

PLAZZA



Geschäftsbericht 2024



Ausgewählte Kennzahlen

Erfolgsrechnung		2024	2023
Liegenschaftenertrag	TCHF	33 040	26 933
Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung	TCHF	26 215	21 207
Neubewertung Liegenschaften (netto)	TCHF	35 818	1 045
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	TCHF	62 033	22 252
Betriebsergebnis (EBIT)	TCHF	61 981	22 229
Gewinn	TCHF	50 696	18 270
Gewinn exkl. Neubewertung Liegenschaften ¹	TCHF	20 430	17 294
Geldflussrechnung		2024	2023
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	TCHF	17 638	21 534
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	TCHF	-60 161	-70 707
Free Cashflow ²	TCHF	-42 523	-49 173
Bilanz		31.12.2024	31.12.2023
Bilanzsumme	TCHF	1 149 041	1 019 888
Marktwert Immobilienportfolio im Anlagevermögen	TCHF	1 110 624	1 016 537
Finanzverbindlichkeiten	TCHF	249 658	157 600
Finanzverbindlichkeiten in Prozenten Bilanzsumme	Prozent	21,7	15,5
Eigenkapital (Net Asset Value, NAV) ³	TCHF	745 927	711 791
Eigenkapitalquote	Prozent	64,9	69,8
Immobilienportfolio im Anlagevermögen		31.12.2024	31.12.2023
Liegenschaften	Anzahl	19	18
Nutzbare Fläche	m ²	167 963	168 069
Marktwertanteil Bestandsliegenschaften	Prozent	89,2	72,2
davon Wohnliegenschaften	Prozent	81,1	63,6
davon Geschäftsliegenschaften	Prozent	8,1	8,6
Bruttorendite Bestandsliegenschaften ⁴	Prozent	3,9	3,4
Leerstandsquote Bestandsliegenschaften ⁵	Prozent	6,0 (2,7 exkl. Crissier)	2,7
Personal		31.12.2024	31.12.2023
Mitarbeiter/-innen (Vollzeitstellen)	Anzahl	20,5	15,1
Anteil Frauen/Männer	Prozent	39/61	47/53
Aktien		2024	2023
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	24.49	8.83
Gewinn pro Namenaktie A exkl. Neubewertung Liegenschaften ¹	CHF	9.87	8.35
Eigenkapital pro Namenaktie A (Net Asset Value, NAV) ^{3,6}	CHF	360.35	343.86
Eigenkapital pro Namenaktie B (Net Asset Value, NAV) ^{3,6}	CHF	72.07	68.77
Börsenkurs Namenaktie A ⁶	CHF	339.00	300.00

Inhalt

2	Lagebericht
6	Interview mit dem Präsidenten des Verwaltungsrats
8	Corporate-Governance-Bericht
23	Nachhaltigkeitsbericht
64	Vergütungsbericht
69	Bericht der Revisionsstelle
73	Finanzberichte
74	Jahresrechnung der PLAZZA AG nach Swiss GAAP FER
74	Bilanz
75	Erfolgsrechnung
76	Geldflussrechnung
77	Eigenkapitalnachweis
78	Anhang zur Jahresrechnung
96	Bericht der Revisionsstelle
100	Statutarische Jahresrechnung der PLAZZA AG
100	Bilanz
101	Erfolgsrechnung
102	Anhang zur Jahresrechnung
107	Antrag des Verwaltungsrats über die Verwendung des Bilanzgewinns der PLAZZA AG
108	Bericht der Revisionsstelle
112	Immobilienportfolio
112	Detailangaben zum Immobilienportfolio per 31. Dezember 2024
116	Zusätzliche Informationen zu den Entwicklungsprojekten
118	Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten
124	Kontakte und Termine

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

2 Geldfluss aus Betriebstätigkeit abzüglich Geldfluss aus Investitionstätigkeit.

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

4 Soll-Netto-Mietertrag in Prozenten des Marktwerts 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.

PLAZZA verwendet gewisse finanzielle Kennzahlen, die nach Swiss GAAP FER nicht definiert sind.

Diese alternativen Performancekennzahlen sind in den Finanzberichten an jeweiliger Stelle erläutert.

Lagebericht



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

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

PLAZZA verzeichnete 2024 einen deutlichen Anstieg sowohl im Liegenschaftenertrag als auch im Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung. Zu dieser positiven Entwicklung trugen nicht nur das bestehende Portfolio sondern auch die Inbetriebnahme der ersten Etappe in Crissier bei. Zusätzlich zum operativen Wachstum erzielte PLAZZA auch bedeutende Wertsteigerungen durch Neubewertungen. Diese resultierten aus den Fortschritten in den Entwicklungsprojekten sowie verbesserten Ertragserwartungen im Bestand. In der Folge konnte PLAZZA den Gewinn sowohl vor als auch nach Neubewertung deutlich steigern.

Die Vermietungssituation in den Bestandesliegenschaften bleibt solide mit einer weiterhin konstant niedrigen Leerstandsquote. Während auch in der neuen Liegenschaft in Crissier praktisch alle Wohnungen vermietet sind, ergibt sich dort bei den Geschäftsflächen – wie erwartet – noch ein temporärer Leerstand.

Unternehmensergebnis 2024 und Dividende

Der Liegenschaftenertrag stieg im Vergleich zum Vorjahr um 23 % auf CHF 33,0 Mio. (Vorjahr CHF 26,9 Mio.). Ein wesentlicher Grund dafür waren die ersten Erträge in Crissier. Im Bestand stiegen die Erträge um 4 %. Die Leerstandsquote der bisherigen Bestandesliegenschaften verharrt unverändert auf dem tiefen Niveau des Vorjahres von 2,7 %. Hinzu kommt die erste Etappe in Crissier. Im Jahr der Inbetriebnahme konnten dort alle Wohnungen und erste Geschäfts-

flächen vermietet werden. Insgesamt führen die dort noch verbleibenden Geschäftsflächen temporär zu einem höheren Leerstand im gesamten Bestand von 6,0 % zum Jahresende (Vorjahr 2,7 %). Mit einem Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung von CHF 26,2 Mio. wurde eine Steigerung um 24 % gegenüber dem Vorjahr (CHF 21,2 Mio.) verzeichnet. Darin enthalten ist ein Sondereffekt von CHF 0,6 Mio. aus der Auflösung nicht mehr benötigter Rückstellungen. Der Erfolg aus Neubewertung beläuft sich auf CHF 35,8 Mio. (Vorjahr CHF 1,0 Mio.). Zu diesem Ergebnis trugen sowohl Fortschritte in den Entwicklungsprojekten (CHF 16,0 Mio. nach CHF 8,7 Mio. im Vorjahr) als auch eine Aufwertung von 2,5 % im übrigen Portfolio, letztere hauptsächlich aufgrund gestiegener Ertragserwartungen (Vorjahr –0,9 %).

Der Gewinn im Geschäftsjahr 2024 summiert sich auf CHF 50,7 Mio. (Vorjahr CHF 18,3 Mio.). Ohne Berücksichtigung des Erfolgs aus Neubewertung beläuft sich der Gewinn auf CHF 20,4 Mio. (Vorjahr CHF 17,3 Mio.).

PLAZZA investierte in der Berichtsperiode CHF 58,3 Mio. (Vorjahr CHF 66,2 Mio.) in das Portfolio, überwiegend in die Entwicklungsliegenschaft in Crissier. Der Wert des Immobilienportfolios im Anlagevermögen stieg auf CHF 1,1 Mrd. (Vorjahr CHF 1,0 Mrd.). In der zweiten Jahreshälfte platzierte PLAZZA erfolgreich eine erste Anleihe über CHF 100 Mio. am Kapitalmarkt. Diese dient der Rückführung von Bankkrediten und der Projektfinanzierung. Mit 21,7 % der Bilanz-

summe (Vorjahr 15,5 %) bleiben die verzinslichen Verbindlichkeiten im Branchenvergleich auf einem tiefen Niveau.

Angesichts der erfreulichen operativen Ergebnisse im Berichtsjahr und aufgrund des nachhaltig positiven Ausblicks beantragt der Verwaltungsrat der Generalversammlung 2025, die Dividende um CHF 1.00 auf CHF 9.00 je Namenaktie A und um CHF 0.20 auf CHF 1.80 je Namenaktie B anzuheben.

Wohnliegenschaften

Mit dem Abschluss der Inbetriebnahme wurde die erste Etappe in Crissier zum Ende des Berichtsjahres in die Wohnliegenschaften umklassiert. Der Anteil der Wohnliegenschaften am Soll-Netto-Mietertrag steigt dadurch auf 84 % (Vorjahr 76 %).

Die Liegenschaften von PLAZZA zeichnen sich durch meist zentrumsnahe Standorte sowie die Ausrichtung auf das mittlere Preissegment aus. Die Nachfrage nach entsprechenden Wohnungen ist nach wie vor gross.

PLAZZA plant, die Wohnüberbauung «Im Tiergarten» in bewohntem Zustand nachhaltig und ohne wesentliche Abweichungen vom ortsüblichen Standard zu sanieren. Die Baubewilligung für diese zyklische Renovierung der Gebäude liegt vor, sodass die etappenweise Realisierung im Sommer 2025 beginnen wird und danach gut zwei Jahre dauern soll. Das erwartete Investitionsvolumen bewegt sich in der Grössenordnung von rund CHF 120 Mio.

Geschäftsliegenschaften

Der Anteil der Geschäftsliegenschaften am Soll-Netto-Mietertrag liegt zum Ende des Berichtsjahres bei 14 % (Vorjahr 21 %). Die Geschäftshäuser von PLAZZA liegen überwiegend

an attraktiver und verkehrstechnisch guter Lage im Zürcher Giesshübel-Quartier, nahe dem Einkaufscenter Sihlcity.

Entwicklungsprojekte

Mit den beiden Entwicklungsprojekten in Crissier und Regensdorf verfügt PLAZZA weiterhin über vielversprechende mittel- bis langfristige Aussichten.

In Crissier bei Lausanne wurde die erste Etappe in Betrieb genommen. Die zugehörigen Bauten wurden zum Jahresende aufgrund des hohen Wohnanteils in die Anlagekategorie Wohnliegenschaften übernommen. Die verbleibende zweite Etappe umfasst noch einmal rund 17 000 m² nutzbare Fläche. Bei Annahme eines Anteils an Stockwerkeigentum von bis zu 20 % liegt das erwartete Mietzinspotenzial bei rund CHF 4 Mio., das Investitionsvolumen netto bei etwa CHF 75 bis 85 Mio. Der Beginn der Realisierung wird nicht vor 2028 erwartet.

In Regensdorf, wo auf dem ehemaligen Industriegebiet nördlich des Bahnhofs ein neues Quartier entstehen soll, verfügt PLAZZA über attraktive Entwicklungsflächen in zentraler Lage. Der gesetzlich vorgeschriebene private Gestaltungsplan wurde nach Einarbeitung der Ergebnisse der Vorprüfung zur Genehmigung eingereicht. Parallel dazu hat PLAZZA die Erarbeitung des Bauprojekts weitgehend abgeschlossen. Die Realisierung des Projekts in Regensdorf wird voraussichtlich 2026 beginnen. Sie hängt stark davon ab, wie schnell die öffentliche Hand die notwendigen Infrastrukturmassnahmen umsetzt. Erste derartige Realisierungsschritte am Rande des PLAZZA-Grundstücks werden für 2025 erwartet. In der Folge wird PLAZZA dann mit Rückbauarbeiten beginnen. Das Mietzinspotenzial dürfte mindestens CHF 9 Mio. betragen, bei einem Investitionsvolumen in der Grössenordnung von rund CHF 220 bis 240 Mio.

Nachhaltigkeit

Auch 2024 konnten Fortschritte hinsichtlich der Nachhaltigkeit und der dazugehörigen Berichterstattung erzielt werden.

Die neue Liegenschaft in Crissier wird ab 2025 einen wesentlichen Beitrag zu den Fortschritten auf den Absenkpfeilen leisten.

Der Ausbau der Ladeinfrastruktur und die Nachrüstung von Photovoltaikanlagen schreiten wie geplant voran. So konnte die erste nachgerüstete Photovoltaikanlage in Wallisellen in Betrieb genommen werden. Die Zahl der Parkplätze mit Ladestationen wurde auf 70 Plätze verdreifacht.

2024 wurden auch erstmals Mieterbefragungen durchgeführt. Aus den insgesamt überaus positiven Rückmeldungen werden einige Anregungen in unsere Aktivitäten eingehen.

Wie geplant wurde die Berichterstattung auf die Standards der Global Reporting Initiative umgestellt. Gleichzeitig haben wir den REIDA-Standard zur Berechnung der Treibhausgasemissionen aus den Energieverbräuchen übernommen, der in der Schweiz zunehmend Verbreitung findet. In den Vorjahren wurden die Umrechnungen noch auf Basis der Ökobilanzen im Baubereich (KBOB) vorgenommen. Mit $6,4 \text{ KgCO}_2\text{eq/m}^2$ Energiebezugsfläche (Vorjahr $6,5 \text{ KgCO}_2\text{eq/m}^2$) liegen die Emissionen aus dem Betrieb des Portfolios deutlich unter dem Branchendurchschnitt und dem REIDA Benchmark ($13,5 \text{ KgCO}_2\text{eq/m}^2$).

Ausblick

Die neue Wohnliegenschaft in Crissier wird 2025 erstmals ganzjährig Erträge erwirtschaften. PLAZZA erwartet daher ein Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung von etwa 10 % bis 15 % über dem Vorjahr. Zudem wird mit einer ersten Reduktion der vorübergehend angestiegenen Leerstände gerechnet. Abhängig von der Entwicklung der Kapital- und Transaktionsmärkte sowie den Fortschritten bei den Entwicklungsprojekten erwartet PLAZZA auch für 2025 einen weiteren Gewinn aus Neubewertung.

PLAZZA ist mit ihrer konsequent umgesetzten Strategie weiterhin sehr gut positioniert: Die geografisch und segment-spezifisch klare Ausrichtung des Portfolios auf meist zentrumsnahe, gut erschlossene Liegenschaften wird sich auch in Zukunft auszahlen. 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

Entwicklung Kennzahlen

Gewinn 2024

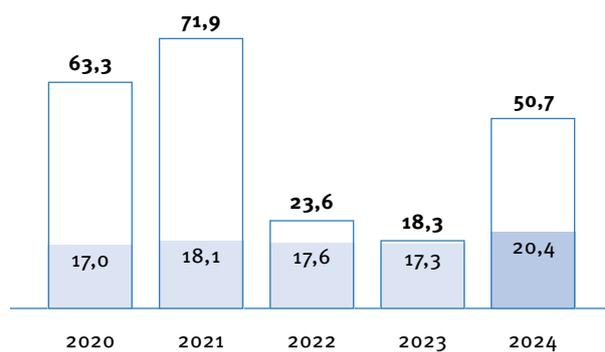
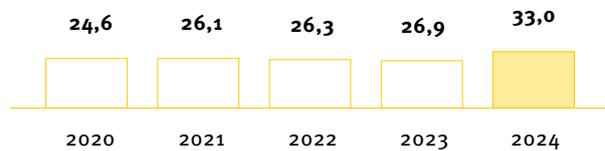
in CHF Mio.

20,4

exkl. Neubewertung Liegenschaften

Liegenschaftenertrag

in CHF Mio.



■ Gewinn in CHF Mio.
■ Gewinn exkl. Neubewertung Liegenschaften in CHF Mio.

Dividende

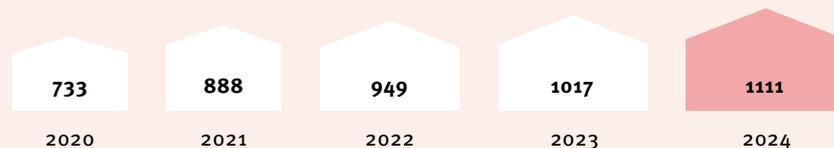
je Namensaktie in CHF



*Vorbehältlich der Zustimmung durch die GV

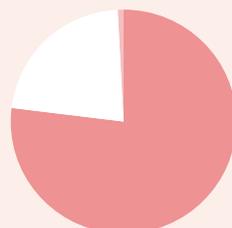
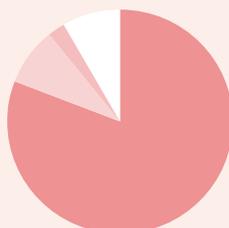
Marktwert Immobilienportfolio im Anlagevermögen

in CHF Mio.



Portfolio 2024

in CHF Mio.



■ Wohnen **81,1%**
■ Geschäft **8,1%**
■ Entwicklung **2,6%**
■ Baurechte u.a. **8,2%**

■ Kanton Zürich **77,0%**
■ Westschweiz **22,3%**
■ Restliche Schweiz **0,7%**

Interview mit dem Präsidenten des Verwaltungsrats



Peter Lehmann,
Verwaltungsratspräsident

Welche Ziele verfolgt PLAZZA für die Zukunft?

Die Wurzeln von PLAZZA gründen im Unternehmertum – und im Verwaltungsrat und Management sehen wir uns auch als solche: als Unternehmer, nicht als Unterlasser. Unser Portfolio bietet dafür die besten Voraussetzungen: mit fertig entwickelten, kurz vor der Realisierung stehenden Projekten, mit zahlreichen Grundstücken, die noch Nutzungsreserven aufweisen und mit Ländereien, die für künftige Überbauungen eingezont werden können.

Im Vordergrund stehen natürlich zuerst die naheliegenden Projekte – gewissermassen die «low hanging fruits»: das grosse Projekt in Regensdorf, die Gesamtanierung des Tiergartens in Zürich und die zweite Etappe in Crissier. Letzteres demonstriert beispielhaft, wie man Lage nicht nur erwerben, sondern auch aktiv gestalten kann. Dafür braucht es Grossprojekte, welche die Entwicklung des öffentlichen Verkehrs und den Bau von Schulen fördern und dadurch die Attraktivität der Gemeinde steigern. Die resultierenden höheren Steuereinnahmen haben wiederum weitere wachstumsfördernde Effekte.

Aber zurück zu PLAZZA. Mit unserem geplanten Energieverbrauch-Absenkepfad sind wir auf Zielkurs. Trotz – oder gerade dank – unseres Wachstums agieren wir ökologisch und sozial vorbildlich. Aber über allem steht unser Ziel, das investierte Kapital nicht nur zu sichern, sondern damit auch ein nachhaltiges Wachstum mit angemessener Rendite zu erzielen.

Wie würden Sie die Positionierung von PLAZZA heute beschreiben?

PLAZZA konzentriert sich schwerpunktmässig auf Wohnimmobilien in und um Zürich. Diese beiden Faktoren wirken als wesentliche Stabilisatoren und sind ein Hauptgrund, weshalb wir gut positioniert sind. PLAZZA hat dank ihrer starken Bilanz mit wenig Fremdkapital die nötige Kraft, das in der Firma steckende Potenzial auch auszuschöpfen. Es ist absehbar, dass die Ertragskraft von PLAZZA in naher Zukunft Erträge und Werte weiter und markant wachsen lässt. Das PLAZZA-Team ist klein, hocheffizient und motiviert – ein bedeutender Faktor für die prosperierende Zukunft eines Unternehmens.

Wie beurteilen Sie die Entwicklung von PLAZZA seit ihrer Kotierung an der SIX im Jahr 2015?

Nun, die Zahlen sprechen für sich: PLAZZA ist in den letzten zehn Jahren kontinuierlich und signifikant gewachsen. Eine Kennzahl verdeutlicht dies besonders: die Dividende. In welchem anderen Unternehmen hat sich die Dividende in zehn Jahren verdreifacht? Natürlich boten die eigenen, grossen Landreserven eine hervorragende Grundlage für ein Wachstum auf überdurchschnittlicher Renditebasis. Nur all das nützt nicht viel, wenn damit nicht auch unternehmerisch umgegangen wird.

PLAZZA ist als Rohdiamant gestartet. Die Verantwortlichen haben kontinuierlich weitere Facetten eingeschliffen, und der Stein ist noch lange nicht vollendet! Die in unserer Roadmap 2015 angekündigten Ziele wurden ausnahmslos erreicht, von der Vermietung im Giesshübel-Quartier bis zu den Neubauten in Wallisellen und Crissier. Auch die weiteren Projekte sind alle auf Kurs. PLAZZA hat geliefert und wird dies auch künftig tun.

Welche Herausforderungen und Chancen sehen Sie für die zukünftige Entwicklung von PLAZZA?

Aus unternehmerischer Sicht befinden wir uns in einer hervorragenden Ausgangslage: Wir bieten ein Produkt, das auf grosses Interesse und hohe Nachfrage trifft. Die Zehn-Millionen-Schweiz wird kommen, und ich habe keine Angst davor. Wenn es der Schweiz gelingt, auch in Zukunft die Marktkräfte spielen zu lassen, insbesondere durch eine Erhöhung der Wohnungsproduktion, können wir diese Entwicklung volkswirtschaftlich gut bewältigen. Politisch müssen wir erkennen, dass die Schweiz wachsen wird, und es gibt dafür auch raumplanerische Antworten. Wir müssen mehr Wohnungen bauen – PLAZZA leistet dazu einen kleinen Beitrag.

Allerdings müssen wir gegen die Regulierungs- und Bürokratisierungswut in unserem Land ankämpfen – wir haben in unserem Umfeld genügend schlechte Beispiele, wohin das führt.

Für viele Herausforderungen haben wir also passende Antworten. Und die positiven Erwartungen an die Zinsentwicklung verbessern unsere Chancen für eine positive Entwicklung zusätzlich.

Bei so viel Positivem – wieso genießt denn die Immobilienbranche keinen besseren Ruf?

Einzelne Akteure sorgen immer wieder für skandalträchtige Schlagzeilen. Das Immobiliengeschäft ist sehr kapitalintensiv, und grosse Summen laden zu reisserischer Berichterstattung ein. Die Fakten sprechen jedoch eine andere Sprache.

Die Immobilienbranche generiert in der Schweiz ein Sechstel des Bruttoinlandsprodukts. Fast das gesamte Handwerk, Bau- und Finanzdienstleister, Vorsorgewerke und viele Bereiche der öffentlichen Hand sind unmittelbar mit Immobilien verknüpft und leben davon. Mit einer (Über-)Regulierung der Branche, mit Behinderungen oder zusätzlichen Besteuerungen schneiden wir uns immer auch ins eigene Fleisch, da schliesslich jede Schweizerin und jeder Schweizer über die Pensionskasse indirekt in Immobilien investiert. Ein funktionierender Markt ist der beste Garant für eine nachfragegerechte Produktion. Und alle, die selbst Immobilien direkt oder indirekt besitzen, wissen um die einmaligen Vorzüge dieser Anlageklasse.

Corporate-Governance-Bericht

Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich, soweit nicht anders angegeben, auf den Stand am 31. Dezember 2024 bzw. auf das Berichtsjahr 2024. Zwischen dem 31. Dezember 2024 und der Veröffentlichung des Berichts 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 (Valorenummer 28 414 291 und ISIN CH0284142913) ist an der SIX Swiss Exchange kotiert. Die Börsenkapitalisierung (Namenaktien Kategorie A) per 31. Dezember 2024 beläuft sich auf CHF 619 353 000. 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 106 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 2024 hielt die ABV-Gruppe 51,2 % der Stimmrechte der Gesellschaft. Am 9. Januar 2024 erfolgte eine Offenlegungsmeldung in Bezug auf eine Änderung der Zusammensetzung der Aktionärsgruppe.

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 1 827 000 voll liberierte Namenaktien Kategorie A mit einem Nennwert von je CHF 0.50 und 1 215 000 voll liberierte Namenaktien Kategorie B mit einem Nennwert von je CHF 0.10. Jede Namenaktie ist entsprechend ihrem Nennwert dividendenberechtigt. Jede Namenaktie berechtigt zu einer Stimme an der Generalversammlung der Gesellschaft. Die Namenaktie Kategorie A ist an der SIX Swiss Exchange kotiert (Details siehe oben). Die Namenaktie der Kategorie B ist nicht kotiert. Per 31. Dezember 2024 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 77 «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 Fall einer Nichteintragung kann der Käufer bzw. die Käuferin 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 2024 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 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 von SPS verantwortlich (Entwicklung Maag-Areal mit dem Prime Tower in Zürich, Bau diverser Firmensitze wie von Schweizerische Post Bern, Zürich Versicherungen, Ernst & Young etc.). Seit 2021 ist er als selbstständiger Berater für Immobilienfragen tätig.



Lauric Barbier
lic. oec. publ.,
geb. 1961, Schweizer Staatsangehöriger,
von Boudry, in Uitikon.

Lauric Barbier war von 2012 bis Ende 2023 Leiter Finanzen & Management Services und in dieser Funktion Mitglied der Unternehmensleitung der Schweizerischen Securitas Gruppe sowie Stiftungsrat in diversen Vorsorgeeinrichtungen/PK der Securitas Gruppe. Von 2007 bis 2012 war Lauric Barbier Partner der Helbling Gruppe und Mitglied der Geschäftsleitung der Helbling Business Advisors AG (früher Helbling Corporate Finance AG). Davor war er Partner bei Abegglen Management Partners (1998 bis 2007), Mitglied des Executive Board bei IIC Intersport International Corporation (1996 bis 1998), Geschäftsführer bei Capo GmbH (Österreich; 1991 bis 1995) und arbeitete als Berater und Senior-Manager für Wunderli Sonderegger Unternehmensberatung Zürich (1986 bis 1991). 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 Verwaltungsrat in diversen Gesellschaften der Showwerk Gruppe (Showwerk AG, MAAG Music & Arts AG, Frau Gerolds Garten AG, Haus am Fluss AG, Frau Gerolds Ateliers AG, Güterhof AG und Immersive Art AG).



Martin Byland

lic. iur., Rechtsanwalt,
geb. 1953, Schweizer Staatsangehöriger,
von Veltheim, 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 106 offengelegt wurde.



Felix Schmidheiny

MA in International Business and Law,
University of Sydney, Australien,
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 sitzt Felix Schmidheiny im Verwaltungsrat. Er ist Teil der Gruppe, die unter den bedeutenden Aktionären auf Seite 106 offengelegt wurde.



Dominik Weber

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

Dominik Weber ist als selbstständiger Verwaltungsrat und Berater im Immobiliensektor tätig. Bis Ende 2024 war er Head Direct Real Estate bei der Bank Julius Bär & Co. AG, die zuvor von ihm als Haupteigentümer die Kuoni Müller & Partner Gruppe übernommen hatte. Für diese Unternehmung war er seit 2012 tätig. Von 2001 bis 2012 war er bei der VERIT Immobilien AG tätig, von 2006 bis 2012 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. Peter Lehmann und Dominik Weber haben zusätzlich zu ihrem Mandat im Verwaltungsrat 2024 Beratungsdienstleistungen erbracht. Im Übrigen steht kein Mitglied des Verwaltungsrats, kein von einem Mitglied repräsentiertes Unternehmen und 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 in 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 10 zu entnehmen. Es bestehen keine Amtszeitbeschränkungen.

Interne Organisation

Die Kompetenzen und Aufgaben des Verwaltungsrats ergeben sich aus dem Gesetz sowie aus den Statuten (www.plazza.ch/corporate-governance) und dem Organisationsreglement der PLAZZA AG (siehe dazu «Kompetenzregelung», Seite 15). Das Organisationsreglement enthält neben 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 2024 fanden neun Sitzungen des Verwaltungsrats mit einer durchschnittlichen Dauer von einem halben Tag statt. An jeder dieser Sitzungen nahmen jeweils alle Verwaltungsräte teil.

Selbstevaluation des Verwaltungsrats

Der Verwaltungsrat bewertet periodisch 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 (Präsident des Vergütungsausschusses) 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 teilnahmen. 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, zu einzelnen Themen im Ausschuss angehört zu werden. Im Berichtsjahr trat der Prüfungsausschuss sechsmal zu einer Sitzung zusammen, davon drei mit Anwesenheit der Revisionsstelle. An allen Sitzungen nahmen jeweils beide Mitglieder des Prüfungsausschusses teil. Die Sitzungsdauer für vier dieser Sitzungen betrug je rund einen halben Tag, für die übrigen Sitzungen etwa die Hälfte davon. 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.:

- Oberleitung der Gesellschaft und Erteilung der nötigen Weisungen;
- Festlegung der Organisation;

- 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;
- Ernennung und Abberufung der mit der Geschäftsführung und der Vertretung betrauten Personen;
- Oberaufsicht über die mit der Geschäftsführung betrauten Personen, namentlich im Hinblick auf die Befolgung der Gesetze, Statuten, Reglemente und Weisungen;
- Erstellung des Geschäftsberichts sowie Vorbereitung der Generalversammlung und Ausführung ihrer Beschlüsse;
- Einreichung eines Gesuchs um Nachlassstundung und Benachrichtigung des Gerichts im Fall 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, die Erteilung von Baurechten, die Errichtung von Pfandrechten und wertrelevanten Dienstbarkeiten, die Anhebung von Prozessen ausserhalb des Mietrechts, die Wahl der Personalvorsorgeeinrichtung, das Anpassen der allgemeinen Anstellungsbedingungen sowie 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 für die 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 das 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 Schergewicht liegt bzgl. Planung, Umsetzung und Berichterstattung auf der Projektentwicklung. Bei Grossprojekten, wie namentlich bei der 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 2024 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 der 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 von Swiss Re in Zürich.



Franziska Kunz

Eidg. dipl. Immobilitreuhänderin,
geb. 1985, Schweizer Staatsangehörige,
von Arisdorf (BL), in Zürich.

Franziska Kunz leitete von 2018 bis 2020 bei der 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). Franziska Kunz ist zudem Prüfungskommissionsmitglied der Schweizerischen Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft, für die sie bereits seit 2014 als Expertin/Oberexpertin tätig ist.

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 13).

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 64–67 aufgeführt. 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. Die 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 Gesamtbetrags.

Nach Art. 27 der Statuten können die Gesellschaft oder von ihr kontrollierte Gesellschaften Mitgliedern der Geschäftsleitung Darlehen in Höhe von 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, den 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 übrigen 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. Hinzu kamen Honorare von CHF 11 200 für Beratungsdienstleistungen im IT-Bereich.

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 sechs 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 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 für den 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. Handelssperzeiten

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.



Überbauung «Im Tiergarten»

An aerial photograph of a residential complex. The buildings are multi-story, light-colored structures with prominent red-tiled roofs. They are arranged in a U-shape around a central courtyard area with green lawns and trees. In the background, more modern, multi-story apartment buildings are visible, along with more greenery. A semi-transparent white banner is overlaid across the middle of the image, containing the text 'Nachhaltigkeitsbericht' in blue.

Nachhaltigkeitsbericht

Inhalt

25	Vorwort des CEO
26	Geschäftsmodell und Dialog mit Stakeholdern
27	Wesentlichkeit
28	Richtlinien und Ziele
28	Organisatorische Verankerung
32	Umwelt
32	Energienutzung
36	Klimaschutz
39	Ressourcenverbrauch
41	Biodiversität
43	Soziales
43	Beziehungen zu Mietenden und Geschäftspartnern
44	Attraktive und zukunftsgerichtete Lebensräume
46	Mitarbeiterbindung und Weiterentwicklung
49	Arbeitssicherheit und Gesundheit
51	Wirtschaft und Governance
51	Wirtschaftliche Leistung
52	Risikomanagement
53	Verantwortungsvolle Unternehmensführung
55	Anhang
55	Über diesen Bericht
56	Erweiterte Umweltkennzahlen
59	GRI-Index

Vorwort des CEO

Nachhaltigkeit hat seit vielen Jahren einen festen Platz in den Aktivitäten von PLAZZA. Dabei steht die Reduktion der Treibhausgasemissionen im Zentrum der Nachhaltigkeitsstrategie. PLAZZA verfolgt zudem das Ziel, langfristig angemessene Rentabilität bei gleichzeitiger Berücksichtigung ökologischer und sozialer Aspekte zu erwirtschaften. Die Berichterstattung in diesem Bereich wird seit 2021 kontinuierlich erweitert.

2024 konnten bedeutende Fortschritte bei der Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie erzielt werden.

Die im Berichtsjahr in Betrieb genommene Liegenschaft «L'Orée» in Crissier wird ab 2025 wesentlich dazu beitragen, die Effizienz des Bestandesportfolios hinsichtlich Energieverbrauch und Treibhausgasemissionen zu verbessern. Das ist ein wichtiger Schritt entlang der geplanten Absenkpfade.

Die erste Nachrüstung von Photovoltaikanlagen des Bestandesportfolios in der Liegenschaft «Im Glattgarten» in Wallisellen ist wie vorgesehen erfolgt. Ebenso haben wir zur Unterstützung der Elektromobilität die Zahl der Ladestationen weiter ausgebaut. Gefreut haben wir uns über die insgesamt positiven Ergebnisse der erstmals durchgeführten Mieterbefragung.

Die Berichterstattung haben wir nochmals ausgebaut. Zum einen haben wir die Methodik zur Berechnung der Treibhausgasemissionen aus den Energieverbräuchen auf den REIDA-Standard umgestellt, der in der Schweiz zunehmend Verbreitung findet. In den Vorjahren hatten wir noch auf Umrechnungsfaktoren der Ökobilanzen im Baubereich (KBOB) zurückgegriffen. Zum anderen haben wir die geplante Umstellung der Nachhaltigkeitsberichterstattung auf die GRI-Standards vorgenommen. Hierbei wurde auch die Wesentlichkeitsanalyse unter Einbezug ausgewählter Stakeholder aktualisiert.

Für die Zukunft bleiben wir ambitioniert. Wir werden weiterhin Neubau- und Sanierungsprojekte so gestalten, dass der vorgesehene Absenkpfad konsequent beschritten wird. Der schrittweise Ausbau von Photovoltaikanlagen und die geplante Zertifizierung unserer Bestandesliegenschaften in den kommenden Jahren sind weitere wichtige Schritte auf unserem Weg zu einem nachhaltigeren Immobilienportfolio.



Thomas Casata
CEO/CFO

Geschäftsmodell und Dialog mit Stakeholdern

Geschäftsmodell

PLAZZA plant, realisiert und bewirtschaftet eigene Liegenschaften und Immobilienprojekte in der Schweiz. Grosse Bedeutung hat dabei die Bewirtschaftung des Bestandesportfolios an Wohn- und Geschäftsliegenschaften in den Wirtschaftszentren Zürich und Lausanne. Hinzu kommen Entwicklungsliegenschaften und -projekte sowie im Baurecht vergebene Liegenschaften in beiden Metropolregionen. Die geografische und segmentspezifische Ausrichtung auf überwiegend zentrumsnahe, gut erschlossene Standorte sichert die nachhaltige Stabilität des Unternehmens und bildet die Basis für künftiges Wachstum.

Der Standort hat einen entscheidenden Einfluss auf die Attraktivität eines Gebäudes. PLAZZA legt deshalb Wert darauf, eine langfristige, dem Standort entsprechende wirtschaftliche Nutzung zu gewährleisten. Dazu zählen neben der Lage unter anderem auch Aspekte wie soziale Durchmischung, Nutzungsvielfalt und regionale Wertschöpfung. Eine Übersicht der Liegenschaften im PLAZZA-Portfolio findet sich im Geschäftsbericht ab Seite 112.

Dialog mit Stakeholdern

Ein offener und transparenter Dialog mit Stakeholdern ist wichtig, um nachhaltige Entwicklungen voranzutreiben und gemeinsam tragfähige Lösungen für ökologische, soziale und wirtschaftliche Herausforderungen zu finden. Zu den wichtigsten Stakeholdern von PLAZZA gehören Mietende, Geschäftspartner (z. B. Architekten, Totalunternehmer, Handwerker), Behörden, Mitarbeitende sowie Aktionärinnen und Aktionäre, die regelmässig in Entscheidungen einbezogen werden, wie die nachfolgende Übersicht zeigt.

Stakeholder	Dialogformen
Mietende	<ul style="list-style-type: none"> – Spezifische Besprechungen zu Einzelthemen – Projektbezogene Umfragen (z. B. Sanierung «Im Tiergarten») – Mietendenumfrage
Geschäftspartner	<ul style="list-style-type: none"> – Regelmässige objekt-, projekt- oder ereignisspezifische Gespräche
Behörden	<ul style="list-style-type: none"> – Regelmässige objekt-, projekt- oder ereignisspezifische Gespräche
Mitarbeitende	<ul style="list-style-type: none"> – Gespräche und E-Mails im Tagesgeschäft – Jahresgespräche
Aktionäre	<ul style="list-style-type: none"> – Regelmässige Berichterstattung – Roadshows – Präsentationen und Einzelgespräche

PLAZZA ist in folgenden Vereinen und (Fach-)Organisationen Mitglied: Quartierverein Wiedikon, Nachbarschaftshilfe Kreis 3 in Zürich, HEV Zürich, SVIT, Verband Immobilien Schweiz, Stiftung für Fachempfehlungen zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER u. a. m.

Wesentlichkeit

Im Berichtsjahr 2024 hat PLAZZA eine Wesentlichkeitsanalyse durchgeführt, um die wichtigsten Nachhaltigkeitsthemen zu identifizieren. Hierbei wurde das Konzept der doppelten Wesentlichkeit angewendet. In diesem umfassenden Prozess wurden auch ausgewählte externe Stakeholder miteinbezogen, um eine möglichst umfangreiche Erfassung und Bewertung der relevanten Nachhaltigkeitsthemen sicherzustellen.

Zu Beginn erfolgte eine Kontextanalyse des Geschäftsmodells und der Wertschöpfungskette. Im nächsten Schritt entstand eine Longlist potenziell relevanter Themen, die positive oder negative Auswirkungen auf die Aussenwelt und auf die Geschäftstätigkeit von PLAZZA haben können. Diese Themen wurden anschliessend durch Kategorisierung und Gruppierung geclustert und zu einer Shortlist verdichtet.

Die Stakeholder-Gruppen von PLAZZA beurteilten im Rahmen einer Onlineumfrage die Auswirkungen der Aktivitäten des Unternehmens auf Wirtschaft, Umwelt und Gesellschaft. Das Management wurde zu beiden Dimensionen der Wesentlichkeit befragt, also einerseits zu den Auswirkungen auf Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft («Inside-out») und andererseits zu der Geschäftsrelevanz von PLAZZA («Outside-in»). Die Wesentlichkeitsmatrix wurde in einem Workshop mit der Geschäftsleitung bestehend aus CEO/CFO, Leiter Projektentwicklung und Leiterin Bewirtschaftung und Portfolio validiert und verfeinert. Die wesentlichen Themen für PLAZZA sind in Abbildung 1 dargestellt.

Drei Themen wurden aus beiden Perspektiven als weniger relevant beurteilt: verantwortungsvolle Beschaffung, lokale Gemeinschaften und Diversität. Diese werden daher im vorliegenden Nachhaltigkeitsbericht nicht vertieft behandelt. PLAZZA beobachtet diese Themen jedoch weiterhin und stellt sicher, dass die gesetzlichen Vorschriften eingehalten werden. Der Verwaltungsrat hat die Wesentlichkeitsmatrix genehmigt.

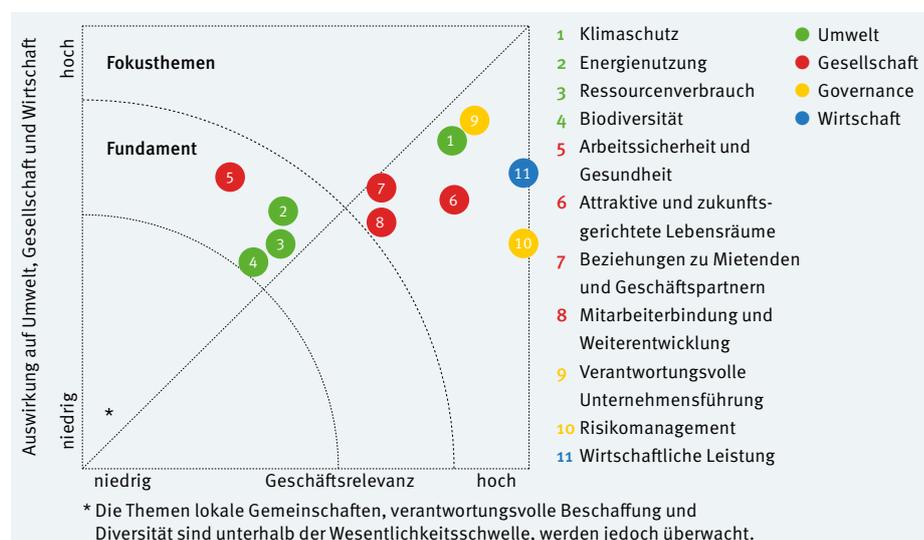


Abbildung 1: Wesentlichkeitsmatrix

Richtlinien und Ziele

Nachhaltigkeitsstrategie

Immobilien spielen eine zentrale Rolle im Alltag aller. PLAZZA möchte als Unternehmen aktiv zur Nachhaltigkeit der Immobilien im Portfolio beitragen. Die Thematik wird in der Immobilienentwicklung, der Bewirtschaftung und im Portfoliomanagement entlang der drei Dimensionen Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft berücksichtigt und stetig verbessert.

2022 entwickelte PLAZZA eine Nachhaltigkeitsstrategie. Folgende Themen wurden für das Portfolio von PLAZZA als relevant erkannt: identitätsstiftende Architektur, Wohnhygiene, Mobilität, Mikroklima, Standort, operatives Ergebnis, Lebenszykluskosten, Energie, Treibhausgasemissionen, Biodiversität, Wasser, Kreislaufwirtschaft.

PLAZZA bekennt sich dabei zum Netto-Null-Ziel bis 2050 der Schweiz und hat 2021 erstmals einen Energie- und CO₂-Absenkpfad veröffentlicht. Als Teil der Nachhaltigkeitsstrategie baut dieser auf Liegenschaftsebene auf der internen «Roadmap Objektstrategien» und der langfristigen Investitionsplanung auf.

Zudem hat sich PLAZZA auf Portfolioebene folgende Ziele gesetzt:

- Durchführen einer periodischen Mietendenumfrage. Erstmals ist dies 2024 erfolgt. Die Ergebnisse sind im Kapitel «Beziehungen zu Mietenden und Geschäftspartnern» auf Seite 43 erläutert;
- Schrittweises Zertifizieren aller Liegenschaften in Bestand und in Entwicklung. Die Liegenschaft in Wallisellen soll als Erste gemäss dem Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) zertifiziert werden.

Statuten und Anlagereglement

Neben den gesetzlichen und regulatorischen Vorgaben bilden interne Reglemente die Rahmenbedingungen für Ziele, Entscheidungsfindungen und Handeln innerhalb des Unternehmens. PLAZZA hat drei öffentlich zugängliche Reglemente:

- Statuten (<https://www.plazza.ch/wp-content/uploads/230404-Statuten-PLAZZA-AG.pdf>)
- Anlagereglement (<https://www.plazza.ch/wp-content/uploads/anlagereglement-plazza.pdf>)
- Verhaltenskodex (<https://www.plazza.ch/wp-content/uploads/Verhaltenskodex-PLAZZA-AG.pdf>)

Organisatorische Verankerung

Kompetenzverteilung

Statuten, Anlagereglement und Compliance mit Gesetzen und Regulatorien bilden die Basis für das Organisationsreglement. Die Verantwortlichkeiten innerhalb des Unternehmens sind wie folgt definiert:

- Der **Verwaltungsrat** trägt die oberste Verantwortung für die Unternehmensstrategie inklusive der Nachhaltigkeitsstrategie. Unter anderem genehmigt und überwacht der Verwaltungsrat die Umsetzung der Planungen und Ziele der Geschäftsleitung, die Berichterstattung inkl. des Nachhaltigkeitsberichts sowie Projekte wie Neubauten und Sanie-

rungen. Mit einer periodischen Selbstbeurteilung verbessert der Verwaltungsrat stetig die eigene Arbeitsweise.

- Die **Geschäftsleitung** macht Vorschläge zu Planungen und Zielen auf strategischer Ebene und ist verantwortlich für die Realisierung der Strategie inkl. der Nachhaltigkeitsstrategie innerhalb der Entscheide des Verwaltungsrats. Sie berichtet dem Verwaltungsrat regelmässig über den Stand der Umsetzung.

Im Jahr 2024 fanden insgesamt neun Sitzungen des Verwaltungsrats, vier Sitzungen des Personal- und Vergütungsausschusses sowie sechs Sitzungen des Prüfungsausschusses statt.

Details zu Zusammensetzung und Arbeitsweise von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung finden sich im Corporate-Governance-Bericht ab Seite 8.

Managementsystem und Umsetzung der Richtlinien im Alltag

Aus dem Organisationsreglement leitet sich das Managementsystem ab. Darin sind Definitionen und Prozesse dokumentiert, die auch das interne Kontrollsystem mit Fokus auf finanzbezogene Aspekte umfassen. Das Managementsystem hat den Charakter einer internen Richtlinie, gibt die Firmentätigkeiten vor und ist für alle Mitarbeitenden verbindlich.

Entscheidend ist, wie die Reglemente im Alltag umgesetzt werden. Im Tagesgeschäft zeigt sich die Einbettung des Verhaltenskodexes bei der Beurteilung von Entscheidungen und Handlungen. Soziale Kriterien (z. B. Arbeitssicherheit, Compliance mit Arbeitsrecht) und Nachhaltigkeitsziele (z. B. Zertifizierungen) werden oft, wo angemessen, in Verträgen mit Geschäftspartnern festgehalten. Zudem regelt der Verhaltenskodex, wie Bedenken und Ratschläge geäussert werden müssen. Dank dem kleinen Teams von PLAZZA sind die Entscheidungswege direkt und kurz. Wesentliche Anliegen bespricht die Geschäftsleitung periodisch direkt mit dem Verwaltungsrat. Besonders dringliche wichtige Themen werden umgehend behandelt. Geschäftsleitung und Mitarbeitende stehen in täglichem Austausch und sind in der Lage, schnell auf Ereignisse zu reagieren. Alle Mitarbeitenden sind angehalten, eine Ansprechperson innerhalb von PLAZZA zu kontaktieren, wenn sie eine Verletzung des Verhaltenskodexes wahrnehmen.

Sollten unsere Geschäftspartner Beschwerden oder Hinweise haben, können sie diese per E-Mail, Telefon oder in persönlichen Gesprächen äussern. Unsere Mietenden haben darüber hinaus die Möglichkeit, ihre Anliegen über die Mieterumfrage sowie dem Hauswart gegenüber mitzuteilen. Aufgrund der kurzen Entscheidungswege werden gewisse Beschwerden auch direkt an die Geschäftsleitung herangetragen.

Für Mitarbeitende und Organe besteht eine Insider Trading Policy zur Umsetzung der gesetzlichen Bestimmungen aus dem Bundesgesetz über die Börsen und den Effektenhandel (BEHG) sowie aus dem Kotierungsreglement der SIX.

Management von Risiken

Ein vorausschauendes Risikomanagement ist entscheidend, um Herausforderungen frühzeitig zu erkennen, nachhaltige Unternehmensentscheidungen zu treffen und langfristige

Stabilität zu gewährleisten. Potenzielle negative Auswirkungen auf die eigenen Geschäftstätigkeiten werden in einem systematischen Risikomanagement inkl. eines jährlichen Risikoberichts zu Analyse und Massnahmen abgebildet. Der Bericht wird vom Verwaltungsrat genehmigt.

Zusammensetzung von Geschäftsleitung und Verwaltungsrat

Die Geschäftsleitung besteht aus einer weiblichen und zwei männlichen Personen in den Verantwortungsbereichen CEO/Finanzen, Bewirtschaftung und Projektentwicklung.

Das höchste Aufsichtsorgan ist der Verwaltungsrat unter der Leitung des Präsidenten Peter Lehmann. Kein Mitglied des Verwaltungsrats ist 2024 für PLAZZA operativ tätig gewesen. Zurzeit sind alle fünf Mitglieder des Verwaltungsrats männlich. Der Verwaltungsrat führt periodisch eine Selbstevaluation durch, u. a. um seine Arbeitsweise und Effizienz zu überprüfen. 2024 wurde deshalb ein Seminar zur Entwicklung der Anforderungen an die Berichterstattung durchgeführt. Der Verwaltungsrat setzt zwei Ausschüsse ein: den Personal- und Vergütungsausschuss und den Prüfungsausschuss. Weitere Informationen zu den Ausschüssen sind im Corporate-Governance-Bericht auf Seite 14 zu finden.

Nominierung des Verwaltungsrats

Alle Mitglieder des Verwaltungsrats werden nach Nominierung durch den Verwaltungsrat von der Generalversammlung für ein Jahr gewählt, Wiederwahlen sind möglich. Stehen Erstnominierungen an, führt der Verwaltungsrat vorgängig unter Federführung des Personal- und Vergütungsausschusses eine (Vor-)Auswahl durch. Die Longlist der Kandidaten wird auf Basis einer Kriterienliste (bestehend aus Merkmalen wie Unabhängigkeit, einer breiten fachlichen und komplementären Erfahrung, Branchenerfahrung und wenn möglich Diversität), von Einzelgesprächen sowie Beratungen im Verwaltungsrat erstellt. Gegebenenfalls wird externe professionelle Unterstützung hinzugezogen.

Management von Interessenkonflikten

Die PLAZZA AG ist bestrebt, Interessenkonflikte von Mitgliedern des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung zu vermeiden. Grundsätzlich werden andere Mandate offengelegt, und betroffene Personen würden im Konfliktfall bei spezifischen Entscheidungen in den Ausstand treten. Kein Mitglied des Verwaltungsrats ist für PLAZZA operativ tätig oder war dies in den letzten drei Jahren. Zudem unterhält weder ein Verwaltungsratsmitglied noch ein von ihm vertretenes Unternehmen oder eine von ihm repräsentierte Organisation wesentliche geschäftliche Beziehungen zu PLAZZA. Siehe hierzu Seite 13 im Corporate-Governance-Bericht bzw. Seite 68 im Vergütungsbericht.

Vergütung der Geschäftsleitung und des Verwaltungsrats

Die Vergütung der Verwaltungsrats- und Geschäftsleitungsmitglieder ist im Vergütungsbericht auf den Seiten 66 und 67 dargestellt. Sie setzt sich aus den folgenden Komponenten zusammen:

- **Verwaltungsrat:** Fixe jährliche Vergütung;
- **Geschäftsleitung:** Fixe und variable Vergütung, die an finanzielle, persönliche, Führungs- und ESG-Ziele gekoppelt ist.

Die ESG-Komponente in der variablen Vergütung der Geschäftsleitung bemisst sich nach der Erreichung von Fortschritten bei der Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie.

Die maximale Vergütung von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung wird prospektiv von der Generalversammlung genehmigt. Das Verhältnis zwischen der jährlichen Gesamtvergütung der höchstbezahlten Person der Organisation und dem Median der jährlichen Gesamtvergütung aller Mitarbeitenden (ohne die höchstbezahlte Person) beträgt 4,25 im Berichtsjahr.

Umwelt

Energienutzung

Auswirkungen, Risiken und Chancen

Energienutzung umfasst den Energieverbrauch sowie den Energiebezug des Immobilienportfolios. Sie beinhaltet Aktivitäten während des Betriebs, z. B. das Heizen oder die Warmwasseraufbereitung. Die Energie hierzu sollte möglichst aus erneuerbaren Energiequellen wie Sonne, Wind, Wasser oder Erdwärme stammen. Weiter unterstützen Energiemanagementsysteme zur Optimierung der Gebäudetechnik eine effiziente Energienutzung.

Ein Rückgang des Energieverbrauchs sowie eine Erhöhung des Anteils an erneuerbaren Energieträgern können die Auswirkungen auf die Umwelt, insbesondere auf das Klima, reduzieren. Operative und investive Massnahmen im Bereich der Energienutzung können zudem die Nebenkosten der Mieten beeinflussen. Finanzielle Risiken ergeben sich durch Investitionskosten für neue Technologien und durch mögliche regulatorische Änderungen, die sich jeweils negativ auf die Rentabilität auswirken können. Sind diese Investitionen unzureichend, kann das zu einem Rückgang von Verkehrswerten führen. Eine bessere Energienutzung bietet jedoch auch Chancen. Mit umweltbewussten Energiekonzepten in Entwicklungs- und Modernisierungsprojekten kann PLAZZA von Kosteneinsparungen durch Energieeffizienz, einer geringeren Abhängigkeit von Energiepreisen, einer positiven Marktpositionierung und einem Zugang zu staatlichen Förderungen profitieren. Verkehrswerte können davon ebenfalls positiv beeinflusst werden.

Energieverbrauchsdaten

Mit der neuen Berechnungsmethodik der Energie- und CO₂-Verbräuche nach REIDA in diesem Jahr werden die Energiekennzahlen anhand der standardisierten Energiebilanz nach REIDA dargestellt.

	Einheit**	2023		2024	
		REIDA-KPIs* EK LG		REIDA-KPIs* EK LG	
Anzahl Liegenschaften gesamte Fläche	Anzahl	10		10	
Anzahl Liegenschaften massgebliche Fläche	Anzahl	10		10	
Gesamte Fläche VMF	m ² VMF	86 889		86 870	
Massgebliche Fläche VMF	m ² VMF	86 889		86 870	
Gesamte Fläche EBF	m ² EBF	104 590		104 590	
Massgebliche Fläche EBF	m ² EBF	104 590		104 590	
Abdeckungsgrad	EBF-%¹	100 %		100 %	
Energieverbrauch	MWh/a	9 127		8 390	
Energieintensität	kWh/m² EBF	87,3		80,2	
Brennstoffe	MWh/a (%)	1 444	(16 %)	1 496	(18 %)
Heizöl	MWh/a (%)	341	(4 %)	394	(5 %)
Heizgas	MWh/a (%)	1 103	(12 %)	1 102	(13 %)
Biomasse	MWh/a (%)	–	(0 %)	–	(0 %)
Wärme	MWh/a (%)	5 583	(61 %)	5 007	(60 %)
Nah- und Fernwärme	MWh/a (%)	3 900	(43 %)	3 649	(43 %)
Umweltwärme	MWh/a (%)	1 683	(18 %)	1 359	(16 %)
Elektrizität	MWh/a (%)	2 100	(23 %)	1 888	(22 %)
Elektrizität Wärme/Wärmepumpe	MWh/a (%)	673	(7 %)	543	(6 %)
Elektrizität allgemein	MWh/a (%)	1 426	(16 %)	1 344	(16 %)
davon ergänzt	MWh/a (%)	–	(0 %)	–	(0 %)
Anteil erneuerbar	MWh/a (%)	5 536	(61 %)	4 902	(58 %)
Anteil nicht erneuerbar	MWh/a (%)	3 591	(39 %)	3 488	(42 %)
Anteil Abwärme/Anergie	MWh/a (%)	–	(0 %)	–	(0 %)
Ergänzende Angaben					
Mieterenergie Liegenschaften LG	MWh/a	2 749		2 450	
Brennstoffe Mietfläche	MWh/a (%)	–		–	
Wärme Mietfläche	MWh/a (%)	–		–	
Elektrizität Mietfläche	MWh/a (%)	2 749	(100 %)	2 450	(100 %)
Eigenerzeugter PV-Strom	MWh/a	–		–	
Eigenverbrauch PV	MWh/a	–		–	
Netzeinspeisung PV	MWh/a	–		–	

* Key Performance Indicators nach REIDA-Methodik zur Berichterstattung.

** Alle Abkürzungen werden im «Glossar zu Umweltkennzahlen» auf Seite 58 erläutert.

1 Die 100% beziehen sich auf alle bisherigen Bestandesliegenschaften. Die am 31.12.2024 von den Entwicklungsliegenschaften in die Bestandesliegenschaften umklassierte Liegenschaft der ersten Etappe in Crissier wird nicht berücksichtigt.

Tabelle 1: REIDA-Energie-Tabelle für das Berichtsjahr 2024 und die Vergleichsperiode 2023

Die Tabelle weist einen Rückgang des totalen Energieverbrauchs von 9 127 MWh im Vorjahr auf 8 390 MWh im Jahr 2024 auf. Dieser Rückgang ist hauptsächlich auf eine Verbrauchsreduktion bei Fernwärme und Wärmepumpen (Umweltwärme) zurückzuführen. Aus diesem Rückgang folgt auch die geringe Abnahme des Anteils erneuerbarer Energie um 2 Prozentpunkte. Der Mieterstrom verzeichnet einen Rückgang um 299 MWh im Vergleich zum Vorjahr (ca. 11 %).

Energieträger	2023			2024		
	MWh	Anteil (%)	kWh/ m ² EBF	MWh	Anteil (%)	kWh/ m ² EBF
Allgemeinstrom	1 426	16	13,6	1 344	16	12,9
Elektrizität Wärmepumpe	673	7	6,4	543	6	5,2
Umweltwärme	1 683	18	16,1	1 359	16	13,0
Fernwärme	3 900	43	37,3	3 649	43	34,9
Fossile Energieträger (Öl, Gas)	1 444	16	13,8	1 496	18	14,3
Total	9 127	100	87,3	8 390	100	80,2

Tabelle 2: Energieverbrauch nach Energieträger

Tabelle 2 weist den detaillierten Verbrauch nach Energieträger aus. Nach REIDA ist der Verbrauch von Umweltwärme (Wärme, die durch Wärmepumpen aus der Umwelt bezogen wird) ebenfalls in der Energiebilanz auszuweisen.

Managementansatz

PLAZZA verfolgt einen Energie-Absenkepfad (s. Abbildung 2 auf Seite 35) und setzt dabei Programme und Massnahmen in den Bereichen Energiequelle und -effizienz um. Bei Neubau- oder Sanierungsprojekten werden die Energieträger ausgewählt, die unter Berücksichtigung von Ökologie, Wirtschaftlichkeit und Risiken am besten geeignet sind. Im Bestand werden regelmässige Zustandsanalysen als Vorbereitung für zyklische Instandhaltungsmassnahmen durchgeführt. Damit lassen sich Objektstrategien überprüfen, Massnahmen hinsichtlich Steigerung der Energieeffizienz ableiten und Betriebsoptimierungen vornehmen.

Im Zentrum des Risikomanagements im Bereich der Energienutzung des Bestandesportfolios steht die periodische Überprüfung und Anpassung der Objektstrategie je Liegenschaft. Das Ergebnis ist eine mittelfristige Roadmap mit einer Massnahmenplanung, aus der eine Projektplanung abgeleitet wird. Die Minimierung der Risiken erfolgt schliesslich im Rahmen des Projektmanagements. Über die Roadmap hinaus wird die langfristige Finanzplanung periodisch aktualisiert.

Die Objektstrategie legt auch die Zeitpunkte für geplante Nachrüstungen mit Photovoltaikanlagen (nachfolgend PV-Anlagen) sowie für Zertifizierungen von Liegenschaften fest. Für den Bestand ist dafür eine schrittweise Umsetzung geplant mit dem Ziel, dass 2028 Liegenschaften, die zusammen mehr als 85 % der nutzbaren Flächen umfassen, mit PV-Anlagen nachgerüstet bzw. nach SNBS zertifiziert sind. Hierfür sind wiederkehrende Überprüfungen und die planmässige Umsetzung der Objektstrategien nötig.

Bei den Neubauprojekten setzt PLAZZA weiterhin, wie bereits im letzten Jahrzehnt, ausschliesslich auf Erd- und Fernwärme. PV-Anlagen sind bei Neubauten inzwischen ebenfalls Standard bei PLAZZA. Es ist geplant, alle künftigen Neubauten nach SNBS oder SGNI zu zertifizieren.

Um die Entwicklung entlang der Absenkpfade zu überwachen, werden Ergebnisse der Betriebsoptimierungen sorgfältig analysiert und Zustandsanalysen sowie Objektstrategien periodisch überprüft bzw. aktualisiert. Als Grundlage des kontinuierlichen Vergleichs mit den geplanten Absenkpfeilen dienen auch die Daten zur Energienutzung, die jährlich erhoben und innerhalb der REIDA-Systematik einem Benchmarking unterworfen werden.

Entwicklungen 2024

Im Jahr 2024 konnte PLAZZA erfreuliche Entwicklungen voranbringen. In der Liegenschaft «Im Glattgarten» wurde im Dezember 2024 eine PV-Anlage in Betrieb genommen, die bis zu 390 MWh Energie pro Jahr liefern kann. Zudem wird mit dem Abschluss der ersten Baustufe im Projekt «L'Orée» in Crissier im Portfolio von PLAZZA eine Verbesserung der Energieeffizienz erwartet. Zum einen wird dort Fernwärme genutzt, zum anderen ging dort die zweite PV-Anlage des Portfolios mit einer geplanten Kapazität von bis zu 720 MWh pro Jahr in Betrieb. Die Ladeinfrastruktur für die E-Mobilität wurde weiter ausgebaut. Die Zahl der Parkplätze mit Ladestationen wurde bis zum 31. Dezember 2024 auf 70 erhöht (31.12.2023: 23).

Energie-Absenkpfad

Der Energie-Absenkpfad in Abbildung 2 zeigt den geplanten Verlauf der Energieintensität bis ins Jahr 2050.

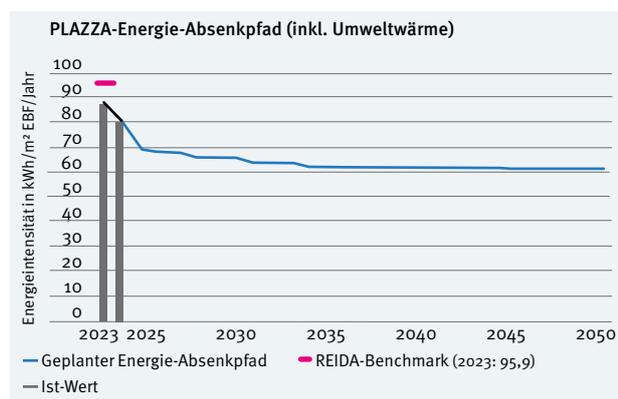


Abbildung 2: Energie-Absenkpfad nach REIDA

Die prognostizierte Abnahme der Energieintensität in den nächsten Jahren ist auf Entwicklungsprojekte und Sanierungen zurückzuführen. Die Zielintensität, von rund 60 kWh/m² EBF/Jahr, ist konsistent mit dem Netto-Null-Ziel bis 2050 hinsichtlich der CO₂-Emissionen (s. Abbildung 3).

Klimaschutz

Auswirkungen, Risiken und Chancen

Unter Klimaschutz im Kontext der Erderwärmung versteht PLAZZA die Reduktion von klimaschädlichen Emissionen – insbesondere von CO₂ – entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Dies umfasst die Emissionen, die bei der Herstellung von Baumaterialien oder während der Bautätigkeiten entstehen, sowie jene aus dem Betrieb des Immobilienportfolios und aus den eigenen Betriebsaktivitäten wie der Verwaltung.

Der Gebäudesektor verursacht rund ein Viertel der Schweizer Treibhausgasemissionen und trägt damit zum Klimawandel bei. Neben Energieeffizienzmassnahmen und dem Bezug erneuerbarer Energien können emissionsärmere Baumaterialien sowie die Unterstützung einer nachhaltigen Mobilität den Ausstoss klimaschädlicher Emissionen vermindert werden. Eine verstärkte Nachfrage von PLAZZA nach erneuerbarer Energie, z. B. nach Fernwärme, wirkt sich positiv auf die Transformation der lokalen Energiesysteme aus.

Klimaschutzmassnahmen können jedoch bei Neubauten oder bei Sanierungen von Bestandesgebäuden hohe Kosten verursachen und damit die Wirtschaftlichkeit reduzieren. Regulatorische Vorgaben können allenfalls dazu führen, dass Klimaschutzmassnahmen im Bauzyklus vorgezogen werden müssen und so die Wirtschaftlichkeit beeinträchtigt wird. Andererseits kann ein vorausschauendes Engagement für den Klimaschutz zu günstigeren Finanzierungsbedingungen führen und die Reputation von PLAZZA stärken.

CO₂-Fussabdruck

Die Treibhausgasemissionen werden analog zu den Energiekennzahlen anhand der standardisierten CO₂e-Bilanz nach REIDA ausgewiesen (Tabelle 3). Dabei werden diese danach kategorisiert, wo sich die Emissionsquelle in der Wertschöpfungskette befindet.

Direkt durch PLAZZA verursachte Emissionen werden im Scope 1 bilanziert, während indirekte Emissionen durch die Hersteller von eingekauftem Strom oder Fernwärme im Scope 2 eingeteilt sind. Des Weiteren hat PLAZZA sonstige indirekte Treibhausgasquellen ermittelt, die Scope-3-Emissionen verursachen. Dabei handelt es sich einerseits um Treibhausgase, in der vorgelagerten Lieferkette für die Bereitstellung von Energieträgern wie Heizöl und -gas oder durch Netzverluste bei der Strom- und Fernwärmeversorgung anfallen (Scope 3.3). Andererseits führen Beheizung und Betrieb (Beleuchtung, Belüftung etc.) der Liegenschaften durch die Mieterschaft zu nachgelagerten Treibhausgasausstössen (Scope 3.13). Emissionen im Zusammenhang mit baulichen Massnahmen und den dafür benötigten Materialien (sogenannte «graue Energie») konnten bisher nicht quantifiziert werden, weil die Daten noch nicht verfügbar sind.

Biogene CO₂-Emissionen, die z. B. durch die Verbrennung von Biomasse zur Gewinnung von Fernwärme oder zur Produktion von Elektrizität entstehen, gelten als erneuerbar, da dieselbe Menge Treibhausgase bei der Entstehung von Biomasse aus der Luft gebunden wird. Diese Emissionen werden daher ausserhalb der Scopes bilanziert («Out-of-scope biogen»).

	Einheit**	2023	2024
		REIDA-KPIs* EK LG	REIDA-KPIs* EK LG
CO₂e-Emissionen	tCO₂e/a	680	667
CO₂e-Emissionsintensität	kgCO₂e/m² EBF	6,5	6,4
Scope-1-CO₂e-Emissionen	tCO₂e/a	287	300
Heizöl	tCO ₂ e/a	86	99
Heizgas	tCO ₂ e/a	201	201
Biomasse	tCO ₂ e/a	–	–
Scope-2-CO₂e-Emissionen	tCO₂e/a	393	367
Nah- und Fernwärme	tCO ₂ e/a	355	332
Anergene Emissionen	tCO ₂ e/a	–	–
Elektrizität Wärme/WP	tCO ₂ e/a	12	10
Elektrizität allgemein	tCO ₂ e/a	26	24
davon ergänzt	tCO ₂ e/a	–	–
Ergänzende Angaben			
Scope-3.13-CO₂e-Emissionen mieterbeschafft	tCO₂e/a	50	44
Brennstoffe Mietfläche	tCO ₂ e/a	–	–
Wärme Mietfläche	tCO ₂ e/a	–	–
Elektrizität Mietfläche	tCO ₂ e/a	50	44
Scope-3.3-CO₂e-Emissionen Upstream S 1/2	tCO₂e/a	267	257
Out-of-scope biogen CO₂e-Emissionen S 1/2	tCO₂e/a	1 500	1 399

* Key Performance Indicators nach REIDA-Methodik zur Berichterstattung.

** Alle Abkürzungen werden im «Glossar zu Umweltkennzahlen» auf Seite 58 erläutert.

Tabelle 3: REIDA-CO₂e-Tabelle für das Berichtsjahr 2024 und die Vergleichsperiode 2023

Die Treibhausgasintensität des PLAZZA-Portfolios hat sich im Vergleich zum Vorjahr leicht reduziert und beträgt im Jahr 2024 6,4 kg CO₂e/m² EBF. Diese Reduktion ist ebenfalls auf die Reduktion des Fernwärme- und Wärmepumpenverbrauchs zurückzuführen, die den leichten Anstieg an Emissionen aus Heizölverbrauch übertreffen.

Energieträger	2023			2024		
	tCO ₂ e	Anteil (%)	kg/m ² EBF	tCO ₂ e	Anteil (%)	kg/m ² EBF
Allgemeinstrom	26	4	0,2	24	4	0,2
Elektrizität Wärmepumpe	12	2	0,1	10	2	0,1
Umweltwärme	0	0	0,0	0	0	0,0
Fernwärme	355	52	3,5	333	50	3,2
Fossile Energieträger (Öl, Gas)	287	42	2,7	300	44	2,9
Total	680	100	6,5	667	100	6,4

Tabelle 4: CO₂e-Verbrauch nach Energieträger

Die fossilen Energieträger machen im Jahr 2024 einen Anteil von 44 % der gesamten Emissionen aus, ein Anstieg um 2 Prozentpunkte im Vergleich zum Vorjahr.

Managementansatz

PLAZZA hat sich für alle Liegenschaften das Ziel Netto-Null bis 2050 gesetzt. Die aktuelle Treibhausgasintensität beträgt rund 6,4 kg CO₂e pro Quadratmeter Energiebezugsfläche und Jahr. Dabei wird bis Anfang der 2030er-Jahre eine Absenkung im Bestand auf weniger als 4 kg CO₂e pro Quadratmeter Energiebezugsfläche und Jahr angestrebt.

Die geplanten Vorhaben bei bestehenden Gebäuden im Rahmen von zyklischen Sanierungen und Betriebsoptimierungen sind in den Objektstrategien festgehalten. Hinzu kommen künftige Entwicklungsprojekte, die voraussichtlich zur Verbesserung der Effizienz beitragen werden. Es werden die Zertifizierungen SNBS/SGNI für alle Entwicklungen sowie bis 2028 für mindestens 85 % der Mietflächen im Bestandesportfolio angestrebt.

Um den Fortschritt in Richtung Netto-Null zu überwachen, werden die Objektstrategien jährlich überprüft und gegebenenfalls angepasst. Ausserdem wird das regulatorische Umfeld laufend beobachtet. Energieverbrauch und CO₂-Emissionen in bestehenden Liegenschaften werden erhoben, und die Umsetzung der Zertifizierungen wird überwacht.

Entwicklungen 2024

Im Berichtsjahr wurden die für 2024 geplanten drei Betriebsoptimierungen im Bestand abgeschlossen, die Ladeinfrastruktur wurde weiter ausgebaut und die erste im Bestand nachgerüstete PV-Anlage in Betrieb genommen. Die Treibhausgasemissionen wurden 2024 zum ersten Mal gemäss der REIDA-Methodik berechnet, die in der Schweiz zunehmend Verbreitung findet.

In Zukunft plant PLAZZA, sowohl bei der Liegenschaft «Im Tiergarten» als auch im Entwicklungsprojekt in Regensdorf im Rahmen der Zertifizierungen Ökobilanz-Berechnungen vorzunehmen. Dies betrifft unter anderem Emissionen durch die Herstellung, den Betrieb und die Mobilität.

CO₂-Absenkpfad

Der CO₂-Absenkpfad in Abbildung 3 zeigt den geplanten Verlauf der CO₂e-Intensität bis ins Jahr 2050.

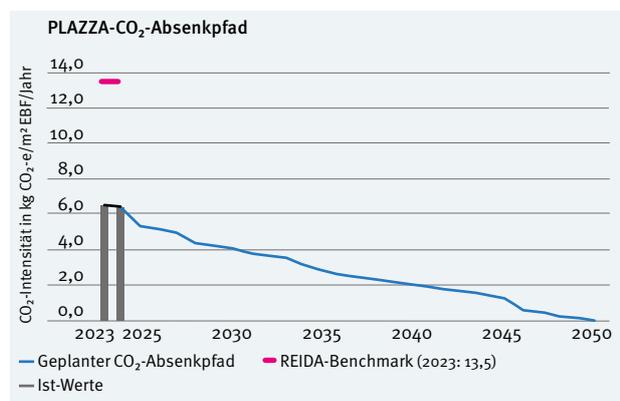


Abbildung 3: CO₂-Absenkpfad nach REIDA

Die prognostizierte Abnahme der CO₂e-Intensität in den nächsten Jahren ist analog zum Energie-Absenkpfad auf Entwicklungsprojekte und Sanierungen zurückzuführen.

Weitere Details zur Berechnungsmethodik und zur Umstellung auf die REIDA-Methodik sind in der folgenden Methodik-Box und im Kapitel «Erweiterte Umweltkennzahlen» auf Seite 56–58 zu finden.

Methodik-Box

Energie- und Treibhausgasintensität wurden auf Basis der Energieverbräuche der jeweiligen Liegenschaften ermittelt. Im Zuge der Datenerhebung wurde hierbei auf Energieverbrauchsdaten aus Nebenkostenabrechnungen, Rechnungen und Abfragen bei den jeweiligen Energieversorgern zurückgegriffen.

Im Jahr 2024 wurde die Berechnungsmethodik auf den schweizweit anerkannten REIDA-Standard umgestellt, nachdem in den vorherigen Jahren nach KBOB-Standard gerechnet worden war. Die Energieverbräuche wurden daher neu auf Basis Akkumulierter Temperaturdifferenzen (ATD) nach REIDA korrigiert anstatt wie zuvor heizgradtagbereinigt nach den Daten des Hauseigentümergebietes Schweiz (HEV). Die Umrechnung der vermietbaren Fläche wurde ebenfalls nach den REIDA-Umrechnungsfaktoren

anstatt wie zuvor nach den Umrechnungsfaktoren des FM-Monitors berechnet und fällt neu grösser aus als zuvor. Der Vergleich zwischen der neuen und der bisherigen Methodik ist im Anhang im Kapitel «Erweiterte Umweltkennzahlen» zu finden.

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 langfristige Finanzplanung wurde dieses Jahr aktualisiert, wodurch sich die Absenkpfade im Vergleich zum Vorjahr verändert haben.

pom+Consulting AG

Ressourcenverbrauch

Auswirkungen, Risiken und Chancen

Beim Ressourcenverbrauch spielen insbesondere die verwendeten Baumaterialien und anfallenden Abfälle im Rahmen von Entwicklungsprojekten, der Bewirtschaftung von Bestandesliegenschaften und des Betriebs eine entscheidende Rolle. Geringer ist der Einfluss von PLAZZA beim Wasser- und Stromverbrauch sowie beim Abfallaufkommen durch die Mietenden, da diese Faktoren hauptsächlich von deren Verhalten abhängig sind.

In der gesamten Wertschöpfungskette von Immobilienunternehmen entstehen durch Ressourcenverbrauch und anfallende Abfälle meist negative ökologische Auswirkungen. Ein geringerer Einsatz von Baumaterialien, die Nutzung rezyklierter Materialien, die Reduzierung von Abfällen sowie die Förderung der Kreislaufwirtschaft und modularem Bauen können die Umweltbelastung deutlich minimieren. Auf das Abfallaufkommen und den Ressourcenverbrauch der Mietenden in Form von Energie und Wasser hat PLAZZA jedoch nur begrenzt Einfluss.

Geschlossene Kreisläufe in der Bau- und Immobilienbranche sind derzeit wirtschaftlich noch wenig attraktiv. Die Wiederverwendung von Baumaterialien und -komponenten verursacht in der Regel höhere Kosten als deren Entsorgung. Mittel- bis langfristig könnten

sich jedoch Entwicklungen abzeichnen, die rezyklierte Materialien wirtschaftlich konkurrenzfähiger machen. Ein Engagement im Bereich der Kreislaufwirtschaft kann sich positiv auf die Reputation von PLAZZA auswirken.

Managementansatz

Zu Beginn von Bau- und Sanierungsprojekten erfolgt eine umfassende Evaluierung der Ausgangssituation unter Berücksichtigung verfügbarer wirtschaftlicher Möglichkeiten. PLAZZA hält die gesetzlichen Vorschriften und die technischen Normen im Bereich von Umwelt und Sicherheit ein und achtet in der Geschäftstätigkeit auf die Schonung der natürlichen Ressourcen und der Umwelt. So werden beispielsweise bei der Auswahl von gewissen Partnern teilweise Zertifizierungen als Voraussetzung definiert und Anforderungen bezüglich Recyclinganteilen oder Bestandteilen von Produkten gestellt. Zudem werden Geschäftspartner gebeten, Planungen mit einem geringen Ressourcenverbrauch vorzunehmen.

Bei der anstehenden Renovierung der Liegenschaft «Im Tiergarten» plant PLAZZA verschiedene Massnahmen, um den Ressourcenverbrauch zu minimieren: Anstelle eines Ersatzneubaus wurde bewusst eine Sanierung gewählt, bei der die Eingriffstiefe so gering wie möglich gehalten wird. Bei den Materialien setzt PLAZZA beim Einbau von neuen Fensterrahmen auf FSC-zertifiziertes Holz und verzichtet auf den Einsatz von Beton. Zudem wird geprüft, wie neuwertige, bestehende Küchengeräte weiterverwendet werden können – sei es durch Abgabe an Mietende, Einlagerung als Ersatzgeräte oder Weiterverkauf.

Beim Neubauprojekt in Regensdorf plant PLAZZA die Zertifizierung gemäss SNBS, macht bei der Ausschreibung Vorgaben betreffend Materialauswahl (z. B. FSC- oder PEFC-Zertifizierung von Holz) und Recyclinganteilen von Beton und orientiert sich bei Produktkennzeichnungen an den Standards des Vereins Ecobau oder des SIA-Merkblatts 2030.

PLAZZA baut die Erfassung der Nachhaltigkeitsaspekte kontinuierlich aus. Die Ziele werden im Rahmen der Planungen definiert. Generell wird der Wasserverbrauch in allen Liegenschaften seit 2022 gemessen. In Zukunft möchte PLAZZA auch die Abfallmenge erfassen und wird als nächsten Schritt prüfen, wie dies abgewickelt werden könnte. Auch die Digitalisierung wurde im Berichtsjahr weiter vorangetrieben, alle Mietvertragsabschlüsse der Wohnliegenschaften sind digital erfolgt.

Das Management des Ressourcenverbrauchs hängt stark von Stakeholdern und Branchenentwicklungen ab, was eine Herausforderung für ein Unternehmen dieser Grösse darstellt.

Wassernutzung

Das Wasser der Liegenschaften des PLAZZA-Portfolios wird an den jeweiligen Standorten von lokalen Wasserversorgern geliefert. Die Wasserdaten wurden direkt bei den jeweiligen Wasserwerken abgefragt und ohne weitere Aufbereitung in absoluten Werten sowie in Bezug auf die Energiebezugsfläche (EBF) dargestellt. Die Datenabdeckung beträgt 100 % im Berichtsjahr, d. h., die Wassernutzung aller bisherigen Bestandesliegenschaften wurde erfasst. Die neue Wohnliegenschaft in Crissier wurde erst nach der abgeschlossenen Inbetriebnahme zum 31. Dezember 2024 in den Bestand übernommen und weist daher im Jahr 2024 noch keinen Wasserverbrauch aus.

2023		2024	
Absolut (m ³)	Intensität (m ³ /m ² EBF)	Absolut (m ³)	Intensität (m ³ /m ² EBF)
86 109 ¹	0,82	87 075	0,83

¹ In der letztjährigen Auswertung wurden die Wasserdaten für eine Liegenschaft unvollständig geliefert, weshalb die Werte anhand von Hochrechnungen geschätzt wurden. Während des Berichtsjahres wurden nachträglich die fehlenden Werte vom Wasserversorger angegeben, wodurch sich der ausgewiesene Verbrauch im Jahr 2023 im Vergleich zum letztjährig publizierten Wert verringert hat.

Tabelle 5: Tabelle zur Wassernutzung

Wie in Tabelle 5 dargestellt, ist die Wassernutzung im Jahr 2024 im Vergleich zum Vorjahr leicht angestiegen. Die Wasserintensität beträgt 0,83 m³ Wasser pro m² EBF.

Der Gesamtwasserverbrauch bzw. die Gesamtwasserintensität der Liegenschaften wird gemäss GRESB bzw. EPRA berechnet. Zur besseren und einheitlichen Vergleichbarkeit wurde allerdings bei der Wasserintensität nicht die Geschossfläche (engl. Gross Floor Area) als Bezugsgrösse verwendet, sondern analog zu den REIDA-Kennzahlen die Energiebezugsfläche (EBF).

Biodiversität

Auswirkungen, Risiken und Chancen

PLAZZA versteht unter der Förderung der Biodiversität die Erhaltung und Neuschaffung von naturnahen Lebensräumen. Dazu zählt die Gestaltung der Aussenräume mit naturbelassenen, unversiegelten Flächen, Retentionsflächen, Feuchtbiotopen sowie Bäumen und Hecken. Das Biodiversitätsmanagement ist sowohl in der Planung als auch in der Entwicklung und Bewirtschaftung der Liegenschaften relevant.

Ergriffene Massnahmen im Bereich Biodiversität können negative Auswirkungen von Bestandesimmobilien oder Entwicklungsprojekten auf natürliche Lebensräume reduzieren. Zudem kann eine geringere Versiegelung von Flächen das städtische Klima und die Luftqualität verbessern, was das Wohlbefinden der Bewohnenden erhöht. Die steigenden Anforderungen an den Schutz der Biodiversität können jedoch die Bautätigkeiten verteuern oder verzögern. Andererseits können ökologische Aufwertungsmassnahmen die Attraktivität der Liegenschaften von PLAZZA erhöhen und die Lebensqualität der Mietenden verbessern. Ein Engagement in diesem Bereich kann die Reputation und die Attraktivität der Immobilien von PLAZZA stärken.

Managementansatz

Zu Beginn von Bau- und Sanierungsprojekten erfolgt eine umfassende Evaluierung der Ausgangssituation und der Risiken. Daraufhin werden Planungen und Prozesse gezielt angepasst. PLAZZA hält die gesetzlichen Vorschriften und die technischen Normen im Bereich von Umwelt und Sicherheit ein. PLAZZA nimmt zunehmend Überlegungen im Bereich der Biodiversität in ihre Geschäftstätigkeit auf, wie in folgenden Initiativen und Massnahmen dargestellt.

Für alle Entwicklungen sowie bis 2028 für mindestens 85 % der Mietflächen im Bestandesportfolio werden die SNBS-/SGNI-Zertifizierungen angestrebt. Je nach Gegebenheiten sind Aufwertungen bei der Begrünung vorgesehen, zum Beispiel durch die Artenvielfalt-fördernde Bepflanzung. Partner werden gebeten, die Biodiversitätsförderung in ihre Planungen aufzunehmen. Bei anstehenden Sanierungsprojekten wird zudem die Mieterschaft in die Planung einbezogen.

PLAZZA hat wesentliche Neubau- und Sanierungsprojekte, bei denen Biodiversität eine Rolle spielt. Bei diesen Planungen wird auch die Aussenraumgestaltung aufgenommen und auf wirtschaftliche Angemessenheit hin beurteilt.

Beim Projekt in Crissier wurde im Jahr 2014 zunächst eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt. Anschliessend wurden im Rahmen der ersten Etappe verschiedene Massnahmen zur Förderung der Biodiversität umgesetzt. Dazu gehören unter anderem die Entfernung von invasiven Arten samt Untergrund, das Erschaffen eines Froschteichs als ökologischer Ausgleichsfläche, das Ausbringen von mineralischen Böden zum Schutz der Blauflügeligen Ödlandschrecke sowie die Umsetzung einer angemessenen Bepflanzung.

In der Liegenschaft «Im Tiergarten» werden verschiedene Massnahmen der Aussenraumgestaltung geplant. Unter anderem sind die Aufwertung von Rasenflächen durch Blumenrasen und die stellenweise Umwandlung von Hecken-Monokulturen zu einer Mischhecke in Planung. Zudem vermeidet PLAZZA die Pflanzung invasiver Pflanzenarten und verwendet schwerpunktmässig einheimische Arten bei der Bepflanzung von Grünflächen. Als weitere Massnahmen sollen Nisthilfen sowie Insektenhotels geschaffen werden.

Beim Entwicklungsprojekt in Regensdorf ist eine Bepflanzung der Aussenräume mit lokalen Baumarten vorgesehen.

Soziales

Beziehungen zu Mietenden und Geschäftspartnern

Auswirkungen, Risiken und Chancen

Unter diesem Thema versteht PLAZZA eine faire und transparente Beziehung mit Mietenden und Geschäftspartnern. Dazu gehören ein wertschätzender Umgang miteinander sowie Bemühungen, die Mietenden serviceorientiert und angemessen zu unterstützen. Insgesamt führt dies zu vertrauensvolleren Geschäftsbeziehungen.

Dies kann die Zufriedenheit und das Wohlbefinden der Mieterschaft sowie der Geschäftskunden beeinflussen. Über die finanzielle Vertragsausgestaltung hat PLAZZA zudem Einfluss auf deren wirtschaftliche Situation.

Vernachlässigt PLAZZA diese Beziehungen, können mangelnde Qualität der Leistungen, Konflikte oder eine Verschlechterung der Geschäftskonditionen die Folgen sein, was langfristig die Betriebskontinuität und das Ansehen von PLAZZA beeinträchtigen kann. Eine erhöhte Anzahl von Mieterwechseln kann zu organisatorischem und finanziellem Aufwand bei PLAZZA führen.

Ein positives Verhältnis zu Mietenden und Geschäftspartnern trägt hingegen zu Planungssicherheit und finanzieller Stabilität bei. Ebenso gewährleisten starke Kooperationen mit Geschäftspartnern reibungslose Abläufe, bessere Konditionen und eine langfristige Zusammenarbeit.

Managementansatz

PLAZZA möchte ihre Werte sowohl im Umgang mit Mietenden als auch mit Geschäftspartnern vertreten. Im Kontakt mit den Mietenden achtet das Unternehmen darauf, dass die Anliegen angemessen, zielgerichtet und kompetent erledigt werden – unter Einhaltung des rechtlichen Rahmens. Geschäftspartner werden sorgfältig ausgewählt, beispielsweise durch ein zweistufiges Auswahlverfahren, nach festgelegten Eignungskriterien beurteilt und wo sinnvoll auch vertraglich zur Einhaltung von Bestimmungen zu Arbeitnehmerschutz, Arbeitsbedingungen und Gleichbehandlung verpflichtet. Weiter werden Aufgaben, Ziele und Kosten vorab vereinbart, laufend kontrolliert und allenfalls gemäss dem Plan-Do-Check-Act-Zyklus (PDCA-Zyklus) optimiert.

PLAZZA orientiert sich hinsichtlich Führungs- und Verhaltensgrundsätzen am PLAZZA-Verhaltenskodex. Der Austausch mit Mietenden erfolgt in der Regel im direkten Kontakt und wird seit 2024 ergänzt durch eine periodische Mietendenumfrage sowie einen strukturierten Dialog mit den wichtigsten Stakeholdern im Zusammenhang mit der Sanierung der Überbauung «Im Tiergarten» in Zürich in bewohntem Zustand. Bei Bedarf wird die Geschäftsleitung involviert.

Entwicklungen 2024

Im Jahr 2024 erfolgte die Kommunikation mit den Mietenden in erster Linie im direkten Kontakt und über die erstmals durchgeführte Umfrage. Mietende der Liegenschaft «Im Tiergarten» hat PLAZZA im Rahmen eines strukturierten Dialogs über die anstehende Sanierung informiert.

Die Mietenden aller Liegenschaften im Bestand, mit Ausnahme der Überbauung «Im Tiergarten», wurden über eine Umfrage zu Mietobjekten, Bewirtschaftung und Hauswartung befragt. Die Umfrage wurde von einem externen Anbieter durchgeführt und erlaubte durch standardisierte Fragen ein Benchmarking mit vielen Schweizer Immobilienunternehmen. Die Resultate waren erfreulich: Es zeigte sich, dass die befragte Mieterschaft überdurchschnittlich zufrieden ist.

Bei der Liegenschaft «Im Tiergarten» wurden die Mietenden im Zusammenhang mit der anstehenden Sanierung durch Veranstaltungen in den Prozess miteinbezogen. An einem ersten Anlass im Sommer 2024 informierte PLAZZA darüber, was in der geplanten Sanierung voraussichtlich umgesetzt wird. An einem zweiten Treffen im November wurden die Projektbeteiligten, die Etappierung, der konkrete Ablauf am Beispiel einer Wohnung, Begleitangebote u. a. m. vorgestellt. Die Teilnehmenden wurden eingeladen, Feedback und Anregungen zu geben. Das Feedback wurde intern besprochen und, sofern möglich, in die weitere Planung aufgenommen. Der Prozess wird zur stärkeren Vernetzung der Mietenden mit einer App, einem physischen Newsletter und regelmässigen Feedbackmöglichkeiten begleitet. Insgesamt fanden diese Massnahmen Zuspruch bei der betroffenen Mieterschaft, und weitere Kommunikationsanlässe sind für 2025 geplant.

Attraktive und zukunftsgerichtete Lebensräume

Auswirkungen, Risiken und Chancen

Unter attraktiven und zukunftsgerichteten Lebensräumen im mittleren Marktsegment, in dem PLAZZA tätig ist, versteht PLAZZA Qualitätsaspekte des Standorts und der Wohnräume. Dazu gehören Mobilitätskonzepte, das Verkehrsaufkommen und die Wohnhygiene wie Licht- und Luftverhältnisse. Ferner beinhaltet dieses Thema auch eine zeitgemässe Architektur sowie die individuelle Gestaltung von Liegenschaften und Aussenbereichen.

Mit ihren Investitionen in zukunftssträchtige Standorte schafft PLAZZA Wohnraum und trägt zur Entwicklung von Stadtquartieren und deren Infrastruktur in den Ballungsgebieten Zürich und Lausanne bei. Die Ausgestaltung der Wohnräume kann sich positiv oder negativ auf Gesundheit, Sicherheit und Wohlbefinden der Mietenden auswirken. Dies ist angesichts steigender Temperaturen für den Schutz vor Überhitzung ein relevantes Thema.

Durch die Anpassung der Liegenschaften an aktuelle und zukünftige Bedürfnisse von Nutzenden und Mietenden können die Risiken von Leerständen und Wertverlusten reduziert werden. Investitionen in Technologien und nachhaltige Materialien sind jedoch zu Beginn hoch und amortisieren sich erst über einen längeren Zeitraum. Fehlentscheidungen in der

Gestaltung und eine mangelnde Anpassungsfähigkeit der Wohnräume an zukünftige Trends können sich wiederum negativ auf die Rentabilität und die Attraktivität auswirken.

Die Ausrichtung der Liegenschaften an den Bedürfnissen der Bewohnenden schafft attraktive, zukunftsgerichtete Lebensräume. Dies kann eine breite Zielgruppe anziehen und zu einer erhöhten Nachfrage führen. Eine attraktivere Gestaltung der Mietzinsen kann dadurch die langfristige Ertragskraft und Wertsteigerung sichern.

Managementansatz

PLAZZA setzt bei Neubauten auf moderne, marktgerechte Grundrisse und sorgt für eine dem Marktsegment angemessene Materialisierung und Ausstattung (Preis-Leistungs-Verhältnis) sowohl im Neubau als auch bei Sanierungen. Die Ausnutzungsziffern werden so weit wie möglich ausgeschöpft. Bei der Wärmeerzeugung werden zunehmend erneuerbare Energien eingesetzt, bei gleichzeitiger Verbesserung der Dämmung. Bei bestehender Nachfrage fördert PLAZZA zudem die Elektromobilität mit dem Ausbau der Ladeinfrastruktur in den Liegenschaften. Die Ausgestaltung der Aussenflächen erfolgt jeweils als Teilprojekt nach der Planung der Mietflächen.

PLAZZA will der Wohnungsknappheit mit dem Bau neuer Wohnungen entgegenwirken: Insgesamt 420 Neubauwohnungen wurden in der ersten Etappe in Crissier realisiert, und in Regensdorf sind über 250 Neubauwohnungen in Planung. In Zürich wird die Sanierung von 466 Wohnungen ab 2025 vorbereitet.

Im Projekt in Regensdorf legt PLAZZA zudem Wert auf eine geringe Versiegelung und möglichst grosse Sickerkapazität des Untergrunds. Zur Förderung der Elektromobilität wurden Ladesäulen in den Wohnliegenschaften der Giesshübelstrasse 40/45 und «Im Glattgarten» installiert. Grundsätzlich stattet PLAZZA bei einem Ausbau in einem ersten Schritt mindestens 60% der Tiefgaragenparkplätze mit Stromkabelanbindung aus, um später nach Bedarf Ladestationen flexibel nachrüsten zu können. Die bedarfsgerechte Erstinstallation der Ladeinfrastruktur bei den meisten Bestandesliegenschaften wird voraussichtlich 2028 abgeschlossen sein. Anschliessend wird der Ausbau bedarfsorientiert fortgeführt.

Zur Ableitung von Massnahmen zieht PLAZZA Rückschlüsse aus Zustandsanalysen, Marktstudien, Planungsaufträgen, direkten Kontakten mit Mietenden oder auch der erstmals durchgeführten Mietendenumfrage. Zahlen zu den Mietzinsen sowie zum Leerstand werden ebenfalls für das Monitoring verwendet. Die anschliessenden Umsetzungsmöglichkeiten sind auch abhängig von behördlichen Auflagen wie Gestaltungsplänen oder Baubewilligungen.

Bei Neubauten möchte PLAZZA mit einer gezielten und phasenweisen Vermarktung der neuen Wohnungen tiefe Leerstandsquoten und die Festlegung angemessener Mietzinsen erreichen. Ein regelmässiges Benchmarking soll dies unterstützen und die Umsetzung im Bestand vorantreiben. Neue Projekte und Sanierungen werden nach SNBS/SGNI umgesetzt. Bis 2028 sollen mindestens 85% der Mietflächen im Bestandesportfolio nach diesem Standard zertifiziert sein.

Bei der Sanierung von «Im Tiergarten» wird die Zertifizierung nach SNBS angestrebt. Dafür plant PLAZZA, unter anderem folgende Vorgaben für die zuständige Totalunternehmung festzuhalten:

- Hindernisfreies Bauen gemäss SIA-Norm 500
- Weiterführung von vorhandenen Gemeinschaftsräumen
- Verbesserter Schall-, Kälte- und Hitzeschutz
- Optimiertes Lüftungssystem für eine gute Raumluftqualität
- Erhöhung der Anzahl Veloabstellplätze

Entwicklungen 2024

Beim Projekt in Crissier wurde mit der Totalunternehmung vereinbart, gesellschaftliche Aspekte der Planung umzusetzen. Dazu gehören z. B. die Förderung einer sozialen Durchmischung mit verschiedenen Nutzungen durch Spielplätze, Gemeinschaftsplätze, einen Park, eine Schule sowie der Anschluss an Naherholungsgebiete. Die Massnahmen zeigten sich erfolgreich: Ende 2024 waren in Crissier praktisch alle Wohnungen vermietet. Dieser Erfolg soll mit dem nächsten Entwicklungsprojekt in Regensdorf wiederholt werden.

Mitarbeiterbindung und Weiterentwicklung

Auswirkungen, Risiken und Chancen

Die Zufriedenheit der Mitarbeitenden von PLAZZA ist von zentraler Bedeutung. Dazu gehört, dass die Angestellten interessante Aufgaben in einem angenehmen Arbeitsumfeld übernehmen, in Geschäftsprozesse eingebunden werden und sich kontinuierlich weiterbilden können. Dies soll zu einer langfristigen Bindung der Mitarbeitenden beitragen, die der Schlüssel zum Unternehmenserfolg sind.

Anstellungsbedingungen und Aufgabenstellungen sowie der Umgang im Alltag können sich direkt auf die Zufriedenheit, die wirtschaftliche Situation und die Bindung der Mitarbeitenden und indirekt auch auf deren privates Umfeld auswirken.

Entsprechend kann eine tiefe Zufriedenheit die Qualität der Arbeitsergebnisse oder die Effizienz von Geschäftsprozessen negativ beeinflussen. PLAZZA weist mit 23 Mitarbeitenden zum Jahresende 2024 eine geringe Anzahl Mitarbeitende auf, wodurch Fluktuationen, insbesondere in Schlüsselpositionen, zu Wissensverlust, Störungen von Abläufen und schliesslich zu Kosten führen können.

Eine starke Mitarbeiterbindung und Weiterentwicklungsmöglichkeiten fördern ein positives Arbeitsumfeld, steigern Motivation, Produktivität und Arbeitsqualität und tragen so zu effizienten Geschäftsabläufen sowie einer langfristigen Stabilität des Unternehmens bei.

Mitarbeitendenstruktur

Die PLAZZA AG beschäftigte 23 Mitarbeitende mit einem Arbeitspensum von 20,5 Vollzeit-äquivalenten zum 31. Dezember 2024. Das Portfolio mit insgesamt 19 Liegenschaften wird fast ausschliesslich intern bewirtschaftet. Für die beiden Liegenschaften in Crissier sind

zwei dedizierte externe Bewirtschafter im Einsatz. Eine Vielzahl externer Planer, Unternehmer, Handwerker und Dienstleister unterstützt dabei die Bewirtschaftung. Neubau- oder Sanierungsprojekte werden mit Planern, Dienstleistern und meist mit Totalunternehmern realisiert, die wiederum Unternehmer, Planer und Dienstleister beauftragen.

Mit der Totalunternehmung des Projekts in Crissier vereinbarte PLAZZA zudem vertragliche Bestimmungen zu unter anderem Arbeitsbedingungen, Gleichbehandlung und Arbeitssicherheit. Dazu gehören auch Sicherheitsvorschriften für Dritte, die auf der Baustelle tätig sind.

	Männlich	Weiblich	Gesamt
Büro	7	9	16
Facility Management	7	0	7
Total	14	9	23

Tabelle 6: Mitarbeitende nach Tätigkeit (Beschäftigtenzahl, 31.12.2024)

	Männlich	Weiblich	Gesamt
Vollzeit	12	4	16
Teilzeit	2	5	7
Total	14	9	23

Tabelle 7: Mitarbeitende nach Beschäftigungsart (Beschäftigtenzahl, 31.12.2024)

	Männlich	Weiblich	Gesamt
Unbefristet	14	8	22
Befristet (ohne garantierte Arbeitszeit)	0	1	1
Total	14	9	23

Tabelle 8: Mitarbeitende nach Arbeitsvertrag (Beschäftigtenzahl, 31.12.2024)

	Männlich	Weiblich	Gesamt
Zugänge	5	2	7
Abgänge	0	-1	-1
Netto	5	1	6

Tabelle 9: Neueinstellungen und Abgänge im Berichtsjahr

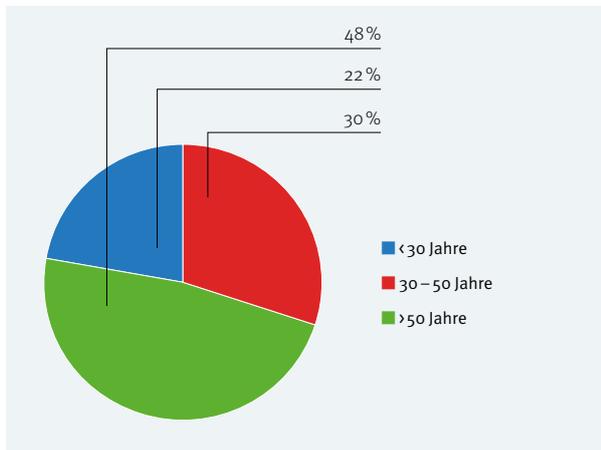


Abbildung 4: Mitarbeitende nach Alter (Beschäftigtenzahl, 31.12.2024)

Managementansatz

Für die Umsetzung orientiert sich PLAZZA an den Führungsgrundsätzen im PLAZZA-Verhaltenskodex. Dazu gehören eine von Fairness geprägte Arbeitsumgebung, die frei ist von Diskriminierung und Belästigung, sowie ein wertschätzender und vertrauensvoller Umgang miteinander. PLAZZA möchte Chancengleichheit fördern, unabhängig von Geschlecht, Nationalität, Religion, sexueller Orientierung oder ethnischer Zugehörigkeit.

PLAZZA führt mit allen Mitarbeitenden Jahresgespräche und fördert aktiv Weiterbildungen. Um sich kontinuierlich zu verbessern, führt PLAZZA zudem Gespräche mit neuen Mitarbeitenden sowie Austrittsgespräche. Für die Umsetzung ist die Geschäftsleitung im Rahmen der Vorgaben des Verwaltungsrats verantwortlich. Gesamtarbeits- oder Tarifverträge bestehen nicht. Die Vergütungen orientieren sich an Markt- und Erfahrungswerten und werden regelmässig überprüft.

Mitarbeitende profitieren von internen Schulungen, z. B. im Rahmen der Einarbeitungsprogramme, zu Schwerpunktthemen wie Cybersecurity, zu internen Prozessen und Systemen, zum internen Kontrollsystem (IKS) u. a. m. Tätigkeitsbezogene externe Weiterbildungen werden nach gegenseitiger Absprache finanziell und durch Arbeitszeit unterstützt. Das breite Aufgabenspektrum fördert zudem kontinuierliches Lernen «on the job».

Ausserdem bietet PLAZZA moderne Arbeitsbedingungen, darunter Homeoffice, flexible Arbeitszeiten, Zeitkonto oder die Möglichkeit für Teilzeitarbeit. Mit firmeninternen Aktivitäten, Anlässen oder Ausflügen stärkt PLAZZA den Teamzusammenhalt.

Dementsprechend beinhalten die Ziele sowohl qualitative Aspekte wie eine gute Arbeits- und Teamleistung als auch quantitative Ziele, beispielsweise eine mittelfristig niedrige Fluktuation.

Entwicklungen 2024

Im Berichtsjahr ist es PLAZZA gelungen, sieben neue Mitarbeitende einzustellen (s. Tabelle 9). Damit konnte neben der Reaktion auf das Unternehmenswachstum auch eine geregelte Übergabe für absehbare Abgänge im Jahr 2025 infolge von Pensionierungen, Mutterschaft und ordentlichen Kündigungen eingeleitet werden. Bei einem Austritt von einer Person im Jahr 2024 beträgt die Turnover Rate¹ für das Berichtsjahr 5 %.

Die Mitarbeitenden im Büro haben im Berichtsjahr im Rahmen ihrer beruflichen Tätigkeit bei PLAZZA durchschnittlich mehr als 24 Stunden in Aus- und Weiterbildungen investiert. Zudem fanden im Berichtsjahr ein Grillevent sowie die Begehung der neuen Liegenschaft in Crissier durch die Mitarbeitenden des Büros in Zürich zusammen mit den Mitarbeitenden vor Ort statt.

Arbeitssicherheit und Gesundheit

Auswirkungen, Risiken und Chancen

Das Thema umfasst die Sicherheit und Gesundheit der eigenen Mitarbeitenden sämtlicher Bereiche. Dazu gehören Hauswartung, Bewirtschaftung, Projektentwicklung, Buchhaltung und Administration.

Arbeitnehmende, die für Dritte wie z. B. Totalunternehmungen für Projekte von PLAZZA tätig sind, haben eigene Verträge mit den jeweiligen Unternehmen, auf die PLAZZA wenig Einfluss hat. Bei entdeckten Missständen wird jedoch das Gespräch mit den Partnern von PLAZZA gesucht.

Präventive Massnahmen im Bereich Arbeitssicherheit von Hauswarten, ergonomische Arbeitsplätze im Büro sowie Massnahmen zur Stärkung der mentalen Gesundheit können Mitarbeitende vor Unfällen und Erkrankungen schützen, das Wohlbefinden stärken und das Arbeitsklima verbessern. Werden Arbeitssicherheit und Gesundheit vernachlässigt, kann dies zu erhöhten Unfallrisiken oder gesundheitlichen Problemen führen und die Familien sowie das Umfeld der Mitarbeitenden negativ mitbeeinflussen. Eine hohe Anzahl an arbeitsbedingten Krankheitstagen, Fehlzeiten und Arbeitsunfällen führt zu erhöhten Kosten, Haftungsansprüchen oder Beeinträchtigungen im Betriebsablauf. Zusätzlich leidet das Arbeitgeberimage durch eine vermehrte Anzahl an Betriebsunfällen, was zu Problemen in der Rekrutierung neuer Mitarbeitender führen kann.

¹ Abgänge / durchschnittliche Beschäftigtenzahl im Jahr 2024.

Managementansatz

PLAZZA setzt sich das Ziel, keine Arbeitsunfälle sowie keine Beschwerden hinsichtlich Ergonomie der Büroausstattung zu verzeichnen. Die Hauswarte sind beispielsweise Risiken beim Umgang mit Arbeitsgeräten wie z. B. Traktoren oder Heckenscheren ausgesetzt. Um Risiken zu minimieren, sind sowohl Mitarbeitende als auch die Geschäftsleitung in der Verantwortung, die gesetzlichen Vorgaben und internen Regelungen einzuhalten.

Es gibt einen Sicherheitsbeauftragten bei PLAZZA, aufgrund der Grösse des Unternehmens besteht jedoch kein stark formalisiertes Managementsystem für Sicherheit und Gesundheit am Arbeitsplatz. Das Personal, im Besonderen die Hauswartung sowie Sicherheitsbeauftragte, werden bedarfsgerecht und periodisch geschult.

PLAZZA stellt eine angemessene Arbeitskleidung bereit, und es wird kontrolliert, dass die von PLAZZA zur Verfügung gestellte Schutzkleidung getragen wird. Der Umgang mit Arbeitsgeräten wird gegebenenfalls mit Schulungen vertieft.

Die Büroarbeitsplätze der Mitarbeitenden erfüllen ergonomische Standards und können auf Wunsch der Mitarbeitenden ergänzt werden. PLAZZA fordert auch von ihren Geschäftspartnern und Lieferanten die Befolgung dieser Sicherheits- und Gesundheitsstandards gemäss PLAZZA-Verhaltenskodex. Die Einhaltung wird durch Mitarbeitenden-Feedback und Kontrollen überprüft, während die Geschäftsleitung die Umsetzung gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrats verantwortet.

Entwicklungen 2024

Im Jahr 2024 fand die Integration neuer Mitarbeitender statt, die es nun – zusammen mit dem bestehenden Personal – kontinuierlich zu sensibilisieren und zu schulen gilt. Im Berichtsjahr gab es einen leichten Arbeitsunfall eines Hauswarts zu verzeichnen, der in der Folge ca. einen Monat nur teilweise arbeitsfähig war. Der Vorfall wurde intern aufgearbeitet, und es wurden keine Anhaltspunkte für eine notwendige systematische Anpassung des Sicherheitskonzepts gefunden. Seit einigen Jahren war dies der erste Unfall.

Wirtschaft und Governance

Wirtschaftliche Leistung

Auswirkungen, Risiken und Chancen

Die wirtschaftliche Leistung bei PLAZZA beinhaltet das Erzielen und Gewährleisten von langfristigen, stabilen und angemessenen Renditen. Zentrale Indikatoren der wirtschaftlichen Leistung sind insbesondere Liegenschaftenertrag, Betriebsergebnis und Gewinn sowie Leerstandsquote und Wertentwicklung des Immobilienportfolios. Neben der effizienten Verwaltung des bestehenden Immobilienportfolios ist auch eine nachhaltige Entwicklung neuer Projekte von zentraler Bedeutung. Dazu gehört die Kostenoptimierung sowohl im Bau als auch im Betrieb. Um Investitionsstau zu vermeiden, werden Instandhaltungen und -setzungen an den Liegenschaften möglichst zum angemessenen Zeitpunkt umgesetzt.

Ein auf Langfristigkeit ausgerichtetes Geschäftsmodell sorgt für eine solide Bilanz und finanzielle Stabilität für Investoren und Aktionäre. Durch die Entwicklung, Vermarktung und Bewirtschaftung von Immobilien nimmt PLAZZA Einfluss auf die Wohnraumentwicklung in den Wirtschaftszentren Zürich und Lausanne.

Wesentliche Risiken bestehen in potenziellen Fehlern oder Verzögerungen bei Entwicklungs- oder Sanierungsprojekten, bei ansteigenden Finanzierungskosten oder negativen Auswirkungen von Regulierungen.

Dem gegenüber stehen wirtschaftliche Potenziale, die sich aus der nachhaltigen Entwicklung, Vermarktung und Bewirtschaftung von Liegenschaften ergeben können. Finanzielle Risiken lassen sich dadurch minimieren und Wachstumschancen optimieren, was sich positiv auf Kreditratings und Finanzierungskosten auswirken kann. Die Attraktivität für Investoren und die Reputation des Unternehmens können gestärkt werden. Weiter ermöglicht eine stabile Finanzlage, zu wettbewerbsfähigen Bedingungen Vereinbarungen mit Mitarbeitenden, Zulieferern und Mietenden zu schliessen.

Managementansatz

PLAZZA fokussiert sich auf Schlüsselprojekte, legt Wert auf eine Zusammenarbeit mit zuverlässigen Partnern und setzt auf langfristige Finanzierungen. Potenzielle Regulierungsfolgen werden vorausschauend eingeschätzt. Verantwortlich für die Umsetzung ist die Geschäftsleitung im Rahmen der Vorgaben des Verwaltungsrats. Statuten, Anlagereglement und langfristige Finanzplanung bilden hierfür die Grundlage, ergänzt durch die regelmässige Aktualisierung der Objektstrategien sowie der Jahresplanung und die Berichterstattung. Die effektive Entwicklung wird schliesslich anhand eines Vergleichs der zentralen Leistungsindikatoren zwischen Planung und Ist-Zustand überprüft.

Entwicklungen 2024

Im Berichtsjahr standen drei Projekte im Vordergrund:

- Inbetriebnahme von «L'Orée», der Liegenschaft der ersten Etappe in Crissier;
- Planung und Vorbereitung der Sanierung der Überbauung «Im Tiergarten» ab 2025;
- Einreichung des Gestaltungsplans und weitgehender Abschluss des Bauprojekts im Entwicklungsprojekt Regensdorf.

Daneben konnten Leerstände im bisherigen Bestand tief gehalten und die Finanzierung ausgebaut werden. Die anfänglichen temporären Leerstände im Geschäftsflächenanteil der neuen Wohnliegenschaft in Crissier waren erwartet worden und werden nun schrittweise abgebaut.

Weitere Informationen zur wirtschaftlichen Leistung im Geschäftsjahr sind in diesem Geschäftsbericht auf den Seiten 2–4 und 74–76 zu finden.

Risikomanagement

Auswirkungen, Risiken und Chancen

Zum Risikomanagement von PLAZZA gehört der Umgang mit Geschäftsrisiken und -chancen, die mit der Entwicklung, der Vermarktung und der Bewirtschaftung von Liegenschaften verbunden sind. Hierzu zählen die Identifizierung, die Bewertung und das Management von relevanten unternehmerischen Risiken und Chancen. Dies beinhaltet auch das Management von ESG-Risiken.

Die Stabilität von PLAZZA hängt unter anderem vom Risiko- und Resilienzmanagement ab und wirkt sich somit auch auf das Verhältnis zu Stakeholdern wie Liegenschaftsnutzenden, Mietenden, Geschäftspartnern oder Investoren aus. Das Risikomanagement beeinflusst auch den Umweltbereich: Durch die Verringerung negativer Umweltauswirkungen, wie etwa die Reduktion von Emissionen, lassen sich Umweltrisiken minimieren.

Mit einem effektiven Risikomanagement lassen sich potenzielle Gefahren wie Marktveränderungen, rechtliche Herausforderungen oder operative Risiken frühzeitig identifizieren und geeignete Massnahmen ergreifen. Dies kann die Widerstandsfähigkeit und Stabilität des Unternehmens erhöhen und mögliche Verluste minimieren.

Managementansatz

Die Geschäftsleitung trägt die Verantwortung für das Risikomanagement. Sie identifiziert Risiken und leitet geeignete Massnahmen ab, die in einem jährlichen Bericht an den Verwaltungsrat zusammengefasst werden. Die Geschäftsleitung bespricht Risiken betreffend Entscheidungen, Planungen oder Aktivitäten regelmässig mit dem Verwaltungsrat, der das Risikomanagement überwacht.

In seiner Ausrichtung orientiert sich das Risikomanagement an der Strategie, den branchenspezifischen Gegebenheiten, aber auch an Vorgaben aus Gesetzen und internen Reglementen. Im Anlagereglement sind beispielsweise Vorgaben zum Immobilienportfolio und zu dessen Nutzung gemacht, im internen Organisationsreglement finden sich Definitionen von Aufgaben und Kompetenzen zur Umsetzung der Vorgaben von Gesetz und Statuten.

Die Risiken werden laufend überprüft und Massnahmen zur Vermeidung oder Reduzierung von negativen Folgen gegebenenfalls angepasst. Dieser Prozess wird durch regelmässige Audits in den Bereichen Rechnungslegung, Steuern, Sozialabgaben oder IT unterstützt. Ziele zum Risikomanagement ergeben sich aus den spezifischen Massnahmen des internen Risikoberichts.

Entwicklungen 2024

Mit der Inbetriebnahme der Liegenschaft der ersten Etappe in Crissier konnte PLAZZA Risiken aus diesem Entwicklungsprojekt wesentlich reduzieren. Die gegen Ende 2024 erteilte Bewilligung für die Sanierung der Gebäude «Im Tiergarten» verminderte zusätzlich Unsicherheiten bezüglich Terminen, Projektkosten und erwarteten künftigen Regulierungen.

Zur Prävention gegen Cyberrisiken wurde 2024 die Umsetzung der wichtigsten Massnahmen aus dem Cyberaudit des Vorjahres abgeschlossen. Zudem bestehen regelmässige Awareness-Trainings für Büromitarbeitende.

Verantwortungsvolle Unternehmensführung

Auswirkungen, Risiken und Chancen

Verantwortungsvolle Unternehmensführung umfasst die Ausrichtung der Aktivitäten an den unternehmerischen Leitlinien und Zielen von PLAZZA, wie eine angemessene Rentabilität und Nachhaltigkeit. Um dies zu erreichen, handelt das Unternehmen auf Basis von Integrität, Ethik und Compliance.

Eine verantwortungsvolle Unternehmensführung nach diesen Prinzipien kann einerseits zur wirtschaftlichen Stabilität beitragen und andererseits negative Auswirkungen auf Umwelt und Gesellschaft reduzieren. Dazu gehören beispielsweise Umweltbelastungen, Korruption oder Benachteiligungen einzelner Interessengruppen. Geschäftspartner und Stakeholder legen zunehmend Anforderungen im Bereich verantwortungsvolle Unternehmensführung fest. Unethisches Verhalten oder Verstösse gegen Gesetze können zu Vertrauensverlust und damit letztlich zu finanziellen Einbussen führen. Somit ist eine verantwortungsvolle Unternehmensführung grundlegend für die langfristige Entwicklung von PLAZZA. Eine verlässliche Beziehung zu den Stakeholdern kann zudem auch tiefe Leerstände und eine angemessene Rentabilität sichern, die Rekrutierung neuer Mitarbeitender erleichtern und Vertrauen bei Investoren schaffen.

Managementansatz

Ein Unternehmen hat langfristig nur Erfolg mit glaubwürdigem Handeln und bei Beachtung grundlegender Werte. Partner eines Unternehmens müssen sich auf das faire und gesetzeskonforme Verhalten verlassen können. Bei PLAZZA sind die Grundsätze einer verantwortungsvollen Unternehmensführung verschiedentlich verankert: einerseits in der Grundhaltung von Verwaltungsrat, Geschäftsleitung und Mitarbeitenden, aber auch in Dokumenten wie den Statuten, dem Organisationsreglement, dem Verhaltenskodex, dem Anlagereglement oder in den Prozessen des Managementsystems.

Die Umsetzung obliegt der Geschäftsleitung im Rahmen der Vorgaben durch den Verwaltungsrat und berücksichtigt neben Gesetzen und Statuten den PLAZZA-Verhaltenskodex u. a. m. Der PLAZZA-Verhaltenskodex schreibt unter anderem Führungsgrundsätze, Einhaltung gesetzlicher Vorgaben, Regeln für fairen Wettbewerb, ein transparentes Finanzwesen, Datenschutz- und Kommunikationsrichtlinien, Chancengleichheit sowie den Umgang mit Verstössen vor. PLAZZA überwacht die Prozesse laufend über Rückmeldungen durch Stakeholder und das interne Kontrollsystem. Der Verhaltenskodex wurde bei der Einführung intern vorgestellt, und die Mitarbeitenden haben ihn in physischer Form erhalten. Für alle neu eingestellten Mitarbeitenden ist der Verhaltenskodex Teil der Vertragsdokumente.

Die verantwortungsvolle Unternehmensführung ist für alle Stakeholder relevant: Die Mieterschaft profitiert von attraktiven Lebensräumen zu adäquaten Mietzinsen, einer transparenten und verlässlichen Kommunikation sowie einem respektvollen Umgang im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben. Externe Partner verlassen sich auf eine integre Zusammenarbeit und schätzen klare Zielvorgaben und eine pünktliche Begleichung von Rechnungen für die erbrachten Leistungen. Investoren vertrauen auf eine stabile wirtschaftliche Entwicklung und eine verlässliche Kommunikation.

PLAZZA hat sich zum Ziel gesetzt, den Verhaltenskodex stets einzuhalten und verlässlich mit Stakeholdern zu kommunizieren. Seit 2023 sind die Fortschritte bei der Umsetzung der ESG-Strategie auch ein Kriterium für die variable Vergütung der Geschäftsleitung. Zudem werden, wo angemessen, zunehmend vertragliche Anforderungen im Bereich ESG an Dienstleister und Auftragnehmer gestellt.

Entwicklungen 2024

Die Sanierung der Überbauung «Im Tiergarten» in Zürich wird in bewohntem Zustand durchgeführt. Bei der Vorbereitung ist es wichtig, die Mietenden aktiv einzubeziehen. Es wurden deshalb Dialogveranstaltungen organisiert, bei denen ausführlich über Inhalt und Ablauf der geplanten Sanierung informiert wurde, Anliegen der Mieterschaft aufgenommen und wo möglich beantwortet oder in die Planungen einbezogen wurden.

Für den Berichtszeitraum sind PLAZZA keine Verstösse gegen Gesetze oder Vorschriften bekannt. Zudem bestanden keine bestätigten Korruptionsfälle und keine Rechtsverfahren aufgrund von wettbewerbswidrigem Verhalten und Verstössen gegen das Kartell- und Monopolrecht.

Anhang

Über diesen Bericht

PLAZZA plant, realisiert und bewirtschaftet eigene Liegenschaften und Immobilienprojekte in der Schweiz. Grosse Bedeutung hat dabei die Bewirtschaftung des Bestandesportfolios an Wohn- und Geschäftsliegenschaften in den Wirtschaftszentren Zürich und Lausanne. Hinzu kommen Entwicklungsliegenschaften und -projekte sowie im Baurecht vergebene Liegenschaften in beiden Metropolregionen. Die geografische und segmentspezifische Ausrichtung auf überwiegend zentrumsnahe, gut erschlossene Standorte sichert die nachhaltige Stabilität des Unternehmens und bildet die Basis für künftiges Wachstum.

Die Nachhaltigkeitsberichterstattung umfasst die gesamte Organisation (PLAZZA AG).

PLAZZA veröffentlicht jährlich einen Nachhaltigkeitsbericht. Der Bereichszeitraum deckt die Periode vom 1. Januar 2024 bis 31. Dezember 2024 ab, wobei die Umweltdaten aus der Heizperiode vom 1. Juli 2023 bis 30. Juni 2024 stammen. Im Vergleich zum Vorjahr wurde die Umstellung von KBOB auf REIDA vollzogen (siehe Überleitungstabellen und Überleitungen der Absenkpfade im Kapitel «Erweiterte Umweltkennzahlen» auf Seite 56–58). Anpassungen an den Vorjahreszahlen wurden in den Umweltkennzahlen auf Seite 33–41 vorgenommen.

Dieser Bericht wurde als Teil des Geschäftsberichts 2024 am 4. März 2025 vom Verwaltungsrat genehmigt und am 5. März 2025 veröffentlicht. Er ist entstanden mit Unterstützung der Sustainserv GmbH. Die Umweltkennzahlen wurden durch die pom+Consulting AG aus den Verbrauchsdaten von PLAZZA bzw. der Energieversorger ermittelt. Es wurde keine externe Prüfung der Inhalte des Nachhaltigkeitsberichts durchgeführt.

Erweiterte Umweltkennzahlen

Überleitung von der bisherigen auf die neue Methodik

Im Folgenden werden die Unterschiede zwischen den klimakorrigierten Verbräuchen nach bisheriger Methodik (KBOB) bis 2023 und den klimakorrigierten Verbräuchen nach neuer Methodik (REIDA) ab 2024 erläutert.

Energieträger	Verbrauch bisherige Methodik (KBOB)		Verbrauch neue Methodik (REIDA)	
	2023 (MWh)	2024 (MWh)	2023 (MWh)	2024 (MWh)
Allgemeinstrom	1 358 ¹	1 344	1 426	1 344
Elektrizität Wärmepumpe	750	499	673	543
Umweltwärme	0 ²	0	1 683	1 359
Fernwärme	5 310	4 863	3 900 ³	3 649
Fossile Energieträger (Öl, Gas)	1 295	1 364	1 444	1 496
Total	8 713	8 070	9 127	8 390

1 In der letztjährigen Datenabfrage war ein Stromzähler, der einen Verbrauch von 68 MWh auswies, nicht korrekt zugeordnet, was dieses Jahr nachträglich korrigiert wurde. Dadurch erhöht sich der Allgemeinstromverbrauch und reduziert sich der Wärmepumpenverbrauch des Jahres 2023.

2 Nach REIDA muss die Umweltwärme (anders als nach KBOB) ausgewiesen werden.

3 Die Fernwärmeverbräuche werden seit diesem Jahr zählerbasiert anstatt kostenbasiert ausgewertet, was eine genauere Auswertung ermöglicht.

Tabelle 10: Vergleichstabelle bisherige und neue Methodik – Energie

Die Unterschiede der Kennzahlen sind den unterschiedlichen Klimakorrekturen zu entnehmen. Während die bisherige Methodik (KBOB) eine Heizgradtagbereinigung nach den Daten des Hauseigentümergeverbands Schweiz (HEV) vornimmt, wurde nach der neuen Methodik (REIDA) auf Basis Akkumulierter Temperaturdifferenzen (ATD) korrigiert.

Zusätzlich zu den Unterschieden in den Energieverbrauchswerten unterscheiden sich die CO₂-Faktoren nach REIDA von den CO₂-Faktoren nach KBOB, was die in Tabelle 11 gezeigten Unterschiede erklärt.

Energieträger	Emissionen bisherige Methodik (KBOB)		Emissionen neue Methodik (REIDA)	
	2023 (tCO ₂ e)	2024 (tCO ₂ e)	2023 (tCO ₂ e)	2024 (tCO ₂ e)
Scope 1	300	316	287	300
Scope 2	670	596	393	367
Total	970	912	680	667

Tabelle 11: Vergleichstabelle bisherige und neue Methodik – CO₂

Die aus den methodischen Umstellungen resultierenden Änderungen der Kennzahlen werden in Tabelle 12 dargestellt.

	Bisherige Methodik (KBOB)		Neue Methodik (REIDA)	
	2023	2024	2023	2024
Energieträger				
Energieintensität (kWh/m ² EBF)	96,0	88,9	87,3	80,2
CO ₂ -Intensität (kg/m ² EBF)	10,7	10,1	6,5	6,4
Anteil Erneuerbar in %	58	70 ¹	61	58

1 Der Anteil erneuerbar nach bisheriger Methodik steigt im Jahr 2024 auf 70 %, da mit dem market-based Ansatz gerechnet wurde und der Anteil erneuerbarer Fernwärme 2024 80 % anstatt wie 2023 60 % betrug.

Tabelle 12: Vergleichstabelle bisherige und neue Methodik – Kennzahlen

Die Absenkpfade wurden im Zuge der Umstellung der Methodik auf REIDA ebenfalls neu berechnet. Im neu berechneten Absenkpfad wird der dynamische location-based Ansatz zur Berechnung der CO₂e-Intensität verwendet. Dabei werden die prognostizierten CO₂-Emissionsfaktoren für die einzelnen Energiemedien auf dem Schweizer Markt verwendet, was die Reduktion auf Netto-Null im Jahr 2050 ermöglicht. Im Absenkpfad nach bisheriger Methodik wurde hingegen die Annahme getroffen, dass auf Ökostrom und erneuerbare Fernwärme umgestellt wird, was in Kombination mit dem Einkauf von CO₂-Zertifikaten die Reduktion auf Netto-Null im Jahr 2050 ermöglicht.

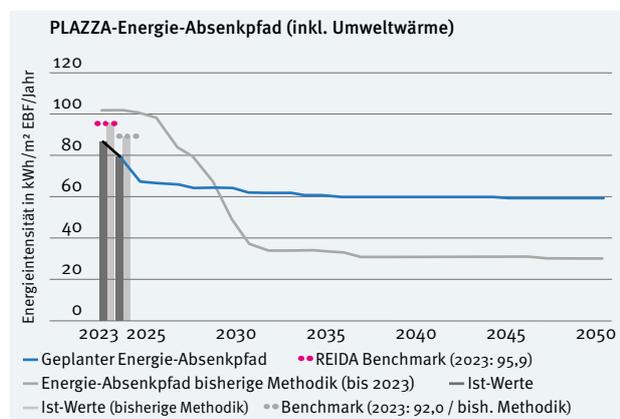


Abbildung 5: Energie-Absenkpfad nach bisheriger und neuer Methodik

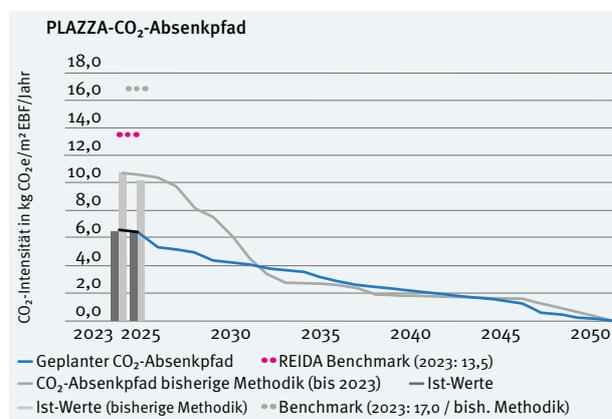


Abbildung 6: CO₂-Absenkpfad nach bisheriger und neuer Methodik

Die Unterschiede zwischen dem bisherigen Energie-Absenkpfad und dem neuen Energie-Absenkpfad sind folgendermassen zu erklären:

- Die neu berechnete EBF nach REIDA fällt grösser aus, wodurch die Intensität im Ist-Zustand sinkt.
- Nach REIDA-Methodik wird von PV-Anlagen produzierter Strom (Eigenproduktion) ebenfalls in die Energieintensität eingerechnet. Nach bisheriger Methodik wurde der PV-Strom nicht ausgewiesen, da dieser keine externe Energiezufuhr darstellt.
- Nach REIDA-Methodik muss die Umweltwärme, anders als nach bisheriger Methodik, ausgewiesen werden.

Zusätzlich zu den methodischen Umstellungen wurde die langfristige Finanzplanung aktualisiert, wodurch die Massnahmen im REIDA-Absenkepfad früher greifen als im Absenkepfad nach bisheriger Methodik.

Die Unterschiede im CO₂-Absenkepfad werden analog zum Energie-Absenkepfad (Abbildung 5 auf Seite 57) dargestellt. Die Unterschiede zum bisherigen Absenkepfad sind folgendermassen zu erklären:

- Analog zum Energie-Absenkepfad fällt die EBF nach REIDA grösser aus, wodurch die Intensität im Ist-Zustand sinkt.
- Die CO₂-Emissionsfaktoren nach REIDA unterscheiden sich von der bisherigen Berechnung.

Wie im Energie-Absenkepfad auch ersichtlich ist, wurde die langfristige Finanzplanung aktualisiert. Die prognostizierten Abnahmen in den nächsten Jahren sind auf Entwicklungsprojekte und Sanierungen zurückzuführen.

Glossar zu Umweltkennzahlen

Abkürzung	Definition
KPI	Key Performance Indicator
VMF	Vermietbare Fläche
EBF	Energiebezugsfläche
m² EBF	Quadratmeter der Energiebezugsfläche
kWh	Kilowattstunde
MWh	Megawattstunde
a	Jahr
kg	Kilogramm
t	Tonne
CO₂e	CO ₂ -Äquivalente: Umrechnung verschiedener Arten von Emissionen in die äquivalente Menge CO ₂
m³	Kubikmeter
PV	Photovoltaik

GRI-Index

Die PLAZZA AG hat in Übereinstimmung mit den GRI-Standards für den Zeitraum 1. Januar 2024 bis 31. Dezember 2024 berichtet.

Verwendeter GRI 1	GRI 1: Grundlagen 2021
Anwendbarer GRI-Branchenstandard	Keiner

GRI-Standard	Angabe	Verweis / Information	Auslassung (Anforderung [A], Grund [G], Erklärung [E])
--------------	--------	--------------------------	---

Allgemeine Angaben

1. Die Organisation und ihre Berichterstattungspraktiken

GRI 2: Allgemeine Angaben 2021	2-1	Organisationsprofil	S. 55	
	2-2	Entitäten, die in der Nachhaltigkeitsberichterstattung der Organisation berücksichtigt werden	S. 55	
	2-3	Berichtszeitraum, Berichtshäufigkeit und Kontaktstelle	S. 55, 124	
	2-4	Richtigstellung und Neudarstellung von Informationen	S. 55	
	2-5	Externe Prüfung	S. 55	

2. Tätigkeiten und Mitarbeitende

GRI 2: Allgemeine Angaben 2021	2-6	Aktivitäten, Wertschöpfungskette und andere Geschäftsbeziehungen	S. 26, 55	
	2-7	Angestellte	S. 46–48	
	2-8	Mitarbeitende, die keine Angestellten sind		A: Gesamte Anzahl Mitarbeitende, die keine Angestellten sind G: Information nicht verfügbar/unvollständig E: Derzeit ist keine systematische Berichterstattung vorhanden. Für Einzelheiten zur Zusammenarbeit mit Vertragsarbeitenden siehe Seite 46–47.

GRI-Standard	Angabe	Verweis / Information	Auslassung (Anforderung [A], Grund [G], Erklärung [E])
3. Unternehmensführung			
GRI 2: Allgemeine Angaben 2021	2-9	Führungsstruktur und Zusammen- setzung	S. 30
	2-10	Nominierung und Auswahl des höchsten Kontrollorgans	S. 30
	2-11	Vorsitzende:r des höchsten Kontrollorgans	S. 30
	2-12	Rolle des höchsten Kontrollor- gans bei der Beaufsichtigung der Bewältigung der Auswirkungen	S. 28–30
	2-13	Delegation der Verantwortung für das Management der Auswirkungen	S. 28–29
	2-14	Rolle des höchsten Kontrollorgans bei der Nachhaltigkeitsberichter- stattung	S. 27–28, 55
	2-15	Interessenkonflikte	S. 30
	2-16	Übermittlung kritischer Anliegen	S. 29–30
	2-17	Gesammeltes Wissen des höchsten Kontrollorgans	S. 30
	2-18	Bewertung der Leistung des höchsten Kontrollorgans	S. 30
	2-19	Vergütungspolitik	S. 30–31
	2-20	Verfahren zur Festlegung der Vergütung	S. 30–31
2-21	Verhältnis der Jahresgesamt- vergütung	S. 31	
4. Strategie, Richtlinien und Praktiken			
GRI 2: Allgemeine Angaben 2021	2-22	Anwendungserklärung zur Strategie für nachhaltige Entwicklung	S. 25
	2-23	Verpflichtungserklärung zu Grundsätzen und Handlungsweisen	S. 28–29, 54
	2-24	Einbeziehung politischer Verpflichtungen	S. 29–30, 54
	2-25	Verfahren zur Beseitigung negativer Auswirkungen	S. 29–30, 54
	2-26	Verfahren für die Einholung von Ratschlägen und die Meldung von Anliegen	S. 29
	2-27	Einhaltung von Gesetzen und Verordnungen	S. 54
	2-28	Mitgliedschaft in Verbänden und Interessengruppen	S. 26

GRI-Standard	Angabe	Verweis / Information	Auslassung (Anforderung [A], Grund [G], Erklärung [E])
5. Einbindung von Stakeholdern			
GRI 2: Allgemeine Angaben 2021	2-29	Ansatz für die Einbindung von Stakeholdern	S. 26
	2-30	Tarifverträge	S. 48
Wesentliche Themen			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-1	Verfahren zur Bestimmung wesentlicher Themen	S. 27
	3-2	Liste der wesentlichen Themen	S. 27
Umwelt			
Energienutzung			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3	Management von wesentlichen Themen	S. 32–35
	GRI 302: Energie 2016	302-1	Energieverbrauch innerhalb der Organisation
302-2		Energieverbrauch ausserhalb der Organisation	S. 33
302-3		Energieintensität	S. 33
Klimaschutz			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3	Management von wesentlichen Themen	S. 36–39
GRI 201: Wirtschaftliche Leistung 2016	201-2	Finanzielle Folgen des Klimawandels für die Organisation und andere mit dem Klimawandel verbundene Risiken und Chancen	A: Mit dem Klimawandel verbundene Risiken und Chancen G: Information nicht verfügbar/ unvollständig E: Es ist geplant, eine Berichterstattung in Anlehnung an die TCFD-Empfehlungen für die Berichterstattung über das Geschäftsjahr 2025 einzuführen.
GRI 305: Emissionen 2016	305-1	Direkte THG-Emissionen (Scope 1)	S. 37
	305-2	Indirekte energiebedingte THG-Emissionen (Scope 2)	S. 37
	305-4	Intensität der Treibhausgasemissionen	S. 37

GRI-Standard	Angabe	Verweis / Information	Auslassung (Anforderung [A], Grund [G], Erklärung [E])
Ressourcenverbrauch			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	S. 39-40	
GRI 303: Wasser und Abwasser 2018	303-3 Wasserentnahme	S. 41	
GRI 306: Abfall 2020	306-3 Angefallener Abfall		A: Gesamtgewicht des anfallenden Abfalls G: Information nicht verfügbar/ unvollständig E: Derzeit besteht keine systematische Datensammlung von Abfalldaten.
Biodiversität			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	S. 41–42	
GRI 304: Biodiversität 2016	304-2 Erhebliche Auswirkungen von Aktivitäten, Produkten und Dienstleistungen auf die Biodiversität	S. 41–42	
Soziales			
Beziehung zu den Mietenden und Geschäftspartnern			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	S. 43–44	
Attraktive und zukunftsgerichtete Lebensräume			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	S. 44–46	
Mitarbeitendenbindung und Weiterentwicklung			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	S. 46–49	
GRI 401: Beschäftigung 2016	401-1 Neu eingestellte Angestellte und Angestelltenfluktuation	S. 47, 49	
GRI 404: Aus- und Weiterbildung 2016	404-1 Durchschnittliche Stundenzahl für Aus- und Weiterbildung pro Jahr und Angestellten	S. 49	
	404-2 Programme zur Verbesserung der Kompetenzen der Angestellten und zur Übergangshilfe	S. 48	
	404-3 Prozentsatz der Angestellten, die eine regelmässige Beurteilung ihrer Leistung und ihrer beruflichen Entwicklung erhalten	S. 48	

GRI-Standard	Angabe	Verweis / Information	Auslassung (Anforderung [A], Grund [G], Erklärung [E])
Arbeitssicherheit und Gesundheit			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3	Management von wesentlichen Themen	S. 49–50
GRI 403: Sicherheit und Gesundheit am Arbeitsplatz 2018	403-1	Managementsystem für Sicherheit und Gesundheit am Arbeitsplatz	S. 50
	403-2	Gefahrenidentifizierung, Risikobewertung und Untersuchung von Vorfällen	S. 49–50
	403-5	Mitarbeiterschulungen zu Sicherheit und Gesundheit am Arbeitsplatz	S. 50
	403-7	Vermeidung und Abmilderung von direkt mit Geschäftsbeziehungen verbundenen Auswirkungen auf die Sicherheit und Gesundheit am Arbeitsplatz	S. 49–50
	403-9	Arbeitsbedingte Verletzungen	S. 50

Wirtschaft und Governance

Wirtschaftliche Leistung

GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3	Management von wesentlichen Themen	S. 51–52
GRI 201: Wirtschaftliche Leistung 2016	201-1	Unmittelbar erzeugter und ausgeschütteter wirtschaftlicher Wert	S. 52

Risikomanagement

GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3	Management von wesentlichen Themen	S. 52–53
-----------------------------------	-----	------------------------------------	----------

Verantwortungsvolle Unternehmensführung

GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3	Management von wesentlichen Themen	S. 53–54
GRI 205: Antikorruption 2016	205-3	Bestätigte Korruptionsvorfälle und ergriffene Massnahmen	S. 54
GRI 206: Wettbewerbswidriges Verhalten 2016	206-1	Rechtsverfahren aufgrund von wettbewerbswidrigem Verhalten, Kartell- und Monopolbildung	S. 54

Vergütungsbericht

1. Zuständigkeit und Verfahren

Die Zuständigkeiten für die Festlegung der Vergütungen des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung sowie die weiteren Leitungsaufgaben im Zusammenhang mit diesen Vergütungen teilen sich zwischen Generalversammlung, Verwaltungsrat, Personal- und Vergütungsausschuss wie folgt auf:

	Personal- und Vergütungsausschuss	Verwaltungsrat	Ordentliche Generalversammlung
Vergütungspolitik für die Vergütungen des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung	schlägt vor	genehmigt	
Maximale Gesamtvergütung des Verwaltungsrats jeweils bis zur nächsten Generalversammlung	empfiehlt	schlägt vor	bindende Abstimmung über den Maximalbetrag
Individuelle Vergütung der Verwaltungsratsmitglieder im Rahmen des Maximalbetrags	schlägt vor	genehmigt	
Maximale Gesamtvergütung der Geschäftsleitung für das folgende Geschäftsjahr	empfiehlt	schlägt vor	bindende Abstimmung über den Maximalbetrag
Individuelle Vergütung des CEO im Rahmen des Maximalbetrags	schlägt vor	genehmigt	
Individuelle Vergütung der anderen Geschäftsleitungsmitglieder im Rahmen des Maximalbetrags	schlägt vor	genehmigt	
Vergütungsbericht	schlägt vor	genehmigt	
Vergütungsprogramme, daraus resultierende Zahlungen sowie ihre Konformität mit den Statuten	überprüft, schlägt vor	genehmigt allfällige Anträge	

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

2. Grundlagen der Vergütung

Die Generalversammlung legt jeweils jährlich maximale Gesamtvergütungen für den Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung fest. Der Verwaltungsrat legt das Honorar des Verwaltungsrats, das Basissalär und die leistungsabhängige Vergütung der Geschäftsleitungsmitglieder fest. Die leistungsabhängige Vergütung der Geschäftsleitungsmitglieder wird nach Vorliegen der Entscheidungsgrundlagen festgelegt. Der Verwaltungsrat hat bestimmt, dass sie bei guter Leistung 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 37 % der Basissalärsumme (Vorjahr 39 %). Die individuellen Ziele werden zu Beginn des Jahres nach folgender Struktur festgelegt:

- Unternehmensziele (Gewichtung 40–50 %), mindestens:
 - effektiv erzielttes 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. Geschäftsleitungsmitglieder sind in der betrieblichen Vorsorgeeinrichtung für alle Mitarbeitenden von PLAZZA in der Schweiz versichert. Diese erfasst die jährlichen Einkünfte (Basissalär und leistungsabhängige Vergütung) oberhalb eines Koordinationsabzugs bis zu einem zulässigen Höchstbetrag. Die Leistungen gehen über die gesetzlichen Anforderungen des BVG hinaus. Der CEO erhält eine Aufwandsentschädigung gemäss den Spesenbestimmungen, die von den Steuerbehörden genehmigt wurden.

4. Vertragsbestimmungen

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

5. Vergütungen an Verwaltungsrat und Geschäftsleitung

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

Vergütung an Verwaltungsrat und Geschäftsleitung 2024

Verwaltungsrat	Bruttovergütung 2024 in TCHF	Sach-/Sozialleistungen 2024 in TCHF	Total Vergütungen 2024 in TCHF
Präsident Peter Lehmann	159,6		159,6
Mitglied Lauric Barbier	79,8	3,5	83,3
Mitglied Martin Byland	79,8		79,8
Mitglied Felix Schmidheiny	79,8	3,5	83,3
Mitglied Dominik Weber	79,8	3,5	83,3
Total	478,9	10,5	489,3

Geschäftsleitung	Bruttovergütung 2024 in TCHF	Sach-/Sozialleistungen 2024 in TCHF	Total Vergütungen 2024 in TCHF
Total	1 114,4	151,2	1 265,6
Höchster Einzelbetrag: Thomas Casata, CEO/CFO	491,9	68,5	560,4

Im Geschäftsjahr 2024 wurden Beratungshonorare in Höhe von je TCHF 10 bezahlt (Vorjahr 0) an die PELE REAL Estate GmbH, bei der Peter Lehmann Geschäftsführer ist, sowie an die Weber Immobilienberatung AG, bei der Dominik Weber Verwaltungsrat ist.

Vergütung an Verwaltungsrat und Geschäftsleitung 2023

Verwaltungsrat	Bruttovergütung 2023 in TCHF	Sach-/Sozialleistungen 2023 in TCHF	Total Vergütungen 2023 in TCHF
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 TCHF	Sach-/Sozialleistungen 2023 in TCHF	Total Vergütungen 2023 in TCHF
Total	1 084,9	145,5	1 230,4
Höchster Einzelbetrag: Thomas Casata, CEO/CFO	468,5	64,7	533,2

Die Bruttovergütungen umfassen alle im Geschäftsjahr ausgerichteten Vergütungen. Die Aufwandsentschädigung des CEO ist eingeschlossen. Das Total der Vergütungen bezieht sich auf alle gegenwärtigen und früheren Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung, jeweils ab dem Zeitpunkt ihrer Wahl bzw. Ernennung. Die Sach- und Sozialleistungen

enthalten die Arbeitgeberbeiträge an staatliche und private Einrichtungen zur Begründung oder Erhöhung von Vorsorgeleistungen.

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

Diese Vergütungen halten den von der Generalversammlung genehmigten Rahmen ein. Für das Geschäftsjahr 2024 wurde eine Gesamtvergütung der Geschäftsleitung von maximal CHF 1 300 000 genehmigt (Vorjahr CHF 1 300 000). Für den Verwaltungsrat wurde für die Zeit von der ordentlichen Generalversammlung 2024 bis zur ordentlichen Generalversammlung 2025 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		31.12.2024	31.12.2023
Peter Lehmann, Verwaltungsratspräsident	Namenaktien A zu CHF 0.50	500	270
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 0.50. Felix Schmidheiny ist Eigentümer weiterer Aktien, deren Nutzniessung übertragen wurde.

Geschäftsleitung		31.12.2024	31.12.2023
Thomas Casata, CEO/CFO	Namenaktien A zu CHF 0.50	350	319
Marcel Gilgen, Leiter Projektentwicklung	Namenaktien A zu CHF 0.50	40	–
Franziska Kunz, Leiterin Bewirtschaftung und Portfolio	Namenaktien A zu CHF 0.50	88	55

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

7. Tätigkeiten bei anderen Unternehmen

	Unternehmen	Land	Funktion
Peter Lehmann	PELE REAL ESTATE GmbH	Schweiz	Geschäftsführer
	DUK AG	Schweiz	Präsident Verwaltungsrat
	Bouygues Energies & Services Schweiz (bis 31.12.2023)	Schweiz	Beirat
	Pensionskasse SPS und Jelmoli (bis 31.12.2023)	Schweiz	Mitglied Anlageausschuss
Lauric Barbier	Doppelmayr Holding SE	Österreich	Verwaltungsrat
	Doppelmayr Seilbahnen GmbH	Österreich	Verwaltungsrat
	CWA Constructions SA	Schweiz	Verwaltungsrat
	Kursaal Bern AG	Schweiz	Verwaltungsrat
	Showwerk AG (seit 11.09.2024)	Schweiz	Verwaltungsrat
	MAAG Music & Arts AG (seit 11.09.2024)	Schweiz	Verwaltungsrat
	Frau Gerolds Ateliers AG	Schweiz	Verwaltungsrat
	Frau Gerolds Garten AG	Schweiz	Verwaltungsrat
	Güterhof AG (seit 15.08.2024)	Schweiz	Verwaltungsrat
	Haus am Fluss AG	Schweiz	Verwaltungsrat
Immersive Art AG	Schweiz	Verwaltungsrat	
Felix Schmidheiny	Bystronic AG	Schweiz	Verwaltungsrat
	JAB Value Holding Pte. Ltd.	Singapur	Verwaltungsrat
	Jabea Pte. Ltd.	Singapur	Verwaltungsrat
	Les Verts Pommiers SA	Schweiz	Verwaltungsrat
	FP Swiss AG	Schweiz	Geschäftsführer
Dominik Weber	Rennweg AG	Schweiz	Verwaltungsrat
	Integra Immobilien AG	Schweiz	Verwaltungsrat
	ASSETIMMO Immobilien-Anlagestiftung	Schweiz	Präsident Stiftungsrat
	Bank Julius Bär & Co. AG (bis 31.12.2024)	Schweiz	Head Direct Real Estate
	Julius Bär Real Estate Holding AG (vorm. KM&P Holding AG)	Schweiz	Verwaltungsrat
	Julius Bär Real Estate AG (vorm. Kuoni Mueller und Partner Holding AG)	Schweiz	Verwaltungsrat
	Caius Estates AG (seit 19.07.2024)	Schweiz	Verwaltungsrat
	Weber Immobilienberatung AG (vorm. ASSETREAL AG)	Schweiz	Verwaltungsrat
	ASSETREAL Investment AG	Schweiz	Verwaltungsrat
Diakoniewerk Neumünster – Schweizerische Pflegerinnenschule	Schweiz	Stiftungsrat	
Thomas Casata	Casata Advisory	Schweiz	Inhaber
Franziska Kunz	Triavis AG	Schweiz	Verwaltungsrätin

Die Tabelle in diesem Abschnitt wurde von der Revisionsstelle geprüft.

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 2024 endende Jahr geprüft. Die Prüfung beschränkte sich auf die Angaben nach Art. 734a-734f OR in den als «geprüft» gekennzeichneten Tabellen auf den Seiten 66 bis 68 des Vergütungsberichts.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die Angaben nach Art. 734a-734f OR im 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 Jahresrechnung nach Swiss GAAP FER, die statutarische Jahresrechnung und unsere dazugehörigen Berichte.

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

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



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

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für den Vergütungsbericht

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung eines Vergütungsberichts in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung eines Vergütungsberichts zu ermöglichen, 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, 4. März 2025

KPMG AG, Badenerstrasse 172, CH-8036 Zürich

© 2025 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.



An aerial photograph of a construction site in a residential area. In the foreground, several modern, multi-story buildings with white and grey facades and solar panels on their roofs are under construction. A large, long industrial-style building with a corrugated metal roof and orange safety fencing is in the middle ground. The background shows a dense residential neighborhood with houses and a church spire. A semi-transparent white box with the text 'Finanzberichte' is overlaid on the upper part of the image.

Finanzberichte

Jahresrechnung der PLAZZA AG nach Swiss GAAP FER

Bilanz

In TCHF	Anhang	31.12.2024	31.12.2023
Aktiven			
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel		34 487	1 512
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3	142	1 298
Sonstige Forderungen		1 041	–
Aktive Rechnungsabgrenzungen	5	2 560	457
Total Umlaufvermögen		38 230	3 267
Anlagevermögen			
Bestandesliegenschaften	6	990 540	733 521
Entwicklungsliegenschaften	6	29 100	194 050
Baurechte	6	90 320	88 302
Unbebaute Grundstücke	6	664	664
Übrige Sachanlagen	7	119	6
Immaterielle Anlagen	8	68	78
Total Anlagevermögen		1 110 811	1 016 621
Total Aktiven		1 149 041	1 019 888
Passiven			
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	9	–	7 600
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		3 217	5 076
Sonstige Kurzfristige Verbindlichkeiten	10	174	706
Kurzfristige Rückstellungen	12	15	–
Immobilienentwicklungen	4	1 554	1 934
Passive Rechnungsabgrenzungen	11	8 733	8 190
Total Kurzfristige Verbindlichkeiten		13 693	23 506
Langfristige Verbindlichkeiten			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	9	249 658	150 000
Langfristige Rückstellungen	12	–	625
Latente Steuerverbindlichkeiten	13	139 763	133 966
Total Langfristige Verbindlichkeiten		389 421	284 591
Total Fremdkapital		403 114	308 097
Eigenkapital			
Aktienkapital		1 035	1 035
Kapitalreserven		119 673	119 673
Gewinnreserven		625 219	591 083
Total Eigenkapital		745 927	711 791
Total Passiven		1 149 041	1 019 888

Erfolgsrechnung

In TCHF	Anhang	2024	2023
Betriebsertrag			
Liegenschaftenertrag	14	33 040	26 933
Ertrag aus Immobilienentwicklungen	4	380	1 989
Sonstige betriebliche Erträge		173	164
Total Betriebsertrag		33 593	29 086
Betriebsaufwand			
Liegenschaftenaufwand	15	-2 474	-1 675
Aufwand aus Immobilienentwicklungen		-380	-2 003
Übrige betriebliche Aufwendungen	16	-751	-1 079
Personalaufwand	17	-3 773	-3 122
Total Betriebsaufwand		-7 378	-7 879
Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung		26 215	21 207
Neubewertung Liegenschaften (netto)	18	35 818	1 045
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)		62 033	22 252
Abschreibungen	7/8	-52	-23
Betriebsergebnis (EBIT)		61 981	22 229
Finanzergebnis	19	-3 339	-1 077
Gewinn vor Steuern (EBT)		58 642	21 152
Steuern	20	-7 946	-2 882
Gewinn		50 696	18 270
Gewinn je Namenaktie A in CHF	21	24.49	8.83
Gewinn je Namenaktie B in CHF	21	4.90	1.77
Verwässerter Gewinn je Namenaktie A in CHF	21	24.49	8.83
Verwässerter Gewinn je Namenaktie B in CHF	21	4.90	1.77

Geldflussrechnung

In TCHF	Anhang	2024	2023
Gewinn		50 696	18 270
Abschreibungen	7/8	52	23
Neubewertung Liegenschaften (netto)	18	-35 818	-1 045
Veränderung Rückstellungen	12	-610	-
Veränderung Latente Steuerverbindlichkeiten	13/20	5 797	1 059
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3	1 156	-1 131
Veränderung Sonstige Forderungen		-1 041	408
Veränderung Immobilienentwicklungen	4	-380	3 356
Veränderung Aktive Rechnungsabgrenzungen	5	-2 103	-344
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		498	-468
Veränderung Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	10	-532	491
Veränderung Passive Rechnungsabgrenzungen	6/11	-77	902
Sonstige, nicht liquiditätswirksame Veränderungen		-	13
Geldfluss aus Betriebstätigkeit		17 638	21 534
Auszahlungen für Investitionen in Bestandesliegenschaften	6/11	-7 505	-1 876
Auszahlungen für Investitionen in Entwicklungsliegenschaften	6/11	-52 512	-68 754
Auszahlungen für Investitionen in Übrige Sachanlagen	7	-131	-
Auszahlungen für Investitionen in Immaterielle Anlagen	8	-13	-77
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		-60 161	-70 707
Dividendenausschüttung		-16 560	-14 490
Veränderung von Finanzverbindlichkeiten	9	92 058	63 200
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		75 498	48 710
Nettoveränderung Flüssige Mittel		32 975	-463
Nachweis Veränderung Flüssige Mittel			
Flüssige Mittel zu Beginn der Berichtsperiode		1 512	1 975
Flüssige Mittel am Ende der Berichtsperiode		34 487	1 512
Veränderung Flüssige Mittel		32 975	-463

Eigenkapitalnachweis

In TCHF	Aktienkapital	Kapitalreserven	Gewinnreserven	Total Eigenkapital
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
Dividendenausschüttungen	–	–	–16 560	–16 560
Jahresgewinn	–	–	50 696	50 696
Stand am 31.12.2024	1 035	119 673	625 219	745 927

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

Anhang zur Jahresrechnung

Allgemeine Informationen

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

1. Grundlagen

Der vorliegende Jahresabschluss der PLAZZA AG wurde in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER aufgestellt und entspricht den besonderen Bestimmungen für Immobiliengesellschaften von Art. 17 der Richtlinie zur Rechnungslegung der SIX Swiss Exchange.

Zusammenfassung der wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden bei der Erstellung dieser Jahresrechnung sind im Folgenden dargestellt. Die beschriebenen Methoden wurden konsequent auf alle dargestellten Berichtsperioden angewendet, sofern nichts anderes angegeben ist. Die Erläuterungen enthalten zusätzliche Angaben zur Methode der Erstellung.

Es gilt der Grundsatz der Einzelbewertung von Aktiven und Verbindlichkeiten.

Einschätzungen und Annahmen

Bei der Erstellung des Jahresabschlusses in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER müssen Einschätzungen und Annahmen getroffen werden. Sie betreffen die ausgewiesenen Vermögenswerte, Verbindlichkeiten und Eventualverpflichtungen zum Zeitpunkt der Bilanzierung sowie Erträge und Aufwendungen während der Berichtsperiode. Die Einschätzungen und Annahmen beruhen auf Erkenntnissen der Vergangenheit oder Erwartungen, die unter den gegebenen Umständen als zutreffend erachtet werden. Die Einschätzungen und Annahmen werden laufend überprüft. Die tatsächlichen Werte können trotzdem von diesen Einschätzungen und Annahmen abweichen. Wenn zu einem späteren Zeitpunkt derartige Einschätzungen und Annahmen, die zum Zeitpunkt der Bilanzierung nach bestem Wissen getroffen wurden, von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen, werden die ursprünglichen Einschätzungen und Annahmen in jenem Berichtsjahr angepasst, in dem sich die Gegebenheiten geändert haben.

Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel 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 ausgewiesen, abzüglich der betriebswirtschaftlich notwendigen Wertberichtigungen. Konkrete Bonitätsrisiken werden einzeln berücksichtigt.

Immobilienentwicklungen

Immobilienentwicklungen beinhalten Bauprojekte, die 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 Umwelt Risiken 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 genutzt 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 Entscheids des Verwaltungsrats, dass eine Liegenschaft entwickelt werden soll. Die Entwicklungsliegenschaften werden mit der DCF-Methode zum Marktwert bewertet. Dabei wird der Projektwert zum Bilanzierungstichtag nach drei Schritten hergeleitet:

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

Baurechte

Baurechte bestehen auf im Eigentum der Gesellschaft stehenden Grundstücken (Liegenschaften oder ebenfalls Baurechte). Sie werden meistens auf lange Dauer an Dritte vergeben, welche die Baurechte gegen Entrichtung eines Baurechtszinses nutzen. Die Baurechtsliegenschaften werden ebenfalls mittels DCF-Methode unter zusätzlicher Berücksichtigung der laufenden Baurechtszinsen sowie unter der Annahme einer Heimfallentschädigung oder Weiterführung des Baurechts zum Zeitpunkt der Beendigung des laufenden Baurechtsvertrags 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. Anleihen werden bei der erstmaligen Erfassung zu Verkehrswerten abzüglich Transaktionskosten bilanziert. In der Folge werden die Anleihen zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet, wobei die Differenz zwischen dem Rückzahlungsbetrag und dem Buchwert über die Laufzeit linear zugeschrieben wird.

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 erfasst.

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 Immobilienportfolio mehrheitlich seit mehr als 20 Jahren gehalten wird. Latente Steuern auf Verlustvorträgen werden nur dann aktiviert, wenn zukünftige Steuern auf Gewinnen mit hoher Wahrscheinlichkeit verrechnet werden können.

Personalvorsorge

Die 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 per 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 neben 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 Lie-

genossenschaftsarten separat ausgewiesen (Anhang 6, ab Seite 105, und Anhang 14, ab Seite 89, sowie Detailangaben zum Immobilienportfolio, ab Seite 112). Die Immobilienentwicklung ist im Anhang 4 erläutert, ab Seite 83.

3. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

In TCHF	31.12.2024	31.12.2023
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	190	1 573
Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-48	-275
Total	142	1 298

Die Reduktion der Forderungen ist auf eine im Vorjahr zum Bilanzstichtag noch nicht fällige Anzahlung im Zusammenhang mit den Immobilienentwicklungen zurückzuführen.

4. Immobilienentwicklungen

In TCHF	31.12.2024	31.12.2023
Ertrag aus laufenden Projekten seit Projektbeginn	5 945	5 565
Anzahlungen	-7 499	-7 499
Immobilienentwicklungen, netto	-1 554	-1 934
davon Immobilienentwicklungen, passiv	1 554	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 TCHF	31.12.2024	31.12.2023
Ertrags- und Kapitalsteuern	413	442
Vorausbezahlter Sachaufwand	2 147	15
Total	2 560	457

Im vorausbezahlten Sachaufwand ist eine Ausgleichszahlung aus der Auflösung des Forward Rate Agreement von 2023 zur Absicherung gegen Zinssatzschwankungen enthalten, die über die Laufzeit der Anleihe 2024–2029 linear abgeschrieben wird.

6. Bestandesliegenschaften, Entwicklungsliegenschaften, Baurechte, unbebaute Grundstücke

In TCHF	Bestandesliegenschaften			Entwicklungs- liegenschaften	Im Baurecht an Dritte abgegebene Grundstücke	Unbebaute Grundstücke	Total
	Wohn- liegenschaften	Geschäfts- liegenschaften	Total				
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
Zugänge	6 574	568	7 142	51 127	–	–	58 269
Abgänge	–	–	–	–	–	–	–
Umklassierung	231 920	–	231 920	–231 920	–	–	–
Veränderung von aktuellen Werten	15 871	2 450	18 321	16 032	2 018	–	36 371
Wertkorrekturen für Altlasten	5	–369	–364	–189	–	–	–553
Bestand 31.12.2024	900 850	89 690	990 540	29 100	90 320	664	1 110 624
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
Kumulierte Anschaffungswerte 31.12.2024	486 960	82 801	569 761	13 679	7 039	1 109	591 588
Differenz Marktwerte/ Anschaffungswerte 31.12.2022	372 864	6 971	379 835	20 485	81 876	–445	481 751
Differenz Marktwerte/ Anschaffungswerte 31.12.2023	368 151	4 666	372 817	29 168	81 263	–445	482 803
Differenz Marktwerte/ Anschaffungswerte 31.12.2024	413 890	6 889	420 779	15 421	83 281	–445	519 036

In den Zugängen sind aktivierte Planer- und Bauleistungen von TCHF 3 063 enthalten, die zum Bilanzstichtag ausgeführt, aber noch nicht abgerechnet worden waren oder noch zur Zahlung anstanden (Vorjahr TCHF 4 811). Ausserdem erfolgten in der Berichtsperiode Auszahlungen für Investitionen in Liegenschaften von TCHF 4 811 (Vorjahr TCHF 9 289), die bereits in früheren Perioden aktiviert, aber noch nicht abgerechnet worden waren oder noch nicht zur Zahlung anstanden.

In der Tabelle auf Seite 84 sind die unten stehenden Wertkorrekturen für die Bereinigung von Altlasten bereits abgezogen:

In TCHF	Bestandesliegenschaften			Entwicklungs- liegenschaften	Im Baurecht an Dritte abgegebene Grundstücke	Unbebaute Grundstücke	Total
	Wohn- liegenschaften	Geschäfts- liegenschaften	Total				
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	–	13 398
Wertkorrekturen für Altlasten 31.12.2024	257	1 265	1 522	7 705	4 542	–	13 769

Grundlage der Marktwerte bilden die zweimal jährlich per Stichtag 30. Juni bzw. 31. Dezember durch die Wüest Partner AG nach der DCF-Methode durchgeführten Verkehrswertbewertungen. Die realen Netto-Diskontierungssätze für die Bewertung bewegten sich per 31. Dezember 2024 in der Bandbreite von 2,20 % bis 4,00 % (31. Dezember 2023: 2,20 % bis 4,00 %; 31. Dezember 2022: 2,10 % bis 4,00 %).

Portfolio nach Region am 31. Dezember 2024

	Anzahl Liegenschaften	Marktwert in TCHF					Total	Anteil am Total
		Wohn- liegenschaften	Geschäfts- liegenschaften	Entwicklungs- liegenschaften	Baurechte	Unbebaute Grundstücke		
Kanton Zürich	12	668 930	72 890	23 490	89 540		854 850	77,0 %
Westschweiz	4	231 920	10 260	5 610		596	248 386	22,3 %
Restliche Schweiz	3		6 540		780	68	7 388	0,7 %
Total	19	900 850	89 690	29 100	90 320	664	1 110 624	100,0 %
Anteil am Total		81,1 %	8,1 %	2,6 %	8,1 %	0,1 %	100,0 %	

Portfolio nach Region am 31. Dezember 2023

	Anzahl Liegenschaften	Marktwert in TCHF					Total	Anteil am Total
		Wohn- liegenschaften	Geschäfts- liegenschaften	Entwicklungs- liegenschaften	Baurechte	Unbebaute Grundstücke		
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		63,5 %	8,6 %	19,1 %	8,7 %	0,1 %	100,0 %	

7. Übrige Sachanlagen

In TCHF	31.12.2024	31.12.2023
Anschaffungswert zu Beginn der Periode	515	515
Zugänge	142	–
Abgänge	–	–
Anschaffungswert am Ende der Periode	657	515
Kumulierte Abschreibungen zu Beginn der Periode	–509	–507
Zugänge	–29	–2
Abgänge	–	–
Kumulierte Abschreibungen am Ende der Periode	–538	–509
Nettobuchwert zu Beginn der Periode	6	8
Nettobuchwert am Ende der Periode	119	6

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

8. Immaterielle Anlagen

In TCHF	31.12.2024	31.12.2023
Anschaffungswert zu Beginn der Periode	209	182
Zugänge	13	27
Abgänge	–	–
Anschaffungswert am Ende der Periode	222	209
Kumulierte Abschreibungen zu Beginn der Periode	–131	–110
Zugänge	–23	–21
Abgänge	–	–
Kumulierte Abschreibungen am Ende der Periode	–154	–131
Nettobuchwert zu Beginn der Periode	78	72
Nettobuchwert am Ende der Periode	68	78

Die immateriellen Anlagen beinhalten ausschliesslich Software.

9. Finanzverbindlichkeiten

In TCHF	31.12.2024	31.12.2023
Grundpfandgesicherte Kredite	–	7 600
Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	–	7 600
Anleihe	99 658	–
Grundpfandgesicherte Kredite	150 000	150 000
Total langfristige Finanzverbindlichkeiten	249 658	150 000
Total Finanzverbindlichkeiten	249 658	157 600

Der durchschnittliche kapitalgewichtete Zinssatz betrug in der Berichtsperiode 1,61% (Vorjahr 1,77%). In der Berichtsperiode wurden Fremdkapitalzinsen in Höhe von TCHF 1 094 aktiviert (Vorjahr TCHF 1 172).

Zur Sicherung der grundpfandgesicherten Kredite sind Liegenschaften mit einem Bilanzwert von TCHF 468 730 belastet (31. Dezember 2023: TCHF 452 790).

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.

Am 27. November 2024 wurde eine Anleihe mit einem Volumen von TCHF 100 000 und einer Laufzeit von fünf Jahren bis zum 27. November 2029 ausgegeben. Die Anleihe ist an der SIX Swiss Exchange kotiert, Valorenummer 138 001 137. Der Coupon beläuft sich auf 1,775%, der Effektivzins beträgt 1,851%. Die Transaktionskosten wurden bei der Ersterfassung vom Emissionserlös in Abzug gebracht. Die Differenz zwischen Buchwert und Rückzahlungsbetrag wird über die Laufzeit zugeschrieben und beträgt per 31. Dezember 2024 TCHF 342 (Vorjahr TCHF 0).

Anleihe 2024–2029

In TCHF	31.12.2024	31.12.2023
Emissionserlös	99 652	–
Amortisation Emissionskosten	6	–
Bestand	99 658	–

10. Sonstige Kurzfristige Verbindlichkeiten

In TCHF	31.12.2024	31.12.2023
Verpflichtungen aus Bewirtschaftungsmandaten	128	239
Steuern	–	406
Sozialversicherungen	42	57
Andere	4	4
Total	174	706

11. Passive Rechnungsabgrenzungen

In TCHF	31.12.2024	31.12.2023
Vorauszahlungen von Mietern	2 909	1 852
Ertrags- und Kapitalsteuern	3 834	5 343
Erhaltene, noch nicht abgerechnete Planer- und Bauleistungen	787	167
Andere	1 203	828
Total	8 733	8 190

12. Rückstellungen

In TCHF	Rechtsfälle	Sonstige	Total
Bestand 31.12.2022	625	–	625
Bildung	–	–	–
Verwendung	–	–	–
Auflösung	–	–	–
Bestand 31.12.2023	625	–	625
davon kurzfristig	–	–	–
Bestand 31.12.2023	625	–	625
Bildung	–	15	15
Verwendung	–	–	–
Auflösung	–625	–	–625
Bestand 31.12.2024	–	15	15
davon kurzfristig	–	15	15

Die Rückstellung für Rechtsfälle im Vorjahr betraf eine potenzielle Regressforderung einer Versicherungsgesellschaft im Zusammenhang mit einem Bauunfall aus dem Jahr 2005. Dieses Risiko besteht per Bilanzstichtag nicht mehr. Die Rückstellung wird nicht mehr benötigt und deshalb aufgelöst.

13. Latente Steuerverbindlichkeiten

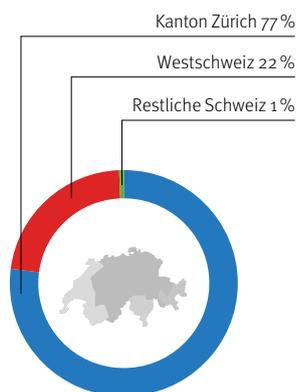
In TCHF	31.12.2024	31.12.2023
Latente Steuerverbindlichkeiten zu Beginn der Berichtsperiode	133 966	132 907
Erfolgswirksame Nettobildung in der Berichtsperiode	5 797	1 059
Latente Steuerverbindlichkeiten am Ende der Berichtsperiode	139 763	133 966

Die latenten Steuerschulden betreffen zum grossen Teil Immobilien und entstehen aus den Wertdifferenzen zwischen den FER-Marktwerten und den Steuerwerten der einzelnen Bilanzpositionen. Für die Liegenschaften wurde der Steuerbetrag einzeln pro Objekt ermittelt. Dabei wurde die individuelle 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 19,2 % (Vorjahr 19,8 %) 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

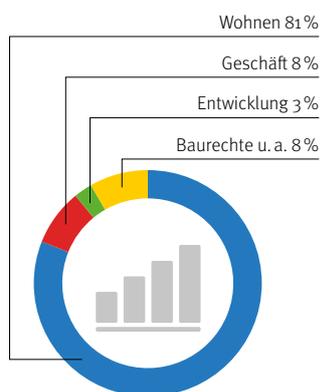
Portfolio nach Regionen

Stichtag 31.12.2024



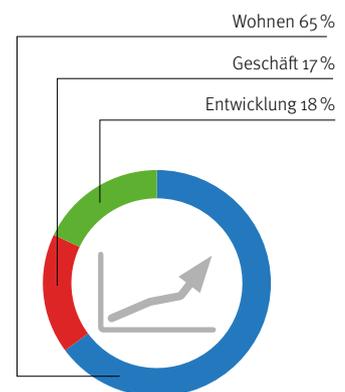
Portfolio nach Anlagekategorien

Stichtag 31.12.2024



Erlöse aus Vermietung

Periode 1.1.–31.12.2024



Liegenschaftenertrag

In TCHF	2024	2023
Erlöse aus Vermietung	30 118	24 294
Baurechtszinsen	2 690	2 566
Anderer Liegenschaftenertrag	232	73
Total	33 040	26 933

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

Erlöse aus Vermietung

In TCHF	2024	2023
Bestandesliegenschaften	24 676	23 704
davon Wohnliegenschaften	19 520	18 669
davon Geschäftliegenschaften	5 156	5 035
Entwicklungliegenschaften	5 408	555
Baurechte ¹	34	35
Total Liegenschaften	30 118	24 294

¹ Mietertrag aus Nutzungsvereinbarung für Miteigentumsstrassenparzelle.

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

Soll-Netto-Mietertrag¹

In TCHF	31.12.2024	31.12.2023
Bestandesliegenschaften	38 175	25 109
davon Wohnliegenschaften	32 781	19 696
davon Geschäftliegenschaften	5 394	5 413
Entwicklungliegenschaften	610	606
Baurechte ²	34	34
Total Liegenschaften	38 819	25 749

¹ Erwarteter Mietertrag bei Vollvermietung vor Ausfällen aufgrund von Leerständen bzw. Mietzinsreduktionen.

² Mietertrag aus Nutzungsvereinbarung für Miteigentumsstrassenparzelle.

Leerstandsquote in Prozenten vom Soll-Netto-Mietertrag¹

	31.12.2024	31.12.2023
Bestandesliegenschaften	6,0 %	2,7 %
davon Wohnliegenschaften	6,2 %	2,2 %
davon Geschäftliegenschaften	4,7 %	4,6 %
Entwicklungliegenschaften	9,5 %	9,6 %
Baurechte	–	–
Unbebaute Grundstücke	–	–
Total Liegenschaften	6,0 %	2,9 %

¹ Erwarteter Mietertrag bei Vollvermietung vor Ausfällen aufgrund von Leerständen 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 8,4 % bei (31. Dezember 2023: 11,7 %).

Mieter/Baurechtsnehmer	Art	31.12.2024	31.12.2023
HASTAG (Zürich) AG	Baurechtszins	2,3 %	3,2 %
HG Commerciale	Baurechtszins	1,7 %	2,3 %
Wingtra AG	Mietzins	1,6 %	2,2 %
Islser & Pedrazzini AG	Mietzins	1,4 %	2,0 %
STWEG Im Tiergarten 44–50	Baurechtszins	1,4 %	2,0 %
Total		8,4 %	11,7 %

Laufzeiten Geschäftsmietverträge und Baurechtszinsen

In Prozenten der Miet- und Baurechtszinserträge	31.12.2024	31.12.2023
Bis 1 Jahr inklusive unbefristeter Mietverhältnisse	22,8 %	20,8 %
1 bis 2 Jahre	13,3 %	8,8 %
2 bis 3 Jahre	20,0 %	11,5 %
3 bis 4 Jahre	7,2 %	15,2 %
4 bis 5 Jahre	0,0 %	7,1 %
Über 5 Jahre	36,7 %	36,6 %
Total	100,0 %	100,0 %

15. Liegenschaftenaufwand

In TCHF	2024	2023
Unterhalt und Reparatur	691	652
Betrieb und Verwaltung Liegenschaften	885	507
Versicherung, Steuern, Gebühren	580	234
Baurechtsaufwand	63	60
Anderer	255	222
Total	2 474	1 675

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

Zukünftiger Baurechtsaufwand

In TCHF	2024	2023
Bis 1 Jahr	60	60
1 bis 5 Jahre	241	241
Über 5 Jahre	1 475	1 536
Total	1 776	1 837

16. Übrige betriebliche Aufwendungen

In TCHF	2024	2023
Büro- und Verwaltungsaufwand	1 162	847
Auflösung nicht mehr benötigter Rückstellungen	-625	-
Kapitalsteuern	214	232
Total	751	1 079

Zur Auflösung nicht mehr benötigter Rückstellungen vgl. Anhang 12, Seite 88.

17. Personalaufwand

In TCHF	2024	2023
Lohnaufwand	3 159	2 646
Sozialversicherungsaufwand	482	408
Übriger Personalaufwand	132	68
Total	3 773	3 122

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 2024 von 110,4 % 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 246 (Vorjahr TCHF 207) enthalten.

18. Neubewertung Liegenschaften

In TCHF	2024	2023
Positive Marktwertanpassungen	37 053	8 662
Negative Marktwertanpassungen	-682	-7 573
Anpassung Wertkorrekturen für Altlasten	-553	-44
Total	35 818	1 045

Die positiven Marktwertanpassungen gehen auf Fortschritte in den Entwicklungsprojekten (CHF 16,0 Mio., Vorjahr 8,7 Mio.) und Aufwertungen im übrigen Portfolio zurück, hauptsächlich aufgrund gestiegener Ertragserwartungen. Die negativen Marktwertanpassungen gehen auf eine Geschäftsliegenschaft zurück.

Die Anpassung der Wertkorrektur für Altlasten wurde mehrheitlich aufgrund von bis jetzt unbekanntem Altlasten einer Geschäftsliegenschaft vorgenommen.

Weitere Details zur Bewertung der Liegenschaften können dem Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten entnommen werden (vergleiche Seiten 96–99).

19. Finanzergebnis

In TCHF	2024	2023
Übriger Finanzertrag	35	–
Total Finanzertrag	35	–
Zinsaufwand	-3 354	-1 062
Bankspesen	-20	-15
Total Finanzaufwand	-3 374	-1 077
Total Finanzergebnis	-3 339	-1 077

20. Steuern

In TCHF	2024	2023
Laufende Ertragssteuern	2 149	1 823
Latente Steuern	5 797	1 059
Total	7 946	2 882

Der Ist-Steuersatz betrug im Berichtsjahr 13,5 % (Vorjahr 13,6 %).

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

		2024	2023
Gewinn vor Steuern	TCHF	58 642	21 152
Steuern	TCHF	7 946	2 882
Steuersatz	Prozent	13,5	13,6

Gründe für die Abweichung der effektiven Steuerbelastung vom Durchschnittssteuersatz

In TCHF		2024	2023
Gewinn vor Steuern		58 642	21 152
Ertragssteuern zum Durchschnittssatz		7 999	2 940
Steuern zu anderen Sätzen		8	-24
Anpassung für periodenfremde laufende Ertragssteuern		-61	-34
Effekte aus der Änderung der Steuersätze		-	-
Total Steuern		7 946	2 882

Der Durchschnittssteuersatz betrug 13,6 % (Vorjahr 13,9 %).

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

	Einheit	2024	2023
Gewinn	TCHF	50 696	18 270
Gewinn exkl. Neubewertung Liegenschaften ¹	TCHF	20 430	17 294
Eigenkapital/NAV ²	TCHF	745 927	711 791
Namenaktien A (nom. CHF 0.50)	Anzahl	1 827 000	1 827 000
Namenaktien B (nom. CHF 0.10)	Anzahl	1 215 000	1 215 000
Gewinn pro Namenaktie A	CHF	24.49	8.83
Gewinn pro Namenaktie B	CHF	4.90	1.77
Gewinn pro Namenaktie A exkl. Neubewertung Liegenschaften ¹	CHF	9.87	8.35
Gewinn pro Namenaktie B exkl. Neubewertung Liegenschaften ¹	CHF	1.97	1.67
Eigenkapital pro Namenaktie A (NAV) ²	CHF	360.35	343.86
Eigenkapital pro Namenaktie B (NAV) ²	CHF	72.07	68.77

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

² Angaben per Bilanzstichtag.

Es gibt keine Beschlüsse der Generalversammlung zur Veränderung des Aktienkapitals, die potenziell zu einer Kapitalverwässerung führen könnten.

22. Derivative Finanzinstrumente

Zur Absicherung gegen Zinssatzschwankungen wurde 2023 erstmals ein kurzfristiges Forward Rate Agreement mit einem Kontraktwert von CHF 50,0 Mio. abgeschlossen, das 2024 mit einer Ausgleichszahlung aufgelöst wurde. Die Zahlung wird zum grösseren Teil während der Laufzeit der Anleihe 2024–2029 dem Finanzergebnis künftiger Jahre belastet. Zum kleineren Teil wurde die Zahlung dem Finanzergebnis des Berichtsjahres belastet. Per 31. Dezember 2024 hat die PLAZZA AG keine derivativen Finanzinstrumente gehalten.

23. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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

Der vorliegende Jahresabschluss wurde am 4. März 2025 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 2024, 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 74 bis 95 sowie 112 bis 115) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2024 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 2024 folgende Marktwerte auf (in TCHF):

Bestandesliegenschaften	990,540
Entwicklungsliegenschaften	29,100
Baurechte	90,320

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

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

Unsere Vorgehensweise

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

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

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

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

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

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



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



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 Jahresrechnung 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 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.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

KPMG AG

Reto Kaufmann
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Remo Hartmann
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 4. März 2025

KPMG AG, Badenerstrasse 172, CH-8036 Zürich

© 2025 KPMG AG, eine Schweizer Aktiengesellschaft, ist eine Tochtergesellschaft der KPMG Holding AG. KPMG Holding AG ist Mitglied der globalen KPMG-Organisation unabhängiger Firmen, die mit KPMG International Limited, einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung englischen Rechts, verbunden sind. Alle Rechte vorbehalten.

Statutarische Jahresrechnung der PLAZZA AG

Bilanz

In TCHF	Anhang	31.12.2024	31.12.2023
Aktiven			
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel		34 487	1 512
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		142	1 298
Sonstige Forderungen		1 041	–
Immobilienentwicklungen		–	–
Aktive Rechnungsabgrenzungen		2 559	457
Total Umlaufvermögen		38 229	3 267
Anlagevermögen			
Immobilien	1	445 141	397 104
Übrige Sachanlagen		119	6
Immaterielle Anlagen		68	78
Total Anlagevermögen		445 328	397 188
Total Aktiven		483 557	400 455
Passiven			
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		3 217	5 076
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	2	–	7 600
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		174	706
Immobilienentwicklungen		1 554	1 934
Kurzfristige Rückstellungen	3	803	–
Passive Rechnungsabgrenzungen	4	8 733	8 190
Total Kurzfristige Verbindlichkeiten		14 481	23 506
Langfristige Verbindlichkeiten			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	2	249 658	150 000
Langfristige Rückstellungen	3	59 496	59 791
Total Langfristige Verbindlichkeiten		309 154	209 791
Total Fremdkapital		323 635	233 297
Eigenkapital			
Aktienkapital	5	1 035	1 035
Gesetzliche Kapitalreserve			
Übrige Kapitalreserven	5	119 673	119 673
Freiwillige Gewinnreserve		29 890	38 466
Bilanzgewinn			
Vortrag aus dem Vorjahr		–	–
Jahresergebnis		9 324	7 984
Total Eigenkapital		159 922	167 158
Total Passiven		483 557	400 455

Erfolgsrechnung

In TCHF	Anhang	2024	2023
Betriebsertrag			
Liegenschaftenertrag	6	33 040	26 933
Ertrag aus Immobilienentwicklungen		380	1 989
Übrige betriebliche Erträge		172	164
Total Betriebsertrag		33 592	29 086
Betriebsaufwand			
Liegenschaftenaufwand	7	-3 775	-5 469
Aufwand aus Immobilienentwicklungen		-380	-2 003
Übrige betriebliche Aufwendungen		-751	-1 079
Personalaufwand		-3 773	-3 122
Total Betriebsaufwand		-8 679	-11 673
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)		24 913	17 413
Abschreibungen		-9 009	-5 357
Betriebsergebnis (EBIT)		15 904	12 056
Finanzergebnis		-4 431	-2 249
Jahresergebnis vor Steuern (EBT)		11 473	9 807
Steuern		-2 149	-1 823
Jahresergebnis		9 324	7 984

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 Rechnungslegungsrechts (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 Mietvertrags 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 TCHF	31.12.2024	31.12.2023
Wohnliegenschaften	402 585	204 155
Geschäftsliegenschaften	24 224	24 650
Entwicklungsliegenschaften	10 826	160 793
Baurechte	7 039	7 039
Unbebaute Grundstücke	467	467
Total	445 141	397 104

2. Finanzverbindlichkeiten

In TCHF	31.12.2024	31.12.2023
Grundpfandgesicherte Kredite	–	7 600
Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	–	7 600
Anleihe	99 658	–
Grundpfandgesicherte Kredite	150 000	150 000
Total langfristige Finanzverbindlichkeiten	249 658	150 000
Total Finanzverbindlichkeiten	249 658	157 600

Zur Sicherung der Finanzverbindlichkeiten sind Liegenschaften mit einem Verkehrswert von TCHF 468 730 belastet (Vorjahr TCHF 452 790).

Am 27. November 2024 wurde eine Anleihe mit einem Volumen von TCHF 100 000 und einer Laufzeit von fünf Jahren bis zum 27. November 2029 ausgegeben.

3. Rückstellungen

In TCHF	31.12.2024	31.12.2023
Rechtsfälle	–	625
Altlasten	15 579	15 350
Erneuerungsfonds	44 705	43 816
Sonstige	15	–
Total	60 299	59 791
davon kurzfristig	803	–

4. Passive Rechnungsabgrenzungen

In TCHF	31.12.2024	31.12.2023
Vorauszahlungen von Mietern	2 909	1 852
Ertrags- und Kapitalsteuern	3 834	5 343
Erhaltene, noch nicht abgerechnete Planer- und Bauleistungen	787	167
Andere	1 203	828
Total	8 733	8 190

5. Aktienkapital / Übrige Kapitalreserven

In TCHF	31.12.2024	31.12.2023
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 TCHF	2024	2023
Erlöse aus Vermietung	30 118	24 294
Baurechtszinsen	2 690	2 566
Anderer Liegenschaftenertrag	232	73
Total	33 040	26 933

7. Liegenschaftenaufwand

In TCHF	2024	2023
Unterhalt und Reparatur	1 579	4 427
Betrieb und Verwaltung Liegenschaften	885	508
Versicherung, Steuern, Gebühren	580	234
Baurechtsaufwand	63	60
Anderer	668	240
Total	3 775	5 469

Der Rückgang des Aufwands für Unterhalt und Reparatur geht auf die Auflösung einer Rückstellung für Renovationen und Erneuerungen in Regensdorf aufgrund des anstehenden Rückbaus der bestehenden Gebäude zurück.

Weitere Angaben

8. Vollzeitstellen

Die Anzahl der Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt lag im Berichtsjahr bei 17,0 (Vorjahr 13,8).

9. Honorar der Revisionsstelle

Die Revisionsgesellschaft KPMG hat für das Berichtsjahr für die Prüfung der Jahresrechnungen in Höhe von CHF 54 600 in Rechnung gestellt. Hinzu kommen Honorare von CHF 11 200 für Beratungsdienstleistungen im IT-Bereich.

10. Bedeutende Aktionäre

Folgende Aktionäre besaßen per 31. Dezember 2024 mehr als 5 % Stimmrechte:

Aktionär bzw. Aktionärsgruppe	Namenaktien A zu CHF 0.50		Namenaktien B zu CHF 0.10		Total	
	Anzahl	Anzahl	Aktien	Stimmrechte		
ABV	364 600	1 191 936	1 556 536	51,2%		
MV IMMOXTRA Schweiz Fonds	n/a	n/a	mindestens 152 100	mindestens 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, Rüschtikon; 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 Erlen Capital Management AG, Zürich, wahrgenommen.

11. Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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

Antrag des Verwaltungsrats über die Verwendung des Bilanzgewinns der PLAZZA AG

In TCHF	31.12.2024	31.12.2023
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	–	–
Jahresergebnis	9 324	7 984
Bilanzgewinn zur Verfügung der Generalversammlung	9 324	7 984

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

In TCHF			31.12.2024	31.12.2023
Dividende Namenaktien A im Nominalwert von je CHF 0.50	1 827 000	CHF 9.00	16 443	14 616 ¹
Dividende Namenaktien B im Nominalwert von je CHF 0.10	1 215 000	CHF 1.80	2 187	1 944 ¹
Auflösung Freiwillige Gewinnreserven			–9 306	–8 576
Vortrag auf neue Rechnung			–	–
Total beantragte Gewinnverwendung			9 324	7 984

¹ Vorjahr: Dividende CHF 8.00 / CHF 1.60 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

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der PLAZZA AG (die Gesellschaft) – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 100 bis 106) 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 Jahresrechnung nach Swiss GAAP FER, die statutarische 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 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.

Aufgrund unserer Prüfung gemäss Art. 728a Abs. 1 Ziff. 2 OR bestätigen wir, dass der Antrag des Verwaltungsrates 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, 4. März 2025

KPMG AG, Badenerstrasse 172, CH-8036 Zürich

© 2025 KPMG AG, eine Schweizer Aktiengesellschaft, ist eine Tochtergesellschaft der KPMG Holding AG. KPMG Holding AG ist Mitglied der globalen KPMG-Organisation unabhängiger Firmen, die mit KPMG International Limited, einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung englischen Rechts, verbunden sind. Alle Rechte vorbehalten.

Immobilienportfolio

Detailangaben zum Immobilienportfolio per 31. Dezember 2024

Bestandesliegenschaften

Wohnliegenschaften

Ort	Adresse	PLZ	Sonderklassierung	Eigentumsform	Eigentumsanteil (Stockwerkeigentums- anteil), in Prozenten	Grundstücks- fläche, in m ²
Wallisellen	Im Glattgarten 1–12 / Industriestrasse 43–49a	8304		Alleineigentum	100	13 780
Zürich	Im Tiergarten 51–60 / Sieberstrasse 5 (Bau 2)	8055		Alleineigentum	100	8 539
Zürich	Im Tiergarten 17–27 (Bau 3)	8055		Alleineigentum	100	9 581
Zürich	Im Tiergarten 34–41 (Bau 4)	8055		Alleineigentum	100	7 205
Zürich	Im Tiergarten 8–16 (Bau 5)	8055		Alleineigentum	100	11 601
Zürich	Im Tiergarten 1–6c (Bau 6)	8055		Alleineigentum	100	9 383
Crissier	Route du Bois-Genoud 10 (Etappe 1)	1023		Alleineigentum	100	49 856
Wohnliegenschaften (7)						109 945

Geschäftsliegenschaften

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

Total Bestandesliegenschaften (11)

134 166

Entwicklungsliegenschaften

Crissier	Rte du Bois-Genoud 10 (Etappe 2)	1023		Alleineigentum	100	11 500
Regensdorf	Althardstrasse 5/9	8105		Alleineigentum	100	19 862
Entwicklungsliegenschaften (2)						31 362

Baurechte

			Baurechtsnehmer und -geber			
Bern	Eymattstrasse 71/73	3027		Alleineigentum	100	6 384
Unter- engstringen	Überlandstrasse / Industrie Hardwald	8103	Baurechtsgeber	Alleineigentum	100	27 738
Volketswil	Hardstrasse	8604	Baurechtsgeber	Alleineigentum	100	108 667
Zürich	Im Tiergarten (Bau 1)	8055	Baurechtsgeber	Alleineigentum	100	7 528
Baurechte (4)						150 317

Unbebaute Grundstücke

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

Total Immobilienportfolio im Anlagevermögen (19)

422 491

Baujahr	Renovations- jahr Teil- sanierung	Renovations- jahr Total- sanierung	Erwerbs- datum	Soll-Netto- Mietertag ¹ , in TCHF	Marktwert, in TCHF	Bruttorendite ²	Diskontierungs- satz (netto, real)	Leerstand per Stichtag vom Soll-Netto- Mietertag
2018			07.07.1988	7 092				
1988	2010		27.05.1992	2 893				
1991	2012		27.05.1992	3 163				
1991	2014		27.05.1992	2 347				
1992	2015		27.05.1992	2 541				
1992			03.02.2021	2 485				
2024			02.12.1997	12 260				
				32 781	900 850	3,6%	2,56%	6,2% (2,2% exkl. Crissier)
1989			24.12.1998	911				
1966	2009	2002	07.07.1988	549				
1965	2022	2001	27.05.1992	1 428				
1984	2016		27.05.1992	2 506				
				5 394	89 690	6,0%	3,21%	4,7%
				38 175	990 540	3,9%	2,62%	6,0% (2,7% exkl. Crissier)
			02.12.1997	–				
1910	1999		27.05.1992	610				
				610	29 100	2,1%	3,18%	9,5%
			06.09.1954	–				
			27.05.1992	–				
			31.10.2002	34				
			27.05.1992	–				
				34	90 320	0,0%	2,70%	0,0%
			27.05.1992	–				
			27.05.1992	–				
				–	664	0,0%	3,00%	0,0%
				38 819	1 110 624	3,5%	2,64%	6,0% (2,9% exkl. Crissier)

1 Erwarteter Mietertrag bei Vollvermietung vor Ausfällen aufgrund von Leerständen bzw. Mietzinsreduktionen.

2 Soll-Netto-Mietertag in Prozenten des Marktwerts am Stichtag.

Detailangaben zum Immobilienportfolio per 31. Dezember 2024

Fortsetzung

Bestandesliegenschaften

Wohnliegenschaften

Ort	Adresse	PLZ	Eintrag im Kataster der belasteten Standorte (KbS)	Total nutzbare Mietfläche, in m ²	Nutzbare Mietfläche Wohnen, in m ²
Wallisellen	Im Glattgarten 1–12 / Industriestrasse 43–49a	8304	Nein	21 697	19 634
Zürich	Im Tiergarten 51–60 / Sieberstrasse 5 (Bau 2)	8055	Ja, Teilfläche Rand Sieberstrasse	9 881	8 537
Zürich	Im Tiergarten 17–27 (Bau 3)	8055	Nein	10 507	10 014
Zürich	Im Tiergarten 34–41 (Bau 4)	8055	Nein	7 690	7 371
Zürich	Im Tiergarten 8–16 (Bau 5)	8055	Nein	9 207	8 469
Zürich	Im Tiergarten 1–6c (Bau 6)	8055	Nein	7 761	7 555
Crissier	Route du Bois-Genoud 10 (Etappe 1)	1023	Nein	39 182	31 267
Wohnliegenschaften (7)				105 925	92 847

Geschäftsliegenschaften

Crissier	Route du Bois-Genoud 1a/1b	1023	Nein	4 613	–
Luzern	Täschmattstrasse 16	6015	Ja	4 497	–
Zürich	Giesshübelstrasse 40	8045	Ja	4 711	100
Zürich	Giesshübelstrasse 45	8045	Nein	6 306	95
Geschäftsliegenschaften (4)				20 127	195
Total Bestandesliegenschaften (11)				126 052	93 042

Entwicklungsliegenschaften

Crissier	Route du Bois-Genoud 10 (Etappe 2)	1023	Ja	15 055 ¹	6 488
Regensdorf	Althardstrasse 5/9	8105	Ja, Teilfläche	26 856 ¹	18 267
Entwicklungsliegenschaften (2)				41 911	24 755

Baurechte

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

Unbebaute Grundstücke

Lully	Derrière l'Eglise, Fin du Mont	1470	Nein	–	–
St. Gallen	Langgasse	9008	Nein	–	–
Unbebaute Grundstücke (2)				–	–
Total Immobilienportfolio im Anlagevermögen (19)				167 963	117 797

¹ Nach Berücksichtigung potenzieller Verkäufe.

Nutzbare Mietfläche Büro, in m ²	Nutzbare Mietfläche Verkauf/Gastro, in m ²	Nutzbare Mietfläche Industrie/Gewerbe, in m ²	Nutzbare Mietfläche Lager, in m ²	Nutzbare Mietfläche übrige Nutzungen, in m ²	Total Mietobjekte Wohnen	Total Parkplätze
-	1 681	-	150	233	218	213
1 106	-	-	-	238	108	126
247	-	-	23	223	113	150
142	-	-	-	177	82	146
-	-	-	-	738	83	-
-	-	-	-	206	80	114
4 257	3 049	-	609	-	420	579
5 752	4 730	-	782	1 815	1 104	1 328
2 255	-	1 792	566	-	-	99
1 162	622	1 554	1 159	-	-	74
3 531	-	240	840	-	1	42
4 990	-	-	1 221	-	1	144
11 938	622	3 586	3 786	-	2	359
17 690	5 352	3 586	4 568	1 815	1 106	1 687
8 567	-	-	-	-	-	-
-	-	7 808	781	-	-	-
8 567	-	7 808	781	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
26 257	5 352	11 394	5 349	1 815	1 106	1 687

Zusätzliche Informationen zu den Entwicklungsprojekten

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

In Crissier bei Lausanne verfügt PLAZZA über ein Entwicklungsgebiet von insgesamt 66 860 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. Nach dem damaligen Planungsstand kann PLAZZA insgesamt über 500 Wohnungen erstellen und 16 000 m² Geschäftsflächen realisieren. Die Investitionssumme für das Gesamtprojekt wird auf rund CHF 310 Mio. geschätzt. Mit der Planung für die erste Etappe des Bauprojekts wurde Anfang 2019 begonnen. Ebenfalls 2019 wurde mit der Gemeinde Crissier 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 gesamte Entwicklungsliegenschaft in Crissier hat nach Schätzung des unabhängigen Schätzungsexperten, unter Berücksichtigung von rund 20 % Stockwerkeinheiten in Etappe 2 und der Abgabe eines Baufelds im Baurecht, ein Mietzinspotenzial in der Grössenordnung von CHF 16 Mio. pro Jahr. Die erste Etappe umfasst rund zwei Drittel des Investitionsvolumens, d. h. rund CHF 230 Mio., mit einem Mietzinspotenzial von über CHF 12 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. Die Inbetriebnahme erfolgte 2024. Mit dem Beginn der Realisierung der zweiten Etappe wird nicht vor 2028 gerechnet.



Projektstand: 2024 wurde die erste Etappe in Betrieb genommen. Zum Berichtszeitpunkt waren praktisch alle Wohnungen vermietet, ebenso erste Geschäftsflächen.

Entwicklungsliegenschaft Regensdorf (Althardstrasse 5/9, Regensdorf)

PLAZZA verfügt an der Althardstrasse 5 und 9 in Regensdorf bei Zürich über ein Grundstück mit 19 862 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 %. Neben 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, das unter anderem die etappierte Entwicklung des ganzen Entwicklungsgebiets regelt. 2019 wurden erste Abklärungen zur Machbarkeit und zur Marktpositionierung vorgenommen. 2020 wurde ein Studienauftrag durchgeführt, aus dem das Architekturbüro Michael Meier und Marius Hug, Zürich, als Sieger hervorgegangen ist. Der Gestaltungsplan wurde nach Einarbeitung der Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung im ersten Halbjahr 2024 eingereicht. Parallel dazu hat PLAZZA die Erarbeitung des Bauprojekts weitestgehend abgeschlossen. Die Realisierung des Projekts wird voraussichtlich 2026 beginnen und hängt stark davon ab, wie schnell die öffentliche Hand die notwendigen Infrastrukturmassnahmen umsetzt. Erste derartige Realisierungsschritte werden für 2025 erwartet. In der Folge wird PLAZZA dann mit den Rückbauarbeiten beginnen. Der Mietzinspotenzial dürfte mindestens CHF 9 Mio. betragen, bei einem Investitionsvolumen in der Grössenordnung von rund CHF 220–240 Mio.

Projektstand: Der Gestaltungsplan wurde zur Genehmigung eingereicht. Die Erarbeitung des Bauprojekts ist weitgehend abgeschlossen. Für 2025 werden erste Infrastrukturmassnahmen der öffentlichen Hand am Rand des PLAZZA-Grundstücks erwartet. In der Folge wird PLAZZA dann mit Rückbauarbeiten beginnen.

Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten



Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

PLAZZA AG
Geschäftsleitung
Sieberstrasse 5
CH-8055 Zürich

Zürich, 20. Februar 2025

Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten, Bewertung per 31. Dezember 2024

An die Geschäftsleitung der PLAZZA AG

Referenz-Nummer
104394.2402

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 2024 bewertet. Bewertet wurden sämtliche Liegenschaften aller Anlagegruppen.

Bewertungsstandards

Wüest Partner bestätigt, dass die Bewertungen im Rahmen der national und international gebräuchlichen Bewertungsstandards und -richtlinien durchgeführt wurden. Sie erfolgten zudem gemäss den Anforderungen der SIX Swiss Exchange. Die ermittelten Werte der Liegenschaften entsprechen dem aktuellen Wert ("Marktwert"), wie er in den Swiss GAAP FER 18 Ziffer 14 beschrieben wird.

Definition des Marktwertes

Der Marktwert ist definiert als der am Stichtag wahrscheinliche, auf dem freien Markt zu erzielende Preis zwischen zwei unabhängigen, gut informierten und kauf- bzw. verkaufswilligen Parteien unter Berücksichtigung eines marktgerechten Vermarktungszeitraums.

Handänderungs-, Grundstücksgewinn- und Mehrwertsteuern sowie weitere bei einer allfälligen Veräusserung der Liegenschaft anfallende Kosten und Provisionen sind nicht enthalten ("Brutto-Marktwert"). Auch sind keinerlei Verbindlichkeiten der PLAZZA hinsichtlich allfälliger Steuern (mit Ausnahme der ordentlichen Liegenschaftssteuern) und Finanzierungskosten berücksichtigt.

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

1 / 6

Bewertungsmethoden

Wüest Partner bewertet die Renditeliegenschaften der PLAZZA unter Anwendung der Discounted-Cashflow-Methode (DCF). Bei dieser Methode wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe der in Zukunft (unendlicher Bewertungszeitraum) zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt pro Liegenschaft, in Abhängigkeit ihrer individuellen Chancen und Risiken, marktgerecht und risikoadjustiert.

Die Entwicklungsliegenschaften und unbebauten Grundstücke (Baulandreserven) werden ebenfalls mit der DCF-Methode zum Marktwert bewertet. Dabei wird der Projektwert zum Bilanzierungsstichtag nach drei Schritten hergeleitet:

Ermittlung des Ertragswerts oder der potenziellen Verkaufserlöse der Liegenschaft(en) zum Zeitpunkt der Fertigstellung unter Berücksichtigung des aktuellen Vermietungs-/Verkaufsstandes, der Markt- und Kostenschätzung per Stichtag;

Ermittlung des Marktwertes per Bilanzierungsstichtag unter Berücksichtigung der prognostizierten, noch zu tätigen Investitionen sowie Landverzinsungskosten bis Bauvollendung;

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

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

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

Grundstücke zu den Liegenschaften mit Altlasteneinträgen resp. Eintrag im Kataster der belasteten Standorte (KbS) der Kantone wurden identifiziert. Entsprechend der Belastungsstufe wurden im Auftrag der PLAZZA Gutachten durch spezialisierte Umweltingenieurbüros erstellt. Darin sind ebenfalls Kosten für weitere Untersuchungen und/oder eine allfällig notwendige Beseitigung der Altlastensituation aufgeführt. In den Bewertungen der entsprechenden Liegenschaften sind die ausgewiesenen Altlastenrückstellungen 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 von 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 2024 wurden in der Berichtsperiode vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024 drei Liegenschaften besichtigt.

Ergebnisse

Per 31. Dezember 2024 wurden von Wüest Partner die Werte der insgesamt 19 Renditeliegenschaften aller Anlagegruppen nach Swiss GAAP FER 18 Ziffer 14 ermittelt. Der Marktwert aller 19 Liegenschaften zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2024 beträgt 1'110'624 Tausend Schweizer Franken. Nachfolgend die Liegenschaftswerte der Anlagegruppen in der Übersicht:

Tabelle:

Anlagegruppe	Anzahl Liegenschaften	Marktwert in CHF '000	Anteil am Total
Bestandesliegenschaften	11	990'540	89.19%
<i>davon Bestandesliegenschaften Wohnen</i>	7	900'850	81.11%
<i>davon Bestandesliegenschaften Geschäft</i>	4	89'690	8.08%
Entwicklungliegenschaften	2	29'100	2.62%
Baurechte	4	90'320	8.13%
Unbebaute Grundstücke	2	664	0.06%
Total Liegenschaften	19	1 110 624	100.0%

Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024 gab es keine Zu- oder Abgänge von Liegenschaften. Die Entwicklungliegenschaft in Crissier wurde jedoch in eine Bestandes- sowie Entwicklungliegenschaft aufgeteilt, nachdem die Etappe 1 fertiggestellt und bezogen ist. Dementsprechend steigt die Anzahl Liegenschaft im Portfolio von 18 auf 19.

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 2025
Wüest Partner AG

Andreas Bleisch
Dr.rer.pol. / Partner

Alex Nager
MSc in Real Estate / Manager

Anhang: Allgemeine Bewertungsannahmen und -hinweise

Renditeliegenschaften allgemein

Folgende wesentliche Annahmen liegen den Bewertungen der Renditeliegenschaften zu Grunde:

- *Flächen*: In den Bewertungen wurden die vermietbaren Flächen aufgrund der Mieterspiegel der PLAZZA abgebildet. Abweichende Angaben zu den Objektplänen wurden mit der entsprechenden Verwaltung verifiziert.
- *Mieterspiegel*: Die in den Bewertungen zugrunde gelegten Mieterspiegel per 1. Januar 2025 für die Bewertungen per 31. Dezember 2024 wurden aus der Erstbewertung per 31. Dezember 2013 übernommen und mit Informationen per Januar 2025 ergänzt resp. aktualisiert.
- *Diskontierungssatz*: Die Diskontierung beruht auf einem risikogerechten Zinssatz. Der jeweilige Satz wird für jede Liegenschaft individuell bestimmt. Risiko-loser Zinssatz + Immobilienrisiko (Immobilität des Kapitals) + Zuschlag Makrolage + Zuschlag Mikrolage in Abhängigkeit der Nutzung + Zuschlag Objektqualität und Ertragsrisiko + evtl. spezifische Zu- oder Abschläge. Die Diskontierungssätze der Anlagegruppe Bestandsliegenschaften sowie Entwicklungsliegenschaften, ohne Baurechte und unbebaute Grundstücke, des Immobilienportfolios der PLAZZA bewegen sich zwischen 2.20 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 erfolgt real.
- *Indexierung Mietverhältnisse*: Spezifische Indexierungen der bestehenden Mietverhältnisse werden berücksichtigt. Nach Ablauf der Verträge wird mit einem Indexierungsgrad von 80 Prozent (Schweizer Durchschnitt) gerechnet, wobei alle fünf Jahre die Verträge auf das Marktniveau angepasst werden.
- *Mierrisiken*: Bonitätsrisiken der jeweiligen Mieter werden in der Bewertung nicht explizit berücksichtigt.
- *Terminierung Zahlungsströme*: Die Terminierung der einzelnen Zahlungen erfolgt bei den bestehenden Mietverhältnissen entsprechend den vertraglich festgelegten Regelungen. Nach Ablauf der Verträge werden die Geldflüsse bei Geschäftsnutzungen vierteljährlich vorschüssig, bei Wohnnutzungen monatlich vorschüssig, abgebildet.
- *Auslagerung Nebenkosten*: Auf Seite der Betriebskosten wurde davon ausgegangen, dass vollständig getrennte Nebenkostenabrechnungen geführt und somit die mieterseitigen Nebenkosten entsprechend ausgelagert werden.
- *Unterhaltskosten*: Die Unterhaltskosten (Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten) wurden mit einem Gebäudeanalyse-Tool gerechnet. Darin werden aufgrund einer Zustandsanalyse der einzelnen Bauteile deren Restlebensdauer bestimmt, die periodische Erneuerung modelliert und daraus die jährlichen Annuitäten ermittelt. Die errechneten Werte werden mittels der von Wüest Partner erhobenen Kosten-Benchmarks plausibilisiert.

Entwicklungsliegenschaften und unbebaute Grundstücke (Baulandreserven) im Speziellen

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

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

Kontakte und Termine

PLAZZA AG

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

Kontakt Medien

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

Kontakt Investor Relations

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

Termine

Ordentliche Generalversammlung 2025: 2. April 2025
Publikation Halbjahresbericht 2025: 29. August 2025
Publikation Geschäftsbericht 2025: 4. März 2026
Ordentliche Generalversammlung 2026: 31. März 2026
Publikation Halbjahresbericht 2026: 27. August 2026

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:
Kasimir Meyer AG

Fotos:
Titelbild: Christophe Senehi
Rückseite: Christophe Senehi
Seite 2 / 6 / 10 / 11 / 12 / 17 / 18: Herbert Zimmermann
Seite 22 / 23: Thomas Casata
Seite 72 / 73: Christophe Senehi
Seite 116: Atelier Brunecky
Seite 117: Michael Meier und Marius Hug Architekten

Hinweis zu möglichen zukunftsgerichteten Aussagen

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



