peach PROPERTY GROUP

Wachsen mit Werten.

Geschäftsbericht 2017

peachproperty.com

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.

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

Peach Property Group (konsolidiert)		31.12.2017	31.12.2016 Angepasst
Betriebsertrag	in TCHF	115 858	70 562
Betriebsergebnis	in TCHF	51 336	28 621
Ergebnis vor Steuern	in TCHF	51 548	17 048
Ergebnis nach Steuern	in TCHF	41 924	11 586
NAV IFRS	in TCHF	258 506	148 942
NAV Marktwert	in TCHF	272 214	165 323
Eigenkapital	in TCHF	258 506	148 942
davon Hybrid-Eigenkapital	in TCHF	106 822	49 251
Eigenkapitalquote (IFRS)	in %	41,6	43,5
Eigenkapitalquote (NAV Marktwert) [1]	in %	42,8	46,1
Marktwert Immobilienportfolio [1]	in TCHF	520 280	328 544
Mitarbeitende		35	30
Anzahl Aktien (à CHF 1,00)		5 443 388	4 991 923
Aktienkapital	in TCHF	5 443	4 992
Verwässerter Gewinn je Aktie	in CHF	6,70	1,87
Verwässerter FFO I je Aktie	in CHF	0,74	-5,27
NAV IFRS je Aktie [2]	in CHF	27,87	19,97
NAV Marktwert je Aktie [1,2]	in CHF	30,38	23,25
Börsenkurs am 31. Dezember	in CHF	28,95	15,70
Börsenkapitalisierung am 31. Dezember [3]	in TCHF	157 560	78 372

1 NAV Marktwert berechnet auf Basis der unabhängigen Wüest Partner-Bewertung inklusive zur Veräusserung gehaltene Objekte.
2 Ohne Berücksichtigung Hybrid-Eigenkapital.
3 Ohne eigene Aktien.

Inhalt

Editorial 4

Über Peach 6

Marktumfeld 12

Meilensteine 14

Highlights 2017 16

Portfolio 18

Interview mit der Geschäftsleitung 22

Informationen für Investoren 24

Corporate Governance- und Vergütungsbericht 29

Teil 1 – Corporate Governance 30

Teil 2 – Vergütungsbericht 45

Konzernrechnung 57

Konsolidierte Periodenerfolgsrechnung 58

Konsolidierte Gesamterfolgsrechnung 59

Konsolidierte Bilanz 60

Konsolidierte Geldflussrechnung 62

Veränderung des konsolidierten Eigenkapitals 64

Anhang zur Konzernrechnung 68

Bericht der Revisionsstelle 125

Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten 130

Einzelabschluss 135

Bilanz 136

Erfolgsrechnung 138

Anhang zur Jahresrechnung 139

Bericht der Revisionsstelle 152

Kontakt / Termine / Impressum 157

Reto A. Garzetti
Präsident des Verwaltungsrats

Dr. Thomas Wolfensberger
Chief Executive Officer

Liebe Aktionärin, lieber Aktionär,

2017 war für die Peach Property Group das erfolgreichste Jahr der Unternehmensgeschichte. Unsere Transformation hin zu einem Bestandshalter im wohnwirtschaftlichen Bereich mit dem Fokus auf Deutschland haben wir mit grossem Engagement vorangetrieben. Mit dem Erwerb von über 3 800 Wohneinheiten im Jahr 2017 sind wir damit in eine neue Dimension vorgestossen. Zum Ende des Geschäftsjahres 2017 machten renditestarke Bestandsimmobilien in deutschen B-Städten mehr als 85 Prozent unseres gesamten Portfolios aus. Zusammen mit den zugehörigen Parkplätzen stammen rund 90 Prozent der Mieteinnahmen aus dem Wohnbereich.

Wohnungsbestand steigt auf knapp 7 000 - Mieteinnahmen erreichen neuen Höchststand

2017 haben wir von der dynamischen Marktentwicklung und der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum profitiert. Wir konnten mehrere Transaktionen am deutschen Immobilienmarkt tätigen und den Wohnungsbestand im Vergleich zum Vorjahr auf knapp 7 000 Einheiten mehr als verdoppeln. Von den gut 3 800 im Berichtsjahr erworbenen Einheiten ist die Eigentumsübertragung für rund 2 400 Einheiten bereits erfolgt - die Eigentumsübertragung der restlichen 1 400 Einheiten erfolgt im ersten Quartal 2018. Damit wird die gesamte vermietbare Wohnfläche im Immobilienportfolio auf rund 445 000 Quadratmeter steigen.

Allein durch den Kauf des Portfolios in Oberhausen und Duisburg erhöhte sich unser Bestand um 1 114 Wohnungen. Darüber hinaus haben wir mehrere Objekte im Grossraum Bielefeld, in Bochum, Kaiserslautern sowie Hessen und Thüringen erworben. Dabei haben wir darauf geachtet, primär unsere bestehenden Immobiliencluster in Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz und Nordhessen zu ergänzen, um Synergien in der Verwaltung zu erzielen. Auch bei den jährlichen Soll-Mieteinnahmen im Gesamtportfolio haben wir 2017 eine neue Bestmarke erreicht: nachdem im Vorjahr CHF 16,3 Mio. erzielt wurden, kommen wir unter Einbezug aller 2017 zugekauften Objekte gar auf eine Sollmiete von über CHF 34,0 Mio. jährlich.

Durch die Portfolioausweitung hat sich auch der Marktwert des Bestandsportfolios weiter erhöht. Nach CHF 226 Mio. per 31. Dezember 2016 erreichte er zum Ende des Berichtszeitraums rund CHF 452 Mio. Der Marktwert des Gesamtportfolios stieg 2017 im Vergleich zum Vorjahr um 64 Prozent auf CHF 520 Mio. Durch umfangreiche Renovierungen und die Optimierung unserer Bestandsimmobilien konnten wir den Leerstand weiter reduzieren. Per Ende Jahr hat sich der Leerstand entsprechend von 20,3 Prozent auf 16,3 Prozent deutlich verbessert.

Signifikante Gewinnsteigerung und starke Eigenkapitalbasis

Unter dem Strich resultiert ein sehr erfreuliches Ergebnis. Wir konnten das Ergebnis vor Steuern von CHF 17,0 Mio. im Jahr 2016 auf über CHF 51,5 Mio. mehr als verdreifachen. Der Gewinn nach Steuern erhöhte sich ebenfalls signifikant auf CHF 41,9 Mio., nachdem im Vorjahr CHF 11,6 Mio. erzielt wurden. Dieser Anstieg resultiert vor allem aus dem signifikanten Ausbau des Bestandsportfolios, dem wertsteigernden Asset Management sowie höheren Mieteinnahmen und Vermietungserfolgen. Positiv auf das Ergebnis wirkten sich auch Verkäufe der verbleibenden Entwicklungsprojekte - insbesondere das Projekt „Wollerau Park" - sowie Währungseffekte durch die Stärke des Euro gegenüber dem Schweizer Franken aus. Mit der Erreichung einer kritischen Grösse unseres Bestandsportfolios haben wir auch ein zentrales Ziel erreicht und erstmals einen positiven FFO I (freie Mittel aus operativer Geschäftstätigkeit) erwirtschaftet. Mit rund CHF 4,3 Mio. erreichten wir CHF 0,74 pro verwässerte Aktie (nach -CHF 26,0 Mio. bzw. CHF -5,27 pro Aktie 2016).

Dank des guten Zugangs zu den Kapitalmärkten konnten wir 2017 auch die Optimierung der Finanzierungsstruktur weiter vorantreiben. So haben wir im Frühjahr mit der Kreissparkasse Biberach als neuem Ankeraktionär unsere institutionelle Aktionärsbasis deutlich gestärkt. Durch die Transaktion ist die Kreissparkasse Biberach mit einem Anteil von gut 8 Prozent nun der zweitgrösste Aktionär der Peach Property Group. Aufgrund der von der Sparkasse gezeichnete Kapitalerhöhung, dem starken Gewinnwachstum, sowie der Vollplatzierung einer Wandelhybridanleihe in Höhe von CHF 59 Mio. konnten wir die Eigenkapitalbasis deutlich stärken.

Das Eigenkapital stieg zum 31. Dezember 2017 um über CHF 100 Mio. auf CHF 258,5 Mio. nach CHF 148,9 Mio. ein Jahr zuvor. Die Eigenkapitalquote blieb mit 41,6 Prozent trotz des deutlichen Ausbaus des Immobilienbestandes und folglich der Bilanzsumme annähernd konstant. Die Laufzeiten unserer Hypothekarfinanzierungen haben wir den Anforderungen der langfristigen Bestandshaltung angepasst und dabei das günstige Zinsumfeld genutzt. Per 31. Dezember 2017 waren fast 80 Prozent unserer Finanzverbindlichkeiten langfristiger Natur nach gut 72 Prozent im Vorjahr.

Knapp 90 Prozent der Wohnungen beim Projekt „Wollerau Park" verkauft

Sehr erfreulich haben sich im Geschäftsjahr 2017 auch die verbliebenen Projektentwicklungen entwickelt. Bei dem im Bau befindlichen Projekt „Wollerau Park" nahe Zürich haben wir bis Ende 2017 bereits mehr als 80 Prozent der Wohnungen verkauft – weitere Beurkundungen folgten Anfang 2018, sodass derzeit fast 90 Prozent aller Wohnungen verkauft sind. Ende Februar 2018 haben wir planmässig mit den Übergaben an die Eigentümer begonnen und werden das Projekt entsprechend im Laufe des Geschäftsjahrs 2018 abschliessen.

Positiver Ausblick – Neue Höchstmarke beim Bestandsportfolio im Visier

Die ganzjährige Integration der im Jahr 2017 akquirierten Wohnungen wird 2018 zu einem starken Wachstum der Mieteinnahmen führen. Unseren finanziellen Spielraum wollen wir weiter dafür nutzen, um unser Bestandsportfolio mittelfristig auf 9 000 Wohnungen zu vergrössern. Durch unsere starke operative Plattform werden wir daraus auch deutliche Skalenvorteile generieren können.

Dank

Wir möchten uns bei unseren Investoren für das Vertrauen in unsere Gesellschaft bedanken. Wir blicken optimistisch in die Zukunft und würden uns freuen, wenn Sie unser Wachstum weiter begleiten. Bedanken möchten wir uns ebenfalls bei unseren Geschäftspartnern für die vertrauensvolle Zusammenarbeit. Ganz besonders danken wir unseren Mitarbeitern für ihr ausserordentliches Engagement.

Reto A. Garzetti
Präsident des Verwaltungsrats

Dr. Thomas Wolfensberger
Chief Executive Officer

Geschäftsmodell

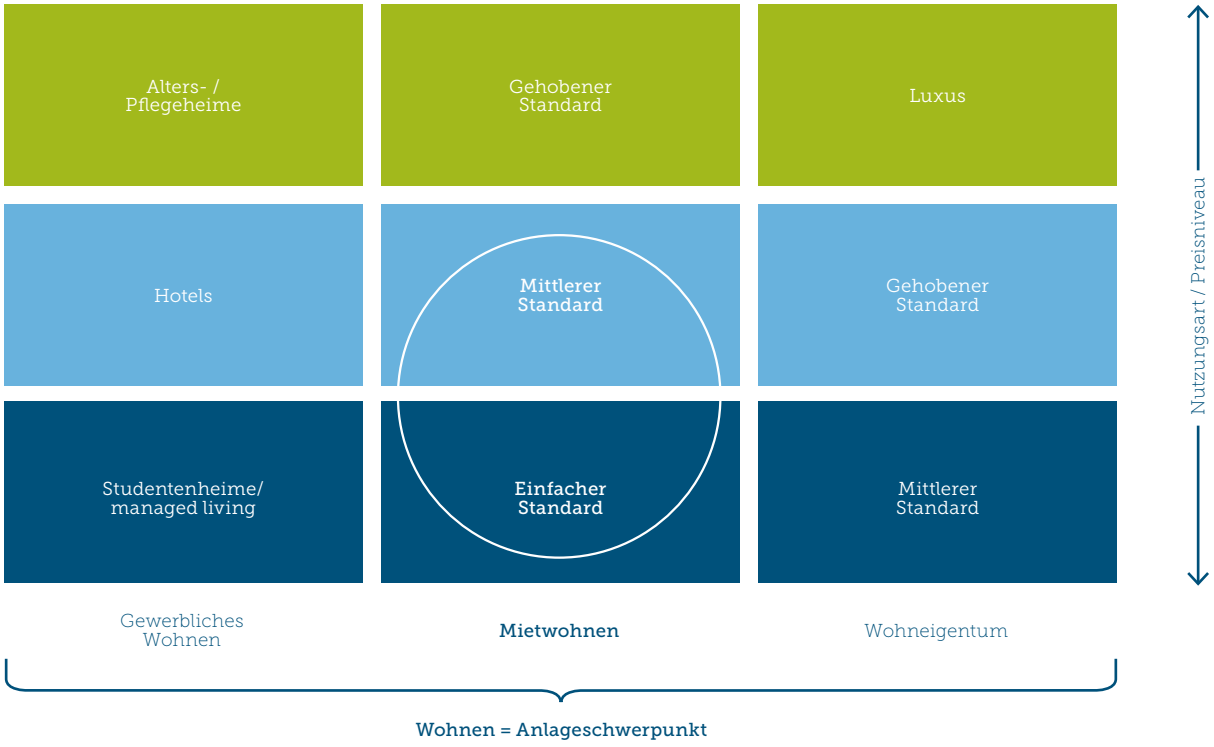
Wir, die Peach Property Group, sind ein Immobilieninvestor mit einem Anlageschwerpunkt im wohnwirtschaftlichen Bereich in Deutschland. Unser Portfolio besteht aus renditestarken Bestandsimmobilien, typischerweise in deutschen B-Städten im Einzugsgebiet von Ballungsräumen. Daneben entwickeln wir in der Schweiz ausgesuchte Immobilien zur Vermarktung im Stockwerkeigentum. Im Zentrum unserer Aktivitäten stehen unsere Mieter und Käufer. Um diesen ein optimales Wohnprodukt anbieten zu können, umfassen unsere Aktivitäten die gesamte Wertschöpfungskette von der Standortevaluation, über den Erwerb der Objekte bis zum aktiven Asset Management und der Vermietung oder dem Verkauf der Objekte.

Der Ankauf von Immobilien ist ein wichtiger Treiber für die Wertschöpfung auf den wir einen starken Fokus legen. Wir sind deshalb sehr aktiv im Markt und prüfen viele Portfolios. Ein zentrales Element ist dabei die schnelle und umfassende Due Diligence. Als Einkäufer sind wir dafür bekannt, uns immer an die vereinbarten Parameter zu halten und auch grössere Bestände mit teils über 1 000 Einheiten in kürzester Zeit zu prüfen und die entsprechenden Ankäufe effizient und schnell abzuwickeln.

Neben dem Einkauf umfasst eine zweite wichtige Wertschöpfungsquelle das mieterzentrische Asset Management mit dem Fokus auf gezielte mieterorientierte Investitionen, die Reduktion von Leerständen und dem Ausschöpfen von Mietpotenzialen – und daraus resultierend einer erhöhten Mieterzufriedenheit. Unterstützt wird diese Wertschöpfung durch einen guten Zugang zum Kapitalmarkt – sei dies über institutionelle oder private Investoren.

Strategie und Fokus

Fokus auf Wohnen im mittleren Segment



Klare Kriterien erlauben Fokus auf Nischenprodukte

Prüfung von
rund 3,0 Mio. m²
(2017)

Akquisitionen von
100.000 - 150.000 m²/Jahr
(3-5 %)

Akquisitionskriterien:

- Portfolios mit 300 - 1 000 Wohnungen; max. 25 % Gewerbe
- Gute Lagen in B-Städten mit stabilem Wirtschaftsraum und wachsenden Bevölkerungs-/Hausprognosen
- Potenzial für Leerstandsreduktion
- Mietzinsen pro m² unter Marktniveau
- Wertsteigerungspotenzial durch Capex-Massnahmen oder Ausnutzungsreserven
- Potenzial für Kostenreduktion
- Kaufpreis unter Herstellungskosten und Marktwert

Mieter im Fokus

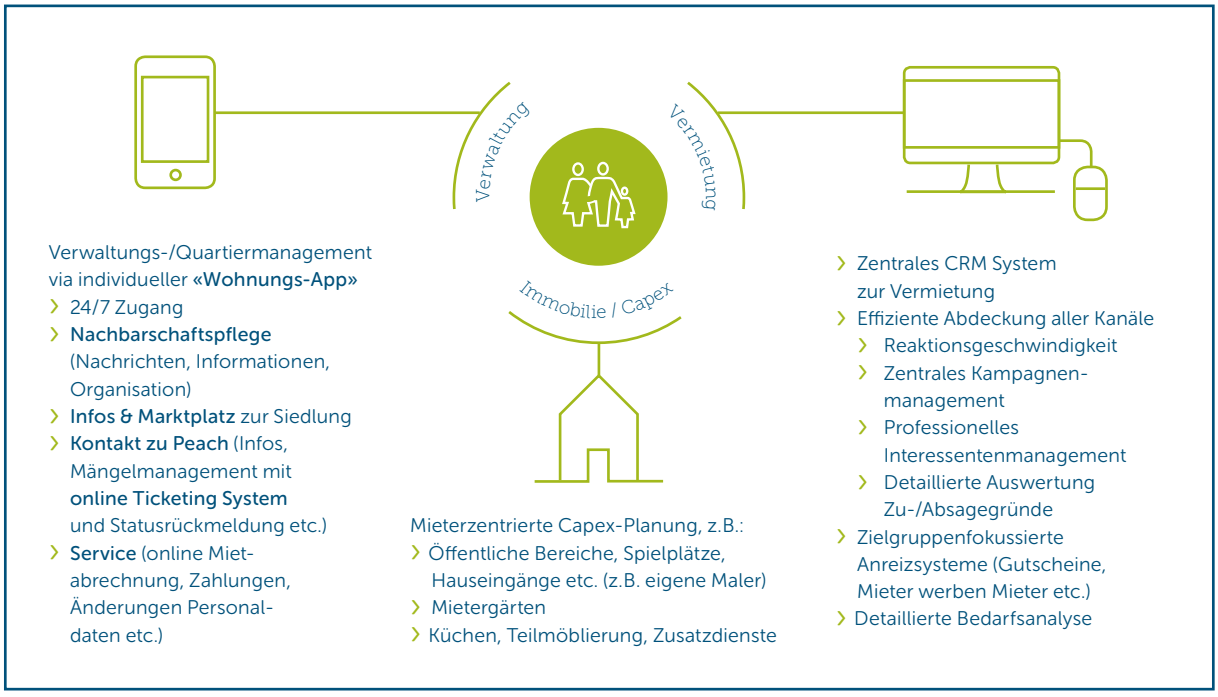
Bei der Peach Property Group stehen die Mieter im Mittelpunkt. Sie sind unsere Kunden und somit die Basis unserer Unternehmenstätigkeit und Werte. Der regelmässige Dialog mit ihnen ist uns daher sehr wichtig. Nur so können wir Wohnraum und Dienstleistungen anbieten, die den Bedarf treffen. Um dieses Ziel zu erreichen, führen wir regelmässig Veranstaltungen durch, haben lokale Ansprechpartner mit einem offenen Ohr und befragen unsere Mieter systematisch.

Um noch näher an unseren Kunden zu sein, haben wir zum Beispiel 2017 die „Peach On Tour" ins Leben gerufen: 6 Wochen lang sind wir mit einem eigens umgebauten Food Truck einen Grossteil unserer Portfolios angefahren und haben an jedem Standort mit einem Mieterfest die Mieter untereinander und mit uns ins Gespräch gebracht. Dies bei einem frisch gebratenen Hamburger und einer Hüpfburg für die Kinder. An jedem Standort wurden danach 10-20 Sofortmassnahmen definiert, die sich aus den Gesprächen ergeben haben, und welche wir umgehend umgesetzt haben.

Um im Rahmen der Portfolioentwicklung die Mieterbedürfnisse noch besser berücksichtigen zu können, sind wir dabei, unsere Prozesse und Kommunikationswege so weit wie möglich zu digitalisieren. In einem ersten Schritt haben wir alle Mietangebote auf einer Plattform vereinigt und machen diese über peachproperty.com oder peach.immo für Interessenten jederzeit verfügbar.

Für 2018 planen wir weitere digitale Services, so insbesondere eine Mieter-App, mit der sich Mieter mit uns aber auch untereinander vernetzen können und sich so eine virtuelle Gemeinschaft zum gemeinsamen Nutzen entwickeln kann. Durch diese digitale Vernetzung erhalten wir wertvolle Rückschlüsse darüber, wie wir das Wohnerlebnis unserer Mieter weiter verbessen können, zum Beispiel indem wir verstehen, welche Investitionsmassnahmen am sinnvollsten sind. Die Erfolge spiegeln sich in der Mieterzufriedenheit, einer geringeren Fluktuation und in sinkenden Leerständen wider.

Mieterzentriertes und IT unterstütztes Asset Management



Rasche Vermietung zu attraktiven Mieten
Optimale Capex Massnahmen
Digitalisierte Prozesse und rasche Reaktionszeiten
Höhere Mieterzufriedenheit und geringere Fluktuation

„Vielen Dank für Ihre Arbeit! Sie haben uns einen blühenden Garten gemacht."

Mieterin, 67, in Kaiserslautern

„Man merkt, es tut sich etwas."

Mieter, 47, in Munster

„Die Anlage sieht so schön aus, wie seit Jahren nicht mehr."

Mieterin, 52, in Fassberg

„Endlich haben wir wieder einen Ansprech-partner."

Mieter, 37, in Neukirchen-Vluyn

„Wir freuen uns sehr über den neuen Spielplatz."

Familie, 29, 31, 5 & 7, in Fassberg

Pressestimmen

Anlage soll wieder gute Adresse werden

Fassberg: Sanierung der Schwagenscheidt-Siedlung macht Fortschritte

„[...] die Schwagenscheidt-Siedlung - in der Ortsmitte gelegen und wegen der enormen Leerstände seit Jahren Sorgenkind der Gemeinde. Im Frühjahr 2016 jedoch hat die „Peach Property Group" den Komplex mit 287 Wohnungen übernommen - seitdem geht es aufwärts mit der denkmalgeschützten Anlage. Sie soll wieder zu einer beliebten Wohnadresse in Fassberg werden. [...]"

Heidekurier, 6. November 2016

Fortschritte sind fantastisch

„[...] Die ersten Wohnungen sind vermietet,- die Bauarbeiten am zweiten Abschnitt in der-Schwagenscheidt-Siedlung haben begonnen- und ein neuer Spielplatz mit Rutsche ist fertig gestellt – Fassbergs Bürgermeister Frank Bröhl ist sichtlich zufrieden, dass es im Ortskern endlich Fortschritte gibt. „Die Siedlung wird Stück für Stück saniert", sagt Bröhl, „die Nachfrage ist da – das ist fantastisch." [...]"

Cellische Zeitung, 6. November 2016

Peach Property packt´s an

„In Munster erweiterte Peach die Erdgeschosswohnungen durch kleine Vorgärten. Schon wurden aus den unbeliebtesten Wohnungen der Anlage die gefragtesten. [...] Das Peach-Investitionskonzept setzt häufig auf die Aufwertung der Aussenanlagen mit Spielplätzen und Grünflächen („das ist für einen Mietinteressanten viel sichtbarer als eine renovierte Küche") sowie auf direkte Kommunikation mit den Mietern, teilweise via App. So erführen sie rasch, was vor Ort wirklich gebraucht oder für verbesserungswürdig angesehen werde."

Immobilien Zeitung, 20. April 2017

Es tut sich was in Vluyn

„Neukirchen-Vluyn. Im Bereich des Kiefernweges und am Vluyner Nordring hat die Peach Property Group im April 2015 die ehemaligen Nau-Bauten übernommen. Mit umfangreichen Sanierungs- und Umgestaltungsmassnahmen gilt es, das schlechte Image der Wohngegenden aufzupolieren. [...] Mehrere Wohnungen werden gleichzeitig saniert und gehen dann in die Vermietung. Sind dort neue Mieter gefunden, geht's ans nächste Paket, so dass der Leerstand sukzessive abgebaut wird. Garten- und Landschaftsarbeiten, Fassadenneugestaltungen, die Errichtung eines neuen Spielplatzes und ähnliche Massnahmen laufen parallel, um die Gegend auch im äusseren Erscheinungsbild neu aufzustellen. Ab dem 1. April ziehen weitere zehn neue Mieter ein, die Warteliste für noch zu sanierende Wohnungen ist gut gefüllt."

Der Westen, 9. März 2017

Kaiserslautern: 1000 Wohnungen gehören jetzt „Peach Property"

Fassberg: Sanierung der Schwagenscheidt-Siedlung macht Fortschritte

„Der Schweizer Immobilienkonzern ist spezialisiert auf den Kauf von Wohnungen in B-Städten, die im Umfeld von Ballungsräumen liegen. In diesem Jahr wurde 650.000 Euro in die Häuser investiert. [...] Prinzip des Immobilienkonzerns sei es, zusammen mit den Mietern eine Eigenverantwortung für die Anlagen und die Wohnungen aufzubauen. [...] Als nächstes ist die Erneuerung der beiden grossen Heizungsanlagen für die Königsberger, die Marienburger und die Posener Strasse geplant."

Die Rheinpfalz, 24. Oktober 2017

Peach on Tour

„Peach on Tour" hiess es im Herbst 2017. Im September starteten wir mit einem vollbeladenen Food Truck Richtung Niedersachen. An Bord war ein Team aus Geschäftsleitung, Geschäftsführern und Asset Managern rund um CEO Dr. Thomas Wolfensberger. Auf unserer Deutschlandtour haben wir einen Grossteil unserer Standorte besucht, um Mieter zu treffen, über die Situation in unseren Wohnanlagen zu sprechen und uns ganz allgemein in lockerer Atmosphäre auszutauschen.

Die ersten Stationen auf der aussergewöhnlichen Tour durch Deutschland waren Fassberg und Munster in Niedersachen. Nach der Lüneburger Heide und dem Treffen mit mehr als 300 Mietern in Niedersachen ging es weiter Richtung Erkrath in Nordrhein-Westfalen. Ende September führte „Peach on Tour" nach Kaiserslautern am nordwestlichen Rand des Pfälzerwalds im Süden von Rheinland-Pfalz. Bei strahlendem Sonnenschein servierte unser Team allen Mietern gratis Burger Menüs.

Während sich die Kinder in der Hüpfburg vergnügten, tauschten sich unsere Asset Manager sowie die Geschäftsleitung mit den Mietern aus, um ein besseres Verständnis für die gegenseitigen Bedürfnisse zu entwickeln. Auch die örtlichen Hausverwalter waren vor Ort, um den Dialog mit den Mietern zu suchen. Von Kaiserslautern ging die Fahrt weiter über Eschwege in Hessen nach Oberhausen und Neukirchen-Vluyn in Nordrhein-Westfalen.

Insgesamt haben wir auf der Tour fast 1 800 km zurückgelegt und dabei mehr als 1 300 Mieter getroffen. Die gewonnenen Erkenntnisse wollen wir nun dazu verwenden, die Kommunikation und die Interaktion mit unseren Mietern weiter zu verbessern. Unter anderem haben uns die vielen Gespräche mit unseren Mietern zahlreiche Hinweise gebracht, wie die nächste Generation der Mieter-App, an der wir arbeiten, aussehen sollte, damit sie den maximalen Nutzen bringt.

Aufgrund der äusserst positiven Reaktionen freuen wir uns bereits, wenn es heisst: „Peach on Tour 2018".

Marktumfeld

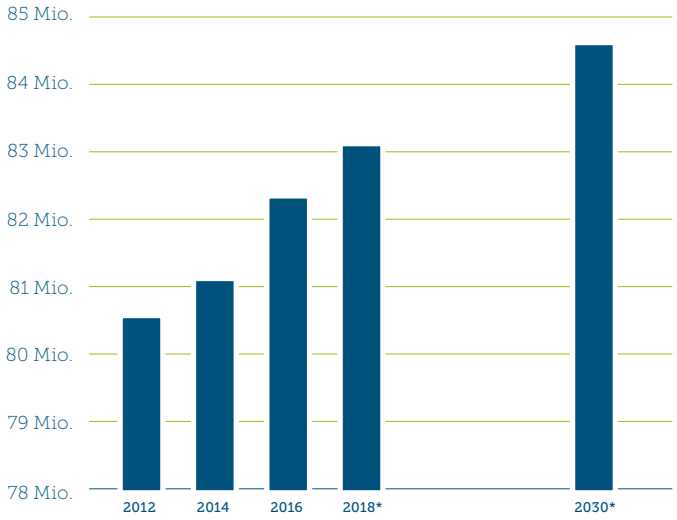
Immobilienmarkt Deutschland

Der Markt für Wohnimmobilien in Deutschland entwickelte sich im Jahr 2017 positiv dynamisch. Dies vor dem Hintergrund einer gestiegenen Nachfrage durch hohe Beschäftigungszahlen, einer steigenden Anzahl von Haushalten und der jeweiligen Wohnfläche sowie hoher Zuwanderung. Auch wenn die Bautätigkeit jüngst etwas angestiegen ist, liegt sie immer noch deutlich unter den notwendigen Einheiten.

Für die nächsten Jahre gehen wir bei Peach von einem weiterhin attraktiven Markt aus. Die Bevölkerung wächst seit 2012 wieder und auch die Prognosen von Eurostat gehen auf absehbare Zeit von steigenden Bevölkerungszahlen aus.

Steigende Bevölkerungsentwicklung in Deutschland

Quelle: Statistisches Bundesamt

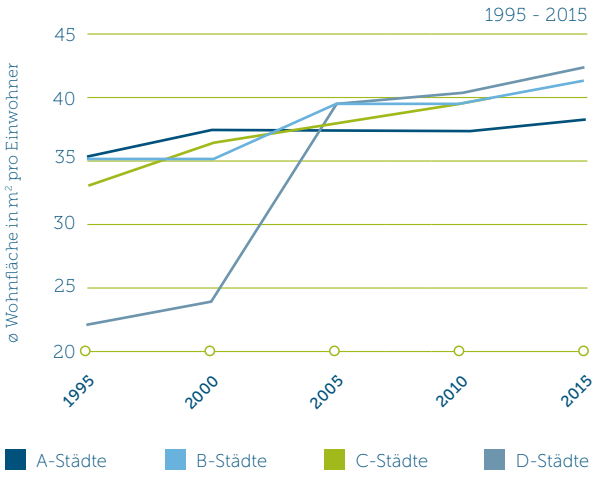


* Eurostat Prognosen (EuroPop)

Unabhängig vom Bevölkerungswachstum nutzt die Bevölkerung in den letzten Jahren deutlich mehr Wohnfläche pro Einwohner – und der Trend zeigt hier, ausgehend von immer mehr Kleinhaushalten, weiterhin nach oben. Daraus ergibt sich zusätzlich zum Bevölkerungswachstum eine deutliche Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum – gerade auch in den B-Städten, wo die Leute etwas mehr Wohnraum nutzen als in den Metropolen.

Steigender Wohnflächenkonsum

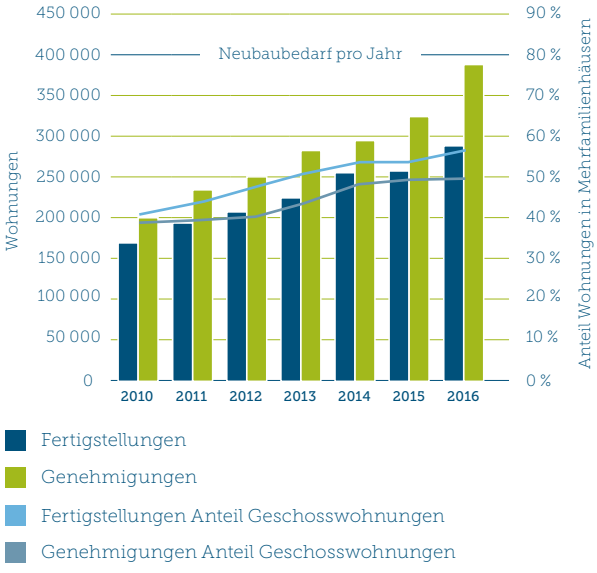
Quelle: bulwiengesa



Darüber hinaus wird nach wie vor deutlich zu wenig gebaut. Im Schnitt wurden in den letzten 5 Jahren jedes Jahr rund 200 000 Wohnungen zu wenig erstellt.

Es wird mehr aber zu wenig gebaut in Deutschland

Quelle: Statistisches Bundesamt

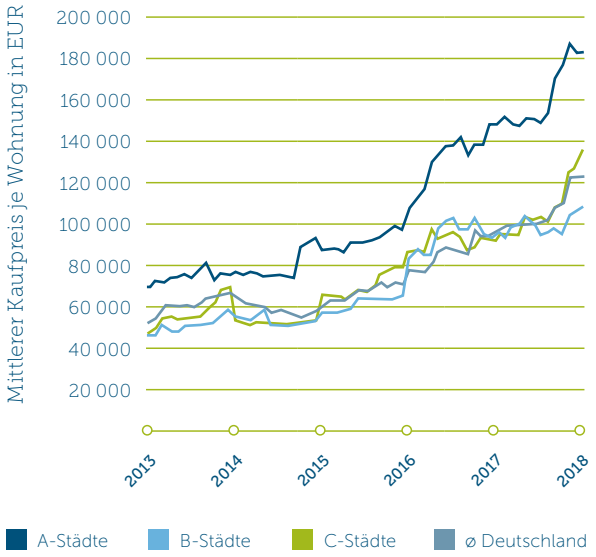


Entsprechend erwarten wir auch für die absehbare Zukunft sinkende Leerstände bei anhaltendem Aufwärtsdruck auf die Mieten. Da sich der Preisdruck durch Nachfrageüberhang besonders in den Kernstädten niederschlägt, gibt es eine stärke Ausweichbewegung ins Umland der Metropolregionen. Bei Gesprächen mit Bürgermeistern oder Stadtentwicklern in unseren Fokusstädten kommt denn auch der grosse Nachfrageüberhang nach bezahlbarem Wohnraum als einer der deutlichsten Druckpunkte auf.

Auch wenn sich die Preise zuletzt teils deutlich nach oben bewegt haben, sehen die meisten Experten keine Anzeichen für eine Blasenbildung im Wohnimmobilienmarkt insgesamt, da die Preissteigerungen meist von ähnlich verlaufenden Mietsteigerungen begleitet sind und die besonders hohen Preissteigerungen auf einige A-Städte begrenzt sind. Da unser Portfolio ausschliesslich in B-Städten gelegen ist, sind diese starken Ausschläge für uns nicht relevant.

Preisentwicklung nach Städtekategorie 2013-2017

Quelle: Savills / Hinweis: jeweils 12 Monate rollierend

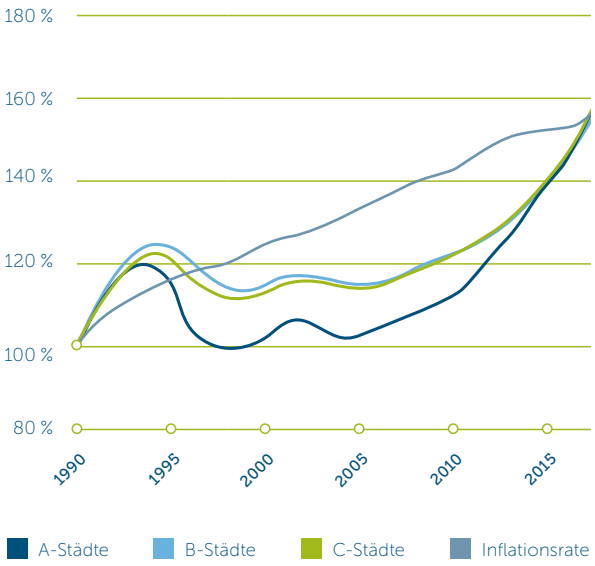


Schliesslich liegen die Preise immer noch im Rahmen der langfristigen Inflationsrate, auch wenn die Schere in den letzten beiden Jahren deutlicher abgenommen hat als in den Vorjahren.

Entwicklung Inflation & Wohnimmobilienpreisindex von 1990 - 2017

(1990 = 100)

Quelle: bulwiengesa



Zusammenfassend erachten wir unsere Fokussierung auf Wohnen im mittleren Segment in deutschen B-Städten vor dem Hintergrund der gesellschaftlichen Entwicklung, der immer strenger regulierten und teureren Bautätigkeit sowie der aktuellen Immobilienmärkte nach wie vor als erfolgreich und mit vielen Opportunitäten für die Zukunft verbunden.

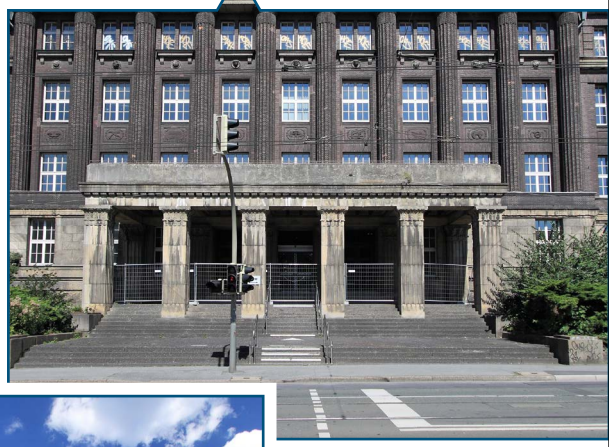
Peach Property investiert bereits seit 2011 erfolgreich in Wohnbestand in Deutschland

Erwerb der Gretag AG mit Bestandsportfolios nahe Zürich

Erwerb von zwei Bestandsportfolios in Düsseldorf Erkrath

2011 2012 2013

Erwerb Wohnportfolio Munster



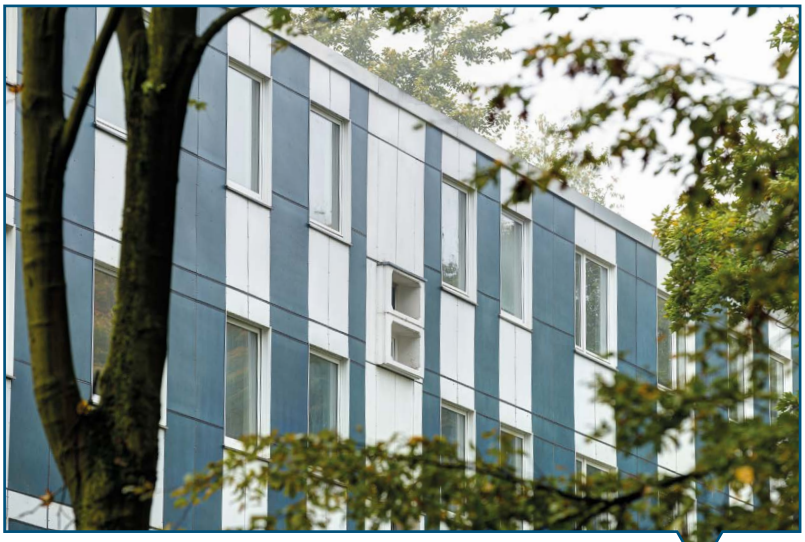
Erwerb von zwei Gebäuden in Dortmund

Total in m²

2011	2012	2013
31 360	65 087	87 986

Ankauf Oberhausen, Nordhessen II, Bochum II, Kaiserslautern & Saarbrücken und Bielefeld. Verkauf Bad Reichenhall

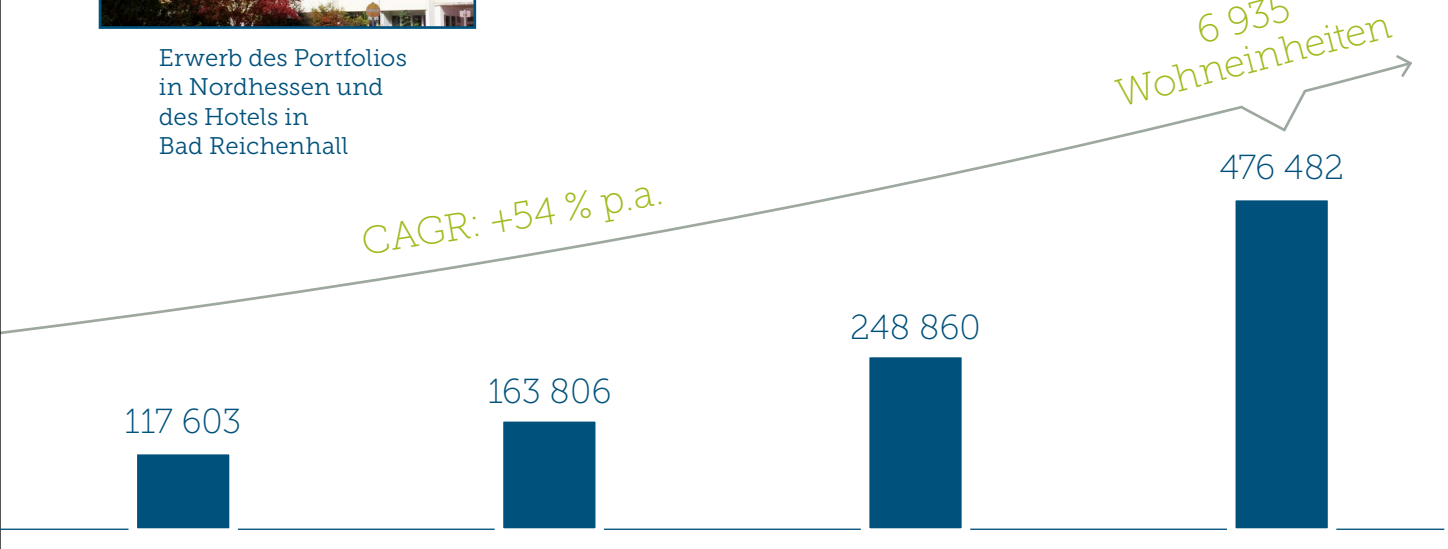
Erwerb des Portfolios Neukirchen



2014 — 2015 — 2016 — 2017 →

Verkauf Erkrath Retail & Gretag-Areal Kauf Rheinland, Eschwege, Fassberg & Kaiserlautern

Erwerb des Portfolios in Nordhessen und des Hotels in Bad Reichenhall



Highlights 2017

3 800
Wohnungen angekauft.
Neu knapp 7 000
Wohnungen im Bestand

90 %
Wohnanteil an
Soll-Miete

Bestand

3 Mio.
Quadratmeter Portfolien
2017 geprüft. Attraktive
Pipeline für 2018

34 Mio.
Soll-Miete nach Vollzug
aller Akquisitionen nach
CHF 16.3 Mio. im Vorjahr

16,3%
Leerstand, von
20,3 Prozent im Vorjahr

83 %
Steigerung Ist-Mieteinnahmen
auf CHF 16.3 Mio.

ALLE
Wohnungen verkauft in
„H36" & „Beach House"

Entwicklung

1
Wohnung noch verfügbar in „yoo berlin" sowie „Seelofts" in Rorschach

Q2, 2018
Geplante Baueingabe
„Peninsula Wädenswil"

90 %
Vertriebsstand „Wollerau Park". Übergaben verkaufte Einheiten im Q1 2018

59 Mio.

Wandelhybridanleihe erfolgreich platziert

4.3 Mio.

FFO I

EUR 60 Mio.

Konsortialdarlehen strukturiert

Corporate

41 Mio.

Starke Gewinnsteigerung um über 350 Prozent

8 %

Anteil Kreissparkasse Biberach als neuer Ankeraktionär

80 %

Langfristig finanziert durch Optimierung Finanzierungsstruktur

Das Bestandsportfolio der Peach Property Group AG

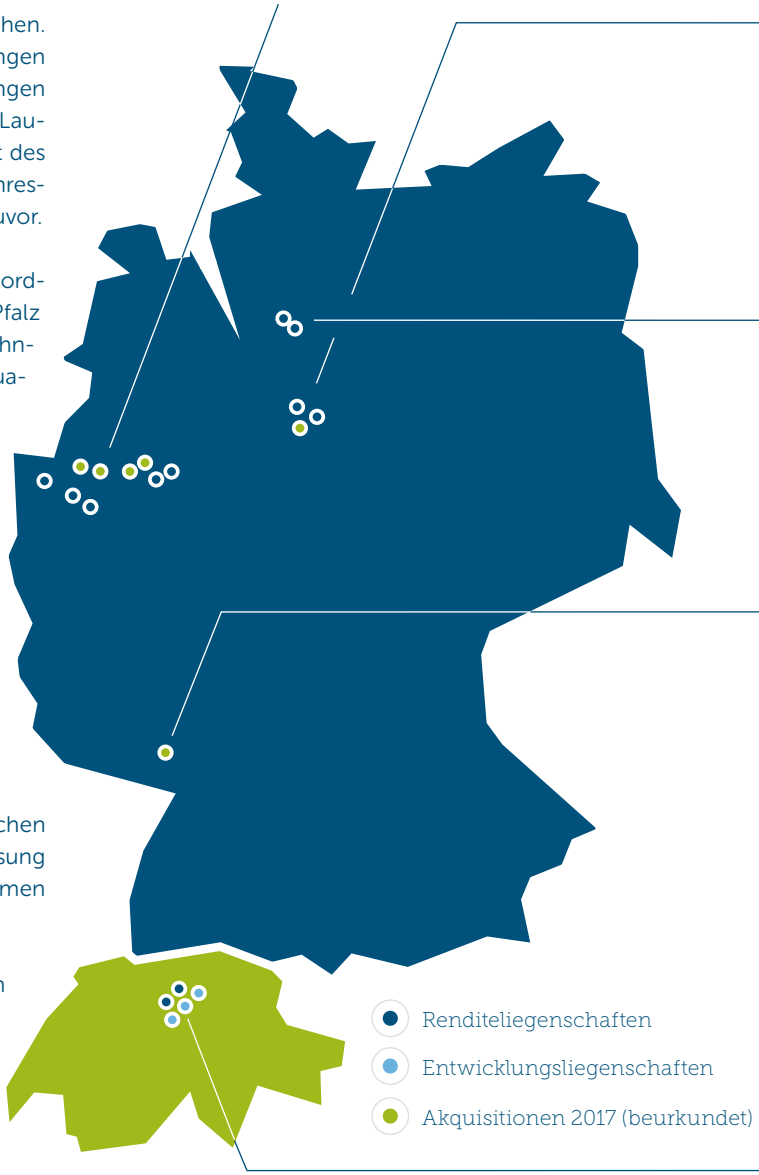
Wir konzentrieren uns mit unserem Portfolio im wohnwirtschaftlichen Bereich auf Objekte in deutschen B-Städten, die sich im Einzugsbereich von Ballungsräumen befinden. Durch ein aktives Asset Management, das zu einer Reduzierung der Leerstände und steigenden Mieteinnahmen führt, gekoppelt mit einem disziplinierten Einkauf, erwirtschaften wir attraktive und stetige Renditen. Ende 2017 liegt die Mehrheit unserer Bestände in den Clustern im Ruhrgebiet in Nordrhein-Westfalen, in Nordhessen und dem angrenzenden Thüringen südlich von Kassel, in Niedersachsen um Hannover, sowie in Kaiserslautern in Rheinland-Pfalz.

Zum 31. Dezember 2017 konnten wir den Bestand an Wohnungsimmobilien mit Anlageschwerpunkt Deutschland um über 3 800 Wohnungen auf rund 7 000 Einheiten nach knapp 3 150 Einheiten im Vorjahr erhöhen. Davon haben wir den Kauf von rund 2 400 Wohnungen bereits vollzogen, die Verträge der restlichen Wohnungen sind notariell unterzeichnet und der Vollzug soll im Laufe des ersten Quartals 2018 erfolgen. Der Marktwert des bilanzierten Bestandsportfolios erhöhte sich zum Jahresende auf CHF 452 Mio. nach CHF 226 Mio. im Jahr zuvor.

Durch die Akquisitionen von Wohnportfolios in Nordrhein-Westfalen, Hessen, Thüringen, Rheinland-Pfalz und dem Saarland konnten wir die vermietbare Wohnfläche zum Jahresende 2017 auf knapp 359 000 Quadratmeter nach rund 210 500 Quadratmeter ein Jahr zuvor erweitern. Zusammen mit den unterzeichneten aber noch nicht vollzogenen Ankäufen erhöht sich die vermietbare Wohnfläche auf 445 000 Quadratmeter. Die Mieteinnahmen sind 2017 um über 80 Prozent auf CHF 16,3 Mio. gestiegen. Im Vorjahr wurden knapp CHF 8,9 Mio. erwirtschaftet. Die Steigerung der annualisierten Soll-Mieterträge per Stichtag fällt mit plus 75 Prozent im Jahresvergleich auf über CHF 28,6 Mio. ähnlich hoch aus. Inklusive der noch nicht vollzogenen Ankäufe ergibt sich gar eine Steigerung auf rund CHF 34,0 Mio. Durch die stringente Umsetzung der Wachstumsstrategie im wohnwirtschaftlichen Bereich und der damit verbundenen Portfolioanpassung entfallen knapp 90 Prozent der jährlichen Mieteinnahmen auf den Bereich Wohnen.

Ohne die in Sanierung befindlichen Bestände in Neukirchen-Vluyn und Fassberg weist unser Portfolio zum Ende des Berichtszeitraums eine Bruttorendite von 5,6 Prozent auf die durchschnittlichen Marktwerte auf. Die Nettorendite lag Ende des Berichtszeitraums bei 4,1 Prozent, nachdem im Vorjahr 5,3 Prozent erzielt worden sind. Die Leerstandsquote, die in den kommenden Jahren weiter reduziert werden soll, konnten wir zum Ende des Berichtszeitraums auf 16,3 Prozent nach 20,3 Prozent im Vorjahr verbessern.

Mittelfristig streben wir den Ausbau des Bestandes auf 9 000 Wohnungen an. Der Erfolg bei der Auswahl der geeigneten Objekte basiert auf dem langjährigen erfolgreichen Track Record des Managements und der hohen Marktexpertise unserer Mitarbeiter. Der strategische Fokus auf Wohnimmobilien in attraktiven Lagen mit guter Bauqualität ist für uns die ideale Basis für stabile Renditen durch stetige Mieterträge und einen niedrigen Leerstand. Hinzu kommen weitere Wertsteigerungspotenziale.



Oberhausen inkl. Mülheim sowie Bochum/ Hamm

1 464 Wohnungen
seit 2017

Bielefeld

1 109 Wohnungen
ab 2018

Bochum II

172 Wohnungen
seit 2017

Rheinland

375 Wohnungen
seit 2016

Neukirchen

567 Wohnungen
seit 2015

Dortmund Office

2 533 m² Büro
seit 2012

Dortmund Monument

seit 2012

Erkrath Wohnen

142 Wohnungen
seit 2012

Nordhessen

336 Wohnungen
seit 2014

Nordhessen II

781 Wohnungen
seit 2017

Eschwege

116 Wohnungen
seit 2016

Fassberg

287 Wohnungen
seit 2016

Munster

376 Wohnungen
seit 2011

Kaiserslautern (inkl. Saarbrücken)

895 + 273 Wohnungen
seit 2016 bzw. 2018

Wädenswil Peninsula

58 Wohnungen

Wollerau Residenzen

26 Wohnungen
bis 2018

Mews & Gardens

29 Wohnungen
seit 2013

Bakery

5 601 m² Büro
seit 2009

Wollerau Lofts

20 Wohnungen
bis 2018

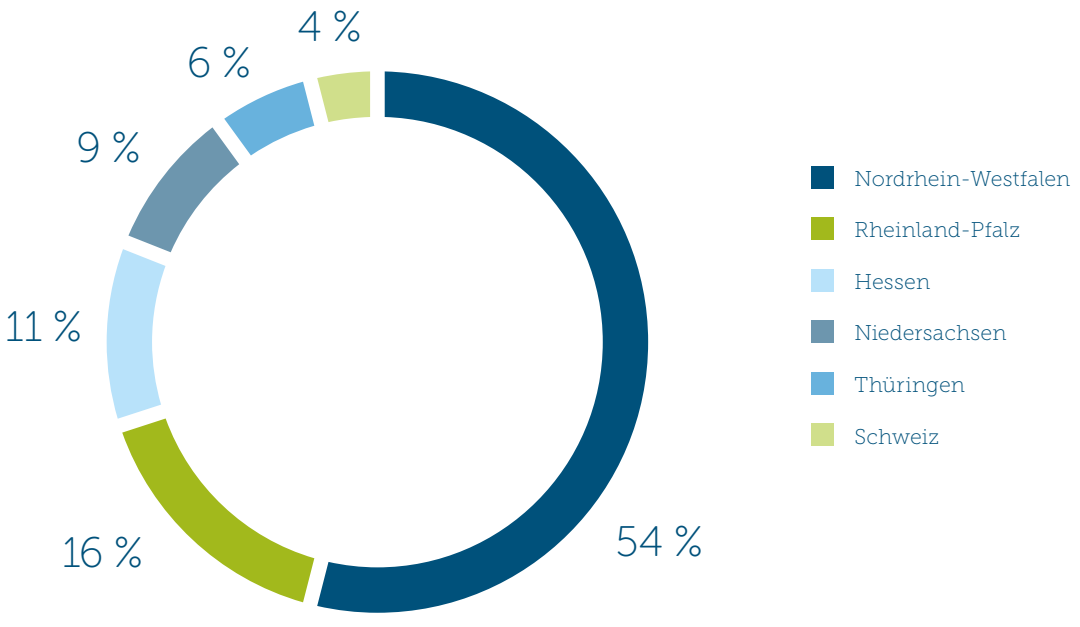
Portfolio-Kennzahlen

		31.12.2017
Anzahl Wohneinheiten		5 543
Gesamtfläche in m²		390 424
Wohnfläche in m²		358 807
Gewerbefläche in m² (GF DIN 277)		29 114
Bürofläche in m² (GF DIN 277)		2 502
Ist-Mietertrag in TCHF		16 264
Instandhaltungskosten in TCHF		1 431
Verwaltungs- und Betriebskosten in TCHF		2 702
Sollmiete in TCHF p.a.		28 623
Durchschn. Leerstand in % / ohne Sanierungsobjekte Neukirchen L und Fassberg	16,8 %	9,4 %
Marktwert in TCHF		452 368
Bruttomietrendite / Ohne Sanierungsobjekte Neukirchen L und Fassberg	5,4%	5,6 %
Nettomiete-/Cashflow-Rendite / ohne Sanierungsobjekte Neukirchen L und Fassberg	3,6 %	4,1 %

Portfoliostruktur

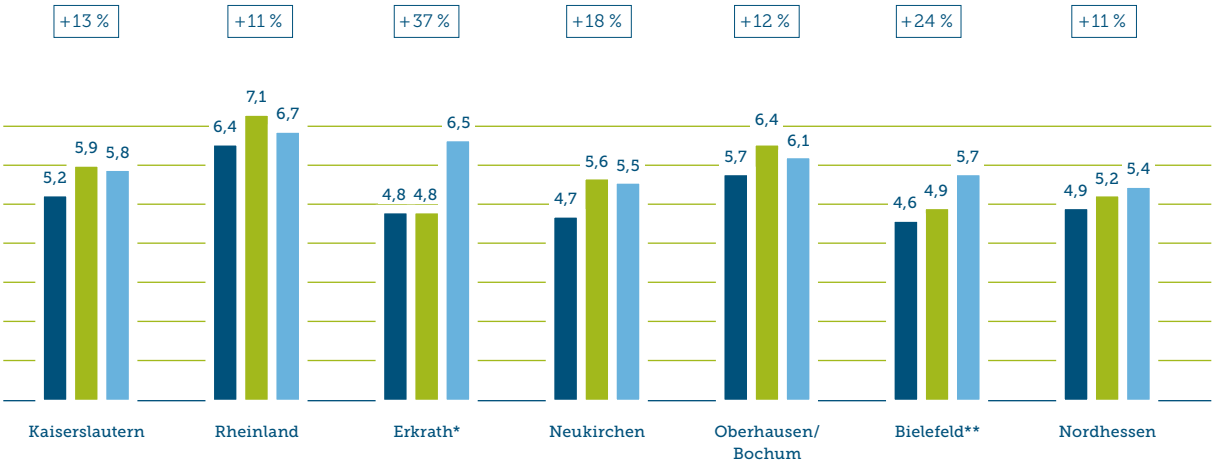
Aufteilung nach Bundesländern per 31. Dezember 2017

% Soll-Mieterträge



Deutliches Mietsteigerungspotential

EUR / m²



* Mietpreisbindung bis Anfang 2022
** Mietpreisbindung bis Ende 2027

in TCHF 31.12.2017

Ort	Anzahl Wohnungen	Fläche in m²	Baujahr (Umbau)	Marktwert [1]	Sollmiete p.a. Netto kalt	Leerstand	Mietrendite Brutto [2]	Mietrendite Netto/CF [3]
Bakery, Wädenswil	0	4 401	1833 (1966)	9 580	654	3,8 %	6,5 %	5,4 %
Mews, Wädenswil	16	1 100	1874 (1991)	7 250	281	5,9 %	3,7 %	3,1 %
Gardens, Wädenswil	13	769	1874 (1991)	5 780	202	9,9 %	3,2 %	2,4 %
Munster	376	25 759	1959 / 1967	21 191	1 545	9,6 %	6,7 %	5,0 %
Fassberg [5]	287	19 733	1958	9 708	1 156	51,0 %	5,6 %	0,5 %
Erkrath Wohnen	142	13 055	1978	24 851	1 285	4,8 %	5,1 %	4,3 %
Dortmund Rheinische Str. 167-171	0	2 533	1922 (1997)	1 774	220	15,2 %	10,3 %	11,0 %
Dortmund Rheinische Str. 173 [4]	0	12 772	1922	6 392	7	n.a.	n.a.	n.a.
Nordhessen	336	22 860	1966 / 1976	16 285	1 265	13,8 %	6,5 %	4,3 %
Nordhessen II [6]	781	43 259	1950 - 1979	38 448	2 908	n.a.	n.a.	n.a.
Eschwege	116	8 309	1994	9 292	591	2,2 %	6,5 %	5,5 %
Neukirchen-Vluyn L [5]	513	34 791	1974 / 1981	23 469	2 395	65,5 %	2,8 %	-2,7 %
Neukirchen-Vluyn S	54	3 130	1974 / 1981	2 310	188	6,1 %	8,0 %	1,7 %
Rheinland	375	27 965	1960 / 1978	43 151	2 686	20,0 %	5,1 %	3,1 %
Oberhausen	1 464	95 817	1899 - 1990	140 600	7 710	6,6 %	5,6 %	4,5 %
Bochum II [6]	172	11 079	1958 - 1999	18 104	947	n.a.	n.a.	n.a.
Kaiserslautern I	31	4 097	1950 / 1966	5 413	362	28,4 %	4,8 %	2,6 %
Kaiserslautern II	864	58 720	1973	68 720	4 208	9,6 %	5,4 %	3,4 %
Wertgrund	3	275	1920	50	12	n.a.	n.a.	n.a.
Total	**5 543**	**390 424**		**452 368**	**28 623**	**16,8 %**	**5,4 %**	**3,6 %**
Total ohne Sanierungsprojekte Neukirchen L und Fassberg						**9,4 %**	**5,6 %**	**4,1 %**

1 Basierend auf der Bewertung von Wüest Partner per 31.12.2017.
2 Ist Mietertrag 1.1. - 31.12.2017 (netto kalt, exkl. Nebenkosten) im Verhältnis zum durchschnittlichen Wert der ertragsbringenden Portfolien.
3 Ist Mietertrag 1.1. - 31.12.2017 (netto kalt, exkl. Nebenkosten) abzüglich Verwaltungs- und Instandhaltungskosten im Verhältnis zum durchschnittlichen Wert der ertragsbringenden Portfolien.
4 Entwicklungsobjekt
5 Sanierungsobjekt
6 Kauf per 31.12.2017.

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 Sales and Marketing

Die Peach Property Group kann 2017 auf ein sehr erfolgreiches Geschäftsjahr mit neuen Bestmarken zurückblicken. Was waren für Sie die Highlights?

Dr. Thomas Wolfensberger: Wir sind 2017 dynamisch und profitabel gewachsen und konnten die über die Jahre aufgebauten Bestände renditestarker Wohnimmobilien in B-Städten mehr als verdoppeln. Hierzu haben vor allem die grösseren Portfolios beigetragen, die wir im März, im November und im Dezember erworben haben. Mit einem Anstieg der annualisierten Soll-Mieteinnahmen im Gesamtportfolio auf CHF 34 Mio. haben wir eine neue Höchstmarke erreicht. Darüber hinaus haben wir mit der Kreissparkasse Biberach einen neuen institutionellen Ankerinvestor gewinnen können. Gemeinsam mit der neuen Wandelhybridanleihe konnten wir damit unsere Kapitalstruktur wesentlich verbessern.

Was macht für Sie die Attraktivität von Wohnen als Anlagekategorie aus?

Dr. Marcel Kucher: Durch unseren Fokus auf Wohnbestände können wir für unsere Investoren stetige und planbare Einnahmen erzielen. 2017 haben wir an die gute Entwicklung der Vorjahre angeknüpft und unsere Mieterträge signifikant gesteigert. Mittlerweile erwirtschaften wir über 90 Prozent unserer Mieterträge mit Wohnen beziehungsweise den dazugehörigen Parkplätzen. Diese Entwicklung ging auch mit einer Erhöhung des operativen Cashflows einher. Im vergangenen Jahr hatten wir mit CHF 4,3 Mio. bzw. CHF 0,74 pro Aktie unser Ziel eines positiven verwässerten FFO I klar erreicht. Darüber hinaus zeigen unsere Nachkalkulationen, dass wir durch den Einkauf zu attraktiven Preisen und die nachgelagerten wertsteigernden Asset Management-Massnahmen Gesamtrenditen erzielen, die ähnlich attraktiv sind wie sonst nur bei Neuentwicklungen – das aber bei fortlaufenden Cashflows.

Sie sind hauptsächlich in Deutschland aktiv. Was macht für Sie die Attraktivität des deutschen Immobilienmarktes aus?

Dr. Thomas Wolfensberger: Der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum in deutschen Städten wächst. Dies gilt nicht nur für die Metropolen, sondern auch für die Regionen und Städte, in denen wir als Bestandshalter von Wohnimmobilien vertreten sind. Insbesondere in deutschen B-Städten im Einzugsgebiet von Ballungsräumen sehen wir viel Potenzial und langfristig optimale Perspektiven für den weiteren Ausbau unseres Bestandsportfolios. Im Vergleich zu den grossen Metropolregionen zeigen sich in den Sekundärstädten deutlich attraktivere Renditepotenziale – und dies dank der Grösse und Dynamik der von uns ausgesuchten Städte bei vergleichbaren Risiken. Wir sind seit vielen Jahren in Deutschland aktiv und sehen auf dem deutschen Markt auch für die Zukunft sehr gute Chancen, unser Unternehmenswachstum profitabel und dynamisch voranzutreiben.

Sie haben 2017 den Bestand an Wohnimmobilien nahezu verdoppelt. Welche Ankaufkriterien legen Sie bei den Zukäufen zugrunde?

Dr. Marcel Kucher: Wir konzentrieren uns auf Objekte im Wohnbereich, bei denen wir ein klares Wertsteigerungspotenzial erkennen und eine gute Rendite erzielen können. Das bedeutet, dass wir durch aktives Asset Management, unsere mieterzentrische Verwaltung und gezielte Renovierungsmassnahmen die Leerstände verringern und/oder die Mieteinnahmen steigern. Wichtig sind uns dabei eine gute bauliche Substanz und eine gute Lage. Besonders interessant sind für uns Regionen, in denen wir bereits vertreten sind, also Nordrhein-Westfalen, Niedersachsen, Hessen, Rheinland-Pfalz oder auch Thüringen. Dadurch können wir die Effizienz in der Bewirtschaftung steigern und Kosten in der Verwaltung sparen.

Was zeichnet Sie als Bestandshalter besonders aus?

Dr. Thomas Wolfensberger: Im Zentrum steht bei uns der Kunde, unsere Mieter. Für ihn möchten wir langfristig das beste Mieterlebnis schaffen. Damit wollen wir uns auch von unseren Mitbewerbern absetzen. Wenn wir unseren Mietern ein attraktives Produkt liefern, können wir deutlich rascher Leerstände senken, bessere Mietpreise erzielen und das zu optimierten Kosten, da wir uns auf die Dinge fokussieren, die wirklich Mehrwert bringen. Damit konnten wir zum Beispiel die Leerstände per Jahresende deutlich von 20,3 Prozent auf 16,3 Prozent senken. Im Unterschied zu Investoren, die auf Core-Immobilien an

Dr. Thomas Wolfensberger

Dr. Marcel Kucher

Dr. Andreas Steinbauer

Top-Standorten beschränkt sind, erwerben wir Objekte in deutschen B-Städten zu anderen Konditionen. Diese Immobilien zeichnen sich in der Regel durch ein grosses Wertsteigerungspotenzial aus. Im Vergleich mit Immobilien an A-Standorten, also Metropolen, erzielen wir damit eine wesentlich höhere Rendite. Zudem sind wir mit Ankäufen von Portfolios mit im Schnitt 300 bis 1 000 Wohnungen in einer Nische unterwegs, die für viele institutionelle Player nicht attraktiv ist.

Kommen wir zu Ihren Entwicklungsprojekten, die im Gesamtportfolio eine immer geringere Rolle spielen. Welche Fortschritte haben Sie bei den laufenden Projekten 2017 erzielt?

Dr. Andreas Steinbauer: Besonders erfreulich hat sich 2017 das Projekt „Wollerau Park" entwickelt, das wir 2018 abschliessen möchten. Sehr zuversichtlich stimmt uns, dass wir mittlerweile bereits rund 90 Prozent der Einheiten verkauft oder reserviert haben. Für das Projekt „Peninsula, Wädenswil" erwarten wir Mitte 2018 die Baueingabe. Die Projekte in Deutschland, allen voran „yoo berlin" und „H36" in Hamburg sind alle abgeschlossen - bis auf eine letzte Wohnung in Berlin wurden alle Wohnungen verkauft und an die Eigentümer übergeben.

2017 haben Sie u. a. CHF 59 Mio. durch die Platzierung einer Anleihe eingenommen und sich einen Konsortialkredit über bis zu EUR 60 Mio. gesichert. Wie haben beziehungsweise werden Sie die Mittel verwenden?

Dr. Marcel Kucher: Mit diesen Transaktionen haben wir unsere finanzielle Schlagkraft und Flexibilität weiter erhöht, um die sich bietenden Marktopportunitäten zu nutzen. Einen Teil der Mittel konnten wir mit den Zukäufen in Bielefeld und Nordhessen auch bereits gewinnbringend einsetzen. Wir sehen uns kontinuierlich geeignete Objekte für den Ausbau unseres Bestandes an. Einige davon werden momentan intensiv geprüft. Bei Zukäufen konzentrieren wir uns zunächst auf Regionen, in denen wir bereits Objekte besitzen, um Synergien im Portfoliomanagement zu heben.

Kommen wir zum Ausblick. Wo wird die Peach Property Group Ende 2018 stehen?

Dr. Thomas Wolfensberger: Wir sind 2017 sehr gut gewachsen und rechnen 2018 mit einer Fortsetzung dieser Entwicklung. Alleine durch den ganzjährigen Beitrag der jüngsten Ankäufe werden wir 2018 ein sehr starkes Wachstum der Mieteinnahmen sehen. Die vorhandenen Finanzmittel erlauben es uns, den Bestand an Wohnimmobilien deutlich auszubauen und Wohnungen, die wir bereits besitzen, kontinuierlich zu optimieren. Auch die Kostenentwicklung und die Steigerung der Effizienz behalten wir im Blick. Wir sehen uns bestens gerüstet für ein weiteres erfolgreiches Jahr. Mittelfristig verfolgen wir das Ziel, den Wohnungsbestand auf 9 000 Einheiten auszubauen. Unser bisheriges Etappenziel, Ende 2017 gut 5 000 Wohnungen im Bestand zu haben, haben wir ja bereits deutlich übertreffen können.

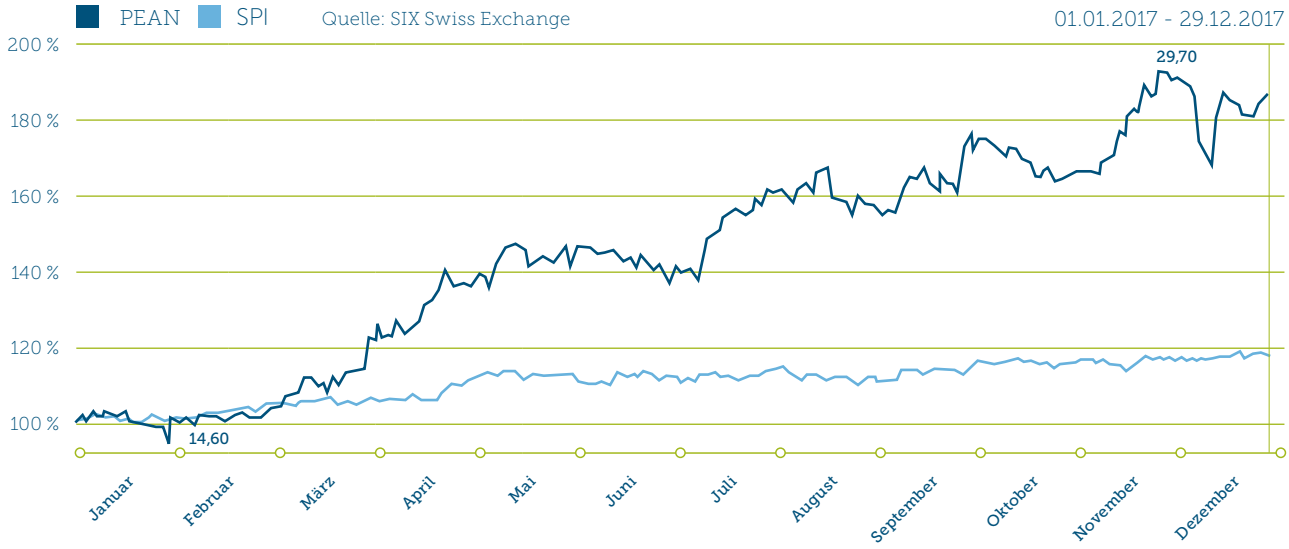
Informationen für Investoren

Die Namensaktien der Peach Property Group (PEAN, ISIN CH0118530366) sind an der SIX Swiss Exchange kotiert. In Deutschland können die Aktien an den Börsenplätzen Frankfurt, Stuttgart und Berlin gehandelt werden.

Der Kurs der Aktie der Peach Property Group AG stieg 2017 um 84,4 Prozent und lag zum Jahresende mit CHF 28,95 deutlich über dem Schlusskurs des Vorjahres von CHF 15,70. Die Aktie entwickelte sich damit deutlich besser als der Swiss Performance Index (SPI), der nahezu alle kotierten schweizerischen Aktiengesellschaften umfasst. Dieser schloss 2017 bei 10 752 Punkten (Vorjahr: 8 966), was einem Anstieg von 19,9 Prozent entspricht.

2017 wurden pro Tag durchschnittlich 11 142 Aktien (Vorjahr: 8 884 Aktien) der Peach Property Group AG am Börsenplatz Zürich (SIX Swiss Exchange) gehandelt. Neben dem Börsenplatz Zürich werden die Aktien der Peach Property Group AG im Freiverkehr der Frankfurter Wertpapier Börse gehandelt.

Entwicklung der Namensaktie der Peach Property Group AG verglichen mit dem Swiss Performance Index (SPI) im Berichtszeitraum von Januar bis Dezember 2017



1 Informationen zur Aktie

1.1. Anzahl Aktien

Per 31. Dezember	2017	2016
Gesellschaftskapital in CHF	5 443 388	4 991 923
Anzahl ausgegebene Aktien	5 443 388	4 991 923
Nennwert pro Aktie in CHF	1,00	1,00
Anzahl eigene Aktien	906	92
Anzahl ausstehende Aktien	5 442 482	4 991 831

1.2. Börsenkennzahlen

Valor: 11 853 036 ISIN: CH0118530366 Valorensymbol: PEAN | Bloomberg: PEAN:SW | Reuters: PEAN	2017	2016
Höchst in CHF	29,70	16,25
Tiefst in CHF	14,60	10,90
Jahresendkurs in CHF	28,95	15,70
Börsenkapitalisierung (ohne eigene Aktien) per Jahresende	157 559 854	78 371 747

1.3. Aktienkennzahlen

Per 31. Dezember	2017	2016 angepasst
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in CHF	7,32	1,87
Verwässertes Ergebnis je Aktie in CHF	6,70	1,87
Unverwässerter FFO I je Aktie in CHF	0,82	-5,29
Verwässerter FFO I je Aktie in CHF	0,74	-5,27
NAV/IFRS je Aktien in CHF [1]	27,87	19,97
NAV Marktwert je Aktien in CHF [1]	30,38	23,25

1 Ohne Berücksichtigung Hybrid-Eigenkapital.

1.4. Bedeutende Aktionäre

Folgende Aktionäre halten per 31. Dezember 2017 drei Prozent oder mehr aller Aktien der Peach Property Group AG:

Aktionäre	Anzahl Aktien	in % aller Aktien
Dr. Thomas Wolfensberger	829 973	15,25
LBBW Asset Management Investmentgesellschaft mbH [1]	422 554	7,76
Val Global Inc.	328 227	6,03
Nicole Kunz	244 668	4,49
LRI Invest SA	165 000	3,03
Sonstige	3 452 966	63,44
Total ausgegebene Aktien	5 443 388	100,00

1 Wirtschaftlich Berechtigte ist die Kreissparkasse Biberach. Die Beteiligung wird zu gleichen Teilen gehalten in den beiden Spezialfonds LBBW AM-WWH und LBBW AM-WSG, welche beide durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft LBBW Asset Management Investmentgesellschaft mbH verwaltet werden, wozu auch die unabhängige Ausübung der Stimmrechte (soweit ausübbar) gehört. Von den 422 554 Aktien sind 275 000 mit Stimmrecht und 147 554 ohne Stimmrecht im Aktienregister eingetragen.

Der rechnerische Free Float auf Basis der am 31. Dezember 2017 ausgegebenen Aktien beträgt 78,72 %. Die von LBBW Asset Management Investmentgesellschaft mbH 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

Folgende Aktionäre halten per 31. Dezember 2017 drei Prozent oder mehr aller Aktien der Peach Property Group AG:

Per 31. Dezember[1]	2017	2016
Eingetragene Aktionäre	488	386
Eingetragene Aktien	3 746 188	3 715 532
Davon mit Stimmrecht	3 437 305	3 516 098
Aktionäre mit 1 bis 1 000 Aktien	285	197
Aktionäre mit 1 001 bis 10 000 Aktien	173	151
Aktionäre über 10 000 Aktien	30	38

1 Gemäss Aktienregister der Peach Property Group AG.

2 Informationen zu den Anleihen

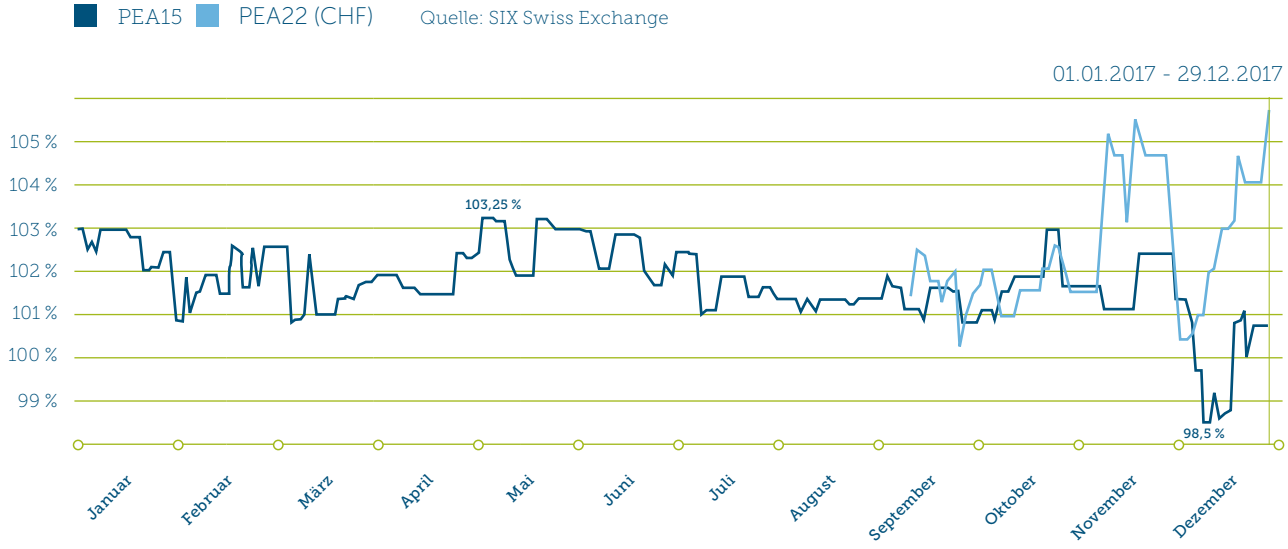
Peach Property Group AG hat per 31. Dezember 2017 zwei an der Schweizer Börse SIX Swiss Exchange AG kotierte Anleihen ausstehend, eine am 16. Dezember 2015 begebene Hybridanleihe über CHF 50 Mio. und eine am 4. Oktober 2017 begebene Wandelhybridanleihe über CHF 59 Mio.

2.1. Hybridanleihe 2015

Emittentin	Peach Property Group AG, Zürich
Ausstehender Betrag	CHF 50 000 000
Stückelung	CHF 1 000
Zinssatz p.a.	5,00 % bis 15.12.2018 / 3-Monats-LIBOR +9,25 % ab 15.12.2018
Laufzeit	unbegrenzt, erstmals kündbar durch Emittenten per 15.12.2018
Kotierung	SIX Swiss Exchange, Zürich
Valorensymbol	PEA15
Valorennummer	30 571 164
ISIN	CH0305711647

2.2. Wandelhybridanleihe 2017

Emittentin	Peach Property Group AG, Zürich
Ausstehender Betrag	CHF 59 000 000
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 Emittenten per 30.09.2022
Wandelfrist	16.10.2017 bis 30.12.2020
Wandelpreis	CHF 29,50
Kotierung	SIX Swiss Exchange, Zürich
Valorensymbol	PEA22
Valorennummer	38 195 225
ISIN	CH0381952255



Weitere Angaben zu den Anleihen und die aktuellen Kurse finden sich auf der Webseite der Peach Property Group unter http://www.peachproperty.com/investoren/anleihe/ sowie auf der Webseite der SIX Swiss Exchange unter http://www.six-swiss-exchange.com/bonds/security_info_de.html?id=CH0305711647CHF4 bzw. http://www.six-swiss-exchange.com/bonds/security_info_de.html?id=CH0381952255CHF4.

3 Information zur Generalversammlung 2017

Die ordentliche Generalversammlung fand am 11. Mai 2017 in Zürich statt. Insgesamt waren rund 30 Prozent des Aktienkapitals vertreten. Alle Anträge des Verwaltungsrats wurden mit deutlicher Mehrheit angenommen.

Die Generalversammlung bestätigte Reto A. Garzetti als Präsident sowie Peter Bodmer und Christian De Prati als Mitglieder des Verwaltungsrats. Weiter wählten die Aktionäre Peter Bodmer und Christian De Prati für ein weiteres Jahr in den Vergütungsausschuss. Schliesslich wurde beschlossen, auf die Ausschüttung der Dividende antragsgemäss zu verzichten, um die finanziellen Mittel für den Portfolioausbau in Deutschland zu verwenden.

Die Aktionäre stimmten der beantragten Erhöhung des bedingten Kapitals auf CHF 2,25 Mio. zu und folgten auch dem Antrag der ersatzlosen Streichung des am 8. Mai 2017 ausgelaufenen genehmigten Kapitals. Die Statuten wurden entsprechend angepasst.

4 Kapitalmarktkommunikation

Die Peach Property Group AG stellt wichtige und umfassende Informationen zum Unternehmen, zur Geschäftsentwicklung und zur Aktie und zu den Anleihen jederzeit via www.peachproperty.com zur Verfügung.

Weiter werden in Medienmitteilungen wichtige Informationen zum Geschäftsverlauf bekanntgegeben. Interessierte Aktionäre und Dritte können die Medienmitteilungen unter Link http://www.peachproperty.com/newsletteranmeldung/ per Email abonnieren.

Die Gesellschaft veröffentlicht Jahresabschlüsse und Halbjahresberichte, die auf den International Financial Standards (IFRS) basieren, jeweils mit einem integrierten Portfolio Teil, das zur Entwicklung des Immobilienportfolios umfassend informiert.

Verwaltungsrat und Geschäftsleitung pflegen den Kontakt zu Investoren, Analysten und Wirtschaftsjournalisten in der Schweiz und in Deutschland. Auf Kapitalmarktkonferenzen und Roadshows wurden das Geschäftsmodell der Gruppe sowie die Perspektiven näher erläutert.

Für den 20. März 2018 ist, wie bereits in den vergangenen Jahren auch, eine Bilanz-Medienkonferenz in Zürich geplant, zu der Investoren, Analysten und Medienvertreter eingeladen werden.

Corporate Governance- und Vergütungsbericht 2017

Teil 1 – Corporate Governance

1. Konzernstruktur und Aktionariat 30
2. Kapitalstruktur 31
3. Verwaltungsrat 34
4. Geschäftsleitung 39
5. Entschädigungen, Beteiligungen und Darlehen 41
6. Mitwirkungsrechte der Aktionäre 41
7. Kontrollwechsel und Abwehrmassnahmen 42
8. Revisionsstelle 43
9. Informationspolitik 44

Teil 2 – Vergütungsbericht

1. Einleitung 45
2. Zuständigkeiten und Festsetzungsverfahren 45
3. Vergütungssystem 47
4. Vergütungen im Geschäftsjahr 2017 49
5. Beteiligungen von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung 52

Bericht der Revisionsstelle zum Vergütungsbericht der Peach Property Group AG 53

Die Peach Property Group handelt nach den Grundsätzen einer guten Corporate Governance. Für uns ist dies das zentrale Element einer verantwortungsvollen Unternehmensführung. Damit schaffen wir Transparenz für unsere Investoren, Kunden und Mitarbeiter.

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

Die Peach Property Group ist ein auf Bestandshaltung in Deutschland spezialisierter Investor mit Fokus auf Wohnimmobilien. Die Gruppe besteht aus der Muttergesellschaft, der Peach Property Group AG, Zürich, und einer Vielzahl direkter und indirekter Tochtergesellschaften („Gruppengesellschaften").

Der Verwaltungsrat der Peach Property Group AG umfasst Reto A. Garzetti (Präsident), Peter Bodmer und Dr. Christian De Prati. Die Geschäftsleistung besteht aus Dr. Thomas Wolfensberger (Chief Executive Officer), Dr. Marcel Kucher (Chief Financial Officer und Chief Operating Officer) und Dr. Andreas Steinbauer (Head of Sales and Marketing).

Die Peach Property Group AG 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 2017	TCHF 157 560
Valorensymbol	PEAN
Valorennummer	11 853 036
ISIN	CH0118530366

Die Gruppengesellschaften sind nicht kotiert. Eine Liste der Gruppengesellschaften findet sich im Anhang 21 der Konzernrechnung. Eine grafische Übersicht über die Peach Gruppe findet sich unter http://www.peachproperty.com/ueber-uns/organisation-struktur/.

1.2. Bedeutende Aktionäre

Folgende Aktionäre halten per 31. Dezember 2017 drei Prozent oder mehr aller Aktien der Peach Property Group AG:

Aktionäre	Anzahl Aktien	in % aller Aktien
Dr. Thomas Wolfensberger	829 973	15,25
LBBW Asset Management Investmentgesellschaft mbH [1]	422 554	7,76
Val Global Inc.	328 227	6,03
Nicole Kunz	244 668	4,49
LRI Invest SA	165 000	3,03
Sonstige	3 452 966	63,44
Total ausgegebene Aktien	5 443 388	100,0

1 Wirtschaftlich Berechtigte ist die Kreissparkasse Biberach. Die Beteiligung wird zu gleichen Teilen gehalten in den beiden Spezialfonds LBBW AM-WWH und LBBW AM-WSG, welche beide durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft LBBW Asset Management Investmentgesellschaft mbH verwaltet werden, wozu auch die unabhängige Ausübung der Stimmrechte (soweit ausübbar) gehört. Von den 422 554 Aktien sind 275 000 mit Stimmrecht und 147 554 ohne Stimmrecht im Aktienregister eingetragen.

Per 31. Dezember 2017 bestanden keine Lock-Up-Vereinbarungen.

Nach den geltenden börsenrechtlichen 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 von SIX Swiss Exchange gemeldet werden, wenn Schwellenwerte von 3 %, 5 %, 10 %, 15 %, 20 %, 25 %, 33⅓ %, 50 % oder 66⅔ % der Stimmrechte über-, unterschritten oder erreicht werden. Nach Erhalt einer solchen Mitteilung publiziert die Gesellschaft sodann über die Veröffentlichungsplattform der SIX Exchange Regulation die Veränderung im Aktionariat.

Im Berichtsjahr erfolgten im Zusammenhang mit der Kapitalerhöhung aus dem genehmigten Kapital im April 2017 und mit der Emission der Wandelhybridanleihe im Oktober 2017 verschiedene Meldungen nach den Artikeln 120 ff. FinfraG. Diese und weitere Meldungen aus früheren Geschäftsjahren betreffend Peach Property Group AG sind auf der Website der SIX Exchange Regulation ersichtlich unter https://www.six-exchange-regulation.com/de/home/publications/significant-shareholders.html?companyId=PEACHP.

1.3. Kreuzbeteiligungen

Es bestehen keine Kreuzbeteiligungen.

2 Kapitalstruktur

2.1. Kapital

Kapital per 31. Dezember 2017	in CHF	in Anzahl Namensaktien	Nominalwert pro Aktie in CHF
Aktienkapital	5 443 388	5 443 388	1,00
Genehmigtes Kapital	0	0	n.a.
Bedingtes Kapital	2 221 089	2 221 089	1,00

2.2. Genehmigtes und bedingtes Kapital im Besonderen

Genehmigtes Kapital

Die Gesellschaft verfügt per 31. Dezember 2017 über kein genehmigtes Kapital. Vom an der Generalversammlung 2015 geschaffenen genehmigten Kapital von CHF 2 000 000 wurden im Frühjahr 2017 im Rahmen einer Privatplatzierung 422 554 neue Namensaktien ausgegeben; sämtliche neuen 422 554 Namensaktien wurden von der Kreissparkasse Biberach gezeichnet. Die übrigen 1 577 446 Aktien aus dem genehmigten Kapital sind am 8. Mai 2017 verfallen.

Bedingtes Kapital

Die Peach Property Group AG verfügt per 31. Dezember 2017 über ein bedingtes Kapital von CHF 2 221 089. Gemäss Artikel 3a der Statuten kann das bedingte Kapital nach lit. a) bis zu einem Betrag von CHF 250 000 zur Ausübung von Wandel- und/oder Optionsrechten, welche Mitarbeitern des Emittenten und von Konzerngesellschaften gewährt worden sind sowie nach lit. b) bis zu einem Betrag von CHF 2 000 000 zur Ausübung von Wandel- und/oder Optionsrechten, die in Verbindung mit Wandelanleihen, Optionsanleihen und ähnlichen Obligationen verwendet werden. Das bedingte Kapital nach lit. a) im Betrag von CHF 250 000 hat sich durch eine Optionsausübung im Juni 2017 und Ausübungen von Wandelrechten für Aktienanteile von Verwaltungsrat, Geschäftsleitung und Mitarbeitende für das Geschäftsjahr 2016 im August 2017 um CHF 28 911 auf CHF 221 089 reduziert. Das bedingte Kapital nach lit. b) im Betrag von CHF 2 000 000 steht für die Bereitstellung von Namensaktien der Peach Property Group AG bei Ausübung von Wandelrechten unter der im Oktober 2017 emittierten Wandelhybridanleihe zur Verfügung.

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

Im Handelsregister und in den Statuten wird das bedingte Kapital einmal jährlich bis jeweils spätestens 31. März nachgetragen (Artikel 653g und 653h OR).

2.3. Kapitalveränderungen

Kapital und Kapitalveränderungen	in CHF	in Anzahl Namensaktien	Nominalwert pro Aktie in CHF
Aktienkapital per 31. Dezember 2014	4 907 816	4 907 816	1,00
Kapitalerhöhungen Geschäftsjahr 2015	2 000	2 000	1,00
Aktienkapital per 31. Dezember 2015	4 909 816	4 909 816	1,00
Kapitalerhöhungen Geschäftsjahr 2016	82 107	82 107	1,00
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

1 Davon 422 554 Aktien aus dem genehmigten Kapital.

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 5 443 388 und setzt sich zusammen aus 5 443 388 voll liberierten Namensaktien mit einem Nennwert von CHF 1,00 pro Aktie. Die Aktien sind in jeder Hinsicht untereinander gleichberechtigt, einschliesslich in Bezug auf die Dividendenberechtigung, den Anteil am Liquidationserlös im Fall einer Liquidation der Gesellschaft sowie hinsichtlich von Bezugsrechten. Jede Aktie verfügt über eine Stimme an der Generalversammlung.

Per 31. Dezember 2017 hält die Gesellschaft 906 eigene Aktien (Vorjahr: 92 Aktien). Diese sind nicht dividendenberechtigt.

Die Peach Property Group AG hat keine Partizipationsscheine ausgegeben.

2.5. Genussscheine

Die Peach Property Group AG hat keine Genussscheine ausgegeben.

2.6. Beschränkung der Übertragbarkeit und Nominee-Eintragungen

Die Beschränkung der Übertragbarkeit ist in Artikel 5 der Statuten geregelt. Die aktuellen Statuten mit dem vollen Wortlaut des Artikels 5 finden sich unter http://www.peachproperty.com/investoren/corporate-governance/.

Im Verhältnis zur Gesellschaft wird als Aktionär oder als Nutzniesser nur anerkannt, wer im Aktienbuch eingetragen ist. Ab dem 20. Tag vor der Generalversammlung bis zum Tage nach der Generalversammlung werden keine Eintragungen im Aktienbuch mehr vorgenommen. Im Übrigen werden Erwerber von Namensaktien auf Gesuch als Aktionäre mit Stimmrecht im Aktienbuch eingetragen, sofern

- sie nachweisen, diese Namensaktien im eigenen Namen und für eigene Rechnung erworben zu haben und zu halten. Personen, die diesen Nachweis nicht erbringen, werden als Nominee nur dann mit Stimmrecht im Aktienbuch eingetragen, wenn sie sich schriftlich bereit erklären, die Namen, Adressen und Aktienbestände derjenigen Personen offenzulegen, für deren Rechnung sie Aktien halten bzw. wenn sie diese Informationen auf erste Aufforderung hin unverzüglich schriftlich offenlegen.

- die Anerkennung eines Erwerbers als Aktionär die Gesellschaft gemäss den ihr zur Verfügung stehenden Informationen nicht daran hindern könnte, gesetzlich geforderte Nachweise über die Zusammensetzung des Kreises der Aktionäre und/oder der wirtschaftlich Berechtigten zu erbringen. Insbesondere ist die Gesellschaft berechtigt, die Eintragung von Personen im Ausland im Sinne des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) zu verweigern, wenn der Nachweis der schweizerischen Beherrschung der Gesellschaft und/oder ihrer Gruppengesellschaften infolge der Eintragung gefährdet sein könnte.

Zur Verhinderung einer allfälligen ausländischen Beherrschung im Sinne des BewG trägt der Verwaltungsrat einen ausländischen Aktionär als Aktionär mit Stimmrecht im Aktienbuch nur ein, sofern die Gesamtzahl der mit Stimmrecht eingetragenen Aktien ausländischer Aktionäre den Grenzwert von 25 % nicht überschreitet und die Anzahl der vom entsprechenden ausländischen Aktionär alleine oder zusammen mit verbundenen oder in gemeinsamer Absprache handelnden Aktionären gehaltenen, mit Stimmrecht eingetragenen Aktien 10 % nicht überschreitet. Sind diese Grenzwerte überschritten, erfolgt in der Regel eine Eintragung des ausländischen Aktionärs ohne Stimmrecht, sofern der Grenzwert von einem Drittel aller Aktien für Aktien von Personen im Ausland noch nicht erreicht oder überschritten wird.

2.7. Wandelanleihen und Optionen

Wandelanleihen

Per 31. Dezember 2017 hat Peach Property Group AG eine Wandelhybridanleihe über CHF 59 Mio. mit einem Wandelpreis von CHF 29,50 ausstehend, welche entsprechend in maximal 2 Mio. neue Aktien gewandelt werden kann. Die Wandelfrist endet am 30. Dezember 2020. Weitere Informationen zur ewigen Wandelhybridanleihe finden sich im Anhang 7.4 der Konzernrechnung bzw. auf Seite 26 unter „Informationen für Investoren".

Optionen

Informationen zum entsprechenden Optionsplan und weiteren Beteiligungsplänen finden sich nachstehend im Vergütungsbericht unter der Ziffer 3.3 sowie im Anhang 14 der Konzernrechnung.

3 Verwaltungsrat

3.1. Mitglieder des Verwaltungsrats

Der Verwaltungsrat der Peach Property Group AG besteht aus drei oder mehr Mitgliedern (Artikel 13 der Statuten). Seit der Generalversammlung 2015 besteht der Verwaltungsrat unverändert aus:

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

Reto A. Garzetti (Präsident)

Jahrgang 1960
Schweizer und italienischer Staatsbürger

Ausbildung

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

Werdegang

Reto A. 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 Implenia.

Bis Ende 2011 Mitglied der Konzernleitung und Leiter Implenia Industrial Construction.

Dr. Christian De Prati

Jahrgang 1970
Schweizer Staatsbürger

Wirtschaftswissenschaften an der Universität Zürich / Doktortitel 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.

Mandate ausserhalb der Peach Gruppe

Reto A. Garzetti

Präsident des Verwaltungsrats
- Pioria SA, Zug, Schweiz
- Verlag Garzetti & Staiger AG, Zollikerberg, Schweiz

Mitglied des Verwaltungsrats
- AGI AG für Isolierungen, Dällikon, Schweiz
- immo swiss assets AG, Zug, Schweiz
- Neugass Kino AG, Zürich, Schweiz
- Occlutech Holding AG, Schaffhausen, Schweiz
- Oterittezrag Holding AG, Zürich, Schweiz
- RH Immobau AG, Baden, Schweiz
- SE Swiss Equities AG, Zürich, Schweiz
- Siegfried Holding AG, Zofingen, Schweiz
- Silver Reel Pictures AG, Glarus, Schweiz

Ferner hat Reto A. Garzetti Mandate ausserhalb Europas.

Peter Bodmer

Präsident des Verwaltungsrats
- Beka-Küsnacht AG, Küsnacht, Schweiz

Vizepräsident des Verwaltungsrats
- Helvetica Property Investors AG, Zürich, Schweiz

Mitglied des Verwaltungsrats
- Arbonia AG, Arbon, Schweiz
- Brütsch/Rüegger Holding AG, Urdorf, Schweiz
- Inovetica Holding AG, Baar, Schweiz
- Kuratle Group AG, Leibstadt, Schweiz

Präsident des Stiftungsrats
- Profond Anlagestiftung, Zürich, Schweiz

Mitglied des Stiftungsrats
- Profond Vorsorgeeinrichtung, Zürich, Schweiz
- Stiftung Innovationspark Zürich, Zürich, Schweiz
- Wilhelm Schulthess - Stiftung, Zürich, Schweiz

Geschäftsführer
- BB's Pure GmbH, Küsnacht, Schweiz

Dr. Christian De Prati

Mitglied des Verwaltungsrats
- Cornèr Banca SA, Lugano, Schweiz

Geschäftsführer
- dP Capital GmbH, Freienbach, Schweiz

Mitglied des Advisory Committee
- SSVL (Monaco) SAM, Monaco

Kein Mitglied des Verwaltungsrats gehört der Geschäftsleitung der Peach Property Group AG oder einer Gruppengesellschaft an.

3.2. Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

Bis Juni 2017 bzw. Mai 2017 war Reto A. Garzetti Mitglied des Verwaltungsrats der Helvetic Private Investments AG und der HFS Helvetic Financial Services AG. Peter Bodmer war 2017 Verwaltungsrat und Liquidator der im Juli 2017 gelöschten Provetica Holding AG in Liquidation.

Mit Ausnahme dieser und der unter 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.

Alle Organe der Gesellschaft sind verpflichtet in den Ausstand zu treten, wenn Geschäfte behandelt werden, die ihre eigenen Interessen oder die Interessen ihnen nahestehender Personen berühren.

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 je einzeln für eine Amtsdauer von jeweils einem Jahr gewählt. Eine 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 einen neuen Präsidenten.

Weiter wählt die Generalversammlung je einzeln die Mitglieder des Vergütungsausschusses. Der Ausschuss besteht aus mindestens zwei Mitgliedern des Verwaltungsrats. Die Amtsdauer endet jeweils mit dem Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung. Wiederwahl ist auch hier möglich. Der Vorsitzende des Vergütungsausschusses wird vom Verwaltungsrat bestimmt.

Die Generalversammlung wählt zudem den unabhängigen Stimmrechtsvertreter bis zum Abschluss der jeweils nächsten ordentlichen Generalversammlung. Wählbar sind natürliche oder juristische Personen oder Personengesellschaften. Eine 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 zur nächsten Generalversammlung; bereits abgegebene Vollmachten und Instruktionen behalten ihre Gültigkeit für den neuen unabhängigen Stimmrechtsvertreter, sofern der Aktionär nicht ausdrücklich etwas anderes angeordnet hat.

Es gibt keine statutarischen Amtszeitbeschränkungen.

3.5. Interne Organisation

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

Reto A. Garzetti wurde von der Generalversammlung 2017 als Präsident wiedergewählt. Als Präsidenten obliegen ihm unter anderem die Einberufung zu den Verwaltungsratssitzungen und zur Generalversammlung, deren Vorbereitung sowie der Sitzungsvorsitz. Der Verwaltungsrat wird einberufen, so oft es die Geschäfte erfordern, mindestens aber dreimal jährlich. Ausserdem können jedes Mitglied des Verwaltungsrats und die Revisionsstelle schriftlich und unter Angabe der Gründe die Einberufung einer Sitzung verlangen.

Der Verwaltungsrat ist beschlussfähig, wenn und solange mindestens die Hälfte seiner Mitglieder anwesend sind. Beschlüsse werden von der Mehrheit der stimmenden Verwaltungsratsmitglieder gefasst. Im Fall von Stimmengleichheit hat der Vorsitzende den Stichentscheid. Beschlüsse des Verwaltungsrats können auch auf schriftlichem Wege (einschliesslich Telefax oder E-Mail) 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 6. März 2015, einsehbar unter http://www.peachproperty.com/investoren/corporate-governance/. Das Organisationsreglement regelt die Aufgaben und Kompetenzen der mit der Geschäftsführung befassten Organe.

Der Verwaltungsrat verfügt über drei Ausschüsse; den Audit- und Risikoausschuss (Audit- und Risk Committee, ARC), den Vergütungsausschuss (VGA) und den Anlageausschuss (Investment Committee, IC).

- Der **Audit- und Risikoausschuss (ARC)** ist ein durch den Verwaltungsrat ernannter Fachausschuss und besteht aus mindestens zwei nicht exekutiven, unabhängigen Mitgliedern des Verwaltungsrats. Er unterstützt den Verwaltungsrat bei der Beaufsichtigung des Rechnungswesens und der Finanzberichterstattung, des internen Kontrollsystems („IKS"), der Prüfgesellschaft (Revisionsstelle) sowie bei der Kontrolle betreffend Einhaltung der rechtlichen Vorschriften, im Einzelnen gemäss Aufgabenbeschrieb im Anhang 2 des Organisationsreglements vom 6. März 2015. Der Audit- und Risikoausschuss tagt auf Einladung seines Vorsitzenden, jedoch mindestens dreimal jährlich, davon einmal anlässlich der Schlussbesprechung mit der Revisionsstelle bezüglich des Jahresabschlusses.
- Der **Vergütungsausschuss (VGA)** ist ein von der Generalversammlung gewählter, vorbereitender Fachausschuss und besteht aus mindestens zwei Mitgliedern. 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 Anhang 3 des Organisationsreglements vom 6. März 2015. Die Vergütungen des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung werden jährlich vom Verwaltungsrat auf Basis der Empfehlungen des Vergütungsausschusses überprüft und zur Vorlage an die Generalversammlung festgelegt. Der Präsident des Verwaltungsrats und der Chief Executive Officer nehmen an den Sitzungen ex officio mit beratender Stimme teil. Der Vergütungsausschuss tagt auf Einladung seines Vorsitzenden, jedoch mindestens zweimal jährlich.
- Der **Anlageausschuss (IC)** ist ein durch den Verwaltungsrat ernannter Fachausschuss und setzt sich aus mindestens zwei nicht exekutiven Mitgliedern zusammen. Er unterstützt den Verwaltungsrat bei allen Investitions- und Anlagefragen sowie bei der Beurteilung der in diesem Zusammenhang eingegangenen Risiken, im Einzelnen gemäss Aufgabenbeschrieb im Anhang 4 des Organisationsreglements vom 6. März 2015. Der Anlageausschuss hat Entscheidungskompetenz im Rahmen der Kompetenzzuordnung gemäss Anhang 1 des Organisationsreglements, im Wesentlichen für Investitionen und Devestitionen von CHF 1 Mio. bis CHF 5 Mio. Er tagt so oft es die Geschäfte erfordern.

Im laufenden Amtsjahr bis zur Generalversammlung 2018 setzen sich die Ausschüsse folgendermassen zusammen:

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

Sitzungskalender Verwaltungsrat und Ausschüsse

Bezeichnung Sitzung	Art	VR	ARC	VGA	IC	Dauer in Min.
ARC 01	Sitzung	-	X	-	-	90
VRS 01 / ARC 02 / VGA 01	Kombinierte Sitzung	X	X	X	-	235
VRS 02 / IC 01	Telefonkonferenz	X	-	-	X	50
VRS 03 / ARC 03 / VGA 02	Kombinierte Sitzung	X	X	X	-	450
VRS 04	Telefonkonferenz	X	-	-	-	30
VRS 05	Zirkularbeschluss	X	-	-	-	n.a.
VRS 06	Sitzung	X	-	-	-	135
VRS 07	Telefonkonferenz	X	-	-	-	40
VRS 08	Sitzung [1]	X	-	-	-	135
VRS 09 / IC 02	Telefonkonferenz	X	-	-	X	55
VRS 10 / ARC 04 / VGA 03	Kombinierte Sitzung	X	X	X	-	360
VRS 11 / IC 03	Telefonkonferenz	X	-	-	X	100
VRS 12	Telefonkonferenz	X	-	-	-	60
VRS 13 / IC 04	Telefonkonferenz	X	-	-	X	30
VRS 14	Telefonkonferenz	X	-	-	-	90
VRS 15 / ARC 05 / VGA 04	Kombinierte Sitzung	X	X	X	-	360
VRS 16 / IC 05	Telefonkonferenz	X	-	-	X	50
VRS 17 / IC 06	Telefonkonferenz	X	-	-	X	20
Total Anzahl Sitzungen und Dauer		**17**	**5**	**4**	**6**	**2 290**
Durchschnittliche Dauer pro Sitzung [2]						**135**

1 Sitzung anlässlich einer zweitägigen Reise des Verwaltungsrats nach Deutschland im Juni 2017.
2 Sitzungen und Telefonkonferenzen, exkl. Zirkularbeschluss.

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

3.6. Kompetenzregelung

Die Grundsätze der obersten Führung und die Kompetenzordnung sind im Organisationsreglement vom 6. März 2015, insbesondere in dessen Anhang 1, festgehalten, welches unter der Webseite peachproperty.com unter dem Link http://www.peachproperty.com/investoren/corporate-governance/ heruntergeladen werden kann.

Der Verwaltungsrat übt die oberste Leitung der Gesellschaft sowie die Aufsicht und Kontrolle über die Geschäftsführung der Gesellschaft und der vollkonsolidierten Gruppengesellschaften aus. Der Verwaltungsrat hat die nach Artikel 716a OR unübertragbaren und unentziehbaren Aufgaben sowie insbesondere:

- Die Beschlussfassung über das Leitbild und die Strategie der Gruppe und der Gruppengesellschaften.
- Das Eingehen von strategischen Partnerschaften.
- Kontrolle der mit der Börsenkotierung der Gesellschaft zusammenhängenden Meldepflichten und Massnahmen.
- Die Beschlussfassung über die Feststellung von Kapitalerhöhungen und daraus folgende Statutenänderungen.
- Die Prüfung der fachlichen Voraussetzungen der besonders befähigten Revisoren für die Fälle, in welchen das Gesetz den Einsatz solcher Revisoren vorsieht.
- Die Bestimmung eines Interimsverwaltungsratspräsidenten, von Interimsmitgliedern des Vergütungsausschusses sowie des unabhängigen Stimmrechtsvertreters ad interim jeweils für die Dauer bis zum Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung bei entsprechenden unterjährig auftretenden Vakanzen.

Der Verwaltungsrat ist befugt in all jenen Angelegenheiten Beschluss zu fassen, die nicht der Generalversammlung oder einem anderen Organ der Gesellschaft nach Gesetz und Verordnung, den Statuten oder dem Organisationsreglement vorbehalten oder übertragen sind. Der Verwaltungsrat kann die Vorbereitung und die Ausführung seiner Beschlüsse oder die Überwachung von Geschäften Ausschüssen oder einzelnen Mitgliedern zuweisen.

Das Tagesgeschäft wird im Rahmen des gesetzlich und statutarisch Zulässigen und gemäss den Bestimmungen des Organisationsreglements von der Geschäftsleitung geleitet. Die Geschäftsleitung führt auch die Gruppengesellschaften unter Einhaltung der reglementarischen Kompetenzzuordnung.

3.7. Informations- und Kontrollinstrumente gegenüber der Geschäftsleitung

Der Präsident des Verwaltungsrats hält regelmässig, üblicherweise alle zwei bis drei Wochen, Telefonate oder Besprechungen mit dem Chief Executive Officer und/oder dem Chief Financial und Operating Officer ab. Je nach Bedarf nehmen zusätzliche Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung an den Telefonaten/Besprechungen teil. Seit dem Berichtsjahr orientiert die Geschäftsleitung den Verwaltungsrat mittels eines monatlichen Portfolioreports über die Entwicklungen bei den Renditeliegenschaften.

Der Gesamtverwaltungsrat wird zudem an den Sitzungen, mindestens quartalsweise in einem Management Information System (MIS) über die Liquiditätsentwicklung, die Fortschritte bei den Renditeliegenschaften und den Entwicklungsprojekten, die Vertriebsleistung sowie über die Budgeterreichung informiert. Der Chief Executive Officer und der Chief Financial und Operating Officer sind an den Verwaltungsratssitzungen anwesend und erstatten zu traktandierten Themen Bericht sowie 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 drei Mitgliedern:

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 Sales and Marketing	2009

Dr. Thomas Wolfensberger (Chief Executive Officer)	Dr. Marcel Kucher (Chief Financial Officer und Chief Operating Officer)	Dr. Andreas Steinbauer (Head of Sales and Marketing)
Jahrgang 1972 Schweizer Staatsbürger	Jahrgang 1971 Schweizer Staatsbürger	Jahrgang 1975 Deutscher Staatsbürger
Ausbildung		
Wirtschaftswissenschaften an der Universität Zürich / Doktortitel in Wirtschaftswissenschaften (Dr. oec. publ.)	Wirtschaftswissenschaften an der Universität Zürich / Doktortitel in Macroeconomics von der Universität Zürich/LSE London	Diplom in Betriebswirtschaft von der Georg-Simon-Ohm Hochschule in Nürnberg / Master in Real Estate und Dr. auf dem Gebiet der internationalen Immobilienmärkte
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.	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.	Seit 2009 bei der Peach Gruppe, seit 2013 als Head of Sales and Marketing. Bis 2009 Zuständiger für das Portfolio der Orco Property Group in Berlin an luxuriösen Projektentwicklungen.
Mandate ausserhalb der Peach Gruppe		
Mitglied des Verwaltungsrats › Swiss Capital - Engineering AG, Zürich, Schweiz › Swiss Capital - Engineering Group AG, Zug, Schweiz	Keine	Keine

4.2. Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

Mit Ausnahme der unter 4.1 „Mitglieder der Geschäftsleitung" erwähnten Funktionen 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

Die Peach Property Group AG hat 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 Vergütungsbericht, im Teil 2 dieses Corporate Governance- und Vergütungsberichts.

6 Mitwirkungsrechte der Aktionäre

Die geltenden Statuten finden sich unter http://www.peachproperty.com/investoren/corporate-governance/.

6.1. Stimmrechtsbeschränkung und -vertretung

Jede Aktie berechtigt zu einer Stimme. Die Stimmrechte an der Generalversammlung kann nur ausüben, wer mit Stimmrecht im Aktienbuch der Gesellschaft eingetragen ist.

Der Verwaltungsrat kann die Eintragung von Aktionären mit Stimmrecht verweigern, wenn diese den Nachweis nicht erbringen, dass sie die Namensaktien im eigenen Namen und für eigene Rechnung erworben haben. Im Weiteren ist der Verwaltungsrat berechtigt, Eintragungen ins Aktienbuch zu verweigern, soweit und solange die Anerkennung eines Erwerbers als Aktionär die Gesellschaft gemäss den ihr zur Verfügung stehenden Informationen daran hindern könnte, den durch Bundesgesetz geforderten Nachweis schweizerischer Beherrschung zu erbringen (insbesondere BewG). Nach Artikel 5 der Statuten kann die Stimmrechtseintragung eines ausländischen Aktionärs (im Sinne einer Person im Ausland nach BewG) verweigert werden, wenn mit dem beantragten Eintrag einer der folgenden statutarischen Schwellenwerte überschritten wird:

- Stimmrechte von Personen im Ausland betragen maximal 25 % aller eingetragenen Stimmrechte
- Stimmrechte der gesuchstellenden Person im Ausland betragen maximal 10 % aller eingetragenen Stimmrechte

Im Berichtsjahr wurde der statutarische Schwellenwert von 25 % der Stimmrechte von Personen im Ausland erreicht, so dass bis zu einer Unterschreitung dieses Schwellenwerts Personen im Ausland nur noch ohne Stimmrechte im Aktienbuch eingetragen wurden.

Die 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 auf elektronische Weise Vollmachten und Weisungen für die Ausübung der Stimmrechte zu erteilen; Vollmachten und Weisungen können nur für die jeweils nächste Generalversammlung erteilt werden. Stimmberechtigte Aktionäre erhalten zusammen mit der Einladung zur Generalversammlung nebst dem Anmeldeformular für die Generalversammlung ein Formular mit einer Kurzanleitung für den Zugang zur elektronischen Erteilung von Vollmachten und Weisungen an den unabhängigen Stimmrechtsvertreter.

6.2. Statutarische Quoren

Die Statuten der Peach Property Group AG 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 findet alljährlich innerhalb von sechs Monaten nach Schluss des Geschäftsjahres statt. Ausserordentliche Generalversammlungen können jederzeit nach Bedarf einberufen werden. Die Generalversammlung kann einberufen werden durch den Verwaltungsrat, die Revisionsstelle oder die Liquidatoren. 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 durch gewöhnlichen Brief an alle im Aktienbuch eingetragenen Aktionäre (Artikel 8 Absatz 1 der Statuten).

6.4. Traktandierung

Aktionäre, die 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

Ab dem 20. Tag vor der Generalversammlung bis zum Tage nach der Generalversammlung werden keine Eintragungen im Aktienbuch mehr vorgenommen. Die Stimmrechte der Erwerber und damit zusammenhängende Rechte bleiben in dieser Zeit suspendiert (Artikel 5 der Statuten).

7 Kontrollwechsel und Abwehrmassnahmen

7.1. Angebotspflicht

Den geltenden börsenrechtlichen bzw. finanzmarktrechtlichen Bestimmungen entsprechend muss eine Person, die direkt, indirekt und/oder zusammen mit Dritten Aktien einer in der Schweiz börsenkotierten Gesellschaft erwirbt und dadurch die Schwelle von 33⅓ % der Stimmrechte der Gesellschaft überschreitet, ein Übernahmeangebot für den Erwerb aller Aktien unterbreiten.

Die Statuten der Peach Property Group AG 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 der Gesellschaft gibt es für die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung keine begünstigenden, vertraglichen 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.

8.2. Revisionshonorar

Für Dienstleistungen im Zusammenhang mit der gesetzlichen Prüfung der Gruppe rechnet die Peach Property Group AG für 2017 mit einer Gesamtentschädigung an PricewaterhouseCoopers AG von TCHF 321 (exkl. MwSt.).

8.3. Zusätzliche Honorare

Für Beratungsdienstleistungen, insbesondere im Bereich Steuern, wurden im Berichtsjahr zusätzliche Honorare an die PricewaterhouseCoopers AG in der Höhe von TCHF 490 (Vorjahr: TCHF 806, jeweils exkl. MwSt.) bezahlt. Der im Vergleich zum Revisionshonorar hohe Betrag hat den Grund in beanspruchten Beratungsleistungen im Rahmen der Grundstücksgewinnsteuer und andererseits durch ein in Deutschland laufendes Projekt zur Vereinfachung von Strukturen unter Beibehaltung der Nutzung aufgelaufener Verlustvorträge aus den früheren Projektentwicklungen.

Für die Liegenschaftenschätzerin Wüest Partner AG, Zürich, fielen 2017 Honorare von insgesamt TCHF 385 (exkl. MwSt.) an.

8.4. Informationsinstrumente der externen Revision

Der Audit- und Risikoausschuss des Verwaltungsrats 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 des Verwaltungsrats beurteilt jährlich die Leistung, Honorierung und Unabhängigkeit der externen Revisionsstelle (siehe Ziffer 3.5 hiervor). Gestützt auf seine Empfehlung beantragt der Verwaltungsrat der Generalversammlung die Wahl der externen Revisionsstelle.

9 Informationspolitik

Die Peach Property Group AG informiert ihre Aktionäre und den Kapitalmarkt offen, zeitnah und transparent. Die finanzielle Berichterstattung erfolgt in Form der Jahres- und Halbjahresberichte. Diese werden in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellt und entsprechen dem schweizerischen Gesetz sowie den Vorschriften der SIX Swiss Exchange.

Kursrelevante Tatsachen werden entsprechend der Pflicht zur Ad-hoc-Publizität gemäss den Bestimmungen des Kotierungsreglements und der Richtlinie betreffend Ad-hoc-Publizität (RLAhP) veröffentlicht. Dort finden sich weitere, laufend aktualisierte Informationen über die Gesellschaft. Ad-hoc-Mitteilungen werden interessierten Personen auf Wunsch auch per E-Mail zugesandt. Die An- und Abmeldung erfolgt über die Website www.peachproperty.com unter „Investor Relations" bzw. direkt unter http://www.peachproperty.com/newsletteranmeldung/.

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).

Teil 2 - Vergütungsbericht

1 Einleitung

Die Vergütungspolitik ist Bestandteil der Corporate Governance und für die Peach Property Group von zentraler Bedeutung. Sowohl der Verwaltungsrat als auch die Geschäftsleitung sind einer guten Corporate Governance verpflichtet, um eine nachhaltige Entwicklung der Gruppe zu gewährleisten.

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

Die geltenden Statuten finden sich unter http://www.peachproperty.com/investoren/corporate-governance/.

Die Vergütungen des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung sollen marktkonform, dem Aufwand und der Verantwortung angemessen und der Grösse der Gruppe angepasst sein. Die Zusammensetzung der Vergütungen bei der Peach Property Group ist so gewählt, dass die Vergütungen

- transparent, nachvollziehbar, fair und angemessen sind,
- der Verantwortung, der Erfahrung, dem Aufgabengebiet, den fachlichen Kompetenzen und der Funktion des Geschäftsleitungsmitglieds, der Qualität der Arbeit sowie der Belastung der jeweiligen Funktion ausgewogen Rechnung tragen,
- bei den Mitgliedern der Geschäftsleitung ein vernünftiges Verhältnis zwischen festen und variablen Vergütungsteilen aufweisen,
- im variablen Teil bei den Mitgliedern der Geschäftsleitung funktionsgerecht durch individuelle Ziele und das Gesamtergebnis der Unternehmung geprägt werden,
- durch aktienbasierte Komponenten das unternehmerische Denken und Handeln weiter fördern und
- im Vergleich zu Unternehmen des gleichen Arbeitsmarktes und Wirtschaftsbereiches verhältnismässig und konkurrenzfähig sind.

Der Vergütungsbericht wird entsprechend Artikel 26 Absatz 3 der Statuten der Generalversammlung zur Konsultativabstimmung vorgelegt.

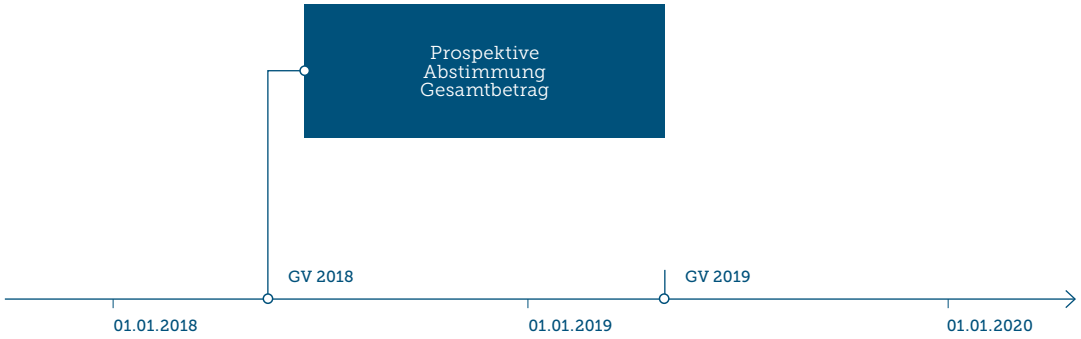
2 Zuständigkeiten und Festsetzungsverfahren

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 für die Vergütungen für seine Mitglieder sowie die Mitglieder der Geschäftsleitung.

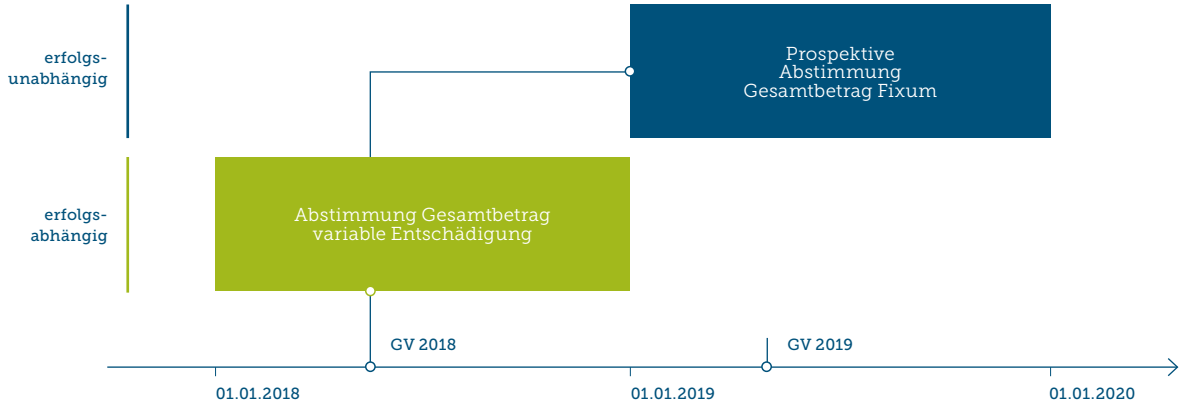
Die Generalversammlung genehmigt sodann entsprechend der Regelung in Artikel 26 Absatz 1 der Statuten die Anträge des Verwaltungsrats in Bezug auf die maximalen Gesamtbeträge bezüglich

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

Vergütung des Verwaltungsrats



Vergütung der Geschäftsleitung



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

- entweder an derselben Generalversammlung einen neuen Antrag stellen
- oder innerhalb von drei Monaten eine ausserordentliche Generalversammlung einberufen und der Generalversammlung einen neuen Antrag für den Gesamtbetrag 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 Officers und Antrag des Vergütungsausschusses den Vergütungsbericht und unterbreitet diesen der Generalversammlung zur konsultativen Abstimmung.

Zum Ausgabenbereich des Vergütungsausschusses und zur Kompetenzzuordnung siehe auch Ziffer 5.3 und Anhang 1 des Organisationsreglements vom 6. März 2015, aufrufbar unter: http://www.peachproperty.com/investoren/corporate-governance/.

3 Vergütungssystem

3.1. Vergütung des Verwaltungsrats

Die Mitglieder des Verwaltungsrats haben nach Artikel 28 der Statuten Anspruch auf Ersatz ihrer im Interesse der Gesellschaft oder einer Gruppengesellschaft aufgewendeten Auslagen sowie auf eine ihrer Tätigkeit entsprechenden Vergütung.

Die Vergütungen der Verwaltungsräte bestehen in einer von der Funktion im Verwaltungsrat und dem Einsitz in Ausschüssen abhängigen fixen Entschädigung (Fixhonorar) zuzüglich der Beiträge der Gesellschaft an die Sozialversicherungen (Artikel 28 der Statuten).

Die Basisentschädigung im laufenden Amtsjahr beträgt CHF 130 000 für den Verwaltungsratspräsidenten und CHF 40 000 für ein Verwaltungsratsmitglied. Die Entschädigung für den Vorsitz eines Ausschusses beträgt CHF 20 000 und die Entschädigung für die Mitgliedschaft in einem Ausschuss beläuft sich auf CHF 10 000. Alle Beträge verstehen sich pro Amtsjahr, exkl. Sozialversicherungsbeiträge.

Die Verwaltungsräte erhalten zwischen 20 % und 50 % der Vergütung in Form von für ein Jahr gesperrten Aktien der Gesellschaft. Die Anzahl Aktien wird auf der 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 Aktien mit dem Schlusskurs der Zuteilung gemäss Zuteilungsbeschluss des Verwaltungsrats („Kurs bei Zuteilung") multipliziert.

Im Berichtsjahr erhielten die Mitglieder des Verwaltungsrats zusätzlich sog. Performance Stock Units („PSUs") zugeteilt. Informationen zum PSU-Programm finden sich hinten unter der Ziffer 3.3 sowie im Anhang 14 der Konzernrechnung.

3.2. Vergütung der Geschäftsleitung

Die Mitglieder der Geschäftsleitung erhalten für ihre Tätigkeit eine erfolgsunabhängige fixe Vergütung sowie eine erfolgsabhängige variable Vergütung.

Der fixe Teil der Vergütung entspricht dem im Arbeitsvertrag bzw. dem in der jährlichen Vergütungsmitteilung vereinbarten Grundgehalt. Das Grundgehalt wird durch das interne und externe Lohngefüge beeinflusst und berücksichtigt verschiedene Aspekte wie Funktion, Kompetenzen, Verantwortungsgrad, individuelle Erfahrung sowie den Markt und die interne Lohnstruktur.

Die variablen Vergütungen an die Mitglieder der Geschäftsleitung sind von der Erreichung sowohl 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 Sales and Marketing, gilt eine Spezialregelung mit einem tieferen Fixum und von Verkaufserfolgen abhängigen Provisionen. 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 können bis 50 % des Bonus in Form von für ein Jahr gesperrten Aktien der Gesellschaft ausbezahlt werden. Wie beim Verwaltungsrat wird die Anzahl Aktien mit dem Zuteilungskurs ermittelt und für die Berechnung der Vergütungshöhe nach VegüV wird die so ermittelte Anzahl Aktien mit dem Kurs bei Zuteilung multipliziert.

Weitere Vergütungselemente sind die Beiträge der Gesellschaft an die Sozialversicherungen und die berufliche Vorsorge sowie weitere Nebenleistungen der Gesellschaft (insbesondere Geschäftsfahrzeuge).

Die Mitglieder der Geschäftsleitung können sodann an Options- und Beteiligungsplänen beteiligt werden. Per Ende Geschäftsjahr war ein Geschäftsleitungsmitglied aus einem Optionsplan berechtigt. Weiter erhielten zwei Mitglieder der Geschäftsleitung im Berichtsjahr PSUs aus dem PSU-Programm 2016 - 2018 zugeteilt; weitere Informationen finden sich unter der Ziffer 3.3 hiernach sowie im Anhang 14 der Konzernrechnung.

Das Vergütungssystem soll sicherstellen, dass die Geschäftsleitung eine Vergütung erhält, die ihren Erfolgen bei der Umsetzung der Strategie und ihrem Beitrag zur Unternehmensperformance entspricht.

3.3. 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. Als Ausübungspreis wurden CHF 11,00 festgelegt.

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 aus etwelchem Grund endet. Endet das Vertragsverhältnis mit dem Berechtigten nach Ablauf der Sperrfrist, sind noch nicht ausgeübte Optionen während einer im Optionsplan festgelegten beschränkten Dauer weiterhin ausübbar.

Per 31. Dezember 2017 sind 40 000 Optionen aus dem Optionsplan 2014 ausübbar.

Die zum Ende des Vorjahrs noch bestandenen 3 750 Optionen aus dem Jahr 2008 wurden im Berichtsjahr ausgeübt; unter dem Optionsplan 2008 gibt es keine Optionen mehr.

Performance Stock Units-Programme

Im März 2017 hat der Verwaltungsrat einen neuen Rahmenplan („PSU-Programm 2016 - 2018") für aktienbasierte Vergütungen genehmigt. Mit dem PSU-Programm 2016 - 2018 sollen ausgewählte Personen als Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung sowie als Kadermitarbeitende gewonnen bzw. gehalten werden. Die maximale Anzahl der Optionen, welche den Programm-Teilnehmenden zugeteilt werden, bestimmt der Verwaltungsrat. Die kumulierten maximalen Ansprüche auf Aktien sollen 3 % des gesamten emittierten Aktienkapitals der Gesellschaft, gemessen am jeweiligen Bestand, nicht übersteigen.

Unter dem PSU-Programm 2016 - 2018 werden den Programm-Teilnehmenden Anrechte in Form von PSUs (Performance Stock Unit) zugeteilt, welche abhängig von der Zielerreichung über die Leistungsperiode (Marktkapitalisierung sowie kumuliertes Gruppenergebnis der Jahre 2016 - 2018 zu gleichen Teilen) eine Anwartschaft auf bis zu zwei Aktien pro PSU darstellen, sofern der Begünstigte zum Ende der Leistungsperiode mit Vesting bei Abnahme Jahresergebnis 2018 (Generalversammlung 2019) noch bei der Peach Gruppe angestellt ist. Die Peach Gruppe hat keinerlei gesetzliche oder faktische Verpflichtungen zum Rückkauf oder Barausgleich der Anwartschaften. Die Aktienzuweisung erfolgt spätestens 6 Monate nach Ende der Leistungsperiode ohne weiteres Zutun der Begünstigten.

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

Per 12. Mai 2017 wurden 56 000 PSUs des Programms 2016 - 2018 zugeteilt. Per 31. Dezember 2017 waren keine Anwartschaften verfallen.

Im Januar 2018 hat der Verwaltungsrat beschlossen, ein zweites PSU-Programm zu lancieren („PSU-Programm 2017 - 2019"). Dieses zweite PSU-Programm entspricht im Wesentlichen dem PSU-Programm 2016 - 2018 mit einer um ein Geschäftsjahr verschobenen Leistungsperiode und entsprechend angepassten Konditionen. Die PSUs unter dem PSU-Programm 2017 - 2019 werden den Berechtigten nach der Publikation des Jahresergebnisses im März 2018 zugeteilt.

3.4. Nebenleistungen

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

3.5. 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 Verwaltungsratshonorar über eine Gesellschaft ab, weshalb bei seinem Honorar keine Sozialversicherungsbeiträge anfallen.

3.6. Kündigungsdauer Arbeitsverträge Geschäftsleitung / Abgangsentschädigungen

Die Kündigungsfrist in den Arbeitsverträgen mit den Mitgliedern 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 2017

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 6. Februar 2018) sowie unter Bewertung der zugeteilten PSUs bei Ausgabe im Total TCHF 604 und im Einzelnen:

Name, Funktion	Vergütung 2017					Vergütung 2016				
in CHF	Honorar in bar	Honorar in Aktien [1]	PSUs Fair Value [2]	Sozialvers. [3]	**Total**	Honorar in bar	Honorar in Aktien	PSUs Fair Value	Sozialvers. [3]	**Total**
Reto A. Garzetti, Präsident	112 500	38 667	118 450	20 019	**289 636**	114 580	34 725	n.a.	10 194	**149 305**
Peter Bodmer, Mitglied	60 000	20 622	71 070	0 [4]	**151 692**	62 684	20 857	n.a.	0 [4]	**83 541**
Dr. Christian de Prati, Mitglied	60 000	20 622	71 070	11 263	**162 955**	68 805	20 857	n.a.	6 122	**89 662**
					604 283					**322 508**

1 Bewertung zum Schlusskurs vom 06.02.2018 von CHF 29,90 pro Aktie.
2 Bewertung bei Zuteilung per 12.05.2017 von CHF 23,69 pro PSU.
3 Beiträge der Gesellschaft.
4 Abrechnung über eine Gesellschaft / keine Sozialversicherungsbeiträge.

Die Gesamtvergütung des Verwaltungsrats ist bei gleicher Zusammensetzung im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Dies hat zwei Gründe; zum einem wurde das Basishonorar des Verwaltungsratspräsidenten auf das Amtsjahr GV 2016-2017 um TCHF 50 per annum angehoben, zum anderen wurden dem Verwaltungsrat im Total 11 000 PSUs aus dem PSU-Programm 2016 - 2018 zugeteilt. Die PSUs wurden mittels einer sog. Monte Carlo Simulation nach einem Fair Value zum Ausgabetag (12. Mai 2017) bewertet. Die PSUs sind entsprechend den Bestimmungen in Artikel 14 Absatz 2 VegüV im Jahr der Zuteilung als Teil der Vergütung aufzuführen. Für den Vergleich der ausgerichteten Vergütung mit der für das Amtsjahr genehmigten Vergütung (unter der Ziffer 4.4 hiernach) wird der Wert der zugeteilten PSUs für den Anteil des Amtsjahrs im Geschäftsjahr 2017 pro rata gerechnet.

Zusätzlich erfolgte im Berichtsjahr eine marktübliche Zahlung an eine einem Mitglied des Verwaltungsrats nahestehende Person für Vermittlungstätigkeiten im Zusammenhang mit den Anleihen in der Schweiz, wie folgt:

Name, Funktion	Zusätzliche Vergütung in TCHF
Dr. Christian de Prati, Mitglied des Verwaltungsrats	81
Total	**81**

Es wurden keine nicht marktübliche 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 6. Februar 2018) sowie unter Bewertung der zugeteilten PSUs bei Ausgabe (12. Mai 2017) im Total TCHF 2 787 und im Einzelnen:

Name, Funktion	Vergütung 2017 (in CHF)							
in CHF	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]	**Total**
Dr. Thomas Wolfensberger, CEO	400 000	180 000	*0*	185 602	355 350	10 733	127 695	**1 259 380**
Dr. Marcel Kucher, CFO und COO	300 000	90 000	*0*	92 801	284 280	8 024	88 639	**863 744**
Dr. Andreas Steinbauer, Head of Sales and Marketing	180 000	382 108	*377 933*	4 305	0	9 165	87 818	**663 396**
								2 786 520

1 Bewertung zum Schlusskurs vom 06.02.2018 von CHF 29,90 pro Aktie.
2 Bewertung bei Zuteilung per 12.05.2017 von CHF 23,69 pro PSU.
3 Geschäftsfahrzeuge.
4 Beiträge der Gesellschaft.

Die höchste individuelle Entschädigung im Berichtsjahr im Betrag von TCHF 1 259 hat Chief Executive Officer Dr. Thomas Wolfensberger erhalten (im Vorjahr; Chief Executive Officer Dr. Thomas Wolfensberger, TCHF 738).

Im Vorjahr betrug die Vergütung an die Mitglieder der Geschäftsleitung im Total TCHF 2 043 und im Einzelnen:

Name, Funktion	Vergütung 2016 (in CHF)							
in CHF	Fixe Vergütung in bar	Variable Vergütung in bar	*Davon Provisionen*	Variable Vergütung in Aktien	PSUs Fair Value	Nebenleistungen [2]	Sozialvers. und berufl. Vorsorge [3]	**Total**
Dr. Thomas Wolfensberger, CEO	350 000	129 909	*0*	129 683	n.a.	10 733	117 487	**737 812**
Dr. Marcel Kucher, CFO und COO	270 000	64 963	*0*	64 834	n.a.	8 024	81 215	**489 036**
Bernd Hasse [1], Managing Director D	78 538	41 420		0	n.a.	6 123	1 395	**127 476**
Dr. Andreas Steinbauer, Head of Sales and Marketing	180 000	408 761	*405 540*	3 214	n.a.	9 165	87 450	**688 590**
								2 042 914

1 Bis 30.04.2016.
2 Geschäftsfahrzeuge.
3 Beiträge der Gesellschaft.

Die Gesamtvergütung der Geschäftsleitung ist im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Dies hat zwei Gründe; zum einen wurden die fixen Vergütungen des Chief Executive Officers und des Chief Financial Officer/Chief Operating Officer um insgesamt TCHF 80 erhöht, zum anderen wurden zwei Mitgliedern der Geschäftsleitung im Total 27 000 PSUs aus dem PSU-Programm 2016 - 2018 zugeteilt. Die PSUs wurden mittels einer sog. Monte Carlo Simulation nach einem Fair Value zum Ausgabetag (12. Mai 2017) 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 nicht marktüblichen Vergütungen an Mitglieder der Geschäftsleitung und/oder ihnen nahestehenden Personen ausgerichtet.

4.3. Kredite und Darlehen an Verwaltungsrat und Geschäftsleitung

Die Peach Gruppe hat 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 an den Verwaltungsrat ausgerichteten Vergütung mit der von der Generalversammlung genehmigten Vergütung bedarf es pro rata-Berechnungen der Amtsjahranteile vom 1. Januar 2017 bis zur Generalversammlung 2017 und ab der Generalversammlung 2017 bis 31. Dezember 2017, da die Generalversammlung die Vergütung für den Verwaltungsrat pro Amtsjahr genehmigt; aus diesem Grund werden auch die dem Verwaltungsrat im Mai 2017 zugeteilten PSUs pro rata gerechnet. Bei der Vergütung an die Geschäftsleitung bedarf es keine solche Umrechnung, da die Generalversammlung hier die Vergütung pro Geschäftsjahr genehmigt.

	im Geschäftsjahr 2017 ausgerichtete Vergütung in TCHF	für das Geschäftsjahr 2017 genehmigte Vergütung in TCHF
Vergütung an den Verwaltungsrat		
1. Januar 2017 bis GV2017 [1]	112	136
GV 2017 bis 31. Dezember 2017 [2]	383	317
Total Vergütung Verwaltungsrat 2017	**495**	**453**
Vergütung an die Geschäftsleitung		
Erfolgsunabhängige Vergütung	1 108	1 400
Erfolgsabhängige Vergütung	1 679	1 600
Total Vergütung Geschäftsleitung 2017	**2 787**	**3 000**

1 Pro rata Anteil des Amtsjahres GV 2016 (21.04.2016) bis GV 2017 (11.05.2017) = 34,03 %.
2 Pro rata Anteil des Amtsjahres GV 2017 (11.05.2017) bis GV 2018 (15.05.2018) = 63,41 %.

Die Überschreitung der genehmigten Vergütungen sowohl beim Verwaltungsrat (TCHF +42) als auch bei der variablen Vergütung der Geschäftsleitung (TCHF +79) hat ihren Grund in den zugeteilten PSU unter dem PSU-Programm 2016 - 2018. Aufgrund des unerwartet rasch steigenden Aktienkurses im Frühling 2018 resultierte bei der Ausgabebewertung der PSUs ein deutlich höherer Wert als bei Antragsstellung an die Generalversammlung angenommen.

4.5. Vergütungen an den Beirat

Die Peach Property Group 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 2017 folgendermassen aus Options- und weiteren Beteiligungsplänen berechtigt:

Name, Funktion	Anzahl Optionen [1]	Anzahl PSUs [2]
Reto A. Garzetti, Präsident Verwaltungsrat	0	5 000
Peter Bodmer, Mitglied Verwaltungsrat	0	3 000
Dr. Christian De Prati, Mitglied Verwaltungsrat	0	3 000
Dr. Thomas Wolfensberger, CEO	0	15 000
Dr. Marcel Kucher, CFO und COO	40 000	12 000
Dr. Andreas Steinbauer, Head of Sales and Marketing	0	0
Total	**40 000**	**38 000**

1 Aus Optionsplan 2014, vollständig ausübbar.
2 Aus PSU-Programm 2016 - 2018.

5.2. Aktienbesitz

Die Mitglieder von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung halten per 31. Dezember 2017 direkt und indirekt folgende Anzahl Aktien der Gesellschaft:

Name, Funktion	Anzahl Aktien	in % aller Aktien
Reto A. Garzetti, Präsident Verwaltungsrat	112 001 [1]	2,06
Peter Bodmer, Mitglied Verwaltungsrat	9 822 [2]	0,18
Dr. Christian De Prati, Mitglied Verwaltungsrat	9 422	0,17
Dr. Thomas Wolfensberger, CEO	829 973	15,25
Dr. Marcel Kucher, CFO und COO	14 995	0,28
Dr. Andreas Steinbauer, Head of Sales and Marketing	5 575	0,10
Total	**981 788**	**18,04**

1 Im Umfang von 108 357 Aktien Aktienbesitz einer nahestehenden Person.
2 Im Umfang von 3 007 Aktien Aktienbesitz einer nahestehenden Person.

Bericht der Revisionsstelle

an die Generalversammlung der Peach Property Group AG

Zürich

Wir haben den Vergütungsbericht (Kapitel 4, Bestandteil der Seiten 49 bis 52) der Peach Property Group AG für das am 31. Dezember 2017 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

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 2017 abgeschlossene Geschäftsjahr dem Gesetz und den Art. 14 bis 16 der VegüV.

PricewaterhouseCoopers AG

Rene Rausenberger
Revisionsexperte
Leitender Revisor

Philipp Gnädinger
Revisionsexperte

Zürich, 16. März 2018

Konzernrechnung der Peach Property Group AG 2017

Nach International Financial Reporting Standards (IFRS)

Konzernrechnung

Konsolidierte Periodenerfolgsrechnung 58
Konsolidierte Gesamterfolgsrechnung 59
Konsolidierte Bilanz 60
Konsolidierte Geldflussrechnung 62
Veränderung des konsolidierten Eigenkapitals 64
Bericht der Revisionsstelle 125
Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten 130

Anhang zur Konzernrechnung

Über uns 68
Abschlusserstellung 68

Performance

1 Perfomance je Aktie 73
2 Ergebnis aus Vermietung Renditeliegenschaften 76
3 Ergebnis aus Entwicklungsliegenschaften 77
4 Segmente 79

Immobilienportfolio

5 Renditeliegenschaften und Ergebnis aus Neubewertung 81
6 Entwicklungsliegenschaften 85

Kapitalstruktur und Risikomanagement

7 Eigenkapital 87
8 Hypothekardarlehen, Finanzverbindlichkeiten & derivative Finanzinstrumente 91
9 Verpfändete Aktiven zur Sicherstellung eigener Verpflichtungen 94
10 Finanzerfolg 94
11 Finanzrisikomanagement 95

Plattformkosten

12 Personalaufwand 100
13 Vorsorgepläne 101
14 Optionsprogramme 104
15 Vergütungen an Mitglieder des Verwaltungsrats und des Managements 106
16 Übriger Betriebsaufwand 107
17 Steuern 108

Übrige Offenlegungen

18 Working Capital 112
19 Langfristige Finanzforderungen 115
20 Beteiligungen an Assoziierten und Joint Ventures 116
21 Konsolidierungskreis 118
22 Rückstellungen 122
23 Eventualverpflichtungen 123
24 Operatives Leasing 123
25 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag 124

Konsolidierte Periodenerfolgsrechnung

in TCHF	Anhang	2017	2016 Angepasst
Ertrag aus Vermietung Renditeliegenschaften	2	16 264	8 899
Ertrag aus Neubewertung Renditeliegenschaften	5	42 620	33 733
Gewinn aus Verkauf Renditeliegenschaften	5	0	4 529
Ertrag aus Entwicklungsliegenschaften	3	55 617	21 918
Gewinn aus Verkauf Beteiligungen	21	0	563
Übriger Betriebsertrag		1 357	920
Betriebsertrag		**115 858**	**70 562**
Aufwand aus Vermietung Renditeliegenschaften	2	-5 589	-3 578
Aufwand aus Neubewertung Renditeliegenschaften	5	-1 740	-3 773
Aufwand aus Entwicklung Renditeliegenschaften		0	33
Verlust aus Verkauf Renditeliegenschaften	5	-200	0
Aufwand aus Entwicklungsliegenschaften	3	-44 276	-23 953
Aufwand aus Entwicklungs- und Baumanagement-Dienstleistungen		250	223
Personalaufwand	12	-6 020	-4 400
Marketing- und Vertriebsaufwand		-525	-822
Übriger Betriebsaufwand	16	-6 262	-5 494
Abschreibungen und Amortisationen		-160	-177
Betriebsaufwand		**-64 522**	**-41 941**
Betriebsergebnis		**51 336**	**28 621**
Finanzertrag	10	11 919	2 438
Finanzaufwand	10	-10 553	-13 073
Anteiliges Ergebnis Assoziierte und Joint Ventures	20	-1 154	-938
Ergebnis vor Steuern		**51 548**	**17 048**
Ertragssteuern	17	-9 624	**-5 462**
Ergebnis nach Steuern		**41 924**	**11 586**
- Anteile der Eigenkapitalgeber Peach Property Group AG		41 895	11 224
- Nicht beherrschende Anteile		29	362
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in CHF	1	**7,32**	**1,87**
Verwässertes Ergebnis je Aktie in CHF	1	**6,70**	**1,87**

Die Angaben im Anhang sind integrierte Bestandteile der Konzernrechnung.

Konsolidierte Gesamtergebnisrechnung

in TCHF	Anhang	2017	2016 Angepasst
Ergebnis nach Steuern		41 924	**11 586**
Sonstiges Ergebnis			
Sonstiges Ergebnis mit Auflösung über die Erfolgsrechnung			
Hedge Accounting	8	682	-533
Umrechnungsdifferenzen		3 553	246
Steuereffekt	17	-117	77
Total sonstiges Ergebnis mit Auflösung über die Erfolgsrechnung, nach Steuern		**4 118**	**-210**
Sonstiges Ergebnis ohne Auflösung über die Erfolgsrechnung			
Aktuarisches Ergebnis aus leistungsorientierten Vorsorgeplänen	13	15	66
Steuereffekt	17	-3	-14
Total sonstiges Ergebnis ohne Auflösung über die Erfolgsrechnung, nach Steuern		**12**	**52**
Gesamtergebnis		**46 054**	**11 428**
- Anteile der Eigenkapitalgeber Peach Property Group AG		45 923	11 058
- Nicht beherrschende Anteile		131	370

Die Angaben im Anhang sind integrierte Bestandteile der Konzernrechnung.

Konsolidierte Bilanz

in TCHF	Anhang	31.12.2017	31.12.2016 Angepasst
Aktiven			
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel	18	49 157	12 952
Kundenforderungen	18	5 797	10 741
Übrige Forderungen	18	1 789	2 473
Aktive Rechnungsabgrenzungen		418	325
Vertragliche Vermögenswerte	3	43 489	492
Entwicklungsliegenschaften	6	50 528	71 124
Zur Veräusserung gehaltenes Anlagevermögen	5	0	1 447
Total Umlaufvermögen		**151 178**	**99 554**
Anlagevermögen			
Renditeliegenschaften	5	452 368	224 578
Anzahlungen für Renditeliegenschaften		380	0
Sachanlagen		190	157
Immaterielle Anlagen		68	128
Langfristige Finanzforderungen	19	1 388	2 019
Beteiligungen an Assoziierten und Joint Ventures	20 / 21	1	43
Latente Steuerguthaben	17	16 233	16 135
Total Anlagevermögen		**470 628**	**243 060**
Total Aktiven		**621 806**	**342 614**

Die Angaben im Anhang sind integrierte Bestandteile der Konzernrechnung.

Konsolidierte Bilanz (Fortsetzung)

in TCHF	Anhang	31.12.2017	31.12.2016 Angepasst
Passiven			
Kurzfristiges Fremdkapital			
Lieferantenverbindlichkeiten	18	6 031	2 966
Vertragliche Verpflichtungen	3	0	1 128
Übrige Verbindlichkeiten und Anzahlungen	18	2 703	9 540
Passive Rechnungsabgrenzungen	18	11 592	9 523
Laufende Steuerverpflichtungen		5 236	2 545
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	8	69 735	41 366
Kurzfristige Rückstellungen	22	3 937	2 338
Total kurzfristiges Fremdkapital		**99 234**	**69 406**
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	8	239 001	108 679
Langfristige Rückstellungen	22	1 065	670
Vorsorgepassiven	13	956	1 057
Latente Steuerverpflichtungen	17	23 044	13 860
Total langfristiges Fremdkapital		**264 066**	**124 266**
Total Fremdkapital		**363 300**	**193 672**
Eigenkapital			
Aktienkapital	7	5 443	4 992
Eigene Aktien	7	-14	-1
Kapitalreserven	7	89 715	82 800
Hybrid-Eigenkapital	7	106 822	49 251
Andere Reserven		-1 045	-2 122
Umrechnungsdifferenzen		-1 021	-4 466
Gewinnreserven		56 700	17 305
Eigenkapital der Eigenkapitalgeber der Peach Property Group AG		**256 600**	**147 759**
Nicht beherrschende Anteile		1 906	1 183
Total Eigenkapital		**258 506**	**148 942**
Total Passiven		**621 806**	**342 614**

Die Angaben im Anhang sind integrierte Bestandteile der Konzernrechnung.

Konsolidierte Geldflussrechnung

in TCHF	Anhang	2017	2016 Angepasst
Ergebnis vor Steuern		**51 548**	**17 048**
Berichtigung nicht liquiditätswirksamer Aufwände / Erträge:			
- Abschreibungen und Amortisationen		160	177
- Neubewertung Renditeliegenschaften	5	-40 880	-29 960
- Ergebnis Verkauf Renditeliegenschaften	5	200	-4 529
- Ergebnis Verkauf Beteiligungen	21	0	-563
- Wertminderung Entwicklungsliegenschaften	3	1 334	1 491
- Veränderung Delkredere	18	-182	285
- Wertberichtigung Darlehen und Finanzforderungen	19	564	3 098
- Finanzertrag	10	-11 919	-2 438
- Finanzaufwand (ohne Wertberichtigung Darlehen)	10	9 989	9 975
- Veränderung Vorsorgeverpflichtung/-forderung	13	-101	-1
- Anteiliges Ergebnis Assoziierte und Joint Ventures	20	1 154	938
- Aktienbasierte Vergütungen	14	568	0
- Veränderung Rückstellungen	22	887	-1 405
- Übriger nicht liquiditätswirksamer Erfolg		260	-352
Veränderungen im Nettoumlaufvermögen:			
- Kundenforderungen	18	5 648	9 768
- Übrige Forderungen	18	601	-349
- Aktive Rechnungsabgrenzungen		-65	426
- Vertragliche Vermögenswerte	3	-42 996	-492
- Entwicklungsliegenschaften	6	20 032	11 917
- Vorauszahlungen für Entwicklungsliegenschaften		167	615
- Lieferantenverbindlichkeiten	18	2 664	-3 550
- Vertragliche Verpflichtungen	3	-1 128	1 128
- Übrige Verbindlichkeiten und Anzahlungen	18	-6 944	-6 674
- Passive Rechnungsabgrenzungen	18	1 439	-2 141
Bezahlte Zinsen und Finanzaufwendungen		-6 928	-6 112
Bezahlte Steuern *		1 606	-13 248
Netto Geldfluss aus Geschäftstätigkeit		**-12 322**	**-14 948**

* Enthält im Vorjahr die Grundstückgewinnsteuer aus dem Verkauf des Gretag-Areals von TCHF 10 680.

Die Angaben im Anhang sind integrierte Bestandteile der Konzernrechnung.

Konsolidierte Geldflussrechnung (Fortsetzung)

in TCHF	Anhang	2017	2016 Angepasst
Kauf von Beteiligungen	21	-14 692	-14 108
Verkauf von Beteiligungen	21	0	8 395
Kauf von Sachanlagen		-114	-45
Kauf von immateriellen Anlagen		-43	-23
Investitionen in Renditeliegenschaften	5	-144 477	-62 315
Anzahlung für Renditeliegenschaften		-437	0
Verkauf von Renditeliegenschaften	5	1 774	102 500
Gewährung von Darlehen und Finanzforderungen	19	-258	-140
Erhaltene Rückzahlung von Darlehen und Finanzforderungen	19	6	0
Erhaltene Zinsen		10	3
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		**-158 231**	**34 267**
Aufnahme kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	8	36 949	12 619
Rückzahlung kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	8	-25 612	-128 186
Aufnahme langfristige Finanzverbindlichkeiten	8	132 055	79 116
Aufnahme von Hybrid-Eigenkapital	7	57 571	17 519
Kauf eigene Aktien	7	-13	-193
Verkauf eigene Aktien	7	0	122
Kapitalerhöhung	7	6 896	440
Ausschüttungen an Hybrid-Eigenkapitalgeber	7	-1 625	-1 021
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		**206 221**	**-19 584**
Veränderung flüssige Mittel		**35 668**	**-265**
Flüssige Mittel am 1. Januar		12 952	13 281
Fremdwährungseinfluss auf flüssige Mittel		537	-64
Flüssige Mittel am 31. Dezember		**49 157**	**12 952**

Die Angaben im Anhang sind integrierte Bestandteile der Konzernrechnung.

Veränderung des konsolidierten Eigenkapitals

in TCHF	Anhang	Aktien-kapital	Eigene Aktien	Kapital-reserven	
1. Januar 2017		**4 992**	**-1**	**82 800**	
Gesamtergebnis					
Periodenergebnis		0	0	0	
Total sonstiges Ergebnis		0	0	0	
Total Gesamtergebnis		**0**	**0**	**0**	
Transaktionen mit Anteilseigner					
Kapitalerhöhung	7	422	0	6 474	
Zugang zum Konsolidierungskreis	21	0	0	0	
Zugang Hybrid-Eigenkapital	7	0	0	0	
Aktienbasierte Vergütung – Erhöhung Reserve	14	0	0	0	
Aktienbasierte Vergütung – Ausübung Optionen	7 / 14	29	0	367	
Aktienbasierte Vergütung – Umgliederung Reserve	7	0	0	74	
Ausschüttung an Hybrid-Eigenkapitalgeber	7	0	0	0	
Total Transaktionen mit Anteilseigner		**451**	**0**	**6 915**	
Eigene Aktien					
Zugang eigene Aktien	7	0	-13	0	
Total Eigene Aktien		**0**	**-13**	**0**	
31. Dezember 2017		**5 443**	**-14**	**89 715**	

* Eigenkapitalgeber der Peach Property Group AG.

Die Angaben im Anhang sind integrierte Bestandteile der Konzernrechnung.

Hybrid-Eigenkapital	Andere Reserven	Umrechnungsdifferenzen	Gewinnreserven	Total Eigenkapitalgeber *	Nicht beherrschende Anteile	Total Eigenkapital
49 251	**-2 122**	**-4 466**	**17 305**	**147 759**	**1 183**	**148 942**
0	0	0	41 895	41 895	29	41 924
0	583	3 445	0	4 028	102	4 130
0	**583**	**3 445**	**41 895**	**45 923**	**131**	**46 054**
0	0	0	0	6 896	0	6 896
0	0	0	0	0	592	592
57 571	0	0	0	57 571	0	57 571
0	568	0	0	568	0	568
0	0	0	0	396	0	396
0	-74	0	0	0	0	0
0	0	0	-2 500	-2 500	0	-2 500
57 571	**494**	**0**	**-2 500**	**62 931**	**592**	**63 523**
0	0	0	0	-13	0	-13
0	**0**	**0**	**0**	**-13**	**0**	**-13**
106 822	**-1 045**	**-1 021**	**56 700**	**256 600**	**1 906**	**258 506**

Veränderung des konsolidierten Eigenkapitals (Fortsetzung)

in TCHF	Anhang	Aktien-kapital	Eigene Aktien	Kapital-reserven	
1. Januar 2016		**4 910**	**-4**	**71 131**	
Gesamtergebnis					
Periodenergebnis (angepasst)		0	0	0	
Total sonstiges Ergebnis		0	0	0	
Total Gesamtergebnis		**0**	**0**	**0**	
Transaktionen mit Anteilseigner					
Zugang zum Konsolidierungskreis	21	0	0	0	
Zugang Hybrid-Eigenkapital	7	0	0	0	
Aktienbasierte Vergütungen – Ausübung Optionen	7 / 14	82	0	836	
Aktienbasierte Vergütungen – Umgliederung Reserve	7	0	0	150	
Ausschüttung an Hybrid-Eigenkapitalgeber	7	0	0	0	
Umbuchung	7	0	0	10 708	
Total Transaktionen mit Anteilseigner		**82**	**0**	**11 694**	
Eigene Aktien					
Zugang eigene Aktien	7	0	-193	0	
Abgang eigene Aktien	7	0	196	0	
Ergebnis aus Abgang	7	0	0	-25	
Total Eigene Aktien		**0**	**3**	**-25**	
31. Dezember 2016		**4 992**	**-1**	**82 800**	

* Eigenkapitalgeber der Peach Property Group AG.

Die Angaben im Anhang sind integrierte Bestandteile der Konzernrechnung.

Hybrid-Eigenkapital	Andere Reserven	Umrechnungsdifferenzen	Gewinnreserven	Total Eigenkapitalgeber *	Nicht beherrschende Anteile	Total
25 110	**9 140**	**-4 704**	**7 977**	**113 560**	**429**	**113 989**
0	0	0	11 224	11 224	362	11 586
0	-404	238	0	-166	8	-158
0	**-404**	**238**	**11 224**	**11 058**	**370**	**11 428**
0	0	0	0	0	384	384
24 141	0	0	0	24 141	0	24 141
0	0	0	0	918	0	918
0	-150	0	0	0	0	0
0	0	0	-1 896	-1 896	0	-1 896
0	-10 708	0	0	0	0	0
24 141	**-10 858**	**0**	**-1 896**	**23 163**	**384**	**23 547**
0	0	0	0	-193	0	-193
0	0	0	0	196	0	196
0	0	0	0	-25	0	-25
0	**0**	**0**	**0**	**-22**	**0**	**-22**
49 251	**-2 122**	**-4 466**	**17 305**	**147 759**	**1 183**	**148 942**

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. Daneben entwickeln wir in der Schweiz ausgesuchte Immobilien zur Vermarktung im Stockwerkeigentum. 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 Management und der Vermietung oder dem Verkauf unserer Objekte.

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 Group (Deutschland) AG und die Mehrzahl unserer deutschen Objektgesellschaften haben ihren Sitz in Köln. Dort arbeiten auch rund zwei Drittel unserer aktuell 35 Mitarbeiter.

B Abschlusserstellung

Wir haben im Berichtsjahr unsere Konzernrechnung vollständig überarbeitet. Im Zentrum stand dabei die verbesserte Lesbarkeit und ein rasches Auffinden der zentralen Informationen. Neben der Überarbeitung des Layouts haben wir folgende Anpassungen vorgenommen:

- Neue Struktur: Um eine rasche Orientierung zu ermöglichen haben wir die Konzernrechnung neu nach spezifischen, aus unserer Sicht für unsere Investoren zentralen Fragestellungen organisiert: Performance, unser Immobilienportfolio, die Finanzierungs- und Kapitalstruktur, Kosten der operativen Plattform sowie übrige vorgeschriebene Offenlegungen.
- Fokus auf die spezifischen Annahmen und Grundlagen: Um die Lesbarkeit zu erleichtern, haben wir generische IFRS Informationen gekürzt und die für den Leser relevanten Rechnungslegungsgrundsätze und Schätzungen jeweils am Anfang einer Note kurz dargestellt. Policies sind dabei blau dargestellt, zentrale Annahmen und Schätzungen grün.
- Einfache und direkte Formulierungen: Narrative Angaben haben wir grossteils durch Tabellen und Grafiken ersetzt, um die Klarheit und Lesbarkeit zu erhöhen und Angaben nachvollziehbarer zu machen.

Im Einzelnen enthalten die neuen Kapitel folgende Informationen:

- Performance erhält 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 wesentliche 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 und sie entspricht dem schweizerischen Gesetz.
- Der Verwaltungsrat hat die Konzernrechnung anlässlich seiner Sitzung vom 16. März 2018 genehmigt und zur Publikation am 20. März 2018 freigegeben. Der Bericht gilt vorbehältlich der Genehmigung durch die Generalversammlung am 15. Mai 2018.
- Die Konsolidierung erfolgt auf Basis der nach einheitlichen Richtlinien erstellten Einzelabschlüssen 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 Renditeliegenschaften 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
Ergebnis aus Entwicklungsliegenschaften	3
Renditeliegenschaften und Ergebnis aus Neubewertung	5
Entwicklungsliegenschaften	6
Vorsorgepläne	13
Steuern	17
Rückstellungen	22

B.2. Änderungen der Rechnungslegungsgrundsätze im Geschäftsjahr 2017

Wir haben folgende zu Beginn des Geschäftsjahres 2017 wirksam gewordenen, geänderten IFRS Standards übernommen, ohne dass sie einen wesentlichen Einfluss auf unser Ergebnis und die finanzielle Lage der Gruppe hatten:

- Änderung zu IAS 12 - „Bilanzierung latenter Steueransprüche aus unrealisierten Verlusten"
- Änderungen zu IAS 7 - „Offenlegungsinitiative"
- Jährliche Verbesserungen 2014 – 2016

Weiter haben wir als Gruppe IFRS 15 - „Erlöse aus Verträgen mit Kunden" vorzeitig angewendet.

IFRS 15 - „Erlöse aus Verträgen mit Kunden"

- Verkäufe von Entwicklungsliegenschaften in Bau, welche die Kriterien der Umsatzerfassung über einen Zeitraum erfüllen, haben wir nach dem prozentualen Anteil des in der Berichtsperiode erzielten Baufortschritts realisiert. Dies führt zu einer Glättung der Umsatzrealisierung über die Zeit.
- Den Baufortschritt haben wir mittels angefallener Kosten gemessen.
- Im Umfang des erfassten Ertrages abzüglich der erhaltenen Anzahlungen haben wir einen vertraglichen Vermögenswert bzw. eine vertragliche Verpflichtung erfasst.

» Die Anlagekosten wurden im Verhältnis der Wertquoten auf die Einheiten alloziert. Die angefallenen Kosten der verkauften Einheiten wurden der Periodenerfolgsrechnung belastet.
» Vollständig retrospektive Methode wurde angewendet.

Das einzige sich im Geschäftsjahr 2016 beziehungsweise 2017 in Bau befindende Bauprojekt war „Wollerau Park" (mit den beiden Teilen „Wollerau Lofts" und „Wollerau Residenzen"). Baustart war Februar beziehungsweise April 2016. Gemäss unserer Analyse erfüllen sämtliche bisherigen Verkäufe die Kriterien zur Umsatzerfassung über die Zeit.

Die Anwendung von IFRS 15 hatte auf die Umsatzrealisierung der übrigen Entwicklungsprojekte keinen Einfluss, da die Bauarbeiten dafür bereits in den Jahren 2014 beziehungsweise 2015 abgeschlossen wurden.

Die vorzeitige Einführung von IFRS 15 führte zu folgenden Anpassungen:

in TCHF	Vertragliche Vermögenswerte	Entwicklungsliegenschaften	Anzahlungen	Vertragliche Verpflichtungen	Latente Steuerguthaben	Eigenkapital
Rapportierter Wert am 1. Januar 2016	0	83 919	3 920	0	19 590	113 989
Effekt von IFRS 15	0	0	0	0	0	0
Angepasster Wert am 1. Januar 2016	**0**	**83 919**	**3 920**	**0**	**19 590**	**113 989**
Rapportierter Wert am 31. Dezember 2016	0	78 664	9 955	0	16 491	147 750
Effekt von IFRS 15						
- Vortrag	0	0	0	0	0	0
- Effekt aus Geschäftsjahr 2016	492	-7 540	-9 724	1 128	-356	1 192
Angepasster Wert am 31. Dezember 2016	**492**	**71 124**	**231**	**1 128**	**16 135**	**148 942**

in TCHF	2016
Auswirkungen auf die Periodenerfolgsrechnung:	
Zunahme Ertrag aus Entwicklungsliegenschaften	9 088
Zunahme Aufwand aus Entwicklungsliegenschaften	-7 540
Zunahme latenter Steueraufwand	-356
Zunahme Gewinn	**1 192**

Ferner haben wir zur Verbesserung der Transparenz folgende Anpassungen vorgenommen:

› Debitorenverluste aus der Vermietung von Renditeliegenschaften weisen wir neu als Abzugsposition des Ertrags aus Vermietung von Renditeliegenschaften anstatt des übrigen Betriebsaufwands aus. Die vorschüssig zu begleichenden Mieterträge werden bereits bei der Erfassung als nicht werthaltig eingestuft.
› Aktivierte Eigenleistungen weisen wir neu als Abzugsposition des Personalaufwands anstatt des übrigen Ertrags aus.

Diese Änderungen hatten keinen Einfluss auf den Gewinn oder das Eigenkapital unserer Gruppe.

in TCHF	2016
Auswirkungen auf die Periodenerfolgsrechnung:	
Abnahme Ertrag aus Vermietung Renditeliegenschaften	-283
Abnahme übriger Betriebsertrag	-419
Abnahme Personalaufwand	-419
Abnahme übriger Betriebsaufwand	-283

Folgende Standards, Änderungen zu Standards und Interpretationen wurden bereits verabschiedet, treten aber erst später in Kraft und wurden durch uns nicht frühzeitig angewendet. Ihre Auswirkungen auf die konsolidierte Jahresrechnung der Gruppe haben wir noch nicht abschliessend analysiert, so dass die nachstehend widergegebenen erwartenden Auswirkungen auf die Konzernrechnung lediglich eine erste Einschätzung der Geschäftsleitung darstellen:

Standards/Interpretationen	Auswirkung	Inkraft-setzung	Geplante Anwendung
IFRS 9 - „Finanzinstrumente“	Siehe nachstehende Ausführungen.	1.1.2018	Geschäftsjahr 2018
IFRS 2 - „Klassifizierung und Bewertung von Aktienbasierten Vergütungen“	Es werden keine nennenswerten Auswirkungen erwartet.	1.1.2018	Geschäftsjahr 2018
IAS 40 - „Anwendung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien“	Es werden keine nennenswerten Auswirkungen erwartet.	1.1.2018	Geschäftsjahr 2018
IFRIC 22 - „Fremdwährungstransaktionen und Vorauszahlungen“	Es werden keine nennenswerten Auswirkungen erwartet.	1.1.2018	Geschäftsjahr 2018
IFRS 16 - „Leasingverhältnisse“	Siehe nachstehende Ausführungen.	1.1.2019	Geschäftsjahr 2019
IFRIC 23 - „Unsicherheiten bei der ertragssteuerlichen Behandlung“	Es werden keine nennenswerten Auswirkungen erwartet.	1.1.2019	Geschäftsjahr 2019
Jährliche Verbesserungen 2015 - 2017	Es werden keine nennenswerten Auswirkungen erwartet.	1.1.2019	Geschäftsjahr 2019

Auswirkungen IFRS 9

- Der neue Standard hat auf die Bilanzierung von Forderungen und Verbindlichkeiten keine Auswirkungen, diese werden mit Ausnahme der derivativen Finanzinstrumente wie bisher zu fortgeführten Anschaffungskosten klassiert.
- Die Folgebewertung wird bei Kundenforderungen, sonstigen Forderungen und vertraglichen Vermögenswerten den erwarteten Verlust über die gesamte Laufzeit berücksichtigen. Die Anpassungen werden wie bisher über die Periodenerfolgsrechnung erfasst. Aufgrund von bestehenden Zahlungsgarantien und Übergabe der Stockwerkeinheiten erst nach erfolgter Zahlung erwarten wir bei Kundenforderungen aus dem Verkauf von Stockwerkeinheiten sowie bei den vertraglichen Vermögenswerten keinen Effekt auf die Wertberichtigungen. Auch bei den Mietforderungen erwarten wir keine nennenswerten Veränderungen, da bereits gegenwärtig die erwarteten Verluste aus laufenden oder gekündigten Mietverhältnissen vollständig berücksichtigt werden.
- Bei den langfristigen Finanzforderungen gegenüber dem assoziierten Unternehmen Beach House AG wurden bereits gegenwärtig die erwarteten Verluste über die gesamte Laufzeit berücksichtigt. Insofern ergibt sich auch bei dieser Position keine Anpassung der Wertberichtigung.
- Wir verwenden Zinssatz-Swaps, um variable Zinszahlungen abzusichern. Die Anpassungen im Bereich Hedge Accounting haben auf die bestehenden designierten Absicherungsgeschäfte keine Auswirkungen.
- Insgesamt erwarten wir keine retrospektiven Anpassungen aus der Erstanwendung von IFRS 9. Der neue Standard wird aber zu zusätzlichen Offenlegungen führen.

Auswirkungen IFRS 16

- Wesentliche Auswirkungen werden sich hauptsächlich aus den Erbpachtverträgen (Baurechtsverträge) in Deutschland ergeben.
- Per Jahresende 2017 betragen die annualisierten Erbpachtzinsen TCHF 375 bei einer durchschnittlichen Laufzeit von rund 66 Jahren.
- Das Nutzungsrecht der Erbpachten wird im Rahmen der periodischen Bewertung durch Wüest Partner zusammen mit der entsprechenden Renditeliegenschaft bewertet.
- Die Leasingverbindlichkeit wird durch Abzinsung der kumulierten Erbpachten evaluiert.
- Da der Diskontierungssatz der Immobilienbewertung und der langfristige Zinssatz der Finanzierungen abweichen, werden sich Aktiv- und Passivposition nicht entsprechen.
- Aufgrund der langen Laufzeit der Erbpachten wird zudem ein grosser Anteil des Aufwands im Zinsaufwand ausgewiesen werden.

B.3. 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 Beteiligungscharakter (Nettoinvestitionen in einen ausländischen Geschäftsbetrieb) haben wir in der Gesamtergebnisrechnung ausgewiesen.
- 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	**2017**	2016
Jahresendkurs	1,1695	1,0720
Durchschnittskurs	1,1121	1,0900

Performance

1 Performance je Aktie

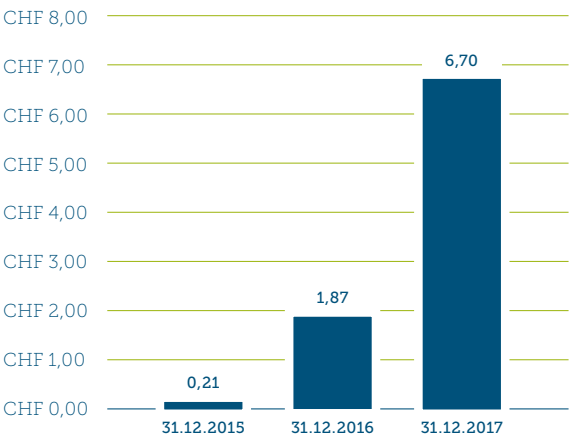
Wie wir die Zahlen berechnen:

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

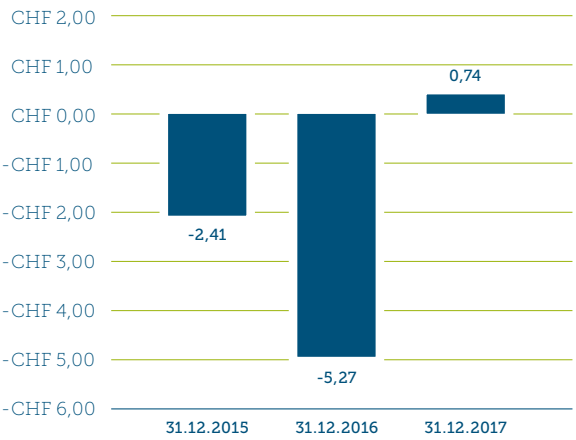
Für das verwässerte Ergebnis je Aktie haben wir alle ausstehenden Optionen berücksichtigt. Weitere Verwässerungseffekte bestehen aufgrund der ausgegebenen Wandelhybridanleihe.

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	31.12.2017	31.12.2016 Angepasst
Periodenergebnis, das auf die Eigenkapitalgeber der Peach entfällt	41 895	11 224
Auszahlung Coupon Hybrid-Eigenkapitalgeber	-2 500	-1 896
Veränderung aufgelaufener, nicht bilanzierter Coupon Hybrid-Eigenkapital	0	-111
Veränderung aufgelaufener, nicht bilanzierter Coupon Hybrid-Eigenkapital (Wandelhybridanleihe)	-443	0
Bereinigtes, den Anteilseignern Peach zustehendes Periodenergebnis	**38 952**	**9 217**
Anpassungen für Verwässertes Ergebnis		
Aufgelaufener, nicht bilanzierter Coupon Hybrid-Eigenkapital (Wandelhybridanleihe)	443	0
Bereinigtes, den Anteilseignern Peach zustehendes Periodenergebnis (inklusive erwartete Umwandlungen)	**39 395**	**9 217**
Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien	**5 322 194**	**4 916 452**
Anpassung aufgrund ausgegebener Optionen	77 176	16 570
Anpassung aufgrund ausgegebener Wandelhybridanleihe	482 192	0
Verwässerte Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien	**5 881 562**	**4 933 022**
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in CHF	**7,32**	**1,87**
Verwässertes Ergebnis je Aktie in CHF	**6,70**	**1,87**

1.2. FFO je Aktie

in TCHF	2017	2016 Angepasst
Betriebsergebnis	51 336	28 621
Abschreibungen	160	177
EBITDA	**51 496**	**28 798**
Wertberichtigung Entwicklungsliegenschaften	1 334	1 491
Neubewertung Renditeliegenschaften	-40 880	-29 960
Verkauf von Renditeliegenschaften	200	-4 529
Verkauf von Beteiligungen	0	-563
Bereinigtes EBITDA	**12 150**	**-4 763**
Bezahlte Zinsen und Finanzaufwendungen	-6 928	-6 112
Bezahlte Zinsen auf Hybrid-Eigenkapital	-2 500	-1 896
Erhaltene Zinsen	10	3
Bezahlte Steuern	1 606	-13 248
Operatives Ergebnis I (FFO I)	**4 338**	**-26 016**
Ergebnis aus Verkäufen von Renditeliegenschaften und Beteiligungen	-200	5 092
Operatives Ergebnis II (FFO II)	**4 138**	**-20 924**
Unverwässerter FFO I je Aktie in CHF	**0,82**	**-5,29**
Verwässerter FFO I je Aktie in CHF	**0,74**	**-5,27**
Unverwässerter FFO II je Aktie in CHF	**0,78**	**-4,26**
Verwässerter FFO II je Aktie in CHF	**0,70**	**-4,24**

2 Ergebnis aus Vermietung Renditeliegenschaften

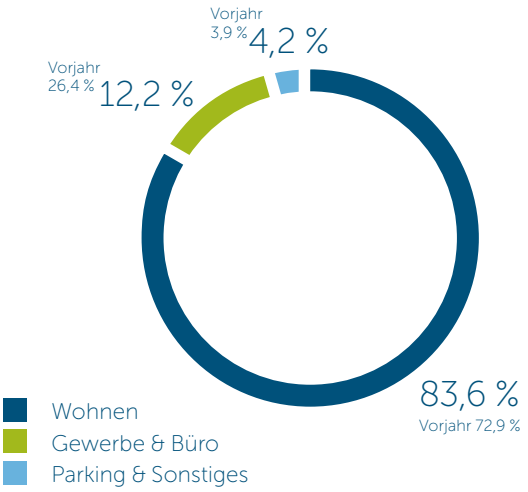
Wie wir die Zahlen berechnen:

Erträge aus der Vermietung von Renditeliegenschaften erfassen wir gemäss den Richtlinien von IAS 17 linear über die Laufzeit eines Mietvertrags. Allfällige mietzinsfreie Perioden verteilen wir linear über die vertragliche Laufzeit.

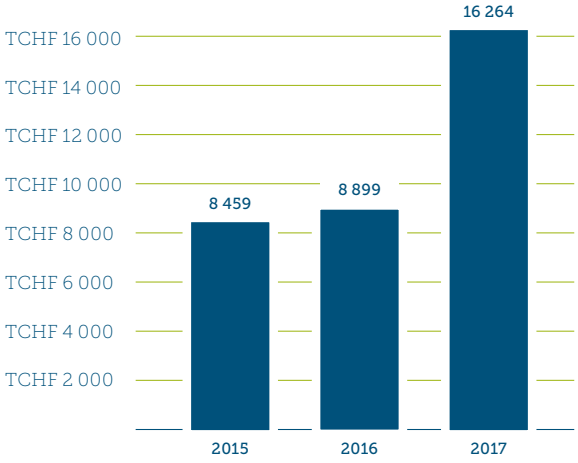
in TCHF	2017	2016 Angepasst
Sollmietertrag aus Vermietung von Renditeliegenschaften	20 844	12 087
Ertragsausfälle aus Leerständen	-3 951	-2 905
Ertragsausfälle aus Inkassorisiken	-629	-283
Total Ertrag aus Vermietung Renditeliegenschaften	**16 264**	**8 899**
Aufwand aus Vermietung Renditeliegenschaften	-4 133	-2 144
Aufwand aus Leerständen	-1 456	-1 434
Total Aufwand aus Vermietung Renditeliegenschaften	**-5 589**	**-3 578**
Bruttorendite [1] / Bruttorendite ohne Sanierungsprojekte [2]	5,4 % / 5,6 %	6,5 % / 6,7 %
Nettorendite [1] / Nettorendite ohne Sanierungsprojekte [2]	3,6 % / 4,1 %	4,5 % / 5,3 %
Durchschnittlicher Leerstand [1] / Durchschnittlicher Leerstand ohne Sanierungsprojekte [2]	16,8 % / 9,4 %	20,2 % / 9,6 %
Leerstand am 31. Dezember [1] / Leerstand am 31. Dezember ohne Sanierungsprojekte [2]	16,3 % / 8,6 %	20,3 % / 10,3 %

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.
- Die Ertragsausfälle aus Inkassorisiken haben sich mit 3,7 % im Vergleich zu 3,1 % im Vorjahr leicht erhöht. Die Zunahme resultierte mehrheitlich aus der Übernahme der neu erworbenen Portfolios.
- Der direkte Aufwand hat sich insgesamt unterproportional entwickelt. Die Integration der neu erworbenen Portfolios zum Jahresende haben aber einen leichten Anstieg des relativen Aufwands aus Vermietung von Renditeliegenschaften zur Folge gehabt.

3 Ergebnis aus Entwicklungsliegenschaften

Wie wir die Zahlen berechnen:

- Erträge aus verkauften 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.
- 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.

Zentrale Schätzungen und Annahmen:

Im Rahmen der anteiligen Ertragserfassung über einen Zeitraum schätzen wir die Totalkosten auf Basis von laufend nachgeführten Prognosen. Obwohl abgeschlossene Totalunternehmerverträge eine weitgehende Kostensicherheit garantieren, können wir nicht ausschliessen, dass die effektiven Kosten von der Prognose abweichen werden.

in TCHF	2017	2016 Angepasst
Ertrag aus Entwicklungsliegenschaften - Fertiggestellte Einheiten	7 451	13 248
Ertrag aus Entwicklungsliegenschaften - Verkaufte Einheiten im Bau	48 503	9 088
Ertragsminderungen	-337	-418
Total Ertrag aus Entwicklungsliegenschaften	**55 617**	**21 918**
Aufwand aus Entwicklungsliegenschaften - Fertiggestellte Einheiten	-5 116	-14 922
Aufwand aus Entwicklungsliegenschaften - Verkaufte Einheiten im Bau	-37 826	-7 540
Bildung Wertberichtigung / Rückstellung auf nicht verkauften Einheiten	-1 334	-1 491
Total Aufwand aus Entwicklungsliegenschaften	**-44 276**	**-23 953**

3.1. Verkäufe von Einheiten in Bau

Die Verkäufe betrafen vollumfänglich das Projekt „Wollerau Park" mit den Teilprojekten „Wollerau Lofts" und „Wollerau Residenzen". Für alle veräusserten Einheiten kam die Ertragserfassung über einen Zeitraum zum Tragen:

- Beurkundung von 5 (Vorjahr: 12) Einheiten von „Wollerau Lofts" und 8 (Vorjahr: 19) Einheiten von „Wollerau Residenzen".
- Wertquotengewichteter Abverkauf von 76,1 % (Vorjahr: 55,3 %) für „Wollerau Lofts" beziehungsweise 89,8 % (Vorjahr: 65,6 %) für „Wollerau Residenzen".
- Fertigstellungsgrad von 80,2 % (Vorjahr: 16,9 %) für „Wollerau Lofts" beziehungsweise 79,6 % (Vorjahr: 18,8 %) für „Wollerau Residenzen".

Folgende Werte wurden per Stichtag erfasst:

in TCHF	31.12.2017	Veränderung	31.12.2016
Ertrag aus Entwicklungsliegenschaften - Verkaufte Einheiten im Bau	48 503	n.a.	9 088
Aufwand aus Entwicklungsliegenschaften - Verkaufte Einheiten im Bau	-37 826	n.a.	-7 540
Gewinn laufende Projekte	10 677	n.a.	1 548
Bereits erhaltene Anzahlungen	14 103	4 379	9 724
Netto vertraglicher Vermögenswert / Verpflichtung	43 489	44 125	-636
davon			
Vertragliche Vermögenswerte	43 489	42 997	492
Vertragliche Verpflichtungen	0	-1 128	1 128

in TCHF	31.12.2017	31.12.2016
Total abgerechnete Projektkosten	61 651	40 090
- davon Anteil bisher verkaufter Einheiten	51 140	24 235
Total ausstehende Projektkosten	7 692	30 781
- davon Anteil bisher verkaufter Einheiten	6 381	18 607
Total erwartete Gesamtprojektkosten	69 343	70 871
- davon Anteil bisher verkaufter Einheiten	57 520	42 842

Projektkosten von nicht verkauften Einheiten von TCHF 10 511 (Vorjahr: TCHF 15 855) haben wir als Entwicklungsliegenschaften aktiviert.

3.2. Verkäufe fertiggestellter Einheiten

Die Verkäufe betrafen mehrheitlich folgende Projekte:

- „yoo berlin": Ertrag TCHF 3 511 (Vorjahr: TCHF 7 296) / Aufwand TCHF 2 275 (Vorjahr: TCHF 9 106)
- Harvestehuderweg „H36", Hamburg: Ertrag TCHF 904 (Vorjahr: TCHF 604) / Aufwand TCHF 1 407 (Vorjahr: TCHF 2 738)
- „Seelofts", Rorschach: Ertrag TCHF 1 000 (Vorjahr: TCHF 2 090) / Aufwand TCHF 1 100 (Vorjahr: TCHF 2 543)
- Käuferwünsche „Wollerau Park": Ertrag TCHF 1 704 / Aufwand TCHF 1 589
- „Living 108", Berlin: Ertrag TCHF 0 (Vorjahr: TCHF 2 740) / Aufwand TCHF 17 (Vorjahr: TCHF 1 875)

Im Aufwand für das Objekt „H36" ist eine Rückstellung über TCHF 1 234 enthalten (Vorjahr: Rückstellung von TCHF 545 und Wertberichtigung von TCHF 446). Diese erwarteten weiteren Kosten sind weitgehend durch (voraussichtlich) nicht an die ausführenden Unternehmen überwälzbare Baumängel bedingt. Weiter enthält der Aufwand für die „Seelofts" eine zusätzliche Wertberichtigung von TCHF 100 (Vorjahr: TCHF 438) für angepasste Verkaufspreise.

Insgesamt beliefen sich die per Übergabezeitpunkt erfassten Erträge nach Ertragsminderungen auf TCHF 7 114 (Vorjahr: TCHF 12 830), davon haben wir TCHF 4 410 (Vorjahr: TCHF 10 640) 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	2017				2016 Angepasst			
	Ertrag aus Renditeliegenschaften	Ertrag aus Entwicklungsliegenschaften	Sonstige Erträge	Total	Ertrag aus Renditeliegenschaften	Ertrag aus Entwicklungsliegenschaften	Sonstige Erträge	Total
Deutschland	57 047	4 410	113	61 570	40 114	10 641	721	51 476
Schweiz	1 837	51 207	1 240	54 284	7 047	11 179	762	18 988
Österreich	0	0	4	4	0	98	0	98
Total	**58 884**	**55 617**	**1 357**	**115 858**	**47 161**	**21 918**	**1 483**	**70 562**

Geographische Aufteilung Anlagevermögen

in TCHF	31.12.2017				31.12.2016			
	Renditeliegenschaften	Sach- und immaterielle Anlagen	Beteiligungen an Assoziierten und Joint Ventures	Total	Renditeliegenschaften	Sach- und immaterielle Anlagen	Beteiligungen an Assoziierten und Joint Ventures	Total
Deutschland	429 758	38	0	429 796	202 623	13	42	202 678
Schweiz	22 610	220	1	22 831	21 955	272	1	22 228
Total	**452 368**	**258**	**1**	**452 627**	**224 578**	**285**	**43**	**224 906**

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 und wird erfolgswirksam erfasst.

Als Renditeliegenschaften in Entwicklung bezeichnen wir Objekte, die sich gegenwärtig in Planung zum Umbau befinden und aktuell noch keine Mieteinnahmen generieren. Im Berichts- wie auch im Vorjahr betraf dies das Objekt „RS 173" in Dortmund.

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 (> 50 %) aus. Im Berichts- wie auch im Vorjahr handelt es ich dabei um die Portfolios „Neukirchen L" und „Fassberg".

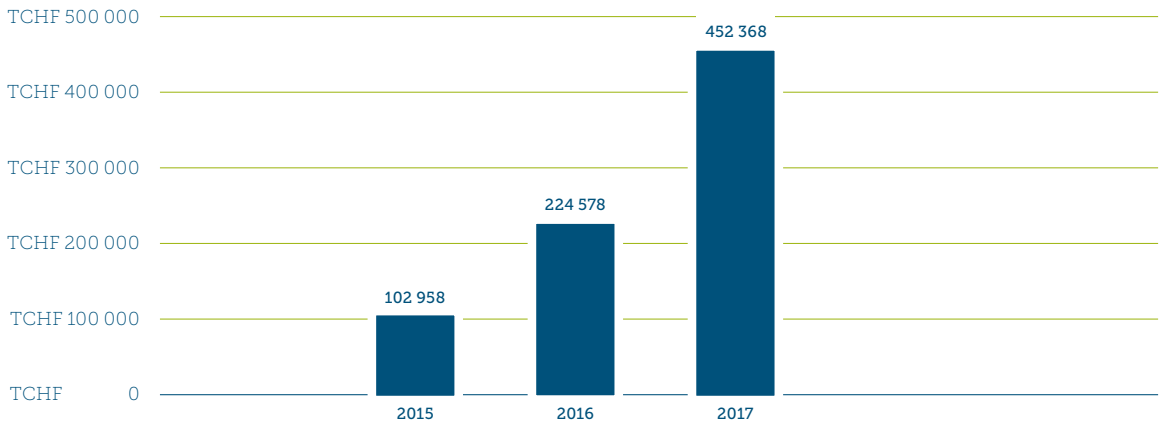
Zentrale Schätzungen und Annahmen:

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 Liegenschaftencluster 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 Mietverträgen, 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 die einzelnen Bewertungen mit dem unabhängigen Bewerter detailliert besprochen.

5.1. Entwicklung der Marktwerte der Renditeliegenschaften



in TCHF	2017	2016
Verkehrswert am 1. Januar	**224 578**	**102 958**
Zugang Konsolidierungskreis	14 161	35 818
Abgang Konsolidierungskreis	0	-239
Zugänge aus Käufen	139 515	58 683
Zugänge aus aktivierbaren Investitionen	5 009	2 076
Abgänge aus Verkäufen	-445	0
Werterhöhung Renditeliegenschaften	42 620	33 733
Wertminderung Renditeliegenschaften	-1 740	-3 773
Umgliederung in zur Veräusserung gehaltenes Anlagevermögen	0	-1 937
Währungsumrechnung	28 670	-2 741
Verkehrswert am 31. Dezember	**452 368**	**224 578**
davon Renditeliegenschaften in Entwicklung	6 392	5 923
davon Renditeliegenschaften in Sanierung	33 177	29 265

5.2. Veränderung Bestand 2017

Käufe:

- 31. Mai 2017/30. Juni 2017: 1 114 Wohnungen und Gewerbeflächen in Oberhausen und Duisburg. Sollmieteinnahmen von rund TCHF 6 171.
- 30. September 2017: 85 Wohnungen in Mülheim an der Ruhr. Sollmieteinnahmen von rund TCHF 559.
- 30. November 2017: 265 Wohnungen in Bochum und Hamm. Sollmieteinnahmen von rund TCHF 981.
- 31. Dezember 2017: 172 Wohnungen in Bochum durch Kauf von 94,9 % der Anteile der haltenden Gesellschaft (siehe Anhang 21). Sollmieteinnahmen von rund TCHF 946.
- 31. Dezember 2017: Kauf von 784 Wohnungen in Nordhessen. Sollmieteinnahmen von rund TCHF 2 891.

Aktivierbare Investitionen:

- Entwicklungskosten von TCHF 766 für „RS 173" in Dortmund.
- Sanierungskosten von TCHF 4 243, davon TCHF 3 009 für die Portfolios „Neukirchen L", „Kaiserslautern II" und „Rheinland".

5.3. Veränderungen Bestand 2016

Käufe:

- 1. April 2016: 384 Wohnungen und Gewerbeflächen durch Kauf von 94,9 % der Anteile der haltenden Gesellschaft (siehe Anhang 21). Sollmieteinnahmen von rund TCHF 2 500.
- 29. April 2016: 116 Wohnungen in Eschwege, südlich von Kassel. Sollmieteinnahmen von TCHF 580.
- 1. Mai 2016: 287 Wohnungen in Fassberg durch den Kauf von 94,9 % der Anteile der haltenden Gesellschaft (siehe Anhang 21). Sollmieteinnahmen von rund TCHF 1 100.
- 30. November 2016: 895 Wohnungen und 12 Gewerbeeinheiten in Kaiserslautern. Sollmieteinnahmen von rund TCHF 4 400.

Verkäufe:

- 11. März 2016: Verkauf der Objektgesellschaft „Neukirchen Hochhaus" (siehe Anhang 21).

Aktivierbare Investitionen:

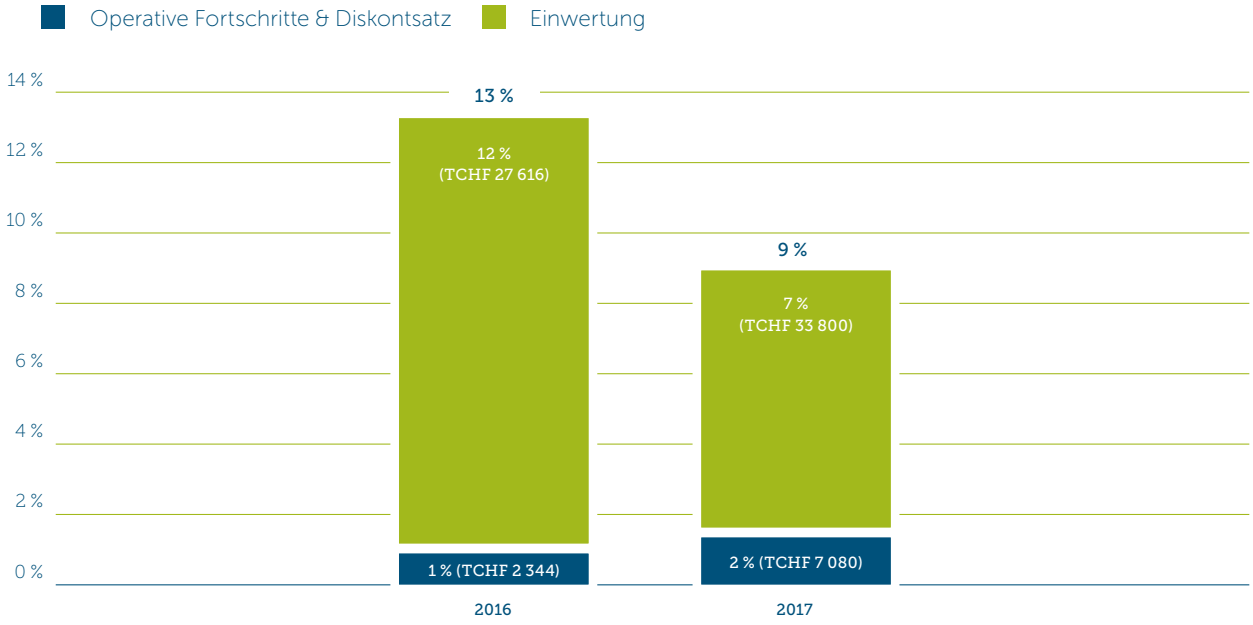
- Entwicklungskosten von TCHF 911 für „RS 173" in Dortmund.
- Sanierungskosten von TCHF 1 165, davon TCHF 610 für die Portfolios „Neukirchen L" und „Nordhessen".

5.4. Zur Veräusserung gehaltenes Anlagevermögen

- 3. August 2017: Aus Gründen der Portfoliostraffung und Fokussierung auf Wohnen haben wir das Objekt „Bad Reichenhall" zu einem Wert von TCHF 1 426 veräussert.
- 31. März 2016: Verkauf des Gretag-Areals in Regensdorf. Aus dem Verkauf resultierte ein Veräusserungsgewinn von TCHF 4 529.

5.5. Neubewertung

Neubewertung in % des Bestands an Renditeliegenschaften



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.

	Marktwert 31.12.2017 in TCHF	**Diskontsatz 31.12.2017**	Marktwert 31.12.2016 in TCHF	Diskontsatz 31.12.2016	Nicht beobachtbare Inputfaktoren	**Bandbreite 31.12.2017**	Bandbreite 31.12.2016
Wohnen und gemischte Nutzung Deutschland	421 592	4,50 %	195 007	4,82 %	Diskontsatz	3,40 % - 6,40 %	3,70 % - 6,00 %
					Erzielbare Mietpreise pro m² und Monat	EUR 4,50 - EUR 11,50	EUR 4,15 - EUR 11,40
					Leerstandquote	0,00 % - 15,00 %	0,00 % - 10,40 %
Gewerbe Deutschland	8 166	5,35 %	7 616	5,54 %	Diskontsatz	5,20 % - 5,39 %	5,3 % -5,6 %
					Erzielbare Mietpreise pro m² und Monat	EUR 6,00 - EUR 10,17	EUR 6,00 - EUR 9,00
					Leerstandquote	4,00 % - 9,50 %	2,00 % - 8,70 %
Wohnen und gemischte Nutzung Schweiz	13 030	2,86 %	12 267	3,06 %	Diskontsatz	2,80 % - 2,90 %	3,00 % - 3,10 %
					Erzielbare Mietpreise pro m² und Monat	CHF 21,50 - CHF 23,08	CHF 21,50 - CHF 23,50
					Leerstandquote	2,60 %	2,60 %
Gewerbe Schweiz	9 580	4,20 %	9 688	4,20 %	Diskontsatz	4,20 %	4,20 %
					Erzielbare Mietpreise pro m² und Monat	CHF 13,17	CHF 13,15
					Leerstandquote	8,30 %	9,00 %
	452 368	**4,45 %**	**224 578**	**4,72 %**			

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

in TCHF **2017**

			Mietzins						
			7,5 %	5,0 %	2,5 %	0,0 %	-2,5 %	-5,0 %	-7,5 %
Diskontsatz	-0,40 %	4,05 %	534 284	521 859	509 433	497 008	484 583	472 158	459 733
	-0,20 %	4,25 %	509 162	497 321	485 480	473 639	461 798	449 957	438 116
	0,00 %	4,45 %	486 296	474 987	463 677	452 368	441 059	429 750	418 441
	0,20 %	4,65 %	465 396	454 572	443 749	432 926	422 103	411 280	400 457
	0,40 %	4,85 %	446 218	435 841	425 463	415 086	404 709	394 332	383 955

in TCHF 2016

			Mietzins						
			7,5 %	5,0 %	2,5 %	0,0 %	-2,5 %	-5,0 %	-7,5 %
Diskontsatz	-0,40 %	4,32 %	263 775	257 641	251 507	245 372	239 238	233 104	226 969
	-0,20 %	4,52 %	252 104	246 241	240 378	234 515	228 652	222 789	216 926
	0,00 %	4,72 %	241 421	235 807	230 192	224 578	218 964	213 349	207 735
	0,20 %	4,92 %	231 607	226 221	220 835	215 449	210 063	204 676	199 290
	0,40 %	5,12 %	222 560	217 384	212 209	207 033	201 857	196 681	191 505

› 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 Gewerbeeigentum übernehmen. Die Objekte werden mehrheitlich als Stockwerkeigentum veräussert.

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, werden aktiviert, wenn die Realisation wahrscheinlich ist. Die kapitalisierten Kosten prüfen wir halbjährlich auf Wertminderungen.

Direkte Finanzierungskosten für Entwicklungsliegenschaften im Bau werden aktiviert. 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 m^2), 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 Bewerters) 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	31.12.2017	31.12.2016 Angepasst
Projekte in Planung	31 344	30 895
Einheiten im Bau	16 285	32 551
Fertiggestellte Einheiten	2 899	7 678
Total Entwicklungsliegenschaften	**50 528**	**71 124**

6.1. Bestand

- Bei den Projekten in Planung handelt es sich im Berichts- wie auch im Vorjahr um das Projekt „Peninsula" in Wädenswil, das sich gegenwärtig in Planung befindet. Die Baueingabe soll im ersten Halbjahr 2018 erfolgen.
- Die Einheiten in Bau betreffen im Berichts- wie auch im Vorjahr das Projekt „Wollerau Park". Das Bauprojekt soll im ersten Quartal 2018 abgeschlossen und die veräusserten Wohnungen an die Käufer übergeben werden.
- In den fertiggestellten Einheiten sind noch eine 1 Einheit des Projektes „yoo berlin" (Vorjahr: 4 Einheiten) sowie 1 Einheit der „Seelofts" (Vorjahr: 2 Einheiten) enthalten. Das Projekt „H36" wurde im Berichtsjahr vollständig abverkauft.

6.2. Aktivierte Zinsaufwendungen

- Wir haben bei den Entwicklungsobjekten kumulierte Zinsen und Finanzierungskosten von TCHF 4 083 (Vorjahr: TCHF 4 669) aktiviert. Im Berichtsjahr kamen TCHF 464 (Vorjahr: TCHF 584) hinzu. Dagegen haben wir aktivierte Zinsen im Umfang von TCHF 1 051 (Vorjahr: TCHF 734) im Rahmen der Verkäufe ausgebucht.
- Der durchschnittliche Zinssatz der 2017 aktivierten Zinsen betrug 1,5 % (Vorjahr: 2,5 %). Für Details verweisen wir auf Anhang 8.

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 2016	**4 909 816**	**4 910**	**4 909 416**
Ausgabe Aktien aus bedingtem Kapital für ausgeübte Optionen	40 000	40	40 000
Ausgabe Aktien aus bedingtem Kapital für Bonusansprüche	30 020	30	30 020
Ausgabe Aktien aus bedingtem Kapital für Ansprüche aus VR-Honoraren	12 087	12	12 087
Kauf eigene Aktien			-14 888
Verkauf eigene Aktien			9 868
Abgabe eigene Aktien als Bonuszahlung			5 328
31. Dezember 2016	**4 991 923**	**4 992**	**4 991 831**
Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital	422 554	422	422 554
Ausgabe Aktien aus bedingtem Kapital für ausgeübte Optionen	3 750	4	3 750
Ausgabe Aktien aus bedingtem Kapital für Bonusansprüche	7 583	8	7 583
Ausgabe Aktien aus bedingtem Kapital für Ansprüche aus VR-Honoraren	17 578	17	17 578
Kauf eigene Aktien			-814
31. Dezember 2017	**5 443 388**	**5 443**	**5 442 482**

Im Rahmen einer Privatplatzierung haben wir im April 2017 unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre 422 554 neue Namensaktien aus dem genehmigten Kapital ausgegeben. Der Ausgabekurs von CHF 16,40 entsprach dem volumengewichteten Durchschnitt des Aktienkurses der vorangegangenen 60 Handelstage. Den Aufpreis abzüglich Transaktionskosten haben wir den Kapitalreserven zugewiesen.

7.2. Genehmigtes und bedingtes Kapital

	2017		2016	
	Anzahl Aktien	Aktienkapital in TCHF	Anzahl Aktien	Aktienkapital in TCHF
Genehmigtes Kapital am 1. Januar	**2 000 000**	**2 000**	**2 000 000**	**2 000**
Verfall	-2 000 000	-2 000	0	0
Genehmigtes Kapital am 31. Dezember	**0**	**0**	**2 000 000**	**2 000**

	2017		2016	
	Anzahl Aktien	Aktienkapital in TCHF	Anzahl Aktien	Aktienkapital in TCHF
Bedingtes Kapital am 1. Januar	**115 893**	**116**	**198 000**	**198**
Erhöhung Generalversammlung 2017	2 134 107	2 134	0	0
Kapitalerhöhung durch Ausübung von Optionen	-3 750	-4	-40 000	-40
Verrechnung von Bonusansprüchen und VR-Honoraren	-25 161	-25	-42 107	-42
Bedingtes Kapital am 31. Dezember	**2 221 089**	**2 221**	**115 893**	**116**

7.3. Kapitalreserven

in TCHF	2017	2016
Kapitalreserven am 1. Januar	**82 800**	**71 131**
Ergebnis eigene Aktien	0	-25
Umgliederung Reserve aktienbasierte Vergütung	74	10 708
Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital	6 474	0
Kapitalerhöhung aus bedingtem Kapital für Bonusansprüche und VR-Honorare	367	424
Kapitalerhöhung aus bedingtem Kapital für ausgeübte Optionen	0	562
Kapitalreserve am 31. Dezember	**89 715**	**82 800**

7.4. Hybrid-Eigenkapital

Wie wir die Zahlen verbuchen:

Das Hybrid-Eigenkapitel beinhaltet Finanzierunginstrumente ohne Rückzahlungsverpflichtung. Die Verpflichtung zur Zinszahlung entsteht nur dann, wenn für die entsprechende Periode Dividenden an Aktionäre ausgeschüttet werden. Zinszahlungen werden als „Ausschüttungen" an Hybrid-Eigenkapitalgeber im Eigenkapital ausgewiesen.

			2017	2016
in TCHF	Wandel-hybridanleihe	Hybridanleihe	Total Hybrid-Eigenkapital	Total Hybrid-Eigenkapital
Hybrid-Eigenkapital am 1. Januar	**0**	**49 251**	**49 251**	**25 110**
Zugang geldwirksam	59 000	0	59 000	17 928
Zugang durch Verrechnung mit Finanzverbindlichkeiten	0	0	0	6 622
Geldwirksame Über-Pari-Ausgaben	0	0	0	19
Transaktionskosten	-1 429	0	-1 429	-428
Hybrid-Eigenkapital am 31. Dezember	**57 571**	**49 251**	**106 822**	**49 251**

7.4.1. Hybridanleihe

Am 16. Dezember 2015 haben wir zur Refinanzierung und Stärkung der Bilanzstruktur eine ewige, nachrangige Hybridanleihe mit folgenden Eckwerten ausgegeben:

Volumen:	TCHF 25 000 mit Möglichkeit zur Aufstockung auf 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
Kotierung:	SIX Swiss Exchange AG
Ticker/ISIN:	PEA15 / CH0305711647

- Von der Aufstockungsmöglichkeit haben wir im Vorjahr Gebrauch gemacht.
- Im Dezember 2017 haben wir eine freiwillige Zinszahlung im Betrag von TCHF 2 500 (Vorjahr: TCHF 1 896) geleistet. Der aufgelaufene und nicht bilanzierte Couponanteil beträgt TCHF 111 (Vorjahr: TCHF 111).

7.4.2. 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 von CHF 1,00
Kotierung:	SIX Swiss Exchange AG
Ticker/ISIN:	38195225 / CH0381952255

- Wir haben die Wandelhybridanleihe im Nominalwert von TCHF 59 000 mit durchschnittlichem Ausgabepreis von 100 % vollständig platziert.
- Der aufgelaufene und nicht bilanzierte Couponanteil beträgt per Jahresende TCHF 443.

7.5. Kapitalrisikomanagement

in TCHF	31.12.2017	31.12.2016 Angepasst
Basierend auf IFRS Werten		
Total Eigenkapital	258 506	148 942
Bilanzsumme	621 806	342 614
Eigenkapitalquote	**41,57 %**	**43,47 %**
Zielwert gemäss Anlagerichtlinie Audit & Risk Committee	30 % - 40 %	30 % - 40 %
Basierend auf Marktwerten		
Eigenkapital zu Marktwerten [1]	272 214	165 323
Bilanzsumme zu Marktwerten [1]	635 514	358 995
Eigenkapitalquote	**42,83 %**	**46,05 %**
Zielwert gemäss Anlagerichtlinie Audit & Risk Committee	30 % - 40 %	30 % - 40 %

1 Inklusive Wertdifferenz der Entwicklungsliegenschaften zwischen Buchwert und Marktwert auf Basis der unabhängigen Wüest Partner Bewertung, abzüglich latente Steuern.

8 Hypothekardarlehen, Finanzverbindlichkeiten & derivative Finanzinstrumente

Wie wir die Zahlen berechnen:

Wir klassieren Finanzverbindlichkeiten, Hypothekardarlehen 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. Die Baukredite für Entwicklungsprojekte weisen wir fristenkongruent im kurzfristigen Fremdkapital aus.

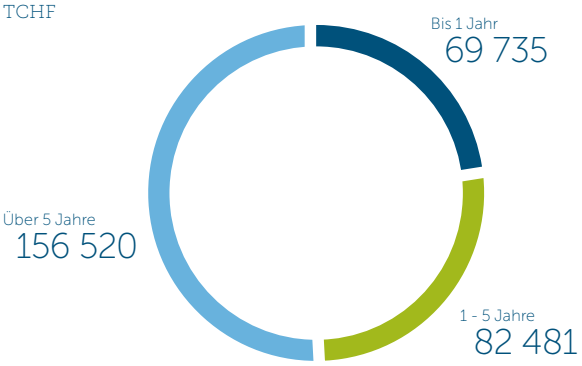
Derivate sind erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet.

Wir designieren bestimmte derivative Finanzinstrumente als Sicherung gegen schwankende Zahlungsströme (Cashflow Hedges). Dies sind Absicherungen variabler Zinssätze auf Finanzierungen für Entwicklungs- und Renditeliegenschaften. Den Spread aus der Sicherung variabel verzinslicher Kredite mit Zinssatz-Swaps erfassen wir in der Periodenerfolgsrechnung unter den Finanzerträgen beziehungsweise Finanzaufwendungen, sofern es sich um eine Absicherung für eine Renditeliegenschaft handelt. Zinssatz Spreads für Entwicklungsliegenschaften werden zusammen mit den Zinsaufwendungen des Grundgeschäftes dem Entwicklungsobjekt zugeschrieben.

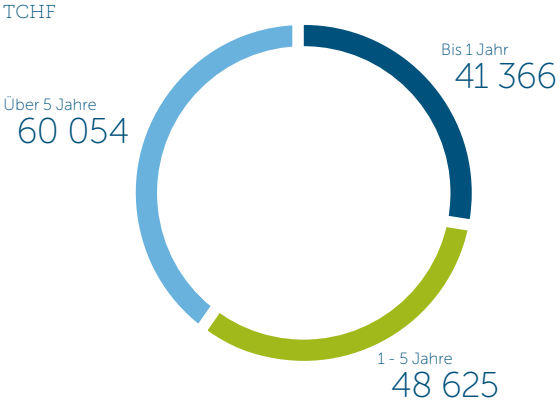
in TCHF	31.12.2017	31.12.2016
Bankverbindlichkeiten	66	181
Hypothekardarlehen und Baukredite	259 735	139 336
Finanzverbindlichkeiten Dritte	47 535	4 846
Finanzverbindlichkeiten Assoziierte und Joint Ventures	0	638
Finanzverbindlichkeiten Nahestehende	397	3 538
Derivative Finanzinstrumente	1 003	1 506
Total Finanzverbindlichkeiten	**308 736**	**150 045**
davon kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	69 735	41 366
davon langfristige Finanzverbindlichkeiten	239 001	108 679

8.1. Fälligkeitsstruktur

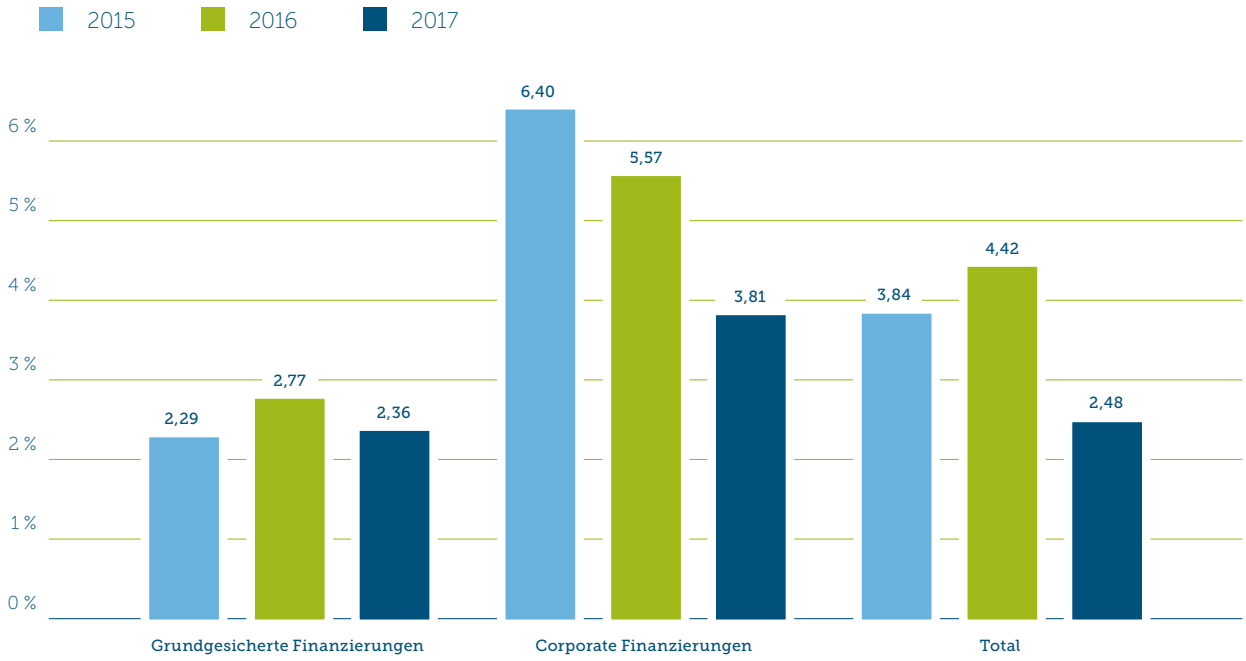
Fälligkeiten Finanzverbindlichkeiten 2017
TCHF



Fälligkeiten Finanzverbindlichkeiten 2016
TCHF



8.2. Durchschnittliche Verzinsung



8.3. Veränderungen der Finanzverbindlichkeiten

in TCHF	2017			2016		
	Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	Langfristige Finanzverbindlichkeiten	Total	Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	Langfristige Finanzverbindlichkeiten	Total
Finanzverbindlichkeiten am 1. Januar	**41 366**	**108 679**	**150 045**	**150 163**	**31 966**	**182 129**
Geldwirksame Zu- und Abgänge	11 338	132 055	143 393	-115 567	79 116	-36 451
Veränderung Konsolidierungskreis - nicht geldwirksam	9	0	9	-9 597	19 529	9 932
Verrechnungen mit Hybridanleihe	0	0	0	-6 622	0	-6 622
Umbuchung langfristig/kurzfristig	15 788	-15 788	0	21 286	-21 286	0
Abgegrenzte Zinsen und Finanzierungskosten	240	175	415	1 771	-477	1 294
Anpassung des beizulegenden Zeitwertes Derivate	-33	-470	-503	-208	813	605
Währungsumrechnung	1 593	14 314	15 907	140	-1 240	-1 100
Sonstige nicht geldwirksamen Bewegungen	-566	36	-530	0	258	258
Finanzverbindlichkeiten am 31. Dezember	**69 735**	**239 001**	**308 736**	**41 366**	**108 679**	**150 045**

8.4. Derivative Finanzinstrumente

- Die derivativen Finanzinstrumente von TCHF 1 003 (Vorjahr: TCHF 1 506) beinhalten ausschliesslich Absicherungen von Finanzierungen für Renditeliegenschaften; den Zinssatzspread haben wir der Periodenerfolgsrechnung belastet.
- Die derivativen Finanzinstrumente mit Hedge Accounting waren im Berichts- wie auch im Vorjahr zu 100 % effektiv; die Anpassung des beizulegenden Zeitwerts von TCHF 682 (Vorjahr: TCHF -533) haben wir vollumfänglich im sonstigen Ergebnis verbucht.
- Die Anpassung des beizulegenden Zeitwerts von derivativen Finanzinstrumenten, bei denen kein Hedge Accounting angewandt wurde, haben wir im Finanzergebnis verbucht. Im Berichtsjahr belief sich der Gewinn aus der Marktwert-Anpassung für Derivate ohne Hedge Accounting auf TCHF 73 (Vorjahr: TCHF 161).

9 Verpfändete Aktiven zur Sicherstellung eigener Verpflichtungen

in TCHF	31.12.2017	31.12.2016
Flüssige Mittel	304	1 641
Entwicklungsliegenschaften	40 621	25 520
Renditeliegenschaften	220 305	114 438

Bei den obigen Werten handelt es sich um die effektive Belastung der verpfändeten Aktiven für Hypothekardarlehen und Baukredite. Der Wert der effektiv verpfändeten Aktiven beläuft sich auf TCHF 447 850 (Vorjahr: TCHF 410 897).

10 Finanzerfolg

in TCHF	2017	2016
Finanzaufwand		
Zinsaufwand Dritte	-5 250	-5 774
Zinsaufwand Nahestehende	-68	-53
Verlust aus Änderung des beizulegenden Zeitwerts von Finanzinstrumenten	0	-47
Wertberichtigung Finanzforderungen	-564	-3 098
Währungsverluste	-3 010	-2 398
Übriger Finanzaufwand	-1 661	-1 703
Total Finanzaufwand	**-10 553**	**-13 073**
Finanzertrag		
Zinsertrag Dritte	10	5
Zinsertrag Assoziierte und Joint Ventures	1 146	1 363
Gewinn aus Änderung des beizulegenden Zeitwerts von Finanzinstrumenten	73	208
Währungsgewinne	10 690	862
Total Finanzertrag	**11 919**	**2 438**

- Der Rückgang des Zinsaufwands Dritte trotz Aufnahme zusätzlicher Objektfinanzierungen für Neuakquisitionen erklärt sich mehrheitlich mit der Rückzahlung der mit 6,6 % beziehungsweise 5,25 % verzinslichen Anleihen im Geschäftsjahr 2016 in Deutschland und der Schweiz sowie der Refinanzierung zu deutlich tieferen Zinssätzen.
- Die Wertberichtigung betrifft analog dem Vorjahr die Finanzforderung gegenüber dem assoziierten Unternehmen Beach House AG. Wir haben die Darlehen gegenüber der Beach House AG mehrheitlich wertberichtigt. Für weitere Details siehe Anhang 19.
- Die positiven Währungseffekte betragen TCHF 7 680 gegenüber einem negativen Effekt von TCHF 1 536 im Vorjahr. Der positive Ergebnisbeitrag resultierte mehrheitlich aus dem starken Kursanstieg des EUR gegenüber dem CHF in der zweiten Jahreshälfte 2017.

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 führt 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 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.	› Abschluss von langfristigen festverzinslichen Finanzierungen und Überwachung der durchschnittlichen Laufzeiten. › Absicherung von variabel verzinslichen Hypothekar- und Baukrediten durch Zinssatz-Swaps, -Caps 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 Schufa-Auskünften, Betreibungsregisterauszügen 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 Entwicklungsliegenschaften; Einheiten werden i.d.R. erst nach vollständiger Bezahlung übergeben. › Bankguthaben bei guten bis erstklassigen Gegenparteien (Bankinstituten mit Ratings von A- bis AAA) angelegt. › Finanzforderungen an Assoziierten und Joint Ventures für mittlerweile verkaufte Bauprojekte. Kontinuierliches Monitoring der Werthaltigkeit.
Liquiditätsrisiko	› Nicht ausreichende flüssige Mittel zur Rückzahlung von Verbindlichkeiten und Finanzierung von weiterem Wachstum. › Nicht ausreichende Kreditlinien.	› Kurz- und mittelfristige rollende Planung der flüssigen Mittel auf Gesamtgruppenstufe. › Laufende Überwachung von Amortisations- und Rückzahlungsverpflichtung auf Gruppenstufe. › Frühzeitige Einbindung von Finanzierungsinstituten im Akquisitionsprozess von neuen Objekten. › Sicherstellung von Kreditlinien auf Gruppenstufe.

11.1.1. Fremdwährungsrisiken

in TCHF	31.12.2017	31.12.2016
Gruppenweite Finanzforderungen mit CHF/EUR Risiko	182 024	109 468
Gruppenweite Finanzverbindlichkeiten mit CHF/EUR Risiko	2 133	6 767
Netto Risikopositionen	**179 891**	**102 701**
Auswirkungen bei einer Stärkung des EUR um 10 % (positiv) / Schwächung des EUR um 10 % (negativ)		
Periodenerfolgsrechnung	15 734	8 203
Gesamtergebnisrechnung	2 255	2 067
Auswirkung Total Eigenkapital	**17 989**	**10 270**

11.1.2. Zinsrisiko

Wir haben sowohl fest- als auch variabel verzinsliche Finanzierungen abgeschlossen. Mit Ausnahme von Finanzierungen für Entwicklungsliegenschaften sichern wir uns bei variablen verzinslichen Finanzierungen in der Regel für einen Zeitraum von 5-7 Jahren über Zinssatz-Swaps oder -Collars fest ab:

in TCHF	31.12.2017	31.12.2016
Festverzinsliche Finanzverbindlichkeiten	104 225	53 618
Variabel verzinsliche Finanzverbindlichkeiten ohne Absicherung	50 903	34 711
Variabel verzinsliche Finanzverbindlichkeiten mit Absicherung, ohne Hedge Accounting	5 901	5 512
Variabel verzinsliche Finanzverbindlichkeiten mit Absicherung, mit Hedge Accounting	146 307	54 338
Nicht verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	397	360
Total verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	**307 733**	**148 539**

Wie wir die Darlehen bilanzieren:

Zinssatzsensitivität der festverzinslichen Finanzinstrumente: Wir bilanzieren keine festverzinslichen Finanzverbindlichkeiten zum beizulegenden Zeitwert, insofern beeinflusst eine Veränderung des Zinsumfelds die Gesamtergebnisrechnung nicht.

Zinssatzsensitivität der variabel verzinslichen Finanzinstrumente ohne Absicherung: Eine Erhöhung oder Senkung des Zinssatzes für die Finanzierungen der Entwicklungsliegenschaften im Bau hat keine direkte Auswirkung auf das Jahresergebnis, da wir die Zinsen als eine Komponente der Gesamtanlagekosten darstellen.

Für die meisten derivativen Finanzinstrumente 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	31.12.2017	31.12.2016
Veränderung Zinssatz	+ / - 0,5 %	+ / - 0,5 %
Auswirkung Zinsaufwand	**93**	**20**

› Die über die Periodenerfolgsrechnung verbuchten positiven Marktwertanpassungen von derivativen Finanzinstrumenten beliefen sich auf TCHF 73 (Vorjahr: TCHF 161).

Die Zinsbelastung für Finanzverbindlichkeiten setzt sich (inklusive der Absicherungsgeschäfte) wie folgt zusammen:

in TCHF	31.12.2017	31.12.2016
Finanzverbindlichkeiten bis und mit 2,00 %	102 380	54 807
Finanzverbindlichkeiten bis und mit 3,00 %	129 173	49 022
Finanzverbindlichkeiten bis und mit 4,00 %	68 900	16 056
Finanzverbindlichkeiten bis und mit 5,00 %	7 280	23 334
Finanzverbindlichkeiten bis und mit 7,00 %	0	5 320
Total verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	**307 733**	**148 539**

› Sämtliche Finanzverbindlichkeiten von 5 % - 7 % sind festverzinslich.
› Per 31. Dezember 2017 bestehen Finanzverbindlichkeiten von TCHF 397 gegenüber Nahestehenden. Dabei handelt es sich um die Minderheitsanteile der GmbH & Co. KGs, die nicht verzinst werden. Im Vorjahr bestehende verzinsliche Finanzverbindlichkeiten gegenüber Assoziierten und Joint Ventures von TCHF 638 und Nahestehenden von TCHF 3 178, die zu durchschnittlich 5 % beziehungsweise 6 % verzinst wurden, haben wir zurückbezahlt.

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
31.12.2017						
Verbindlichkeiten *	7 634	436	145	0	0	8 215
Passive Rechnungsabgrenzung	10 169	569	808	46	0	11 592
Finanzverbindlichkeiten	35 431	2 839	38 384	105 142	164 744	346 540
31.12.2016						
Verbindlichkeiten *	10 866	682	727	0	0	12 275
Passive Rechnungsabgrenzung	7 188	438	1 897	0	0	9 523
Finanzverbindlichkeiten	17 666	6 867	18 997	53 798	63 429	160 757

* ohne Anzahlungen

- 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, handelt es sich hauptsächlich um die Finanzierung „Wollerau Park", die im Rahmen der Wohnungsübergaben im ersten Quartal 2018 zurückbezahlt wird (Vorjahr: „Nordhessen" und Teile der Finanzierung „Rheinland").
- In der Kategorie 1 – 5 Jahre ist ein Konsortialkredit von TCHF 36 253 enthalten. Der Kredit kann auf TCHF 70 167 aufgestockt werden.
- Bei gewissen Finanzierungen, insbesondere beim Konsortialkredit bestehen Kreditvereinbarungsklauseln. Während des Berichts- und auch des Vorjahres haben wir diese Klauseln eingehalten.

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.

11.2.1. Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Finanzinstrumente

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).

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

in TCHF	31.12.2017	31.12.2016
	Level 2	Level 2
Forderungen		
- Derivate als Sicherungsinstrumente	124	0
Verbindlichkeiten		
- Derivate zu Handelszwecken	3	80
- Derivate als Sicherungsinstrumente	1 000	1 426

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 (Hypothekardarlehen, Darlehen) ermitteln wir mittels Abdiskontierung der zukünftigen Cashflows zum aktuellen Zinssatz, der für ähnliche Instrumente erhältlich ist.

	31.12.2017		31.12.2016	
in TCHF	Marktwert	Buchwert	Marktwert	Buchwert
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete langfristige Finanzverbindlichkeiten				
Langfristige Hypothekardarlehen	190 083	190 079	106 849	106 846
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	47 314	47 920	360	360
Total	**237 397**	**237 999**	**107 209**	**107 206**

- 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 2017 wie auch im Vorjahr bestanden keine auszuweisenden Netting Agreements.

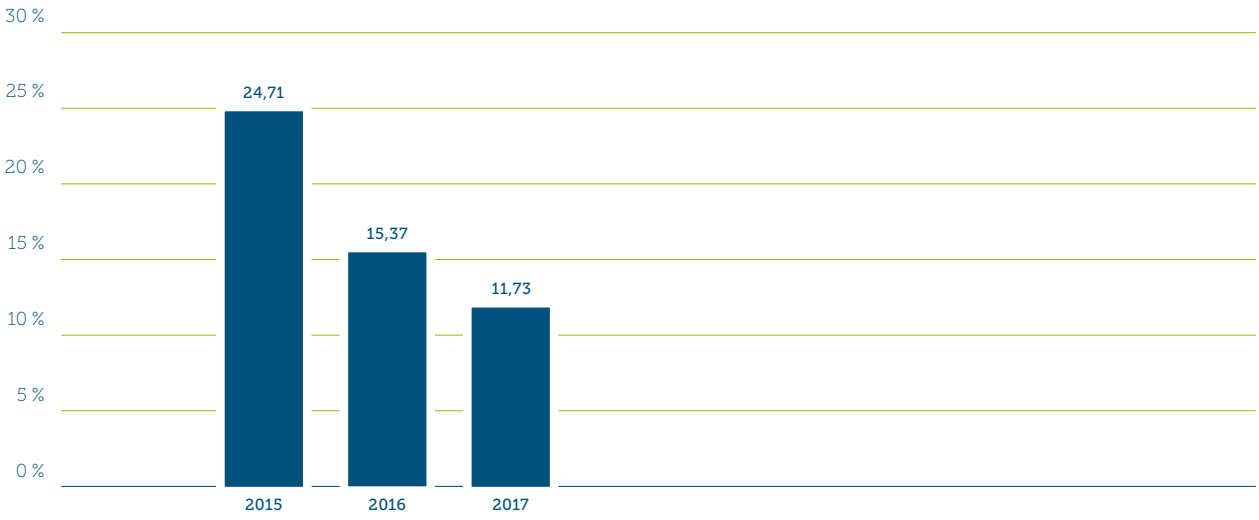
Plattformkosten

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	2017	2016 Angepasst
Gehälter	-4 828	-3 951
Sozialversicherungen	-558	-363
Personalvorsorge - leistungsorientiert	10	-134
Personalvorsorge - beitragsorientiert	-131	-127
Aktienbasierte Vergütungen (siehe Anhang 14)	-568	0
Sonstiger Personalaufwand	-282	-244
Aktivierte Eigenleistungen	337	419
Total Personalaufwand	**-6 020**	**-4 400**
Anzahl Mitarbeiter am 31. Dezember	35	30

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. Peach Property Group (Deutschland) AG bietet 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, Langlebigkeitsrisiko 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 zu 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	31.12.2017	31.12.2016
Verkehrswert des ausgeschiedenen anteiligen Vermögens	2 726	2 560
Barwert der Vorsorgeverpflichtung	3 682	3 617
Unterdeckung / Bilanzierte Vorsorgeverpflichtung	**-956**	**-1 057**

Die Vorsorgeverpflichtung entwickelte sich wie folgt:

in TCHF	2017	2016
Barwert der Verpflichtung am 1. Januar	**-3 617**	**-3 851**
Laufender Dienstzeitaufwand	-117	-135
Zinsaufwand	-20	-26
Nachzuverrechnender Dienstzeitaufwand aus Planänderungen und Settlements *	131	0
Total Pensionsleistungen	**-6**	**-161**
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus Veränderung demografischer Annahmen	0	46
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus Veränderung finanzieller Annahmen	84	-84
Erfahrungswert bedingte Anpassungen	-127	57
Total Neubewertungen	**-43**	**19**
Beiträge Arbeitgeber	-78	-77
Ausbezahlte Leistungen	62	453
Barwert der Verpflichtung am 31. Dezember	**-3 682**	**-3 617**

* Effekt aus Umwandlungssatzsenkung.

in TCHF	2017	2016
Verkehrswert des Planvermögens am 1. Januar	**2 560**	**2 793**
Zinsertrag	14	19
Ertrag aus Planvermögen (abz. Zinsertrag)	58	47
Beiträge Arbeitnehmer	78	77
Beiträge Arbeitgeber	78	77
Ausbezahlte Leistungen	-62	-453
Verkehrswert des Planvermögens am 31. Dezember	**2 726**	**2 560**

Wir haben folgende versicherungstechnischen Annahmen getroffen:

Versicherungstechnische Annahmen	2017	2016
Diskontsatz	0,70 %	0,55 %
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)	23,4/26,5	23,2/26,3

Für das Jahr 2018 erwarten wir Beiträge in der Höhe von TCHF 110 (Vorjahr: TCHF 123).

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

in TCHF		31.12.2017		31.12.2016	
		Auswirkung auf die Verpflichtung		Auswirkung auf die Verpflichtung	
	Veränderung	Erhöhung	Verminderung	Erhöhung	Verminderung
	Annahme	Annahme	Annahme	Annahme	Annahme
Diskontsatz	0,50 %	1,20 %	0,20 %	1,05 %	0,05 %
Effekt auf die Vorsorgeverpflichtung		-243	278	-265	307
Effekt auf den Vorsorgeaufwand		-14	17	-16	19
Gehaltssteigerungen	0,50 %	2,00 %	1,00 %	2,00 %	1,00 %
Effekt auf die Vorsorgeverpflichtung		45	-42	38	-36
Effekt auf den Vorsorgeaufwand		4	-4	3	-3
Sterbewahrscheinlichkeit	1 Jahr				
Effekt auf die Vorsorgeverpflichtung		77	-77	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		31.12.2017		31.12.2016
(notierte Werte in aktiven Märkten)	in TCHF	in %	in TCHF	in %
Liquide Mittel	33	1	51	2
Aktien	886	33	771	30
Obligationen	1 167	43	1 162	45
Immobilien	491	18	479	19
Sonstige Anlagen	149	5	97	4
Total	**2 726**	**100**	**2 560**	**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 16 Jahre.

14 Optionsprogramme

Wie wir die Zahlen berechnen:

Es bestehen folgende Mitarbeiterbeteiligungsprogramme:

- Plan 2016, mit welchem 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 2008, unter welchem hinsichtlich des Börsenganges im Geschäftsjahr 2008 bis 2010 Zuteilungen erfolgten.

Bei den Plänen handelt sich um eine zusätzliche Entlöhnung 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 Marktwert 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 2016

In der Berichtsperiode hat der Verwaltungsrat einen neuen Rahmenplan (PSU-Programm 2016 – 2018) für aktienbasierte Vergütungen genehmigt. Über Zuteilungen bestimmt der Verwaltungsrat. Die kumulierten maximalen Ansprüche auf Aktien sollen 3 % des gesamten emittierten Aktienkapitals der Gesellschaft, gemessen am jeweiligen Bestand, nicht übersteigen.

Unter dem PSU-Programm werden den Programm-Teilnehmenden Anrechte in Form von PSUs (Performance Stock Units) zugeteilt, welche abhängig von der Zielerreichung über die Leistungsperiode (Marktkapitalisierung sowie kumuliertes Gruppenergebnis der Jahre 2016 – 2018 zu gleichen Teilen) eine Anwartschaft auf bis zu zwei Aktien pro PSU darstellen, sofern der Begünstigte zum Ende der Leistungsperiode (Generalversammlung 2019) noch bei der Gruppe angestellt ist. Die Gruppe hat keinerlei gesetzliche oder faktische Verpflichtungen zum Rückkauf oder Barausgleich der Anwartschaften.

Die Aktienzuweisung erfolgt spätestens 6 Monate nach Ende der Leistungsperiode ohne weiteres Zutun der Begünstigten.

in TCHF	2017
Am 1. Januar ausstehende und ausübbare Optionen (PSU)	**0**
Zuteilungen per Mai 2017	56 000
Verwirkte Optionen	0
Am 31. Dezember ausstehende Optionen (PSU)	**56 000**
Am 31. Dezember ausübbare Optionen (PSU)	**0**

Der beizulegende Zeitwert wurde für das Teilziel „Marktkapitalisierung" über ein Monte-Carlo-Modell berechnet. Folgende wesentlichen Berechnungsparameter wurden verwendet:

Ausgabedatum	12.05.2017
Stichtag Börsenkapitalisierung	31.01.2019
Ende Sperrfrist	GV 2019
Börsenkapitalisierung	gemäss genehmigter Langfristplanung
Kumuliertes Gruppenergebnis vor Steuern	gemäss genehmigter Langfristplanung
Anzahl Aktien bei Ausgabe	5 414 477
Aktienkurs bei Ausgabe	CHF 22,30
Risikoloser Zinssatz	-0,60 % p.a.
Volatilität	24,75 %
Marktwert zum Ausgabedatum	CHF 23,69

Wir haben in der Berichtsperiode der Periodenerfolgsrechnung TCHF 609 (inkl. Sozialleistungen) für diesen Plan belastetet.

14.2. Plan 2014

Die Zuteilung erfolgte unentgeltlich und berechtigt die Begünstigten gegen Bezahlung des Ausübungspreises von CHF 11,00 eine Namenaktie 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. Die Gruppe hat keinerlei gesetzliche oder faktische Verpflichtungen zum Rückkauf oder Barausgleich der Optionen.

in TCHF	2017	2016
Am 1. Januar ausstehende und ausübbare Optionen	**40 000**	**80 000**
Ausgeübte Optionen	0	-40 000
Am 31. Dezember ausstehende und ausübbare Optionen	**40 000**	**40 000**

14.3. Plan 2008

Die letzten 3 750 Optionen wurden in der Berichtsperiode ausgeübt.

15 Vergütungen an Mitglieder des Verwaltungsrats und des Managements

15.1. Honorare und Gehälter des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung

in TCHF	2017			2016		
	Verwaltungsrat	Geschäftsleitung	Total	Verwaltungsrat	Geschäftsleitung	Total
Fixe Vergütung bar	233	880	1 113	231	879	1 110
Variable Vergütung bar	0	660	660	0	645	645
Fixe Vergütung in Aktien	80	0	80	76	0	76
Variable Vergütung in Aktien	0	283	283	0	198	198
Optionen	111	0	111	0	0	0
Sozial- und Nebenleistungen	26	387	413	16	321	337
Total	**450**	**2 210**	**2 660**	**323**	**2 043**	**2 366**

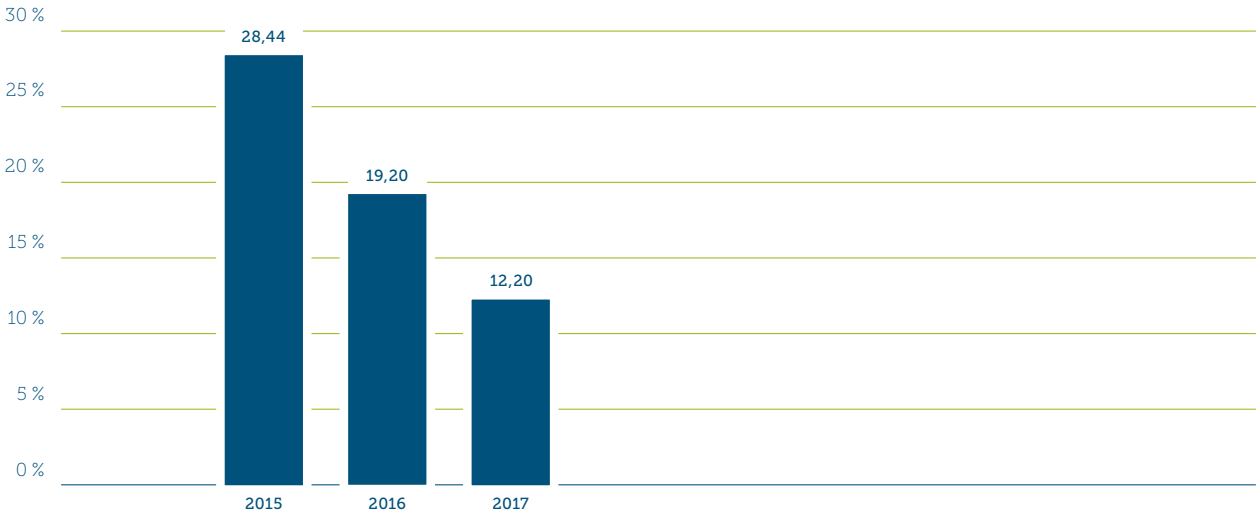
15.2. Gehaltene Aktien und Optionen

in TCHF	2017			2016		
	Verwaltungsrat	Geschäftsleitung	Total	Verwaltungsrat	Geschäftsleitung	Total
Anzahl Aktien	131 245	850 543	981 788	126 344	885 116	1 011 460
Anzahl Optionen	11 000	67 000	78 000	0	43 750	43 750

- In den Objektgesellschaften nehmen teilweise leitende Angestellte die Funktion als Geschäftsführer wahr. Diese sind aber mit Ausnahme von Bernd Hasse (bis April 2016 Vorstandsvorsitzender und Managing Director Peach Deutschland) nicht Mitglieder in 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.
- Herrn Dr. Christian De Prati wurde für seine Aufwendungen bezüglich der Platzierung von Wandelhybridanleihen eine marktübliche Vermittlungsprovision von TCHF 81 (Vorjahr: TCHF 21) vergütet.

16 Übriger Betriebsaufwand

Übriger Betriebsaufwand in % des Betriebsergebnisses



in TCHF	2017	2016 Angepasst
Honorare und Rechtskosten Dritte	-1 531	-1 741
Honorare und Rechtskosten Nahestehende	-294	-324
Kapitalsteuern, Vorsteuerabzüge und sonstige Steuern	-1 742	-438
Verkaufspreisanpassung Gretag	-750	-294
Raumkosten Dritte	-177	-237
Raumkosten Nahestehende	-174	-174
Liegenschaftsaufwand (Zwischennutzung)	-228	-222
IT-Aufwände	-403	-193
Debitorenverluste und Anpassung Delkredere	5	-377
Sonstiger Betriebsaufwand	-968	-1 494
Total übriger Betriebsaufwand	**-6 262**	**-5 494**

› In der Position Kapitalsteuer, Vorsteuerabzüge und sonstige Steuern ist im Berichtsjahr eine Vorsteueranpassung im Umfang von TCHF 714 enthalten.

› Aufgrund von Eintretensverzögerungen von vertraglich vereinbarten Bedingungen ausserhalb unserer Kontrolle hat sich die offene Verkaufspreisforderung Gretag aus dem Verkauf des Gretag-Areals weiter reduziert.

17 Steuern

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
Die finale Veranlagung der Grundstückgewinnsteuer aus dem Verkauf des Gretag-Areals ist noch offen; gegen die initiale Veranlagung wurde Rekurs erhoben. Wir haben auf Basis der bestehenden gesetzlichen Grundlagen, des bestehenden Steuerrulings sowie den Gesprächen mit den verantwortlichen Steuerbehörden und unter Beizug von externen Experten die entsprechenden Steuerrückstellungen gebildet. Es ist aber nicht auszuschliessen, dass die finale Veranlagung von den aktuell berücksichtigten Werten abweicht, was aufgrund der Höhe der Beträge einen wesentlichen Einfluss auf die Steuerrückstellung und Steueraufwendungen der Gruppe haben kann.

Latente Steuern
Wesentliche latente Steuerguthaben aus Verlustvorträgen bestehen bei den Dienstleistungs- und Beteiligungsgesellschaften. Latente Steuerguthaben aus Verlustvorträgen bilden 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 daher 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.

17.1. Ertragssteuern

in TCHF	2017	2016 Angepasst
Laufende Ertragssteuern	-797	-13 205
Latente Steuern	-8 827	7 743
Total Ertragssteuern	**-9 624**	**-5 462**
Ergebnis vor Steuern	**51 548**	**17 048**
Steuern zum Steuersatz von 21,1 % (2016: 21,1 %)	-10 902	-3 590
Steuersatzdifferenzen	1 914	-5 274
Nicht aktivierte Verlustvorträge	-1 304	-2 128
Verwendung von nicht bilanzierten Verlustvorträgen	0	2 225
Steuerfreie Erträge	0	1 907
Dauerhafte Differenzen	1 408	1 353
Übrige Effekte	-740	45
Total Ertragssteuern	**-9 624**	**-5 462**

- Die Steuersatzdifferenzen resultieren hauptsächlich aus Renditeliegenschaften haltenden Projektgesellschaften in Deutschland, bei denen ein Steuersatz von 15,83 % zur Anwendung gelangt.
- Nicht aktivierte Verlustvorträge betreffen analog Vorjahr hauptsächlich die Gesellschaften VD Harvestehuderweg GmbH & Co. KG sowie die Peach German Properties AG.
- Die Einflüsse aus dauerhaften Differenzen stammen wie bereits im Vorjahr weitgehend aus handelsrechtlichen Wertberichtigungen von Darlehen und Beteiligungen der Gesellschaften VD Harvestehuderweg GmbH & Co. KG, Yoo Berlin GmbH & Co. KG und neu Am Zirkus 1 GmbH & Co. KG. Diese Differenzen werden aufgrund der aktuellen Verlustsituation als dauerhaft beurteilt.
- Die steuerfreien Gewinne im Vorjahr resultierten mehrheitlich aus dem Verkauf der Gesellschaft Erkrath Retail GmbH.
- In den übrigen Effekten sind mehrheitlich Anpassung von Steuerabgrenzungen basierend auf erhaltenen Steuerveranlagungen und Einschätzungen im Betrag von TCHF 795 (Vorjahr: TCHF 396) enthalten.

17.2. Latente Steuern

	31.12.2017		31.12.2016 Angepasst	
in TCHF	Aktiven	Passiven	Aktiven	Passiven
Entwicklungsliegenschaften	585	1 075	1 995	1 036
Renditeliegenschaften	0	20 769	0	12 638
Sonstige Aktiven	11	1 076	0	868
Vertragliche Vermögenswerte	0	3 907	0	0
Rückstellungen und Vorsorgeverpflichtung	202	590	223	593
Sonstige Passiven	171	0	241	1 977
Verlustvorträge	19 637		16 928	
Total	**20 606**	**27 417**	**19 387**	**17 112**
Gegenseitig verrechenbare Beträge	-4 373	-4 373	-3 252	-3 252
Latente Steuerguthaben	**16 233**		**16 135**	
Latente Steuerverbindlichkeiten		**23 044**		**13 860**

	2017		2016 Angepasst	
in TCHF	Aktiven	Passiven	Aktiven	Passiven
Latente Steuern am 1. Januar	16 135	13 860	19 590	26 067
Abgang Konsolidierungskreis	0	0	-11	-971
In der Periodenerfolgsrechnung verbucht	-840	7 987	-3 385	-11 128
Im übrigen Gesamtergebnis verbucht	0	120	63	0
Umrechnungskursdifferenzen	938	1 077	-122	-108
Latente Steuern am 31. Dezember	**16 233**	**23 044**	**16 135**	**13 860**

17.3. Verlustvorträge

› Wesentliche, nicht aktivierte Verlustvorträge bestehen in den Gesellschaften Yoo Berlin GmbH & Co. KG mit TCHF 11 487 (Vorjahr: TCHF 11 558), VD Harvestehuderweg GmbH & Co.KG mit TCHF 21 198 (Vorjahr: TCHF 18 604), Am Zirkus 1 GmbH & Co. KG mit TCHF 18 927 sowie Peach German Properties AG mit TCHF 15 273 (Vorjahr: TCHF 11 983).

Die Verfalljahre der Verlustvorträge stellen sich wie folgt dar:

		31.12.2017		31.12.2016
in TCHF	Total	davon nicht aktiviert	Total	davon nicht aktiviert
Verfall in 1 - 3 Jahren	3 691	3 470	2 024	2 024
Verfall in 4 - 7 Jahren	39 332	10 913	47 476	10 508
Verfall nach 7 Jahren / Kein Verfall	117 798	58 395	77 720	34 184
Total	**160 821**	**72 778**	**127 220**	**46 716**

17.4. Nicht erfasste dauerhafte Differenzen

› Die handelsrechtlichen Wertberichtigungen auf Gruppendarlehen und Beteiligungen beliefen sich auf TCHF 6 981 (Vorjahr: TCHF 4 114).

› Im Umfang von TCHF 1 408 (Vorjahr: TCHF 1 353) haben wir keine passiven latenten Steuern angesetzt, da wir diese Differenzen gegenwertig als „permanent" einstufen.

› Aufgrund von Beteiligungsabzügen und Gewinnabführungsverträgen wurde auf den Gewinnvorträgen keine latenten Steuern gebildet.

Übrige Offenlegungen

18 Working Capital

Wie wir die Zahlen berechnen:

Kontokorrentverbindlichkeiten gegenüber Bankinstituten weisen wir unter den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten aus.

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.

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 304 (Vorjahr: TCHF 1 217) waren zugunsten der kreditgebenden Banken verpfändet und in der Verwendung eingeschränkt.

18.2. Kundenforderungen

Fälligkeiten und Wertberichtigungen von Kundenforderungen:

in TCHF	Fälligkeit zum 31.12.2017					Fälligkeit zum 31.12.2016				
	Nicht fällig	1 - 4 Monate	5 - 12 Monate	> 12 Monate	Total	Nicht fällig	1 - 4 Monate	5 - 12 Monate	> 12 Monate	Total
Kundenforderungen Dritte	4 659	794	411	453	6 317	4 798	545	503	509	6 355
Kundenforderungen Assoziierte und Joint Ventures	5	3	12	302	322	31	84	70	5 097	5 282
Kundenforderungen Nahestehende	0	0	0	0	0	3	0	0	60	63
Delkredere	0	-221	-272	-349	-842	0	-18	-464	-477	-959
Total Kundenforderungen netto	**4 664**	**576**	**151**	**406**	**5 797**	**4 832**	**611**	**109**	**5 189**	**10 741**

in TCHF	2017	2016
Delkredere am 1. Januar	-959	-666
Zugang Konsolidierungskreis	0	-89
Abgang Konsolidierungskreis	0	69
Erhöhung Delkredere	-518	-549
Debitorenverluste	504	197
Auflösung Delkredere	207	67
Währungsdifferenz	-76	12
Delkredere am 31. Dezember	**-842**	**-959**

- Die Kundenforderungen gegenüber Dritten betreffen hauptsächlich Forderungen aus dem Verkauf von Stockwerkeinheiten von TCHF 4 740 (Vorjahr: TCHF 4 843) sowie Forderungen gegenüber Mietern von TCHF 1 577 (Vorjahr: TCHF 601).
- Forderungen aus Stockwerkeinheiten von TCHF 4 124 sind grossteils auf Notaranderkonten hinterlegt.
- Die Forderungen gegenüber Assoziierten und Joint Ventures betreffen analog dem Vorjahr hauptsächlich die Forderungen aus dem TU Dienstleistungsvertrag „Beach House" im Betrag von TCHF 322 (Vorjahr: TCHF 5 282).
- Die Debitorenverluste betrugen TCHF 624 (Vorjahr: TCHF 660), davon betrafen im Vorjahr TCHF 249 eine übrige Forderung, die aufgrund von Insolvenz der Gegenpartei ausgebucht wurde.
- Das Delkredere von TCHF 842 betraf vollumfänglich Mietforderungen (Vorjahr: TCHF 587). Im Vorjahr fielen TCHF 127 auf Forderungen aus Verkäufen von Stockwerkeigentum und TCHF 245 auf Forderungen aus Provisionsgeschäften. Das Delkredere betraf vollumfänglich Forderungen von Dritten.

18.3. Übrige Forderungen

in TCHF	31.12.2017	31.12.2016
Mehrwertsteuer- und Verrechnungssteuerguthaben	188	237
Anzahlungen	0	161
Verkaufspreisforderung Gretag	500	1 250
Sonstige Forderungen Dritte	734	592
Übrige Forderungen Assoziierte und Joint Ventures	0	223
Übrige Forderungen Nahestehende	378	10
Delkredere übrige Forderungen	-11	0
Total übrige Forderungen	**1 789**	**2 473**

- Aufgrund von Eintretensverzögerungen von vertraglich vereinbarten Bedingungen ausserhalb unserer Kontrolle hat sich die offene Verkaufspreisforderung aus dem Verkauf des Gretag-Areals auf TCHF 500 reduziert.

18.4. Lieferantenverbindlichkeiten

in TCHF	31.12.2017	31.12.2016
Lieferantenverbindlichkeiten Dritte	6 031	2 747
Lieferantenverbindlichkeiten Assoziierte und Joint Ventures	0	219
Total Lieferantenverbindlichkeiten	**6 031**	**2 966**

› Die Zunahme der Lieferantenverbindlichkeiten gegenüber Dritten steht im Zusammenhang mit dem sich im Bau befindlichen Projekt „Wollerau Park".

18.5. Übrige Verbindlichkeiten und Anzahlungen

in TCHF	31.12.2017	31.12.2016 Angepasst
Vorausbezahlte Mieten	519	231
Mehrwertsteuer und sonstige Steuerverbindlichkeiten	1 349	3 661
Reservationsgebühren	370	461
Kaufpreis Gretag gegenüber Dritten	0	3 028
Sonstige Verbindlichkeiten Dritte	465	778
Übrige Verbindlichkeiten Assoziierte und Joint Ventures	0	1 381
Total übrige Verbindlichkeiten	**2 703**	**9 540**

› In der Position Mehrwertsteuer und sonstige Steuerverbindlichkeiten war im Vorjahr die Grunderwerbsteuer der Portfolios in Kaiserslautern im Betrag von TCHF 2 436 enthalten.

› Die Kaufpreisverbindlichkeit Gretag haben wir beglichen.

18.6. Passive Rechnungsabgrenzungen

in TCHF	31.12.2017	31.12.2016
Abgrenzung Bau- und Sanierungskosten Dritte	4 344	4 932
Abgrenzung Akquisitionskosten	1 937	0
Lizenzkosten	0	1 670
Nebenkosten Renditeliegenschaften	2 678	791
Personalaufwand Dritte	731	453
Personalaufwand Nahestehende	887	837
Sonstige Betriebskosten Dritte	1 015	840
Total passive Rechnungsabgrenzungen	**11 592**	**9 523**

- Die Abgrenzung Baukosten- und Sanierungskosten umfasst hauptsächlich erbrachte, aber noch nicht abgerechnete Leistungen für die Projekte in Wollerau von TCHF 3 810 (Vorjahr: TCHF 2 964) und „yoo berlin" von TCHF 218 (Vorjahr: TCHF 918).
- Die Akquisitionskosten betreffen die per Jahresende erworbenen Portfolios.
- Die Lizenzkosten für „yoo berlin" haben wir im Berichtsjahr beglichen.

19 Langfristige Finanzforderungen

in TCHF	31.12.2017	31.12.2016
Langfristige Finanzforderungen Dritte	464	440
Langfristige Finanzforderungen Assoziierte und Joint Ventures	13 424	19 846
Langfristige Finanzforderungen Nahestehende	0	6
Langfristige derivative Finanzinstrumente	124	0
Wertberichtigung	-12 624	-18 273
Total langfristige Finanzforderungen	**1 388**	**2 019**

- In den Forderungen gegenüber Assoziierten und Joint Ventures sind TCHF 13 424 (Vorjahr: TCHF 11 211) gegenüber dem assoziierten Unternehmen Beach House AG enthalten. Die Forderungen setzen sich sowohl aus dem ursprünglichen Verkäuferdarlehen als auch aus weiteren zu 3 % verzinslichen Darlehensforderungen zusammen.
- Weiter waren im Vorjahr Forderungen im Umfang von TCHF 8 635 gegenüber dem Joint Venture „Am Zirkus 1" enthalten. Per Ende Dezember des Berichtsjahres wurden die Anteile des Joint Venture Partners erworben; die Gesellschaft wird nun vollkonsolidiert. Für weitere Details siehe Anhang 21.
- Die Wertberichtigung betrifft vollumfänglich (Vorjahr: TCHF 10 449) die Finanzforderungen gegenüber dem assoziierten Unternehmen Beach House AG. Sie stellt den erwarteten anteiligen Verlust der Unternehmung dar. TCHF 7 708 der Vorjahreswertberichtigung betraf das Joint Venture „Am Zirkus 1". Die Darlehen wurden im Umfang des negativen Ergebnisses der Equity-Bewertung 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.

in TCHF	**Beteiligungswert 31.12.2017**	**Ergebnis 2017**	Beteiligungswert 31.12.2016	Ergebnis 2016
Am Zirkus 1 GmbH & Co. KG	n.a.	-1 155	-7 708	-939
Wertberichtigung Finanzforderungen im Umfang des anteiligen Verlustes	n.a.	n.a.	7 708	n.a.
Am Zirkus 1 Berlin Verwaltungsgesellschaft mbH	n.a.	1	42	1
Beach House AG	1	0	1	0
Total Assoziierte und Joint Ventures	**1**	**-1 154**	**43**	**-938**

	Am Zirkus 1		**Beach House**	
in TCHF	**31.12.2017**	31.12.2016	**31.12.2017**	31.12.2016
Umlaufvermögen	n.a.	2 355	2 238	7 298
Kurzfristige Verbindlichkeiten	n.a.	-2 128	-1 942	-6 752
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	n.a.	-24 215	-22 448	-21 810
Nettovermögen	**n.a.**	**-23 988**	**-22 152**	**-21 264**
Überleitung Nettovermögen				
Anfangsbestand am 1. Januar	n.a.	-23 059	-21 264	-16 632
Jahresergebnis	n.a.	-1 173	-888	-4 632
Im Gesamtergebnis erfasster Währungseffekt	n.a.	244	0	0
Endbestand am 31. Dezember	**n.a.**	**-23 988**	**-22 152**	**-21 264**
Überleitung Beteiligungswert				
Gehaltener Anteil in %	Vollkonsolidierung ab 28.12.2017	80,0 %	46,6 %	46,6 %
Rechnerischer Anteil mit Effekt auf die Periodenerfolgsrechnung	n.a.	-19 190	-10 323	-9 909
Währungseffekt	n.a.	2 383	0	0
Korrektur von als Darlehen ausgewiesenem Beteiligungswert	n.a.	9 099	0	0
Keine Nachschussverpflichtung, zusätzliche Wertberichtigung langfristige Finanzforderungen	n.a.	0	10 324	9 910
Beteiligungswert am 31. Dezember	n.a.	-7 708	1	1
Umgliederung in langfristige Finanzforderungen	n.a.	7 708	0	0
Ausgewiesener Beteiligungswert am 31. Dezember	**n.a.**	**0**	**1**	**1**

	Am Zirkus 1		Beach House	
Gesamtergebnis der Einzelabschlüsse	**2017**	2016	**2017**	2016
Betrieblicher Ertrag	0	10	4 555	13 940
Betrieblicher Aufwand	-421	-113	-4 765	-17 482
Finanzaufwand	-1 023	-1 070	-678	-1 090
Jahresergebnis	**-1 444**	**-1 173**	**-888**	**-4 632**
Sonstiges Ergebnis	-2 255	245	0	0
Gesamtergebnis	**-3 699**	**-928**	**-888**	**-4 632**
Überleitung Ergebnis				
Gehaltener Anteil in %	80,0 %	80,0 %	46,6 %	46,6 %
Rechnerischer Anteil mit Effekt auf die Periodenerfolgsrechnung	-1 155	-939	-414	-2 159
Keine Nachschussverpflichtung, zusätzliche Wertberichtigung langfristige Finanzforderungen	0	0	414	2 159
Ergebnis Assoziierte und Joint Ventures am 31. Dezember	**-1 155**	**-939**	**0**	**0**

20.1. Joint Venture Am Zirkus 1

- Im Dezember des Berichtsjahres haben wir die Anteile des Joint Venture Partners erworben. Die beiden „Am Zirkus 1" Gesellschaften wurden entsprechend per Jahresende vollkonsolidiert. Für Details siehe Anhang 21.
- Der ursprüngliche Beteiligungswert beinhaltete Darlehensforderungen im Umfang von TCHF 11 620, die bei „Am Zirkus 1" als kurzfristige Finanzverbindlichkeiten erfasst waren. Das anteilige negative Eigenkapital, korrigiert um den im „Am Zirkus 1" als Darlehen ausgewiesen Darlehensbetrag, ergab den ausgewiesenen negativen Beteiligungswert. Im Umfang des negativen Beteiligungswerts wurden die Finanzforderungen gegenüber „Am Zirkus 1" wertberichtigt. Für Details siehe Anhang 19.

20.2. Assoziiertes Unternehmen Beach House

- Die Beach House AG hielt über die Projektgesellschaft Condominium Beach House AG das Entwicklungsprojekt „Peninsula Beach House" in Wädenswil.
- Der Verlust im Berichts- wie auch im Vorjahr ist einerseits auf tiefere Verkaufspreise beziehungsweise die Anpassung des Objektwertes auf die Bewertung des externen Liegenschaftsexperten zurückzuführen. Andererseits belasten laufende Finanzierungszinsen das Ergebnis.
- Es besteht keine Nachschusspflicht. Im Umfang es erwarteten Gesamtverlustes haben wir die langfristigen Finanzforderungen wertberichtigt. Für Details siehe Anhang 19.

Alle Gesellschaften sind 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 eine rechtliche oder faktische Verpflichtungen eingegangen sind, Zahlungen geleistet haben oder sofern Finanzforderungen bestehen.

	Ref.	Sitz	Grund-kapital	Anteil Mutter	Anteil Gruppe	Nicht beherr-schende Anteile
Schweiz			**TCHF**	**in %**	**in %**	**in %**
Peach Property Group AG	1/5	Zürich	5443			
Peach German Properties AG	5	Stansstad	100	100,0		
WSZ Residential Development AG	3	Lachen	100	100,0		
Primogon AG	3	Zürich	150	100,0		
Gretag AG	2/3	Zürich	500	100,0		
Österreich			**TEUR**			
East West Wohnbau GmbH	3	Innsbruck	18	99,0		1,0
Schooren Vermietungs GmbH in Liquidation	1	Innsbruck	35		99,0	1,0

	Ref.	Sitz	Grund-kapital	Anteil Mutter	Anteil Gruppe	Nicht beherr-schende Anteile
Deutschland			TEUR			
Peach Property Group (Deutschland) AG	1/4	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 Dortmund RS 167 GmbH & Co. KG	2	Köln	1		100,0	
Portfolio Dortmund RS 173 GmbH & Co. KG	2	Köln	1		100,0	
Portfolio Dortmund Verwaltungs GmbH	5	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 Ostwestfalen GmbH (ehemals Portfolio Bad Reichenhall 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	
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 (ehemals Peach Property Projekt III GmbH)	2	Köln	25		100,0	
Portfolio Eschwege GmbH	2	Köln	25		100,0	
Peach Wertgrund GmbH (ehemals VD Aussenalster Beteiligungsgesellschaft mbH)	2	Köln	25		100,0	
Real Value Living GmbH	1	Köln	25		100,0	
Peach Cenda Hausverwaltungen GmbH	1	Köln	25		51,0	49,0
Yoo Berlin GmbH & Co. KG	3/4	Köln	1		100,0	
Yoo Berlin Verwaltung GmbH	5	Köln	25		100,0	
VD Berlin Chausseestrasse 106 GmbH & Co. KG	3/4	Köln	1		100,0	
VD Berlin Chausseestrasse 106 Verwaltungs GmbH	5	Köln	25		100,0	
VD Harvestehuder Weg I GmbH & Co. KG	3	Köln	1		100,0	
VD Harvestuderweg I Verwaltungs GmbH	5	Köln	25		100,0	
VD Harvestehuder Weg II GmbH & Co. KG	3	Köln	1		100,0	
VD Harvestehuder Weg II Verwaltungs GmbH	5	Köln	25		100,0	
Am Zirkus 1 GmbH & Co. KG	3	Köln	51		100,0	
Am Zirkus 1 Berlin Verwaltungsgesellschaft mbH	5	Köln	26		100,0	
Assoziierte Unternehmen			TCHF			
Beach House AG	4	Wädenswil	100	46,6		
Condominium Beach House AG (100 %-Tochter der Beach House AG)	3	Zürich	100		46,6	

1: Dienstleistungsgesellschaft
2: Projektgesellschaft Renditeliegenschaften
3: Projektgesellschaft Entwicklungsliegenschaften
4: Beteiligungs- und Finanzierungsgesellschaft
5: Verwaltungsgesellschaft/Komplementärin

21.1. Geschäftsjahr 2017

Portfolio Oberhausen GmbH

- Gründung im 1. Quartal 2017 mit einem Stammkapital von TEUR 25.

Peach Cenda Hausverwaltungen GmbH

- Gründung im 4. Quartal 2017 mit einem Stammkapital von TEUR 25.

VD Harvestehuderweg III GmbH & Co. KG

- Verschmelzung mit Harvestehuderweg I GmbH & Co. KG per Dezember 2017.

Am Zirkus 1 GmbH & Co. KG und Am Zirkus 1 Verwaltungsgesellschaft mbH

- Per 27. Dezember 2017 Kauf der Anteile des Joint Venture Partners für je TEUR 1. Gleichzeitig verzichtete der Joint Venture Partner auf TCHF 6 164 der an die Am Zirkus GmbH & Co. KG gewährten Darlehen.
- Im Umfang des überproportionalen Darlehensverzichts haben wir einen Gewinn von TCHF 549 erzielt.
- Kumulierte Umrechnungsdifferenzen im Betrag von TCHF 2 396 wurden der Periodenerfolgsrechnung belastet.
- Die Gesellschaften haben wir ab dem 28. Dezember 2017 vollkonsolidiert.

Portfolio Bochum II GmbH

- Am 31. Dezember 2017 hat die Peach Property Group (Deutschland) AG 94,9 % der Gesellschaftsanteile der Portfolio Bochum II GmbH übernommen.

Die nachfolgende Tabelle stellt die erworbenen Werte dar:

in TCHF	Portfolio Bochum II	Am Zirkus 1 *	Total erworbene Werte per 31.12.2017
Aktiven			
Renditeliegenschaften	14 892	0	14 892
Sonstige Aktiven	203	449	652
Total Aktiven	**15 095**	**449**	**15 544**
Verbindlichkeiten			
Finanzverbindlichkeiten	3 164	27 082	30 246
Sonstige Verbindlichkeiten	606	994	1 600
Total Verbindlichkeiten	**3 770**	**28 076**	**31 846**
Total Kaufpreis Beteiligung 94,9 % / 20,0 %	10 747	0	10 747
Total Ablösung Finanzierung / Kauf Darlehen (neu Darlehen Gruppe)	3 164	994	4 158
abzüglich erworbene flüssige Mittel	-190	-23	-213
Total Geldabfluss	**13 721**	**971**	**14 692**

* inkl. Am Zirkus 1 Berlin Verwaltungsgesellschaft mbH

Beide Erwerbe qualifizierten nicht als Unternehmenszusammenschluss nach IFRS 3 und wurden durch uns als Kauf von Aktiven und Verbindlichkeiten erfasst. Beim Kauf haben wir weder Angestellte noch Prozesse übernommen.

21.2. Geschäftsjahr 2016

Portfolio Kaiserslautern I und Portfolio Kaiserslautern II

› Im 3. Quartal 2016 wurde die Portfolio Kaiserslautern II GmbH & Co. KG gegründet.

Portfolio Rheinland

› Am 1. April 2016 hat die Peach Property Group (Deutschland) AG 94,9 % der Gesellschaftsanteile der Portfolio Rheinland GmbH übernommen.

Portfolio Fassberg

› Am 1. Mai 2016 hat die VD Berlin Chausseestrasse 106 GmbH und Co. KG 94,9 % der Gesellschaftsanteile der Portfolio Fassberg I GmbH & Co. KG übernommen.

Die nachfolgende Tabelle stellt die erworbenen Werte dar:

in TCHF	Portfolio Rheinland	Portfolio Fassberg	Total erworbene Werte per 31.12.2016
Aktiven			
Renditeliegenschaften	29 928	5 298	35 226
Sonstige Aktiven	605	42	647
Total Aktiven	**30 533**	**5 340**	**35 873**
Verbindlichkeiten			
Finanzverbindlichkeiten	21 560	4 229	25 789
Sonstige Verbindlichkeiten	1 326	322	1 648
Total Verbindlichkeiten	**22 886**	**4 551**	**27 437**
Total Kaufpreis Beteiligung 94,9 %	7 257	747	8 004
Total Ablösung Finanzierung (neu Darlehen Gruppe)	1 806	4 229	6 035
Total Verrechnung mit Verbindlichkeiten	0	169	169
abzüglich erworbene flüssige Mittel	-82	-18	-100
Total Geldabfluss	**8 981**	**5 127**	**14 108**

Beide Erwerbe qualifizierten nicht als Unternehmenszusammenschluss nach IFRS 3 und wurden durch uns als Kauf von Aktiven und Verbindlichkeiten erfasst. Beim Kauf haben wir weder Angestellte noch Prozesse übernommen.

Portfolio Erkrath Retail

› Per 28. Februar 2016 hat die Peach Property Group (Deutschland) AG die Portfolio Erkrath Retail GmbH, welche das Objekt „Erkrath Retail" gehalten hat, verkauft.

Neukirchen Hochhaus

› Am 11. März 2016 hat die Peach Property Group (Deutschland) AG die Gesellschaft Peach Property Projekt IV GmbH, welche das Objekt „Neukirchen Hochhaus" gehalten hat, verkauft.

Die nachfolgende Tabelle stellt die veräusserten Werte dar:

in TCHF	Portfolio Erkrath Retail	Neukirchen Hochhaus	Total veräusserte Werte per 31.12.2016
Aktiven			
Renditeliegenschaften	18 063	107	18 170
Sonstige Aktiven	238	17	255
Total Aktiven	**18 301**	**124**	**18 425**
Verbindlichkeiten			
Finanzverbindlichkeiten	11 757	0	11 757
Sonstige Verbindlichkeiten	1 195	154	1 349
Total Verbindlichkeiten	**12 952**	**154**	**13 106**
Erhaltene flüssige Mittel für Verbindlichkeiten	2 035	148	2 183
Erhaltene flüssige Mittel für Anteile	6 223	13	6 236
Veräusserungskosten	-24	0	-24
Buchwert des verkauften Nettovermögens	5 349	-30	5 319
Umgliederung von Währungsdifferenzen aus der Reserve für Umrechnungsdifferenzen	-330	0	-330
Ergebnis aus Verkauf	**520**	**43**	**563**

22 Rückstellungen

Zentrale Schätzungen und Annahmen:

Die Rückstellungen für Garantiearbeiten 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	2017			2016		
	Garantie-arbeiten	Übrige Rück-stellungen	Total	Garantie-arbeiten	Übrige Rück-stellungen	Total
Anfangsbestand am 1. Januar	**2 319**	**689**	**3 008**	**2 581**	**1 759**	**4 340**
Zugang Konsolidierungskreis	715	85	800	0	93	93
Bildung Rückstellungen	1 324	191	1 515	588	288	876
Verwendete Rückstellungen	-167	-192	-359	-79	-813	-892
Auflösung Rückstellungen - erfolgswirksam	0	-269	-269	-763	-626	-1 389
Währungsumrechnung	271	36	307	-8	-12	-20
Endbestand am 31. Dezember	**4 462**	**540**	**5 002**	**2 319**	**689**	**3 008**
Kurzfristige Rückstellungen	3 438	499	3 937	1 649	689	2 338
Langfristige Rückstellungen	1 024	41	1 065	670	0	670

› Die Rückstellung für Garantien betrifft hauptsächlich die Projekte „H36", „yoo berlin" sowie am „Zirkus 1".

› In den übrigen Rückstellungen sind mehrheitlich Rückstellungen für Baurekurse und dazugehörende Rechtskosten enthalten.

23 Eventualverpflichtungen

› Für allfällige Baumängel bei der Liegenschaft „Schooren Kilchberg" hat Peach Property Group AG der Bauherrschaft die übliche SIA-Garantie gewährt. Peach Property Group AG hat gegenüber der Stockwerkeigentümergemeinschaft Schooren Kilchberg eine Verjährungseinredeverzichtserklärung bis 31. Januar 2018 abgegeben.

24 Operatives Leasing

24.1. Die Gruppe als Leasingnehmer

Die zukünftigen Leasingverpflichtungen aus operativen Leasingverträgen betragen:

in TCHF	31.12.2017			31.12.2016		
	Erbpacht	**Übrige**	**Total**	**Erbpacht**	**Übrige**	**Total**
Bis 1 Jahr	338	415	753	255	405	660
1 - 5 Jahre	1 351	613	1 964	1 019	333	1 352
Mehr als 5 Jahre	22 458	0	22 458	11 575	0	11 575
Total	**24 147**	**1 028**	**25 175**	**12 849**	**738**	**13 587**

› Der Leasingaufwand für das Geschäftsjahr 2017 betrug TCHF 694 (Vorjahr: TCHF 535).

24.2. Die Gruppe als Vermieter

Aus langfristigen Mietverträgen resultieren folgende Mieterträge:

in TCHF	**31.12.2017**	31.12.2016
Bis 1 Jahr	1 956	1 897
1 - 5 Jahre	1 945	3 936
Mehr als 5 Jahre	420	335
Total	**4 321**	**6 168**

› Im Wesentlichen umfasst dies die wenigen Gewerbemietverträge in den Liegenschaften „Bakery", Seestrasse 26 – 28 in Wädenswil sowie Erdgeschossnutzungen in „Erkrath Wohnen" und „Rheinland".

25 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

- Am 31. Januar 2018 haben wir den ersten Teil eines im November 2017 unterzeichneten Kaufvertrags über 612 Wohneinheiten im Grossraum Bielefeld vollzogen. Die jährlichen Sollmieteinnahmen aus der vollzogenen Transaktion belaufen sich auf rund TCHF 2 660. Der Vollzug der weiteren 497 Einheiten ist für das erste Halbjahr 2018 geplant.
- Am 1. Februar 2018 haben wir einen im September 2017 unterzeichneten Kaufvertrag über 273 Wohneinheiten in Kaiserlautern und Saarbrücken vollzogen. Die jährlichen Sollmieteinnahmen aus der Transaktion belaufen sich auf rund TCHF 1 070.
- Für die beiden Transaktionen erwarten wir abhängig vom finalen Vollzug sowie der finalen Hypothekarfinanzierung Netto-Investitionen in Höhe von rund TCHF 18 000.

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 Bilanz zum 31. Dezember 2017, der konsolidierten Periodenerfolgsrechnung, der konsolidierten Gesamterfolgsrechnung, der konsolidierten Geldflussrechnung sowie der Veränderung des konsolidierten Eigenkapitals für das dann endende Jahr sowie der Anhang zur Konzernrechnung, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Konzernrechnung (Seiten 57 bis 124) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2017 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.

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.

Unser Prüfungsansatz

Überblick

Gesamtwesentlichkeit Konzernrechnung: CHF 2'500'000

Wir haben den Konzern mit einem zentralen Prüfteam 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 Renditeliegenschaften

Aktiven aus steuerlichen Verlustvorträgen

Umfang der Prüfung

Unsere Prüfungsplanung basiert auf der Bestimmung der Wesentlichkeit und der Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Darstellungen der Konzernrechnung. 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.

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.

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 2'500'000
Herleitung	1 % des Nettovermögens (Eigenkapital)
Begründung für die Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit	Als Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit wählten wir das Nettovermögen, da dies aus unserer Sicht eine branchenübliche Bezugsgrösse für Wesentlichkeitsüberlegungen im Immobilienanlagegeschäft darstellt.

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	*Unser Prüfungsvorgehen*
Die Renditeliegenschaften stellen mit CHF 452 Millionen (72 % der Bilanzsumme) eine bedeutende Bilanzposition des Konzerns zum 31. Dezember 2017 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 81) Wir erachten die Prüfung der Bewertung der Renditeliegenschaften als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt wegen der Höhe der Bilanzposition, der Bedeutung der Angemessenheit des Bewertungsmodels 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 der Entwicklung 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 2017 bewerten.	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 erfolgte 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. • Die wesentlichen Veränderungen in den Bewertungsparametern sowie die grössten Wertveränderungen auf Stufe Einzelobjekt wurden mit der Geschäftsleitung besprochen und mit eigenen Erwartungen verglichen. • PwC Prüfungssachverständige in Deutschland haben Stichproben von Bewertungen geprüft. Die Stichprobenauswahl basiert auf einer Mehrjahresplanung (Rotation) und weitergehenden analytischen Prüfungshandlungen (risikobasiert). 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	*Unser Prüfungsvorgehen*
Der Konzern verfügt über Verlustvorträge von CHF 161 Millionen und hat latente Steuerguthaben von CHF 20 Millionen aktiviert. Die latenten Steuerguthaben aus Verlustvorträgen stellen eine bedeutende Bilanzposition dar. Wie in der Erläuterung 17 im Anhang der Konzernrechnung 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 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.	Wir haben die Ausgestaltung und Existenz der relevanten Kontrollen beurteilt und überprüft. Zudem haben wir insbesondere folgendes für die bedeutenden Aktiven aus steuerlichen Verlustvorträgen geprüft: • Wie 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 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 – 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, 16. März 2018

wüestpartner

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

Peach Property Group AG
Geschäftsleitung
Seestrasse 346
8038 Zürich | Switzerland

Zürich, 18. Januar 2018

Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten

An die Geschäftsleitung der Peach Property Group AG

Referenz-Nummern:
102079.0031
106128.0009

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 2017 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 die Areale 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 2017 bis 31. Dezember 2017 wurden 27 Liegenschaften besichtigt.

Ergebnisse
Per 31. Dezember 2017 wurden von Wüest Partner die Werte der insgesamt 106 Anlageliegenschaften und Anlageliegenschaften-Cluster sowie 6 Entwicklungsliegenschaften nach IAS 40 ermittelt:
- 103 Anlageliegenschaften und Anlageliegenschaften-Cluster in Deutschland: 367.486.000 EUR
- 1 Entwicklungsliegenschaft in Deutschland: 2.931.000 EUR
- 3 Anlageliegenschaften in der Schweiz: 22.610.000 CHF
- 5 Entwicklungsliegenschaften in der Schweiz: 120.789.000 CHF

Veränderungen in der Berichtsperiode
In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2017 bis 31. Dezember 2017 wurden 4 Wohnungen aus Entwicklungsliegenschaften in Hamburg und Berlin sowie die Bestandsliegenschaften „Bad Reichenhall" und ein Haus in Solingen verkauft. Es wurden fünf Portfolien zugekauft, insbesondere in den Regionen Oberhausen, Bochum sowie Nordhessen.

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, 18. Januar 2018
Wüest Partner AG / W&P Immobilienberatung GmbH

Jan Bärthel
MRICS; Dipl. Bauingenieur (TU); MSc in Real Estate; Geschäftsführer; Partner

Sergio Coluccia
Dipl. Arch HTL; MAS FHO Real Estate Management; Manager

Volker Ottenströer
Dipl. Volkswirt; Leiter Standort Hamburg; Manager

Einzelabschluss der Peach Property Group AG 2017

Bilanz	136
Erfolgsrechnung	138
Anhang zur Jahresrechnung	139
Bericht der Revisionsstelle	152

Bilanz

Aktiven

in TCHF	Anhang	31.12.2017	31.12.2016
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel		40 154	2 576
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen			
Gruppe	2	10 826	4 268
Assoziierte und Joint Ventures	2	323	5 279
Nahestehende			3
Delkredere		0	-8
Kurzfristige Finanzforderungen			
Gruppe	3	56 193	26 608
Übrige kurzfristige Forderungen			
Dritte		161	37
Gruppe		27	95
Aktive Rechnungsabgrenzungen			
Dritte		40	57
Gruppe	4	1 945	1 945
Total Umlaufvermögen		**109 668**	**40 860**
Anlagevermögen			
Finanzanlagen			
Gruppe	5	100 628	92 379
Assoziierte und Joint Ventures	5	12 624	11 830
Nahestehende	5	0	6
Wertberichtigung	6	-32 964	-28 961
Übrige langfristige Forderungen			
Dritte		50	0
Beteiligungen	7	41 856	41 856
Wertberichtigung	8	-1 912	-1 912
Sachanlagen		47	39
Immaterielle Werte		69	129
Total Anlagevermögen		**120 398**	**115 366**
Total Aktiven		**230 066**	**156 226**

Passiven

in TCHF	Anhang	31.12.2017	31.12.2016
Fremdkapital			
Kurzfristiges Fremdkapital			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
Dritte	2	4 022	427
Gruppe		23	0
Nahestehende und Organe		0	46
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten			
Dritte	9	50 240	4 843
Gruppe	9	7 898	11 036
Nahestehende	9	0	3 178
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten			
Dritte	10	1 165	4 077
Gruppe		33	0
Assoziierte und Joint Ventures		0	1 381
Laufende Steuerverpflichtungen		179	114
Passive Rechnungsabgrenzungen			
Dritte	11	4 254	3 458
Nahestehende und Organe		1 061	837
Kurzfristige Rückstellungen	13	682	894
Total kurzfristiges Fremdkapital		**69 557**	**30 291**
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten			
Dritte	12	69 769	49 513
Gruppe	12	25 640	27 843
Langfristige Rückstellungen	13	491	0
Total langfristiges Fremdkapital		**95 900**	**77 356**
Total Fremdkapital		**165 457**	**107 647**
Eigenkapital			
Aktienkapital		5 443	4 992
Gesetzliche Kapitalreserven		72 693	65 961
Gesetzliche Gewinnreserven		5 522	5 464
Bilanzverlust			
Vortrag		-27 837	-61 099
Ergebnis		8 802	33 262
Eigene Kapitalanteile	17	-14	-1
Total Eigenkapital		**64 609**	**48 579**
Total Passiven		**230 066**	**156 226**

Erfolgsrechnung

in TCHF	Anhang	31.12.2017	31.12.2016
Ertrag aus Bautätigkeit und Entwicklung	14	23 262	53 645
Aufwand aus Bautätigkeit und Entwicklung	14	-22 812	-10 119
Erfolg aus Bautätigkeit und Entwicklung		**450**	**43 526**
Übriger Betriebsertrag		3 761	2 882
Betriebsergebnis		**4 211**	**46 408**
Personalaufwand		-4 087	-3 063
Übriger Betriebsaufwand		-2 241	-2 070
Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)		**-2 117**	**41 275**
Wertberichtigungen	6 / 8	-2 390	-5 780
Abschreibungen		-139	-155
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		**-4 646**	**35 340**
Finanzertrag	15	19 589	2 714
Finanzaufwand		-6 141	-4 803
Ergebnis vor Steuern		**8 802**	**33 251**
Ertragssteuern		0	11
Ergebnis nach Steuern		**8 802**	**33 262**

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 vorliegende Jahresrechnung haben wir in Übereinstimmung mit den Bestimmungen über die kaufmännische Buchführung des Schweizerischen Obligationenrechts erstellt. 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 erst 12 Monate nach dem Bilanzstichtag fällig werden, weisen wir als langfristige 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 nachhaltig 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 erst 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

Erlöse aus Bautätigkeit und Entwicklung ermitteln wir aufgrund der am Bilanzstichtag für Kunden erbrachten Leistungen. Die Erlöse erfassen wir erst, wenn die Höhe verlässlich bestimmt werden kann, und wenn es hinreichend wahrscheinlich ist, dass uns der wirtschaftlicher Nutzen zufliessen wird.

1.6. Fremdwährungspositionen

Die Fremdwährungspositionen der Forderungen und Verbindlichkeiten bewerten wir zum Kurs am Bilanzstichtag unter Berücksichtigung des Niederstwertprinzips. Fremdwährungstransaktionen unter dem Jahr bewerten wir zum monatlichen Durchschnittskurs. Zum Bilanzstichtag haben wir folgende Fremdwährungskurse angewendet:

	31.12.2017	31.12.2016
EUR	1,1695	1,0720

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 Forderungen und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Zunahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Gruppengesellschaften erklärt sich mit der Bautätigkeit beim Projekt „Wollerau Park" und der damit verbundenen höheren Leistungsverrechnung von Drittleistungen. Diese Zunahme spiegelt sich auch in der Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen wider.

Die Forderungen von Assoziierten und Joint Ventures wurden im Berichtsjahr weitgehend beglichen.

3 Kurzfristige Finanzforderungen

in TCHF	31.12.2017	31.12.2016
Primogon AG	870	780
WSZ Residential Development AG	15 291	20 214
Peach Property Group (Deutschland) AG	40 031	5 613
Yoo Berlin Verwaltung GmbH	1	1
Total kurzfristige Finanzforderungen Gruppe	**56 193**	**26 608**

Die Zunahme der kurzfristigen Finanzforderung gegenüber der Peach Property Group (Deutschland) AG ist grossteils eine Zwischenfinanzierung für Portfoliokäufe über direkte Tochtergesellschaften. Diese wird im Folgejahr durch Hypothekardarlehen ersetzt.

Die Finanzforderung WSZ Residential Development AG wurde im Berichtsjahr amortisiert.

4 Aktive Rechnungsabgrenzungen

Die aktiven Rechnungsabgrenzungen Gruppe enthalten im Berichts- wie auch im Vorjahr die noch ausstehende finale Abrechnung aus dem Planungs- und Entwicklungsvertrag mit der Gretag AG im Betrag von TCHF 1 945.

5 Finanzanlagen

in TCHF	31.12.2017	31.12.2016
Peach German Properties AG	30 203	26 106
East West Wohnbau GmbH	1 314	1 163
Schooren Vermietungs GmbH in Liquidation	130	110
Peach Property Group (Deutschland) AG	50 000	49 083
Yoo Berlin GmbH & Co. KG	6 846	5 951
VD Harvestehuder Weg I GmbH & Co. KG	11 810	9 239
VD Harvestehuder Weg II GmbH & Co. KG	80	59
VD Harvestehuder Weg III GmbH & Co. KG [3]	0	668
Peach Wertgrund GmbH	5	0
Am Zirkus 1 Berlin GmbH & Co. KG [2]	240	0
Gruppe	**100 628**	**92 379**
Beach House AG [1]	12 624	10 449
Am Zirkus 1 GmbH & Co. KG [2]	0	1 381
Assoziierte und Joint Ventures	**12 624**	**11 830**
Darlehen an Nahestehende	0	6
Nahestehende	**0**	**6**
Total Finanzanlagen	**113 252**	**104 215**

1 Konsolidierte Werte Beach House AG sowie Condominium Beach House AG.
2 Verrechnung mit Finanzforderungen innerhalb der Gruppe per 31.12.2017, Kauf der Anteile des Joint Venture Partners per Ende des Berichtjahres.
3 Gesellschaft per Ende 2017 in VD Harvestehuder Weg I GmbH & Co. KG integriert.

6 Wertberichtigung Finanzanlagen

in TCHF	31.12.2017	31.12.2016
East West Wohnbau GmbH	1 314	1 163
Schooren Vermietungs GmbH in Liquidation	130	110
Yoo Berlin GmbH & Co. KG	6 846	5 951
VD Harvestehuder Weg I GmbH & Co. KG	11 810	9 239
VD Harvestehuder Weg III GmbH & Co. KG [2]	0	668
Am Zirkus 1 Berlin GmbH & Co. KG	240	0
Gruppe	**20 340**	**17 131**
Beach House AG [1]	12 624	10 449
Am Zirkus 1 Berlin GmbH & Co. KG	0	1 381
Assoziierte und Joint Ventures	**12 624**	**11 830**
Total Wertberichtigung Finanzanlagen	**32 964**	**28 961**

1 Konsolidierte Werte Beach House AG sowie Condominium Beach House AG.
2 Gesellschaft per Ende 2017 in VD Harvestehuder Weg I GmbH & Co. KG integriert.

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

7

Beteiligungen

Firma	Ref.	Sitz	Grund-kapital	Direkte Beteili-gung	Indi-rekte Beteili-gung	Nicht beherr-schende Anteile	Ab-schluss-datum
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.
Primogon AG	3	Zürich	150	100,0			31.12.
Gretag AG	2/3	Zürich	500	100,0			31.12.
Österreich			**TEUR**				
East West Wohnbau GmbH	3	Innsbruck	18	99,0		1,0	31.12.
Schooren Vermietungs GmbH in Liquidation	1	Innsbruck	35		99,0	1,0	31.12.
Deutschland			**TEUR**				
Peach Property Group (Deutschland) AG	1/4	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 Dortmund RS 167 GmbH & Co. KG	2	Köln	1		100,0		31.12.
Portfolio Dortmund RS 173 GmbH & Co. KG	2	Köln	1		100,0		31.12.
Portfolio Dortmund Verwaltungs GmbH	5	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 Ostwestfalen GmbH (ehemals Portfolio Bad Reichenhall 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.
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 (ehemals Peach Property Projekt III GmbH)	2	Köln	25		100,0		31.12.
Portfolio Eschwege GmbH	2	Köln	25		100,0		31.12.
Peach Wertgrund GmbH (ehemals VD Aussenalster Beteiligungsgesellschaft mbH)	2	Köln	25		100,0		31.12.
Real Value Living GmbH	1	Köln	25		100,0		31.12.
Peach Cenda Hausverwaltungen GmbH	1	Köln	25		51,0	49,0	31.12.
Yoo Berlin GmbH & Co. KG	3/4	Köln	1		100,0		31.12.
Yoo Berlin Verwaltung GmbH	5	Köln	25		100,0		31.12.
VD Berlin Chausseestrasse 106 GmbH & Co. KG	3/4	Köln	1		100,0		31.12.
VD Berlin Chausseestrasse 106 Verwaltungs GmbH	5	Köln	25		100,0		31.12.
VD Harvestehuder Weg I GmbH & Co. KG	3	Köln	1		100,0		31.12.
VD Harvestehuder Weg I Verwaltungs GmbH	5	Köln	25		100,0		31.12.

1: Dienstleistungsgesellschaft
2: Projektgesellschaft Renditeliegenschaften
3: Projektgesellschaft Entwicklungsliegenschaften
4: Beteiligungs- und Finanzierungsgesellschaft
5: Verwaltungsgesellschaft/Komplementärin

Firma	Ref.	Sitz	Grund-kapital	Direkte Beteili-gung	Indi-rekte Beteili-gung	Nicht beherr-schende Anteile	Ab-schluss-datum
VD Harvestehuder Weg II GmbH & Co. KG	3	Köln	1		100,0		31.12.
VD Harvestehuder Weg II Verwaltungs GmbH	5	Köln	25		100,0		31.12.
Am Zirkus 1 Berlin GmbH & Co. KG	3	Köln	50		100,0		31.12.
Am Zirkus 1 Berlin Verwaltungs GmbH	5	Köln	26		100,0		31.12.
Assoziierte Unternehmen			**TCHF**				
Beach House AG	4	Wädenswil	100	46,6			31.12.
Condominium Beach House AG *	3	Zürich	100		46,6		31.12.

* 100 % Beteiligung der Beach House AG

1: Dienstleistungsgesellschaft
2: Projektgesellschaft Renditeliegenschaften
3: Projektgesellschaft Entwicklungsliegenschaften
4: Beteiligungs- und Finanzierungsgesellschaft
5: Verwaltungsgesellschaft/Komplementärin

8 Wertberichtigungen Beteiligungen

Die Wertberichtigungen betreffen folgende Beteiligungen:

in TCHF	31.12.2017	31.12.2016
East West Wohnbau GmbH	165	165
Peach German Properties AG	140	140
Primogon AG	1 560	1 560
Beach House AG	47	47
Total Wertberichtigungen Beteiligungen	**1 912**	**1 912**

9 Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten

9.1. Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten Dritte

Das im Vorjahr ausgewiesene Darlehen haben wir anteilig zurückbezahlt. Über den Restwert haben wir einen neuen Darlehensvertrag über 2 Jahre abgeschlossen. Diesen Anteil weisen wir unter den langfristigen Finanzverbindlichkeiten aus.

Die Hybridanleihe, welche wir 2015/2016 ausgegeben haben soll per Jahresende zurückbezahlt werden, weshalb wir diese in die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten umgegliedert haben.

Die Konditionen sind wie folgt:

Hybridanleihe (Ausgabe 2015/2016)

Volumen:	TCHF 50 000
Zinssatz:	5,00 % p.a., vom Emissionsdatum bis 15. Dezember 2018 (inkl.) 3-Monats-Libor + 9,25 % p.a. ab 15. Dezember 2018
Nennbetrag:	TCHF 1
Laufzeit:	unbegrenzt; erstmals kündbar durch den Emittenten per 15. Dezember 2018
ISIN:	30 571 164 / CH 0305711647

Die kapitalisierten Ausgabekosten belaufen sich auf TCHF 767. Wir lösen diese unter Anwendung der Effektivzinsmethode über die Laufzeit der Anleihe auf.

In dieser Position sind ebenfalls die abgegrenzten Zinsen der Hybrid- wie auch der Wandelhybridanleihe enthalten.

9.2. Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten Gruppe

Die Darlehen von Gruppengesellschaften haben wir im Berichtsjahr zurückbezahlt, beziehungsweise wurden über eine Dividendenausschüttung reduziert.

in TCHF	31.12.2017	31.12.2016
Gretag AG	4 999	7 475
VD Berlin Chausseestrasse 106 GmbH & Co. KG	2 776	3 448
Sonstige Gruppendarlehen	123	113
Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten Gruppe	**7 898**	**11 036**

9.3. Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten Nahestehende

Die Darlehen von Nahestehenden haben wir im Berichtsjahr zurückbezahlt.

10 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten

Die Abnahme erklärt sich weitgehend mit der Begleichung der Kaufpreisanpassung Gretag von TCHF 3 028.

11 Passive Rechnungsabgrenzungen

Die Zunahme erklärt sich weitgehend aus höheren abgegrenzten Baukosten für das Bauprojekt „Wollerau Park". Siehe dazu auch Anhang 2.

12 Langfristige Finanzverbindlichkeiten

12.1. Langfristige Finanzverbindlichkeiten Dritte

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten gegenüber Dritten von TCHF 69 769 (Vorjahr: TCHF 49 513) enthalten im Umfang von TCHF 12 128 neu abgeschlossene Darlehen von Dritten sowie die im Berichtsjahr neu begebene Wandelhybridanleihe mit einem Nominalwert von TCHF 59 000.

Die Konditionen sind wie folgt:

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
Nennbetrag:	TCHF 1
Laufzeit:	unbegrenzt; erstmals kündbar durch den Emittenten per 30. September 2022
Wandelfrist:	16.10.2017 - 30.12.2020 Umwandlung in Namensaktien zu je CHF 1,00 (Wandelpreis CHF 29,50)
ISIN:	38 195 225 / CH 0381952255

Die kapitalisierten Ausgabekosten belaufen sich auf TCHF 1 429. Wir lösen diese unter Anwendung der Effektivzinsmethode über die Laufzeit der Anleihe auf.

Die im Vorjahr in dieser Position ausgewiesene Hybridanleihe haben wir aufgrund der Rückzahlungsabsicht in die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten umgegliedert.

12.2. Langfristige Finanzverbindlichkeiten Gruppe

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten bestehen analog Vorjahr gegenüber der Gretag AG. Den im Geschäftsjahr 2018 zu amortisierenden Anteil haben wir in die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten umgegliedert.

13 Rückstellungen

in TCHF	31.12.2017	31.12.2016
Garantierückstellungen	393	410
Aktienbasierte Vergütung	218	218
Rückstellungen für Rechtsfälle	0	5
TU Vertrag Beach House	0	190
Sonstige Rückstellungen	71	71
Kurzfristige Rückstellungen	**682**	**894**
Aktienbasierte Vergütung	491	0
Langfristige Rückstellungen	**491**	**0**
Total Rückstellungen	**1 173**	**894**

14 Ertrag und direkter Aufwand abgewickeltes Projektvolumen

Die Abnahme erklärt sich durch den Wegfall des einmaligen Effektes aus dem Verkauf des Gretag-Areals in Regensdorf im 2016.

15 Finanzertrag

Die Zunahme des Finanzertrages resultiert sowohl aus dem Währungsgewinn aufgrund des erstarkten EUR und höheren Zinserträgen der Gruppe als auch aus einer Dividendenzahlung im Umfang von TCHF 7 000.

16 Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen

in TCHF	31.12.2017	31.12.2016
Total Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	77	42

17 Eigene Kapitalanteile

	31.12.2017		31.12.2016	
in TCHF	Anzahl	Wert	Anzahl	Wert
Anfangsbestand	92	1	400	4
Kauf	814	13	14 888	211
Verkauf	0	0	-9 868	-139
Bonuszahlung	0	0	-5 328	-75
Total eigene Kapitalanteile	**906**	**14**	**92**	**1**

18 Verpfändete und anderweitig belastete Aktiven

		31.12.2017	31.12.2016
Mit Rangrücktritt belastete Aktiven	TEUR	TCHF	TCHF
East West Wohnbau GmbH	1 120	1 310	1 126
Schooren Vermietungs GmbH in Liquidation	102	119	110
Peach German Properties AG		17 150	16 202
Primogon AG		250	0
Peach Property Group (Deutschland) AG	16 100	18 828	11 577
VD Harvestehuder Weg I GmbH & Co. KG [1]	10 099	11 810	9 239
VD Harvestehuder Weg III GmbH & Co. KG [2]		0	668
Yoo Berlin GmbH & Co. KG [1]	5 854	6 846	5 951
Forderungen gegenüber Gruppe		**56 313**	**44 873**
Beach House AG		2 935	2 739
Condominium Beach House AG		7 857	7 451
Am Zirkus 1 GmbH & Co. KG		0	1 381
Forderungen gegenüber Assoziierten und Jount Ventures		**10 792**	**11 571**
Total mit Rangrücktritt belastete Aktiven		**67 105**	**56 444**

1 Anschaffungswert inkl. geäufnete Zinsen von käuflich erworbenen Darlehen.
Der Rangrücktritt umfasst zusätzlich die zum Kaufzeitpunkt bereits wertberichtigten Werte.
2 Gesellschaft per Ende 2017 in VD Harvestehuder Weg I GmbH & Co. KG integriert.

19 Anzahl Vollzeitstellen

Die Anzahl der Vollzeitstellen hat im Berichtsjahr wie auch im Vorjahr im Jahresdurchschnitt unter 50 betragen.

20 Nicht bilanzierte Leasingverbindlichkeiten

in TCHF	31.12.2017	31.12.2016
Miete	566	174
Fahrzeuge	54	60
Bürogeräte	0	3
Total nicht bilanzierte Leasingverbindlichkeiten	**620**	**237**

21 Bürgschaften, Eventualverbindlichkeiten und Garantieverpflichtungen zugunsten Dritter

in TCHF	31.12.2017	31.12.2016
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
Beim Projekt „Wollerau Park" sichert Peach Property Group AG verschiedenen Käufern mittels Patronat die Erfüllung der Verbindlichkeiten von WSZ Residential Development AG als Verkäuferin zu. Die Patronate sind auf TCHF 3 303 beschränkt.	3 303	2 337
Peach Property Group AG ist einer Schuld der East West Wohnbau GmbH gegenüber der bauausführenden ARGE betreffend die vergleichsweise vereinbarten Schlusszahlungen beigetreten. Der Schuldbeitritt ist auf TEUR 428 beschränkt. Durch bereits erfolgte Zahlungen hat sich die maximale Verpflichtung per 31. Dezember 2017 auf TEUR 75 reduziert.	88	161
Im Zusammenhang mit zwei Kreditkontingentverträgen 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.	2 339	2 144
Im Zusammenhang mit dem Verkauf von „Am Zirkus 1" an einen Spezial-Immobilienfonds der KanAm Grund sichert Peach Property Group AG mittels Patronat gegenüber der Käuferin die Erfüllung der Verbindlichkeiten der Am Zirkus 1 Berlin GmbH & Co. KG als Verkäuferin zu. Das Patronat ist auf TEUR 4 000 beschränkt.	4 678	4 288
Im Zusammenhang mit dem Verkauf von „Am Zirkus 1" an einen Spezial-Immobilienfonds der KanAm Grund sichert Peach Property Group AG mittels eines zweiten Patronats gegenüber der Käuferin die Erfüllung der Verbindlichkeiten der Am Zirkus 1 Berlin GmbH & Co. KG als Verkäuferin zu. Das Patronat ist auf TEUR 500 beschränkt.	585	536
Die Peach Property Group AG sichert mittels eines Patronats die Erfüllung der Verbindlichkeiten der Am Zirkus 1 Berlin GmbH & Co.KG. Das Patronat ist auf TEUR 820 beschränkt.	959	0
Im Zusammenhang mit einem Darlehen für das „Portfolio Fassberg" bürgt Peach Property Group AG gegenüber der Bank für deren Ansprüche gegenüber Portfolio Fassberg I GmbH & Co. KG. Die Bürgschaft ist auf TEUR 1 050 beschränkt.	1 228	1 126
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 und von Portfolio Kaiserslautern II GmbH & Co. KG als Kreditnehmerinnen zu. Die Garantie ist auf TEUR 4 500 beschränkt.	5 262	4 824
Im Zusammenhang mit dem Abschluss des Kaufvertrags über 273 Wohneinheiten in Kaiserslautern und Saarbrücken sichert Peach Property Group AG Vertragsstrafeansprüche der Verkäufer gegen die Portfolio Kaiserslautern II GmbH & Co. KG zu. Die Bürgschaft ist auf TEUR 270 beschränkt.	316	0
Im Zusammenhang mit einer Neufinanzierung bei den Portfolios „Neukirchen" 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.	9 356	4 288
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 3 000 beschränkt.	3 508	0
Für den Mietzins aus dem Mietvertrag der Peach Property Group (Deutschland) AG sichert Peach Property Group AG mittels Patronat gegenüber dem Vermieter drei Monatsmietzinsen ab. Das Patronat ist auf TEUR 43,2 beschränkt.	51	0

Im Zusammenhang mit dem Abschluss eines Konsortialkredits der Peach Property Group (Deutschland) AG als Kreditnehmerin in Höhe von bis zu EUR 60 Mio. sichern Peach Property Group AG, Peach German Properties AG, die VD Berlin Chausseestrasse 106 GmbH & Co. KG und die Yoo Berlin GmbH & Co. KG je die pünktliche Zahlung der aus dem Vertrag geschuldeten Beträge zu. Per 31.12.2017 ist die Garantie auf TEUR 31 011 beschränkt.	36 266	0
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 Garantie ist auf TEUR 7 500 beschränkt.	8 770	0
Im Zusammenhang mit dem Abschluss des Kaufvertrags über 1 109 Wohneinheiten im Grossraum Bielefeld sichert Peach Property Group AG Vertragsstrafeansprüche der Verkäufer gegen die Portfolio Ostwestfalen GmbH zu. Die Bürgschaft ist auf TEUR 1 000 beschränkt.	1 169	0
Im Zusammenhang mit einer Kreditvereinbarung beim Projekt „Seelofts" in Rorschach in Höhe von TCHF 3 200 übergab Peach Property Group AG der finanzierenden Bank eine Garantie im Betrag von maximal TCHF 3 200 für Ansprüche der Bank gegenüber Primogon AG als Kreditnehmerin. Durch erfolgte Amortisationen wurde der Kredit im Berichtsjahr auf TCHF 0 reduziert.	0	1 020
Im Zusammenhang mit einer Kreditvereinbarung für die Bauzwischenfinanzierung beim Projekt „yoo berlin" in Höhe von TEUR 58 500 übergab Peach Property Group AG der finanzierenden Bank eine Cost-overrun and Completion Guarantee. Aufgrund von Amortisationszahlungen hat sich der Betrag von TEUR 825 im Vorjahr im Berichtsjahr auf TEUR 0 reduziert.	0	884
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. Per Ende des Berichtsjahres hat sich die Eventualverbindlichkeit auf TEUR 0 reduziert.	0	283
Im Zusammenhang mit dem Kauf des „Portfolios Rheinland" bürgte Peach Property Group AG für Freistellungsansprüche des Verkäufers aus der bisherigen Portfoliofinanzierung. Sämtliche Banken haben uns im Berichtsjahr aus der Bürgschaft entlassen.	0	6 562
Für allfällige Baumängel bei der Liegenschaft „Schooren Kilchberg" hat Peach Property Group AG der Bauherrschaft die übliche SIA-Garantie gewährt. Peach Property Group AG hat gegenüber der Stockwerkeigentümergemeinschaft Schooren Kilchberg eine Verjährungseinredeverzichtserklärung bis 31.01.2018 abgegeben.	p.m.	p.m.
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.

22 Von Verwaltungsrat, Geschäftsleitung und Mitarbeitenden gehaltene Beteiligungswerte und Optionen

in TCHF	31.12.2017			31.12.2016	
	Aktien	Optionen [1]	davon PSUs [1]	Aktien	Optionen
Verwaltungsrat	131 245	11 000	11 000	126 344	0
Geschäftsleitung	850 543	67 000	27 000	886 993	43 750
Mitarbeitende	7 336	6 000	6 000	5 117	0
Total	**989 124**	**84 000**	**44 000**	**1 018 454**	**43 750**

1 Ein Teil der Optionen werden in Performance Share Units (PSUs) gehalten.

23 Wesentliche 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 2017 und der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 135 bis 151) zum 31. Dezember 2017 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 1'150'000

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.

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.

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 1'150'000
Herleitung	0.5 % der Vermögenswerte
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.

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 176 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 139). Aufgrund ihrer betragsmässigen Höhe und den Ermessensspielräumen der Geschäftsleitung bei der Beurteilung der Werthaltigkeit erachten wir die Prüfung dieser Bilanzpositionen als einen besonders wichtigen Sachverhalt.	• Wir haben die Ausgestaltung und die Existenz der Schlüsselkontrollen der Gesellschaft hinsichtlich der Bewertungen von Beteiligungen und Gruppenforderungen überprüft. • 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

Rene Rausenberger
Revisionsexperte
Leitender Revisor

Philipp Gnädinger
Revisionsexperte

Zürich, 16. März 2018

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 2017:
20. März 2018
Generalversammlung:
15. Mai 2018 in Zürich
Publikation Halbjahresergebnis 2018:
Donnerstag, 23. August 2018

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, 2018

Der Jahresbericht 2017 wurde in
deutscher Sprache verfasst.
Er ist im Internet abrufbar unter
www.peachproperty.com.
Dort ist auch die englische Ad-hoc
Mitteilung zum Jahresbericht verfügbar.

Peach Property Group AG
Neptunstrasse 96
8032 Zürich | Schweiz
Tel +41 44 485 50 00
Fax +41 44 485 50 01
www.peachproperty.com