

Geschäftsbericht 2023



Ausgewählte Kennzahlen

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

Erfolgsrechnung		2023	2022
Liegenschaftenertrag	TCHF	26 933	26 256
Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung	TCHF	21 207	20 413
Neubewertung Liegenschaften (netto)	TCHF	1 045	8 961
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	TCHF	22 252	29 374
Betriebsergebnis (EBIT)	TCHF	22 229	29 344
Gewinn	TCHF	18 270	23 604
Gewinn exkl. Neubewertung Liegenschaften¹	TCHF	17 294	17 648
Geldflussrechnung		2023	2022
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	TCHF	21 534	17 586
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	TCHF	-70 707	-50 947
Free Cash Flow ²	TCHF	-49 173	-33 361
Bilanz		31.12.2023	31.12.2022
Bilanzsumme	TCHF	1 019 888	953 518
Marktwert Immobilienportfolio im Anlagevermögen	TCHF	1 016 537	949 353
Finanzverbindlichkeiten	TCHF	157 600	94 400
Finanzverbindlichkeiten in Prozenten Bilanzsumme	Prozent	15,5	9,9
Eigenkapital (Net Asset Value, NAV) ³	TCHF	711 791	708 011
Eigenkapitalquote	Prozent	69,8	74,3
Immobilienportfolio im Anlagevermögen		31.12.2023	31.12.2022
Liegenschaften	Anzahl	18	18
Nutzbare Fläche	m²	168 069	167 199
Marktwertanteil Bestandesliegenschaften	Prozent	72,2	77,7
davon Wohnliegenschaften	Prozent	63,6	68,4
davon Geschäftsliegenschaften	Prozent	8,6	9,3
Bruttorendite Bestandesliegenschaften ⁴	Prozent	3,4	3,3
Leerstandsquote Bestandesliegenschaften ⁵	Prozent	2,7	3,5
Personal		31.12.2023	31.12.2022
Mitarbeiter/-innen (Vollzeitstellen)	Anzahl	15,1	13,6
Anteil Frauen/Männer	Prozent	47/53	50/50
Fluktuation	Prozent	_	19
Aktie		2023	2022
Namenaktien A (nom. CHF 0.50)6	Anzahl	1 827 000	1 827 000
Namenaktien B (nom. CHF 0.10)6	Anzahl	1 215 000	1 215 000
Gewinn pro Namenaktie A	CHF	8.83	11.40
Gewinn pro Namenaktie A exkl. Neubewertung Liegenschaften ¹	CHF CHF	8.35	8.53
Eigenkapital pro Namenaktie A (Net Asset Value, NAV) ^{3, 6}	CHF CHF		342.03
Eigenkapital pro Namenaktie B (Net Asset Value, NAV) ^{3,6}	CHF CHF	343.86 68.77	68.41
Börsenkurs Namenaktie A am Bilanzstichtag ⁶	CHF	300.00	310.00

Inhalt

- 4 Lagebericht
- 7 Corporate-Governance-Bericht
- 21 Nachhaltigkeitsbericht
- 29 Vergütungsbericht
- 34 Bericht der Revisionsstelle
- 39 Finanzberichte
- 40 Jahresrechnung der PLAZZA AG nach Swiss GAAP FER
- 40 Bilanz
- 41 Erfolgsrechnung
- 42 Geldflussrechnung
- 43 Eigenkapitalnachweis
- 44 Anhang zur Jahresrechnung
- 62 Bericht der Revisionsstelle
- 66 Statutarische Jahresrechnung der PLAZZA AG
- 66 Bilanz
- 67 Erfolgsrechnung
- 68 Anhang zur Jahresrechnung
- Antrag des Verwaltungsrats über die Verwendung des Bilanzgewinns und der gesetzlichen Kapitalreserven der PLAZZA AG
- 73 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.

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

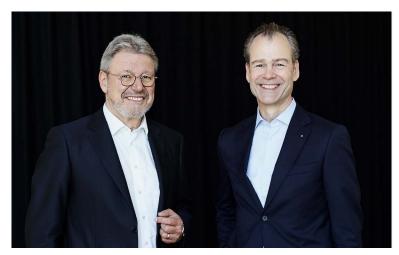
³ Der NAV entspricht dem in der Bilanz per Stichtag ausgewiesenen Eigenkapital.

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 Angaben per Bilanzstichtag.

Lagebericht



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

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

PLAZZA hat sich 2023 erneut erfreulich entwickelt. Operativ konnten Liegenschaftenertrag und Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung gegenüber dem Vorjahr gesteigert werden. Auf Stufe Neubewertung war erwartungsgemäss ein deutlich tieferes, aber dennoch positives Ergebnis zu verzeichnen: durch Fortschritte in den Entwicklungsprojekten wurden leichte Abwertungen bei den Bestandesliegenschaften mehr als ausgeglichen. Insgesamt konnte so der Gewinn vor Neubewertung im Bereich des Vorjahres gehalten werden, während sich auf Stufe Gewinn ein Rückgang ergab.

Die Vermietungssituation in den von PLAZZA vermieteten Liegenschaften ist weiterhin sehr solide. Die Leerstandsquote konnte von einer bereits tiefen Basis nochmals abgesenkt werden.

Die Entwicklungsprojekte in Crissier und Regensdorf verliefen im Jahr 2023 weiterhin plangemäss. In Crissier nähert sich die erste Etappe der Fertigstellung 2024. Die Vermarktung ist in vollem Gange. Zum Zeitpunkt dieses Berichts hat der Erstbezug bereits begonnen. In Regensdorf wurde der Gestaltungsplan durch die Gemeinde genehmigt und zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Deren Ergebnisse liegen vor und werden in den Gestaltungsplan eingearbeitet.

Angesichts der stabilen operativen Ergebnisse im Berichtsjahr und aufgrund des nachhaltig positiven Ausblicks

schlägt der Verwaltungsrat der Generalversammlung vom 3. April 2024 eine Erhöhung der Dividende vor.

Unternehmensergebnis 2023 und Dividende

Mit CHF 26,9 Mio. erwirtschaftete PLAZZA einen höheren Liegenschaftenertrag (Vorjahr CHF 26,3 Mio.). Der Leerstand der Bestandesliegenschaften konnte nochmals um gut ein Fünftel auf 2,7 % reduziert werden (Vorjahr 3,5 %). Das Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung liegt mit CHF 21,2 Mio. um 4 % über dem Vorjahreswert (CHF 20,4 Mio.). Der Erfolg aus Neubewertung beträgt erfreuliche CHF 1,0 Mio. (Vorjahr CHF 9,0 Mio.). Grund hierfür ist, dass die Bewertungsgewinne aufgrund der Fortschritte in den Entwicklungsprojekten die leichten Abwertungen im Bestandesportfolio mehr als ausgleichen konnten. Diese wiederum sind überwiegend auf leicht steigende Diskontierungssätze infolge des veränderten Zinsumfelds zurückzuführen.

Der Gewinn im Berichtsjahr summiert sich auf CHF 18,3 Mio. (Vorjahr CHF 23,6 Mio.). Ohne Berücksichtigung des Erfolgs aus Neubewertung ergibt sich ein Gewinn vor Neubewertung von CHF 17,3 Mio. (Vorjahr CHF 17,6 Mio.).

PLAZZA investierte in der Berichtsperiode CHF 66,2 Mio. (Vorjahr CHF 52,7 Mio.), überwiegend in die Entwicklungsliegenschaft in Crissier. Der Wert des Immobilienportfolios im Anlagevermögen hat wie erwartet die Milliardengrenze überschritten und erhöhte sich auf CHF 1016,5 Mio.

(Vorjahr CHF 949,4 Mio.). Mit 15,5 % der Bilanzsumme (Vorjahr 9,9 %) weisen die verzinslichen Verbindlichkeiten von CHF 157,6 Mio. (Vorjahr CHF 94,4 Mio.) einen vergleichsweise tiefen Wert auf. Zudem wurden angesichts der günstigen Zinsentwicklung gegen Ende des Berichtsjahres 95 % der Finanzverbindlichkeiten langfristig refinanziert.

Angesichts der stabilen operativen Ergebnisse im Berichtsjahr und aufgrund des nachhaltig positiven Ausblicks beantragt der Verwaltungsrat der Generalversammlung 2024, die Dividende um CHF 1.00 auf CHF 8.00 je Namenaktie A und um CHF 0.20 auf CHF 1.60 je Namenaktie B anzuheben.

Wohnliegenschaften

Unverändert werden 76 % des Soll-Netto-Mietertrags durch die Wohnliegenschaften generiert, die sich durch zentrumsnahe Standorte und die Ausrichtung auf das mittlere Preissegment auszeichnen.

Solche Wohnungen werden nach wie vor stark nachgefragt. Der Leerstand im Wohnsegment per 31. Dezember 2023 von 2,2% (Vorjahr 2,1%) geht hauptsächlich auf nicht vermietete Parkplätze und Nebenflächen zurück.

PLAZZA plant, die Wohnüberbauung «Im Tiergarten» in bewohntem Zustand, nachhaltig und ohne grosse Abweichungen vom ortsüblichen Standard zu sanieren. Nach Abschluss des Bauprojekts wird 2024 ein entsprechendes Baugesuch eingereicht. Der Beginn der etappenweisen Realisierung hängt vom Verlauf des Genehmigungsverfahrens ab und wird in ein bis zwei Jahren erwartet.

Geschäftsliegenschaften

Am Soll-Netto-Mietertrag haben die Geschäftsliegenschaften einen Anteil von unverändert 21 %. Der grössere Teil der Geschäftshäuser von PLAZZA liegt an attraktiver und ver-

kehrstechnisch guter Lage im Zürcher Giesshübel-Quartier, nahe dem Einkaufscenter Sihlcity.

Das Geschäftsjahr 2023 verlief für die Geschäftsliegenschaften erfreulich. Neue Mietverträge konnten abgeschlossen und so der Leerstand erneut reduziert werden (4,6 % nach 8,4 % in der Vorperiode). Die indexierten Mietverträge der Hauptflächen werden regelmässig an die generelle Preisentwicklung angepasst.

Entwicklungsprojekte

Mit den beiden Entwicklungsprojekten in Crissier und Regensdorf hat PLAZZA mittel- bis langfristig weiterhin vielversprechende Aussichten.

In Crissier bei Lausanne ist die Realisierung der ersten Etappe weit fortgeschritten. Die Fertigstellung erfolgt wie erwartet in mehreren Schritten im Jahr 2024. Insgesamt umfasst diese Etappe mit einem Investitionsvolumen von rund CHF 230 Mio. und einem Mietertragspotenzial von über CHF 10 Mio. mehr als zwei Drittel des gesamten Projekts. Dabei werden über 400 Wohnungen und rund 7 000 m² Gewerbefläche realisiert. Die Vermarktung erfolgte über zwei gestaffelte Phasen und ist seit dem 4. Quartal 2023 in vollem Gang. Zum Zeitpunkt dieses Berichts waren über 60 % der Wohnungen vermietet, der Erstbezug hat bereits begonnen.

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 im ersten Halbjahr 2023 durch die Gemeinde genehmigt. Die Ergebnisse der anschliessenden Vorprüfung durch den Kanton Zürich liegen vor und werden in den Gestaltungsplan eingearbeitet. Parallel dazu hat PLAZZA mit der Erarbeitung des Vorprojekts begonnen. Der

Zeitpunkt der Realisierung des Projekts in Regensdorf hängt wesentlich davon ab, wie schnell die öffentliche Hand die notwendigen Anpassungen der Infrastruktur realisieren kann. Unter Annahme einer Stockwerkeigentumsquote von bis zu einem Drittel dürfte das Mietzinspotenzial mindestens CHF 7 Mio. betragen, bei einem Investitionsvolumen netto in der Grössenordnung von CHF 150–180 Mio.

Nachhaltigkeitsbericht

In ihrer Nachhaltigkeitsstrategie fokussiert PLAZZA auf die für das Portfolio relevanten Nachhaltigkeitskriterien entlang der drei Dimensionen Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft.

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 2023 eine CO₂-Intensität von rund elf Kilogramm CO₂-Äquivalenten pro Quadratmeter Energiebezugsfläche und Jahr aus. Es liegt damit deutlich unter dem Schweizer Durchschnitt von 17 kg. Bis Anfang der 2030er-Jahre soll bereits eine signifikante Absenkung erreicht werden. Realisierung der Entwicklungsprojekte, zyklische Sanierungen und Betriebsoptimierungen sind wesentliche Massnahmen zur Erreichung der geplanten Absenkungen.

Ausblick

Das Jahr 2024 markiert den schrittweisen Übergang der ersten Etappe des Entwicklungsprojekts in Crissier in den

Betrieb. PLAZZA geht deshalb von einem Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung aus, das in der Grössenordnung von 10 %–15 % über dem Vorjahr liegen dürfte. Gleichzeitig ist ein temporärer Anstieg der Leerstände bis zur Absorption der zusätzlichen Flächen in Crissier nicht auszuschliessen. Davon ausgehend, dass die Inflationsraten 2024 nicht wieder ansteigen und auch deshalb erste Zinssenkungen in erreichbare Nähe rücken, werden keine wesentlichen Risiken im Bereich der Neubewertungen mehr erwartet.

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. Darüber hinaus werden 2024 Wachstumschancen durch opportunistische Ergänzung des Bestandesportfolios geprüft. Mit den Entwicklungsprojekten steigert PLAZZA die Ertragskraft und sorgt für attraktive Wachstumsperspektiven.

PLAZZA dankt Ihnen für Ihr Vertrauen.

Peter Lehmann

Präsident des Verwaltungsrats

Thomas Casata CEO/CFO

The Coscila

Corporate-Governance-Bericht

Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich, soweit nicht anders angegeben, auf den Stand am 31. Dezember 2023 bzw. auf das Berichtsjahr 2023. Zwischen dem 31. Dezember 2023 und der Veröffentlichung sind keine wesentlichen Änderungen eingetreten. Die Reihenfolge dieses Berichts entspricht der «Richtlinie betreffend Informationen zur Corporate-Governance» der SIX Swiss Exchange. Sachverhalte, die bei PLAZZA nicht vorliegen oder die den gesetzlichen Normen entsprechen, werden in der Regel nicht aufgeführt. Die Statuten können auf der Website der Gesellschaft eingesehen werden (www.plazza.ch/corporate-governance).

1. 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 2023 beläuft sich auf CHF 548 100 000. 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 71 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 2023 hielt die ABV-Gruppe 51,2 % der Stimmrechte der Gesellschaft. Am 3. Juni 2023 erfolgte eine Offenlegungsmeldung in Bezug auf eine Änderung der Zusammensetzung des Aktionärsgruppe aufgrund eines Todesfalls mit Erbgang.

Per 13. Oktober 2022 hat der MV IMMOXTRA Schweiz Fonds einen Anteil von 5,02% an den Stimmrechten der PLAZZA AG offengelegt. Alle 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 2023 hat die Gesellschaft kein bedingtes Kapital und kein Kapitalband. Es wurden nie Kapitalerhöhungen aus genehmigtem Kapital beschlossen. Die PLAZZA AG wurde am 22. Juni 2015 gegründet.

Kapitalveränderungen

Angaben zu den Kapitalveränderungen im Berichtsjahr sind im Finanzbericht auf Seite 43 «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 2023 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 war bis Ende 2023 Leiter Finanzen & Management Services und in dieser Funktion seit 2021 Mitglied der

Unternehmensleitung der Schweizerischen Securitas Gruppe sowie Stiftungsrat in diversen Vorsorgeeinrichtungen/PK der Securitas Gruppe. Von 2007 bis 2012 war Lauric Barbier Partner der Helbling Gruppe und Mitglied der Geschäftsleitung der Helbling Business Advisors AG (früher Helbling Corporate Finance AG). Davor war er Partner bei Abegglen Management Partners (1998 bis 2007), Mitglied des Executive Board bei IIC Intersport International Corporation (1996 bis 1998), Geschäftsführer bei Capo GmbH (Österreich; 1991 bis 1995) und arbeitete als Berater und Senior-Manager für Wunderli Sonderegger Unternehmensberatung Zürich (1986 bis 1991). Seit Januar 2024 ist Lauric Barbier selbstständiger Unternehmer, Berater, Investor und in diesen Funktionen auch Mitglied des Verwaltungsrats in diversen Gesellschaften der Doppelmayr Gruppe (Doppelmayr Holding SE, Doppelmayr Seilbahnen GmbH und CWA Constructions AG) sowie in der Kursaal Bern AG, wo er auch den Finanzausschuss leitet. Seit Mitte 2023 ist Lauric Barbier neu Verwaltungsrat in diversen Gesellschaften der Showwerk Gruppe (Frau Gerolds Garten AG, Haus am Fluss AG, Frau Gerolds Ateliers AG und Immersive Art 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 71 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 an verschiedenen Start-up-Unternehmen in der Schweiz und im Ausland aktiv beteiligt, unter anderem in den Bereichen Konsumgüter, Finanzdienstleistungen, Digitalisierung und neue Medien. Bei der Firma Bystronic AG sowie bei weiteren Unternehmen im In- und Ausland ist Felix Schmidheiny im Verwaltungsrat. Er ist Teil der Gruppe, die unter den bedeutenden Aktionären auf Seite 71 offengelegt wurde.



Dominik Weber

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

Dominik Weber ist Head Direct Real Estate der Bank Julius Bär & Co. AG und Verwaltungsrat der Kuoni Mueller &

Partner AG. 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 des Diakoniewerks Neumünster – Schweizerische Pflegerinnenschule, Zollikon, und 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. 626 Abs. 2 Ziff. 1 OR

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 oder der Geschäftsleitung oder im Beirat eines anderen Unternehmens mit wirtschaftlichem Zweck. 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 2023 haben acht Sitzungen des Verwaltungsrats mit einer durchschnittlichen Dauer von einem halben Tag stattgefunden. An jeder dieser Sitzungen haben jeweils alle Verwaltungsräte teilgenommen.

Selbstevaluation des Verwaltungsrats

Der Verwaltungsrat bewertet jährlich Effektivität, Arbeitsweise und Zusammensetzung des Gremiums im Rahmen einer Selbstevaluation. Schlussfolgerungen aus den Erkenntnissen werden besprochen und entsprechende Massnahmen initiiert.

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 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, an denen jeweils alle gewählten Mitglieder teilgenommen haben. 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 viermal zu einer Sitzung (davon drei mit Anwesenheit der Revisionsstelle) mit einer Dauer von je rund einem halben Tag zusammen, an der jeweils beide Mitglieder des Prüfungsausschusses teilgenommen haben. 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;

- Überwachung der Liquidität und der Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft;
- 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 Einreichung eines Gesuchs um Nachlassstundung und die Benachrichtigung des Gerichts 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, 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 2023 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. 626 Abs. 2 Ziff. 1 OR

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 33 dargestellt. Die Gesellschaft hat keine Beteiligungsprogramme.

Die Statuten der Gesellschaft sehen zu den Vergütungen Folgendes vor: Art. 26 der Statuten (www.plazza.ch/corporate-governance) enthält die Bestimmung über die leistungsabhängige Vergütung der Geschäftsleitung. Für den Verwaltungsrat ist keine leistungsabhängige Vergütung vorgesehen. Den Mitgliedern der Geschäftsleitung kann nach Art. 26 der Statuten zusätzlich zur festen Vergütung eine leistungsabhängige Vergütung ausgerichtet werden. Die für ein Jahr ausgerichtete leistungsabhängige Vergütung darf die feste Vergütung für das betreffende Jahr nicht übersteigen. Eine leistungsabhängige Vergütung richtet sich an den Unternehmenszielen aus. Sie berücksichtigt insbesondere das Erreichen geplanter

Ziele im Verantwortungsbereich, die Weiterentwicklung des Unternehmens 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 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 0,5 % 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. 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 54 600 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 vier Sitzungen teil.

Insbesondere werden der Jahresabschluss, die Immobilienbewertungen und der umfassende Bericht an den Verwaltungsrat zwischen Prüfungsausschuss und Revisionsstelle besprochen. Der Prüfungsausschuss und der CEO/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 CEO/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 oder Nutzniesser durch gewöhnlichen Brief oder E-Mail 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

Immobilien nehmen eine zentrale Rolle in unserem Leben ein. PLAZZA möchte hierzu ihre Verantwortung weiterhin wahrnehmen, und einen aktiven Beitrag zur Nachhaltigkeit ihrer Immobilien leisten.

PLAZZA plant, realisiert, vermarktet und bewirtschaftet 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.

Um die nachhaltige Entwicklung des Immobilienportfolios von PLAZZA sicherzustellen, wurde 2022 eine Nachhaltigkeitsstrategie entwickelt, die seither entsprechend umgesetzt wird. Diese Strategie umfasst Aspekte aus allen Dimensionen der Nachhaltigkeit – Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt. Folgende Nachhaltigkeitsaspekte wurden hierbei priorisiert (siehe Abbildung 1).

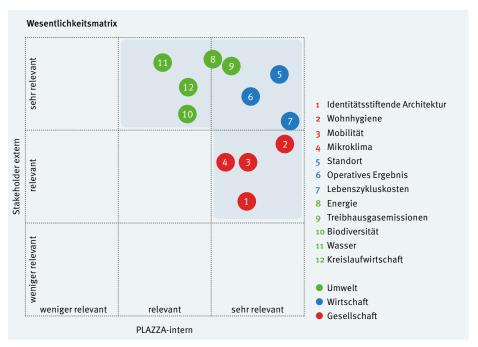


Abbildung 1: Ergebnisse der Wesentlichkeitsmatrix und Auswahl der Nachhaltigkeitsaspekte

Im Zuge dessen baut PLAZZA das Nachhaltigkeitsmonitoring stetig aus und nimmt neue Kennzahlen auf. In diesem Jahr wurden neu Messgrössen aus den Nachhaltigkeitsthemenfeldern «Mobilität» und «Wasser» erhoben.

2. Aktueller Stand und Ziele

2.1 Energie und Treibhausgasemissionen

PLAZZA strebt für alle Liegenschaften an, das Netto-Null-Ziel 2050 zu erreichen. Ausgehend von der aktuellen Treibhausgasintensität von rund 11 kg CO₂-Äquivalenten pro Quadratmeter Energiebezugsfläche und Jahr soll die Absenkung auf Netto-Null vor allem durch Realisierung der Entwicklungsprojekte, zyklische Sanierungen, wie z.B. die der Wohnüberbauung «Im Tiergarten» in Zürich, und mit Betriebsoptimierungen erreicht werden. Dabei wird bis Anfang der 2030er-Jahre bereits eine Absenkung vom aktuellen Stand um mehr als 60 % angestrebt.

Im Rahmen der Ist-Energie- und Treibhausgasdatenerhebung wurden die Energieverbräuche aller Bestandesliegenschaften ermittelt. Das ist, wie schon in den Vorjahren, gleichbedeutend mit einem Abdeckungsgrad von 100 % . Die Entwicklungsliegenschaften werden erst ab dem Zeitpunkt der jeweiligen Inbetriebnahme abgedeckt. Bei den Baurechten verfügt PLAZZA aufgrund der fehlenden operativen Kontrolle im Sinne des Greenhouse-Gas-Protokolls über keine Optimierungsmöglichkeiten und die unbebauten Grundstücke werden aufgrund des nicht vorhandenen Energieverbrauchs naturgemäss nicht einbezogen.

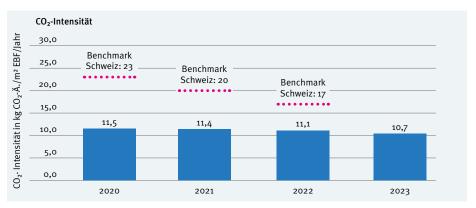


Abbildung 2: CO₂-Intensität in kg CO₂-Ä./m² EBF/Jahr¹

Die Treibhausgasintensität (Scope 1² und Scope 2³) des PLAZZA-Portfolios hat 2023 einen Wert von 10,7 Kilogramm CO₂-Äquivalenten pro Quadratmeter Energiebezugsfläche und Jahr und erreicht damit den gemäss Absenkpfad erwarteten Stand. Der Schweizer Durchschnitt für vergleichbar genutzte Liegenschaften liegt bei 17 Kilogramm⁴. Im Vergleich zum

 $^{1\ \ \}text{Kilogramm CO}_2\text{-}\ddot{\text{A}}\text{quivalente pro Quadratmeter Energiebezugsfläche und Jahr}.$

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+ (2023): 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

Jahr 2022 hat sich die CO_2 -Intensität heizgradtagbereinigt, leicht um 0,4 kg/m² EBF/Jahr, reduziert. Diese Reduktion der Treibhausgasintensität spiegelt sich auch in den absoluten Werten wider:

	2020	2021	2022	2023
Treibhausgasemissionen in CO ₂ -Äquivalenten	1 046 t	1037 t	1 009 t	970 t

Tabelle 1: Übersicht Treibhausgasemissionen je Jahr

Ein ähnliches Bild zeigt sich in den zugrunde liegenden Energieverbrauchsdaten. Wie in Abbildung 3 dargestellt, nahm der Energieverbrauch je Quadratmeter EBF (heizgradtagbereinigt) von 2020 bis 2023 leicht ab.

Insgesamt beträgt der Anteil aller erneuerbaren Energie im Jahr 2023 58 % .

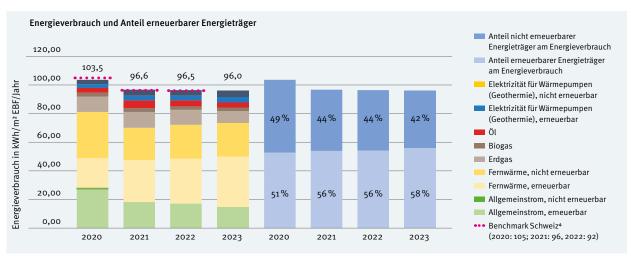


Abbildung 3: Energieverbrauch in kWh/m² EBF/Jahr und Anteil erneuerbarer Energieträger

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

	2	2020		2021		2022		2023	
Energieträger	MWh	Anteil (%)	MWh	Anteil (%)	MWh	Anteil (%)	MWh	Anteil (%)	
Allgemeinstrom	2 560	27	1 667	19	1 558	18	1 358	15	
Elektrizität Wärmepumpe	494	5	665	8	650	7	750	9	
Fernwärme	4 808	52	4 692	53	5 005	57	5 310	61	
Fossile Energieträger (Öl, Gas)	1 532	16	1 744	20	1 542	18	1295	15	
Total	9 394	100	8 768	100	8 755	100	8 713	100	

Tabelle 2: Übersicht Gesamtenergieverbrauch je Jahr und Energieträger

Im Jahr 2023 wurde neben dem eigentümerkontrollierten Energieverbrauch (Scope 1 und 2) erstmals auch der Mieterstrom erfasst (Scope 3). Der Gesamtverbrauch betrug für das Jahr 2023 2 103 MWh, was einer Intensität von 23,2 kWh/m² EBF entspricht. Der Benchmark gemäss FM-Monitor⁴ lag bei 22,7 kWh/m² EBF. Dieser Energieverbrauch entspricht Treibhausgasemissionen von 214 t CO₂-Äquivalenten und einer CO₂-Intensität von 2,4 kg CO₂-Ä./m² EBF/Jahr¹.

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.

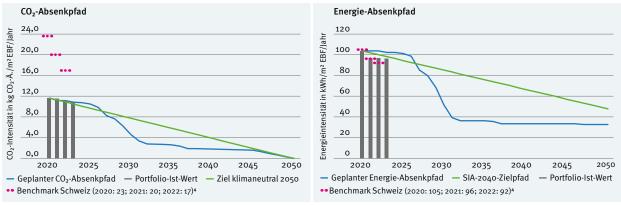


Abbildung 4: CO₂-Absenkpfad

Abbildung 5: Energie-Absenkpfad

2.2 Wasser

PLAZZA baut die Erfassung der Nachhaltigkeitsaspekte kontinuierlich aus. 2023 wurde die Erfassung der Wasserverbräuche erstmalig aufgenommen. Der Abdeckungsgrad beträgt 100 % (Vorjahr 95 %)

Der absolute Wasserverbrauch des PLAZZA-Portfolios ist gegenüber dem Vorjahr leicht gesunken. Das gleiche Bild zeigt sich auch bei der Betrachtung der Wasserintensitäten.

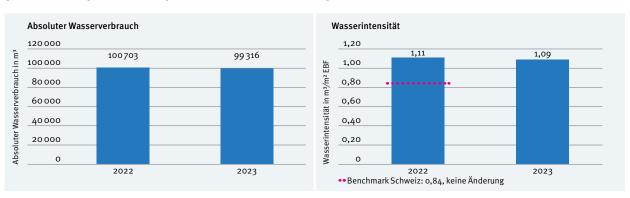


Abbildung 6: Absoluter Wasserverbrauch in Kubikmeter

Abbildung 7: Wasserintensität in m³/m² EBF/Jahr

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 auf Energieverbrauchsdaten (kWh) aus Nebenkostenabrechnungen, Rechnungen und Abfragen direkt bei den jeweiligen Energieversorgern zurückgegriffen. Die jeweiligen Energieverbräuche wurden heizgradtagbereinigt gemäss der öffentlich zur Verfügung gestellten Daten des Hauseigentümerverbandes Schweiz (HEV) und auf die Energiebezugsfläche bezogen. Die Umrechnung der vermietbaren Fläche auf die Energiebezugsfläche basiert auf den Umrechnungsfaktoren des FM Monitors.

Um die Vergleichbarkeit und Anschlussfähigkeit der Ergebnisse zwischen den letzten Jahren zu gewährleisten, wurde darauf verzichtet, die CO₂-Emissionsfaktoren 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 konservativere Berechnung 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 auf dieser Basis prognostizierten Einsparungen basieren auf den Rahmenbedingungen des Energieverbrauchs gemäss Minergie.

Die Daten für Wasser wurden den jeweiligen Abrechnungen der Werke entnommen und in Bezug auf die Energiebezugsfläche (EBF) ohne weitere Aufbereitungen dargestellt. Die Wasserintensitätsbenchmarks wurden je Nutzungstyp auf Basis einer Stichprobe von ca. 6 000 Liegenschaften aus der pom+Datenbank ermittelt und gemäss den Nutzungsarten des Portfolios zusammengestellt.

pom+Consulting AG

3. Highlights

Nachhaltigkeitsstrategie

Zu den Nachhaltigkeitsaspekten «Wasser» und «Mobilität» wurden 2023 erstmals Daten erhoben. Die Erfassung der Energieverbräuche wurde um den Mieterstrom (Scope 3) ergänzt.

Zur Flankierung der Strategieumsetzung wurden 2023 die Kriterien zur Bemessung der variablen Vergütung der Geschäftsleitung um ESG-Kriterien erweitert.

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

Die gegen Ende Vorjahr bei drei der zehn Bestandesliegenschaften initiierten Betriebsoptimierungen haben bereits zur Reduktion der ${\rm CO_2}$ -Intensität beigetragen. Dabei wurde auch der Mix der Energieträger zugunsten der Erneuerbaren optimiert. Bei weiteren sechs Liegenschaften wurde der Prozess der Betriebsoptimierung 2023 gestartet.

- Portfolioplanung

PLAZZA strebt einen weitreichenden Einsatz von Photovoltaikanlagen an. Ähnliches gilt auch für die Elektromobilität. Dieses Ziel wurde 2023 auch in der überarbeiteten Portfolioplanung verankert. So wird die PV-Nachrüstung und der bedarfsgerechte Ausbau der

E-Mobilität bei allen Wohnliegenschaften voraussichtlich bis 2028 vollzogen sein. Zertifizierungen auf Ebene Liegenschaften wurden ebenfalls in die Portfolioplanung integriert.

- PV und E-Mobilität

Erste derartige Teilprojekte aus der Portfolioplanung befinden sich in Umsetzung oder wurden bereits abgeschlossen.

Rund 40 % der 115 Einstellhallenplätze in der Liegenschaft Giesshübelstrasse 45 in Zürich konnten 2023 für die Ladeinfrastruktur vorbereitet werden. Etwas mehr als die Hälfte davon wurden dann zusätzlich noch voll ausgebaut.

Die Projektierung der ersten PV-Nachrüstung in der Liegenschaft Im Glattgarten in Wallisellen fand im Jahr 2023 ihren Abschluss. Die Inbetriebnahme erfolgt 2024.

4. Ausblick

In den kommenden Jahren wird das Nachhaltigkeitsmonitoring um weitere Messgrössen (KPIs) erweitert und die Messgrössen Energie, Treibhausgasemissionen, Wasser und Mobilität regelmässig aktualisiert. Weiterhin werden Nachhaltigkeitsaspekte in die bestehende Neubau- und Gesamtsanierungsplanung aktiv eingefordert und eingebracht. Somit ist eine Verbesserung des Portfolios im Zuge von Neubauten und Sanierungen sichergestellt.

Für 2024 ist der Ausbau der Ladeinfrastruktur und die Inbetriebnahme der ersten PV-Nachrüstung des Bestandesportfolios in der Liegenschaft Im Glattgarten in Wallisellen vorgesehen.

Die aktuell laufenden Betriebsoptimierungen bei sechs Liegenschaften werden 2024 abgeschlossen. Die letzte verbleibende Betriebsoptimierung erfolgt ab dem zweiten Halbjahr 2024. Künftig werden diese Optimierungen in regelmässigen Abständen wiederholt.

Die Nachhaltigkeitsstrategie wird von dem bisherigen Fokus auf Immobilienportfolioebene um Themenfelder auf Unternehmensebene erweitert. Dabei wird eine Brücke geschlagen von der klassischen 3-Säulen-Nachhaltigkeitsbetrachtung auf Immobilienportfolioebene hin zu einer ESG-Betrachtung (Environment, Social, Governance) auf Unternehmensebene.

Bereits für 2024 sind erste Mieterumfragen vorgesehen.

Nach der schrittweisen Inbetriebnahme 2024 wird die neue Liegenschaft L'Orée in Crissier ab 2025 wesentlich zu weiteren Fortschritten auf den Absenkpfaden beitragen.

5. Glossar

5.1 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 fossilbetriebenen, motorisiertem 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 der Planung all ihrer baulichen Tätigkeiten ein und versucht damit einen positiven Beitrag zu leisten.

5.2 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 Instandhaltungen und Instandsetzungen zeitnah umgesetzt, 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 Lebenszykluskosten-Betrachtungen 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.

5.3 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, wie auch die Optimierung der Gebäudetechnik eine zentrale Rolle. Weiterhin steht die Reduktion des Energieverbrauchs, sowohl im Betrieb (Heizen, Warmwasseraufbereitung 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 Nutzerinnen und Nutzer aus. Aufgrund dessen 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.

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 32 % des jeweiligen Basissalärs betragen soll und maximal 48 % 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 ist im Rahmen der o.a. Bandbreite abhängig von der individuellen Zielerreichung und belief sich für das Berichtsjahr auf insgesamt 39 % der Basissalärsumme (Vorjahr 40 %). Die individuellen Ziele werden zu Beginn des Jahres nach folgender Struktur festgelegt:

- Unternehmensziele (Gewichtung 40–50 %), mindestens:
 - effektiv erzieltes Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung in Abweichung zum genehmigten Budget;
 - ESG: Fortschritte bei der Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie;
- Persönliche Ziele (Gewichtung 30 %):
 - Realisierung der Ziele im jeweiligen Verantwortungsbereich und Beitrag zur Entwicklung und Vermarktung des Immobilienportfolios;
- Führung (Gewichtung 20-30%):
 - Umsetzung der Ziele im Hinblick auf Prozessverbesserungen im Verantwortungsbereich;
 - 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. Geschäftsleitungmitglieder 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 zu einem 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 2023

Verwaltungsrat	Bruttovergütung 2023 in CHF 1 000	Sach-/Sozialleistungen 2023 in CHF 1 000	Total Vergütungen 2023 in CHF 1 000
Präsident Peter Lehmann	144,0		144,0
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	9,3	441,3
Geschäftsleitung	Bruttovergütung 2023 in CHF 1 000	Sach-/Sozialleistungen 2023 in CHF 1 000	Total Vergütungen 2023 in CHF 1 000
Total	1 084,9	145,5	1 230,4
Höchster Einzelbetrag: Thomas Casata, CEO/CFO	468,5	64,7	533,2

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

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.

Für den Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung bestehen keine Aktien- und Optionspläne.

Diese Vergütungen halten den von der Generalversammlung genehmigten Rahmen ein. Für das Geschäftsjahr 2023 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 2023 bis zur ordentlichen Generalversammlung 2024 eine Gesamtvergütung von maximal CHF 600 000 genehmigt (Vorjahr CHF 600 000).

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

Verwaltungsrat		31.12.2023	31.12.2022
Peter Lehmann, Verwaltungsratspräsident	Namenaktien A zu CHF 0.50	270	250
Lauric Barbier, Verwaltungsratsmitglied	Namenaktien A zu CHF 0.50	350	350
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	346

Martin Byland und Felix Schmidheiny besitzen als Mitglieder der Aktionärsgruppe ABV jeweils weitere Namenaktien A zu CHF o.50. Felix Schmidheiny ist Eigentümer weiterer Aktien, deren Nutzniessung übertragen wurde.

Geschäftsleitung		31.12.2023	31.12.2022
Thomas Casata, CEO/CFO	Namenaktien A zu CHF 0.50	319	319
Franziska Kunz, Leiterin Bewirtschaftung und Portfolio	Namenaktien A zu CHF 0.50	55	55

Die Tabelle in diesem Abschnitt des Vergütungsberichts wurde von der Revisionsstelle geprüft.

7. 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	Doppelmayr Holding SE Doppelmayr Seilbahnen GmbH CWA Constructions SA Kursaal Bern AG Frau Gerolds Ateliers AG Frau Gerolds Garten AG Haus am Fluss AG Immersive Art AG	Österreich Österreich Schweiz Schweiz Schweiz Schweiz Schweiz Schweiz	Verwaltungsrat Verwaltungsrat Verwaltungsrat Verwaltungsrat Verwaltungsrat Verwaltungsrat Verwaltungsrat Verwaltungsrat Verwaltungsrat
Felix Schmidheiny	Bystronic 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 KM&P Holding AG Kuoni Mueller und Partner Holding AG ASSETREAL AG ASSETREAL Investment AG Diakoniewerk Neumünster – Schweizerische Pflegerinnenschule	Schweiz Schweiz Schweiz Schweiz Schweiz Schweiz Schweiz Schweiz Schweiz	Verwaltungsrat Verwaltungsrat Präsident Stiftungsrat Head Direct Real Estate Verwaltungsrat Verwaltungsrat Verwaltungsrat Verwaltungsrat Verwaltungsrat Stiftungsrat
Thomas Casata	Casata Advisory	Schweiz	Inhaber
Franziska Kunz	Triavis AG	Schweiz	Verwaltungsrätin

 $\label{thm:condition} \mbox{Die Tabelle in diesem Abschnitt wurde von der Revisionsstelle gepr\"{u}ft.}$

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 2023 endende Jahr geprüft. Die Prüfung beschränkte sich auf die Angaben nach Art. 734a-734f OR in den als «geprüft» gekennzeichneten Tabellen auf den Seiten 31 bis 33 des Vergütungsberichts.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die Angaben nach Art. 734a-734f OR im beigefügten Vergütungsbericht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

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 Konzernrechnung, die 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, die 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 gemäss Art. 734a-734f OR 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 Prüfung 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 Remo Hartmann Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 5. März 2024

KPMG AG, Badenerstrasse 172, CH-8036 Zürich

© 2024 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





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	31.12.2023	31.12.2022
Flüssige Mittel		1 512	1 975
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3	1 298	167
Immobilienentwicklungen	4	_	1 422
Sonstige Forderungen		_	408
Aktive Rechnungsabgrenzungen	5	457	113
Total Umlaufvermögen		3 267	4 085
Anlagevermögen			
Bestandesliegenschaften	6	733 521	737 174
Entwicklungsliegenschaften	6	194 050	122 600
Baurechte	6	88 302	88 915
Unbebaute Grundstücke	6	664	664
Übrige Sachanlagen	7	6	8
Immaterielle Anlagen	8	78	72
Total Anlagevermögen		1 016 621	949 433
Total Aktiven		1 019 888	953 518
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Sonstige Kurzfristige Verbindlichkeiten Immobilienentwicklungen Passive Rechnungsabgrenzungen Total kurzfristige Verbindlichkeiten	9 10 4 11	7 600 5 076 706 1 934 8 190 23 506	94 400 9 873 215 - 7 487 111 975
Langfristige Verbindlichkeiten			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	9	150 000	-
Langfristige Rückstellungen	12	625	625
Latente Steuerverbindlichkeiten	13	133 966	132 907
Total Langfristige Verbindlichkeiten		284 591	133 532
Total Fremdkapital		308 097	245 507
Eigenkapital			
Aktienkapital		1 035	1 035
Kapitalreserven		119 673	119 673
Gewinnreserven		591 083	587 303
Total Eigenkapital		711 791	708 011
Total Passiven		1 019 888	953 518

Erfolgsrechnung

Betriebsertrag

Detriebsertiag			
in CHF 1 000	Anhang	2023	2022
Liegenschaftenertrag	14	26 933	26 256
Ertrag aus Immobilienentwicklungen	4	1 989	2 016
Sonstige betriebliche Erträge		164	157
Total Betriebsertrag		29 086	28 429
Betriebsaufwand			
Liegenschaftenaufwand	15	-1 675	-1 907
Aufwand aus Immobilienentwicklungen		-2 003	-2 016
Übrige betriebliche Aufwendungen	16	-1 079	-1 121
Personalaufwand	17	-3 122	-2 972
Total Betriebsaufwand		-7 879	-8 016
Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung		21 207	20 413
Neubewertung Liegenschaften (netto)	18	1 045	8 961
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)		22 252	29 374
Abschreibungen	7/8	-23	-30
Betriebsergebnis (EBIT)		22 229	29 344
Finanzergebnis	19	-1 077	-225
Gewinn vor Steuern (EBT)		21 152	29 119
Steuern	20	-2 882	-5 515
Gewinn		18 270	23 604
Gewinn je Namenaktie A in CHF	21	8.83	11.40
Gewinn je Namenaktie B in CHF	21	1.77	2.28
Verwässerter Gewinn je Namenaktie A in CHF	21	8.83	11.40
Verwässerter Gewinn je Namenaktie B in CHF	21	1.77	2.28

Geldflussrechnung

Anhang	2023	2022
	18 270	23 604
7/8	23	30
18	-1 045	-8 961
12	_	-10
13/20	1 059	3 235
3	-1 131	-122
	408	-203
4	3 356	-2 016
5	-344	31
	-468	386
10	491	-167
6/11	902	1 779
	13	_
	21 534	17 586
6/11	-1 876	-1 715
6/11	-68 754	-49 180
6/11	_	-29
7	_	-3
8	-77	-20
	-70 707	-50 947
		-14 490
9	63 200	47 200
	48 710	32 710
	-463	-651
	1 975	2 626
	1 512	1 975
	-463	-651
	7/8 18 12 13/20 3 4 5 10 6/11 6/11 7 8	7/8 23 18 -1 045 12 - 13/20 1 059 3 -1 131 408 4 4 3 356 5 -344 -468 -468 10 491 6/11 902 13 21 534 6/11 -1 876 6/11 -68 754 6/11 - 7 - 8 -77 -70 707 -14 490 9 63 200 48 710 -463

Eigenkapitalnachweis

in CHF 1 000	Aktienkapital	Kapitalreserven	Gewinnreserven	Total Eigenkapital
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
Dividendenausschüttungen	-	-	-14 490	-14 490
Jahresgewinn	_		18 270	18 270
Stand am 31.12.2023	1 035	119 673	591 083	711 791

Die PLAZZA AG verfügt über ein Aktienkapital von CHF 1035 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.

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 können Kassabestände, Postcheck- und Bankguthaben sowie Festgeldanlagen mit einer Restlaufzeit von maximal 90 Tagen enthalten. 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 Eigentumsübertragung für das jeweilige Objekt wird in der Regel nach Baufertigstellung abgeschlossen. Die Bilanzierung dieser Immobilienentwicklungen erfolgt nach der Percentage-of-Completion-Methode (POCM) gemäss Swiss GAAP FER 22, Langfristige Aufträge. Der Fertigstellungsgrad wird anhand der Cost-to-Cost-Methode bestimmt. Die aufgelaufenen Kosten und die gemäss Fertigstellungsgrad realisierten Verkaufserlöse werden laufend in der Erfolgsrechnung ausgewiesen. Erhaltene Anzahlungen werden erfolgsneutral bilanziert. Sie werden mit den entsprechenden langfristigen Aufträgen, für welche die Anzahlung geleistet worden ist, verrechnet. In der Bilanz erfolgt der Ausweis netto als «Immobilienentwicklungen» in den Aktiven oder Passiven. Sofern das Ergebnis eines langfristigen Auftrags nicht verlässlich geschätzt werden kann, wird der Erlös nur in Höhe der angefallenen Auftragskosten erfasst, die wahrscheinlich einbringbar sind, bei gleichzeitiger Erfassung der angefallenen Auftragskosten als Aufwand in der entsprechenden Periode. Dies entspricht einer Bewertung zu Gestehungskosten. Ist es wahrscheinlich, dass die gesamten Auftragskosten die gesamten Auftragserlöse übersteigen werden, werden die erwarteten Verluste sofort als Aufwand respektive Rückstellung erfasst.

Sonstige Forderungen

Sonstige Forderungen werden zum Nominalwert abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Wertberichtigungen ausgewiesen.

Immobilienanlagen

Das Immobilienportfolio besteht aus folgenden Kategorien:

- Bestandesliegenschaften
- Entwicklungsliegenschaften
- Baurechte
- Unbebaute Grundstücke

Allgemein

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

nutzt 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.

Derivative Finanzinstrumente

PLAZZA setzt derivative Finanzinstrumente (z.B. Forward Rate Agreements) zur Absicherung von Zinsrisiken ein und legt dies ausserbilanziell im Anhang offen. Ineffektive Teile werden demgegenüber sofort in der Erfolgsrechnung erfasst. Die laufenden Zinsaufwendungen und -erträge aus dem Grund- und dem Absicherungsgeschäft werden in der Erfolgsrechnung ausgewiesen.

Rückstellungen

Rückstellungen werden gebildet, wenn vor dem Bilanzstichtag ein Ereignis stattgefunden hat, aus dem eine wahrscheinliche Verpflichtung resultiert, deren Höhe und/oder Fälligkeit zwar ungewiss, aber schätzbar ist. Diese Verpflichtung kann auf rechtlichen oder faktischen Gründen basieren. Rückstellungen werden auf der Basis der wahrscheinlichen, erwarteten Mittelabflüsse bilanziert, per Bilanzstichtag neu beurteilt und entsprechend ihren erwarteten Fälligkeiten als kurz- oder langfristig ausgewiesen.

Ertragssteuern

Nach Swiss GAAP FER 11 sind aktuelle und zukünftige steuerliche Auswirkungen im Jahresabschluss angemessen zu berücksichtigen. Die Ertragssteuern enthalten sowohl laufende Ertragssteuern wie auch latente Ertragssteuern. Die laufenden Ertragssteuern werden mit den aktuellen Steuersätzen aufgrund der zu erwartenden steuerlichen Jahresergebnisse entsprechend den jeweiligen steuerlichen Gewinnermittlungsvorschriften berechnet und unter den passiven Rechnungsabgrenzungen ausgewiesen. Latente Steuern werden auf temporären Differenzen zwischen den Wertansätzen in der Steuerbilanz und den Werten in der Jahresrechnung nach Swiss GAAP FER abgegrenzt. Sie betreffen primär Bewertungsunterschiede zwischen den ermittelten Marktwerten und den steuerrechtlich massgebenden Werten der Liegenschaften. Die Bewertung erfolgt zu den an den jeweiligen Orten geltenden, aktuellen bzw. erwarteten Steuersätzen. Die latenten Steuern werden erfolgswirksam in der Bilanz zurückgestellt. Bei der Ermittlung der allfälligen Grundstückgewinnsteuer wird dem am betreffenden Ort gültigen individuellen Steuersystem Rechnung getragen. Der Berechnung wird dabei eine realistische Haltedauer für jede Liegenschaft zugrunde gelegt, wobei das überwiegend im Kanton Zürich konzentrierte Liegenschaftenportfolio mehrheitlich seit mehr als 20 Jahren gehalten wird. Latente Steuern auf Verlustvorträgen werden nur dann aktiviert, wenn zukünftige Steuern auf Gewinnen mit hoher Wahrscheinlichkeit verrechnet werden können.

Personalvorsorge

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

2. Segmente

Die PLAZZA AG ist ausschliesslich im Markt Schweiz tätig und führt mit Ausnahme einer Immobilienentwicklung keine wesentlichen Tätigkeiten für Dritte aus. Das Immobilienportfolio, bestehend aus Bestandes- und Entwicklungsliegenschaften, Baurechten sowie unbebauten Grundstücken, wird als eine Einheit geführt und gesamthaft an die oberste Unternehmensleitung rapportiert. Aus diesen Gründen wird keine Segmentberichterstattung erstellt. Zur Beurteilung des Immobilienportfolios werden Angaben zu den einzelnen Liegenschaftsarten separat ausgewiesen (Anhang 6, ab Seite 50, und Anhang 14, ab Seite 55, sowie Detailangaben zum Immobilienportfolio, ab Seite 76). Die Immobilienentwicklung ist im Anhang 4 erläutert, ab Seite 49.

3. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

in CHF 1 000	31.12.2023	31.12.2022
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1 573	432
Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-275	-265
Total	1 298	167

Der Anstieg der Forderungen ist auf eine noch nicht fällige Anzahlung im Zusammenhang mit den Immobilienentwicklungen zurückzuführen.

4. Immobilienentwicklungen

in CHF 1 000	31.12.2023	31.12.2022
Ertrag aus laufenden Projekten seit Projektbeginn	5 565	3 576
Anzahlungen	-7 499	-2 154
Immobilienentwicklungen, netto	-1 934	1 422
davon Immobilienentwicklungen, aktiv	_	1 422
davon Immobilienentwicklungen, passiv	1 934	

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	31.12.2023	31.12.2022
Ertrags- und Kapitalsteuern	442	97
Vorausbezahlter Sachaufwand	15	16
Total	457	113

6. Bestandesliegenschaften, Entwicklungsliegenschaften, Baurechte, unbebaute Grundstücke

	Be	standesliegenscha	ften	_	Im Baurecht		
in CHF 1 000	Wohn- liegenschaften	Geschäfts- liegenschaften	Total	Entwicklungs- liegenschaften	an Dritte abgegebene Grundstücke	Unbebaute Grundstücke	Total
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
Zugänge	2 213	1 152	3 365	62 787	_	_	66 152
Abgänge			_				_
Umklassierung	_		_	-13			-13
Veränderung von aktuellen							
Werten	-5 290	-1 882	-7 172	8 658	-397		1 089
Wertkorrekturen für Altlasten	577	-423	154	18	-216		-44
Bestand 31.12.2023	646 480	87 041	733 521	194 050	88 302	664	1 016 537
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
Kumulierte Anschaffungswerte 31.12.2023	278 329	82 375	360 704	164 882	7 039	1 109	533 734
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		481 751
Differenz Marktwerte/ Anschaffungswerte 31.12.2023	368 151	4 666	372 817	29 168	81 263	-445	482 803

In den Zugängen sind aktivierte Planer- und Bauleistungen von TCHF 4811 enthalten, die zum Bilanzstichtag ausgeführt, aber noch nicht abgerechnet worden waren oder noch zur Zahlung anstanden (Vorjahr TCHF 9 289). Ausserdem erfolgten in der Berichtsperiode Auszahlungen für Investitionen in Liegenschaften von TCHF 9 289 (Vorjahr TCHF 7 523), die bereits in früheren Perioden aktiviert, aber noch nicht abgerechnet worden waren oder noch nicht zur Zahlung angestanden hatten.

In der Tabelle auf Seite 50 sind die unten stehenden Wertkorrekturen für die Bereinigung von Altlasten bereits abgezogen:

	Bes	tandesliegenschaft	en	_	Im Baurecht			
in CHF 1 000	Wohn- liegenschaften	Geschäfts- liegenschaften	Total	Entwicklungs- liegenschaften	an Dritte abgegebene Grundstücke	Unbebaute Grundstücke	Total	
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	
Wertkorrekturen für Altlasten								
31.12.2023	388	932	1 320	7 536	4 542	_	13 400	

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 2023 in der Bandbreite von 2,20% bis 4,00% (31. Dezember 2022: 2,10% bis 4,00%; 31. Dezember 2021: 2,10% bis 4,00%).

Portfolio nach Region am 31. Dezember 2023

Marktwert	in	CHF 1	000

	Anzahl Liegenschaften	Wohn- liegenschaften	Geschäfts- liegenschaften	Entwicklungs- liegenschaften	Baurechte	Unbebaute Grundstücke	Total	Anteil am Total
Kanton Zürich	12	646 480	69 980	17 970	87 540		821 970	80,9%
Westschweiz	3		10 310	176 080		596	186 986	18,4%
Restliche								
Schweiz	3		6 751		762	68	7 581	0,7%
Total	18	646 480	87 041	194 050	88 302	664	1 016 537	100,0%
Anteil am Total	1	63,5%	8,6%	19,1%	8,7%	0,1%	100,0%	

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%	

7. Übrige Sachanlagen

in CHF 1 000	31.12.2023	31.12.2022
Anschaffungswert zu Beginn der Periode	515	512
Zugänge	<u> </u>	3
Abgänge	<u> </u>	
Anschaffungswert am Ende der Periode	515	515
Kumulierte Abschreibungen zu Beginn der Periode		-483
Zugänge		-24
Abgänge	<u> </u>	
Kumulierte Abschreibungen am Ende der Periode	-509	-507
Nettobuchwert zu Beginn der Periode	8	29
Nettobuchwert am Ende der Periode	6	8

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

8. Immaterielle Anlagen

in CHF 1 000	31.12.2023	31.12.2022
Anschaffungswert zu Beginn der Periode	182	113
Zugänge	27	69
Abgänge	<u> -</u>	_
Anschaffungswert am Ende der Periode	209	182
Kumulierte Abschreibungen zu Beginn der Periode	-110	-104
Zugänge		-6
Abgänge	<u> </u>	
Kumulierte Abschreibungen am Ende der Periode	-131	-110
Nettobuchwert zu Beginn der Periode	72	9
Nettobuchwert am Ende der Periode	78	72

Die immateriellen Anlagen beinhalten ausschliesslich Software.

9. Finanzverbindlichkeiten

in CHF 1 000	31.12.2023	31.12.2022
Grundpfandgesicherte Kredite	7 600	94 400
Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	7 600	94 400
Grundpfandgesicherte Kredite	150 000	_
Total langfristige Finanzverbindlichkeiten	150 000	_
Total Finanzverbindlichkeiten	157 600	94 400

Zur Sicherung der Finanzverbindlichkeiten sind Liegenschaften mit einem Bilanzwert von TCHF 452 790 belastet (31. Dezember 2022: TCHF 261 410).

Für die langfristigen grundpfandgesicherten Kredite wurde eine Zinsbindung bis zur Fälligkeit im Jahr 2033 vertraglich vereinbart. Die kurzfristigen grundpfandgesicherten Kredite werden jeweils bei Fälligkeit erneuert.

Der durchschnittliche kapitalgewichtete Zinssatz betrug in der Berichtsperiode 1,77% (Vorjahr 0,46%). In der Berichtsperiode wurden Fremdkapitalzinsen in Höhe von TCHF 1172 aktiviert (Vorjahr TCHF 96).

10. Sonstige Kurzfristige Verbindlichkeiten

in CHF 1 000	31.12.2023	31.12.2022
Verpflichtungen aus Bewirtschaftungsmandaten	239	163
Steuern	406	_
Sozialversicherungen	57	49
Andere	4	3
Total	706	215

11. Passive Rechnungsabgrenzungen

in CHF 1 000	31.12.2023	31.12.2022
Vorauszahlungen von Mietern	1 852	2 147
Ertrags- und Kapitalsteuern	5 343	4 150
Erhaltene, noch nicht abgerechnete Planer- und Bauleistungen	167	368
Andere	828	822
Total	8 190	7 487

12. Rückstellungen

in CHF 1 000	Rechtsfälle	Altlasten	Sonstige	Total
Bestand 31.12.2021	625	-	10	635
Bildung	<u> </u>		<u>-</u>	_
Verwendung	_	_	_	_
Auflösung	<u> </u>		-10	-10
Bestand 31.12.2022	625		-	625
davon kurzfristig				_
Bestand 31.12.2022	625	-	-	625
Bildung	<u> </u>	_	<u>-</u>	_
Verwendung	_	_	_	_
Auflösung		_		_
Bestand 31.12.2023	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

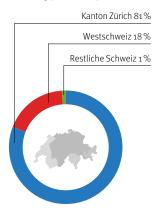
in CHF 1 000	31.12.2023	31.12.2022
Latente Steuerverbindlichkeiten zu Beginn der Berichtsperiode	132 907	129 672
Erfolgswirksame Nettobildung in der Berichtsperiode	1 059	3 235
Latente Steuerverbindlichkeiten am Ende der Berichtsperiode	133 966	132 907

Die latenten Steuerverbindlichkeiten 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 19,8 % (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

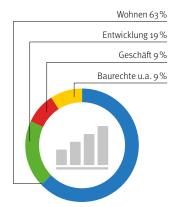
Portfolio nach Regionen

Stichtag 31.12.2023



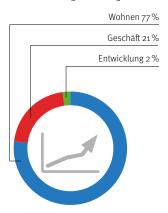
Portfolio nach Anlagekategorien

Stichtag 31.12.2023



Erlöse aus Vermietung

Periode 1.1.-31.12.2023



Liegenschaftenertrag

in CHF 1 000	2023	2022
Erlöse aus Vermietung	24 294	23 497
Baurechtszinsen	2 566	2 414
Anderer Liegenschaftenertrag	73	345
Total	26 933	26 256

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

Erlöse aus Vermietung

in CHF 1 000	2023	2022
Bestandesliegenschaften	23 704	22 937
davon Wohnliegenschaften	18 669	18 384
davon Geschäftsliegenschaften	5 035	4 553
Entwicklungsliegenschaften	555	526
Baurechte ¹	35	34
Total Liegenschaften	24 294	23 497

 $^{{\}tt 1} \quad {\tt Mietertrag\ aus\ Nutzungsvereinbarung\ f\"ur\ Miteigentums strassenparzelle}.$

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

Soll-Netto-Mietertrag¹

in CHF 1 000	31.12.2023	31.12.2022
Bestandesliegenschaften	25 109	24 399
davon Wohnliegenschaften	19 696	19 028
davon Geschäftsliegenschaften	5 413	5 371
Entwicklungsliegenschaften	606	602
Baurechte ²	34	34
Total Liegenschaften	25 749	25 035

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

Leerstandsquote in Prozenten vom Soll-Netto-Mietertrag¹

31.12.2023	31.12.2022
2,7 %	3,5%
2,2%	2,1%
4,6%	8,4%
9,6%	10,8%
	_
	-
2,9%	3,6%
	2,7 % 2,2 % 4,6 % 9,6 % -

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

Anteil der jeweils fünf wichtigsten Mieter und Baurechtsnehmer

Die nachfolgenden fünf wichtigsten Mieter und Baurechtsnehmer trugen, gemessen an den Mieterträgen und Baurechtszinsen, zusammen 11,7 % bei (31. Dezember 2022: 12,1 %).

Mieter/Baurechtsnehmer	Art	31.12.2023	31.12.2022
HASTAG (Zürich) AG	Baurechtszins	3,2%	3,3%
HG Commerciale	Baurechtszins	2,3%	2,4%
Wingtra AG	Mietzins	2,2%	2,3%
Isler & Pedrazzini AG	Mietzins	2,0%	2,1%
STWEG Im Tiergarten 44-50	Baurechtszins	2,0%	2,0%
Total		11,7%	12,1%

² Mietertrag aus Nutzungsvereinbarung für Miteigentumsstrassenparzelle.

Laufzeiten Geschäftsmietverträge und Baurechtszinsen

	31.12.2023	31.12.2022
Bis 1 Jahr inklusive unbefristeter Mietverhältnisse	20,8%	22,7%
1 bis 2 Jahre	8,8%	2,4%
2 bis 3 Jahre	11,5 %	8,7%
3 bis 4 Jahre	15,2%	10,4%
4 bis 5 Jahre	7,1%	15,6%
Über 5 Jahre	36,6%	40,2%
Total	100,0%	100,0%

15. Liegenschaftenaufwand

in CHF 1 000	2023	2022
Unterhalt und Reparatur	652	1 013
Betrieb und Verwaltung Liegenschaften	507	425
Versicherung, Steuern, Gebühren	234	216
Baurechtsaufwand	60	60
Anderer	222	193
Total	1 675	1 907

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

Zukünftiger Baurechtsaufwand

in CHF 1 000	2023	2022
Bis 1 Jahr	60	60
1 bis 5 Jahre	241	241
Über 5 Jahre	1 536	1 596
Total	1 837	1 897

16. Übrige betriebliche Aufwendungen

in CHF 1 000	2023	2022
Büro- und Verwaltungsaufwand	847	873
Kapitalsteuern	232	248
Total	1 079	1 121

17. Personalaufwand

Total	3 122	2 972
Übriger Personalaufwand	68	96
Sozialversicherungsaufwand	408	372
Lohnaufwand	2 646	2 504
in CHF 1 000	2023	2022

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 2023 von 103,7 % 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 207 (Vorjahr TCHF 177) enthalten.

18. Neubewertung Liegenschaften

in CHF 1 000	2023	2022
Positive Marktwertanpassungen	8 662	11 648
Negative Marktwertanpassungen		-1 206
Anpassung Wertkorrekturen für Altlasten	-44	-1 481
Total	1 045	8 961

Die positiven Marktwertanpassungen gehen überwiegend auf Fortschritte in den Entwicklungsprojekten zurück. Die negativen Marktwertanpassungen stammen überwiegend aus der Anhebung der Diskontierungssätze.

Die Anpassung der Wertkorrektur für Altlasten im Vorjahr wurde mehrheitlich aufgrund bis dahin unbekannter Altlasten einer Wohnliegenschaft vorgenommen.

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

19. Finanzergebnis

in CHF 1 000	2023	2022
Übriger Finanzertrag	-	9
Total Finanzertrag	<u> </u>	9
Zinsaufwand	<u>-1 062</u>	-218
Bankspesen		-16
Übriger Finanzaufwand	<u> </u>	_
Total Finanzaufwand	-1 077	-234
Total Finanzergebnis	-1 077	-225

20. Steuern

in CHF 1 000	2023	2022
Laufende Ertragssteuern	1 823	2 280
Latente Steuern	1 059	3 235
Total	2 882	5 515

Der Ist-Steuersatz betrug im Berichtsjahr 13,6 % (Vorjahr 18,9 %). Grund für die Reduktion ist mehrheitlich der tiefere Aufwand für latente Steuern infolge des tieferen Neubewertungserfolgs.

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

Steuersatz	Prozent	13,6%	18,9%
Steuern	TCHF	2 882	5 515
Gewinn vor Steuern	TCHF	21 152	29 119
		2023	2022

Gründe für die Abweichung der effektiven Steuerbelastung vom Durchschnittssteuersatz

in CHF 1 000	2023	2022
Gewinn vor Steuern	21 152	29 119
Ertragssteuern zum Durchschnittssatz	2 940	5 589
Steuern zu anderen Sätzen	-24	-37
Anpassung für periodenfremde laufende Ertragssteuern	-34	-36
Effekte aus der Änderung der Steuersätze		_
Total Steuern	2 882	5 515

Der Durchschnittssteuersatz betrug 13,9 % (Vorjahr 19,2 %). Grund für die Reduktion ist hier ebenfalls und mehrheitlich der tiefere Aufwand für latente Steuern infolge der Auflösung latenter Grundstücksgewinnsteuern aufgrund der Neubewertungen.

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

	Einheit	2023	2022
Gewinn	TCHF	18 270	23 604
Gewinn exkl. Neubewertung Liegenschaften ¹	TCHF	17 294	17 648
Eigenkapital/NAV ²	TCHF	711 791	708 011
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		8.83	11.40
Gewinn pro Namenaktie B	CHF	1.77	2.28
Gewinn pro Namenaktie A exkl. Neubewertung Liegenschaften ¹	CHF	8.35	8.53
Gewinn pro Namenaktie B exkl. Neubewertung Liegenschaften ¹	CHF	1.67	1.71
Eigenkapital pro Namenaktie A (Net Asset Value, NAV) ²	CHF	343.86	342.03
Eigenkapital pro Namenaktie B (Net Asset Value, NAV) ²	CHF	68.77	68.41

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.

² Angaben per Bilanzstichtag.

22. Derivative Finanzinstrumente

Zur Absicherung gegen Zinssatzschwankungen wurde 2023 erstmals ein kurzfristiges Forward Rate Agreement mit einem Kontraktwert von CHF 50,0 Mio. abgeschlossen. Zum Bilanzstichtag betrug der passive Wert TCHF 21.

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 5. März 2024 vom Verwaltungsrat zur Veröffentlichung freigegeben.

Bericht der Revisionsstelle



Bericht der Revisionsstelle

An die Generalversammlung der PLAZZA AG, Zürich

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der PLAZZA AG – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023, 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 40 bis 61 sowie 76 bis 79) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2023 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 2023 folgende Marktwerte auf (in TCHF):

Bestandesliegenschaften 733,521

Entwicklungsliegenschaften 194,050

Baurechte 88,302

Das Immobilienportfolio der Gesellschaft wird per Bilanzstichtag zum Marktwert bewertet. Bei der Bewertung wird auf Gutachten des externen Schätzungsexperten abgestützt. Die halbjährlich mittels DiscountedCashflow-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
Schätzungsexoerten 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"



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 – 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 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.
- 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

3



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 Rechtsvorschrifts 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 Remo Hartmann
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 5. März 2024

KPMG AG, Badenerstrasse 172, CH-8036 Zürich

© 2024 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	31.12.2023	31.12.2022
Aktiven			
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel		1 512	1 975
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		1 298	167
Sonstige Forderungen		_	408
Immobilienentwicklungen		_	1 422
Aktive Rechnungsabgrenzungen		457	113
Total Umlaufvermögen		3 267	4 085
Anlagevermögen			
Immobilien	1	397 104	337 476
Übrige Sachanlagen / Immaterielle Anlagen		84	80
Total Anlagevermögen		397 188	337 556
Total Aktiven		400 455	341 641
Passiven			
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		5 076	9 873
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	2	7 600	94 400
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		706	215
Immobilienentwicklungen		1 934	_
Kurzfristige Rückstellungen	3	_	12
Passive Rechnungsabgrenzungen	4	8 190	7 487
Total Kurzfristige Verbindlichkeiten		23 506	111 987
Langfristige Verbindlichkeiten			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	2	150 000	_
Langfristige Rückstellungen	3	59 791	55 990
Total Langfristige Verbindlichkeiten		209 791	55 990
Total Fremdkapital		233 297	167 977
Eigenkapital			
Aktienkapital	5	1 035	1 035
Gesetzliche Kapitalreserve			
Übrige Kapitalreserven	5	119 673	119 673
Freiwillige Gewinnreserve		38 466	43 079
Bilanzgewinn			
Jahresergebnis		7 984	9 877
Total Eigenkapital		167 158	173 664
Total Passiven		400 455	341 641

Erfolgsrechnung

in CHF 1 000	Anhang	2023	2022
Betriebsertrag			
Liegenschaftenertrag	6	26 933	26 256
Ertrag aus Immobilienentwicklungen		1 989	2 016
Übrige betriebliche Erträge		164	157
Total Betriebsertrag		29 086	28 429
Betriebsaufwand			
Liegenschaftenaufwand	7	-5 469	-4 363
Aufwand aus Immobilienentwicklungen		-2 003	-2 016
Übrige betriebliche Aufwendungen		-1 079	-1 122
Personalaufwand		-3 122	-2 972
Total Betriebsaufwand		-11 673	-10 473
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)		17 413	17 956
Abschreibungen		-5 357	-5 479
Betriebsergebnis (EBIT)		12 056	12 477
Finanzergebnis		-2 249	-320
Gewinn vor Steuern (EBT)		9 807	12 157
Steuern		-1 823	-2 280
Gewinn		7 984	9 877

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.

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	31.12.2023	31.12.2022
Wohnliegenschaften	204 155	206 102
Geschäftsliegenschaften	24 650	24 652
Entwicklungsliegenschaften	160 793	99 216
Baurechte	7 039	7 039
Unbebaute Grundstücke	467	467
Total	397 104	337 476

2. Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten

in CHF 1 000	31.12.2023	31.12.2022
Grundpfandgesicherte Kredite	7 600	94 400
Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	7 600	94 400
Grundpfandgesicherte Kredite	150 000	
Total langfristige Finanzverbindlichkeiten	150 000	
Total Finanzverbindlichkeiten	157 600	94 400

Zur Sicherung der Finanzverbindlichkeiten sind Liegenschaften mit einem Verkehrswert von TCHF 452 790 belastet (Vorjahr TCHF 261 410).

3. Rückstellungen

in CHF 1 000	31.12.2023	31.12.2022
Rechtsfälle	625	625
Altlasten	15 350	15 336
Erneuerungsfonds	43 816	40 041
Total	59 791	56 002
davon kurzfristig	_	12

4. Passive Rechnungsabgrenzungen

in CHF 1 000	31.12.2023	31.12.2022
Vorauszahlungen von Mietern	1 852	2 147
Ertrags- und Kapitalsteuern	5 343	4 150
Erhaltene, noch nicht abgerechnete Planer- und Bauleistungen	167	368
Andere	828	822
Total	8 190	7 487

5. Aktienkapital/Übrige Kapitalreserven

in CHF 1 000	31.12.2023	31.12.2022
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	31.12.2023	31.12.2022
Erlöse aus Vermietung	24 294	23 497
Baurechtszinsen	2 566	2 414
Anderer Liegenschaftenertrag	73	345
Total	26 933	26 256

7. Liegenschaftenaufwand

in CHF 1 000	31.12.2023	31.12.2022
Unterhalt und Reparatur	4 427	2 067
Betrieb und Verwaltung Liegenschaften	508	424
Versicherung, Steuern, Gebühren	234	216
Baurechtsaufwand	60	60
Anderer	240	1 596
Total	5 469	4 363

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 13,8 (Vorjahr 12,9).

9. Bedeutende Aktionäre

Folgende Aktionäre besassen per 31. Dezember 2023 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
ABV	364 600	1 191 936	1 556 536	51,2%
MV IMMOXTRA Schweiz Fonds	n/a	n/a	mindestens	mindestens
			152 100	5,0%

Die ABV-Gruppe ist durch einen Aktionärsbindungsvertrag verbunden. Sie besteht aus folgenden Mitgliedern: Dr. Matthias Auer, Netstal; Rudolf Byland, Basel; Martin Byland, Zollikon; Marina Marti-Auer, Mollis; Jacob Schmidheiny, Zollikon; Margrit Schmidheiny, Zollikon; Felix Schmidheiny, Feusisberg; Kathrin Spoerry, Horgen; Christina Spoerry, Rüschlikon; Heinrich Spoerry-Niggli, Silvaplana; Christina Byland, Confignon; Robert F. Spoerry, Schindellegi; Ursula Oggenfuss, Erlenbach; Jürg Spoerry, Kentfield, USA; Helen Schmidheiny, Zürich. Die Vertretung der Gruppe wird von Invico Asset Management AG, Zürich, wahrgenommen.

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

10. Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es bestehen keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag, die Einfluss auf die Buchwerte der ausgewiesenen Aktiven oder Verbindlichkeiten haben oder an dieser Stelle offengelegt werden müssen.

Antrag des Verwaltungsrats über die Verwendung des Bilanzgewinns und der gesetzlichen Kapitalreserven der PLAZZA AG

in CHF 1 000	31.12.2023	31.12.2022
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		_
Gewinn	7 984	9 877
Bilanzgewinn zur Verfügung der Generalversammlung	7 984	9 877
Der Verwaltungsrat schlägt der Generalversammlung für das Berichtsjahr	r vor, diesen Betrag	
wie folgt zu verwenden:		

		31.12.2023	31.12.2021
1 827 000	CHF 8.00	14 616	12 789¹
1 215 000	CHF 1.60	1 944	1 7011
		-8 576	-4 613
		_	-
		7 984	9 877
			1 215 000 CHF 1.60 1 944 -8 576

¹ Vorjahr: Dividende CHF 7.00 / CHF 1.40 je Namenaktie A / Namenaktie B

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

Prüfungsurtei

Wir haben die Jahresrechnung der PLAZZA AG (die Gesellschaft) – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 66 bis 71) 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 eine 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 Berichtszeitraums 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 Konzernrechnung, die 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 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.
- 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

2



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.

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 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 Remo Hartmann Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 5. März 2024

KPMG AG, Badenerstrasse 172, CH-8036 Zürich

© 2024 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 2023

Bestandesliegenschaften

Wohnliegens	chaften				Eigentumsanteil (Stockwerkeigentums-	Grundstücks-
Ort	Adresse	PLZ	Sonderklassierung	Eigentumsform	anteil) in Prozenten	fläche in m²
Wallisellen	Im Glattgarten 1–12 / Industriestrasse 43–49a	8304		Alleineigentum	100	13 780
Zürich	Im Tiergarten 51–60 / Sieberstrasse 5 (Bau 2)	8055		Alleineigentum	100	8 539
Zürich	Im Tiergarten 17–27 (Bau 3)	8055		Alleineigentum	100	9 581
Zürich	Im Tiergarten 34–41 (Bau 4)	8055		Alleineigentum	100	7 205
Zürich	Im Tiergarten 8–16 (Bau 5)	8055		Alleineigentum	100	11 601
Zürich	Im Tiergarten 1–6c (Bau 6)	8055		Alleineigentum	100	9 383
Wohnliegensc	haften (6)					60 089
Geschäftslieg	genschaften					
Crissier	Route du Bois-Genoud 1a/1b	1023		Alleineigentum	100	5 504
Luzern	Täschmattstrasse 16	6015		Alleineigentum	100	12 462
Zürich	Giesshübelstrasse 40	8045		Alleineigentum	100	1 546
Zürich	Giesshübelstrasse 45	8045		Alleineigentum	100	4 709
Geschäftslieg	enschaften (4)					24 221
Total Bestande	esliegenschaften (10)					84 310
Entwicklur	ngsliegenschaften					
Crissier	Route du Bois-Genoud 10	1023		Alleineigentum	100	61 356
Regensdorf	Althardstrasse 5/9	8105		Alleineigentum	100	19 862
Entwicklungsl	iegenschaften (2)					81 218
Baurechte						
Daureciile			D 11 1			
Bern	Eymattstrasse 71/73	3027	Baurechtsnehmer und -geber	Alleineigentum	100	6 384
Unter-	Ueberlandstrasse /		and gener			
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	e Grundstücke					
Lully	Derrière l'Eglise, Fin du Mont	1470	Landwirtschaftsland	Alleineigentum	100	88 521
St. Gallen	Langgasse	9008	Landwirtschaftsland	Alleineigentum	100	18 125
Unbebaute Gr	undstücke (2)			-	-	106 646
Total Immobili	enportfolio im Anlagevermögen	(18)				422 491

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
				6819	07.07.1988			2018
				2813	27.05.1992		2010	1988
				3018	27.05.1992		2012	1991
				2243	27.05.1992		2014	1991
				2392	27.05.1992		2015	1992
				2411	03.02.2021			1992
2,2	2,37%	3,0%	646 480	19 696				
				920	24.12.1998			1989
				543	07.07.1988	2002	2009	1966
				1 416	27.05.1992	2001	2022	1965
				2 534	27.05.1992		2016	1984
4,6	3,30%	6,2%	87 041	5 413				
2,7	2,48%	3,4%	733 521	25 109				
					02.12.1997			
				606	27.05.1992		1999	1910
9,69	3,02%	0,3%	194 050	606				
					06.09.1954			
				_	27.05.1992			
				34	31.10.2002			
					27.05.1992			
0,0	2,70%	0,0%	88 302	34				
				_	27.05.1992			
0,0	3,00%	0,0%	664		27.05.1992			

 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 2023 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/		betasteten standerte (1155)	etitaeile iii iii	
Wallisellen	Industriestrasse 43–49a	8304	Nein	21 697	19 634
	Im Tiergarten 51–60/		Ja, Teilfläche Rand		
Zürich	Sieberstrasse 5 (Bau 2)	8055	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	9 207	8 469
Zürich	Im Tiergarten 1–6c (Bau 6)	8055	Nein	7 761	7 555
Wohnliegenschafter	n (6)			66 742	61 580
Geschäftsliegensc	haften				
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	aften (4)		·	20 146	195
Total Bestandeslieg	enschaften (10)			86 889	61 775
Entwicklungsli	egenschaften				
Crissier	Route du Bois-Genoud 10	1023	Ja	54 324¹	37 767
Regensdorf	Althardstrasse 5/9	8105	Ja, Teilfläche	26 856 ¹	18 267
Entwicklungsliegen	schaften (2)			81 180	56 034
B 14					
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 Gru	undstücke				
Lully	Derrière l'Eglise, Fin du Mont	1470	Nein	-	_
St. Gallen	Langgasse	9008	Nein		
Unbebaute Grundst					
Total Immobilienno	rtfolio im Anlagevermögen (18)			168 069	117 809

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	150		1 681	
126	108	238	_	_	_	1 106
150	113	223	23	_	-	247
146	82	177	_			142
_	83	738	_	_		_
113	80	206	_		_	_
748	684	1 814	173		1 681	1 495
99			566	1 792		2 274
74		_	1 159	1 554	622	1 162
42	1	_	840	240		3 531
144	1	_	1 221	_	_	4 990
359			3 786	3 586	622	11 957
1 107	686	1 814	3 959	3 586	2 303	13 452
-			676 781	7 808	3 087	12 794
			1 457	7 808	3 087	12 794
_						
-						_
-						_
-			_			-
-	-	_	_	_	_	_
_						
-	_	_		_		
1 107	686	1 814	5 416	11 394	5 390	26 246

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 etwas mehr als 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 14,2 Mio. pro Jahr. Die erste Etappe umfasst rund zwei Drittel des Investitionsvolumen von rund CHF 230 Mio. mit einem Mietzinspotenzial von über CHF 10 Mio. pro Jahr. 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. 2023 wurde mit der Vermarktung begonnen.

Projektstand: Die Fertigstellung der ersten Etappe erfolgt in mehreren Schritten 2024. Die Vermarktung ist in vollem Gang. Zum Berichtszeitpunkt waren über 60 % der Wohnungen vermietet, der Erstbezug hat bereits begonnen.

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.

2018 wurde unter Mithilfe der beteiligten Eigentümer ein Umsetzungskonzept erarbeitet, welches unter anderem die etappierte Entwicklung des ganzen Entwicklungsgebietes regelt. 2019 wurden erste Abklärungen zur Machbarkeit und zur Marktpositionierung vorgenommen. 2020 wurde ein Studienauftrag durchgeführt, aus dem das Architekturbüro Michael Meier Marius Hug, Zürich, als Sieger hervorgegangen ist. Der Gestaltungsplan wurde im ersten Halbjahr 2023 durch die Gemeinde genehmigt. Die Ergebnisse der anschliessenden Vorprüfung durch den Kanton Zürich liegen vor und werden in den Gestaltungsplan eingearbeitet. Parallel dazu hat PLAZZA mit der Erarbeitung des Vorprojekts begonnen. Der Zeitpunkt der Realisierung des Projekts in Regensdorf hängt wesentlich davon ab, wie schnell die öffentliche Hand die notwendigen Anpassungen der Infrastruktur realisieren kann. Unter Annahme einer Stockwerkeigentumsquote von bis zu einem Drittel dürfte das Mietzinspotenzial mindestens CHF 7 Mio. betragen, bei einem Investitionsvolumen netto in der Grössenordnung von CHF 150–180 Mio.

Projektstand: Die Mietobjekte werden zurzeit für die Zwischennutzung vermarktet. Die Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung werden im Gestaltungsplan eingearbeitet. Mit der Erarbeitung des Vorprojekts wurde begonnen.

Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten



Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

PLAZZA AG Geschäftsleitung Sieberstrasse 5 CH-8055 Zürich

Zürich, 20. Februar 2024

Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten, Bewertung per 31. Dezember 2023

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 2023 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 Verwarktungs zeitraume.

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 104394.2302

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 2023 wurden in der Berichtsperiode vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023 zwölf Liegenschaften besichtigt.

Ergebnisse

Per 31. Dezember 2023 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 2023 beträgt 1'016'537 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	733'521	72.16%
davon Bestandsliegenschaften Wohnen	6	646'480	63.60%
davon Bestandsliegenschaften Geschäft	4	87'041	8.56%
Entwicklungsliegenschaften	2	194'050	19.09%
Baurechte	4	88'302	8.69%
Unbebaute Grundstücke	2	664	0.07%
Total Liegenschaften	18	1'016'537	100.0%

Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023 gab es keine Zu- oder Abgänge von Liegenschaften. Das Portfolio blieb unverändert.



3/6

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, 20. Februar 2024 Wüest Partner AG

Andreas Bleisch Dr.rer.pol. / Partner

Alex Nager

MSc in Real Estate / Manager



4/6

Anhang: Allgemeine Bewertungsannahmen und -hinweise

Renditellegenschaften 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 2024 für die Bewertungen per 31. Dezember 2023 wurden aus der Erstbewertung per 31. Dezember 2013 übernommen und mit Informationen per Januar 2024 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 2.20 Prozent bis 4.00 Prozent (netto, real).
- Teuerung: In den Bewertungen wird wo nicht anders spezifiziert von einer jährlichen Teuerung von 1.25 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 erfoldt 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 2024: 3. April 2024 Publikation Halbjahresbericht 2024: 4. September 2024 Publikation Geschäftsbericht 2024: 5. März 2025 Ordentliche Generalversammlung 2025: 2. April 2025 Publikation Halbjahresbericht 2025: 29. August 2025

Börsenhandel

Namenaktie A PLAZZA AG (Stammaktie A)

Valorennummer: 28 414 291 ISIN: CH0284142913

Tickersymbol SIX Swiss Exchange: PLAN

Impressum

Herausgeber: PLAZZA AG

Konzeption, Gestaltung und Realisation:

Farner Consulting AG

Druck: cube media AG

Fotos

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

Seite 38/39: Drohnenaufnahme, HRS Real Estate AG: Baustelle, Entwicklungsprojekt Crissier

Seite 80: Atelier Brunecky: Entwicklungsprojekt Crissier

Seite 81: Michael Meier und Marius Hug Architekten: Entwicklungsliegenschaft Regensdorf

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.



