

PLAZZA



Geschäftsbericht 2021



Ausgewählte Kennzahlen

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

Erfolgsrechnung		2021	2020
Liegenschaftenertrag	TCHF	26 137	24 598
Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung	TCHF	20 595	19 962
Neubewertung Liegenschaften (netto)	TCHF	72 791	61 831
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	TCHF	93 386	82 037
Betriebsergebnis (EBIT)	TCHF	93 325	81 960
Gewinn	TCHF	71 937	63 298
Gewinn exkl. Neubewertung Liegenschaften ¹	TCHF	18 068	16 966

Geldflussrechnung		2021	2020
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	TCHF	22 148	16 882
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	TCHF	-75 309	-9 129
Free Cash Flow ²	TCHF	-53 161	7 753

Bilanz		31.12.2021	31.12.2020
Bilanzsumme	TCHF	890 761	756 254
Flüssige Mittel	TCHF	2 626	21 007
Marktwert Immobilienportfolio im Anlagevermögen	TCHF	887 703	733 255
Finanzverbindlichkeiten	TCHF	47 200	-
Eigenkapital (Net Asset Value, NAV) ³	TCHF	698 897	639 380
Eigenkapitalquote	Prozent	78,5	84,5

Immobilienportfolio im Anlagevermögen		31.12.2021	31.12.2020
Liegenschaften	Anzahl	18	17
Nutzbare Fläche	m ²	167 030	155 262
Marktwertanteil Bestandesliegenschaften	Prozent	82,4	78,8
davon Wohnliegenschaften	Prozent	72,4	67,3
davon Geschäftsliegenschaften	Prozent	10,0	11,6
Bruttorendite Bestandesliegenschaften ⁴	Prozent	3,3	3,7
Leerstandsquote Bestandesliegenschaften ⁵	Prozent	4,4	3,7
Leerstandsquote aller Liegenschaften ^{5, 6}	Prozent	5,0	3,9

Personal		31.12.2021	31.12.2020
Mitarbeiter/-innen (Vollzeitstellen)	Anzahl	14,3	14,2

Aktie		2021	2020
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	34.75	30.58
Gewinn pro Namenaktie A exkl. Neubewertung Liegenschaften ¹	CHF	8.73	8.20
Eigenkapital pro Namenaktie A (Net Asset Value, NAV) ^{3, 7}	CHF	337.63	308.88
Eigenkapital pro Namenaktie B (Net Asset Value, NAV) ^{3, 7}	CHF	67.53	61.78
Börsenkurs Namenaktie A am Bilanzstichtag ⁷	CHF	337.00	303.00

Inhalt

4	Lagebericht
7	Corporate Governance-Bericht
22	Nachhaltigkeitsbericht
26	Vergütungsbericht
30	Bericht der Revisionsstelle
33	Finanzberichte
34	Jahresrechnung der PLAZZA AG nach Swiss GAAP FER
34	Bilanz
35	Erfolgsrechnung
36	Geldflussrechnung
37	Eigenkapitalnachweis
38	Anhang zur Jahresrechnung
57	Bericht der Revisionsstelle
62	Statutarische Jahresrechnung der PLAZZA AG
62	Bilanz
63	Erfolgsrechnung
64	Anhang zur Jahresrechnung
69	Antrag des Verwaltungsrats über die Verwendung des Bilanzgewinns und der gesetzlichen Kapitalreserven der PLAZZA AG
70	Bericht der Revisionsstelle
74	Immobilienportfolio
74	Detailangaben zum Immobilienportfolio
78	Zusätzliche Informationen zu den Entwicklungsprojekten
80	Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten
86	Kontakte und Termine

-
- 1 Die Bewertungsveränderung der Liegenschaften sowie die sich daraus ergebenden latenten Steuern sind nicht berücksichtigt.
 - 2 Geldfluss aus Betriebstätigkeit abzüglich 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 (bis 31.12.2021)

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

PLAZZA hat erneut ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2021 hinter sich. Das Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung lag wie erwartet leicht über dem Vorjahr. Zusätzlich führten marktbedingte Faktoren wiederum zu hohen Neubewertungserfolgen und damit zu einem deutlich höheren Unternehmensergebnis. Auf Basis des operativen Ergebnisses und angesichts der nachhaltig positiven Aussichten schlägt der Verwaltungsrat der Generalversammlung eine Erhöhung der Dividende vor.

Zusammenfassung

Per Anfang Februar 2021 erfolgte der Kauf zweier Liegenschaften Im Tiergarten 1–6c, Zürich, die aus vier Gebäuden mit insgesamt 80 Wohnungen bestehen. PLAZZA konnte dabei ein Vorkaufsrecht ausüben, das im Zusammenhang mit einem Baurecht stand. Durch den Kauf steigen die Mietzinseinnahmen und die Baurechtszinserträge sinken. Ferner wird die dadurch verbundene Arrondierung des Tiergartens generell positiv beurteilt. Die Ausrichtung auf zentrumsnahe, gut erschlossene Liegenschaften im Wohnbereich wird zudem weiter gestärkt.

Für das Projekt in Crissier wurde im ersten Halbjahr 2021 wie erwartet die Baubewilligung für die erste Etappe erteilt. Mit der Erlangung der Rechtskraft der Bewilligung Ende September erfolgte dann zeitnah auch der Start der Realisierung. Nach heutiger Planung wird mit der Fertigstellung dieser Etappe im Jahr 2024 gerechnet.

Für das Entwicklungsprojekt in Regensdorf konnte mit dem Siegerprojekt von Michael Meier Marius Hug Architekten der Studienauftrag Anfang 2021 erfolgreich abgeschlossen werden. Auf dieser Basis wurde der gesetzlich vorgeschriebene

private Gestaltungsplan der behördlichen Prüfung übergeben. Inzwischen liegen die Rückmeldungen vor und die gemeinsame Überarbeitung ist im Gange. Der Beginn der Realisierung wird frühestens in drei bis sechs Jahren erwartet. Dies infolge zeitlicher Abhängigkeit von notwendigen Infrastrukturprojekten der öffentlichen Hand.

Nachhaltigkeit war immer Teil des Denkens und Handelns bei PLAZZA. In diesem Jahr wird nun zusätzlich auch erstmals ein Bericht zur Nachhaltigkeit vorgestellt. Ausgehend von einem vergleichsweise tiefen Niveau der Treibhausgasemissionen des, aktuellen Immobilienbestandes, strebt PLAZZA eine Absenkung der CO₂-Intensität auf Netto-Null bis 2050 an.

Der Verwaltungsrat schlägt der Generalversammlung die Wahl des erfahrenen Immobilienexperten Peter Lehmann als Verwaltungsratspräsidenten vor. Auf diesen Zeitpunkt tritt der bisherige Präsident, Dr. Markus Kellenberger, wie bereits kommuniziert, zurück. Ende 2021 hat zudem der langjährige CEO, Ralph Siegle, PLAZZA verlassen, um vorzeitig in Pension zu gehen. Zum Jahresanfang 2022 hat deshalb Thomas Casata, seit 2016 CFO von PLAZZA, neben seiner bisherigen Funktion zusätzlich auch die Geschäftsleitung als CEO übernommen.

Unternehmensergebnis 2021 und Dividende

Der Liegenschaftenertrag erhöhte sich auf CHF 26,1 Mio. (Vorjahr: CHF 24,6 Mio.) und liegt unter Berücksichtigung des Zukaufs der Liegenschaften Im Tiergarten per Anfang Februar 2021 innerhalb der Erwartungen. Der leichte Anstieg im Leerstand der Bestandesliegenschaften auf 4,4 % (Vorjahr 3,7 %) ist überwiegend auf freiwerdende Gewerbeflächen zurückzuführen. Das Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung verbesserte sich auf CHF 20,6 Mio. (Vorjahr CHF 20,0 Mio.). Auch dank des Erfolgs

aus Neubewertung von CHF 72,8 Mio. (Vorjahr CHF 61,8 Mio.) stieg der Gewinn auf CHF 71,9 Mio. (Vorjahr CHF 63,3 Mio.). Ohne Berücksichtigung des Neubewertungserfolges erhöhte sich der Gewinn vor Neubewertung auf CHF 18,1 Mio. (Vorjahr CHF 17,0 Mio.).

PLAZZA hat im Berichtsjahr CHF 81,7 Mio. investiert (Vorjahr CHF 10,6 Mio.). Im Wesentlichen handelte es sich dabei um den Zukauf Im Tiergarten sowie um Investitionen in die Entwicklungsliegenschaft in Crissier. Der Wert des Immobilienportfolios im Anlagevermögen erhöhte sich auf CHF 887,7 Mio. (Vorjahr CHF 733,3 Mio.).

Auf Basis des operativen Ergebnisses und angesichts der nachhaltig positiven Aussichten schlägt der Verwaltungsrat der Generalversammlung 2022 vor, die Dividende auf CHF 7.00 je Namenaktie A (bisher CHF 6.00) und CHF 1.40 je Namenaktie B (bisher CHF 1.20) zu erhöhen.

Wohnliegenschaften

Wohnen trägt als zentraler Ertragspfeiler massgeblich zur Stabilität von PLAZZA bei. Legt man den Soll-Netto-Mietertrag zugrunde, so liegt der Anteil der Wohnliegenschaften bei 76 % (Vorjahr 73 %). Der Anstieg ist auf den Zukauf Im Tiergarten zurückzuführen.

Die Nachfrage nach gut positionierten Wohnimmobilien blieb auch 2021 unverändert hoch. Sinkende Renditeerwartungen der Immobilieninvestoren führten zu sinkenden Diskontsätzen und in der Folge zu höheren Bewertungen.

Die Wohnliegenschaften von PLAZZA liegen im mittleren Preissegment und an zentralen Standorten. Wiederum stand zum Stichtag keine Wohnung von PLAZZA leer. Im Wohnbereich betrug der Leerstand per Ende 2021 2,6 % (Vorjahr 3,1%). Dabei handelt es sich um nicht vermietete Parkplätze und Nebenflächen sowie um die letzten noch verfügbaren Gewerbeflächen in der Wohnliegenschaft in Wallisellen. Drei Viertel dieser Gewerbeflächen konnten inzwischen vermietet werden.

Geschäftsliegenschaften

PLAZZA hat aufgrund der Folgen der Covid-19-Situation bisher keinen Nachfragerückgang zu verzeichnen. Freiwerdende Flächen können in der Regel innert nützlicher Frist

wiedervermietet werden. Auch in diesem Marktsegment spielt die Lage eine wichtige Rolle.

Gemessen am Soll-Netto-Mietertrag haben die Geschäftsliegenschaften einen Anteil von 21 % (Vorjahr 24 %). Der Leerstand in diesem Bereich ist aufgrund einer temporären Zunahme des Leerstands in der Geschäftsliegenschaft in Crissier auf 11,2 % angestiegen (Vorjahr 5,3 %). Dennoch bleiben die Risiken angesichts des Anteils am Gesamtertrag überschaubar. Dazu trägt auch die Diversifikation der Mieterschaft bei.

In Zürich kann eine erfreuliche Situation verzeichnet werden. Der grössere Teil der Geschäftshäuser von PLAZZA liegt an attraktiver und verkehrstechnisch guter Lage im Zürcher Giesshübel-Quartier, nahe dem Einkaufscenter Sihlcity. Die rund 8 500 m² Geschäftsflächen in diesen beiden Häusern sind zum Ende des Berichtsjahres voll vermietet.

Entwicklungsprojekte

Mit den zwei Entwicklungsprojekten in Crissier und Regensdorf verfügt PLAZZA weiterhin mittel- bis langfristig über vielversprechende Aussichten. In Crissier bei Lausanne konnte mit der Erlangung der Rechtskraft der Baubewilligung die Realisierung der ersten Etappe im vierten Quartal begonnen werden. Diese Etappe umfasst rund zwei Drittel des Projekts und ein Investitionsvolumen von bis zu CHF 220 Mio. Die Fertigstellung dieser Etappe wird im Jahr 2024 erwartet. Bereits 2019 wurde mit einer Stiftung, die ein Pflegeheim auf dem Areal plant, ein Baurechtsvertrag abgeschlossen und mit der Gemeinde Crissier der Bau eines Primarschulhauses vereinbart. Auch diese beiden Objekte sind Teil der ersten Etappe.

In Regensdorf soll nördlich des Bahnhofs auf einem ehemaligen Industriegebiet ein neues Quartier entstehen. PLAZZA verfügt in diesem Zentrumsgebiet über attraktive Entwicklungsflächen. Der gesetzlich vorgeschriebene private Gestaltungsplan wurde ausgearbeitet und der Gemeinde zur Stellungnahme unterbreitet. Die Basis dafür bildete der Studienauftrag, den das Architekturbüro Michael Meier Marius Hug, Zürich, im Januar 2021 für sich entscheiden konnte. Inzwischen liegt die erste Stellungnahme der Gemeinde vor, die gemeinsame Überarbeitung ist im Gange. Der Beginn der Realisierung des Projekts in Regensdorf ist frühestens in drei bis sechs Jahren möglich, abhängig davon, wie schnell die

öffentliche Hand die notwendigen Anpassungen der Infrastruktur wie zum Beispiel Strassenerweiterungen realisieren kann. Die Schätzung des Mietzinspotenzials ist zurzeit aufgrund der Unschärfe des aktuellen Projektstandes noch nicht hinreichend genau möglich.

Nachhaltigkeitsbericht

PLAZZA berücksichtigt seit vielen Jahren Nachhaltigkeitskriterien bei Planungen und Entscheidungen. Jetzt wird erstmals auch ein Nachhaltigkeitsbericht mit Fokus auf Umweltthemen vorgestellt, der künftig sukzessive ausgebaut werden soll. Bereits heute verfügt PLAZZA aufgrund eines vorteilhaften Energieträgermixes über eine vergleichsweise günstige Ausgangssituation hinsichtlich der Treibhausgasemissionen. So beträgt die CO₂-Intensität des Portfolios bei rund 12 kg CO₂-Äquivalente pro m² Energiebezugsfläche und Jahr und liegt damit deutlich unter dem Schweizer Durchschnitt von 23 kg gemäss FM Monitor. PLAZZA verfolgt eine Netto-Null-Strategie, mit der die CO₂-Emissionen des PLAZZA-Portfolios bis 2050 kontinuierlich abgesenkt werden sollen. Eine wesentliche Rolle kommt dabei der Realisierung der beiden Entwicklungsprojekte in Crissier und Regensdorf zu.

Wechsel im Verwaltungsrat und in der Geschäftsleitung

Der Verwaltungsrat schlägt der Generalversammlung Peter Lehmann als neuen Verwaltungsratspräsidenten vor. Als ausgewiesener Immobilienexperte mit langjähriger Erfahrung in komplexen Projekten ist er angesichts der Bedeutung der beiden Entwicklungsprojekte eine ideale Verstärkung für PLAZZA. Der bisherige Präsident, Dr. Markus Kellenberger, tritt auf eigenen Wunsch und mit Erreichung des Rentenalters zur Generalversammlung 2022 zurück.

CEO Ralph Siegle hat PLAZZA nach 18 Jahren erfolgreicher Führung per Ende 2021 verlassen, um in den vorzeitigen Ruhestand zu treten. Zu Beginn des Jahres 2022 hat Thomas Casata, seit 2016 CFO von PLAZZA, zusätzlich die Geschäftsleitung als CEO übernommen. Als neue Leiterin Bewirtschaftung und Portfolio komplettiert Franziska Kunz seit dem 1. Februar 2022 die dreiköpfige Geschäftsleitung von PLAZZA.

Konzernstruktur

PLAZZA hat im ersten Halbjahr die geplante Vereinfachung der Konzernstruktur mit der Übernahme der beiden Tochtergesellschaften PLAZZA IMMOBILIEN AG und Plaza Immobili-

enmanagement AG durch die Muttergesellschaft PLAZZA AG mittels Fusion termingerecht abgeschlossen. Das operative Geschäft ist dadurch nicht betroffen.

Ausblick

Für das Jahr 2022 geht PLAZZA von einer stabilen Entwicklung aus. Das Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung dürfte in der Grössenordnung des Vorjahres liegen. Ob es aufgrund der Marktsituation zu weiteren Neubewertungserfolgen kommt, ist aus heutiger Sicht nicht abschätzbar.

Die Corona-Pandemie war für PLAZZA ohne nennenswerte Auswirkungen. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass sich das in Zukunft, vor allem im Geschäftsflächenbereich, allenfalls ändern wird.

Ebenso können gewisse Auswirkungen internationaler Entwicklungen auf z.B. die Energieversorgung oder andere Lieferschwierigkeiten nicht ausgeschlossen werden.

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 hat sich bisher bewährt und wird auch in Zukunft Erfolg versprechend sein.

PLAZZA dankt Ihnen für Ihr Vertrauen.



Dr. Markus Kellenberger
Präsident des Verwaltungsrats

Ralph Siegle
CEO (bis 31.12.2021)

Corporate Governance-Bericht

Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich, soweit nicht anders angegeben, auf den Stand am 31. Dezember 2021 bzw. auf das Berichtsjahr 2021. Zwischen dem 31. Dezember 2021 und der Veröffentlichung ergaben sich Änderungen in der Geschäftsleitung, die unten näher beschrieben werden. 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. Firmenstruktur und Aktionariat

Firmenstruktur

Die strategische und operative Führung von PLAZZA und den verschiedenen Geschäften erfolgt durch den Verwaltungsrat und das Management der PLAZZA AG. Die PLAZZA AG mit Sitz in Zürich hält weder direkt noch indirekt Beteiligungen an anderen Gesellschaften. Die beiden vormaligen 100%-Beteiligungen, PLAZZA IMMOBILIEN AG und Plaza Immobilienmanagement AG, wurden per Fusionsvertrag am 31. März 2021, und rückwirkend zum 1. Januar 2021, von der Muttergesellschaft PLAZZA AG absorbiert.

Die PLAZZA-Namenaktie Kategorie A (Valorenummer 28 414 291 und ISIN CH0284142913) ist an der SIX Swiss Exchange kotiert. Die Börsenkapitalisierung (Namenaktien Kategorie A) per 31. Dezember 2021 beläuft sich auf CHF 615 699 000. 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 68 angegebenen oder durch einen Aktionärsbindungsvertrag verbundenen Personen («ABV-Gruppe») sowie der MV IMMOXTRA Schweiz Fonds jeweils mehr als 3 % der Stimmrechte der PLAZZA AG. Per 31. Dezember 2021 hielt die ABV-Gruppe 51,2 % der Stimmrechte der Gesellschaft. Seit dem 13. September 2021 hält der MV IMMOXTRA Schweiz Fonds 3,001 % der Stimmrechte der PLAZZA AG. Offenlegungsmeldungen anderer Aktionäre gingen bei der Gesellschaft in der Berichtsperiode nicht ein. Frühere Offenlegungsmeldungen können der Website der SIX Swiss Exchange (www.ser-ag.com/en/resources/notifications-market-participants/significant-shareholders.html#) 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 oben). Die Namenaktie der Kategorie B ist nicht kotiert. Per 31. Dezember 2021 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 37 «Eigenkapitalnachweis» aufgeführt.

Beschränkung der Übertragbarkeit und Nominee-Eintragungen

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

3. Verwaltungsrat



Von links: Martin Byland, Dominik Weber, Markus Kellenberger, Lauric Barbier, 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 2021 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 war seit 1995 als Delegierter des Verwaltungsrats der Brandenberger+Ruosch AG, Dietlikon, tätig, wo er 1989 eintrat und seit 2003 zudem Hauptaktionär war. Am 23. März 2021 hat er im Rahmen seiner ordentlichen Pensionierung seinen Aktienanteil an der Brandenberger+Ruosch AG verkauft, die operative Führung abgetreten und ist aus dem Verwaltungsrat ausgeschieden. 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.

Am 10. November 2021 wurde bekannt gegeben, dass Dr. Markus Kellenberger zur Generalversammlung auf eigenen Wunsch und mit Erreichung des Rentenalters zurücktreten wird.



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., 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.



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 68 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 Teil der Gruppe, die unter den bedeutenden Aktionären auf Seite 68 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), der Covario Holding AG (Finanzen) 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 Head Real Estate Advisory der Bank Julius Bär & Co. AG und Verwaltungsratspräsident der verschiedenen dazugehörigen Gesellschaften der Kuoni Mueller & 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 Stiftungsrats der ASSETIMMO Immobilien-Anlagestiftung, Verwaltungsrat der Integra Immobilien AG sowie Stiftungsrat und Mitglied des leitenden Stiftungsausschusses des Diakoniewerks Neumünster – Schweizerische Pflegerinnenschule, Zollikon, sowie Mitglied in verschiedenen Berufsverbänden.

Neuer Verwaltungsratspräsident nominiert

Der Verwaltungsrat hat der Generalversammlung 2022 Peter Lehmann als neuen Verwaltungsratspräsidenten vorgeschlagen. Peter Lehmann verfügt über grosse Erfahrung in komplexen Bauprojekten und Portfoliostrategien. Vor seiner Selbstständigkeit war er mehr als 20 Jahre für Swiss Prime Site tätig, zuletzt als CEO SPS Immobilien.

Kein Mitglied des Verwaltungsrats ist für die PLAZZA AG operativ tätig oder war es in den letzten drei Jahren. 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 9 zu entnehmen. Es bestehen keine Amtszeitbeschränkungen.

Interne Organisation

Die Kompetenzen und Aufgaben des Verwaltungsrats ergeben sich aus dem Gesetz sowie den Statuten (www.plazza.ch/corporate-governance) und dem Organisationsreglement der PLAZZA AG (siehe dazu «Kompetenzregelung», Seite 14). Das Organisationsreglement enthält nebst den in diesem Bericht offengelegten Informationen keine zusätzlichen Informationen, die offengelegt werden müssten.

Präsident des Verwaltungsrats

Der Präsident des Verwaltungsrats koordiniert die Arbeit im Verwaltungsrat, lädt zu den Sitzungen des Verwaltungsrats ein, legt die Agenda fest, bereitet die Sitzungen zusammen mit dem CEO vor und leitet sie. Er überwacht die Umsetzung der Beschlüsse des Verwaltungsrats und der Generalversammlung. Des Weiteren führt der Präsident, zusammen mit einzelnen weiteren Verwaltungsräten und in Koordination mit dem Gesamtverwaltungsrat, Personalgespräche auf Ebene Geschäftsleitung durch (Rekrutierung, Jahresgespräche etc.).

Verwaltungsrat

Der Verwaltungsrat tagt, sooft es die Geschäftstätigkeit erfordert. Im Berichtsjahr 2021 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 für die Entscheidungsvorbereitung und die vertiefte 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 31. März 2021 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 ihre 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 sieben 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 sie zu einzelnen Themen im Ausschuss angehört werden. Im Berichtsjahr trat der Prüfungsausschuss fünfmal zu einer Sitzung (davon drei mit Anwesenheit der Revisionsstelle) mit einer Dauer von je rund einem halben Tag zusammen. Die wesentlichen Aufgaben des Prüfungsausschusses sind:

- Prüfung und Antrag an den Verwaltungsrat zur Ausgestaltung des Rechnungswesens, der Finanzkontrolle und der Finanzplanung;
- kritische Analyse von Einzel- und konsolidierten Abschlüssen (Jahres- und Halbjahresabschlüsse). Besprechung dieser Abschlüsse mit CEO, CFO und der Revisionsstelle. Antragstellung an den Verwaltungsrat bezüglich dieser Abschlüsse;
- Besprechung der Berichte der Revisionsstelle und des unabhängigen Schätzungsexperten mit CEO, 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 gemäss 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 sowie 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 2021 wie folgt zusammen:

Name	Funktion	in Funktion seit
Ralph Siegle (bis 31.12.2021)	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 sowie Mitglied der Geschäftsleitung der Livit Immobilien Management, Zürich.

Ralph Siegle hat PLAZZA zum 31. Dezember 2021 verlassen, um in den vorzeitigen Ruhestand zu wechseln.



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.

Thomas Casata wurde per 1. Januar 2022 zum CEO ernannt und ist weiterhin als CFO tätig.



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 von PLAZZA aus und es bestehen keine weiteren Interessenbindungen.

Neues Geschäftsleitungsmitglied

Per 1. Februar 2022 wurde Franziska Kunz als Leiterin Bewirtschaftung und Portfolio neu zum Mitglied der Geschäftsleitung ernannt.

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 (vergleiche dazu Seite 12).

Managementverträge

Die PLAZZA AG hat keine Managementverträge mit Gesellschaften oder natürlichen Personen ausserhalb der Gesellschaft 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 26 bis 29 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. Sie 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, Reto Kaufmann, ist seit dem Geschäftsjahr 2021 für das Mandat verantwortlich. Zuvor hatte Jürg Meisterhans als leitender Revisor die Mandatsverantwortung inne. 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 Jahresrechnungen in Höhe von CHF 52 000 in Rechnung gestellt. Darüber hinaus wurden CHF 7 000 verrechnet für Dienstleistungen im Zusammenhang mit der Absorption der beiden vormaligen 100%-Tochtergesellschaften via Fusion durch die PLAZZA AG sowie im Zusammenhang mit der Akquisition der Liegenschaften Im Tiergarten, Zürich.

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 fünf Sitzungen teil.

Insbesondere werden der Jahresabschluss, die Immobilienbewertungen und der umfassende Bericht an den Verwaltungsrat zwischen Prüfungsausschuss und Revisionsstelle besprochen. Der Prüfungsausschuss und der CFO orientieren den Verwaltungsrat an der Verwaltungsratssitzung über die Berichte der Revisionsstelle, ihre eigene Beurteilung der aufgetragenen 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 Jahresrechnung nach Swiss GAAP FER vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild.

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

10. Handelssperrenzeiten

PLAZZA unterscheidet zwischen fixen gesperrten Handelszeiten und variabel gesperrten Handelszeiten. Fixe Sperrzeiten sind Zeiträume, die am ersten Tag nach Ende der Berichtsperiode beginnen und am Schluss des ersten Börsentages nach der öffentlichen Bekanntgabe der Ergebnisse der Berichtsperiode enden. Variable Sperrzeiten sind gesperrte Zeiten, die CEO oder CFO explizit als solche bestimmen und – falls eine solche Bestimmung

fehlt – wenn kursrelevante Informationen vorhanden sind. Während der Sperrzeiten dürfen Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung sowie Personen, die aufgrund ihrer Tätigkeit Zugang zu kursrelevanten Informationen haben, nicht mit Effekten handeln. Unter Effekten werden dabei alle Finanzinstrumente verstanden, die PLAZZA ausgegeben hat oder deren Wert wesentlich von ebendiesen Finanzinstrumenten abhängt.

Nachhaltigkeitsbericht

1. Einleitung

Immobilien stellen einen zentralen Baustein in unserem Leben dar. Nicht nur in Zeiten von Covid-19 verbringen wir eine Vielzahl unserer Zeit in Gebäuden. Aufgrund dessen haben der Komfort und die Qualität unseres Wohnraumes eine grosse Bedeutung. Weiterhin rücken Immobilien aufgrund des hohen CO₂-Ausstosses (ca. 25 % der CO₂-Emissionen der Schweiz¹) und des hohen Ressourcenverbrauchs an Baumaterialien vermehrt in den Fokus. Seien es die Schweizer Klimaschutzziele, die Klimaschutzkonferenzen oder sich abzeichnende weitere Nachhaltigkeitsthemen wie Biodiversität und Mobilität – Immobilien werden in Zukunft starken Veränderungen unterliegen. PLAZZA möchte hierzu ihre Verantwortung weiterhin wahrnehmen und einen aktiven Beitrag zur Steigerung der Klimafreundlichkeit ihrer Liegenschaften leisten.

PLAZZA plant, realisiert, bewirtschaftet und vermarktet Liegenschaften und Immobilienprojekte in der Schweiz. Die Nachhaltigkeit wird entlang der drei Dimensionen Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft in der Immobilienentwicklung und im Portfoliomanagement immer mitgedacht und stetig verbessert. Ziel ist es, eine langfristig angemessene Rentabilität bei gleichzeitiger Berücksichtigung von ökologischen und sozialen Aspekten zu erwirtschaften. Um die bisherigen Tätigkeiten und Bestrebungen zu systematisieren, entwickelte PLAZZA eine Nachhaltigkeitsstrategie, welche die wichtigsten Nachhaltigkeitsaspekte aufnimmt. Um die drei Säulen der Nachhaltigkeit abzudecken und gleichzeitig sicherzustellen, dass Nachhaltigkeitsaspekte aus den Lebenszyklusphasen «Bau» und «Betrieb» adressiert werden, bilden der Nachhaltigkeitsstandard SNBS² und die Broschüre «Nachhaltiges Immobilienmanagement» des KBOB³ die methodische Basis für die Nachhaltigkeitsstrategie von PLAZZA. Hierbei fokussiert PLAZZA zunächst auf die Themenbereiche «Energie» und «Treibhausgasemissionen» und weitet zukünftig die Betrachtung auf zusätzliche Nachhaltigkeitsaspekte aus.

2. Ist-Analyse

Für die Messung von Energiebedarf und Treibhausgasemissionen wurden für jede einzelne Liegenschaft Daten gesammelt und von externen Experten ausgewertet. Dabei wurden alle relevanten Energieträger aufgenommen, die für die Betrachtung der Treibhausgasemissionen gemäss Scope 1⁴ und Scope 2⁵ erforderlich sind. Treibhausgasemissionen gemäss Scope 3⁶ werden nicht mit einbezogen.

1 BAFU (2021): «Klima: Das Wichtigste in Kürze», online verfügbar unter <https://www.bafu.admin.ch/bafu/de/home/themen/klima/inkuerze.html>.

2 Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz.

3 Koordinationsgremium der Bauorgane des Bundes.

4 Scope 1: Emissionen direkt vor Ort (z.B. Heizöl, Erdgas).

5 Scope 2: Emissionen, die andernorts entstehen (z.B. Fernwärme, Strom).

6 Scope 3: gemäss Ansatz «operational control» (z.B. Mieterstrom).

Das gesamte PLAZZA-Portfolio ist gekennzeichnet durch gute Energie- und Treibhausintensitätswerte, welche unter dem Schweizer Durchschnitt für vergleichbar genutzte Liegenschaften⁷ liegen.

Hinsichtlich der Intensität der Treibhausgasemissionen weist das PLAZZA-Portfolio einen Wert von 11,5 Kilogramm CO₂-Äquivalente pro Quadratmeter Energiebezugsfläche und Jahr auf. Der Schweizer Durchschnitt für vergleichbar genutzte Liegenschaften⁷ liegt bei 23,0 Kilogramm.

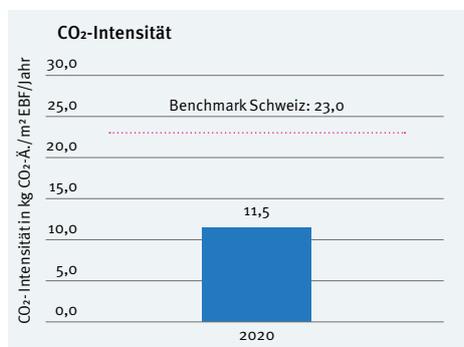


Abbildung 1: CO₂-Intensität in kg CO₂-Ä./m² EBF/Jahr⁸

Diese sehr gute Ausgangslage ergibt sich im Wesentlichen aus dem vorteilhaften Mix der verwendeten Energieträger. Der Energieverbrauch selbst liegt mit 103,5 kWh/m² EBF/Jahr leicht unter dem Schweizer Durchschnitt vergleichbar genutzter Liegenschaften⁷.

Der Mix der Energieträger führt dazu, dass etwa 51% des Energieverbrauchs bereits heute über erneuerbare Energieträger abgedeckt sind. Der jetzt schon geringe Anteil an CO₂-intensiven

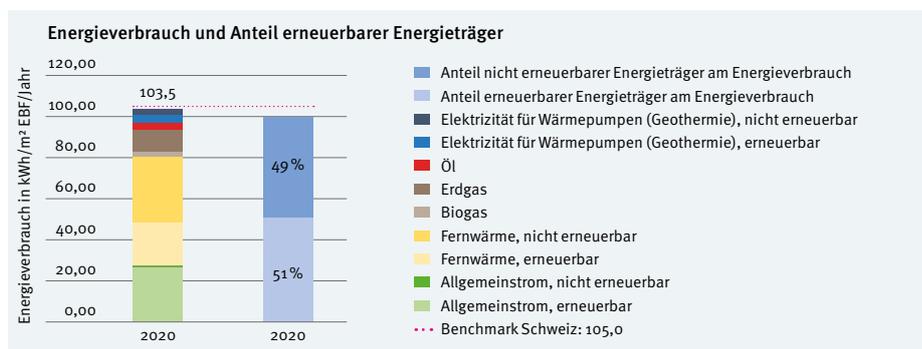


Abbildung 2: Energieverbrauch in kWh/m² EBF/Jahr und Anteil erneuerbarer Energieträger

⁷ Quelle: pom+ (2021): FM Monitor; ist seit 2002 das Standardnachschlagewerk für Flächen- und Kostenbenchmarks von Immobilien in der Schweiz und umfasst Daten von über 12 000 Liegenschaften mit einer Gesamtgeschossfläche von 52 Mio. m² und Bewirtschaftungskosten von 3,3 Mia. CHF.

⁸ Kilogramm CO₂-Äquivalente pro Quadratmeter Energiebezugsfläche und Jahr.

Wärmeträgern wie Gas und Öl (insgesamt 16 %) und der grosse Anteil an Fernwärme oder Wärmepumpen tragen wesentlich dazu bei. Berücksichtigt man auch den Biogasanteil im Erdgasnetz (Energie 360°: 20 %), den erneuerbaren Anteil des Strom- und Fernwärme-Mixes (46 %⁹ respektive 39 %¹⁰), so ergibt sich der erneuerbare Anteil des Energieverbrauchs von ca. 51 %.

Das grösste Potenzial für weitere zukünftige Verbesserungen liegt hauptsächlich in der konsequenten energieeffizienten Umsetzung der Entwicklungsliegenschaften. Der Ersatz der verbleibenden fossilen Wärmeträger mit erneuerbaren Alternativen sowie die Erhöhung des erneuerbaren Anteils der Fernwärme bieten weitere Optimierungsmöglichkeit.

3. CO₂- und Energie-Absenkpfade

PLAZZA verfolgt hinsichtlich der Treibhausgasemissionen im Betrieb eine Netto-Null-Strategie. Das bedeutet, bis ins Jahr 2050 soll der CO₂-Ausstoss des gesamten Portfolios bei 0 kg CO₂-Ä./m² EBF/Jahr zu liegen kommen und der Energiebedarf unter dem Zielwert gemäss SIA 2040 von ca. 48 kWh/m² EBF/Jahr¹¹ abgesenkt werden.

Um diese Ziele erreichen zu können, wurden verschiedene Szenarien von externen Experten berechnet. Nimmt man einen konsequenten Austausch von fossilen Energieträgern zugunsten erneuerbaren Alternativen sowie die zusätzliche Installation von Photovoltaikanlagen, ist das Erreichen dieser Ziele ambitioniert, aber durchaus realisierbar.

Die CO₂- und Energie-Absenkpfade zeigen, dass die CO₂-Emissionen 2050 auf 0 kg CO₂-Ä./m² EBF/Jahr gesenkt werden können und die Energieintensität 2050 von ca. 33 kWh/m² EBF/Jahr für das Gesamtportfolio unter dem SIA-2040-Zielwert zu liegen kommen wird. Dies ist

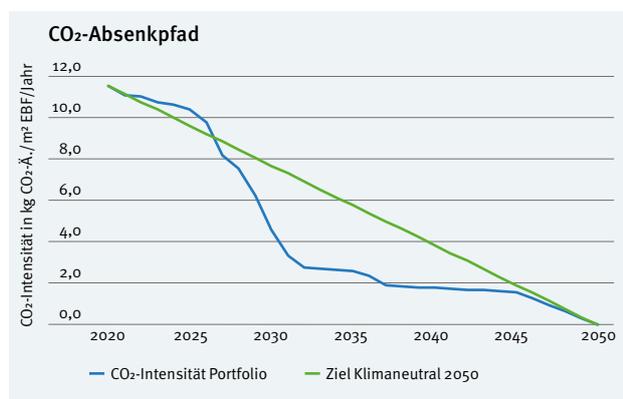


Abbildung 3: CO₂-Absenkpfad

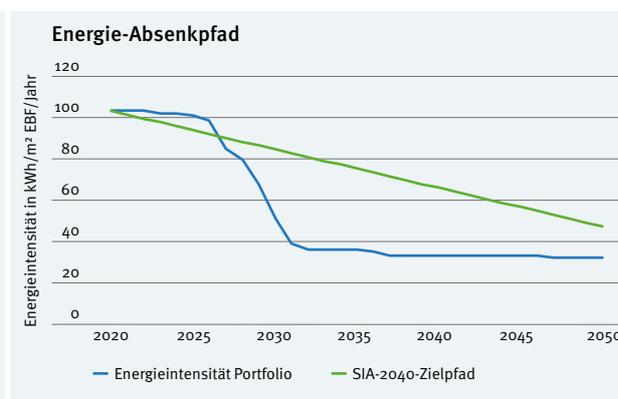


Abbildung 4: Energie-Absenkpfad

9 Quelle: Treeze (2017): «Treibhausgasemissionen Strom- und Fernwärmemixe Schweiz gemäss GHG Protocol».

10 Quelle: ewz (2014) «Energiecontracting» Im Tiergarten.

11 Quelle: BFE (2016): Erweiterung des Gebäudeparkmodells gemäss SIA-Effizienzpfad Energie – Schlussbericht; Seite 173; ohne Mieterstrom.

einerseits durch die vorgesehenen umfangreichen Sanierungsmassnahmen sowie auch die weiter oben erwähnten energetischen Massnahmen begründet. Andererseits tragen die Entwicklungsliegenschaften Crissier und Regensdorf wesentlich zur Reduktion der Verbräuche bei, da diese sehr geringe Energieintensitäten und Treibhausgasemissionen aufweisen werden.

4. Highlights

Nachhaltigkeitsstrategie

2021 hat PLAZZA eine Nachhaltigkeitsstrategie formuliert. Diese beinhaltet nebst der Vision und der Mission auch die Herleitung und Identifikation der Nachhaltigkeitsziele, welche in den nächsten Jahren durch PLAZZA konsequent verfolgt und ausgebaut werden sollen.

Nachhaltigkeitscockpit und Zielwerte 2020–2050

Ein im Zuge der Erstellung der Nachhaltigkeitsstrategie entwickeltes Nachhaltigkeitscockpit erlaubt es, die Nachhaltigkeitsziele und deren Entwicklung über die Zeit zu monitoren. Das Cockpit ist ein spezifisch für PLAZZA parametrisiertes Instrument, das die Nachhaltigkeitskennzahlen in visueller und dynamischer Form aufbereitet präsentiert.

Neubau Crissier

Im Herbst 2021 wurde mit dem Bau dieses zentralen Zukunftsprojekts für PLAZZA begonnen. In Crissier entstehen Gebäude entsprechend den neuesten energetischen Standards. Dieses Projekt stellt einen wesentlichen Schritt in PLAZZAs Strategie hinsichtlich der langfristigen Absenkung der Energieverbräuche und Treibhausgasemissionen des Gesamtportfolios dar.

5. Ausblick

Um die definierten Nachhaltigkeitsziele aktiv verfolgen zu können, wurden – wie dargestellt – in einem ersten Schritt die Daten zu Energie- und CO₂-Verbräuchen gesammelt und ausgewertet. Zukünftig wird die Nachhaltigkeitsberichterstattung stetig ausgeweitet werden und es kommen weitere Nachhaltigkeitsaspekte dazu, zu welchen entsprechende Kennwerte gesammelt, ausgewertet und stufenweise kommuniziert werden. Ein speziell dafür konzipiertes Nachhaltigkeitscockpit hilft beim Monitoring dieser Kennwerte und wird sukzessive weiter ausgebaut.

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 36 %). Bei der Festlegung orientierte sich der Verwaltungsrat an der Erreichung der Unternehmensziele, nämlich:

- effektiv erzielt konsolidiertes Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung in Abweichung zum genehmigten Budget;
- Realisierung der geplanten Ziele im Verantwortungsbereich und Beitrag zur Entwicklung und Vermarktung des Immobilienportfolios;
- 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 von PLAZZA in der Schweiz versichert. Diese erfasst die jährlichen Einkünfte (Basissalär und leistungsabhängige Vergütung) oberhalb eines Koordinationsabzugs bis zum gesetzlich zulässigen Höchstbetrag. Die Leistungen gehen über die gesetzlichen Anforderungen des BVG hinaus. Der CEO erhält eine Aufwandsentschädigung gemäss den Spesenbestimmungen, die von den Steuerbehörden genehmigt wurden.

4. Vertragsbestimmungen

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

5. Vergütungen an Verwaltungsrat und Geschäftsleitung

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

Vergütung an Verwaltungsrat und Geschäftsleitung 2021

Verwaltungsrat	Bruttovergütung 2021 in CHF 1 000	Sach-/Sozialleistungen 2021 in CHF 1 000	Total Vergütungen 2021 in CHF 1 000
Präsident Markus Kellenberger	144,0	6,3	150,3
Mitglied Lauric Barbier	72,0	3,1	75,1
Mitglied Martin Byland	72,0		72,0
Mitglied Felix Schmidheiny	72,0	3,1	75,1
Mitglied Dominik Weber	72,0	3,1	75,1
Total	432,0	15,6	447,6

Geschäftsleitung	Bruttovergütung 2021 in CHF 1 000	Sach-/Sozialleistungen 2021 in CHF 1 000	Total Vergütungen 2021 in CHF 1 000
Total	1070,4	147,3	1 217,7
Höchster Einzelbetrag: Ralph Siegle	412,4	59,7	472,1

Vergütung an Verwaltungsrat und Geschäftsleitung 2020

Verwaltungsrat	Bruttovergütung 2020 in CHF 1 000	Sach-/Sozialleistungen 2020 in CHF 1 000	Total Vergütungen 2020 in CHF 1 000
Präsident Markus Kellenberger	144,0	6,3	150,3
Mitglied Lauric Barbier	72,0	3,1	75,1
Mitglied Martin Byland	72,0		72,0
Mitglied Felix Schmidheiny	72,0	3,1	75,1
Mitglied Dominik Weber	72,0	3,1	75,1
Total	432,0	15,6	447,6

Geschäftsleitung	Bruttovergütung 2020 in CHF 1 000	Sach-/Sozialleistungen 2020 in CHF 1 000	Total Vergütungen 2020 in CHF 1 000
Total	1001,0	140,7	1 141,7
Höchster Einzelbetrag: Ralph Siegle	401,0	59,2	460,2

Die Bruttovergütungen umfassen alle im Geschäftsjahr ausgerichteten Vergütungen. Die Aufwandsentschädigung 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 Geschäftsleitung finden sich auf Seite 68.

Diese Vergütungen halten den von der Generalversammlung genehmigten Rahmen ein. Für das Geschäftsjahr 2021 wurde eine Gesamtvergütung der Geschäftsleitung von maximal CHF 1 300 000 genehmigt (Vorjahr CHF 1 300 000). Für den Verwaltungsrat wurde für die Zeit von der ordentlichen Generalversammlung 2021 bis zur ordentlichen Generalversammlung 2022 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 8. März 2022 der PLAZZA AG für das am 31. Dezember 2021 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 28 (nur Tabelle) des Geschäftsberichtes.

Verantwortung des Verwaltungsrates

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

Verantwortung des Prüfers

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

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

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

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht der Vergütungsbericht der PLAZZA AG für das am 31. Dezember 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr dem Gesetz und den Art. 14 – 16 der VegüV.

KPMG AG

Reto Kaufmann
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Thomas Lehner
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 8. März 2022

KPMG AG, Badenerstrasse 172, CH-8036 Zürich

© 2022 KPMG AG, eine Schweizer Aktiengesellschaft, ist eine Tochtergesellschaft der KPMG Holding AG. KPMG Holding AG ist Mitglied der globalen KPMG-Organisation unabhängiger Firmen, die mit KPMG International Limited, einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung englischen Rechts, verbunden sind. Alle Rechte vorbehalten.



Visualisierung Entwicklungsprojekt
Crissier VD – Etappe 1

Finanzberichte



Jahresrechnung der PLAZZA AG nach Swiss GAAP FER

Bilanz

Aktiven

Umlaufvermögen

in CHF 1 000	Anhang	31.12.2021	31.12.2020
Flüssige Mittel		2 626	21 007
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3	45	190
Immobilienentwicklungen	4	–	685
Sonstige Forderungen		205	–
Aktive Rechnungsabgrenzungen	5	144	1 006
Total Umlaufvermögen		3 020	22 888

Anlagevermögen

Bestandesliegenschaften	6	731 818	577 966
Entwicklungsliegenschaften	6	68 410	52 500
Baurechte	6	86 811	102 125
Unbebaute Grundstücke	6	664	664
Übrige Sachanlagen	7	29	101
Immaterielle Anlagen	8	9	10
Total Anlagevermögen		887 741	733 366
Total Aktiven		890 761	756 254

Passiven

Kurzfristige Verbindlichkeiten

Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	9	47 200	–
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		5 383	727
Sonstige Kurzfristige Verbindlichkeiten	10	382	544
Kurzfristige Rückstellungen	12	10	28
Immobilienentwicklungen	4	594	–
Passive Rechnungsabgrenzungen	11	7 998	4 411
Total kurzfristige Verbindlichkeiten		61 567	5 710

Langfristige Verbindlichkeiten

Langfristige Rückstellungen	12	625	625
Latente Steuerverbindlichkeiten	13	129 672	110 539
Total langfristige Verbindlichkeiten		130 297	111 164
Total Fremdkapital		191 864	116 874

Eigenkapital

Aktienkapital		1 035	1 035
Kapitalreserven		119 673	125 598
Gewinnreserven		578 189	512 747
Total Eigenkapital		698 897	639 380
Total Passiven		890 761	756 254

Erfolgsrechnung

Betriebsertrag

in CHF 1 000	Anhang	2021	2020
Liegenschaftenertrag	14	26 137	24 598
Ertrag aus Immobilienentwicklungen	4	810	392
Sonstige betriebliche Erträge		179	371
Total Betriebsertrag		27 126	25 361

Betriebsaufwand

Liegenschaftenaufwand	15	-1 344	-1 062
Aufwand aus Immobilienentwicklungen	4	-810	-392
Übrige betriebliche Aufwendungen	16	-1 146	-853
Personalaufwand	17	-3 231	-3 092
Total Betriebsaufwand		-6 531	-5 399

Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung		20 595	19 962
Neubewertung Liegenschaften (netto)	18	72 791	61 831
Erfolg aus Veräusserung Liegenschaften		-	244
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)		93 386	82 037
Abschreibungen	7/8	-61	-77
Betriebsergebnis (EBIT)		93 325	81 960
Finanzergebnis	19	-145	-9
Gewinn vor Steuern (EBT)		93 180	81 951
Steuern	20	-21 243	-18 653
Gewinn		71 937	63 298

Gewinn je Namenaktie A in CHF	21	34.75	30.58
Gewinn je Namenaktie B in CHF	21	6.95	6.12
Verwässerter Gewinn je Namenaktie A in CHF	21	34.75	30.58
Verwässerter Gewinn je Namenaktie B in CHF	21	6.95	6.12

Geldflussrechnung

in CHF 1 000	Anhang	2021	2020
Gewinn		71 937	63 298
Abschreibungen	7/8	61	77
Neubewertung Liegenschaften (netto)	18	-72 791	-61 831
Erfolg aus Veräusserung Liegenschaften/übrigem Anlagevermögen		-5	-244
Veränderung Rückstellungen	12	-18	-19
Veränderung Latente Steuerverbindlichkeiten	13/20	19 133	15 656
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3	145	-40
Veränderung Sonstige Forderungen		-205	-
Veränderung Immobilienentwicklungen	4	1 279	-392
Veränderung Aktive Rechnungsabgrenzungen	5	862	-95
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		352	-23
Veränderung Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	10	-162	-75
Veränderung Passive Rechnungsabgrenzungen	6/11	1 560	570
Geldfluss aus Betriebstätigkeit		22 148	16 882
Auszahlungen für Investitionen in Bestandesliegenschaften	6/11	-63 389	-508
Einzahlungen aus Verkauf Bestandesliegenschaften	6/11	-	1 657
Auszahlungen für Investitionen in Entwicklungsliegenschaften	6/11	-11 884	-10 256
Auszahlungen für Investitionen in Unbebaute Grundstücke	6/11	-52	-
Auszahlungen für Investitionen in Übrige Sachanlagen	7	-12	-22
Auszahlungen für Investitionen in Immaterielle Anlagen	8	-4	-
Einzahlungen aus Verkauf von Übrigen Sachanlagen		32	-
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		-75 309	-9 129
Dividendenausschüttung		-12 420	-12 420
Veränderung von Kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten	9	47 200	-
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		34 780	-12 420
Nettoveränderung flüssige Mittel		-18 381	-4 667
Nachweis Veränderung der flüssigen Mittel			
Flüssige Mittel zu Beginn der Berichtsperiode		21 007	25 674
Flüssige Mittel am Ende der Berichtsperiode		2 626	21 007
Veränderung der flüssigen Mittel		-18 381	-4 667

Eigenkapitalnachweis

in CHF 1 000	Aktienkapital	Kapitalreserven	Gewinnreserven	Total Eigenkapital
Stand am 31.12.2019	1 035	125 598	461 869	588 502
Dividendenausschüttungen	–	–	–12 420	–12 420
Jahresgewinn	–	–	63 298	63 298
Stand am 31.12.2020	1 035	125 598	512 747	639 380
Dividendenausschüttungen	–	–5 925	–6 495	–12 420
Jahresgewinn	–	–	71 937	71 937
Stand am 31.12.2021	1 035	119 673	578 189	698 897

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

Anhang zur Jahresrechnung

Allgemeine Informationen

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

Der Jahresabschluss per 31. Dezember 2021 umfasst nur die PLAZZA AG. Die beiden vormaligen Tochtergesellschaften, d.h. die beiden vormaligen 100%-Beteiligungen PLAZZA IMMOBILIEN AG und Plaza Immobilienmanagement AG wurden per Fusionsvertrag am 31. März 2021 rückwirkend zum 1. Januar 2021 von der Muttergesellschaft PLAZZA AG absorbiert.

1. Grundlagen

Der vorliegende Jahresabschluss der PLAZZA AG 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.

Im Vorjahr umfasste der konsolidierte Jahresabschluss die nach einheitlichen Richtlinien erstellten Einzelabschlüsse der PLAZZA AG, der PLAZZA IMMOBILIEN AG und der Plaza Immobilienmanagement AG.

Rückwirkend per 1. Januar 2021 wurden die Gesellschaften PLAZZA IMMOBILIEN AG und Plaza Immobilienmanagement AG von der PLAZZA AG per Fusion absorbiert. Somit handelt es sich per 31. Dezember 2021 entgegen dem Vorjahr um keinen konsolidierten Abschluss mehr. Die Vorjahreszahlen sind aber mit dem Berichtsjahr vergleichbar.

Zusammenfassung der wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden bei der Erstellung dieser 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 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

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 den 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 bzw. 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. Der Barwert dieser Mehrkosten wird von den Marktwerten der Liegenschaften abgezogen. Baukreditzinsen werden aktiviert. 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 von ihren individuellen Chancen und Risiken, marktgerecht und risikoadjustiert.

Entwicklungsliegenschaften

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

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

Baurechte

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

Unbebaute Grundstücke

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

Übrige Sachanlagen

Die übrigen Sachanlagen werden zu Anschaffungs- oder Herstellkosten abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Abschreibungen bewertet. Die übrigen Sachanlagen umfassen Mobilien und Einrichtungen, Fahrzeuge und EDV-Anlagen, Büromaschinen und Kommunikationssysteme. Die Abschreibungen werden linear über die geschätzte Nutzungsdauer vorgenommen. Die Abschreibungsdauern betragen jeweils 5–8 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 sowie 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.

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 der Jahresrechnung nach SWISS GAAP FER 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

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

2. Segmente

Die PLAZZA AG ist ausschliesslich im Markt Schweiz tätig und führt mit Ausnahme einer Immobilienentwicklung keine wesentlichen Tätigkeiten für Dritte aus. Das Immobilien-

portfolio, 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 44, und Anhang 14, ab Seite 49, sowie Detailangaben zum Immobilienportfolio, ab Seite 74). Die Immobilienentwicklung ist im Anhang 4 erläutert, auf Seite 43.

3. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

in CHF 1 000	31.12.2021	31.12.2020
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	376	590
Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-331	-400
Total	45	190

4. Immobilienentwicklungen

in CHF 1 000	31.12.2021	31.12.2020
Ertrag aus laufenden Projekten seit Projektbeginn	1 560	750
Erhaltene Anzahlungen	-2 154	-65
Immobilienentwicklungen, netto	-594	685
davon Immobilienentwicklungen, aktiv	-	685
Immobilienentwicklungen, passiv	594	-

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	31.12.2021	31.12.2020
Ertrag- und Kapitalsteuern	127	942
Vorausbezahlter Sachaufwand	17	35
Andere	-	29
Total	144	1 006

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 31.12.2019	449 130	81 395	530 525	43 060	86 617	663	660 865
Zugänge	64	388	452	10 107	–	–	10 559
Abgänge	–	–	–	–	–	–	–
Umklassierung	–	–	–	–	–	–	–
Veränderung von aktuellen Werten	44 056	2 933	46 989	–390	15 508	1	62 108
Wertkorrekturen für Altlasten	–	–	–	–277	–	–	–277
Bestand 31.12.2020	493 250	84 716	577 966	52 500	102 125	664	733 255
Zugänge	61 312	2 387	63 699	17 906	–	51	81 656
Abgänge	–	–	–	–	–	–	–
Umklassierung	29 710	–	29 710	–	–29 710	–	–
Veränderung von aktuellen Werten	59 119	1 354	60 473	216	14 605	–51	75 243
Wertkorrekturen für Altlasten	–1	–29	–30	–2 212	–209	–	–2 451
Bestand 31.12.2021	643 390	88 428	731 818	68 410	86 811	664	887 703
Kumulierte Anschaffungswerte 31.12.2019	214 204	77 505	291 709	24 608	7 048	1 029	324 394
Kumulierte Anschaffungswerte 31.12.2020	214 268	77 893	292 161	34 697	7 048	1 029	334 935
Kumulierte Anschaffungswerte 31.12.2021	275 589	80 280	355 869	51 307	7 039	1 080	415 295
Differenz Marktwerte/ Anschaffungswerte 31.12.2019	234 926	3 890	238 816	18 452	79 569	–366	336 471
Differenz Marktwerte/ Anschaffungswerte 31.12.2020	278 982	6 823	285 805	17 803	95 077	–365	398 320
Differenz Marktwerte/ Anschaffungswerte 31.12.2021	367 801	8 148	375 949	17 103	79 772	–416	472 408

In den Zugängen sind aktivierte Planer- und Bauleistungen von TCHF 7 523 enthalten, die zum Bilanzstichtag ausgeführt, aber noch nicht abgerechnet worden waren oder noch zur Zahlung anstanden (Vorjahr TCHF 1 191). Ausserdem erfolgten in der Berichtsperiode Auszahlungen für Investitionen in Liegenschaften von TCHF 1 191 (Vorjahr TCHF 1 398), die bereits in früheren Perioden aktiviert, aber noch nicht abgerechnet worden waren oder noch nicht zur Zahlung anstanden hatten.

In der Berichtsperiode wurden zwei Wohnliegenschaften der Überbauung Im Tiergarten in Zürich durch Ausübung eines Vorkaufsrechts zum Preis von CHF 61,1 Mio. erworben. Die beiden Liegenschaften waren im Baurecht errichtet worden, wobei PLAZZA Baurechtsgeberin gewesen war. Das entsprechende Baurecht wurde nach dem Erwerb aufgehoben und somit die Eigentumsverhältnisse der beiden Liegenschaften und des Grundstücks konsolidiert.

In der Tabelle auf Seite 44 sind die unten stehenden Wertkorrekturen für die Bereinigung von Altlasten bereits abgezogen:

in CHF 1 000	Bestandesliegenschaften			Entwicklungs- liegenschaften	Im Baurecht an Dritte abgegebene Grundstücke	Unbebaute Grundstücke	Total
	Wohn- liegenschaften	Geschäfts- liegenschaften	Total				
Wertkorrekturen für Altlasten 31.12.2019	8	480	488	6 241	4 115	–	10 844
Wertkorrekturen für Altlasten 31.12.2020	8	480	488	6 500	4 115	–	11 103
Wertkorrekturen für Altlasten 31.12.2021	9	509	518	7 416	4 324	–	12 258

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 2021 in der Bandbreite von 2,10 % bis 4,00 % (31. Dezember 2020: 2,30 % bis 4,00 %; 31. Dezember 2019: 2,60 % bis 5,30 %).

Portfolio nach Region am 31. Dezember 2021

	Anzahl Liegenschaften	Marktwert in CHF 1 000					Total	Anteil am Total
		Wohn- liegenschaften	Geschäfts- liegenschaften	Entwicklungs- liegenschaften	Baurechte	Unbebaute Grundstücke		
Kanton Zürich	12	643 390	70 060	15 640	86 060	–	815 150	91,8 %
Westschweiz	3	–	11 400	52 770	–	596	64 766	7,3 %
Restliche Schweiz	3	–	6 968	–	751	68	7 787	0,9 %
Total	18	643 390	88 428	68 410	86 811	664	887 703	100,0 %
Anteil am Total		72,4 %	10,0 %	7,7 %	9,8 %	0,1 %	100,0 %	

Portfolio nach Region am 31. Dezember 2020

	Anzahl Liegenschaften	Marktwert in CHF 1 000					Total	Anteil am Total
		Wohn- liegenschaften	Geschäfts- liegenschaften	Entwicklungs- liegenschaften	Baurechte	Unbebaute Grundstücke		
Kanton Zürich	11	493 250	65 640	12 580	101 390	–	672 860	91,8 %
Westschweiz	3	–	12 210	39 920	–	596	52 726	7,2 %
Restliche Schweiz	3	–	6 866	–	735	68	7 669	1,0 %
Total	17	493 250	84 716	52 500	102 125	664	733 255	100,0 %
Anteil am Total		67,3 %	11,6 %	7,2 %	13,9 %	0,1 %	100,0 %	

7. Übrige Sachanlagen

in CHF 1 000	31.12.2021	31.12.2020
Anschaffungswert zu Beginn der Periode	573	573
Zugänge	12	–
Abgänge	–74	–
Anschaffungswert am Ende der Periode	512	573
Kumulierte Abschreibungen zu Beginn der Periode	–472	–401
Zugänge	–56	–71
Abgänge	45	–
Umklassierung	–	–
Kumulierte Abschreibungen am Ende der Periode	–483	–472
Nettobuchwert zu Beginn der Periode	102	172
Nettobuchwert am Ende der Periode	29	101

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

8. Immaterielle Anlagen

in CHF 1 000	31.12.2021	31.12.2020
Anschaffungswert zu Beginn der Periode	109	109
Zugänge	4	-
Abgänge	-	-
Anschaffungswert am Ende der Periode	113	109
Kumulierte Abschreibungen zu Beginn der Periode	-99	-93
Zugänge	-5	-6
Abgänge	-	-
Kumulierte Abschreibungen am Ende der Periode	-104	-99
Nettobuchwert zu Beginn der Periode	10	16
Nettobuchwert am Ende der Periode	9	10

Die immateriellen Anlagen beinhalten ausschliesslich Software.

9. Finanzverbindlichkeiten

in CHF 1 000	31.12.2021	31.12.2020
Grundpfandgesicherte Kredite	47 200	-
Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	47 200	-
Grundpfandgesicherte Kredite	-	-
Total langfristige Finanzverbindlichkeiten	-	-
Total Finanzverbindlichkeiten	47 200	-

Zur Sicherung der Finanzverbindlichkeiten sind Liegenschaften mit einem Bilanzwert von TCHF 164 340 belastet (Vorjahr TCHF 0).

Der durchschnittliche kapitalgewichtete Zinssatz betrug in der Berichtsperiode 0,35 % (Vorjahr 0 %). In der Berichtsperiode wurden Fremdkapitalzinsen in Höhe von TCHF 1 aktiviert (Vorjahr TCHF 0).

10. Sonstige Kurzfristige Verbindlichkeiten

in CHF 1 000	31.12.2021	31.12.2020
Verpflichtungen aus Bewirtschaftungsmandaten	355	476
Mehrwertsteuer	2	47
Sozialversicherungen	23	19
Andere	2	2
Total	382	544

11. Passive Rechnungsabgrenzungen

in CHF 1 000	31.12.2021	31.12.2020
Vorauszahlungen von Mietern	1 973	1 798
Ertrag- und Kapitalsteuern	2 331	940
Erhaltene, noch nicht abgerechnete Planer- und Bauleistungen	2 814	651
Andere	880	1 022
Total	7 998	4 411

12. Rückstellungen

in CHF 1 000	Rechtsfälle	Sonstige	Total
Bestand 31.12.2019	625	48	673
Bildung	–	77	77
Verwendung	–	–	–
Auflösung	–	–97	–97
Bestand 31.12.2020	625	28	653
davon kurzfristig	–	28	28
Bestand 31.12.2020	625	28	653
Bildung	–	–	–
Verwendung	–	–	–
Auflösung	–	–18	–18
Bestand 31.12.2021	625	10	635
davon kurzfristig	–	10	10

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

13. Latente Steuerverbindlichkeiten

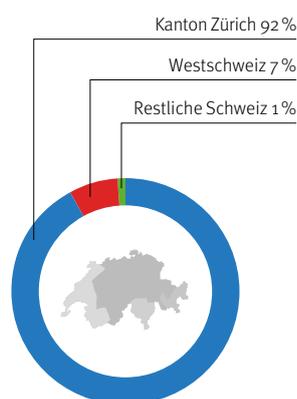
in CHF 1 000	31.12.2021	31.12.2020
Latente Steuerverbindlichkeiten zu Beginn der Berichtsperiode	110 539	94 883
Erfolgswirksame Nettobildung in der Berichtsperiode	19 133	15 656
Latente Steuerverbindlichkeiten am Ende der Berichtsperiode	129 672	110 539

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 wurden 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 19,9 % (Vorjahr 19,5 %) für den Gesamtbestand der Liegenschaften. Für die Wertdifferenzen auf den übrigen Positionen wurde der Steuerbetrag pauschal mit dem Steuersatz (vor Steuern) von 20,0 % (Vorjahr 20,0 %) berechnet.

14. Liegenschaftenertrag

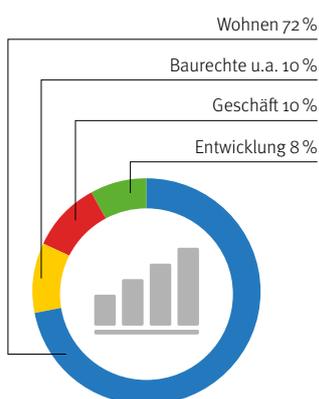
Portfolio nach Regionen

Stichtag 31.12.2021



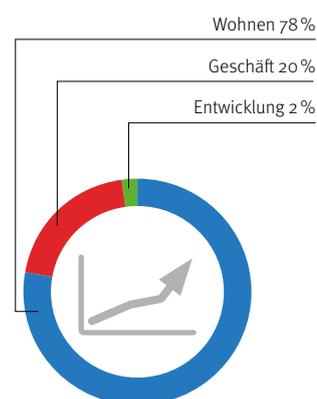
Portfolio nach Anlagekategorien

Stichtag 31.12.2021



Erlöse aus Vermietung

Periode 1.1.–31.12.2021



Liegenschaftenertrag

in CHF 1 000	2021	2020
Erlöse aus Vermietung	23 231	21 439
Baurechtszinsen	2 455	3 017
Anderer Liegenschaftenertrag	451	142
Total	26 137	24 598

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

Erlöse aus Vermietung

in CHF 1 000	2021	2020
Bestandesliegenschaften	22 661	20 917
davon Wohnliegenschaften	18 003	15 948
davon Geschäftliegenschaften	4 658	4 969
Entwicklungliegenschaften	536	488
Baurechte ¹	34	34
Total Liegenschaften	23 231	21 439

1 Mietertrag aus Nutzungsvereinbarung für Miteigentumsstrassenparzelle.

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

Soll-Netto-Mietertrag¹

in CHF 1 000	31.12.2021	31.12.2020
Bestandesliegenschaften	24 207	21 340
davon Wohnliegenschaften	18 940	16 059
davon Geschäftliegenschaften	5 267	5 281
Entwicklungliegenschaften	541	623
Baurechte ²	34	34
Total Liegenschaften	24 782	21 997

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

2 Mietertrag aus Nutzungsvereinbarung für Miteigentumsstrassenparzelle.

Leerstandsquote in Prozenten vom Soll-Netto-Mietertrag¹

	31.12.2021	31.12.2020
Bestandesliegenschaften	4,4 %	3,7 %
davon Wohnliegenschaften	2,6 %	3,1 %
davon Geschäftliegenschaften	11,2 %	5,3 %
Entwicklungliegenschaften	27,2 %	12,5 %
Baurechte	–	–
Unbebaute Grundstücke	–	–
Total Liegenschaften	5,0 %	3,9 %

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 12,1 % bei (Vorjahr 12,9 %).

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

Laufzeiten Geschäftsmietverträge und Baurechtszinsen

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

15. Liegenschaftenaufwand

in CHF 1 000	2021	2020
Unterhalt und Reparatur	516	545
Nicht mehr erforderliche Aufwandsabgrenzung Unterhalt und Reparatur	–	–180
Betrieb und Verwaltung Liegenschaften	498	406
Versicherung, Steuern, Gebühren	214	200
Baurechtsaufwand	60	60
Anderer	56	31
Total	1 344	1 062

Die nicht mehr erforderliche Aufwandsabgrenzung des Vorjahres war in einem früheren Geschäftsjahr gebildet worden. Bei der Auflösung handelt es sich um einen Einmaleffekt.

Die Entlastung des Liegenschaftenaufwandes aufgrund der Verrechnung bestimmter Positionen als Nebenkosten an Mieter erfolgt neu unter Betrieb und Verwaltung Liegenschaften (bisher: Unterhalt und Reparatur). Zur besseren Vergleichbarkeit wurden die Vorjahreszahlen dieser beiden Positionen angepasst (TCHF 402). Das Total ist davon nicht betroffen.

Die PLAZZA 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	2021	2020
Bis 1 Jahr	60	60
Über 1 bis 5 Jahre	241	241
Über 5 Jahre	1 656	1 716
Total	1 957	2 017

16. Übrige betriebliche Aufwendungen

in CHF 1 000	2021	2020
Büro- und Verwaltungsaufwand	883	725
Projektaufwendungen	–	1
Kapitalsteuern	263	127
Total	1 146	853

17. Personalaufwand

in CHF 1 000	2021	2020
Lohnaufwand	2 664	2 609
Sozialversicherungsaufwand	419	435
Übriger Personalaufwand	148	48
Total	3 231	3 092

Personalvorsorge

Für die Personalvorsorge ist PLAZZA seit dem 1. Juli 2020 einer Sammelstiftung angeschlossen (bis zum 30. Juni 2020: Pensionskasse Conzzeta). Die Vorsorgeeinrichtung 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 des Vorjahres bis zum 31. Dezember des Berichtsjahres bestanden keine Arbeitgeberbeitragsreserven.

Aufgrund der umfassenden Solidaritäten innerhalb der angeschlossenen Unternehmen lässt sich die Überdeckung des individuellen Anschlussvertrags nicht bestimmen. Die Sammelstiftung weist einen ungeprüften Deckungsgrad per 31. Dezember 2021 von circa 112,8 % 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 202 (Vorjahr TCHF 218) enthalten.

18. Neubewertung Liegenschaften

in CHF 1 000	2021	2020
Positive Marktwertanpassungen	84 448	64 975
Negative Marktwertanpassungen	-9 204	-2 867
Anpassung Wertkorrekturen für Altlasten	-2 453	-277
Total	72 791	61 831

Die positiven Marktwertanpassungen gehen überwiegend auf die Anpassung der Diskontsätze an das Marktumfeld zurück. Die negativen Marktwertanpassungen sind mehrheitlich auf die Erstbewertung einer Wohnliegenschaft sowie auf die aktualisierten Planungsannahmen einer Entwicklungliegenschaft zurückzuführen.

Die Anpassung der Wertkorrektur für Altlasten wurde im Wesentlichen aufgrund von weiteren und bisher unbekanntem Altlasten der Entwicklungliegenschaft in Crissier vorgenommen.

Weitere Details zur Bewertung der Liegenschaften können dem Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten entnommen werden (vergleiche Seiten 80 bis 85).

19. Finanzergebnis

in CHF 1 000	2021	2020
Übriger Finanzertrag	17	12
Total Finanzertrag	17	12
Zinsaufwand	-146	-
Bankspesen	-16	-18
Übriger Finanzaufwand	-	-3
Total Finanzaufwand	-162	-21
Total Finanzergebnis	-145	-9

20. Steuern

in CHF 1 000	2021	2020
Laufende Ertragsteuern	2 110	2 997
Latente Steuern	19 133	15 656
Total	21 243	18 653

Der Ist-Steuersatz betrug im Berichtsjahr 22,8 % (Vorjahr 22,8 %).

Per 31. Dezember des Berichtsjahres bestehen – wie schon im Vorjahr – keine steuerlichen Verlustvorträge.

		2021	2020
Gewinn vor Steuern	TCHF	93 180	81 951
Steuern	TCHF	21 243	18 653
Steuersatz	Prozent	22,8%	22,8%

Gründe für die Abweichung der effektiven Steuerbelastung vom Durchschnittssteuersatz

in CHF 1 000	2021	2020
Gewinn vor Steuern	93 180	81 951
Ertragsteuern zum Durchschnittssatz	21 170	18 693
Steuern zu anderen Sätzen	63	-10
Anpassung für periodenfremde laufende Ertragsteuern	9	-30
Effekte aus der Änderung der Steuersätze	-	-
Total Steuern	21 243	18 653

Der Durchschnittssteuersatz betrug 22,7 % (Vorjahr 22,8 %).

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

	Einheit	2021	2020
Gewinn	TCHF	71 937	63 298
Gewinn exkl. Neubewertung Liegenschaften ¹	TCHF	18 068	16 966
Eigenkapital/NAV ²	TCHF	698 897	639 380
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	34.75	30.58
Gewinn pro Namenaktie B	CHF	6.95	6.12
Gewinn pro Namenaktie A exkl. Neubewertung Liegenschaften ¹	CHF	8.73	8.20
Gewinn pro Namenaktie B exkl. Neubewertung Liegenschaften ¹	CHF	1.75	1.64
Eigenkapital pro Namenaktie A (Net Asset Value, NAV) ²	CHF	337.63	308.88
Eigenkapital pro Namenaktie B (Net Asset Value, NAV) ²	CHF	67.53	61.78

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 AG hat in der Periode vom 1. Januar des Vorjahres bis zum 31. Dezember des Berichtsjahres keine derivativen Finanzinstrumente gehalten.

23. Nahestehende Personen und Gesellschaften

Die in der Erfolgsrechnung des Vorjahres enthaltenen Transaktionen gegenüber nahestehenden Gesellschaften stehen im Zusammenhang mit der Pensionskasse und der Fürsorgestiftung von Conzzeta, für die PLAZZA die Verwaltung von Liegenschaften übernommen hatte. Mit dem Wechsel der PLAZZA Vorsorgeeinrichtung zum 1. Juli 2020 gelten die Vorsorgeeinrichtungen von Conzzeta nicht mehr als nahestehende Gesellschaften.

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	31.12.2021	31.12.2020
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	33	30

Erfolgsrechnung	2021	2020
Liegenschaftenertrag	–	348
Sonstige betriebliche Erträge	–	83
Übrige betriebliche Aufwendungen	–	3

Der Rückgang im Vergleich zum Vorjahr ist auf den Wechsel der PLAZZA Vorsorgeeinrichtung zum 1. Juli 2020 zurückzuführen. In der Folge gelten die Vorsorgeeinrichtungen von Conzzeta nicht mehr als Nahestehende.

24. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es bestehen keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag, die Einfluss auf die Buchwerte der ausgewiesenen Aktiven oder Verbindlichkeiten haben oder an dieser Stelle offengelegt werden müssen. Der vorliegende Jahresabschluss wurde am 8. März 2022 vom Verwaltungsrat zur Veröffentlichung freigegeben.

Bericht der Revisionsstelle



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 2021, der Erfolgsrechnung, dem Eigenkapitalnachweis und der Geldflussrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Jahresrechnung (Seiten 34 bis 56 sowie 74 bis 79) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2021 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 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



BEWERTUNG DES IMMOBILIENPORTFOLIOS

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



BEWERTUNG DES IMMOBILIENPORTFOLIOS

Prüfungssachverhalt

Die Bestandesliegenschaften, Entwicklungsliegenschaften und Baurechte (nachfolgend auch „Immobilienportfolio“) bilden einen wesentlichen Bestandteil der Bilanz und weisen per 31. Dezember 2021 folgende Verkehrswerte bzw. Fair Values auf (in TCHF):

Bestandesliegenschaften	731,818
Entwicklungsliegenschaften	68,410
Baurechte	86,811

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

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

Weitere Informationen zu **BESONDERS WICHTIGER PRÜFUNGSSACHVERHALT** sind an folgenden Stellen im Anhang der Jahresrechnung enthalten:

- Anhang Erläuterung 1 „Zusammenfassung der wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden“
- Anhang Erläuterung 6 „Bestandesliegenschaften, Entwicklungsliegenschaften, Baurechte, unbebaute Grundstücke“
- Anhang Erläuterung 18 „Neubewertung Liegenschaften“

Unsere Vorgehensweise

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

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

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

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



Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Jahresrechnung

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung, 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 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.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt der Jahresrechnung einschliesslich der Angaben im Anhang sowie, ob die Jahresrechnung die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass eine sachgerechte Gesamtdarstellung erreicht wird.

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 tauschen uns mit ihnen über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte aus, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken und – sofern zutreffend – über Massnahmen zur Beseitigung von Gefährdungen oder getroffene Schutzmassnahmen.

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.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

KPMG AG

Reto Kaufmann
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Thomas Lehner
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 8. März 2022

KPMG AG, Badenerstrasse 172, CH-8036 Zürich

© 2022 KPMG AG, eine Schweizer Aktiengesellschaft, ist eine Tochtergesellschaft der KPMG Holding AG. KPMG Holding AG ist Mitglied der globalen KPMG-Organisation unabhängiger Firmen, die mit KPMG International Limited, einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung englischen Rechts, verbunden sind. Alle Rechte vorbehalten.

Statutarische Jahresrechnung der PLAZZA AG

Bilanz

in CHF 1 000	Anhang	31.12.2021	31.12.2020
Aktiven			
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel		2 626	9 708
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		45	–
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Beteiligungen		–	507
Sonstige Forderungen		205	–
Aktive Rechnungsabgrenzungen		144	15
Total Umlaufvermögen		3 020	10 230
Anlagevermögen			
Immobilien	1	290 714	–
Übrige Sachanlagen / Immaterielle Anlagen		38	40
Finanzanlagen	2	–	103 380
Beteiligungen	3	–	19 926
Total Anlagevermögen		290 752	123 346
Total Aktiven		293 772	133 576
Passiven			
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		5 383	54
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	4	47 200	–
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		382	24
Immobilienentwicklungen		594	–
Kurzfristige Rückstellungen	5	247	–
Passive Rechnungsabgrenzungen	6	7 998	370
Total Kurzfristige Verbindlichkeiten		61 804	448
Langfristige Verbindlichkeiten			
Langfristige Rückstellungen	5	53 692	–
Total Langfristige Verbindlichkeiten		53 692	–
Total Fremdkapital		115 496	448
Eigenkapital			
Aktienkapital	7	1 035	1 035
Gesetzliche Kapitalreserve			
Übrige Kapitalreserven	7	119 673	125 598
Freiwillige Gewinnreserve		48 720	–
Bilanzgewinn			
Vortrag aus dem Vorjahr		–	1 224
Jahresergebnis		8 848	5 271
Total Eigenkapital		178 276	133 128
Total Passiven		293 772	133 576

Erfolgsrechnung

in CHF 1 000	Anhang	2021	2020
Betriebsertrag			
Liegenschaftenertrag	8	26 137	–
Ertrag aus Immobilienentwicklungen		810	–
Übrige betriebliche Erträge		179	660
Dividendenertrag		–	5 500
Finanzertrag ¹		–	1 118
Total Betriebsertrag		27 126	7 278
Betriebsaufwand			
Liegenschaftenaufwand	9	–5 317	–
Aufwand aus Immobilienentwicklungen		–810	–
Übrige betriebliche Aufwendungen		–1 146	–609
Personalaufwand		–3 231	–1 358
Finanzaufwand ¹		–	–15
Total Betriebsaufwand		–10 504	–1 982
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)		16 622	5 296
Abschreibungen		–5 518	–13
Betriebsergebnis (EBIT)		11 104	5 283
Finanzergebnis ¹		–146	–
Gewinn vor Steuern (EBT)		10 958	5 283
Steuern		–2 110	–12
Gewinn		8 848	5 271

¹ PLAZZA AG ist seit Beginn des Berichtsjahres keine Holdinggesellschaft mehr. Infolgedessen werden Finanzertrag und -aufwand neu im Finanzergebnis zusammengefasst.

Anhang zur Jahresrechnung

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. Per 31. März 2021, und rückwirkend zum 1. Januar 2021, wurden die beiden vormaligen 100%-Tochtergesellschaften PLAZZA IMMOBILIEN AG und Plaza Immobilienmanagement AG via Fusionsvertrag absorbiert.

Grundsätze

Allgemein

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Bestimmungen des Schweizer Rechnungslegungsrechtes (32. Titel des Obligationenrechts) erstellt. Die wesentlichen angewandten Bewertungsgrundsätze werden nachfolgend beschrieben. Von der Möglichkeit zur Bildung oder Auflösung stiller Reserven wird Gebrauch gemacht.

Immobilien

Immobilien des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten erfasst und, mit Ausnahme von Land und mietvertragsspezifischen Ausbauten, degressiv abgeschrieben. Mietvertragsspezifische Ausbauten werden nach Laufzeit des entsprechenden Mietvertrages linear abgeschrieben. Bei Anzeichen einer Überbewertung werden die Buchwerte überprüft und gegebenenfalls wertberichtigt. Für zu beseitigende Altlasten und in Zukunft anfallende Renovationen und Erneuerungen werden entsprechende Rückstellungen ohne Diskontierung gebildet. Es werden keine Baukreditzinsen aktiviert.

Verzicht auf Geldflussrechnung und zusätzliche Angaben im Anhang

Da die Gesellschaft eine Jahresrechnung 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 den Revisionshonoraren sowie auf die Erstellung einer Geldflussrechnung verzichtet.

Vergleichbarkeit Vorjahreswerte (Fusion Tochtergesellschaften)

Als Folge der Absorption der beiden vormaligen Tochtergesellschaften hat die Gesellschaft auch den operativen Betrieb der absorbierten Tochtergesellschaften rückwirkend zum 1. Januar 2021 übernommen. Dadurch ist die Vergleichbarkeit der Zahlen des Berichtsjahres mit denen des Vorjahres eingeschränkt.

Angaben zu Bilanz- und Erfolgsrechnungspositionen

1. Immobilien

in CHF 1 000	31.12.2021	31.12.2020
Wohnliegenschaften	209 819	–
Geschäftsliegenschaften	24 862	–
Entwicklungsliegenschaften	48 527	–
Baurechte	7 039	–
Unbebaute Grundstücke	467	–
Total	290 714	–

2. Finanzanlagen

in CHF 1 000	31.12.2021	31.12.2020
Darlehen an Beteiligungen	–	103 380
Total	–	103 380

Die Gesellschaft hatte im Vorjahr der PLAZZA IMMOBILIEN AG Darlehen mit unterschiedlicher Laufzeit gewährt.

3. Beteiligungen

PLAZZA IMMOBILIEN AG, Zürich	31.12.2021	31.12.2020
Kapital- und Stimmenanteil in Prozenten	–	100,00
Grundkapital in CHF 1 000	–	5 000

Plazza Immobilienmanagement AG, Zürich

Kapital- und Stimmenanteil in Prozenten	–	100,00
Grundkapital in CHF 1 000	–	100

Als Folge der Absorption der beiden vormaligen Tochtergesellschaften hat die Gesellschaft auch den operativen Betrieb der absorbierten Tochtergesellschaften rückwirkend zum 1. Januar 2021 übernommen.

4. Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten

in CHF 1 000	31.12.2021	31.12.2020
Grundpfandgesicherte Kredite	47 200	–
Total Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	47 200	–

Zur Sicherung der Finanzverbindlichkeiten sind Liegenschaften mit einem Verkehrswert von TCHF 164 340 belastet (Vorjahr 0).

5. Rückstellungen

in CHF 1 000	31.12.2021	31.12.2020
Rechtsfälle	625	–
Altlasten	14 315	–
Erneuerungsfonds	38 989	–
Sonstige	10	–
Total	53 939	–
davon kurzfristig	247	–

6. Passive Rechnungsabgrenzungen

in CHF 1 000	31.12.2021	31.12.2020
Vorauszahlungen von Mietern	1 973	–
Ertrags- und Kapitalsteuern	2 331	64
Erhaltene, noch nicht abgerechnete Planer- und Bauleistungen	2 814	–
Andere	880	305
Total	7 998	369

7. Aktienkapital / Übrige Kapitalreserven

in CHF 1 000	31.12.2021	31.12.2020
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.

8. Liegenschaftenertrag

in CHF 1 000	31.12.2021	31.12.2020
Erlöse aus Vermietung	23 231	–
Baurechtszinsen	2 455	–
Anderer Liegenschaftenertrag	451	–
Total	26 137	–

9. Liegenschaftenaufwand

in CHF 1 000	31.12.2021	31.12.2020
Unterhalt und Reparatur	1 569	–
Betrieb und Verwaltung Liegenschaften	498	–
Versicherung, Steuern, Gebühren	214	–
Baurechtsaufwand	60	–
Anderer	2 976	–
Total	5 317	–

Anderer Liegenschaftenaufwand umfasst fast ausschliesslich die Bildung von Rückstellungen für die Beseitigung von Altlasten, vor allem bei einer Entwicklungsliegenschaft.

Weitere Angaben

10. Vollzeitstellen

Die Anzahl der Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt lag im Berichtsjahr bei 14,3 (Vorjahr nicht über 10).

11. Bedeutende Aktionäre

Folgende Aktionäre besaßen per 31. Dezember 2021 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; Rudolf Byland, Basel; Martin Byland, Zollikon; Caliza Holding AG, Oberlanggüetli, Netstal; Marina Marti-Auer, Mollis; Jacob Schmidheiny, Zollikon; Margrit Schmidheiny, Zollikon; Felix Schmidheiny, Feusisberg; Kathrin Spoerry, Horgen; Christina Spoerry, Rüschtikon; Lotti Spoerry, Erlenbach; Christina Byland, Confignon. Die Vertretung der Gruppe wird von Invico Asset Management AG, Zürich, wahrgenommen.

12. Beteiligung des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung inklusive der ihnen nahestehenden Personen

Verwaltungsrat		31.12.2021	31.12.2020
Markus Kellenberger, Verwaltungsratspräsident	Namenaktien A zu CHF 0.50	1 500	1 500
Felix Schmidheiny, Verwaltungsratsmitglied	Namenaktien A zu CHF 0.50	42 000	42 000
Martin Byland, Verwaltungsratsmitglied	Namenaktien A zu CHF 0.50	20 768	20 768
Lauric Barbier, Verwaltungsratsmitglied	Namenaktien A zu CHF 0.50	250	250

Martin Byland und Felix Schmidheiny besitzen als Mitglieder der Aktionärsgruppe ABV jeweils weitere Namenaktien A zu CHF 0.50.

Geschäftsleitung		31.12.2021	31.12.2020
Ralph Siegle, CEO (bis 31.12.2021)	Namenaktien A zu CHF 0.50	170	170
Thomas Casata, CFO	Namenaktien A zu CHF 0.50	319	319

13. 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 und der gesetzlichen Kapitalreserven der PLAZZA AG

in CHF 1 000	31.12.2021	31.12.2020
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	–	1 224
Gewinn	8 848	5 271
Bilanzgewinn zur Verfügung der Generalversammlung	8 848	6 495

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

in CHF 1 000			31.12.2021	31.12.2020
Dividende Namenaktien A im Nominalwert von je CHF 0.50	1 827 000	CHF 6.00		10 962
Dividende Namenaktien B im Nominalwert von je CHF 0.10	1 215 000	CHF 1.20		1 458
Dividende Namenaktien A im Nominalwert von je CHF 0.50	1 827 000	CHF 7.00	12 789	
Dividende Namenaktien B im Nominalwert von je CHF 0.10	1 215 000	CHF 1.40	1 701	
Auflösung Freiwillige Gewinnreserven			–5 642	–
Auflösung Übrige Kapitalreserven			–	–5 925
Vortrag auf neue Rechnung			–	–
Total beantragte Gewinnverwendung			8 848	6 495

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



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 2021, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 62 bis 68) für das am 31. Dezember 2021 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 tauschen uns mit ihnen über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte aus, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und – sofern zutreffend – über Massnahmen zur Beseitigung von Gefährdungen oder getroffene Schutzmassnahmen.

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 Bilanzgewinns dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht, und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

KPMG AG

Reto Kaufmann
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Thomas Lehner
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 8. März 2022

KPMG AG, Badenerstrasse 172, CH-8036 Zürich

© 2022 KPMG AG, eine Schweizer Aktiengesellschaft, ist eine Tochtergesellschaft der KPMG Holding AG. KPMG Holding AG ist Mitglied der globalen KPMG-Organisation unabhängiger Firmen, die mit KPMG International Limited, einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung englischen Rechts, verbunden sind. Alle Rechte vorbehalten.

Immobilienportfolio

Detailangaben zum Immobilienportfolio per 31. Dezember 2021

Bestandesliegenschaften

Wohnliegenschaften

Ort	Adresse	PLZ	Sonderklassierung	Eigentumsform	Eigentumsanteil (Stockwerkeigen- tumsanteil) in Prozenten	Grundstücks- fläche in m ²
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
Zürich	Im Tiergarten 1–6c (Bau 6)	8055		Alleineigentum	100	9 383
Wohnliegenschaften (6)						60 089

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 (10)						84 310

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

Ort	Adresse	PLZ	Baurechtsnehmer und -geber	Eigentumsform	Eigentumsanteil (Stockwerkeigen- tumsanteil) in Prozenten	Grundstücks- fläche in m ²
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)	8055	Baurechtsgeber	Alleineigentum	100	7 528
Baurechte (4)						150 317

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 (18)						420 253

Baujahr	Renovations- jahr Teil- sanierung	Renovations- jahr Total- sanierung	Erwerbs- datum	Soll-Netto- Miettertrag ¹ in CHF 1000	Marktwert in CHF 1000	Bruttorendite ²	Diskontierungs- satz (netto, real)	Leerstand per Stichtag vom Soll-Netto- Miettertrag
2018			07.07.1988	6 601				
1988	2010		27.05.1992	2 724				
1991	2012		27.05.1992	2 897				
1991	2014		27.05.1992	2 154				
1992	2015		27.05.1992	2 279				
1992			03.02.2021	2 284				
				18 940	643 390	2,9%	2,30%	2,6%
1989			24.12.1998	938				
1966	2009	2002	07.07.1988	522				
1965		2001	27.05.1992	1 371				
1984	2016		27.05.1992	2 436				
				5 267	88 428	6,0%	3,30%	11,2%
				24 207	731 818	3,3%	2,42%	4,4%
			02.12.1997	–				
1910	1999		27.05.1992	541				
				541	68 410	0,8%	3,22%	27,2%
			06.09.1954	–				
			27.05.1992	–				
			31.10.2002	34				
			27.05.1992	–				
				34	86 811	0,0%	2,59%	0,0%
			27.05.1992	–				
			27.05.1992	–				
				–	664	0,0%	3,00%	0,0%
				24 782	887 703	2,8%	2,50%	5,0%

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

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

Detailangaben zum Immobilienportfolio per 31. Dezember 2021

Fortsetzung

Bestandesliegenschaften

Wohnliegenschaften

Ort	Adresse	PLZ	Eintrag im Kataster der belasteten Standorte (KbS)	Total nutzbare Mietfläche in m ²	Nutzbare Mietfläche Wohnen in m ²
Wallisellen	Im Glattgarten 1–12 / Industriestrasse 43–49a	8304	Nein	21 669	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
Zürich	Im Tiergarten 1–6c (Bau 6)	8055	Nein	7 761	7 555
Wohnliegenschaften (6)				66 729	61 580

Geschäftsliegenschaften

Crissier	Route du Bois-Genoud 1a/1b	1023	Nein	4 466	–
Luzern	Täschmattstrasse 16	6015	Ja	4 497	–
Zürich	Giesshübelstrasse 40	8045	Ja	4 711	100
Zürich	Giesshübelstrasse 45	8045	Nein	6 306	95
Geschäftsliegenschaften (4)				19 980	195
Total Bestandesliegenschaften (10)				86 709	61 775

Entwicklungsliegenschaften

Crissier	Route du Bois-Genoud 10	1023	Ja	53 465 ¹	35 778
Regensdorf	Althardstrasse 5/9	8105	Ja, Teilfläche	26 856 ¹	18 267
Entwicklungsliegenschaften (2)				80 321	54 045

Baurechte

Bern	Eymattstrasse 71/73	3027	Ja	–	–
Unterengstringen	Ueberlandstrasse / Industrie Hardwald	8103	Ja, Teilfläche	–	–
Volketswil	Hardstrasse	8604	Ja	–	–
Zürich	Im Tiergarten (Bau 1)	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 Anlagevermögen (18)				167 030	115 820

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	-	121	233	218	213
1 106	-	-	-	238	108	126
247	-	-	23	223	113	150
142	-	-	-	177	82	146
-	-	-	-	752	83	-
-	-	-	-	206	80	113
1 495	1 681	-	144	1 829	684	748
2 274	-	1 654	538	-	-	111
1 162	622	1 088	1 625	-	-	80
3 531	-	240	840	-	1	42
4 990	-	-	1 221	-	1	144
11 957	622	2 982	4 224	-	2	377
13 452	2 303	2 982	4 368	1 829	686	1 125
13 902	2 185	-	1 600	-	-	-
-	-	7 808	781	-	-	-
13 902	2 185	7 808	2 381	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
27 354	4 488	10 790	6 749	1 829	686	1 125

Zusätzliche Informationen zu den Entwicklungsprojekten

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

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 insgesamt über 500 Wohnungen erstellen und 16 000 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 Pflegeheims 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 in Etappe 2 und der Abgabe eines Baufeldes im Baurecht, ein Mietzinspotenzial in der Grössenordnung von CHF 13,8 Mio. pro Jahr. Die erste Etappe umfasst rund zwei Drittel des Projektes mit einem Investitionsvolumen von bis zu CHF 220 Mio. Ende Mai 2020 konnte plangemäss das Baugesuch für die erste Etappe eingereicht werden. Im September 2021 wurde die entsprechende Baubewilligung rechtskräftig, der Baubeginn erfolgte kurze Zeit später. Nach heutiger Planung wird mit der Fertigstellung dieser Etappe im Jahr 2024 gerechnet.



Projektstand: Die Realisierung der ersten Etappe hat begonnen und dauert voraussichtlich bis 2024.

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 Baumassenziffer 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. Der Beginn der Realisierung einer Überbauung ist aus heutiger Sicht frühestens in 3 bis 6 Jahren denkbar, je nachdem, wie schnell notwendige Infrastrukturprojekte der öffentlichen Hand realisiert werden können. Die Grössenordnung des Projekts dürfte mindestens derjenigen der Überbauung in Wallisellen entsprechen. 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. Im Jahr 2020 wurde ein Studienauftrag durchgeführt, aus dem das Architekturbüro Michael Meier Marius Hug, Zürich, als Sieger hervorgegangen ist. Ein Gestaltungsplan ist gegenwärtig in Erarbeitung.

Projektstand: Die Mietobjekte werden zurzeit für die Zwischennutzung vermarktet. Der Gestaltungsplan wurde ausgearbeitet und die Gemeinde um Stellungnahme gebeten. Nach Abschluss der gemeinsamen Überarbeitung, und in Abhängigkeit von der öffentlichen Infrastrukturplanung, wird der Gestaltungsplan eingereicht.

Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten



Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

PLAZZA AG
Geschäftsleitung
Sieberstrasse 5
CH-8055 Zürich

Zürich, 18. Februar 2022

Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten, Bewertung per 31. Dezember 2021

An die Geschäftsleitung der PLAZZA AG

Referenz-Nummer
104394.2102

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 2021 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.

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

1 / 6

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 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 tätigen Investitionen sowie Landverzinsungskosten bis Bauvollendung;

Einschätzung einer dem Projektstatus entsprechenden Risiko-Gewinn-Marge und Berücksichtigung als gesonderter Cashflow einer Kostenposition.

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

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

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

Grundlagen der Bewertung

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

Anlässlich der Bewertung per Stichtag 31. Dezember 2021 wurde in der Berichtsperiode vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021 eine Liegenschaft besichtigt.

Ergebnisse

Per 31. Dezember 2021 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 2021 beträgt 887'703 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	731'818	82.44%
<i>davon Bestandesliegenschaften Wohnen</i>	6	643'390	72.48%
<i>davon Bestandesliegenschaften Geschäft</i>	4	88'428	9.96%
Entwicklungsliegenschaften	2	68'410	7.71%
Baurechte	4	86'811	9.78%
Unbebaute Grundstücke	2	664	0.07%
Total Liegenschaften	18	887'703	100.0%

Veränderungen in der Berichtsperiode

Die beiden Objekte «Im Tiergarten 1-6c (Bau 6)» und «Im Tiergarten 44-50 (Bau 1)», 8055 Zürich wurden bis anhin gesamthaft als eine Baurechtsliegenschaft gehalten (PLAZZA AG als Baurechtsgeberin). In der Berichtsperiode vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021 wurden die Mehrfamilienhäuser «Im Tiergarten 1-6c (Bau 6)» von der Baurechtsnehmerin (Vorsorgeeinrichtungen der Conzeta-Gruppe) veräussert. In diesem Zusammenhang hat die PLAZZA AG als Baurechtsgeberin von ihrem Vorkaufsrecht Gebrauch gemacht und diese Mehrfamilienhäuser akquiriert. Mit diesem Kauf wurde die PLAZZA AG ebenso Baurechtsnehmerin, womit das Baurecht hinfällig wird. Die Liegenschaft «Im Tiergarten 1-6c (Bau 6)», 8055 Zürich besteht deshalb neu selbständig als Bestandesliegenschaft, die Liegenschaft «Im Tiergarten 44-50 (Bau 1)», 8055 Zürich verbleibt jedoch als Baurechtsliegenschaft (PLAZZA AG als Baurechtsgeberin).

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, 18. Februar 2022
Wüest Partner AG

Andreas Bleisch
Dr.rer.pol. / Partner

Christoph Axmann MRICS
Master of Engineering, CREA / Partner

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 2022 für die Bewertungen per 31. Dezember 2021 wurden aus der Erstbewertung per 31. Dezember 2013 übernommen und mit Informationen per Januar 2022 ergänzt resp. aktualisiert.
- *Diskontierungssatz:* Die Diskontierung beruht auf einem risikogerechten Zinssatz. Der jeweilige Satz wird für jede Liegenschaft individuell bestimmt. Risiko-loser Zinssatz + Immobilienrisiko (Immobilität des Kapitals) + Zuschlag Makrolage + Zuschlag Mikrolage in Abhängigkeit der Nutzung + Zuschlag Objektqualität und Ertragsrisiko + evtl. spezifische Zu- oder Abschläge. Die Diskontierungssätze der Anlagegruppe Bestandsliegenschaften sowie Entwicklungsliegenschaften, ohne Baurechte und unbebaute Grundstücke, des Immobilienportfolios der PLAZZA bewegen sich zwischen 2.10 Prozent bis 4.00 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.
- *Mieterisiken:* Bonitätsrisiken der jeweiligen Mieter werden in der Bewertung nicht explizit berücksichtigt.
- *Terminierung Zahlungsströme:* Die Terminierung der einzelnen Zahlungen erfolgt bei den bestehenden Mietverhältnissen entsprechend den vertraglich festgelegten Regelungen. Nach Ablauf der Verträge werden die Geldflüsse bei Geschäftsnutzungen vierteljährlich vorschüssig, bei Wohnnutzungen monatlich vorschüssig, abgebildet.
- *Auslagerung Nebenkosten:* Auf Seite der Betriebskosten wurde davon ausgegangen, dass vollständig getrennte Nebenkostenabrechnungen geführt und somit die mieterseitigen Nebenkosten entsprechend ausgelagert werden.
- *Unterhaltskosten:* Die Unterhaltskosten (Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten) 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:

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

Kontakte und Termine

PLAZZA AG

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

Kontakt Medien

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

Kontakt Investor Relations

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

Termine

Ordentliche Generalversammlung 2022: 6. April 2022
Publikation Halbjahresbericht 2022: 1. September 2022
Publikation Geschäftsbericht 2022: 8. März 2023
Ordentliche Generalversammlung 2023: 4. April 2023
Publikation Halbjahresbericht 2023: 1. September 2023

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 4 / 9 / 10 / 11 / 16 / 17: Dominique Meienberg

Seite 78: Atelier Brunecky

Seite 79: Michael Meier und Marius Hug Architekten

Titelbild: Atelier Brunecky: Entwicklungsprojekt Crissier

Rückseite: Alex Buschor (APIX Fotografie): Giesshübelstrasse 40 / 45

Visualisierung Kapitelteiler: Atelier Brunecky: Entwicklungsprojekt Crissier

Hinweis zu möglichen zukunftsgerichteten Aussagen

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



