

Geschäftsbericht 2022



Ausgewählte Kennzahlen

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

Erfolgsrechnung		2022	2021
Liegenschaftenertrag	TCHF	26 256	26 137
Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung	TCHF	20 413	20 595
Neubewertung Liegenschaften (netto)	TCHF	8 961	72 791
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	TCHF	29 374	93 386
Betriebsergebnis (EBIT)	TCHF	29 344	93 325
Gewinn	TCHF	23 604	71 937
Gewinn exkl. Neubewertung Liegenschaften¹	TCHF	17 648	18 068
Geldflussrechnung		2022	2021
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	TCHF	17 586	22 148
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	TCHF	-50 947	-75 309
Free Cash Flow ²	TCHF	-33 361	-53 161
Bilanz		31.12.2022	31.12.2021
Bilanzsumme	TCHF	953 518	890 761
Flüssige Mittel	TCHF	1 975	2 626
Marktwert Immobilienportfolio im Anlagevermögen	TCHF	949 353	887 703
Finanzverbindlichkeiten	TCHF	94 400	47 200
Eigenkapital (Net Asset Value, NAV) ³	TCHF	708 011	698 897
Eigenkapitalquote	Prozent	74,3	78,5
Immobilienportfolio im Anlagevermögen		31.12.2022	31.12.2021
Liegenschaften	Anzahl	18	18
Nutzbare Fläche	m²	167 199	167 030
Marktwertanteil Bestandesliegenschaften	Prozent	77,7	82,4
davon Wohnliegenschaften	Prozent	68,4	72,4
davon Geschäftsliegenschaften	Prozent	9,3	10,0
Bruttorendite Bestandesliegenschaften4	Prozent	3,3	3,3
Leerstandsquote Bestandesliegenschaften ⁵	Prozent	3,5	4,4
Leerstandsquote aller Liegenschaften ^{5, 6}	Prozent	3,6	5,0
Personal		31.12.2022	31.12.2021
Mitarbeiter/-innen (Vollzeitstellen)	Anzahl	13,6	14,3
Aktie		2022	2021
Namenaktien A (nom. CHF 0.50) ⁷	Anzahl	1 827 000	1 827 000
Namenaktien B (nom. CHF 0.10) ⁷	Anzahl	1 215 000	1 215 000
Gewinn pro Namenaktie A	CHF	11.40	34.75
Gewinn pro Namenaktie A exkl. Neubewertung Liegenschaften ¹	CHF	8.53	8.73
Eigenkapital pro Namenaktie A (Net Asset Value, NAV) ^{3,7}	CHF	342.03	337.63
Eigenkapital pro Namenaktie B (Net Asset Value, NAV) ^{3,7}	CHF	68.41	67.53
Börsenkurs Namenaktie A am Bilanzstichtag ⁷	CHF	310.00	337.00

Inhalt

- 4 Lagebericht
- 7 Corporate Governance-Bericht
- 21 Nachhaltigkeitsbericht
- 29 Vergütungsbericht
- 33 Bericht der Revisionsstelle
- 37 Finanzberichte
- 38 Jahresrechnung der PLAZZA AG nach Swiss GAAP FER
- 38 Bilanz
- 39 Erfolgsrechnung
- 40 Geldflussrechnung
- 41 Eigenkapitalnachweis
- 42 Anhang zur Jahresrechnung
- 60 Bericht der Revisionsstelle
- 64 Statutarische Jahresrechnung der PLAZZA AG
- 64 Bilanz
- 65 Erfolgsrechnung
- 66 Anhang zur Jahresrechnung
- Antrag des Verwaltungsrats über die Verwendung des Bilanzgewinns und der gesetzlichen Kapitalreserven der PLAZZA AG
- 72 Bericht der Revisionsstelle
- 76 Immobilienportfolio
- 76 Detailangaben zum Immobilienportfolio
- 80 Zusätzliche Informationen zu den Entwicklungsprojekten
- 82 Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten
- 88 Kontakte und Termine

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

 $^{{\}tt 2\ Geldfluss\ aus\ Betriebst\"{a}tigkeit\ abz\"{u}glich\ Geldfluss\ aus\ Investitionst\"{a}tigkeit.}$

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.

Lagebericht



Links: Peter Lehmann, Verwaltungsratspräsident Rechts: Thomas Casata. CEO/CFO

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

PLAZZA konnte 2022 wie erwartet eine stabile Entwicklung verzeichnen. Das Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung liegt nahezu auf Vorjahresniveau. Zusätzlich gab es Neubewertungserfolge aufgrund marktbedingter Faktoren und dank Fortschritten in den Entwicklungsprojekten. Diese Neubewertungen fielen erwartungsgemäss tiefer aus als im Vorjahr. Der Verwaltungsrat schlägt der Generalversammlung vom 4. April 2023 die Ausschüttung einer Dividende in unveränderter Höhe vor. Dieser Antrag widerspiegelt die Kontinuität der operativen Ergebnisse und die intakten Wachstumsaussichten.

Die Vermietungssituation in den von PLAZZA vermieteten Liegenschaften ist erfreulich. Dank neu abgeschlossener Verträge konnten die temporären Leerstände deutlich reduziert werden.

Die Entwicklungsprojekte in Crissier und Regensdorf verliefen im Berichtsjahr weiterhin plangemäss. In Crissier wurden die Erdarbeiten im Frühjahr abgeschlossen. Seither entwickelt sich der Baufortschritt der Wohnungen, Geschäftsräume und einer Schule wie erwartet. In Regensdorf wurde der Gestaltungsplan nach Stellungnahme der Gemeinde überarbeitet und eingereicht.

Im Rahmen ihrer Nachhaltigkeitsstrategie strebt PLAZZA eine Absenkung der CO₂-Intensität auf Netto-Null bis 2050 an. Das vergleichsweise tiefe Umweltbelastungsniveau des

aktuellen Portfolios bietet dafür eine günstige Ausgangsbasis. Im Berichtsjahr wurde die diesbezügliche Berichterstattung weiter ausgebaut.

PLAZZA hat in der ersten Jahreshälfte die angekündigten Wechsel in Verwaltungsrat und Geschäftsleitung vollzogen. Die Generalversammlung wählte Peter Lehmann zum Präsidenten des Verwaltungsrats. Anfang 2022 übernahm CFO Thomas Casata zusätzlich auch die Geschäftsleitung als CEO. Franziska Kunz komplettierte kurz darauf als Leiterin Bewirtschaftung und Portfolio das dreiköpfige Managementteam.

Unternehmensergebnis 2022 und Dividende

Mit CHF 26,3 Mio. erwirtschaftete PLAZZA im Jahr 2022 einen leicht höheren Liegenschaftenertrag (Vorjahr CHF 26,1 Mio.). Der Leerstand der Bestandesliegenschaften konnte um ein Fünftel auf 3,5 % reduziert werden (Vorjahr 4,4 %). Das Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung liegt mit CHF 20,4 Mio. leicht unter Vorjahr (CHF 20,6 Mio.); der wesentliche Grund dafür ist der erwartungsgemäss höhere Liegenschaftenaufwand. PLAZZA konnte wiederum einen Erfolg aus Neubewertung verzeichnen, in Höhe von CHF 9,0 Mio. (Vorjahr CHF 72,8 Mio.). Zu diesem Erfolg beigetragen haben die ungebrochene Nachfrage im weiterhin robusten Markt für Wohnimmobilien sowie die Fortschritte in den Entwicklungsprojekten von PLAZZA. Angesichts der tiefen Fremdkapitalquote von 10,0 % (Vorjahr 5,3 %) und der günstigen Finanzierungskonditionen hatte der deutliche

Anstieg der Fremdkapitalzinsen keine wesentliche Auswirkung. Der Gewinn 2022 summiert sich auf CHF 23,6 Mio. (Vorjahr CHF 71,9 Mio.). Ohne Berücksichtigung des Erfolgs aus Neubewertung ergibt sich ein Gewinn vor Neubewertung von CHF 17,6 Mio. (Vorjahr 18,1 Mio.).

PLAZZA investierte im Berichtsjahr CHF 52,7 Mio. (Vorjahr CHF 81,7 Mio.), überwiegend in die Entwicklungsliegenschaft in Crissier. Der Wert des Immobilienportfolios im Anlagevermögen erhöhte sich auf CHF 949,4 Mio. (Vorjahr CHF 887,7 Mio.).

Angesichts der stabilen operativen Ergebnisse und aufgrund des positiven Wachstumspotenzials der Erträge beantragt der Verwaltungsrat der Generalversammlung 2023, die im Vorjahr erhöhte Dividende beizubehalten und unverändert CHF 7.00 je Namenaktie A und CHF 1.40 je Namenaktie B auszuschütten.

Wohnliegenschaften

Wohnen ist die zentrale Ertragsquelle im Portfolio von PLAZZA. Gemessen am Soll-Netto-Mietertrag beträgt der Anteil der Wohnliegenschaften unverändert 76 %. Die Wohnliegenschaften von PLAZZA liegen im mittleren Preissegment und befinden sich an zentralen Standorten.

Solche Wohnungen werden weiterhin stark nachgefragt. Der Leerstand im Wohnsegment per 31. Dezember 2022 von 2,1% (Vorperiode 2,6%) geht hauptsächlich auf nicht vermietete Parkplätze und Nebenflächen zurück. In der Berichtsperiode konnten weitere Gewerbeflächen in der Wohnliegenschaft in Wallisellen vermietet werden, was zur Reduktion des Leerstands beigetragen hat.

PLAZZA plant, die Wohnüberbauung «Im Tiergarten» in Zürich nachhaltig und ohne wesentliche Abweichung vom ortsüblichen Standard zu sanieren. Es ist vorgesehen, diese grosszyklische Sanierung in bewohntem Zustand und in mehreren Etappen durchzuführen. Mit dem Beginn der Realisierung wird nicht vor 2026 gerechnet.

Geschäftsliegenschaften

Gemessen am Soll-Netto-Mietertrag haben die Geschäftsliegenschaften einen Anteil von unverändert 21 %. Der grössere

Teil der Geschäftshäuser von PLAZZA liegt an attraktiver und verkehrstechnisch guter Lage im Zürcher Giesshübel-Quartier, nahe dem Einkaufscenter Sihlcity.

Das Jahr 2022 verlief für die Geschäftsliegenschaften von PLAZZA erfreulich. Freiwerdende Büroflächen in Zürich konnten vermietet werden, hinzu kamen Vertragsverlängerungen. Die rund 8 500 m² Büroflächen in den beiden Häusern waren zum Ende des Berichtsjahres wieder voll vermietet. In der bestehenden Geschäftsliegenschaft in Crissier wurden neue Mietverträge abgeschlossen. Insgesamt konnte der Leerstand deutlich auf 8,4 % gesenkt werden (Vorjahr 11,2 %). Die indexierten Mietverträge der Hauptflächen werden regelmässig an die generelle Preisentwicklung angepasst.

Entwicklungsprojekte

Dank den beiden Entwicklungsprojekten in Crissier und Regensdorf sind die mittel- bis langfristigen Aussichten von PLAZZA weiterhin vielversprechend.

In Crissier bei Lausanne begann PLAZZA mit der Realisierung der ersten Etappe. Im Frühjahr 2022 konnten die Erdarbeiten plangemäss abgeschlossen werden. Die anschliessende Grundsteinlegung war Auftakt zum Bau von Wohnungen, Geschäftsflächen und einer Schule. Die erste Etappe umfasst rund zwei Drittel des Projekts mit einem Investitionsvolumen von CHF 220 Mio. Die Fertigstellung dieser Etappe wird aus heutiger Sicht im Jahr 2024 erwartet. Die Realisierung der Schnellbusverbindung nach Lausanne durch die öffentliche Hand hat im Berichtsjahr begonnen. Damit wird das neue Quartier noch besser erschlossen. Internationale Entwicklungen haben mit ihren Auswirkungen auf Rohstoffpreise und Lieferengpässe die Realisierungsrisiken auch für PLAZZA im Hinblick auf Kosten und Termine erhöht. Eine wesentliche Anpassung der Planungsannahmen ist aber bisher nicht erforderlich.

Auf dem ehemaligen Industriegebiet nördlich des Bahnhofs Regensdorf soll ein neues Quartier entstehen. PLAZZA verfügt in diesem Zentrumsgebiet über attraktive Entwicklungsflächen. Der gesetzlich vorgeschriebene private Gestaltungsplan wurde nach der Stellungnahme der Gemeinde überarbeitet und wie vorgesehen im zweiten Halbjahr 2022 eingereicht. Die Realisierung des Projekts in Regens-

dorf wird frühestens in drei bis fünf Jahren möglich sein. Der Zeitplan hängt wesentlich davon ab, wie schnell die öffentliche Hand die notwendigen Anpassungen der Infrastruktur realisieren kann, zum Beispiel Strassenerweiterungen. Die Grössenordnung des Projekts dürfte mindestens derjenigen der Überbauung von PLAZZA in Wallisellen entsprechen. Eine Schätzung des Mietzinspotenzials ist zurzeit aufgrund der Unschärfe des aktuellen Projektstands noch nicht hinreichend genau möglich.

Nachhaltigkeitsbericht

In ihrer Nachhaltigkeitsstrategie fokussiert PLAZZA auf die für das Unternehmen relevanten Nachhaltigkeitskriterien entlang der drei Dimensionen Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft. Über zwei dieser Kriterien, Energieverbrauch und Treibhausgasemissionen, wurde bereits im Vorjahr berichtet. Die weiteren Nachhaltigkeitskriterien werden im Rahmen der Berichterstattung 2022 nun erstmals vorgestellt.

Für die Umweltkriterien sind Energieverbrauch und Treibhausgasemissionen besonders wichtig. Bei den Treibhausgasemissionen will PLAZZA für ihr Portfolio bis 2050 das Netto-Null-Ziel erreichen. Insbesondere aufgrund des vorteilhaften Energieträgermixes befindet sich PLAZZA dafür in einer günstigen Ausgangslage. Das PLAZZA-Portfolio weist 2022 eine CO₂-Intensität von rund 11 kg CO₂-Äquivalenten pro Quadratmeter Energiebezugsfläche und Jahr aus. Es liegt damit deutlich unter dem Schweizer Durchschnitt von 20 kg gemäss FM Monitor. Die geplanten Absenkungen sollen durch Optimierungen, zyklische Sanierungen und mit der Realisierung der Entwicklungsprojekte erreicht werden.

Ausblick

Für das Jahr 2023 geht PLAZZA von einer weitgehend stabilen Entwicklung aus. Das Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung dürfte in der Grössenordnung des Vorjahres liegen. Neubewertungserfolge auf Portfolioebene sind mit grosser Wahrscheinlichkeit keine mehr zu erwarten. Der Wert des Immobilienportfolios dürfte angesichts der Investitionen 2023 dennoch die Milliardengrenze überschreiten. Lieferengpässe und Inflation werden vermutlich auch im Jahr 2023 die wirtschaftliche Entwicklung in der Schweiz beeinflussen. Gegenwärtig lassen sich die möglichen Auswirkungen dieser Termin- und Kostenrisiken auf PLAZZA aber noch nicht abschätzen.

PLAZZA ist mit ihrer konsequent umgesetzten Strategie weiterhin sehr gut positioniert: Die geografisch und segmentspezifisch klare Ausrichtung des Portfolios auf zentrumsnahe, gut erschlossene Liegenschaften wird sich auch in Zukunft bewähren. Mit den Entwicklungsprojekten steigert PLAZZA die Ertragskraft und sorgt für attraktive Wachstumsperspektiven.

PLAZZA dankt ihren Aktionärinnen und Aktionären für ihr Vertrauen

Peter Lehmann

Präsident des Verwaltungsrats

Thomas Casata CEO/CFO

Corporate Governance-Bericht

Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich, soweit nicht anders angegeben, auf den Stand am 31. Dezember 2022 bzw. auf das Berichtsjahr 2022. Zwischen dem 31. Dezember 2022 und der Veröffentlichung sind keine wesentlichen Änderungen eingetreten. Zur Umsetzung des neuen Aktienrechts werden der Generalversammlung 2023 Änderungen der Statuten vorgeschlagen, die für diesen Bericht dementsprechend noch nicht massgeblich sind. 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 PLAZZA-Namenaktie Kategorie A (Valorennummer 28 414 291 und ISIN CHo284142913) ist an der SIX Swiss Exchange kotiert. Die Börsenkapitalisierung (Namenaktien Kategorie A) per 31. Dezember 2022 beläuft sich auf CHF 566 370 000. 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 69 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 2022 hielt die ABV-Gruppe 51,2 % der Stimmrechte der Gesellschaft. Am 13. Oktober 2022 hat der MV IMMOXTRA Schweiz Fonds einen Anteil von 5,02 % an den Stimmrechten der PLAZZA AG offengelegt. Weitere Offenlegungsmeldungen 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 1827 000 voll liberierte Namenaktien Kategorie A mit einem Nennwert von je CHF 0.50 und 1215 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 2022 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 41 «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: Felix Schmidheiny, Dominik Weber, Peter Lehmann, Martin Byland, Lauric Barbier

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 2022 aus fünf Mitgliedern zusammen.

Name	Funktion	in Funktion seit
Peter Lehmann	Präsident des Verwaltungsrats	2022
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



Peter Lehmann Hochbauplaner geb. 1958, Schweizer Staatsangehöriger, von Vechigen, in Wilen bei Wollerau.

Bis Ende 2020 war Peter Lehmann über 20 Jahre in verschiedenen Führungsfunktionen für die Swiss Prime Site (SPS)

tätig. So verantwortete er ab 2015 als CEO der Swiss Prime Site Immobilien AG ein Immobilienportfolio von mehr als 12 Milliarden Franken. Seit 2001 Mitglied der Konzernleitung, zeichnete Peter Lehmann für Dutzende namhafte und komplexe Entwicklungs-, Bau- und Akquisitionsprojekte der SPS verantwortlich (Entwicklung Maag Areal mit dem Prime Tower in Zürich, Bau diverser Firmensitze wie Schweizerische Post Bern, Zürich Versicherungen, Ernst & Young etc.). Seit 2021 ist er als selbstständiger Berater für Immobilienfragen tätig. Peter Lehmann ist zudem Beirat der Bouygues Schweiz, Mentor bei Urban Land Institute (ULI) Switzerland und Mitglied im Anlageausschuss der Pensionskasse «SPS und Jelmoli».



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 Unternehmens-

leitung 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 69 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 69 offengelegt wurde. Felix Schmidheiny ist an verschiedenen Start-up-Unternehmen in der Schweiz und im Ausland aktiv beteiligt. Bei der Smart Pet Care AG (Konsumgüter) sowie der JAB Value Holding Pte. Ltd. in Singapur (Finanzen) ist Felix Schmidheiny im Verwaltungsrat.



Dominik Weber

MRICS, Dipl. Architekt ETH/SIA Zürich, Dipl. Betriebsökonom FH geb. 1967, Schweizer Staatsangehöriger, von Spreitenbach und Zürich, in Zürich.

Dominik Weber ist Head Real Estate Advisory der Bank Julius Bär & Co. AG und Verwaltungsratspräsident der verschiedenen

dazugehörenden 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.

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 (die Offenlegung im Vergütungsbericht richtet sich allerdings nach neuem Recht, d.h., es werden Mandate in Unternehmen mit wirtschaftlichem Zweck offengelegt. 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 2022 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 6. April 2022 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 vier Sitzungen mit einer Dauer von ein bis zwei Stunden ab. Neben den in Art. 22 der Statuten der PLAZZA AG (www.plazza.ch/ corporate-governance) in grundsätzlicher Weise umschriebenen Aufgaben nimmt der Vergütungsausschuss weitere Aufgaben wahr. Seine Aufgaben sind in den Statuten und im Organisationsreglement beschrieben und umfassen:

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

- Vorbereitung des Vergütungsberichts und Besprechung des Berichts mit der Revisionsstelle, Antragstellung an den Verwaltungsrat;
- 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 nimmt der CEO/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 siebenmal 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 dem CEO/CFO und der Revisionsstelle;
- Antragstellung an den Verwaltungsrat bezüglich dieser Abschlüsse;
- Besprechung der Berichte der Revisionsstelle und des unabhängigen Schätzungsexperten mit dem 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 auf die langfristige Finanzplanung abgestimmten Finanzierungsvorhaben
- 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 ist die Entscheidungskompetenz dem Verwaltungsratspräsidenten oder dem Gesamtverwaltungsrat 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 sowie 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. Er kontrolliert die Geschäftsleitung und überwacht ihre Arbeitsweise. Die Geschäftsleitung stellt Anträge an den Verwaltungsrat für Entscheidungen, die von diesem 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 2022 wie folgt zusammen:

Name	Funktion	in Funktion seit
Thomas Casata	CEO/CFO	2022 (CFO seit 2016)
Marcel Gilgen	Leiter Projektentwicklung	2017
Franziska Kunz	Leiterin Bewirtschaftung und Portfolio	2022

Lebensläufe sowie weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen



Thomas Casata

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

Thomas Casata war ab 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.



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.



Franziska Kunz

Eidg. Dipl. Immobilientreuhänderin geb. 1985, Schweizer Staatsangehörige, von Arisdorf (BL), in Zürich.

Franziska Kunz leitete von 2018 bis 2020 bei VERIT Immobilien AG, Zürich, den Bereich Vermarktung und war Mitglied der

Geschäftsleitung. Davor war sie in unterschiedlichen Funktionen in der Immobilienbranche tätig (u.a. Asset-Managerin Real Estate bei der Schweizerischen Mobiliar). Seit 2014 ist sie zudem Expertin in der Schweizerischen Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft.

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

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

Gemäss Art. 28 der Statuten (www.plazza.ch/corporate-governance) der Gesellschaft kann kein Mitglied der Geschäftsleitung mehr als vier Mandate wahrnehmen, wovon nicht mehr als eines in börsenkotierten Unternehmen. Jedes Mandat ist durch den Verwaltungsrat zu bewilligen. Es gelten für Mandate, die nicht unter diese Beschränkung fallen, und für die Zählung von Mandaten die gleichen Regeln wie für den Verwaltungsrat (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 den Seiten 29 bis 32 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 geplan-

ter Ziele im Verantwortungsbereich, die Weiterentwicklung des Unternehmens sowie 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.

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 sieben Sitzungen teil.

Insbesondere werden der Jahresabschluss, die Immobilienbewertungen und der umfassende Bericht an den Verwaltungsrat zwischen Prüfungsausschuss und Revisionsstelle besprochen. Der Prüfungsausschuss und der CFO orientieren den Verwaltungsrat an der Verwaltungsratssitzung über die Berichte der Revisionsstelle, ihre eigene Beurteilung der aufgebrachten Punkte und über die getroffenen Massnahmen. Der Prüfungsausschuss legt ausserdem zuhanden des Verwaltungsrats zusammen mit den Revisoren die Prüfungsschwerpunkte fest. Der CFO bereitet alle diese Geschäfte in Zusammenarbeit mit der Revisionsstelle zur Behandlung durch den Prüfungsausschuss und zur Verabschiedung durch den Verwaltungsrat vor und trifft die empfohlenen Verbesserungsmassnahmen.

9. Informationspolitik

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

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 der CEO/CFO explizit als solche bestimmt 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

PLAZZA plant, realisiert, bewirtschaftet und vermarktet Liegenschaften und Immobilienprojekte in der Schweiz. Nachhaltigkeit wird dabei entlang der drei Dimensionen Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft in der Immobilienentwicklung und im Portfoliomanagement immer mitgedacht und stetig verbessert.

Die Nachhaltigkeitsstrategie von PLAZZA beschränkt sich somit nicht nur auf die zentralen Themen von Energieverbrauch und CO₂-Emissionen, sondern geht darüber hinaus.

Nachfolgend sind die wesentlichen Bestandteile der PLAZZA-Nachhaltigkeitsstrategie in der Wesentlichkeitsmatrix zusammengefasst, der aktuelle Stand hinsichtlich Energie- und Treibhausgasintensität dargestellt und die Highlights 2022 im Kontext Nachhaltigkeit beschrieben.

2. Wesentlichkeitsmatrix

2.1 Wesentlichkeitsmatrix

Die Nachhaltigkeitsstrategie von PLAZZA verfolgt das Ziel, langfristig angemessene Rentabilität bei gleichzeitiger Berücksichtigung von ökologischen und sozialen Aspekten zu erwirtschaften. Den Grundstein legt die Herleitung der für PLAZZA relevanten Nachhaltigkeitskriterien entlang der drei Dimensionen der Nachhaltigkeit: Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft.

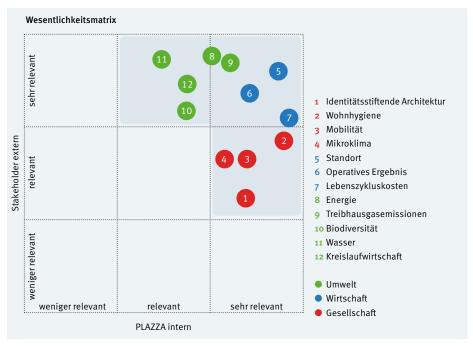


Abbildung 1: Ergebnisse der Wesentlichkeitsmatrix und Auswahl der Nachhaltigkeitsaspekte

Aufgrund der Unternehmensgrösse von PLAZZA und der schlanken Prozesse wurden Governance-Themen bisher ausgeklammert und der Fokus auf die erwähnten drei Nachhaltigkeitsdimensionen gelegt. In einem zukünftigen Schritt könnte die Wesentlichkeitsmatrix allerdings um Governance-Aspekte ergänzt werden. Die Identifikation dieser Kriterien erfolgte über eine systematische Wesentlichkeitsanalyse auf Basis der standardisierten Nachhaltigkeits-Kriterienkataloge «Standard nachhaltiges Bauen Schweiz» (SNBS) und «Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren» (KBOB).

Die Beurteilung der Nachhaltigkeitsaspekte bezüglich Relevanz aus interner und externer Sicht sowie bezüglich Beeinflussbarkeit hat zwölf Nachhaltigkeitsaspekte identifiziert, die für PLAZZA im Vordergrund stehen.

2.2 Beschreibung der Nachhaltigkeitsaspekte

2.2.1 Gesellschaft

Identitätsstiftende Architektur

Jeder Ort hat eine eigene Identität und Ausstrahlung. Das Wiedererkennen gebauter Strukturen dient der menschlichen Orientierung im Raum und führt zu einem höheren Wohlbefinden am Wohn- und Arbeitsplatz. PLAZZA leistet einen Beitrag hinsichtlich identitätsstiftender Architektur.

Wohnhygiene

Die Steigerung des Mieterwohlbefindens ist für PLAZZA ein sehr wichtiges Ziel. Ein umfassendes Angebot soll die Sicherheit, die Lichtverhältnisse, die Raumluft sowie die Lärmimmissionen und den thermischen Komfort optimieren.

Mobilität

Gebäude haben als Anfangs- und Endpunkt der Mobilitätskette einen starken Einfluss auf das Verkehrsaufkommen und auf die Verkehrsmittelnutzung. PLAZZA möchte hierbei einen Beitrag leisten und den Umstieg vom fossil betriebenen motorisierten Individualverkehr auf Langsamverkehr, öffentliche Verkehrsmittel, Shared-Mobility-Angebote oder erneuerbare Antriebssysteme erleichtern.

Mikroklima

Besonders in zentralen Lagen spielt die Berücksichtigung des Heat-Island-Effektes und damit der Überhitzung ganzer Areale eine wichtige Rolle bei der Planung von Gebäuden und deren Aussenräumen. Verschiedenheiten in der Geländeform oder im Pflanzenbewuchs können dabei auf engem Raum grosse Unterschiede in der Temperatur oder der Windgeschwindigkeit verursachen. PLAZZA bezieht diese Überlegung in die Planung all ihrer baulichen Tätigkeiten ein und versucht, damit einen positiven Beitrag zu leisten.

2.2.2 Wirtschaft

Operatives Ergebnis

Das operative Ergebnis stellt für PLAZZA eine wichtige Grösse dar, um langfristige, stabile Renditen, auch für zukünftige Generationen, gewährleisten zu können. Dafür werden wichtige Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten zeitnah ausgeführt, um Investitionsstaus zu vermeiden.

Standort

Der Standort nimmt entscheidend Einfluss auf die Attraktivität eines Gebäudes. PLAZZA legt Wert darauf, eine langfristige, dem Standort entsprechende wirtschaftliche Nutzung zu gewährleisten. Nebst klassischen Beurteilungsaspekten wie Mikro- und Makrolage zählen dazu auch Aspekte wie soziale Durchmischung, Nutzungsmischung und regionale Wertschöpfung.

Lebenszykluskosten

Für den Werterhalt einer Anlage sind Betrachtungen der Lebenszykluskosten von entscheidender Bedeutung. PLAZZA ist sich der Bedeutung des wirtschaftlichen Umgangs mit den finanziellen Ressourcen über den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes von der Projektentwicklung bis zu seinem Rückbau bewusst. Ziel ist es, die Kosten in der Entwicklung, im Bau wie auch im Betrieb zu optimieren.

2.2.3 Umwelt

Energie

Ein umweltschonender Betrieb einer Liegenschaft ist für die Erreichung der gesteckten Nachhaltigkeitsziele von äusserst hoher Bedeutung. Dabei spielen erneuerbare Energiequellen (z.B. Sonne, Wind, Wasser) sowie die systematische Inbetriebnahme, das Messkonzept inkl. Monitoring sowie die Optimierung der Gebäudetechnik eine zentrale Rolle. Weiterhin steht die Reduktion des Energieverbrauchs, sowohl im Betrieb (Heizen, Warmwasserbereitung etc.) als auch die «Graue Energie» in der Bereitstellungsphase, im Fokus von PLAZZA. Das Ausweisen der Erfolge in der Gebäudenachhaltigkeit durch Zertifikate wird angestrebt.

Treibhausgasemissionen (inkl. embodied carbon)

PLAZZA weiss um die entscheidende Relevanz der Treibhausgasemissionen im Kontext der Klimaerwärmung. Sie ist deshalb bestrebt, einen möglichst tiefen Ausstoss von Treibhausgasen bei der Erstellung wie auch im Betrieb ihres Portfolios zu erreichen und leistet somit einen Beitrag zu den Pariser Klimazielen.

Biodiversität

PLAZZA weiss um die Wichtigkeit der Förderung der Biodiversität im Sinne von Erhaltung bzw. Neuschaffung von naturnahen Lebensräumen, natürlich belassenen und unversiegelten Flächen, Retentionsflächen und Feuchtbiotopen, Bäumen und Hecken. Zusätzlich wirkt sich die Biodiversität auch positiv auf das Wohlbefinden der Nutzer aus. Deswegen berücksichtigt PLAZZA Biodiversität in der Planung und Entwicklung ihrer Liegenschaften.

Wasser

Der Schutz des natürlichen Wasserkreislaufs ist für PLAZZA von zentraler Bedeutung. Ziel ist es, den Trinkwasserverbrauch im Immobilienportfolio zu reduzieren. Dazu werden die Retention und die Nutzung von Regenwasser geprüft und geeignete Anlagen zum Wassersparen vorgesehen.

Kreislaufwirtschaft

Die Kreislaufwirtschaft ist die grosse Hoffnung des ressourcen- und klimaschonenden Wirtschaftens. Hierbei wird versucht, Stoffe effizient im Kreislauf zu führen, statt sie als Abfall zu verbrauchen. Im Bausektor schlummern dazu die grössten Potenziale. PLAZZA nimmt ihre Verantwortung hinsichtlich der Verringerung des Ressourcenverbrauchs ihrer Gebäude aktiv wahr und lässt diesbezügliche Überlegungen in die Planung ihrer Bauprojekte einfliessen.

3. Ist-Analyse und Absenkpfade

PLAZZA strebt für ihr Portfolio an, das Netto-Null-Ziel 2050 zu erreichen. Dazu wurde im Jahr 2021 mithilfe der externen Experten von pom+ erstmalig eine systematische Ist-Analyse hinsichtlich Energie und ${\rm CO_2}$ durchgeführt und Absenkpfade basierend auf den geplanten CAPEX-Massnahmen und zusätzlich notwendigen Massnahmen erarbeitet.

Im Jahr 2022 wurden die Energieverbräuche und die CO₂-Emissionen der Liegenschaften durch externe Experten aktualisiert, wiederum durch pom+. Dabei wurde auch die Qualität der Datenerhebung verbessert. Basierten die Werte im Geschäftsbericht 2021 noch grösstenteils auf den jeweiligen Energiekosten (CHF), die im Anschluss auf Basis regionaler statistischer Kostenkennwerte in Energieverbräuche (kWh) umgerechnet wurden, konnte für die aktualisierte Datenerhebung 2022 auf reale Energieverbräuche ohne Umrechnungen zurückgegriffen werden. Dazu wurden die jeweiligen Energieversorger angefragt und die entsprechenden Werte ermittelt. Nur in wenigen Ausnahmefällen mussten zur Berechnung der Energiemengen die Kosten verwendet werden.



Abbildung 2: CO₂-Intensität in kg CO₂-Ä./m² EBF/Jahr¹

Die Treibhausgasintensität (Scope 1^2 und Scope 2^3) des PLAZZA-Portfolios hat 2022 einen Wert von 11,1 Kilogramm CO_2 -Äquivalente pro Quadratmeter Energiebezugsfläche und Jahr. Der Schweizer Durchschnitt für vergleichbar genutzte Liegenschaften liegt bei 20 Kilogramm⁴. Im Vergleich zum Jahr 2020 hat sich die CO_2 -Intensität Heizgradtagbereinigt leicht, um 0,4 kg/m² EBF/Jahr, reduziert. Die Reduktion ist auf einen leicht geringeren Energieverbrauch und die höhere Datenqualität zurückzuführen.

Dieses Bild zeigt sich auch in den zugrunde liegenden Energieverbrauchsdaten. Wie in Abbildung 3 dargestellt, nahm der Energieverbrauch je m² EBF (Heizgradtag-bereinigt) von 2020 bis 2022 leicht ab. Da der Allgemeinstrom direkt bei den Energiewerken erfasst wird, hat sich die Datenlage verbessert. Sie zeigt eine starke Reduktion des Allgemeinstromverbrauchs im Jahr 2021. Auch im Jahr 2022 ist im Vergleich zum Vorjahr eine Reduktion von ca. 7% ersichtlich.

Insgesamt beträgt der Anteil aller erneuerbaren Energie im Jahr 2022 ca. 56 %.

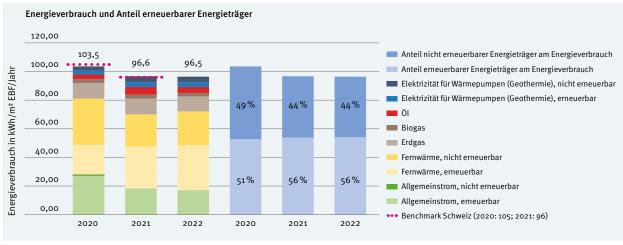


Abbildung 3: Energieverbrauch in kWh/m² EBF/Jahr und Anteil erneuerbarer Energieträger

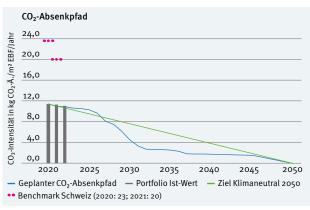
Im Zuge der Aktualisierung der Ist-Daten wurde weiterhin der Absenkpfad im Hinblick auf Veränderungen in der Planung von Bestand und Entwicklungen überprüft. Aufgrund der weitgehend unveränderten Planung ergeben sich keine wesentlichen Veränderungen hinsichtlich der Absenkpfade im Vergleich zum Vorjahr.

¹ Kilogramm CO₂-Äquivalente pro Quadratmeter Energiebezugsfläche und Jahr.

² Scope 1: Emissionen direkt vor Ort (z.B. Heizöl, Erdgas).

³ Scope 2: Emissionen, die andernorts entstehen (z.B. Fernwärme, Strom).

⁴ Quelle: pom+ (2022): 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.



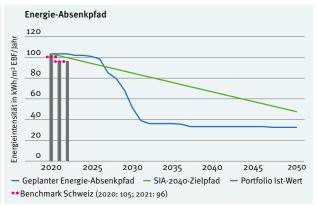


Abbildung 4: CO2-Absenkpfad

Abbildung 5: Energie-Absenkpfad

Die leichte Abnahme des Energieverbrauchs im Jahr 2022 zeigt sich aufgrund der konstanten Energiebezugsfläche auch in absoluten Verbräuchen:

	20	020	20	021	20	22
Energieträger	MWh	Anteil (%)	MWh	Anteil (%)	MWh	Anteil (%)
Allgemeinstrom	2 560	27	1 667	19	1 557	18
Elektrizität Wärmepumpe	494	5	665	8	650	7
Fernwärme	4 808	51	4 692	54	5 005	57
Fossile Energieträger (Öl, Gas)	1 532	16	1 744	20	1 542	17
Total	9 394	100	8 768	100	8 754	100

Tabelle 1: Übersicht Gesamtenergieverbrauch je Jahr und Energieträger

Verwendete Methodik zur Ermittlung der Ist-Daten und zur Prognose der Absenkpfade

Energieintensität und Treibhausgasintensität wurden auf Basis der Energieverbräuche der jeweiligen Liegenschaften ermittelt. Im Zuge der Datenerhebung wurde hierbei grösstenteils auf Energieverbrauchsdaten (kWh) aus Nebenkostenabrechnungen, Rechnungen und Abfragen direkt bei den jeweiligen Energieversorgern zurückgegriffen. In wenigen Fällen wurden Energiekosten zur Abschätzung der Energieverbräuche aus Abrechnung herangezogen. Die jeweiligen Energieverbräuche wurden um die Heizgradtage gemäss den öffentlich zur Verfügung gestellten Daten des Hauseigentümerverbandes bereinigt und auf die Energiebezugfläche bezogen. Die Umrechnung der vermietbaren Fläche auf die Energiebezugsfläche basiert auf den Umrechnungsfaktoren des FM Monitors.

Um die direkte Vergleichbarkeit zu den letzten Jahren zu gewährleisten, wurde darauf verzichtet, die CO₂-Emissions-

faktoren gemäss dem neuen Update der Ökobilanzdaten im Baubereich (KBOB) der Version 2022 vorzunehmen. Es wurden weiterhin die Emissionsprofile der Version 2016 verwendet. Dies stellt eine konservative Abschätzung der Treibhausgasemissionen dar.

Die Absenkpfade wurden auf Basis der aktuellen Einschätzungen von PLAZZA zu Entwicklungsprojekten und Sanierungsmassnahmen im Zeitablauf erarbeitet. In weiteren Szenarien wurden auf Basis der Lebensdauer der Bauteile weitere Sanierungsmassnahmen bis 2050 definiert und mit PLAZZA abgestimmt. Die prognostizierten Einsparungen basieren auf den Rahmenbedingungen des Energieverbrauchs gemäss Minergie.

pom+Consulting AG

4. Highlights

Nachhaltigkeitsstrategie

2022 hat PLAZZA die 2021 formulierte Nachhaltigkeitsstrategie erweitert und konkretisiert. Dabei wurde das bisher auf die NH-Aspekte «Energie» und «Treibhausgasemissionen» fokussierende Mess- und Benchmarkingsystem um weitere KPIs aus allen Dimensionen der Nachhaltigkeit ergänzt und entsprechende kurz-, mittel- und langfristige Ziele abgeleitet. In den nächsten Jahren sollen die für die KPIs notwendigen Daten initial erhoben und Massnahmen zur Zielerreichung festgelegt werden.

Massnahmen zur Absenkung von Energieverbrauch und Emissionen

Wie geplant wurden diverse betriebliche und bauliche Massnahmen vorgenommen, um den Energieverbrauch im Bestandesportfolio zu verringern. Dazu zählen unter anderem:

- Betriebsoptimierungen

Im Zuge der Nachhaltigkeitsstrategieentwicklung 2021 wurden Betriebsoptimierungen – die Analyse und Optimierung des Energieverbrauchs energieintensiver Liegenschaften – als kostengünstige Massnahme mit deutlichem Einsparpotenzial identifiziert. Im Herbst 2022 fanden die ersten Begehungen der drei ausgewählten Liegenschaften statt, es wurden direkte Änderungen der Steuerung und Regelung vorgenommen und weitere Massnahmen zur Reduktion des Energieverbrauchs identifiziert. Dadurch können erste Einsparungen bereits im Winter 2022/2023 erzielt und ein Beitrag zur Erreichung der geplanten Absenkpfade geleistet werden.

- Ersatz der Beleuchtung in den Tiefgaragen der Überbauung «Im Tiergarten», Zürich

In den fünf Tiefgaragen mit insgesamt über 500 Einstellplätzen wurden bestehende Leuchtkörper durch modernere, energiesparende LED-Leuchtmittel ersetzt und Bewegungsmelder installiert. Die erwartete Energieeinsparung liegt bei über 70 % des heutigen Energieverbrauchs. Wirtschaftlich gesehen lässt sich so die Investitionssumme in weniger als zwei Jahren amortisieren.

- Portfolioplanung

PLAZZA strebt einen weitreichenden Einsatz von Photovoltaik-Anlagen an. In den Entwicklungen bereits vorgesehen, werden derartige Anlagen künftig auch im Bestandesportfolio zur Anwendung kommen. Ähnliches gilt auch für die E-Mobilität und den Ausbau der Ladeinfrastruktur. Die Portfolioplanung wird diesbezüglich in 2023 überarbeitet. Die Umsetzung erfolgt zyklusgerecht in den kommenden Jahren.

Nachhaltigkeits-Pre-Checks (SNBS und SGNI)

Im Hinblick auf eine Zertifizierung künftiger Neubau- und Sanierungsprojekte wurden erste Pre-Checks für SGNI/DGNB und SNBS durchgeführt. Für Bestandesliegenschaften wurde ein Pre-Check für Zertifizierung im Betrieb gemäss SGNI durchgeführt.

5. Ausblick

Um in den nächsten Jahren konsequent die Liegenschaften von PLAZZA hinsichtlich Nachhaltigkeit zu optimieren, werden – neben der fortlaufenden Erhebung der Energie- und Treibhausgasintensität – weitere Nachhaltigkeitsmessgrössen erfasst und nachverfolgt. Massnahmen zur Reduktion des Energieverbrauchs und zum Umstieg auf erneuerbare Energieträger werden, wenn immer möglich, priorisiert.

Für das gesamte Bestandesportfolio sollen 2023 die Potenziale von PV-Anlagen geprüft werden. Für die Liegenschaft Glattgarten ist die weiterführende Planung der bereits vorgeprüften PV-Anlage vorgesehen. Ebenfalls ist die Erarbeitung eines E-Mobilität-Konzeptes geplant. Für die Liegenschaften Giesshübelstrasse 45 und Glattgarten sollen zudem bis Anfang 2024 erste Ladestationen umgesetzt werden.

Für die Liegenschaften am Giesshübel (40 und 45) werden Zustandsanalysen zwecks Instandsetzungsplanung durchgeführt. Ab 2023 wird die Datenerhebung für die weiteren Nachhaltigkeitsmessgrössen zudem weiter ausgebaut und die Integration von Datenpunkten in den jährlichen Zustandsberichten zugunsten einer Erleichterung des Datenerhebungsprozesses geprüft.

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 Geschäfts- leitungsmitglieder im Rahmen des Maximalbetrags	schlägt vor	genehmigt	
Vergütungsbericht	schlägt vor	genehmigt	
Vergütungsprogramme, daraus resultierende Zahlungen sowie ihre Konformität mit den Statuten	überprüft, schlägt vor	genehmigt allfällige Anträge	

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

2. Grundlagen der Vergütung

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

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

Die leistungsabhängige Vergütung der Geschäftsleitung beruht auf der Ermessensausübung des Verwaltungsrats und belief sich für das Berichtsjahr auf 40 % der Basissalärsumme (Vorjahr 40 %). Bei der Festlegung orientierte sich der Verwaltungsrat an der Erreichung der Unternehmensziele, nämlich:

- effektiv erzieltes 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. Bis zum Ende des Vorjahres war ferner die Anrechnung der privaten Nutzung eines Geschäftswagens durch den CEO in der Vergütung enthalten. 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 Aufwandentschädigung gemäss den Spesenbestimmungen, die von den Steuerbehörden genehmigt wurden.

4. Vertragsbestimmungen

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

5. Vergütungen an Verwaltungsrat und Geschäftsleitung

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

Vergütung an Verwaltungsrat und Geschäftsleitung 2022

Verwaltungsrat	Bruttovergütung 2022 in CHF 1 000	Sach-/Sozialleistungen 2022 in CHF 1 000	Total Vergütungen 2022 in CHF 1 000
Präsident Peter Lehmann, ab GV 2022	106,9	4,7	111,6
Präsident Markus Kellenberger, bis GV 2022	37,1		37,1
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	14,0	446,0
Geschäftsleitung	Bruttovergütung 2022 in CHF 1 000	Sach-/Sozialleistungen 2022 in CHF 1 000	Total Vergütungen 2022 in CHF 1 000
Total	964,2	119,8	1 084,0
Höchster Einzelbetrag: Thomas Casata, CEO/CFO	412,4	53,0	465,4

Vergütung an Verwaltungsrat und Geschäftsleitung 2021

Höchster Einzelbetrag: Ralph Siegle, CEO

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	1 070,4	147,3	1 217,7

412,4

59,7

Die Bruttovergütungen umfassen alle im Geschäftsjahr ausgerichteten Vergütungen. Die Aufwandentschädigung des CEO ist eingeschlossen. Das Total der Vergütungen bezieht sich auf alle gegenwärtigen und früheren Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung, jeweils ab dem Zeitpunkt ihrer Wahl bzw. Ernennung. Die Sach- und Sozialleistungen enthalten die Arbeitgeberbeiträge an staatliche und private Einrichtungen zur Begründung oder Erhöhung von Vorsorgeleistungen und bis zum Ende des Vorjahres die Privatanteile am Geschäftswagen des CEO.

472,1

Für den Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung bestehen keine Aktien- und Optionspläne. Informationen betreffend die Beteiligungen von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung finden sich auf Seite 70.

Diese Vergütungen halten den von der Generalversammlung genehmigten Rahmen ein. Für das Geschäftsjahr 2022 wurde eine Gesamtvergütung der Geschäftsleitung von maximal CHF 1300 000 genehmigt (Vorjahr CHF 1300 000). Für den Verwaltungsrat wurde für die Zeit von der ordentlichen Generalversammlung 2022 bis zur ordentlichen Generalversammlung 2023 eine Gesamtvergütung von maximal CHF 600 000 genehmigt (Vorjahr CHF 600 000).

6. Tätigkeiten bei anderen Unternehmen

	Unternehmen	Land	Funktion
Peter Lehmann	Bouygues Energies & Services Schweiz Pensionskasse SPS und Jelmoli PELE REAL ESTATE GmbH DUK AG	Schweiz Schweiz Schweiz Schweiz	Beirat Mitglied Anlageausschuss Geschäftsführer Präsident Verwaltungsrat
Lauric Barbier	Securitas AG Schweizerische Bewachungsgesellschaft Securitas Finance Ltd. Securitas Direct AG SI-Electronic AG JSP Systèmes d'Alarmes et Service après-vente (Suisse) SA Securiton Immobilien GmbH Pensions- und Sparkasse der Securitas Gruppe Zusätzliche Pensionskasse der Securitas Gruppe Hilfskasse der Securitas Gruppe Doppelmayr Holding SE Doppelmayr Seilbahnen GmbH CWA Constructions AG Kursaal Bern AG	Schweiz Guernsey Schweiz Schweiz Schweiz Deutschland Schweiz Schweiz Schweiz Österreich Österreich Schweiz Schweiz	Direktor Verwaltungsrat Verwaltungsrat Verwaltungsrat Verwaltungsrat Geschäftsführer Stiftungsrat Stiftungsrat Stiftungsrat Verwaltungsrat Verwaltungsrat Verwaltungsrat Verwaltungsrat Verwaltungsrat
Felix Schmidheiny	SmartPetCare AG JAB Value Holding Pte. Ltd. Jabea Pte. Ltd. Les Verts Pommiers SA FP Swiss AG	Schweiz Singapur Singapur Schweiz Schweiz	Verwaltungsrat Verwaltungsrat Verwaltungsrat Verwaltungsrat Geschäftsführer
Dominik Weber	Rennweg AG Integra Immobilien AG Assetimmo Immobilienanlagestiftung Bank Julius Bär & Co. AG Maklando AG KM&P Holding AG Kuoni Mueller und Partner Holding AG Kuoni Mueller und Partner Consulting AG Kuoni Mueller und Partner Management AG Kuoni Mueller und Partner Investment AG Kuoni Mueller und Partner Investment AG Kuoni Mueller und Partner Residential AG K.REM AG ASSETREAL AG ASSETREAL Services AG ASSETREAL Investment AG Diakoniewerk Neumünster – Schweizerische Pflegerinnenschule	Schweiz Schweiz Schweiz Schweiz Schweiz Schweiz Schweiz Schweiz Schweiz Schweiz Schweiz Schweiz Schweiz Schweiz Schweiz	Verwaltungsrat Verwaltungsrat Präsident Stiftungsrat Head Real Estate Advisory Präsident Verwaltungsrat Verwaltungsrat Verwaltungsrat Verwaltungsrat Verwaltungsrat Verwaltungsrat Verwaltungsrat Verwaltungsrat Verwaltungsrat
Thomas Casata	Casata Advisory	Schweiz	Inhaber
Franziska Kunz	Triavis AG	Schweiz	- Verwaltungsrätin

Bericht der Revisionsstelle



Bericht der Revisionsstelle

An die Generalversammlung der PLAZZA AG, Zürich

Bericht zur Prüfung des Vergütungsberichts

Prüfungsurteil

Wir haben den Vergütungsbericht der PLAZZA AG (die Gesellschaft) für das am 31. Dezember 2022 endende Jahr geprüft. Die Prüfung beschränkte sich auf die Angaben zu Vergütungen, Darlehen und Krediten nach Art. 14-16 der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) in den als «geprüft» gekennzeichneten Tabellen auf der Seite 31 des Vergütungsberichts.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die Angaben zu Vergütungen, Darlehen und Krediten im Vergütungsbericht dem schweizerischen Gesetz und den Art. 14-16 der VegüV.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt «Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung des Vergütungsberichts» 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 eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die mit «geprüft» gekennzeichneten Tabellen im Vergütungsbericht, die Jahresrechnung, die statutarische Jahresrechnung und unsere dazugehörigen Berichte.

Unser Prüfungsurteil zum Vergütungsbericht erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zu den geprüften Finanzinformationen im Vergütungsbericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.



Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für den Vergütungsbericht

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung eines Vergütungsberichts in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung eines Vergütungsberichts zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist. Zudem obliegt ihm die Verantwortung über die Ausgestaltung der Vergütungsgrundsätze und die Festlegung der einzelnen Vergütungen.

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung des Vergütungsberichts

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die im Vergütungsbericht enthaltenen Angaben zu den Vergütungen, Darlehen und Krediten gemäss Art. 14-16 VegüV frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern sind, 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 SA-CH 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 gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieses Vergütungsberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Vergütungsbericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 kollusives 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.

Wir kommunizieren mit dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss 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 Abschlussprüfung identifizieren.

Wir geben dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben, und kommunizieren mit ihnen über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, 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.

KPMG AG

Reto Kaufmann Zugelassener Revisionsexperte Leitender Revisor Fabian Spörri Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 7. März 2023





Jahresrechnung der PLAZZA AG nach Swiss GAAP FER

Bilanz

	1	•		
Δ	kt.	I۱	/Δ	n
$\overline{}$	NΙ	ıν	_	ш

Umlaufvermögen			
in CHF 1 000	Anhang	31.12.2022	31.12.2021
Flüssige Mittel		1 975	2 626
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3	167	45
Immobilienentwicklungen	4	1 422	-
Sonstige Forderungen		408	205
Aktive Rechnungsabgrenzungen	5	113	144
Total Umlaufvermögen		4 085	3 020
Anlagevermögen			
Bestandesliegenschaften	6	737 174	731 818
Entwicklungsliegenschaften	6	122 600	68 410
Baurechte	6	88 915	86 811
Unbebaute Grundstücke	6	664	664
Übrige Sachanlagen	7	8	29
Immaterielle Anlagen	8	72	9
Total Anlagevermögen		949 433	887 741
Total Aktiven		953 518	890 761
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Sonstige Kurzfristige Verbindlichkeiten Kurzfristige Rückstellungen Immobilienentwicklungen	10 12 4	94 400 9 873 215 —	47 200 5 383 382 10 594
Passive Rechnungsabgrenzungen	11	7 487	7 998
Total kurzfristige Verbindlichkeiten Langfristige Verbindlichkeiten Langfristige Rückstellungen	12	111 975 625	61 567
Latente Steuerverbindlichkeiten	13	132 907	129 672
Total langfristige Verbindlichkeiten		133 532	130 297
Total Fremdkapital		245 507	191 864
Eigenkapital		243 307	191 804
Aktienkapital		1 035	1 035
Kapitalreserven		119 673	119 673
Gewinnreserven		587 303	578 189
Total Eigenkapital		708 011	698 897
Total Passiven		953 518	890 761

Erfolgsrechnung

Betriebsertrag

Anhang	2022	2021
14	26 256	26 137
4	2 016	810
	157	179
	28 429	27 126
15	-1 907	-1 344
4	-2 016	-810
16	-1 121	-1 146
17	-2 972	-3 231
	-8 016	-6 531
	20 413	20 595
18	8 961	72 791
	29 374	93 386
7/8	-30	-61
	29 344	93 325
19	-225	-145
	29 119	93 180
20	-5 515	-21 243
	23 604	71 937
21	11.40	34.75
21	2.28	6.95
21	11.40	34.75
21	2.28	6.95
	14 4 15 4 16 17 18 19 20 21 21 21	14 26 256 4 2 016 157 28 429 15 -1 907 4 -2 016 16 -1 121 17 -2 972 -8 016 20 413 18 8 961 29 374 7/8 -30 29 344 19 -225 29 119 20 -5 515 23 604 21 11.40 21 2.28 21 11.40

Geldflussrechnung

in CHF 1 000	Anhang	2022	2021
Gewinn		23 604	71 937
Abschreibungen	7/8	30	61
Neubewertung Liegenschaften (netto)	18	-8 961	-72 791
Erfolg aus Veräusserung Liegenschaften / übrigem Anlagevermögen		_	-5
Veränderung Rückstellungen	12	-10	-18
Veränderung Latente Steuerverbindlichkeiten	13/20	3 235	19 133
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3	-122	145
Veränderung Sonstige Forderungen		-203	-205
Veränderung Immobilienentwicklungen	4	-2 016	1 279
Veränderung Aktive Rechnungsabgrenzungen	5	31	862
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		386	352
Veränderung Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	10	-167	-162
Veränderung Passive Rechnungsabgrenzungen	6/11	1 779	1 560
Geldfluss aus Betriebstätigkeit		17 586	22 148
Auszahlungen für Investitionen in Bestandesliegenschaften	6/11	-1 715	-63 389
Auszahlungen für Investitionen in Entwicklungsliegenschaften	6/11	-49 180	-11 884
Auszahlungen für Investitionen in Unbebaute Grundstücke	6/11	-29	-52
Auszahlungen für Investitionen in Übrige Sachanlagen	7	-3	-12
Auszahlungen für Investitionen in Immaterielle Anlagen	8	-20	-4
Einzahlungen aus Verkauf von Übrigen Sachanlagen		_	32
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		-50 947	-75 309
Einzahlung aus Kapitalerhöhung (Conzzeta Gruppe)		_	_
Dividendenausschüttung		-14 490	-12 420
Veränderung von Kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten	9	47 200	47 200
Veränderung von Langfristigen Finanzverbindlichkeiten		_	_
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		32 710	34 780
Nettoveränderung Flüssige Mittel		-651	-18 381
Nachweis Veränderung der flüssigen Mittel			
Flüssige Mittel zu Beginn der Berichtsperiode		2 626	21 007
Flüssige Mittel am Ende der Berichtsperiode		1 975	2 626
Veränderung der flüssigen Mittel		-651	-18 381

Eigenkapitalnachweis

in CHF 1 000	Aktienkapital	Kapitalreserven	Gewinnreserven	Total Eigenkapital
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
Dividendenausschüttungen	-	-	-14 490	-14 490
Jahresgewinn	_	_	23 604	23 604
Stand am 31.12.2022 1 035		119 673	587 303	708 011

Die PLAZZA AG verfügt über ein Aktienkapital von CHF 1,035 Mio., eingeteilt in 1827 000 voll liberierte Namenaktien Kategorie A mit einem Nennwert von je CHF 0.50 (Namenaktien A) und 1215 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.

Im Vorjahr wurden die beiden 100%-Tochtergesellschaften PLAZZA IMMOBILIEN AG und Plazza Immobilienmanagement AG rückwirkend per 1. Januar 2021 von der PLAZZA AG per Fusion 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.

Zusammenfassung der wesentlichen Bilanzierungsund 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 des Entscheides des Verwaltungsrats, dass eine Liegenschaft entwickelt werden soll. Die Entwicklungsliegenschaften werden mit der DCF-Methode zum Marktwert bewertet. Dabei wird der Projektwert zum Bilanzierungsstichtag nach drei Schritten hergeleitet:

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

Baurechte

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

Die Baurechtsliegenschaften werden ebenfalls mittels DCF-Methode unter zusätzlicher Berücksichtigung der laufenden Baurechtszinsen sowie unter der Annahme einer Heimfallentschädigung oder Weiterführung des Baurechtes zum Zeitpunkt der Beendigung des laufenden Baurechtsvertrages bewertet.

Unbebaute Grundstücke

Unbebaute Grundstücke können aus Bauland oder Landwirtschaftsland bestehen. Sie unterscheiden sich von den Entwicklungsliegenschaften dadurch, dass zurzeit keine Absicht besteht, sie einer neuen umfassenden Nutzung zuzuführen. Wo möglich, werden sie in der Zeit, in der das Land nicht überbaut und nicht veräussert wird, einer Nutzung durch Vermietung oder Verpachtung zugeführt oder, wo eine Nutzung dem Land zwar zweckdienlich, aber eine Verpachtung nicht ökonomisch sinnvoll ist, zur Gebrauchsleihe überlassen. Baulandreserven oder Landwirtschaftsland werden ebenfalls mit der DCF-Methode zum Marktwert bewertet.

Übrige Sachanlagen

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

Finanzanlagen

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

Wertbeeinträchtigung von Aktiven

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

Verbindlichkeiten

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

Finanzverbindlichkeiten

Die langfristig abgeschlossenen Darlehen und Hypotheken werden zum Nominalwert als langfristige Finanzverbindlichkeiten bilanziert. Die innerhalb von zwölf 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.

Ertragsteuern

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 48, und Anhang 14, ab Seite 53, sowie Detailangaben zum Immobilienportfolio, ab Seite 76). Die Immobilienentwicklung ist im Anhang 4 erläutert, ab Seite 47.

3. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

in CHF 1 000	31.12.2022	31.12.2021
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	432	376
Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-265	-331
Total	167	45

4. Immobilienentwicklungen

in CHF 1 000	31.12.2022	31.12.2021
Ertrag aus laufenden Projekten seit Projektbeginn	3 576	1 560
Erhaltene Anzahlungen	-2 154	-2 154
Immobilienentwicklungen, netto	1 422	-594
davon Immobilienentwicklungen, aktiv	1 422	_
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	31.12.2022	31.12.2021
Ertrag- und Kapitalsteuern	97	127
Vorausbezahlter Sachaufwand	16	17
Total	113	144

6. Bestandesliegenschaften, Entwicklungsliegenschaften, Baurechte, unbebaute Grundstücke

	Bestandesliegenschaften				Im Baurecht		
in CHF 1 000	Wohn- liegenschaften	Geschäfts- liegenschaften	Total	Entwicklungs- liegenschaften	an Dritte abgegebene Grundstücke	Unbebaute Grundstücke	Total
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
Zugänge	527	943	1 470	51 190	_	29	52 689
Abgänge	_	_	_	_		_	
Umklassierung	_		_				
Veränderung von aktuellen Werten	6 019	-1 177	4 842	3 525	2 104	-29	10 442
Wertkorrekturen für Altlasten	-956		-956	-525			-1 481
Bestand 31.12.2022	648 980	88 194	737 174	122 600	88 915	664	949 353
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
Kumulierte Anschaffungswerte 31.12.2022	276 116	81 223	357 339	102 115	7 039	1 109	467 602
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
Differenz Marktwerte/ Anschaffungswerte 31.12.2022	372 864	6 971	379 835	20 485	81 876	-445	481 751

In den Zugängen sind aktivierte Planer- und Bauleistungen von TCHF 9 289 enthalten, die zum Bilanzstichtag ausgeführt, aber noch nicht abgerechnet worden waren oder noch zur Zahlung anstanden (Vorjahr TCHF 7 523). Ausserdem erfolgten in der Berichtsperiode Auszahlungen für Investitionen in Liegenschaften von TCHF 7 523 (Vorjahr TCHF 1 191), die bereits in früheren Perioden aktiviert, aber noch nicht abgerechnet worden waren oder noch nicht zur Zahlung angestanden hatten.

In der Vorjahresperiode 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 48 sind die unten stehenden Wertkorrekturen für die Bereinigung von Altlasten bereits abgezogen:

in CHF 1 000	Bestandesliegenschaften			_	Im Baurecht		
	Wohn- liegenschaften	Geschäfts- liegenschaften	Total	Entwicklungs- liegenschaften	an Dritte abgegebene Grundstücke	Unbebaute Grundstücke	Total
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
Wertkorrekturen für Altlasten							
31.12.2022	965	509	1 474	7 559	4 326	_	13 359

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 2022 in der Bandbreite von 2,10 % bis 4,00 % (31. Dezember 2021: 2,10 % bis 4,00 %; 31. Dezember 2020: 2,30 % bis 4,00 %).

Portfolio nach Region am 31. Dezember 2022

	Marktwert in CHF 1 000							
	Anzahl Liegenschaften	Wohn- liegenschaften	Geschäfts- liegenschaften	Entwicklungs- liegenschaften	Baurechte	Unbebaute Grundstücke	Total	Anteil am Total
Kanton Zürich	12	648 980	70 500	16 880	88 130	_	824 490	86,9%
Westschweiz	3		10 860	105 720		596	117 176	12,3%
Restliche								
Schweiz	3		6 834		785	68	7 687	0,8%
Total	18	648 980	88 194	122 600	88 915	664	949 353	100,0%
Anteil am Total		68,3%	9,3%	12,9%	9,4%	0,1%	100,0%	

Portfolio nach Region am 31. Dezember 2021

Marktwert in CHF 1 000

	_							_	
	Anzahl	Wohn-	Geschäfts-	Entwicklungs-		Unbebaute		Anteil	
	Liegenschaften	liegenschaften	liegenschaften	liegenschaften	Baurechte	Grundstücke	Total	am Total	
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%		

7. Übrige Sachanlagen

in CHF 1 000	31.12.2022	31.12.2021
Anschaffungswert zu Beginn der Periode	512	573
Zugänge	3	12
Abgänge		-74
Anschaffungswert am Ende der Periode	515	512
Kumulierte Abschreibungen zu Beginn der Periode	-483	-472
Zugänge		-56
Abgänge	<u> </u>	45
Kumulierte Abschreibungen am Ende der Periode	-507	-483
Nettobuchwert zu Beginn der Periode	29	101
Nettobuchwert am Ende der Periode	8	29

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

8. Immaterielle Anlagen

in CHF 1 000	31.12.2022	31.12.2021
Anschaffungswert zu Beginn der Periode	113	109
Zugänge	69	4
Abgänge		-
Anschaffungswert am Ende der Periode	182	113
Kumulierte Abschreibungen zu Beginn der Periode	-104	-99
Zugänge		-5
Abgänge	<u> </u>	-
Kumulierte Abschreibungen am Ende der Periode	-110	-104
Nettobuchwert zu Beginn der Periode	9	10
Nettobuchwert am Ende der Periode	72	9

Die immateriellen Anlagen beinhalten ausschliesslich Software.

9. Finanzverbindlichkeiten

in CHF 1 000	31.12.2022	31.12.2021
Grundpfandgesicherte Kredite	94 400	47 200
Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	94 400	47 200
Grundpfandgesicherte Kredite	-	-
Total langfristige Finanzverbindlichkeiten		_
Total Finanzverbindlichkeiten	94 400	47 200

Zur Sicherung der Finanzverbindlichkeiten sind Liegenschaften mit einem Bilanzwert von TCHF 261 410 belastet (31. Dezember 2021: TCHF 164 340).

Die grundpfandgesicherten Kredite wurden mit kurzfristigen Laufzeiten aufgenommen und bei Fälligkeit erneuert, auch im Hinblick auf eine potenzielle Ablösung durch eine Fremdkapitalaufnahme am Kapitalmarkt.

Der durchschnittliche kapitalgewichtete Zinssatz betrug in der Berichtsperiode 0,46 % (Vorjahr 0,35 %). In der Berichtsperiode wurden Fremdkapitalzinsen in Höhe von TCHF 96 aktiviert (Vorjahr TCHF 1).

10. Sonstige Kurzfristige Verbindlichkeiten

in CHF 1 000	31.12.2022	31.12.2021
Verpflichtungen aus Bewirtschaftungsmandaten	163	355
Steuern	-	2
Sozialversicherungen	49	23
Andere	3	2
Total	215	382

11. Passive Rechnungsabgrenzungen

in CHF 1 000	31.12.2022	31.12.2021
Vorauszahlungen von Mietern	2 147	1 973
Ertrag- und Kapitalsteuern	4 150	2 331
Erhaltene, noch nicht abgerechnete Planer- und Bauleistungen	368	2 814
Andere	822	880
Total	7 487	7 998

12. Rückstellungen

in CHF 1 000	Rechtsfälle	Altlasten	Sonstige	Total
Bestand 31.12.2020	625	-	28	653
Bildung		_		_
Verwendung	_	_	_	_
Auflösung	<u>- </u>	_	-18	-18
Bestand 31.12.2021	625		10	635
davon kurzfristig		-	10	10
Bestand 31.12.2021	625	·	10	635
Bildung				_
Verwendung	_	_	_	_
Auflösung	-	-	-10	-10
Bestand 31.12.2022	625	-	-	625
davon kurzfristig	-			_

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

13. Latente Steuerverbindlichkeiten

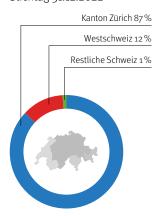
in CHF 1 000	31.12.2022	31.12.2021
Latente Steuerverbindlichkeiten zu Beginn der Berichtsperiode	129 672	110 539
Erfolgswirksame Nettobildung in der Berichtsperiode	3 235	19 133
Latente Steuerverbindlichkeiten am Ende der Berichtsperiode	132 907	129 672

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 Haltedauer 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 20 % (Vorjahr 19,9 %) 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

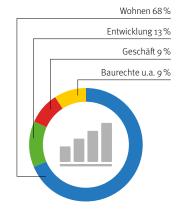
Portfolio nach Regionen

Stichtag 31.12.2022



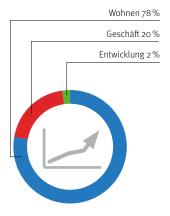
Portfolio nach Anlagekategorien

Stichtag 31.12.2022



Erlöse aus Vermietung

Periode 1.1.-31.12.2022



Liegenschaftenertrag

in CHF 1 000	2022	2021
Erlöse aus Vermietung	23 497	23 231
Baurechtszinsen	2 414	2 455
Anderer Liegenschaftenertrag	345	451
Total	26 256	26 137

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

Erlöse aus Vermietung

in CHF 1 000	2022	2021
Bestandesliegenschaften	22 937	22 661
davon Wohnliegenschaften	18 384	18 003
davon Geschäftsliegenschaften	4 553	4 658
Entwicklungsliegenschaften	526	536
Baurechte ¹	34	34
Total Liegenschaften	23 497	23 231

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	31.12.2022	31.12.2021
Bestandesliegenschaften	24 399	24 207
davon Wohnliegenschaften	19 028	18 940
davon Geschäftsliegenschaften	5 371	5 267
Entwicklungsliegenschaften	602	541
Baurechte ²	34	34
Total Liegenschaften	25 035	24 782

 $^{{\}tt 1} \quad {\tt Erwarteter\,Mietertrag\,bei\,Vollvermietung\,vor\,Ausfällen\,f\"ur\,Leerst\"ande\,bzw.\,\,Mietzinsreduktionen.}$

Leerstandsquote in Prozenten vom Soll-Netto-Mietertrag¹

	31.12.2022	31.12.2021
Bestandesliegenschaften	3,5 %	4,4%
davon Wohnliegenschaften	2,1%	2,6%
davon Geschäftsliegenschaften	8,4%	11,2%
Entwicklungsliegenschaften	10,8%	27,2%
Baurechte	-	_
Unbebaute Grundstücke	_	-
Total Liegenschaften	3,6%	5,0%

 $^{{\}tt 1} \quad {\tt Erwarteter\,Mietertrag\,bei\,Vollvermietung\,vor\,Ausfällen\,f\"ur\,Leerst\"ande\,bzw.\,\,Mietzinsreduktionen.}$

² Mietertrag aus Nutzungsvereinbarung für Miteigentumsstrassenparzelle.

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 (31.12.2021: 12,1 %).

Mieter/Baurechtsnehmer	Art	31.12.2022	31.12.2021
HASTAG (Zürich) AG	Baurechtszins	3,3 %	3,3%
HG Commerciale	Baurechtszins	2,4%	2,4%
Wingtra AG	Mietzins	2,3%	2,3%
Isler & Pedrazzini AG	Mietzins	2,1%	2,1%
STWEG Im Tiergarten 44–50	Baurechtszins	2,0%	2,0%
Total		12,1%	12,1%
Laufzeiten Geschäftsmietverträge			
		31 12 2022	31 12 2021
Laufzeiten Geschäftsmietverträge in Prozenten der Miet- und Baurechtszinserträ Bis 1 Jahr inklusive unbefristeter Mietve	äge	31.12.2022	31.12.2021
in Prozenten der Miet- und Baurechtszinsertra	äge		
in Prozenten der Miet- und Baurechtszinsertra Bis 1 Jahr inklusive unbefristeter Mietve	äge	22,7%	29,7%
in Prozenten der Miet- und Baurechtszinsertra Bis 1 Jahr inklusive unbefristeter Mietve 1 bis 2 Jahre	äge	22,7%	29,7 % 7,8 %
in Prozenten der Miet- und Baurechtszinsertra Bis 1 Jahr inklusive unbefristeter Mietve 1 bis 2 Jahre 2 bis 3 Jahre	äge	22,7 % 2,4 % 8,7 %	29,7% 7,8% 0,9%
in Prozenten der Miet- und Baurechtszinsertra Bis 1 Jahr inklusive unbefristeter Mietve 1 bis 2 Jahre 2 bis 3 Jahre 3 bis 4 Jahre	äge	22,7 % 2,4 % 8,7 % 10,4 %	29,7 % 7,8 % 0,9 % 4,0 %

15. Liegenschaftenaufwand

in CHF 1 000	2022	2021
Unterhalt und Reparatur	1 013	516
Betrieb und Verwaltung Liegenschaften	425	498
Versicherung, Steuern, Gebühren	216	214
Baurechtsaufwand	60	60
Anderer	193	56
Total	1 907	1 344

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

Zukünftiger Baurechtsaufwand

in CHF 1 000	2022	2021
Bis 1 Jahr	60	60
1 bis 5 Jahre	241	241
Über 5 Jahre	1 596	1 656
Total	1 897	1 957

16. Übrige betriebliche Aufwendungen

in CHF 1 000	2022	2021
Büro- und Verwaltungsaufwand	873	883
Kapitalsteuern	248	263
Total	1 121	1 146

17. Personalaufwand

in CHF 1 000	2022	2021
Lohnaufwand	2 504	2 664
Sozialversicherungsaufwand	372	419
Übriger Personalaufwand	96	148
Total	2 972	3 231

Personalvorsorge

Für die Personalvorsorge ist PLAZZA seit dem 1. Juli 2020 einer Sammelstiftung angeschlossen. 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 2022 von 102,1% 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 177 (Vorjahr TCHF 202) enthalten.

18. Neubewertung Liegenschaften

in CHF 1 000	2022	2021
Positive Marktwertanpassungen	11 648	84 448
Negative Marktwertanpassungen	-1 206	-9 204
Anpassung Wertkorrekturen für Altlasten	-1 481	-2 453
Total	8 961	72 791

Die positiven Marktwertanpassungen gehen überwiegend auf Fortschritte in den Entwicklungsprojekten sowie auf höhere Sollmieten und Baurechtszinsen zurück. Die negativen Marktwertanpassungen stammen grossmehrheitlich von den Geschäftsliegenschaften und gehen auf prognostizierte künftige Kostensteigerungen zurück.

Die Anpassung der Wertkorrektur für Altlasten wurde mehrheitlich aufgrund bisher unbekannter Altlasten einer Wohnliegenschaft vorgenommen.

Weitere Details zur Bewertung der Liegenschaften können dem Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten entnommen werden (vergleiche Seiten 82 bis 87).

19. Finanzergebnis

in CHF 1 000	2022	2021
Übriger Finanzertrag	9	17
Total Finanzertrag	9	17
Zinsaufwand	-218	-146
Bankspesen	-16	-16
Übriger Finanzaufwand		_
Total Finanzaufwand	-234	-162
Total Finanzergebnis	-225	-145

20. Steuern

in CHF 1 000	2022	2021
Laufende Ertragsteuern	2 280	2 110
Latente Steuern	3 235	19 133
Total	5 515	21 243

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

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

Steuersatz	Prozent	18,9	22,8
Steuern	TCHF	5 515	21 243
Gewinn vor Steuern	TCHF	29 119	93 180
		2022	2021

Gründe für die Abweichung der effektiven Steuerbelastung vom Durchschnittssteuersatz

in CHF 1 000	2022	2021
Gewinn vor Steuern	29 119	93 180
Ertragsteuern zum Durchschnittssatz	5 589	21 170
Steuern zu anderen Sätzen	-37	63
Anpassung für periodenfremde laufende Ertragsteuern	-36	9
Effekte aus der Änderung der Steuersätze		
Total Steuern	5 515	21 243

Der Durchschnittssteuersatz betrug 19,2 % (Vorjahr 22,7 %).

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

	Einheit	2022	2021
Gewinn	TCHF	23 604	71 937
Gewinn exkl. Neubewertung Liegenschaften¹	TCHF	17 648	18 068
Eigenkapital/NAV ²	TCHF	708 011	698 897
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	11.40	34.75
Gewinn pro Namenaktie B	CHF	2.28	6.95
Gewinn pro Namenaktie A exkl. Neubewertung Liegenschaften ¹	CHF	8.53	8.73
Gewinn pro Namenaktie B exkl. Neubewertung Liegenschaften ¹	CHF	1.71	1.75
Eigenkapital pro Namenaktie A (Net Asset Value, NAV) ²	CHF	342.03	337.63
Eigenkapital pro Namenaktie B (Net Asset Value, NAV) ²	CHF	68.41	67.53

¹ Der Neubewertungserfolg der Liegenschaften sowie die sich daraus ergebenden latenten Steuern sind nicht berücksichtigt.

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. 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 7. März 2023 vom Verwaltungsrat zur Veröffentlichung freigegeben.

² Angaben per Bilanzstichtag.

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 2022, 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 38 bis 59 sowie 76 bis 81) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2022 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 Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) 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.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte



BEWERTUNG DES IMMOBILIENPORTFOLIOS

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemässen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung der Jahresrechnung des Berichtszeitraums waren. Diese Sachverhalte wurden im Kontext unserer Prüfung der Jahresrechnung als Ganzes und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu adressiert, 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 2022 folgende Marktwerte auf (in TCHF):

Bestandesliegenschaften 737,174

Entwicklungsliegenschaften 122,600

Baurechte 88,915

Das Immobilienportfolio der Gesellschaft wird per Bilanzstichtag zum Marktwert bewertet. Bei der Bewertung wird auf Gutachten des externen Schätzungsexperten abgestützt. Die halbjährlich mittels Discounted-Cashflow-Modell vorgenommenen Marktwert 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 Marktwerte der Entwicklungsliegenschaften werden zusätzlich durch Annahmen und Schätzungen des Managements sowie des externen Schätzungsexperten mit Bezug auf die anfallenden Baukosten, die Nutzung, den Zeitpunkt der Realisierung, die Erlöse sowie die zukünftige Marktentwicklung wesentlich beeinflusst.

Unsere Vorgehensweise

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

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

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

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

Weitere Informationen 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"

2



Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung nach Swiss GAAP FER, die statutarische Jahresrechnung, den Vergütungsbericht und unsere dazugehörigen Berichte.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung nach Swiss GAAP FER erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung nach Swiss GAAP FER oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung der Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit – 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, 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 Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der Jahresrechnung aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung 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.

3



- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des vom Verwaltungsrat angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Geschäftstätigkeit sowie auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit aufwerfen können. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bericht auf die dazugehörigen Angaben in 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 Darstellung, Aufbau und Inhalt der Jahresrechung insgesamt einschliesslich der Angaben sowie, ob die Jahresrechnung die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass eine sachgerechte Gesamtdarstellung erreicht wird.
- erlangen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise zu den Finanzinformationen der Einheiten oder Geschäftstätigkeiten innerhalb der Gesellschaft, um ein Prüfungsurteil zur Jahresrechnung abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Beaufsichtigung und Durchführung der Prüfung der Jahresrechnung.
 Wir tragen die Alleinverantwortung für unser Prüfungsurteil.

Wir kommunizieren mit dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im Internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

Wir geben dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben, und kommunizieren mit ihnen über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, 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.

Von den Sachverhalten, über die wir mit dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss kommuniziert haben, bestimmen wir diejenigen Sachverhalte, die bei der Prüfung der Jahresrechnung des Berichtszeitraums am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte in unserem Bericht, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriftsen 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 PS-CH 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 Fabian Spörri
Zugelassener Revisionsexperte

KPMG AG, Badenerstrasse 172, CH-8036 Zürich

© 2023 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.

4

Statutarische Jahresrechnung der PLAZZA AG

Bilanz

in CHF 1 000	Anhang	31.12.2022	31.12.2021
Aktiven			
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel		1 975	2 626
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		167	45
Sonstige Forderungen		408	205
Immobilienentwicklungen		1 422	
Aktive Rechnungsabgrenzungen		113	144
Total Umlaufvermögen		4 085	3 020
Anlagevermögen			
Immobilien	1	337 475	290 714
Übrige Sachanlagen / Immaterielle Anlagen		80	38
Total Anlagevermögen		337 555	290 752
Total Aktiven		341 640	293 772
Passiven			
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		9 872	5 383
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	2	94 400	47 200
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		215	382
Immobilienentwicklungen			594
Kurzfristige Rückstellungen	3	12	247
Passive Rechnungsabgrenzungen	4	7 487	7 998
Total Kurzfristige Verbindlichkeiten		111 986	61 804
Langfristige Verbindlichkeiten			
Langfristige Rückstellungen	3	55 990	53 692
Total Langfristige Verbindlichkeiten		55 990	53 692
Total Fremdkapital		167 976	115 496
Eigenkapital			
Aktienkapital	5	1 035	1 035
Gesetzliche Kapitalreserve			
Übrige Kapitalreserven	5	119 673	119 673
Freiwillige Gewinnreserve		43 079	48 720
Bilanzgewinn			
Vortrag aus dem Vorjahr			
Jahresergebnis		9 877	8 848
Total Eigenkapital		173 664	178 276
Total Passiven		341 640	293 772

Erfolgsrechnung

in CHF 1000	Anhang	2022	2021
Betriebsertrag			
Liegenschaftenertrag	6	26 256	26 137
Ertrag aus Immobilienentwicklungen		2 016	810
Übrige betriebliche Erträge		157	179
Dividendenertrag		_	_
Total Betriebsertrag		28 429	27 126
Betriebsaufwand			
Liegenschaftenaufwand	7	-4 363	-5 317
Aufwand aus Immobilienentwicklungen		-2 016	-810
Übrige betriebliche Aufwendungen		-1 122	-1 146
Personalaufwand		-2 972	-3 231
Total Betriebsaufwand		-10 473	-10 504
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)		17 956	16 622
Abschreibungen		-5 479	-5 518
Betriebsergebnis (EBIT)		12 477	11 104
Finanzergebnis		-320	-146
Gewinn vor Steuern (EBT)		12 157	10 958
Steuern		-2 280	-2 110
Gewinn		9 877	8 848

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. Per 31. März 2021, und rückwirkend zum 1. Januar 2021, wurden die beiden vormaligen 100%-Tochtergesellschaften PLAZZA IMMOBILIEN AG und Plazza 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.

Angaben zu Bilanz- und Erfolgsrechnungspositionen

1. Immobilien

in CHF 1 000	31.12.2022	31.12.2021
Wohnliegenschaften	206 102	209 819
Geschäftsliegenschaften	24 651	24 862
Entwicklungsliegenschaften	99 216	48 527
Baurechte	7 039	7 039
Unbebaute Grundstücke	467	467
Total	337 475	290 714

2. Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten

in CHF 1 000	31.12.2022	31.12.2021
Grundpfandgesicherte Kredite	94 400	47 200
Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	94 400	47 200

Zur Sicherung der Finanzverbindlichkeiten sind Liegenschaften mit einem Verkehrswert von TCHF 261410 belastet (Vorjahr TCHF 164 340).

3. Rückstellungen

in CHF 1 000	31.12.2022	31.12.2021
Rechtsfälle	625	625
Altlasten	15 336	14 315
Erneuerungsfonds	40 041	38 989
Sonstige		10
Total	56 002	53 939
davon kurzfristig	12	247

4. Passive Rechnungsabgrenzungen

in CHF 1 000	31.12.2022	31.12.2021
Vorauszahlungen von Mietern	2 147	1 973
Ertrags- und Kapitalsteuern	4 150	2 331
Erhaltene, noch nicht abgerechnete Planer- und Bauleistungen	368	2 814
Andere	822	880
Total	7 487	7 998

5. Aktienkapital/Übrige Kapitalreserven

in CHF 1 000	31.12.2022	31.12.2021
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.

6. Liegenschaftenertrag

in CHF 1 000	31.12.2022	31.12.2021
Erlöse aus Vermietung	23 497	23 231
Baurechtszinsen	2 414	2 455
Anderer Liegenschaftenertrag	345	451
Total	26 256	26 137

7. Liegenschaftenaufwand

in CHF 1 000	31.12.2022	31.12.2021
Unterhalt und Reparatur	2 067	1 569
Betrieb und Verwaltung Liegenschaften	424	498
Versicherung, Steuern, Gebühren	216	214
Baurechtsaufwand	60	60
Anderer	1 596	2 976
Total	4 363	5 317

Anderer Liegenschaftenaufwand umfasst grossmehrheitlich die Bildung von Rückstellungen für die Beseitigung von Altlasten.

Weitere Angaben

8. Vollzeitstellen

Die Anzahl der Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt lag im Berichtsjahr bei 12,9 (Vorjahr 14,3).

9. Bedeutende Aktionäre

Folgende Aktionäre besassen per 31. Dezember 2022 mehr als 5 % Stimmrechte:

Aktionär bzw. Aktionärsgruppe	Namenaktien A zu CHF 0.50	Namenaktien B zu CHF 0.10	Tot	tal
	Anzahl	Anzahl	Aktien	Stimmrechte
MV IMMOXTRA Schweiz Fonds	n/a	n/a	mindestens	mindestens
			152 100	5,0%
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, Rüschlikon; Lotti Spoerry, Erlenbach; Christina Byland, Confignon. Die Vertretung der Gruppe wird von Invico Asset Management AG, Zürich, wahrgenommen.

Am 13. Oktober 2022 hat der MV IMMOXTRA Schweiz Fonds einen Anteil von 5,02 % an den Stimmrechten der PLAZZA AG offengelegt.

Portfolio (ab 1. Februar 2022)

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

Verwaltungsrat		31.12.2022	31.12.2021
Peter Lehmann, Verwaltungsratspräsident ab GV 2022	Namenaktien A zu CHF 0.50	250	n/a
Markus Kellenberger, Verwaltungsratspräsident bis GV 2022	Namenaktien A zu CHF 0.50	n/a	1 500
Lauric Barbier, Verwaltungsratsmitglied	Namenaktien A zu CHF 0.50	350	250
Martin Byland, Verwaltungsratsmitglied	Namenaktien A zu CHF 0.50	20 768	20 768
Felix Schmidheiny, Verwaltungsratsmitglied	Namenaktien A zu CHF 0.50	42 000	42 000
Dominik Weber, Verwaltungsratsmitglied	Namenaktien A zu CHF 0.50	346	n/a
Martin Byland und Felix Schmidheiny besitzer weitere Namenaktien A zu CHF 0.50. Geschäftsleitung	n als Mitglieder der Aktionärsgrupp	e ABV jeweils 31.12.2022	31.12.2021
Thomas Casata, CEO (ab 1. Januar 2022) / CFO	Namenaktien A zu CHF 0.50	319	319
Ralph Siegle, CEO (bis 31. Dezember 2021)	Namenaktien A zu CHF 0.50	n/a	170
Franziska Kunz, Leiterin Bewirtschaftung und	Namenaktien A zu CHF 0.50	55	n/a

11. 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			31.12.2022	31.12.2021
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr			_	_
Gewinn			9 877	8 848
Bilanzgewinn zur Verfügung der Generalversammlung			9 877	8 848
Der Verwaltungsrat schlägt der Generalversammlung fü wie folgt zu verwenden:	r das Berichts	jahr vor, diesen	Ç	24.42.2224
	r das Berichts	jahr vor, diesen	31.12.2022	31.12.2021
wie folgt zu verwenden:	1 827 000	jahr vor, diesen	Ç	31.12.2021 12 789
wie folgt zu verwenden:		,	31.12.2022	**********
wie folgt zu verwenden: in CHF 1 000 Dividende Namenaktien A im Nominalwert von je CHF 0.50	1 827 000	CHF 7.00	31.12.2022 12 789	12 789
wie folgt zu verwenden: in CHF 1 000 Dividende Namenaktien A im Nominalwert von je CHF 0.50 Dividende Namenaktien B im Nominalwert von je CHF 0.10	1 827 000	CHF 7.00	31.12.2022 12 789 1 701	12 789 1 701

Auf einen Antrag zur weiteren Erhöhung der allgemeinen gesetzlichen Reserve wurde verzichtet, weil diese die Mindesthöhe von 50 % 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 2022, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 64 bis 70) für das am 31. Dezember 2022 endende Jahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) 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.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

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.

Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung nach Swiss GAAP FER, die statuarische Jahresrechnung, den Vergütungsbericht und unsere dazugehörigen Berichte.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.



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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung der Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzem beeinflussen.

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der Jahresrechnung aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung 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.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des vom Verwaltungsrat angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Geschäftstätigkeit sowie auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit aufwerfen können. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bericht auf die dazugehörigen Angaben in 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 kommunizieren mit dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im Internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

2



Wir geben dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben, und kommunizieren mit ihnen über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vermünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und – sofern zutreffend – über Massnahmen zur Beseitigung von Gefährdungen oder getroffene Schutzmassnahmen.

Von den Sachverhalten, über die wir mit dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss kommuniziert haben, bestimmen wir diejenigen Sachverhalte, die bei der Prüfung der Jahresrechnung des Berichtszeitraums am bedeutsamsten 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 PS-CH 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrates ausgestaltetes Internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert

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

KPMG AG

Reto Kaufmann Zugelassener Revisionsexperte Leitender Revisor Fabian Spörri Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 7. März 2023

KPMG AG, Badenerstrasse 172, CH-8036 Zürich

© 2023 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.

3

Immobilienportfolio

Detailangaben zum Immobilienportfolio per 31. Dezember 2022

Bestandesliegenschaften

Im Glattgarten 1-12 Industriestrasse 43-49a 8304 Alleineigentum 100 13786 Im Tiergarten 51-60 Zürich Im Tiergarten 51-60 Steberstrasse 5 (Bau 2) 8055 Alleineigentum 100 9581 Zürich Im Tiergarten 17-27 (Bau 3) 8055 Alleineigentum 100 9581 Zürich Im Tiergarten 34-41 (Bau 4) 8055 Alleineigentum 100 7205 Zürich Im Tiergarten 84-41 (Bau 5) 8055 Alleineigentum 100 11 601 Zürich Im Tiergarten 34-41 (Bau 5) 8055 Alleineigentum 100 3983 Wohnliegenschaften (6) Surgia	Wohnliegens					Eigentumsanteil (Stockwerkeigentums-	Grundstücks-
Wallisellen Industriestrasse 43-49a 8304 Alleineigentum 100 13780	Ort	Adresse	PLZ	Sonderklassierung	Eigentumsform	anteil) in Prozenten	fläche in m²
Zürich Sieberstrasse 5 (Bau 2) 8055 Alleineigentum 100 8 535	Wallisellen		8304		Alleineigentum	100	13 780
Zurich Im Tiergarten 34-41 (Bau 4) 8055 Alleineigentum 100 7 205	Zürich		8055		Alleineigentum	100	8 539
Zurich	Zürich	Im Tiergarten 17-27 (Bau 3)	8055		Alleineigentum	100	9 581
Zürich Im Tiergarten 1-6c (Bau 6) 8055 Alleineigentum 100 9 383 9	Zürich	Im Tiergarten 34-41 (Bau 4)	8055		Alleineigentum	100	7 205
Wohnliegenschaften (6) 60 085 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 4 705 Geschäftsliegenschaften (4) 24 221 Total Bestandesliegenschaften (10) 84 310 Entwicklungsliegenschaften (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 Bem Eymattstrasse 71/73 3027 und -geber Alleineigentum 100 6 384 Unter- Ueberlandstrasse / engstringen Industrie Hardwald 8103 Baurechtsgeber Alleineigentum 100 27 736	Zürich	Im Tiergarten 8–16 (Bau 5)	8055		Alleineigentum	100	11 601
Geschäftsliegenschaften Crissier Route du Bois-Genoud 1a/1b 1023 Alleineigentum 100 5 504 Luzerm Täschmattstrasse 16 6015 Alleineigentum 100 12 462 Zürich Giesshübelstrasse 40 8045 Alleineigentum 100 4 705 Geschäftsliegenschaften (4) 24 221 100 4 705 Geschäftsliegenschaften (4) 84 310 Entwicklungsliegenschaften (10) 84 310 Entwicklungsliegenschaften (2) Alleineigentum 100 61 462 Regensdorf Althardstrasse 5/9 8105 Alleineigentum 100 17 518 Entwicklungsliegenschaften (2) 78 980 Baurechte Bem Eymattstrasse 71/73 3027 und -geber Alleineigentum 100 6 384 Unter- Ueberlandstrasse / engstringen Industrie Hardwald 8103 Baurechtsgeber Alleineigentum 100 27 736 Volketswil Hardstrasse 8604	Zürich	Im Tiergarten 1–6c (Bau 6)	8055		Alleineigentum	100	9 383
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 4 705 Geschäftsliegenschaften (4) 24 221 227 227 24 221 <td< td=""><td>Wohnliegenso</td><td>chaften (6)</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>60 089</td></td<>	Wohnliegenso	chaften (6)					60 089
Luzern Täschmattstrasse 16 6015 Alleineigentum 100 12 462 Zürich Giesshübelstrasse 40 8045 Alleineigentum 100 1546 Zürich Giesshübelstrasse 45 8045 Alleineigentum 100 4705 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) Baurechte Bern Eymattstrasse 71/73 3027 Baurechtsnehmer Alleineigentum 100 6 384 Unter- Ueberlandstrasse / engstringen Industrie Hardwald 8103 Baurechtsgeber Alleineigentum 100 27 738 Volketswil Hardstrasse 8604 Baurechtsgeber Alleineigentum 100 12 667 Zürich I	Geschäftslie	genschaften					
Zürich Giesshübelstrasse 40 8045 Alleineigentum 100 1546	Crissier	Route du Bois-Genoud 1a/1b	1023		Alleineigentum	100	5 504
Zürich Giesshübelstrasse 45 8045 Alleineigentum 100 4.705	Luzern	Täschmattstrasse 16	6015		Alleineigentum	100	12 462
Geschäftsliegenschaften (4) Total Bestandesliegenschaften (10) Entwicklungsliegenschaften Crissier Route du Bois-Genoud 10 1023 Alleineigentum 100 61 462 Regensdorf Althardstrasse 5/9 8105 Alleineigentum 100 17 518 Entwicklungsliegenschaften (2) Baurechte Bern Eymattstrasse 71/73 3027 und -geber Alleineigentum 100 27 738 Unter- Ueberlandstrasse / engstringen 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) Unbebaute Grundstücke Lully Derrière l'Eglise, Fin du Mont 1470 Landwirtschaftsland Alleineigentum 100 188 521 St. Gallen Langgasse 9008 Landwirtschaftsland Alleineigentum 100 18 125 Unbebaute Grundstücke (2)	Zürich	Giesshübelstrasse 40	8045		Alleineigentum	100	1 546
Total Bestandesliegenschaften (10) Entwicklungsliegenschaften Crissier Route du Bois-Genoud 10 1023 Alleineigentum 100 61 462 Regensdorf Althardstrasse 5/9 8105 Alleineigentum 100 17 518 Entwicklungsliegenschaften (2) Baurechte Bern Eymattstrasse 71/73 3027 und -geber Alleineigentum 100 6 384 Unter- Ueberlandstrasse / engstringen 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) Unbebaute Grundstücke Lully Derrière l'Eglise, Fin du Mont 1470 Landwirtschaftsland Alleineigentum 100 188 521 St. Gallen Langgasse 9008 Landwirtschaftsland Alleineigentum 100 18 18 125 Unbebaute Grundstücke (2)	Zürich	Giesshübelstrasse 45	8045		Alleineigentum	100	4 709
Entwicklungsliegenschaften Crissier Route du Bois-Genoud 10 1023 Alleineigentum 100 61 462 Regensdorf Althardstrasse 5/9 8105 Alleineigentum 100 17 518 Entwicklungsliegenschaften (2) 78 980 Baurechte Bern Eymattstrasse 71/73 3027 und -geber Alleineigentum 100 6 384 Unter- Ueberlandstrasse / engstringen 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) Unbebaute Grundstücke Lully Derrière l'Eglise, Fin du Mont 1470 Landwirtschaftsland Alleineigentum 100 18 125 Unbebaute Grundstücke (2) 106 646	Geschäftslieg	enschaften (4)					24 221
CrissierRoute du Bois-Genoud 101023Alleineigentum10061 462RegensdorfAlthardstrasse 5/98105Alleineigentum10017 518Entwicklungsliegenschaften (2)BaurechtsnehmerBaurechtsnehmerUnter- engstringenEymattstrasse 71/733027und -geberAlleineigentum1006 384Unter- engstringenIndustrie Hardwald8103BaurechtsgeberAlleineigentum10027 738VolketswilHardstrasse8604BaurechtsgeberAlleineigentum100108 667ZürichIm Tiergarten (Bau 1)8055BaurechtsgeberAlleineigentum1007 528Baurechte (4)Unbebaute GrundstückeLullyDerrière l'Eglise, Fin du Mont1470LandwirtschaftslandAlleineigentum10088 521St. GallenLanggasse9008LandwirtschaftslandAlleineigentum10018 125Unbebaute Grundstücke (2)106 646	Total Bestand	esliegenschaften (10)					84 310
CrissierRoute du Bois-Genoud 101023Alleineigentum10061 462RegensdorfAlthardstrasse 5/98105Alleineigentum10017 518Entwicklungsliegenschaften (2)BaurechtsnehmerBaurechtsnehmerUnter- engstringenEymattstrasse 71/733027und -geberAlleineigentum1006 384Unter- engstringenIndustrie Hardwald8103BaurechtsgeberAlleineigentum10027 738VolketswilHardstrasse8604BaurechtsgeberAlleineigentum100108 667ZürichIm Tiergarten (Bau 1)8055BaurechtsgeberAlleineigentum1007 528Baurechte (4)Unbebaute GrundstückeLullyDerrière l'Eglise, Fin du Mont1470LandwirtschaftslandAlleineigentum10088 521St. GallenLanggasse9008LandwirtschaftslandAlleineigentum10018 125Unbebaute Grundstücke (2)106 646	Entwicklu	ngsliegenschaften					
Regensdorf Althardstrasse 5/9 8105 Alleineigentum 100 17 518 Entwicklungsliegenschaften (2) 78 980 Baurechte Bern Eymattstrasse 71/73 3027 und -geber Alleineigentum 100 6 384 Unter- Ueberlandstrasse / engstringen 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			1023		Alleineigentum	100	61 462
Bern Eymattstrasse 71/73 3027 und -geber Alleineigentum 100 6 384 Unter- Ueberlandstrasse / engstringen 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	Regensdorf	Althardstrasse 5/9	8105		Alleineigentum	100	17 518
Bern Eymattstrasse 71/73 3027 und -geber Alleineigentum 100 6 384 Unter- Ueberlandstrasse / engstringen 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	Entwicklungs	liegenschaften (2)					78 980
Bern Eymattstrasse 71/73 3027 und -geber Alleineigentum 100 6 384 Unter- Ueberlandstrasse / engstringen 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	Raurechte						
Bern Eymattstrasse 71/73 3027 und -geber Alleineigentum 100 6 384 Unter- Ueberlandstrasse / engstringen 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	Daurechie	•		Paurochtsnohmor			
engstringen 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	Bern	Eymattstrasse 71/73	3027		Alleineigentum	100	6 384
VolketswilHardstrasse8604BaurechtsgeberAlleineigentum100108 667ZürichIm Tiergarten (Bau 1)8055BaurechtsgeberAlleineigentum1007 528Baurechte (4)Unbebaute GrundstückeLullyDerrière l'Eglise, Fin du Mont1470LandwirtschaftslandAlleineigentum10088 521St. GallenLanggasse9008LandwirtschaftslandAlleineigentum10018 125Unbebaute Grundstücke (2)106 646	Unter-	Ueberlandstrasse /					
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	engstringen	Industrie Hardwald	8103	Baurechtsgeber	Alleineigentum	100	27 738
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	Volketswil	Hardstrasse	8604	Baurechtsgeber	Alleineigentum	100	108 667
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	Zürich	Im Tiergarten (Bau 1)	8055	Baurechtsgeber	Alleineigentum	100	7 528
LullyDerrière l'Eglise, Fin du Mont1470LandwirtschaftslandAlleineigentum10088 521St. GallenLanggasse9008LandwirtschaftslandAlleineigentum10018 125Unbebaute Grundstücke (2)106 646	Baurechte (4)						150 317
St. Gallen Langgasse 9008 Landwirtschaftsland Alleineigentum 100 18 125 Unbebaute Grundstücke (2) 106 646	Unbebaut	e Grundstücke					
Unbebaute Grundstücke (2) 106 646	Lully	Derrière l'Eglise, Fin du Mont	1470	Landwirtschaftsland	Alleineigentum	100	88 521
	St. Gallen	Langgasse	9008	Landwirtschaftsland	Alleineigentum	100	18 125
Total Immobilienportfolio im Anlagevermögen (18) 420 253	Unbebaute Gr	rundstücke (2)					106 646
	Total Immobil	ienportfolio im Anlagevermögen	(18)				420 253

Leerstan per Stichta vom Soll-Netto Mietertra	Diskontierungs- satz (netto, real)	Bruttorendite ²	Marktwert in CHF 1 000	Soll-Netto- Mietertrag¹ in CHF 1 000	Erwerbs- datum	Renovations- jahr Total- sanierung	Renovations- jahr Teil- sanierung	Baujahr
				(() 7	07.07.1000			2010
				6 627	07.07.1988			2018
				2 735	27.05.1992		2010	1988
				2 919	27.05.1992		2012	1991
				2 166	27.05.1992		2014	1991
				2 287	27.05.1992		2015	1992
				2 294	03.02.2021			1992
2,1	2,27%	2,9%	648 980	19 028				
				936	24.12.1998			1989
				534	07.07.1988	2002	2009	1966
				1 395	27.05.1992	2001		1965
				2 506	27.05.1992		2016	1984
8,49	3,29%	6,1%	88 194	5 371				
3,5 9	2,39%	3,3%	737 174	24 399				
				602	02.12.1997 27.05.1992		1999	1910
10,85	3,03%	0,5%	122 600	602				
					06.09.1954			
				_	27.05.1992			
				34	31.10.2002			
					27.05.1992			
0,0	2,60%	0,0%	88 915	34				
				_	27.05.1992			
					27.05.1992			
0,0	3,00%	0,0%	664	_				

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

Detailangaben zum Immobilienportfolio per 31. Dezember 2022 Fortsetzung

Bestandesliegenschaften

Wohnliegenschafte Ort	Adresse	PLZ	Eintrag im Kataster der belasteten Standorte (KbS)	Total nutzbare Mietfläche in m²	Nutzbare Mietfläche Wohnen in m²
	Im Glattgarten 1–12/				
Wallisellen	Industriestrasse 43–49a	8304	Nein	21 697	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
Wohnliegenschafte	 -			66 756	61 580
Geschäftsliegensc					
Crissier	Route du Bois-Genoud 1a/1b	1023	Nein	4 632	_
Luzern	Täschmattstrasse 16	6015	Ja	4 497	_
Zürich	Giesshübelstrasse 40	8045	Ja	4 711	100
Zürich	Giesshübelstrasse 45	8045	Nein	6 306	95
Geschäftsliegensch	naften (4)			20 146	195
Total Bestandeslieg				86 903	61 775
	•				
Entwicklungsli	iegenschaften				
Crissier	Route du Bois-Genoud 10	1023	Ja	53 465¹	35 778
Regensdorf	Althardstrasse 5/9	8105	Ja, Teilfläche	26 856¹	18 267
Entwicklungsliegen	schaften (2)			80 321	54 045
Dourochto					
Baurechte					
Bern	Eymattstrasse 71/73	_ 3027	<u>Ja</u> .		
Unterengstringen	Ueberlandstrasse / Industrie Hardwald	8103	Ja, Teilfläche	_	_
Volketswil	Hardstrasse	8604	Ja	_	_
Zürich	Im Tiergarten (Bau 1)	8055	Nein	_	_
Baurechte (4)				_	_
Unbebaute Gri	undstücke				
Lully	Derrière l'Eglise, Fin du Mont	1470	Nein	_	_
St. Gallen	Langgasse	9008	Nein		
Unbebaute Grundst				_	_
	rtfolio im Anlagevermögen (18)			167 224	115 820

¹ Nach Berücksichtigung potenzieller Verkäufe.

Total Parkplätze	Total Mietobjekte Wohnen	Nutzbare Mietfläche übrige Nutzungen in m²	Nutzbare Mietfläche Lager in m²	Nutzbare Mietfläche Industrie/Gewerbe in m²	Nutzbare Mietfläche Verkauf/Gastro in m²	Nutzbare Mietfläche Büro in m²
213	218	233	149		1 681	
126	108	238	-	_	_	1 106
150	113	223	23	_	_	247
146	82	177	_			142
-	83	752				_
113	80	206	_			_
748	684	1 828	172		1 681	1 495
109	-	-	566	1 792	-	2 274
80	_	_	1 159	1 554	622	1 162
42	1	_	840	240	_	3 531
144	1		1 221			4 990
375		_	3 786	3 586	622	11 957
1 123	686	1 828	3 958	3 586	2 303	13 452
-			1 600 781		2 185	13 902
_			2 381	7 808	2 185	13 902
-						<u> </u>
_	_	_	_	_	_	_
-						
-		_				_
-						
		<u> </u>				_
- -	_ _ _ _					

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 rund 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 rund 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. Im Mai 2022 markiert die Grundsteinlegung den Abschluss der Erdarbeiten und den Baubeginn von Wohnungen, Geschäftsräumen und einer Schule. 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 Baumassenziffern kann im jeweiligen Gestaltungsplan erfolgen, wird aber im Rahmen des Entwicklungsvertrags zu einer Abgeltungszahlung führen. Die Grundlage der Baumassenziffer ist die Grundstücksfläche per 1. Januar 2016, d.h. vor Landabtretungen. Die Teilrevision der Nutzungsplanung «Bahnhof Nord» ist im Mai 2017 rechtskräftig geworden.

Im Jahr 2018 wurde unter Mithilfe der beteiligten Eigentümer ein Umsetzungskonzept erarbeitet, welches unter anderem die etappierte Entwicklung des ganzen Entwicklungsgebietes regelt. Im Jahr 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. Der Beginn der Realisierung einer Überbauung ist aus heutiger Sicht frühestens in drei bis fünf 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.

Projektstand: Die Mietobjekte werden zurzeit für die Zwischennutzung vermarktet. Der Gestaltungsplan wurde nach der Stellungnahme der Gemeinde überarbeitet und eingereicht.

Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten



Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

PLAZZA AG Geschäftsleitung Sieberstrasse 5 CH-8055 Zürich

Zürich, 21. Februar 2023

Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten, Bewertung per 31. Dezember 2022

An die Geschäftsleitung der PLAZZA AG

Auftrag

Im Auftrag der Geschäftsleitung der PLAZZA AG (PLAZZA) hat die Wüest Partner AG (Wüest Partner) die von der PLAZZA gehaltenen Renditeliegenschaften, welche sich in die Anlagegruppen Bestandsliegenschaften, Entwicklungsliegenschaften, Baurechte und unbebaute Grundstücke unterteilen, zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 31. Dezember 2022 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 kaufbzw. verkaufswilligen Parteien unter Berücksichtigung eines marktgerechten Verzertungsvitzunge.

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.

Referenz-Nummer 104394.2202

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 tätigenden Investitionen sowie Landverzinsungskosten bis Bauvollendung:

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

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

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

Grundstücke zu den Liegenschaften mit Altlasteneinträgen resp. Eintrag im Kataster der belasteten Standorte (KbS) der Kantone wurden identifiziert. Entsprechend der Belastungsstufe wurden im Auftrag der PLAZZA Gutachten durch spezialisierte Umweltingenieurbüros erstellt. Darin sind ebenfalls Kosten für weitere Untersuchungen und/oder eine allfällig notwendige Beseitigung der Altlastensituation aufgeführt. In den Bewertungen der entsprechenden Liegenschaften sind die ausgewiesenen Altlastenrückstellungen 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 2022 wurden in der Berichtsperiode vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022 drei Liegenschaften besichtigt.

Ergebnisse

Per 31. Dezember 2022 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 2022 beträgt 949'353 Tausend Schweizer Franken. Nachfolgend die Liegenschaftswerte der Anlagegruppen in der Übersicht:

Tabelle:

Anlagegruppe	Anzahl Lie- genschaften	Marktwert in CHF 1'000	Anteil am Total
Bestandesliegenschaften	10	737'174	77.65%
davon Bestandsliegenschaften Wohnen	6	648'980	68.36%
davon Bestandsliegenschaften Geschäft	4	88'194	9.29%
Entwicklungsliegenschaften	2	122'600	12.91%
Baurechte	4	88'915	9.37%
Unbebaute Grundstücke	2	664	0.07%
Total Liegenschaften	18	949'353	100.0%

Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022 gab es keine Zu- oder Abgänge von Liegenschaften. Das Portfolio blieb unverändert.



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, 21. Februar 2023 Wüest Partner AG

Andreas Bleisch Dr.rer.pol. / Partner

Alex Nager

MSc in Real Estate / Manager



4/6

Anhang: Aligemeine 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 2023 für die Bewertungen per 31. Dezember 2022 wurden aus der Erstbewertung per 31. Dezember 2013 übernommen und mit Informationen per Januar 2023 ergänzt resp. aktualisiert.
- Diskontierungssatz: Die Diskontierung beruht auf einem risikogerechten Zinssatz. Der jeweilige Satz wird für jede Liegenschaft individuell bestimmt. Risikoloser Zinssatz + Immobilienrisiko (Immobilität des Kapitals) + Zuschlag Makrolage + Zuschlag Mikrolage in Abhängigkeit der Nutzung + Zuschlag Objektqualität und Ertragsrisiko + evtl. spezifische Zu- oder Abschläge. Die Diskontierungssätze der Anlagegruppe Bestandsliegenschaften sowie Entwicklungsliegenschaften, ohne Baurechte und unbebaute Grundstücke, des Immobilienportfolios der PLAZZA bewegen sich zwischen 2.10 Prozent bis 4.00 Prozent (netto, real).
- Teuerung: In den Bewertungen wird wo nicht anders spezifiziert von einer jährlichen Teuerung von 1.0 Prozent sowohl für die Erträge wie auch für sämtliche Aufwendungen ausgegangen. Der Diskontierungssatz wird bei der nominalen Betrachtung entsprechend angepasst. Die Darstellung der Cashflow-Entwicklung und deren Diskontierung erfolgt real.
- Indexierung Mietverhältnisse: Spezifische Indexierungen der bestehenden Mietverhältnisse werden berücksichtigt. Nach Ablauf der Verträge wird mit einem Indexierungsgrad von 80 Prozent (Schweizer Durchschnitt) gerechnet, wobei alle fünf Jahre die Verträge auf das Marktniveau angepasst werden.
- Mieterrisiken: Bonitätsrisiken der jeweiligen Mieter werden in der Bewertung nicht explizit berücksichtigt.
- Terminierung Zahlungsströme: Die Terminierung der einzelnen Zahlungen erfolgt bei den bestehenden Mietverhältnissen entsprechend den vertraglich festgelegten Regelungen. Nach Ablauf der Verträge werden die Geldflüsse bei Geschäftsnutzungen vierteljährlich vorschüssig, bei Wohnnutzungen monatlich vorschüssig, abgebildet.
- Auslagerung Nebenkosten: Auf Seite der Betriebskosten wurde davon ausgegangen, dass vollständig getrennte Nebenkostenabrechnungen geführt und somit die mieterseitigen Nebenkosten entsprechend ausgelagert werden.
- Unterhaltskosten: Die Unterhaltskosten (Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten) wurden mit einem Gebäudeanalyse-Tool gerechnet. Darin werden aufgrund einer Zustandsanalyse der einzelnen Bauteile deren Restlebensdauer bestimmt, die periodische Erneuerung modelliert und daraus die jährlichen Annuitäten ermittelt. Die errechneten Werte werden mittels der von Wüest Partner erhobenen Kosten-Benchmarks plausibilisiert.



Entwicklungsliegenschaften und unbebaute Grundstücke (Baulandreserven) im Speziellen

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

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



Kontakte und Termine

PLAZZA AG

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

Kontakt Medien

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

Kontakt Investor Relations

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

Termine

Ordentliche Generalversammlung 2023: 4. April 2023 Publikation Halbjahresbericht 2023: 1. September 2023 Publikation Geschäftsbericht 2023: 6. März 2024 Ordentliche Generalversammlung 2024: 3. April 2024 Publikation Halbjahresbericht 2024: 4. September 2024

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

Seiten 4/9/10/11/16/17: Herbert Zimmermann

Seiten 36 / 37: Drohnenaufnahme, HRS Real Estate AG: Baustelle, Entwicklungsprojekt Crissier

Seite 80: Atelier Brunecky: Entwicklungsprojekt Crissier Seite 81: Michael Meier und Marius Hug Architekten Titelbild: Atelier Brunecky: Entwicklungsprojekt Crissier Rückseite: 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 unbekannten Risiken und Unsicherheiten, die zur Folge haben können, dass die tatsächlichen Ergebnisse und Ereignisse wesentlich von den Erwartungen abweichen, die in den zukunftsgerichteten Aussagen enthalten oder impliziert sind.



