



Geschäftsbericht 2019

Kennzahlen

Die Peach Property Group ist ein Immobilieninvestor mit einem Anlageschwerpunkt im wohnwirtschaftlichen Bereich in Deutschland. Im Zentrum unserer Aktivitäten stehen dabei unsere Mieter und Käufer. Mit innovativen Lösungen für moderne Wohnbedürfnisse bieten wir klare Mehrwerte. Unser Portfolio besteht aus renditestarken Bestandsimmobilien, typischerweise in B-Städten im Einzugsgebiet von Ballungsräumen. Daneben entwickeln wir ausgesuchte Immobilien für den eigenen Bestand oder zur Vermarktung im Stockwerkeigentum. Die Aktivitäten umfassen die gesamte Wertschöpfungskette von der Standortevaluation über den Erwerb bis zum aktiven Asset Management und der Vermietung oder dem Verkauf der Objekte. Wir haben unseren Hauptsitz in Zürich sowie den deutschen Gruppensitz in Köln.

Die Aktie der Peach Property Group AG ist an der SIX Swiss Exchange kotiert.

Peach Property Group (konsolidiert)		31.12.2019	31.12.2018
Betriebsertrag	in TCHF	160 734	119 707
Betriebsergebnis	in TCHF	129 827	71 149
Ergebnis vor Steuern	in TCHF	109 675	56 874
Ergebnis nach Steuern	in TCHF	91 004	45 319
NAV IFRS	in TCHF	389 564	301 252
NAV Marktwert	in TCHF	401 298	314 061
Eigenkapital	in TCHF	389 564	301 252
davon Hybrid-Eigenkapital	in TCHF	91 696	112 841
Eigenkapitalquote (IFRS)	in %	32,3	36,7
Eigenkapitalquote (NAV Marktwert) ¹	in %	32,9	37,7
Marktwert Immobilienportfolio ¹	in TCHF	1 130 696	747 248
Mitarbeitende		78	51
Anzahl Aktien (à CHF 1,00)		6 601 474	5 487 627
Aktienkapital	in TCHF	6 601	5 487
Verwässerter Gewinn je Aktie	in CHF	12,06	5,56
Verwässerter FFO II je Aktie ²	in CHF	-0,45	-0,65
NAV IFRS je Aktie ³	in CHF	43,34	34,02
NAV Marktwert je Aktie ^{1,3}	in CHF	45,11	36,36
Börsenkurs am 31. Dezember	in CHF	39,50	27,90
Börsenkapitalisierung am 31. Dezember ⁴	in TCHF	260 719	153 080

¹ NAV Marktwert berechnet auf Basis der unabhängigen Wüest Partner-Bewertung inklusive zur Veräusserung gehaltene Objekte.

² Im Berichts- und Vorjahr ohne Berücksichtigung des verwässernden Effekts.

³ Ohne Berücksichtigung Hybrid-Eigenkapital und nicht beherrschende Anteile.

⁴ Ohne eigene Aktien.

Inhalt

Editorial	4
Geschäftsmodell	8
Mieter im Fokus	10
Meilensteine	12
Highlights 2019	15
Bestandsportfolio	16
Interview mit der Geschäftsleitung	22
Informationen für Investoren	25
Corporate Governance- und Vergütungsbericht	31
Teil 1 – Corporate Governance	32
Teil 2 – Vergütungsbericht	48
Bericht der Revisionsstelle	56
Konzernrechnung	59
Konsolidierte Periodenerfolgsrechnung	60
Konsolidierte Gesamtergebnisrechnung	61
Konsolidierte Bilanz	62
Konsolidierte Geldflussrechnung	64
Veränderung des konsolidierten Eigenkapitals	66
Anhang zur Konzernrechnung	70
Bericht der Revisionsstelle	130
Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten	136
Einzelabschluss	141
Bilanz	142
Erfolgsrechnung	144
Anhang zur Jahresrechnung	145
Bericht der Revisionsstelle	158
Kontakt / Termine / Impressum	163



Reto A. Garzetti
Präsident des Verwaltungsrats



Dr. Thomas Wolfensberger
Chief Executive Officer

Liebe Aktionärin, lieber Aktionär,

im Geschäftsjahr 2019 ist unsere Gruppe in eine neue Dimension gewachsen. Wir haben unser zuletzt formuliertes Mittelfristziel übertroffen und unser Immobilienportfolio auf nun rund 13 000 Wohnungen mit einem Marktwert von CHF 1,1 Mrd. ausgebaut. Wir konnten damit unsere Marktposition als etablierter Bestandhalter in Deutschland erheblich stärken. Durch unsere erweiterten und verbesserten Mieterservices aus mittlerweile sieben Mietershops heben wir uns klar von anderen Anbietern ab. Die Qualität dieser Plattform macht sich durch zufriedene Mieter und sinkende Leerstände bemerkbar. Wir ha-

ben 2019 über CHF 20 Mio. in die Modernisierung unserer Bestände investiert und dabei insgesamt über 806 Wohnungen saniert. Auch bei den Finanzkennzahlen konnten wir im Berichtszeitraum neue Bestmarken aufstellen: Wir haben die Mieteinnahmen um gut 31 Prozent auf CHF 38,9 Mio. gesteigert und einen neuen Rekordgewinn nach Steuern von CHF 91 Mio. erzielt. Schliesslich haben wir uns 2019 auch am Kapitalmarkt breiter aufgestellt und eine Unternehmensanleihe über EUR 250 Mio. vollständig platziert, was uns zusätzlichen finanziellen Spielraum verschafft.

Portfolio steigt auf rund 13 000 Wohnungen mit CHF 1,1 Mrd. Marktwert

Bei unserem Portfolio haben wir 2019 die Milliardenmarke übersprungen und dadurch eine ganz andere Sphäre bezüglich Aufmerksamkeit am Markt erreicht – gerade auch bei Investoren. Dieses Wachstum haben wir massgeblich durch eine grosse Transaktion im September 2019 erzielt, als wir die Übernahme eines Portfolios mit 3 672 Wohnungen vertraglich fixierten. Die Wohnungen befinden sich in unseren Kernregionen, dem Ruhrgebiet sowie in Bielefeld und Kaiserslautern. Der Vollzug der Transaktion erfolgte planmässig am 31. Dezember 2019 und wird sich

entsprechend erst 2020 auf unsere Mieteinnahmen auswirken. Bereits jetzt beläuft sich die jährliche Ist-Miete des neuen Portfolios auf CHF 14,5 Mio., dies entspricht mehr als einem Drittel unserer gesamten Mieteinnahmen von 2019 und lässt uns 2020 einen zusätzlichen Wachstumschub erwarten. Wir werden darüber hinaus – wie bei unseren anderen Beständen – auch bei den neuen Wohnungen Potenziale heben, indem wir gezielt in Modernisierungen investieren, den Mieterservice verbessern und Leerstände reduzieren.

Mit diesem Ankauf haben wir unseren gesamten Wohnungsbestand zum 31. Dezember 2019 auf 12 424 Einheiten mit einer vermietbaren Wohnfläche von 786 287 Quadratmetern erweitert. Dies entspricht einer Steigerung der Wohneinheiten im Bestand um 47 Prozent im Vergleich zum Vorjahresstichtag. Der Marktwert des Bestandsportfolios beläuft sich zum Jahresende 2019 auf rund CHF 1,1 Mrd. nach CHF 0,7 Mrd. ein Jahr zuvor.

Darüber hinaus haben wir im November 2019 einen Kaufvertrag für ein weiteres Wohnportfolio mit 528 Wohnungen

in Nordrhein-Westfalen mit Schwerpunkten in Essen und Dortmund beurkundet. Nach dem Vollzug dieser Transaktion – im ersten Quartal 2020 – erweitern wir unser Portfolio um weitere 36 000 Quadratmeter Wohnfläche. Diese Wohnungen erwirtschaften aktuell eine Ist-Miete von CHF 2,5 Mio. pro Jahr.

Einschliesslich der Ende 2019 erworbenen Wohnungen liegen wir nun bei 12 952 Wohneinheiten im Bestandsportfolio mit einer Wohnfläche von über 822 000 Quadratmetern.

Ist-Mieteinnahmen steigen um 31 Prozent auf CHF 38,9 Mio., Leerstand sinkt deutlich

Durch den Portfolioausbau und durch die erfolgreiche Weiterentwicklung unserer Objekte konnten wir die Mieteinnahmen im Jahresverlauf 2019 um gut 31 Prozent auf CHF 38,9 Mio. erhöhen. „Like-for-like“ betrug das Wachstum dabei rund 4,5 Prozent – ein Höchstwert innerhalb der Branche, der die hohe Zufriedenheit unserer Mieter mit unseren Dienstleistungen widerspiegelt. Dabei sind die 2019 neu erworbenen Wohnportfolios mit einer Ist-Miete von insgesamt rund CHF 17,0 Mio. noch nicht enthalten. Parallel dazu konnten wir den Leerstand unserer Wohneinheiten 2019 um rund 26 Prozent verringern, auf nunmehr 9,3 Prozent nach 12,5 Prozent im Vorjahresvergleich. Wenn man die in Sanierung befindlichen Wohnungen und die Einheiten, die für die Sanierung vorgesehen sind

und daher derzeit nicht am Markt angeboten werden, abzieht, kommen wir auf einen effektiven Leerstand von lediglich 2,3 Prozent.

Durch die weitere Optimierung der Verwaltung unserer Wohnungen durch Insourcing und das Nutzen von Skaleneffekten in der Bewirtschaftung der Einheiten konnten wir eine abermalige Effizienzsteigerung erzielen: Die operative Marge, welche die direkten Kosten zu den Ist-Mieteinnahmen in Relation setzt, liegt nun bei 73 Prozent nach zuvor 71 Prozent. Dabei konnten wir insbesondere die Verwaltungskosten von 13,2 Prozent auf aktuell 8,8 Prozent senken.

Ausbau der Mieterservices – Eröffnung weiterer Mieterläden

Auch 2019 haben wir daran gearbeitet, die Leistungen für unsere Mieter weiter zu verbessern. So haben wir die digitale Kommunikation durch unsere Mieter-App und das webbasierte Mieter-Portal, das nun von allen unseren Mietern genutzt werden kann, weiter ausgebaut. Auch steht den meisten unserer Mieter und Neuinteressenten als Anlaufstelle nun ein Mietershop zur Verfügung. Neben den zwei bereits im Vorjahr eröffneten Peach Points in Oberhausen und Heidenheim haben wir im Berichtsjahr an unseren Kernstandorten in Ostwestfalen, Kaiserslautern und Nordhessen weitere Shops eröffnet. Im Rahmen des weiteren Wachstums und der Integration der zum

Ende 2019 erworbenen Bestände folgten anfangs 2020 zwei weitere Mieterläden und zwar in Düsseldorf-Erkrath sowie Gelsenkirchen.

Höhepunkte waren auch in diesem Jahr die wieder durchgeführte Pflanzaktion im Frühjahr, bei welcher wir Tausende Pflanzen an unsere Mieter verschenkt und gemeinsam gepflanzt haben und unser „Peach on Tour“ Foodtruck-Event im Herbst. Dies alles dient der direkten Kommunikation mit unseren Mietern und stellt sicher, dass sie sich wohlfühlen, was sich positiv auf den Vermietungsstand unserer Objekte auswirkt.

Eigenkapital steigt auf CHF 385 Mio. und Net Asset Value auf CHF 45 je Aktie

Diese erfreuliche operative Entwicklung spiegelt sich auch in unseren Finanzkennzahlen wider. Wir haben im Vergleich zum Vorjahr das Ergebnis nach Steuern auf CHF 91,0 Mio. verdoppelt und liegen beim Gewinn vor Steuern mit CHF 109,7 Mio. ebenfalls signifikant über dem Vorjahresniveau von CHF 56,9 Mio. Damit haben wir das Eigenkapital auf CHF 389,6 Mio. von CHF 301,3 Mio. gesteigert. Pro Aktie beläuft sich der Net Asset Value (NAV) zu Marktwerten auf CHF 45,11 – eine Steigerung von über 24 Prozent nach CHF 36,36 per Ende 2018. Die Eigenkapitalquote zu Marktwerten beträgt damit – trotz der deutlichen Erhöhung der Bilanzsumme um 47 Prozent – immer noch

solide 32,9 Prozent. Auch der Netto LTV („Loan to Value“) konnte trotz des hohen Wachstums im Zielkorridor von 55-60 Prozent gehalten werden – und unterstreicht damit die vorsichtige Finanzpolitik unserer Gesellschaft.

Das starke Wachstum wird sich erwartungsgemäss erst 2020 voll auf den operativen Cashflow auswirken – entsprechend war der FFO II („Free Funds from Operations“ – freie Mittel aus operativer Tätigkeit) pro Aktie mit CHF 0,21 2019 bereinigt um periodenfremde Steuereffekte nur leicht positiv. Mit der Integration der neuen Wohnungen erwarten wir hier für 2020 eine deutliche Steigerung.

Ausblick auf 2020

Mieteinnahmen werden deutlich erhöht

Wir legen unseren Fokus 2020 auf die Integration der 2019 gekauften Bestände und werden weitere operative Verbesserungen forcieren. Wir erwarten uns daraus eine Senkung der Leerstandquote sowie eine attraktive Steigerung der „like-for-like“-Mieten. Für diese Entwicklung sind wir sehr gut aufgestellt; mit einem Team von mittlerweile 90 Mitarbeitern sind wir sehr nahe an unseren Mietern. Auch haben wir mit der Begebung unserer Anleihe im

Volumen von EUR 250 Mio. unsere finanzielle Schlagkraft weiter erhöht und können in den kommenden Jahren unser ambitioniertes Sanierungs- und Vermietungsprogramm ohne neue Kapitalmarkttransaktionen bestreiten. Unser Servicemodell mit den Peach Points und dem neu gestärkten grösseren Back-Office in Berlin erlaubt uns hierbei weiterhin hohe Skaleneffekte.

Wie gehen wir mit den Herausforderungen der Corona-Krise um?

Selbstverständlich stellt die rasche Ausbreitung des Corona Virus auch uns vor ausserordentliche Herausforderungen. Das öffentliche Leben wurde Mitte März in Deutschland erheblich eingeschränkt. Das Bedürfnis, sich in den eigenen vier Wänden sicher und wohl zu fühlen, bekommt eine neue Bedeutung. Wir sind uns als Vermieter dieser Verantwortung bewusst und tun alles, um sicherzustellen, dass wir allen Anfragen unserer Mieter über die diversen Kanäle zeitnah nachkommen. Auch wenn wir unsere Peach Points aus Sicherheitsgründen gleich zu Beginn der Krise in Deutschland für den Publikums-

verkehr geschlossen haben, um unseren Teil zur Eindämmung des Virus beizutragen, können sich unsere Mieter darauf verlassen, dass sie weiterhin eine hohe Dienstleistungsqualität erhalten. Wir haben uns durch konsequente Digitalisierung aller kundenrelevanten Prozesse während der letzten Jahre umfassend auf so einen Fall vorbereitet. So konnte die (teilweise) Umstellung auf Homeoffice, die wir wie viele andere Unternehmen zum Schutz der Mitarbeiter durchgeführt haben, reibungslos durchgeführt werden.

Die Peach Property Group, eine starke Marktposition auch im aktuellen Marktumfeld

Die Peach Property Group war wohl noch nie so stark aufgestellt wie heute. Wir verfügen über ausreichend Finanzmittel, um unseren Plan ohne weitere Kapitalmarktmassnahmen umsetzen zu können; die nächste Fälligkeit am Kapitalmarkt ist erst in über 3 Jahren.

Dennoch ist auch unsere Aktie im Rahmen des Verkaufsdruck, der ab dem 19. Februar 2020 an den Börsen herrschte, wie alle Immobilititel stark gefallen. Am 20. März 2020 schloss sie bei CHF 27.00, dies bei einem inneren Wert (NAV Marktwerte) von CHF 45.11. Es ist zwar noch nicht vollumfänglich absehbar, welche Auswirkungen das aktuelle Marktumfeld in der Corona-Krise auf die Bewertungen unserer Immobilien haben wird, die Experten sind

sich aber darüber einig, dass das wohnwirtschaftliche Segment das Stabilste im Immobilienmarkt ist. Innerhalb des Immobiliensegments sind wir auf erschwinglichen Wohnraum mit einem guten Service fokussiert, was uns auch im Falle eines wirtschaftlichen Abschwungs nochmals weniger angreifbar macht. Schliesslich wurden z.B. in den USA jüngst weitere Zinssenkungen beschlossen, was historisch einen positiven Einfluss auf die Marktwerte der Immobilien hatte. Wir gehen entsprechend zum heutigen Zeitpunkt davon aus, dass sich unser Portfolio relativ stabil verhalten wird. Der Discount zum inneren Wert (NAV), den wir heute sehen, ist aus unserer Sicht technischer Natur.

Unser Dank

Wir möchten uns bei all unseren Investoren für das entgegengebrachte Vertrauen bedanken. Wir wissen, dass dies in Zeiten wie diesen nicht selbstverständlich ist. Wir hoffen, dass Sie bei der Lektüre dieses Geschäftsberichts herauslesen werden, mit wieviel Enthusiasmus und Motivation wir in die Zukunft blicken. Wir haben über die letzten Jahre mit Ihrer Hilfe ein Unternehmen aufgebaut, welches in jeder Hinsicht «fit» ist, mit einer solchen Krise umzugehen: finanziell und operativ.

Unserem Team von Mitarbeitern, welches mittlerweile auf über 90 Personen angewachsen ist, möchten wir den grössten Dank aussprechen: Ihr macht es mit Eurem Engagement möglich, dass unser Geschäftsmodell so gut funktioniert und wir unseren Auftrag im Dienst unserer Mieter vollumfänglich erfüllen können.

Schliesslich bedanken wir uns bei unseren Geschäftspartnern für die vertrauensvolle Zusammenarbeit.



Reto A. Garzetti
Präsident des Verwaltungsrats

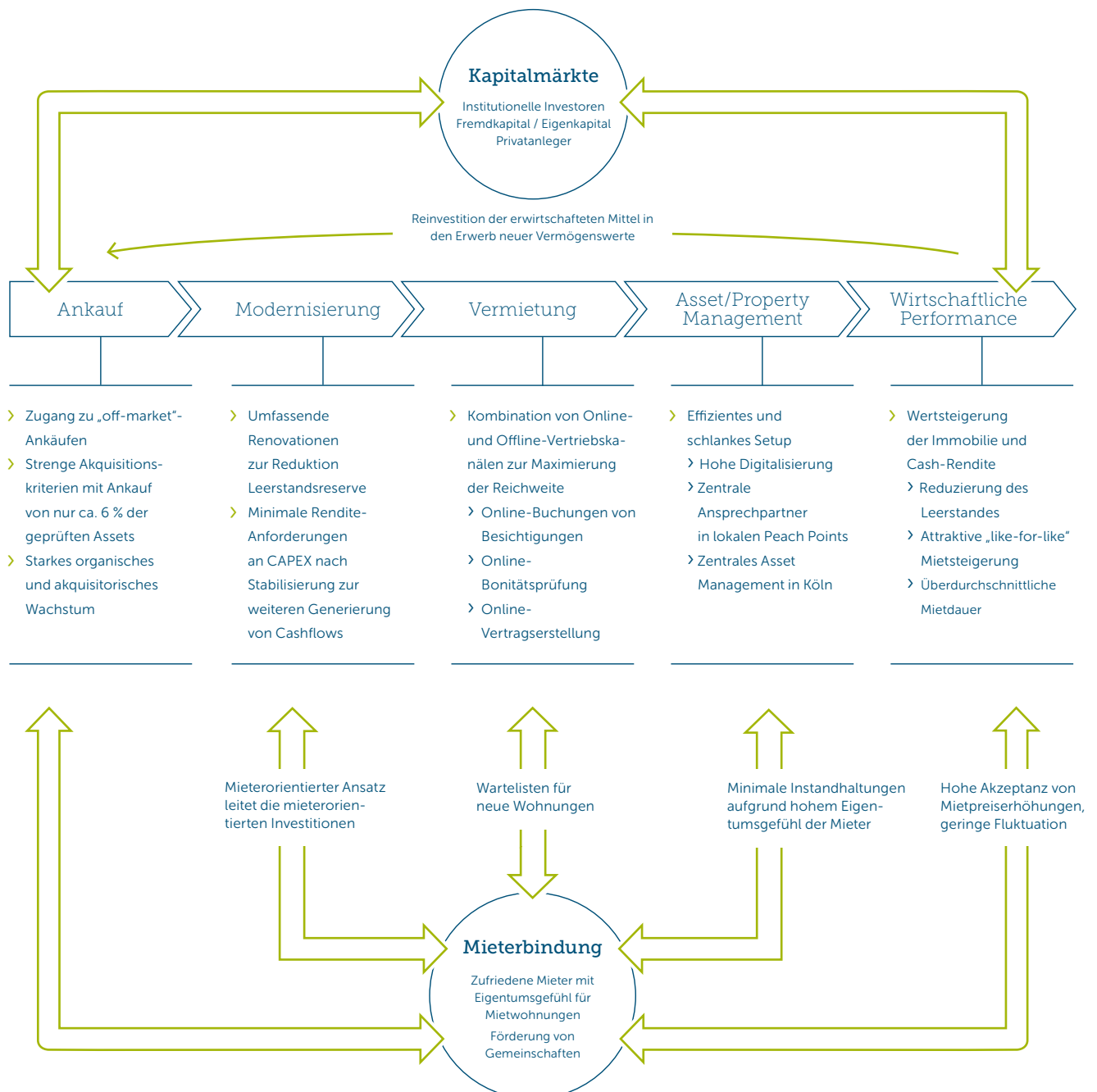


Dr. Thomas Wolfensberger
Chief Executive Officer

Geschäftsmodell

Wir sind ein erfolgreicher, börsenkotierter Immobilieninvestor mit dem Fokus auf Wohnobjekte in Deutschland. Wir verfügen über langjährige Erfahrung im Immobilienbereich und haben unsere Marktpresenz als Bestandshalter mit einem Immobilienportfolio von mittlerweile rund 13 000 Wohneinheiten in den letzten Jahren stark ausgebaut. Wir investieren in ausgesuchte Wohnanlagen in deutschen B-Städten im Umfeld von Ballungsräumen. Dadurch erzielen wir attraktive Renditen aus der Vermietung.

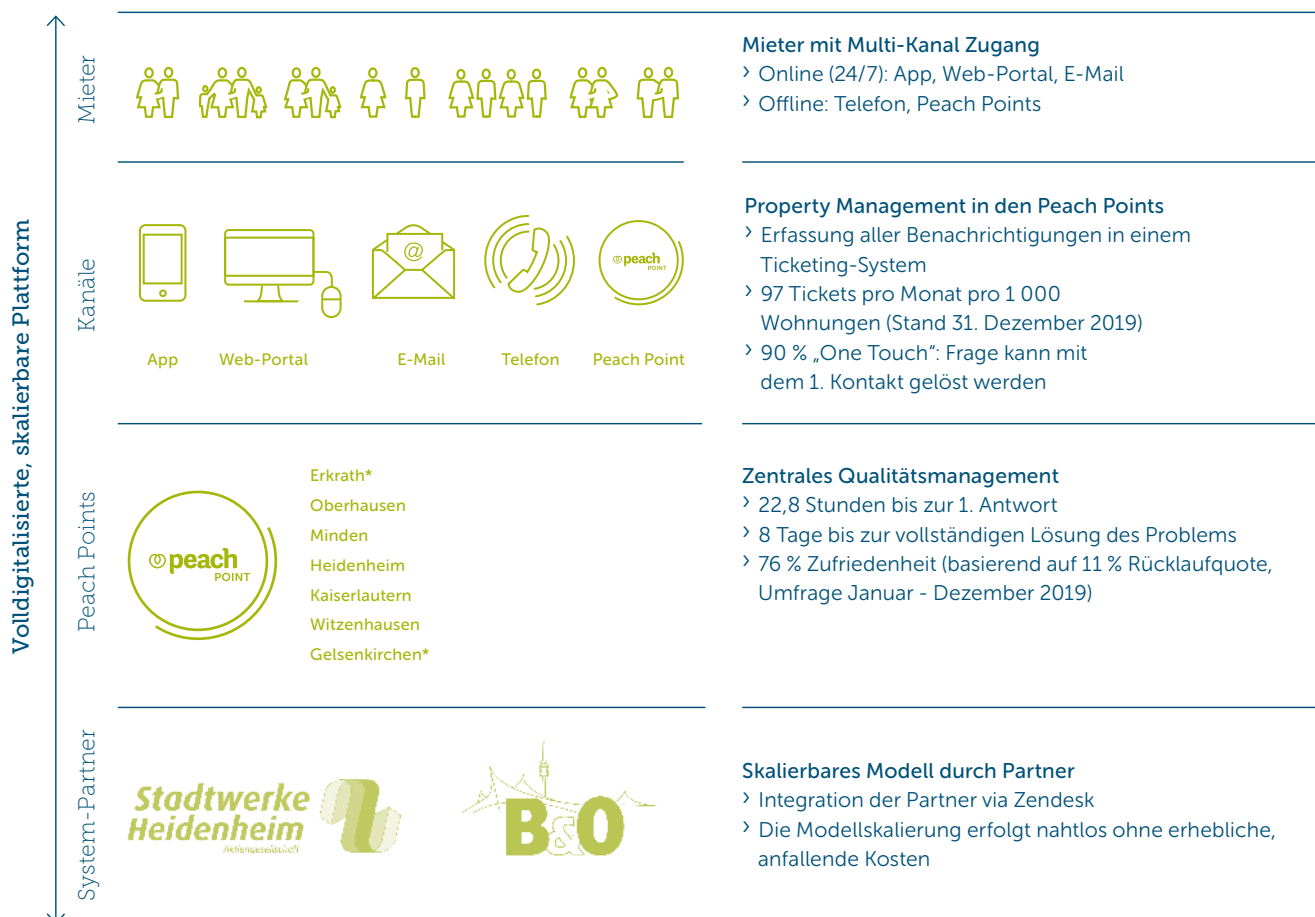
Wir bieten modernen und bezahlbaren Wohnraum und investieren kontinuierlich in unsere Bestände sowie in die Erweiterung unserer Mieterservices, um Mehrwert für unsere Mieter und auch nachhaltig Werte für unsere Investoren zu schaffen. Wir bieten eine breite Wertschöpfungskette – vom Ankauf, der laufenden Modernisierung, über die Vermietung bis zum eigenen Property Management. Dies resultiert in einer hohen wirtschaftlichen Performance.



Durch eine hohe Digitalisierung sämtlicher Geschäftsbereiche haben wir unser Servicemodell effizient aufgestellt und eine Skalierbarkeit geschaffen, die bei unserem Wachstum vorteilhafte Möglichkeiten eröffnet. Die Effizienz messen wir fortlaufend an mehreren zentralen Stellen, zum Beispiel der Dauer bis zur Lösung einer Anfrage, was uns wertvolle

Rückmeldungen gibt und uns erlaubt, unser Modell ständig zu verfeinern. Diese operative Stärke ist gerade im heutigen umkämpften Marktumfeld von hoher Bedeutung und hat zur Mieterzufriedenheit sowie der deutlichen Reduktion des Leerstands 2019 beigetragen.

360-Grad-Mieter-Servicemodell: starke digitale Fähigkeiten, eingebettet in multiregionale Service-Hubs



* Erkrath und Gelsenkirchen ab 01.01.2020

Beim Ankauf von Immobilien achten wir darauf, dass sich diese in der Nähe unserer Bestände befinden, um regional eine relevante Größe zu erreichen, diese weiter auszubauen und Synergieeffekte beim Management der Immobilien heben zu können. Zudem müssen die Immobilien, die wir akquirieren, ein hohes Wertsteigerungs- und Renditepotenzial aufweisen. Dafür sondieren wir den Markt und die Objekte sehr sorgfältig und selektieren Immobilienange-

bote für den möglichen Ankauf entsprechend. In 2019 haben wir Objektangebote mit über 4,5 Mio. Quadratmeter Wohnfläche geprüft und lediglich ca. 6 Prozent davon erworben. Eine sorgfältige Due Diligence, ein strukturierter Ankaufsprozess und die notwendige Expertise sowie finanzielle Schlagkraft zeichnen uns aus. Dabei sind wir transactionserprobt und kapitalmarkterfahren mit einem Team von mittlerweile 90 hochqualifizierten Mitarbeitern.

Unsere Mieter im Fokus

Im Zentrum unseres Handelns stehen unsere Mieter und deren Zufriedenheit. Daran haben wir sowohl unsere langfristige Unternehmensstrategie als auch das operative Geschäft ausgerichtet. Wir schaffen somit eine Win-win-Situation: Der Leerstand in unseren Beständen sinkt und die Mieteinnahmen steigen. Denn Mieter, die gern in unseren Immobilien wohnen und deren Bedürfnisse ernst genommen werden, bleiben länger bei uns wohnen und tragen ihrerseits zu einem angenehmen Wohnklima bei. So bilden sich Gemeinschaften und die Mieter achten auch selbst auf ein schönes und sicheres Ambiente. Wir tun unser Möglichstes dafür, dies zu unterstützen. Unsere Mieter dürfen erfahren, dass ihre Wünsche eine hohe Priorität haben. Im Mai 2019 haben wir zum Beispiel die bisher grösste Pflanzenaktion durchgeführt und dabei rund 15 000 Pflanzen an unsere Mieter verschenkt, womit diese dann ihre Balkone oder die Hauseingänge bepflanzt haben. Unsere „Peach on Tour“ mit dem eigenen Foodtruck haben wir im Herbst unterdessen schon zum vierten Mal durchgeführt und dabei die meisten unserer Portfolios besucht. Damit haben wir den direkten Kontakt zu unseren Mietern weiter ausgebaut und auch wertvolles Feedback zur Verbesserung unserer Services erhalten.

Um für unsere Mieter eine noch bessere Betreuung vor Ort zu schaffen, haben wir zusätzliche Mieterläden eröffnet. 2019 kamen insgesamt drei neue Peach Points hinzu – Witzenhausen für unsere Nordhessen-Portfolios, Minden für das Portfolio Ostwestfalen und Kaiserslautern. Mit dem weiteren Wachstum folgten Anfang 2020 Peach Points in Gelsenkirchen und Düsseldorf-Erkrath, sodass wir nun insgesamt sieben Ladenlokale betreiben. Damit sind wir nun in all unseren grossen Portfolios mit Peach Points vertreten. Diese fördern den Austausch der Mieter mit uns und auch untereinander. Sie sind von montags bis freitags geöffnet und dienen als Anlaufstelle, nicht nur wenn es Probleme gibt. Unsere Peach Points sind auch einladende Treffpunkte rund um Mieterthemen, bei denen unsere Mieter auch Co-Working-Bereiche mit modernen iMacs nutzen, einfach nur mal ihr Handy aufladen oder Geräte ausleihen können.





Auch im digitalen Bereich haben wir unsere Services ausgebaut. Unsere Mieter und Mietinteressenten haben nun die Möglichkeit, bequem von zu Hause aus oder von unterwegs, 24 Stunden am Tag mit uns zu kommunizieren. Dies beginnt mit einer WhatsApp oder einem Facebook Chat bei der Vermietung, den unterdessen über ein Drittel der Interessenten nutzen und damit rund um die Uhr Informationen zu freien Wohnungen oder Besichtigungsterminen erhalten. Daneben bieten wir via unserer Mieter-App und dem webbasierten Mieterportal die Möglichkeit, mit uns oder anderen Mietern in Kontakt zu treten oder auch den Status einer Anfrage live zu verfolgen. Natürlich können unsere Mieter uns auch per E-Mail oder per Telefon erreichen – in diesem Fall landen sie im zuständigen Peach Point und bei Mitarbeitern, die die Anlagen und Mieter kennen. Dieses 360-Grad-Mieter-Ser-

vicemodell erlaubt es uns, schnell auf die Bedürfnisse unserer Mieter zu reagieren. So haben wir 2019 an fast allen unseren Standorten auch direkte digitale Schnittstellen zu unseren Partnerunternehmen eingerichtet, damit die Kleininstandhaltung noch rascher und unterbrochlos geschieht. Unser zentrales Qualitätsmanagement zeigt, dass die Bemühungen fruchten: Unsere Mieter erhalten im Durchschnitt nach 22,8 Stunden eine erste Antwort und wir konnten im Schnitt nach 8 Tagen eine vollständige Lösung aller Probleme erreichen. Gleichzeitig konnten 90 Prozent aller Anfragen beim ersten Kontakt gelöst werden. Und ganz zentral: Unsere Mieter beurteilen unseren Service immer besser: So haben wir 2019 bei Google im Schnitt eine Beurteilung von 4,3 Sternen erhalten – und auch unsere interne Zufriedenheitsumfrage zeigt eine Zufriedenheit von über 75 Prozent nach allen Interaktionen.

Die Peach Property Group AG – wachsen mit Werten – Wohnungsbestand erreicht 13 000 Einheiten



Erwerb von zwei Bestands-
portfolios in Düsseldorf-
Erkrath mit **142 Wohnungen**;
Kauf von zwei Gebäuden in
Dortmund



Erwerb
Gretag-Areal
nahe Zürich



2011

2012

2013

2014

2015



Erwerb Wohnportfolio
in Münster mit
376 Wohnungen



Erwerb Portfolio
in Nordhessen mit
336 Wohnungen und
Hotel in Bad Reichenhall



Kauf von knapp
570 Wohnungen
in Neukirchen-Vluyn

Erwerb von knapp
1 700 Wohnungen:
Rheinland, Eschwege,
Fassberg und Kaiserslautern;
Verkauf Erkrath Retail und
Gretag-Areal



Übernahme von **2 899 Wohnungen:**
davon 1 247 Einheiten um Bielefeld,
1 061 Einheiten in Heidenheim,
273 Einheiten in Kaiserslautern und
Saarbrücken sowie 213 Einheiten
in Bochum

Ausbau Mieterkommunikation:
Eröffnung von Peach Points in
Heidenheim und Oberhausen,
Weiterentwicklung Mieter-App,
Start Mieter-Internetportal



2016

2017

2018

2019

2020



Ankauf von mehr als
2 400 Wohnungen: u. a. in
Oberhausen, Nordhessen und
Bochum; Verkauf des Objekts
in Bad Reichenhall

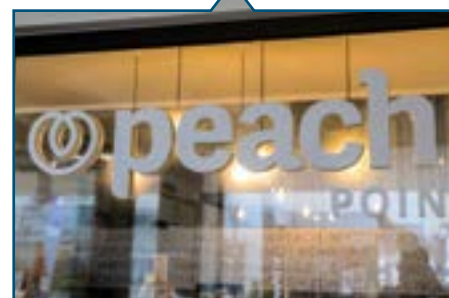


**Bestandsportfolio steigt auf rund
13 000 Wohneinheiten mit Marktwert
von über CHF 1,1 Mrd.**

Kauf von 3 672 Wohnungen im Ruhrgebiet,
in Bielefeld und Kaiserslautern sowie eines
Portfolios mit **528 Wohnungen** in
Nordrhein-Westfalen

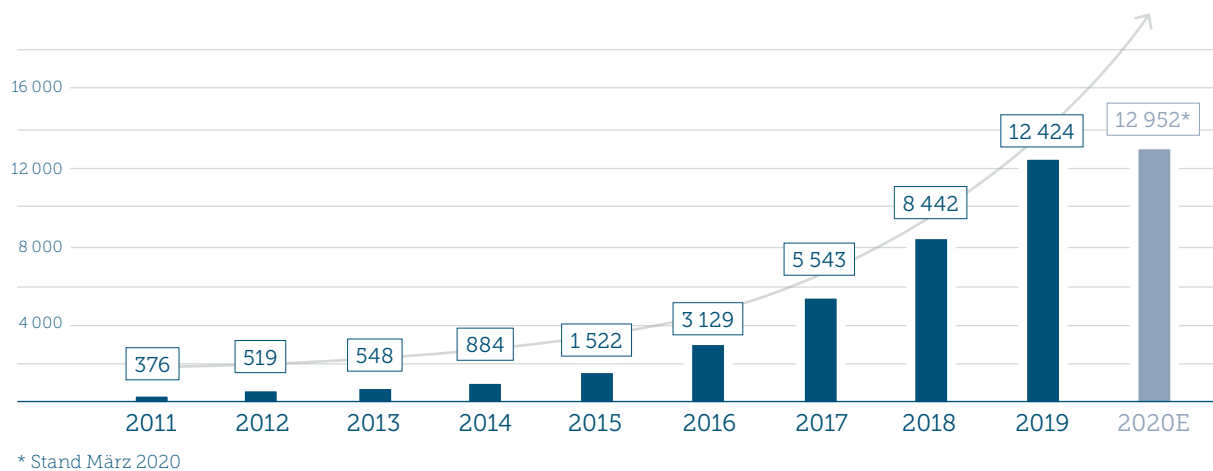
Eigentumsübergang von
421 Wohnungen in Marl
und Kaiserslautern

Eröffnung von drei weiteren
Peach Points in Nordhessen,
Ostwestfalen und Kaiserslautern

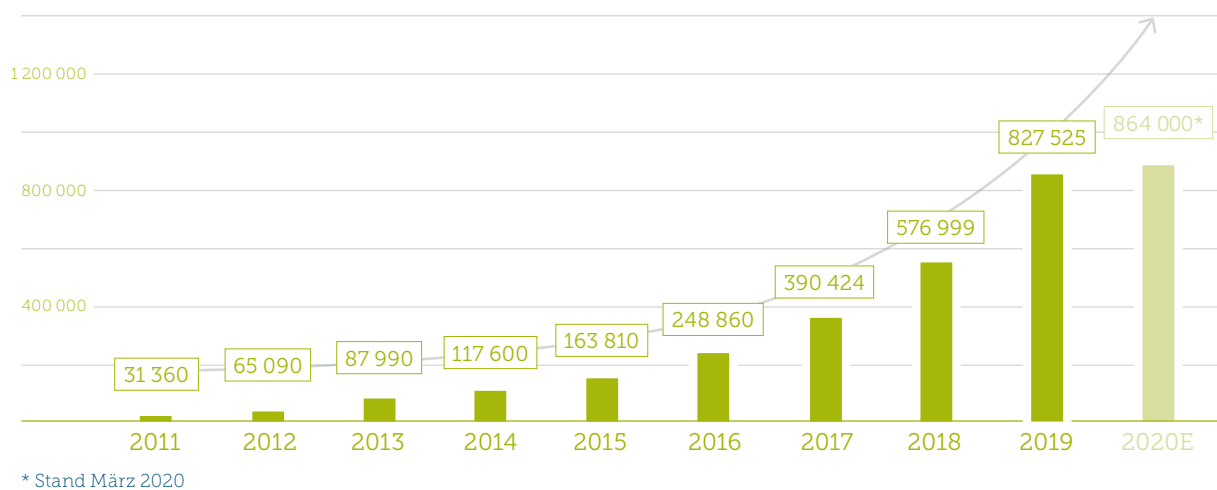


**Eröffnung von zwei weiteren Peach
Points in Gelsenkirchen und
Düsseldorf-Erkrath** (insgesamt
betreibt Peach damit nun **7 Mieter-
läden in Deutschland**)

Anzahl der Wohnungen

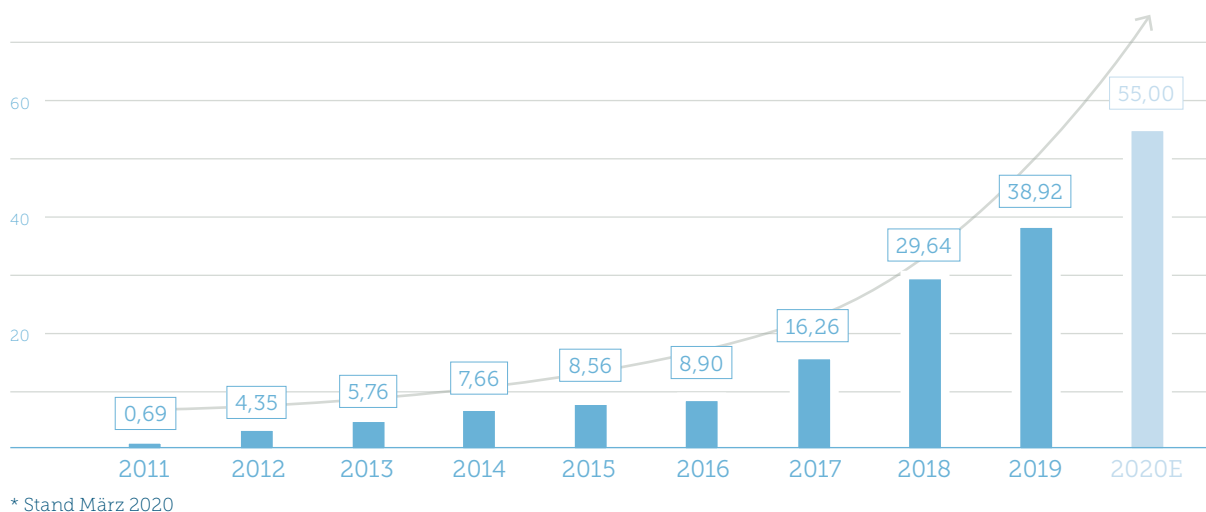


Gesamtfläche im Immobilienbestand erheblich ausgebaut

Gesamtfläche in m²

Ist-Mieteinnahmen deutlich gestiegen

Ist-Mieteinnahmen in CHF Mio.



Highlights 2019

13 000

Wohnungen (+50 %)

822 000 m²

Wohnfläche

Portfolio

1,1 Mrd. CHF

Marktwert Bestandsportfolio (+54 %)

73 %

operative Marge
(nach 71 % 2018)

91 %

Vermietungsstand im
Gesamtportfolio (nach
87,5 % 2018)

7

Peach Points operativ (nach
drei zum Vorjahreszeitpunkt)

38,9 Mio. CHF

Ist-Miete (+31 %)

Corporate

110 Mio. CHF

Vorsteuerergebnis (+93 %)

250 Mio. EUR

neue Unternehmensanleihe emittiert

91 Mio. CHF

Periodenergebnis (+101 %)

1,4 x

ICR (Interest
Coverage Ratio)

390 Mio. CHF

Eigenkapital (+29 %)

32,3 %

Eigenkapitalquote nach IFRS
(nach 36,7 % im Vorjahr)

59,6 %

LTV (Loan-to-Value)

45,11 CHF

Net Asset Value je Aktie zu
Marktwerten (+24 %)

Bestandsportfolio

Wir von der Peach Property Group legen den Fokus auf die Bestandshaltung von Wohnimmobilien in Deutschland. Mit einem Investitionsschwerpunkt auf deutsche B-Städte im Einzugsgebiet von Ballungsräumen sind wir in einem stabilen Immobilienmarkt mit hoher Nachfrage nach modernem und bezahlbarem Wohnraum aktiv. Wir haben unser Immobilienportfolio in den vergangenen Jahren stark ausgebaut und uns zu einem relevanten Player am Markt entwickelt. Nach dem Vollzug einer zum Ende des Berichtsjahrs abgeschlossenen Transaktion halten wir fast 13 000 Wohnungen im Bestand mit einem Marktwert von über CHF 1,1 Mrd. und bewirtschaften eine Wohnfläche von über 822 000 Quadratmetern. Daraus

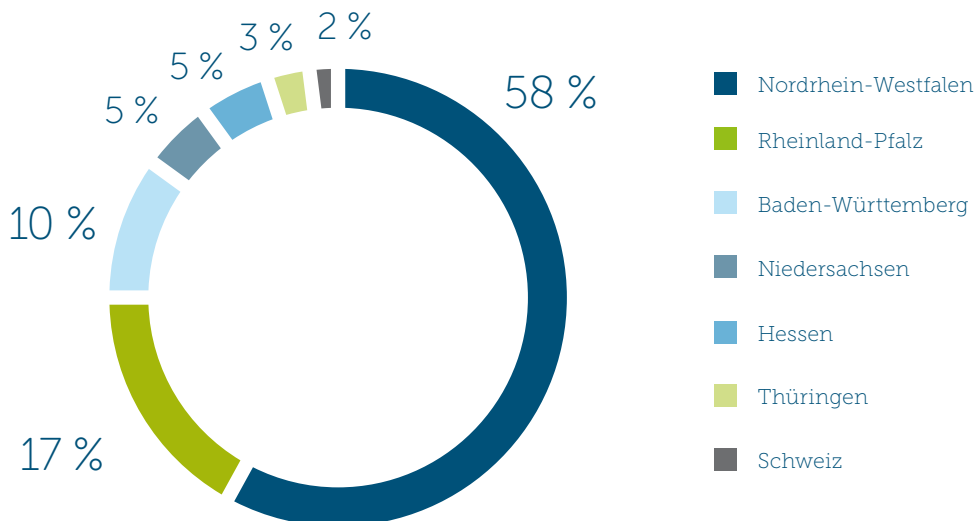
werden wir im neuen Jahr Ist-Mieteinnahmen von rund CHF 55 Mio. generieren.

2019 haben wir unser Immobilienportfolio noch einmal signifikant erweitert und unsere Marktpräsenz deutlich gestärkt. Ein Grossteil unserer Wohnungen befindet sich in Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Baden-Württemberg und im Ruhrgebiet. Darüber hinaus haben wir Wohneinheiten in Nordhessen und Niedersachsen. Zu 98 Prozent besteht unser Portfolio aus Wohneinheiten in Deutschland. Die verbleibenden 2 Prozent entfallen auf die Schweiz, konkret auf die Peninsula Wädenswil.

Portfoliostruktur

Aufteilung nach Bundesländern per 31. Dezember 2019

% Soll-Mieterträge



In Summe zählten zum Bilanzstichtag 12 424 Wohneinheiten zu unserem Bestand. Darüber hinaus haben wir im vierten Quartal 2019 einen Kaufvertrag über weitere 528 Einheiten in Nordrhein-Westfalen mit Schwerpunkt in Essen und Dortmund notariell beurkundet. Der Vollzug der Transaktion ist bis Ende März 2020 vorgesehen.

Einer der zentralen Meilensteine war die Übernahme eines grossen Wohnportfolios mit 3 672 Wohnungen an mehreren Standorten im Ruhrgebiet sowie in Bielefeld und Kaiserslautern zum Jahresende 2019.

Insgesamt haben wir 2019 über CHF 20 Mio. in die Modernisierung unserer Wohnungen investiert und gezielte mieterorientierte Massnahmen an den Objekten umgesetzt. Auch haben wir unseren Service weiter ausgebaut und betreuen unsere Bestandsportfolien nun komplett selbst, unter anderem aus insgesamt sieben Mieterläden in Innenstädten, den Peach Points. Ein hohes Mass an digitalisierter Kommunikation erlaubt es uns, schnell auf

Mieterwünsche zu reagieren. Dadurch erreichen wir, dass sich unsere Mieter wohlfühlen. Zusammen mit den Sanierungen und einem aktiven Vermietungsmanagement sind dies die zentralen Elemente, um den Leerstand weiter zu senken. Diesen konnten wir 2019 um rund 26 Prozent auf momentan 9,3 Prozent aller Wohnungen reduzieren – wir arbeiten daran, dass er auch in den nächsten Monaten und Jahren weiter deutlich sinken wird.

Portfolio-Kennzahlen

		31.12.2019		31.12.2018
Anzahl Wohneinheiten		12 424		8 442
Gesamtfläche in m²		827 525		576 999
Wohnfläche in m²		786 287		543 773
Gewerbefläche in m² (GF DIN 277)		38 736		30 724
Bürofläche in m² (GF DIN 277)		2 502		2 502
Ist-Mietertrag in TCHF *		38 915		29 644
Instandhaltungskosten in TCHF *		5 275		3 301
Verwaltungs- und Betriebskosten in TCHF *		3 555		4 070
Leerstandskosten *		1 917		1 616
Sollmiete in TCHF p.a.		62 059		43 939
Leerstand Wohneinheiten (# Wohneinheiten in Prozent aller Wohneinheiten) *	1 158	9,3 %	1 054	12,5 %
Leerstand Wohneinheiten (# Wohneinheiten in Prozent aller Wohneinheiten) ohne Sanierungsobjekte Neukirchen L und Fassberg *	754	6,1 %	649	7,9 %
Durchschnittliches Vermietungspotenzial Total in Prozent der Sollmiete / ohne Sanierungsobjekte Neukirchen L und Fassberg *	12,6 %	9,1 %	13,6 %	9,6 %
Marktwert in TCHF		1 071 465		693 740
Bruttomietrendite¹ / ohne Sanierungsobjekte Neukirchen L und Fassberg *	5,4 %	5,4 %	5,6 %	5,6 %
Nettomiete-/ Cashflow-Rendite² / ohne Sanierungsobjekte Neukirchen L und Fassberg *	3,5 %	3,7 %	3,8 %	4,0 %

* Ohne per 31.12.2019 erworbenes Grande Portfolio.

1 Annualisierter Ist-Mietertrag 1.1. - 31.12.2019 (netto kalt, exkl. Nebenkosten) im Verhältnis zum durchschnittlichen Wert der Portfolios.

2 Annualisierter Ist-Mietertrag 1.1. - 31.12.2019 (netto kalt, exkl. Nebenkosten) abzüglich Verwaltungs- und Instandhaltungskosten im Verhältnis zum durchschnittlichen Wert der Portfolios.

Ein weiterer positiver Effekt der nun hundertprozentigen Selbstverwaltung liegt darin, dass wir 2019 die Verwaltungskosten weiter deutlich reduzieren konnten. Diese

fielen von CHF 4,1 Mio. auf CHF 3,6 Mio. – und dies trotz des deutlich ausgebauten Portfolios. Insgesamt erhöhte sich die operative Marge von 71 auf 73 Prozent.

Niedersachsen



Münster
376 Wohnungen



Fassberg
287 Wohnungen



Übrige
125 Wohnungen

NRW



Gelsenkirchen
1 260 Wohnungen



Oberhausen
1 067 Wohnungen



Bochum
1 047 Wohnungen



Velbert
761 Wohnungen



Minden
638 Wohnungen



Neukirchen-Vluyn
567 Wohnungen



Bielefeld
356 Wohnungen



Herford
238 Wohnungen



Düsseldorf
224 Wohnungen



Marl
221 Wohnungen



Essen
189 Wohnungen



Übrige
756 Wohnungen

Hessen



Eschwege
250 Wohnungen



Bebra
251 Wohnungen



Übrige
336 Wohnungen

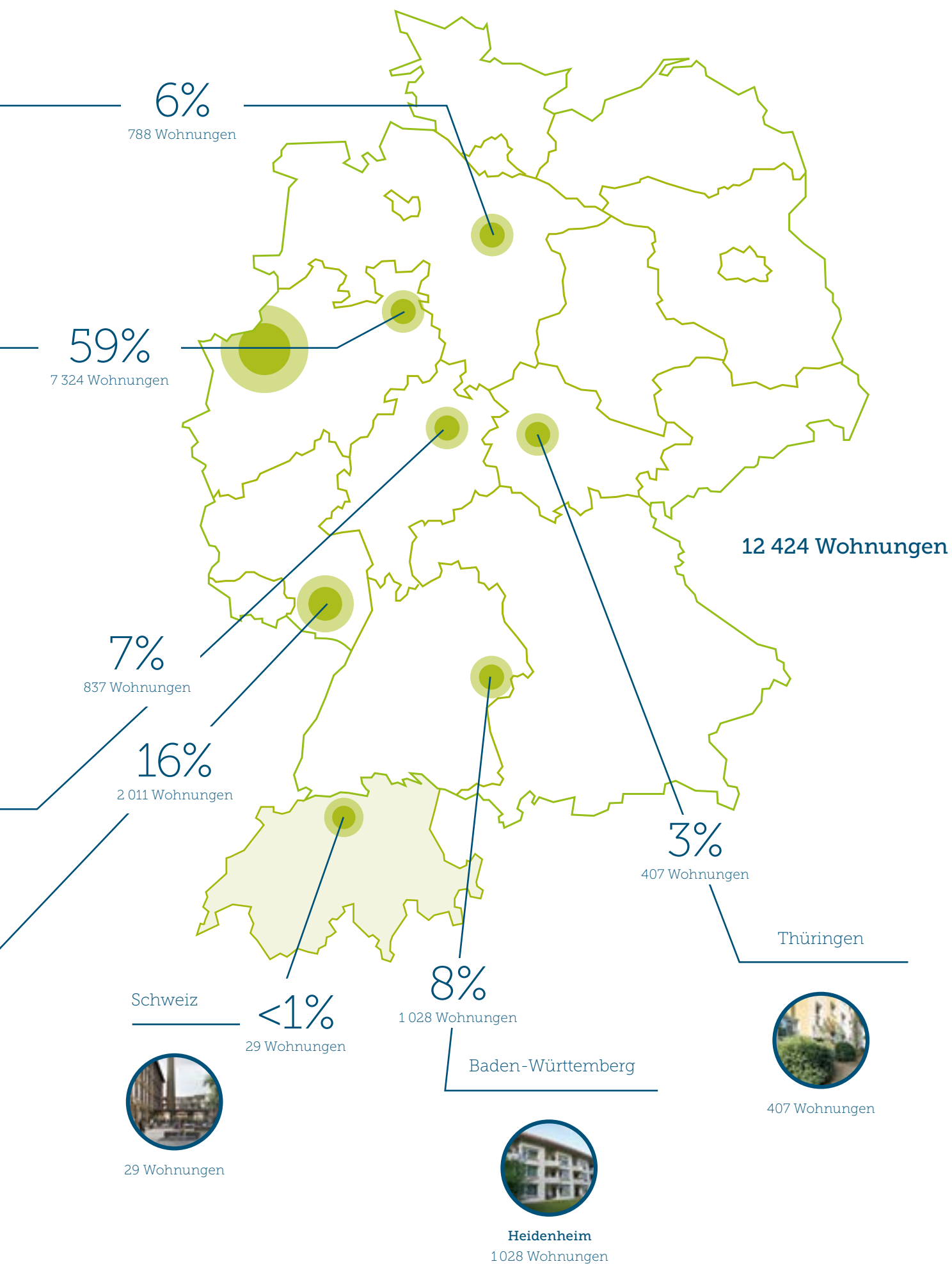
Rheinland-Pfalz & Saarland



Kaiserslautern
1 965 Wohnungen



Saarbrücken
46 Wohnungen



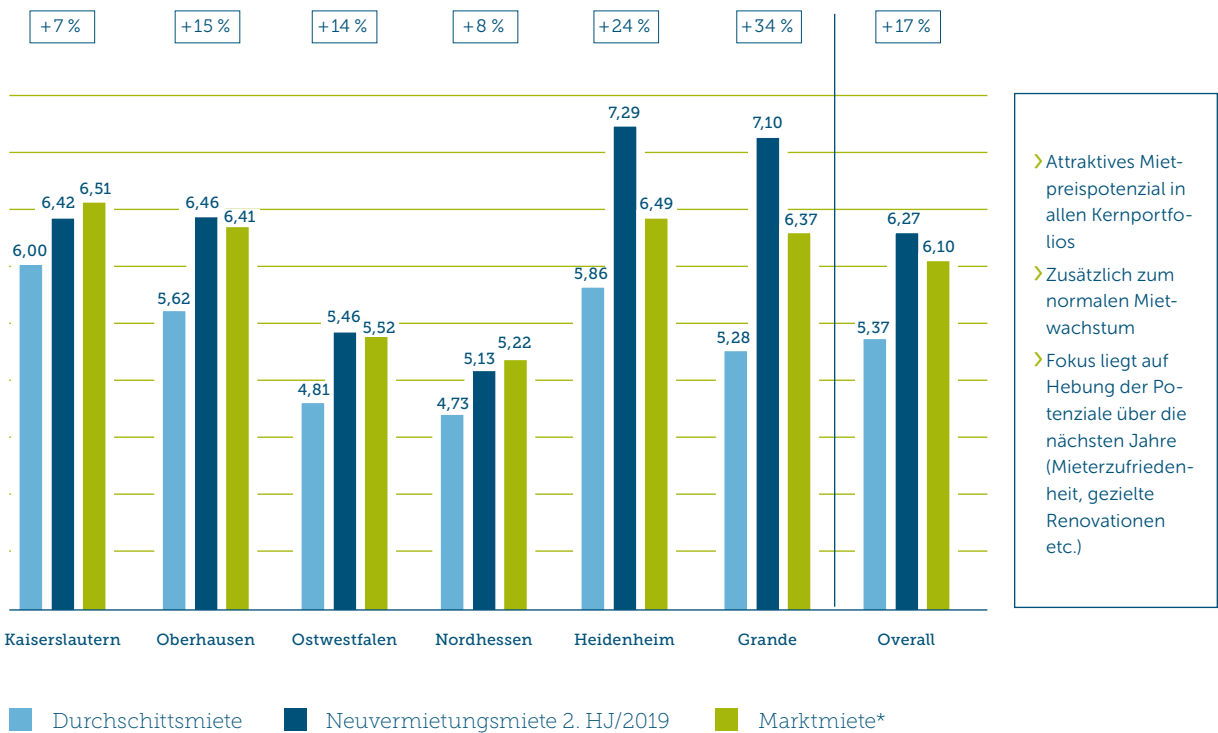
Wir haben 2019 wieder deutlich in die Mieterzufriedenheit investiert. Dadurch konnten wir die „like-for-like“-Miete im Vergleich zum Vorjahr um rund 4,5 Prozent erhöhen. Dies nach 3,2 Prozent 2018. Darüber hinaus konnten wir weiterhin deutlich höhere Mieten in der Neuvermietung

erreichen – in den meisten Fällen auch über den von unseren Liegenschaftsbewertern ermittelten Marktmieten. Über das ganze Portfolio gesehen haben wir per Ende 2019 ein attraktives Mietsteigerungspotenzial von rund 17 Prozent oder CHF 9.4 Mio.

Vermietungspotenzial in Kernportfolios

EUR / m²

Neuvermietungen vs. Durchschnittsmiete



* Gemäß Wüest Partner Bewertung per 31.12.2019

Wir führen dies auf die höhere Mieterzufriedenheit zurück und auf die entsprechend vielen Vermietungen, welche auf Empfehlung von bestehenden Mietern abgeschlossen

werden. Die beiden Faktoren zusammen erlauben auch in Zukunft ein nachhaltiges Mietwachstum.

in TCHF

31.12.2019

Ort	Anzahl Wohnungen	Fläche in m ²	Baujahr (Umbau)	Markt- wert ¹	Sollmiete p. a. Netto kalt	Vermie- tungs- potenzial	Mietrendite Brutto ²	Mietrendite Netto/CF ³
Bakery, Wädenswil	0	4 401	1833 (1966)	9 940	651	3,0 %	6,5 %	5,5 %
Mews, Wädenswil	16	1 100	1874 (1991)	7 680	297	10,4 %	3,3 %	2,6 %
Gardens, Wädenswil	13	769	1874 (1991)	5 740	200	0,4 %	3,5 %	3,1 %
Munster	376	25 759	1959 / 1967	24 756	1 730	7,0 %	6,7 %	4,8 %
Fassberg ⁵	287	19 733	1958	12 145	1 241	33,0 %	7,0 %	0,6 %
Erkrath Wohnen	142	13 055	1978	24 779	1 322	7,1 %	5,0 %	3,9 %
Dortmund Rheinische Str. 167-171	0	2 502	1922 (1997)	2 329	220	20,6 %	7,9 %	5,9 %
Dortmund Rheinische Str. 173 ⁴	0	12 772	1922	5 970	7	n. a.	n. a.	n. a.
Neukirchen-Vluy n L ⁵	513	34 790	1974 / 1981	28 276	2 650	57,9 %	3,8 %	-1,7 %
Neukirchen-Vluy n S	54	3 130	1974 / 1981	2 449	197	10,6 %	7,7 %	5,1 %
Oberhausen	1 695	108 384	1899 - 1990	164 310	9 087	6,6 %	5,1 %	3,6 %
Bochum II	172	11 079	1958 - 1999	18 778	988	4,2 %	5,1 %	4,2 %
Bochum III ⁶	462	6 416	1973	18 896	373	n. a.	n. a.	n. a.
Gelsenkirchen I ⁶	973	67 631	1921 - 1978	78 588	4 652	n. a.	n. a.	n. a.
Gelsenkirchen II ⁶	134	8 701	1920 - 1952	12 873	649	n. a.	n. a.	n. a.
Gelsenkirchen III ⁶	71	4 864	1949 - 1971	5 490	321	n. a.	n. a.	n. a.
Gelsenkirchen IV ⁶	82	5 380	1902 - 1954	6 023	400	n. a.	n. a.	n. a.
Essen I ⁶	68	5 725	1962 - 1964	8 324	391	n. a.	n. a.	n. a.
Essen II ⁶	107	6 680	1976	11 136	487	n. a.	n. a.	n. a.
Essen III ⁶	14	3 542	1982	2 895	375	n. a.	n. a.	n. a.
Velbert ⁶	761	53 358	1967 - 1975	69 855	3 472	n. a.	n. a.	n. a.
Marl	221	16 120	1966 / 1978	19 982	1 325	11,8 %	5,9 %	4,0 %
Bielefeld I ⁶	212	15 045	1969 / 1973	19 179	797	n. a.	n. a.	n. a.
Bielefeld II ⁶	144	10 447	1970 - 1973	13 621	611	n. a.	n. a.	n. a.
Ostwestfalen	1 247	81 534	1923 - 1975	77 808	5 422	7,4 %	6,6 %	4,3 %
Rheinland	376	27 808	1960 - 1978	46 381	2 679	17,0 %	4,7 %	3,9 %
Kaiserslautern I	31	4 097	1950 / 1966	5 668	374	35,0 %	4,4 %	3,1 %
Kaiserslautern II	1 137	71 263	1973	94 666	5 484	9,0 %	0,0 %	3,4 %
Kaiserslautern III	200	11 364	1926 - 1950	21 794	1 088	10,5 %	4,6 %	2,6 %
Kaiserslautern Betzenberg IV ⁶	343	25 921	1972 - 1973	40 574	1 945	n. a.	n. a.	n. a.
Kaiserslautern Betzenberg V ⁶	242	13 591	1972 - 1973	24 215	1 183	n. a.	n. a.	n. a.
Kaiserslautern VI ⁶	59	2 105	1972	5 277	295	n. a.	n. a.	n. a.
Nordhessen	336	22 830	1956 - 1974	18 371	1 357	11,7 %	6,4 %	3,1 %
Nordhessen II	789	43 895	1950 - 1979	39 170	2 973	13,0 %	6,5 %	3,8 %
Eschwege	116	8 309	1994	10 085	625	5,1 %	5,9 %	4,2 %
Heidenheim I	919	63 629	1905 - 2006	101 431	5 261	8,6 %	5,0 %	3,5 %
Heidenheim II WEG Verkauf	83	7 222	1958 - 2004	10 476	681	6,5 %	4,5 %	3,3 %
Wertgrund / Kleinteilige Vermietung	29	2 573	1920 / 1975	1 535	248	22,3 %	7,5 %	4,8 %
Total	12 424	827 525		1 071 465	62 059	12,6 %	5,4 %	3,5 %
Total ohne Sanierungsprojekte Neukirchen L und Fassberg						9,1 %	5,4 %	3,7 %

1 Basierend auf der Bewertung von Wüest Partner per 31.12.2019.

2 Annualisierter Ist-Mietertrag 1.1. - 31.12.2019 (netto kalt, exkl. Nebenkosten) im Verhältnis zum durchschnittlichen Wert der Portfolios.

3 Annualisierter Ist-Mietertrag 1.1. - 31.12.2019 (netto kalt, exkl. Nebenkosten) abzüglich Verwaltungs- und Instandhaltungskosten im

Verhältnis zum durchschnittlichen Wert der Portfolios.

4 Entwicklungsobjekt / zu Veräusserung verfügbar.

5 Sanierungsobjekt.

6 Kauf per 31.12.2019.

Interview mit der Geschäftsleitung



Dr. Thomas Wolfensberger, Chief Executive Officer (CEO)
 Dr. Marcel Kucher, Chief Financial Officer (CFO) und Chief Operating Officer (COO)
 Dr. Andreas Steinbauer, Head of Letting and Sales

Vorweg die Frage, die momentan bestimmend ist: die Corona-Krise. Wie wirkt sie sich auf die Peach Gruppe aus?

Dr. Thomas Wolfensberger: Zunächst einmal Folgendes: wir waren als Gruppe wohl noch nie so stark aufgestellt wie heute – sowohl finanziell wie auch operativ und technologisch. Wir gehen auch davon aus, dass wir mit unserem Portfolio ein Produkt anbieten, welches gerade in unsicheren Zeiten vermehrt nachgefragt wird: Die eigenen vier Wände haben gerade heute eine grosse Bedeutung. Entsprechend steht die Sicherstellung eines guten Wohnerlebnisses für unsere Mieter zuoberst auf unserer To-Do-Liste. Seit jeher ist es auch ein zentrales Kriterium unseres Einkaufs, dass die Mieter in unseren Wohnungen nicht einen zu grossen Teil ihres verfügbaren Einkommens für die Miete aufwenden müssen. Damit sind wir bestens gewappnet für eine Situation, in der die Haushaltseinkommen z.B. aufgrund einer Rezession sinken. In einer solchen Situation ist es wahrscheinlich, dass Mieter teurere Lagen eher aufgeben und eine Wohnung suchen, welche besser ins Budget passt. Zudem haben wir mit unserem stark digitalen Ansatz nun den grossen Vorteil, dass wir die hohe Qualität der Dienstleistungen, die unsere Mieter von uns erwarten dürfen, auch dann sicherstellen können, wenn unsere Mitarbeiter im Homeoffice sind. Die Umstellung auf mehrheitlichen Homeoffice-Betrieb gelang bei uns entsprechend auch reibungslos. Und die Digitalisierung hilft auch sehr direkt in der Vermarktung: Wir sind beispielsweise dazu übergegangen, den Mietinteressenten vorab Filme von Wohnungen zur Verfügung zu stellen, um die Anzahl der Besichtigungen möglichst klein zu halten. Finanziell schliesslich sind wir ebenfalls stark aufgestellt. Wir haben erst in rund 3 Jahren die nächste Kapitalmarktfälligkeit und haben zudem einen signifikanten Teil unseres Portfolios aktuell unbelastet. Dies stellt eine Finanzierungsreserve dar, die jederzeit zusätzlich gezogen werden kann.

Sie haben in 2019 und auch bereits das Jahr davor neue Bestmarken beim Gewinn aufgestellt. Wie geht es in 2020 weiter?

Dr. Marcel Kucher: Eines ist schonmal jetzt sicher. Die Ist-Mieteinnahmen werden 2020 schon allein durch die

bereits gekauften Wohnportfolios gegenüber 2019 um mindestens 40 Prozent ansteigen und somit bei über CHF 55 Mio. liegen. Dabei haben wir operative Fortschritte – die wir selbstverständlich auch für 2020 einplanen – noch gar nicht miteingerechnet.

Wie sich dieses weitere Wachstum auf den Gewinn auswirkt, werden wir sehen – zentral ist dabei sicherlich, dass wir bei Leerstandsreduktionen und Mieterhöhungen weitere Fortschritte erzielen und damit weitere Werte bei unseren Immobilien heben können. Neben dem Gewinn steht aber im nächsten Jahr sicherlich auch der FFO im Zentrum unserer Anstrengungen. Mit einer nun effizienten Grösse von rund 13 000 Wohnungen auf einer voll digitalen Plattform wollen wir uns hier deutlich steigern und mittelfristig zu den in Deutschland führenden Immobilienunternehmen zählen.

Sie sind in 2019 beeindruckend gewachsen. Wollen Sie dieses Tempo auch künftig beibehalten?

Dr. Thomas Wolfensberger: Wir haben 2019 in jeglicher Hinsicht neue Sphären erreicht. Abgesehen vom Rekordgewinn sind wir bei unserem Immobilienportfolio bei ca. 13 000 Wohneinheiten angekommen, das sind 50 Prozent mehr Einheiten als Ende 2018. Unser Wohnungsbestand hat einen Marktwert von mehr als CHF 1,1 Mrd. erreicht – das sind rund 54 Prozent mehr als noch zum Jahresende 2018 und über das Doppelte von Ende 2017. Wir wollen auch zukünftig weiterwachsen, aber vernünftig und nicht zu jedem Preis. Im Zentrum steht bei uns immer die Mieterzufriedenheit. Deshalb wird 2020 ein grosser Schwerpunkt die erfolgreiche Integration der Einheiten, die aktive Arbeit mit den Beständen und die weitere Optimierung unserer Mieterservices sein. Da wir in den vergangenen Monaten grosse Wohnportfolios übernommen haben, ist das umso wichtiger. Die Fortsetzung und der Abschluss von Sanierungsarbeiten haben in diesem Zusammenhang ebenfalls hohe Priorität für uns.

Dr. Andreas Steinbauer: Wir haben über die vergangenen Jahre belastbare operative Prozesse und Strukturen geschaffen und so eine Skalierbarkeit im Management der Wohnungen erreicht. Dadurch können wir neue Portfolios zügig und effizient integrieren und Potenziale schnell



Dr. Thomas Wolfensberger



Dr. Marcel Kucher



Dr. Andreas Steinbauer

heben. Das hat sich bereits bezahlt gemacht und wird sich auch bei unserem weiteren Wachstum positiv auswirken sowie attraktive weitere Möglichkeiten eröffnen.

Wie haben Sie denn Ihre operativen Strukturen umgestellt?

Dr. Andreas Steinbauer: Indem wir nun sämtliche Wohnungen in unserem Bestand selbst bewirtschaften und verwalten und diese wichtigen operativen Bereiche nicht mehr an externe Dienstleister auslagern. Schon das allein schafft ganz andere Möglichkeiten für ein effizientes Management der Bestände. Wir haben darüber hinaus ein hoch-digitalisiertes und durchgängiges Servicemodell etabliert: Alle unsere Mitarbeiter – vom Vermieter bis zum Hausmeister – greifen auf dieselben Daten zurück und sind entsprechend stets vollumfänglich informiert. Dadurch leben wir in einem noch besseren Austausch mit unseren Mietern und können schnell auf ihre Bedürfnisse reagieren. Wir haben aber auch die Vor-Ort-Betreuung optimiert und sind nun mit insgesamt sieben Mieterläden, unseren Peach Points, in zentralen Innenstadtlagen vertreten. Das alles hilft bei der gezielteren Verwaltung unserer Immobilien, führt zu einer grösseren Kundennähe und somit auch zu einer höheren Mieterzufriedenheit, die sich letztendlich auch positiv auf die weitere Reduzierung der Leerstände auswirkt.

Sind die Vor-Ort-Shops nicht viel zu teuer auf Dauer? Oder zahlt sich das für Sie aus?

Dr. Marcel Kucher: Die Peach Points sind alle in unseren eigenen Immobilien eingemietet und dienen den lokalen Mitarbeitern auch als Arbeitsplatz – insofern ergeben sich nur minimale Zusatzkosten. Viel wichtiger aber ist, dass wir dadurch echten Mehrwert für unsere Mieter bieten, was sich dann auch für uns auszahlt. Wir halten die Peach Points neben der Digitalisierung für ein hervorragendes Mittel zum direkten Austausch mit unseren Mietern. Sie erlauben uns, unsere Dienstleistungen und auch Investitionen an den Immobilien noch gezielter auf ihre Bedürfnisse auszurichten. Das macht sich in sinkenden Leerständen

und höheren Mieteinnahmen bemerkbar. Im vergangenen Jahr haben wir hier einen wesentlichen Schritt gemacht und konnten den Leerstand um rund 26 Prozent von 12,5 auf 9,3 Prozent deutlich reduzieren. Wenn wir die Wohnungen, die wir gerade sanieren, oder die für die Sanierung vorgesehen sind, abziehen, kommen wir nun sogar auf einen effektiven Leerstand von nur zwei Prozent. Parallel dazu konnten wir 2019 die Mieten um rund 4,5 Prozent erhöhen – ein beachtlicher Wert in unserer Branche. Dies zeigt, dass zufriedene Mieter ein Gewinn auch für den Vermieter sind.

Wie macht sich das Thema Effizienzsteigerung im operativen Geschäft konkret bemerkbar?

Dr. Marcel Kucher: Das Insourcing in der Verwaltung und die Optimierung der gesamten Prozessabläufe hat sich direkt auf unsere operative Marge ausgewirkt. Hier möchte ich insbesondere die Verwaltungskosten hervorheben, die wir 2019 von 13 auf 9 Prozent reduzieren konnten. Insgesamt erhöhte sich die operative Marge auf 73 Prozent nach 71 Prozent im Vorjahr. Für 2020 erwarten wir hier weitere Verbesserungen, indem wir nun den gesamten Bestand selber managen und alles über einheitliche Systeme läuft. Einen zentralen Anteil daran hat auch die gruppenweite Einführung der Software SAP S/4HANA, welche wir Anfang 2020 nach einer nur 15-wöchigen Einführungsphase live genommen haben. Diese hochmoderne Plattform wird auch in den kommenden Jahren viele neue Dienstleistungen für unsere Mieter sowie weitere Effizienzsteigerungen ermöglichen.

Welchen Anteil hatten die Ankäufe am Portfoliowachstum auf über CHF 1,1 Mrd.?

Dr. Thomas Wolfensberger: Die Zukäufe in 2019 hatten dabei einen erheblichen Anteil. Insgesamt erfolgte 2019 die Eigentumsübertragung von 4 093 Wohnungen mit einem Marktwert von CHF 359 Mio. Das macht rund 92 Prozent der Wertsteigerung unseres Portfolios 2019 aus. Wir haben aber auch wichtige Fortschritte bei unseren Wohnungen erreicht, die sich bereits in unserem Bestand

befanden, durch Sanierungen und erfolgreiche Vermietungen.

Der Mietendeckel in Berlin und damit die Frage nach der Erschwinglichkeit von Wohnraum war 2019 eines der zentralen Themen in der deutschen Wohnwirtschaft. Wie wirkt sich dies auf Peach aus?

Dr. Marcel Kucher: Die Erschwinglichkeit von qualitativem Wohnraum ist ein Thema, über das wir uns seit Jahren Gedanken machen. Entsprechend haben wir uns auf B-Städte konzentriert, wo der Anteil am verfügbaren Einkommen, den ein durchschnittlicher Mieter für Wohnen ausgibt, deutlich tiefer liegt als in den A-Städten. Bei uns geben die Mieter 20-25 Prozent ihres Einkommens für die Miete aus – im Gegensatz zu 35 Prozent und mehr in vielen A-Städten. Und genau auf dieses „erschwingliche“ Segment fokussieren wir uns und wollen dabei einen deutlich besseren Mieterservice als unsere Mitbewerber bieten. Entsprechend ist das Thema eines Mietendeckels in unserem Marktsegment nicht so zentral.

Sehen Sie denn noch ausreichend Potenzial, neue Portfolios am Markt zu finden?

Dr. Thomas Wolfensberger: Die Preise sind zweifellos in den vergangenen Monaten weiter gestiegen, gerade auch in den von uns angestrebten Lagen in B-Städten im Einzugsgebiet von Ballungsräumen, wo die Nachfrage nach modernem und bezahlbarem Wohnraum nach wie vor gross ist. Mittlerweile gibt es viel Investorennachfrage gerade in diesem Segment.

Wir heben uns in diesem Markt dadurch ab, dass wir ein Modell für das Management von Wohnanlagen entwickelt haben, welches sich durch den Grad der Digitalisierung und den dargestellten Kundennutzen stark differenziert. Wir sind dadurch in der Lage, Wohnanlagen im

Einzugsgebiet unserer Peach Points besser zu managen als andere Besitzer. Dies spüren die Mieter durch kürzere Reaktionszeiten der Verwaltung, eine einfachere Kommunikation und eben beispielsweise den Zugang zu einem Mieterladen, wo die meisten Fragen gleich zu üblichen Öffnungszeiten geklärt werden können. Durch diesen Ansatz sehen wir auch im aktuellen Markt sehr gute Wachstumsopportunitäten.

Welche Bedeutung hatte die Begebung der Unternehmensanleihe in 2019 im Volumen von EUR 250 Mio.?

Dr. Marcel Kucher: Der erstmalige Zugang zum europäischen Bondmarkt war für uns in verschiedener Weise ein bedeutender Schritt – wir konnten damit einen ganz neuen Kreis von Investoren ansprechen. Wir haben uns dadurch breiter am Kapitalmarkt aufgestellt und neue Investoren in Europa und Nordamerika gewonnen. Parallel dazu haben wir auch deutlich mehr Spielraum, um schnell und flexibel zu reagieren und Marktopportunitäten zu nutzen. In diesem Zusammenhang spielte auch das gute Rating von S&P, Moody's und Fitch eine zentrale Rolle.

Wie ist der Stand bei Ihren Projektentwicklungen? Gibt es da auch Fortschritte?

Dr. Andreas Steinbauer: Auch in diesem Bereich haben wir Fortschritte erzielt. Bei unserer letzten verbliebenen Projektentwicklung «Wädenswil Peninsula», südlich von Zürich am Zürichsee, haben wir einen bedeutenden Meilenstein erreicht und die rechtskräftige Baubewilligung erhalten. Nun geht es an die weitere Planung und wir hoffen, hier bald weitere Details bekannt geben zu können.

Nach dem Abschluss dieses Projekts werden wir keine Projektentwicklungen mehr im Portfolio haben und sehen auch für die Zukunft unsere Marktposition als reinen Bestandshalter.

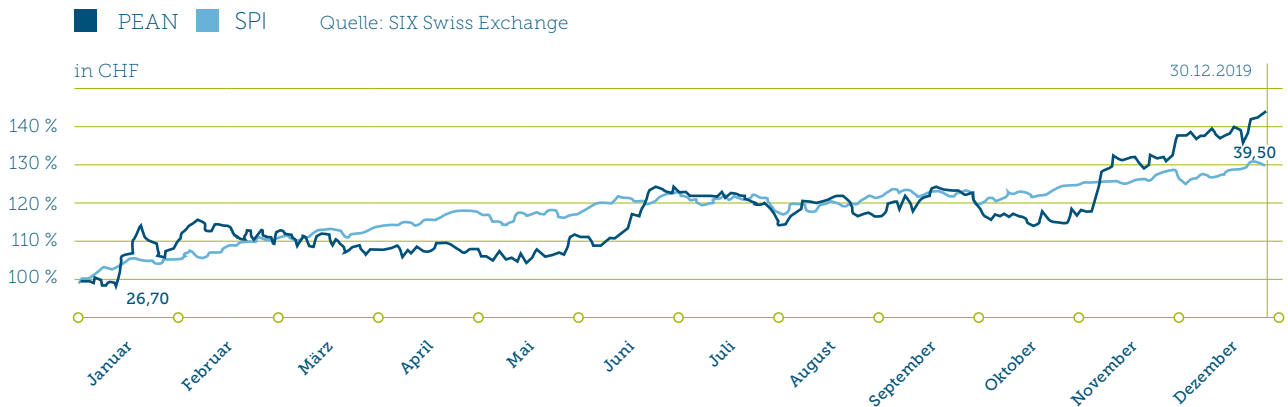
Informationen für Investoren

Die Namensaktien der Muttergesellschaft unserer Gruppe, der Peach Property Group AG (PEAN, ISIN CH0118530366), sind an der SIX Swiss Exchange kotiert. Die EU-Kommission hat die Börsenäquivalenz der Schweizer Börsen für die Zeit nach dem 30. Juni 2019 nicht verlängert und in der Folge durften EU-Handelsplätze mit Wirkung zum 1. Juli 2019 keinen Handel mit Schweizer Beteiligungspapieren mehr anbieten; bis Mitte 2019 konnten die Aktien in Deutschland an den Börsenplätzen Frankfurt, Stuttgart und Berlin gehandelt werden.

Die Kursentwicklung unserer Aktien verlief 2019 in den ersten drei Quartalen grosso modo parallel zum Swiss Performance Index (SPI), der nahezu alle kotierten schweizerischen Aktiengesellschaften umfasst. Im vierten Quartal koppelte sich unser Aktienkurs aber deutlich ab und konnte merklich stärker zulegen. So wurde das Börsenjahr 2019 mit einer Wertsteigerung von 48 Prozent abgeschlossen; der SPI gewann in diesem Zeitraum rund 30 Prozent. Die Entwicklung des Marktwerts unserer Gesellschaft an der Börse war noch deutlicher, haben wir doch durch die Ausgabe von neuen Aktien aus dem bedingten Kapital aufgrund von Optionsrechtsausübungen und Wandlungen im gleichen Zeitraum die Anzahl der Aktien um rund 20 Prozent erhöht. Die Börsenkapitalisierung stieg im Vorjahresvergleich um rund 70 Prozent.

2019 wurden pro Tag durchschnittlich 7 487 Aktien (Vorjahr: 5 377 Aktien) der Peach Property Group AG am Börsenplatz Zürich (SIX Swiss Exchange) gehandelt.

Im Vergleich mit dem Swiss Performance Index (SPI) hat sich unsere Namensaktie im Berichtszeitraum von Januar bis Dezember 2019 wie folgt entwickelt:



1

Informationen zur Aktie

1.1. Anzahl Aktien

Per 31. Dezember

	2019	2018
Gesellschaftskapital in CHF	6 601 474	5 487 627
Anzahl ausgegebene Aktien	6 601 474	5 487 927
Nennwert pro Aktie in CHF	1,00	1,00
Anzahl eigene Aktien	986	906
Anzahl ausstehende Aktien	6 600 488	5 486 721

1.2. Börsenkennzahlen

Valor: 11 853 036

ISIN: CH0118530366

Valorensymbol: PEAN | Bloomberg: PEAN:SW | Reuters: PEAN

	2019	2018
Höchst in CHF	39,50	34,00
Tiefst in CHF	26,70	25,10
Jahresendkurs in CHF	39,50	27,90
Börsenkapitalisierung (ohne eigene Aktien) per Jahresende in CHF	260 719 276	153 079 516

1.3. Aktienkennzahlen

Per 31. Dezember

	2019	2018
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in CHF	14,68	7,48
Verwässertes Ergebnis je Aktie in CHF	12,06	5,56
Unverwässerter FFO I je Aktie in CHF	-0,54	-0,65
Verwässerter FFO I je Aktie in CHF ¹	-0,54	-0,65
NAV/IFRS je Aktie in CHF ²	43,34	34,02
NAV Marktwert je Aktie in CHF ²	45,11	36,36

¹ Im Berichts- und Vorjahr ohne Berücksichtigung des verwässernden Effekts.

² Ohne Berücksichtigung Hybrid-Eigenkapital und nicht beherrschende Anteile.

1.4. Bedeutende Aktionäre

Folgende Aktionäre halten per 31. Dezember 2019 drei Prozent oder mehr aller ausgegebenen Aktien der Peach Property Group AG:

Aktionäre	Anzahl Aktien	in Prozent aller Aktien
Dr. Thomas Wolfensberger	757 149	11,47
Gerd Schepers, mittels: Val Global Inc.	552 450	8,37
Kreissparkasse Biberach, mittels: LBBW Asset Management Investmentgesellschaft mbH ¹	437 627	6,63
BayernInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH ²	426 627 11 000	
Sonstige	4 854 248	73,53
Total ausgegebene Aktien	6 601 474	100,00

¹ Wirtschaftlich Berechtigte ist die Kreissparkasse Biberach. Die Beteiligung wird in den beiden Spezialfonds LBBW AM-WWH (211 350 Aktien) und LBBW AM-WSG (215 277 Aktien) gehalten. Die Verwaltung und die unabhängige Ausübung der Stimmrechte (sofern ausübbar) erfolgen beide durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft LBBW Asset Management Investmentgesellschaft mbH. Von den 426 627 Aktien sind 275 000 mit Stimmrecht und 151 627 ohne Stimmrecht im Aktienregister eingetragen.

² Wirtschaftlich Berechtigte ist die Kreissparkasse Biberach. Die Beteiligung wird in BayernInvest HIG-Fonds, einem Spezial-AIF, gehalten. Die 11 000 Aktien sind mit Stimmrecht im Aktienregister eingetragen. Weiter werden in BayernInvest HIG-Fonds mit der Kreissparkasse Biberach als wirtschaftlich Berechtigte 5 419 Obligationen im Nennwert von je CHF 1 000 der 2,5 Prozent nachrangigen Pflichtwandelanleihe der Peach Property Group AG mit einer Laufzeit bis zum 14. April 2020 gehalten (Pflichtwandlung in Namensaktien der Peach Property Group AG im Nennwert von derzeit je CHF 1,00 zum Wandelpreis von CHF 33,04 am Ende der Laufzeit). Die Verwaltung und die unabhängige Ausübung der Stimmrechte (sofern ausübbar) erfolgen beide durch die BayernInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH.

Der rechnerische Free Float auf Basis der am 31. Dezember 2019 ausgegebenen Aktien beträgt 80,16 Prozent. Die von der LBBW Asset Management Investmentgesellschaft mbH und der BayernInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH für die Kreissparkasse Biberach gehaltenen Aktien

werden aufgrund der Ausnahmeregelung für Investmentgesellschaften gemäss Ziffer 2.4.3 des Reglements SPI Indexfamilie zum Free Float gezählt (Link zum Reglement: www.six-swiss-exchange.com/downloads/indexinfo/online/share_indices/spi/spifamily_rules_de.pdf).

1.5. Übersicht Aktionariat

Per 31. Dezember ¹	2019	2018
Eingetragene Aktionäre	649	542
Eingetragene Aktien	3 789 964	3 729 106
Davon mit Stimmrecht	3 445 428	3 381 658
Aktionäre mit 1 bis 1 000 Aktien	382	339
Aktionäre mit 1 001 bis 10 000 Aktien	223	168
Aktionäre mit über 10 000 Aktien	44	35

¹ Gemäss Aktienregister der Peach Property Group AG.

2

Informationen zu den Anleihen

Per 31. Dezember 2019 haben wir zwei an der Schweizer Börse SIX Swiss Exchange AG kotierte Anleihen ausstehend: eine am 4. Oktober 2017 begebene Wandelhybridanleihe mit einem ausstehenden Betrag von rund CHF 31 Mio. und eine am 25. Juni 2018 begebene Optionshybridanleihe mit einem ausstehenden Betrag von rund CHF 59 Mio. und der Möglichkeit zur weiteren Aufstockung auf CHF 100 Mio.

Darüber hinaus begaben wir im Oktober 2019 eine nicht kotierte, nachrangige 2,5-Prozent-Pflichtwandelanleihe mit einem Volumen von CHF 5 419 000, welche vollständig von der Kreissparkasse Biberach gezeichnet wurde. Die Anleihe hat eine Laufzeit bis zum 14. April 2020. Per diesem Datum erfolgt die Wandlung in Aktien der Gesellschaft (ISIN 11853036/CH0118530366). Der

Wandlungspreis beträgt CHF 33,04 und basiert auf dem gewichteten Durchschnitt der letzten 30 Börsentage vor Emission der Anleihe.

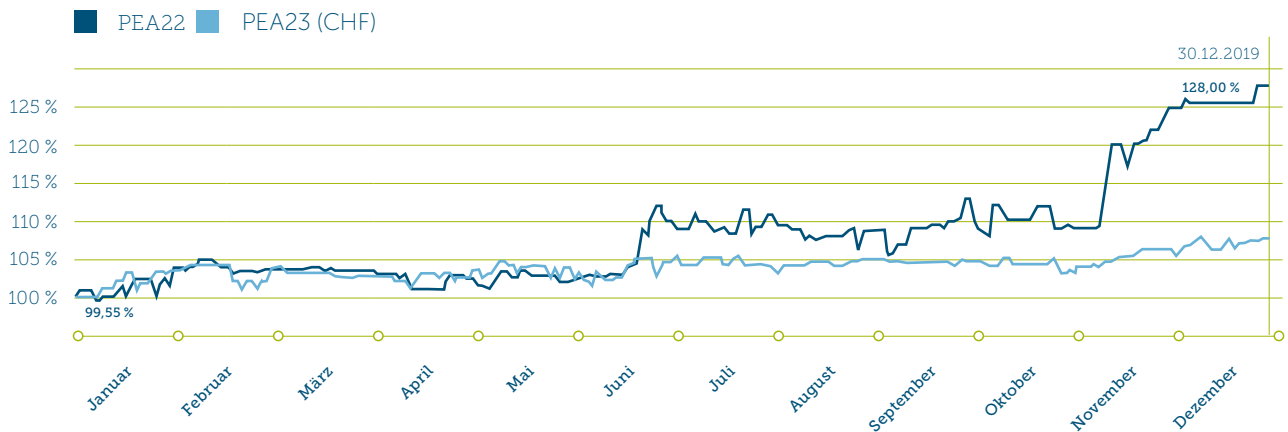
Schliesslich emittierten wir via unserer Tochtergesellschaft Peach Property Finance GmbH am 15. November 2019 eine Unternehmensanleihe über EUR 250 Mio. Der Zinssatz beträgt 3,5 Prozent. Die Anleihe hat eine Laufzeit bis zum 15. Februar 2023 und sie ist an der TISE – The International Stock Exchange – kotiert. Darüber hinaus wird sie an der Berliner Börse im Freiverkehr gehandelt (ISIN XS2010038060, <https://www.boerse-berlin.de/index.php/Anleihen?isin=XS2010038060>). Die Anleihe wurde von den Ratingagenturen Standard & Poor's und Fitch mit BB- sowie von Moody's mit Ba3 eingestuft. Die Verpflichtungen der Emittentin der Anleihe werden durch die Peach Property Group AG garantiert.

2.1. Wandelhybridanleihe 2017

Emittentin	Peach Property Group AG, Zürich
Ausstehender Betrag (nach erfolgten Wandlungen)	CHF 30,90 Mio.
Stückelung	CHF 1 000
Zinssatz p.a.	3,00 % bis 30.09.2022 / 3-Monats-LIBOR +9,25 % ab 01.10.2022
Laufzeit	unbegrenzt, erstmals kündbar durch Emittentin per 30.09.2022
Wandelfrist	16.10.2017 bis 30.12.2020
Wandelpreis	CHF 29,50
Kotierung	SIX Swiss Exchange, Zürich
Valorensymbol	PEA22
Valorennummer	38195225
ISIN	CH0381952255

2.2. Optionshybridanleihe 2018

Emittentin	Peach Property Group AG, Zürich
Ausstehender Betrag (nach erfolgten Ausübungen)	CHF 58,57 Mio.
Stückelung	CHF 1 000
Zinssatz p.a.	1,75 % bis 22.06.2023 / Kapitalmarktzinssatz +9,25 % ab 23.06.2023
Laufzeit	unbegrenzt, erstmals kündbar durch Emittenten per 22.06.2023
Optionsanteil	pro Obligation im Nennwert von CHF 1 000 vier (4) Optionsscheine zum Bezug von Namensaktien der Emittentin
Optionsrecht	jeder Optionsschein berechtigt zum Bezug einer Aktie der Emittentin
Ausübungsfrist	25.06.2018 bis 25.06.2021
Ausübungspreis	CHF 25,00
Kotierung	SIX Swiss Exchange, Zürich
Valorensymbol	PEA23
Valorennummern	41737602 (Anleihe cum) 41737604 (Anleihe ex) 41737606 (Optionsscheine)
ISIN	CH0417376024 (Anleihe cum) CH0417376040 (Anleihe ex) CH0417376065 (Optionsscheine)



Weitere Angaben zu den Anleihen und die aktuellen Kurse finden sich auf der Webseite der Peach Property Group unter <https://www.peachproperty.com/investoren/anleihe/> sowie auf der Webseite der SIX Swiss Exchange unter https://www.six-group.com/exchanges/bonds/security_

[info_de.html?id=CH0381952255CHF4](https://www.six-group.com/exchanges/bonds/security_info_de.html?id=CH0381952255CHF4) bzw. https://www.six-group.com/exchanges/bonds/security_info_de.html?id=CH0417376024CHF4 und auf der Seite der Berliner Börse unter <https://www.boerse-berlin.de/index.php/Anleihen?isin=XS2010038060>.

3

Information zur Generalversammlung 2019

Die ordentliche Generalversammlung unserer Gesellschaft fand am 9. Mai 2019 in Zürich statt. Insgesamt waren rund 39 Prozent des gesamten Aktienkapitals bzw. 63 Prozent der mit Stimmrecht eingetragenen Aktien vertreten. Alle Anträge des Verwaltungsrats wurden mit deutlicher Mehrheit angenommen.

Die Generalversammlung bestätigte Reto Garzetti als Präsident sowie Peter Bodmer, Dr. Christian De Prati und Kurt Hardt als Mitglieder des Verwaltungsrats. Weiter wählten die Aktionäre Dr. Christian De Prati und Kurt Hardt in den Vergütungsausschuss. Schliesslich wurde beschlossen,

auf die Ausschüttung der Dividende antragsgemäss zu verzichten, um die finanziellen Mittel für den weiteren Portfolioausbau in Deutschland zu verwenden.

Auch stimmten die Aktionäre einer generellen Statutenrevision mit grossem Mehr zu. Im Rahmen der generellen Revision der Statuten wurden unter anderem der Gesellschaftszweck und die Kompetenzen der Generalversammlung neu gefasst bzw. geregelt. Das Protokoll sowie weitere Unterlagen zur Generalversammlung 2019 sind unter <https://www.peachproperty.com/investoren/corporate-governance/> verfügbar.

4

Kapitalmarktkommunikation

Wir stellen wichtige und umfassende Informationen zum Unternehmen, zur Geschäftsentwicklung, zur Aktie und den Anleihen via www.peachproperty.com zur Verfügung. Wichtige Unternehmensnachrichten und Informationen zum Geschäftsverlauf geben wir darüber hinaus kontinuierlich via Medienmitteilungen bekannt. Interessierte Aktionäre und Dritte können die Medienmitteilungen unter nachfolgendem Link auf unserer Internetseite abonnieren: <https://www.peachproperty.com/newsletter-anmeldung>.

Halbjährlich veröffentlichen wir Jahresabschlüsse und Halbjahresberichte, die auf den International Financial Reporting Standards (IFRS) basieren – jeweils mit einem

integrierten Portfolio-Abschnitt, welcher umfassend über die Entwicklung unseres Immobilienportfolios informiert. Verwaltungsrat und Geschäftsleitung unserer Gesellschaft pflegen darüber hinaus den Kontakt zu Investoren, Analysten und Wirtschaftsjournalisten in der Schweiz und in Deutschland. Wir sind auf Kapitalmarktkonferenzen und Roadshows präsent und erläutern das Geschäftsmodell unserer Gruppe sowie die mittel- und langfristigen Perspektiven.

Für den 31. März 2020 planen wir Investoren-Calls auf Deutsch und Englisch, zu denen Investoren, Analysten und Medienvertreter eingeladen werden.



Corporate Governance- und Vergütungsbericht 2019

Teil 1 – Corporate Governance

1. Konzernstruktur und Aktionariat	32
2. Kapitalstruktur	34
3. Verwaltungsrat	37
4. Geschäftsleitung	43
5. Entschädigungen, Beteiligungen und Darlehen	44
6. Mitwirkungsrechte der Aktionäre	44
7. Kontrollwechsel und Abwehrmassnahmen	46
8. Revisionsstelle	46
9. Informationspolitik	47

Teil 2 – Vergütungsbericht

1. Einleitung	48
2. Zuständigkeiten und Festsetzungsverfahren	48
3. Vergütungssystem	49
4. Vergütungen im Geschäftsjahr 2019	52
5. Beteiligungen von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung	55
Bericht der Revisionsstelle zum Vergütungsbericht der Peach Property Group AG	56

Die Peach Property Group handelt nach den Grundsätzen einer guten Corporate Governance. Für uns sind diese ein zentrales Element der verantwortungsvollen Unternehmensführung und der Transparenz gegenüber unseren Investoren, Mietern und Mitarbeitern.

Der Corporate Governance- und Vergütungsbericht orientiert sich an der Struktur der Richtlinie betreffend Informationen zur Corporate Governance (RLCG) der SIX Exchange Regulation und entspricht den Vorgaben der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV).

Teil 1 - Corporate Governance

1

Konzernstruktur und Aktionariat

1.1. Konzernstruktur

Wir sind ein auf Bestandshaltung in Deutschland spezialisierter Investor mit Fokus auf Wohnimmobilien. Unsere Gruppe besteht aus der Muttergesellschaft, der Peach Property Group AG, Zürich (die «Gesellschaft»), und mehreren direkten und indirekten Tochtergesellschaften («Gruppen-gesellschaften»).

Der Verwaltungsrat der Gesellschaft umfasst Reto Garzetti (Präsident), Peter Bodmer, Dr. Christian De Prati und Kurt Hardt. Die Geschäftsleitung besteht aus Dr. Thomas Wolfensberger (Chief Executive Officer), Dr. Marcel Kucher (Chief Financial Officer und Chief Operating Officer) und Dr. Andreas Steinbauer (Head of Letting and Sales).

Die Gesellschaft ist seit dem 12. November 2010 an der SIX Swiss Exchange in Zürich kotiert.

Firma und Sitz	Peach Property Group AG, Zürich
UID	CHE-101.066.456
Kotierung	SIX Swiss Exchange, Zürich
Handelswährung	Schweizer Franken (CHF)
Börsenkapitalisierung per 31. Dezember 2019	TCHF 260 719
Valorensymbol	PEAN
Valorennummer	11 853 036
ISIN	CH0118530366

Die Gruppengesellschaften sind nicht kotiert. Eine Liste unserer Gruppengesellschaften befindet sich im Anhang 21 der Konzernrechnung. Eine grafische Übersicht über die Peach Gruppe ist auf unserer Webseite

www.peachproperty.com unter dem folgenden Link abrufbar: <http://www.peachproperty.com/ueber-uns/organisation-struktur/>.

1.2. Bedeutende Aktionäre

Folgende Aktionäre halten per 31. Dezember 2019 drei Prozent oder mehr der ausgegebenen Aktien der Gesellschaft:

Aktionäre		Anzahl Aktien	in Prozent aller Aktien
Dr. Thomas Wolfensberger		757 149	11,47
Gerd Schepers, mittels: Val Global Inc.		552 450	8,37
Kreissparkasse Biberach, mittels:		437 627	6,63
LBBW Asset Management Investmentgesellschaft mbH ¹	426 627		
BayernInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH ²	11 000		
Sonstige		4 854 248	73,53
Total ausgegebene Aktien		6 601 474	100,00

¹ Wirtschaftlich Berechtigte ist die Kreissparkasse Biberach. Die Beteiligung wird in den beiden Spezialfonds LBBW AM-WWH (211 350 Aktien) und LBBW AM-WSG (215 277 Aktien) gehalten. Die Verwaltung und die unabhängige Ausübung der Stimmrechte (sofern ausübbar) erfolgen beide durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft LBBW Asset Management Investmentgesellschaft mbH. Von den 426 627 Aktien sind 275 000 mit Stimmrecht und 151 627 ohne Stimmrecht im Aktienregister eingetragen.

² Wirtschaftlich Berechtigte ist die Kreissparkasse Biberach. Die Beteiligung wird in BayernInvest HIG-Fonds, einem Spezial-AIF, gehalten. Die 11 000 Aktien sind mit Stimmrecht im Aktienregister eingetragen. Weiter werden in BayernInvest HIG-Fonds mit der Kreissparkasse Biberach als wirtschaftlich Berechtigte 5 419 Obligationen im Nennwert von je CHF 1 000 der 2,5 % nachrangigen Pflichtwandelanleihe der Peach Property Group AG mit einer Laufzeit bis zum 14. April 2020 gehalten (Pflichtwandlung in Namensaktien der Peach Property Group AG im Nennwert von derzeit je CHF 1,00 zum Wandelpreis von CHF 33,04 am Ende der Laufzeit). Die Verwaltung und die unabhängige Ausübung der Stimmrechte (sofern ausübbar) erfolgen beide durch die BayernInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH.

Per 31. Dezember 2019 bestanden keine Lock-Up-Vereinbarungen.

Nach den geltenden kapitalmarktrechtlichen Bestimmungen müssen Beteiligungen an Gesellschaften mit Sitz in der Schweiz, deren Aktien mindestens teilweise an der SIX Swiss Exchange kotiert sind, der entsprechenden Gesellschaft sowie der Offenlegungsstelle der SIX Swiss Exchange gemeldet werden, wenn Schwellenwerte von 3 %, 5 %, 10 %, 15 %, 20 %, 25 %, 33¹/₃ %, 50 % oder 66²/₃ % der Stimmrechte über-, unterschritten oder erreicht werden. Die zu meldenden Positionen sind gemäss Artikel 14 Absatz 2 der Finanzmarktinfrastrukturverordnung-FINMA (FinfraV-FINMA) gestützt auf die Gesamtzahl der Stimmrechte gemäss dem Eintrag im Handelsregister (per 31.12.2019: 5 487 627

Namensaktien à CHF 1,00) zu berechnen. Nach Erhalt einer solchen Mitteilung publiziert die Gesellschaft sodann über die Veröffentlichungsplattform der SIX Exchange Regulation die Veränderung im Aktionariat.

Im Berichtsjahr publizierten wir vier Meldungen nach den Artikeln 120 ff. FinfraG. Eine weitere Meldung erfolgte über den Jahreswechsel 2019/2020. Diese und weitere Meldungen aus früheren Geschäftsjahren sind auf der Webseite der SIX Exchange Regulation ersichtlich unter <https://www.six-exchange-regulation.com/de/home/publications/significant-shareholders.html?companyId=PEACHP>.

Per 31. Dezember 2019 verfügen folgende Personen über drei Prozent oder mehr der im Handelsregister eingetragenen Stimmrechte der Gesellschaft und gelten als bedeutende Aktionäre:

Wirtschaftlich Berechtigter / Bewilligungsträger bzw. direkter Aktionär		Anzahl Stimmrechte	in Prozent aller Aktien
Dr. Thomas Wolfensberger		757 149	13,80
Aktien	757 149		
Gerd Schepers ¹		664 314	12,11
Val Global Inc. Aktien	552 450		
Val Global Inc. Beteiligungsderivate	111 864		
Kreissparkasse Biberach ²		601 640	10,96
LBBW Asset Management Investmentgesellschaft mbH, Aktien	426 627		
BayernInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Aktien	11 000		
BayernInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Beteiligungsderivate	164 013		
UBP Asset Management (Europe) SA ³		172 290	3,14
UBAM - Swiss Equity, UBAM Swiss Small and Mid-Cap Equity, Aktien	172 290		
Universal-Investment-Gesellschaft mit beschränkter Haftung ⁴		168 793	3,08
Aktien	164 393		
Beteiligungsderivate	4 400		
Total im Handelsregister eingetragen		5 487 627	100,00

1 Gemäss Offenlegungsmeldung vom 22.06.2019.
2 Gemäss Offenlegungsmeldung vom 17.10.2019.

3 Gemäss Offenlegungsmeldung vom 04.01.2020.
4 Gemäss Offenlegungsmeldung vom 28.11.2018.

In obiger Tabelle nicht aufgeführt ist die Gesellschaft selbst, welche nebst den 986 eigenen Aktien als sogenannte Erwerbspositionen aus den begebenen Wandel- und Optionsrechten sowie Mitarbeiterbeteiligungsprogrammen sogenannte Veräusserungspositionen von rund 31 Prozent der im Handelsregister eingetragenen Stimmrechte hält. Durch Ausübungen der Wandel- bzw. Optionsrechte durch die Berechtigten, insbesondere die Obligationäre der Wandel- bzw. Optionsanleihen, reduziert sich der Anteil Veräusserungspositionen der Gesellschaft. Unsere per Ende Berichtsjahr letztgültige Offenlegungsmeldung datiert 22. Oktober 2019 und ist unter folgendem Link

abrufbar: <https://www.six-exchange-regulation.com/de/home/publications/significant-shareholders.html#notificationId=TAJAL00037>.

Durch die Eintragung der von März des Berichtsjahrs bis und mit Februar des laufenden Jahres erfolgten Kapitalerhöhungen aus dem bedingten Kapital ins Handelsregister reduzieren sich die für die Offenlegung relevanten Stimmrechtsanteile der bedeutenden Aktionäre bei ansonsten gleicher Anzahl Stimmrechten, was bei einzelnen bedeutenden Aktionären eine Offenlegungspflicht auslösen kann.

1.3. Kreuzbeteiligungen

Es bestehen keine Kreuzbeteiligungen.

2

Kapitalstruktur

2.1. Kapital

Kapital per 31. Dezember 2019	in CHF	in Anzahl Namensaktien	Nominalwert pro Aktie in CHF
Aktienkapital	6 601 474	6 601 474	1,00
Genehmigtes Kapital	0	0	n.a.
Bedingtes Kapital	1 626 153	1 626 153	1,00

2.2. Genehmigtes und bedingtes Kapital im Besonderen

Genehmigtes Kapital

Unsere Gesellschaft verfügt per 31. Dezember 2019 über kein genehmigtes Kapital.

ausübbaren PSUs aus dem PSU-Programm 2016-2018 um CHF 140 100 auf CHF 59 900.

Bedingtes Kapital

Die Peach Property Group AG verfügt per 31. Dezember 2019 über ein bedingtes Kapital von CHF 1 626 153. Gemäss Artikel 3a der durch die Generalversammlung 2019 angepassten Statuten kann das bedingte Kapital nach lit. a) bis zu einem Betrag von CHF 200 000 zur Ausübung von Wandel- und/oder Optionsrechten, welche Mitarbeitern der Peach Gruppe gewährt worden sind, sowie nach lit. b) bis zu einem Betrag von CHF 2 540 000 zur Ausübung von Wandel- und/oder Optionsrechten in Verbindung mit Wandelanleihen, Optionsanleihen und ähnlichen Obligationen verwendet werden.

Das bedingte Kapital nach lit. b) im Betrag von CHF 2 540 000 steht für die Bereitstellung von Namensaktien der Peach Property Group AG bei Ausübung von Wandelrechten unter der im Oktober 2017 emittierten Wandelhybridanleihe und von Optionen unter der im Juni 2018 emittierten Optionshybridanleihe sowie für die Wandelrechte der im Oktober 2019 begebenen 2,5%-Pflichtwandelanleihe zur Verfügung. Durch Ausübungen von Wandelrechten und Optionen reduzierte es sich im Berichtsjahr um CHF 973 747 auf CHF 1 566 253.

Das bedingte Kapital nach lit. a) im Betrag von CHF 200 000 reduzierte sich im Berichtsjahr durch Ausübungen von Wandelrechten für die Aktienanteile der Honorare bzw. Boni von Verwaltungsrat, Geschäftsleitung und Mitarbeitenden sowie für die nach der Generalversammlung 2019

Der Erwerb der Namensaktien durch die Ausübung von Options- oder Wandelrechten und die weitere Übertragung der Namensaktien unterliegen den Übertragungsbeschränkungen gemäss Artikel 5 unserer Statuten.

Im Handelsregister und in den Statuten tragen wir das bedingte Kapital einmal jährlich bis spätestens zum 31. März (Artikel 653g und 653h OR) nach.

2.3. Kapitalveränderungen

Kapital und Kapitalveränderungen	in CHF	in Anzahl Namensaktien	Nominalwert pro Aktie in CHF
Aktienkapital per 31. Dezember 2016	4 991 923	4 991 923	1,00
Kapitalerhöhungen Geschäftsjahr 2017 ¹	451 465	451 465	1,00
Aktienkapital per 31. Dezember 2017	5 443 388	5 443 388	1,00
Kapitalerhöhungen Geschäftsjahr 2018 ²	44 239	44 239	1,00
Aktienkapital per 31. Dezember 2018	5 487 627	5 487 627	1,00
Kapitalerhöhungen Geschäftsjahr 2019 ³	1 113 847	1 113 847	1,00
Aktienkapital per 31. Dezember 2019	6 601 474	6 601 474	1,00

1 Davon 422 554 Aktien aus dem genehmigten Kapital.

2 Davon 24 153 Ausübungen von Wandel- bzw. Optionsrechten unter der Wandelhybridanleihe und der Optionshybridanleihe.

3 Davon 973 747 Ausübungen von Wandel- bzw. Optionsrechten unter der Wandelhybridanleihe und der Optionshybridanleihe sowie 112 000 Ausübungen aus dem PSU-Programm 2016-2018.

Weitere Informationen zum Eigenkapital finden sich im Anhang 7 der Konzernrechnung.

2.4. Aktien und Partizipationsscheine

Das Aktienkapital der Peach Property Group AG beträgt CHF 6 601 474 und setzt sich zusammen aus 6 601 474 voll liberalisierten Namensaktien mit einem Nennwert von je CHF 1,00. Die Aktien sind untereinander gleichberechtigt. Jede Aktie verfügt über eine Stimme an der Generalversammlung.

Per 31. Dezember 2019 hielten wir 986 eigene Aktien (Vorjahr: 906). Diese sind nicht stimm- und dividendenberechtigt.

Wir haben keine Partizipationsscheine ausgegeben.

2.5. Genussscheine

Wir haben keine Genussscheine ausgegeben.

2.6. Beschränkung der Übertragbarkeit und Nominee-Eintragungen

Die Beschränkung der Übertragbarkeit bzw. Eintragung ins Aktienbuch ist in Artikel 5 der Statuten geregelt.

Weitere Ausführungen, insbesondere zur Eintragungsbeschränkung, sind unter der Ziffer 6 im Kapitel «Mitwirkungsrechte der Aktionäre» ersichtlich.

Die aktuellen Statuten mit dem vollen Wortlaut des Artikels 5 befinden sich auf unserer Webseite unter <http://www.peachproperty.com/investoren/corporate-governance/>.

2.7. Wandelanleihen und Optionen

Wandelanleihen

Per 31. Dezember 2019 hatten wir eine Wandelhybridanleihe über ursprünglich CHF 59 Mio. mit einem Wandelpreis von CHF 29,50 ausstehend, welche entsprechend in maximal 2 Mio. neue Aktien gewandelt werden kann. Im Zeitraum vom 2. Oktober 2019 bis 18. Oktober 2019 war der Wandelpreis um CHF 1,00 von CHF 29,50 auf CHF 28,50 reduziert. Die Wandelfrist endet am 30. Dezember 2020. Im Juni und August 2018 wurden Wandelrechte für 22 709 Aktien sowie im Juli, Oktober und November 2019 für 960 971 Aktien ausgeübt. In den beiden Jahren 2018 und 2019 wurden somit durch Ausübung von Wandelrechten unter der Anleihe insgesamt 983 680 Aktien geschaffen. Der ausstehende Anleihebetrag belief sich zum Jahresende auf CHF 30,90 Mio.

Sodann begaben wir im Oktober 2019 eine nachrangige 2,5-%-Pflichtwandelanleihe mit einem Volumen von CHF 5 419 000, welche vollständig von der Kreissparkasse Biberach gezeichnet wurde. Die Anleihe hat eine Laufzeit bis zum 14. April 2020. Per diesem Datum erfolgt die Wandlung in Aktien der Peach Property Group AG (ISIN 11853036/CH0118530366). Der Wandlungspreis beträgt CHF 33,04 und basiert auf dem gewichteten Durchschnitt der letzten 30 Börsentage vor Emission der Anleihe.

Weitere Informationen zur Wandelhybridanleihe und zur Pflichtwandelanleihe finden sich im Anhang 7 der Konzernrechnung bzw. auf Seite 27 unter «Informationen für Investoren».

Optionen

Per 31. Dezember 2019 hatten wir eine Optionshybridanleihe im kotierten Betrag von ursprünglich CHF 60 Mio. und der Möglichkeit der weiteren Aufstockung auf CHF 100 Mio. ausstehend. Mit jeder Obligation im Nennwert von CHF 1 000 erhält der Obligationär vier Optionsscheine zum Bezug von Aktien der Peach Property Group AG. Jeder Optionsschein berechtigt zum Bezug einer Aktie zum Preis von CHF 25. Beim kotierten Betrag von CHF 60 Mio. bestehen folglich 240 000 Optionsrechte zum Bezug von 240 000 neuen Aktien. Der Ausübungszeitraum läuft bis und mit 25. Juni 2021. Im Vorjahr verzeichne-

ten wir Ausübungen von 1 444 Optionsscheinen und im Berichtsjahr 2019 von weiteren 12 776 Optionsscheinen. Weitere Informationen zur Optionshybridanleihe finden sich im Anhang 7 der Konzernrechnung bzw. auf Seite 28 unter «Informationen für Investoren».

Des Weiteren verfügen wir über einen Mitarbeiteroptionsplan und weitere Mitarbeiterbeteiligungspläne. Informationen zum Optionsplan und den Beteiligungsplänen finden sich nachstehend im Vergütungsbericht unter Ziffer 3.4 sowie im Anhang 14 der Konzernrechnung.

3

Verwaltungsrat

3.1. Mitglieder des Verwaltungsrats

Der Verwaltungsrat der Peach Property Group AG besteht inklusive des Präsidenten aus mindestens drei und maximal fünf Mitgliedern (Artikel 13 der Statuten). Seit der Ge-

neralversammlung 2018 setzt sich der Verwaltungsrat aus den folgenden vier Mitgliedern zusammen:

Vorname, Name	Funktion	Verwaltungsrat seit	Gewählt bis
Reto Garzetti	Präsident	2015	Generalversammlung 2020
Peter Bodmer	Mitglied	2009	Generalversammlung 2020
Dr. Christian De Prati	Mitglied	2011	Generalversammlung 2020
Kurt Hardt	Mitglied	2018	Generalversammlung 2020

Reto Garzetti (Präsident)

Jahrgang 1960
Schweizer und italienischer
Staatsbürger



Ausbildung

Betriebswirtschaft an der Universität Zürich / Lizenziat in Betriebswirtschaft (lic. oec. publ.) und MBA

Werdegang

Reto Garzetti verfügt über 30 Jahre Erfahrung im Finanzbereich mit Spezialisierung auf Sanierungen, Fusionen, M&A, Analysen und Investmentbanking. Seit 1999 Partner des Zürcher Anlageberatungsunternehmens SE Swiss Equities AG.

Peter Bodmer

Jahrgang 1964
Schweizer Staatsbürger



Betriebswirtschaft an der Universität Zürich sowie einen MBA des IMD Lausanne / Lizenziat in Betriebswirtschaft (lic. oec. publ.) und MBA

Peter Bodmer verfügt über grosse nationale und internationale Erfahrung in verschiedenen Unternehmen der Maschinen-, Automobilzuliefer-, Bau- und Immobilienindustrie. Seit 2011 Leiter der auf Real Estate Services und Business Development spezialisierten Beka-Küsnacht AG. Bis Ende 2012 Senior Advisor für Implenla. Bis Ende 2011 Mitglied der Konzernleitung und Leiter Implenla Industrial Construction.

Dr. Christian De Prati

Jahrgang 1970
Schweizer Staatsbürger



Wirtschaftswissenschaften an der Universität Zürich / Dokortitel in Wirtschaftswissenschaften (Dr. oec. publ.)

Dr. Christian De Prati verfügt über eine langjährige Karriere im Investment Banking. Seit 2017 Mitglied des Advisory Committee der SSVL (Monaco) SAM. 2011 bis 2017 Supervisory Board Member beim Investmentunternehmen Sterling Strategic Value Ltd. 2009 bis 2011 Country Head Switzerland bei der Bank of America Merrill Lynch. 1998 bis 2008 CEO Merrill Lynch Capital Markets AG.

Kurt Hardt

Jahrgang 1966
Deutscher Staatsbürger



Ausbildung zum Bankkaufmann bei Kreissparkasse Biberach, Verwaltungs- und Wirtschaftsakademie VWA, Betriebswirt (VWA)

Kurt Hardt ist seit 1989 für die Kreissparkasse Biberach tätig. 2017 Vorstandsmitglied der Bank für das Firmenkunden- und Kapitalmarktgeschäft. Zuvor Ernennungen zum Verhinderungsvertreter des Vorstandsvorsitzenden (2015) und zum stellvertretenden Vorstandsmitglied (2008). 1998 bis 2008 Abteilungsleiter Kapitalmarkt.

Mandate ausserhalb der Peach Gruppe

Reto Garzetti	Peter Bodmer	Dr. Christian De Prati	Kurt Hardt
Präsident des Verwaltungsrats	Präsident des Verwaltungsrats	Mitglied des Verwaltungsrats	Mitglied des Vorstands
› AGI AG für Isolierungen, Dällikon, Schweiz › Pioria SA, Zug, Schweiz › Verlag Garzetti & Staiger AG, Zollikon, Schweiz	› Beka-Küsnacht AG, Küsnacht, Schweiz › CF Calfor Finance AG, Baar, Schweiz ³	› Cornèr Banca SA, Lugano, Schweiz	› Kreissparkasse Biberach, Biberach an der Riss, Deutschland
Mitglied des Verwaltungsrats	Vizepräsident des Verwaltungsrats	Geschäftsführer	Mitglied des Aufsichtsrats
› Chairios AG, Zumikon, Schweiz › immo swiss assets AG, Zug, Schweiz ¹ › Lescan Immobilien AG, Zug, Schweiz ² › MiniNaviDent AG, Liestal, Schweiz › Neugass Kino AG, Zürich, Schweiz › Occlutech Holding AG, Schaffhausen, Schweiz › Regar Immobiliare AG, Zug, Schweiz ² › RH Immobau AG, Baden, Schweiz ¹ › SE Swiss Equities AG, Zürich, Schweiz › Siegfried Holding AG, Zofingen, Schweiz › Silver Reel Pictures AG, Wollerau, Schweiz › Südpack Medica AG, Baar, Schweiz	› Helvetica Property Investors AG, Zürich, Schweiz	› dP Capital GmbH, Freienbach, Schweiz	› Genossenschaft für Wohnungsbau Oberschwaben eG (GWO), Laupheim, Deutschland
Ferner hat Reto Garzetti Mandate ausserhalb Europas.	Mitglied des Verwaltungsrats	Mitglied des Advisory Committee	Geschäftsführer
	› SSVL (Monaco) SAM, Monaco		› Chancenkapital Beteiligungs-GmbH, Biberach an der Riss, Deutschland › Chancenkapitalfonds der Kreissparkasse Biberach GmbH, Biberach an der Riss, Deutschland
	› Arbonia AG, Arbon, Schweiz › Arealentwicklung IPZ AG, Dübendorf, Schweiz ⁴ › Brütsch/Rüegger Holding AG, Urdorf, Schweiz › Inovetica Holding AG, Baar, Schweiz ³ › Klinik Schloss Mammern AG, Mammern, Schweiz › Kuratle Group AG, Leibstadt, Schweiz		
	Präsident des Stiftungsrats		
	› Profond Anlagestiftung, Zürich, Schweiz ⁵ › Profond Vorsorgeeinrichtung, Zürich, Schweiz ⁵ › Stiftung Innovationspark Zürich, Zürich, Schweiz ⁴		
	Mitglied des Stiftungsrats		
	› Wilhelm Schulthess - Stiftung, Zürich, Schweiz		
	Präsident des Vorstands		
	› Profond Vereinigung, Zürich, Schweiz ⁵		
	Geschäftsführer		
	› BB's Pure GmbH, Küsnacht, Schweiz		
	Mitglied		
	› Universitätsrat der Universität Zürich, Zürich, Schweiz		

1 Zählen nach den statutarischen Bestimmungen jeweils als ein Mandat (miteinander verbundene Unternehmen, Artikel 20 Absatz 3 der Statuten).

2 Zählen nach den statutarischen Bestimmungen jeweils als ein Mandat (miteinander verbundene Unternehmen, Artikel 20 Absatz 3 der Statuten).

3 Zählen nach den statutarischen Bestimmungen jeweils als ein Mandat (miteinander verbundene Unternehmen, Artikel 20 Absatz 3 der Statuten).

4 Zählen nach den statutarischen Bestimmungen jeweils als ein Mandat (miteinander verbundene Unternehmen, Artikel 20 Absatz 3 der Statuten).

5 Zählen nach den statutarischen Bestimmungen jeweils als ein Mandat (miteinander verbundene Unternehmen, Artikel 20 Absatz 3 der Statuten).

Kein Mitglied des Verwaltungsrats gehört der Geschäftsleitung der Peach Property Group AG oder einer Gruppengesellschaft an. Reto Garzetti, Peter Bodmer und Dr.

Christian De Prati bilden den Aufsichtsrat der deutschen Peach Property Group (Deutschland) AG mit Sitz in Köln. Den Vorsitz hat Reto Garzetti inne.

3.2. Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

Mit Ausnahme der unter Ziffer 3.1 «Mitglieder des Verwaltungsrats» erwähnten Funktionen üben die Verwaltungsräte keine Tätigkeiten in Führungs- und Aufsichtsgremien oder dauernde Leitungs- und Beraterfunktionen für wichtige Interessengruppen aus.

Die Verwaltungsräte sind verpflichtet in den Ausstand zu treten, wenn Geschäfte behandelt werden, die ihre eigenen Interessen oder die Interessen ihnen nahestehender Personen berühren. Siehe auch Ziffer 7.2 des Organisationsreglements. Das aktuelle Organisationsreglement findet sich auf unserer Webseite unter <http://www.peach-property.com/investoren/corporate-governance/>.

3.3. Anzahl der zulässigen Tätigkeiten gemäss Artikel 12 Absatz 1 Ziffer 1 VegüV

Nach Artikel 20 der Statuten darf jedes Mitglied des Verwaltungsrats ausserhalb der Gruppe insgesamt höchstens fünfzehn Mandate in den obersten Leitungs- oder Verwaltungsorganen von nicht gemeinnützigen Rechtseinheiten ausüben, die verpflichtet sind, sich in ein Handelsregister eintragen zu lassen, davon höchstens fünf Mandate in

Rechtseinheiten, deren Beteiligungspapiere an einer Börse kotiert sind. Die Anzahl weiterer Mandate in nicht in einem Handelsregister eingetragenen Rechtseinheiten ist beschränkt auf fünfzehn. Mandate in miteinander verbundenen Unternehmen gelten als ein Mandat

3.4. Wahl und Amtszeit

Die Verwaltungsratsmitglieder und der Präsident des Verwaltungsrats werden von der Generalversammlung einzeln für eine Amtsdauer von jeweils einem Jahr gewählt. Wiederwahl ist möglich. Wird ein Mitglied vor Ablauf seiner Amtszeit ersetzt, so tritt sein Nachfolger in dessen Amtszeit ein. Ist das Amt des Präsidenten des Verwaltungsrats vakant, so ernennt der Verwaltungsrat für die verbleibende Amtsdauer aus seiner Mitte einen neuen Präsidenten.

Darüber hinaus wählt die Generalversammlung einzeln die Mitglieder des Vergütungsausschusses für jeweils ein Jahr. Wiederwahl ist auch hier möglich. Der Ausschuss besteht aus mindestens zwei Mitgliedern des Verwaltungsrats. Der Vorsitzende des Vergütungsausschusses wird vom Verwaltungsrat bestimmt.

Die Generalversammlung wählt zudem jährlich den unabhängigen Stimmrechtsvertreter. Wählbar sind natürliche oder juristische Personen oder Personengesellschaften. Wiederwahl ist möglich. Der unabhängige Stimmrechtsvertreter ist verpflichtet, die ihm von den

Aktionären übertragenen Stimmrechte weisungsgemäss auszuüben. Hat er keine Weisungen erhalten, so enthält er sich der Stimme. Sollte die Gesellschaft keinen unabhängigen Stimmrechtsvertreter haben oder fällt dieser aufgrund fehlender Unabhängigkeit oder aus anderen Gründen aus, so ernennt der Verwaltungsrat einen solchen ad interim für die Dauer bis und mit der nächsten Generalversammlung; bereits abgegebene Vollmachten und Instruktionen behalten ihre Gültigkeit für den neuen unabhängigen Stimmrechtsvertreter, sofern der Aktionär nicht ausdrücklich etwas anderes angeordnet hat.

Nach der Ziffer 2.2 des Organisationsreglements der Gesellschaft gilt für Mitglieder des Verwaltungsrats eine Altersbeschränkung von 70 Jahren. Der Verwaltungsrat schlägt der Generalversammlung keine Personen zur Wahl bzw. Wiederwahl vor, welche das siebzigste Altersjahr vollendet haben. Für den Verwaltungsratspräsidenten kann der Verwaltungsrat Ausnahmeregelungen beschliessen. Im Übrigen gibt es keine Amtszeitbeschränkungen beim Verwaltungsrat.

3.5. Interne Organisation

Mit Ausnahme des Präsidenten und der Mitglieder des Vergütungsausschusses konstituiert sich der Verwaltungsrat selbst. Der Verwaltungsrat bestimmt den Sekretär, der nicht Mitglied des Verwaltungsrats sein muss.

Reto Garzetti wurde von der Generalversammlung 2019 als Präsident wiedergewählt. In dieser Funktion obliegen ihm unter anderem die Einberufung zu den Verwaltungsratssitzungen und zur Generalversammlung, deren Vorbereitung sowie der Sitzungsvorsitz. Der Verwaltungsrat wird einberufen, sooft es die Geschäfte erfordern, mindestens aber dreimal jährlich. Ausserdem kann jedes Mitglied des Verwaltungsrats und der Vorsitzende der Geschäftsleitung unter Angabe der Gründe die Einberufung einer Sitzung verlangen.

Der Verwaltungsrat ist beschlussfähig, wenn und solange mindestens zwei Drittel seiner Mitglieder anwesend sind (Artikel 18 der Statuten). Beschlüsse werden von der Mehrheit der stimmenden Verwaltungsratsmitglieder gefasst. Im Fall von Stimmengleichheit hat der Vorsitzende den Stichentscheid. Beschlüsse des Verwaltungsrats können auch auf dem Zirkularweg (einschliesslich Telefax oder E-Mail) mit der einfachen Mehrheit aller Verwaltungsräte getroffen werden, sofern nicht ein Mitglied mündliche Beratung verlangt. Kein Präsenzquorum ist erforderlich für die Beschlussfassung über einen Kapitalerhöhungsbericht und für die Anpassungs- und Feststellungsbeschlüsse im Zusammenhang mit Kapitalerhöhungen.

Die Gesellschaft verfügt über ein Organisationsreglement, aktuell in der Fassung vom 9. Mai 2019. Das Reglement ist einsehbar unter <http://www.peachproperty.com/investoren/corporate-governance/>. Das Organisationsreglement regelt die Aufgaben und Kompetenzen der mit der Geschäftsführung betrauten Organe.

Der Verwaltungsrat kann einzelne seiner Mitglieder in einem Ausschuss mit der Aufsicht und Kontrolle bestimmter Fachbereiche betrauen. Den Ausschüssen (auch „Committees“ genannt) gehören ausschliesslich Mitglieder des

Verwaltungsrats an. Der Verwaltungsrat verfügte im Berichtsjahr über drei Ausschüsse:

- › Der **Audit- und Risikoausschuss** (Audit and Risk Committee, ARC) besteht aus mindestens zwei Mitgliedern des Verwaltungsrats. Er unterstützt den Verwaltungsrat bei der Beaufsichtigung des Rechnungswesens und der Finanzberichterstattung, des internen Kontrollsystems (IKS), der Prüfgesellschaft (externe Revisionsstelle) sowie bei der Kontrolle betreffend die Einhaltung der rechtlichen Vorschriften, im Einzelnen gemäss Aufgabenbeschrieb im Organisationsreglement. Der Audit- und Risikoausschuss tagt mindestens dreimal jährlich, davon einmal anlässlich der Besprechung des Jahresabschlusses mit der Revisionsstelle.
- › Der **Vergütungsausschuss** (Compensation Committee) besteht aus mindestens zwei Mitgliedern des Verwaltungsrats. Er unterstützt den Verwaltungsrat bei der Festlegung und Umsetzung von Vergütungspolitik und -system sowie im Personalwesen, im Einzelnen gemäss Artikel 22 der Statuten und Aufgabenbeschrieb im Organisationsreglement. Der Vergütungsausschuss tagt mindestens zweimal jährlich. Der Präsident des Verwaltungsrats und der Chief Executive Officer nehmen an den Sitzungen ex officio mit beratender Stimme teil.
- › Der **Anlageausschuss** (Investment Committee) setzt sich aus mindestens zwei Mitgliedern des Verwaltungsrats zusammen. Er unterstützt den Verwaltungsrat bei allen Investitions- und Anlagefragen sowie bei der Beurteilung der in diesen Zusammenhang gehörenden Risiken, im Einzelnen gemäss Aufgabenbeschrieb und Kompetenzordnung im Organisationsreglement. Der Anlageausschuss hat Entscheidungskompetenz im Wesentlichen für Investitionen und Devestitionen von CHF 1 Mio. bis CHF 5 Mio. Eigenkapitaleinsatz. Er tagt sooft es die Geschäfte erfordern. Der Chief Executive Officer nimmt an den Sitzungen ex officio mit beratender Stimme teil.

Ausschusssitzungen können in die Sitzungen des Verwaltungsrats integriert werden.

Die Ausschüsse setzten sich im Berichtsjahr folgendermassen zusammen:

Audit- und Risikoausschuss, ARC	Vergütungsausschuss, VGA	Anlageausschuss, IC
Peter Bodmer (Vorsitz) Reto Garzetti	Dr. Christian De Prati (Vorsitz) Kurt Hardt	Kurt Hardt (Vorsitz) Reto Garzetti Peter Bodmer Dr. Christian De Prati

Sitzungskalender Verwaltungsrat und Ausschüsse

Bezeichnung Sitzung	Art	VR	ARC	VGA	IC	Dauer in Min.	Präsenz
VR 01	Telefonkonferenz	X			X	35	vollständige Teilnahme
ARC 01	Sitzung		X			165	vollständige Teilnahme
VR 02 / ARC 02 / VGA 01	Sitzung	X	X	X		190	vollständige Teilnahme
VR 03 / ARC 03 / VGA 02	Sitzung	X	X	X		390	vollständige Teilnahme
VR 04	Zirkularbeschluss	X				n.a.	vollständige Teilnahme
VR 05	Zirkularbeschluss	X				n.a.	vollständige Teilnahme
VR 06 / VGA 03	Sitzung	X		X	X	195	vollständige Teilnahme
VR 07	Telefonkonferenz	X			X	70	vollständige Teilnahme
VR 08 / VGA 04	Sitzung ¹	X		X	X	210	vollständige Teilnahme
VR 09 / ARC 04	Sitzung	X	X		X	300	vollständige Teilnahme
VR 10	Telefonkonferenz	X			X	90	vollständige Teilnahme
VR 11	Sitzung	X			X	165	vollständige Teilnahme
VR 12	Zirkularbeschluss	X				n.a.	vollständige Teilnahme
VR 13	Zirkularbeschluss	X				n.a.	vollständige Teilnahme
VR 14	Zirkularbeschluss	X				n.a.	vollständige Teilnahme
VR 15	Telefonkonferenz	X			X	45	entschuldigt P. Bodmer ³
VR 16	Sitzung	X				245	entschuldigt P. Bodmer
Total Anzahl Sitzungen, Telefonkonferenzen und Zirkularbeschlüsse		16	4	4	8		
Durchschnittliche Dauer ²						175	

¹ Sitzung anlässlich einer zweitägigen Reise des Verwaltungsrats nach Deutschland im Juli 2019.

² Sitzungen und Telefonkonferenzen, exkl. Zirkularbeschlüsse.

³ Stimmabgabe per E-Mail.

An den Sitzungen nahmen ohne Stimmrecht Chief Executive Officer, Dr. Thomas Wolfensberger, Chief Financial und Operating Officer, Dr. Marcel Kucher, und als Sekretär des Verwaltungsrats General Counsel, Peter Slongo, teil.

Situativ nahmen zudem der Head of Letting and Sales, Dr. Andreas Steinbauer, die Leiterin des Konzernrechnungswesens, Nicole Grau, und die Vertreter der externen Revisionsstelle sowie des Liegenschaftsbewerter teil.

3.6. Kompetenzregelung

Der Verwaltungsrat ist das oberste geschäftsleitende Organ der Gesellschaft. Er kann nach Massgabe des Organisationsreglements einen Teil seiner Aufgaben und Kompetenzen ganz oder teilweise an einzelne seiner Mitglieder oder an Dritte übertragen, soweit nicht Gesetz (insbesondere Artikel 716a OR) oder Statuten etwas anderes vorsehen.

Statuten und Organisationsreglement sind auf unserer Webseite [peachproperty.com](http://www.peachproperty.com/investoren/corporate-governance/) unter dem Link <http://www.peachproperty.com/investoren/corporate-governance/> verfügbar.

Der Verwaltungsrat hat die operative Geschäftsführung und die damit zusammenhängenden Geschäftsführungsaufgaben in den Schranken von Gesetz, Statuten

und Organisationsreglement an die Geschäftsleitung übertragen, im Einzelnen gemäss Aufgabenbeschrieb und Kompetenzordnung im Organisationsreglement. Das Tagesgeschäft wird in diesem Rahmen von der Geschäftsleitung geleitet. Die Geschäftsleitung führt auch die Gruppengesellschaften. Die vom Verwaltungsrat gewählte Geschäftsleitung besteht mindestens aus einem Vorsitzenden der Geschäftsleitung (CEO) und einem Finanzchef (CFO). Es können aber auch weitere Geschäftsleitungsmitglieder gewählt werden.

Der Verwaltungsrat kann jederzeit fallweise oder im Rahmen von generellen Kompetenzvorbehalten in die Aufgaben und Kompetenzen der Geschäftsleitung eingreifen und Geschäfte an sich ziehen.

3.7. Informations- und Kontrollinstrumente gegenüber der Geschäftsleitung

Der Präsident des Verwaltungsrats bespricht sich regelmässig mit dem Chief Executive Officer und dem Chief Financial und Operating Officer. Je nach Bedarf nehmen zusätzliche Mitglieder des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung teil. Des Weiteren setzt die Geschäftsleitung den Verwaltungsrat mittels eines monatlichen Portfolioreports über die Entwicklungen bei den Renditeliegenschaften in Kenntnis. Der Gesamtverwaltungsrat wird zudem mindestens quartalsweise mittels einem

Management Information System (MIS) insbesondere über die Liquiditätsentwicklung, die Fortschritte bei den Renditeliegenschaften, die Vertriebsleistung und die Budgeterreichung informiert. Der Chief Executive Officer und der Chief Financial und Operating Officer sind an den Verwaltungsratssitzungen anwesend und informieren umfassend über den Geschäftsverlauf und allfällige Vorkommnisse, erstatten zu traktandierten Themen Bericht und stehen bei Fragen bzw. für Auskünfte zur Verfügung.

4

Geschäftsleitung

4.1. Mitglieder der Geschäftsleitung

Die Geschäftsleitung der Peach Property Group AG besteht seit Ende April 2016 unverändert aus:

Vorname, Name	Funktion	Tätigkeit bei Peach seit
Dr. Thomas Wolfensberger	Chief Executive Officer	2006
Dr. Marcel Kucher	Chief Financial Officer und Chief Operating Officer	2011
Dr. Andreas Steinbauer	Head of Letting and Sales	2009

Dr. Thomas Wolfensberger
 (Chief Executive Officer)

Jahrgang 1972
Schweizer Staatsbürger


Ausbildung

Wirtschaftswissenschaften an der Universität Zürich / Dokortitel in Wirtschaftswissenschaften (Dr. oec. publ.)

Werdegang

Seit 2006 bei der Peach Gruppe, seit 2007 als CEO.
2000 bis 2006 Gründer und CEO von Swissrisk, einem Finanzsoftware-Anbieter, sowie Tätigkeit in Due Diligence Prüfungen für Immobilienfonds.
Davor u. a. bei Accenture und IBM.

Mandate ausserhalb der Peach Gruppe

Keine

Dr. Marcel Kucher
 (Chief Financial Officer und Chief Operating Officer)

Jahrgang 1971
Schweizer Staatsbürger



Wirtschaftswissenschaften an der Universität Zürich / Dokortitel in Macroeconomics von der Universität Zürich/LSE London

Seit 2011 bei der Peach Gruppe, seit 2012 als CFO und seit 2015 zusätzlich als COO.
2004 bis 2011 CFO und Head Corporate Development bei der Staffing-Firma a-connect.
Davor u. a. bei McKinsey & Company sowie der Credit Suisse Group.

Keine

Dr. Andreas Steinbauer
 (Head of Letting and Sales)

Jahrgang 1975
Deutscher Staatsbürger



Diplom in Betriebswirtschaft von der Georg-Simon-Ohm Hochschule in Nürnberg / Master in Real Estate und Dr. auf dem Gebiet der internationalen Immobilienmärkte

Seit 2009 bei der Peach Gruppe, seit 2013 als Head of Sales and Marketing, ab Q4/2018 Head of Letting and Sales.
Bis 2009 Zuständiger für das Portfolio der Orco Property Group in Berlin an luxuriösen Projektentwicklungen.

Keine

4.2. Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

Per 31. Dezember 2019 üben die Mitglieder der Geschäftsleitung keine Tätigkeiten in Führungs- und Aufsichtsgremien oder dauernde Leitungs- und Beraterfunktionen für wichtige Interessengruppen aus.

4.3. Anzahl der zulässigen Tätigkeiten gemäss Artikel 12 Absatz 1 Ziffer 1 VegüV

Nach Artikel 24 der Statuten darf jedes Mitglied der Geschäftsleitung ausserhalb der Gruppe insgesamt höchstens drei Mandate in den obersten Leitungs- oder Verwaltungsorganen von nicht gemeinnützigen Rechtseinheiten ausüben, die sich in ein Handelsregister eintragen lassen müssen, davon höchstens ein Mandat in Rechtseinheiten,

deren Beteiligungspapiere an einer Börse kotiert sind. Die Anzahl weiterer Mandate in nicht in einem Handelsregister eingetragenen Rechtseinheiten ist beschränkt auf zehn. Mandate in miteinander verbundenen Unternehmen gelten als ein Mandat.

4.4. Managementverträge

Wir haben keine Managementverträge mit Dritten abgeschlossen.

5

Entschädigungen, Beteiligungen und Darlehen

Sämtliche Informationen und Erläuterungen zu Vergütungen und Beteiligungen der Mitglieder von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung finden sich im separaten Vergü-

tungsbericht, dem zweiten Teil dieses Corporate Governance- und Vergütungsberichts.

6

Mitwirkungsrechte der Aktionäre

Die geltenden Statuten sind auf unserer Webseite unter <http://www.peachproperty.com/investoren/corporate-governance/> abrufbar.

6.1. Stimmrechtsvertretung und -beschränkung

Im Verhältnis zur Gesellschaft wird als Aktionär oder als Nutzniesser nur anerkannt, wer im Aktienbuch eingetragen ist. Jede Aktie berechtigt zu einer Stimme, wobei nur wer im Aktienbuch mit Stimmrecht eingetragen ist, seine Stimmrechte an der Generalversammlung auch ausüben kann. Die mit Stimmrecht eingetragenen Aktionäre können sich an der Generalversammlung mittels schriftlicher Vollmacht durch einen anderen Aktionär, einen Dritten oder den unabhängigen Stimmrechtsvertreter vertreten lassen. Die Aktionäre haben die Möglichkeit, dem unabhängigen Stimmrechtsvertreter auch elektronisch Vollmachten und Weisungen für die Ausübung der Stimmrechte zu erteilen. Vollmachten und Weisungen können nur für die jeweils nächste Generalversammlung erteilt werden.

In Artikel 5 der Statuten sind Übertragungs- und Eintragungsbeschränkungen statuiert. So werden ab dem 15. Tag vor der Generalversammlung bis und mit dem Tag der Generalversammlung generell keine Eintragungen im Aktienbuch vorgenommen. Die Stimmrechte der Erwerber und damit zusammenhängende Rechte bleiben in dieser Zeit suspendiert.

Der Verwaltungsrat kann die Zustimmung der Übertragung von Aktien an einen Erwerber oder Nutzniesser und/oder die Eintragung des neuen Erwerbers verweigern:

- › wenn der Erwerber trotz Verlangen der Gesellschaft nicht ausdrücklich erklärt, die Aktien im eigenen Namen und für eigene Rechnung erworben zu haben

bzw. bei einem Eintragungsgesuch als Nominee sich nicht ausdrücklich bereit erklärt, die Namen, Adressen und Aktienbestände derjenigen Personen offenzulegen, für deren Rechnung er die Aktien hält (wirtschaftlich Berechtigte);

- › wenn die Anerkennung eines Erwerbers als Aktionär die Gesellschaft gemäss den ihr zur Verfügung stehenden Information daran hindert oder hindern könnte, den durch Bundesgesetze geforderten Nachweis schweizerischer Beherrschung zu erbringen, insbesondere nach dem Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 16. Dezember 1983, BewG (in der jeweils gültigen Fassung).

Zur Verhinderung einer allfälligen ausländischen Beherrschung im Sinne des BewG trägt der Verwaltungsrat eine

Person im Ausland (im Sinne des BewG) als Aktionär mit Stimmrecht im Aktienbuch nur ein, sofern dadurch die Gesamtzahl der mit Stimmrecht eingetragenen Aktien von Personen im Ausland den Grenzwert von 25 % aller mit Stimmrecht eingetragenen Aktien nicht überschreitet. Ist dieser Grenzwert überschritten, trägt der Verwaltungsrat den Erwerber als Aktionär ohne Stimmrecht ein, soweit mit der Eintragung die Gesamtzahl der im Aktienbuch eingetragenen Aktien von Personen im Ausland (mit und ohne Stimmrechte) den Grenzwert von 33 % aller ausgegebenen Aktien nicht überschreitet.

Im Berichtsjahr wurde der statutarische Schwellenwert von 25 % der Stimmrechte von Personen im Ausland zeitweise erreicht, sodass bis zur Unterschreitung dieses Schwellenwerts Personen im Ausland nur noch ohne Stimmrechte ins Aktienbuch eingetragen wurden.

6.2. Statutarische Quoren

Unsere Statuten sehen keine speziellen Quoren vor, die über die gesetzlichen Bestimmungen zur Beschlussfassung (Artikel 703 und 704 OR) hinausgehen.

6.3. Einberufung der Generalversammlung

Die ordentliche Generalversammlung unserer Gesellschaft findet alljährlich innerhalb von sechs Monaten nach Abschluss des Geschäftsjahres statt. Ausserordentliche Generalversammlungen können jederzeit nach Bedarf einberufen werden. Eine Generalversammlung kann durch den Verwaltungsrat, die Revisionsstelle oder die Liquidatoren einberufen werden. Der Verwaltungsrat beruft eine Generalversammlung auch ein, wenn Aktionäre, die zusammen mindestens 10 % aller Aktien vertreten, dies

unter Angabe des Verhandlungsgegenstandes und der Anträge verlangen (Artikel 7 der Statuten).

Die Einberufung von Generalversammlungen erfolgt mindestens 20 Tage vor der Generalversammlung unter Angabe der Traktanden und der gestellten Anträge durch einmalige Publikation im Schweizerischen Handelsamtsblatt sowie schriftlich an alle im Aktienbuch eingetragenen Aktionäre (Artikel 8 Absatz 1 der Statuten).

6.4. Traktandierung

Aktionäre, die zusammen mindestens 3 % aller Aktien vertreten, können die Traktandierung von Verhandlungsgegenständen verlangen. Das Traktandierungsgesuch muss

mindestens 45 Tage vor der Generalversammlung bei der Gesellschaft eintreffen (Artikel 8 Absatz 2 der Statuten).

6.5. Eintragungen im Aktienbuch

Siehe Ziffer 6.1. «Stimmrechtsvertretung und -beschränkung».

7

Kontrollwechsel und Abwehrmassnahmen

7.1. Angebotspflicht

Den geltenden finanzmarktrechtlichen Bestimmungen entsprechend muss eine Person, die direkt, indirekt oder zusammen mit Dritten Aktien einer in der Schweiz börsenkotierten Gesellschaft erwirbt und dadurch die Schwelle von 33 1/3 % der Stimmrechte der Gesellschaft überschreitet, ein Übernahmeangebot für den Erwerb aller Aktien unterbreiten.

Unsere Statuten sehen keine Lockerung oder Ausnahmen von der Angebotspflicht vor (keine Opting-up- oder Opting-out-Klausel).

7.2. Kontrollwechselklauseln

Für den Fall eines Mehrheitswechsels an unserer Gesellschaft gibt es für die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung keine begünstigenden Vereinbarungen.

8

Revisionsstelle

8.1. Dauer des Mandats und Amtsdauer des leitenden Revisors

Die Revisionsstelle wird jährlich durch die Generalversammlung gewählt. Seit dem Geschäftsjahr 2006 ist die PricewaterhouseCoopers AG, Zürich, gesetzliche Revisionsstelle und Konzernrechnungsprüferin der Peach Property Group AG. Leitender Revisor ist seit 2013 Herr René Rausenberger.

Der Audit- und Risikoausschuss beurteilt die Leistung und Unabhängigkeit der Revisionsstelle jährlich und schreibt das Mandat periodisch aus. Der Audit- und Risikoaus-

schuss orientiert sich dazu an den gesetzlichen Vorschriften, den gängigen Corporate Governance Empfehlungen und der europäischen Praxis. Die letzte Ausschreibung wurde im Geschäftsjahr 2013 mit drei führenden Anbietern durchgeführt. PricewaterhouseCoopers AG, Zürich, hat sich aufgrund ihres massgeschneiderten Prüfungsansatz durchgesetzt. Zudem besteht eine gesetzliche Pflicht, dass der leitende Revisor nach 7 Jahren ausgewechselt werden muss.

8.2. Revisionshonorar

Für das Berichtsjahr erwarten wir Revisionskosten im Umfang von TCHF 733 (Vorjahr: TCHF 290). Diese setzen sich aus Prüfung und Review von Jahres-, Konzern- und Halbjahresberichten sowie Prüfungsleistungen im Zusammenhang mit Kapitalmarkttransaktionen (Unterneh-

mensanleihe) zusammen, welche den Grossteil der Veränderung zum Vorjahr ausmachen.

Alle Beträge verstehen sich exklusive Mehrwertsteuer.

8.3. Zusätzliche Honorare

Für Beratungsdienstleistungen sind im Berichtsjahr zusätzliche Honorarkosten der PricewaterhouseCoopers AG in der Höhe von TCHF 621 (Vorjahr: TCHF 284) angefallen. Die Kosten stehen mit der laufenden steuerlichen Beratung (z.B. Steuererklärungen), der steuerlichen Begleitung der Reorganisation der Gruppenstruktur sowie steuerlicher Beratung bei Akquisitionen (Tax Due Diligence) im Zusammenhang.

Für den unabhängigen Liegenschaftsbewerter Wüest Partner AG, Zürich bzw. W&P Immobilienberatung GmbH, Frankfurt fielen 2019 Honorare von insgesamt TCHF 748 (Vorjahr: TCHF 642) an.

Alle Beträge verstehen sich exklusive Mehrwertsteuer.

8.4. Informationsinstrumente der externen Revision

Der Audit- und Risikoausschuss hat u. a. die Aufgabe, die Wirksamkeit, Tätigkeit und Berichterstattung der externen Revisionsstelle regelmässig und effektiv zu überwachen. Er beurteilt den Prüfungsumfang der Revisionsstelle sowie die relevanten Abläufe und bespricht die Revisionsergebnisse mit den externen Prüfern. Vertreter der Revisionsstelle nehmen mindestens einmal jährlich, insbesondere zur Besprechung des Jahresabschlusses, an Sitzungen

des Audit- und Risikoausschusses teil, erläutern ihre Tätigkeit und stehen für Fragen zur Verfügung.

Der Audit- und Risikoausschuss beurteilt jährlich die Leistung, Honorierung und Unabhängigkeit der externen Revisionsstelle. Gestützt auf seine Empfehlung beantragt der Verwaltungsrat der Generalversammlung die Wahl der externen Revisionsstelle.

9

Informationspolitik

Wir informieren unsere Aktionäre und den Kapitalmarkt offen, zeitnah und transparent. Die finanzielle Berichterstattung erfolgt in Form der Jahres- und Halbjahresberichte. Diese erstellen wir in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS). Sie entsprechen dem schweizerischen Gesetz sowie den Vorschriften der SIX Swiss Exchange.

<https://www.peachproperty.com/investoren/investor-news/> jederzeit einsehbar. Dort finden sich weitere, laufend aktualisierte Informationen über unsere Gesellschaft und die Gruppe. Ad-hoc-Mitteilungen und weitere Medienmitteilungen werden interessierten Personen auf Wunsch auch per E-Mail zugesandt. Die Anmeldung erfolgt über unsere Website unter <http://www.peachproperty.com/newsletteranmeldung/>.

Kursrelevante Tatsachen veröffentlichen wir entsprechend der Pflicht zur Ad-hoc-Publizität gemäss den Bestimmungen des Kotierungsreglements und der Richtlinie betreffend Ad-hoc-Publizität (RLAhP). Unsere Medienmitteilungen sind auf unserer Internetseite unter der Rubrik Investoren bzw. dem Link

Alle Mitteilungen der Gesellschaft an die Aktionäre erfolgen schriftlich durch gewöhnlichen Brief an die im Aktienbuch zuletzt eingetragene Adresse des Aktionärs bzw. des Zustellungsbevollmächtigten. Das Schweizerische Handelsamtsblatt ist das Publikationsorgan der Gesellschaft (Artikel 38 der Statuten).

Kontakte

Peach Property Group AG
Neptunstrasse 96 | 8032 Zürich | Schweiz

Dr. Thomas Wolfensberger, Chief Executive Officer
und Dr. Marcel Kucher, Chief Financial Officer/Chief Operating Officer
Telefon +41 44 485 50 00 | investors@peachproperty.com

Termine

Generalversammlung 2020: Mittwoch, 27. Mai 2020, in Zürich
Publikation Halbjahresergebnis 2020: Dienstag, 25. August 2020

Teil 2 - Vergütungsbericht

1

Einleitung

Die Vergütungspolitik ist Bestandteil der Corporate Governance. Sowohl Verwaltungsrat als auch Geschäftsleitung sind einer guten Corporate Governance verpflichtet, um eine nachhaltige Entwicklung der Gruppe zu gewährleisten. Dazu gehört auch eine ausgewogene und faire Vergütungspolitik.

Dieser Vergütungsbericht enthält eine Übersicht über den Inhalt und die Verfahren für die Festsetzung der Vergütungen und der Beteiligungsprogramme von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung sowie Aufstellungen zu den Vergütungen für das Berichtsjahr und im Vergleich zum Vorjahr.

Der Vergütungsbericht entspricht den Vorgaben der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegÜV) und der Richtlinie

betreffend Informationen zur Corporate Governance (RLCG) der SIX Exchange Regulation sowie basiert insbesondere auf den Bestimmungen in den Artikeln 26 bis 35 der Statuten.

Die Statuten sind auf unserer Internetseite einsehbar unter <http://www.peachproperty.com/investoren/corporate-governance/>.

2

Zuständigkeiten und Festsetzungsverfahren

Der Vergütungsausschuss erarbeitet in Zusammenarbeit mit dem Chief Executive Officer einen Vorschlag für die Vergütungen von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung. Gestützt darauf beschliesst der Verwaltungsrat als Antrag an die Generalversammlung die Gesamtbeträge der Vergütungen seiner Mitglieder sowie der Mitglieder der Geschäftsleitung.

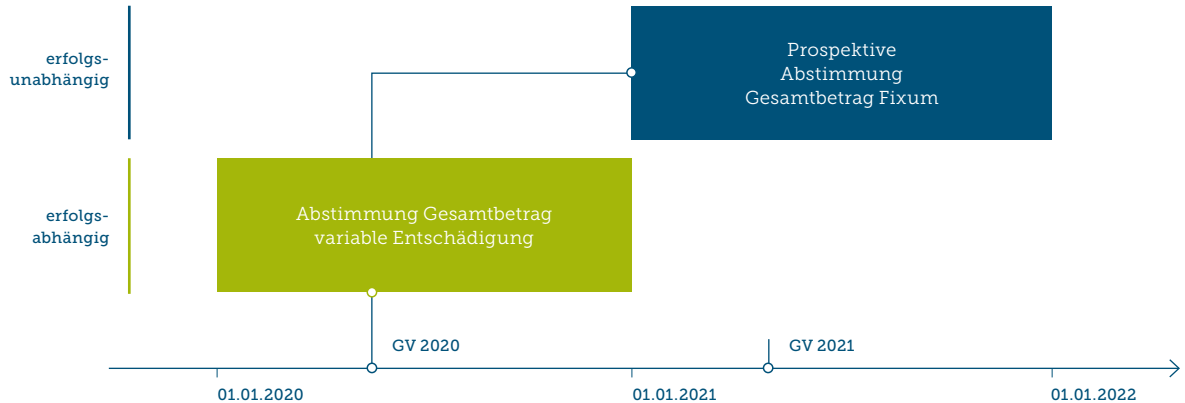
Die Generalversammlung genehmigt sodann entsprechend der Regelung in Artikel 26 Absatz 1 der Statuten die maximalen Gesamtbeträge bezüglich

- › der Vergütung des Verwaltungsrats für die Dauer bis zur nächsten ordentlichen Generalversammlung und
- › der erfolgsunabhängigen Vergütung der Geschäftsleitung für das folgende Geschäftsjahr sowie
- › der erfolgsabhängigen Vergütung der Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr, in dem die Generalversammlung stattfindet.

Vergütung des Verwaltungsrats



Vergütung der Geschäftsleitung



Lehnt die Generalversammlung einen Antrag des Verwaltungsrats ab, kann der Verwaltungsrat gemäss Artikel 26 Absatz 5 der Statuten

- › entweder an derselben Generalversammlung einen neuen Antrag stellen oder
- › innerhalb von drei Monaten eine ausserordentliche Generalversammlung einberufen und einen neuen Antrag vorlegen oder
- › einen maximalen Gesamtbetrag oder mehrere maximale Teilbeträge unter Berücksichtigung aller relevanten Faktoren festsetzen und diese(n) der nächsten ordentlichen Generalversammlung zur Genehmigung unterbreiten.

Über die geleisteten Vergütungen verfasst der Verwaltungsrat auf Vorschlag des Chief Executive Officer und Antrag des Vergütungsausschusses den Vergütungsbericht und unterbreitet diesen der Generalversammlung zur konsultativen Genehmigung (Artikel 26 Absatz 3 der Statuten).

Zum Aufgabenbereich des Vergütungsausschusses und zur Kompetenzzuordnung siehe auch das Organisationsreglement, aufrufbar unter <http://www.peachproperty.com/investoren/corporate-governance/>.

3

Vergütungssystem

3.1. Grundsätze

Das Vergütungssystem innerhalb unserer Gruppe hat eine wettbewerbsfähige und leistungsorientierte Vergütungspolitik zum Ziel. Wir wollen damit eine langfristig orientierte Führung der Gruppe und einen nachhaltigen

Unternehmenserfolg fördern. Die Vergütungen des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung sollen marktkonform, dem Aufwand und der Verantwortung angemessen und der Grösse der Gruppe angepasst sein.

3.2. Vergütung des Verwaltungsrats

Die Vergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats setzt sich nach Artikel 28 der Statuten zusammen aus

- | | |
|---|--|
| a) einer von der Funktion im Verwaltungsrat und dem Ein-sitz in Ausschüssen abhängigen modular aufgeba-uten Vergütung und | b) einer von der Erreichung von Zielen der Gesellschaft abhängigen variablen Vergütung |
|---|--|

zuzüglich der Beiträge der Gesellschaft an die Sozialversicherungen.

Die Basisentschädigung beträgt wie im Vorjahr CHF 160 000 für den Verwaltungsratspräsidenten und CHF 50 000 für ein Verwaltungsratsmitglied. Die Entschädigung für den Vorsitz eines Ausschusses beträgt unverändert CHF 30 000 und die Entschädigung für die Mitgliedschaft in einem Ausschuss beläuft sich wie bis anhin auf CHF 20 000. Alle Beträge verstehen sich pro Amtsjahr, exkl. Sozialversicherungsbeiträge.

Die Verwaltungsräte erhalten zwischen 20 % und 50 % der Vergütung nach lit. a) hiervon in Form von für ein Jahr gesperrten Aktien der Gesellschaft. Für das Geschäftsjahr 2019 hat der Verwaltungsrat einen Aktienanteil von 50 % (Vorjahr: 50 %) beschlossen. Die Anzahl der Aktien wird auf Basis des durchschnittlichen Aktienkurses der letzten

zehn Handelstage im abgelaufenen und der ersten zehn Handelstage im neuen Geschäftsjahr ermittelt («Zuteilungskurs»). Für die Berechnung der Vergütungshöhe nach VegüV wird die mittels Zuteilungskurs ermittelte Anzahl der Aktien mit dem Schlusskurs der Zuteilung gemäss Zuteilungsbeschluss des Verwaltungsrats multipliziert («Kurs bei Zuteilung»).

Im Berichts- wie auch im Vorjahr erhielten die Mitglieder des Verwaltungsrats zusätzlich Performance Stock Units («PSUs») zugeteilt. Die PSUs sind Anwartschaften auf Aktien und stellen eine von der Erreichung von Zielen der Gesellschaft abhängige variable Vergütung dar. Informationen zu den PSU-Programmen finden sich unter der Ziffer 3.4 sowie im Anhang 14 der Konzernrechnung.

3.3. Vergütung der Geschäftsleitung

Die Vergütung der Mitglieder der Geschäftsleitung setzt sich gemäss Artikel 31 der Statuten zusammen aus einem erfolgsunabhängigen Basislohn und einer erfolgsabhängigen Vergütung zuzüglich der Beiträge der Gesellschaft an die Sozialversicherungen und berufliche Vorsorge sowie weiterer Nebenleistungen der Gesellschaft (insbesondere Geschäftsfahrzeuge).

Der fixe, erfolgsunabhängige Teil der Vergütung entspricht dem im Arbeitsvertrag bzw. dem in der jährlichen Vergütungsmitteilung vereinbarten Grundgehalt. Das Grundgehalt berücksichtigt die Aspekte Funktion, Kompetenzen, Verantwortungsgrad, individuelle Erfahrung sowie den Markt und die interne Lohnstruktur.

Die variablen, erfolgsabhängigen Vergütungen an die Mitglieder der Geschäftsleitung sind sowohl von der Erreichung von Zielen der Gesellschaft als auch von persönlichen Zielen abhängig. Sie richten sich nach den vom Verwaltungsrat festgelegten qualitativen und quantitativen Zielvorgaben und Parametern.

Im Gesamten ist die variable Vergütung auf maximal 150 % der fixen Vergütung beschränkt. Der Verwaltungsrat kann in begründeten Fällen auch einen höheren Anteil der variablen Vergütung beschliessen. Für Dr. Andreas Steinbauer, Head of Letting and Sales, gilt eine Spezialregelung mit einem tieferen Fixum und von Vertriebsereignissen abhängigen Provisionen, welche mehr als das Eineinhalbfache des Fixums ausmachen können. Im Rahmen der zusätzlichen Vermietungsaufgaben, die Dr. Andreas Steinbauer Ende 2018 übernommen hat, wurde auch das Provisions-

modell entsprechend angepasst. Es basiert primär auf einem Anteil einer Monatsmiete der neu vermieteten Wohnungen, wobei der Prozentsatz variiert, je nachdem ob es sich um eine Fluktuationsvermietung (Vermietung einer bisher vermieteten Wohnung nach einer Kündigung) oder eine Vermietung zur Reduktion des Leerstandes (Vermietung einer bisher unvermieteten Wohnung) handelt. Hinzu kommen Vertriebsprovisionen für die (wenigen) verkauften Wohnungen. Der vom Unternehmenserfolg und der weiteren persönlichen Zielerreichung abhängige Bonus ist bei Dr. Steinbauer wiederum relativ tief.

Für den Chief Executive Officer können bis 60 % und für die übrigen Geschäftsleitungsmitglieder bis 50 % des Bonus in Form von für ein Jahr gesperrten Aktien der Gesellschaft ausbezahlt werden. Der Verwaltungsrat hat für den Bonus der Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2019 einen einheitlichen Aktienanteil von 50 % beschlossen. Wie beim Verwaltungsrat wird die Anzahl der Aktien mit dem Zuteilungskurs ermittelt, und für die Berechnung der Vergütungshöhe nach VegüV wird die so ermittelte Anzahl der Aktien mit dem Kurs bei Zuteilung multipliziert.

Die Mitglieder der Geschäftsleitung können sodann an Options- und Beteiligungsplänen beteiligt werden. Per Ende Geschäftsjahr war ein Geschäftsleitungsmitglied aus einem Optionsplan berechtigt. Im Berichtsjahr erhielten die drei Mitglieder der Geschäftsleitung PSUs aus einem weiteren PSU-Programm zugeteilt. Weitere Informationen finden sich unter der Ziffer 3.4 hiernach sowie im Anhang 14 der Konzernrechnung.

3.4. Options- und weitere Mitarbeiterbeteiligungspläne

Optionspläne

Im Jahr 2014 hat der Verwaltungsrat für drei Mitglieder der Geschäftsleitung einen Optionsplan verabschiedet. Die Zuteilung erfolgte unentgeltlich. Die zugeteilten Optionen werden bei deren Ausübung durch Übergabe von Namensaktien (Lieferung an ein vom Berechtigten zu bezeichnendes Depotkonto) oder Verbuchung als Wertrechte gemäss Bucheffektengesetz Zug um Zug gegen Barzahlung des Ausübungspreises erfüllt. Das Bezugsverhältnis ist 1:1 und eine Option berechtigt zum Bezug einer Aktie. Der Ausübungspreis beträgt CHF 11,00.

Die Optionen verfallen spätestens am 1. Oktober 2025. Optionen, die nicht bis zum Tag vor dem Ablaufdatum ausgeübt werden, erlöschen am Ablaufdatum ohne weiteres und entschädigungslos. Ebenso verfallen Optionen ohne weiteres und entschädigungslos, wenn das Vertragsverhältnis mit dem Berechtigten vor dem Ausübungszeitpunkt endet, wobei noch nicht ausgeübte Optionen während der im Optionsplan festgelegten beschränkten Dauer weiterhin ausübbar sind.

Per 31. Dezember 2019 sind 40 000 Optionen aus dem Optionsplan 2014 ausübbar.

Performance Stock Units-Programme

Im Berichtsjahr hat der Verwaltungsrat einen weiteren Rahmenplan für aktienbasierte Vergütungen genehmigt: das «PSU-Programm 2019-2021».

Unter dem neuen Programm wurden, wie schon bei den drei ersten PSU-Programmen (PSU-Programm 2016-2018, PSU-Programm 2017-2019 und PSU-Programm 2018-2020), den Programm-Teilnehmenden Anrechte in Form von PSUs (Performance Stock Units) zugeteilt. Die maximale Anzahl der PSUs, welche den Programm-Teilnehmenden zugeteilt werden, bestimmt der Verwaltungsrat. Die PSUs sind von der unternehmerischen Zielerreichung über die Leistungsperiode abhängige Anwartschaften auf bis zu zwei Aktien pro PSU, vorausgesetzt der Begünstigte ist zum Zeitpunkt des Vestings noch bei der Peach Gruppe angestellt.

Für das PSU-Programm 2016-2018 erfolgte das Vesting im Berichtsjahr mit der Abnahme der Jahresrechnung 2018 durch die Generalversammlung 2019. Die Vestings für die weiteren Programme erfolgen für das PSU-Programm 2017-2019 mit der Generalversammlung 2020, für das

PSU-Programm 2018-2020 mit der Generalversammlung 2021 und für das neue PSU-Programm 2019-2021 mit der Generalversammlung 2022. Die Aktienzuweisung erfolgt spätestens 6 Monate ab dem jeweiligen Vesting.

Die Gruppe hat keinerlei gesetzliche oder faktische Verpflichtungen zum Rückkauf oder Barausgleich der Anwartschaften.

Die zu erreichenden Ziele unter den PSU-Programmen sind allesamt Unternehmensziele, nämlich das Teilziel Kapitalmarkt und das Teilziel Konzernergebnis. Die beiden Teilziele sind zu je 50 % gewichtet.

Das Teilziel Kapitalmarkt misst den Aktienkurs nach Veröffentlichung des provisorischen Jahresergebnisses des letzten Geschäftsjahrs der Leistungsperiode. Beim neuen PSU-Programm 2019-2021 wurde analog den bisherigen Programmen ein jährlicher TSR (Total Shareholder Return, d. h. Aktienkursentwicklung plus allfällige Dividenden oder sonstige Zuwendungen) von 12 % p.a. über die Leistungsperiode als Zielwert festgelegt. Das Teilziel Konzernergebnis misst das kumulierte konsolidierte Ergebnis nach Steuern im Vergleich zu durch den Verwaltungsrat beschlossenen Budget und Businessplan über die gesamte Leistungsperiode.

Aus dem PSU-Programm 2019-2021 wurden per 10. Mai 2019 41 500 PSUs zugeteilt. Per 31. Dezember 2019 sind keine Anwartschaften aus diesem Programm verfallen.

Im Vorjahr wurden aus dem PSU-Programm 2017-2019 per 16. Mai 2018 37 500 PSUs und aus dem PSU-Programm 2018-2020 per 31. August 2018 37 500 PSUs zugeteilt. 2 000 PSUs aus PSU-Programm 2017-2019 und weitere 1 000 PSUs dem PSU-Programm 2018-2020 sind per Ende 2018 infolge Kündigung der Berechtigten verfallen.

Die zugeteilten 56 000 PSUs aus dem ersten PSU-Programm 2016-2018 haben mit der Generalversammlung 2019 vom 9. Mai 2019 gevestet. Im Juni 2019 wurden den Berechtigten 112 000 Namensaktien der Peach Property Group AG zugewiesen.

Weitere Informationen zum PSU-Programm finden sich im Anhang 14 der Konzernrechnung.

3.5. Nebenleistungen

Als Nebenleistungen gelten insbesondere Geschäftsfahrzeuge, welche auch privat benutzt werden dürfen. Alle Mitglieder der Geschäftsleitung haben ein Anrecht auf ein Geschäftsfahrzeug.

3.6. Vorsorgeleistungen

Die den Geschäftsleitungsmitgliedern zustehenden Leistungen im Rahmen der beruflichen Vorsorge entsprechen vom Modell her den für alle Kadermitarbeitenden gültigen internen Vorsorgereglementen. Die Gesellschaft als Arbeitgeberin leistet im Bereich des Obligatoriums den üblichen paritätischen Beitrag. Für den überobligatorischen Bereich beträgt der Arbeitgeberanteil der Gesellschaft an den Sparbeiträgen 60 %. Die Risikobeiträge sowie die Beiträge für die übrigen Kosten werden zu 100 % durch die Gesellschaft finanziert.

Bei den Verwaltungsräten, welche persönlich abrechnen, leistet die Gesellschaft die üblichen Arbeitgeberbeiträge an die Sozialversicherungen. Verwaltungsrat Peter Bodmer rechnet sein Verwaltungsrats Honorar über eine Gesellschaft ab, weshalb bei seinem Honorar keine Sozialversicherungsbeiträge anfallen. Bei Verwaltungsrat Kurt Hardt mit Wohnsitz in Deutschland fallen in der Schweiz keine Sozialversicherungsbeträge an.

3.7. Kündigungsdauer Arbeitsverträge Geschäftsleitung / Abgangsentschädigungen

Die Kündigungsfrist für die Mitglieder der Geschäftsleitung beträgt drei Monate.

Es bestehen keine Vereinbarungen über eine Abgangsentschädigung, weder für die Mitglieder der Geschäftsleitung noch für den Verwaltungsrat.

4

Vergütungen im Geschäftsjahr 2019

4.1. Vergütungen an den Verwaltungsrat

Die Vergütung an die Mitglieder des Verwaltungsrats für das Berichtsjahr beträgt inklusive Sozialversicherungsbeiträge und unter Bewertung des Aktienanteils zum Kurs bei Zuteilung (Schlusskurs vom 14. Februar 2020, dem dritten

Handelstag nach Publikation des provisorischen Jahresergebnisses) sowie unter Bewertung der zugeteilten PSUs im Total TCHF 731 und im Einzelnen:

Name, Funktion in CHF	Vergütung 2019					Vergütung 2018				
	Honorar in bar	Honorar in Aktien ²	PSUs Fair Value ³	Sozial- vers. ⁴	Total	Honorar in bar	Honorar in Aktien	PSUs Fair Value	Sozial- vers. ⁴	Total
Reto Garzetti, Präsident	100 000	105 128	62 940	18 920	286 988	90 753	104 372	193 260	28 857	417 242
Peter Bodmer, Mitglied	50 000	52 564	41 960	0 ⁵	144 524	46 301	53 250	128 840	0 ⁵	228 391
Dr. Christian de Prati, Mitglied	50 000	52 564	41 960	10 404	154 928	46 301	53 250	128 840	16 969	245 360
Kurt Hardt, Mitglied ¹	50 000	52 564	41 960	0 ⁶	144 524	31 507	36 235	96 790	12 225	176 757
					730 964					1 067 750

¹ Ab Generalversammlung 2018 vom 15.05.2018.

² Bewertung zum Schlusskurs vom 14.02.2020 von CHF 41,00 pro Aktie, Aktienanteil 50 %.

³ Bewertung bei Zuteilung per 10.05.2019 von CHF 20,98 pro PSU.

⁴ Beiträge der Gesellschaft.

⁵ Abrechnung über eine Gesellschaft / keine Sozialversicherungsbeiträge.

⁶ Es fallen keine Sozialversicherungsbeiträge in der Schweiz an.

Die Gesamtvergütung des Verwaltungsrats ist im Vergleich zum Vorjahr deutlich tiefer. Im Vorjahr wurde die Zuteilung der PSUs im Sinne einer optimierten Corporate Governance von nachträglich auf vorgängig umgestellt und entsprechend wurden 2018 einmalig und als Ausnahme zwei PSU-Programme beschlossen. Im Berichtsjahr wurde wiederum nur ein PSU-Programm, das Programm 2019-2021, genehmigt. Auch die PSUs aus diesem neuen, im Mai 2019 beschlossenen Programm wurden bisher erst zugeteilt und sind als Anwartschaften abhängig vom Erreichen zentraler

Unternehmensziele (siehe Ziffer 3.4.). Bei Nichterreichung der Ziele kann die effektive Zuweisung von Aktien auch Null betragen. Die PSUs wurden nach einem Fair Value zum Ausgabetag (10. Mai 2019) bewertet. Die PSUs sind entsprechend den Bestimmungen in Artikel 14 Absatz 2 VegÜV im Jahr der Zuteilung als Teil der Vergütung aufzuführen.

Es wurden keine weiteren Vergütungen an Mitglieder des Verwaltungsrats und/oder ihnen nahestehenden Personen ausgerichtet.

4.2. Vergütungen an die Mitglieder der Geschäftsleitung

Die Vergütung an die Mitglieder der Geschäftsleitung für das Berichtsjahr beträgt inklusive Nebenleistungen (Geschäftsfahrzeuge) und Provisionen sowie Sozialversicherungsbeiträge und unter Bewertung des Aktienanteils des Bonus zum Kurs bei Zuteilung (Schlusskurs vom 14.

Februar 2020, dem dritten Handelstag nach Publikation des provisorischen Jahresergebnisses) sowie unter Bewertung der zugeteilten PSUs im Total TCHF 2 750 und im Einzelnen:

Name, Funktion	Vergütung 2019							Total
	Fixe Vergütung in bar	Variable Vergütung in bar	davon Provisionen	Variable Vergütung in Aktien ¹	PSUs Fair Value ²	Nebenleistungen ³	Sozialvers. und berufl. Vorsorge ⁴	
in CHF								
Dr. Thomas Wolfensberger, CEO	400 000	235 000		247 051	157 350	10 733	137 033	1 187 167
Dr. Marcel Kucher, CFO und COO	300 000	131 625		138 375	125 880	8 024	110 412	814 316
Dr. Andreas Steinbauer, Head of Letting and Sales	180 000	395 946	390 946	5 256	62 940	9 165	95 670	748 977
								2 750 460

1 Bewertung zum Schlusskurs vom 14.02.2020 von CHF 41,00 pro Aktie, Aktienanteil 50 % des Bonus.

2 Bewertung bei Zuteilung per 10.05.2019 von CHF 20,98 pro PSU.

3 Geschäftsfahrzeuge.

4 Beiträge der Gesellschaft.

Die höchste individuelle Entschädigung im Berichtsjahr im Betrag von TCHF 1 187 hat Chief Executive Officer Dr. Thomas Wolfensberger erhalten (im Vorjahr: Chief Executive Officer Dr. Thomas Wolfensberger, TCHF 1 386).

Im Vorjahr betrug die Vergütung an die Mitglieder der Geschäftsleitung im Total TCHF 2 840 und im Einzelnen:

Name, Funktion	Vergütung 2018							Total
	Fixe Vergütung in bar	Variable Vergütung in bar	davon Provisionen	Variable Vergütung in Aktien ¹	PSUs Fair Value ²	Nebenleistungen ³	Sozialvers. und berufl. Vorsorge ⁴	
in CHF								
Dr. Thomas Wolfensberger, CEO	400 000	159 400	0	183 320	483 150	10 733	149 076	1 385 679
Dr. Marcel Kucher, CFO und COO	300 000	86 200	0	99 136	386 520	8 024	121 851	1 001 731
Dr. Andreas Steinbauer, Head of Letting and Sales	180 000	172 844	170 188	3 055	0	9 165	87 503	452 567
								2 839 977

1 Bewertung zum Schlusskurs vom 12.02.2019 von CHF 31,00 pro Aktie.

2 Bewertung bei Zuteilung per 16.05.2018 von CHF 32,05 resp. per 31.08.2018 von CHF 32,37 pro PSU.

3 Geschäftsfahrzeuge.

4 Beiträge der Gesellschaft.

Die Gesamtvergütung der Geschäftsleitung ist im Vergleich zum Vorjahr leicht gesunken. Im Berichtsjahr wurde im Gegensatz zum Vorjahr, in welchem die Zuteilung der PSUs von nachträglich auf vorgängig umgestellt und entsprechend ausnahmsweise zwei PSU-Programme beschlossen wurden, nur ein PSU-Programm beschlossen. Bei diesem neuen PSU-Programm 2019-2021 sind nunmehr alle drei Geschäftsleitungsmitglieder Planteilnehmer (im Vorjahr nur zwei). Auch das neue PSU Programm wurde bisher erst zugeteilt und die PSUs sind als Anwartschaften abhängig vom Erreichen zentraler Unternehmensziele (siehe Ziffer 3.4.). Bei Nichterreichung der Ziele kann die effektive Zuweisung von Aktien auch Null betra-

gen. Die PSUs wurden nach einem Fair Value zum Ausgabetag (10. Mai 2019) bewertet. Die PSUs sind entsprechend den Bestimmungen in Artikel 14 Absatz 2 VegüV im Jahr der Zuteilung als Teil der Vergütung aufzuführen. Sodann erhöhte sich im Berichtsjahr im Vorjahresvergleich der Provisionsanspruch von Dr. Andreas Steinbauer, Head of Letting and Sales, infolge seiner Vermietungserfolge beträchtlich.

Es wurden keine sonstigen Vergütungen an Mitglieder der Geschäftsleitung und/oder ihnen nahestehenden Personen ausgerichtet.

4.3. Kredite und Darlehen an Verwaltungsrat und Geschäftsleitung

Wir haben keinem Mitglied des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung und/oder ihnen nahestehenden Personen Kredite, Darlehen oder dergleichen gewährt.

4.4. Vergleich ausgerichtete Vergütungen mit von den Generalversammlungen genehmigten Vergütungen

Für den Vergleich der im Berichtsjahr ausgerichteten mit der von der Generalversammlung genehmigten Vergütung bedarf es beim Verwaltungsrat einer pro-rata-Berechnung der Amtsjahranteile vom 1. Januar 2019 bis zur Generalversammlung 2019 und ab der Generalversamm-

lung 2019 bis 31. Dezember 2019. Bei der Vergütung an die Geschäftsleitung bedarf es keiner solchen Umrechnung, da die Generalversammlung hier die Vergütung pro Geschäftsjahr genehmigt.

in CHF	im Geschäftsjahr 2019 ausgerichtete Vergütung	für das Geschäftsjahr 2019 genehmigte Vergütung
Vergütung an den Verwaltungsrat	730 964	882 329 ¹
Vergütung an die Geschäftsleitung		
Erfolgsunabhängige Vergütung (Fixum)	1 150 700	1 400 000
Erfolgsabhängige Vergütung (variabel)	1 599 760	2 400 000
Total Vergütung Geschäftsleitung	2 750 460	3 800 000

¹ Pro-rata-Anteil bis GV 2019 (09.05.2019) = 35,34 % und pro-rata-Anteil ab GV 2019 (09.05.2019) bis 31.12.2019 = 64,66 %. Die genehmigten Vergütungen pro Amtsjahr betragen CHF 850 000 für die Amtszeit bis zur Generalversammlung 2019 sowie CHF 900 000 für die Amtszeit ab der Generalversammlung 2019.

Die im Geschäftsjahr 2019 an den Verwaltungsrat und an die Geschäftsleitung ausgerichteten Vergütungen liegen allesamt im Rahmen der genehmigten Vergütung bzw.

unterschreiten die genehmigten Maximalbeträge deutlich (Verwaltungsrat – 17 %, Geschäftsleitung Fixum – 18 % und Geschäftsleitung variabel – 33 %).

4.5. Vergütungen an den Beirat

Die Gesellschaft verfügt über keine Beiräte im Sinne der VegüV.

5

Beteiligungen von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung

5.1. Rechte an Options- und weiteren Beteiligungsplänen

Die Mitglieder von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung sind per 31. Dezember 2019 folgendermassen aus Options- und weiteren Beteiligungsplänen berechtigt:

Name, Funktion	Anzahl Optionen ¹	Anzahl PSUs ²
Reto Garzetti, Präsident Verwaltungsrat	0	9 000
Peter Bodmer, Mitglied Verwaltungsrat	0	6 000
Dr. Christian De Prati, Mitglied Verwaltungsrat	0	6 000
Kurt Hardt, Mitglied Verwaltungsrat	0	5 000
Dr. Thomas Wolfensberger, CEO	0	22 500
Dr. Marcel Kucher, CFO und COO	40 000	18 000
Dr. Andreas Steinbauer, Head of Letting and Sales	0	3 000
Total	40 000	69 500

1 Aus Optionsplan 2014, vollständig ausübbar.

2 Nach Vesting PSU-Programm 2016-2018, PSUs aus den PSU-Programmen 2017-2019 und 2018-2020 sowie 2019-2021.

5.2. Aktienbesitz

Die Mitglieder von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung halten per 31. Dezember 2019 direkt und indirekt folgende Anzahl an Aktien der Gesellschaft:

Name, Funktion	Anzahl Aktien	in % aller Aktien
Reto Garzetti, Präsident Verwaltungsrat	126 661 ¹	1,92
Peter Bodmer, Mitglied Verwaltungsrat	18 230 ²	0,27
Dr. Christian De Prati, Mitglied Verwaltungsrat	24 830	0,37
Kurt Hardt, Mitglied Verwaltungsrat	2 419	0,04
Dr. Thomas Wolfensberger, CEO	757 149	11,47
Dr. Marcel Kucher, CFO und COO	45 297	0,69
Dr. Andreas Steinbauer, Head of Letting and Sales	5 818	0,09
Total	980 404	14,85

1 Im Umfang von 108 357 Aktien Aktienbesitz einer nahestehenden Person.

2 Im Umfang von 11 415 Aktien Aktienbesitz einer nahestehenden Person.

Bericht der Revisionsstelle

an die Generalversammlung der Peach Property Group AG

Zürich

Wir haben den Vergütungsbericht der Peach Property Group AG für das am 31. Dezember 2019 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. Die Prüfung beschränkte sich dabei auf die Angaben nach Art. 14 bis 16 der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) in Abschnitt 4 auf den Seiten 52 bis 54 des Vergütungsberichts.

Verantwortung des Verwaltungsrates

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

Verantwortung des Prüfers

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

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

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

*PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, Postfach, 8050 Zürich
Telefon: +41 58 792 44 00, Telefax: +41 58 792 44 10, www.pwc.ch*

PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied eines globalen Netzwerks von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht der Vergütungsbericht der Peach Property Group AG für das am 31. Dezember 2019 abgeschlossene Geschäftsjahr dem Gesetz und den Art. 14 bis 16 der VegüV.

PricewaterhouseCoopers AG

Rene Rausenberger
Revisionsexperte
Leitender Revisor

Philipp Gnädinger
Revisionsexperte

Zürich, 27. März 2020



Konzernrechnung der Peach Property Group AG 2019

Nach International Financial
Reporting Standards (IFRS)

Konzernrechnung

Konsolidierte Periodenerfolgsrechnung	60
Konsolidierte Gesamtergebnisrechnung	61
Konsolidierte Bilanz	62
Konsolidierte Geldflussrechnung	64
Veränderung des konsolidierten Eigenkapitals	66
Bericht der Revisionsstelle	130
Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten	136

Anhang zur Konzernrechnung

Über uns	70
Abschlusserrstellung	70

Performance

1 Performance je Aktie	74
2 Ergebnis aus Vermietung Renditeliegenschaften	77
3 Ergebnis aus Entwicklungsliegenschaften	79
4 Segmente	81

Immobilienportfolio

5 Renditeliegenschaften und Ergebnis aus Neubewertung	82
6 Entwicklungsliegenschaften	86

Kapitalstruktur und Risikomanagement

7 Eigenkapital	88
8 Hypothekendarlehen, Finanzverbindlichkeiten & derivative Finanzinstrumente	92
9 Verpfändete Aktiven zur Sicherstellung eigener Verpflichtungen	96
10 Finanzerfolg	97
11 Finanzrisikomanagement	98

Plattformkosten

12 Personalaufwand	104
13 Vorsorgepläne	105
14 Optionsprogramme	108
15 Vergütungen an Mitglieder des Verwaltungsrats und des Managements	111
16 Übriger Betriebsaufwand	112
17 Steuern	113

Übrige Offenlegungen

18 Working Capital	118
19 Langfristige Finanzforderungen	121
20 Beteiligungen an Assoziierten und Joint Ventures	122
21 Konsolidierungskreis	123
22 Rückstellungen	127
23 Eventualverpflichtungen	127
24 Operatives Leasing	128
25 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	129

Konsolidierte Periodenerfolgsrechnung

in TCHF	Anhang	2019	2018
Ertrag aus Vermietung Renditeliegenschaften	2	38 915	29 644
Ertrag aus Neubewertung Renditeliegenschaften	5	113 565	59 425
Gewinn aus Verkauf Renditeliegenschaften	5	472	0
Ertrag aus Entwicklungliegenschaften	3	7 255	28 378
Übriger Betriebsertrag		527	2 260
Betriebsertrag		160 734	119 707
Aufwand aus Vermietung Renditeliegenschaften	2	-10 747	-8 987
Aufwand aus Neubewertung Renditeliegenschaften	5	-141	-4 379
Aufwand aus Entwicklungliegenschaften	3	-1 765	-20 805
Aufwand aus Entwicklungs- und Baumanagement-Dienstleistungen		0	-500
Personalaufwand	12	-11 322	-8 403
Marketing- und Vertriebsaufwand		-287	-247
Übriger Betriebsaufwand	16	-6 079	-5 040
Abschreibungen und Amortisationen		-566	-197
Betriebsaufwand		-30 907	-48 558
Betriebsergebnis		129 827	71 149
Finanzertrag	10	115	511
Finanzaufwand	10	-20 267	-14 786
Anteiliges Ergebnis Assoziierte und Joint Ventures	20	0	0
Ergebnis vor Steuern		109 675	56 874
Ertragssteuern	17	-18 671	-11 555
Ergebnis nach Steuern		91 004	45 319
- Anteile der Eigenkapitalgeber Peach Property Group AG		87 682	45 451
- Nicht beherrschende Anteile		3 322	-132
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in CHF	1	14,68	7,48
Verwässertes Ergebnis je Aktie in CHF	1	12,06	5,56

Die Angaben im Anhang sind integrierte Bestandteile der Konzernrechnung.

Konsolidierte Gesamtergebnisrechnung

in TCHF	Anhang	2019	2018
Ergebnis nach Steuern		91 004	45 319
Sonstiges Ergebnis			
Sonstiges Ergebnis mit Auflösung über die Erfolgsrechnung			
Hedge Accounting	8	-6 793	-3 877
Umrechnungsdifferenzen		-5 838	-4 829
Steuereffekte	17	1 091	619
Total sonstiges Ergebnis mit Auflösung über die Erfolgsrechnung, nach Steuern		-11 540	-8 087
Sonstiges Ergebnis ohne Auflösung über die Erfolgsrechnung			
Aktuarisches Ergebnis aus leistungsorientierten Vorsorgeplänen	13	-340	96
Steuereffekte	17	72	-20
Total sonstiges Ergebnis ohne Auflösung über die Erfolgsrechnung, nach Steuern		-268	76
Gesamtergebnis		79 196	37 308
- Anteile der Eigenkapitalgeber Peach Property Group AG		76 057	37 515
- Nicht beherrschende Anteile		3 139	-207

Die Angaben im Anhang sind integrierte Bestandteile der Konzernrechnung.

Konsolidierte Bilanz

in TCHF	Anhang	31.12.2019	31.12.2018
Aktiven			
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel	18	46 248	53 484
Kundenforderungen	18	4 977	4 421
Übrige Forderungen	18	7 886	1 351
Aktive Rechnungsabgrenzungen		1 255	765
Kurzfristige Finanzforderungen	18	6 934	0
Entwicklungsliegenschaften	6	33 757	37 263
Zur Veräußerung gehaltene Renditeliegenschaften	5	7 909	0
Total Umlaufvermögen		108 966	97 284
Anlagevermögen			
Renditeliegenschaften	5	1 074 149	693 740
Anzahlungen für Renditeliegenschaften		1 977	9 403
Sachanlagen		2 020	283
Immaterielle Anlagen		675	252
Langfristige Finanzforderungen	19	92	50
Beteiligungen an Assoziierten und Joint Ventures	20	1	1
Latente Steuerguthaben	17	18 497	19 552
Total Anlagevermögen		1 097 411	723 281
Total Aktiven		1 206 377	820 565

Die Angaben im Anhang sind integrierte Bestandteile der Konzernrechnung.

Konsolidierte Bilanz (Fortsetzung)

in TCHF	Anhang	31.12.2019	31.12.2018
Passiven			
Kurzfristiges Fremdkapital			
Lieferantenverbindlichkeiten	18	4 222	1 800
Vertragliche Verpflichtungen	3	0	861
Übrige Verbindlichkeiten und Anzahlungen	18	5 613	4 168
Passive Rechnungsabgrenzungen	18	12 091	10 983
Laufende Steuerverpflichtungen		612	1 984
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	8	37 869	38 507
Kurzfristige Rückstellungen	22	4 349	4 704
Total kurzfristiges Fremdkapital		64 756	63 007
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	8	703 446	424 402
Langfristige Rückstellungen	22	607	558
Vorsorgeverpflichtung	13	1 274	904
Latente Steuerverpflichtungen	17	46 730	30 442
Total langfristiges Fremdkapital		752 057	456 306
Total Fremdkapital		816 813	519 313
Eigenkapital			
Aktienkapital	7	6 601	5 487
Eigene Aktien	7	-29	-14
Kapitalreserven	7	120 217	90 973
Hybrid-Eigenkapital	7	91 696	112 841
Andere Reserven		-7 248	-1 275
Umrechnungsdifferenzen		-12 858	-5 783
Gewinnreserven		179 398	97 324
Eigenkapital der Eigenkapitalgeber der Peach Property Group AG		377 777	299 553
Nicht beherrschende Anteile		11 787	1 699
Total Eigenkapital		389 564	301 252
Total Passiven		1 206 377	820 565

Die Angaben im Anhang sind integrierte Bestandteile der Konzernrechnung.

Konsolidierte Geldflussrechnung

in TCHF	Anhang	2019	2018
Ergebnis vor Steuern		109 675	56 874
Berichtigung nicht liquiditätswirksamer Aufwendungen / Erträge:			
- Abschreibungen und Amortisationen		566	197
- Neubewertung Renditeliegenschaften	5	-113 424	-55 046
- Ergebnis Verkauf Renditeliegenschaften	5	-472	0
- Wertaufholung Entwicklungsliegenschaften	3	-2 456	0
- Veränderung Delkrede	18	706	554
- Wertanpassung Leasingverpflichtung	24	125	0
- Wertberichtigung Finanzforderungen	19	0	145
- Finanzertrag	10	-115	-511
- Finanzaufwand (ohne Wertberichtigung Finanzforderungen und Wertanpassung Leasingverpflichtung)	10	20 142	14 641
- Veränderung Vorsorgepassiven	13	0	-52
- Aktienbasierte Vergütungen	14	1 940	1 626
- Veränderungen Rückstellungen	22	-169	415
- Übriger nicht liquiditätswirksamer Erfolg		1 184	-883
Veränderungen im Nettoumlaufvermögen:			
- Kundenforderungen	18	-554	642
- Übrige Forderungen	18	-302	438
- Aktive Rechnungsabgrenzungen		-503	-369
- Vertragliche Vermögenswerte	3	0	43 489
- Entwicklungsliegenschaften	6	6 018	13 187
- Lieferantenverbindlichkeiten	18	1 727	-4 144
- Vertragliche Verpflichtungen	3	-861	861
- Übrige Verbindlichkeiten und Anzahlungen	18	-3 733	1 548
- Passive Rechnungsabgrenzungen	18	910	-381
Bezahlte Zinsen und Finanzaufwendungen		-12 984	-8 836
Bezahlte Steuern		-4 447	-9 940
Netto Geldfluss aus Geschäftstätigkeit		2 973	54 455

Die Angaben im Anhang sind integrierte Bestandteile der Konzernrechnung.

Konsolidierte Geldflussrechnung (Fortsetzung)

in TCHF	Anhang	2019	2018
Kauf von Immobiliengesellschaften	21	-253 161	0
Kauf von Sachanlagen		-574	-237
Kauf von immateriellen Anlagen		-512	-260
Investitionen in Renditeliegenschaften	5	-20 210	-207 857
Anzahlung für Renditeliegenschaften		-1 493	-10 118
Verkauf von Renditeliegenschaften	5	5 035	0
Gewährung Finanzforderungen	18	-5 518	0
Erhaltene Rückzahlung von Darlehen und Finanzforderungen		0	1 411
Erhaltene Zinsen		18	18
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		-276 415	-217 043
Aufnahme kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	8	234	10 306
Rückzahlung kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	8	-28 726	-66 815
Aufnahme langfristige Finanzverbindlichkeiten	8	292 928	219 437
Bezahlte Leasingraten – Anteil Amortisation	24	-456	0
Aufnahme von Hybrid-Eigenkapital	7	5 568	33 856
Rückzahlung von Hybrid-Eigenkapital	7	0	-27 581
Kauf eigene Aktien	7	-343	0
Verkauf eigene Aktien	7	363	0
Kapitalerhöhung	7	185	1
Ausschüttungen an Hybrid-Eigenkapitalgeber	7	-2 731	-1 989
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		267 022	167 215
Veränderung flüssige Mittel		-6 420	4 627
Flüssige Mittel zum 1. Januar		53 484	49 157
Fremdwährungseinfluss auf flüssige Mittel		-816	-300
Flüssige Mittel am Periodenende		46 248	53 484

Die Angaben im Anhang sind integrierte Bestandteile der Konzernrechnung.

Veränderung des konsolidierten Eigenkapitals

in TCHF	Anhang	Aktien- kapital	Eigene Aktien	Kapital- reserven
31. Dezember 2018		5 487	-14	90 973
Anpassungen IFRS 16	B	0	0	0
1. Januar 2019		5 487	-14	90 973
Gesamtergebnis				
Periodenergebnis		0	0	0
Total sonstiges Ergebnis		0	0	0
Total Gesamtergebnis		0	0	0
Transaktionen mit Anteilseignern				
Zugang zum Konsolidierungskreis	21	0	0	0
Pflichtwandelanleihe – Zugang	7	0	0	0
Optionshybridanleihe – Zugang	7	0	0	0
Optionshybridanleihe – Ausübung Optionen	7	13	0	307
Optionshybridanleihe – Ausschüttung	7	0	0	0
Wandelhybridanleihe – Wandlungen	7	961	0	26 468
Wandelhybridanleihe – Ausschüttung	7	0	0	0
Emissions- und Ausgabekosten	7	0	0	-134
Aktienbasierte Vergütungen – Erhöhung Reserve	14	0	0	0
Aktienbasierte Vergütungen – Ausübung Optionen	7	28	0	729
Aktienbasierte Vergütungen – Ausübung Plan 2016	14	112	0	1 839
Total Transaktionen mit Anteilseignern		1 114	0	29 209
Eigene Aktien				
Zugang eigene Aktien	7	0	-343	0
Abgang eigene Aktien	7	0	328	0
Ergebnis aus Abgang	7	0	0	35
Total Eigene Aktien		0	-15	35
31. Dezember 2019		6 601	-29	120 217

* Eigenkapitalgeber der Peach Property Group AG.

Die Angaben im Anhang sind integrierte Bestandteile der Konzernrechnung.

Hybrid-Eigenkapital	Andere Reserven	Umrechnungs-differenzen	Gewinn-reserven	Total Eigenkapital-geber *	Nicht beherrschende Anteile	Total Eigenkapital
112 841	-1 275	-5 783	97 324	299 553	1 699	301 252
0	0	0	-3 631	-3 631	-11	-3 642
112 841	-1 275	-5 783	93 693	295 922	1 688	297 610
0	0	0	87 682	87 682	3 322	91 004
0	-5 950	-7 075	1 400	-11 625	-183	-11 808
0	-5 950	-7 075	89 082	76 057	3 139	79 196
0	0	0	0	0	6 957	6 957
5 419	0	0	0	5 419	0	5 419
241	6	0	0	247	0	247
75	-75	0	0	320	0	320
0	0	0	-1 025	-1 025	0	-1 025
-27 431	0	0	0	-2	0	-2
0	0	0	-1 723	-1 723	0	-1 723
551	0	0	-629	-212	0	-212
0	1 997	0	0	1 997	3	2 000
0	0	0	0	757	0	757
0	-1 951	0	0	0	0	0
-21 145	-23	0	-3 377	5 778	6 960	12 738
0	0	0	0	-343	0	-343
0	0	0	0	328	0	328
0	0	0	0	35	0	35
0	0	0	0	20	0	20
91 696	-7 248	-12 858	179 398	377 777	11 787	389 564

Veränderung des konsolidierten Eigenkapitals (Fortsetzung)

in TCHF	Anhang	Aktien- kapital	Eigene Aktien	Kapital- reserven
1. Januar 2018		5 443	-14	89 715
Gesamtergebnis				
Periodenergebnis		0	0	0
Total sonstiges Ergebnis		0	0	0
Total Gesamtergebnis		0	0	0
Transaktionen mit Anteilseignern				
Optionshybridanleihe – Zugang	7	0	0	0
Optionshybridanleihe – Ausübung Optionen	7	1	0	30
Wandelhybridanleihe – Wandlungen	7	23	0	647
Wandelhybridanleihe – Ausschüttung	7	0	0	0
Hybridanleihe – Ausschüttung	7	0	0	0
Hybridanleihe – Verrechnung mit Optionshybridanleihe	7	0	0	0
Hybridanleihe – Rückzahlung	7	0	0	0
Aktienbasierte Vergütungen – Erhöhung Reserve	14	0	0	0
Aktienbasierte Vergütungen – Ausübung Optionen	7	20	0	581
Total Transaktionen mit Anteilseignern		44	0	1 258
31. Dezember 2018		5 487	-14	90 973

* Eigenkapitalgeber der Peach Property Group AG.

Angaben im Anhang sind integrierte Bestandteile der Konzernrechnung.

Hybrid-Eigenkapital	Andere Reserven	Umrechnungs-differenzen	Gewinn-reserven	Total Eigenkapital-geber *	Nicht beherrschende Anteile	Total Eigenkapital
106 822	-1 045	-1 021	56 700	256 600	1 906	258 506
0	0	0	45 451	45 451	-132	45 319
0	-3 174	-4 762	0	-7 936	-75	-8 011
0	-3 174	-4 762	45 451	37 515	-207	37 308
55 878	1 363	0	-15	57 226	0	57 226
8	-8	0	0	31	0	31
-616	0	0	-16	38	0	38
0	0	0	-1 730	-1 730	0	-1 730
0	0	0	-1 329	-1 329	0	-1 329
-23 063	0	0	-1 329	-24 392	0	-24 392
-26 188	0	0	-408	-26 596	0	-26 596
0	1 589	0	0	1 589	0	1 589
0	0	0	0	601	0	601
6 019	2 944	0	-4 827	5 438	0	5 438
112 841	-1 275	-5 783	97 324	299 553	1 699	301 252

Anhang zur Konzernrechnung

A

Über uns

Wir, die Peach Property Group AG (die «Gesellschaft», zusammen mit unseren Tochtergesellschaften «Peach» oder die «Gruppe»), sind ein Immobilieninvestor mit einem Anlageschwerpunkt im wohnwirtschaftlichen Bereich in Deutschland.

Unser Portfolio besteht aus renditestarken Bestandsimmobilien, typischerweise in deutschen B-Städten im Einzugsgebiet von Ballungsräumen. Im Zentrum unserer Aktivitäten stehen unsere Mieter. Um für sie ein attraktives Wohnerlebnis zu schaffen, umfassen unsere Aktivitäten die gesamte Wertschöpfungskette von der Standortevaluation über den Erwerb bis zum aktiven Asset Manage-

ment und der Vermietung oder dem Verkauf unserer Objekte. Daneben entwickeln wir mit dem Projekt Peninsula ein letztes Projekt zur Vermarktung im Stockwerkeigentum.

Wir sind seit dem 12. November 2010 an der SIX Swiss Exchange kotiert (PEAN, ISIN CH0118530366) und haben unseren Sitz in Zürich. Unsere deutsche Gruppengesellschaft Peach Property Management GmbH & Co. KG und die Mehrzahl unserer deutschen Objektgesellschaften haben ihren Sitz in Köln. Dort sowie in den lokalen Peach Points und unserem Service Center in Berlin arbeiten auch die grosse Mehrheit unserer zum Jahresende 78 Mitarbeiter.

B

Abschlusserstellung

Wir haben die Konzernrechnung nach spezifischen, aus unserer Sicht für unsere Investoren zentralen Fragestellungen gegliedert: Performance, unser Immobilienportfolio, die Finanzierungs- und Kapitalstruktur, Kosten der operativen Plattform sowie übrige vorgeschriebene Offenlegungen.

Die für den Leser relevanten Rechnungslegungsgrundsätze und Schätzungen sind jeweils am Anfang eines Anhangs kurz dargestellt. Policies sind dabei blau dargestellt, zentrale Annahmen und Schätzungen grün.

Im Einzelnen enthalten die Kapitel folgende Informationen:

- › Performance enthält die Offenlegungen zu Aktienkennzahlen, Erlösen sowie Segmentangaben.
- › Immobilienportfolio informiert über Veränderungen der Bestands- und Entwicklungsobjekte.
- › Kapitalstruktur und Risikomanagement umfasst die Offenlegungen zu Eigenkapital, Finanzierungen sowie Risikomanagement-Angaben.
- › Plattformkosten umfasst die Themen Personal, sonstiger Betriebsaufwand sowie Steuern.
- › Weitere relevante Informationen sind im Kapitel sonstige Offenlegungen enthalten.

Bei der Erstellung des vorliegenden konsolidierten Abschlusses haben wir folgende wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewendet:

B.1. Grundlagen der Abschlusserstellung

- › Die Konzernrechnung der Gruppe haben wir in Übereinstimmung mit den «International Financial Reporting Standards» (IFRS) und Interpretationen (IFRIC) gemäss Ausgabe IASB erstellt. Sie entspricht dem schweizerischen Gesetz.
- › Der Verwaltungsrat hat die Konzernrechnung anlässlich seiner Sitzung vom 27. März 2020 genehmigt und zur Publikation am 31. März 2020 freigegeben. Der Bericht gilt vorbehaltlich der Genehmigung durch die Generalversammlung am 27. Mai 2020.

- › Die Konsolidierung erfolgt auf Basis der nach einheitlichen Richtlinien erstellten Einzelabschlüsse der Konzerngesellschaften. Einheitlicher Stichtag ist der 31. Dezember.
- › Der konsolidierte Abschluss basiert auf dem Prinzip der Anschaffungs-/Herstellungskosten und der Annahme der Unternehmungsfortführung. Abweichungen von diesem Prinzip beinhalten insbesondere Renditeigenschaften und derivative Finanzinstrumente, die zum Marktwert bewertet werden.
- › Wesentliche Schätzungen und Annahmen, die der Bewertung von Aktiven und Verbindlichkeiten zugrunde gelegt wurden, haben wir in den folgenden Anhängen offengelegt:

	Anhang
Renditeigenschaften und Ergebnis aus Neubewertung	5
Entwicklungsliegenschaften	6
Vorsorgepläne	13
Steuern	17
Rückstellungen	22

B.2. Änderungen der Rechnungslegungsgrundsätze im Geschäftsjahr 2019

Wir haben folgende zu Beginn des Geschäftsjahres 2019 wirksam gewordenen, geänderten IFRS Standards übernommen. Mit Ausnahme von IFRS 16 hatten diese keinen wesentlichen Einfluss auf unser Ergebnis und die finanzielle Lage der Gruppe:

- › IFRS 16 – «Leasingverhältnisse»
- › Anpassungen zu IFRS 9 – «Finanzielle Vermögenswerte mit einer negativen Vorfälligkeitsentschädigung»
- › Anpassungen zu IAS 28 – «Langfristige Beteiligungen an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures»
- › Anpassungen zu IAS 19 – «Leistungen an Arbeitnehmer»
- › Jährliche Verbesserungen 2015-2017
- › IFRIC 23 – «Unsicherheiten bei der ertragssteuerlichen Behandlung»

IFRS 16 – «Leasingverhältnisse»

- › Vor dem Geschäftsjahr 2019 haben wir unter IAS 17 alle Leasingverbindlichkeiten als operatives Leasing behandelt.
- › Wesentliche Auswirkungen aus der Anwendung von IFRS 16 haben sich hauptsächlich aus den Erbpachtverträgen (Baurechtsverträge) in Deutschland ergeben, bei welchen wir Erbbaurechtsnehmer sind.

Auswirkungen von IFRS 16:

- › Analog der Renditeigenschaften wird das Nutzungsrecht aus den Erbpachtverträgen nicht abgeschrieben, sondern halbjährlich, zusammen mit den Renditeigenschaften, neu bewertet. Das Nutzungsrecht der Erbpachten haben wir für die Erstanwendung mit dem durch Wüest Partner für die jeweiligen Renditeigenschaften definierten Diskontsatz per 31. Dezember 2018 bewertet.
- › Die Leasingverpflichtung der Erbpachtverträge berechneten wir durch Abzinsung der kumulierten Erbpachten unter Anwendung des langfristigen Zinssatzes für grundpfandgesicherte Finanzierungen in Deutschland. Bei der Erstanwendung haben wir den Durchschnittszinssatz der deutschen grundpfandgesicherten Finanzierungen von 2,5 % zum 1. Januar 2019 angewandt.
- › Da der Diskontierungssatz der Immobilienbewertung und der langfristige Zinssatz der grundpfandgesicherten Finanzierungen abweichen, ergab sich bei der Ersterfassung eine Differenz zwischen Nutzungsrechten und Leasingverpflichtungen in der Höhe von TCHF 4 315. Diesen Wert haben wir abzüglich des Steuereffekts und unter Anwendung des modifizierten rückwirkenden Ansatzes direkt den Gewinnreserven belastet. Die Vorjahreszahlen haben wir nicht angepasst.

- › Die Leasingverbindlichkeiten für unsere Büroräumlichkeiten in Zürich, Köln und neu auch Berlin haben wir unter Anwendung des durchschnittlichen Corporate Zinssatzes der jeweiligen Gesellschaft bewertet. Die Nutzungsrechte haben wir diesem Wert gleichgesetzt.
- › Wir haben den aktuellen Wissensstand bezüglich Optionen bei Mietverträgen berücksichtigt und beim Mietvertrag für die Büroräumlichkeiten in Zürich zusätzlich eine Option von 3 Jahren erfasst.
- › Die lange Laufzeit der Erbpachtverträge (31-187 Jahre) führte zu wesentlichen Zinseffekten von insgesamt TCHF 358 und somit zu einer Verschiebung des Aufwands aus Vermietung von Renditeliegenschaften in den Zinsaufwand.
- › Die Segmentaktiven haben im Umfang der aktivierten Nutzungsrechte zugenommen.
- › Der Impact von IFRS 16 auf den unverwässerten und verwässerten EPS beträgt per Ende 2019 CHF 0,06 beziehungsweise CHF 0,05 und resultiert aus dem den Anteilseignern der Peach zufallenden positiven Effekten aus Wertanpassung von Nutzungsrechten und Leasingverbindlichkeiten sowie dem Effekt aus bilanzwirksam erfasster Amortisation der Leasingverpflichtung und Abschreibung, jeweils nach Steuern, von TCHF 359.
- › Der Impact von IFRS 16 auf den FFO I und FFO II beträgt für das Geschäftsjahr 2019 CHF -0,08 und resultiert aus dem Effekt des über die Bilanz erfassten Amortisationsanteils von TCHF 456.

Der Effekt der Erstanwendung präsentiert sich wie folgt:

in TCHF	Erbpachtverträge	Übrige
Ausweis Nutzungsrecht	Renditeliegenschaften	Sachanlagen
Ausweis Leasingverpflichtung	Finanzverbindlichkeiten	Finanzverbindlichkeiten
Operative Leasingverpflichtungen per 31.12.2018	33 336	1 128
Währungsanpassung (vom Durchschnitt auf Stichtag)	-826	-19
Geringwertige und kurzfristige Leasingverträge < 1 Jahr direkt über die Erfolgsrechnung erfasst	0	-176
Operative Leasingverpflichtungen per 31.12.2018, bereinigt	32 510	933
Diskontsatz	2,50 %	3,10 %
Durchschnittliche Laufzeit in Jahren	73,9	3,2
Rechnerischer Barwert der Leasingverbindlichkeit	14 760	876
Berücksichtigung von Optionen	0	370
Total bilanzierte Leasingverbindlichkeit per 1. Januar 2019	14 760	1 246
davon kurzfristig	139	313
davon langfristig	14 621	933
Total bilanziertes Nutzungsrecht per 1. Januar 2019	10 445	1 246
Negativer Effekt auf Eigenkapital vor Steuern	4 315	0
Steuereffekt	-673	0
Negativer Effekt auf Eigenkapital, steuerbereinigt per 1. Januar 2019	3 642	0

Offenlegungen:

- › Künftige Leasingeinnahmen
 - › Nutzungsrechte Erbpachtverträge
 - › Leasingverpflichtungen
 - › Zinsaufwand aus Leasingverpflichtungen
 - › Weitere Angaben zu Leasingverträgen als Leasingnehmer
- Ergebnis aus Vermietung von Renditeliegenschaften - Anhang 2
 Renditeliegenschaften und Ergebnis Neubewertung - Anhang 5
 Hypothekendarlehen und Finanzverbindlichkeiten - Anhang 8
 Finanzerfolg - Anhang 10
 Leasing - Anhang 24

B.3. Anstehende Änderungen von Rechnungslegungsgrundsätzen

Folgende Standards, Änderungen zu Standards und Interpretationen wurden bereits verabschiedet, treten aber erst später in Kraft und wurden durch uns nicht frühzeitig

angewendet. Wir erwarten keine wesentliche Auswirkung auf die Konzernrechnung der Gruppe:

Standards/Interpretationen	Auswirkung	Inkraftsetzung	Geplante Anwendung
Anpassungen zu IFRS 3 - «Definition eines Geschäftsbetriebs»	Es werden keine nennenswerten Auswirkungen erwartet.	01.01.2020	Geschäftsjahr 2020
Anpassungen zu IAS 1 und IAS 8 - «Definition von Wesentlichkeit»	Es werden keine nennenswerten Auswirkungen erwartet.	01.01.2020	Geschäftsjahr 2020

B.4. Währungsumrechnungen

- › Einzelabschlüsse erstellen wir in der Währung des primären wirtschaftlichen Umfelds (funktionale Währung). Den konsolidierten Abschluss erstellen wir in CHF, was unserer Berichtswährung entspricht.
 - › Geschäftsvorfälle in fremder Währung rechnen wir zu dem am Transaktionstag gültigen Wechselkurs in die funktionale Währung um. Die in Fremdwährung gehaltenen monetären Aktiven und Passiven rechnen wir zum Stichtagskurs um und verbuchen eine Veränderung erfolgswirksam. Fremdwährungsdifferenzen aus Cashflow Hedges und gruppeninternen Darlehen mit Beteiligungs-
- charakter (Nettoinvestitionen in einen ausländischen Geschäftsbetrieb) weisen wir in der Gesamtergebnisrechnung aus.
- › Für die Umrechnung der ausländischen Gruppengesellschaften wenden wir die modifizierte Stichtagskursmethode an. Dabei werden Vermögen und Schulden mit dem Stichtagskurs, das Eigenkapital mit dem historischen Kurs sowie die Erträge und Aufwendungen mit dem Durchschnittskurs umgerechnet. Umrechnungsdifferenzen werden bis zur Veräußerung in der Gesamtergebnisrechnung fortgeführt.

Für die Umrechnungen haben wir folgende Kurse angewendet:

CHF / EUR	31.12.2019	31.12.2018
Stichtagskurs	1,0854	1,1263
Durchschnittskurs	1,1125	1,1549

Performance

1

Performance je Aktie

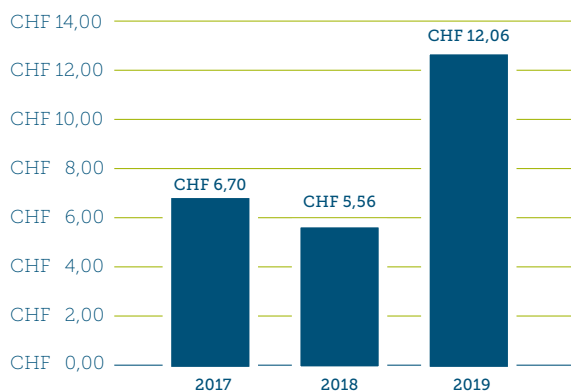
Wie wir die Zahlen berechnen:

Das Periodenergebnis, das auf Anteilseigner der Peach entfällt, wurde um die Effekte der Hybrid-, Wandelhybrid- und Optionshybridanleihe bereinigt.

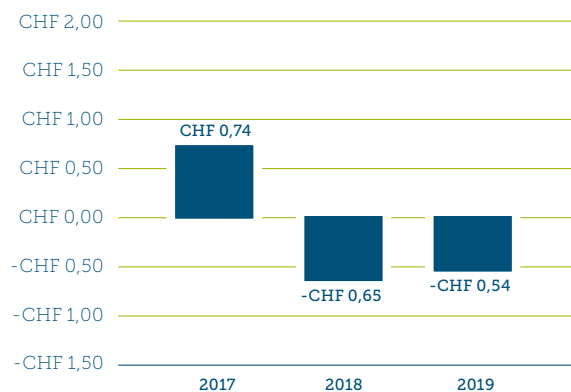
Für das verwässerte Ergebnis je Aktie haben wir alle ausstehenden Optionen berücksichtigt. Weitere Verwässerungseffekte bestehen aufgrund der ausgegebenen Wandel- und Optionshybrid- sowie der Pflichtwandelanleihe.

Wir berechnen Operative Ergebnisse I und II (Funds from Operation - FFO I und II) aufgrund operativer Geldflüsse und Resultate inkl. Zinsen auf dem Hybrid-Eigenkapital. Der FFO II beinhaltet realisierte Resultate aus dem Verkauf von Renditeliegenschaften.

Verwässertes Ergebnis pro Aktie



Verwässerter FFO I pro Aktie



1.1. Ergebnis je Aktie

in TCHF	2019	2018
Periodenergebnis, das auf die Eigenkapitalgeber der Peach entfällt	87 682	45 451
Auszahlung Coupon Hybridanleihe	0	-1 329
Auszahlung Coupon Wandelhybridanleihe	-1 359	-1 730
Auszahlung Coupon Optionshybridanleihe	-808	0
Über-pari Rückkauf Hybridanleihe	0	-969
Unter-pari Ausgabe Optionshybridanleihe	0	-15
Nicht bilanzierter Coupon Optionshybridanleihe, Anteil Periode	0	-533
Bereinigtes, den Anteilseignern Peach zustehendes Periodenergebnis	85 515	40 875
Anpassungen für Verwässertes Ergebnis		
Aufgelaufener, nicht bilanzierter Coupon Hybrid-Eigenkapital (Wandelanleihe)	1 359	1 730
Bereinigtes, den Anteilseignern Peach zustehendes Periodenergebnis inklusive erwarteter Umwandlungen	86 874	42 605
Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien	5 825 416	5 468 040
Anpassung aufgrund ausgegebener Optionen ¹	209 450	190 904
Anpassung aufgrund ausgegebener Wandelhybridanleihe ²	1 047 424	1 977 288
Anpassung aufgrund ausgegebener Optionshybridanleihe ³	52 253	20 327
Anpassung aufgrund ausgegebener Pflichtwandelanleihe ⁴	71 193	0
Verwässerte Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien	7 205 736	7 656 559
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in CHF	14,68	7,48
Verwässertes Ergebnis je Aktie in CHF	12,06	5,56

1 Optionen aus Vergütungsplänen 2014, 2017, 2018 und 2019 (Vorjahr: 2014, 2016, 2017 und 2018).

2 Aktien Wandelhybridanleihe nach erfolgten Wandlungen von TCHF 28 101 (Vorjahr: TCHF 670).

3 220 052 (Vorjahr: 231 166) noch nicht ausgeübte Optionen der Optionshybridanleihe.

4 Anteilige Aktien der im Berichtsjahr ausgegebenen Pflichtwandelanleihe.

1.2. FFO je Aktie

in TCHF	2019	2018
Betriebsergebnis	129 827	71 149
Aktienbasierte Vergütungen	1 940	1 626
Sonstiger nicht liquiditätswirksamer Personalaufwand	1 061	355
Abschreibungen	566	197
EBITDA	133 394	73 327
Wertanpassung Entwicklungsliegenschaften	-2 456	0
Neubewertung Renditeliegenschaften	-113 424	-55 046
Verkauf von Renditeliegenschaften	-472	0
Bereinigtes EBITDA	17 042	18 281
Bezahlte Zinsen und Finanzaufwendungen	-12 984	-8 836
Bezahlte Zinsen auf Hybrid-Eigenkapital	-2 748	-3 059
Erhaltene Zinsen	18	18
Bezahlte Steuern	-4 447	-9 940
Operatives Ergebnis I (FFO I)	-3 119	-3 536
Ergebnis aus Verkäufen von Renditeliegenschaften und Beteiligungen	472	0
Operatives Ergebnis II (FFO II)	-2 647	-3 536
Unverwässerter FFO I je Aktie in CHF	-0,54	-0,65
Verwässerter FFO I je Aktie in CHF ¹	-0,54	-0,65
Unverwässerter FFO II je Aktie in CHF	-0,45	-0,65
Verwässerter FFO II je Aktie in CHF ¹	-0,45	-0,65

1 Im Berichts- und Vorjahr ohne Berücksichtigung des verwässernden Effekts.

- › Im Vergleich zu den Vorjahren haben wir zusätzlich nicht geldwirksame aktienbasierte Vergütung sowie sonstige nicht liquiditätswirksame Positionen berücksichtigt. Der Einfluss auf die Vorjahreswerte betrug CHF 0,36 pro Aktie.
- › Im Geschäftsjahr 2019 haben wir eine Nachzahlung von Grundstückgewinnsteuern für das «Gretag Areal» aus 2016 über TCHF 4 132 geleistet. Ohne diese periodenfremde Zahlung beträgt der verwässerte FFO II TCHF 1485 oder 0,21 pro Aktie.
- › Im Geschäftsjahr 2018 haben wir Steuerverbindlichkeiten resultierend aus Verkauf des «Gretag Areals» aus dem Jahr 2016 sowie Grundstückgewinnsteuern für das Projekt «Wollerau Park» beglichen. Bereinigt um diese Zahlungen betrug der Vorjahres FFO II TCHF 6 404 oder CHF 1,17 pro Aktie.

2

Ergebnis aus Vermietung Renditeliegenschaften

Wie wir die Zahlen berechnen:

Die Vermietung unserer Renditeliegenschaften führt zu einer Grosszahl an Mietverträgen, die ausnahmslos als «Operating Leases» qualifizieren. Die Einnahmen erfassen wir gemäss den Richtlinien von IFRS 16 linear über die Laufzeit eines Mietvertrags. Allfällige mietzinsfreie Perioden verteilen wir linear über die vertragliche Laufzeit.

Debitorenverluste aus der Vermietung von Renditeliegenschaften weisen wir als Abzugsposition des Ertrags aus Vermietung von Renditeliegenschaften aus, da die vorschüssig zu begleichenden Mieterträge mehrheitlich bei der Erfassung als nicht werthaltig eingestuft werden.

Wie wir die Kennzahlen berechnen:

Die Bruttorendite entspricht dem Soll-Mietertrag aus Vermietung abzüglich den Ertragsausfällen im Verhältnis zum durchschnittlichen Wert der Portfolios.

Die Nettorendite entspricht dem Soll-Mietertrag aus Vermietung abzüglich den Ertragsausfällen sowie Verwaltungs- und Instandhaltungskosten im Verhältnis zum durchschnittlichen Wert der Portfolios.

Das durchschnittliche Vermietungspotenzial entspricht den Ertragsausfällen aus Leerständen im Verhältnis zum Soll-Mietertrag aus Vermietung von Renditeliegenschaften.

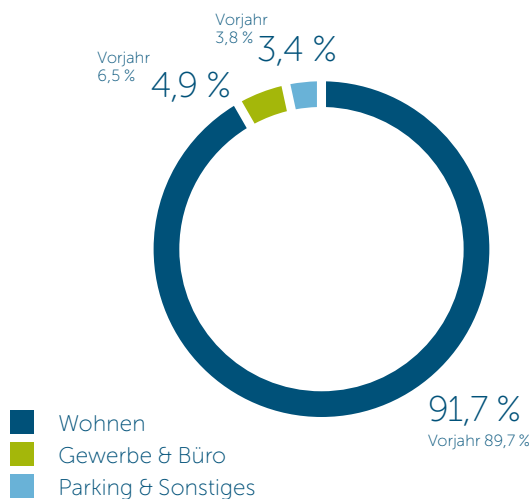
Der Leerstand entspricht der Anzahl leerstehenden Wohneinheiten zum Ende der Berichtsperiode im Verhältnis zu den Total Wohneinheiten.

in TCHF	2019	2018
Soll-Mietertrag aus Vermietung von Renditeliegenschaften	46 107	36 084
Ertragsausfälle aus Leerständen	-5 793	-5 162
Ertragsausfälle aus Inkassorisiken	-1 399	-1 278
Total Ertrag aus Vermietung Renditeliegenschaften	38 915	29 644
Aufwand aus Vermietung Renditeliegenschaften	-8 830	-7 371
- davon laufende Instandhaltungsaufwendungen	-5 275	-3 301
- davon laufende Verwaltungsaufwendungen	-3 555	-4 070
Aufwand aus nicht vermieteten Renditeliegenschaften (Leerstände)	-1 917	-1 616
Total Aufwand aus Vermietung Renditeliegenschaften	-10 747	-8 987
Bruttorendite ¹ / Bruttorendite ohne Sanierungsprojekte ²	5,4 % / 5,4 %	5,6 % / 5,6 %
Nettorendite ¹ / Nettorendite ohne Sanierungsprojekte ²	3,5 % / 3,7 %	3,8 % / 4,0 %
Durchschnittliches Vermietungspotenzial ¹ / Durchschnittliches Vermietungspotenzial ohne Sanierungsprojekte ²	12,6 % / 9,1 %	13,6 % / 9,6 %
Leerstand am 31. Dezember ¹ / Leerstand am 31. Dezember ohne Sanierungsprojekte ²	9,3 % / 6,1 %	12,5 % / 7,9 %

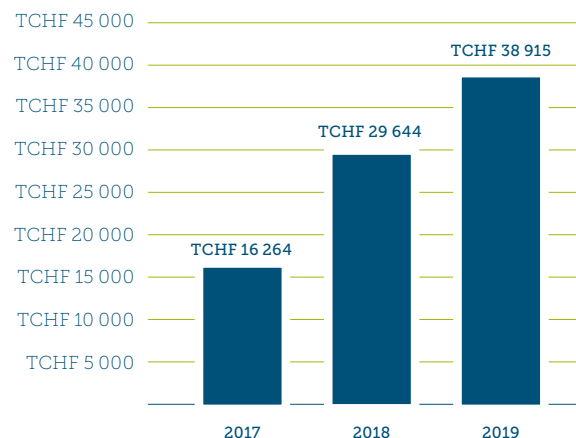
1 Berechnung ohne Entwicklungsobjekt «RS 173» in Dortmund.

2 Berechnung ohne Sanierungsprojekte «Neukirchen L» und «Fassberg».

Ertrag aus Vermietung nach Nutzungsart



Ertrag aus Vermietung



- Die Zunahme der Mieteinnahmen im Vergleich zum Vorjahr erklärt sich weitgehend durch den Kauf von weiteren Portfolios im Berichts- sowie im Laufe des Vorjahres. Weiter konnten wir bei verschiedenen Portfolios Ertragssteigerungen aufgrund von Leerstandsreduktionen und Mieterhöhungen erzielen. Auf einer like-for-like-Basis haben sich die Mieteinnahmen im Geschäftsjahr 2019 um 4,5 % erhöht.
- Rund 99 % unserer Einheiten sind Wohnungen oder Parkplätze – diese Mietverträge enthalten keine variablen Mietzinskomponenten. Gewerbemietverträge enthalten teilweise Indexanpassungen, aber ansonsten ebenfalls keine weiteren variablen Mietzinskomponenten.
- Durch das konsequente Inkasso-Management konnten wir die Inkasso-Verluste von 4,1 % auf 3,5 % der Soll-Miete abzüglich Ertragsausfällen aus Leerstand senken.
- Die direkten Verwaltungsaufwendungen haben sich durch das weitere Insourcing im Vergleich zu der Vorperiode von 13,2 % auf 8,8 % der Nettomieteinnahmen vor Inkassoverlusten (Soll-Mietertrag abzüglich Ertragsausfällen aus Leerständen) deutlich reduziert. Im Gegenzug haben wir im Zuge der Sanierungsanstrengungen die Ausgaben für Instandhaltungsaufwendungen deutlich von 10,7 % auf 13,1 % erhöht. In der Summe reduzierte sich der gesamte direkte Aufwand vor Inkassoverlusten auf 26,7 % im Vergleich zu 29,1 % im Vorjahr.

Künftige Mieteinnahmen aus befristeten Mietverträgen

in TCHF	31.12.2019	31.12.2018
Bis 1 Jahr	1 994	2 011
1 - 5 Jahre	1 800	2 297
Mehr als 5 Jahre	372	422
Total	4 166	4 730

- › Die künftigen Mieteinnahmen aus befristeten Mietverträgen resultieren im Wesentlichen aus den Gewerbemietverträgen in den Liegenschaften «Bakery» in Wädenswil sowie den Erdgeschossnutzungen in «Erkrath Wohnen» und «Rheinland».
- › Wir generieren den Grossteil unserer Mieteinnahmen durch die Vermietung von Wohneinheiten. Die Verträge werden unbefristet abgeschlossen und können kurzfristig, üblicherweise innerhalb von 3 Monaten, gekündigt werden.

3

Ergebnis aus Entwicklungsliegenschaften

Wie wir die Zahlen berechnen:

- › Erträge verkaufter Einheiten im Bau erfassen wir in der Regel anteilig im Rahmen des Baufortschritts über die Zeit der Erstellung.
- › Den Baufortschritt messen wir anhand von Inputfaktoren auf Basis der angefallenen Kosten.
- › Die Anlagekosten werden im Verhältnis der Wertquoten den Einheiten zugewiesen. Die angefallenen Kosten der verkauften Einheiten werden der Periodenerfolgsrechnung belastet.
- › Ein vertraglicher Vermögenswert entsteht, wenn bei veräusserten Entwicklungsliegenschaften im Bau der Baufortschritt die erhaltene Anzahlung übersteigt. Ist die Anzahlung höher als der Baufortschritt, wird eine vertragliche Verpflichtung erfasst.
- › Aufgrund von Zahlungsgarantien über vertragliche Vermögenswerte (Stockwerkeinheiten) besteht kein Ausfallrisiko.
- › Sollten die Bedingungen zur Erfassung über die Zeit nicht eingehalten werden, erfassen wir die Erträge wie diejenigen von fertiggestellten Einheiten.
- › Erträge aus Verkäufen von fertiggestellten Einheiten erfassen wir zum Zeitpunkt der Übergabe.

in TCHF

	2019	2018
Ertrag aus Entwicklungsliegenschaften – Fertiggestellte Einheiten	3 987	703
Ertrag aus Entwicklungsliegenschaften – Verkaufte Einheiten im Bau	3 281	27 676
Ertragsminderungen	-13	-1
Total Ertrag aus Entwicklungsliegenschaften	7 255	28 378
Aufwand aus Entwicklungsliegenschaften – Fertiggestellte Einheiten	-2 801	-821
Aufwand aus Entwicklungsliegenschaften – Verkaufte Einheiten im Bau	-1 420	-19 984
Wertaufholung Entwicklungsliegenschaften	2 456	0
Total Aufwand aus Entwicklungsliegenschaften	-1 765	-20 805

3.1. Verkäufe von Einheiten im Bau

Die Verkäufe betreffen vollumfänglich das Projekt «Wollerau Park» mit den Teilprojekten «Wollerau Lofts» und «Wollerau Residenzen». Im Berichtsjahr haben wir alle Wohnungen verkauft und übergeben und das Projekt bis auf den Verkauf von 4 Parkplätzen abgeschlossen. Für alle veräusserten Einheiten kam die Ertragserfassung über einen Zeitraum zum Tragen:

- › Beurkundung der letzten Einheit von «Wollerau Lofts». In der Vorperiode waren dies 5 Einheiten von «Wollerau Lofts» und 3 Einheiten von «Wollerau Residenzen».
- › Wertquotengewichteter Abverkauf von 99,7 %. In der Vorperiode betrug der Abverkauf 95,1 % für «Wollerau Lofts» beziehungsweise 99,8 % für «Wollerau Residenzen».
- › Fertigstellungsgrad von 100,0 % für beide Teilprojekte: In der Vorperiode betrug dieser 99,0 %.

Folgende Werte wurden per Stichtag für «Wollerau Park» erfasst:

in TCHF	31.12.2019	Veränderung	31.12.2018
Kumulierter Ertrag aus Entwicklungsliegenschaften – Verkaufte Einheiten im Bau	88 549	3 281	85 268
Kumulierter Aufwand aus Entwicklungsliegenschaften – Verkaufte Einheiten im Bau	-66 770	-1 420	-65 350
Kumulierter Gewinn laufende Projekte	21 779	1 861	19 918
Erhaltene Zahlungen für übergebene Einheiten	88 549	2 420	86 129
Netto vertragliche Verpflichtungen	0	861	-861

3.2. Verkäufe fertiggestellter Einheiten

- › Bei den Erlösen und Aufwendungen fertiggestellter Einheiten handelt es sich um den Abverkauf der letzten Einheiten von «yoo berlin» und «Seelofts» in Rorschach. Damit sind diese beiden Projekte abgeschlossen und alle Wohnungen verkauft.
- › In der Vorperiode waren dies weitgehend Käuferwünsche des Projektes «Wollerau Park» im Betrag von TCHF 686 beziehungsweise TCHF 650.

3.3. Wertaufholung Entwicklungsliegenschaften

- › Mit der Erteilung der Baubewilligung für das «Peninsula»-Areal haben wir eine bestehende Wertberichtigung im Umfang von TCHF 2 456 aufgelöst.

Insgesamt beliefen sich die per Übergabezeitpunkt erfassten Erträge nach Ertragsminderungen auf TCHF 3 974 (Vorjahr: TCHF 703), davon haben wir TCHF 3 204 (Vorjahr: TCHF 17) in Deutschland realisiert.

4

Segmente

Wir führen ein operatives Segment, die Investitionstätigkeit in Immobilien für den Bestand oder Verkauf, welches aufgrund der internen Berichterstattung an den Verwaltungsrat, den Hauptentscheidungsträger unseres Unternehmens, festgelegt wurde. Die Haupttätigkeiten beinhalten die Standort- und Portfolioevaluation, die Strukturierung und Finanzierung des Ankaufs, das aktive

Asset Management (inkl. technisches Asset Management zur Verbesserung der Qualität oder der Entwicklung eines Standorts) sowie die Vermietung beziehungsweise den Verkauf.

Wie im Vorjahr gab es keinen einzelnen Kunden, welcher wesentlich zum Umsatz beigetragen hat.

Geographische Aufteilung Ertrag

in TCHF	2019				2018			
	Ertrag aus Rendite-liegen-schaften	Ertrag aus Entwick-lungs-liegen-schaften	Sonstige Erträge	Total	Ertrag aus Rendite-liegen-schaften	Ertrag aus Entwick-lungs-liegen-schaften	Sonstige Erträge	Total
Deutschland	150 910	3 204	17	154 131	87 998	7	1 569	89 574
Schweiz	2 042	4 051	510	6 603	1 071	28 361	691	30 123
Österreich	0	0	0	0	0	10	0	10
Total	152 952	7 255	527	160 734	89 069	28 378	2 260	119 707

Geographische Aufteilung Anlagevermögen

in TCHF	31.12.2019				31.12.2018			
	Rendite-liegen-schaften ¹	Sach- und imma-terielle Anlagen	Beteili-gungen an Assoziierten und Joint Ventures	Total	Rendite-liegen-schaften ¹	Sach- und immateriel-le Anlagen	Beteiligung-en an As-soziierten und Joint Ventures	Total
Deutschland	1 060 675	1 497	0	1 062 172	680 760	204	0	680 964
Schweiz	23 360	1 198	1	24 559	22 383	331	1	22 715
Total	1 084 035	2 695	1	1 086 731	703 143	535	1	703 679

¹ Inklusive Anzahlungen für Renditeliegenschaften.

Immobilienportfolio

5

Renditeliegenschaften und Ergebnis aus Neubewertung

Wie wir die Zahlen berechnen:

Renditeliegenschaften sind selbst erstellte oder erworbene Wohn- und Gewerbeliegenschaften, die gehalten werden, um langfristige Mieterträge und Wertsteigerungen zu erzielen und nicht durch uns selbst genutzt werden. Renditeliegenschaften umfassen auch Objekte, die wir entwickeln oder umbauen mit dem Ziel, sie später zu vermieten.

Die Bewertung der Renditeliegenschaften erfolgt beim erstmaligen Ansatz zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten inklusive direkt zurechenbarer Transaktionskosten. Die Folgebewertung erfolgt zum Marktwert; Wertanpassungen werden erfolgswirksam verbucht.

Als Renditeliegenschaften in Entwicklung bezeichnen wir Objekte, die sich gegenwärtig in Planung zum Umbau befinden und aktuell noch keine Mieteinnahmen generieren.

Renditeliegenschaften in Sanierung sind Objekte, bei denen umfangreiche Sanierungsmassnahmen notwendig sind, um eine (Voll)vermietung zu erzielen. Diese Portfolios werden etappenweise saniert, weisen aber einen überdurchschnittlich hohen Leerstand (> 35 %) aus.

Nutzungsrechte aus den Erbpachtverträgen schreiben wir nicht ab, sondern bewerten sie halbjährlich, zusammen mit den Renditeliegenschaften, neu. Dabei wenden wir den durch Wüest Partner definierten Diskontsatz für die jeweiligen Renditeliegenschaften an.

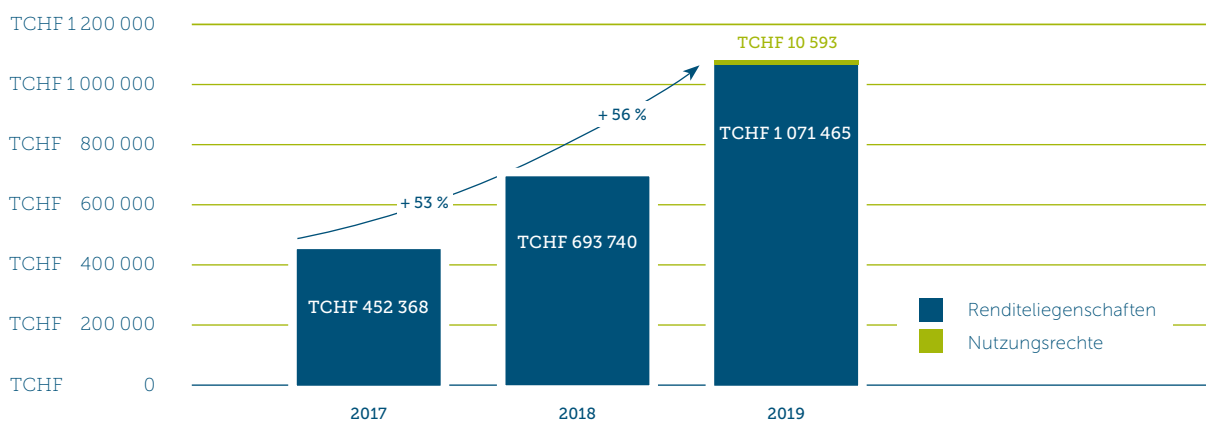
Zentrale Schätzungen und Annahmen:

Den Marktwert unserer Renditeliegenschaften lassen wir halbjährlich durch den externen Liegenschaftsbewerter Wüest Partner unter Berücksichtigung des «highest and best use»-Konzeptes basierend auf der DCF-Methode (Discounted-Cashflow-Methode) ermitteln. Dabei werden alle in der Zukunft zu erwartenden Nettoerträge auf den heutigen Zeitpunkt abdiskontiert. Die Nettoerträge werden pro zusammenhängenden Liegenschaftscluster individuell, in Abhängigkeit der jeweiligen lokalen und baulichen Chancen und Risiken, marktgerecht und risikoadjustiert diskontiert.

Die Wertentwicklung der Immobilien ist von verschiedenen Einflussgrössen wie dem lokalen Immobilienmarkt (Mieten, Leerstände), Veränderungen auf den Kapitalmärkten (Diskontierungssatz), Bewirtschaftung (Erneuerung von Mieterträgen, Leerstände, Betriebs- und Unterhaltskosten) sowie wertvermehrenden Investitionen (höhere Mieterträge, positiver Einfluss auf Leerstände) abhängig.

Die von Wüest Partner verwendeten wesentlichen Input-Faktoren und Annahmen werden durch unser Investment Management und den CFO überprüft und mit dem unabhängigen Bewerter detailliert besprochen.

5.1. Entwicklung der Marktwerte der Renditeliegenschaften und Nutzungsrechte für Erbpachtverträge



in TCHF	Rendite- liegenschaften	Nutzungs- rechte	2019 Total	2018 Rendite- liegenschaften
Verkehrswert am 1. Januar	693 740	10 445	704 185	452 368
Zugänge aus Käufen von Immobiliengesellschaften	276 082	114	276 196	0
Zugänge aus Käufen	0	0	0	195 852
Transfer aus Anzahlungen für Renditeliegenschaften	9 287	0	9 287	852
Transfer zu Forderungen aus Instandhaltungsrücklage	-770	0	-770	0
Zugänge aus aktivierbaren Investitionen	20 210	0	20 210	12 005
Abgänge aus Verkäufen	-5 662	0	-5 662	0
Werterhöhungen	113 138	427	113 565	59 425
Wertminderungen	-141	0	-141	-4 379
Währungsumrechnung	-34 419	-393	-34 812	-22 383
Verkehrswert am 31. Dezember	1 071 465	10 593	1 082 058	693 740
davon zur Veräusserung gehaltene Renditeliegenschaften	7 909	0	7 909	0
davon Renditeliegenschaften in Entwicklung ¹	5 970	0	5 970	6 257
davon Renditeliegenschaften in Sanierung ²	40 422	0	40 422	34 238

1 Im Berichts- wie auch im Vorjahr Objekt «RS 173» in Dortmund.

2 Im Berichts- wie auch im Vorjahr die Portfolios «Neukirchen L.» und «Fassberg».

5.2. Veränderungen Bestand 2019

Käufe:

- 1. Januar 2019: 221 Wohnungen in Marl durch Kauf von 94,9 % der Anteile der haltenden Gesellschaft (siehe Anhang 21). Soll-Mieteinnahmen von rund TCHF 1 325 pro Jahr.
- 1. Januar 2019: 200 Wohnungen in Kaiserslautern durch Kauf von 94,9 % der Anteile der haltenden Gesellschaft (siehe Anhang 21). Soll-Mieteinnahmen von rund TCHF 1 088 pro Jahr.
- 31. Dezember 2019: 3 672 Wohnungen in Gelsenkirchen, Kaiserslautern, Velbert, Bochum, Bielefeld und Essen durch Kauf von 94,9 % der Anteile der haltenden Gesellschaften (siehe Anhang 21). Soll-Mieteinnahmen von rund TCHF 15 951 pro Jahr.

Aktivierbare Investitionen:

- › Sanierungskosten von TCHF 20 130, davon TCHF 9 544 für die Portfolios «Neukirchen L», «Kaiserslautern II» und «Rheinland».

Verkäufe:

- › Verkauf von 33 Einheiten des Portfolios «Heidenheim II». Gewinn von TCHF 453.
- › Verkauf des Teilportfolios «Bad Grund» mit 79 Einheiten. Gewinn von TCHF 19.
- › Im Vergleich zu den Bilanzwerten erzielten wir aus den Verkäufen einen Gewinn von 8,3 %.

5.3. Veränderungen Bestand 2018

Käufe:

- › 31. Januar 2018: 273 Wohnungen in Kaiserslautern und Saarbrücken. Soll-Mieteinnahmen von rund TCHF 1 074 pro Jahr.
- › 31. Januar 2018 / 31. August 2018: 1 096 Wohnungen in Ostwestfalen. Soll-Mieteinnahmen von rund TCHF 4 671 pro Jahr.
- › 30. September 2018 / 31. Oktober 2018: 461 Wohnungen in Bochum, Oerlinghausen & Helmstedt. Soll-Mieteinnahmen von rund TCHF 1 962 pro Jahr.
- › 30. September 2018 / 30. November 2018: 1 061 Wohnungen in Heidenheim. Soll-Mieteinnahmen von rund TCHF 6 433 pro Jahr.

Aktivierbare Investitionen:

- › Entwicklungskosten von TCHF 184 für das Portfolio «Dortmund RS 173».
- › Sanierungskosten von TCHF 11 821, davon TCHF 6 557 für die Portfolios «Neukirchen L», «Kaiserslautern II» und «Rheinland».

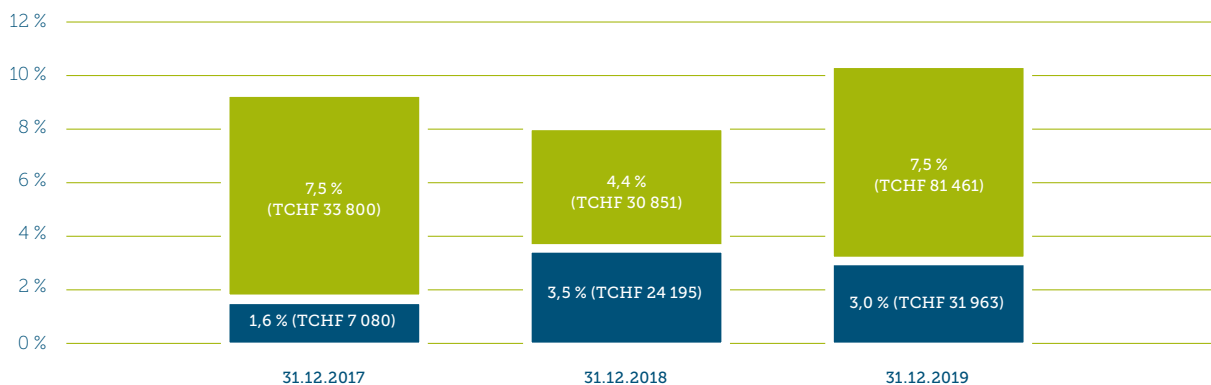
5.4. Zur Veräusserung gehaltenes Anlagevermögen

- › Am 17. Dezember 2019 haben wir einen Verkaufsvertrag für das Portfolio «Dortmund RS 173» über TCHF 5 970 unterzeichnet. Den Vollzug des Vertrages erwarten wir zu Beginn des zweiten Quartals 2020.
- › Verkaufsverträge oder Reservationsvereinbarungen für 14 Einheiten des Portfolios «Heidenheim II». Wir erwarten die Übergabe beziehungsweise den Verkauf der Einheiten im ersten Quartal 2020.

5.5. Neubewertung

Neubewertung in % des Bestands an Renditeliegenschaften und Nutzungsrechten

■ Operative Fortschritte & Diskontsatz ■ Einwertung



- › Als Einwertungsgewinne weisen wir das Bewertungsergebnis von im Berichtsjahr neu erworbenen Renditeliegenschaften aus. Der Differenzbetrag zum Bewertungsergebnis ergibt den Effekt aus operativen Fortschritten und Diskontsatz.
- › Alle neuerworbenen Objekte haben wir aus off-market-Situationen zu vorteilhaften Konditionen erworben, woraus ein Grossteil der Aufwertungsgewinne in Form von Einwertungsgewinnen resultierte.

5.6. Sensitivitätsanalyse

Zentrale Schätzungen und Annahmen:

Wesentliche Inputfaktoren für die Bewertungen umfassen den Diskontsatz und die erwarteten Mietzinse.

- › Die Diskontierung beruht auf einem risikogerechten realen Zinssatz. Dabei wird von einem risikolosen Zinssatz ausgegangen, welcher mit liegenschaftsspezifischen Faktoren wie Immobilienrisiko (Immobilität des Kapitals), Lage und Objektqualität der Liegenschaft sowie allfälligen weiteren Zuschlägen ergänzt wird.
- › Der angesetzte Mietzins widerspiegelt die am jeweiligen Standort durchschnittlich erzielbare Miete.

	Markt- und Bewertungswerte 31.12.2019		Markt- und Bewertungswerte 31.12.2018		Nicht beobachtbare Inputfaktoren 2019			Nicht beobachtbare Inputfaktoren 2018		
	Marktwert 31.12.2019 in TCHF	Ø Diskontsatz 31.12.2019	Marktwert 31.12.2018 in TCHF	Ø Diskontsatz 31.12.2018	Diskont- satz in %	Miete CHF pro m ² /Mt	Leer- stand in %	Diskont- satz in %	Miete CHF pro m ² /Mt	Leer- stand in %
Nordrhein- Westfalen	630 055	3,92 %	351 350	4,11 %	2,7 - 5,9	4,5 - 14,0	0,0 - 10,3	3,0 - 6,0	4,5 - 8,4	2,0 - 10,3
Rheinland- Pfalz	204 360	3,79 %	102 499	4,15 %	3,6 - 4,3	4,8 - 9,8	2,0 - 6,1	3,6 - 4,6	4,8 - 9,3	0,0 - 5,0
Baden- Württemberg	113 228	3,60 %	109 815	3,64 %	2,6 - 5,9	4,5 - 12,5	2,0 - 4,1	2,9 - 6,2	5,5 - 12,5	2,0 - 4,1
Hessen	46 961	4,56 %	45 301	4,72 %	4,4 - 5,0	4,5 - 5,8	4,0 - 6,0	4,3 - 5,1	4,5 - 5,8	4,0 - 6,0
Nieder- sachsen	43 215	4,89 %	41 764	5,08 %	2,7 - 5,1	5,0 - 5,6	2,0 - 14,9	4,2 - 5,7	4,5 - 5,6	2,0 - 15,0
Sonstige Standorte	44 239	3,94 %	43 011	4,07 %	2,7 - 5,5	5,5 - 14,7	3,1 - 8,9	2,8 - 5,5	5,3 - 13,3	4,0 - 9,3
	1 082 058	3,93 %	693 740	4,14 %						

Eine Sensitivität der Marktwerte besteht insbesondere bezüglich des realen Diskontsatzes und den erzielbaren Mietzinsen:

in TCHF

2019

			Mietzins						
			7,5 %	5,0 %	2,5 %	0,0 %	-2,5 %	-5,0 %	-7,5 %
Diskontsatz	-0,40 %	3,53 %	1 295 022	1 264 905	1 234 788	1 204 671	1 174 554	1 144 438	1 114 321
	-0,20 %	3,73 %	1 225 583	1 197 081	1 168 579	1 140 078	1 111 576	1 083 074	1 054 572
	0,00 %	3,93 %	1 163 213	1 136 161	1 109 110	1 082 058	1 055 007	1 027 955	1 000 904
	0,20 %	4,13 %	1 106 883	1 081 141	1 055 400	1 029 658	1 003 917	978 175	952 434
	0,40 %	4,33 %	1 055 757	1 031 204	1 006 652	982 099	957 547	932 994	908 442

in TCHF

2018

			Mietzins						
			7,5 %	5,0 %	2,5 %	0,0 %	-2,5 %	-5,0 %	-7,5 %
Diskontsatz	-0,40 %	3,74 %	825 532	806 333	787 135	767 937	748 738	729 540	710 341
	-0,20 %	3,94 %	783 627	765 403	747 179	728 955	710 731	692 507	674 283
	0,00 %	4,14 %	745 770	728 427	711 083	693 740	676 396	659 053	641 709
	0,20 %	4,34 %	711 403	694 859	678 314	661 770	645 226	628 682	612 137
	0,40 %	4,54 %	680 064	664 248	648 433	632 617	616 802	600 986	585 171

- › Alle zu Marktwerten gehaltenen Renditeliegenschaften haben wir dem Hierarchie-Level 3 zugewiesen, da verschiedene der in den DCF-Bewertungen zur Anwendung gelangenden Informationen nicht direkt am Markt beobachtet werden können.
- › Es fanden weder im Berichts- noch im Vorjahr Transfers zwischen den einzelnen Levels statt.

6

Entwicklungsliegenschaften

Wie wir die Zahlen berechnen:

Zu Entwicklungsliegenschaften gehören Umbau- sowie Neubauobjekte, bei welchen wir die Realisation von Wohn- und Gewerbeigentum übernehmen. Die Objekte werden mehrheitlich als Stockwerkeigentum veräussert.

Entwicklungsliegenschaften werden als Warenvorräte zu Anschaffungskosten bewertet.

Bei den aktivierten Entwicklungskosten handelt es sich sowohl um Dritt- als auch um Eigenleistungen. Kosten für Projekte, bei denen wir aufgrund vertraglicher Grundlagen als Entwickler auftreten, für welche aber noch kein definitiver Kaufvertrag oder Totalunternehmervertrag besteht, aktivieren wir, wenn die Realisation wahrscheinlich ist. Die kapitalisierten Kosten prüfen wir halbjährlich auf Wertminderungen.

Wir aktivieren direkte Finanzierungskosten für Entwicklungsliegenschaften im Planungsstadium. Gleiches gilt für indirekte Finanzierungskosten, die pro-rata entsprechend ihrer Beziehung zu den Entwicklungsliegenschaften ebenfalls aktiviert werden.

Zentrale Schätzungen und Annahmen:

Die erzielbaren Marktwerte der Entwicklungsobjekte werden durch den externen Liegenschaftsbewerter Wüest Partner ermittelt. Wüest Partner bewertet alle Projekte mit Hilfe der DCF-Methode (Discounted-Cashflow-Methode) als Residualwerte. Der Residualwert ist der Wert, der sich aus der Differenz der abdiskontierten realisierbaren Verkaufserlöse (cash-in), abzüglich aller noch offenen Erstellungskosten (cash-out) zum Bewertungsstichtag ergibt.

Die Bewertung berücksichtigt Faktoren wie Makrolage (Standort, Preise pro m²), Mikrolage, Strategie (Verkauf oder Vermietung) und durch den Bewerter überprüfte Grundlagendaten wie Ausnützung, Termine und Entwicklungsprozess. Baukosten werden basierend auf den abgeschlossenen Planer-, GU- oder TU-Verträgen sowie sonstigen Vergaben berücksichtigt (sofern bereits vorhanden), ansonsten werden die Kostenschätzungen durch einen Vergleichswert (Datenbank des Bewerter) überprüft; budgetierte Eigenleistungen sowie Verkaufskosten werden eingerechnet.

Die Diskontierung beruht auf einem risikogerechten, realen Zinssatz. Dabei wird von einem risikolosen Zinssatz ausgegangen, welcher mit liegenschaftsspezifischen Faktoren wie Immobilienrisiko (Immobilität des Kapitals), Lage und Objektqualität der Liegenschaft sowie allfälligen weiteren Zuschlägen ergänzt wird.

in TCHF	31.12.2019	31.12.2018
Projekte in Planung	33 619	32 044
Einheiten im Bau	0	2 399
Fertiggestellte Einheiten	138	2 820
Total Entwicklungsliegenschaften	33 757	37 263

6.1. Bestand

- Bei den Projekten in Planung handelt es sich in der Berichts- wie auch in der Vorperiode nur noch um das Projekt «Peninsula» in Wädenswil. Die Baubewilligung wurde im Dezember des Berichtsjahrs erteilt und wurde im ersten Quartal 2020 rechtskräftig.
- Die letzten Einheiten im Bau und die verbliebenen fertiggestellten Einheiten haben wir im ersten Halbjahr 2019 veräussert. Es verbleiben einzig vier nicht veräusserte Parkplätze des Projekts «Wollerau Park».

6.2. Aktivierter Zinsaufwendungen

- In den Entwicklungsobjekten sind kumulierte Zinsen und Finanzierungskosten von TCHF 3 569 (Vorjahr: TCHF 3 647) aktiviert. Im Berichtsjahr kamen weitere Zinsen auf Projekten in Planung von TCHF 81 (Vorjahr: TCHF 241) hinzu. Dagegen haben wir aktivierte Zinsen im Umfang von TCHF 158 (Vorjahr: TCHF 678) im Rahmen der Verkäufe ausgebucht.
- Der durchschnittliche Zinssatz der 2019 aktivierten Zinsen betrug 0,7 % (Vorjahr: 1,5 %).

Kapitalstruktur & Risikomanagement

7

Eigenkapital

7.1. Aktienkapital und eigene Aktien

Wie wir die Zahlen ermitteln:

Das Aktienkapital umfasst alle ausgegebenen Namensaktien. Dividenden erfassen wir mit der Entstehung des Rechtsanspruches auf Zahlung. Externe Transaktionskosten, die in direktem Zusammenhang mit der Ausgabe neuer Aktien stehen, ziehen wir nach Abzug des Ertragssteuereffekts direkt von den Kapitalreserven ab.

Erworbene eigene Aktien bilanzieren wir zu Anschaffungskosten (Kaufpreis inkl. direkt zurechenbarer Transaktionskosten), Abgänge erfolgen zum Durchschnittswert. Allfällige Gewinne oder Verluste verbuchen wir über die Kapitalreserven.

	Anzahl Aktien ausgegeben	Aktienkapital in TCHF	Ausstehende Aktien
1. Januar 2018	5 443 388	5 443	5 442 482
Kapitalerhöhung Wandlungen Wandelhybridanleihe	22 709	23	22 709
Optionsausübungen Optionshybridanleihe	1 444	1	1 444
Ausgabe Aktien aus bedingtem Kapital für Bonusansprüche	17 413	17	17 413
Ausgabe Aktien aus bedingtem Kapital für Ansprüche aus VR-Honoraren	2 673	3	2 673
31. Dezember 2018	5 487 627	5 487	5 486 721
Kapitalerhöhung Wandlungen Wandelhybridanleihe	960 971	961	960 971
Optionsausübungen Optionshybridanleihe	12 776	13	12 776
Ausgabe Aktien aus bedingtem Kapital für ausgeübte Optionen von Optionsprogrammen	112 000	112	112 000
Ausgabe Aktien aus bedingtem Kapital für Bonusansprüche	20 128	20	20 128
Ausgabe Aktien aus bedingtem Kapital für Ansprüche aus VR-Honoraren	7 972	8	7 972
Kauf eigene Aktien			-11 080
Verkauf eigene Aktien			11 000
31. Dezember 2019	6 601 474	6 601	6 600 488

7.2. Bedingtes Kapital

	2019		2018	
	Anzahl Aktien	Aktienkapital in TCHF	Anzahl Aktien	Aktienkapital in TCHF
Bedingtes Kapital am 1. Januar	2 655 761	2 656	2 221 089	2 221
Erhöhung Generalversammlung	84 239	84	478 911	479
Wandlungen Wandelhybridanleihe	-960 971	-961	-22 709	-23
Optionsausübungen Optionshybridanleihe	-12 776	-13	-1 444	-1
Kapitalerhöhung durch Ausübung von Optionen von Optionsprogrammen	-112 000	-112	0	0
Verrechnung von Bonusansprüchen und VR-Honoraren	-28 100	-28	-20 086	-20
Bedingtes Kapital am 31. Dezember	1 626 153	1 626	2 655 761	2 656

7.3. Hybrid-Eigenkapital

Wie wir die Zahlen verbuchen:

Das Hybrid-Eigenkapital beinhaltet Finanzierungsinstrumente ohne Rückzahlungsverpflichtung. Die Verpflichtung zur Zinszahlung entsteht für die Wandel- und Optionshybridanleihe nur dann, wenn für die entsprechende Periode Dividenden an Aktionäre ausgeschüttet werden. Zinszahlungen werden als «Ausschüttungen» an Hybrid-Eigenkapitalgeber im Eigenkapital ausgewiesen.

Transaktionskosten weisen wir als Abzugsposition der Hybridanleihen aus. Bei Rückzahlung oder Wandlung gliedern wir die (anteiligen) Kosten in die Gewinnreserven um.

Das Optionsrecht weisen wir in den «Anderen Reserven» aus. Bei Ausübungen erfolgt eine anteilige Umgliederung ins Hybrid-Eigenkapital.

Die Pflichtwandelanleihe beinhaltet Finanzierungsinstrumente mit fix definiertem Umwandlungsdatum und -preis in Namensaktien der Peach. Die zu begleichenden Zinsen werden der Erfolgsrechnung belastet.

in TCHF	Pflichtwandel- anleihe	Options- hybridanleihe	Wandel- hybridanleihe	Hybridanleihe	Total Hybrid- Eigenkapital
Hybrid-Eigenkapital am 1. Januar 2018	0	0	57 571	49 251	106 822
Zugang geldwirksam	0	33 535	0	0	33 535
Verrechnung mit Hybridoptionsanleihe	0	23 423	0	-23 423	0
Wandlungen	0	0	-670	0	-670
Ausübung Optionen – Umgliederungen Optionsrecht	0	8	0	0	8
Rückzahlungen	0	0	0	-26 577	-26 577
Transaktionskosten	0	-1 080	-39	0	-1 119
Umgliederungen in Gewinnreserven	0	0	93	749	842
Hybrid-Eigenkapital am 31. Dezember 2018	0	55 886	56 955	0	112 841
Zugang geldwirksam	5 419	241	0	0	5 660
Wandlungen	0	0	-27 431	0	-27 431
Ausübung Optionen – Umgliederungen Optionsrecht	0	75	0	0	75
Transaktionskosten	-20	-76	0	0	-96
Umgliederungen in Gewinnreserven	0	0	647	0	647
Hybrid-Eigenkapital am 31. Dezember 2019	5 399	56 126	30 171	0	91 696

7.3.1. Pflichtwandelanleihe

Am 14. Oktober 2019 haben wir eine nachrangige Pflichtwandelanleihe mit folgenden Eckwerten ausgegeben:

Volumen:	TCHF 5 419
Zinssatz:	2,50 % p.a., ab 14. Oktober 2019
Laufzeit:	14. April 2020
Wandelpreis:	CHF 33,04
Wandlung:	14. April 2020
ISIN:	CH0504274447

- › Transaktionskosten von TCHF 20 haben wir mit der Anleihe verrechnet.
- › Aufgelaufene Zinsen von TCHF 29 haben wir der Erfolgsrechnung belastet.

7.3.2. Optionshybridanleihe

Am 22. Juni 2018 haben wir eine ewige, nachrangige Optionshybridanleihe mit folgenden Eckwerten ausgegeben:

Volumen:	TCHF 50 000 mit Aufstockungsmöglichkeit auf TCHF 100 000
Zinssatz:	1,75 % p.a., ab 23. Juni 2023 der dann geltende Kapitalmarktzins + 9,25 % p.a.
Laufzeit:	unbegrenzt; erstmals kündbar durch Peach per 22. Juni 2023
Optionsrecht:	4 Optionsrechte pro Obligation von CHF 1 000. Pro Optionsrecht kann gegen den Bezugspreis von CHF 25 eine Namensaktie erworben werden.
Ausübungsfrist:	Vom 25. Juni 2018 bis und mit 25. Juni 2021
Kotierung:	SIX Swiss Exchange AG
Ticker/ISIN:	PEA23 / CH0417376024

- › Im Vorjahr haben wir Optionshybridanleihen im Nominalwert von TCHF 58 321 mit einem durchschnittlichen Ausgabepreis von 100 % platziert und ausgegeben. Im Berichtsjahr haben wir weitere Anleihen von TCHF 247 (inkl. Optionsrecht) platziert.
- › Das Optionsrecht haben wir in den anderen Reserven erfasst und gliedern dieses im Rahmen der Ausübung auf die Optionshybridanleihe um.
- › Im Juni 2019 haben wir freiwillige Zinszahlungen im Betrag von TCHF 1 025 geleistet.
- › Der aufgelaufene und nicht bilanzierte Couponanteil beträgt per 31.12.2019 TCHF 535 (Vorjahr: TCHF 533).
- › Im Geschäftsjahr 2019 wurden 12 776 Optionen (Vorjahr: 1 444 Optionen) ausgeübt.

7.3.3. Wandelhybridanleihe

Am 4. Oktober 2017 haben wir eine ewige, nachrangige Wandelhybridanleihe mit folgenden Eckwerten ausgegeben:

Volumen:	TCHF 59 000
Zinssatz:	3,00 % p.a., ab 1. Oktober 2022 3-Monats-Libor + 9,25 % p.a.
Laufzeit:	unbegrenzt; erstmals kündbar durch Peach per 30. September 2022
Wandelpreis:	CHF 29,50
Wandlung:	Vom 16. Oktober 2017 bis und mit 30. Dezember 2020 gegen Namensaktien mit CHF 1,00 Nennwert
Kotierung:	SIX Swiss Exchange AG
Ticker/ISIN:	PEA22 / CH0381952255

- › Der Nominalwert der ausstehenden Anleihen beläuft sich auf TCHF 30 899 (Vorjahr: TCHF 58 330).
- › Im September 2019 haben wir freiwillige Zinszahlungen im Betrag von TCHF 1 723 (Vorjahr: TCHF 1 730) geleistet.
- › Der aufgelaufene und nicht bilanzierte Couponanteil beträgt per 31.12.2019 TCHF 232 (Vorjahr: TCHF 437).

7.3.4. Hybridanleihe

Am 16. Dezember 2015 hatten wir zur Refinanzierung und Stärkung der Bilanzstruktur eine ewige, nachrangige Hybridanleihe ausgegeben:

Volumen:	TCHF 50 000
Zinssatz:	5,00 % p.a., ab 15. Dezember 2018 3-Monats-Libor + 9,25 % p.a.
Laufzeit:	unbegrenzt; erstmals kündbar durch Peach per 15. Dezember 2018

- › Im Juni 2018 erfolgte eine Verrechnung eines Teils der Anleihe mit der neu ausgegebenen Optionshybridanleihe zu einem Kurs von durchschnittlich 104,13 %. Die über-pari Kosten von TCHF 969 hatten wir im Vorjahr den Gewinnreserven belastet.
- › Im Dezember 2018 hatten wir freiwillige Zinszahlungen im Betrag von TCHF 1 329 geleistet.
- › Per 15. Dezember 2018 haben wir von der Rückzahlungsmöglichkeit Gebrauch gemacht und die Anleihe vollständig zurückbezahlt.

7.4. Kapitalrisikomanagement

Bedingt durch den defensiven Charakter des Immobilienportfolios mit einem Wohnanteil > 90 % sowie dem starken Wachstum streben wir eine Eigenkapitalquote von 30-40 % an, um eine optimale Balance aus Wachstum und Sicher-

heit zu ermöglichen. Wir überwachen diesen Wert entsprechend eng, da die untere Limite teils auch in ungesicherten Kreditverträgen als Auflage enthalten ist.

in TCHF	31.12.2019	31.12.2018
Basierend auf IFRS Werten		
Total Eigenkapital	389 564	301 252
Bilanzsumme	1 206 377	820 565
Eigenkapitalquote IFRS	32,29 %	36,71 %
Zielwert gemäss Anlagerichtlinie Audit & Risk Committee	30 %-40 %	30 %-40 %
Basierend auf Marktwerten		
Marktwertanpassung		
Differenz Marktwerte / Buchwerte Entwicklungsliegenschaften	14 881	16 244
Steuereffekt	-3 147	-3 436
Total Marktwertanpassung	11 734	12 809
Eigenkapital zu Marktwerten	401 298	314 061
Bilanzsumme zu Marktwerten	1 218 110	833 374
Eigenkapitalquote	32,94 %	37,69 %
Zielwert gemäss Anlagerichtlinie Audit & Risk Committee	30 %-40 %	30 %-40 %

8

Hypothekendarlehen, Finanzverbindlichkeiten & derivative Finanzinstrumente

Wie wir die Zahlen berechnen:

Wir bilanzieren Finanzverbindlichkeiten, Hypothekendarlehen und Baukredite zu fortgeführten Anschaffungskosten. Gebühren für die Einrichtung von Kreditlinien erfassen wir, sofern es sich um Kredite für Renditeliegenschaften handelt, als Abzugsposition des Kredits und schreiben diese über die Laufzeit des Kredits unter Anwendung der Effektivzinsmethode ab. Effektive Zinskomponenten (bezahlte Zinsen, Disagio) erfassen wir dabei im Zinsaufwand; Finanzierungskosten belasten wir dem übrigen Finanzaufwand. Die Baukredite für Entwicklungsprojekte weisen wir fristenkongruent im kurzfristigen Fremdkapital aus.

Derivate sind erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet.

Wir designieren derivative Finanzinstrumente als Sicherung gegen schwankende Zahlungsströme (Cashflow Hedges). Dies sind Absicherungen variabler Zinssätze auf Finanzierungen für Renditeliegenschaften. Den Spread aus der Sicherung variabel verzinslicher Kredite mit Zinssatz-Swaps erfassen wir in der Periodenerfolgsrechnung unter den Finanzaufwendungen.

Die Leasingverpflichtung der Erbpachtverträge berechnen wir durch Abzinsung der kumulierten Erbpachten unter Anwendung des langfristigen Zinssatzes für grundpfandgesicherte Finanzierungen in Deutschland.

Sonstige Leasingverbindlichkeiten bewerten wir unter Anwendung des durchschnittlichen Corporate Zinssatzes der jeweiligen Gesellschaft.

in TCHF	31.12.2019	31.12.2018
Bankverbindlichkeiten	0	1
Hypothekendarlehen und Baukredite	376 912	393 059
Finanzverbindlichkeiten Dritte	73 070	64 738
Anleihe	263 959	0
Finanzverbindlichkeiten Nahestehende	515	449
Derivative Finanzinstrumente	11 160	4 662
Leasingverpflichtungen	15 698	0
Total Finanzverbindlichkeiten	741 315	462 909
davon kurzfristige Finanzverbindlichkeiten ohne Leasingverpflichtungen	37 358	38 507
davon langfristige Finanzverbindlichkeiten ohne Leasingverpflichtungen	688 259	424 402
davon kurzfristige Leasingverpflichtungen	511	0
davon langfristige Leasingverpflichtungen	15 187	0

8.1. EUR-Anleihe

Am 15. November 2019 haben wir eine Anleihe mit folgenden Eckwerten ausgegeben:

Volumen:	TEUR 250 000
Ausgabepreis	99,238 %
Zinssatz:	3,50 % p.a.
Zinszahlung:	jeweils halbjährlich zum 15. Mai und 15. November
Laufzeit:	15. November 2019 bis 15. Februar 2023, Rückkaufmöglichkeit ab 15. November 2020 zu 100 % zuzüglich aufgelaufener Zinsen
Kotierung:	The International Stock Exchange (Official List)
ISIN:	XS2010038060 (Reg. S) / XS20110038656 (144A)

- › Die Gesamtkosten für die Ausgabe der Anleihe beliefen sich auf TCHF 6 850.
- › Den Wert der unter-pari Ausgabe erfassen wir über die Laufzeit der Anleihe als Zinsaufwand.

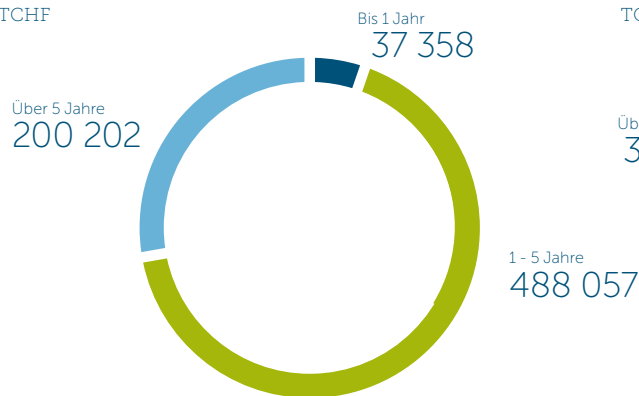
8.2. Leasingverpflichtungen

- › Die Leasingverpflichtungen für Erbpachtverträge belaufen sich zum Stichtag auf TCHF 14 345 (Eröffnungswert: TCHF 14 760). Bei der Erstanwendung sowie für die per 1. Januar 2019 erworbenen Erbpachtverträge haben wir den Durchschnittszinssatz der deutschen grundpfandgesicherten Finanzierungen von 2,5 % angewandt.
- › Die Leasingverpflichtungen für Mietverträge belaufen sich zum Stichtag auf TCHF 1 353 (Eröffnungswert: TCHF 1 248). Der durchschnittliche Zinssatz beläuft sich per Stichtag auf 3,2 %.

8.3. Fälligkeitsstruktur

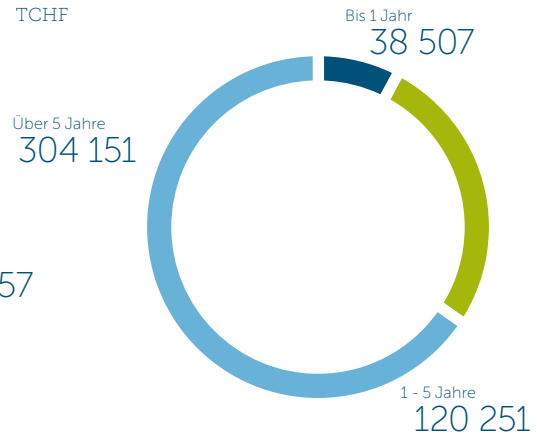
Fälligkeiten Finanzverbindlichkeiten 2019 (ohne Leasingverpflichtungen)

TCHF



Fälligkeiten Finanzverbindlichkeiten 2018 (ohne Leasingverpflichtungen)

TCHF



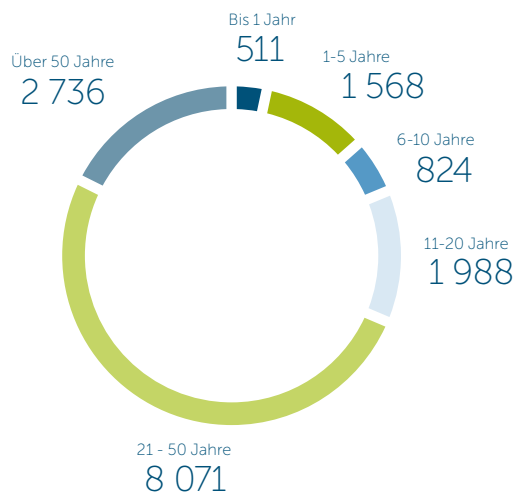
› In Analogie zum Anlagehorizont waren Ende 2019 94,9 % (Vorjahr: 91,7 %) aller Finanzverbindlichkeiten langfristiger Natur. Wir streben dabei eine minimale durchschnittliche Laufzeit von 4 Jahren an.

› Die durchschnittliche Restlaufzeit beträgt per Stichtag 4,2 Jahre (Vorjahr: 6,2 Jahre). Die Abnahme im Vergleich zum Vorjahr resultiert mehrheitlich aus der im Berichtsjahr ausgegebenen EUR-Anleihe.

› Die Hypothekendarlehen haben eine durchschnittliche Laufzeit von 5,6 Jahren (Vorjahr: 6,7 Jahre).

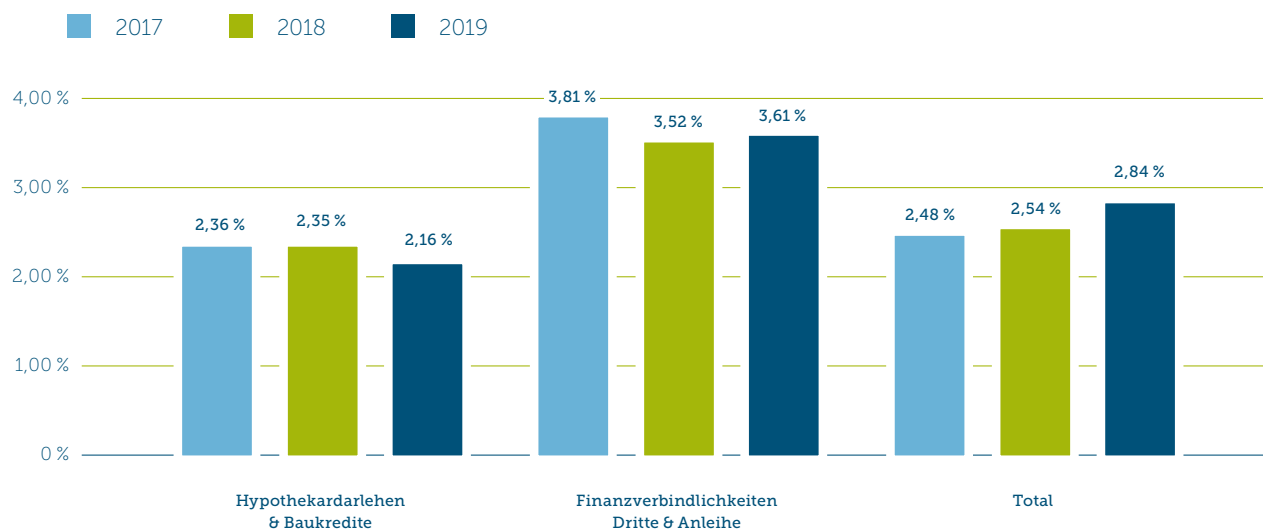
Fälligkeiten Leasingverbindlichkeiten 2019

TCHF



› Die durchschnittliche Restlaufzeit beträgt per Stichtag 65 Jahre für Erbpachtverträge und 3,5 Jahre für sonstige Leasingverträge.

8.4. Durchschnittliche Verzinsung (ohne Leasingverpflichtung)



8.5. Veränderungen der Finanzverbindlichkeiten

in TCHF	2019			2018		
	Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	Langfristige Finanzverbindlichkeiten	Total	Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	Langfristige Finanzverbindlichkeiten	Total
Finanzverbindlichkeiten am 31. Dezember	38 507	424 402	462 909	69 735	239 001	308 736
IFRS 16 Anpassung – Leasingverpflichtung	452	15 554	16 006	0	0	0
Finanzverbindlichkeiten am 1. Januar	38 959	439 956	478 915	69 735	239 001	308 736
Geldwirksame Zu- und Abgänge	-28 492	292 928	264 436	-56 509	219 437	162 928
Veränderung Konsolidierungskreis – nicht geldwirksam	8 371	5 289	13 660	0	0	0
Zugänge Leasingverpflichtung - nicht geldwirksam	81	379	460	0	0	0
Amortisation Leasingverpflichtung	-456	0	-456	0	0	0
Wertanpassung Leasingverpflichtung	0	125	125	0	0	0
Transfer langfristig/kurzfristig	21 047	-21 047	0	25 220	-25 220	0
Abgegrenzte Zinsen und Finanzierungskosten	-613	1 018	405	1 024	324	1 348
Anpassung des beizulegenden Zeitwertes Derivate	0	6 499	6 499	0	3 659	3 659
Währungsumrechnung	-1 028	-21 768	-22 796	-961	-12 841	-13 802
Sonstige nicht geldwirksamen Bewegungen	0	67	67	-2	42	40
Finanzverbindlichkeiten am 31. Dezember	37 869	703 446	741 315	38 507	424 402	462 909

8.6. Derivative Finanzinstrumente

in TCHF	2019	2018
Buchwert Absicherungsgeschäfte – Verbindlichkeiten	11 160	4 662
Nominalwert Absicherungsgeschäfte	250 676	246 072
Laufzeit	2024 - 2028	2024 - 2026
Absicherungsverhältnis	1:1	1:1
Veränderung des Buchwerts über Gesamtergebnis (Hedge Accounting) – Swaps	-6 793	-3 877
Veränderung des Buchwerts über Periodenerfolgsrechnung – Cap	-41	-35
Effektivität (Hedge Accounting – Swaps)	100 %	100 %
Verzinsung Grundgeschäft	3-Monats-Euribor	3-Monats-Euribor
Verzinsung Absicherungsgeschäft	0,05 % - 1,04 %	0,40 % - 1,04 %
Absicherungsquote der variabel verzinslichen Finanzierungen zum Jahresende	97 %	97 %

› Die derivativen Finanzinstrumente beinhalten ausschliesslich Zins-Absicherungen von Finanzierungen für Renditeliegenschaften, die wir unter Berücksichtigung der Risikomanagement-Strategie (siehe Anhang 11) abgeschlossen haben.

› Wir haben im Berichts- wie auch im Vorjahr keine Reserven aus dem sonstigen Ergebnis in die Periodenerfolgsrechnung umgegliedert.

9

Verpfändete Aktiven zur Sicherstellung eigener Verpflichtungen

in TCHF	31.12.2019	31.12.2018
Flüssige Mittel	1 208	2 220
Entwicklungsliegenschaften	16 569	16 665
Renditeliegenschaften	371 033	387 156

› Bei den obigen Werten handelt es sich um die effektive Belastung der verpfändeten Aktiven für Hypothekendarlehen und Baukredite. Der Buchwert der effektiv verpfändeten Aktiven beläuft sich auf TCHF 750 484 (Vorjahr: TCHF 719 092).

10

Finanzerfolg

in TCHF	2019	2018
Finanzaufwand		
Zinsaufwand Dritte	-12 229	-8 837
Zinsaufwand Nahestehende	-13	0
Verlust aus Änderung des beizulegenden Zeitwerts von Finanzinstrumenten	-41	-35
Wertberichtigung Finanzforderungen	0	-145
Zinsaufwand Leasingverpflichtungen	-379	0
Wertanpassung Leasingverpflichtungen	-125	0
Währungsverluste	-5 945	-4 607
Übriger Finanzaufwand	-1 535	-1 162
Total Finanzaufwand	-20 267	-14 786
Finanzertrag		
Zinsertrag Dritte	44	18
Zinsertrag Assoziierte und Joint Ventures	0	348
Zinsertrag Nahestehende	0	18
Währungsgewinne	70	127
Übriger Finanzertrag	1	0
Total Finanzertrag	115	511

- › Die Zunahme des Zinsaufwands resultiert weitgehend aus den im Berichts- und im Laufe des Vorjahrs abgeschlossenen Finanzierungen für die neu erworbenen Portfolios, der Mitte November ausgegebenen Anleihe sowie der Aufstockung und dem Ganzjahreseffekt des Konsortialkredites.
- › Die Wertberichtigung betraf im Vorjahr die Finanzforderung gegenüber dem assoziierten Unternehmen Beach House AG. Für weitere Details siehe Anhang 19.
- › Die negativen Währungseffekte betragen TCHF 5 875 gegenüber einem negativen Effekt von TCHF 4 480 im Vorjahr. Der negative Ergebnisbeitrag resultierte aus dem Kursverlust des EUR gegenüber dem CHF in den letzten Monaten in 2019.
- › Wir haben Gruppendarlehen im Betrag von TEUR 104 000 (Vorjahr: TEUR 104 000) als Nettoinvestitionen in einen ausländischen Geschäftsbetrieb designiert. Die in der Gesamtergebnisrechnung erfassten, negativen Fremdwährungseffekte betrugen TCHF 4 259 (Vorjahr: negative Währungseffekte von TCHF 3 444).

11

Finanzrisikomanagement

11.1. Finanzrisikofaktoren

Durch unsere Geschäftstätigkeit sind wir verschiedenen finanziellen Risiken ausgesetzt.

Die Grundsätze und die Einhaltung des Risikomanagements werden durch den Audit- und Risikoausschuss sowie den Verwaltungsrat unserer Gruppe überwacht. Dabei konzentrieren wir unser Risikomanagement auf die Identifikation, Beschreibung, Steuerung, Überwachung und Kontrolle von Ausfall-, Zins-, Fremdwährungs- und Liquiditätsrisiken.

Identifizierte Risiken	Risiko	Risiko Management
Fremdwährungsrisiko	Wechselkursänderungen CHF/EUR führen zu: › Transaktions- und Bewertungsrisiken, hauptsächlich in Bezug auf in EUR gewährte Gruppendarlehen. › Umrechnungsrisiken von Gesellschaften mit EUR als funktionaler Währung.	› Ausrichtung der Erträge auf die gleiche Währung, in welcher die Kosten anfallen bzw. Finanzierungen in der Währung des Anlagegutes («natürliches Hedging»). › Designation von einzelnen langfristigen Gruppendarlehen als Nettoinvestition in einen Geschäftsbetrieb, um Fluktuationen in der Periodenerfolgsrechnung zu minimieren. › Fremdwährungsrisiken werden nicht durch derivative Instrumente abgesichert.
Zinsrisiko	› Steigende Zinsen verteuern Finanzierungen für Rendite- und Entwicklungsliegenschaften.	Auf Basis unserer Risikomanagement Strategie finanzieren wir Renditeliegenschaften in der Regel zu fixen Zinskonditionen für 7-10 Jahre, durch › Abschluss von langfristigen festverzinslichen Finanzierungen und Überwachung der durchschnittlichen Laufzeiten. › Absicherung von variabel verzinslichen Hypothekar- und Baukrediten durch Zinssatz-Swaps oder -Collars. › Spekulativen Handel mit derivativen Finanzinstrumenten führen wir keinen durch. › Darlehen von und an Assoziierte, Joint Ventures und Nahestehende sind festverzinslich.
Kreditrisiko	› Ausfallrisiko von Miet- und Kundenforderungen, Finanzforderungen sowie flüssigen Mitteln.	› Einholung von Bonitätsinformationen (wie Schufa, Betriebsregistrauszügen sowie Angaben zu Einkommen) bei Neuvermietungen. › Zeitnahes Offenpostenmanagement sowie i.d.R. Weitergabe an Rechtsanwalt bzw. Inkassobüro nach 2. Mahnung. › Zahlungsgarantien von Banken bei Verkauf von Stockwerkeinheiten; Einheiten werden i.d.R. erst nach vollständiger Bezahlung oder Hinterlegung des Kaufpreises auf Notaranderkonten übergeben. › Bankguthaben bei guten bis erstklassigen Gegenparteien (Bankinstitute mit Ratings von BBB+ bis AAA) angelegt. › Finanzforderungen: Kontinuierliches Monitoring der Werthaltigkeit. Im Umfang der erwarteten Ausfälle werden Wertberichtigungen angesetzt. › Details zu Forderungsverlusten sind in den Offenlegungen der jeweiligen Bilanzpositionen enthalten.
Liquiditätsrisiko	› Nicht ausreichende flüssige Mittel zur Bedienung und Rückzahlung von Verbindlichkeiten › Keine ausreichenden Kreditlinien zur Finanzierung von weiterem Wachstum.	› Kurz- und mittelfristige rollende Planung der flüssigen Mittel auf Gruppenstufe. › Zur Verfügung halten von ausreichenden flüssigen Mitteln. › Laufende Überwachung von Amortisations-, Berichterstattungs- und Rückzahlungsverpflichtung auf Gruppenstufe. › Frühzeitige Einbindung von Finanzierungsinstituten im Akquisitionsprozess von neuen Objekten. › Sicherstellung von Kreditlinien auf Gruppenstufe.

11.1.1. Fremdwährungsrisiken

in TCHF	31.12.2019	31.12.2018
Gruppenweite Finanzforderungen mit CHF/EUR Risiko	323 944	219 197
Gruppenweite Finanzverbindlichkeiten mit CHF/EUR Risiko	2 342	2 176
Netto Risikopositionen	321 602	217 021
<i>Auswirkungen bei einer Stärkung des EUR um 10 % (positiv) / Schwächung des EUR um 10 % (negativ)</i>		
Periodenerfolgsrechnung	20 872	9 988
Gesamtergebnisrechnung	11 288	11 714
Auswirkung Total Eigenkapital	32 160	21 702

11.1.2. Zinsrisiko

Wir haben sowohl fest- als auch variabel verzinsliche Finanzierungen abgeschlossen. Variabel verzinsliche Finanzierungen sichern wir in der Regel für einen Zeitraum von 7 bis 10 Jahren über Zinssatz-Swaps oder -Collars fest ab:

in TCHF	31.12.2019	31.12.2018
Festverzinsliche Finanzverbindlichkeiten	457 239	202 279
Variabel verzinsliche Finanzverbindlichkeiten ohne Absicherung	7 384	7 924
Variabel verzinsliche Finanzverbindlichkeiten mit Absicherung, ohne Hedge Accounting	5 268	5 575
Variabel verzinsliche Finanzverbindlichkeiten mit Absicherung, mit Hedge Accounting	244 050	242 020
Nicht verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	516	449
Finanzverbindlichkeiten und Hypothekendarlehen	714 457	458 247

Zinssatzsensitivitäten:

- › Wir bilanzieren keine festverzinslichen Finanzverbindlichkeiten zum beizulegenden Zeitwert, insofern beeinflusst eine Veränderung des Zinsumfelds die Gesamtergebnisrechnung nicht.
- › Für alle derivativen Finanzinstrumente mit Ausnahme eines Collars über TCHF 5 268 (Vorjahr: TCHF 5 575)

wenden wir Hedge Accounting an, sodass der Einfluss von Marktwertanpassungen über die Periodenerfolgsrechnung nicht wesentlich ist.

- › Alle Berechnungen basieren auf den Buchwerten der Finanzinstrumente per Bilanzstichtag.

in TCHF	31.12.2019	31.12.2018
Veränderung Zinssatz	+ / - 0,5 %	+ / - 0,5 %
Auswirkung Zinsaufwand	37	40

Die Zinsbelastung (reine Zinsbelastung ohne Auflösung Transaktionskosten) für Finanzverbindlichkeiten setzt sich (inklusive der Absicherungsgeschäfte) wie folgt zusammen:

in TCHF	31.12.2019	31.12.2018
Finanzverbindlichkeiten bis und mit 1,00 %	24 326	24 450
Finanzverbindlichkeiten bis und mit 2,00 %	158 522	154 683
Finanzverbindlichkeiten bis und mit 3,00 %	193 786	204 823
Finanzverbindlichkeiten bis und mit 4,00 %	337 823	70 938
Finanzverbindlichkeiten bis und mit 5,00 %	0	3 353
Total verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	714 457	458 247

› Per 31. Dezember 2019 bestehen Finanzverbindlichkeiten von TCHF 516 (Vorjahr: TCHF 449) gegenüber Nahestehenden. Dabei handelt es sich um die Minderheitsanteile der GmbH & Co. KGs, die aufgrund von

Kündigungsmöglichkeiten des Minderheitsaktionärs und damit verbundenen potenziellen Abfindungsansprüchen nicht als Eigenkapital qualifizieren. Diese Verbindlichkeiten sind nicht verzinslich.

Zinsdeckungsgrad:

Um sicherzustellen, dass Verbindlichkeiten auch bei steigenden Zinsen jederzeit sicher bedient werden können sind wir bestrebt, einen Zinsdeckungsgrad von mindestens 1,5 einzuhalten. Unter Ausklammerung von nicht liquiditätswirksamen Erlösen und Aufwendungen betragen die entsprechenden Ratios:

in TCHF	2019	2018
Betriebsergebnis	129 827	71 150
Abschreibungen	566	197
Neubewertung Renditeliegenschaften	-113 424	-55 047
Wertaufholung Entwicklungsliegenschaften	-2 456	0
Aktienbasierte Vergütung	1 940	1 626
Sonstiger nicht liquiditätswirksamer Personalaufwand	1 061	355
Bereinigtes Betriebsergebnis	17 514	18 281
Zinsaufwand	12 242	9 078
Zinsdeckungsgrad	1,43	2,01

› Wir haben im Berichtsjahr aufgrund des zeitlichen Miss-matches zwischen Ausgabe der EUR-Anleihe (15. November 2019) und dem Vollzug des Kaufes der 3 672 Wohneinheiten (31. Dezember 2019) den angestrebten

Zinsdeckungsgrad leicht unterschritten. Unter Ausklammerung der Zinsaufwendungen für die 45 Tage von TCHF 1 304 betrug der Zinsdeckungsgrad Ende 2019 1,6.

11.1.3. Liquiditätsrisiko

Die folgende Tabelle zeigt die nicht diskontierten vertraglichen Fälligkeiten unserer Finanzverbindlichkeiten und passiven Rechnungsabgrenzungen

in TCHF	0 - 3 Monate	4 - 6 Monate	7 - 12 Monate	1 - 5 Jahre	> 5 Jahre	Total
31.12.2019						
Verbindlichkeiten ¹	7 592	429	474	0	0	8 495
Passive Rechnungsabgrenzung ²	8 229	2 126	675	0	0	11 030
Finanzverbindlichkeiten	21 523	19 975	13 532	539 087	200 471	794 588
31.12.2018						
Verbindlichkeiten ¹	4 535	157	479	0	0	5 171
Passive Rechnungsabgrenzung ²	8 429	1 623	576	0	0	10 628
Finanzverbindlichkeiten	23 134	5 092	20 646	155 179	315 706	519 757

1 Ohne Anzahlungen.

2 Nicht liquiditätswirksame Positionen im Betrag von TCHF 1 061 (Vorjahr: TCHF 355) nicht aufgeführt.

- › Basis für obige Tabelle sind die vertraglich festgelegten Laufzeiten mit den kreditgebenden Banken; teils bestehen implizite Vereinbarungen zur Prolongation, welche hier aber nicht berücksichtigt sind.
- › Bei den Finanzverbindlichkeiten, die innert 0 – 3 Monaten fällig werden, handelte es sich um eine Hypothekarfinanzierung im Betrag von TCHF 7 384 sowie Zins- und Amortisationszahlungen. Im Vorjahr waren dies hauptsächlich Zins- und Amortisationszahlungen sowie eine im Januar 2019 verlängerte Hypothekarfinanzierung im Betrag von TCHF 7 261.
- › In der Kategorie 1 – 5 Jahre ist ein Konsortialkredit über TCHF 65 123 (Vorjahr: TCHF 55 747) sowie die EUR-Anleihe über TCHF 271 344 enthalten.
- › Bei gewissen Finanzierungen, insbesondere beim Konsortialkredit, bestehen Kreditvereinbarungsklauseln. Während des Berichts- und auch des Vorjahres haben wir diese Klauseln eingehalten.
- › Um sicherzustellen, dass die Finanzverbindlichkeiten auch bei potenziell sinkenden Werten unserer Immobilien jederzeit genügend abgesichert sind, streben wir einen Loan to Value (LTV) von maximal 60 % sowie einen gesicherten LTV von maximal 40 % an. Mittelfristig soll der totale LTV auf 55 % sinken.
- › Die entsprechenden Ratios betrugen für die letzten beiden Jahre:

in TCHF	2019	2018
Total Marktwert Immobilienvermögen (Rendite- und Entwicklungsliegenschaften ohne Nutzungsrechte) inkl. Anzahlungen für Renditeliegenschaften ¹	1 120 493	740 406
Total Netto-Finanzverbindlichkeiten ohne Leasingverbindlichkeiten und Marktwert der derivativen Finanzinstrumente ²	668 209	404 764
Loan to Value	59,6 %	54,7 %
Total Marktwert Immobilienvermögen (Rendite- und Entwicklungsliegenschaften ohne Nutzungsrechte) inkl. Anzahlungen für Renditeliegenschaften ¹	1 120 493	740 406
Total grundpfandgesicherte Netto-Finanzverbindlichkeiten ²	330 664	339 575
Gesicherter Loan to Value	29,5 %	45,9 %

1 Marktwert der Entwicklungsliegenschaften gem. Anhang 7.4.

2 Abzüglich flüssiger Mittel.

11.2. Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts (Fair Value)

Wir ermitteln den beizulegenden Zeitwert von Finanzinstrumenten, die an aktiven Märkten gehandelt werden aufgrund des Schlusskurses am Bilanzstichtag.

Für Finanzinstrumente, die nicht an aktiven Märkten gehandelt werden, ermitteln wir den beizulegenden Zeitwert durch andere geeignete Bewertungsmethoden. Diese sind beispielsweise aktuelle Transaktionen von gleichartigen Finanzinstrumenten, ein Abstützen auf aktuelle Marktwerte von gleichartigen Finanzinstrumenten oder DCF-Berechnungen.

Die einzigen zum beizulegenden Zeitwert gehaltenen Finanzinstrumente betreffen die derivativen Finanzinstrumente zur Absicherung von Zinsrisiken. Die Marktwerte basieren auf den aktuellen Gewinnkurven der Terminzinssätze und entsprechen den zum Stichtag vorliegenden Bankbewertungen.

Bei Finanzinstrumenten erfolgt der Ausweis der Bewertungen nach folgender Hierarchie:

- (1) Quotierte Marktpreise in aktiven Märkten für identische Aktiven oder Passiven (Level 1);
- (2) Informationen, welche nicht Level 1 Informationen entsprechen, aber direkt oder indirekt am Markt beobachtet werden können (Level 2);
- (3) Informationen, die nicht am Markt beobachtet werden können (Level 3).

11.2.1. Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Finanzinstrumente

Die folgende Tabelle zeigt die finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, die per 31. Dezember zum beizulegenden Zeitwert bemessen werden:

in TCHF	31.12.2019	31.12.2018
	Level 2	Level 2
Verbindlichkeiten		
- Derivate zu Handelszwecken	76	37
- Derivate als Sicherungsinstrumente	11 084	4 625

11.2.2. Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Finanzinstrumente und deren Marktwerte

Wir halten eine Reihe von Finanzinstrumenten, die nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden. Für die Mehrheit dieser Instrumente unterscheiden sich die beizulegenden Zeitwerte nicht wesentlich von den Buchwerten, da die Zinsforderungen/-verbindlichkeiten entweder weitgehend den Marktwerten entsprechen oder die Instrumente kurzfristig sind.

Die Marktwerte von langfristigen, festverzinslichen Finanzverbindlichkeiten (Hypothekendarlehen, Darlehen) ermitteln wir mittels Abdiskontierung der zukünftigen Cashflows zum aktuellen Zinssatz, der für ähnliche Instrumente erhältlich ist.

Für die folgenden Instrumente wurden am 31. Dezember 2019 nicht erfasste Unterschiede festgestellt:

in TCHF	31.12.2019		31.12.2018	
	Marktwert	Buchwert	Marktwert	Buchwert
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete langfristige Finanzverbindlichkeiten				
Langfristige Hypothekendarlehen	347 306	348 554	363 179	363 545
Langfristige Finanzverbindlichkeiten ohne Leasingverpflichtungen	330 272	328 545	55 610	56 195
Langfristige Leasingverpflichtungen	15 971	15 187	0	0
Total	693 549	692 286	418 789	419 740

- › Auf den langfristigen Finanzforderungen bestehen keine Differenzen zwischen Markt- und Buchwert.
- › Alle Finanzinstrumente sind dem Level 2 zugeordnet.
- › Es gab im Berichts- wie auch im Vorjahr keine Transfers zwischen den einzelnen Levels.
- › Am 31. Dezember 2019 wie auch im Vorjahr bestanden keine auszuweisenden Netting Agreements.

Plattformkosten

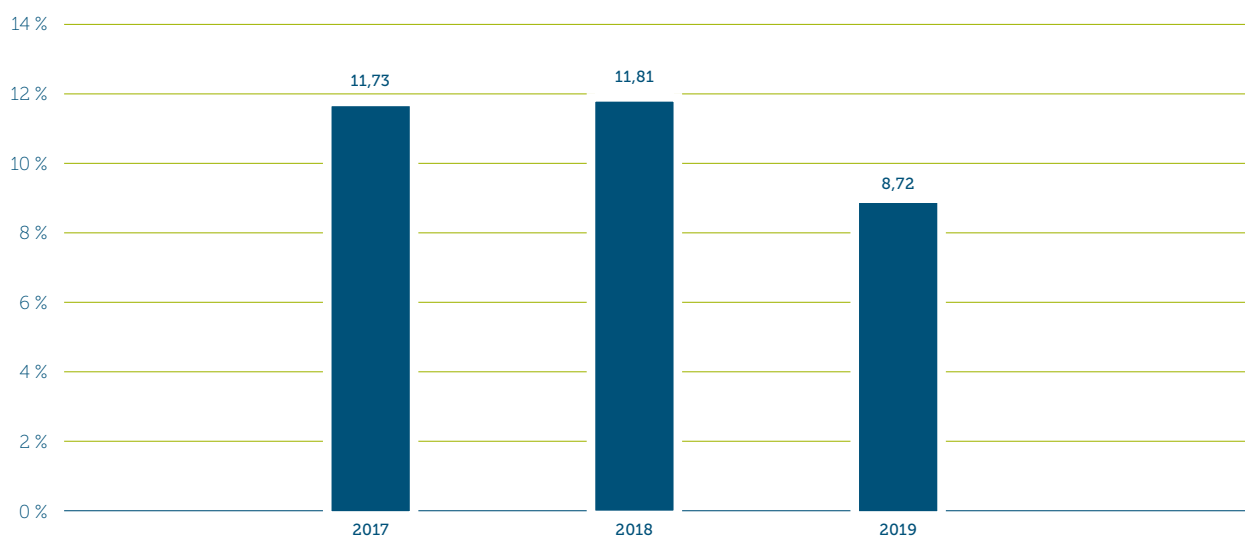
12

Personalaufwand

Wie wir die Zahlen berechnen:

Der Personalaufwand umfasst sämtliche angefallenen Kosten inklusive Sozialversicherungs- und Personalvorsorgekosten. Aktienbasierte Vergütungen erfassen wir über die Leistungsperiode. Eigenleistungen für Objekte in Entwicklung aktivieren wir als Eigenleistungen basierend auf Stundenrapporten und aktuellen Stundensätzen.

Personalaufwand in % des Betriebsergebnisses



in TCHF	2019	2018
Gehälter	-7 742	-5 435
Sozialversicherungen	-1 331	-824
Personalvorsorge – leistungsorientiert	-99	-109
Personalvorsorge – beitragsorientiert	-180	-200
Aktienbasierte Vergütungen	-1 940	-1 626
Sonstiger Personalaufwand	-544	-461
Aktivierte Eigenleistungen	514	252
Total Personalaufwand	-11 322	-8 403
Personalbestand per 31. Dezember	78	51

- › Wir haben im Berichtsjahr die Integration der Immobilienverwaltung weitgehend abgeschlossen und weitere drei «Peach Points» für die Vorort-Betreuung unserer Liegenschaften eröffnet. Das Insourcing sowie das weitere Wachstum widerspiegelt sich auch in der steigenden Mitarbeiterzahl und der Lohnsumme.
- › Die aktienbasierten Vergütungen haben sich in der Berichtsperiode durch die Ausgabe eines weiteren Beteiligungsprogramms für unsere Mitarbeiter erhöht. Die tatsächliche Auszahlung hängt von der Entwicklung unserer Gruppe sowie des Aktienkurses ab und kann auch Null betragen.

13

Vorsorgepläne

Wie wir die Zahlen berechnen:

Wir unterhalten sowohl leistungs- als auch beitragsorientierte Pläne.

Alle Mitarbeiter in Deutschland fallen unter einen beitragsorientierten, staatlichen Plan. Die deutschen Gruppengesellschaften bieten keine betriebliche Altersvorsorge an. Die Beiträge des Arbeitgebers werden in die gesetzliche Rentenversicherung einbezahlt. Es bestehen keine Ansprüche der Mitarbeiter gegenüber dem Arbeitgeber.

Die Mitarbeiter in der Schweiz sind für den obligatorischen Teil bis zu einer versicherten Lohnsumme von TCHF 147 einer Sammelstiftung angeschlossen. Dieser Plan wird als leistungsorientierte Vorsorge gemäss IAS 19 bilanziert. Der die versicherte Lohnsumme von TCHF 147 übersteigende, ausserobligatorische Teil ist bei einer Sammelstiftung für die ausserobligatorische berufliche Vorsorge versichert. Dieser Plan wird nicht als leistungsabhängiger Vorsorgeplan bilanziert, da eine aktuarische Bewertung gemäss IAS 19 aufgrund der Risikostruktur zu keinen nennenswerten Anpassungen führen würde (Anlagerisiko vollumfänglich beim Arbeitnehmer, Langlebkeitsrisiko wird im Wesentlichen durch die Stiftung getragen, keine vertraglichen oder faktischen Nachschussverpflichtungen). Die Wesentlichkeit der nicht berücksichtigten Effekte wird periodisch überprüft.

Zentrale Schätzungen und Annahmen:

Aufgrund der Vorsorgeleistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses sind wir bezüglich des leistungsorientierten Plans in der Schweiz einer Reihe von potenziellen Risiken ausgesetzt:

Diskontsatz

Für die aktuarische Berechnung kommt ein Diskontsatz zur Anwendung, der sich an die Verzinsung von Unternehmensanleihen mit guter Bonität anlehnt. Eine Veränderung des Diskontsatzes hat einen direkten Einfluss auf die Höhe der Vermögenswerte und der Vorsorgeverpflichtung.

Inflationsrisiko

Die Pensionsleistungen sind mit der Inflation verbunden und höhere Inflation wird zu höheren Verbindlichkeiten führen. Die Inflationsausschläge sind in der Schweiz über das langjährige Mittel gering. Weiter korrelieren wesentliche Anlagekategorien durch Inflationsausschläge nicht (festverzinsliche Obligationen) oder nur gering (Aktien), sodass ein Anstieg der Inflation nicht zu wesentlichen Ausschlägen führen wird.

Lebenserwartung

Der Plan umfasst die Verpflichtung, die Leistungen auf Lebenszeit des Mitglieds zu zahlen, sodass eine Erhöhung der Lebenserwartung in einem Anstieg der Planverbindlichkeit resultiert.

Die Vorsorgeverbindlichkeit in der Bilanz bemisst sich wie folgt:

in TCHF	31.12.2019	31.12.2018
Verkehrswert des ausgeschiedenen anteiligen Vermögens	2 953	2 712
Barwert der Vorsorgeverpflichtung	4 227	3 616
Unterdeckung / Bilanzierte Vorsorgeverpflichtung	-1 274	-904

Die Vorsorgeverpflichtung entwickelte sich wie folgt:

in TCHF	2019	2018
Barwert der Verpflichtung am 1. Januar	-3 616	-3 682
Laufender Dienstzeitaufwand	-99	-110
Zinsaufwand	-33	-25
Nachzuverrechnender Dienstzeitaufwand aus Planänderungen und Settlements	0	0
Total Pensionsleistungen	-132	-135
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus Veränderung finanzieller Annahmen	-364	111
Erfahrungswert bedingte Anpassungen	-69	-178
Total Neubewertungen	-433	-67
Beiträge Arbeitgeber	-77	-73
Ausbezahlte Leistungen	31	341
Barwert der Verpflichtung am 31. Dezember	-4 227	-3 616

in TCHF	2019	2018
Verkehrswert des Planvermögens am 1. Januar	2 712	2 726
Zinsertrag	25	18
Ertrag aus Planvermögen (abz. Zinsertrag)	93	163
Beiträge Arbeitnehmer	77	73
Beiträge Arbeitgeber	77	73
Ausbezahlte Leistungen	-31	-341
Verkehrswert des Planvermögens am 31. Dezember	2 953	2 712

Wir haben folgende versicherungstechnischen Annahmen getroffen:

Versicherungstechnische Annahmen	2019	2018
Diskontsatz	0,30 %	0,90 %
Inflation	1,00 %	1,00 %
Erwartete Gehaltssteigerungen	1,50 %	1,50 %
Erwartete Erhöhung der Pensionsleistungen	0,00 %	0,00 %
Lebenserwartung in Jahren im Rücktrittsalter (Mann/Frau) - BVG 2015 (GT)	23,7/26,8	23,6/26,6

› Für das Jahr 2020 erwarten wir Beiträge in der Höhe von TCHF 122 (Vorjahr: TCHF 99).

Die Sensitivität der Vorsorgeverpflichtung auf Änderungen in den gewichteten Hauptannahmen stellt sich wie folgt dar:

in TCHF	31.12.2019		31.12.2018		
	Auswirkung auf die Verpflichtung	Auswirkung auf die Verpflichtung	Auswirkung auf die Verpflichtung	Auswirkung auf die Verpflichtung	
	Veränderung Annahme	Erhöhung Annahme	Verminderung Annahme	Erhöhung Annahme	Verminderung Annahme
Diskontsatz	0,50 %	0,80 %	-0,20 %	1,40 %	0,40 %
Effekt auf die Vorsorgeverpflichtung		-307	410	-253	288
Effekt auf den Vorsorgeaufwand		-16	23	-14	16
Gehaltssteigerungen	0,50 %	2,00 %	1,00 %	2,00 %	1,00 %
Effekt auf die Vorsorgeverpflichtung		54	-51	43	-40
Effekt auf den Vorsorgeaufwand		5	-5	4	-4
Sterbewahrscheinlichkeit	1 Jahr				
Effekt auf die Vorsorgeverpflichtung		105	-105	80	-81
Effekt auf den Vorsorgeaufwand		3	-3	3	-3

Die Sensitivitätsanalyse basiert auf der Annahme, dass sich eine Komponente verändert, während alle anderen konstant gehalten werden. Bei der Berechnung der Sensitivitäten wurde dieselbe Methode verwendet, mit der die

Vorsorgeverpflichtung in der Bilanz ermittelt wurde. Wir haben die Methoden und Arten von Annahmen im Vergleich zum Vorjahr nicht geändert.

Das Planvermögen setzt sich wie folgt zusammen:

Zusammensetzung der Marktwerte des Planvermögens	31.12.2019		31.12.2018	
	in TCHF	in %	in TCHF	in %
(notierte Werte in aktiven Märkten)				
Liquide Mittel	21	1	33	1
Aktien	1 314	44	808	30
Obligationen	918	31	1 207	45
Immobilien	558	19	515	19
Sonstige Anlagen	142	5	149	5
Total	2 953	100	2 712	100

- › Im Planvermögen sind keine Finanzinstrumente oder Immobilien der Gruppe enthalten. Die Aktiven/Passiven-Steuerung erfolgt auf der Stufe des Vorsorgeplans nach Schweizer BVG Recht.
- › Die gewichtete, durchschnittliche Dauer der leistungsorientierten Pläne beträgt 21,7 Jahre (Vorjahr: 21,2 Jahre).

14

Optionsprogramme

Wie wir die Zahlen berechnen:

Es bestehen folgende Mitarbeiterbeteiligungsprogramme:

- › Plan 2017, 2018 und 2019, mit welchen ausgewählte Personen des Verwaltungsrats, der Geschäftsleitung sowie auch Kadermitarbeitende gewonnen bzw. gehalten werden sollen.
- › Plan 2014, unter welchem in Erfüllung von arbeitsvertraglichen Ansprüchen für drei Mitglieder der Geschäftsleitung Zuteilungen erfolgten.
- › Plan 2016 gelangte nach der Generalversammlung im Berichtsjahr zur Ausübung.

Bei den Plänen handelt es sich um eine zusätzliche Entlohnung in Form von Zuteilung von Aktien zu Vorzugspreisen. Alle Pläne sind equity settled.

Die Kosten aus den Optionsprogrammen erfassen wir erfolgswirksam über den Leistungszeitraum im Personalaufwand mit Gegenbuchung im Eigenkapital. Der Leistungszeitraum ist die Periode, während der ein uneingeschränkter Anspruch auf die gewährten Optionen erworben wird. Der Wert der Aktienoption entspricht dem beizulegenden Zeitwert der Option zum Gewährungszeitpunkt. Ausübungsbedingungen, die nicht vom Marktwert abhängen, berücksichtigen wir über die Anzahl von Optionen, welche voraussichtlich die Ausübungsbedingungen erfüllen werden. Die Annahmen werden an jedem Periodenende überprüft und sofern notwendig erfassen wir eine erfolgswirksame Anpassung. Bedingungen, die von einem Marktwert abhängen, werden im beizulegenden Zeitwert zum Ausgabedatum berücksichtigt.

Bei Ausübung der Optionen gibt die Gesellschaft neue Aktien aus oder überträgt eigene Aktien. Einnahmen aus der Ausgabe von Aktien schreiben wir nach Abzug von direkt zurechenbaren Kosten im Zeitpunkt der Ausübung dem Aktienkapital (Nominal) und den Kapitalreserven (Agio) gut.

Die Sozialversicherungsbeiträge, die im Zusammenhang mit der Gewährung von Optionen anfallen, werden als Bestandteil der Zuteilungen behandelt, der Aufwand wird als Vergütung mit Barausgleich (cash settled) erfasst.

14.1. Plan 2019, 2018, 2017 und 2016

- › In der Berichts- sowie der Vorperiode (Plan 2019 beziehungsweise Plan 2018 und 2017) hat der Verwaltungsrat neue Stock Performance Unit Programme für aktienbasierte Vergütungen genehmigt. Über Zuteilungen bestimmt der Verwaltungsrat. Die kumulierten, maximalen Ansprüche auf Aktien sollen jeweils 3 % des gesamten emittierten Aktienkapitals der Gesellschaft, gemessen am jeweiligen Bestand, nicht übersteigen.
- › Unter den PSU-Programmen werden den Programm-Teilnehmenden Anrechte in Form von PSUs (Performance Stock Units) zugeteilt, welche abhängig von der Zielerreichung über die Leistungsperiode (Aktienkurs sowie kumuliertes Gruppenergebnis über 3 Jahre zu gleichen Teilen) eine Anwartschaft auf bis zu zwei Aktien pro PSU darstellen, sofern der Begünstigte bei Vesting nach Ende der Leistungsperiode (Generalversammlung des letzten Jahres der Leistungsperiode) noch bei uns angestellt ist. Wir haben keinerlei gesetzliche oder faktische Verpflichtungen zum Rückkauf oder Barausgleich der Anwartschaften.
- › Die Aktienzuweisung erfolgt spätestens 6 Monate nach Vesting ohne weiteres Zutun der Begünstigten.
- › Mit der Genehmigung der Jahresrechnung 2018 durch die Generalversammlung erfolgte das Vesting und schloss der Leistungszeitraum für den Plan 2016. Sämtliche PSUs gelangten mit einem Faktor 2 zur Ausübung.

Der beizulegende Zeitwert wurde für das Teilziel «Marktkapitalisierung» über ein Monte-Carlo-Modell berechnet. Folgende wesentlichen Berechnungsparameter gelangten zur Anwendung:

	Plan 2019	Plan 2018	Plan 2017	Plan 2016
Ausgabedatum	10.05.2019	31.08.2018	16.05.2018	12.05.2017
Bemessungsjahre für kumuliertes Gruppenergebnis	2019 - 2021	2018 - 2020	2017 - 2019	2016 - 2018
Ende der Leistungsperiode	GV 2022	GV 2021	GV 2020	GV 2019
Stichtag Aktienkurs	04.02.2022	04.02.2021	05.02.2020	n.a.
Stichtag Börsenkapitalisierung	n.a.	n.a.	n.a.	31.01.2019
Ende Sperrfrist	GV 2022	GV 2021	GV 2020	GV 2019
Kumuliertes Gruppenergebnis vor Steuern	n.a.	genehmigte Langfristplanung	genehmigte Langfristplanung	genehmigte Langfristplanung
Kumuliertes Gruppenergebnis nach Steuern	genehmigte Langfristplanung	n.a.	n.a.	n.a.
Anzahl Aktien bei Ausgabe	n.a.	n.a.	n.a.	5 414 477
Aktienkurs bei Ausgabe in CHF	29,60	33,50	29,90	22,30
Risikoloser Zinssatz	-0,57 %	-0,41 %	-0,40 %	-0,60 %
Volatilität	25,04 %	24,42 %	24,68 %	24,75 %
Marktwert PSU zum Ausgabedatum in CHF	20,98	32,37	32,05	23,69

14.2. Plan 2014

Die Zuteilung erfolgte unentgeltlich und berechtigt die Begünstigten gegen Bezahlung des Ausübungspreises von CHF 11,00 pro Option eine Namensaktie der Peach Property Group AG zu erwerben. Die Optionen sind nach Ablauf der Sperrfristen ausübbar unter der Bedingung, dass die Begünstigten zum Ausübungszeitpunkt noch für die Gruppe tätig sind. Es wurden keine Leistungsbedingungen und -ziele vereinbart.

Die Optionen verfallen 11 Jahre nach Zuteilungsdatum (d.h. im Jahr 2025) oder 30 Tage nach Beendigung des Vertragsverhältnisses. Wir haben keinerlei gesetzliche oder faktische Verpflichtungen zum Rückkauf oder Barausgleich der Optionen.

Ausstehende und ausübbare Optionen der Pläne 2014 – 2019

	Plan 2019	Plan 2018	Plan 2017	Plan 2016	Plan 2014
Am 1. Januar 2018 ausstehende Optionen / PSU	0	0	0	56 000	40 000
Am 1. Januar 2018 ausübbare Optionen / PSU	0	0	0	0	40 000
Zuteilungen	0	37 500	37 500	0	0
Verwirkte Optionen	0	-1 000	-2 000	0	0
Am 31. Dezember 2018 ausstehende Optionen / PSU	0	36 500	35 500	56 000	40 000
Am 31. Dezember 2018 ausübbare Optionen / PSU	0	0	0	0	40 000
Zuteilungen	41 500	0	0	0	0
Ausübungen	0	0	0	-56 000	0
Verwirkte Optionen	0	0	0	0	0
Am 31. Dezember 2019 ausstehende Optionen / PSU	41 500	36 500	35 500	0	40 000
Am 31. Dezember 2019 ausübbare Optionen / PSU	0	0	0	0	40 000

- › Wir haben in der Berichtsperiode TCHF 1 940 (exkl. Sozialleistungen) für die Pläne 2016 - 2019 (Vorjahr: TCHF 1 626) der Periodenerfolgsrechnung belastet.

15

Vergütungen an Mitglieder des Verwaltungsrates und des Managements

15.1. Honorare und Gehälter des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung

in TCHF	2019			2018		
	Verwaltungsrat	Geschäfts- leitung	Total	Verwaltungsrat	Geschäfts- leitung	Total
Fixe Vergütung bar	250	880	1 130	215	880	1 095
Variable Vergütung bar	0	763	763	0	418	418
Fixe Vergütung in Aktien	263	0	263	247	0	247
Variable Vergütung in Aktien	0	391	391	0	286	286
Optionen	430	759	1 189	330	695	1 025
Sozial- und Nebenleistungen	43	473	516	44	382	426
Total	986	3 266	4 252	836	2 661	3 497

15.2. Gehaltene Aktien und Optionen

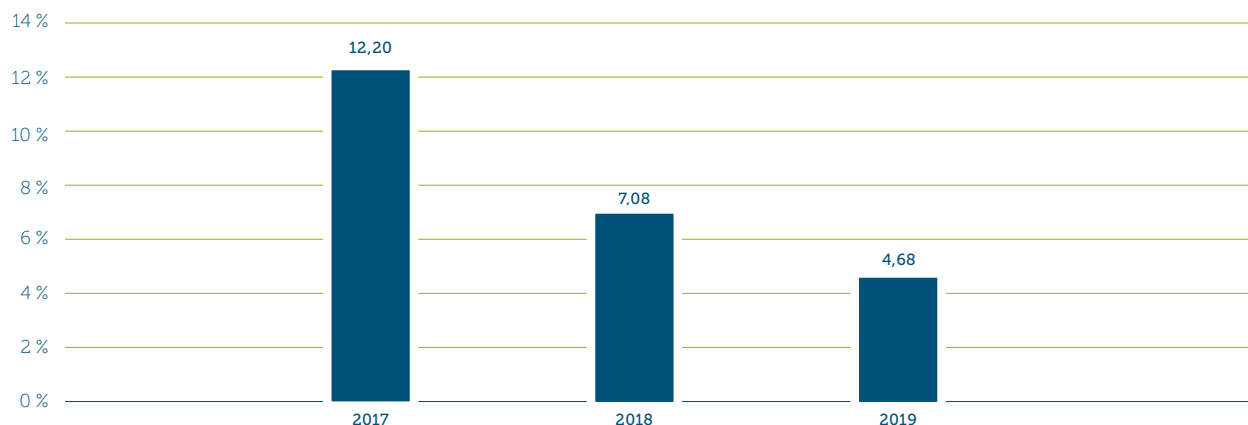
	31.12.2019			31.12.2018		
	Verwaltungsrat	Geschäfts- leitung	Total	Verwaltungsrat	Geschäfts- leitung	Total
Anzahl Aktien	172 140	808 264	980 404	135 168	836 898	972 066
Anzahl Optionen	26 000	83 500	109 500	28 000	94 000	122 000

- › In den Objektgesellschaften nehmen teilweise leitende Angestellte die Funktion als Geschäftsführer wahr. Diese sind aber nicht Mitglieder der Geschäftsleitung der Gruppe. Mitglieder der Verwaltungsräte der Tochtergesellschaften erhalten keine Entschädigung für ihre Tätigkeit.
- › Es bestehen keine Leistungsverpflichtungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses beziehungsweise aus Anlass der Beendigung des Arbeitsverhältnisses gegenüber (ehemaligen) Mitgliedern des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung.
- › Wir haben keine Darlehen an Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung vergeben.
- › Im Vorjahr haben wir Herrn Dr. Christian De Prati für seine Aufwendungen im Zusammenhang mit der Platzierung von Anleihen eine marktübliche Vermittlungsprovision von TCHF 62 vergütet. Im Berichtsjahr sind keine solchen Vergütungen angefallen.

16

Übriger Betriebsaufwand

Übriger Betriebsaufwand in % des Betriebsergebnisses



in TCHF

	2019	2018
Honorare und Rechtskosten Dritte	-1 946	-1 380
Honorare und Rechtskosten Nahestehende	-517	-448
Kapitalsteuern, Vorsteuerabzüge und sonstige Steuern	-542	-703
IT-Aufwendungen	-712	-408
Reise- und Repräsentationsspesen	-247	-224
Raumkosten Dritte	-51	-313
Raumkosten Nahestehende	-138	-188
Fahrzeuge	-216	-156
Liegenschaftsaufwand (Zwischennutzung)	-173	-183
Sonstiger Betriebsaufwand	-1 537	-1 037
Total übriger Betriebsaufwand	-6 079	-5 040

- › Der übrige Betriebsaufwand hat im Berichtsjahr im Zusammenhang mit dem Wachstum der Gruppe und dem weiteren Insourcing der Liegenschaftenverwaltung und dem verbundenen Personalwachstum zugenommen. Im Vergleich zum Wachstum der Mieterträge von rund 31 % war die Zunahme mit 21 % deutlich unterproportional.
- › Die Zunahme der Honorare und Rechtskosten Dritte steht primär im Zusammenhang mit der Reorganisation der Gesellschaftsstruktur sowie der steuerlichen Betriebsprüfung verschiedener deutscher Gruppengesellschaften.
- › Die Honorare und Rechtskosten Nahestehende enthalten im Berichts- wie auch im Vorjahr die Honorare des Verwaltungsrats.
- › Unsere Liegenschaftsbuchhaltung war bis zum September des Berichtsjahrs zu marktüblichen Konditionen in den Räumlichkeiten des Minderheitenaktionärs der Peach Cenda Hausverwaltungen GmbH eingemietet.
- › Für den neu abgeschlossenen Mietvertrag in Berlin sowie die im Vorjahr bestehenden Mietverträge wenden wir ab dem Berichtsjahr die neuen Lease-Accounting Richtlinien an. Raumkosten Dritte enthalten kurzfristig kündbare Mietverträge für Parkplätze und Lagerräumlichkeiten.

Wie wir die Zahlen berechnen:

Die Ertragssteuern beinhalten sowohl laufende als auch latente Ertragssteuern. Mit Ausnahme von Ertragssteuern auf direkt im Eigenkapital oder im sonstigen Ergebnis erfassten Transaktionen erfassen wir die Steuern erfolgswirksam.

Die laufenden Ertragssteuern umfassen die erwarteten geschuldeten Steuern auf dem steuerlich massgeblichen Ergebnis, berechnet mit den am Bilanzstichtag geltenden beziehungsweise angekündigten Steuersätzen.

Die Bemessung der latenten Steuern berücksichtigt den erwarteten Zeitpunkt und die erwartete Art und Weise der Realisation beziehungsweise Tilgung der entsprechenden Aktiven und Verbindlichkeiten. Dabei werden die Steuersätze herangezogen, die zum Bilanzstichtag gelten, beziehungsweise angekündigt sind. Latente Steuerguthaben werden nur soweit bilanziert, als es wahrscheinlich ist, dass die temporären Differenzen in Zukunft realisiert werden können.

Zentrale Schätzungen und Annahmen:

Ertragssteuern

Gegen die Veranlagung der Grundstückgewinnsteuer aus dem Verkauf des «Gretag Areals» im 2016 haben wir 2017 Rekurs vor Steuerrekursgericht erhoben. Am 5. Dezember 2018 hat das Gericht nach einer ersten Beurteilung einen Vergleichsvorschlag präsentiert, welchen die Gemeinde Regensdorf sowie wir angenommen haben. Daraus resultierte für die Gretag AG ein um TCHF 3 997 höherer Steuerbetrag, welchen wir im Vorjahr erfolgswirksam erfasst haben. Im Berichtsjahr haben wir nun auch die finalen Veranlagungen der Jahre 2013-2016 für Bund, Kanton und Gemeinde erhalten, sodass diese Veranlagungsperioden die den Kauf sowie Verkauf des Areals geschlossen sind.

Für die Grundstückgewinnsteuern aus dem Verkauf der Stockwerkeinheiten des Projekts «Wollerau Park» wurden entsprechende Sicherstellungen getätigt. Die Veranlagung ist aufgrund der noch nicht finalen Bauabrechnung des Totalunternehmers noch offen. Es ist nicht auszuschliessen, dass die Veranlagung von den im Berichtsjahr berücksichtigten Werten (erwartete Gutschrift von TCHF 2 659) abweicht.

Latente Steuern

Wesentliche latente Steuerguthaben aus Verlustvorträgen bestehen bei den Dienstleistungs- und Beteiligungsgesellschaften. Latente Steuerguthaben aus Verlustvorträgen aktivieren wir, wenn wir mit künftigen Gewinnen in den jeweiligen Gesellschaften rechnen. Insbesondere bei Entwicklungsgesellschaften analysieren wir, sollten durch den Abverkauf des aktuellen Objektes nicht alle bestehenden Verlustvorträge genutzt werden, ob ein neues Objekt aus der Akquisitionspipeline in die entsprechende Gesellschaft gekauft werden soll. Bei einem positiven Entscheid aktivieren wir Verlustvorträge im Rahmen des erwarteten Gewinnes beziehungsweise im Umfang der passiven zeitlichen Differenzen.

In unterschiedlichen Kantonen in der Schweiz unterliegen die Gewinne aus Veräusserungen von Liegenschaften einer Grundstückgewinnsteuer. Die Höhe der Steuer hängt erheblich von der Haltedauer der Liegenschaft ab. Wir schätzen für jede Renditeliegenschaft die Haltedauer und den im Fall eines Verkaufs anwendbaren Steuersatz und berechnen auf dieser Grundlage die latenten Steuern. Unterscheiden sich die effektive Haltedauer und die geschätzte Dauer, kann die Steuerlast bei einer Veräusserung einer Liegenschaft erheblich von den abgegrenzten latenten Steuern abweichen.

Reorganisation Gesellschaftsstruktur

Am 1. August 2019 wurde unsere Finanzanfrage zur steuerneutralen Reorganisation der deutschen Gesellschaftsstruktur positiv beschieden. Dieses Ruling hat uns erlaubt, die ehemaligen deutschen Entwicklungsgesellschaften Yoo Berlin GmbH & Co. KG mit ihren Schwestergesellschaften VD Harvestehuder Weg I GmbH & Co. KG, VD Harvestehuder Weg II GmbH & Co. KG, VD Berlin Chausseestrasse 106 GmbH & Co. KG sowie Am Zirkus 1 GmbH & Co. KG steuerneutral und ohne Einbusse der bestehenden Verlustvorträge zu verschmelzen und dadurch die Gesellschaftsstruktur wesentlich zu verschlanken (für weitere Details siehe Anhang 21). Durch den Verkauf der Beteiligung der Peach Property Group (Deutschland) AG von der Peach German Properties AG an die Yoo Berlin GmbH & Co. KG, die neu als Peach Property Management GmbH & Co. KG firmiert, sowie die Übertragung der operativen Tätigkeiten von der Peach Property Group (Deutschland) AG an die Peach Property Management GmbH & Co. KG konnten alle deutschen Gruppengesellschaften unter einer operativen Holding Gesellschaft gebündelt werden.

Die Reorganisation hatte folgende wesentlichen Auswirkungen auf die laufenden und latenten Steuern der Gruppe:

- › Der Verkauf der Beteiligung an der Peach Property Group (Deutschland) AG erfolgte handelsrechtlich zum Marktwert zuzüglich Transaktionskosten. Nicht aktivierte Verlustvorträge im Umfang von TCHF 18 856 wurden dadurch in der Peach German Properties AG verwendet. Für den die Verlustvorträge übersteigenden Gewinn kam ein 100-prozentiger Beteiligungsabzug zum Tragen.

- › Handelsrechtliche Wertberichtigungen auf Darlehen und Beteiligungen an den verschmolzenen GmbH & Co. KGs im Umfang von TCHF 48 889 auf Ebene Peach Property Group AG, Peach German Properties AG sowie Peach Property Group (Deutschland) AG konnten aufgelöst werden, da diese auf Basis einer Ertragswert-Betrachtung in der neuen Struktur werthaltig sind. Diese Auflösung reduzierten die in den Gesellschaften vorhandenen Verlustvorträge.
- › Die durch die Wertberichtigung auf Beteiligungen und Darlehen entstandenen Differenzen zwischen handelsrechtlichen und IFRS Abschlüssen hatten wir als dauerhaft eingeschätzt. Die Auflösung der Wertberichtigungen führte insofern zu keiner Auflösung von latenten Steuerverbindlichkeiten.
- › Im Geschäftsjahr 2020 plant die Peach Property Management GmbH mit der Peach Property Group (Deutschland) AG einen Ergebnisabführungsvertrag abzuschliessen. Zusammen mit den bereits in den Vorjahren abgeschlossenen Ergebnisabführungsverträgen zwischen der Peach Property Group (Deutschland) AG und einer Vielzahl ihrer Tochtergesellschaften entsteht eine Kettenorganschaft, die eine gemeinschaftliche Nutzung der Verlustvorträge auf Ebene der neuen deutschen Holding-Gesellschaft, der Peach Property Management GmbH & Co. KG, erlaubt.
- › Auf Ebene Peach Property Group Management GmbH haben wir neu nicht aktivierte Verlustvorträge der Vorjahre aktiviert, was zu einer Reduktion des Steueraufwands führte.

Steuerrevision 17

- › Am 1. September 2019 haben die Stimmberechtigten im Kanton Zürich die Steuervorlage 17 angenommen. Für die in Zürich ansässigen Gesellschaften Peach Property Group AG und Gretag AG wird dies ab 2021 zu einer Reduktion des Ertragssteuersatzes von gegenwärtig rund 21,1 % auf 19,7 % führen. Weiter erwarten wir ab 2020 auf Ebene Peach Property Group AG eine Ermässigung des Kapitalsteuersatzes um gut 50 %. Die Gesellschaften werden weitere Abzugsmöglichkeiten nicht nutzen können.
- › Für die in Nidwalden ansässige Peach German Properties AG entfällt ab 2020 das Steuerprivileg als Holding-Gesellschaft und sie wird ab 2020 regulär mit einem Steuersatz von gegenwärtig 12,66 % (vorgesehen 11,97 %) besteuert. Die Auswirkungen der Steuervorlage 17 haben auf die Peach German Properties AG insofern keine wesentliche Auswirkung, als die wesentliche Geschäftstätigkeit das Halten der Beteiligung an der Peach Property Management GmbH & Co. KG ist, die in Deutschland eine Betriebsstätte unterhält. Ein Grossteil der Einnahmen und Ausgaben der Gesellschaft unterliegen insofern der deutschen Besteuerung.

17.1. Ertragssteuern

in TCHF	2019	2018
Laufende Ertragssteuern	1 257	-6 582
Latente Steuern	-19 928	-4 973
Total Ertragssteuern	-18 671	-11 555
Ergebnis vor Steuern	109 675	56 874
Steuern zum Steuersatz von 17,0 % (2018: 18,0 %)	-18 645	-10 237
Steuersatzdifferenzen	0	3 977
Beteiligungsabzug	323	0
Anpassung finale Veranlagung 2013 - 2016 / Grundstückgewinnsteuer Gretag AG	2 451	-3 997
Aktivierung von Verlustvorträgen aus Vorjahren	1 994	0
Verwendung von nicht aktivierten Verlustvorträgen	2 734	0
Nicht aktivierte Verlustvorträge	-172	-1 021
Auflösung von dauerhaften Differenzen	-8 704	-618
Sonstige Effekte	1 348	342
Total Ertragssteuern	-18 671	-11 555

- › Die Steuersatzdifferenzen des Vorjahres resultierten hauptsächlich aus Renditeliegenschaften haltenden Projektgesellschaften in Deutschland, bei denen vorwiegend ein Steuersatz von 15,83 % zur Anwendung gelangt.
- › Im Berichtsjahr haben wir die finalen Einschätzungsbescheide der Gretag AG für die Jahre 2013-2016 erhalten. Daraus resultierte eine Gutschrift im Betrag von TEUR 2 451.
- › Die Effekte der Positionen Aktivierung von Verlustvorträgen aus Vorjahren, Verwendung von nicht aktivierten Verlustvorträgen und Auflösung von dauerhaften Differenzen resultieren mehrheitlich aus der eingehend erläuterten Reorganisation der deutschen Gruppenstruktur.
- › Nicht aktivierte Verlustvorträge betreffen mehrheitlich Verlustvorträge von Gruppengesellschaften ohne Ergebnisabführungsverträge, deren Verlustvorträge die passiven zeitlichen Differenzen übersteigen. Im Vorjahr waren dies hauptsächlich die Verlustvorträge in den Gesellschaften VD Harvestehuder Weg GmbH & Co. KG sowie Peach German Properties AG.
- › In den übrigen Effekten sind mehrheitlich Anpassungen von Steuerabgrenzungen basierend auf erhaltene Steuerveranlagungen und Einschätzungen im Betrag enthalten.

17.2. Latente Steuern

in TCHF	31.12.2019		31.12.2018	
	Aktiven	Passiven	Aktiven	Passiven
Entwicklungsliegenschaften	0	1 764	0	1 262
Renditeliegenschaften	0	49 813	0	30 027
Sonstige Aktiven	24	330	58	872
Vertragliche Verpflichtungen/ Vertragliche Vermögenswerte	0	0	246	0
Leasingverpflichtung	2 523	0	0	0
Rückstellungen und Vorsorgeverpflichtung	269	242	191	795
Derivative Finanzinstrumente	1 785	0	750	66
Verlustvorträge	19 315		20 887	
Total	23 916	52 149	22 132	33 022
Gegenseitig verrechenbare Beträge	-5 419	-5 419	-2 580	-2 580
Latente Steuerguthaben	18 497		19 552	
Latente Steuerverbindlichkeiten		46 730		30 442

in TCHF	2019		2018	
	Aktiven	Passiven	Aktiven	Passiven
Latente Steuern am 1. Januar	19 552	30 442	16 233	23 044
In der Periodenerfolgsrechnung verbucht	-1 635	17 618	3 208	8 208
Im übrigen Gesamtergebnis verbucht	1 162	0	619	20
Umrechnungskursdifferenzen	-582	-1 308	-508	-830
Latente Steuern am 31. Dezember	18 497	46 730	19 552	30 442

17.3. Verlustvorträge

- › Nicht aktivierte Verlustvorträge betreffen mehrheitlich Verlustvorträge von Gruppengesellschaften ohne Ergebnisabführungsverträge, deren Verlustvorträge die passiven zeitlichen Differenzen übersteigen.
- › Im Vorjahr betrafen diese die Gesellschaften VD Harvestehuder Weg GmbH & Co. KG mit TCHF 21 611, Am Zirkus 1 GmbH & Co. KG mit TCHF 17 797 sowie Peach German Properties AG mit TCHF 18 856.

Die Verfalljahre der Verlustvorträge stellen sich wie folgt dar:

in TCHF	31.12.2019		31.12.2018	
	Total	davon nicht aktiviert	Total	davon nicht aktiviert
Verfall in 1 - 3 Jahren	3 984	0	3 437	3 437
Verfall in 4 - 7 Jahren	6 821	0	37 462	13 346
Verfall nach 7 Jahren / Kein Verfall	116 646	10 215	124 215	53 671
Total	127 451	10 215	165 114	70 454

17.4. Nicht erfasste dauerhafte Differenzen

- › Aufgrund der Reorganisation der deutschen Gruppenstruktur konnten als dauerhaft eingeschätzte Differenzen im Betrag von TCHF 49 167 (Vorjahr: TCHF 1 616) aufgelöst werden.
- › Aufgrund von Beteiligungsabzügen und Gewinnabführungsverträgen haben wir auf Gewinnvorträgen keine latenten Steuern gebildet.

Übrige Offenlegungen

18

Working Capital

Wie wir die Zahlen berechnen:

Flüssige Mittel:

Kontokorrentverbindlichkeiten gegenüber Bankinstituten weisen wir unter den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten aus.

Kunden- und übrige Forderungen:

Kundenforderungen und übrige Forderungen bilanzieren wir zu fortgeführten Anschaffungswerten, da einzig die vertraglich vereinbarten Cashflows und Zinsen vereinnahmt werden (SPPI-Test).

Für Kundenforderungen bestehen keine Factoring- oder sonstigen Vereinbarungen, unter welchen Forderungen weiter veräußert werden. Wir wenden für diese Positionen das vereinfachte Verfahren an und erfassen den erwarteten Verlust über die gesamte Laufzeit.

Der erwartete Verlust über die gesamte Laufzeit wird bei den offenen Mietforderungen auf Basis der Ist-Miete pro Portfolio oder Profit Center berechnet. Die Wertberichtigungssätze beliefen sich im Berichtsjahr auf 0,5 % - 10 %.

Die Ausfallquoten der Ist-Mieten definieren wir auf Basis von historischen Ausfällen, der Mieterstruktur (laufende Zahlungs- beziehungsweise Räumungsklagen) sowie erwarteten wirtschaftlichen Entwicklungen am jeweiligen Standort der Portfolios.

Aufgrund von bestehenden Zahlungsgarantien und der Übergabe der Stockwerkeinheiten erst nach erfolgter Zahlung beziehungsweise Hinterlegung des Kaufpreises auf Notaranderkonten entsteht bei den Kundenforderungen aus dem Verkauf von Stockwerkeinheiten sowie bei den vertraglichen Vermögenswerten kein Effekt auf die Wertberichtigungen.

Für übrige Forderungen erfassen wir ein 12-Monats-ECL (expected credit loss), sofern sich das Kreditrisiko seit dem erstmaligen Ansatz nicht verschlechtert hat. Die Positionen umfassen hauptsächlich Forderungen aus Umsatz- und Ertragssteuern, Forderungen gegenüber Versicherung sowie erwartete Abrechnungsbeträge aus künftigen Nebenkostenabrechnungen. Aufgrund des Risikoprofils erwarten wir keine Ausfälle.

Wertberichtigungen für Mietforderungen weisen wir als Abzugsposition zum Ertrag aus Vermietung von Renditeliegenschaften aus, da die entsprechenden, vorschüssig zu begleichenden Mieterträge grossteils bereits bei der Erfassung nicht mehr als werthaltig eingestuft werden. Wertberichtigungen von sonstigen Kunden- sowie übrigen Forderungen buchen wir über den übrigen Betriebsaufwand, Wertberichtigungen für Finanzforderungen über den Finanzaufwand.

Finanzforderungen:

Finanzforderungen bilanzieren wir zu Anschaffungskosten, da nur die vertraglichen Geldflüsse vereinnahmt werden sollen. Wir erfassen ein 12-Monats-ECL, sofern sich das Kreditrisiko seit dem erstmaligen Ansatz verschlechtert hat. Die langfristigen Forderungen gegenüber dem assoziierten Unternehmen Beach House AG haben wir zu fortgeführten Anschaffungswerten bilanziert und berücksichtigen aufgrund der finanziellen Situation des Unternehmens analog der Vorjahre die erwarteten Verluste über die gesamte Laufzeit.

Lieferanten- und übrige Verbindlichkeiten:

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie andere kurzfristige Verbindlichkeiten bilanzieren wir zu fortgeführten Anschaffungskosten. Diese entsprechen in der Regel dem Nominalwert der Verbindlichkeiten.

18.1. Flüssige Mittel

- › Die flüssigen Mittel umfassen Kontokorrentguthaben bei Schweizer und deutschen Banken.
- › Mietzins- und CAPEX-Konten im Betrag von TCHF 1 208 (Vorjahr: TCHF 2 220) waren zugunsten der kreditgebenden Banken verpfändet und in der Verwendung eingeschränkt.

18.2. Kundenforderungen

Fälligkeiten und Wertberichtigungen von Kundenforderungen:

in TCHF	Fälligkeit zum 31.12.2019					Fälligkeit zum 31.12.2018				
	Nicht fällig	1 - 4 Monate	5 - 12 Monate	> 12 Monate	Total	Nicht fällig	1 - 4 Monate	5 - 12 Monate	> 12 Monate	Total
Kundenforderungen Dritte	2 372	3 221	939	593	7 125	3 438	1 286	518	540	5 782
Kundenforderungen Assoziierte und Joint Ventures	0	0	0	0	0	3	0	0	0	3
Delkredere	-3	-616	-936	-593	-2 148	-4	-337	-508	-515	-1 364
Total Kundenforderungen netto	2 369	2 605	3	0	4 977	3 437	949	10	25	4 421
Delkredere am 1. Januar					-1 364					-842
Zugang Konsolidierungskreis					-149					0
Erhöhung Delkredere					-1 413					-1 279
Debitorenverluste					705					711
Auflösung Delkredere					3					2
Währungsumrechnung					70					44
Delkredere per 31. Dezember					-2 148					-1 364

- › Die Kundenforderungen gegenüber Dritten beinhalten hauptsächlich Forderungen aus dem Verkauf von Stockwerkeinheiten von TCHF 3 042 (Vorjahr: TCHF 3 380) sowie Forderungen gegenüber Mietern von TCHF 1 935 (Vorjahr: TCHF 2 343).
- › Die offenen Forderungen aus Stockwerkeinheiten sind grossteils auf Notaranderkonten hinterlegt und aufgrund von noch laufenden Mängelbeseitigungen nicht fällig.
- › Die Ertragsausfälle aus Inkassorisiken betrugen TCHF 1 399 (Vorjahr: TCHF 1 278) und entsprechen 3,47 % (Vorjahr: 4,13 %) der Ist-Miete.
- › Der Anstieg des Delkrederes betraf in beiden Jahren vollumfänglich Mietforderungen gegenüber Dritten.

18.3. Übrige Forderungen

in TCHF	31.12.2019	31.12.2018
Laufende Steuerforderungen	4 212	66
Instandhaltungsrücklagen	1 994	0
Nebenkostenforderungen	874	494
Mehrwertsteuer- und Verrechnungssteuerguthaben	212	252
Sonstige Forderungen Dritte	566	154
Übrige Forderungen Nahestehende	28	385
Total übrige Forderungen	7 886	1 351

› Die laufenden Steuerforderungen enthalten im Berichtsjahr Steuerrückvergütungen aus finalen Veranlagungen im Betrag von TCHF 1 334 sowie eine erwartete Rückvergütung aus der finalen Veranlagung der Grundstückgewinnsteuer «Wollerau Park» von TCHF 2 659.

› Aufgrund der Forderungsstruktur wurden in der Berichtsperiode keine Wertberichtigungen angesetzt.

18.4. Kurzfristige Finanzforderungen

in TCHF	31.12.2019	31.12.2018
Kurzfristige Finanzforderungen Dritte	6 934	0
Total kurzfristige Finanzforderungen	6 934	0

› Die kurzfristigen Finanzforderungen gegenüber Dritten beinhalten ein ab 2020 mit 3,0 % (2019: 2,0 %) verzinstes, grundpfandgesichertes Verkäuferdarlehen von TCHF 1 073, ein zu 4,5 % verzinstes Darlehen mit einer Laufzeit bis Juni 2020 von TCHF 2 557 sowie eine kотиerte zu 4,125 % verzinsten Anleihe von TCHF 3 304.

› Für alle kurzfristigen Finanzforderungen wurde auf Basis der vorgenommenen Kredit-Risiko-Einschätzungen keine Wertberichtigung angesetzt.

18.5. Lieferantenverbindlichkeiten

in TCHF	31.12.2019	31.12.2018
Lieferantenverbindlichkeiten Dritte	4 222	1 788
Lieferantenverbindlichkeiten Assoziierte und Joint Ventures	0	2
Lieferantenverbindlichkeiten Nahestehende	0	10
Total Lieferantenverbindlichkeiten	4 222	1 800

› Die Zunahme erklärt sich mehrheitlich durch zum Ende der Berichtsperiode noch nicht beglichene Transaktionskosten für Akquisitionen von TCHF 2 122.

18.6. Übrige Verbindlichkeiten und Anzahlungen

in TCHF	31.12.2019	31.12.2018
Kreditorische Mietforderungen	1 967	1 032
Vorausbezahlte Mieten	1 340	797
Nebenkostenverbindlichkeiten	1 215	601
Mehrwertsteuer und sonstige Steuerverbindlichkeiten	296	1 401
Sonstige Verbindlichkeiten Dritte	795	312
Übrige Verbindlichkeiten Nahestehende	0	25
Total übrige Verbindlichkeiten	5 613	4 168

- › In der Position Mehrwertsteuer und sonstige Steuerverbindlichkeiten waren im Vorjahr die Verrechnungssteuerverbindlichkeiten für die Zinszahlungen der Hybridanleihen enthalten.

18.7. Passive Rechnungsabgrenzungen

in TCHF	31.12.2019	31.12.2018
Abgrenzung Bau- und Sanierungskosten Dritte	3 868	5 492
Abgrenzung Transaktionskosten	2 281	0
Personalaufwand Dritte	1 733	940
Abgrenzung für Betriebs- und Unterhaltskosten Renditeliegenschaften	1 442	3 028
Personalaufwand Nahestehende	1 332	811
Sonstige Betriebskosten Dritte	1 435	712
Total passive Rechnungsabgrenzungen	12 091	10 983

- › Die Abgrenzung Bau- und Sanierungskosten umfasst hauptsächlich erbrachte, aber noch nicht abgerechnete Leistungen für das Projekt «Wollerau Park» von TCHF 953 (Vorjahr: TCHF 3 460) sowie noch nicht abgerechnete Sanierungskosten für verschiedene Renditeliegenschaften.

19

Langfristige Finanzforderungen

in TCHF	31.12.2019	31.12.2018
Langfristige Finanzforderungen Dritte	92	50
Langfristige Finanzforderungen Assoziierte und Joint Ventures	12 769	12 769
Wertberichtigung	-12 769	-12 769
Total langfristige Finanzforderungen	92	50

Die Forderungen gegenüber Assoziierten und Joint Ventures setzen sich in beiden Jahren sowohl aus dem ursprünglichen Verkäuferdarlehen sowie weiteren Darlehensforderungen gegenüber dem assoziierten Un-

ternehmen Beach House AG zusammen. Wir haben diese Darlehen aufgrund des negativen Ergebnisses der Equity-Bewertung 2019 analog Vorjahr vollständig wertberichtigt.

20

Beteiligungen an Assoziierten und Joint Ventures

Assoziierte Gesellschaften und Joint Ventures bilanzieren wir nach der Equity-Methode. Alle haben den 31. Dezember als Bilanzstichtag.

	Beach House AG	
in TCHF	31.12.2019	31.12.2018
Umlaufvermögen	758	870
Kurzfristige Verbindlichkeiten	-416	-830
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	-23 503	-22 903
Nettovermögen	-23 161	-22 863
Überleitung Nettovermögen		
Anfangsbestand am 1. Januar	-22 863	-22 152
Jahresergebnis	-298	-711
Endbestand am 31. Dezember	-23 161	-22 863
Überleitung Beteiligungswert		
Gehaltener Anteil in %	46,6 %	46,6 %
Rechnerischer Anteil in TCHF	-10 793	-10 654
Keine Nachschussverpflichtung, zusätzliche Wertberichtigung langfristige Finanzforderungen	10 794	10 655
Ausgewiesener Beteiligungswert am 31. Dezember	1	1
Gesamtergebnis der Einzelabschlüsse	2019	2018
Betrieblicher Ertrag	99	2 250
Betrieblicher Aufwand	207	-2 354
Finanzaufwand	-604	-607
Jahresergebnis	-298	-711
Sonstiges Ergebnis	0	0
Gesamtergebnis	-298	-711
Überleitung Ergebnis		
Gehaltener Anteil in %	46,6 %	46,6 %
Rechnerischer Anteil in TCHF mit Effekt auf die Periodenerfolgsrechnung	-139	-331
Keine Nachschussverpflichtung, zusätzliche Wertberichtigung langfristige Finanzforderungen	139	331
Ergebnis Assoziierte und Joint Ventures am 31. Dezember	0	0

- › Die Beach House AG hielt über die Condominium Beach House AG das Entwicklungsprojekt «Peninsula Beach House» in Wädenswil. Die beiden Gesellschaften wurden im Berichtsjahr fusioniert.
- › Im Berichts- wie auch im Vorjahr haben laufende Finanzierungszinsen das Ergebnis belastet.
- › Es besteht keine Nachschusspflicht. Im Umfang des erwarteten Gesamtverlustes haben wir die langfristigen Finanzforderungen wertberichtigt. Für Details siehe Anhang 19.
- › Die Gesellschaft ist privat gehalten, es bestehen keine Marktwerte.

21

Konsolidierungskreis

Wie wir die Zahlen berechnen:

Gruppengesellschaften

Gesellschaften, die direkt oder indirekt durch uns als Gruppe beherrscht werden, werden durch Vollkonsolidierung in die Konzernrechnung einbezogen. Die Kapitalkonsolidierung zum Erwerbszeitpunkt erfolgt nach der Erwerbsmethode.

Transaktionen und nicht beherrschende Anteile

Änderungen der Beteiligungsquote, die nicht zu einem Verlust der Kontrolle führen, werden als Transaktionen mit Eigenkapitalgebern behandelt. Jede Differenz zwischen dem bezahlten Kaufpreis bzw. der erhaltenen Gegenleistung und dem Betrag, um den die Minderheitsanteile angepasst werden, haben wir unmittelbar im Eigenkapital erfasst.

Assoziierte Unternehmen und Joint Ventures

Beteiligungen an Joint Ventures und assoziierten Unternehmungen bewerten und bilanzieren wir nach der Equity-Methode.

Verluste weisen wir so lange erfolgswirksam zu, bis der Anteil der Verluste den Wert der Beteiligung auf Null reduziert. Nachdem der Anteil der Beteiligung auf Null reduziert ist, berücksichtigen wir zusätzliche Verluste nur in dem Umfang, wie wir als Gruppe rechtliche oder faktische Verpflichtungen eingegangen sind, Zahlungen geleistet haben oder sofern Finanzforderungen bestehen.

	Ref.	Sitz	Grundkapital	Anteil Mutter	Anteil Gruppe	Nicht beherrschende Anteile
Schweiz			TCHF	in %	in %	in %
Peach Property Group AG	1/4	Zürich	6 601			
Peach German Properties AG	4	Stansstad	100	100,0		
WSZ Residential Development AG	3	Lachen	100	100,0		
Gretag AG	2/3	Zürich	500	100,0		
Österreich			TEUR			
East West Wohnbau GmbH in Liquidation	3	Innsbruck	18	99,0		1,0

1 Dienstleistungsgesellschaft

2 Projektgesellschaft Renditeliegenschaften

3 Projektgesellschaft Entwicklungsliegenschaften

4 Beteiligungs- und Finanzierungsgesellschaft

	Ref.	Sitz	Grund- kapital	Anteil Mutter	Anteil Gruppe	Nicht beherr- schende Anteile
Deutschland			TEUR	in %	in %	in %
Peach Property Management GmbH & Co. KG (ehemals 'Yoo Berlin GmbH & Co. KG)	1/4	Köln	1		100,0	
PPM Verwaltung GmbH (ehemals Yoo Berlin Verwaltung GmbH)	5	Köln	25		100,0	
Peach Property Group (Deutschland) AG	4	Köln	5 000		100,0	
Munster Portfolio GmbH	2	Köln	25		100,0	
Portfolio Fassberg I GmbH & Co. KG	2	Köln	50		94,9	5,1
Portfolio Erkrath Wohnen GmbH	2	Köln	25		100,0	
Portfolio Neukirchen L GmbH	2	Köln	25		94,9	5,1
Portfolio Neukirchen S GmbH	2	Köln	25		94,9	5,1
Portfolio Oberhausen GmbH	2	Köln	25		100,0	
Portfolio Bochum II GmbH	2	Köln	25		94,9	5,1
Portfolio Bochum III GmbH *	2	Larnaca CY	0,1		94,0	6,0
Portfolio Gelsenkirchen I GmbH	2	Köln	25		94,9	5,1
Portfolio Gelsenkirchen II GmbH	2	Köln	25		94,9	5,1
Portfolio Gelsenkirchen III GmbH	2	Köln	25		94,9	5,1
Portfolio Gelsenkirchen IV GmbH	2	Köln	25		94,9	5,1
Portfolio Essen I GmbH	2	Köln	25		94,9	5,1
Portfolio Essen II GmbH	2	Köln	25		94,9	5,1
Portfolio Essen III GmbH	2	Köln	25		94,9	5,1
Portfolio Velbert GmbH	2	Köln	25		94,9	5,1
Portfolio Marl GmbH	2	Köln	25		94,9	5,1
Portfolio Bielefeld I GmbH	2	Köln	25		94,9	5,1
Portfolio Bielefeld II GmbH	2	Köln	25		94,9	5,1
Portfolio Ostwestfalen GmbH	2	Köln	25		100,0	
Portfolio Rheinland GmbH	2	Köln	25		94,9	5,1
Portfolio Kaiserslautern I GmbH & Co. KG	2	Köln	1 000		100,0	
Portfolio Kaiserslautern II GmbH & Co. KG	2	Köln	1		100,0	
Portfolio Kaiserslautern III GmbH	2	Köln	25		94,9	5,1
Portfolio KL Betzenberg IV GmbH	2	Köln	25		94,9	5,1
Portfolio KL Betzenberg V GmbH	2	Köln	25		94,9	5,1
Portfolio Kaiserslautern VI GmbH	2	Köln	25		94,9	5,1
Yoo Düsseldorf Verwaltungs GmbH	5	Köln	25		100,0	
Portfolio Nordhessen GmbH & Co. KG	2	Köln	1		94,9	5,1
Portfolio Nordhessen II GmbH	2	Köln	25		100,0	
Portfolio Eschwege GmbH	2	Köln	25		100,0	
Portfolio Heidenheim I GmbH	2	Köln	25		100,0	
Portfolio Heidenheim II GmbH	2	Köln	25		100,0	
Peach Wertgrund GmbH	2	Köln	25		100,0	

1 Dienstleistungsgesellschaft
2 Projektgesellschaft Renditeliegenschaften
3 Projektgesellschaft Entwicklungsliegenschaften

4 Beteiligungs- und Finanzierungsgesellschaft
5 Verwaltungsgesellschaft/Komplementärin
* Umfirmierung und Sitzverlegung nach Deutschland in Arbeit

	Ref.	Sitz	Grundkapital	Anteil Mutter	Anteil Gruppe	Nicht beherrschende Anteile
Portfolio Dortmund Verwaltungs GmbH	2	Köln	25		100,0	
Portfolio Peach Property Projekt IX GmbH	2	Köln	25		100,0	
Portfolio Peach Property Projekt X GmbH	2	Köln	25		100,0	
Zymma Living GmbH	1	Köln	25		100,0	
Peach Cenda Hausverwaltungen GmbH	1	Köln	25		51,0	49,0
Domibus Facility Services GmbH	1	Köln	25		100,0	
Peach Property Finance GmbH	1	Bonn	25		100,0	
Assoziierte Unternehmen			TCHF	in %		
Beach House AG	5	Wädenswil	100	46,6		

1 Dienstleistungsgesellschaft

2 Projektgesellschaft Renditeliegenschaften

3 Projektgesellschaft Entwicklungsliegenschaften

4 Beteiligungs- und Finanzierungsgesellschaft

5 Verwaltungsgesellschaft/Komplementärin

* Umfirmierung und Sitzverlegung nach Deutschland in Arbeit

21.1. Geschäftsjahr 2019

Domibus Facility Services GmbH,
Peach Property Finance GmbH

- Gründung im Januar 2019 mit einem Stammkapital von TEUR 25.

VD Berlin Chausseestrasse 106 GmbH & Co. KG, VD Harvestehuder Weg I GmbH & Co. KG, VD Harvestehuder Weg II GmbH & Co. KG und Am Zirkus 1 GmbH & Co. KG

- Anwachsung der Gesellschaften per 1. Januar 2019 an die Yoo Berlin GmbH & Co. KG (neu Peach Property Management GmbH & Co. KG).

VD Berlin Chausseestrasse 106 Verwaltungs GmbH, VD Harvestehuder Weg I Verwaltungs GmbH, VD Harvestehuder Weg II Verwaltungs GmbH und Am Zirkus 1 Berlin Verwaltungsgesellschaft mbH

- Anwachsung der Gesellschaften per 1. Juli 2019 an die Yoo Berlin Verwaltung GmbH, die neu als PPM Verwaltung GmbH firmiert.

Peach Property Management GmbH & Co. KG
(ehemals Yoo Berlin GmbH & Co. KG)

- Umfirmierung und Zweckänderung der Yoo Berlin GmbH & Co. KG in Peach Property Group Management GmbH & Co. KG. Die Gesellschaft hat per 1. Dezember 2019 die gewerblichen Funktionen der Peach Property Group (Deutschland) AG übernommen.

Portfolio Dortmund RS 167 GmbH & Co. KG und
Portfolio Dortmund RS 173 GmbH & Co. KG

- Per 1.12.2019 sind die Gesellschaften an die Peach Property (Deutschland) AG angewachsen. Die ehemalige Komplementärin Portfolio Dortmund Verwaltungs GmbH verwenden wir als Reservegesellschaft für weiteres Wachstum.

Portfolio Marl GmbH

- Am 1. Januar 2019 hat die Peach Property Group (Deutschland) AG 94,9 % der Gesellschaftsanteile erworben.

Portfolio Kaiserslautern III GmbH

- Am 1. Januar 2019 hat die Peach Property Group (Deutschland) AG 94,9 % der Gesellschaftsanteile erworben.

Transaktion Grande

- Am 31. Dezember 2019 hat die Peach Property Group (Deutschland) AG 94,9 % beziehungsweise 94,0 % der Gesellschaftsanteile von 14 Portfolio-Gesellschaften in Bochum, Gelsenkirchen, Essen, Bielefeld, Velbert und Kaiserslautern übernommen. Wir haben diese umgehend nach dem Kauf umbenannt sowie deren Sitz nach Köln verlegt.

Die nachfolgende Tabelle stellt die erworbenen Werte dar:

in TCHF	Transaktion Grande	Portfolio Marl GmbH	Portfolio Kaiserslautern III GmbH	Total erworbene Werte
Aktiven				
Renditeliegenschaften	252 391	17 818	15 274	285 483
Sonstige Aktiven	8 724	636	147	9 507
Total Aktiven	261 115	18 455	15 421	294 991
Verbindlichkeiten				
Finanzverbindlichkeiten	127 174	13 735	7 989	148 898
Sonstige Verbindlichkeiten	5 464	282	948	6 694
Total Verbindlichkeiten	132 638	14 017	8 937	155 592
Total Eigenkapital	128 477	4 438	6 484	139 399
davon Eigenkapitalgeber Peach Property Group AG	121 925	4 210	6 153	132 288
davon nicht beherrschende Anteile	6 552	228	331	7 111
Beglichener Kaufpreis Beteiligung	121 804	4 210	6 153	132 167
Beglichener Kaufpreis Gesellschafterdarlehen	127 511	5 473	2 288	135 272
abzüglich Anzahlungen aus Vorjahr	0	-9 287	0	-9 287
abzüglich erworbene flüssige Mittel	-6 068	-616	-20	-6 704
Total Geldab-/zufluss	243 247	-220	8 420	251 447
Offener Kaufpreisausgleich	-209	0	0	-209
davon Beteiligung	121	0	0	121
davon Gesellschafterdarlehen	-330	0	0	-330

- › Alle Erwerbe qualifizieren nicht als Unternehmenszusammenschluss nach IFRS 3 und wurden durch uns als Kauf von Aktiven und Verbindlichkeiten erfasst. Beim Kauf haben wir weder Angestellte noch Geschäftsprozesse übernommen.
- › Transaktionskosten von TCHF 3 949 haben wir den Renditeliegenschaften zugeschrieben.

21.2. Geschäftsjahr 2018

Primogon AG

- › Fusion per 1. Januar 2018 mit der Peach Property Group AG.

Schooren Vermietungs GmbH in Liquidation

- › Liquidation der Gesellschaft per Juni 2018.

Portfolio Heidenheim I GmbH, Portfolio Heidenheim II GmbH, Portfolio Projekt IX GmbH und Portfolio Projekt X GmbH

- › Gründung im April 2018 mit einem Stammkapital von TEUR 25.

22

Rückstellungen

Zentrale Schätzungen und Annahmen:

Die Rückstellungen für Garantiarbeiten basieren auf Schätzungen und Annahmen in Bezug auf künftig anfallende Kosten, die nicht den verantwortlichen Sub-, General- oder Totalunternehmern weiterbelastet werden können. Sollten sich diese Annahmen nicht bewahrheiten, können die effektiven Geldabflüsse wesentlich von den erfassten Werten abweichen.

in TCHF	2019			2018		
	Garantie-arbeiten	Übrige Rück-stellungen	Total	Garantie-arbeiten	Übrige Rück-stellungen	Total
Anfangsbestand 1. Januar	4 307	955	5 262	4 462	540	5 002
Bildung Rückstellungen	200	199	399	839	716	1 555
Verwendete Rückstellungen	-482	-10	-492	-785	-263	-1 048
Auflösung Rückstellungen - erfolgswirksam	0	-77	-77	-66	-26	-92
Währungsumrechnung	-125	-11	-136	-143	-12	-155
Endbestand zum 31. Dezember	3 900	1 056	4 956	4 307	955	5 262
Kurzfristige Rückstellungen	3 489	860	4 349	3 891	813	4 704
Langfristige Rückstellungen	411	196	607	416	142	558

- › Die Rückstellung für Garantiarbeiten betrifft analog Vorjahr hauptsächlich die Projekte «H36», «yoo berlin», «Am Zirkus 1» und «Wollerau Park».

23

Eventualverpflichtungen

- › Keine

24

Leasing

Wie wir die Zahlen berechnen und ausweisen:

- › Die Leasingverbindlichkeit der Erbpachtverträge berechnen wir durch Abzinsung der kumulierten Erbpachten unter Anwendung des langfristigen Zinssatzes für grundpfandgesicherte Finanzierungen in Deutschland. Sonstige Leasingverbindlichkeiten bewerten wir unter Anwendung des durchschnittlichen Corporate Zinssatzes der jeweiligen Gesellschaft. Für die Offenlegungen zu Fristigkeiten und Fälligkeiten verweisen wir auf Anhang 8.
- › Nutzungsrechte aus den Erbpachtverträgen werden halbjährlich, zusammen mit den Renditeliegenschaften, neu bewertet. Dabei wenden wir den durch Wüest Partner definierten Diskontsatz für die jeweiligen Renditeliegenschaften an. Die Wertveränderungen erfassen wir erfolgswirksam. Für die spezifischen entsprechenden Offenlegungen verweisen wir auf Anhang 5.
- › Das Nutzungsrecht aus sonstigen Leasingverträgen (aktuell nur Mietverträge) setzen wir zum Wert der Leasingverpflichtung an und weisen es zusammen mit den Sachanlagen aus. Die Abschreibung erfolgt linear über die Vertragsdauer.
- › Wir berücksichtigen Verlängerungsoptionen, sobald es wahrscheinlich ist, dass diese in Anspruch genommen werden.
- › Bei Mietverträgen machen wir vom Wahlrecht Gebrauch und eliminieren keine verbundenen Nichtleasingkomponenten.
- › Zinsaufwendungen sowie Wertanpassungen von Leasingverpflichtungen sind im Finanzaufwand im Anhang 10 enthalten.
- › Kurzfristige Leasingverträge < 1 Jahr sowie geringwertige Verträge verbuchen wir linear über den übrigen Betriebsaufwand.

in TCHF	31.12.2019			31.12.2018		
	Erbpacht	Übrige	Total	Erbpacht	Übrige	Total
Nutzungsrecht	10 593	1 345	11 938	n/a	n/a	n/a
Leasingverpflichtung	14 345	1 353	15 698	n/a	n/a	n/a
Leasingzahlung	497	344	841	n/a	n/a	n/a
Zinsaufwand	-358	-21	-379	n/a	n/a	n/a
Wertanpassung / Abschreibung Nutzungsrecht	427	-331	96	n/a	n/a	n/a
Wertanpassung Leasingverpflichtung	-125	0	-125	n/a	n/a	n/a
Kurzfristige Leasingverträge im übrigen Betriebsaufwand	0	-177	-177	-418	-489	-907
Geringwertige Leasingverträge im übrigen Betriebsaufwand	0	-107	-107	n/a	n/a	n/a

- › Es bestehen keine anfänglichen direkten Kosten oder Rückbaukosten, die den Wert der Nutzungsrechte beeinflussen.
- › Wir halten weder Leasingverträge mit variablen Leasingzahlungen, noch bestehen zu berücksichtigende Kaufoptionen, Restwertgarantien oder Sale und Lease-back-Transaktionen.
- › Es bestehen keine belastenden Leasingverhältnisse.
- › Unter den kurzfristigen Leasingverträgen ist ein Mietvertrag enthalten, der Ende September 2019 ausgelaufen ist (TCHF 138). Der neu abgeschlossene und über 5 Jahre laufende Mietvertrag führte zu einer Zunahme des Nutzungsrechts und der Leasingverbindlichkeit von TCHF 448.
- › Die durchschnittliche Laufzeit der Leasingverträge beträgt rund 65 Jahre für die Erbpachten beziehungsweise 3,5 Jahre für die Mietverträge.

Zukünftige Leasingverpflichtungen aus kurzfristigen und geringwertigen Leasingverträgen:

in TCHF	31.12.2019 Kurzfristige & geringwertige Leasingverträge	31.12.2018 Operating Lease IAS 17		
	Übrige	Erbpacht	Übrige	Total
Bis 1 Jahr	98	508	421	929
1 - 5 Jahre	89	2 033	707	2 740
Mehr als 5 Jahre	0	30 795	0	30 795
Total	187	33 336	1 128	34 464

- › Die Werte 2018 enthalten die im Vorjahr offengelegten Werte für operative Leasingverhältnisse unter IAS 17.

25

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Vollzug Ruhr-Portfolio

- › Per 1. Februar 2020 haben wir mit 387 Wohnungen rund 73 % des Ruhr Portfolios vollzogen; bis auf ein Haus vollziehen wir den Ankauf der restlichen Wohnungen zum 1. April 2020.

Auswirkungen Corona Virus

- › Nach dem Abschlussstichtag sind im Zusammenhang mit dem Corona-Virus und dem Kampf gegen die Pandemie weltweit einschneidende Massnahmen in Kraft gesetzt worden, die Auswirkungen auf die gesamte Wirtschaft haben.
- › Die resultierende Marktdynamik kann einen Einfluss auf die Bewertungen unserer Immobilien haben. Die Experten sind sich aber einig, dass das wohnwirtschaftliche Segment das Stabilste im Immobilienmarkt ist, da das Grundbedürfnis nach Wohnen nicht substituierbar ist.

- › Wir gehen entsprechend zum heutigen Zeitpunkt davon aus, dass sich unser Portfolio – gerade auch im Zusammenhang mit den von einigen Zentralbanken jüngst getätigten Zinssenkungen – stabil verhalten wird. Weiter verfügen wir, nach der erfolgreichen Begebung unserer EUR 250 Mio. Anleihe im vergangenen November, über ausreichend Finanzmittel, um unseren Businessplan ohne kurzfristige Kapitalmarktmassnahmen umsetzen zu können.

Bericht der Revisionsstelle

an die Generalversammlung der Peach Property Group AG

Zürich

Bericht zur Prüfung der Konzernrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Konzernrechnung der Peach Property Group AG und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der konsolidierten Periodenerfolgsrechnung und der konsolidierten Gesamtergebnisrechnung für das am 31. Dezember 2019 endende Jahr, der konsolidierten Bilanz zum 31. Dezember 2019, der konsolidierten Geldflussrechnung und der Veränderung des konsolidierten Eigenkapitals für das dann endende Jahr sowie dem Anhang zur Konzernrechnung, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Konzernrechnung (Seite 59 bis 129) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2019 sowie dessen Ertragslage und Cashflows für das dann endende Jahr in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) und entspricht dem schweizerischen Gesetz.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz, den International Standards on Auditing (ISA) sowie den Schweizer Prüfungsstandards (PS) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Konzernrechnung“ unseres Berichts weitergehend beschrieben.

Wir sind von dem Konzern unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands sowie dem Code of Ethics for Professional Accountants des International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA Code), 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.

Unser Prüfungsansatz

Überblick



Gesamtwesentlichkeit Konzernrechnung: CHF 3'800'000

Wir haben den Konzern mit einem zentralen Prüftteam in Deutschland und der Schweiz geprüft. Unsere Prüfung adressiert den Betriebsertrag, die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten des Konzerns vollständig.

Als besonders wichtige Prüfungssachverhalte haben wir folgende Themen identifiziert:

Bewertung der Renditeigenschaften

Aktiven aus steuerlichen Verlustvorträgen

PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, Postfach, 8050 Zürich
Telefon: +41 58 792 44 00, Telefax: +41 58 792 44 10, www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied eines globalen Netzwerks von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.

Wesentlichkeit

Der Umfang unserer Prüfung ist durch die Anwendung des Grundsatzes der Wesentlichkeit beeinflusst. Unser Prüfungsurteil zielt darauf ab, hinreichende Sicherheit darüber zu geben, dass die Konzernrechnung keine wesentlichen falschen Darstellungen enthält. Falsche Darstellungen können beabsichtigt oder unbeabsichtigt entstehen und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden kann, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieser Konzernrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen können.

Auf der Basis unseres pflichtgemässen Ermessens haben wir quantitative Wesentlichkeitsgrenzen festgelegt, so auch die Wesentlichkeit für die Konzernrechnung als Ganzes, wie nachstehend aufgeführt. Die Wesentlichkeitsgrenzen, unter Berücksichtigung qualitativer Erwägungen, erlauben es uns, den Umfang der Prüfung, die Art, die zeitliche Einteilung und das Ausmass unserer Prüfungshandlungen festzulegen sowie den Einfluss wesentlicher falscher Darstellungen, einzeln und insgesamt, auf die Konzernrechnung als Ganzes zu beurteilen.

Gesamtwesentlichkeit Konzernrechnung	CHF 3'800'000
Herleitung	1 % des Nettovermögens (Eigenkapital)
Begründung für die Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit	Als Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit wählen wir das Nettovermögen, da dies aus unserer Sicht eine branchenübliche Bezugsgrösse für Wesentlichkeitsüberlegungen im Immobilienanlagegeschäft darstellt.

Umfang der Prüfung

Zur Durchführung angemessener Prüfungshandlungen haben wir den Prüfungsumfang so ausgestaltet, dass wir ein Prüfungsurteil zur Konzernrechnung als Ganzes abgeben können, unter Berücksichtigung der Konzernorganisation, der internen Kontrollen und Prozesse im Bereich der Rechnungslegung sowie der Branche, in welcher der Konzern tätig ist.

Wir haben hierbei insbesondere jene Bereiche berücksichtigt, in denen Ermessensentscheide getroffen werden. Dies trifft zum Beispiel auf wesentliche Schätzungen in der Rechnungslegung zu, bei denen Annahmen gemacht werden und die von den zukünftigen Ereignissen abhängen. Die Prüfungshandlungen wurden von einem zentralen Prüfungsteam in der Schweiz und Deutschland durchgeführt und adressierten alle Konzernaktiven und -passiven.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

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

Bewertung der Renditeliegenschaften

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt

Die Renditeliegenschaften stellen mit CHF 1'074 Millionen (89 % der Bilanzsumme) eine bedeutende Bilanzposition des Konzerns zum 31. Dezember 2019 dar.

Die Bewertung erfolgt zum Marktwert in Übereinstimmung mit IAS 40 und IFRS 13. Wir verweisen auf die Erläuterung 5 im Anhang zur Konzernrechnung (ab Seite 82).

Wir erachten die Prüfung der Bewertung der Renditeliegenschaften als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt wegen der Höhe der Bilanzposition, der Bedeutung der Angemessenheit des Bewertungsmodells und der zugrundeliegenden Annahmen in der Bewertung.

Die Marktwerte werden mittels Discounted-Cash-Flow Modell (DCF-Modell) ermittelt. Die relevantesten Annahmen sind der Diskontierungssatz, die erzielbaren Mietpreise pro Quadratmeter sowie die Leerstandsquote. Die Annahmen werden anhand von Marktvergleichen ermittelt und sind in der Erläuterung 5 offengelegt.

Bei Renditeliegenschaften in Entwicklung oder Sanierung werden zudem wesentliche Annahmen in Bezug auf die Instandsetzungs- oder Instandstellungskosten getroffen. Ergänzend muss ein Zeitraum für die Vermietung respektive den Abbau des Leerstands berücksichtigt werden.

Der Konzern liess sämtliche Renditeliegenschaften von einem unabhängigen Liegenschaftsexperten per 31. Dezember 2019 bewerten.

Unser Prüfungsvorgehen

Wir haben die Ausgestaltung und Existenz der für den Bewertungsprozess der Liegenschaften relevanten Kontrollen beurteilt und überprüft.

Zudem haben wir insbesondere folgende Prüfungshandlungen vorgenommen:

- Wir haben die Fachkompetenz, Unabhängigkeit und die Beauftragung des Liegenschaftsexperten beurteilt. Dies erfolgt mittels Einsicht in die entsprechende Auftragsbestätigung und Beurteilung der Zweckmässigkeit des Auftrags, Durchsicht der Lebensläufe der verantwortlichen Personen sowie einer Besprechung mit dem verantwortlichen Experten.
- Unter Beizug von PwC Prüfungssachverständigen haben wir Stichproben von Bewertungen in Bezug auf die Bewertungsmethodik, -annahmen und -ergebnis beurteilt. Die Stichprobenauswahl basiert auf einer Mehrjahresplanung (Rotation) und weitergehenden analytischen Prüfungshandlungen (risikobasiert).
- Die wesentlichen Veränderungen in den Bewertungsparametern sowie die grössten Wertveränderungen oder Einwertungsgewinne auf Stufe Einzelobjekt wurden mit der Geschäftsleitung besprochen und mit eigenen Erwartungen verglichen.

Wir erachten das von der Geschäftsleitung angewandte Bewertungsverfahren und die darin verwendeten Parameter als eine angemessene und ausreichende Grundlage für die Bewertung der Renditeliegenschaften.

Aktiven aus steuerlichen Verlustvorträgen

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt

Der Konzern verfügt über Verlustvorträge von CHF 127 Millionen und hat dafür latente Steuerguthaben von CHF 19 Millionen aktiviert. Die latenten Steuerguthaben aus Verlustvorträgen stellen eine bedeutende Bilanzposition dar.

Wie in der Erläuterung 17 im Anhang zur Konzernrechnung (ab Seite 113) ausgeführt, ist für die Aktivierung der Verlustvorträge IAS 12 massgebend.

Der Konzern plant die Nutzbarkeit der Verlustvorträge pro Gesellschaft und muss Annahmen über die laufenden Erträge sowie zukünftige realisierbare Gewinne aus der Vermietung und den Verkäufen von Rendite- oder Entwicklungsliegenschaften und über den Zeitpunkt der Realisation treffen.

Es besteht das Risiko, dass Verlustvorträge ungenutzt verfallen, sollten geplante Gewinne nicht rechtzeitig realisiert werden können.

Unser Prüfungsvorgehen

Wir haben die Ausgestaltung und Existenz der relevanten Kontrollen beurteilt und überprüft.

Zudem haben wir insbesondere folgendes für die bedeutenden latenten Steuerguthaben aus steuerlichen Verlustvorträgen geprüft:

- Wir besprachen die Aktivierbarkeit und Werthaltigkeit von Verlustvorträgen auf Gesellschaftsebene mit der Geschäftsleitung
- Auf der Basis von aktuellen und zukünftigen erwarteten steuerlichen Ergebnissen haben wir die Aktivierbarkeit und Werthaltigkeit beurteilt. Insbesondere haben wir die angenommenen zukünftigen Gewinne mit denjenigen aus den Entwicklungs- und Renditeliegenschaftsportfolios verglichen.
- Die aktuellen Annahmen wurden den Erwartungen zur Nutzung in den Vorjahren gegenübergestellt. Dadurch identifizieren wir allfällige Zeitverschiebungen und zu optimistische Annahmen.
- Unter Beizug von PwC Sachverständigen in Deutschland und in der Schweiz haben wir die steuerliche Organisation, die Existenz und Nutzbarkeit von Verlustvorträgen aus steuerrechtlicher Sicht beurteilt.

Unsere Prüfungsergebnisse stützen die Annahmen der Geschäftsleitung zur Aktivierbarkeit und Werthaltigkeit der steuerlichen Verlustvorträge.

Übrige Informationen im Geschäftsbericht

Der Verwaltungsrat ist für die übrigen Informationen im Geschäftsbericht verantwortlich. Die übrigen Informationen umfassen alle im Geschäftsbericht dargestellten Informationen, mit Ausnahme der Konzernrechnung, der Jahresrechnung und des Vergütungsberichts der Peach Property Group AG und unserer dazugehörigen Berichte.

Die übrigen Informationen im Geschäftsbericht sind nicht Gegenstand unseres Prüfungsurteils zur Konzernrechnung und wir machen keine Prüfungsaussage zu diesen Informationen.

Im Rahmen unserer Prüfung der Konzernrechnung ist es unsere Aufgabe, die übrigen Informationen im Geschäftsbericht zu lesen und zu beurteilen, ob wesentliche Unstimmigkeiten zur Konzernrechnung oder zu unseren Erkenntnissen aus der Prüfung bestehen oder ob die übrigen Informationen anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen. Falls wir auf der Basis unserer Arbeiten zu dem Schluss gelangen, dass eine wesentliche falsche Darstellung der übrigen Informationen vorliegt, haben wir darüber zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang keine Bemerkungen anzubringen.

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Konzernrechnung

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Konzernrechnung, die in Übereinstimmung mit den IFRS und den gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt, und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Konzernrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung der Konzernrechnung ist der Verwaltungsrat dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen.

tigkeit – sofern zutreffend – anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, der Verwaltungsrat beabsichtigt, entweder den Konzern zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Konzernrechnung

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

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Konzernrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTsuisse: <http://expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und dem Schweizer Prüfungsstandard 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrates ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Konzernrechnung existiert.

Wir empfehlen, die vorliegende Konzernrechnung zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers AG

René Rausenberger
Revisionsexperte
Leitender Revisor

Philipp Gnädinger
Revisionsexperte

Zürich, 27. März 2020





Wüest Partner AG, Zürich & W&P Immobilienberatung GmbH, Frankfurt a. M.

Peach Property Group AG
Geschäftsleitung
Neptunstrasse 96
8032 Zürich

Zürich/Frankfurt, 16. März 2020

Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten

An die Geschäftsleitung der Peach Property Group AG

Referenz-Nummern:
102079.0054, 106128.0019

Auftrag

Im Auftrag der Geschäftsleitung der Peach Property Group AG (Peach Property) hat Wüest Partner (Wüest Partner AG, Zürich bzw. W&P Immobilienberatung GmbH, Frankfurt a. M.) die von der Peach Property gehaltenen Liegenschaften bzw. Cluster von Liegenschaften zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 31. Dezember 2019 bewertet. Bewertet wurden sämtliche Anlage- und Entwicklungsliegenschaften.

Bewertungsstandards

Wüest Partner bestätigt, dass die Bewertungen im Rahmen der national und international gebräuchlichen Standards und Richtlinien, insbesondere in Übereinstimmung mit den International Valuation Standards (IVS und RICS/Red Book) durchgeführt wurden. Sie erfolgten zudem gemäss den Anforderungen der SIX Swiss Exchange.

Rechnungslegungsstandards

Die ermittelten Marktwerte der Anlageliegenschaften entsprechen dem «Fair Value», wie er in den «International Financial Reporting Standards» (IFRS) gemäss «International Account Standard» IAS 40 (Investment Property) und IFRS 13 (Fair Value Measurement) umschrieben wird.

Die Entwicklungsliegenschaften mit künftiger geplanter Nutzung als Anlageliegenschaften werden durch die Peach Property gemäss IAS 40 beziehungsweise das Areal und Entwicklungsliegenschaften mit Absicht zum Verkauf gemäss IAS 2 (Inventories) bilanziert.

Definition des «Fair Value»

Der «Fair Value» ist der Preis, den unabhängige Marktteilnehmer unter marktüblichen Bedingungen zum Bewertungsstichtag beim Verkauf eines Vermögenswertes vereinnahmen bzw. bei Übertragung einer Verbindlichkeit (Schuld) bezahlen würden (Abgangs-Preis bzw. Exit-Preis).

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

W&P Immobilienberatung GmbH
Bockenheimer Landstraße 98-100
60323 Frankfurt am Main
Deutschland
T +49 69 2193 888-0
wuestpartner.com/de
Regulated by RICS

Ein Exit-Preis ist der im Kaufvertrag postulierte Verkaufspreis, worauf sich die Parteien gemeinsam geeinigt haben. Transaktionskosten, üblicherweise bestehend aus Maklerprovisionen, Transaktionssteuern sowie Grundbuch- und Notarkosten, bleiben bei der Bestimmung des Fair Value unberücksichtigt. Der Fair Value wird somit entsprechend des Paragraphen 25 IFRS 13 nicht um die beim Erwerber bei einem Verkauf anfallenden Transaktionskosten korrigiert (Gross Fair Value).

Umsetzung des Fair Value

Der Fair Value ist auf der Basis der bestmöglichen Verwendung einer Immobilie ermittelt (Highest and best use). Die bestmögliche Nutzung ist die Nutzung einer Immobilie, die deren Wert maximiert. Diese Annahme unterstellt eine Verwendung, die technisch/physisch möglich, rechtlich erlaubt und finanziell realisierbar ist. Zukünftige Investitionsausgaben zur Verbesserung oder Wertsteigerung einer Immobilie werden entsprechend in der Fair Value-Bewertung berücksichtigt.

Die Anwendung des Highest and best use-Ansatzes orientiert sich am Grundsatz der Wesentlichkeit der möglichen Wertdifferenz im Verhältnis des Wertes der Einzelimmobilie und des gesamten Immobilienvermögens sowie in Bezug zur möglichen absoluten Wertdifferenz. Potenzielle Mehrwerte einer Immobilie, welche sich innerhalb der üblichen Schätztoleranz einer Einzelbewertung bewegen, werden hier als unwesentlich betrachtet und in der Folge vernachlässigt.

Die Wertermittlung der Immobilien der Peach Property erfolgt mit einer modellbasierten Bewertung gemäss Level 3 auf Basis von nicht direkt am Markt beobachtbaren Inputparametern, wobei auch hier angepasste Marktpreise (Level 2)-Inputparameter Anwendung finden (beispielsweise Marktmieten, Betriebs-/Unterhaltskosten, Diskontierungs-/Kapitalisierungssätze, Verkaufserlöse von Eigentumswohnungen). Nicht beobachtbare Inputfaktoren werden nur dann verwendet, wenn relevante beobachtbare Inputfaktoren nicht zur Verfügung stehen. Für die spezifischen Annahmen und die Änderungen zum Vorjahr sei auf Anhang 5 der geprüften Konzernrechnung verwiesen.

Als wesentliche Inputfaktoren werden die Marktmieten, die Leerstände und die Diskontierungssätze definiert. Diese Faktoren werden durch Marktentwicklungen unterschiedlich beeinflusst. Ändern sich die Inputfaktoren, so verändert sich auch der Fair Value der Immobilie. Diese Veränderungen werden anhand von statischen Sensitivitätsanalysen je Inputfaktor simuliert.

Es werden die Bewertungsverfahren angewendet, die im jeweiligen Umstand sachgerecht sind und für die ausreichend Daten zur Ermittlung des Fair Value zur Verfügung stehen, wobei die Verwendung relevanter beobachtbarer Inputfaktoren maximiert und jene nicht beobachtbarer Inputfaktoren minimiert wird.

Bewertungsmethode

Wüest Partner bewertete die Immobilien der Peach Property mit Hilfe der Discounted-Cashflow-Methode (DCF). Dabei wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe der in Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt pro Liegenschaft, in Abhängigkeit ihrer individuellen Chancen und Risiken, marktgerecht und risikoadjustiert.

Grundlagen der Bewertung

Alle Liegenschaften sind Wüest Partner aufgrund der durchgeführten Besichtigungen und der zur Verfügung gestellten Unterlagen bekannt. Sie wurden in Bezug auf ihre Qualitäten und Risiken (Attraktivität und Vermietbarkeit der Mietobjekte, Bauweise und Zustand, Mikro- und Makrolage usw.) analysiert. Heute

leerstehende Mietobjekte wurden unter Berücksichtigung einer marktüblichen Vermarktungsdauer bewertet.

Die Liegenschaften werden von Wüest Partner bei Zukauf sowie danach mindestens im Dreijahresturnus bzw. nach Beendigung grösserer Umbauarbeiten besichtigt. In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 wurden in Deutschland 96 Liegenschaften bzw. Liegenschaften-Cluster (davon die 52 Cluster des zugekauften Portfolio Grande) besichtigt. In der Schweiz wurden im selben Zeitraum alle 6 Liegenschaften besichtigt.

Ergebnisse

Per 31. Dezember 2019 wurden von Wüest Partner die Werte der insgesamt 264 Anlageliegenschaften und Anlageliegenschaften-Cluster sowie 3 Entwicklungsliegenschaften nach IAS 40 ermittelt:

- 261 Anlageliegenschaften und Anlageliegenschaften-Cluster in Deutschland: 960.319.200 EUR
- 3 Anlageliegenschaften in der Schweiz: 23.360.000 CHF
- 3 Entwicklungsliegenschaften in der Schweiz: 48.850.000 CHF

Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019 sind 4 Liegenschaften in Marl, 6 Anlageliegenschaften-Cluster in Kaiserslautern sowie das sogenannte «Portfolio Grande» mit 52 Anlageliegenschaften-Clustern in den Städten Bochum, Bielefeld, Essen, Gelsenkirchen, Kaiserslautern und Velbert infolge Zukaufs hinzugekommen und wurden von Wüest Partner bewertet.

Verkauft wurden 6 Liegenschaften (Yoo Berlin, 2 Liegenschaften in Bad Grund, 2 Liegenschaften in Heidenheim, 1 Liegenschaft in Dortmund). Ausserdem wurden 24 Wohneinheiten sowie Garagen und Parkplätze in Heidenheim verkauft (Stand 28. Oktober 2019); die betroffenen Liegenschaften weisen nun weniger Wohnungen, Garagen und Parkplätze auf.

Durch das Teilen (2x) und Zusammenlegen (1x) von Anlageliegenschaften-Clustern im Rahmen des Bewertungsprojektes hat sich die Anzahl der zu bewertenden Liegenschaften in Deutschland zusätzlich um 1 Anlageliegenschaften-Cluster erhöht.

In der Schweiz wurde 1 Entwicklungsliegenschaft veräussert und nicht mehr bewertet. 1 andere Entwicklungsliegenschaft («Seeclub») ist hinzugekommen und wurde von Wüest Partner bewertet.

Corona-Virus/COVID-19

Nach dem Bewertungsstichtag, insbesondere im März 2020, sind im Zusammenhang mit dem Corona-Virus und dem Kampf gegen die Pandemie in vielen Ländern inklusive Deutschland und der Schweiz einschneidende Massnahmen in Kraft gesetzt worden. Dies ist in den per 31. Dezember 2019 ermittelten Marktwerten nicht berücksichtigt. Die Folgen der Massnahmen sind im Moment schlecht quantifizierbar, da das Ausmass und die Dauer der ergriffenen Massnahmen noch nicht klar sind und bisher kaum Vergleichsabschlüsse und Transaktionen unter diesen Randbedingungen vorliegen. Die Bewertungsunsicherheit ist daher aktuell erhöht.

Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

Im Einklang mit der Geschäftspolitik von Wüest Partner erfolgte die Bewertung der Liegenschaften der Peach Property unabhängig und neutral. Sie dient lediglich dem vorgängig genannten Zweck. Wüest Partner übernimmt keine Haftung gegenüber Dritten.

Bewertungshonorar

Die Vergütung für die Bewertungsleistungen erfolgt unabhängig vom Bewertungsergebnis. Sie basiert auf der Anzahl der zu erstellenden Bewertungen.

Zürich/Frankfurt, 16. März 2020

Wüest Partner AG / W&P Immobilienberatung GmbH



Jan Bärthel MRICS, Geschäftsführer, Partner



Patrik Schmid MRICS, Partner



Volker Ottenströer, Leiter Standort Hamburg, Director



Einzelabschluss der Peach Property Group AG 2019

Bilanz	142
Erfolgsrechnung	144
Anhang zur Jahresrechnung	145
Bericht der Revisionsstelle	158

Bilanz

Aktiven				
in TCHF	Anhang	31.12.2019	31.12.2018	
Umlaufvermögen				
Flüssige Mittel		17 617	23 946	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen				
Dritte		0	1	
Gruppe	3	6 738	13 452	
Assoziierte und Joint Ventures		0	3	
Delkredere		0	-1	
Kurzfristige Finanzforderungen				
Dritte	4	5 507	0	
Gruppe	4	78 539	35 564	
Übrige kurzfristige Forderungen				
Dritte		46	221	
Nahestehende		28	0	
Entwicklungsliegenschaften	5	0	789	
Aktive Rechnungsabgrenzungen				
Dritte		106	65	
Gruppe		0	133	
Total Umlaufvermögen		108 581	74 173	
Anlagevermögen				
Finanzanlagen				
Gruppe	6	114 121	134 759	
Assoziierte und Joint Ventures	6	13 102	12 769	
Wertberichtigungen	7	-14 495	-34 380	
Übrige langfristige Forderungen				
Dritte		50	50	
Beteiligungen	8	40 296	40 296	
Wertberichtigungen	9	-212	-352	
Sachanlagen		53	62	
Immaterielle Werte	10	675	254	
Total Anlagevermögen		153 590	153 458	
Total Aktiven		262 171	227 631	

Bilanz (Fortsetzung)

Passiven				
in TCHF	Anhang	31.12.2019	31.12.2018	
Fremdkapital				
Kurzfristiges Fremdkapital				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
Dritte		511	69	
Gruppe	11	28	9 183	
Assoziierte und Joint Ventures		0	2	
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten				
Dritte	12	15 195	9 963	
Gruppe	12	24 972	4 016	
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten				
Dritte		79	1 162	
Nahestehende		0	11	
Laufende Steuerverpflichtungen		354	225	
Passive Rechnungsabgrenzungen				
Dritte	13	1 659	4 151	
Nahestehende und Organe		1 479	926	
Kurzfristige Rückstellungen	15	1 823	916	
Total kurzfristiges Fremdkapital		46 100	30 624	
Langfristiges Fremdkapital				
Langfristige Finanzverbindlichkeiten				
Dritte	14	88 081	114 611	
Gruppe	14	19 643	21 560	
Langfristige Rückstellungen	15	815	1 839	
Total langfristiges Fremdkapital		108 539	138 010	
Total Fremdkapital		154 639	168 634	
Eigenkapital				
Aktienkapital		6 601	5 488	
Gesetzliche Kapitaleinlagen *		103 159	73 950	
Gesetzliche Gewinnreserven		5 522	5 522	
Bilanzverlust				
Vortrag		-25 949	-19 128	
Ergebnis		18 228	-6 821	
Eigene Kapitalanteile	21	-29	-14	
Total Eigenkapital		107 532	58 997	
Total Passiven		262 171	227 631	

* Davon per 31.12.2018 bestätigt TCHF 73 936.

Erfolgsrechnung

in TCHF	Anhang	31.12.2019	31.12.2018
Ertrag aus Bautätigkeit und Entwicklung	16	232	-969
Aufwand aus Bautätigkeit und Entwicklung	16	-54	-7 199
Erfolg aus Bautätigkeit und Entwicklung		178	-8 168
Übriger Betriebsertrag	17	8 715	6 699
Betriebsergebnis		8 893	-1 469
Personalaufwand		-5 755	-4 619
Übriger Betriebsaufwand	18	-4 588	-2 448
Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)		-1 450	-8 536
Wertberichtigungen	7	20 026	-1 535
Abschreibungen		-118	-107
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		18 458	-10 178
Finanzertrag	19	8 721	13 882
Finanzaufwand	19	-8 951	-10 529
Ergebnis vor Steuern		18 228	-6 825
Ertragssteuern		0	4
Ergebnis nach Steuern		18 228	-6 821

Anhang zur Jahresrechnung

Die vorliegende Jahresrechnung haben wir gemäss den Vorschriften des Schweizerischen Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Obligationenrechts (Art. 957 bis 962) erstellt.

Die Peach Property Group AG ist die oberste Muttergesellschaft der Peach Property Gruppe. Wir sind eine an der

SIX Swiss Exchange kotierte Aktiengesellschaft schweizerischen Rechts und erstellen die Gruppenrechnung in Übereinstimmung mit den Internationalen Financial Reporting Standards (IFRS). Wir verzichteten nach Art. 961d Abs. 1 OR im Einzelabschluss auf die zusätzlichen Angaben im Anhang sowie die Geldflussrechnung und verweisen in diesem Zusammenhang auf unsere Gruppenrechnung.

1

Angewandte Bewertungsgrundsätze

Die wesentlichen Positionen der Jahresrechnung sind wie folgt bewertet:

1.1 Forderungen und Finanzanlagen

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Finanzforderungen, übrige Forderungen sowie Finanzanlagen bilanzieren wir zu Nominalwerten. Forderungen, die später als 12 Monate nach dem Bilanzstichtag fällig werden, weisen wir als langfristige Forderungen oder Finanzanlagen

aus. Wo notwendig nehmen wir individuelle Wertberichtigungen vor.

Finanzforderungen und Finanzanlagen enthalten verzinsliche Forderungen und gewährte Darlehen.

1.2 Beteiligungen

Beteiligungen bilanzieren wir zu Anschaffungskosten inklusive Transaktionskosten. Sinkt der Nutzwert einer Beteiligung basierend auf Ertragswertberechnungen nach-

haltig unter den bisherigen Buchwert erfassen wir eine Wertberichtigung.

1.3 Kurzfristige und langfristige Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten bilanzieren wir zum Nominalwert. Verbindlichkeiten, die innert Jahresfrist zur Rückzahlung fällig werden weisen wir als kurzfristige, solche die später als 12 Monate nach dem Bilanzstichtag fällig werden, als langfristige Posten aus.

Finanzverbindlichkeiten enthalten verzinsliche Verbindlichkeiten und erhaltene Darlehen.

1.4 Rückstellungen

Wir bilden Rückstellungen, wenn wir aufgrund eines eingetretenen Ereignisses eine Verpflichtung haben oder erwarten, die zu einem Mittelabfluss führt. Die Bemessung der Rückstellung basiert auf der bestmöglichen Schätzung

unter Berücksichtigung der wesentlichen Risiken und Unsicherheiten. Die effektiv angefallenen Kosten verrechnen wir bei Zahlung gegen die gebildeten Rückstellungen.

1.5 Umsatzerfassung

Erträge aus Bautätigkeit und Entwicklung ermitteln wir auf Basis der am Bilanzstichtag für Kunden erbrachten Leistungen. Die Erlöse erfassen wir erst, wenn die Höhe ver-

lässlich bestimmt werden kann und wenn es hinreichend wahrscheinlich ist, dass uns der wirtschaftliche Nutzen zufließen wird.

1.6 Fremdwährungspositionen

Die Fremdwährungspositionen der Forderungen und Verbindlichkeiten bewerten wir zum Kurs am Bilanzstichtag unter Berücksichtigung des Niederstwertprinzips. Fremd-

währungstransaktionen unter dem Jahr bewerten wir zum monatlichen Durchschnittskurs. Zum Bilanzstichtag haben wir folgende Fremdwährungskurse angewendet:

	31.12.2019	31.12.2018
CHF / EUR	1,0854	1,1263

1.7 Ausweis von Positionen gegenüber Beteiligten und Organen

Wir weisen Positionen gegenüber Beteiligten, Organen und Nahestehenden wie folgt aus:

Organe der Gesellschaft	«Organe»
Direkt und indirekt gehaltene Gruppengesellschaften	«Gruppe»
Assoziierte und Joint Ventures	«Assoziierte und Joint Ventures»
Sonstige Nahestehende	«Nahestehende»

2

Reorganisation der deutschen Gesellschaftsstruktur

In der Berichtsperiode haben wir die ehemaligen Entwicklungsgesellschaften VD Harvestehuder Weg I GmbH & Co. KG, VD Harvestehuder Weg II GmbH & Co. KG, VD Berlin Chausseestrasse 106 GmbH & Co. KG sowie Am Zirkus 1 GmbH & Co. KG mit der Yoo Berlin GmbH & Co. KG sowie die entsprechenden Komplementär-Gesellschaften VD Berlin Chausseestrasse 106 Verwaltungs GmbH, VD Harvestehuder Weg I Verwaltungs GmbH, VD Harvestehuder Weg II Verwaltungs GmbH und Am Zirkus 1 Berlin Verwaltungs GmbH mit der Yoo Berlin Verwaltung GmbH

verschmolzen und dadurch die Gesellschaftsstruktur wesentlich verschlankt. Durch den Verkauf der Beteiligung der Peach Property Group (Deutschland) AG von der Peach German Properties AG an die Yoo Berlin GmbH & Co. KG, die neu als Peach Property Management GmbH & Co. KG firmiert, sowie die Übertragung der operativen Tätigkeiten von der Peach Property Group (Deutschland) AG an die Peach Property Management GmbH & Co. KG konnten alle deutschen Gruppengesellschaften unter einer operativen Holding-Gesellschaft gebündelt werden.

3 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Das Bauprojekt «Wollerau Park» unserer Tochtergesellschaft WSZ Residential Development AG, für welches wir die Entwicklungs- und Bautätigkeit übernommen hatten, wurde im Vorjahr weitgehend abgeschlossen. Die zum

Ende des Vorjahres bestehende Forderung von TCHF 11 254 wurde im Berichtsjahr weitgehend beglichen, woraus die Abnahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen resultierte.

4 Kurzfristige Finanzforderungen

in TCHF	31.12.2019	31.12.2018
4,125 % WT 80 Immobilien-Business Deutschland GmbH	3 304	0
4,5 % Darlehen	2 203	0
Total kurzfristige Finanzforderungen Dritte	5 507	0
Peach German Properties AG	24 237	0
Peach Property Group (Deutschland) AG	54 118	35 470
Peach Property Management GmbH & Co. KG (ehemals Yoo Berlin GmbH & Co. KG)	184	0
VD Harvestehuder Weg II GmbH & Co. KG *	0	94
Total kurzfristige Finanzforderungen Gruppe	78 539	35 564

* Im Berichtsjahr angewachsen an die Peach Property Management GmbH & Co. KG.

In den Finanzforderungen Dritte ist eine mit 4,125 % verzinst, kotierte Anleihe mit Laufzeit bis zum Dezember 2020 enthalten. Weiter haben wir in der Berichtsperiode einem Dritten ein zu 4,5 % verzinsliches Darlehen gewährt. Das Darlehen hat eine Laufzeit bis zum Juni 2020.

Der nicht durch Rangrücktritte belastete Anteil der Finanzforderung der Peach German Properties AG haben wir in die kurzfristigen Finanzforderungen umgegliedert, da wir nach der Reorganisation der deutschen Gesell-

schaftsstruktur künftig mit Rückflüssen rechnen. Die Zunahme der Gesamtforderung (kurz- und langfristig) ist weitgehend auf zusätzliche Portfolio-Finanzierungen für Tochter- und Enkelgesellschaften zurückzuführen (siehe auch Anhang 6).

Im Rahmen des weiteren Wachstums der Gruppe haben wir zusätzliche Darlehen für Portfolio-Finanzierungen an die Peach Property Group (Deutschland) AG gewährt.

5 Entwicklungsliegenschaften

Die im Jahr 2018 von der Primogon AG durch Fusion übernommene Einheit des Entwicklungsprojektes «Seelofts» haben wir im Berichtsjahr verkauft.

6

Finanzanlagen

in TCHF	31.12.2019	31.12.2018
Peach German Properties AG	20 050	40 382
East West Wohnbau GmbH in Liquidation	1 393	1 406
Peach Property Group (Deutschland) AG	71 636	72 766
Peach Property Management GmbH & Co. KG (ehemals Yoo Berlin GmbH & Co. KG)	21 042	7 529
VD Harvestehuder Weg I GmbH & Co. KG *	0	12 391
Am Zirkus 1 Berlin GmbH & Co. KG *	0	285
Gruppe	114 121	134 759
Beach House AG	13 102	12 769
Assoziierte und Joint Ventures	13 102	12 769
Total Finanzanlagen	127 223	147 528

* Im Berichtsjahr angewachsen an die Peach Property Management GmbH & Co. KG.

7

Wertberichtigung Finanzanlagen

in TCHF	31.12.2019	31.12.2018
East West Wohnbau GmbH in Liquidation	1 393	1 406
Peach Property Management GmbH & Co. KG (ehemals Yoo Berlin GmbH & Co. KG)	0	7 529
VD Harvestehuder Weg I GmbH & Co. KG *	0	12 391
Am Zirkus 1 Berlin GmbH & Co. KG *	0	285
Gruppe	1 393	21 611
Beach House AG	13 102	12 769
Assoziierte und Joint Ventures	13 102	12 769
Total Wertberichtigung Finanzanlagen	14 495	34 380

* Im Berichtsjahr angewachsen an die Peach Property Management GmbH & Co. KG.

Infolge der im Berichtsjahr umgesetzten Reorganisation der Beteiligungsstruktur (siehe Anhang 2) konnten die Wertberichtigungen auf den Finanzanlagen gegenüber der Peach Property Management GmbH & Co. KG, basierend auf Ertragswertberechnungen, aufgelöst werden.

Die übrigen Wertberichtigungen haben wir im Berichtsjahr an die erwarteten Rückflüsse aus den jeweiligen Gesellschaften angepasst.

8

Beteiligungen

Firma	Ref.	Sitz	Grundkapital	Direkte Beteiligung	In-direkte Beteiligung	Nicht beherrschende Anteile	Abchlussdatum
Schweiz			TCHF	in %	in %	in %	
Peach German Properties AG	4	Stansstad	100	100,0			31.12.
WSZ Residential Development AG	3	Lachen	100	100,0			31.12.
Gretag AG	2/3	Zürich	500	100,0			31.12.
Österreich			TEUR	in %	in %	in %	
East West Wohnbau GmbH in Liquidation	3	Innsbruck	18	99,0		1,0	31.12.
Deutschland			TEUR	in %	in %	in %	
Peach Property Management GmbH & Co. KG (ehemals Yoo Berlin GmbH & Co. KG)	1/4	Köln	1		100,0		31.12.
PPM Verwaltung GmbH (ehemals Yoo Berlin Verwaltung GmbH)	5	Köln	25		100,0		31.12.
Peach Property Group (Deutschland) AG	4	Köln	5 000		100,0		31.12.
Munster Portfolio GmbH	2	Köln	25		100,0		31.12.
Portfolio Fassberg I GmbH & Co. KG	2	Köln	50		94,9	5,1	31.12.
Portfolio Erkrath Wohnen GmbH	2	Köln	25		100,0		31.12.
Portfolio Neukirchen L GmbH	2	Köln	25		94,9	5,1	31.12.
Portfolio Neukirchen S GmbH	2	Köln	25		94,9	5,1	31.12.
Portfolio Oberhausen GmbH	2	Köln	25		100,0		31.12.
Portfolio Bochum II GmbH	2	Köln	25		94,9	5,1	31.12.
Portfolio Bochum III GmbH (Sitzverlagerung nach DE in Arbeit)	2	Larnaca CY	0,1		94,0	6,0	31.12.
Portfolio Gelsenkirchen I GmbH	2	Köln	25		94,9	5,1	31.12.
Portfolio Gelsenkirchen II GmbH	2	Köln	25		94,9	5,1	31.12.
Portfolio Gelsenkirchen III GmbH	2	Köln	25		94,9	5,1	31.12.
Portfolio Gelsenkirchen IV GmbH	2	Köln	25		94,9	5,1	31.12.
Portfolio Essen I GmbH	2	Köln	25		94,9	5,1	31.12.
Portfolio Essen II GmbH	2	Köln	25		94,9	5,1	31.12.
Portfolio Essen III GmbH	2	Köln	25		94,9	5,1	31.12.
Portfolio Velbert GmbH	2	Köln	25		94,9	5,1	31.12.
Portfolio Marl GmbH	2	Köln	25		94,9	5,1	31.12.
Portfolio Bielefeld I GmbH	2	Köln	25		94,9	5,1	31.12.
Portfolio Bielefeld II GmbH	2	Köln	25		94,9	5,1	31.12.
Portfolio Ostwestfalen GmbH	2	Köln	25		100,0		31.12.
Portfolio Rheinland GmbH	2	Köln	25		94,9	5,1	31.12.
Portfolio Kaiserslautern I GmbH & Co. KG	2	Köln	1 000		100,0		31.12.
Portfolio Kaiserslautern II GmbH & Co. KG	2	Köln	1		100,0		31.12.
Portfolio Kaiserslautern III GmbH	2	Köln	25		94,9	5,1	31.12.
Portfolio KL Betzenberg IV GmbH	2	Köln	25		94,9	5,1	31.12.
Portfolio KL Betzenberg V GmbH	2	Köln	25		94,9	5,1	31.12.
Portfolio Kaiserslautern VI GmbH	2	Köln	25		94,9	5,1	31.12.
Yoo Düsseldorf Verwaltungs GmbH	5	Köln	25		100,0		31.12.
Portfolio Nordhessen GmbH & Co. KG	2	Köln	1		94,9	5,1	31.12.
Portfolio Nordhessen II GmbH	2	Köln	25		100,0		31.12.

	Ref.	Sitz	Grund- kapital	Direkte Beteili- gung	In- direkte Beteili- gung	Nicht beherr- schende Anteile	Ab- schluss- datum
Deutschland			TEUR	in %	in %	in %	
Portfolio Eschwege GmbH	2	Köln	25		100,0		31.12.
Portfolio Heidenheim I GmbH	2	Köln	25		100,0		31.12.
Portfolio Heidenheim II GmbH	2	Köln	25		100,0		31.12.
Peach Wertgrund GmbH	2	Köln	25		100,0		31.12.
Portfolio Dortmund Verwaltungs GmbH	2	Köln	25		100,0		31.12.
Portfolio Peach Property Projekt IX GmbH	2	Köln	25		100,0		31.12.
Portfolio Peach Property Projekt X GmbH	2	Köln	25		100,0		31.12.
Zymma Living GmbH	1	Köln	25		100,0		31.12.
Peach Cenda Hausverwaltungen GmbH	1	Köln	25		51,0	49,0	31.12.
Domibus Facility Services GmbH	1	Köln	25		100,0		31.12.
Peach Property Finance GmbH	1	Bonn	25		100,0		31.12.
Assoziierte Unternehmen			TCHF	in %	in %	in %	
Beach House AG	4	Wädenswil	100	46,6			31.12.

1 Dienstleistungsgesellschaft
 2 Projektgesellschaft Renditeliegenschaften
 3 Projektgesellschaft Entwicklungsliegenschaften

4 Beteiligungs- und Finanzierungsgesellschaft
 5 Verwaltungsgesellschaft/Komplementärin

9

Wertberichtigungen Beteiligungen

Die Wertberichtigungen betreffen folgende Beteiligungen:

in TCHF	31.12.2019	31.12.2018
East West Wohnbau GmbH in Liquidation	165	165
Peach German Properties AG	0	140
Beach House AG	47	47
Total Wertberichtigungen Beteiligungen	212	352

10

Immaterielle Werte

Die Investitionen in neue IT-Anwendungen haben wir aktiviert und schreiben sie über die Nutzungsdauer von 5 Jahren ab.

11

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Verbindlichkeiten gegenüber Gruppengesellschaften haben wir im Berichtsjahr weitgehend in verzinsliche Finanzverbindlichkeiten umgewandelt.

12 Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten

12.1 Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten Dritte

In dieser Position sind ein Darlehen eines Dritten im Betrag von TCHF 9 000, die im Berichtsjahr ausgegebene nachrangige Pflichtwandelanleihe im Betrag von TCHF 5 419

sowie die abgegrenzten Zinsen der Wandelhybrid- und Optionshybridanleihe enthalten.

Die Konditionen der Anleihe sind wie folgt:

Pflichtwandelanleihe (Ausgabe 2019)

Volumen:	TCHF 5 419	Wandelpreis:	CHF 33,04
Zinssatz:	2,50 % p.a., ab 14. Oktober 2019	Wandlung:	14. April 2020
Laufzeit:	14. April 2020	ISIN:	CH 0504274447

12.2 Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten Gruppe

in TCHF	31.12.2019	31.12.2018
WSZ Residential Development AG	4 829	0
Gretag AG	20 008	2 109
VD Berlin Chausseestrasse 106 GmbH & Co. KG *	0	1 783
Sonstige Gruppendarlehen	135	124
Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten Gruppe	24 972	4 016

* Im Berichtsjahr angewachsen an die Peach Property Management GmbH & Co. KG.

Die kurzfristige Finanzverbindlichkeit gegenüber der Gretag AG hat sich durch die Umwandlung der zum Ende des Vorjahres bestehenden Verbindlichkeit aus Lieferungen und Leistungen (siehe Anhang 11) sowie durch Gewährung weiterer Darlehen im Berichtsjahr erhöht.

Die Darlehensverbindlichkeit VD Berlin Chausseestrasse 106 GmbH & Co. KG wurde im Rahmen der Anwachsung an die Peach Property Management GmbH & Co. KG mit bestehenden Finanzforderungen verrechnet.

13 Passive Rechnungsabgrenzung

Der Rückgang erklärt sich mehrheitlich mit tieferen Abgrenzungspositionen gegenüber der WSZ Residential Development AG im Rahmen des weitgehend abgeschlossenen Bauprojekts.

14 Langfristige Finanzverbindlichkeiten

14.1 Langfristige Finanzverbindlichkeiten Dritte

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten Dritte enthalten analog des Vorjahres die ausgegebenen Hybridanleihen.

Die Konditionen sind wie folgt:

Optionshybridanleihe (Ausgabe 2018)

Volumen:	TCHF 58 568
Zinssatz:	1,75 % p.a., vom Emissionsdatum bis 22. Juni 2023 (inkl.) Kapitalmarktsatz (mind. 0 %) + 9,25 % p.a. ab 22. Juni 2023
Laufzeit:	unbegrenzt; erstmals kündbar durch Peach per 22. Juni 2023
Optionsrecht:	4 Optionsscheine pro Obligation von CHF 1 000
Ausübungsfrist:	25. Juni 2018 - 25. Juni 2021
Kotierung:	SIX Swiss Exchange AG
Ticker/ISIN:	PEA23 / CH0417376024
Ausgeübt 2019:	12 776 Optionsscheine (Vorjahr: 1 444)

Wandelhybridanleihe (Ausgabe 2017)

Volumen:	TCHF 59 000
Zinssatz:	3,00 % p.a., vom Emissionsdatum bis 30. September 2022 (inkl.) 3-Monats-Libor + 9,25 % p.a. ab 1. Oktober 2022
Laufzeit:	unbegrenzt; erstmals kündbar durch Peach per 30. September 2022
Wandelpreis:	CHF 29,50
Wandlung:	16. Oktober 2017 - 30. Dezember 2020 gegen Namensaktien mit CHF 1,00 Nennwert
Kotierung:	SIX Swiss Exchange AG
Ticker/ISIN:	PEA22 / CH0381952255
Wandlungen 2019:	TCHF 27 431 (Vorjahr: TCHF 670)

Die kapitalisierten Ausgabekosten der Optionshybridanleihe belaufen sich auf TCHF 1 080, diejenigen der Wandelhybridanleihe auf TCHF 1 390. Wir lösen diese unter

Anwendung der Effektivzinismethode über die Laufzeit der Anleihen auf.

14.2 Langfristige Finanzverbindlichkeiten Gruppe

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten bestehen analog dem Vorjahr gegenüber der Gretag AG. Den im Geschäftsjahr 2020 zu amortisierenden Anteil in Höhe von

TCHF 1 918 haben wir in die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten umgegliedert.

15

Rückstellungen

in TCHF	31.12.2019	31.12.2018
Garantierückstellungen	97	133
Aktienbasierte Vergütungen	1 196	213
Sonstige Rückstellungen	530	570
Kurzfristige Rückstellungen	1 823	916
Aktienbasierte Vergütungen	815	1 839
Langfristige Rückstellungen	815	1 839
Total Rückstellungen	2 638	2 755

Vesting eines Beteiligungsprogramms im Mai 2020. Den entsprechenden Anteil haben wir in die kurzfristigen Rückstellungen umgegliedert.

16

Ertrag und direkter Aufwand abgewickeltes Projektvolumen

Im Vorjahr resultierten Erträge und Aufwendungen von TCHF 9 734 beziehungsweise TCHF 6 188 für die Entwicklungs- und Bautätigkeit im Auftrag der WSZ Residential Development AG für das Projekt «Wollerau Park», das im Vorjahr weitgehend abgeschlossen wurde.

Weiter war im Vorjahr eine Gutschrift des Entwicklungshonorars zugunsten der Gretag AG im Betrag von TCHF 11 345 enthalten. Diese resultierte aus dem angenommenen gerichtlichen Vergleichsvorschlag bezüglich der für die Grundstückgewinnsteuer aus dem Verkauf des «Gretag Areals» maximal anrechenbaren Entwicklungshonorare.

Im Berichtsjahr sind im Ertrag aus Bautätigkeit und Entwicklung mehrheitlich der Verkaufserlös des Entwicklungsprojektes «Seelofts» von TCHF 760 sowie Auflösungen von Abgrenzungen des Vorjahrs enthalten. Der Aufwand aus Bautätigkeit und Entwicklung enthält hauptsächlich TCHF 1 179 aus dem Verkauf des Entwicklungsprojektes «Seelofts» sowie die Auflösung von Vorjahresabgrenzungen.

17

Übriger Betriebsertrag

Die im übrigen Betriebsertrag enthaltenen Gruppenumlagen haben sich im Zusammenhang mit zusätzlich erbrachten Leistungen für eine im Berichtsjahr durch eine

Gruppengesellschaft ausgegebene Anleihe im Umfang von EUR 250 Mio. und die Reorganisation der deutschen Gruppenstruktur erhöht.

18

Übriger Betriebsaufwand

Im Rahmen der Reorganisation der deutschen Gruppenstruktur sowie der Ausgabe der EUR-Anleihe sind im Berichtsjahr höhere Ausgaben für Beratungsleistungen entstanden (siehe auch Anhang 2 und 17).

19

Finanzertrag und -aufwand

Wir haben im Berichtsjahr die Zinsen für Finanzforderungen an Gruppengesellschaften der tieferen Kostenstruktur für aufgenommene Finanzierungen angepasst und die Zinsen um durchschnittlich 100 Basispunkte gesenkt, was mehrheitlich die Abnahme des Finanzertrags begründet.

Der Rückgang des Finanzaufwands erklärt sich mehrheitlich mit der leicht tieferen Kostenstruktur für aufgenommene Finanzierungen sowie tieferen Finanzierungskosten.

20

Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen

in TCHF

Total Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen

31.12.2019

27

31.12.2018

83

21 Eigene Kapitalanteile

in TCHF	2019		2018	
	Anzahl	Wert	Anzahl	Wert
Anfangsbestand	906	14	906	14
Kauf	11 080	344	0	0
Verkauf	-11 000	-329	0	0
Endbestand eigene Kapitalanteile	986	29	906	14

22 Verpfändete und anderweitig belastete Aktiven

	31.12.2019		31.12.2018
	TEUR	TCHF	TCHF
Mit Rangrücktritt belastete Aktiven			
East West Wohnbau GmbH in Liquidation	1 284	1 393	1 402
Peach German Properties AG		20 050	20 050
Peach Property Group (Deutschland) AG	20 500	22 250	23 090
VD Harvestehuder Weg I GmbH & Co. KG ¹	0	0	11 270
Peach Property Management GmbH & Co. KG (ehemals Yoo Berlin GmbH & Co. KG) ²	0	0	7 508
Forderungen gegenüber Gruppe		43 693	63 320
Beach House AG		13 102	4 682
Condominium Beach House AG ³		0	7 976
Forderungen gegenüber Assoziierten und Joint Ventures		13 102	12 658
Total mit Rangrücktritt belastete Aktiven		56 795	75 978

1 Im Berichtsjahr angewachsen an die Peach Property Management GmbH & Co. KG.

2 Im Vorjahr Anschaffungswert inkl. geäußerte Zinsen von käuflich erworbenen Darlehen.

Der Rangrücktritt umfasste zusätzlich die zum Kaufzeitpunkt bereits wertberechtigten Werte.

Im Berichtsjahr haben wir im Umfang der Überschuldung ein Patronat erteilt (siehe Anhang 25).

3 Im Berichtsjahr fusioniert mit der Beach House AG.

23 Anzahl Vollzeitstellen

Die Anzahl der Vollzeitstellen hat im Berichtsjahr wie auch im Vorjahr im Jahresdurchschnitt unter 50 betragen.

24 Nicht bilanzierte Leasingverbindlichkeiten

in TCHF	31.12.2019	31.12.2018
Miete (Verlängerung der Laufzeit bis 31.12.2023)	494	247
Fahrzeuge	88	141
Total nicht bilanzierte Leasingverbindlichkeiten	582	388

25 Bürgschaften, Eventualverbindlichkeiten und Garantieverpflichtungen zugunsten Dritter

in TCHF	31.12.2019	31.12.2018
Im Zusammenhang mit der Immobilienfinanzierung (Kreditvertrag) für das «Giessen Areal» (Wädenswil) sichert Peach Property Group AG mittels Garantie gegenüber der Bank die Erfüllung der Verbindlichkeiten von Gretag AG als Kreditnehmerin zu. Die Garantie ist auf TCHF 20 000 beschränkt.	20 000	20 000
Im Zusammenhang mit dem Reidbachprojekt der Stadt sichert die Peach Property Group AG gegenüber der Stadt Wädenswil mittels Patronat die Zahlungsverpflichtungen der Gretag AG als Grundeigentümerin zu. Das Patronat ist auf TCHF 6 000 beschränkt.	6 000	0
Im Zusammenhang mit einer privatrechtlichen Vereinbarung zur Tragung von Kosten aus Belastungen im Boden und Untergrund des «Giessen Areals» besichert Peach Property Group AG mittels Bürgschaft den Anspruch des ehemaligen Verhaltensstörers auf Schadloshaltung gegenüber Ansprüchen von Behörden und Dritter. Die Bürgschaft ist auf TCHF 250 beschränkt.	250	0
Für den Mietzins aus dem Mietvertrag der Peach Property Group (Deutschland) AG sichert Peach Property Group AG mittels Patronat gegenüber dem Vermieter drei Monatsmieten ab. Das Patronat ist auf TEUR 53 beschränkt.	58	60
Im Zusammenhang mit dem Abschluss eines Konsortialkredits der Peach Property Group (Deutschland) AG als Kreditnehmerin in Höhe von EUR 60 Mio. sichern Peach Property Group AG, Peach German Properties AG und Peach Property Management GmbH & Co. KG (ehemals Yoo Berlin GmbH & Co. KG) je die pünktliche Zahlung der aus dem Vertrag geschuldeten Beträge zu. Die Garantie ist auf TEUR 62 000 (Vorjahr: TEUR 50 500) beschränkt.	67 293	56 880
Im Zusammenhang mit einem Darlehen für «Erkrath Wohnen» bürgt Peach Property Group AG gegenüber der Bank für deren Ansprüche gegenüber Portfolio Erkrath Wohnen GmbH. Die Bürgschaft ist auf TEUR 2 000 beschränkt.	2 171	2 253
Im Zusammenhang mit einer Neufinanzierung bei den Portfolios «Neukirchen L» und «Neukirchen S» sichert Peach Property Group AG mittels selbstschuldnerischer Bürgschaft gegenüber der Bank die Erfüllung der Verbindlichkeiten von Peach Property Group (Deutschland) AG als Kreditnehmerin zu. Die Garantie ist auf TEUR 8 000 beschränkt.	8 683	9 011
Im Zusammenhang mit der Finanzierung des Portfolios «Oberhausen» sichert Peach Property Group AG mittels selbstschuldnerischer Bürgschaft gegenüber der Bank die Erfüllung der Verbindlichkeiten der Portfolio Oberhausen GmbH als Kreditnehmerin zu. Die Garantien sind auf TEUR 9 040 beschränkt.	9 812	10 181
Im Zusammenhang mit einer Neufinanzierung des Portfolios «Rheinland» sichert Peach Property Group AG mittels Garantieerklärung gegenüber der Bank die Erfüllung der Verbindlichkeiten von Portfolio Rheinland GmbH als Kreditnehmerin zu. Die Garantie ist auf TEUR 4 200 (Vorjahr: TEUR 3 000) beschränkt.	4 559	3 379

in TCHF	31.12.2019	31.12.2018
Im Zusammenhang mit der Finanzierung des Portfolios «Kaiserslautern» sichert Peach Property Group AG mittels selbstschuldnerischer Bürgschaft gegenüber der Bank die Erfüllung der Verbindlichkeiten von Portfolio Kaiserslautern I GmbH & Co. KG, Portfolio Kaiserslautern II GmbH & Co. KG und von Portfolio Kaiserslautern III GmbH als Kreditnehmerinnen zu. Die Garantie ist auf TEUR 6 100 (Vorjahr: TEUR 5 350) beschränkt.	6 621	6 025
Im Zusammenhang mit dem Verkauf von «Am Zirkus 1» an einen Spezial-Immobilienfonds der KanAm Grund sichert Peach Property Group AG mittels zwei Patronaten gegenüber der Käuferin die Erfüllung der Verbindlichkeiten der Am Zirkus 1 Berlin GmbH & Co. KG (neu Peach Management GmbH & Co. KG) als Verkäuferin zu. Die Patronate sind auf TEUR 4 500 beschränkt.	4 884	5 068
Im Zusammenhang mit der Finanzierung des Portfolios «Bochum II» sichert Peach Property Group AG mittels selbstschuldnerischer Bürgschaft gegenüber der Bank die Erfüllung der Verbindlichkeiten der Portfolio Bochum II GmbH als Kreditnehmerin zu. Die Bürgschaft ist auf TEUR 2 650 beschränkt.	2 876	2 985
Im Zusammenhang mit der Finanzierung des Portfolios «Nordhessen II» sichert Peach Property Group AG mittels selbstschuldnerischer Bürgschaft gegenüber der Bank die Erfüllung der Verbindlichkeiten der Portfolio Nordhessen II GmbH als Kreditnehmerin zu. Die Bürgschaft ist auf TEUR 2 200 beschränkt.	2 388	2 478
Im Zusammenhang mit der Finanzierung des Portfolios «Heidenheim» sichert Peach Property Group AG mittels selbstschuldnerischer Bürgschaft gegenüber der Bank die Erfüllung der Verbindlichkeiten der Portfolio Heidenheim I GmbH und Portfolio Heidenheim II GmbH als Kreditnehmerinnen zu. Die Bürgschaft ist auf TEUR 12 000 beschränkt.	13 025	13 516
Im Zusammenhang mit der Begebung einer Unternehmensanleihe über TEUR 250 000 besichert Peach Property Group AG mittels Garantie gegenüber den Obligationären die Erfüllung der Verbindlichkeiten der Peach Property Finance GmbH als Emittentin.	271 345	n.a.
Im Zusammenhang mit der Überschuldung der East West Wohnbau GmbH in Liquidation sichert die Peach Property Group AG die Zahlungsverpflichtung der Gesellschaft gegenüber allfälligen weiteren Drittgläubigern ab. Das Patronat ist auf TEUR 65 (Vorjahr: TEUR 55) beschränkt.	71	62
Im Zusammenhang mit der Überschuldung der Peach Property Management GmbH & Co. KG (ehemals Yoo Berlin GmbH & Co. KG) sichert die Peach Property Group AG die Zahlungsverpflichtung der Gesellschaft gegenüber allfälligen weiteren Drittgläubigern ab. Das Patronat ist auf TEUR 80 000 beschränkt.	86 830	0
Im Zusammenhang mit der Überschuldung der Peach Property Finance GmbH sichert die Peach Property Group AG die Zahlungsverpflichtung der Gesellschaft gegenüber allfälligen weiteren Drittgläubigern ab. Das Patronat ist auf TEUR 2 150 beschränkt.	2 334	0
Im Zusammenhang mit dem Vollzug des Kaufvertrags «Kaiserslautern» stellten Portfolio Kaiserslautern I GmbH & Co. KG, Portfolio Kaiserslautern II GmbH & Co. KG und Peach Property Group AG die Verkäufer für allfällige Ansprüche der Mieter auf Rückgabe von Mietsicherheiten frei.	0	11
Im Zusammenhang mit einem Darlehen für das Portfolio «Fassberg» bürgte Peach Property Group AG gegenüber der Bank für deren Ansprüche gegenüber Portfolio Fassberg I GmbH & Co. KG. Die Bürgschaft war auf TEUR 1 050 beschränkt.	0	1 183
Peach Property Group AG und deren Schweizer Tochtergesellschaften bilden die «MWST-Gruppe Peach Property Group AG». Die Mitglieder der MWST-Gruppe haften für Mehrwertsteuerpflichten und -schulden solidarisch.	p.m.	p.m.

26

Von Verwaltungsrat, Geschäftsleitung und Mitarbeitenden gehaltene Beteiligungswerte und Optionen

in Stück	31.12.2019			31.12.2018		
	Aktien	Optionen ¹	davon PSUs ¹	Aktien	Optionen ¹	davon PSUs ¹
Verwaltungsrat	172 140	26 000	26 000	135 168	28 000	28 000
Geschäftsleitung	808 264	83 500	43 500	836 898	94 000	54 000
Mitarbeitende	13 376	18 000	18 000	6 644	18 000	18 000
Total	993 780	127 500	87 500	978 710	140 000	100 000

¹ Ein Teil der Optionen wird in Performance Share Units (PSUs) gehalten.

27

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Keine bekannt.

Bericht der Revisionsstelle

an die Generalversammlung der Peach Property Group AG

Zürich

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Peach Property Group AG – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019 und der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 141 bis 157) zum 31. Dezember 2019 dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards (PS) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung“ unseres Berichts weitergehend beschrieben.

Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Unser Prüfungsansatz

Überblick



Gesamtwesentlichkeit: CHF 1'300'000

Zur Durchführung angemessener Prüfungshandlungen haben wir den Prüfungsumfang so ausgestaltet, dass wir ein Prüfungsurteil zur Jahresrechnung als Ganzes abgeben können, unter Berücksichtigung der Organisation, der internen Kontrollen und Prozesse im Bereich der Rechnungslegung sowie der Branche, in welcher die Gesellschaft tätig ist.

Als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt haben wir das folgende Thema identifiziert:

Bewertung von Beteiligungen und Gruppenforderungen

PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, Postfach, 8050 Zürich
Telefon: +41 58 792 44 00, Telefax: +41 58 792 44 10, www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied eines globalen Netzwerks von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.

Wesentlichkeit

Der Umfang unserer Prüfung ist durch die Anwendung des Grundsatzes der Wesentlichkeit beeinflusst. Unser Prüfungsurteil zielt darauf ab, hinreichende Sicherheit darüber zu geben, dass die Jahresrechnung keine wesentlichen falschen Darstellungen enthält. Falsche Darstellungen können beabsichtigt oder unbeabsichtigt entstehen und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden kann, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen können.

Auf der Basis unseres pflichtgemässen Ermessens haben wir quantitative Wesentlichkeitsgrenzen festgelegt, so auch die Wesentlichkeit für die Jahresrechnung als Ganzes, wie nachstehend aufgeführt. Die Wesentlichkeitsgrenzen, unter Berücksichtigung qualitativer Erwägungen, erlauben es uns, den Umfang der Prüfung, die Art, die zeitliche Einteilung und das Ausmass unserer Prüfungshandlungen festzulegen sowie den Einfluss wesentlicher falscher Darstellungen, einzeln und insgesamt, auf die Jahresrechnung als Ganzes zu beurteilen.

Gesamtwesentlichkeit	CHF 1'300'000
Herleitung	0.5 % der Vermögenswerte (Total Aktiven)
Begründung für die Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit	Als Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit wählten wir das Total der Vermögenswerte, da die Gesellschaft hauptsächlich Beteiligungen hält und Darlehen an Konzerngesellschaften gewährt. Zudem stellen die Vermögenswerte eine allgemein anerkannte Bezugsgrösse für Wesentlichkeitsüberlegungen von Holdinggesellschaften dar.

Umfang der Prüfung

Unsere Prüfungsplanung basiert auf der Bestimmung der Wesentlichkeit und der Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Darstellungen der Jahresrechnung. Wir haben hierbei insbesondere jene Bereiche berücksichtigt, in denen Ermessensentscheide getroffen wurden. Dies trifft zum Beispiel auf wesentliche Schätzungen in der Rechnungslegung zu, bei denen Annahmen gemacht werden und die von zukünftigen Ereignissen abhängen, die von Natur aus unsicher sind. Wie in allen Prüfungen haben wir das Risiko der Umgehung von internen Kontrollen durch die Geschäftsleitung und, neben anderen Aspekten, mögliche Hinweise auf ein Risiko für beabsichtigte falsche Darstellungen berücksichtigt.

Berichterstattung über besonders wichtige Prüfungssachverhalte aufgrund Rundschreiben 1/2015 der Eidgenössischen Revisionsaufsichtsbehörde

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

Bewertung von Beteiligungen und Gruppenforderungen

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt	Unser Prüfungsvorgehen
Beteiligungen und Gruppenforderungen stellen mit CHF 238 Millionen den grössten Teil der Aktiven dar. Die Bewertung von Beteiligungen und Gruppenforderungen erfolgt zum Anschaffungswert bzw. Nominalwert oder zum tieferen Marktwert. Wir verweisen auf die Erläuterungen im Anhang zur Jahresrechnung (ab Seite 145). Aufgrund ihrer betragsmässigen Höhe und den Ermessensspielräumen der Geschäftsleitung bei der Beurteilung der Werthaltigkeit erachten wir die Prüfung dieser Bilanzposition als einen besonders wichtigen Sachverhalt.	- Wir haben die Ausgestaltung und die Existenz der Schlüsselkontrollen der Gesellschaft hinsichtlich der Bewertungen von Beteiligungen und Gruppenforderungen beurteilt. - Wir haben jede bedeutende Beteiligung und Gruppenforderung geprüft und beurteilt, ob die Einzelbewertung vorgenommen wurde. - Wir haben bei jeder wesentlichen Beteiligung geprüft ob die Werthaltigkeit durch den Substanzwert, das operative Geschäft (Ertragswert) und der Finanzierung- und Liquiditätssituation gegeben ist. Dies umfasst im Wesentlichen einen Vergleich von Buchwert zu dem zugrundeliegenden Eigenkapital, Vergleiche zu den Marktwerten der gehaltenen Immobilienportfolios, sowie Befragungen der Geschäftsleitung und Einsichtnahme in Business Pläne. - Insbesondere bei Projektgesellschaften wurden die externen Bewertungen von Rendite- und Entwicklungsliegenschaften zugezogen, um eine allfällige Differenz zwischen Buch- und Marktwert festzustellen und in den Werthaltigkeitsüberlegungen zu berücksichtigen. - Bei den erfassten Wertberichtigungen auf Beteiligungen oder Gruppenforderungen haben wir geprüft, ob die nötigen Wertberichtigungen zuerst gegen den Beteiligungswert und im Anschluss gegen die Forderungshöhe sowie in ausreichender Höhe erfasst wurden. Unsere Prüfungsergebnisse stützen die von der Geschäftsleitung und vom Verwaltungsrat getroffenen Annahmen in der Beurteilung der Werthaltigkeit der Beteiligungen und Gruppenforderungen.

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Jahresrechnung

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

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

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

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

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Jahresrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTsuisse: <http://expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und dem Schweizer Prüfungsstandard 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrates ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers AG

René Rausenberger
Revisionsexperte
Leitender Revisor

Philipp Gnädinger
Revisionsexperte

Zürich, 27. März 2020



Kontakte

Peach Property Group AG

Dr. Thomas Wolfensberger
Chief Executive Officer

Dr. Marcel Kucher
Chief Financial Officer / Chief Operating Officer

Telefon + 41 44 485 50 00

Fax + 41 44 485 50 01

investors@peachproperty.com

Aktienregister

Telefon + 41 62 205 77 00

share.register@computershare.ch

Termine

Publikation Jahresergebnis 2019:

31. März 2020

Generalversammlung:

27. Mai 2020 in Zürich

Publikation Halbjahresergebnis 2020:

Dienstag, 25. August 2020

Impressum

Herausgeber:

Peach Property Group AG, Zürich

Inhaltliche Konzeption / Text:

edicto GmbH, Frankfurt /

Peach Property Group AG, Zürich

Realisation: edicto GmbH, Frankfurt

© Peach Property Group AG, 2020

Der Jahresbericht 2019 wurde in
deutscher und englischer Sprache verfasst.

Sie sind im Internet abrufbar unter
www.peachproperty.com.



Peach Property Group AG

Neptunstrasse 96

8032 Zürich | Schweiz

Tel +41 44 485 50 00

Fax +41 44 485 50 01

www.peachproperty.com