PLAZZA

Geschäftsbericht 2019

Ausgewählte Kennzahlen

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

Erfolgsrechnung		2019	2018
Liegenschaftenertrag	TCHF	24 256	20 651
Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung	TCHF	18 930	16 355
Neubewertung Liegenschaften (netto)	TCHF	25 290	14 535
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	TCHF	44 228	30 890
Betriebsergebnis (EBIT)	TCHF	44 111	30 787
Gewinn	TCHF	36 706	23 580
Gewinn exkl. Neubewertung Liegenschaften[1]	TCHF	17 004	13 711

Geldflussrechnung		2019	2018
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	TCHF	16 091	14 665
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	TCHF	–11 476	–32 369
Free Cash Flow[2]	TCHF	4 615	–17 704

Bilanz		31.12.2019	31.12.2018
Bilanzsumme	TCHF	689 494	662 973
Flüssige Mittel	TCHF	25 674	31 409
Marktwert Immobilienportfolio	TCHF	660 865	631 221
Finanzverbindlichkeiten	TCHF	–	–
Eigenkapital (Net Asset Value, NAV)[3]	TCHF	588 502	562 146
Eigenkapitalquote	Prozent	85,4	84,8

Immobilienportfolio		31.12.2019	31.12.2018
Liegenschaften	Anzahl	17	19
Nutzbare Fläche	m²	153 677	161 903
Marktwertanteil Bestandesliegenschaften	Prozent	80,3	81,1
davon Wohnliegenschaften	Prozent	68,1	68,1
davon Geschäftsliegenschaften	Prozent	12,3	13,0
Bruttorendite Bestandesliegenschaften[4]	Prozent	4,0	4,3
Leerstandsquote Bestandesliegenschaften[5]	Prozent	4,0	4,3
Leerstandsquote aller Liegenschaften[5, 6]	Prozent	4,4	4,7

Personal		31.12.2019	31.12.2018
Mitarbeiter/-innen (Vollzeitstellen)	Anzahl	14,3	14,1

Aktie		2019	2018
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	17.73	11.39
Gewinn pro Namenaktie A exkl. Neubewertung Liegenschaften[1]	CHF	8.21	6.62
Eigenkapital pro Namenaktie A (Net Asset Value, NAV)[7]	CHF	284.30	271.57
Eigenkapital pro Namenaktie B (Net Asset Value, NAV)[7]	CHF	56.86	54.31
Börsenkurs Namenaktie A am Bilanzstichtag[7]	CHF	282.00	223.00

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 2019
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 Geldfluss aus Betriebstätigkeit – Geldfluss aus Investitionstätigkeit.

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

4 Soll-Netto-Mietertrag in Prozenten des Marktwertes am Stichtag. Soll-Netto-Mietertrag: erwarteter Mietertrag bei Vollvermietung vor Ausfällen für Leerstände bzw. Mietzinsreduktionen.

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

6 Inkl. Entwicklungsliegenschaften mit Zwischennutzung.

7 Angaben per Bilanzstichtag.

PLAZZA verwendet gewisse finanzielle Kennzahlen, die nach Swiss GAAP FER nicht definiert sind.
Diese alternativen Performancekennzahlen sind in den Finanzberichten an jeweiliger Stelle erläutert.

Lagebericht

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

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

PLAZZA verzeichnet erneut ein sehr erfreuliches Ergebnis. Der Abschluss des Geschäftsjahres 2019 übertrifft die Erwartungen. So konnte der Liegenschaftenertrag um 17 % auf CHF 24,3 Mio. gesteigert werden (Vorjahr CHF 20,7 Mio.). Das Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung stieg um 16 % auf CHF 18,9 Mio. (Vorjahr CHF 16,4 Mio.). Der Leerstand der Bestandesliegenschaften sank in der Berichtsperiode auf 4,0 % nach 4,3 % im Vorjahr.
Zwei kleinere Geschäftsliegenschaften wurden zu Marktpreisen verkauft: die Liegenschaft in Brig-Glis zu Beginn des Jahres 2019 (CHF 0,4 Mio.) sowie – wenige Tage nach Ende des Berichtsjahres – die Liegenschaft in der Gewerbehallenstrasse in Wallisellen (CHF 1,7 Mio.). In Crissier schreitet die Planung des Bauprojektes planmässig voran. Mit einer Stiftung, die ein Pflegeheim auf dem Areal plant, konnte ein Baurechtsvertrag abgeschlossen werden. Zudem wurde mit der Gemeinde Crissier der Bau eines Primarschulhauses vereinbart. Der Generalversammlung wird eine um 20 % höhere Dividende vorgeschlagen. Die Aussichten für das Geschäftsjahr 2020 sind Erfolg versprechend und bewegen sich in der Grössenordnung von 2019.

Unternehmensergebnis 2019

Das Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung erhöhte sich um 16 % auf CHF 18,9 Mio. (Vorjahr CHF 16,4 Mio.). Wesentlicher Treiber war dabei der Anstieg des Liegenschaftenertrags auf CHF 24,3 Mio. (Vorjahr CHF 20,7 Mio.). Dazu beigetragen haben die Wohnliegenschaft in Wallisellen, deren Erträge erstmals für ein volles Geschäftsjahr wirksam waren, aber auch die Wiedervermietung von Geschäftsflächen. Die Erstellung des Schulhauses in Crissier führt bis zur Fertigstellung zu jährlichen Erträgen und Aufwendungen aus Immobilienentwicklung, die im Berichtsjahr erstmals in der Ergebnisrechnung enthalten sind. Der Betriebsaufwand 2019 betrug CHF 6,1 Mio. (Vorjahr CHF 4,7 Mio.). Die Erhöhung ist teilweise (CHF 0,5 Mio.) auf das erwähnte Schulhausprojekt zurückzuführen. Zusätzlich war im Vorjahr ein positiver Sondereffekt von CHF 0,7 Mio. für die Auflösung von nicht mehr benötigten Rückstellungen enthalten. Um diese Effekte bereinigt, konnte der Betriebsaufwand im Rahmen der üblichen Schwankungsbreite praktisch stabil gehalten werden. Der Gewinn erhöhte sich auf CHF 36,7 Mio. (Vorjahr CHF 23,6 Mio.). Dazu beigetragen hat auch der Erfolg aus Neubewertung von CHF 25,3 Mio. (Vorjahr CHF 14,5 Mio.). Der Gewinn vor Neubewertung belief sich auf CHF 17,0 Mio. (Vorjahr CHF 13,7 Mio.).

PLAZZA investierte im Berichtsjahr CHF 6,2 Mio. (Vorjahr CHF 26,1 Mio.). Im Vordergrund stand dabei die Planung des Bauprojekts in Crissier. Der Wert des Immobilienportfolios im Anlagevermögen stieg um CHF 29,7 Mio. auf CHF 660,9 Mio. (Vorjahr CHF 631,2 Mio.).

Auf Basis des operativen Ergebnisses und angesichts der nachhaltig positiven Aussichten schlägt der Verwaltungsrat der Generalversammlung vor, die Dividende auf CHF 6.00 je Namenaktie A (bisher CHF 5.00) und CHF 1.20 je Namenaktie B (bisher CHF 1.00) zu erhöhen.

Wohnsegment: nachhaltig stabiler Schwerpunkt

Gemessen an den Soll-Netto-Mieterträgen liegt der Anteil der Wohnliegenschaften unverändert bei 73 %. Wohnen bleibt damit ein wichtiger Ertragspfeiler und trägt massgeblich zur nachhaltigen Stabilität der Gesellschaft bei.

Wohnungen von PLAZZA sind aus aktueller Sicht unverändert stark gesucht. Demgegenüber hat sich marktseitig die Zunahme der leer stehenden Wohnungen im vergangenen Jahr zwar etwas abgeschwächt, trotzdem ist auch 2020 für verschiedene Regionen mit steigenden Leerständen zu rechnen. Wegen der tiefen Zinsen und mangels Anlagealternativen ist auch in Zukunft von einer hohen Bautätigkeit auszugehen. Die Wohnliegenschaften von PLAZZA

liegen im mittleren Preissegment und an zentralen Standorten und werden deshalb rege nachgefragt. Davon zeugen unter anderem die schnelle und erfolgreiche Vollvermietung der Wohnungen in Wallisellen im Jahr 2018 und die Tatsache, dass zum Stichtag wiederum keine Wohnung von PLAZZA leer stand. Über alle Nutzflächen des Wohnsegments betrug der Leerstand zum Ende des Berichtsjahres 3,2 % (Vorjahr 3,3 %).

Geschäftsflächen: erfreuliche Entwicklung in der Stadt Zürich

Dank anhaltend starker Konjunktur zeigt sich der Geschäftsflächenmarkt als Ganzes recht robust. Gerade Zürich und Lausanne profitieren von einer unterdurchschnittlichen Angebotsziffer bei überdurchschnittlichem Beschäftigtenwachstum. Allerdings sind die regionalen Unterschiede erheblich und neue Arbeitsformen wie Homeoffice und Desksharing ziehen eine insgesamt geringere Ausdehnung des Geschäftsflächenbedarfs nach sich. Zusätzlich setzt der stetig wachsende Onlinehandel den Verkaufsflächenmarkt unter Druck, wobei PLAZZA in diesem Bereich praktisch keine Flächen anbietet. Sehr erfreulich ist, dass die Büroflächen der beiden grossen Geschäftshäuser im Giesshübel-Quartier in Zürich seit Frühjahr 2019 vollvermietet sind und die letzten Produktionsflächen in der Gewerbeliegenschaft in Luzern im 4. Quartal 2019 ebenfalls einem Mieter übergeben werden konnten. Anfang 2020 konnte ausserdem eine rund 1 000 m² umfassende leer stehende Gewerbefläche im Gewerbegebiet von Wallisellen verkauft werden. Sie wurde deshalb per 31.12.2019 bereits als Liegenschaft zur Veräusserung in das Umlaufvermögen umklassiert. In der Folge all dieser Entwicklungen konnten die Leerstände im Geschäftssegment auf 6,4 % abgebaut werden (Vorjahr 7,3 %).

Entwicklungsprojekte: planmässig auf Kurs

PLAZZA verfügt mit den zwei Entwicklungsprojekten in Crissier und Regensdorf mittel- bis langfristig über eine vielversprechende Perspektive.

Für das Entwicklungsareal in Crissier bei Lausanne konnte 2019 mit der Planung des Bauprojektes begonnen werden. Die Investitionssumme für das Gesamtprojekt wird auf bis zu CHF 300 Mio. geschätzt. Mit dem Abschluss eines für die Entwicklung des Areals wichtigen Vertrages mit der Gemeinde Crissier zum Bau eines Primarschulhauses und eines langfristigen Baurechtsvertrages mit einer staatlich geförderten Stiftung zum Bau eines Pflegeheims mit rund 60 Betten konnten wichtige Meilensteine erreicht werden. Entsprechend reduziert sich die für PLAZZA nutzbare Mietfläche auf 47 861 m² (Vorjahr 54 759 m²). PLAZZA erwägt, weitere Drittinvestoren am Projekt zu beteiligen. Die Baueingabe erfolgt plangemäss im Jahr 2020. Der Baubeginn wird nicht vor Ende 2021 erwartet.

Die Realisierung des Projekts in Regensdorf ist frühestens in vier bis sieben Jahren geplant . Auf dem ehemaligen Industriegebiet nördlich des Bahnhofs soll ein neues Quartier entstehen. Die baurechtlichen Voraussetzungen sind im Mai 2017 mit der Teilrevision der Nutzungsplanung «Bahnhof Nord» gelegt worden. PLAZZA besitzt auf einem der Teilgebiete Entwicklungsflächen für Wohnen und Dienstleistungen. 2019 wurden erste Abklärungen zur Machbarkeit und zur Marktpositionierung getätigt. 2020 wird ein Studienauftrag durchgeführt, der die Basis für den vorgeschriebenen Gestaltungsplan bildet und konkretere Aussagen zum Realisierungshorizont zulässt.

Ausblick

Für das Jahr 2020 wurde bereits eine weitere Senkung des für die Wohnungsmietzinsen relevanten Referenzzinssatzes bekannt gegeben. Dies könnte für PLAZZA ab dem 4. Quartal 2020 leicht sinkende Mietzinseinnahmen im Wohnbereich zur Folge haben. Für das Gesamtjahr 2020 wären die Auswirkungen marginal, weshalb wir insgesamt von stabilen Mietzinseinnahmen aus den Bestandesliegenschaften ausgehen. Damit wird auch das Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung in der Grössenordnung von 2019 liegen. Der Erfolg aus Neubewertung hängt in erster Linie von der allgemeinen Zinsentwicklung ab und von den Planungsfortschritten bei den beiden grossen Projekten in Crissier und Regensdorf.

Mit ihrer konsequent umgesetzten Strategie kann sich PLAZZA im Markt weiterhin sehr gut positionieren. 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

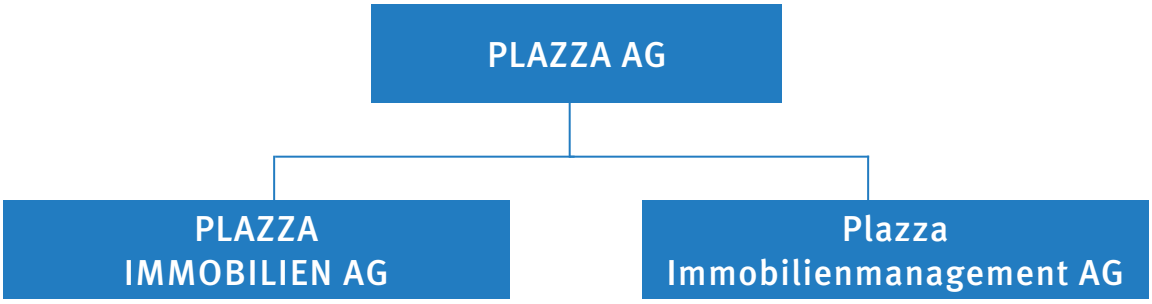
Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich, soweit nicht anders angegeben, auf den Stand am 31. Dezember 2019 bzw. auf das Berichtsjahr 2019. Zwischen dem 31. Dezember 2019 und der Veröffentlichung sind keine wesentlichen Änderungen eingetreten. Die Reihenfolge dieses Berichts entspricht der «Richtlinie betreffend Informationen zur Corporate Governance» der SIX Swiss Exchange. Sachverhalte, die bei 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 Plazza 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 Plazza 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 2019 beläuft sich auf CHF 515 214 000. 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 60 angegebenen oder durch einen Aktionärsbindungsvertrag verbundenen Personen («ABV-Gruppe») mehr als 3 % der Stimmrechte der PLAZZA AG. Per 31. Dezember 2019 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 2019 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 «Konzerneigenkapitalnachweis» 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, Felix 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 2019 aus fünf Mitgliedern zusammen.

Name	Funktion	in Funktion seit
Markus Kellenberger	Präsident des Verwaltungsrats	2015
Lauric Barbier	Mitglied des Verwaltungsrats	2015
Martin Byland	Mitglied des Verwaltungsrats	2015
Felix Schmidheiny	Mitglied des Verwaltungsrats	2019
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 (Securitas Direct AG, Securitas Finance Ltd., Oeschger Babberger Brandschutz AG, Contrafeu AG, Viansone SA, SI Electronic AG, JSP Systèmes d'Alarmes et Service après-vente (Suisse) SA), der Doppelmayr Holding SE und in deren Tochtergesellschaften Doppelmayr Seilbahnen GmbH und CWA AG sowie in der Kongress + Kursaal Bern AG und in der IPS AG.

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

Martin Byland ist als selbstständiger Rechtsanwalt tätig. Bis Juni 2018 leitete er das Profitcenter Recht und Steuern bei der TBO Treuhand AG und war nebenamtlicher Richter am Steuerrekursgericht des Kantons Zürich. Martin Byland ist Teil der Gruppe, die unter den bedeutenden Aktionären auf Seite 60 offengelegt wurde.

Felix Schmidheiny
MA in International Business and Law,
University of Sydney, Australia
geb. 1984, Schweizer Staatsangehöriger,
von Balgach, in Feusisberg.

Felix Schmidheiny hat Erfahrung in Corporate Finance, Corporate Law und Business Development. Er ist seit Anfang 2020 Teil der Gruppe, die unter den bedeutenden Aktionären auf Seite 60 offengelegt wurde. Felix Schmidheiny ist an verschiedenen Start-up-Unternehmen in der Schweiz und im Ausland aktiv beteiligt. Bei der Smart Pet Care AG (Konsumgüter) sowie der JAB Value Holding Pte. Ltd. in Singapur (Finanzen) ist Felix Schmidheiny im Verwaltungsrat.

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 Dominik Weber bei der ABB Immobilien AG und bei Sulzer beschäftigt. Er ist zudem Präsident des Stiftungsrates der ASSETIMMO Immobilien-Anlagestiftung, 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, hatte von der PLAZZA IMMOBILIEN AG ein Mandat zur Bauherrenvertretung für das Entwicklungsprojekt «Im Glattgarten» in Wallisellen erhalten, das nach Projektabschluss Anfang 2019 ausgelaufen ist. Der grundsätzliche Entscheid für die entsprechende projektspezifische Zusammenarbeit mit der Brandenberger+Ruosch AG war mehrere Jahre vor der Ernennung von Dr. Markus Kellenberger zum Verwaltungsrat der PLAZZA AG gefällt worden. Im Übrigen steht kein Mitglied des Verwaltungsrats, kein von einem Mitglied repräsentiertes Unternehmen oder keine 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 13). 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 2019 haben neun Sitzungen des Verwaltungsrats mit einer durchschnittlichen Dauer von einem halben Tag stattgefunden.

Zusammenarbeit zwischen dem Verwaltungsrat und seinen Ausschüssen

Der Verwaltungsrat kann aus seiner Mitte Ausschüsse bilden. Er hat für den Aufgabenbereich Finanzen und Revision einen Prüfungsausschuss und für den Aufgabenbereich Personal und Vergütungen einen Personal- und Vergütungsausschuss gebildet. Vorbehaltlich gesetzlicher Bestimmungen legt der Verwaltungsrat die Aufgaben der Ausschüsse fest. Die Gesamtverantwortung für die an die Ausschüsse übertragenen Aufgaben bleibt beim Verwaltungsrat. Soweit der Verwaltungsrat einem Ausschuss allerdings Entscheidungskompetenzen in Bereichen eingeräumt hat, die ausserhalb der unübertragbaren Kompetenzen des Verwaltungsrats liegen, ist der Ausschuss für diese Entscheide allein verantwortlich. Im Berichtsjahr wurde 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. 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 17. April 2019 gewählten Mitgliedern zusammen. Es sind dies Dominik Weber 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 zwei 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;
- Überwachung 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 Felix Schmidheiny 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. Darüber hinaus fand eine Telefonkonferenz statt, ebenfalls mit Teinahme der Revisionsstelle. Die wesentlichen Aufgaben des Prüfungsausschusses sind:

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

Kompetenzregelung

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

- die Oberleitung der Gesellschaft und die Erteilung der nötigen Weisungen;

- die Festlegung der Organisation;
- die Ausgestaltung der Grundsätze des Rechnungswesens, der Finanzkontrolle sowie der Finanzplanung, sofern diese für die Führung der Gesellschaft notwendig ist;
- die Ernennung und 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, Sicherheiten sowie übrige Verpflichtungen von mehr als CHF 2 Mio. über die Laufzeit bedürfen in jedem Fall der Zustimmung des Verwaltungsrats. Der Erwerb von Beteiligungen und Zusammenarbeitsverträge mit Ergebnisbeteiligung, Erteilung von Baurechten, Errichtung von Pfandrechten und wertrelevanten Dienstbarkeiten, die Anhebung von Prozessen ausserhalb des Mietrechts, Wahl der Personalvorsorgeeinrichtung, Anpassen der allgemeinen Anstellungsbedingungen und Derivatetransaktionen gem. FinfraG 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 2019 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, Schweizer Staatsangehöriger,
von Cham, 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 2019 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 sowie an einer Telefonkonferenz teil. Insbesondere werden der Jahresabschluss, die Immobilienbewertungen und der umfas-

sende 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/investorrelations/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 40 % der Basissalärsumme (Vorjahr 40 %). Bei der Festlegung orientierte sich der Verwaltungsrat an der Erreichung der Unternehmensziele, nämlich:

- effektiv erzieltes konsolidiertes Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung in Abweichung zum genehmigten Budget;
- Realisierung der geplanten Ziele im Verantwortungsbereich und Beitrag zur Entwicklung und Vermarktung des Immobilienportfolios;
- 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 Aufwandentschädigung gemäss den Spesenbestimmungen, die von den Steuerbehörden genehmigt wurden.

4. Vertragsbestimmungen

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

5. Vergütungen an Verwaltungsrat und Geschäftsleitung

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

Vergütung an Verwaltungsrat und Geschäftsleitung 2019

Verwaltungsrat	Bruttovergütung 2019 in CHF 1 000	Sach-/Sozialleistungen 2019 in CHF 1 000	Total Vergütungen 2019 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		72,0
Mitglied Felix Schmidheiny ab GV 2019	52,0	2,2	54,2
Mitglied Jacob Schmidheiny bis GV 2019	22,0		22,0
Mitglied Dominik Weber	72,0	3,0	75,0
Total	**434,0**	**14,2**	**448,2**

Geschäftsleitung	Bruttovergütung 2019 in CHF 1 000	Sach-/Sozialleistungen 2019 in CHF 1 000	Total Vergütungen 2019 in CHF 1 000
Total	**1 016,4**	**147,0**	**1 163,4**
Höchster Einzelbetrag: Ralph Siegle	400,4	71,4	471,8

Vergütung an Verwaltungsrat und Geschäftsleitung 2018

Verwaltungsrat	Bruttovergütung 2018 in CHF 1 000	Sach-/Sozialleistungen 2018 in CHF 1 000	Total Vergütungen 2018 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		72,0
Mitglied Jacob Schmidheiny	72,0		72,0
Mitglied Dominik Weber	72,0	3,0	75,0
Total	**432,0**	**12,0**	**444,0**

Geschäftsleitung	Bruttovergütung 2018 in CHF 1 000	Sach-/Sozialleistungen 2018 in CHF 1 000	Total Vergütungen 2018 in CHF 1 000
Total	**1 016,0**	**145,6**	**1 161,6**
Höchster Einzelbetrag: Ralph Siegle	400,0	71,2	471,2

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. 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 ab Seite 60.

Diese Vergütungen halten den von der Generalversammlung genehmigten Rahmen ein. Für das Geschäftsjahr 2019 wurde eine Gesamtvergütung der Geschäftsleitung von maximal CHF 1 300 000 genehmigt (Vorjahr CHF 1 200 000). Für den Verwaltungsrat wurde für die Zeit von der ordentlichen Generalversammlung 2019 bis zur ordentlichen Generalversammlung 2020 eine Gesamtvergütung von maximal CHF 600 000 genehmigt (Vorjahr CHF 600 000).

Bericht der Revisionsstelle zum Vergütungsbericht

Bericht der Revisionsstelle

An die Generalversammlung der PLAZZA AG, Zürich

Wir haben den Vergütungsbericht vom 10. März 2020 der PLAZZA AG für das am 31. Dezember 2019 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 sachgebiete 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 2019 abgeschlossene Geschäftsjahr dem Gesetz und den Art. 14 – 16 der VegüV.

KPMG AG

Jürg Georg Meisterhans
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Thomas Lehner
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 10. März 2020

KPMG AG, Räffelstrasse 28, Postfach, CH-8036 Zürich

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

Visualisierung Entwicklungsprojekt
Crissier VD

Finanzberichte

Konsolidierter Jahresabschluss nach Swiss GAAP FER

Konzernbilanz

Aktiven

Umlaufvermögen

in CHF 1 000	Anhang	31.12.2019	31.12.2018
Flüssige Mittel		25 674	31 409
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3	150	111
Immobilienentwicklungen	4	293	–
Liegenschaften zur Veräusserung	24	1 413	–
Aktive Rechnungsabgrenzungen	5	911	11
Total Umlaufvermögen		**28 441**	**31 531**

Anlagevermögen

Bestandesliegenschaften	6	530 525	511 775
Entwicklungsliegenschaften	6	43 060	38 450
Baurechte	6	86 617	80 334
Unbebaute Grundstücke	6	663	662
Übrige Sachanlagen	7	172	189
Immaterielle Anlagen	8	16	32
Total Anlagevermögen		**661 053**	**631 442**
Total Aktiven		**689 494**	**662 973**

Passiven

Kurzfristige Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		946	622
Sonstige Kurzfristige Verbindlichkeiten	9	619	637
Kurzfristige Rückstellungen	11	48	–
Passive Rechnungsabgrenzungen	10	3 871	9 905
Total kurzfristige Verbindlichkeiten		**5 484**	**11 164**

Langfristige Verbindlichkeiten

Langfristige Rückstellungen	11	625	625
Latente Steuerverbindlichkeiten	12	94 883	89 038
Total langfristige Verbindlichkeiten		**95 508**	**89 663**
Total Fremdkapital		**100 992**	**100 827**

Eigenkapital

Aktienkapital		1 035	1 035
Kapitalreserven		125 598	125 598
Gewinnreserven		461 869	435 513
Total Eigenkapital		**588 502**	**562 146**
Total Passiven		**689 494**	**662 973**

Konzernerfolgsrechnung

Betriebsertrag

in CHF 1 000	Anhang	2019	2018
Liegenschaftenertrag	13	24 256	20 651
Ertrag aus Immobilienentwicklungen	4	358	–
Sonstige betriebliche Erträge	14	372	368
Total Betriebsertrag		**24 986**	**21 019**

Betriebsaufwand

Liegenschaftenaufwand	15	–1 434	–1 553
Aufwand aus Immobilienentwicklungen		–529	–
Übrige betriebliche Aufwendungen	16	–893	–129
Personalaufwand	17	–3 200	–2 982
Total Betriebsaufwand		**–6 056**	**–4 664**
Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung		**18 930**	**16 355**
Neubewertung Liegenschaften (netto)	18	25 290	14 535
Erfolg aus Veräusserung Liegenschaften		8	–
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)		**44 228**	**30 890**
Abschreibungen	7/8	–117	–103
Betriebsergebnis (EBIT)		**44 111**	**30 787**
Finanzergebnis	19	–13	–20
Gewinn vor Steuern (EBT)		**44 098**	**30 767**
Steuern	20	–7 392	–7 187
Gewinn		**36 706**	**23 580**
Gewinn je Namenaktie A in CHF	21	17.73	11.39
Gewinn je Namenaktie B in CHF	21	3.55	2.28
Verwässerter Gewinn je Namenaktie A in CHF	21	17.73	11.39
Verwässerter Gewinn je Namenaktie B in CHF	21	3.55	2.28

Konzerngeldflussrechnung

in CHF 1 000	Anhang	2019	2018
Gewinn		36 706	23 580
Abschreibungen	7/8	117	103
Neubewertung Liegenschaften (netto)	18	–25 290	–14 535
Erfolg aus Veräusserung Liegenschaften/übrigem Anlagevermögen	6/7	–11	–
Veränderung Rückstellungen	11	48	–705
Veränderung Latente Steuerverbindlichkeiten	12/20	5 845	4 975
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3	–39	200
Veränderung Immobilienentwicklungen	4	–293	–
Veränderung Aktive Rechnungsabgrenzungen	5	–900	22
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		–114	103
Veränderung Sonstige Kurzfristige Verbindlichkeiten	9	–18	159
Veränderung Passive Rechnungsabgrenzungen	10	–131	763
Sonstige, nicht liquiditätswirksame Veränderungen	6	171	–
Geldfluss aus Betriebstätigkeit		**16 091**	**14 665**
Auszahlungen für Investitionen in Bestandesliegenschaften	6	–7 173	–3 315
Einzahlungen aus Verkauf Bestandesliegenschaften	6	400	–
Auszahlungen für Investitionen in Entwicklungsliegenschaften	6	–4 542	–28 962
Auszahlungen für die Beseitigung von Altlasten im Rahmen von Liegenschaftsinvestitionen	6	–100	–4
Auszahlungen für Investitionen in Übrige Sachanlagen	7	–70	–71
Auszahlungen für Investitionen in Immaterielle Anlagen	8	–6	–17
Einzahlungen aus Verkauf von Übrigen Sachanlagen	7	15	–
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		**–11 476**	**–32 369**
Dividendenausschüttung		–10 350	–8 280
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		**–10 350**	**–8 280**
Nettoveränderung flüssige Mittel		**–5 735**	**–25 984**
Nachweis Veränderung der flüssigen Mittel			
Flüssige Mittel zu Beginn der Berichtsperiode		31 409	57 393
Flüssige Mittel am Ende der Berichtsperiode		25 674	31 409
Veränderung der flüssigen Mittel		**–5 735**	**–25 984**

Konzerneigenkapitalnachweis

in CHF 1 000	Aktienkapital	Kapitalreserven	Gewinnreserven	Total Eigenkapital
Stand am 31.12.2017	**1 035**	**125 598**	**420 213**	**546 846**
Dividendenausschüttungen	–	–	–8 280	–8 280
Jahresgewinn	–	–	23 580	23 580
Stand am 31.12.2018	**1 035**	**125 598**	**435 513**	**562 146**
Dividendenausschüttungen	–	–	–10 350	–10 350
Jahresgewinn	–	–	36 706	36 706
Stand am 31.12.2019	**1 035**	**125 598**	**461 869**	**588 502**

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 2019

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 2019 umfasst die PLAZZA AG sowie alle deren Tochtergesellschaften, d.h. die beiden 100%-Beteiligungen PLAZZA IMMOBILIEN AG und Plazza 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 Plazza 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.

Immobilienentwicklungen

Aufgrund eines erstmalig abgeschlossenen derartigen Vertrages kommen im Berichtsjahr die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden für Immobilienentwicklungen neu zur Anwendung.

Immobilienentwicklungen beinhalten Bauprojekte, welche im Auftrag des Käufers erstellt werden. Die Beurkundung des Kaufvertrags erfolgt nach dessen Abschluss, die Eigentumsübertragung für das jeweilige Objekt findet in der Regel nach Baufertigstellung statt. Die Bilanzierung dieser Immobilienentwicklungen erfolgt nach der Percentage-of-Completion-Methode (POCM) gemäss Swiss GAAP FER 22, Langfristige Aufträge. Der Fertigstellungsgrad wird anhand der Cost-to-Cost-Methode bestimmt. Die aufgelaufenen Kosten und die gemäss Fertigstellungsgrad realisierten Verkaufserlöse werden laufend in der Erfolgsrechnung ausgewiesen. Erhaltene Anzahlungen werden erfolgsneutral bilanziert. Sie werden mit den entsprechenden langfristigen Aufträgen, für welche die Anzahlung geleistet worden ist, verrechnet. In der Bilanz erfolgt der Ausweis netto als «Immobilienentwicklungen» in den Aktiven oder Passiven. Sofern das Ergebnis eines langfristigen Auftrags nicht verlässlich geschätzt werden kann, wird der Erlös nur in Höhe der angefallenen Auftragskosten erfasst, die wahrscheinlich einbringbar sind, bei gleichzeitiger Erfassung der angefallenen Auftragskosten als Aufwand in der entsprechenden Periode. Dies entspricht einer Bewertung zu Gestehungskosten. Ist es wahrscheinlich, dass die gesamten Auftragskosten die gesamten Auftragserlöse übersteigen werden, werden die erwarteten Verluste sofort als Aufwand respektive Rückstellung erfasst.

Sonstige Forderungen

Sonstige Forderungen werden zum Nominalwert abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Wertberichtigungen ausgewiesen.

Immobilienanlagen

Das Immobilienportfolio besteht aus folgenden Kategorien:
- Bestandesliegenschaften
- Entwicklungsliegenschaften
- Baurechte
- Unbebaute Grundstücke

Allgemein

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

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

Bestandesliegenschaften

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

Entwicklungsliegenschaften

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

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

Baurechte

Baurechte bestehen auf im Eigentum der Gesellschaft stehenden Grundstücken (Liegenschaften oder ebenfalls Baurechte). Sie werden meistens auf lange Dauer an Dritte vergeben, welche die Baurechte gegen Entrichtung eines Baurechtszinses nutzen.

Die Baurechtsliegenschaften werden ebenfalls mittels DCF-Methode unter zusätzlicher Berücksichtigung der laufenden Baurechtszinsen sowie unter der Annahme einer Heimfallentschädigung oder Weiterführung des 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 Mobiliar und Einrichtungen, Fahrzeuge und EDV-Anlagen, Büromaschinen und Kommunikationssysteme. Die Abschreibungen werden linear über die geschätzte Nutzungsdauer vorgenommen. Die Abschreibungsdauern betragen jeweils 5 bis 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 5 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 wird nebst den auf die Periode abgegrenzten Beiträgen über die Erfolgsrechnung erfasst.

2. Segmente

Die PLAZZA-Gruppe ist ausschliesslich im Markt Schweiz tätig und führt mit Ausnahme einer Immobilienentwicklung 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 6, ab Seite 38, und Anhang 13, ab Seite 43, sowie Detailangaben zum Immobilienportfolio, ab Seite 66). Die Immobilienentwicklung ist im Anhang 4 erläutert, unten stehend.

3. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

in CHF 1 000	31.12.2019	31.12.2018
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	585	426
Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	–435	–315
Total	**150**	**111**

4. Immobilienentwicklungen

in CHF 1 000	31.12.2019	31.12.2018
Ertrag aus laufenden Projekten seit Baubeginn	358	–
Erhaltene Anzahlungen	–65	–
Immobilienentwicklungen, netto	**293**	–
davon Immobilienentwicklungen, aktiv	293	–

Dabei handelt es sich um Aktivitäten im Zusammenhang mit einem Vertrag zum Bau eines Primarschulhauses auf dem Areal der Entwicklungsliegenschaft in Crissier, der Anfang 2019 mit der Gemeinde abgeschlossen worden war. Die Erstellung des Schulhauses wird koordiniert mit dem Entwicklungsprojekt in Crissier.

5. Aktive Rechnungsabgrenzungen

in CHF 1 000	31.12.2019	31.12.2018
Ertrags- und Kapitalsteuern	894	–
Vorausbezahlter Sachaufwand	17	11
Total	**911**	**11**

6. Bestandesliegenschaften, Entwicklungsliegenschaften, Baurechte, unbebaute Grundstücke

in CHF 1 000	Bestandesliegenschaften			Entwicklungs-liegenschaften	Im Baurecht an Dritte abgegebene Grundstücke	Unbebaute Grundstücke	Total
	Wohn-liegenschaften	Geschäfts-liegenschaften	Total				
Bestand 31.12.2017	**269 450**	**83 700**	**353 150**	**157 570**	**79 247**	**645**	**590 612**
Zugänge	9 346	363	9 709	16 361	–	–	26 070
Abgänge	–	–	–	–	–	–	–
Umklassierung	140 710	–	140 710	–140 710	–	–	–
Veränderung von aktuellen Werten	10 384	–2 098	8 286	5 142	1 087	17	14 532
Wertkorrekturen für Altlasten	–	–80	–80	83	–	–	3
Verwendung von Wertkorrekturen für Altlasten	–	–	–	4	–	–	4
Bestand 31.12.2018	**429 890**	**81 885**	**511 775**	**38 450**	**80 334**	**662**	**631 221**
Zugänge	348	428	776	5 454	–	–	6 230
Abgänge	–	–392	–392	–	–	–	–392
Umklassierung	–	–1 413	–1 413	–171	–	–	–1 584
Veränderung von aktuellen Werten	18 892	886	19 778	5 425	6 283	1	31 487
Wertkorrekturen für Altlasten	–	–	–	–6 197	–	–	–6 197
Verwendung von Wertkorrekturen für Altlasten	–	1	1	99	–	–	100
Bestand 31.12.2019	**449 130**	**81 395**	**530 525**	**43 060**	**86 617**	**663**	**660 865**
Kumulierte Anschaffungswerte 31.12.2017	122 978	77 767	200 745	84 496	7 048	1 029	293 318
Kumulierte Anschaffungswerte 31.12.2018	213 857	78 131	291 988	19 324	7 048	1 029	319 389
Kumulierte Anschaffungswerte 31.12.2019	214 204	77 505	291 709	24 608	7 048	1 029	324 394
Differenz Marktwerte/ Anschaffungswerte 31.12.2017	146 472	5 932	152 404	73 074	72 199	–384	297 293
Differenz Marktwerte/ Anschaffungswerte 31.12.2018	216 033	3 754	219 787	19 126	73 286	–367	311 832
Differenz Marktwerte/ Anschaffungswerte 31.12.2019	234 926	3 890	238 816	18 452	79 569	–366	336 471

In den Zugängen sind aktivierte Planer- und Bauleistungen von TCHF 1 398 enthalten, die zum Bilanzstichtag ausgeführt, aber noch nicht abgerechnet worden waren oder noch zur Zahlung anstanden (Vorjahr TCHF 6 883). Ausserdem erfolgten in der Berichtsperiode

Auszahlungen für Investitionen in Liegenschaften von TCHF 6 883 (Vorjahr TCHF 13 090), die bereits in früheren Perioden aktiviert, aber noch nicht abgerechnet worden waren oder noch nicht zur Zahlung angestanden hatten.

Die Wertkorrektur für Altlasten wurde als Folge von Baugrunduntersuchungen im Zuge der Projektvorbereitungen in Regensdorf vorgenommen, bei denen weitere und bisher unbekannte Belastungen gefunden wurden.

In der Tabelle auf Seite 38 sind die unten stehenden Wertkorrekturen für die Bereinigung von Altlasten bereits abgezogen:

	Bestandesliegenschaften						
in CHF 1 000	Wohn-liegenschaften	Geschäfts-liegenschaften	Total	Entwicklungs-liegenschaften	Im Baurecht an Dritte abgegebene Grundstücke	Unbebaute Grundstücke	Total
Wertkorrekturen für Altlasten 31.12.2017	8	400	408	230	4 115	–	4 753
Wertkorrekturen für Altlasten 31.12.2018	8	480	488	143	4 115	–	4 746
Wertkorrekturen für Altlasten 31.12.2019	8	480	488	6 241	4 115	–	10 844

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 2019 in der Bandbreite von 2,60 % bis 5,30 % (31. Dezember 2018: 2,70 % bis 5,10 %; 31. Dezember 2017: 2,55 % bis 5,10 %).

Portfolio nach Region am 31. Dezember 2019

		Marktwert in CHF 1 000						
	Anzahl Liegenschaften	Wohn-liegenschaften	Geschäfts-liegenschaften	Entwicklungs-liegenschaften	Baurechte	Unbebaute Grundstücke	Total	Anteil am Total
Kanton Zürich	11	449 130	62 420	10 210	85 880	–	607 640	91,9 %
Westschweiz	3	–	12 530	32 850	–	596	45 976	7,0 %
Restliche Schweiz	3	–	6 445	–	737	67	7 249	1,1 %
Total	**17**	**449 130**	**81 395**	**43 060**	**86 617**	**663**	**660 865**	**100,0 %**
Anteil am Total		68,0 %	12,3 %	6,5 %	13,1 %	0,1 %	100,0 %	

Portfolio nach Region am 31. Dezember 2018

		Marktwert in CHF 1 000						
	Anzahl Liegenschaften	Wohn-liegenschaften	Geschäfts-liegenschaften	Entwicklungs-liegenschaften	Baurechte	Unbebaute Grundstücke	Total	Anteil am Total
Kanton Zürich	12	429 890	62 094	15 610	79 600	–	587 194	93,0 %
Westschweiz	3	–	13 160	22 840	–	596	36 596	5,8 %
Restliche Schweiz	4	–	6 631	–	734	66	7 431	1,2 %
Total	**19**	**429 890**	**81 885**	**38 450**	**80 334**	**662**	**631 221**	**100,0 %**
Anteil am Total		68,1 %	13,0 %	6,1 %	12,7 %	0,1 %	100,0 %	

7. Übrige Sachanlagen

in CHF 1 000	31.12.2019	31.12.2018
Anschaffungswert zu Beginn der Periode	563	492
Zugänge	90	71
Abgänge	–80	–
Anschaffungswert am Ende der Periode	**573**	**563**
Kumulierte Abschreibungen zu Beginn der Periode	–374	–291
Zugänge	–95	–83
Abgänge	68	–
Umklassierung	–	–
Kumulierte Abschreibungen am Ende der Periode	**–401**	**–374**
Nettobuchwert zu Beginn der Periode	**189**	**201**
Nettobuchwert am Ende der Periode	**172**	**189**

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

8. Immaterielle Anlagen

in CHF 1 000	31.12.2019	31.12.2018
Anschaffungswert zu Beginn der Periode	103	89
Zugänge	6	17
Abgänge	–	–3
Anschaffungswert am Ende der Periode	**109**	**103**
Kumulierte Abschreibungen zu Beginn der Periode	–71	–54
Zugänge	–22	–20
Abgänge	–	3
Kumulierte Abschreibungen am Ende der Periode	**–93**	**–71**
Nettobuchwert zu Beginn der Periode	**32**	**35**
Nettobuchwert am Ende der Periode	**16**	**32**

Die immateriellen Anlagen beinhalten ausschliesslich Software.

9. Sonstige Kurzfristige Verbindlichkeiten

in CHF 1 000	31.12.2019	31.12.2018
Verpflichtungen aus Bewirtschaftungsmandaten	564	576
Mehrwertsteuer	40	58
Sozialversicherungen	14	3
Andere	1	–
Total	**619**	**637**

In den Verpflichtungen aus Bewirtschaftungsmandaten sind auch solche gegenüber Nahestehenden enthalten (vergleiche Anhang 23, ab Seite 49).

10. Passive Rechnungsabgrenzungen

in CHF 1 000	31.12.2019	31.12.2018
Vorauszahlungen von Mietern	1 911	1 869
Ertrags- und Kapitalsteuern	152	400
Erhaltene, noch nicht abgerechnete Planer- und Bauleistungen	675	6 564
Verpflichtungen gegenüber Nahestehenden	359	314
Andere	774	758
Total	**3 871**	**9 905**

Zu den Verpflichtungen gegenüber Nahestehenden vergleiche Anhang 23, ab Seite 49.

11. Rückstellungen

in CHF 1 000	Rechtsfälle	Altlasten	Sonstige	Total
Bestand 31.12.2017	**1 020**	**310**	**–**	**1 330**
Bildung	–	–	–	–
Verwendung	–	–	–	–
Auflösung	–395	–310	–	–705
Bestand 31.12.2018	**625**	**–**	**–**	**625**
davon kurzfristig	–	–	–	–
Bestand 31.12.2018	**625**	**–**	**–**	**625**
Bildung	–	–	102	102
Verwendung	–	–	–	–
Auflösung	–	–	–54	–54
Bestand 31.12.2019	**625**	**–**	**48**	**673**
davon kurzfristig	–	–	48	48

Die Rückstellungen für Rechtsfälle betreffen eine Regressforderung einer Versicherungsgesellschaft im Zusammenhang mit einem Bauunfall aus dem Jahr 2005.

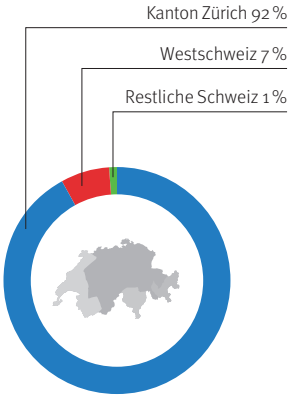
12. Latente Steuerverbindlichkeiten

in CHF 1 000	31.12.2019	31.12.2018
Latente Steuerverbindlichkeiten zu Beginn der Berichtsperiode	**89 038**	**84 063**
Erfolgswirksame Nettobildung in der Berichtsperiode	5 845	4 975
Latente Steuerverbindlichkeiten am Ende der Berichtsperiode	**94 883**	**89 038**

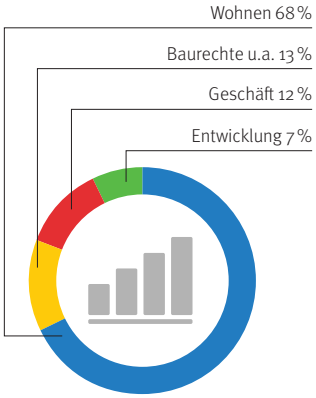
Die latenten Steuerschulden betreffen zum grossen Teil Immobilien und entstehen aus den Wertdifferenzen zwischen den FER-Marktwerten und den Steuerwerten der einzelnen Bilanzpositionen. Für die Liegenschaften wurde der Steuerbetrag einzeln pro Objekt ermittelt. Dabei wurde die individuelle Besitzdauer berücksichtigt sowie die Tatsache, dass die Gesellschaft nicht auf kurzfristigen Handel mit Immobilien ausgerichtet ist. Diese individuelle Berechnung führte zu einem Steuersatz (vor Steuern) von durchschnittlich 19,0 % (2018: 19,1 %) für den Gesamtbestand der Liegenschaften. Für die Wertdifferenzen auf den übrigen Positionen wurde der Steuerbetrag pauschal mit dem Steuersatz (vor Steuern) von 20,0 % (2018: 21,0 %) berechnet.

13. Liegenschaftenertrag

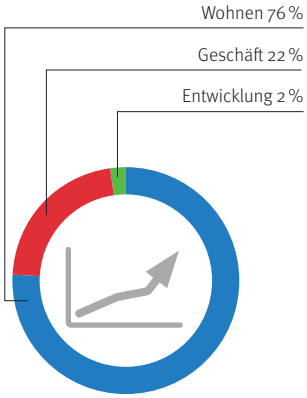
Portfolio nach Regionen
Stichtag 31.12.2019



Portfolio nach Anlagekategorien
Stichtag 31.12.2019



Erlöse aus Vermietung
Periode 1.1.–31.12.2019



Liegenschaftenertrag

in CHF 1 000	2019	2018
Erlöse aus Vermietung	21 044	17 566
Baurechtszinsen	3 020	3 006
Anderer Liegenschaftenertrag	192	79
Total	**24 256**	**20 651**

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

Erlöse aus Vermietung

in CHF 1 000	2019	2018
Bestandesliegenschaften	20 514	17 053
davon Wohnliegenschaften	15 884	12 628
davon Geschäftsliegenschaften	4 630	4 425
Entwicklungsliegenschaften	495	476
Baurechte[1]	34	34
Unbebaute Grundstücke	1	3
Total Liegenschaften	**21 044**	**17 566**

1 Mietertrag aus Nutzungsvereinbarung für Miteigentumsstrassenparzelle.

Neben den erstmalig für ein Gesamtjahr wirksamen Mieterträgen der Wohnliegenschaft «Im Glattgarten» in Wallisellen trug die Reduktion der temporären Leerstände im Bereich der Geschäftsliegenschaften zum Anstieg der Erlöse aus Vermietung im Berichtsjahr bei.

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

Soll-Netto-Mietertrag[1]

in CHF 1 000	31.12.2019	31.12.2018
Bestandesliegenschaften	21 336	21 806
davon Wohnliegenschaften	16 058	16 396
davon Geschäftsliegenschaften	5 278	5 410
Entwicklungsliegenschaften	612	610
Baurechte[2]	34	34
Unbebaute Grundstücke	–	–
Total Liegenschaften	**21 982**	**22 450**

1 Erwarteter Mietertrag bei Vollvermietung vor Ausfällen für Leerstände bzw. Mietzinsreduktionen.
2 Mietertrag aus Nutzungsvereinbarung für Miteigentumsstrassenparzelle.

Leerstandsquote in Prozenten vom Soll-Netto-Mietertrag[1]

	31.12.2019	31.12.2018
Bestandesliegenschaften	4,0 %	4,3 %
davon Wohnliegenschaften	3,2 %	3,3 %
davon Geschäftsliegenschaften	6,4 %	7,3 %
Entwicklungsliegenschaften	19,1 %	18,7 %
Baurechte	–	–
Unbebaute Grundstücke	–	–
Total Liegenschaften	**4,4 %**	**4,7 %**

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

Anteil der jeweils fünf wichtigsten Mieter und Baurechtsnehmer

Die nachfolgenden fünf wichtigsten Mieter und Baurechtsnehmer trugen, gemessen an den Mieterträgen und Baurechtszinsen, zusammen 13,2 % bei (31. Dezember 2018: 12,8 %).

Mieter / Baurechtsnehmer	Art	31.12.2019	31.12.2018
Hard AG	Baurechtszins	3,6 %	3,5 %
HG Commerciale	Baurechtszins	2,6 %	2,6 %
Pensionskasse Conzzeta	Mietzins und Baurechtszins	2,6 %	2,5 %
Isler & Pedrazzini AG	Mietzins	2,2 %	2,1 %
STWEG Im Tiergarten 44–50	Baurechtszins	2,2 %	2,1 %
Total		**13,2 %**	**12,8 %**

Laufzeiten Geschäftsmietverträge und Baurechtszinsen

in Prozenten der Miet- und Baurechtszinserträge	31.12.2019	31.12.2018
Bis 1 Jahr inklusive unbefristeter Mietverhältnisse	14,6 %	24,6 %
1 bis 2 Jahre	17,8 %	13,5 %
2 bis 3 Jahre	6,7 %	12,3 %
3 bis 4 Jahre	5,1 %	5,8 %
4 bis 5 Jahre	1,1 %	5,0 %
Über 5 Jahre	54,7 %	38,8 %
Total	**100,0 %**	**100,0 %**

14. Sonstige betriebliche Erträge

in CHF 1 000	2019	2018
Dienstleistungen	372	364
Andere Erträge	–	4
Total	**372**	**368**

Erträge aus Dienstleistungen umfassen Erträge aus der Bewirtschaftung von Liegenschaften für Dritte und Nahestehende (vergleiche Anhang 23, ab Seite 49).

15. Liegenschaftenaufwand

in CHF 1 000	2019	2018
Unterhalt und Reparatur	113	179
Betrieb und Verwaltung Liegenschaften	908	989
Versicherung, Steuern, Gebühren	261	197
Baurechtsaufwand	58	65
Anderer	94	123
Total	**1 434**	**1 553**

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	2019	2018
Bis 1 Jahr	60	65
Über 1 bis 5 Jahre	241	259
Über 5 Jahre	1 776	1 928
Total	**2 077**	**2 252**

16. Übrige betriebliche Aufwendungen

in CHF 1 000	2019	2018
Büro- und Verwaltungsaufwand	747	693
Auflösung nicht mehr benötigter Rückstellungen	–	–705
Projektaufwendungen	1	6
Kapitalsteuern	145	135
Total	**893**	**129**

Zur Auflösung nicht mehr benötigter Rückstellungen vergleiche Anhang 11, Seite 42.

17. Personalaufwand

in CHF 1 000	2019	2018
Lohnaufwand	2 741	2 549
Sozialversicherungsaufwand	429	415
Übriger Personalaufwand	30	18
Total	**3 200**	**2 982**

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 2018 bis 31. Dezember 2019 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 2019 von mindestens 117,0 % (Vorjahr 111,3 %) 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 219 (Vorjahr TCHF 214) enthalten.

18. Neubewertung Liegenschaften

in CHF 1 000	2019	2018
Positive Marktwertanpassungen	32 533	18 235
Negative Marktwertanpassungen	–1 046	–3 703
Anpassung Wertkorrekturen für Altlasten	–6 197	3
Total	**25 290**	**14 535**

Die positiven Marktwertanpassungen gehen überwiegend auf die Anpassung der Diskontsätze an das Marktumfeld zurück. Die negativen Marktwertanpassungen sind überwiegend auf die aktualisierten Planungsannahmen mehrerer Geschäftsliegenschaften zurückzuführen.

Die Wertkorrektur für Altlasten wurde als Folge von Baugrunduntersuchungen im Zuge der Projektvorbereitungen in Regensdorf vorgenommen, bei denen weitere und bisher unbekannte Belastungen gefunden wurden.

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

19. Finanzergebnis

in CHF 1 000	2019	2018
Übriger Finanzertrag	5	1
Total Finanzertrag	**5**	**1**
Bankspesen	–18	–21
Total Finanzaufwand	**–18**	**–21**
Total Finanzergebnis	**–13**	**–20**

20. Steuern

in CHF 1 000	2019	2018
Laufende Ertragssteuern	1 547	2 212
Latente Steuern	5 845	4 975
Total	**7 392**	**7 187**

Der Iststeuersatz betrug 2019 16,8 % (2018: 23,4 %). Die Veränderung zwischen den Jahren ergibt sich im Wesentlichen aus der teilweisen Reduktion der Steuersätze für latente Steuern infolge einer Änderung der Steuergesetzgebung sowie durch die Wertkorrektur für Altlasten (vergleiche Anhang 6, ab Seite 38). Per 31. Dezember 2019 bestehen – wie schon im Vorjahr – keine steuerlichen Verlustvorträge.

		2019	2018
Gewinn vor Steuern	TCHF	44 098	30 767
Steuern	TCHF	7 392	7 187
Steuersatz	Prozent	**16,8**	**23,4**

Gründe für die Abweichung der effektiven Steuerbelastung vom Durchschnittssteuersatz

in CHF 1 000	2019	2018
Gewinn vor Steuern	44 098	30 767
Ertragssteuern zum Durchschnittssatz	–8 617	–7 360
Steuern zu anderen Sätzen	–1 560	173
Anpassung für periodenfremde laufende Ertragssteuern	3	–
Effekte aus nicht aktivierten Verlustvorträgen	2 782	–
Total Steuern	**–7 392**	**–7 187**

Der Durchschnittssteuersatz betrug 19,5 % (Vorjahr 23,9 %). Die Effekte aus der Änderung der Steuersätze gehen zurück auf eine Auflösung der Rückstellung für latente Steuern infolge der Annahme der Abstimmungsvorlagen zur Steuerreform.

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

	Einheit	2019	2018
Gewinn	TCHF	36 706	23 580
Gewinn exkl. Neubewertung Liegenschaften[1]	TCHF	17 004	13 711
Eigenkapital/NAV[2]	TCHF	588 502	562 146
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	17.73	11.39
Gewinn pro Namenaktie B	CHF	3.55	2.28
Gewinn pro Namenaktie A exkl. Neubewertung Liegenschaften[1]	CHF	8.21	6.62
Gewinn pro Namenaktie B exkl. Neubewertung Liegenschaften[1]	CHF	1.64	1.32
Eigenkapital pro Namenaktie A (Net Asset Value, NAV)[2]	CHF	284.30	271.57
Eigenkapital pro Namenaktie B (Net Asset Value, NAV)[2]	CHF	56.86	54.31

1 Der Neubewertungserfolg 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.

22. Derivative Finanzinstrumente

Die PLAZZA-Gruppe hat in der Periode vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2019 keine derivativen Finanzinstrumente gehalten.

23. 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 Plazza 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	31.12.2019	31.12.2018
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	–	10
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	325	378
Passive Rechnungsabgrenzungen	359	314

Erfolgsrechnung	2019	2018
Liegenschaftenertrag	698	690
Sonstige betriebliche Erträge	186	182
Übrige betriebliche Aufwendungen	22	10

in CHF 1 000

Aktivierte Leistungen	31.12.2019	31.12.2018
In Entwicklungsliegenschaften direkt aktivierte Beratungsleistungen	17	134

24. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Anlässlich der Sitzung vom 7. November 2019 hat der Verwaltungsrat aufgrund eines vorliegenden Angebots die Geschäftsleitung beauftragt, die Geschäftsliegenschaft in Wallisellen (Stockwerkeigentum) zum Preis von TCHF 1 664 zu verkaufen. Der Vollzug des Verkaufs erfolgte zu diesem Preis im Januar 2020.

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 10. März 2020 vom Verwaltungsrat zur Veröffentlichung freigegeben.

Bericht der Revisionsstelle zur Konzernrechnung

KPMG

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 2019, 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 2019 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.

1

KPMG

Bewertung des Immobilienportfolios

Prüfungssachverhalt

Die Bestandesliegenschaften, Entwicklungsliegenschaften und Baurechte (nachfolgend auch „Immobilienportfolio“) bilden einen wesentlichen Bestandteil der Konzernbilanz und weisen per 31. Dezember 2019 folgende Verkehrswerte bzw.

Fair Values auf (in TCHF):	
Bestandesliegenschaften	530,525
Entwicklungsliegenschaften	43,060
Baurechte	86,617

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-Cash-flow-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 beeinflusst.

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

Unsere Vorgehensweise

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

Wir haben an den Bewertungsbesprechungen des Schätzungsexperten mit dem Management teilgenommen und dabei Bewertungsmethodik sowie ausgewählte wertrelevante Parameter diskutiert. Zur Unterstützung unserer Prüfungshandlungen 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.

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

— Anhang Erläuterung 1 „Zusammenfassung der wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden“

— Anhang Erläuterung 6 „Bestandesliegenschaften, Entwicklungsliegenschaften, Baurechte, unbebaute Grundstücke“

— Anhang Erläuterung 18 „Neubewertung Liegenschaften“

KPMG

Vollständigkeit und Genauigkeit der latenten Steuerverbindlichkeiten

Prüfungssachverhalt

Per 31. Dezember 2019 betragen die latenten Steuerverbindlichkeiten TCHF 94,883.

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.

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.

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 12 „Latente Steuerverbindlichkeiten“

— Anhang Erläuterung 20 „Steuern“

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Konzernrechnung

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

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

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Konzernrechnung

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

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

— identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen in der Konzernrechnung, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

— gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems des Konzerns abzugeben.

— beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.

— schlussfolgern wir über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Geschäftstätigkeit durch den Verwaltungsrat sowie auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die 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, 10. März 2020

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

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

Jahresrechnung der PLAZZA AG

Bilanz

Aktiven

in CHF 1 000	Anhang	31.12.2019	31.12.2018
Flüssige Mittel		8 031	12 306
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Beteiligungen		324	482
Kurzfristige Finanzforderungen gegenüber Beteiligungen	1	8 500	–
Aktive Rechnungsabgrenzungen		15	11
Total Umlaufvermögen		**16 870**	**12 799**
Finanzanlagen	1	103 810	104 880
Beteiligungen	2	19 926	19 926
Sachanlagen		54	15
Total Anlagevermögen		**123 790**	**124 821**
Total Aktiven		**140 660**	**137 620**

Passiven

in CHF 1 000		31.12.2019	31.12.2018
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten		37	25
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten		20	16
Passive Rechnungsabgrenzungen		326	237
Total kurzfristiges Fremdkapital		**383**	**278**
Total Fremdkapital		**383**	**278**
Aktienkapital	3	1 035	1 035
Gesetzliche Kapitalreserve			
Übrige Kapitalreserven	3	125 598	125 598
Bilanzgewinn			
Vortrag aus dem Vorjahr		359	1 567
Jahresergebnis		13 285	9 142
Total Eigenkapital		**140 277**	**137 342**
Total Passiven		**140 660**	**137 620**

Erfolgsrechnung

in CHF 1 000	Anhang	2019	2018
Dividendenertrag		13 600	9 500
Finanzertrag		1 126	975
Übrige betriebliche Erträge	4	704	641
Total Ertrag		**15 430**	**11 116**
Finanzaufwand		–12	–13
Personalaufwand		–1 413	–1 336
Übriger betrieblicher Aufwand	5	–655	–617
Abschreibungen auf Sachanlagen		–16	–8
Jahresergebnis vor Steuern		**13 334**	**9 142**
Direkte Steuern		–49	–
Jahresergebnis		**13 285**	**9 142**

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	31.12.2019	31.12.2018
Kurzfristige Finanzforderungen gegenüber Beteiligungen	8 500	–
Finanzanlagen	103 810	104 880
Total	**112 310**	**104 880**

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	31.12.2019	31.12.2018
Kapital- und Stimmenanteil in Prozenten	100,00	100,00
Grundkapital in CHF 1 000	5 000	5 000

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

3. Aktienkapital / Übrige Kapitalreserven

in CHF 1 000	31.12.2019	31.12.2018
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**

Die Übrigen Kapitalreserven sind nicht steuerbegünstigt ausschüttbar.

4. Übrige betriebliche Erträge

in CHF 1 000	2019	2018
Dienstleistungsertrag von Beteiligungen	704	641
Total	**704**	**641**

5. Übriger betrieblicher Aufwand

in CHF 1 000	2019	2018
Büro- und Verwaltungsaufwand	361	332
Kapitalsteuern	56	49
Anderer betrieblicher Aufwand	238	236
Total	**655**	**617**

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 31.12.2019 mehr als 5 % Stimmrechte:

Aktionär bzw. Aktionärsgruppe	Namenaktien A zu CHF 0.50	Namenaktien B zu CHF 0.10	Total	
	Anzahl	Anzahl	Aktien	Stimmrechte
Jacob Schmidheiny	157 192	420	157 612	5,2 %
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, Rüschlikon; 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 der ihnen nahestehenden Personen

Verwaltungsrat		31.12.2019	31.12.2018
Markus Kellenberger, Verwaltungsratspräsident	Namenaktien A zu CHF 0.50	500	500
Jacob Schmidheiny, Verwaltungsratsmitglied[1]	Namenaktien A zu CHF 0.50	n/a	157 192
Felix Schmidheiny, Verwaltungsratsmitglied[2]	Namenaktien A zu CHF 0.50	42 000	n/a
Martin Byland, Verwaltungsratsmitglied	Namenaktien A zu CHF 0.50	20 768	20 768
Lauric Barbier, Verwaltungsratsmitglied	Namenaktien A zu CHF 0.50	250	36
Jacob Schmidheiny, Verwaltungsratsmitglied[1]	Namenaktien B zu CHF 0.10	n/a	420

Martin Byland besitzt als Mitglied der Aktionärsgruppe ABV weitere Namenaktien A zu CHF 0.50. Jacob Schmidheiny[1] besitzt als Mitglied der Aktionärsgruppe ABV weitere Namenaktien A zu CHF 0.50 sowie Namenaktien B zu CHF 0.10.

1 Verwaltungsratsmitglied bis 17.04.2019.

2 Verwaltungsratsmitglied seit 17.04.2019.

Konzernleitung		31.12.2019	31.12.2018
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	31.12.2019	31.12.2018
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	359	1 567
Jahresergebnis	13 285	9 142
Bilanzgewinn zur Verfügung der Generalversammlung	**13 644**	**10 709**

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

in CHF 1 000			31.12.2019	31.12.2018
Dividende Namenaktien A im Nominalwert von je CHF 0.50	1 827 000	CHF 6.00	10 962	9 135
Dividende Namenaktien B im Nominalwert von je CHF 0.10	1 215 000	CHF 1.20	1 458	1 215
Zuweisung an freiwillige Gewinnreserven			–	–
Vortrag auf neue Rechnung			1 224	359
Total beantragte Gewinnverwendung			**13 644**	**10 709**

Auf einen Antrag zur weiteren Erhöhung der allgemeinen gesetzlichen Reserve wurde verzichtet, weil diese die Mindesthöhe von 20 % des Aktienkapitals bereits erreicht hat.

Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung der PLAZZA AG

KPMG

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 2019, 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 61) für das am 31. Dezember 2019 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

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemässen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung der Jahresrechnung des aktuellen Zeitraums waren. 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, 10. März 2020

KPMG AG, Räffelstrasse 28, Postfach, CH-8036 Zürich

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

Immobilienportfolio

Detailangaben zum Immobilienportfolio per 31. Dezember 2019

Bestandesliegenschaften

Wohnliegenschaften

Ort	Adresse	PLZ	Sonderklassierung	Eigentumsform	Eigentumsanteil (Stockwerkeigentumsanteil)	Grundstücksfläche in m²
Wallisellen	Im Glattgarten 1–12 / Industriestrasse 43–49a	8304		Alleineigentum	100	13 780
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 (5)						**50 706**

Geschäftsliegenschaften

Crissier	Route du Bois-Genoud 1a/1b	1023		Alleineigentum	100	5 504
Luzern	Täschmattstrasse 16	6015		Alleineigentum	100	12 462
Zürich	Giesshübelstrasse 40	8045		Alleineigentum	100	1 546
Zürich	Giesshübelstrasse 45	8045		Alleineigentum	100	4 709
Geschäftsliegenschaften (4)						**24 221**
Total Bestandesliegenschaften (9)						**74 927**

Entwicklungsliegenschaften

Crissier	Route du Bois-Genoud 10	1023		Alleineigentum	100	61 462
Regensdorf	Althardstrasse 5/9	8105		Alleineigentum	100	17 518
Entwicklungsliegenschaften (2)						**78 980**

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 im Anlagevermögen (17)						**420 253**

Liegenschaften zur Veräusserung

Geschäftsliegenschaften

Wallisellen	Gewerbehallenstrasse 2	8304		Stockwerkeigentum	100 (27/1 000)	1 228
Liegenschaften zur Veräusserung (1)						**1 228**
Total Immobilienportfolio (18)						**421 481**

Baujahr	Renovations-jahr Teil-sanierung	Renovations-jahr Total-sanierung	Erwerbs-datum	Soll-Netto-Mietertrag[1] in CHF 1 000	Marktwert in CHF 1 000	Bruttorendite[2]	Diskontierungs-satz (netto, real)	Leerstand per Stichtag vom Soll-Netto-Mietertrag
2018			07.07.1988	6 510				
1988	2010		27.05.1992	2 580				
1991	2012		27.05.1992	2 751				
1991	2014		27.05.1992	2 029				
1992	2015		27.05.1992	2 188				
				16 058	**449 130**	**3,6 %**	**2,79 %**	**3,2 %**
1989			24.12.1998	949				
1966	2009	2002	07.07.1988	527				
1965		2001	27.05.1992	1 373				
1984	2016		27.05.1992	2 430				
				5 278	**81 395**	**6,5 %**	**3,84 %**	**6,4 %**
				21 336	**530 525**	**4,0 %**	**2,95 %**	**4,0 %**
			02.12.1997	–				
1910	1999		27.05.1992	612				
				612	**43 060**	**1,4 %**	**3,57 %**	**19,1 %**
			06.09.1954	–				
			27.05.1992	–				
			31.10.2002	34				
			27.05.1992	–				
				34	**86 617**	**0,0 %**	**2,85 %**	**0,0 %**
			27.05.1992	–				
			27.05.1992	–				
				–	**663**	**0,0 %**	**3,00 %**	**0,0 %**
				21 982	**660 865**	**3,3 %**	**2,98 %**	**4,4 %**
1978			01.04.1989	131				
				131	**1 413**	**9,3 %**	**5,30 %**	**100,0 %**
				22 113	**662 278**	**3,3 %**	**2,98 %**	**5,0 %**

1 Erwarteter Mietertrag bei Vollvermietung vor Ausfällen für Leerstände bzw. Mietzinsreduktionen.
2 Soll-Netto-Mietertrag in Prozenten des Marktwertes am Stichtag.

Detailangaben zum Immobilienportfolio per 31. Dezember 2019 Fortsetzung

Bestandesliegenschaften

Wohnliegenschaften

Ort	Adresse	PLZ	Eintrag im Kataster der belasteten Standorte (KbS)	Total nutzbare Mietfläche in m²	Nutzbare Mietfläche Wohnen in m²
Wallisellen	Im Glattgarten 1–12 / Industriestrasse 43–49a	8304	Nein	21 664	19 634
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 (5)				**58 962**	**54 025**

Geschäftsliegenschaften

Crissier	Route du Bois-Genoud 1a/1b	1023	Nein	4 474	–
Luzern	Täschmattstrasse 16	6015	Ja	4 507	–
Zürich	Giesshübelstrasse 40	8045	Ja	4 711	100
Zürich	Giesshübelstrasse 45	8045	Nein	6 306	95
Geschäftsliegenschaften (4)				**19 998**	**195**
Total Bestandesliegenschaften (9)				**78 960**	**54 220**

Entwicklungsliegenschaften

Crissier	Route du Bois-Genoud 10	1023	Ja	47 861[1]	32 185
Regensdorf	Althardstrasse 5/9	8105	Ja, Teilfläche	26 856[1]	18 267
Entwicklungsliegenschaften (2)				**74 717**	**50 452**

Baurechte

Bern	Eymattstrasse 71/73	3027	Ja	–	–
Unterengstringen	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 im Anlagenvermögen (17)				**153 677**	**104 672**

Liegenschaften zur Veräusserung

Geschäftsliegenschaften

Wallisellen	Gewerbehallenstrasse 2	8304	Nein	1 050	–
Liegenschaften zur Veräusserung (1)				**1 050**	–
Total Immobilienportfolio (18)				**154 727**	**104 672**

1 Nach Berücksichtigung potenzieller Verkäufe.

Nutzbare Mietfläche Büro in m²	Nutzbare Mietfläche Verkauf/Gastro in m²	Nutzbare Mietfläche Industrie/Gewerbe in m²	Nutzbare Mietfläche Lager in m²	Nutzbare Mietfläche übrige Nutzungen in m²	Total Mietobjekte Wohnen	Total Parkplätze
–	1 681	–	116	233	218	213
1 106	–	–	–	238	108	126
247	–	–	23	223	113	150
142	–	–	–	177	82	146
–	–	–	–	752	83	–
1 495	**1 681**	**–**	**139**	**1 622**	**604**	**635**
2 532	–	1 404	538	–	–	111
1 162	622	1 088	1 635	–	–	80
3 531	–	240	840	–	1	42
4 990	–	–	1 221	–	1	144
12 215	**622**	**2 732**	**4 234**	**–**	**2**	**377**
13 710	**2 303**	**2 732**	**4 373**	**1 622**	**606**	**1 012**
9 855	3 946	–	1 875	–	–	–
–	–	7 808	781	–	–	–
9 855	**3 946**	**7 808**	**2 656**	**–**	**–**	**–**
–	–	–	–	–	–	–
–	–	–	–	–	–	–
–	–	–	–	–	–	–
–	–	–	–	–	–	–
–	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**
–	–	–	–	–	–	–
–	–	–	–	–	–	–
–	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**
23 565	**6 249**	**10 540**	**7 029**	**1 622**	**606**	**1 012**
–	–	1 050	–	–	–	–
–	**–**	**1 050**	**–**	**–**	**–**	**–**
23 565	**6 249**	**11 590**	**7 029**	**1 622**	**606**	**1 012**

Zusätzliche Informationen zu den Entwicklungsprojekten

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

Projektbeschrieb und geschätzter Fertigstellungszeitpunkt
In Crissier bei Lausanne verfügt PLAZZA über ein Entwicklungsgebiet von insgesamt 66 966 m² (einschliesslich 5 504 m² der Liegenschaft Route du Bois-Genoud 1a/1b). Seit 4. Februar 2016 liegt für das Areal ein bewilligter Gestaltungsplan vor. Der Wohnanteil im gesamten Areal wird ca. 65 % betragen. 2017 wurde ein Vorprojekt erarbeitet, das 2018 im Hinblick auf die Vereinfachung der komplexen Arealstrukturen optimiert wurde. Mit der Planung des Bauprojektes für die erste Etappe wurde Anfang 2019 begonnen. Nach heutigem Planungsstand kann PLAZZA über 500 Wohnungen erstellen und 15 000 m² Geschäftsflächen realisieren. Mit der Gemeinde Crissier wurde eine Vereinbarung zum Bau eines Primarschulhauses abgeschlossen. Eines der zehn Baufelder wird im Baurecht an eine kantonal geförderte Stiftung zum Bau eines Pflegheims abgegeben. Die Investitionssumme für das Gesamtprojekt wird auf bis zu CHF 300 Mio. geschätzt. Die gesamte Entwicklungsliegenschaft in Crissier hat nach Schätzung des unabhängigen Schätzungsexperten, unter Berücksichtigung von rund 20 % Stockwerkeinheiten und der Abgabe eines Baufeldes im Baurecht ein Mietzinspotenzial in der Grössenordnung von CHF 12,2 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 Ende 2021 zu rechnen.

Projektstand: Die Eingabe des Baugesuchs erfolgt im Jahr 2020.

Entwicklungsliegenschaft Regensdorf (Althardstrasse 5/9, Regensdorf)

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.

Im Jahr 2018 wurde unter Mithilfe der beteiligten Eigentümer ein Umsetzungskonzept erarbeitet, welches unter anderem die etappierte Entwicklung des ganzen Entwicklungsgebietes regelt. Die Realisierung einer Überbauung ist aus heutiger Sicht frühestens bis 2026 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. 2019 wurden erste Abklärungen zur Machbarkeit und zur Marktpositionierung vorgenommen.

Projektstand: Die Mietobjekte werden zurzeit für die Zwischennutzung vermarktet. Im Jahr 2020 wird ein Studienauftrag als Basis für einen Gestaltungsplan durchgeführt.

Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten

wüestpartner

Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

PLAZZA AG
Geschäftsleitung
Sieberstrasse 5
CH-8055 Zürich

Zürich, 31. Januar 2020

Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten, Bewertung per 31. Dezember 2019

An die Geschäftsleitung der PLAZZA AG

Referenz-Nummer
104394.1902

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 2019 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 (unendlicher

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

Bewertungszeitraum) zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt pro Liegenschaft, in Abhängigkeit ihrer individuellen Chancen und Risiken, marktgerecht und risikoadjustiert.

Die Entwicklungsliegenschaften und unbebauten Grundstücke (Baulandreserven) werden ebenfalls mit der DCF-Methode zum Marktwert bewertet. Dabei wird der Projektwert zum 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 tätigenden 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 2019 wurden in der Berichtsperiode vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019 sieben Liegenschaft besichtigt.

Ergebnisse
Per 31. Dezember 2019 wurden von Wüest Partner die Werte der insgesamt 18 Renditeliegenschaften aller Anlagegruppen nach Swiss GAAP FER 18 Ziffer 14 ermittelt. Der Marktwert aller 18 Liegenschaften zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2019 beträgt 662 278 Tausend Schweizer Franken. Nachfolgend die Liegenschaftswerte der Anlagegruppen in der Übersicht:

Tabelle:

Anlagegruppe	Anzahl Liegenschaften	Marktwert in CHF 1 000	Anteil am Total
Bestandesliegenschaften	10	531'938	80.32%
davon Bestandsliegenschaften Wohnen	5	449'130	67.82%
davon Bestandsliegenschaften Geschäft	5	82'808	12.50%
Entwicklungsliegenschaften	2	43'060	6.50%
Baurechte	4	86'617	13.08%
Unbebaute Grundstücke	2	663	0.10%
Total Liegenschaften	18	662 278	100.0%

Veränderungen in der Berichtsperiode
In der Berichtsperiode vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019 wurde die Liegenschaft Nellenstadel 3 in 3902 Glis-Brig 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, 31. Januar 2020
Wüest Partner AG

Andreas Bleisch
Dr.rer.pol. / Partner

Jan Hagen
MA UZH Ökonomie / Director

wüestpartner

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 2020 für die Bewertungen per 31. Dezember 2019 wurden aus der Erstbewertung per 31. Dezember 2013 übernommen und mit Informationen per Januar 2020 ergänzt resp. aktualisiert.
- *Diskontierungssatz:* Die Diskontierung beruht auf einem risikogerechten Zinssatz. Der jeweilige Satz wird für jede Liegenschaft individuell bestimmt. Risikoloser Zinssatz + Immobilienrisiko (Immobilität des Kapitals) + Zuschlag Makrolage + Zuschlag Mikrolage in Abhängigkeit der Nutzung + Zuschlag Objektqualität und Ertragsrisiko + evtl. spezifische Zu- oder Abschläge. Die Diskontierungssätze der Anlagegruppe Bestandsliegenschaften sowie Entwicklungsliegenschaften, ohne Baurechte und unbebaute Grundstücke, des Immobilienportfolios der PLAZZA bewegen sich zwischen 2.60 Prozent bis 5.30 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 alle 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) wurden mit einem Gebäudeanalyse-Tool gerechnet. Darin werden aufgrund einer Zustandsanalyse der einzelnen Bauteile deren Restlebensdauer bestimmt, die periodische Erneuerung modelliert und daraus die jährlichen Annuitäten ermittelt. Die errechneten Werte werden mittels der von Wüest Partner erhobenen Kosten-Benchmarks plausibilisiert.

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:

- *Projektenwicklungsstrategie:* 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 2020: 9. April 2020
Publikation Halbjahresbericht 2020: 27. August 2020

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:
cube media AG

Fotos:
Seite 8 / 9 / 10 / 15 / 16: Dominique Meienberg
Rückseite: Alex Buschor

Visualisierung Titelbild, Seite 26 / 27 / 70:
Atelier Brunecky, Zürich

Hinweis zu möglichen zukunftsgerichteten Aussagen
Der vorliegende Geschäftsbericht der PLAZZA AG enthält möglicherweise zukunftsgerichtete Aussagen. Diese können an Ausdrücken wie «sollen», «annehmen», «erwarten», «rechnen mit», «beabsichtigen», «anstreben», «zukünftig» oder ähnlichen Ausdrücken sowie der Diskussion von Strategien, Zielen, Plänen oder Absichten usw. erkennbar sein. Sie unterliegen bekannten oder unbekannten Risiken und Unsicherheiten, die zur Folge haben können, dass die tatsächlichen Ergebnisse und Ereignisse wesentlich von den Erwartungen abweichen, die in den zukunftsgerichteten Aussagen enthalten oder impliziert sind.

MIX Papier FSC® C074682

HITACHI
SYTI
ASIT