

PLAZZA



Geschäftsbericht 2017



Ausgewählte Kennzahlen

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

Erfolgsrechnung		2017	2016
Liegenschaftenertrag	TCHF	15 747	14 819
Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung	TCHF	10 747	9 740
Neubewertung Liegenschaften (netto)	TCHF	10 444	14 959
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	TCHF	21 225	24 693
Betriebsergebnis (EBIT)	TCHF	21 138	24 616
Gewinn	TCHF	16 969	19 489
Gewinn exkl. Neubewertung Liegenschaften ¹	TCHF	8 786	7 695
Geldflussrechnung		2017	2016
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	TCHF	9 211	8 301
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	TCHF	-37 354	-18 453
Free Cash Flow	TCHF	-28 143	-10 152
Bilanz		31.12.2017	31.12.2016
Bilanzsumme	TCHF	648 585	631 144
Flüssige Mittel	TCHF	57 393	91 746
Marktwert Immobilienportfolio	TCHF	590 612	535 964
Finanzverbindlichkeiten	TCHF	-	-
Eigenkapital (Net Asset Value, NAV) ²	TCHF	546 846	536 087
Eigenkapitalquote	Prozent	84,3	84,9
Immobilienportfolio		31.12.2017	31.12.2016
Anzahl Liegenschaften	Anzahl	19	20
Nutzbare Fläche	m ²	161 921	162 493
Marktwertanteil Bestandesliegenschaften	Prozent	59,8	64,1
davon Wohnliegenschaften	Prozent	45,6	49,4
davon Geschäftsliegenschaften	Prozent	14,2	14,7
Bruttorendite Bestandesliegenschaften ³	Prozent	4,3	4,4
Leerstandsquote Bestandesliegenschaften ⁴	Prozent	8,3	16,9
Leerstandsquote aller Liegenschaften ^{4,5}	Prozent	8,9	19,1
Personal		31.12.2017	31.12.2016
Anzahl Mitarbeiter /-innen (Vollzeitstellen)	Anzahl	12,9	12,3
Aktie		2017	2016
Namenaktien A (nom. CHF 0.50)	Anzahl	1 827 000	1 827 000
Namenaktien B (nom. CHF 0.10)	Anzahl	1 215 000	1 215 000
Gewinn pro Namenaktie A	CHF	8.20	9.42
Gewinn pro Namenaktie A exkl. Neubewertung Liegenschaften ¹	CHF	4.25	3.72
Eigenkapital pro Namenaktie A (Net Asset Value, NAV) ⁶	CHF	264.18	258.98
Eigenkapital pro Namenaktie B (Net Asset Value, NAV) ⁶	CHF	52.84	51.80
Börsenkurs Namenaktie A ⁶	CHF	228.00	224.40

Inhalt

4	Lagebericht
6	Corporate-Governance-Bericht
20	Vergütungsbericht
24	Bericht der Revisionsstelle zum Vergütungsbericht
27	Finanzberichte
28	Konsolidierter Jahresabschluss nach Swiss GAAP FER
28	Konzernbilanz
29	Konzernerfolgsrechnung
30	Konzerngeldflussrechnung
31	Konzerneigenkapitalnachweis
32	Anhang zum konsolidierten Jahresabschluss per 31. Dezember 2017
51	Bericht der Revisionsstelle zur Konzernrechnung
56	Jahresrechnung der PLAZZA AG
56	Bilanz
57	Erfolgsrechnung
58	Anhang
62	Antrag des Verwaltungsrats über die Verwendung des Bilanzgewinns der PLAZZA AG
63	Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung der PLAZZA AG
66	Immobilienportfolio
66	Detailangaben zum Immobilienportfolio
70	Zusätzliche Informationen zu den Entwicklungsprojekten
72	Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten
78	Kontakte und Termine

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

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

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

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

5 Inkl. Entwicklungsliegenschaften mit Zwischennutzung.

6 Angaben per Bilanzstichtag.

Lagebericht



Links: Ralph Siegle, CEO

Rechts: Dr. Markus Kellenberger, Verwaltungsratspräsident

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

PLAZZA konnte im Jahr 2017 aufgrund höherer Mieterträge das Betriebsergebnis wie geplant um rund 10 % steigern. Der Leerstand von Geschäftsflächen konnte messbar reduziert werden. In der Folge sank die Leerstandsquote aller Bestandesliegenschaften auf rund 8 %. Die grossen Entwicklungsprojekte werden weiter vorangetrieben. Für das Geschäftsjahr 2018 erwartet PLAZZA eine weitere Steigerung des Liegenschaftenertrags von rund einem Viertel und eine Zunahme des Gewinns vor Neubewertung in der Grössenordnung von einem Drittel gegenüber 2017.

Unternehmensergebnis 2017

Die Leerstandsquote über alle Bestandesliegenschaften konnte auf 8,3 % gesenkt und damit gegenüber dem Vorjahr (16,9 %) mehr als halbiert werden. Die neu abgeschlossenen Mietverträge wurden teilweise bereits in der Berichtsperiode erfolgswirksam. Damit erhöhte sich der Liegenschaftenertrag von CHF 14,8 Mio. im Vorjahr auf CHF 15,7 Mio. im Berichtsjahr.

Der Betriebsaufwand 2017 lag mit CHF 5,4 Mio. in der Höhe des Vorjahres (CHF 5,5 Mio.). Dadurch stieg das Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung um 10,3 % auf CHF 10,7 Mio. (Vorjahr CHF 9,7 Mio.). Erwartungsgemäss fiel der Erfolg aus Neubewertung mit CHF 10,4 Mio. gegenüber dem Vorjahr (CHF 15,0 Mio.) tiefer aus. Als Folge davon verzeichnete PLAZZA trotz des verbesserten Betriebsergebnisses für 2017 einen tieferen Gewinn von CHF 17,0 Mio. (Vorjahr CHF 19,5 Mio.).

Auf Basis des operativen Ergebnisses 2017 und angesichts der nachhaltig positiven Aussichten schlägt der Verwaltungsrat der Generalversammlung vor, die Dividende auf CHF 4.00 je Namenaktie A (bisher CHF 3.00) und CHF 0.80 je Namenaktie B (bisher CHF 0.60) zu erhöhen.

Wohnsegment: Erfolg trotz steigendem Marktangebot

Mit einem Anteil von über 60 % an den Liegenschaftenerträgen erweist sich für PLAZZA das Wohnsegment als eine stabile, verlässliche Ertragsquelle.

Das anhaltend tiefe Zinsniveau hält die Bautätigkeit in der Schweiz sowohl für Geschäfts- als auch für Wohnliegenschaften hoch. Im Wohnbereich ist das Angebot in vielen Regionen der Schweiz gewachsen und die Leerstände nehmen zu. Die Anzahl der inserierten Wohnungen auf den Internetportalen und in den Printmedien bestätigen diesen Trend. PLAZZA spürt die Folgen dieser Entwicklung bis heute erfreulicherweise kaum. Ihre Wohnliegenschaften im mittleren Preissegment und an zentrumsnahen Lagen sind weiterhin gefragt. Davon zeugt die tiefe Leerstandsquote in diesem Segment von 2,2 % (Vorjahr 2,1 %).

Geschäftsflächen: weitere Reduktion des Leerstands

Rund 16 % der Liegenschaftenerträge von PLAZZA werden mit den Geschäftsliegenschaften generiert. Der Markt für diese Flächen bleibt herausfordernd, denn die erwähnte, rege Bautätigkeit führt zu spürbaren Ausdehnungen des Angebots und setzt die Mietpreise unter Druck. Die allgemeine Marktverfassung und die Flexibilität in Bezug auf die wechselnden Mieterbedürfnisse werden daher auch im Jahr 2018 wichtige Erfolgsfaktoren sein.

PLAZZA konnte im Berichtsjahr sehr erfreuliche Fortschritte bei der Vermietung leer stehender Geschäftsflächen erzielen. Erfolge in der Wiedervermietung konnten vor allem in der Stadt Zürich und in Luzern verzeichnet werden. Die Leerstandsquote der Geschäftsflächen betrug per 31. Dezember 2017 noch 19,5 % (Vorjahr 44,9 %). Die gezielte Marktbearbeitung erweist sich dabei als richtige Massnahme und wird auch zukünftig mit Priorität verfolgt.

Entwicklungsprojekte: vielversprechende Erfolgspotenziale

PLAZZA treibt ihre drei Entwicklungsprojekte in Wallisellen, Crissier und Regensdorf weiter voran. Mit der Erweiterung der Geschäftsleitung durch Marcel Gilgen als Leiter Projektentwicklung (seit 1. August 2017) trägt PLAZZA der grossen Bedeutung dieser Projekte organisatorisch Rechnung.

Die Erstvermietung der Mietwohnungen in der Überbauung «Im Glattgarten» in Wallisellen hat sich gut entwickelt. Per Ende Dezember 2017 konnten bereits über 60 % der 218 Wohnungen vermietet werden. Der Bezug erfolgt gestaffelt ab Anfang Juni 2018.

Für das Entwicklungsareal in Crissier hat der Verwaltungsrat nach dem Vorprojekt vertiefte Abklärungen hinsichtlich der Vereinfachung der komplexen Arealinfrastruktur und der Zusammenarbeit mit Drittinvestoren in Auftrag gegeben. Aus heutiger Sicht wird der Baubeginn der 1. Etappe nicht vor 2020 erwartet.

Die Realisierung des Projekts in Regensdorf ist frühestens in fünf bis acht Jahren zu erwarten. PLAZZA besitzt auf einem der Teilgebiete des ehemaligen Industrieareals Entwicklungsflächen für Wohnen und Dienstleistungen. Die Teilrevision der Nutzungsplanung «Bahnhof Nord» ist im Mai 2017 rechtskräftig geworden.

Ausblick

Für das Geschäftsjahr 2018 erwartet PLAZZA eine deutliche Steigerung des Liegenschaftenertrags von rund einem Viertel. Haupttreiber sind die Mietzinseinnahmen der neu erstellten Wohnungen in der Überbauung «Im Glattgarten» in Wallisellen. Die Mietzinserträge fallen nach Fertigstellung der Überbauung ab Mitte 2018 an.

PLAZZA fokussiert zudem unverändert auf eine Reduktion der verbleibenden leer stehenden Geschäftsflächen und erwartet auch hier eine spürbare, weitere Erhöhung des Liegenschaftenertrags. Entsprechend zeichnet sich für 2018 eine markante Zunahme des Gewinns vor Neubewertung in der Grössenordnung von einem Drittel gegenüber 2017 ab. Der Erfolg aus Neubewertung dürfte auch aufgrund der Projektfortschritte zumindest die Grössenordnung des Jahres 2017 erreichen.

Mit ihrer konsequent umgesetzten Strategie positioniert sich PLAZZA sehr gut am Markt. Die geografisch und segmentspezifisch klare Ausrichtung des Portfolios auf zentrumsnahe, gut erschlossene Liegenschaften wird auch in Zukunft Erfolg versprechend sein.

PLAZZA dankt Ihnen für Ihr Vertrauen in unsere Gesellschaft.



Dr. Markus Kellenberger
Präsident des Verwaltungsrats

Ralph Siegle
CEO

Corporate-Governance-Bericht

Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich, soweit nicht anders angegeben, auf den Stand am 31. Dezember 2017 bzw. auf das Berichtsjahr 2017. Zwischen dem 31. Dezember 2017 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).

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 2017 beläuft sich auf CHF 416 556 000. 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 61 angegebenen und durch einen Aktionärsbindungsvertrag verbundenen Personen («ABV-Gruppe») mehr als 3% der Stimmrechte der PLAZZA AG. Per 31. Dezember 2017 hielt die ABV-Gruppe 51,2% der Stimmrechte der Gesellschaft. Andere Offenlegungsmeldungen gingen bei der Gesellschaft in der Berichtsperiode nicht ein. Frühere Offenlegungsmeldungen können der Website der SIX Swiss Exchange (www.six-exchange-regulation.com/de/home/publications/significant-shareholders.html#notificationId=TBG3V00039) entnommen werden.

2. Kapitalstruktur

Aktien

Gemäss Art. 3 der Statuten der PLAZZA AG (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 2017 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) 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, Dominik Weber, Markus Kellenberger, Lauric Barbier, Jacob Schmidheiny

Mitglieder des Verwaltungsrats

Der Verwaltungsrat der PLAZZA AG besteht gemäss Art. 15 der Statuten (www.plazza.ch/corporate-governance) aus vier bis sechs Mitgliedern. Er setzt sich per 31. Dezember 2017 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, Securitas Direct AG, Securitas Finance Ltd., Babberger AG, Contrafeu AG, Viansone SA, Oeschger Brandschutz AG, SI Electronic AG, JSP Systèmes d'Alarms et Service après-vente (Suisse) SA), der Doppelmayr Holding (Österreich) AG und in deren Tochtergesellschaften Doppelmayr Seilbahnen GmbH und CWA AG sowie in der Kongress + Kursaal Bern AG und in deren Tochtergesellschaft Casino Services (Schweiz) AG sowie in der IPS 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 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 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 Herr Weber bei der ABB Immobilien AG und bei Sulzer beschäftigt. Er ist zudem Verwaltungsrat der Integra Immobilien AG und Stiftungsrat und Mitglied des leitenden Stiftungsausschusses des Diakoniewerks Neumünster – Schweizerische Pflegerinnenschule, Zollikon, sowie Mitglied in verschiedenen Berufsverbänden.

Kein Mitglied des Verwaltungsrats ist für die PLAZZA-Gruppe operativ tätig oder war es in den letzten drei Jahren. Brandenberger+Ruosch AG, für die 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. 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) 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) 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 2017 haben elf Sitzungen des Verwaltungsrats mit einer durchschnittlichen Dauer von einem halben Tag stattgefunden.

Zusammenarbeit zwischen dem Verwaltungsrat und seinen Ausschüssen

Der Verwaltungsrat kann aus seiner Mitte Ausschüsse bilden. Er hat für den Aufgabenbereich Finanzen und Revision einen Prüfungsausschuss, 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, ihre Ergebnisse und Anträge. Bei wichtigen Ereignissen wird der Verwaltungsrat umgehend orientiert.

Personal- und Vergütungsausschuss

Der Personal- und Vergütungsausschuss setzt sich aus den am 3. Mai 2017 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. Der Personal- und Vergütungsausschuss hielt im Berichtsjahr vier Sitzungen mit einer Dauer von ein bis zwei Stunden ab. Neben den in Art. 22 der Statuten der PLAZZA AG

(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.

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 nehmen 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 werden. Im Berichtsjahr trat der Prüfungsausschuss viermal zu einer Sitzung (davon drei 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 vier Sitzungen mit einer Dauer von je rund drei 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

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 zum Entscheid 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 2017 wie folgt zusammen:

Name	Funktion	In Funktion seit
Ralph Siegle	CEO	2015
Thomas Casata	CFO	2016
Marcel Gilgen	Leiter Projektentwicklung	2017

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.



Marcel Gilgen

Dipl. Architekt ETH
geb. 1965, Schweizer Staatsangehöriger,
von Zürich und Rüeggisberg (BE), in Zürich.

Marcel Gilgen war von 2006 bis 2017 bei EBP Schweiz AG, Zürich, tätig, wo er u.a. die Themenfelder Projektsteuerung und Bauherrenvertretung leitete. Davor war er als Projektleiter Total- und Generalunternehmung für die Planung und Ausführung verschiedener Neubauprojekte bei der Karl Steiner AG in Zürich verantwortlich. Von 1999 bis 2003 führte er als Teamleiter das Gebäudemanagement der Swiss Re in Zürich.

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) 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) 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). 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) 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.

Vorbehältlich 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) 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) 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) 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 2017 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 drei von vier Sitzungen teil. Insbesondere werden der Jahresabschluss, die Immobilienbewertungen und der umfassende Bericht an den Verwaltungsrat zwischen Prüfungsausschuss und Revisionsstelle besprochen. Der Prüfungsausschuss und

der CFO orientieren den Verwaltungsrat an der Verwaltungsratssitzung über die Berichte der Revisionsstelle, ihre eigene Beurteilung der aufgebrachten Punkte und über die getroffenen Massnahmen. Der Prüfungsausschuss legt ausserdem zuhanden des Verwaltungsrats zusammen mit den Revisoren die Prüfungsschwerpunkte fest. Der CFO bereitet alle diese Geschäfte in Zusammenarbeit mit der Revisionsstelle zur Behandlung durch den Prüfungsausschuss und 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) 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) und auf dem Pull-Service anmelden (www.plazza.ch/ad-hoc-mitteilungen-abonnieren).

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

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

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 wie folgt auf:

	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	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 34 % der Basissalärsumme (Vorjahr 29%). Bei der Festlegung orientierte sich der Verwaltungsrat an der Erreichung der Unternehmensziele, nämlich:

- effektiv erzielt konsolidiertes Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubeurteilung in Abweichung zum genehmigten Budget;
- Realisierung der geplanten Ziele im Verantwortungsbereich und Beitrag zur Entwicklung und Vermarktung des Immobilienportfolios;
- Führungstätigkeit im Verantwortungsbereich.

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 2017

Verwaltungsrat	Bruttovergütung 2017 in CHF 1 000	Sach- / Sozialleistungen 2017 in CHF 1 000	Total Vergütungen 2017 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
Total	432,0	15,0	447,0

Geschäftsleitung	Bruttovergütung 2017 in CHF 1 000	Sach- / Sozialleistungen 2017 in CHF 1 000	Total Vergütungen 2017 in CHF 1 000
Total	819,3	124,6	943,9
Höchster Einzelbetrag: Ralph Siegle	384,0	70,5	454,5

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
Total	432,0	15,0	447,0

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

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, jeweils ab dem Zeitpunkt ihrer Wahl bzw. Ernennung. Der Anstieg der Vergütung an die Geschäftsleitung gegenüber Vorjahr ist zurückzuführen auf die Erweiterung der Geschäftsleitung (Leiter Projektentwicklung) in 2017 und auf die Ernennung des CFO im Mai 2016 (der entsprechende Lohnaufwand ist 2016 nur anteilig enthalten). 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 60.

Diese Vergütungen halten den von der Generalversammlung genehmigten Rahmen ein. Für das Geschäftsjahr 2017 wurde eine Gesamtvergütung der Geschäftsleitung von maximal CHF 950 000 genehmigt (Vorjahr CHF 800 000). Für den Verwaltungsrat wurde für die Zeit von der ordentlichen Generalversammlung 2017 bis zur ordentlichen Generalversammlung 2018 eine Gesamtvergütung von maximal CHF 600 000 genehmigt (Vorjahr CHF 500 000).

Bericht der Revisionsstelle zum Vergütungsbericht



Bericht der Revisionsstelle

An die Generalversammlung der PLAZZA AG, Zürich

Wir haben den Vergütungsbericht vom 27. März 2018 der PLAZZA AG für das am 31. Dezember 2017 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 2017 abgeschlossene Geschäftsjahr dem Gesetz und den Art. 14 – 16 der VegüV.

KPMG AG

Jürg Meisterhans
Zugelassener Revisionsexperte
Leitende Revisor

Thomas Lehner
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 27. März 2018

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.

Vogelperspektive Wohnliegenschaften
Im Tiergarten, Zürich



An aerial photograph of a residential building complex. The buildings have red-tiled roofs and white facades. A central courtyard features green lawns, several trees with yellow autumn foliage, and a dark car parked on a paved area. A semi-transparent white banner is overlaid across the middle of the image, containing the text 'Finanzberichte'.

Finanzberichte

Konsolidierter Jahresabschluss nach Swiss GAAP FER

Konzernbilanz

Aktiven

Umlaufvermögen

in CHF 1 000	Anhang	31.12.2017	31.12.2016
Flüssige Mittel		57 393	91 746
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3	311	45
Liegenschaften zur Veräußerung		–	3 025
Aktive Rechnungsabgrenzungen	4	33	133
Total Umlaufvermögen		57 737	94 949

Anlagevermögen

Bestandesliegenschaften	5	353 150	345 305
Entwicklungsliegenschaften	5	157 570	112 270
Baurechte	5	79 247	77 738
Unbebaute Grundstücke	5	645	651
Übrige Sachanlagen	6	201	178
Immaterielle Anlagen	7	35	53
Total Anlagevermögen		590 848	536 195
Total Aktiven		648 585	631 144

Passiven

Kurzfristige Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		514	757
Sonstige Kurzfristige Verbindlichkeiten	8	478	449
Passive Rechnungsabgrenzungen	10	15 354	10 927
Total kurzfristige Verbindlichkeiten		16 346	12 133

Langfristige Verbindlichkeiten

Langfristige Rückstellungen	9	1 330	1 315
Latente Steuerverbindlichkeiten	11	84 063	81 609
Total langfristige Verbindlichkeiten		85 393	82 924
Total Fremdkapital		101 739	95 057

Eigenkapital

Aktienkapital		1 035	1 035
Kapitalreserven		125 598	125 598
Gewinnreserven		420 213	409 454
Total Eigenkapital		546 846	536 087
Total Passiven		648 585	631 144

Konzernerfolgsrechnung

Betriebsertrag

in CHF 1 000	Anhang	2017	2016
Liegenschaftenertrag	12	15 747	14 819
Sonstige betriebliche Erträge	13	382	395
Total Betriebsertrag		16 129	15 214

Betriebsaufwand

Liegenschaftenaufwand	14	-1 655	-1 840
Übrige betriebliche Aufwendungen	15	-977	-1 170
Personalaufwand	16	-2 750	-2 464
Total Betriebsaufwand		-5 382	-5 474

Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung		10 747	9 740
Neubewertung Liegenschaften (netto)	17	10 444	14 959
Erfolg aus Veräusserung Liegenschaften		34	-6
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)		21 225	24 693
Abschreibungen	6 / 7	-87	-77
Betriebsergebnis (EBIT)		21 138	24 616
Finanzergebnis	18	-14	4
Gewinn vor Steuern (EBT)		21 124	24 620
Steuern	19	-4 155	-5 131
Gewinn		16 969	19 489
Gewinn je Namenaktie A, in CHF	20	8.20	9.42
Gewinn je Namenaktie B, in CHF	20	1.64	1.88
Verwässerter Gewinn je Namenaktie A, in CHF	20	8.20	9.42
Verwässerter Gewinn je Namenaktie B, in CHF	20	1.64	1.88

Konzerngeldflussrechnung

in CHF 1 000	Anhang	2017	2016
Gewinn		16 969	19 489
Abschreibungen	6 / 7	87	77
Neubewertung Liegenschaften (netto)	17	-10 444	-14 959
Erfolg aus Veräusserung Liegenschaften		-34	6
Veränderung Rückstellungen		15	-145
Veränderung latente Steuerverbindlichkeiten	19	2 454	3 393
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		-266	95
Veränderung sonstige Forderungen		-	67
Veränderung aktive Rechnungsabgrenzungen		100	276
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		-132	-214
Veränderung sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		29	164
Veränderung passive Rechnungsabgrenzungen		433	52
Geldfluss aus Betriebstätigkeit		9 211	8 301
Auszahlungen für Investitionen in Bestandesliegenschaften	5	-2 465	-4 802
Auszahlungen für Investitionen in Entwicklungsliegenschaften	5	-37 821	-10 850
Einzahlungen aus Verkauf unbebaute Grundstücke		3 059	1 495
Auszahlungen für die Beseitigung von Altlasten im Rahmen von Liegenschaftsinvestitionen		-38	-4 219
Auszahlungen für Investitionen in übrige Sachanlagen	6	-89	-72
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Anlagen	7	-	-5
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		-37 354	-18 453
Dividendenausschüttung		-6 210	-6 210
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		-6 210	-6 210
Nettoveränderung flüssige Mittel		-34 353	-16 362
Nachweis Veränderung der flüssigen Mittel			
Flüssige Mittel zu Beginn der Berichtsperiode		91 746	108 108
Flüssige Mittel am Ende der Berichtsperiode		57 393	91 746
Veränderung der flüssigen Mittel		-34 353	-16 362

Konzerneigenkapitalnachweis

in CHF 1 000	Aktienkapital	Kapitalreserven	Gewinnreserven	Total Eigenkapital
Stand am 31.12.2015	1 035	134 591	387 181	522 807
Ausschüttung aus Kapitalreserven	–	–6 210	–	–6 210
Auflösung von Kapitalreserven	–	–2 783	2 783	–
Jahresgewinn	–	–	19 489	19 489
Stand am 31.12.2016	1 035	125 598	409 454	536 087
Dividendenausschüttungen	–	–	–6 210	–6 210
Jahresgewinn	–	–	16 969	16 969
Stand am 31.12.2017	1 035	125 598	420 213	546 846

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 zum konsolidierten Jahresabschluss per 31. Dezember 2017

Allgemeine Informationen

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

Der konsolidierte Jahresabschluss per 31. Dezember 2017 umfasst die PLAZZA AG sowie alle deren Tochtergesellschaften, d.h. die beiden 100 %-Beteiligungen PLAZZA IMMOBILIEN AG und Plaza Immobilienmanagement AG.

1. Grundlagen

Der vorliegende konsolidierte Jahresabschluss der PLAZZA-Gruppe wurde in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER aufgestellt und entspricht den besonderen Bestimmungen für Immobiliengesellschaften von Art. 17 der Richtlinie zur Rechnungslegung der SIX Swiss Exchange. Er umfasst die nach einheitlichen Richtlinien erstellten Einzelabschlüsse der PLAZZA AG, der PLAZZA IMMOBILIEN AG und der Plaza Immobilienmanagement AG.

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.

Es gilt der Grundsatz der Einzelbewertung von Aktiven und Verbindlichkeiten.

Einschätzungen und Annahmen

Bei der Erstellung des konsolidierten Jahresabschlusses 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 und Annahmen 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
- Entwicklungliegenschaften
- 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 Umwelttrisiken 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.

Entwicklungliegenschaften

Entwicklungliegenschaften 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 Entwicklungliegenschaft erfolgt ab dem Zeitpunkt des Entscheides des

Verwaltungsrats, dass eine Liegenschaft entwickelt werden soll. Die Entwicklungsliegenschaften werden mit der DCF-Methode zum Marktwert bewertet. Dabei wird der Projektwert zum Bilanzierungstichtag nach drei Schritten hergeleitet:

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

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 bzw. erwarteten 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 37 und Anhang 12, ab Seite 43 sowie Detailangaben zum Immobilienportfolio, ab Seite 66).

3. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

in CHF 1 000	31.12.2017	31.12.2016
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	612	310
Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-301	-265
Total	311	45

4. Aktive Rechnungsabgrenzungen

in CHF 1 000	31.12.2017	31.12.2016
Heiz- und Nebenkosten	-40	119
Vorausbezahlter Sachaufwand	72	14
Andere	1	-
Total	33	133

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				
Bestand 31.12.2015	73 445	257 051	330 496	86 190	74 954	5 163	496 803
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
Bestand 31.12.2016	79 175	266 130	345 305	112 270	77 738	651	535 964
Zugänge	2 486	–	2 486	41 684	–	–	44 170
Abgänge	–	–4	–4	–	–	–	–4
Umklassierung zu Liegenschaften zur Veräusserung	–	–	–	–	–	–	–
Veränderung von aktuellen Werten	2 095	3 324	5 419	3 372	1 609	–6	10 394
Wertkorrekturen für Altlasten	–56	–	–56	206	–100	–	50
Verwendung von Wertkorrekturen für Altlasten	–	–	–	38	–	–	38
Bestand 31.12.2017	83 700	269 450	353 150	157 570	79 247	645	590 612
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
Kumulierte Anschaffungswerte 31.12.2017	77 767	122 978	200 745	84 496	7 048	1 029	293 318
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
Differenz Marktwerte / Anschaffungswerte 31.12.2017	5 932	146 472	152 404	73 074	72 199	–384	297 293

In den Zugängen der Berichtsperiode sind aktivierte Bauleistungen von TCHF 3 884 (Vorjahr TCHF 8 856) enthalten, die zum Bilanzstichtag ausgeführt, aber noch nicht abgerechnet worden waren (vgl. auch Anhang 10, Seite 41) oder noch zur Zahlung anstanden.

In der Tabelle auf Seite 37 sind die unten stehenden Wertkorrekturen für die Bereinigung von Altlasten bereits abgezogen:

in CHF 1 000	Bestandesliegenschaften			Entwicklungs- liegenschaften	Im Baurecht an Dritte abgegebene Grundstücke	Unbebaute Grundstücke	Total
	Geschäfts- liegenschaften	Wohnlieg- schaften	Total				
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	–	4 842
Wertkorrekturen für Altlasten 31.12.2017	400	8	408	230	4 115	–	4 753

Grundlage der Marktwerte bilden die zweimal jährlich per Stichtag 30. Juni bzw. 31. Dezember durch Wüest Partner AG nach der DCF-Methode durchgeführten Verkehrswertbewertungen. Die realen Netto-Diskontierungssätze für die Bewertung bewegten sich per 31. Dezember 2017 in der Bandbreite von 2,55 % bis 5,10 % (31. Dezember 2016: 2,65 % bis 5,40 %, 31. Dezember 2015: 2,80 % bis 5,20 %, exkl. der dann 2016 veräusserten Liegenschaft).

Portfolio nach Region am 31. Dezember 2017

	Anzahl Liegenschaften	Marktwert in CHF 1 000					Total	Anteil am Total
		Wohn- liegenschaften	Geschäfts- liegenschaften	Entwicklungs- liegenschaften	Baurechte	Unbebaute Grundstücke		
Stadt Zürich	7	269 450	61 380	–	41 410	–	372 240	63,0 %
Restlicher Kanton Zürich	5	–	1 858	134 520	37 100	–	173 478	29,4 %
Westschweiz	3	–	13 570	23 050	–	580	37 200	6,3 %
Restliche Schweiz	4	–	6 892	–	737	65	7 694	1,3 %
Total	19	269 450	83 700	157 570	79 247	645	590 612	100,0 %
Anteil am Total		45,6 %	14,2 %	26,7 %	13,4 %	0,1 %	100,0 %	

Portfolio nach Region am 31. Dezember 2016

	Marktwert in CHF 1 000							Anteil am Total
	Anzahl Liegenschaften	Wohn- liegenschaften	Geschäfts- liegenschaften	Entwicklungs- liegenschaften	Baurechte	Unbebaute Grundstücke	Total	
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%
Total	19	266 130	79 175	112 270	77 738	651	535 964	100,0%
Anteil am Total		49,7%	14,8%	20,9%	14,5%	0,1%	100,0%	

6. Übrige Sachanlagen

in CHF 1 000	31.12.2017	31.12.2016
Anschaffungswert zu Beginn der Periode	460	422
Zugänge	93	72
Abgänge	–61	–34
Anschaffungswert am Ende der Periode	492	460
Kumulierte Abschreibungen zu Beginn der Periode	–282	–265
Zugänge	–69	–51
Abgänge	61	34
Umklassierung	–1	–
Kumulierte Abschreibungen am Ende der Periode	–291	–282
Nettobuchwert zu Beginn der Periode	178	157
Nettobuchwert am Ende der Periode	201	178

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

7. Immaterielle Anlagen

in CHF 1 000	31.12.2017	31.12.2016
Anschaffungswert zu Beginn der Periode	116	111
Zugänge	–	5
Abgänge	–27	–
Anschaffungswert am Ende der Periode	89	116
Kumulierte Abschreibungen zu Beginn der Periode	–63	–37
Zugänge	–18	–26
Abgänge	27	–
Kumulierte Abschreibungen am Ende der Periode	–54	–63
Nettobuchwert zu Beginn der Periode	53	74
Nettobuchwert am Ende der Periode	35	53

Die immateriellen Anlagen beinhalten ausschliesslich Software.

8. Sonstige Kurzfristige Verbindlichkeiten

in CHF 1 000	31.12.2017	31.12.2016
Verpflichtungen aus Verwaltungen	424	415
Mehrwertsteuer	33	30
Sozialversicherungen	21	4
Total	478	449

In den Verpflichtungen aus Verwaltungen sind auch solche gegenüber Nahestehenden enthalten (vgl. Anhang 22, ab Seite 49).

9. Rückstellungen

in CHF 1 000	Rechtsfälle	Altlasten	Sonstige	Total
Bestand 31.12.2015	1 020	295	145	1 460
Bildung	–	–	49	49
Verwendung	–	–	–113	–113
Auflösung	–	–	–81	–81
Bestand 31.12.2016	1 020	295	–	1 315
davon kurzfristig	–	–	–	–
Bestand 31.12.2016	1 020	295	–	1 315
Bildung	–	15	–	15
Verwendung	–	–	–	–
Auflösung	–	–	–	–
Bestand 31.12.2017	1 020	310	–	1 330
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. Der langfristige Anteil dieser Rückstellungen wird mit 2,5 % diskontiert (Vorjahr 2,5 %). Alle anderen Rückstellungen für Altlasten sind als Wertkorrekturen im Marktwert der betreffenden Grundstücke berücksichtigt (Anhang 5, ab Seite 37).

10. Passive Rechnungsabgrenzungen

in CHF 1 000	31.12.2017	31.12.2016
Vorauszahlungen von Mietern	1 197	1 046
Ertrags- und Kapitalsteuern	464	515
Erhaltene, noch nicht abgerechnete Bauleistungen	12 426	8 431
Verpflichtungen gegenüber Nahestehenden	279	275
Andere	988	660
Total	15 354	10 927

Zu den Verpflichtungen gegenüber Nahestehenden vergleiche Anhang 22 ab Seite 49.

11. Latente Steuerverbindlichkeiten

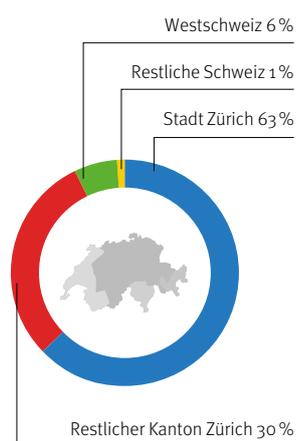
in CHF 1 000	31.12.2017	31.12.2016
Latente Steuerverbindlichkeiten zu Beginn der Berichtsperiode	81 609	78 216
Erfolgswirksame Nettobildung in der Berichtsperiode	2 454	3 393
Latente Steuerverbindlichkeiten am Ende der Berichtsperiode	84 063	81 609

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 18,9 % (2016: 18,8 %) für den Gesamtbestand der Liegenschaften. Für die Wertdifferenzen auf den übrigen Positionen wurde der Steuerbetrag pauschal mit dem Steuersatz (vor Steuern) von 21,0 % (2016: 22,0 %) berechnet.

12. Liegenschaftenertrag

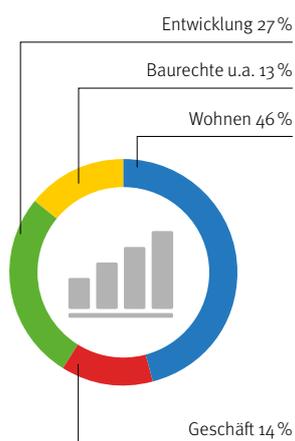
Portfolio nach Regionen

Stichtag 31.12.2017



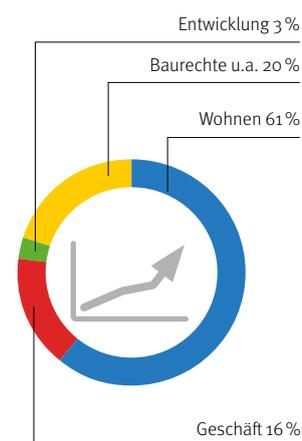
Portfolio nach Anlagekategorien

Stichtag 31.12.2017



Liegenschaftenertrag

Periode 1.1.–31.12.2017



Liegenschaftenertrag

in CHF 1 000	2017	2016
Erlöse aus Vermietung	12 710	11 765
Baurechtszinsen	2 998	3 000
Anderer Liegenschaftenertrag	39	54
Total	15 747	14 819

Die ausgewiesenen Erlöse aus Vermietung stellen Istmieterträge dar. Diese gliedern sich wie folgt nach Anlagekategorien:

Erlöse aus Vermietung

in CHF 1 000	2017	2016
Bestandesliegenschaften	12 230	11 350
davon Wohnliegenschaften	9 680	9 715
davon Geschäftsliegenschaften	2 550	1 635
Entwicklungsliegenschaften	443	375
Baurechte ¹	34	34
Unbebaute Grundstücke	3	6
Total Liegenschaften	12 710	11 765

¹ Mietertrag aus Nutzungsvereinbarung für Miteigentumsstrassenparzelle.

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

Soll-Netto-Mietertrag

in CHF 1 000	31.12.2017	31.12.2016
Bestandesliegenschaften	15 134	15 115
davon Wohnliegenschaften	9 766	9 870
davon Geschäftliegenschaften	5 368	5 245
Entwicklungliegenschaften	609	794
Baurechte ¹	34	34
Unbebaute Grundstücke	3	41
Total Liegenschaften	15 780	15 984

¹ Mietertrag aus Nutzungsvereinbarung für Miteigentumsstrassenparzelle.

Leerstandsquote in Prozenten vom Soll-Netto-Mietertrag

	31.12.2017	31.12.2016
Bestandesliegenschaften	8,3	16,9
davon Wohnliegenschaften	2,1	2,1
davon Geschäftliegenschaften	19,5	44,9
Entwicklungliegenschaften	23,8	57,3
Baurechte	–	–
Unbebaute Grundstücke	–	–
Total Liegenschaften	8,9	19,1

Die Reduktion der temporären Leerstände im Bereich der Geschäftliegenschaften trug wesentlich zum Anstieg der Erlöse aus Vermietung im Berichtsjahr bei.

Anteil der jeweils fünf wichtigsten Mieter und Baurechtsnehmer

Die nachfolgenden fünf wichtigsten Mieter und Baurechtsnehmer trugen, gemessen an den Mieterträgen und Baurechtszinsen, zusammen 17,8 % bei (31. Dezember 2016: 19,3 %).

Mieter / Baurechtsnehmer	Art	31.12.2017	31.12.2016
Hard AG	Baurechtszins	4,8 %	5,3 %
HG Commerciale	Baurechtszins	3,6 %	4,0 %
Pensionskasse Conzzeta	Mietzins und Baurechtszins	3,5 %	3,8 %
Isler & Pedrazzini AG	Mietzins	3,0 %	3,0 %
STWEG Im Tiergarten 44–50	Baurechtszins	2,9 %	3,2 %
Total		17,8 %	19,3 %

Laufzeiten Geschäftsmietverträge und Baurechtszinsen

in Prozenten der Miet- und Baurechtszinserträge	31.12.2017	31.12.2016
Bis 1 Jahr inklusive unbefristeter Mietverhältnisse	23,4	23,7
1 bis 2 Jahre	3,3	12,0
2 bis 3 Jahre	12,9	1,5
3 bis 4 Jahre	11,5	5,3
4 bis 5 Jahre	6,2	13,9
Über 5 Jahre	42,6	43,6
Total	100,0	100,0

13. Sonstige betriebliche Erträge

in CHF 1 000	2017	2016
Dienstleistungen	370	385
Andere Erträge	12	10
Total	382	395

Erträge aus Dienstleistungen umfassen Erträge aus der Verwaltung von Liegenschaften für Dritte und Nahestehende (vgl. Anhang 22, ab Seite 49).

14. Liegenschaftenaufwand

in CHF 1 000	2017	2016
Unterhalt und Reparatur	584	585
Betrieb und Verwaltung Liegenschaften	638	788
Versicherung, Steuern, Gebühren	183	183
Baurechtsaufwand	65	65
Anderer	185	219
Total	1 655	1 840

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

Zukünftiger Baurechtsaufwand

in CHF 1 000	2017	2016
Bis 1 Jahr	65	65
Über 1 bis 5 Jahre	259	259
Über 5 Jahre	1 993	2 058
Total	2 317	2 382

15. Übrige betriebliche Aufwendungen

in CHF 1 000	2017	2016
Büro- und Verwaltungsaufwand	774	999
Projektaufwendungen	–	1
Kapitalsteuern	203	170
Total	977	1 170

16. Personalaufwand

in CHF 1 000	2017	2016
Lohnaufwand	2 312	1 984
Sozialversicherungsaufwand	387	322
Übriger Personalaufwand	51	158
Total	2 750	2 464

Der Anstieg im Lohnaufwand ist zurückzuführen auf die Erweiterung der Geschäftsleitung (Leiter Projektentwicklung) im Berichtsjahr und auf die Ernennung des CFO im Mai des Vorjahres (der entsprechende Lohnaufwand ist 2016 nur anteilig enthalten).

Personalvorsorge

Für die Personalvorsorge ist 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 2016 bis 31. Dezember 2017 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 2017 von 117,8 % (2016: 116,2 %) aus. Die Überdeckung ist nicht zur wirtschaftlichen Verwendung vorgesehen und PLAZZA hat keinen Vermögenswert aus dem wirtschaftlichen Nutzen angesetzt. Im Sozialversicherungsaufwand sind die Arbeitgeberbeiträge von TCHF 199 (2016: TCHF 159) enthalten.

17. Neubewertung Liegenschaften

in CHF 1 000	2017	2016
Positive Marktwertanpassungen	14 358	23 035
Negative Marktwertanpassungen	-3 964	-8 553
Anpassung Wertkorrekturen für Altlasten	50	477
Total	10 444	14 959

Die positiven Marktwertanpassungen gehen überwiegend auf eine Anpassung der Diskontsätze an das Marktumfeld zurück (so z.B. bei allen Wohnliegenschaften). Ebenfalls darin enthalten ist die positive Anpassung aufgrund des Baufortschritts der Entwicklungsliegenschaft in Wallisellen bzw. der Wiedervermietung bestimmter Geschäftsflächen. Die negativen Marktwertanpassungen sind überwiegend auf die aktualisierten Planungsannahmen der Entwicklungsliegenschaft in Crissier zurückzuführen.

Weitere Details zur Bewertung der Liegenschaften können dem Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten entnommen werden (vgl. Seiten 72 bis 76).

18. Finanzergebnis

in CHF 1 000	2017	2016
Übriger Finanzertrag	3	25
Total Finanzertrag	3	25
Bankspesen	16	21
Übriger Finanzaufwand	1	-
Total Finanzaufwand	17	21
Total Finanzergebnis	-14	4

19. Steuern

in CHF 1 000	2017	2016
Laufende Ertragssteuern	1 701	1 738
Latente Steuern	2 454	3 393
Total	4 155	5 131

Der Iststeuersatz betrug 2017 19,7 % (2016: 20,8 %). Die Veränderung zwischen den Jahren ergibt sich aufgrund der unterschiedlichen Gewichtung der Gewinnanteile der einzelnen Kantone sowie der Veränderung der Gewinnanteile, welche der ordentlichen Steuer, und derjenigen, welche der Grundstückgewinnsteuer unterliegen. Per 31.12.2017 bestehen keine steuerlichen Verlustvorträge. Im Vorjahr wurden in der PLAZZA AG (Holding-Gesellschaft) steuerliche Verlustvorträge aus dem Jahr 2015 von TCHF 2 783 mit nicht steuerbaren Gewinnen (Dividendenerträgen) verrechnet (anwendbarer Steuersatz von null). Entsprechend war in 2015 kein latenter Steueranspruch erfasst worden.

		2017	2016
Gewinn vor Steuern	TCHF	21 124	24 620
Steuern	TCHF	4 155	5 131
Steuersatz	Prozent	19,7	20,8

Gründe für die Abweichung der effektiven Steuerbelastung vom Durchschnittssteuersatz

in CHF 1 000	2017	2016
Gewinn vor Steuern	21 124	24 620
Ertragssteuern zum Durchschnittssatz von 21,6 %	-4 563	-5 318
Steuern zu anderen Sätzen	-294	33
Anpassung für periodenfremde laufende Ertragssteuern	115	111
Effekte aus nicht aktivierten Verlustvorträgen	-	-
Übrige Effekte	587	43
Total Steuern	-4 155	-5 131

In den Übrigen Effekten ist eine Auflösung der Rückstellung für latente Steuern in Höhe von TCHF 593 enthalten. Diese Auflösung geht zurück auf die Ankündigung der Regierung des Kantons Waadts vom 1.11.2017, dass die Reform der Besteuerung der juristischen Personen bereits am 1.1.2019 in Kraft trete. Dabei wird der Gewinnsteuersatz von derzeit rund 21 % auf unter 14 % (Steuersatz vor Steuern) gesenkt.

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

	Einheit	2017	2016
Gewinn	TCHF	16 969	19 489
Gewinn exkl. Neubewertung Liegenschaften ¹	TCHF	8 792	7 695
Eigenkapital / NAV ²	TCHF	546 846	536 087
Namenaktien A (nom. CHF 0.50)	Anzahl	1 827 000	1 827 000
Namenaktien B (nom. CHF 0.10)	Anzahl	1 215 000	1 215 000
Gewinn pro Namenaktie A	CHF	8.20	9.42
Gewinn pro Namenaktie B	CHF	1.64	1.88
Gewinn pro Namenaktie A exkl. Neubewertung Liegenschaften ¹	CHF	4.25	3.72
Gewinn pro Namenaktie B exkl. Neubewertung Liegenschaften ¹	CHF	0.85	0.74
Eigenkapital pro Namenaktie A (Net Asset Value, NAV) ²	CHF	264.18	258.98
Eigenkapital pro Namenaktie B (Net Asset Value, NAV) ²	CHF	52.84	51.80

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

2 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 2016 bis zum 31. Dezember 2017 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 Pensionskasse und der Fürsorgestiftung von Conzzeta, für die die Plaza Immobilienmanagement AG die Verwaltung von Liegenschaften übernimmt, sowie mit Gesellschaften, die von Verwaltungsräten der PLAZZA AG kontrolliert werden.

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

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

in CHF 1 000

Bilanz	31.12.2017	31.12.2016
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	25	32
Sonstige Kurzfristige Verbindlichkeiten	224	174
Passive Rechnungsabgrenzungen	279	275

2017 wurde die Liegenschaftenabrechnung für Nahestehende an die in der Gruppe übliche Form angepasst. Dies führt für bestimmte Passivpositionen zu späteren Zahlungsfälligkeiten und damit zum Ausweis unter Passiven Rechnungsabgrenzungen. Der entsprechende Vorjahresbetrag wurde zur Erhöhung der Vergleichbarkeit aus den Sonstigen Kurzfristigen Verbindlichkeiten umgegliedert.

Erfolgsrechnung	2017	2016
Liegenschaftenertrag	689	636
Sonstige betriebliche Erträge	191	188
Übrige betriebliche Aufwendungen	12	12

in CHF 1 000

Aktiviere Leistungen	31.12.2017	31.12.2016
In Entwicklungsliegenschaften direkt aktivierte Beratungsleistungen	202	285

23. 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.

Der vorliegende konsolidierte Jahresabschluss wurde am 27. März 2018 vom Verwaltungsrat zur Veröffentlichung freigegeben. Er unterliegt zudem der Genehmigung durch die Generalversammlung.

Bericht der Revisionsstelle zur Konzernrechnung



Bericht der Revisionsstelle

An die Generalversammlung der PLAZZA Zürich, 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 2017, der Konzernerfolgsrechnung, dem Konzerneigenkapitalnachweis und der Konzerngeldflussrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Konzernanhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Konzernrechnung (Seiten 28-50, 66-71) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2017 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 2017 folgende Verkehrswerte bzw. Fair Values auf (in TCHF):

Bestandesliegenschaften	353'150
Entwicklungsliegenschaften	157'570
Baurechte	79'247

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.

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

- Anhang Erläuterung 1 „Zusammenfassung der wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden“
- Anhang Erläuterung 5 „Bestandesliegenschaften, Entwicklungsliegenschaften, Baurechte, unbebaute Grundstücke“
- Anhang Erläuterung 17 „Neubewertung Liegenschaften“

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 setzten 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.



Vollständigkeit und Genauigkeit der latenten Steuerverbindlichkeiten

Prüfungssachverhalt

Per 31. Dezember 2017 betragen die latenten Steuerverbindlichkeiten TCHF 84'063.

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, Entwicklungsliegenschaften 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 der Konzernrechnung enthalten:

- Anhang Erläuterung 1 „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, Entwicklungsliegenschaften 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 Unvollständigkeits, 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 bedeutsame 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, 27. März 2018

Jahresrechnung der PLAZZA AG

Bilanz

Aktiven

in CHF 1 000	Anhang	31.12.2017	31.12.2016
Flüssige Mittel		39 921	78 532
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Beteiligungen		345	145
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Dritten		1	–
Kurzfristige Finanzforderungen gegenüber Beteiligungen	1	8 500	12 983
Aktive Rechnungsabgrenzungen		13	6
Total Umlaufvermögen		48 780	91 666
Finanzanlagen	1	68 030	24 917
Beteiligungen	2	19 926	19 926
Sachanlagen		23	32
Total Anlagevermögen		87 979	44 875
Total Aktiven		136 759	136 541

Passiven

in CHF 1 000		31.12.2017	31.12.2016
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten		10	32
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten		27	4
Passive Rechnungsabgrenzungen		242	243
Total kurzfristiges Fremdkapital		279	279
Total Fremdkapital		279	279
Aktienkapital	3	1 035	1 035
Gesetzliche Kapitalreserve			
Übrige Kapitalreserven		125 598	125 598
Bilanzgewinn			
Vortrag aus dem Vorjahr		3 419	–
Jahresergebnis		6 428	9 629
Total Eigenkapital		136 480	136 262
Total Passiven		136 759	136 541

Erfolgsrechnung

in CHF 1 000	Anhang	2017	2016
Dividendenertrag		7 300	11 000
Finanzertrag		560	238
Übrige betriebliche Erträge	4	594	492
Total Ertrag		8 454	11 730
Finanzaufwand		-12	-15
Personalaufwand		-1 298	-1 155
Übriger betrieblicher Aufwand	5	-708	-923
Abschreibungen auf Sachanlagen		-8	-8
Total Aufwand		-2 026	-2 101
Jahresergebnis		6 428	9 629

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.

Grundsätze

Allgemein

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

Verzicht auf Geldflussrechnung und zusätzliche Angaben im Anhang

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

Angaben zu Bilanz- und Erfolgsrechnungspositionen

1. Darlehen an Beteiligungen

in CHF 1 000	31.12.2017	31.12.2016
Kurzfristige Finanzforderungen gegenüber Beteiligungen	8 500	12 983
Finanzanlagen	68 030	24 917
Total	76 530	37 900

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	31.12.2017	31.12.2016
Kapital- und Stimmenanteil in %	100,00	100,00
Grundkapital in CHF 1 000	5 000	5 000

Plazza Immobilienmanagement AG, Zürich	31.12.2017	31.12.2016
Kapital- und Stimmenanteil in %	100,00	100,00
Grundkapital in CHF 1 000	100	100

3. Aktienkapital

in CHF 1 000	31.12.2017	31.12.2016
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
Total	1 035,0	1 035,0

4. Übrige betriebliche Erträge

in CHF 1 000	2017	31.12.2016
Dienstleistungsertrag von Beteiligungen	594	492
Total	594	492

5. Übriger betrieblicher Aufwand

in CHF 1 000	2017	2016
Büro- und Verwaltungsaufwand	336	655
Kapitalsteuern	91	43
Anderer betrieblicher Aufwand	281	225
Total	708	923

Weitere Angaben

6. Vollzeitstellen

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

7. Bedeutende Aktionäre

Folgende Aktionäre besaßen per 31.12.2017 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, Rüslikon; Lotti Spoerry, Erlenbach. Die Vertretung der Gruppe wird von Invico Asset Management AG, Rolf Schlegel, Kirchgasse 24, Zürich, wahrgenommen.

8. Beteiligung des Verwaltungsrats und der Konzernleitung inklusive deren nahestehender Personen

Verwaltungsrat		31.12.2017	31.12.2016
Markus Kellenberger, Verwaltungsratspräsident	Namenaktien A zu CHF 0.50	500	500
Jacob Schmidheiny, Verwaltungsratsmitglied	Namenaktien A zu CHF 0.50	157 192	157 192
Martin Byland, Verwaltungsratsmitglied	Namenaktien A zu CHF 0.50	20 768	20 768
Lauric Barbier, Verwaltungsratsmitglied	Namenaktien A zu CHF 0.50	36	36
Jacob Schmidheiny, Verwaltungsratsmitglied	Namenaktien B zu CHF 0.10	420	420

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

Konzernleitung		31.12.2017	31.12.2016
Ralph Siegle, CEO	Namenaktien A zu CHF 0.50	170	170
Thomas Casata, CFO	Namenaktien A zu CHF 0.50	319	319

9. 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.

Antrag des Verwaltungsrats über die Verwendung des Bilanzgewinns der PLAZZA AG

in CHF 1 000	31.12.2017	31.12.2016
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	3 419	–
Jahresergebnis	6 428	9 629
Bilanzgewinn zur Verfügung der Generalversammlung	9 847	9 629

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

in CHF 1 000			31.12.2017	31.12.2016
Dividende Namenaktien A im Nominalwert von je CHF 0.50	1 827 000	CHF 4.00	7 308	5 481
Dividende Namenaktien B im Nominalwert von je CHF 0.10	1 215 000	CHF 0.80	972	729
Zuweisung an freiwillige Gewinnreserven			–	–
Vortrag auf neue Rechnung			1 567	3 419
Total beantragte Gewinnverwendung			9 847	9 629

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 2017, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 56 bis 62) für das am 31. Dezember 2017 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, 27. März 2018

Immobilienportfolio

Detailangaben zum Immobilienportfolio

31. Dezember 2017

Bestandesliegenschaften

Wohnliegenschaften

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

Geschäftsliegenschaften

Crissier	Route du Bois-Genoud 1a / 1b	1023		Alleineigentum	100	5 504
Glis-Brig	Nellenstadel 3	3902	Baurechtsnehmer	Alleineigentum	100	992
Luzern	Täschmattstrasse 16	6015		Alleineigentum	100	12 462
Wallisellen	Gewerbehallenstrasse 2	8304		Stockwerkeigentum	100 (27 / 1000)	1 228
Zürich	Giesshübelstrasse 40	8045		Alleineigentum	100	1 546
Zürich	Giesshübelstrasse 45	8045		Alleineigentum	100	4 709
Geschäftsliegenschaften (6)						26 441
Total Bestandesliegenschaften (10)						63 367

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
Entwicklungsliegenschaften (3)						94 101

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
Baurechte (4)						159 700

Unbebaute Grundstücke

Lully	Derrière l'Eglise, Fin du Mont	1470	Landwirtschaftsland	Alleineigentum	100	88 521
St. Gallen	Langgasse	9008	Landwirtschaftsland	Alleineigentum	100	18 125
Unbebaute Grundstücke (2)						106 646
Total Immobilienportfolio (19)						423 814

Baujahr	Renovations- jahr Teil- sanierung	Renovations- jahr Total- sanierung	Erwerbs- datum	Marktwert in CHF 1 000	Soll-Netto- Mietertag in CHF 1 000	Bruttorendite in %	Diskontierungs- satz in % (netto, real)	Leerstand per Stichtag in % vom Soll-Netto- Mietertag
1988	2010		27.05.1992	71 450	2 615			
1991	2012		27.05.1992	77 050	2 824			
1991	2014		27.05.1992	57 600	2 087			
1992	2015		27.05.1992	63 350	2 240			
				269 450	9 766	3,6%	2,93%	2,2%
1989			24.12.1998	13 570	928			
1984			29.09.2005	408	52			
1966	2009	2002	07.07.1988	6 484	524			
1978			01.04.1989	1 858	131			
1965		2001	27.05.1992	22 540	1 361			
1984	2016		27.05.1992	38 840	2 372			
				83 700	5 368	6,4%	4,24%	19,5%
				353 150	15 134	4,3%	3,24%	8,3%
			02.12.1997	23 050	–			
1910	1999		27.05.1992	15 390	609			
			07.07.1988	119 130	–			
				157 570	609	0,4%	3,38%	23,8%
			06.09.1954	737	–			
			27.05.1992	18 880	–			
			31.10.2002	18 220	34			
			27.05.1992	41 410	–			
				79 247	34	0,0%	2,79%	0,0%
			27.05.1992	579	3			
			27.05.1992	66	–			
				645	3	0,4%	3,0%	0,0%
				590 612	15 780	2,7%	3,20%	8,9%

Detailangaben zum Immobilienportfolio 31. Dezember 2017, Fortsetzung

Bestandesliegenschaften

Wohnliegenschaften

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

Geschäftsliegenschaften

Crissier	Route du Bois-Genoud 1a / 1b	1023	Nein	4 474	–
Glis-Brig	Nellenstadel 3	3902	Nein	465	–
Luzern	Täschmattstrasse 16	6015	Ja	4 515	–
Wallisellen	Gewerbehallenstrasse 2	8304	Nein	1 050	–
Zürich	Giesshübelstrasse 40	8045	Ja	4 702	100
Zürich	Giesshübelstrasse 45	8045	Nein	6 136	95
Geschäftsliegenschaften (6)				21 342	195
Total Bestandesliegenschaften (10)				58 641	34 586

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	21 665	19 634
Entwicklungsliegenschaften (3)				103 280	70 086

Baurechte

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

Unbebaute Grundstücke

Lully	Derrière l'Eglise, Fin du Mont	1470	Nein	–	–
St. Gallen	Langgasse	9008	Nein	–	–
Unbebaute Grundstücke (2)				–	–
Total Immobilienportfolio (19)				161 921	104 672

Nutzbare Fläche Büro in m ²	Nutzbare Fläche Verkauf / Gastro in m ²	Nutzbare Fläche Industrie / Gewerbe in m ²	Nutzbare Fläche Lager in m ²	Nutzbare Fläche übrige Nutzungen in m ²	Total Mietobjekte Wohnen	Total Parkplätze
1 106	-	-	-	238	108	126
247	-	-	23	223	113	150
111	-	31	-	177	82	146
-	-	-	-	752	83	-
1 464	-	31	23	1 390	386	422
2 532	-	1 404	538	-	-	111
23	-	405	37	-	-	10
1 162	-	2 229	1 124	-	-	80
-	-	1 050	-	-	-	-
3 531	-	240	831	-	1	42
4 990	-	-	1 051	-	1	143
12 238	-	5 328	3 581	-	2	386
13 702	-	5 359	3 604	1 390	388	808
14 459	4 290	-	1 875	1 950	-	-
-	-	7 808	781	-	-	-
-	1 681	-	118	233	218	213
14 459	5 971	7 808	2 774	2 183	218	213
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
28 161	5 971	13 167	6 378	3 573	606	1 021

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 m² Dienstleistungsflächen gebaut. Das Grundstück liegt südlich beim Bahnhof Wallisellen und hat eine Grundstücksfläche von 13780 m². Das Investitionsvolumen liegt in der Grössenordnung von CHF 100 Mio. Der Baustart erfolgte Anfang 2016. Die Überbauung steht ab Juni 2018 zum Bezug bereit. Ab diesem Zeitpunkt fallen Mieterträge aus Wohn- und Geschäftsflächen an. Per Ende 2017 waren mehr als 60 % der Wohnungen vermietet. Es ist keine Veräusserung von Stockwerkeinheiten vorgesehen. Die Entwicklungsliegenschaft in Wallisellen hat aus heutiger Sicht ein Mietzinspotenzial von 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: Die Erstvermietung läuft und die Liegenschaft wird ab Juni 2018 bezogen.

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

Projektbeschreibung und geschätzter Fertigstellungszeitpunkt:

In Crissier bei Lausanne verfügt PLAZZA über ein Entwicklungsgebiet von insgesamt 68307 m². Seit 4. Februar 2016 liegt für das Areal ein bewilligter Gestaltungsplan vor. Der Wohnanteil im gesamten Areal wird nach heutiger Schätzung ca. 65 % betragen. 2017 wurde das Vorprojekt über das ganze Areal geplant. Derzeit laufen vertiefte Abklärungen hinsichtlich der Vereinfachung der komplexen Arealinfrastruktur und der Zusammenarbeit mit Drittinvestoren, um danach mit der Planung des Bauprojektes zu starten. Nach heutigen Vorstellungen können über 500 Wohnungen erstellt und 27000 m² 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 unter Berücksichtigung von rund 20 % Stockwerkeinheiten ein Mietzinspotenzial in der Grössenordnung von CHF 15,0 Mio. pro Jahr. Ob und wann das Potenzial realisiert werden kann, hängt von diversen Faktoren ab, einschliesslich u.a. der



konkreten Planung und Umsetzung des Projekts, der gesetzlichen Vorschriften und der Rahmenbedingungen des Marktes. Mit einem Baubeginn ist nicht vor 2020 zu rechnen.

Projektstand: Das Vorprojekt liegt vor. Mit den Planungsarbeiten im Rahmen des Bauprojektes wird voraussichtlich im Jahr 2018 begonnen.

Entwicklungsliegenschaft Regensdorf (Althardstrasse 5 / 9, Regensdorf)

Projektbeschreibung und geschätzter Fertigstellungszeitpunkt: PLAZZA verfügt an der Althardstrasse 5 und 9 in Regensdorf bei Zürich über ein Grundstück mit 17 518 m². Dieses liegt 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 m³ / m² auf 8 m³ / m² und erhöht den möglichen Wohnanteil von 50 % auf 75 %. Nebst der Anpassung der Bau- und Zonenordnung ist ein öffentlich-rechtlicher Entwicklungsvertrag zwischen der Gemeinde und den diversen beteiligten Grundeigentümern abgeschlossen worden. Dieser Entwicklungsvertrag regelt u.a. erforderliche Beiträge der Grundeigentümer und Landabtretungen sowie die Verantwortlichkeiten der Gemeinde und der Grundeigentümer. Er führt nicht zu einer Pflicht, die Liegenschaften zu entwickeln. Die Erhöhung der Baumassenziffern kann im jeweiligen Gestaltungsplan erfolgen, wird aber im Rahmen des Entwicklungsvertrags zu einer Abgeltungszahlung führen. Die Grundlage der Baumassenziffer ist die Grundstücksfläche per 1. Januar 2016, d.h. vor Landabtretungen. Die Teilrevision der Nutzungsplanung «Bahnhof Nord» ist im Mai 2017 rechtskräftig geworden.

Derzeit wird ein Umsetzungskonzept erarbeitet, welches den Entwicklungsvertrag ergänzt und präzisiert. Die Realisierung einer Überbauung ist aus heutiger Sicht in rund fünf bis acht 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 hinreichend genau 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, 2. Februar 2018

Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten, Bewertung per 31. Dezember 2017

An die Geschäftsleitung der PLAZZA AG

Referenz-Nummer
104394.1711

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 2017 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 Prozent 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 2017 wurden in der Berichtsperiode vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017 acht Liegenschaften besichtigt.

Ergebnisse

Per 31. Dezember 2017 wurden von Wüest Partner die Werte der insgesamt 19 Renditeliegenschaften aller Anlagegruppen nach Swiss GAAP FER 18 Ziffer 14 ermittelt. Der Marktwert aller 19 Liegenschaften zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2017 beträgt 590 612 Tausend Schweizer Franken. Nachfolgend die Liegenschaftswerte der Anlagegruppen in der Übersicht:

Table:

Anlagegruppe	Anzahl Liegenschaften	Marktwert in CHF 1 000	Anteil am Total
Bestandsliegenschaften	10	353 150	59.8%
<i>davon Bestandsliegenschaften Wohnen</i>	<i>4</i>	<i>269 450</i>	<i>45.6%</i>
<i>davon Bestandsliegenschaften Geschäft ...</i>	<i>6</i>	<i>83 700</i>	<i>14.2%</i>
Entwicklungliegenschaften	3	157 570	26.7%
Baurechte	4	79 247	13.4%
Unbebaute Grundstücke	2	645	0.1%
Total Liegenschaften.....	19	590 612	100.0%

Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017 wurde keine Liegenschaft erworben. Die Liegenschaft Birren in 5703 Seon 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, 2. Februar 2018
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 2018 für die Bewertungen per 31. Dezember 2017 wurden aus der Erstbewertung per 31. Dezember 2013 übernommen und mit Informationen per Januar 2018 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 2.90 Prozent bis 5.10 Prozent (netto, real).
- *Teuerung*: In den Bewertungen wird – wo nicht anders spezifiziert – von einer jährlichen Teuerung von 0.5 Prozent 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 Prozent (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 Prozent, ab dem Jahr 11 zu 60 Prozent bis 80 Prozent (individueller Überwälzungsfaktor) in

die Kostenrechnung ein. Dies entspricht den anzunehmenden werterhaltenden Investitionen.

Entwicklungsliegenschaften und unbebaute Grundstücke (Baulandreserven) im Speziellen

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

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

Kontakte und Termine

PLAZZA AG

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

Kontakt Medien

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

Kontakt Investor Relations

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

Termine

Ordentliche Generalversammlung 2018: 3. Mai 2018
Publikation Halbjahresbericht: 31. August 2018

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:
Titelbild, Seite 4, 8, 15 / 16: Dominique Meienberg
Seite 9 / 10: Jolanda Flubacher
Seite 26 / 27: Ralph Siegle

Visualisierung Rückseite:
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.





DFG

PLAZZA GESCHÄFTSBEREICH 2017