Die Grundlegendaten 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](mailto:press@plazza.ch)

## Kontakt Investor Relations

T: +41 44 266 68 34  
E: [investor@plazza.ch](mailto:investor@plazza.ch)

## Termine

Ordentliche Generalversammlung 2017: 3. Mai 2017  
Publikation Halbjahresbericht: 1. September 2017

## 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

Fotos:  
Seite 4, 8–10: Jolanda Flubacher  
Seite 15, 16: Dominique Meienberg  
Seite 26/27: Christoph Kaminski  
Rückseite: Dominique Meienberg

Visualisierungen:  
Swiss Interactive AG

## 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 unbekanntem Risiken und Unsicherheiten, die zur Folge haben können, dass die tatsächlichen Ergebnisse und Ereignisse wesentlich von den Erwartungen abweichen, die in den zukunftsgerichteten Aussagen enthalten oder impliziert sind.

