



Geschäftsbericht 2018

Kennzahlen

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

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

Peach Property Group (konsolidiert)		31.12.2018	31.12.2017
Betriebsertrag	in TCHF	119 707	115 858
Betriebsergebnis	in TCHF	71 149	51 336
Ergebnis vor Steuern	in TCHF	56 874	51 548
Ergebnis nach Steuern	in TCHF	45 319	41 924
NAV IFRS	in TCHF	301 252	258 506
NAV Marktwert	in TCHF	314 061	272 214
Eigenkapital	in TCHF	301 252	258 506
davon Hybrid-Eigenkapital	in TCHF	112 841	106 822
Eigenkapitalquote (IFRS)	in %	36,7	41,6
Eigenkapitalquote (NAV Marktwert) ¹	in %	37,7	42,8
Marktwert Immobilienportfolio ¹	in TCHF	747 248	520 280
Mitarbeitende		51	35
Anzahl Aktien (à CHF 1,00)		5 487 627	5 443 388
Aktienkapital	in TCHF	5 487	5 443
Verwässerter Gewinn je Aktie	in CHF	5,56	6,70
Verwässerter FFO I je Aktie ²	in CHF	-1,01	0,74
NAV IFRS je Aktie ³	in CHF	34,33	27,87
NAV Marktwert je Aktie ^{1,3}	in CHF	36,67	30,38
Börsenkurs am 31. Dezember	in CHF	27,90	28,95
Börsenkapitalisierung am 31. Dezember ⁴	in TCHF	153 080	157 560

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

² Im Berichtsjahr ohne Berücksichtigung des verwässernden Effekts.

³ Ohne Berücksichtigung Hybrid-Eigenkapital.

⁴ Ohne eigene Aktien.

Inhalt

Editorial	4
Geschäftsmodell	8
Mieter im Fokus	9
Marktumfeld	11
Meilensteine	14
Highlights 2018	17
Bestandsportfolio	18
Interview mit der Geschäftsleitung	22
Informationen für Investoren	24
Corporate Governance- und Vergütungsbericht	29
Teil 1 – Corporate Governance	30
Teil 2 – Vergütungsbericht	45
Bericht der Revisionsstelle	54
Konzernrechnung	57
Konsolidierte Periodenerfolgsrechnung	58
Konsolidierte Gesamtergebnisrechnung	59
Konsolidierte Bilanz	60
Konsolidierte Geldflussrechnung	62
Veränderung des konsolidierten Eigenkapitals	64
Anhang zur Konzernrechnung	68
Bericht der Revisionsstelle	124
Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten	129
Einzelabschluss	133
Bilanz	134
Erfolgsrechnung	136
Anhang zur Jahresrechnung	137
Bericht der Revisionsstelle	150
Kontakt / Termine / Impressum	155



Reto A. Garzetti
Präsident des Verwaltungsrats



Dr. Thomas Wolfensberger
Chief Executive Officer

Liebe Aktionärin, lieber Aktionär,

das Jahr 2018 war das bislang erfolgreichste Geschäftsjahr unserer Firmengeschichte. Wir haben unseren Wohnungsbestand auf gut 8 400 Einheiten ausgebaut und konnten wichtige operative Fortschritte bei unseren Bestandsimmobilien und der Betreuung unserer Mieter er-

zielen. Dabei haben wir den Leerstand deutlich verringert, eine erfreuliche Wertsteigerung bei den Immobilien erreicht und einen Rekordgewinn verbucht. Alles in allem können wir sehr zufrieden auf das vergangene Jahr zurückblicken.

Bestandsportfolio deutlich ausgebaut – weitere Effizienzsteigerung erreicht

2018 haben wir den Ausbau unseres Bestandsportfolios stark vorangetrieben. Zum Jahresende 2018 zählten über 8 400 Wohnungen zu unserem Immobilienportfolio, was einen Zuwachs von über 50 Prozent im Vergleich zum Vorjahr darstellt. Zu den neuerworbenen Wohnungen gehören unter anderem rund 1 250 Einheiten im Umland von Bielefeld, welche wir zwischen April und November 2018 in unser Portfolio integriert haben. Zwischen September und November kamen über 1 060 Einheiten in Heidenheim bei Ulm mit einer vermietbaren Wohnfläche von rund 73 000 Quadratmetern dazu. Alle akquirierten Wohnungen befinden sich in einem guten baulichen Zustand und verfügen über eine Vermietungsquote zwischen 90 und 96 Prozent.

Durch die Portfolio-Erweiterungen, aber auch durch die Fortschritte bei unseren sich bereits im Bestand befindenden Objekten, konnten wir eine signifikante Wertsteigerung erreichen. Insgesamt hat sich der Marktwert unseres Bestandsportfolios im Berichtsjahr um 53 Prozent auf knapp CHF 694 Mio. erhöht. Das bereits bestehende Portfolio hat mit 3,5 Prozent Wertzuwachs zu diesem Ergebnis beigetragen.

Dass wir beim Management unserer Immobilien sehr effizient vorgehen, untermauert die Steigerung unserer operativen Marge. Diese setzt die direkten Immobilienkosten in Relation zu den Mieterlösen. Zum Jahresende 2018 lagen wir bei 71 Prozent nach 67 Prozent ein Jahr zuvor. Auch im Bereich der Overhead-Kosten konnten wir die Effizienz noch steigern: Die operativen Kosten haben sich lediglich um 7 Prozent und damit deutlich unterproportional zur Erlössteigerung erhöht.

Verstärktes mieterorientiertes Management – Leerstand weiter verringert

Wir haben im Geschäftsjahr 2018 verstärkt in den Ausbau der Dienstleistungsplattform für unsere Mieter investiert. Durch die wesentlich besseren Kommunikationswege ist es uns beispielsweise gelungen, Modernisierungsmassnahmen an den Immobilien schneller umzusetzen und bedarfsgerechter an den Wünschen unserer Mieter auszurichten. Unter anderem dadurch konnten wir den Leerstand in unserem Bestandsportfolio auf nun rund 13,6 Prozent nach 16,8 Prozent Ende 2017 reduzieren.

Bei den mieterorientierten Massnahmen in 2018 ist die Eröffnung unserer ersten beiden «Peach Points» in der Innenstadt von Oberhausen und von Heidenheim hervorzuheben – Ladengeschäfte, die als Anlaufstelle für unsere Mieter dienen. Dadurch konnten wir den direkten Dialog mit den Mietern vor Ort deutlich verbessern. Diese beiden Läden betreuen 1 800 bzw. 1 100 Wohnungen und sie werden rege besucht. Auch digital haben wir den Draht zu unseren Mietern verstärkt. Wir haben eine Mieter-App der zweiten Generation selbst entwickelt und damit die Kontaktmöglichkeit der Mieter zu uns und untereinander deutlich verbessert. In den ersten Wochen haben rund 10 Prozent unserer Mieter dieses Angebot wahrgenommen und uns Nachrichten über diesen Kanal zukommen lassen. Besonders gefreut hat uns, dass auch die Möglichkeit der Kommunikation der Mieter untereinander wahrgenommen wurde – so konnten wir zahlreiche «Posts» auf dem digitalen schwarzen Brett und eine rege Kom-

munikation darauf registrieren. Parallel haben wir ein neues Internetportal für die Mieter online geschaltet, das dieselben digitalen Möglichkeiten bietet. Dies alles dient der Verbesserung der Mieterzufriedenheit und unserer Dienstleistungen, was schliesslich zur Reduzierung der Leerstände und auch zur Wertsteigerung der Immobilien führt. Für 2019 haben wir bereits zahlreiche Weiterentwicklungen geplant bzw. bereits in den ersten Wochen eingeführt.

Ein Highlight war auch 2018 unsere «Peach on Tour». Wie auch 2017 sind wir mit unserem Food Truck zu einem Grossteil unserer Portfolios gefahren und haben dabei im Rahmen kleiner Mieterfeste zahlreiche Mieter persönlich getroffen. Neben dem sozialen Aspekt ist es jeweils auch das Ziel, im direkten Kontakt mit unseren Mietern Hinweise zu allfälligen zusätzlichen Modernisierungsmassnahmen oder Verbesserungsideen aus erster Hand zu erhalten. Die «Peach on Tour» haben wir 2018 durch eine Pflanztour im Frühling ergänzt. Wir waren dabei mit dem Peach-Marktstand ebenfalls bei vielen unserer Portfolios und haben dabei mehr als 10 000 Pflanzen verschenkt, die unsere Mieter dann auf ihre Balkone, in Rabatten oder Pflanzgefässen am Eingang der Häuser gepflanzt haben. Ein Instagram-Wettbewerb mit attraktiven Preisen begleitete die Aktion. Nach dem positiven Echo werden wir all diese Aktionen auch 2019 weiterführen.

82 % Plus bei Mieterlösen – Vorsteuergewinn bei CHF 57 Mio.

Insgesamt konnten wir 2018 in der Kombination von Neuaquisitionen und Optimierungen bei den bestehenden Einheiten die Mieteinnahmen im Vergleich zum Vorjahr um rund 82 Prozent auf knapp CHF 30 Mio. steigern. Die annualisierten Soll-Mieterträge lagen mit ca. CHF 44 Mio. rund 54 Prozent über dem Vorjahresniveau. Mit einem positiven Ergebnis von rund CHF 57 Mio. vor Steuern und CHF 45 Mio. nach Steuern haben wir den höchsten Gewinn der Firmengeschichte erzielt. Neben den deutlich höheren Mieteinnahmen haben das wertsteigernde Asset Management sowie das erfreuliche Ergebnis aus den Verkäufen des Entwicklungsprojekts «Wollerau Park» zum

Rekordergebnis beigetragen. Die deutliche Gewinnsteigerung ist uns trotz eines negativen Währungseffektes gelungen, den wir aufgrund der Schwäche des Euro zum Schweizer Franken 2018 in Höhe von CHF 4,5 Mio. verbuchen mussten, während im Vorjahr ein positives Währungsergebnis von CHF 7,7 Mio. angefallen war.

Bereinigt um Steuereffekte konnten wir 2018 auch den operativen FFO I (freie Mittel aus operativer Tätigkeit) deutlich von CHF 2,7 Mio. auf CHF 4,4 Mio. erhöhen – dies entspricht einem Plus von gut 60 Prozent und verdeutlicht die Stärke unserer operativen Plattform.

Optionshybridanleihe über gut CHF 58 Mio. begeben – Eigenkapital bei CHF 301 Mio.

Durch die erfolgreiche Begebung der 1,75%-Optionshybridanleihe im Juni 2018 im Umfang von gut CHF 58 Mio. haben wir uns zu attraktiven Konditionen Spielraum für weiteres Wachstum geschaffen. Wir sind dankbar für das Vertrauen der Zeichner und werden die verfügbaren Mittel von rund CHF 53 Mio. in den nächsten Monaten gezielt zum weiteren Wachstum unseres Bestandsportfolios einsetzen.

Aufgrund des Gewinns sowie der Hybridanleihe konnten wir das Eigenkapital signifikant auf nun CHF 301 Mio. von CHF 259 Mio. am Jahresende 2017 steigern. Im Zuge unseres Portfoliowachstums hat sich auch die Bilanzsumme erheblich erhöht. Dennoch beläuft sich die Eigenkapitalquote nach IFRS zum Jahresende 2018 auf gute 36,7 Prozent nach 41,6 Prozent im Vorjahr. Die Peach Property Group ist damit weiterhin solide finanziert.

Projekt «Wollerau Park» erfolgreich abgeschlossen

Sehr erfreulich war im Jahr 2018 auch der erfolgreiche Abschluss des Projekts «Wollerau Park». Nach Fertigstellung des Baus im ersten Halbjahr 2018 konnten wir im Berichtsjahr alle bis auf eine reservierte Wohnung an die Käufer übergeben. Wir weisen für dieses Projekt 2018 eine ausgezeichnete Bruttomarge von 26,7 Prozent aus und sind entsprechend sehr zufrieden mit dem Projektverlauf. In der Schweiz haben wir zudem beim letzten in unserem Portfolio verbleibenden Entwicklungsprojekt,

der «Peninsula» in Wädenswil, 2018 mit Einreichung der Baueingabe ebenfalls gute Fortschritte erzielt. Für 2019 rechnen wir mit der Baubewilligung.

Anfang Januar 2019 wurde zudem die letzte Penthouse-Wohnung in Berlin zu einem attraktiven Preis verkauft, sodass wir seither in Deutschland keine Entwicklungsliegenschaften mehr im Portfolio haben.

Ausblick auf 2019 – Steigerung der Mieterlöse, Ausbau und Optimierung des Bestands

Für das Geschäftsjahr 2019 erwarten wir erneut eine deutliche Steigerung der Mieteinnahmen. Die Übernahme von weiteren über 420 Wohnungen konnte, wie angeführt, bereits Anfang Januar 2019 abgeschlossen werden, sodass unser Wohnungsbestand per Januar 2019 auf 8 800 Einheiten ansteigt. Wir werden den Bestand aber auch künftig erhöhen und bestätigen unsere mittelfristige Zielmarke von 11 000 Wohnungen.

Mieterkommunikation durch die «Peach Points» sowie die digitalen Plattformen weiter positiv auswirken. Wir werden diese mieterorientierte Strategie auch 2019 weiter umsetzen. So konnten wir Anfang Januar unseren bereits dritten «Peach Point» in Witzenhausen für das Portfolio Nordhessen eröffnen – und weitere «Peach Points» sind in Planung.

Ein zentraler Punkt bleibt die weitere Optimierung des Bestandsportfolios. So werden wir auch 2019 in Sanierungen investieren und die Leerstände reduzieren. Dadurch wird unser Bestand insgesamt weiter an Attraktivität und Wert gewinnen. Daneben werden sich auch unsere verstärkte

Trotz des Wachstums und der sich ständig verbessernden Mieterorientierung werden wir 2019 unsere Kosten weiterhin fest im Blick haben und durch die systematische Nutzung unserer bestehenden Plattform die operative Effizienz noch weiter erhöhen.

Aufgabenanpassung in der Geschäftsleitung

Nachdem unsere Entwicklungsprojekte mehrheitlich abgeschlossen sind und die Optimierung unseres Bestandsportfolios und insbesondere die weitere Leerstandreduktion den Hauptfokus ausmachen, haben wir zu Beginn 2019 auch auf Ebene der Geschäftsleitung ein grösseres Gewicht auf die Vermietung gelegt. So hat Dr. Andreas

Steinbauer die Aufgaben des «Head of Letting and Sales» übernommen und zeichnet dadurch neu auch für alle Vermietungstätigkeiten direkt verantwortlich. Dies stellt eine weitere Stärkung unseres Kundenfokus dar. Wir wünschen Dr. Steinbauer in der neuen Position viel Erfolg.

Dank

Wir möchten uns herzlich bei allen Aktionärinnen und Aktionären für das entgegengebrachte Vertrauen in unsere Gesellschaft bedanken. Wir werden auch künftig den eingeschlagenen Weg konsequent weitergehen und auf

dem bisher Erreichten weiter aufbauen. Unseren Dank möchten wir auch unseren Geschäftspartnern für die gute Zusammenarbeit und unseren Mitarbeitern für ihr grosses Engagement aussprechen.



Reto A. Garzetti
Präsident des Verwaltungsrats



Dr. Thomas Wolfensberger
Chief Executive Officer

Geschäftsmodell

Zufriedene Mieter stehen im Zentrum der Aktivitäten der Peach Property Group als Immobilieninvestor. Wir sind überzeugt, dass nur dies als Basis für ein nachhaltiges Geschäftsmodell dienen kann und bieten entsprechend unseren Mietern ein auf ihre Bedürfnisse zugeschnittenes Produkt mit sehr gutem Preis-Leistungs-Verhältnis. Investitionen in unser Portfolio richten wir gezielt auf die Bedürfnisse der lokalen Mieterschaft aus. Darin sehen wir einen Wettbewerbsvorteil unseres Unternehmens am Immobilienmarkt, der es uns ermöglicht, Leerstände nach dem Ankauf von Beständen schnell zu reduzieren und Mietpreispotenziale zu heben.

Wir investieren vorrangig in Wohnimmobilien. Unser Portfolio befindet sich in Deutschland in sogenannten B-Städten im Einzugsgebiet von Ballungsräumen. Neben diesen Bestandsimmobilien, mit denen wir in der Vermietung attraktive Renditen erzielen, entwickeln wir in der Schweiz ausgesuchte, hochwertige Immobilien, die wir als Stockwerkeigentum verkaufen.

Die umfassende in unserem Unternehmen vorhandene Expertise nutzen wir, um die Wertschöpfungskette weitestgehend zu internalisieren und damit Werte für unsere Aktionäre zu schaffen sowie Mietern und Käufern ein optimales Produkt aus einer Hand anbieten zu können. Die Standortevaluierung, der Ankauf, das Asset Management sowie Vermietung und Verkauf der Immobilien erfolgen durch uns. An allen grösseren Standorten verwalten wir seit dem Berichtsjahr unsere Immobilien durch eigene Mieterläden «Peach Points» auch selbst.

Besonders in der aktuellen Situation am Immobilienmarkt hat der Erwerb renditestarker Objekte zu attraktiven Preisen eine grosse Bedeutung. Darin waren wir auch im Geschäftsjahr 2018 sehr erfolgreich. Mit einem erfahrenen Team sondieren wir den Markt umfassend und sind in der Lage, auch grossvolumige Transaktionen von der Due Dilligence über die Finanzierung bis zum Vollzug effizient und schnell abzuwickeln. Dabei haben wir uns als verlässlicher Partner am Markt etabliert. Unsere Stellung als börsenkotiertes Unternehmen mit solider Finanzbasis und gutem Kapitalmarktzugang trägt dazu bei.

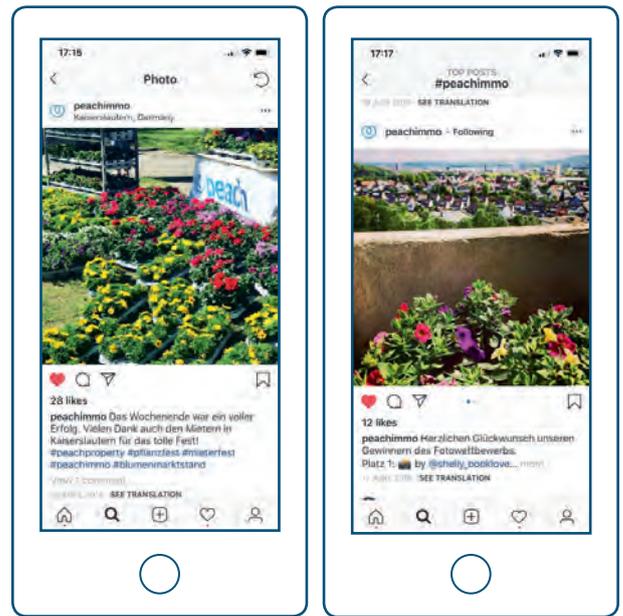


Unsere Mieter sind uns wichtig

Für die Peach Property Group ist ein mieterzentrierter Ansatz täglich umgesetzte Realität. Dabei suchen wir den Kontakt zu unseren Mietern und gehen auch neue Wege, abseits der üblichen Pfade der Immobilienwirtschaft. Wenn der CEO und der CFO der Peach Property Group aus einem Food Truck heraus selbst Burger und Pommes Frites an Mieter ausgeben, dann ist das kein Marketing Gag, sondern der Wunsch, im direkten Dialog mehr über die Bedürfnisse und Wünsche unserer wichtigsten Zielgruppe zu erfahren. Ein Angebot, das auch 2018 an zahlreichen Portfolio-Standorten sehr gut angenommen wurde und uns wertvolle Impulse geliefert hat. Insgesamt haben wir 2018 rund 1 800 km zurückgelegt und konnten über 2 000 Burger-Menüs servieren.

Neu und in Ergänzung zur Food-Truck-Tour haben wir im Frühling 2018 eine Pflanztour durch ebenfalls einen Grossteil unserer Bestände organisiert. Mit dem Peach-Marktstand waren wir an 17 Standorten präsent, diskutierten mit unseren Mietern über aktuelle Themen und haben dabei über 10 000 Pflanzen verschenkt, die unsere Mieter in Rabatten vor dem Haus oder auf ihren privaten Balkonen eingepflanzt haben, um so die Anlage gemeinsam schön für den Sommer zu machen. An zahlreichen Standorten waren auch unsere Grünpfleger mit vor Ort und konnten den Mietern gleich wertvolle Tipps zur op-

timalen Pflege ihrer Pflanzen geben. Ein Instagram-Wettbewerb um den schönsten Balkon/die schönste Rabatte begleitete die Aktion. Unter den zahlreichen Teilnehmern wurden attraktive Preise verlost – unter anderem als erster Preis ein Reisegutschein über EUR 1 000.



Ansprechpartner vor Ort sein, den Austausch fördern und dabei ein offenes Ohr für Anregungen, aber auch Probleme zu haben – diese Idee verwirklichen wir auch bei unseren «Peach Points». Die ersten beiden davon haben wir



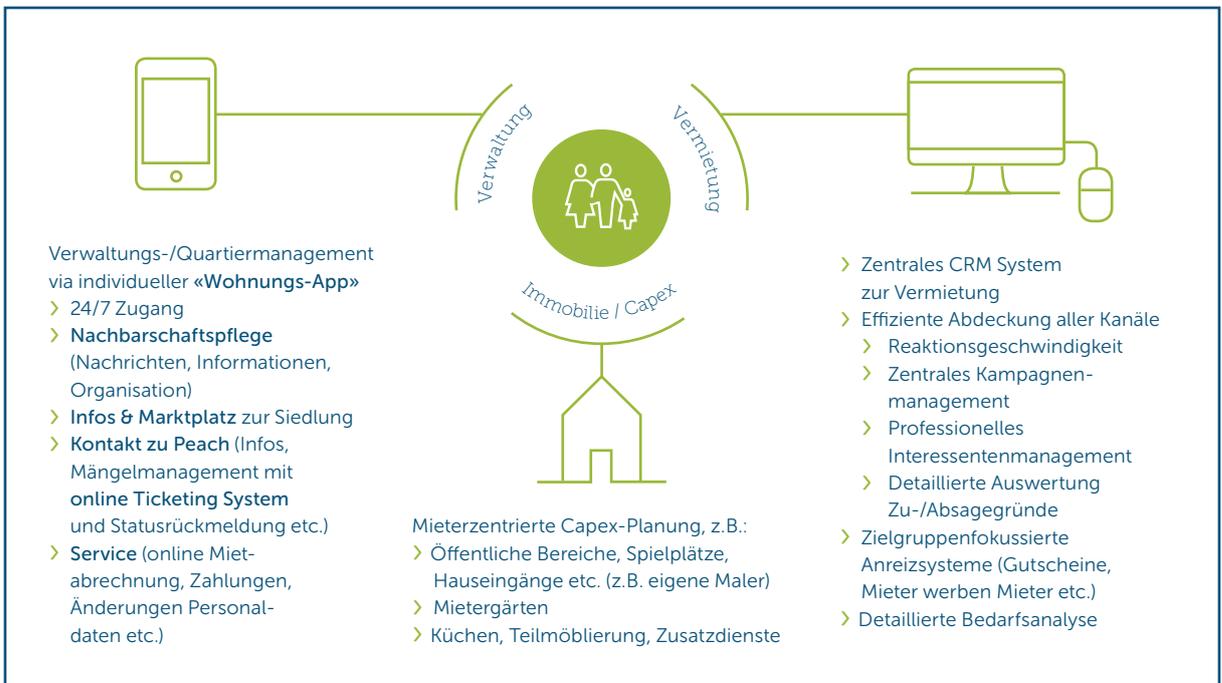
2018 in Oberhausen und Heidenheim eröffnet. Jeweils in zentraler Stadtlage angesiedelt, mit grossen Schau Fenstern und einladenden Sitzgelegenheiten bilden die «Peach Points» Anlaufstelle und Treffpunkt für Mieter und Mietinteressenten gleichermaßen. Von Montag bis Freitag, von morgens bis zum frühen Abend. Den Hausverwalter treffen – kein Problem im «Peach Point». Mit dem Nachbarn plaudern – kein Problem im «Peach Point». Mal eben das Handy aufladen, kurz etwas im Internet nachschauen oder etwas länger an einem der Arbeitsplätze im Co-Working-Bereich verweilen – auch das ist kein Problem im «Peach Point». Die Liste liesse sich fortsetzen – und wir wollen das Angebot ausbauen. Leihgeräte für unsere Mieter und Do-it-yourself-Workshops sind nur einige der Angebote, die wir mittelfristig in den «Peach Points» umsetzen wollen. Gleichzeitig wollen wir die Zahl der «Peach Points» sukzessive ausweiten, denn das innovative Konzept hat sich schon jetzt bewährt. Den nächsten Schritt in diese Richtung sind wir mit der Eröffnung des dritten «Peach Points» Anfang 2019 in Witzenhausen gegangen – weitere werden dieses Jahr folgen.

Natürlich nutzen wir bei der Peach Property Group auch die digitalen Kanäle, um mit Mietern zu kommunizieren. Unsere innovative Mieter-App steht bereits heute Mietern an ausgewählten Standorten kostenlos zur Verfügung – nach der Umsetzung der eingegangenen Anregungen werden wir diesen Dienst im ersten Halbjahr 2019 an allen Standorten ausrollen. Fragen, Wünsche und Anregungen, wie auch Mängelmeldungen können damit rund um die Uhr, 24/7, von unseren Mietern an unsere Mitarbeiter geschickt werden. Zusätzlich integriert in unsere App sind Möglichkeiten der Mieter, sich untereinander zu vernetzen sowie nützliche Tipps und Informationen. Somit bleibt der Mieter stets auf dem Laufenden, was in seiner Umgebung läuft und wie es mit seinem Anliegen weitergeht, denn den Status seiner Mitteilung kann er online in der App verfolgen – das alles in einem ansprechenden, von anderen sozialen Medien bekannten «Nachrichten-Feed».

Die genannten Initiativen sollen unseren mieterzentrierten Ansatz exemplarisch verdeutlichen und aufzeigen, wie wir Wohnraum als optimales, bedarfsgerechtes Produkt anbieten. Wir sind der Meinung, dass auch in Zeiten knappen Wohnraumangebots ein angemessener Umgang mit unseren Kunden erwartet werden darf.



Mieterzentriertes und IT unterstütztes Asset Management



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



«Bisher bin ich sehr zufrieden mit der Kontaktmöglichkeit zu Peach Property und man erkennt, dass man die Anfragen der Mieter ernst nimmt und die Angelegenheiten zu lösen versucht!»

Mieter Oberhausen



«Das war ja eine Überraschung, als ich heute Vormittag nach Hause kam und im Briefkasten Ihren süßen Adventskalender vorfand. Herzlichen Dank, das ist ja eine nette Idee und Geste!»

Mieterin Munster



«Sie sind ein ganz toller Mensch und als Büroleiter ein Ansprech-Partner meines Vermieters, den sich jeder Mieter nur wünschen kann!»

Mieter Heidenheim



peach
PROPERTY GROUP

Peach Point Oberhausen
Marktstraße 157
46045 Oberhausen

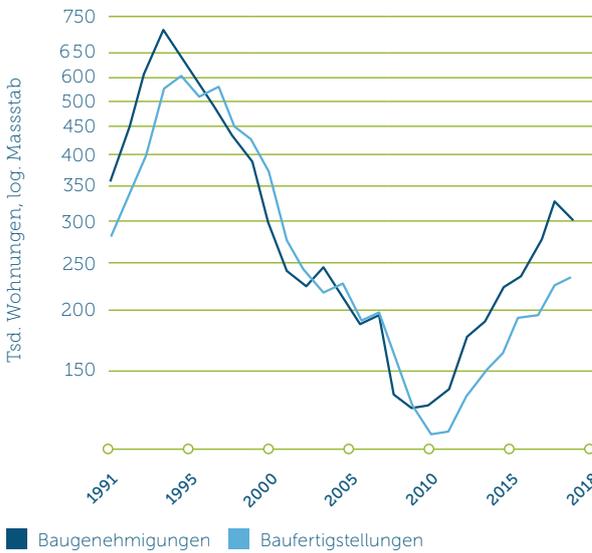
Wohnimmobilienmarkt in Deutschland weiter im Aufwind

Der deutsche Wohnimmobilienmarkt hat seinen Aufwärtstrend auch 2018 fortgesetzt. Trotz eines leicht anziehenden Wohnungsbaus ist der Bedarf noch bei weitem nicht gedeckt und es besteht nach wie vor eine Lücke zwischen den genehmigten und fertiggestellten Wohnungen. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum bei gleichzeitig knappem Angebot steigen die Preise und

Mieten bereits seit Jahren deutschlandweit. Auf Basis stabiler konjunktureller Rahmendaten und eines weiteren erwarteten Wachstums der Bevölkerungszahlen dürfte diese Entwicklung auch künftig anhalten – darin sind sich die meisten Experten einig. In diesem Marktumfeld sind wir mit dem Fokus auf Wohnimmobilien in deutschen Sekundärstädten sehr gut positioniert.

Baugenehmigungen und Baufertigstellungen in Deutschland*

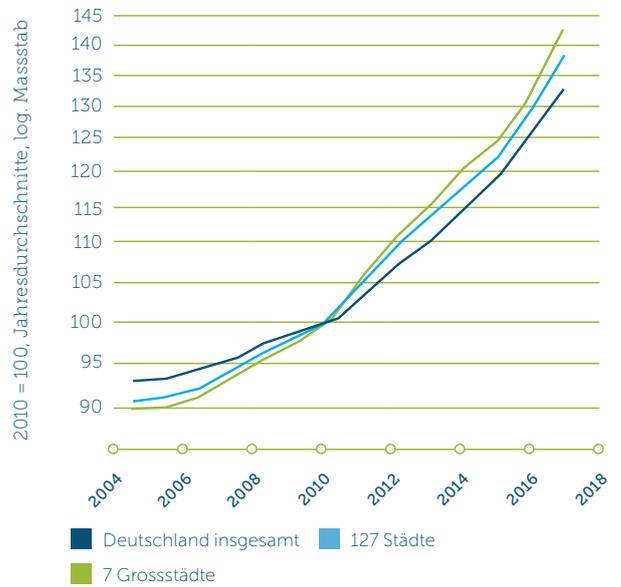
Quellen: Statistisches Bundesamt / Deutsche Bundesbank



* In Wohn- und Nichtwohngebäuden, einschl. Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden.

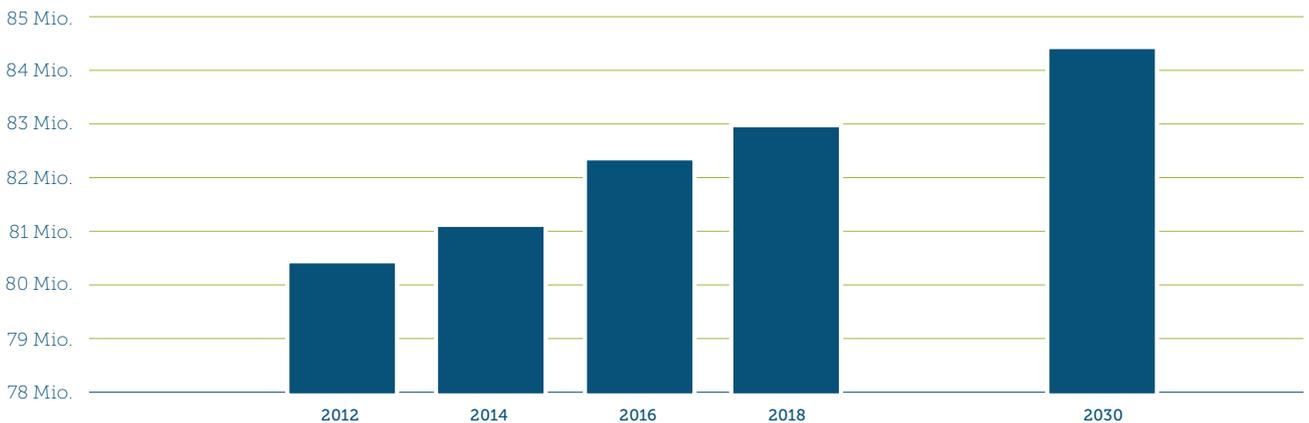
Wohnungsmieten in Deutschland Neuvermietungen

Quellen: bulwiengesa / Statistisches Bundesamt / Deutsche Bundesbank



Steigende Bevölkerungsentwicklung in Deutschland

Quellen Daten 2012 - 2017: Statistisches Bundesamt (Destatis); 2018 (Schätzung) und 2030 (Prognose): Statistisches Amt der Europäischen Union (Eurostat)



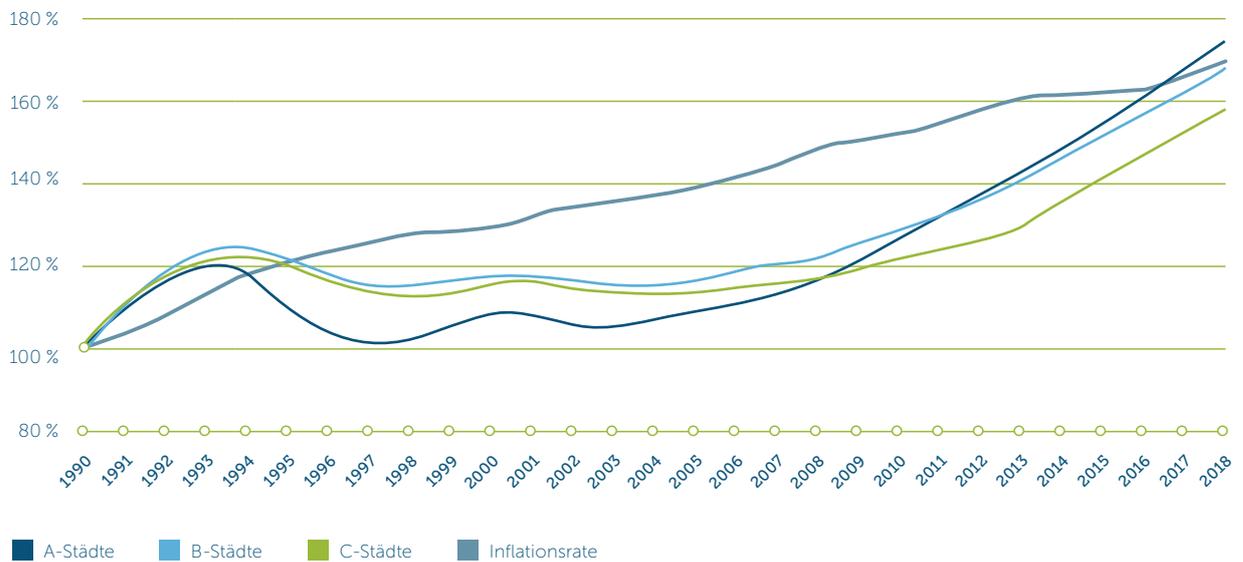
Auch bulwiengesa verweist in dem im Januar 2019 veröffentlichten Immobilienpreisindex darauf, dass die Gefahr grösserer Marktkorrekturen aufgrund eines anhaltenden Nachfrageüberhangs gering sei. Der deutsche Immobilienmarkt werde unter anderem durch einen stabilen Arbeitsmarkt gestützt. Ebenso werde die positive Bevölkerungsentwicklung der Städte gegenüber dem ländlichen Raum auch künftig für eine Nachfrage nach Wohn- und Arbeitsstätten sorgen – entsprechend profitieren die grössten drei Städte kategorien am meisten, während D-Städte, und noch stärker die kleineren Ortschaften, mehr und mehr abgehängt werden.

Der Preisanstieg lag 2018 bulwiengesa zufolge bei Mietwohnungen in Deutschland bei 4,9 Prozent im Neubau und bei 3,5 Prozent im Bestand. Dies liegt leicht über der Inflationsrate, welche 2018 rund 1,9 Prozent betrug. Langfristig gesehen, liegen die Immobilienpreise aber immer noch im Rahmen der langfristigen Inflationsrate, was zusammen mit den erwähnten makroökonomischen Rahmenbedingungen die Wahrscheinlichkeit für eine Preiskorrektur als relativ gering erscheinen lässt.

Entwicklung Inflation & Wohnimmobilienpreisindex von 1990 - 2018

(1990 = 100)

Quelle: bulwiengesa; Statistisches Bundesamt via Statista



Innerhalb dieses Rahmens sehen wir uns als Peach Property Group nach wie vor optimal positioniert und sehen für die Zukunft weiterhin zahlreiche Opportunitäten.

Entwicklung der Peach Property Group AG zu einem bundesweiten Wohnungsbestandhalter



Erwerb von zwei Bestandsportfolios in Düsseldorf-Erkrath mit total 142 Wohnungen; Kauf von zwei Gebäuden in Dortmund



Erwerb Gretag Areal nahe Zürich



2011

2012

2013

2014



Erwerb des Portfolios in Nordhessen mit 336 Wohnungen und des Hotels in Bad Reichenhall



Erwerb des Wohnportfolios in Münster mit 376 Wohnungen



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



Ausbau des Wohnungsbestands um 50 Prozent
durch Übernahme von insgesamt 2 899
Wohnungen, davon 1 247 Wohnungen um
Bielefeld, 1 061 Einheiten in Heidenheim,
273 Einheiten in Kaiserslautern und
Saarbrücken sowie 213 Einheiten in Bochum.

Signifikanter Ausbau der Mieterkommunikation:
Eröffnung der «Peach Points» in Heidenheim und
Oberhausen, Entwicklung einer neuen
Mieter-App, Start Mieter-Internetportal



2015

2016

2017

2018

2019

Kauf von knapp
570 Wohnungen in
Neukirchen-Vluyn



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

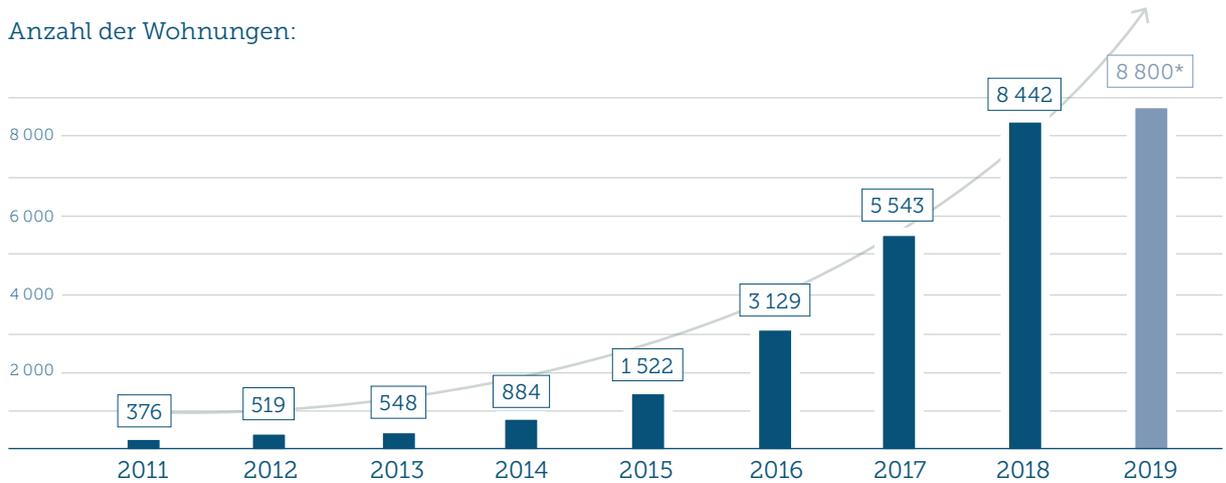


Kauf von 421 Wohnungen
in Marl und Kaiserslautern,
gesamtes Bestandsport-
folio steigt auf über
8 800 Wohnungen

Eröffnung des dritten «Peach
Points» in Witzenhausen in
Hessen



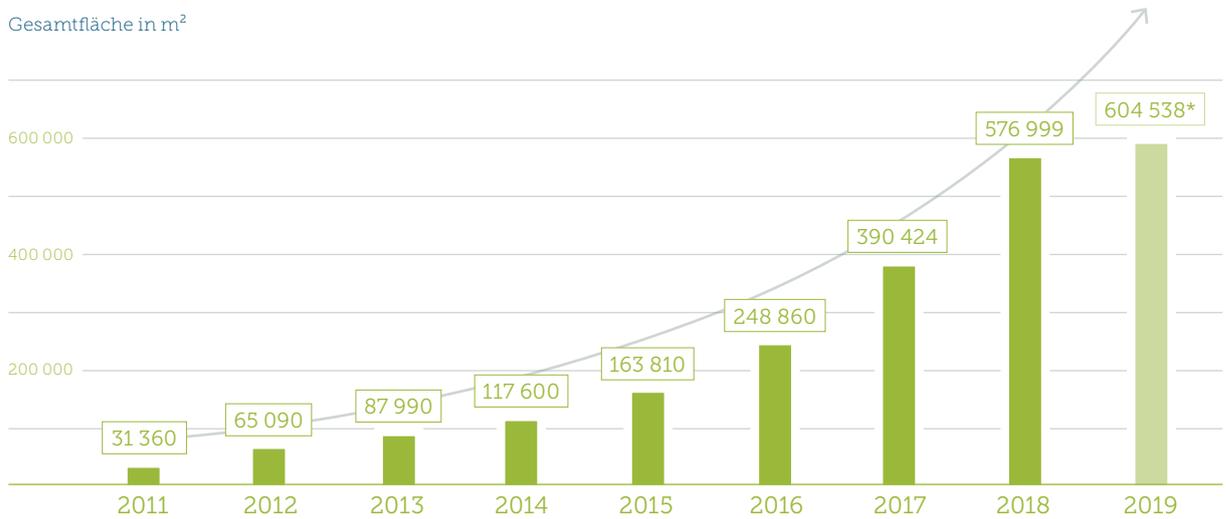
Anzahl der Wohnungen:



* Stand per März 2019

Gesamtfläche im Immobilienbestand erheblich ausgebaut:

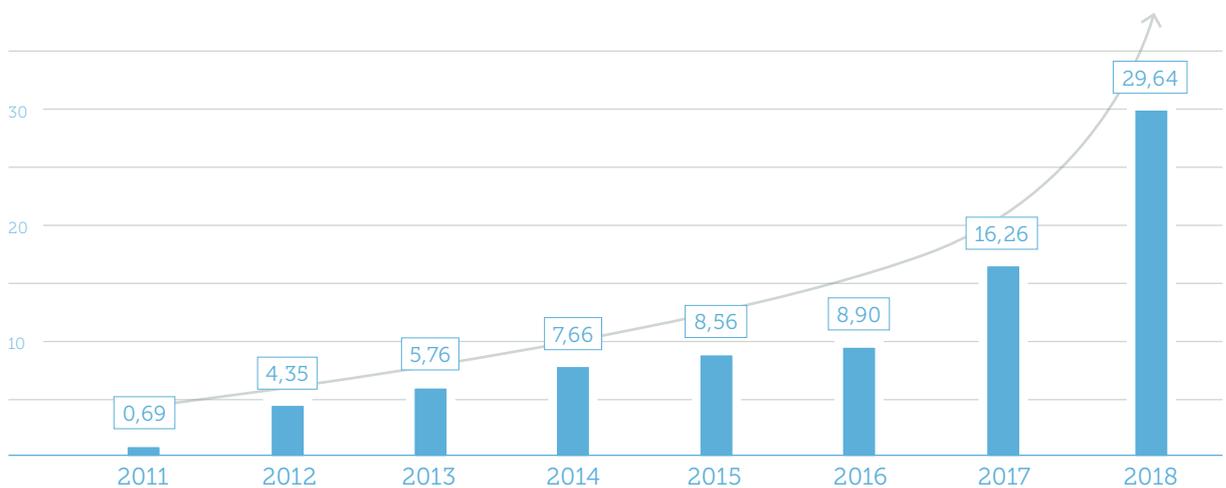
Gesamtfläche in m²



* Stand per März 2019

Ist-Mieteinnahmen deutlich gestiegen:

Ist-Mieteinnahmen in CHF Mio.



Highlights 2018

8400

Wohnungen im Bestand

82 %

Steigerung der Ist-Miete
(auf CHF 30 Mio.)

Bestand

CHF 44 Mio.

annualisierte Soll-Mieteinnahmen
(+54 %)

71 %

operative Marge
(nach 67 % in 2017)

86 %

Vermietungsstand
im Gesamtportfolio
(nach 83 % Ende 2017)

92 %

des Immobilien-
Portfolios befinden
sich in Deutschland

CHF 694 Mio.

Marktwert des Bestandsportfolios (+53 %)

CHF 57 Mio.

Vorsteuer-Ergebnis (+10 %)

Corporate

CHF 53 Mio.

liquide Mittel

CHF 58 Mio.

durch neue Optionshybrid-
anleihe zu 1,75 % Verzinsung
emittiert

CHF 301 Mio.

Eigenkapital

36,7 %

Eigenkapitalquote nach IFRS

Bestandsportfolio

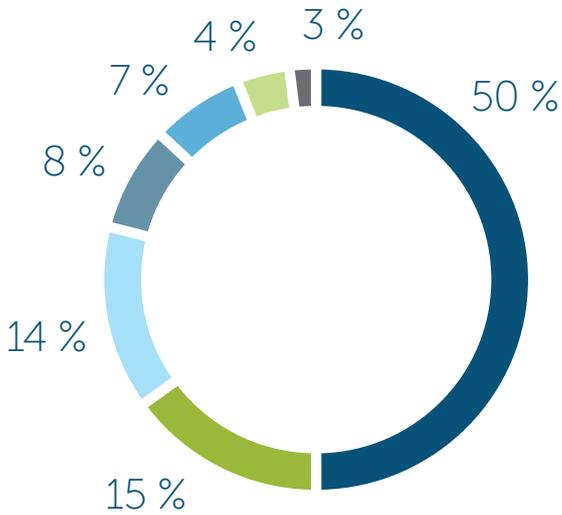
Wir, die Peach Property Group, sind ein etablierter Immobilieninvestor mit Fokus auf Wohnimmobilien in deutschen B-Städten im Einzugsgebiet von Ballungsräumen. Wir haben unser Bestandsportfolio in den vergangenen Jahren kontinuierlich erweitert und zum Jahresende 2018 auf über 8 400 Wohnungen mit einer vermietbaren Wohnfläche von gut 540 000 Quadratmetern ausgebaut. Im Vorjahr waren es gut 5 500 Wohnungen mit einer Wohnfläche von knapp 360 000 Quadratmetern.

Grosse Teile unseres Portfolios befinden sich in Nordrhein-Westfalen mit je einem Schwerpunkt in Oberhausen und um Bielefeld, in Rheinland-Pfalz um Kaiserslautern und seit 2018 neu in Baden-Württemberg. Daneben sind wir in Nordhessen südlich von Kassel und dem angrenzenden Thüringen sowie in kleinerem Umfang in Niedersachsen mit Portfolios vertreten.

Portfoliostruktur

Aufteilung nach Bundesländern per 31. Dezember 2018

% Soll-Mieterträge



- Nordrhein-Westfalen
- Baden-Württemberg
- Rheinland-Pfalz
- Niedersachsen
- Hessen
- Thüringen
- Schweiz





**Oberhausen
inkl. Mülheim
sowie Bochum/
Hamm**
1 464 + 231
Wohnungen
seit 2017 bzw. 2018



Marl
221 Wohnungen
ab 2019



Ostwestfalen
1 109 + 138
Wohnungen
seit 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 + 8 Wohnungen
seit 2017 bzw. 2018



Eschwege
116 Wohnungen
seit 2016



Fassberg
287 Wohnungen
seit 2016



Munster
376 Wohnungen
seit 2011



**Kaiserslautern
(inkl. Saarbrücken)**
1 168 + 200 Wohnungen
seit 2016/18 bzw. 2019



Heidenheim
1 061 Wohnungen
seit 2018



Mews & Gardens
29 Wohnungen
seit 2013



**Wädenswil
Peninsula**
58 Wohnungen



Bakery
4 401 m² Gewerbe
seit 2009

2018 ist es uns gelungen, den Wohnungsbestand im Vergleich zum Jahresende 2017 um rund 50 Prozent zu erhöhen. Dazu beigetragen hat auch die grösste Transaktion unserer Unternehmensgeschichte: Im Frühsommer haben wir 1 061 Wohnungen in Heidenheim bei Ulm erworben und die vermietbare Wohnfläche in unserem Portfolio allein dadurch um rund 73 000 Quadratmeter ausgebaut. Im Zuge des Ausbaus des Portfolios konnten wir auch den Marktwert des Bestandsportfolios im Berichtsjahr signifikant erhöhen – dieser beläuft sich per Jahresende 2018 auf knapp CHF 694 Mio.

Die Ist-Mieten stiegen 2018 durch die Zukäufe im Berichtszeitraum und die Integration der Akquisitionen des Vorjahres auf rund CHF 29,6 Mio. – dies entspricht einer Steigerung um 82 Prozent. Gleichzeitig erhöhte sich die Bruttorendite unserer Bestände durch die Nutzung von Skaleneffekten von 5,4 Prozent auf 5,6 Prozent. Die Leerstandsquote sank in diesem Zeitraum um rund 3,2 Prozentpunkte von 16,8 Prozent auf 13,6 Prozent. Die weitere Reduzierung steht neben dem Wachstum im Zentrum unserer Aktivitäten für 2019.

2018 haben wir rund CHF 12 Mio. in Sanierungsmassnahmen unserer Portfolios investiert. Wir schaffen dadurch ein attraktives Wohnumfeld, modernen und bezahlbaren Wohnraum und eine hohe Mieterzufriedenheit, was sich wiederum in sinkenden Leerständen und höheren Mieten widerspiegelt.

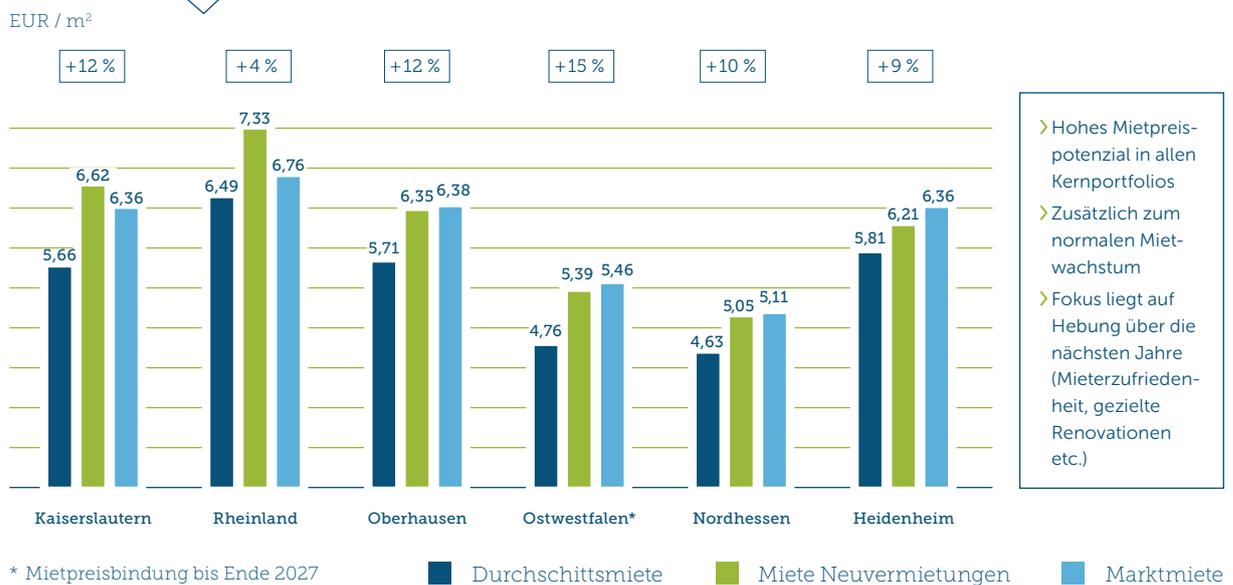
Der Anteil der Bestandsimmobilien an unserem gesamten Immobilienportfolio beläuft sich, gemessen am Marktwert der Immobilien, auf knapp 95 Prozent. Wir setzen momentan lediglich noch ein Entwicklungsprojekt in der Schweiz um, nämlich das Projekt «Peninsula» in Wädenswil.

Mittelfristig streben wir den Ausbau unserer Bestände auf rund 11 000 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 für einen niedrigen Leerstand. Hinzu kommen perspektivisch weitere Wertsteigerungspotenziale.

Portfolio-Kennzahlen

	31.12.2018		31.12.2017	
Anzahl Wohneinheiten	8 442		5 543	
Gesamtfläche in m ²	576 999		390 424	
Wohnfläche in m ²	543 773		358 807	
Gewerbefläche in m ² (GF DIN 277)	30 724		29 114	
Bürofläche in m ² (GF DIN 277)	2 502		2 502	
Ist-Mietertrag in TCHF	29 644		16 264	
Instandhaltungskosten in TCHF	3 301		1 431	
Verwaltungs- und Betriebskosten in TCHF	4 070		2 702	
Sollmiete in TCHF p.a.	43 939		28 623	
Durchschn. Leerstand in % / ohne Sanierungsobjekte Neukirchen L und Fassberg	13,6 %	9,6 %	16,8 %	9,4 %
Marktwert in TCHF	693 740		452 368	
Bruttomietrendite / ohne Sanierungsobjekte Neukirchen L und Fassberg	5,6 %	5,6 %	5,4 %	5,6 %
Nettomiete-/Cashflow-Rendite / ohne Sanierungsobjekte Neukirchen L und Fassberg	3,8 %	4,0 %	3,6 %	4,1 %

Vermietungspotenzial in Kernportfolios



in TCHF

31.12.2018

Ort	Anzahl Wohnungen	Fläche in m ²	Baujahr (Umbau)	Marktwert ¹	Sollmiete p.a. Netto kalt	Leerstand	Mietrendite Brutto ²	Mietrendite Netto/CF ³
Bakery, Wädenswil	0	4 401	1833 (1966)	9 643	653	3,5 %	6,6 %	5,4 %
Mews, Wädenswil	16	1 100	1874 (1991)	7 250	291	8,6 %	3,5 %	2,9 %
Gardens, Wädenswil	13	769	1874 (1991)	5 490	203	6,1 %	3,3 %	2,8 %
Munster	376	25 759	1959 / 1967	23 656	1 661	6,9 %	6,9 %	4,9 %
Fassberg ⁵	287	19 733	1958	10 824	1 238	44,9 %	5,9 %	0,9 %
Erkrath Wohnen	142	13 055	1978	25 376	1 369	6,8 %	5,1 %	4,4 %
Dortmund Rheinische Str. 167-171	0	2 533	1922 (1997)	2 208	229	22,2 %	8,9 %	3,8 %
Dortmund Rheinische Str. 173 ⁴	0	12 772	1922	6 257	7	n.a.	n.a.	n.a.
Neukirchen-Vluyn L ⁵	513	34 791	1974 / 1981	23 414	2 556	62,5 %	3,7 %	0,2 %
Neukirchen-Vluyn S	54	3 130	1974 / 1981	2 160	198	1,5 %	8,6 %	5,7 %
Rheinland	375	27 820	1960 / 1978	45 798	2 712	14,9 %	5,1 %	2,9 %
Oberhausen	1 695	108 840	1899 - 1990	164 402	9 118	7,2 %	5,2 %	3,6 %
Ostwestfalen	1 247	81 533	1923 - 1975	74 232	5 109	9,6 %	6,6 %	4,8 %
Bochum II	172	11 079	1958 - 1999	19 008	980	3,7 %	5,1 %	4,2 %
Heidenheim I	919	63 629	1905 - 2006	90 762	5 528	3,7 %	5,6 %	4,7 %
Heidenheim II	116	9 058	1905 - 2006	17 817	743	5,0 %	4,2 %	3,8 %
Nordhessen	336	22 860	1956 - 1974	16 600	1 336	13,7 %	6,5 %	2,6 %
Nordhessen II	789	43 895	1950 - 1979	39 027	3 036	13,8 %	6,6 %	4,3 %
Eschwege	116	8 309	1994	10 101	620	3,6 %	6,2 %	5,6 %
Kaiserslautern I	31	4 097	1950 / 1966	5 671	385	27,9 %	5,0 %	3,6 %
Kaiserslautern II	1 137	71 263	1973	91 387	5 547	7,7 %	5,7 %	3,1 %
Wertgrund	108	6 573	1920 - 1975	2 657	420	45,9 %	7,9 %	3,9 %
Total	8 442	576 999		693 740	43 939	13,6 %	5,6 %	3,8 %
Total ohne Sanierungsprojekte Neukirchen L und Fassberg						9,6 %	5,6 %	4,0 %

¹ Basierend auf der Bewertung von Wüest Partner per 31.12.2018.

² Annualisierter Ist-Mietertrag 1.1. - 31.12.2018 (netto kalt, exkl. Nebenkosten) im Verhältnis zum durchschnittlichen Wert der Portfolios.

³ Annualisierter Ist-Mietertrag 1.1. - 31.12.2018 (netto kalt, exkl. Nebenkosten) abzüglich Verwaltungs- und Instandhaltungskosten im Verhältnis zum durchschnittlichen Wert der Portfolios.

⁴ Entwicklungsobjekt.

⁵ Sanierungsobjekt.

Interview mit der Geschäftsleitung



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

Sie haben in 2018 einen Rekordgewinn eingefahren und den Wert Ihres Immobilienportfolios signifikant, auf nunmehr CHF 694 Mio., gesteigert. Wie wichtig waren hierfür die Zukäufe?

Dr. Thomas Wolfensberger: Natürlich spielten dabei die Zukäufe von weiteren Wohnungen eine zentrale Rolle. Wir haben 2018 den Wohnungsbestand um über 50 Prozent gesteigert; dabei haben wir Kaufverträge für die Übernahme von gut 1 900 Einheiten unterschrieben. Die Eigentumsübertragung von 421 Wohnungen davon erfolgte im Januar 2019. Wichtige Erfolge haben wir 2018 aber auch bei jenen Immobilien erreicht, die wir bereits im Bestand hatten. Zum einen haben wir den Leerstand deutlich reduziert – über das gesamte Immobilienportfolio um mehr als 3 Prozentpunkte. Zum anderen haben wir Wertsteigerungen bei unseren im Bestand vorhandenen Immobilien in Höhe von 3,5 Prozent erreicht. Wichtig für uns ist, dass wir parallel dazu auch die Mieteinnahmen überproportional steigern konnten. Diese legten im Vergleich zum Vorjahr um beachtliche 82 Prozent auf knapp CHF 30 Mio. zu.

Wodurch ist Ihnen die Wertsteigerung bei den Immobilien gelungen?

Dr. Marcel Kucher: Wir haben gezielt in unsere Immobilien investiert – 2018 in Höhe von über CHF 12 Mio.! Wir haben dabei Wohnungen modernisiert, Treppenhäuser erneuert oder auch Aussenanlagen verschönert. Ein wichtiger Punkt ist für uns die Zufriedenheit unserer Mieter. Direktes Feedback erhalten wir zum Beispiel durch die «Peach Points», unsere 2018 neueröffneten Mieterläden in Oberhausen und Heidenheim oder durch die Mieter-App bzw. das Mieter-Internetportal. Mit der verbesserten Kommunikation können wir kleine Dinge schnell und unkompliziert umsetzen oder beheben und auch bei grösseren Vorhaben Wünsche der Mieter mit einfließen lassen. Das zahlt sich für uns mehr als aus und schlägt sich dann im Endeffekt auch in Wertsteigerungen der Immobilien nieder.

Die Mieterzufriedenheit scheint ein wichtiger Punkt zu sein. Wie wissen Sie, was den Mietern am Herzen liegt?

Dr. Thomas Wolfensberger: Das ist richtig, die Mieterzufriedenheit steht bei uns im absoluten Mittelpunkt. Unser Ansatz ist, dass wir ständig den Austausch mit unseren

Mietern suchen, sei es telefonisch, über unsere App, einen «Peach Point» oder während unserer «Peach on Tour». 2018 haben wir – wie 2017 auch – mit unserem Food Truck im Herbst alle Portfolios abgefahren und mehr als 1 000 Mieter persönlich getroffen. Zusätzlich haben wir 2018 im Frühling eine Pflanztour durchgeführt, bei der wir mehr als 10 000 Pflanzen verschenkt haben, die dann die Mieter auf ihre Balkone, in Rabatten oder Pflanztröge am Eingang der Häuser gepflanzt haben. Ein Instagram-Wettbewerb mit zahlreichen Einsendungen hat diese schöne Aktion ergänzt. 2019 werden wir dies ebenfalls wieder durchführen.

Lohnt sich denn der Aufwand, mit Ihrem Food Truck zu allen Ihren Portfolios zu fahren?

Dr. Thomas Wolfensberger: Auf jeden Fall. Zum einen wollen wir damit ein Signal für unsere Mieter geben, dass sie uns wichtig sind und wir sie und ihre Bedürfnisse ernst nehmen. Zum anderen erhalten wir durch die vielen sich spontan ergebenden Gespräche sehr wertvolle Rückmeldungen und können unser Property Management und die Investitionen gezielt daran ausrichten. Im Zentrum steht die Zufriedenheit unserer Mieter. Denn wenn die Mieter zufrieden sind, reduzieren sich die Leerstände und die Fluktuation. Und dies wiederum steigert Mieteinnahmen.

Was genau wird bei den «Peach Points» geboten?

Dr. Andreas Steinbauer: Die «Peach Points» sind mehr als nur Mieterbüros. Sie dienen als zentrale Anlaufstelle für Mieter und Mietinteressenten bei sämtlichen Mieterbelangen und als Treffpunkt für die Mieter – sind also Orte zum Verweilen und Arbeiten. Das ist zum Beispiel in den Community-Bereichen mit modernen Computer-Arbeitsplätzen möglich. Auch Internetnutzung und Handyladestationen werden von uns bereitgestellt. Den Mietern stehen neben dem Beratungsangebot umfangreiche Informationen zu ihren Wohnungen, den verwendeten Baumaterialien und zu Optionen für ihre individuelle Wohnungsausstattung zur Verfügung. Für uns sind die sich mit den Mietern ergebenden Kontakte eine einmalige Gelegenheit, mehr über deren Anliegen zu erfahren und so immer bessere Antworten auf allfällige Probleme zu entwickeln. Durch dieses am Markt bisher einzigartige Kundenbeziehungsmodell rücken wir näher an unsere Mieter und schaffen eine nachhaltige Kundenzufriedenheit.



Dr. Thomas Wolfensberger



Dr. Marcel Kucher



Dr. Andreas Steinbauer

Warum haben Sie eine neue Mieter-App entwickelt?

Dr. Marcel Kucher: Durch die neue, selbst entwickelte Mieter-App können wir unseren Mietern einen erweiterten Service zur Verfügung stellen, der optimal mit allen unseren Systemen harmoniert. Die Mieter haben die Möglichkeit, ihre Fragen, Wünsche und Anregungen rund um die Uhr an unsere Mitarbeiter zu schicken. Neu ist unter anderem, dass die Mieter über ein sogenanntes Ticketing-System den Status ihres Anliegens verfolgen können. Das geschieht durch eine ansprechende Instagram-ähnliche Benutzeroberfläche mit einem Live-Feed. Dadurch sind die Mieter immer auf dem neuesten Stand. Unsere App ermöglicht zudem auch den Kontakt der Mieter untereinander. Die ersten Erfahrungen sind vielversprechend – wir werden darauf aufbauen und die App 2019 mit weiteren Funktionen ausstatten.

Wodurch ist Ihnen in 2018 eine weitere Effizienzsteigerung gelungen?

Dr. Marcel Kucher: Effizienz ist für uns nach wie vor ein grosses Thema – gerade auch als mittelgrosse Immobilienfirma. Durch das systematische Nutzen unserer existierenden Plattform haben sich zum Beispiel die operativen Kosten um lediglich rund 7 Prozent erhöht, während wir im Vergleich dazu die jährlichen Soll-Mieten um 54 Prozent steigern konnten. Effizienz erreichen wir aber auch dadurch, dass wir Objekte kaufen, die sich in der Nähe unserer bereits im Bestand vorhandenen Immobilien befinden und unsere Portfoliocluster somit erweitern. Dadurch können wir Synergieeffekte in der Verwaltung der Wohnungen realisieren und effizienter arbeiten. Auch richten wir unser Property Management auf die Bedürfnisse unserer Mieter aus und können gezielt Renovierungsmassnahmen einleiten, auch das macht Investitionen effizienter.

Wie sind Sie bei den noch verbleibenden Projektentwicklungen in 2018 vorangekommen?

Dr. Andreas Steinbauer: Wir konnten die Bauarbeiten bei unserem Projekt «Wollerau Park» in der Nähe von Zürich wie geplant im ersten Halbjahr 2018 abschliessen und alle bis auf eine der 46 Wohnungen verkaufen. Die letzte Wohnung haben wir im Februar 2019 veräussert.

Das bedeutet für uns einen attraktiven Gewinnbeitrag für 2018 in Höhe von CHF 7,6 Mio. Auch beim Projekt «Wädenswil Peninsula» können wir Fortschritte vermelden: 2018 erfolgte die Baueingabe und wir rechnen für das laufende Jahr mit einer Baubewilligung. Damit kommen wir auch bei der letzten verbleibenden Projektentwicklung gut voran.

Worauf werden Sie in 2019 Ihren Fokus richten?

Dr. Thomas Wolfensberger: Für uns ist einerseits das weitere Wachstum und der Ausbau unseres Bestandsportfolios wichtig – unsere mittelfristige Zielmarke von 11 000 Wohnungen haben wir dabei fest im Blick. Andererseits – und immer mehr – stehen aber auch die Immobilien, die wir bereits in unserem Bestand haben, ganz klar in unserem Fokus. Diese werden wir weiter optimieren und den Leerstand reduzieren. Und wir erwarten dadurch eine weitere deutliche Steigerung der Mieteinnahmen.

Sie haben 2018 mit der Begebung der CHF 58 Mio. Optionshybridanleihe Geld zu attraktiven Konditionen aufgenommen. Gibt es denn noch genügend Möglichkeiten für Sie, weitere Immobilien zu erwerben?

Dr. Marcel Kucher: Die erfolgreiche Begebung der Optionshybridanleihe mit einem Coupon von 1,75 Prozent zeugt vom Vertrauen, das wir bei unseren Anlegern geniessen. Wir werden dieses nicht enttäuschen und gehen beim Ankauf neuer Bestände entsprechend sehr fokussiert vor: Wir wollen nicht um jeden Preis wachsen, sondern haben strikte Investitionskriterien, wie eine gute Lage oder eine gute Bausubstanz der Immobilien. Auch ist das Wertsteigerungspotenzial wichtig und dass sich die Immobilien in der Nähe unserer vorhandenen Portfolios befinden. Innerhalb dieser Kriterien sehen wir auch für die Zukunft Marktopportunitäten, die wir nutzen können und wollen. Unser Schwerpunkt liegt dabei ganz klar auf Immobilien in B-Städten in Deutschland, bei denen wir nach wie vor eine höhere Rendite erzielen können als mit Objekten in grossen Metropolen. Darüber hinaus schätzen wir sowohl das Potenzial als auch das Risiko als vorteilhafter ein als bei Ankäufen in den A-Städten. Hilfreich sind dabei natürlich unsere Erfahrung und Marktkenntnis sowie die vorhandenen Finanzmittel.

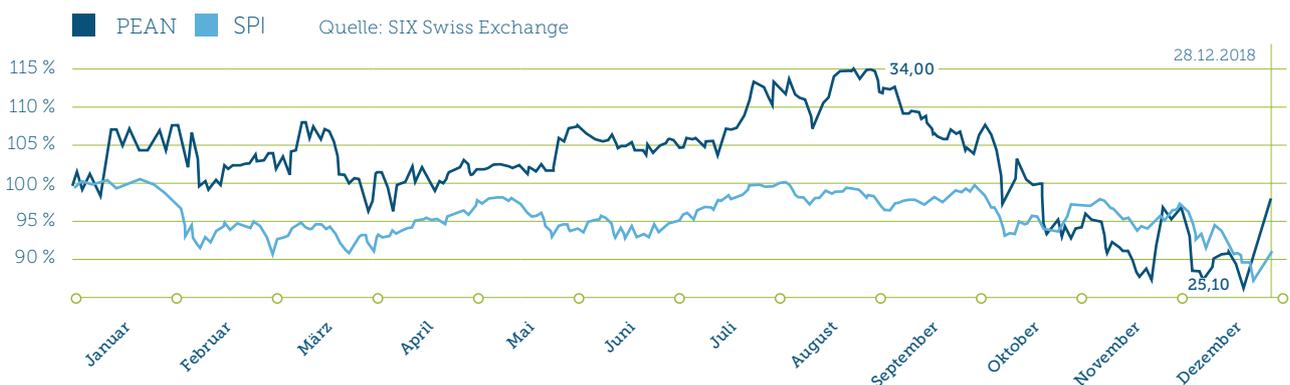
Informationen für Investoren

Die Namensaktien der Peach Property Group AG (PEAN, ISIN CH0118530366) sind an der SIX Swiss Exchange kotiert. Neben dem Börsenplatz Zürich können die Aktien in Deutschland unter anderem im Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse sowie in Stuttgart und Berlin gehandelt werden.

Der Kurs der Aktie der Peach Property Group AG verlief 2018 relativ parallel zum Swiss Performance Index (SPI), der nahezu alle kotierten schweizerischen Aktiengesellschaften umfasst. Im Juli und August 2018 legte die Aktie im Vergleich zum SPI stärker zu, verlor im vierten Quartal aber mehr. Zum Jahresende 2018 erholte sich der Aktienkurs wieder etwas, was insgesamt auf Jahressicht im Vergleich zum SPI zu einer leicht besseren Performance führte. So verlor die Peach Property Group Aktie im Jahresverlauf 2018 3,63 Prozent und schloss zum Ultimo 2018 bei CHF 27,90. Der SPI büsste im selben Zeitraum 8,57 Prozent ein. Während der positive Trend bis zum Ende des 3. Quartals weitgehend der sehr guten wirtschaftlichen Entwicklung der Peach Property Group folgte und die Aktie den höchsten Kurs am 23. August 2018 mit CHF 34,00 erreichte, war der anschliessende deutliche Kursrückgang aus Sicht des Peach Property Group Management nicht durch sich ändernde wirtschaftliche Aussichten geprägt. Nachdem das Jahrestief am 21. Dezember 2018 mit CHF 25,10 markiert wurde, zeigte der Aktienkurs im Januar 2019 bereits wieder eine deutliche Erholung und notierte seither bei über CHF 30,00.

2018 wurden pro Tag durchschnittlich 5 377 Aktien (Vorjahr: 11 142 Aktien) der Peach Property Group AG am Börsenplatz Zürich (SIX Swiss Exchange) gehandelt.

Entwicklung der Namensaktie der Peach Property Group AG verglichen mit dem Swiss Performance Index (SPI) im Berichtszeitraum von Januar bis Dezember 2018:



1

Informationen zur Aktie

1.1. Anzahl Aktien

Per 31. Dezember

	2018	2017
Gesellschaftskapital in CHF	5 487 627	5 443 388
Anzahl ausgegebene Aktien	5 487 627	5 443 388
Nennwert pro Aktie in CHF	1,00	1,00
Anzahl eigene Aktien	906	906
Anzahl ausstehende Aktien	5 486 721	5 442 482

1.2. Börsenkennzahlen

Valor: 11 853 036

ISIN: CH0118530366

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

	2018	2017
Höchst in CHF	34,00	29,70
Tiefst in CHF	25,10	14,60
Jahresendkurs in CHF	27,90	28,95
Börsenkapitalisierung (ohne eigene Aktien) per Jahresende in CHF	153 079 516	157 559 854

1.3. Aktienkennzahlen

Per 31. Dezember

	2018	2017
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in CHF	7,48	7,32
Verwässertes Ergebnis je Aktie in CHF	5,56	6,70
Unverwässerter FFO I je Aktie in CHF	-1,01	0,82
Verwässerter FFO I je Aktie in CHF ¹	-1,01	0,74
NAV/IFRS je Aktie in CHF ²	34,33	27,87
NAV Marktwert je Aktie in CHF ²	36,67	30,38

¹ Im Berichtsjahr ohne Berücksichtigung des verwässernden Effekts.

² Ohne Berücksichtigung Hybrid-Eigenkapital.

1.4. Bedeutende Aktionäre

Folgende Aktionäre halten per 31. Dezember 2018 drei Prozent oder mehr aller Aktien der Peach Property Group AG:

Aktionäre	Anzahl Aktien	in % aller Aktien
Dr. Thomas Wolfensberger	813 080	14,82
LBBW Asset Management Investmentgesellschaft mbH ¹	422 554	7,70
Val Global Inc.	328 227	5,98
Nicole Kunz	214 668	3,91
Sonstige	3 709 098	67,59
Total ausgegebene Aktien	5 487 627	100,00

¹ Wirtschaftlich Berechtigte ist die Kreissparkasse Biberach. Die Beteiligung wird zu gleichen Teilen in den beiden Spezialfonds LBBW AM-WWH und LBBW AM-WSG gehalten. Die Verwaltung und die unabhängige Ausübung der Stimmrechte (soweit ausübbar) erfolgen beide durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft LBBW Asset Management Investmentgesellschaft mbH. 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 2018 ausgegebenen Aktien beträgt 79,20 Prozent. 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/spi-family_rules_de.pdf).

1.5. Übersicht Aktionariat

Per 31. Dezember ¹	2018	2017
Eingetragene Aktionäre	542	488
Eingetragene Aktien	3 729 106	3 746 188
Davon mit Stimmrecht	3 381 658	3 437 305
Aktionäre mit 1 bis 1 000 Aktien	339	285
Aktionäre mit 1 001 bis 10 000 Aktien	168	173
Aktionäre mit über 10 000 Aktien	35	30

1 Gemäss Aktienregister der Peach Property Group AG.

2

Informationen zu den Anleihen

Peach Property Group AG hat per 31. Dezember 2018 zwei an der Schweizer Börse SIX Swiss Exchange AG kotierte Anleihen ausstehend, eine am 4. Oktober 2017 begebene Wandelhybridanleihe über CHF 59 Mio. und eine am 25. Juni 2018 begebene Optionshybridanleihe über

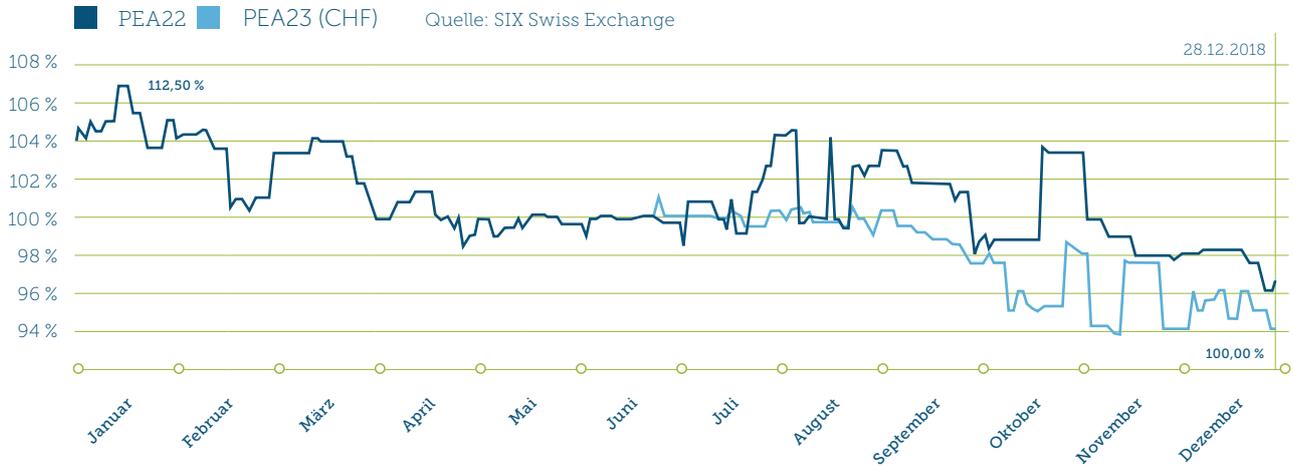
rund CHF 58 Mio. mit der Möglichkeit zur weiteren Aufstockung auf CHF 100 Mio. Die am 16. Dezember 2015 begebene Hybridanleihe über CHF 50 Mio. wurde im Dezember 2018 vollständig zurückbezahlt.

2.1. Wandelhybridanleihe 2017

Emittentin	Peach Property Group AG, Zürich
Ausstehender Betrag (nach erfolgten Wandlungen)	CHF 58,33 Mio.
Stückelung	CHF 1 000
Zinssatz p.a.	3,00 % bis 30.09.2022 / 3-Monats-LIBOR +9,25 % ab 01.10.2022
Laufzeit	unbegrenzt, erstmals kündbar durch Emittentin per 30.09.2022
Wandelfrist	16.10.2017 bis 30.12.2020
Wandelpreis	CHF 29,50
Kotierung	SIX Swiss Exchange, Zürich
Valorensymbol	PEA22
Valorennummer	38195225
ISIN	CH0381952255

2.2. Optionshybridanleihe 2018

Emittentin	Peach Property Group AG, Zürich
Ausstehender Betrag (nach erfolgten Ausübungen)	CHF 58,32 Mio. (mit der Möglichkeit der Erhöhung auf CHF 100 Mio.)
Stückelung	CHF 1 000
Zinssatz p.a.	1,75 % bis 22.06.2023 / Kapitalmarktzinssatz +9,25 % ab 23.06.2023
Laufzeit	unbegrenzt, erstmals kündbar durch Emittenten per 22.06.2023
Optionsanteil	pro Obligation im Nennwert von CHF 1 000 vier (4) Optionsscheine zum Bezug von Namensaktien der Emittentin
Optionsrecht	jeder Optionsschein berechtigt zum Bezug einer Aktie der Emittentin
Ausübungsfrist	25.06.2018 bis 25.06.2021
Ausübungspreis	CHF 25,00
Kotierung	SIX Swiss Exchange, Zürich
Valorensymbol	PEA23
Valorennummern	41737602 (Anleihe cum) 41737604 (Anleihe ex) 41737606 (Optionsscheine)
ISIN	CH0417376024 (Anleihe cum) CH0417376040 (Anleihe ex) CH0417376065 (Optionsscheine)



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

https://www.six-group.com/exchanges/bonds/security_info_de.html?id=CH0381952255CHF4 bzw. https://www.six-group.com/exchanges/bonds/security_info_de.html?id=CH0417376024CHF4.

3

Information zur Generalversammlung 2018

Die ordentliche Generalversammlung fand am 15. Mai 2018 in Zürich statt. Insgesamt waren rund 47 Prozent des gesamten Aktienkapitals bzw. 75 Prozent der mit Stimmrecht eingetragenen Aktien vertreten. Alle Anträge des Verwaltungsrats wurden mit deutlicher Mehrheit angenommen.

Die Generalversammlung bestätigte Reto Garzetti als Präsident sowie Peter Bodmer und Dr. Christian De Prati als Mitglieder des Verwaltungsrats und wählte Kurt Hardt als viertes Mitglied in den Verwaltungsrat. Reto Garzetti wurde als Präsident wiedergewählt. Darüber hinaus wählten

die Aktionäre Dr. Christian De Prati und Kurt Hardt in den Vergütungsausschuss. Zudem wurde beschlossen, auf die Ausschüttung einer Dividende antragsgemäss zu verzichten, um die finanziellen Mittel für den weiteren Portfolioausbau in Deutschland zu verwenden.

Die Aktionäre stimmten der beantragten Erhöhung des bedingten Kapitals auf CHF 2,7 Mio. zu und folgten auch dem Antrag, in den Statuten explizit die Möglichkeit einer von der Erreichung von Zielen der Gesellschaft abhängigen variablen Vergütung für den Verwaltungsrat aufzunehmen. Die Statuten wurden entsprechend angepasst.

4

Kapitalmarktkommunikation

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

Weiter werden in Medienmitteilungen wichtige Informationen zum Geschäftsverlauf bekanntgegeben. Interessierte Aktionäre und Dritte können die Medienmitteilungen unter Link <https://www.peachproperty.com/newsletteranmeldung/> per E-Mail abonnieren.

Die Gesellschaft veröffentlicht Jahresabschlüsse und Halbjahresberichte, die auf den International Financial Reporting Standards (IFRS) basieren, jeweils mit einem

integrierten Portfolio-Teil, welcher umfassend über die Entwicklung des Immobilienportfolios informiert.

Verwaltungsrat und Geschäftsleitung pflegen den Kontakt zu Investoren, Analysten und Wirtschaftsjournalisten in der Schweiz und in Deutschland. Auf Kapitalmarktkonferenzen und Roadshows wurden auch im Geschäftsjahr 2018 das Geschäftsmodell der Gruppe sowie die Perspektiven näher erläutert.

Wie bereits in den vergangenen Jahren ist auch im Jahr 2019 eine Bilanz-Medienkonferenz in Zürich geplant, zu der Investoren, Analysten und Medienvertreter eingeladen werden. Diese findet am 19. März 2019 statt.



Corporate Governance- und Vergütungsbericht 2018

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	43
8. Revisionsstelle	43
9. Informationspolitik	44

Teil 2 – Vergütungsbericht

1. Einleitung	45
2. Zuständigkeiten und Festsetzungsverfahren	45
3. Vergütungssystem	47
4. Vergütungen im Geschäftsjahr 2018	50
5. Beteiligungen von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung	53
Bericht der Revisionsstelle zum Vergütungsbericht der Peach Property Group AG	54

Die Peach Property Group handelt nach den Grundsätzen einer guten Corporate Governance. Für uns sind diese ein zentrales Element der verantwortungsvollen Unternehmensführung. Damit schaffen wir Transparenz für unsere Investoren, Mieter 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

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

De Prati und Kurt Hardt. Die Geschäftsleitung besteht aus Dr. Thomas Wolfensberger (Chief Executive Officer), Dr. Marcel Kucher (Chief Financial Officer und Chief Operating Officer) und Dr. Andreas Steinbauer (Head of Letting and Sales).

Der Verwaltungsrat der Peach Property Group AG umfasst Reto Garzetti (Präsident), Peter Bodmer, Dr. Christian

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 2018	TCHF 153 080
Valorensymbol	PEAN
Valorennummer	11 853 036
ISIN	CH0118530366

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

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

1.2. Bedeutende Aktionäre

Folgende Aktionäre halten per 31. Dezember 2018 drei Prozent oder mehr der ausgegebenen Aktien der Peach Property Group AG:

Aktionäre	Anzahl Aktien	in % aller Aktien
Dr. Thomas Wolfensberger	813 080	14,82
LBBW Asset Management Investmentgesellschaft mbH ¹	422 554	7,70
Val Global Inc.	328 227	5,98
Nicole Kunz	214 668	3,91
Sonstige	3 709 098	67,59
Total ausgegebene Aktien	5 487 627	100,00

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

Per 31. Dezember 2018 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 der SIX Swiss Exchange gemeldet werden, wenn Schwellenwerte von 3%, 5%, 10%, 15 %, 20 %, 25 %, 33 $\frac{1}{3}$ %, 50 % oder 66 $\frac{2}{3}$ % 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 publizierten wir drei Meldungen nach den Artikeln 120 ff. FinfraG. Diese und weitere Meldungen aus früheren Geschäftsjahren 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 2018	in CHF	in Anzahl Namensaktien	Nominalwert pro Aktie in CHF
Aktienkapital	5 487 627	5 487 627	1,00
Genehmigtes Kapital	0	0	n.a.
Bedingtes Kapital	2 655 761	2 655 761	1,00

2.2. Genehmigtes und bedingtes Kapital im Besonderen

Genehmigtes Kapital

Unsere Gesellschaft verfügt per 31. Dezember 2018 über kein genehmigtes Kapital.

Bedingtes Kapital

Die Peach Property Group AG verfügt per 31. Dezember 2018 über ein bedingtes Kapital von CHF 2 655 761. Gemäss Artikel 3a der durch die Generalversammlung 2018 angepassten Statuten kann das bedingte Kapital nach lit. a) bis zu einem Betrag von CHF 300 000 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 2 400 000 zur Ausübung von Wandel- und/oder Optionsrechten in Verbindung mit Wandelanleihen, Optionsanleihen und ähnlichen Obligationen verwendet werden. Das bedingte Kapital nach lit. a) im Betrag von CHF 300 000 hat sich durch Ausübungen von Wandelrechten für Aktienanteile von Verwaltungsrat, Geschäftsleitung

und Mitarbeitende für das Geschäftsjahr 2017 im Berichtsjahr um CHF 20 086 auf CHF 279 914 reduziert. Das bedingte Kapital nach lit. b) im Betrag von CHF 2 400 000 steht für die Bereitstellung von Namensaktien der Peach Property Group AG bei Ausübung von Wandelrechten unter der im Oktober 2017 emittierten Wandelhybridanleihe sowie von Optionen unter der im Juni 2018 emittierten Optionshybridanleihe zur Verfügung. Durch Ausübungen von Wandelrechten und von Optionen reduzierte es sich im Berichtsjahr um CHF 24 153 auf CHF 2 375 847.

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

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

2.3. Kapitalveränderungen

Kapital und Kapitalveränderungen	in CHF	in Anzahl Namensaktien	Nominalwert pro Aktie in CHF
Aktienkapital per 31. Dezember 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
Kapitalerhöhungen Geschäftsjahr 2018 ²	44 239	44 239	1,00
Aktienkapital per 31. Dezember 2018	5 487 627	5 487 627	1,00

¹ Davon 422 554 Aktien aus dem genehmigten Kapital.

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

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 5 487 627 und setzt sich zusammen aus 5 487 627 voll liberierten Namensaktien mit einem Nennwert von je

CHF 1,00. Die Aktien sind untereinander gleichberechtigt. Jede Aktie verfügt über eine Stimme an der Generalversammlung.

Per 31. Dezember 2018 hielten wir wie ein Jahr zuvor 906 eigene Aktien. Diese sind nicht dividendenberechtigt.

Wir haben keine Partizipationsscheine ausgegeben.

2.5. Genussscheine

Wir haben keine Genussscheine ausgegeben.

2.6. Beschränkung der Übertragbarkeit und Nominee-Eintragungen

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

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

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

2.7. Wandelanleihen und Optionen

Wandelanleihen

Per 31. Dezember 2018 hatten wir eine Wandelhybridanleihe über ursprünglich CHF 59 Mio. mit einem Wandelpreis von CHF 29,50 ausstehend, welche entsprechend in maximal 2 Mio. neue Aktien gewandelt werden kann. Die Wandelfrist endet am 30. Dezember 2020. Im Juni und August 2018 wurden Wandelrechte für insgesamt

22 709 Aktien ausgeübt. Der ausstehende Anleihebetrag belief sich zum Jahresende auf CHF 58,33 Mio. Weitere Informationen zur Wandelhybridanleihe finden sich im Anhang 7.4 der Konzernrechnung bzw. auf Seite 26 unter «Informationen für Investoren».

Optionen

Per 31. Dezember 2018 hatten wir eine Optionshybridanleihe von rund CHF 58 Mio. mit der Möglichkeit der weiteren Aufstockung auf CHF 100 Mio. ausstehend. Mit jeder Obligation im Nennwert von CHF 1 000 erhält der Obligationär 4 Optionsscheine zum Bezug von Aktien der Peach Property Group AG. Jeder Optionsschein berechtigt zum Bezug einer Aktie. Beim maximalen Emissionsbetrag von CHF 100 Mio. bestehen folglich 400 000 Optionsrechte zum Bezug von 400 000 neuen Aktien. Der Ausübungszeitraum läuft bis und mit 25. Juni 2021. Der ausstehende Anleihebetrag belief sich nach Aus-

übungen im Juli und August 2018 zum Jahresende 2018 auf CHF 58,32 Mio. Weitere Informationen zur Optionshybridanleihe finden sich im Anhang 7.4 der Konzernrechnung bzw. auf Seite 26 unter «Informationen für Investoren».

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

3

Verwaltungsrat

3.1. Mitglieder des Verwaltungsrats

Der Verwaltungsrat der Peach Property Group AG besteht aus mindestens drei Mitgliedern (Artikel 13 der Statuten). Seit der Generalversammlung 2018 mit der Zuwahl von

Kurt Hardt in den Verwaltungsrat setzt sich der Verwaltungsrat folgendermassen zusammen:

Vorname, Name	Funktion	Verwaltungsrat seit	Gewählt bis
Reto Garzetti	Präsident	2015	Generalversammlung 2019
Peter Bodmer	Mitglied	2009	Generalversammlung 2019
Dr. Christian De Prati	Mitglied	2011	Generalversammlung 2019
Kurt Hardt	Mitglied	2018	Generalversammlung 2019

Reto Garzetti (Präsident)

Jahrgang 1960
Schweizer und italienischer Staatsbürger



Ausbildung

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

Werdegang

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

Peter Bodmer

Jahrgang 1964
Schweizer Staatsbürger



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

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

Dr. Christian De Prati

Jahrgang 1970
Schweizer Staatsbürger



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

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

Kurt Hardt

Jahrgang 1966
Deutscher Staatsbürger



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

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

Mandate ausserhalb der Peach Gruppe

Reto Garzetti	Peter Bodmer	Dr. Christian De Prati	Kurt Hardt
Präsident des Verwaltungsrats	Präsident des Verwaltungsrats	Mitglied des Verwaltungsrats	Mitglied des Vorstands
<ul style="list-style-type: none"> › Pioria SA, Zug, Schweiz › Verlag Garzetti & Staiger AG, Zollikerberg, Schweiz 	<ul style="list-style-type: none"> › Beka-Küsnacht AG, Küsnacht, Schweiz 	<ul style="list-style-type: none"> › Cornèr Banca SA, Lugano, Schweiz 	<ul style="list-style-type: none"> › Kreissparkasse Biberach, Biberach an der Riss, Deutschland
Mitglied des Verwaltungsrats	Vizepräsident des Verwaltungsrats	Geschäftsführer	Mitglied des Aufsichtsrats
<ul style="list-style-type: none"> › AGI AG für Isolierungen, Dällikon, Schweiz › Chairos AG, Zumikon, Schweiz › immo swiss assets AG, Zug, Schweiz › Neugass Kino AG, Zürich, Schweiz › Occlutech Holding AG, Schaffhausen, Schweiz › Oterittezag 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 › Südpack Medica AG, Baar, Schweiz 	<ul style="list-style-type: none"> › Helvetica Property Investors AG, Zürich, Schweiz › Arbonia AG, Arbon, Schweiz › Brütsch/Rüegger Holding AG, Urdorf, Schweiz › Inovetica Holding AG, Baar, Schweiz › Klinik Schloss Mammern AG, Mammern, Schweiz › Kuratle Group AG, Leibstadt, Schweiz 	<ul style="list-style-type: none"> › dP Capital GmbH, Freienbach, Schweiz › SSVL (Monaco) SAM, Monaco 	<ul style="list-style-type: none"> › Genossenschaft für Wohnungsbau Oberschwaben eG (GWO), Laupheim, Deutschland
Ferner hat Reto Garzetti Mandate ausserhalb Europas.	Mitglied des Verwaltungsrats		Geschäftsführer
	<ul style="list-style-type: none"> › Arbonia AG, Arbon, Schweiz › Brütsch/Rüegger Holding AG, Urdorf, Schweiz › Inovetica Holding AG, Baar, Schweiz › Klinik Schloss Mammern AG, Mammern, Schweiz › Kuratle Group AG, Leibstadt, Schweiz 		<ul style="list-style-type: none"> › Chancenkaptal Beteiligungs-GmbH, Biberach an der Riss, Deutschland › Chancenkaptalfonds der Kreissparkasse Biberach GmbH, Biberach an der Riss, Deutschland
	Präsident des Stiftungsrats		
	<ul style="list-style-type: none"> › Profond Anlagestiftung, Zürich, Schweiz 		
	Mitglied des Stiftungsrats		
	<ul style="list-style-type: none"> › Profond Vorsorgeeinrichtung, Zürich, Schweiz › Stiftung Innovationspark Zürich, Zürich, Schweiz › Wilhelm Schulthess - Stiftung, Zürich, Schweiz 		
	Geschäftsführer		
	<ul style="list-style-type: none"> › BB's Pure GmbH, Küsnacht, Schweiz 		

Kein Mitglied des Verwaltungsrats gehört der Geschäftsleitung der Peach Property Group AG oder einer Tochtergesellschaft an. Reto Garzetti, Peter Bodmer und Dr. Christian De Prati bilden den Aufsichtsrat der deutschen Peach Property Group (Deutschland) AG mit Sitz in Köln. Den Vorsitz hat Reto Garzetti inne.

3.2. Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

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

Die Verwaltungsräte sind verpflichtet in den Ausstand zu treten, wenn Geschäfte behandelt werden, die ihre eigenen Interessen oder die Interessen ihnen nahestehender Personen berühren.

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

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

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

3.4. Wahl und Amtszeit

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

oder juristische Personen oder Personengesellschaften. Wiederwahl ist möglich. Der unabhängige Stimmrechtsvertreter ist verpflichtet, die ihm von den Aktionären übertragenen Stimmrechte weisungsgemäss auszuüben. Hat er keine Weisungen erhalten, so enthält er sich der Stimme. Sollte die Gesellschaft keinen unabhängigen Stimmrechtsvertreter haben oder fällt dieser aufgrund fehlender Unabhängigkeit oder aus anderen Gründen aus, so ernennt der Verwaltungsrat einen solchen ad interim für die Dauer bis 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.

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

Es gibt keine statutarischen Amtszeitbeschränkungen.

Die Generalversammlung wählt zudem jährlich den unabhängigen Stimmrechtsvertreter. Wählbar sind natürliche

3.5. Interne Organisation

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

bereitung sowie der Sitzungsvorsitz. Der Verwaltungsrat wird einberufen, sooft es die Geschäfte erfordern, mindestens aber dreimal jährlich. Ausserdem kann jedes Mitglied des Verwaltungsrats und die Revisionsstelle schriftlich und unter Angabe der Gründe die Einberufung einer Sitzung verlangen.

Reto Garzetti wurde von der Generalversammlung 2018 als Präsident wiedergewählt. Als Präsidenten obliegen ihm unter anderem die Einberufung zu den Verwaltungsratssitzungen und zur Generalversammlung, deren Vor-

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 für das Berichtsjahr in der Fassung vom 6. März 2015. Das jeweils aktuelle Reglement ist einsehbar unter <http://www.peachproperty.com/investoren/corporate-governance/>. Das Organisationsreglement regelt die Aufgaben und Kompetenzen der mit der Geschäftsführung betrauten Organe.

Der Verwaltungsrat 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 Mitgliedern. Er unterstützt den Verwaltungsrat bei der Beaufsichtigung des Rechnungswesens und der Finanzberichterstattung, des internen Kontrollsystems (IKS), der Prüfgesellschaft (Revisionsstelle) sowie bei der Kontrolle betreffend Ein-

haltung der rechtlichen Vorschriften, im Einzelnen gemäss Aufgabenbeschrieb im Organisationsreglement. Der Audit- und Risikoausschuss tagt mindestens dreimal jährlich, davon einmal anlässlich der Besprechung des Jahresabschlusses mit der Revisionsstelle.

- › Der **Vergütungsausschuss (VGA)** ist ein von der Generalversammlung gewählter 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 Organisationsreglement. Der Vergütungsausschuss tagt mindestens zweimal jährlich. Der Präsident des Verwaltungsrats und der Chief Executive Officer nehmen an den Sitzungen ex officio mit beratender Stimme teil.
- › Der **Anlageausschuss (IC)** ist ein durch den Verwaltungsrat ernannter Fachausschuss und setzt sich aus mindestens zwei 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 Organisationsreglement. 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. Eigenkapitaleinsatz. Er tagt sooft es die Geschäfte erfordern.

Ausschusssitzungen können in die Sitzungen des Verwaltungsrats integriert werden.

Die Ausschüsse setzten sich im Berichtsjahr folgendermassen zusammen:

	Audit- und Risikoausschuss (ARC)	Vergütungsausschuss (VGA)	Anlageausschuss (IC)
Bis Generalversammlung 2018	Peter Bodmer (Vorsitz) Reto Garzetti	Dr. Christian De Prati (Vorsitz) Peter Bodmer	Dr. Christian De Prati (Vorsitz) Reto Garzetti Peter Bodmer
Ab Generalversammlung 2018 (bis Generalversammlung 2019)	Peter Bodmer (Vorsitz) Reto Garzetti	Dr. Christian De Prati (Vorsitz) Kurt Hardt	Kurt Hardt (Vorsitz) Dr. Christian De Prati Reto Garzetti Peter Bodmer

Sitzungskalender Verwaltungsrat und Ausschüsse

Bezeichnung Sitzung	Art	VR	ARC	VGA	IC	Dauer in Min.	Präsenz
VR 01 / ARC 01 / VGA 01	Sitzung	X	X	X	-	290	entschuldigt P. Bodmer
VR 02 / ARC 02 / VGA 02 / IC	Sitzung	X	X	X	X	210	vollständige Teilnahme
VR 03	Zirkularbeschluss	X	-	-	-	n.a.	vollständige Teilnahme
VR 04 / ARC 03 / VGA 03 / IC	Sitzung	X	X	X	X	465	vollständige Teilnahme
VR 05	Zirkularbeschluss	X	-	-	-	n.a.	vollständige Teilnahme
VR 06	Zirkularbeschluss	X	-	-	-	n.a.	vollständige Teilnahme
VR 07 / VGA 04	Sitzung	X	-	X	-	210	vollständige Teilnahme
Zirkularbeschluss ohne Bezeichnung	Zirkularbeschluss	X	-	-	-	n.a.	vollständige Teilnahme
Zirkularbeschluss ohne Bezeichnung	Zirkularbeschluss	X	-	-	-	n.a.	vollständige Teilnahme
VR 08 / IC	Telefonkonferenz	X	-	-	X	25	entschuldigt P. Bodmer ³
VR 09 / VGA 05	Sitzung ¹	X	-	X	-	100	vollständige Teilnahme
VR 10 / ARC 04 / VGA 06 / IC	Sitzung	X	X	X	X	375	vollständige Teilnahme
Zirkularbeschluss ohne Bezeichnung	Zirkularbeschluss	X	-	-	-	n.a.	vollständige Teilnahme
VR 11	Sitzung	X	-	-	-	255	vollständige Teilnahme
Zirkularbeschluss ohne Bezeichnung	Zirkularbeschluss	X	-	-	-	n.a.	vollständige Teilnahme
VR 12 / ARC 05	Sitzung	X	X	-	-	420	vollständige Teilnahme
VR 13 / IC	Telefonkonferenz	X	-	-	X	55	entschuldigt P. Bodmer ³
Total Anzahl Sitzungen, Telefonkonferenzen und Zirkularbeschlüsse		17	5	6	5		
Durchschnittliche Dauer ²						241	

¹ Sitzung anlässlich einer zweitägigen Reise des Verwaltungsrats nach Deutschland im Juni 2018.

² Sitzungen und Telefonkonferenzen, exkl. Zirkularbeschluss.

³ Stimmabgabe per E-Mail bzw. durch schriftliche Bestätigung.

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

Slongo, teil. Situativ nahmen zudem die Leiterin des Konzernrechnungswesens und die Vertreter der externen Revisionsstelle sowie des Liegenschaftsbewerter teil.

3.6. Kompetenzregelung

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

Statuten und Organisationsreglement können unter der Webseite [peachproperty.com](http://www.peachproperty.com) unter dem Link <http://www.peachproperty.com/investoren/corporate-governance/> heruntergeladen werden.

Der Verwaltungsrat hat die operative Geschäftsführung und die damit zusammenhängenden Geschäftsführungsaufgaben in den Schranken von Gesetz, Statuten und Organisationsreglement an die Geschäftsleitung übertragen. Im Anhang 1 des Organisationsreglements findet sich eine Kompetenzordnung und -zuteilung. Das Tagesgeschäft wird in diesem Rahmen von der Geschäftsleitung geleitet. Die Geschäftsleitung führt auch die Gruppengesellschaften unter Einhaltung der reglementarischen Kompetenzzuordnung.

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

3.7. Informations- und Kontrollinstrumente gegenüber der Geschäftsleitung

Der Präsident des Verwaltungsrats führt regelmässig Telefonate oder hält 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. Des Weiteren setzt die Geschäftsleitung den Verwaltungsrat mittels eines monatlichen Portfolioreports über die Entwicklungen bei den Renditeliegenschaften in Kenntnis. Der Gesamtverwaltungsrat wird zudem mindestens quartalsweise in einem

Management Information System (MIS) über die Liquiditätsentwicklung, die Fortschritte bei den Renditeliegenschaften und den verbleibenden 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 informieren umfassend über den Geschäftsverlauf und allfällige Vorkommnisse; sie erstatten zu traktandierten Themen Bericht und stehen bei Fragen bzw. für Auskünfte zur Verfügung.

4

Geschäftsleitung

4.1. Mitglieder der Geschäftsleitung

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

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

Dr. Thomas Wolfensberger
(Chief Executive Officer)

Jahrgang 1972
Schweizer Staatsbürger



Ausbildung

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

Werdegang

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

Mandate ausserhalb der Peach Gruppe

Keine

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

Jahrgang 1971
Schweizer Staatsbürger



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

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

Keine

Dr. Andreas Steinbauer
(Head of Letting and Sales)

Jahrgang 1975
Deutscher Staatsbürger



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

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

Keine

4.2. Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

Bis Oktober 2018 war Dr. Thomas Wolfensberger als Verwaltungsrat der Swiss Capital-Engineering Group AG (neue Firmenbezeichnung: naoo AG) und bis Dezember 2018 als Verwaltungsrat der Swiss Capital-Engineering AG im Handelsregister eingetragen.

Per 31. Dezember 2018 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 Rechtseinhei-

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

4.4. Managementverträge

Wir haben keine Managementverträge mit Dritten abgeschlossen.

5

Entschädigungen, Beteiligungen und Darlehen

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

tungsbericht, im Teil 2 dieses Corporate Governance- und Vergütungsberichts.

6

Mitwirkungsrechte der Aktionäre

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

6.1. Stimmrechtsbeschränkung und -vertretung

Jede Aktie berechtigt zu einer Stimme. Im Verhältnis zur Gesellschaft wird als Aktionär oder als Nutzniesser nur anerkannt, wer im Aktienbuch eingetragen ist. Die Stimmrechte an der Generalversammlung kann nur ausüben, wer mit Stimmrecht 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. Personen, die diesen Nachweis nicht erbringen, werden als Nominee nur dann mit Stimmrecht im Aktienbuch eingetragen, wenn sie sich schriftlich bereiterklären, 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. Des Weiteren ist der

Verwaltungsrat berechtigt, Eintragungen ins Aktienbuch zu verweigern, soweit und solange die Eintragung 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 zeitweise erreicht, so dass bis zur Unterschreitung dieses Schwellenwerts Personen im Ausland nur noch ohne Stimmrechte im Aktienbuch eingetragen wurden.

Die mit Stimmrecht eingetragenen Aktionäre können sich an der Generalversammlung mittels schriftlicher Voll-

macht 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.

6.2. Statutarische Quoren

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

6.3. Einberufung der Generalversammlung

Die ordentliche Generalversammlung unserer Gruppe findet alljährlich innerhalb von sechs Monaten nach Abschluss des Geschäftsjahres statt. Ausserordentliche Generalversammlungen können jederzeit nach Bedarf einberufen werden. Eine Generalversammlung kann durch den Verwaltungsrat, die Revisionsstelle oder die Liquidatoren einberufen werden. Der Verwaltungsrat beruft eine Generalversammlung auch ein, wenn Aktionäre, die zusammen mindestens 10 % aller Aktien vertreten, dies unter Angabe des Verhandlungsgegenstandes und der Anträge verlangen (Artikel 7 der Statuten).

Die Einberufung von Generalversammlungen erfolgt mindestens 20 Tage vor der Generalversammlung unter Angabe der Traktanden und der gestellten Anträge durch einmalige Publikation im Schweizerischen Handelsamtsblatt sowie schriftlich 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 Stimm-

rechte 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 $33\frac{1}{3}$ % der Stimmrechte der Gesellschaft überschreitet, ein Übernahmeangebot für den Erwerb aller Aktien unterbreiten.

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

7.2. Kontrollwechselklauseln

Für den Fall eines Mehrheitswechsels an unserer Gesellschaft gibt es für die Mitglieder des Verwaltungsrats und

der Geschäftsleitung keine begünstigenden, 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 Re-

visionsstelle 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 rechnen wir für 2018 mit einer

Gesamtentschädigung an PricewaterhouseCoopers AG von TCHF 290 (exkl. MwSt.).

8.3. Zusätzliche Honorare

Für Beratungsdienstleistungen, insbesondere im Bereich Steuern, haben wir im Berichtsjahr zusätzliche Honorare an die PricewaterhouseCoopers AG in der Höhe von TCHF 284 (Vorjahr: TCHF 490, jeweils exkl. MwSt.) bezahlt. Der Betrag umfasst mehrheitlich Aufwendungen für Steuererklärungen von TCHF 81 sowie Beratungsleis-

tungen im Rahmen der Grundstücksgewinnsteuer und für Strukturvereinfachungen in Deutschland.

Für den Liegenschaftsbewerter Wüest Partner AG, Zürich, fielen 2018 Honorare von insgesamt TCHF 642 (exkl. MwSt.) an.

8.4. Informationsinstrumente der externen Revision

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

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

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

9

Informationspolitik

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

Kursrelevante Tatsachen veröffentlichen wir entsprechend der Pflicht zur Ad-hoc-Publizität gemäss den Bestimmungen des Kotierungsreglements und der Richtlinie betreffend Ad-hoc-Publizität (RLAhP). Dort finden sich weitere, laufend aktualisierte Informationen über unsere

Gesellschaft und die Gruppe. Ad-hoc-Mitteilungen werden interessierten Personen auf Wunsch auch per E-Mail zugesandt. Die An- und Abmeldung erfolgt über unsere Website 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).

Kontakte

Peach Property Group AG
Neptunstrasse 96 | 8032 Zürich | Schweiz

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

Termine

Generalversammlung 2019: Donnerstag, 9. Mai 2019, in Zürich
Publikation Halbjahresergebnis 2019: Donnerstag, 22. August 2019

Teil 2 - Vergütungsbericht

1

Einleitung

Die Vergütungspolitik ist Bestandteil der Corporate Governance und für uns, die Peach Property Group, von zentraler Bedeutung. Sowohl Verwaltungsrat als auch 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) und der Richtlinie

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

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

2

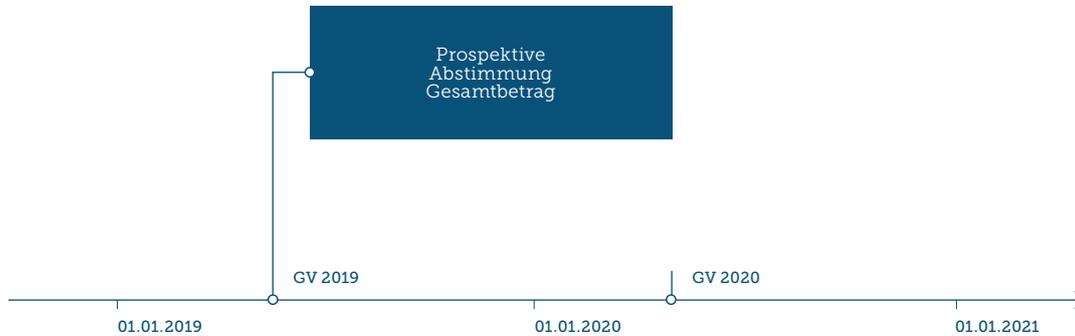
Zuständigkeiten und Festsetzungsverfahren

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

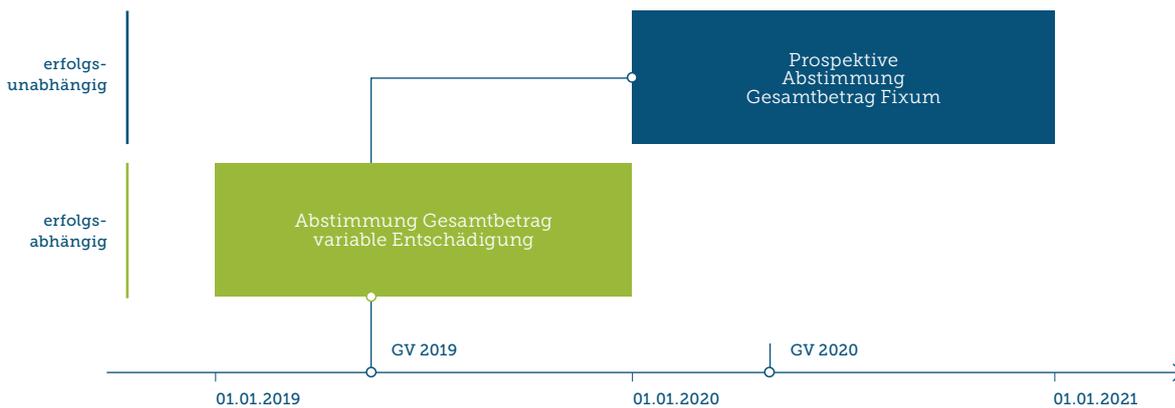
Die Generalversammlung genehmigt sodann entsprechend der Regelung in Artikel 26 Absatz 1 der Statuten die maximalen Gesamtbeträge bezüglich

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

Vergütung des Verwaltungsrats



Vergütung der Geschäftsleitung



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

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

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

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

3

Vergütungssystem

3.1. Grundsätze

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

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

3.2. Vergütung des Verwaltungsrats

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

- a) einer von der Funktion im Verwaltungsrat und dem Einsitz in Ausschüssen abhängigen modulartig aufgebauten Vergütung und
- b) einer von der Erreichung von Zielen der Gesellschaft abhängigen variablen Vergütung

zuzüglich der Beiträge der Gesellschaft an die Sozialversicherungen.

Die Basisentschädigung im laufenden Amtsjahr beträgt CHF 160 000 für den Verwaltungsratspräsidenten (bisher CHF 130 000) und CHF 50 000 für ein Verwaltungsratsmitglied (bisher CHF 40 000). Die Entschädigung für den Vorsitz eines Ausschusses beträgt CHF 30 000 (bisher CHF 20 000) und die Entschädigung für die Mitgliedschaft in einem Ausschuss beläuft sich auf CHF 20 000 (bisher CHF 10 000). Alle Beträge verstehen sich pro Amtsjahr, exkl. Sozialversicherungsbeiträge.

Die Verwaltungsräte erhalten zwischen 20 % und 50 % der Vergütung nach lit. a) hiervon in Form von für ein Jahr gesperrten Aktien der Gesellschaft. Für das Geschäftsjahr 2018 hat der Verwaltungsrat einen Aktienanteil von 50 % (Vorjahr: 25 %) beschlossen. Die Anzahl der Aktien wird auf der Basis des durchschnittlichen Aktienkurses der letzten zehn Handelstage im abgelaufenen und der ersten zehn Handelstage im neuen Geschäftsjahr («Zuteilungskurs») ermittelt. Für die Berechnung der Vergütungshöhe nach VegüV wird die mittels Zuteilungskurs ermittelte Anzahl der Aktien mit dem Schlusskurs der Zuteilung gemäss Zuteilungsbeschluss des Verwaltungsrats («Kurs bei Zuteilung») multipliziert.

Im Berichts- wie auch im Vorjahr erhielten die Mitglieder des Verwaltungsrats unter lit. b) hiervon zusätzlich Performance Stock Units («PSUs») zugeteilt. Informationen zu den PSU-Programmen finden sich unter der Ziffer 3.4 sowie im Anhang 14 der Konzernrechnung.

3.3. Vergütung der Geschäftsleitung

Die Vergütung der Mitglieder der Geschäftsleitung setzt sich gemäss Artikel 31 der Statuten zusammen aus

- a) einem Basislohn und weiteren erfolgsunabhängigen Elementen, wie insbesondere Zuschläge für die Übernahme besonderer Aufgaben oder Aufträgen (zusammen die erfolgsunabhängige Vergütung) und
- b) einer erfolgsabhängigen Vergütung

zuzüglich der Beiträge der Gesellschaft an die Sozialversicherungen und die berufliche Vorsorge sowie weiterer Nebenleistungen der Gesellschaft (insbesondere Geschäftsfahrzeuge).

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

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

Im Gesamten ist die variable Vergütung auf maximal 150 % der fixen Vergütung beschränkt. Der Verwaltungsrat kann in begründeten Fällen auch einen höheren Anteil der variablen Vergütung beschliessen. Für Dr. Andreas Steinbauer, Head of Letting and Sales, gilt eine Spezialregelung mit einem tieferen Fixum und von Vertriebsereignissen abhängigen Provisionen, welche mehr als das Eineinhalbfache des Fixums ausmachen können. Der vom Unternehmenserfolg und der weiteren persönlichen Zielerreichung abhängige Bonus ist bei Dr. Steinbauer wiederum relativ tief.

Für den Chief Executive Officer können bis 60 % und für die übrigen Geschäftsleitungsmitglieder bis 50 % des Bonus in Form von für ein Jahr gesperrten Aktien der Gesellschaft ausbezahlt werden. Der Verwaltungsrat hat für den

Bonus der Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2018 einen einheitlichen Aktienanteil von 50 % beschlossen. Wie beim Verwaltungsrat wird die Anzahl der Aktien mit dem Zuteilungskurs ermittelt, und für die Berechnung der Vergütungshöhe nach VegüV wird die so ermittelte Anzahl der Aktien mit dem Kurs bei Zuteilung multipliziert.

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

3.4. Options- und weitere Mitarbeiterbeteiligungspläne

Optionspläne

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

Die Optionen verfallen spätestens am 1. Oktober 2025. Optionen, die nicht bis zum Tag vor dem Ablaufdatum ausgeübt werden, erlöschen am Ablaufdatum ohne weiteres und entschädigungslos. Ebenso verfallen Optionen ohne weiteres und entschädigungslos, wenn das Vertragsverhältnis mit dem Berechtigten vor dem Ausübungszeitpunkt endet. 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 2018 sind 40 000 Optionen aus dem Optionsplan 2014 ausübbar.

Performance Stock Units-Programme

Im Berichtsjahr hat der Verwaltungsrat zwei neue Rahmenpläne für aktienbasierte Vergütungen genehmigt: das «PSU-Programm 2017 - 2019» und das «PSU-Programm 2018 - 2020».

Unter den beiden neuen Programmen wurden, wie schon beim ersten PSU-Programm 2016 - 2018, den Programm-Teilnehmenden Anrechte in Form von PSUs (Performance Stock Units) zugeteilt, welche abhängig von der Zielerreichung über die Leistungsperiode eine Anwartschaft auf bis zu zwei Aktien pro PSU darstellen, sofern der Begünstigte nach Ende der Leistungsperiode zum Zeitpunkt des Vestings (für das PSU-Programm 2017 - 2019 die Generalversammlung 2020 und für das PSU-Programm 2018 - 2020 die Generalversammlung 2021) noch bei der Peach Gruppe angestellt ist. Die maximale Anzahl der PSUs, welche den Programm-Teilnehmenden zugeteilt werden, bestimmt der Verwaltungsrat. Die Peach Gruppe hat keinerlei gesetzliche oder faktische Verpflichtungen zum Rückkauf oder Barausgleich der Anwartschaften. Die Aktienzuweisung erfolgt spätestens 6 Monate ab Vesting.

Die zu erreichenden Ziele unter den PSU-Programmen sind allesamt Unternehmensziele (Teilziel Kapitalmarkt und Teilziel Konzernergebnis). Beide Teilziele sind zu 50 % gewichtet. Das Teilziel Kapitalmarkt hat den Aktienkurs nach Veröffentlichung des provisorischen Jahresergebnisses des letzten Geschäftsjahrs der Leistungsperiode zum Inhalt. Das Teilziel Konzernergebnis beinhaltet das kumulierte konsolidierte Ergebnis vor Steuern über die gesamte Leistungsperiode.

Aus dem PSU-Programm 2017 - 2019 wurden per 16. Mai 2018 37 500 PSUs zugeteilt. Per 31. Dezember 2018 sind 2 000 PSUs aus diesem Programm infolge Kündigung des Berechtigten verfallen.

Aus dem PSU-Programm 2018 - 2020 wurden per 31. August 2018 37 500 PSUs zugeteilt. Per 31. Dezember 2018 sind 1 000 PSUs aus diesem Programm infolge Kündigung des Berechtigten verfallen.

Im Vorjahr wurden aus dem ersten PSU-Programm 2016 - 2018 per 12. Mai 2017 56 000 PSUs zugeteilt. Per 31. Dezember 2018 waren keine Anwartschaften aus diesem Programm verfallen.

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

3.5. Nebenleistungen

Als Nebenleistungen gelten insbesondere Geschäftsfahrzeuge, welche auch privat benutzt werden dürfen. Die

Mitglieder der Geschäftsleitung haben ein Anrecht auf ein Geschäftsfahrzeug.

3.6. Vorsorgeleistungen

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

Bei den Verwaltungsräten, welche persönlich abrechnen, leistet die Gesellschaft die üblichen Arbeitgeberbeiträge an die Sozialversicherungen. Verwaltungsrat Peter Bodmer rechnet sein Verwaltungsratshonorar über eine Gesellschaft ab, weshalb bei seinem Honorar keine Sozialversicherungsbeiträge anfallen.

3.7. Kündigungsdauer Arbeitsverträge Geschäftsleitung / Abgangsentschädigungen

Die Kündigungsfrist für die Mitglieder der Geschäftsleitung beträgt drei Monate.

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

4

Vergütungen im Geschäftsjahr 2018

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 12. Februar 2019, dem dritten

Handelstag nach Publikation des provisorischen Jahresergebnisses) sowie unter Bewertung der zugeteilten PSUs im Total TCHF 1 068 und im Einzelnen:

Name, Funktion in CHF	Vergütung 2018					Vergütung 2017				
	Honorar in Bar	Honorar in Aktien ²	PSUs Fair Value ³	Sozial- vers. ⁴	Total	Honorar in Bar	Honorar in Aktien	PSUs Fair Value	Sozial- vers. ⁴	Total
Reto Garzetti, Präsident	90 753	104 372	193 260	28 857	417 242	112 500	38 667	118 450	20 019	289 636
Peter Bodmer, Mitglied	46 301	53 250	128 840	0 ⁵	228 391	60 000	20 622	71 070	0 ⁵	151 692
Dr. Christian de Prati, Mitglied	46 301	53 250	128 840	16 969	245 360	60 000	20 622	71 070	11 263	162 955
Kurt Hardt, Mitglied ¹	31 507	36 235	96 790	12 225	176 757	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
					1 067 750					604 283

1 Ab Generalversammlung 2018 vom 15.05.2018.

2 Bewertung zum Schlusskurs vom 12.02.2019 von CHF 31,00 pro Aktie, Aktienanteil 50 %.

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

4 Beiträge der Gesellschaft.

5 Abrechnung über eine Gesellschaft / keine Sozialversicherungsbeiträge.

Die Gesamtvergütung des Verwaltungsrats ist im Vergleich zum Vorjahr erheblich gestiegen. Dies hat drei Gründe. Erstens wurde das Gremium durch die Zuwahl von Kurt Hardt an der Generalversammlung vom 15. Mai 2018 von drei auf vier Mitglieder vergrössert. Zweitens wurden für das Amtsjahr ab Generalversammlung 2018 die Basishonorare und die Entschädigungen für die Arbeit in den Ausschüssen erhöht (siehe Ziffer 3.2 hiervor). Drittens wurde im Berichtsjahr die Zuteilung der PSUs im Sinne einer optimierten Corporate Governance von nachträglich auf vorgängig umgestellt. Entsprechend wurden 2018 einmalig und als Ausnahme zwei PSU-Programme beschlossen. Das zweite PSU-Programm 2018-2020 macht inklusive Sozialversicherungen rund TCHF 308 der gesamten Vergütung 2018 und damit den Grossteil der Erhöhung aus. Beide PSU-Pro-

gramme wurden bisher erst zugeteilt und sind abhängig vom Erreichen zentraler Unternehmensziele (siehe Ziffer 3.4). Bei Nichterreichung der Ziele kann die effektive Zuweisung von Aktien auch Null betragen. Die PSUs wurden mittels einer sog. Monte-Carlo-Simulation nach einem Fair Value zum Ausgabebetrag (16. Mai 2018 für das PSU-Programm 2017-2019 und 31. August 2018 für das PSU-Programm 2018-2020) bewertet. Die PSUs sind entsprechend den Bestimmungen in Artikel 14 Absatz 2 VegÜV im Jahr der Zuteilung als Teil der Vergütung aufzuführen.

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	62
Total	62

Es wurden keine nicht marktüblichen 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 12.

Februar 2019, dem dritten Handelstag nach Publikation des provisorischen Jahresergebnisses) sowie unter Bewertung der zugeteilten PSUs im Total TCHF 2 840 und im Einzelnen:

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

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

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

3 Geschäftsfahrzeuge.

4 Beiträge der Gesellschaft.

Die höchste individuelle Entschädigung im Berichtsjahr im Betrag von TCHF 1 386 hat Chief Executive Officer Dr. Thomas Wolfensberger erhalten (im Vorjahr: Chief Executive Officer Dr. Thomas Wolfensberger, TCHF 1 259).

Im Vorjahr betrug die Vergütung an die Mitglieder der Geschäftsleitung im Total TCHF 2 787 und im Einzelnen:

Name, Funktion in CHF	Vergütung 2017							Total
	Fixe Vergütung in Bar	Variable Vergütung in Bar	Davon Provisionen	Variable Vergütung in Aktien	PSUs Fair Value	Nebenleistungen ¹	Sozialvers. und berufl. Vorsorge ²	
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 Geschäftsfahrzeuge.

2 Beiträge der Gesellschaft.

Die Gesamtvergütung der Geschäftsleitung ist im Vergleich zum Vorjahr leicht gestiegen. Der Grund hierfür liegt im Umstand, dass wie beim Verwaltungsrat die Zuteilung der PSUs im Sinne einer optimierten Corporate Governance von nachträglich auf vorgängig umgestellt wurde. Entsprechend wurden 2018 einmalig und als Aus-

nahme zwei PSU-Programme beschlossen. Das zweite PSU-Programm 2018-2020 macht dabei inklusive Sozialversicherungen rund TCHF 466 der gesamten variablen Vergütung 2018 aus. Beide PSU Programme wurden bisher erst zugeteilt und sind abhängig vom Erreichen zentraler Unternehmensziele (siehe Ziffer 3.4). Bei Nichterrei-

chung der Ziele kann die effektive Zuweisung von Aktien auch Null betragen. Die PSUs wurden mittels einer sog. Monte-Carlo-Simulation nach einem Fair Value zum Ausgabetag (16. Mai 2018 für das PSU-Programm 2017-2019 und 31. August 2018 für das PSU-Programm 2018-2020) bewertet. Die PSUs sind entsprechend den Bestimmun-

gen 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

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

4.4. Vergleich ausgerichtete Vergütungen mit von den Generalversammlungen genehmigten Vergütungen

Für den Vergleich der im Berichtsjahr ausgerichteten mit der von der Generalversammlung genehmigten Vergütung bedarf es beim Verwaltungsrat einer pro-rata-Berechnung der Amtsjahranteile vom 1. Januar 2018 bis zur Generalversammlung 2018 und ab der Generalversammlung 2018 bis 31. Dezember 2018, da die General-

versammlung die Vergütung für den Verwaltungsrat pro Amtsjahr genehmigt. Bei der Vergütung an die Geschäftsleitung bedarf es keiner solchen Umrechnung, da die Generalversammlung hier die Vergütung pro Geschäftsjahr genehmigt.

	im Geschäftsjahr 2018 ausgerichtete Vergütung in TCHF	für das Geschäftsjahr 2018 genehmigte Vergütung in TCHF
Vergütung an den Verwaltungsrat 2018	1 068	728 ¹
Vergütung an die Geschäftsleitung		
Erfolgsunabhängige Vergütung (Fixum)	1 163	1 200
Erfolgsabhängige Vergütung (variabel)	1 677	1 500
Total Vergütung Geschäftsleitung 2018	2 840	2 700

¹ Pro-rata-Anteil des Amtsjahres GV 2017 (11.05.2017) bis GV 2018 (15.05.2018) = 36,59 % und pro-rata-Anteil des Amtsjahres GV 2018 (15.05.2018) bis GV 2019 (09.05.2019) = 64,07 %. Die genehmigten Vergütungen pro Amtsjahr betragen CHF 500 000 für die Amtszeit von der Generalversammlung 2017 bis Generalversammlung 2018 sowie CHF 850 000 für die Amtszeit von der Generalversammlung 2018 bis Generalversammlung 2019.

Der Grund für die Überschreitung der genehmigten Vergütung beim Verwaltungsrat (TCHF +340) und bei der variablen Vergütung der Geschäftsleitung (TCHF +177) liegt darin, dass im Berichtsjahr aus Gründen einer verbesserten Corporate Governance die Zuteilung der PSUs von nachträglich auf vorgängig umgestellt wurde und entsprechend einmalig zwei PSU-Programme (PSU-Programm 2017-2019 und PSU-Programm 2018-2020) beschlossen wurden (Vorjahr: 1 PSU-Programm). Zentral war die Überlegung, dass PSU-Programme künftig jeweils im ersten Jahr der dreijährigen Leistungsperiode

festgelegt werden sollen. Die PSUs aus den beiden ersten PSU-Programmen wurden jeweils erst im zweiten Jahr der Leistungsperiode zugeteilt (für das PSU-Programm 2016-2018 am 12.05.2017 und für das PSU-Programm 2017-2019 am 16.05.2018). Mit dem Beschluss des PSU-Programms 2018-2020 und der Zuteilungen der PSUs am 31.08.2018 wurde das Ziel der PSU-Zuteilung im ersten Jahr der Leistungsperiode erreicht. Für das laufende Geschäftsjahr beabsichtigt der Verwaltungsrat wieder den Beschluss nur eines PSU-Programms für die Leistungsperiode 2019-2021. Ohne das im Sinne einer

verbesserten Corporate Governance mit vorgängig zuge- teilten PSUs beschlossene zweite PSU-Programm 2018- 2020 hätten die Vergütung des Verwaltungsrates für das Geschäftsjahr 2018 rund TCHF 760 und die variable Ver- gütung der Geschäftsleitung rund TCHF 1 212 betragen

und wären damit deutlich innerhalb der genehmigten Gesamtvergütung für das Amtsjahr 2018/19 (Verwaltungs- rat) bzw. das Geschäftsjahr 2018 (Geschäftsleitung). Die überschreitenden Beträge werden der Generalversamm- lung 2019 zur retrospektiven Genehmigung vorgelegt.

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 2018 folgendermassen aus Options- und weiteren Beteiligungsplänen berechtigt:

Name, Funktion	Anzahl Optionen ¹	Anzahl PSUs ²
Reto Garzetti, Präsident Verwaltungsrat	0	11 000
Peter Bodmer, Mitglied Verwaltungsrat	0	7 000
Dr. Christian De Prati, Mitglied Verwaltungsrat	0	7 000
Kurt Hardt, Mitglied Verwaltungsrat	0	3 000
Dr. Thomas Wolfensberger, CEO	0	30 000
Dr. Marcel Kucher, CFO und COO	40 000	24 000
Dr. Andreas Steinbauer, Head of Letting and Sales	0	0
Total	40 000	82 000

¹ Aus Optionsplan 2014, vollständig ausübbar.

² Aus PSU-Programmen 2016 - 2018, 2017 - 2019 und 2018 - 2020.

5.2. Aktienbesitz

Die Mitglieder von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung halten per 31. Dezember 2018 direkt und indirekt folgende Anzahl an Aktien der Gesellschaft:

Name, Funktion	Anzahl Aktien	in % aller Aktien
Reto Garzetti, Präsident Verwaltungsrat	113 294 ¹	2,06
Peter Bodmer, Mitglied Verwaltungsrat	10 512 ²	0,19
Dr. Christian De Prati, Mitglied Verwaltungsrat	10 112	0,18
Kurt Hardt, Mitglied Verwaltungsrat	1 250	0,02
Dr. Thomas Wolfensberger, CEO	813 080	14,82
Dr. Marcel Kucher, CFO und COO	18 099	0,33
Dr. Andreas Steinbauer, Head of Letting and Sales	5 719	0,10
Total	972 066	17,70

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

² Im Umfang von 3 697 Aktien Aktienbesitz einer nahestehenden Person.



Bericht der Revisionsstelle ***an die Generalversammlung der Peach Property Group AG*** ***Zürich***

Wir haben den Vergütungsbericht der Peach Property Group AG für das am 31. Dezember 2018 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. Die Prüfung beschränkte sich dabei auf die Angaben nach Art. 14 bis 16 der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) auf den Seiten 50 bis 53 des Vergütungsberichts.

Verantwortung des Verwaltungsrates

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

Verantwortung des Prüfers

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

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

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

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

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



Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht der Vergütungsbericht der Peach Property Group AG für das am 31. Dezember 2018 abgeschlossene Geschäftsjahr dem Gesetz und den Art. 14 bis 16 der VegüV.

PricewaterhouseCoopers AG

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Rausenberger'.

René Rausenberger
Revisionsexperte
Leitender Revisor

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Gnädinger'.

Philipp Gnädinger
Revisionsexperte

Zürich, 15. März 2019



Konzernrechnung der Peach Property Group AG 2018

Nach International Financial
Reporting Standards (IFRS)

Konzernrechnung

Konsolidierte Periodenerfolgsrechnung	58
Konsolidierte Gesamtergebnisrechnung	59
Konsolidierte Bilanz	60
Konsolidierte Geldflussrechnung	62
Veränderung des konsolidierten Eigenkapitals	64
Bericht der Revisionsstelle	124
Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten	129

Anhang zur Konzernrechnung

Über uns	68
Abschlusserrstellung	68

Performance

1 Performance je Aktie	72
2 Ergebnis aus Vermietung Renditelienschaften	75
3 Ergebnis aus Entwicklungsliegenschaften	76
4 Segmente	78

Immobilienportfolio

5 Renditelienschaften und Ergebnis aus Neubewertung	80
6 Entwicklungsliegenschaften	84

Kapitalstruktur und Risikomanagement

7 Eigenkapital	86
8 Hypothekendarlehen, Finanzverbindlichkeiten & derivative Finanzinstrumente	90
9 Verpfändete Aktiven zur Sicherstellung eigener Verpflichtungen	93
10 Finanzerfolg	93
11 Finanzrisikomanagement	94

Plattformkosten

12 Personalaufwand	100
13 Vorsorgepläne	101
14 Optionsprogramme	104
15 Vergütungen an Mitglieder des Verwaltungsrats und des Managements	107
16 Übriger Betriebsaufwand	108
17 Steuern	109

Übrige Offenlegungen

18 Working Capital	113
19 Langfristige Finanzforderungen	116
20 Beteiligungen an Assoziierten und Joint Ventures	117
21 Konsolidierungskreis	119
22 Rückstellungen	122
23 Eventualverpflichtungen	122
24 Operatives Leasing	123
25 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	123

Konsolidierte Periodenerfolgsrechnung

in TCHF	Anhang	2018	2017
Ertrag aus Vermietung Renditeliegenschaften	2	29 644	16 264
Ertrag aus Neubewertung Renditeliegenschaften	5	59 425	42 620
Ertrag aus Entwicklungliegenschaften	3	28 378	55 617
Übriger Betriebsertrag		2 260	1 357
Betriebsertrag		119 707	115 858
Aufwand aus Vermietung Renditeliegenschaften	2	-8 987	-5 589
Aufwand aus Neubewertung Renditeliegenschaften	5	-4 379	-1 740
Verlust aus Verkauf Renditeliegenschaften		0	-200
Aufwand aus Entwicklungliegenschaften	3	-20 805	-44 276
Aufwand aus Entwicklungs- und Baumanagement-Dienstleistungen		-500	250
Personalaufwand	12	-8 403	-6 020
Marketing- und Vertriebsaufwand		-247	-525
Übriger Betriebsaufwand	16	-5 040	-6 262
Abschreibungen und Amortisationen		-197	-160
Betriebsaufwand		-48 558	-64 522
Betriebsergebnis		71 149	51 336
Finanzertrag	10	511	11 919
Finanzaufwand	10	-14 786	-10 553
Anteiliges Ergebnis Assoziierte und Joint Ventures	20	0	-1 154
Ergebnis vor Steuern		56 874	51 548
Ertragssteuern	17	-11 555	-9 624
Ergebnis nach Steuern		45 319	41 924
- Anteile der Eigenkapitalgeber Peach Property Group AG		45 451	41 895
- Nicht beherrschende Anteile		-132	29
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in CHF	1	7,48	7,32
Verwässertes Ergebnis je Aktie in CHF	1	5,56	6,70

Die Angaben im Anhang sind integrierte Bestandteile der Konzernrechnung.

Konsolidierte Gesamtergebnisrechnung

in TCHF	Anhang	2018	2017
Ergebnis nach Steuern		45 319	41 924
Sonstiges Ergebnis			
Sonstiges Ergebnis mit Auflösung über die Erfolgsrechnung			
Hedge Accounting	8	-3 877	682
Umrechnungsdifferenzen		-4 829	3 553
Steuereffekt	17	619	-117
Total sonstiges Ergebnis mit Auflösung über die Erfolgsrechnung, nach Steuern		-8 087	4 118
Sonstiges Ergebnis ohne Auflösung über die Erfolgsrechnung			
Aktuarisches Ergebnis aus leistungsorientierten Vorsorgeplänen	13	96	15
Steuereffekt	17	-20	-3
Total sonstiges Ergebnis ohne Auflösung über die Erfolgsrechnung, nach Steuern		76	12
Gesamtergebnis		37 308	46 054
- Anteile der Eigenkapitalgeber Peach Property Group AG		37 515	45 923
- Nicht beherrschende Anteile		-207	131

Die Angaben im Anhang sind integrierte Bestandteile der Konzernrechnung.

Konsolidierte Bilanz

in TCHF	Anhang	31.12.2018	31.12.2017
Aktiven			
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel	18	53 484	49 157
Kundenforderungen	18	4 421	5 797
Übrige Forderungen	18	1 351	1 789
Aktive Rechnungsabgrenzungen		765	418
Vertragliche Vermögenswerte	3	0	43 489
Entwicklungsliegenschaften	6	37 263	50 528
Total Umlaufvermögen		97 284	151 178
Anlagevermögen			
Renditeliegenschaften	5	693 740	452 368
Anzahlungen für Renditeliegenschaften	25	9 403	380
Sachanlagen		283	190
Immaterielle Anlagen		252	68
Langfristige Finanzforderungen	19	50	1 388
Beteiligungen an Assoziierten und Joint Ventures	20	1	1
Latente Steuerguthaben	17	19 552	16 233
Total Anlagevermögen		723 281	470 628
Total Aktiven		820 565	621 806

Die Angaben im Anhang sind integrierte Bestandteile der Konzernrechnung.

Konsolidierte Bilanz (Fortsetzung)

in TCHF	Anhang	31.12.2018	31.12.2017
Passiven			
Kurzfristiges Fremdkapital			
Lieferantenverbindlichkeiten	18	1 800	6 031
Vertragliche Verpflichtungen	3	861	0
Übrige Verbindlichkeiten und Anzahlungen	18	4 168	2 703
Passive Rechnungsabgrenzungen	18	10 983	11 592
Laufende Steuerverpflichtungen		1 984	5 236
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	8	38 507	69 735
Kurzfristige Rückstellungen	22	4 704	3 937
Total kurzfristiges Fremdkapital		63 007	99 234
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	8	424 402	239 001
Langfristige Rückstellungen	22	558	1 065
Vorsorgepassiven	13	904	956
Latente Steuerverpflichtungen	17	30 442	23 044
Total langfristiges Fremdkapital		456 306	264 066
Total Fremdkapital		519 313	363 300
Eigenkapital			
Aktienkapital	7	5 487	5 443
Eigene Aktien	7	-14	-14
Kapitalreserven	7	90 973	89 715
Hybrid-Eigenkapital	7	112 841	106 822
Andere Reserven		-1 275	-1 045
Umrechnungsdifferenzen		-5 783	-1 021
Gewinnreserven		97 324	56 700
Eigenkapital der Eigenkapitalgeber der Peach Property Group AG		299 553	256 600
Nicht beherrschende Anteile		1 699	1 906
Total Eigenkapital		301 252	258 506
Total Passiven		820 565	621 806

Die Angaben im Anhang sind integrierte Bestandteile der Konzernrechnung.

Konsolidierte Geldflussrechnung

in TCHF	Anhang	2018	2017
Ergebnis vor Steuern		56 874	51 548
Berichtigung nicht liquiditätswirksamer Aufwände / Erträge:			
- Abschreibungen und Amortisationen		197	160
- Neubewertung Renditeliegenschaften	5	-55 046	-40 880
- Ergebnis Verkauf Renditeliegenschaften		0	200
- Wertminderung Entwicklungsliegenschaften	3	0	1 334
- Veränderung Delkrede	18	554	-182
- Wertberichtigung Darlehen und Finanzforderungen	19	145	564
- Finanzertrag	10	-511	-11 919
- Finanzaufwand (ohne Wertberichtigung Darlehen)	10	14 641	9 989
- Veränderung Vorsorgeverpflichtung/-forderung	13	-52	-101
- Anteiliges Ergebnis Assoziierte und Joint Ventures	20	0	1 154
- Aktienbasierte Vergütungen	14	1 626	568
- Veränderungen Rückstellungen	22	415	887
- Übriger nicht liquiditätswirksamer Erfolg		-883	260
Veränderungen im Nettoumlaufvermögen:			
- Kundenforderungen	18	642	5 648
- Übrige Forderungen	18	438	601
- Aktive Rechnungsabgrenzungen		-369	-65
- Vertragliche Vermögenswerte	3	43 489	-42 996
- Entwicklungsliegenschaften	6	13 187	20 032
- Vorauszahlungen für Entwicklungsliegenschaften		0	167
- Lieferantenverbindlichkeiten	18	-4 144	2 664
- Vertragliche Verpflichtungen	3	861	-1 128
- Übrige Verbindlichkeiten und Anzahlungen	18	1 548	-6 944
- Passive Rechnungsabgrenzungen	18	-381	1 439
Bezahlte Zinsen und Finanzaufwendungen		-8 836	-6 928
Bezahlte Steuern		-9 940	1 606
Netto Geldfluss aus Geschäftstätigkeit		54 455	-12 322

Die Angaben im Anhang sind integrierte Bestandteile der Konzernrechnung.

Konsolidierte Geldflussrechnung (Fortsetzung)

in TCHF	Anhang	2018	2017
Kauf von Beteiligungen	21	0	-14 692
Kauf von Sachanlagen		-237	-114
Kauf von immateriellen Anlagen		-260	-43
Investitionen in Renditeliegenschaften	5	-207 857	-144 477
Anzahlung für Renditeliegenschaften	5	-10 118	-437
Verkauf von Renditeliegenschaften	5	0	1 774
Gewährung von Darlehen und Finanzforderungen	19	0	-258
Erhaltene Rückzahlung von Darlehen und Finanzforderungen	19	1 411	6
Erhaltene Zinsen		18	10
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		-217 043	-158 231
Aufnahme kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	8	10 306	36 949
Rückzahlung kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	8	-66 815	-25 612
Aufnahme langfristige Finanzverbindlichkeiten	8	219 437	132 055
Aufnahme von Hybrid-Eigenkapital	7	33 856	57 571
Rückzahlung von Hybrid-Eigenkapital	7	-27 581	0
Kauf eigene Aktien	7	0	-13
Kapitalerhöhung	7	1	6 896
Ausschüttungen an Hybrid-Eigenkapitalgeber	7	-1 989	-1 625
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		167 215	206 221
Veränderung flüssige Mittel		4 627	35 668
Flüssige Mittel zum 1. Januar		49 157	12 952
Fremdwährungseinfluss auf flüssige Mittel		-300	537
Flüssige Mittel am Periodenende		53 484	49 157

Die Angaben im Anhang sind integrierte Bestandteile der Konzernrechnung.

Veränderung des konsolidierten Eigenkapitals

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

* Eigenkapitalgeber der Peach Property Group AG.

Die Angaben im Anhang sind integrierte Bestandteile der Konzernrechnung.

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

Veränderung des konsolidierten Eigenkapitals (Fortsetzung)

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
Wandelhybridanleihe - Zugang	7	0	0	0
Hybridanleihe - Ausschüttung	7	0	0	0
Aktienbasierte Vergütung - Erhöhung Reserve	14	0	0	0
Aktienbasierte Vergütung - Ausübung Optionen		29	0	367
Aktienbasierte Vergütung - Umgliederung Reserve	7	0	0	74
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.

Angaben im Anhang sind integrierte Bestandteile der Konzernrechnung.

Hybrid-Eigenkapital	Andere Reserven	Umrechnungs-differenzen	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	0	0	-2 500	-2 500	0	-2 500
0	568	0	0	568	0	568
0	0	0	0	396	0	396
0	-74	0	0	0	0	0
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

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 Wohn-

erlebnis 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 über die Hälfte unserer aktuell 51 Mitarbeiter.

B

Abschlusserrstellung

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

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

Im Einzelnen enthalten die Kapitel folgende Informationen:

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

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

B.1. Grundlagen der Abschlusserrstellung

- › Die Konzernrechnung der Gruppe haben wir in Übereinstimmung mit den «International Financial Reporting Standards» (IFRS) und Interpretationen (IFRIC) gemäss Ausgabe IASB erstellt. Sie entspricht dem schweizerischen Gesetz.
- › Der Verwaltungsrat hat die Konzernrechnung anlässlich seiner Sitzung vom 15. März 2019 genehmigt und zur Publikation am 19. März 2019 freigegeben. Der Bericht gilt vorbehältlich der Genehmigung durch die Generalversammlung am 9. Mai 2019.

- › Die Konsolidierung erfolgt auf Basis der nach einheitlichen Richtlinien erstellten Einzelabschlüsse der Konzerngesellschaften. Einheitlicher Stichtag ist der 31. Dezember.
- › Der konsolidierte Abschluss basiert auf dem Prinzip der Anschaffungs-/Herstellungskosten und der Annahme der Unternehmungsföhrung. 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 2018

Wir haben folgende zu Beginn des Geschäftsjahres 2018 wirksam gewordenen, geänderten IFRS Standards übernommen, ohne dass sie einen wesentlichen Einfluss auf unser Ergebnis und die finanzielle Lage der Gruppe hatten:

- › IFRS 9 – «Finanzinstrumente»
- › IAS 40 – «Übertragungen von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien»
- › IFRS 2 – «Klassifizierung und Bewertung von Geschäftsvorfällen mit anteilsbasierter Vergütung»
- › IFRIC 22 – «Fremdwährungstransaktionen und Vorauszahlungen»
- › Jährliche Verbesserungen 2014 – 2016

Auswirkungen IFRS 9 – «Finanzinstrumente»

Klassierung von Forderungen und Verbindlichkeiten und Erstbewertung

- › Der neue Standard hatte auf unsere Bilanzierung von Forderungen und Verbindlichkeiten keine Auswirkungen.
- › Kundenforderungen, übrige Forderungen und Finanzforderungen werden weiter zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet, da einzig die vertraglich vereinbarten Cashflows und Zinsen vereinnahmt werden (SPPI-Test). Es bestehen keine Factoring- oder sonstigen Vereinbarungen, unter welchen regelmässig ein Teil der Forderungen weiter veräussert wird.
- › Bei Kundenforderungen und vertraglichen Vermögenswerten wenden wir das vereinfachte Verfahren an und erfassen den erwarteten Verlust über die gesamte Laufzeit.
- › Bei übrigen Forderungen und Finanzforderungen erfassen wir ein 12-Monats-Expected Credit Loss (ECL), sofern sich das Kreditrisiko seit dem erstmaligen Ansatz nicht verschlechtert hat. Aufgrund der Struktur der Positionen (Steuern, Versicherungen, erwartete Nebkostennachforderungen etc.) erwarten wir hier in der Regel aber keine Ausfälle bzw. sind die erwarteten Ausfälle bereits über die Wertberichtigung der Mietforderungen abgedeckt.
- › Lieferantenverbindlichkeiten, übrige Verbindlichkeiten sowie Hypothekendarlehen und sonstige Finanzverbindlichkeiten führen wir unverändert zu fortgeführten Anschaffungskosten. Wir halten weder Finanzverbindlichkeiten zu Handelszwecken noch haben wir Finanzverbindlichkeiten beim erstmaligen Ansatz der Kategorie «erfolgswirksam über die Erfolgsrechnung (FVTPL)» zugeordnet.
- › Einzige Ausnahme zu der Bilanzierung zu fortgeführten Anschaffungskosten bilden die Absicherungsgeschäfte (Hedge Accounting). Diese bewerteten wir bereits unter IAS 39 zu FVTPL.

Folgebewertung von Forderungen

- › Aufgrund von bestehenden Zahlungsgarantien und der Übergabe der Stockwerkeinheiten erst nach erfolgter Zahlung entsteht bei den Kundenforderungen aus dem Verkauf von Stockwerkeinheiten sowie bei den vertraglichen Vermögenswerten kein Effekt auf die Wertberichtigungen.
- › Bei den offenen Mietforderungen haben wir uns aufgrund der Natur der Forderungen (laufende Mietverträge mit monatlich vorschüssig zu begleichernder Miete) und der langen Dauer, bis Mietverhältnisse aufgelöst werden können (i.d.R. 7 Monate und mehr) entschieden, den erwarteten Ausfall auf Basis der Ist-Miete pro Portfolio oder Profit Center zu berechnen. Mieter, die ihre Miete nicht mehr bezahlen, haben typischerweise offene Posten in allen Alterskategorien, bis das Mietverhältnis aufgelöst werden kann. Nach Möglichkeit treffen wir Abzahlungsvereinbarungen, unter welchen die kumulierten Ausstände über einen Zeitraum getilgt werden, sodass auch offene Posten in der Kategorie älter als 12 Monate werthaltig sein können, solange die Mieter die laufende Miete bezahlen und die Abzahlungsvereinbarungen einhalten.
Die Ausfallquoten der Ist-Mieten haben wir basierend auf den historischen Ausfällen, der Mieterstruktur (laufende Zahlungs- beziehungsweise Räumungsklagen)

sowie erwarteten wirtschaftlichen Entwicklungen am jeweiligen Standort der Portfolios definiert. Sie stellen den erwarteten Ausfall dar.

Aufgrund der bereits unter IAS 39 gebildeten Einzelwertberichtigungen führte die Anwendung der neu definierten Wertberichtigungsquoten auf Basis der Ist-Mieten zu keinen nennenswerten Anpassungen der Wertberichtigung.

- › Die übrigen Forderungen enthalten mehrheitlich Steuerverforderungen ohne Kreditrisiko sowie erwartete Nebenkostennachforderungen. Aufgrund der Struktur der Positionen wurde hier, wie bereits unter IAS 39, keine Wertberichtigung angesetzt.
- › Bei den langfristigen Finanzforderungen gegenüber dem assoziierten Unternehmen Beach House AG wurden bereits in den Vorperioden die erwarteten Verluste über die gesamte Laufzeit berücksichtigt. Insofern ergab sich auch bei dieser Position kein Effekt auf die Höhe der Wertberichtigung.

Derivative Finanzinstrumente und Hedge Accounting

- › Wir verwenden Zinssatz-Swaps, um variable Zinszahlungen abzusichern und wenden hierfür Hedge Accounting an. Die Anpassungen im Bereich Hedge Accounting hatten auf die bestehenden designierten Absicherungsgeschäfte keine Auswirkungen.

B.3. Anstehende Änderungen von Rechnungslegungsgrundsätzen

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

angewendet. Mit Ausnahme von IFRS 16 erwarten wir keine wesentlichen Auswirkungen auf unsere konsolidierte Jahresrechnung:

Standards/Interpretationen	Auswirkung	Inkraftsetzung	Geplante Anwendung
IFRS 16 – «Leasingverhältnisse»	Siehe nachstehende Ausführungen.	1.1.2019	Geschäftsjahr 2019
Anpassungen zu IFRS 9 – «Vorfälligkeitsregelungen mit negativer Ausgleichsleistung»	Es werden keine nennenswerten Auswirkungen erwartet.	1.1.2019	Geschäftsjahr 2019
Anpassungen zu IAS 28 – «Langfristige Beteiligungen an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures»	Es werden keine nennenswerten Auswirkungen erwartet.	1.1.2019	Geschäftsjahr 2019
Anpassungen zu IAS 19 – «Leistungen an Arbeitnehmer»	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
IFRIC 23 – «Unsicherheiten bei der ertragssteuerlichen Behandlung»	Es werden keine nennenswerten Auswirkungen erwartet.	1.1.2019	Geschäftsjahr 2019

Auswirkungen IFRS 16 – «Leasingverhältnisse»

- › Wesentliche Auswirkungen erwarten wir hauptsächlich aus den Erbpachtverträgen (Baurechtsverträgen) in Deutschland.
- › Per Jahresende 2018 betragen die annualisierten Erbpachtzinsen TCHF 496 bei einer durchschnittlichen Laufzeit von rund 66 Jahren.
- › Das Nutzungsrecht der Erbpachten ist an einzelne Renditeliegenschaften gekoppelt. Wir werden es künftig periodisch, auf Basis der von Wüest Partner verwendeten Inputfaktoren für die entsprechende Renditeliegenschaft, neu bewerten.
- › Zur Ermittlung der Leasingverbindlichkeit werden die kumulierten Erbpachten mit dem langfristigen Zinssatz der Finanzierungen abgezinst.
- › Da der Diskontierungssatz der Immobilienbewertung und der langfristige Zinssatz der Finanzierungen für die Abzinsung voneinander abweichen, werden sich die Werte des Nutzungsrechts und der Leasingverbindlichkeit nicht entsprechen. Insgesamt erwarten wir auf Basis der per 31. Dezember 2018 bestehenden Erbpachtverträge eine Bilanzverlängerung von rund CHF 15 Mio.
- › Aufgrund der langen Laufzeit der Erbpachten werden wir zudem einen grossen Anteil der zu zahlenden Leasingraten im Zinsaufwand ausweisen.

B.4. Währungsumrechnungen

- › Einzelabschlüsse erstellen wir in der Währung des primären wirtschaftlichen Umfelds (funktionale Währung). Den konsolidierten Abschluss erstellen wir in CHF, was unserer Berichtswährung entspricht.
- › Geschäftsvorfälle in fremder Währung rechnen wir zu dem am Transaktionstag gültigen Wechselkurs in die funktionale Währung um. Die in Fremdwährung gehaltenen monetären Aktiven und Passiven rechnen wir zum Stichtagskurs um und verbuchen eine Veränderung erfolgswirksam. Fremdwährungsdifferenzen aus Cashflow Hedges und gruppeninternen Darlehen mit 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	2018	2017
Jahresendkurs	1,1263	1,1695
Durchschnittskurs	1,1549	1,1121

Performance

1

Performance je Aktie

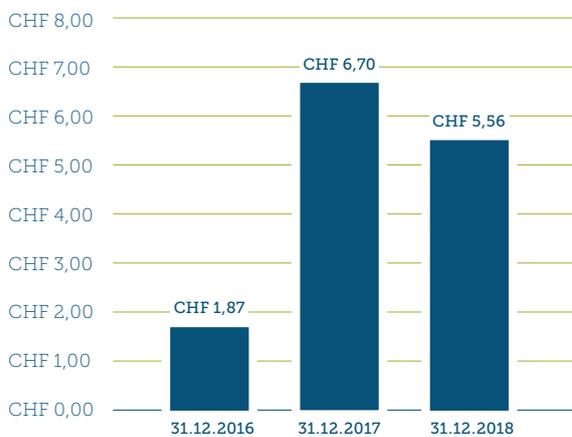
Wie wir die Zahlen berechnen:

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

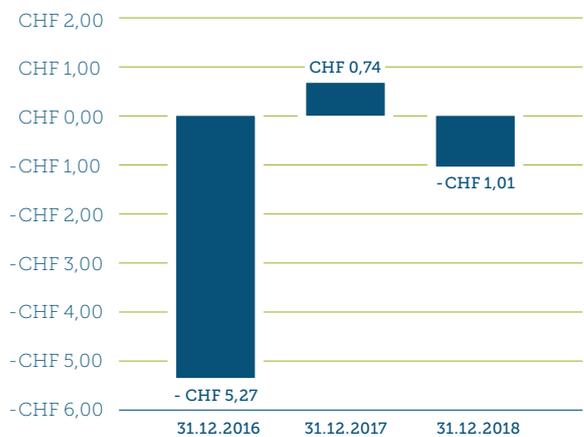
Für das verwässerte Ergebnis je Aktie haben wir alle ausstehenden Optionen berücksichtigt. Weitere Verwässerungseffekte bestehen aufgrund der ausgegebenen Wandelhybridanleihe.

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	31.12.2018	31.12.2017
Periodenergebnis, das auf die Eigenkapitalgeber der Peach entfällt	45 451	41 895
Auszahlung Coupon Hybridanleihe	-1 329	-2 500
Auszahlung Coupon Wandelhybridanleihe	-1 730	0
Über-pari Rückkauf Hybridanleihe	-969	0
Unter-pari Ausgabe Optionshybridanleihe	-15	0
Nicht bilanzierter Coupon Wandelhybridanleihe, Anteil Periode	0	-443
Nicht bilanzierter Coupon Optionshybridanleihe, Anteil Periode	-533	0
Bereinigtes, den Anteilseignern Peach zustehendes Periodenergebnis in TCHF	40 875	38 952
Anpassungen für Verwässertes Ergebnis		
Aufgelaufener, nicht bilanzierter Coupon Hybrid-Eigenkapital (Wandelanleihe)	1 730	443
Bereinigtes, den Anteilseignern Peach zustehendes Periodenergebnis in TCHF inklusive erwartete Umwandlungen	42 605	39 395
Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien	5 468 040	5 322 194
Anpassung aufgrund ausgegebener Optionen	190 904	77 176
Anpassung aufgrund ausgegebener Wandelhybridanleihe	1 977 288	482 192
Anpassung aufgrund ausgegebener Optionshybridanleihe	20 327	0
Verwässerte Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien	7 656 559	5 881 562
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in CHF	7,48	7,32
Verwässertes Ergebnis je Aktie in CHF	5,56	6,70

1.2. FFO je Aktie

in TCHF	2018	2017
Betriebsergebnis	71 149	51 336
Abschreibungen	197	160
EBITDA	71 346	51 496
Wertberichtigung Entwicklungsliegenschaften	0	1 334
Neubewertung Renditeliegenschaften	-55 046	-40 880
Verkauf von Renditeliegenschaften	0	200
Verkauf von Beteiligungen	0	0
Bereinigtes EBITDA	16 300	12 150
Bezahlte Zinsen und Finanzaufwendungen	-8 836	-6 928
Ausschüttungen auf Hybrid-Eigenkapital	-3 059	-2 500
Erhaltene Zinsen	18	10
Bezahlte Steuern	-9 940	1 606
Operatives Ergebnis I (FFO I)	-5 517	4 338
Ergebnis aus Verkäufen von Renditeliegenschaften und Beteiligungen	0	-200
Operatives Ergebnis II (FFO II)	-5 517	4 138
Unverwässerter FFO I je Aktie in CHF	-1,01	0,82
Verwässerter FFO I je Aktie in CHF ¹	-1,01	0,74
Unverwässerter FFO II je Aktie in CHF	-1,01	0,78
Verwässerter FFO II je Aktie in CHF ¹	-1,01	0,70

¹ Im Berichtsjahr ohne Berücksichtigung des verwässernden Effekts.

- › Im Geschäftsjahr 2018 haben wir Steuerverbindlichkeiten resultierend aus Verkauf des «Gretag Areals» aus dem Jahr 2016 sowie Grundstückgewinnsteuern für das Projekt «Wollerau Park» beglichen. Im Vorjahr erhielten wir eine Steuerrückerstattung im Betrag von TCHF 2 060 für im Rahmen des Ankaufs der Gretag AG zuviel bezahlter Steuern.
- › Bereinigt um diese Zahlungen und Rückvergütung erhöhte sich der FFO I um 62 % von TCHF 2 732 im Vor- auf TCHF 4 423 im Berichtsjahr. Der Effekt auf den FFO II beträgt 75 %.

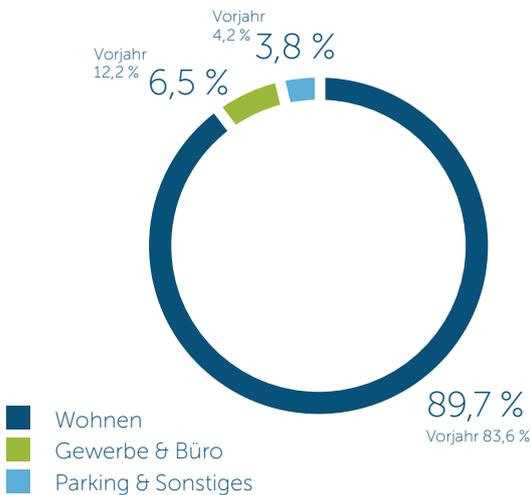
2 Ergebnis aus Vermietung Renditeliegenschaften

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.

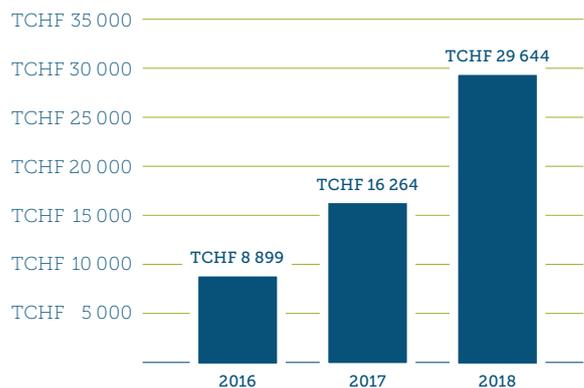
in TCHF	2018	2017
Sollmietertrag aus Vermietung von Renditeliegenschaften	36 084	20 844
Ertragsausfälle aus Leerständen	-5 162	-3 951
Ertragsausfälle aus Inkassorisiken	-1 278	-629
Total Ertrag aus Vermietung Renditeliegenschaften	29 644	16 264
Aufwand aus Vermietung Renditeliegenschaften	-7 371	-4 133
Aufwand aus nicht vermieteten Renditeliegenschaften (Leerstände)	-1 616	-1 456
Total Aufwand aus Vermietung Renditeliegenschaften	-8 987	-5 589
Bruttorendite ¹ / Bruttorendite ohne Sanierungsprojekte ²	5,6 % / 5,6 %	5,4 % / 5,6 %
Nettorendite ¹ / Nettorendite ohne Sanierungsprojekte ²	3,8 % / 4,0 %	3,6 % / 4,1 %
Durchschnittlicher Leerstand ¹ / Durchschnittlicher Leerstand ohne Sanierungsprojekte ²	13,6 % / 9,6 %	16,8 % / 9,4 %
Leerstand am 31. Dezember ¹ / Durchschnittlicher Leerstand ohne Sanierungsprojekte ²	14,2 % / 10,2 %	16,3 % / 8,6 %

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 4,1 % im Vergleich zu 3,7 % im Vorjahr erhöht. Die Zunahme resultierte mehrheitlich aus der Übernahme der neu erworbenen Portfolios.
- › Der direkte Aufwand hat sich, bedingt durch das In-sourcing gewisser Verwaltungsaufwendungen, mit 29,1 % der Nettomieteinnahmen vor Inkassoverlust im Vergleich zu 33,1 % im Vorjahr insgesamt unterproportional entwickelt.

3

Ergebnis aus Entwicklungsliegenschaften

Wie wir die Zahlen berechnen:

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

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	2018	2017
Ertrag aus Entwicklungsliegenschaften - Fertiggestellte Einheiten	703	7 451
Ertrag aus Entwicklungsliegenschaften - Verkaufte Einheiten im Bau	27 676	48 503
Ertragsminderungen	-1	-337
Total Ertrag aus Entwicklungsliegenschaften	28 378	55 617
Aufwand aus Entwicklungsliegenschaften - Fertiggestellte Einheiten	-821	-5 116
Aufwand aus Entwicklungsliegenschaften - Verkaufte Einheiten im Bau	-19 984	-37 826
Bildung Wertberichtigung / Rückstellung auf nicht verkauften Einheiten	0	-1 334
Total Aufwand aus Entwicklungsliegenschaften	-20 805	-44 276

3.1. Verkäufe von Einheiten im 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: 5) Einheiten von «Wollerau Lofts» und 3 (Vorjahr: 8) Einheiten von «Wollerau Residenzen».

- › Wertquotengewichteter Abverkauf von 95,1 % (Vorjahr: 76,1 %) für «Wollerau Lofts» beziehungsweise 99,8 % (Vorjahr: 89,8 %) für «Wollerau Residenzen».
- › Fertigstellungsgrad von 99,0 % (Vorjahr: 80,2 %) für «Wollerau Lofts» beziehungsweise 99,0 % (Vorjahr: 79,6 %) für «Wollerau Residenzen».

Folgende Werte wurden per Stichtag erfasst:

in TCHF	31.12.2018	Veränderung	31.12.2017
Kumulierter Ertrag aus Entwicklungsliegenschaften – Verkaufte Einheiten im Bau	85 268	27 676	57 592
Kumulierter Aufwand aus Entwicklungsliegenschaften – Verkaufte Einheiten im Bau	-65 350	-19 984	-45 366
Kumulierter Gewinn laufende Projekte	19 918	7 692	12 226
Erhaltene Anzahlungen	0	-14 103	14 103
Erhaltene Zahlungen für übergebene Einheiten	86 129	86 129	0
Netto vertragliche Vermögenswerte / Verpflichtungen	-861	-44 350	43 489
Davon			
Vertragliche Vermögenswerte	0	-43 489	43 489
Vertragliche Verpflichtungen	-861	-861	0

in TCHF	31.12.2018	31.12.2017
Total abgerechnete Projektkosten	70 227	61 651
- davon Anteil bisher verkaufter Einheiten	68 370	51 140
Total ausstehende Projektkosten	700	7 692
- davon Anteil bisher verkaufter Einheiten	682	6 381
Total erwartete Gesamtprojektkosten	70 927	69 343
- davon Anteil bisher verkaufter Einheiten	69 052	57 520

Projektkosten von nicht verkauften Einheiten von TCHF 2 399 (Vorjahr: TCHF 10 511) haben wir als Entwicklungsliegenschaften aktiviert.

3.2. Verkäufe fertiggestellter Einheiten

Im Berichtsjahr wurden keine fertiggestellten Einheiten veräussert. Der ausgewiesene Ertrag und Aufwand betrifft mehrheitlich die Käuferwünsche «Wollerau Park» im Betrag von TCHF 686 beziehungsweise TCHF 650.

Im Vorjahr wurden folgende Einheiten veräussert:

- > «yoo berlin»: Ertrag TCHF 3 511 / Aufwand TCHF 2 275
- > Harvestehuder Weg «H36», Hamburg: Ertrag TCHF 904 / Aufwand TCHF 1 407
- > «Seelofts», Rorschach: Ertrag TCHF 1 000 / Aufwand TCHF 1 100
- > Käuferwünsche «Wollerau Park»: Ertrag TCHF 1 704 / Aufwand TCHF 1 589

Der Aufwand für das Objekt «H36» enthielt im Vorjahr eine Rückstellung über TCHF 1 234. Diese erwarteten weiteren Kosten waren weitgehend durch (voraussichtlich) nicht an die ausführenden Unternehmen überwälzbare Baumängel bedingt. Weiter enthielt der Aufwand für die «Seelofts» eine zusätzliche Wertberichtigung TCHF 100 für angepasste Verkaufspreise.

Insgesamt beliefen sich die per Übergabezeitpunkt erfassten Erträge nach Ertragsminderungen auf TCHF 703 (Vorjahr: TCHF 7 114), davon haben wir TCHF 17 (Vorjahr: TCHF 4 410) 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	2018				2017			
	Ertrag aus Rendite-liegenschaften	Ertrag aus Entwick-lungs-liegenschaften	Sonstige Erträge	Total	Ertrag aus Rendite-liegenschaften	Ertrag aus Entwick-lungs-liegenschaften	Sonstige Erträge	Total
Deutschland	87 998	7	1 569	89 574	57 047	4 410	113	61 570
Schweiz	1 071	28 361	691	30 123	1 837	51 207	1 240	54 284
Österreich	0	10	0	10	0	0	4	4
Total	89 069	28 378	2 260	119 707	58 884	55 617	1 357	115 858

Geographische Aufteilung Anlagevermögen

in TCHF	2018				2017			
	Rendite-liegenschaften ¹	Sach- und im-materielle Anlagen	Beteiligun-gen an As-soziierten und Joint Ventures	Total	Rendite-liegenschaften	Sach- und im-materielle Anlagen	Beteiligun-gen an As-soziierten und Joint Ventures	Total
Deutschland	680 760	204	0	680 964	429 758	38	0	429 796
Schweiz	22 383	331	1	22 715	22 610	220	1	22 831
Total	703 143	535	1	703 679	452 368	258	1	452 627

1 Inklusive Anzahlungen für Renditeliegenschaften.

Immobilienportfolio

5

Renditeliegenschaften und Ergebnis aus Neubewertung

Wie wir die Zahlen berechnen:

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

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

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

Renditeliegenschaften in Sanierung sind Objekte, bei denen umfangreiche Sanierungsmassnahmen notwendig sind, um eine (Voll)vermietung zu erzielen. Diese Portfolios werden etappenweise saniert, weisen aber einen überdurchschnittlich hohen Leerstand (> 40 %) aus.

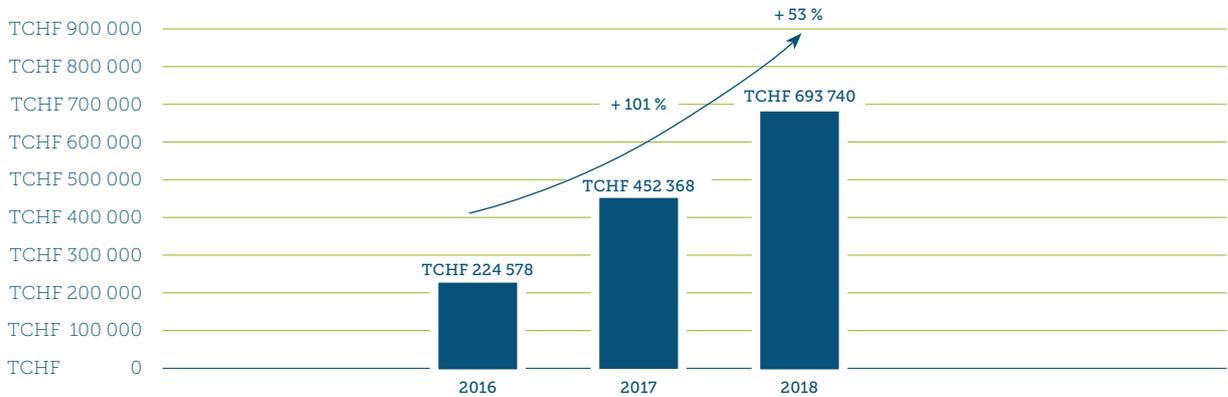
Zentrale Schätzungen und Annahmen:

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

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

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

5.1. Entwicklung der Marktwerte der Renditeliegenschaften



in TCHF	2018	2017
Verkehrswert am 1. Januar	452 368	224 578
Zugang Konsolidierungskreis	0	14 161
Zugänge aus Käufen	195 852	139 515
Transfer aus Anzahlungen für Käufe Renditeliegenschaften	852	0
Zugänge aus aktivierbaren Investitionen	12 005	5 009
Abgänge aus Verkäufen	0	-445
Werterhöhung Renditeliegenschaften	59 425	42 620
Wertminderung Renditeliegenschaften	-4 379	-1 740
Währungsumrechnung	-22 383	28 670
Verkehrswert am 31. Dezember	693 740	452 368
davon Renditeliegenschaften in Entwicklung ¹	6 257	6 392
davon Renditeliegenschaften in Sanierung ²	34 238	33 177

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

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

5.2. Veränderungen Bestand 2018

Käufe:

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

Aktivierbare Investitionen:

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

5.3. Veränderungen Bestand 2017

Käufe:

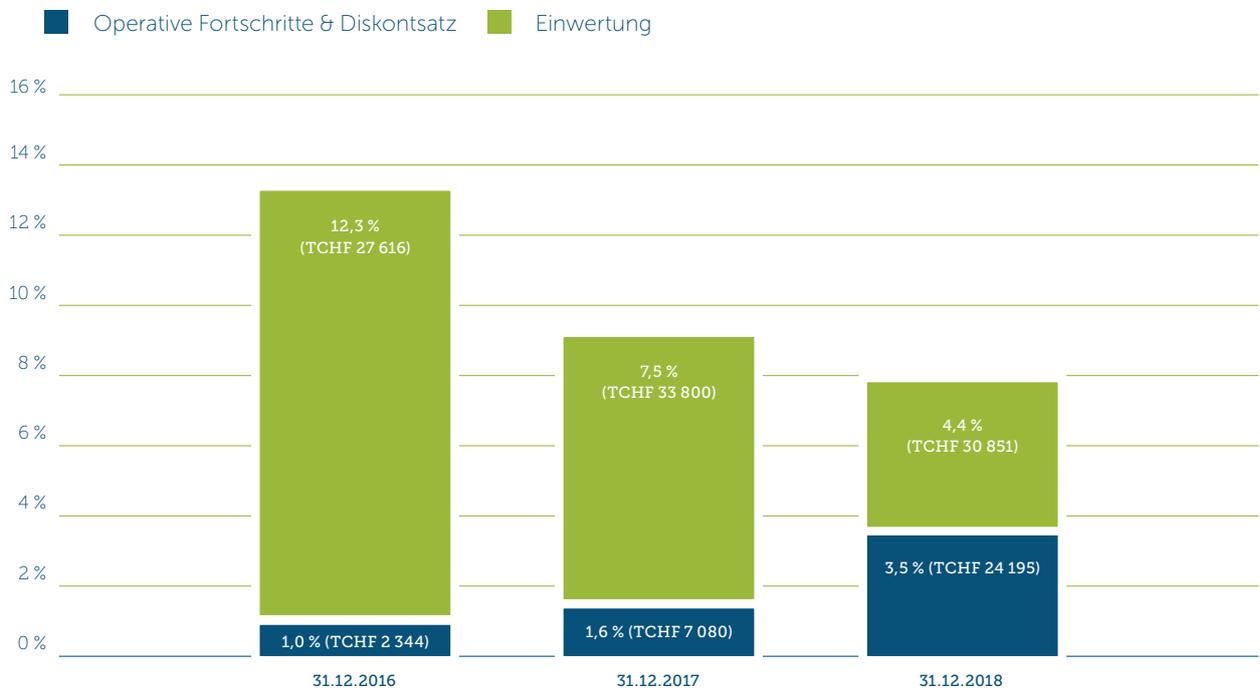
- › 31. Mai 2017 / 30. Juni 2017: 1 114 Wohnungen und Gewerbeflächen in Oberhausen und Duisburg. Sollmieteinnahmen von rund TCHF 6 171.
- › 30. September 2017: 85 Wohnungen in Mühlheim an der Ruhr. Sollmieteinnahmen von rund TCHF 559.
- › 30. November 2017: 265 Wohnungen in Bochum und Hamm. Sollmieteinnahmen 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».

5.4. 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.

5.5. 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 31.12.2018 in TCHF	Diskontsatz 31.12.2018	Marktwert 31.12.2017 in TCHF	Diskontsatz 31.12.2017	Nicht beobachtbare Inputfaktoren	Bandbreite 31.12.2018	Bandbreite 31.12.2017
Wohnen und gemischte Nutzung Deutschland	662 893	4,15 %	421 592	4,50 %	Diskontsatz	2,9 % - 6,2 %	3,4 % - 6,4 %
					Erzielbare Mietpreise pro m ² und Monat	EUR 4,50 - EUR 12,50	EUR 4,50 - EUR 11,50
					Leerstandquote	0,0 % - 17,7 %	0,0 % - 15,0 %
Gewerbe Deutschland	8 464	5,37 %	8 166	5,35 %	Diskontsatz	5,0 % - 5,5 %	5,2 % - 5,4 %
					Erzielbare Mietpreise pro m ² und Monat	EUR 6,20 - EUR 10,00	EUR 6,00 - EUR 10,17
					Leerstandquote	4,0 % - 9,2 %	4,0 % - 9,5 %
Wohnen und gemischte Nutzung Schweiz	12 740	2,86 %	13 030	2,86 %	Diskontsatz	2,8 % - 2,9 %	2,8 % - 2,9 %
					Erzielbare Mietpreise pro m ² und Monat	CHF 21,41 - CHF 22,92	CHF 21,50 - CHF 23,08
					Leerstandquote	2,2 %	2,6 %
Gewerbe Schweiz	9 643	4,20 %	9 580	4,20 %	Diskontsatz	4,2 %	4,2 %
					Erzielbare Mietpreise pro m ² und Monat	CHF 13,17	CHF 13,17
					Leerstandquote	8,1 %	8,3 %
	693 740	4,08 %	452 368	4,45 %			

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

in TCHF 2018

			Mietzins						
			7,5 %	5,0 %	2,5 %	0,0 %	-2,5 %	-5,0 %	-7,5 %
Diskontsatz	-0,40 %	3,68 %	826 832	807 604	788 375	769 146	749 918	730 689	711 460
	-0,20 %	3,88 %	784 212	765 975	747 737	729 500	711 262	693 025	674 787
	0,00 %	4,08 %	745 770	728 427	711 083	693 740	676 396	659 053	641 709
	0,20 %	4,28 %	710 921	694 388	677 855	661 322	644 789	628 256	611 723
	0,40 %	4,48 %	679 184	663 389	647 594	631 799	616 004	600 209	584 414

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

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

6

Entwicklungsliegenschaften

Wie wir die Zahlen berechnen:

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

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

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

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

in TCHF	31.12.2018	31.12.2017
Projekte in Planung	32 044	31 344
Einheiten im Bau	2 399	16 285
Fertiggestellte Einheiten	2 820	2 899
Total Entwicklungsliegenschaften	37 263	50 528

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 erfolgte im ersten Halbjahr 2018.
- › Die Einheiten in Bau betreffen im Berichts- wie auch im Vorjahr das Projekt «Wollerau Park». Das Bauprojekt wurde im ersten Quartal 2018 weitgehend abgeschlossen, die veräusserten Einheiten wurden an die Käufer übergeben. Per Ende Berichtsjahr haben wir noch 1 unverkaufte Einheit.
- › In den fertiggestellten Einheiten ist noch 1 reservierte Einheit des Projektes «yoo berlin» (Vorjahr: 1 Einheit) sowie 1 Einheit der «Seelofts» (Vorjahr: 1 Einheit) enthalten.

6.2. Aktivierte Zinsaufwendungen

- › Wir haben bei den Entwicklungsobjekten kumulierte Zinsen und Finanzierungskosten von TCHF 3 647 (Vorjahr: TCHF 4 083) aktiviert. Im Berichtsjahr kamen TCHF 241 (Vorjahr: TCHF 464) hinzu. Dagegen haben wir aktivierte Zinsen im Umfang von TCHF 678 (Vorjahr: TCHF 1 051) im Rahmen der Verkäufe ausgebucht.
- › Der durchschnittliche Zinssatz der 2018 aktivierten Zinsen betrug 1,5 % (Vorjahr: 1,5 %).

Kapitalstruktur & Risikomanagement

7

Eigenkapital

7.1. Aktienkapital und eigene Aktien

Wie wir die Zahlen ermitteln:

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

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

	Anzahl Aktien ausgegeben	Aktienkapital in TCHF	Ausstehende Aktien
1. Januar 2017	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	20 260	20	20 260
Ausgabe Aktien aus bedingtem Kapital für Ansprüche aus VR-Honoraren	4 901	5	4 901
Kauf eigene Aktien			-814
31. Dezember 2017	5 443 388	5 443	5 442 482
Kapitalerhöhung Wandlungen Wandelhybridanleihe	22 709	23	22 709
Optionsausübungen Optionshybridanleihe	1 444	1	1 444
Ausgabe Aktien aus bedingtem Kapital für Bonusansprüche	17 413	17	17 413
Ausgabe Aktien aus bedingtem Kapital für Ansprüche aus VR-Honoraren	2 673	3	2 673
31. Dezember 2018	5 487 627	5 487	5 486 721

Im Vorjahr haben wir im Rahmen einer Privatplatzierung 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

	2018		2017	
	Anzahl Aktien	Aktienkapital in TCHF	Anzahl Aktien	Aktienkapital in TCHF
Genehmigtes Kapital am 1. Januar	0	0	2 000 000	2 000
Verfall	0	0	-2 000 000	-2 000
Genehmigtes Kapital am 31. Dezember	0	0	0	0

	2018		2017	
	Anzahl Aktien	Aktienkapital in TCHF	Anzahl Aktien	Aktienkapital in TCHF
Bedingtes Kapital am 1. Januar	2 221 089	2 221	115 893	116
Erhöhung Generalversammlung	478 911	479	2 134 107	2 134
Wandlungen Wandelhybridanleihe	-22 709	-23	0	0
Optionsausübungen Optionshybridanleihe	-1 444	-1	0	0
Kapitalerhöhung durch Ausübung von Optionen	0	0	-3 750	-4
Verrechnung von Bonusansprüchen und VR-Honoraren	-20 086	-20	-25 161	-25
Bedingtes Kapital am 31. Dezember	2 655 761	2 656	2 221 089	2 221

7.3. Kapitalreserven

in TCHF	2018	2017
Kapitalreserven am 1. Januar	89 715	82 800
Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital	0	6 474
Kapitalerhöhung aus Wandelhybridanleihe aus bedingtem Kapital	647	0
Kapitalerhöhung aus Optionshybridanleihe aus bedingtem Kapital	30	0
Kapitalerhöhung aus Bonusansprüchen und VR-Honoraren	581	367
Umgliederung Reserve aktienbasierte Vergütung	0	74
Kapitalreserve am 31. Dezember	90 973	89 715

7.4. Hybrid-Eigenkapital

Wie wir die Zahlen verbuchen:

Das Hybrid-Eigenkapital beinhaltet Finanzierungsinstrumente 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.

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

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

in TCHF	Options- hybridanleihe	Wandel- hybridanleihe	Hybridanleihe	Total Hybrid- Eigenkapital
Hybrid-Eigenkapital am 1. Januar 2017	0	0	49 251	49 251
Zugang geldwirksam	0	59 000	0	59 000
Transaktionskosten	0	-1 429	0	-1 429
Hybrid-Eigenkapital am 31. Dezember 2017	0	57 571	49 251	106 822
Zugang geldwirksam	33 535	0	0	33 535
Verrechnung mit Hybridoptionsanleihe	23 423	0	-23 423	0
Wandlungen	0	-670	0	-670
Ausübung Optionen - Umgliederungen Optionsrecht	8	0	0	8
Rückzahlungen	0	0	-26 577	-26 577
Transaktionskosten	-1 080	-39	0	-1 119
Umgliederungen in Gewinnreserven	0	93	749	842
Hybrid-Eigenkapital am 31. Dezember 2018	55 886	56 955	0	112 841

7.4.1. Optionshybridanleihe

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

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

- › Wir haben Optionshybridanleihen im Nominalwert von TCHF 58 321 mit einem durchschnittlichen Ausgabepreis von 100 % platziert und ausgegeben.
- › Der aufgelaufene und nicht bilanzierte Couponanteil beträgt per 31.12.2018 TCHF 533.
- › Im Geschäftsjahr 2018 wurden 1 444 Optionen ausgeübt.

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 mit CHF 1,00 Nennwert
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.
- › Im September 2018 haben wir freiwillige Zinszahlungen im Betrag von TCHF 1 730 geleistet.
- › Der aufgelaufene und nicht bilanzierte Couponanteil beträgt per 31.12.2018 TCHF 437 (Vorjahr: TCHF 443).

7.4.3. Hybridanleihe

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

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

- › Im Juni 2018 erfolgte eine Verrechnung eines Teils der Anleihe mit der neu ausgegebenen Optionshybridanleihe zu einem Kurs von durchschnittlich 104,13 %. Die über-pari Kosten von TCHF 969 haben wir den Gewinnreserven belastet.
- › Im Dezember 2017 sowie 2018 haben wir freiwillige Zinszahlungen im Betrag von TCHF 2 500 beziehungsweise TCHF 1 329 geleistet.
- › Per 15. Dezember 2018 haben wir von der Rückzahlungsmöglichkeit Gebrauch gemacht und die Anleihe vollständig zurückbezahlt.

7.5. Kapitalrisikomanagement

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

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

in TCHF	31.12.2018	31.12.2017
Basierend auf IFRS Werten		
Total Eigenkapital	301 252	258 506
Bilanzsumme	820 565	621 806
Eigenkapitalquote	36,71 %	41,57 %
Zielwert gemäss Anlagerichtlinie Audit & Risk Committee	30 % - 40 %	30 % - 40 %
Basierend auf Marktwerten		
Eigenkapital zu Marktwerten ¹	314 061	272 214
Bilanzsumme zu Marktwerten ¹	833 374	635 514
Eigenkapitalquote	37,69 %	42,83 %
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 latenter Steuern.

8

Hypothekendarlehen, Finanzverbindlichkeiten & derivative Finanzinstrumente

Wie wir die Zahlen berechnen:

Wir bilanzieren Finanzverbindlichkeiten, Hypothekendarlehen und Baukredite zu fortgeführten Anschaffungskosten. Gebühren für die Einrichtung von Kreditlinien erfassen wir, sofern es sich um Kredite für Renditeliegenschaften handelt, als Abzugsposition des Kredits und schreiben diese über die Laufzeit des Kredits unter Anwendung der Effektivzinsmethode ab. Die Baukredite für Entwicklungsprojekte weisen wir fristenkongruent im kurzfristigen Fremdkapital aus.

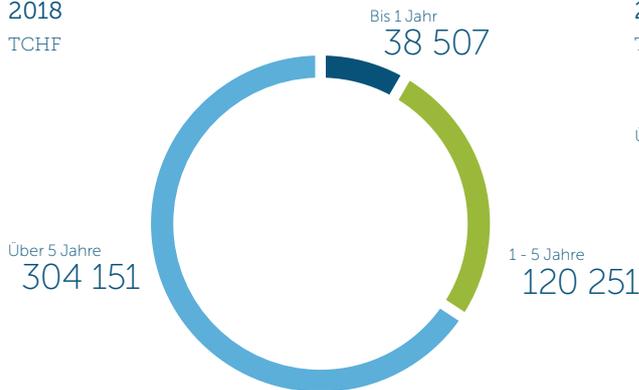
Derivate sind erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet.

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

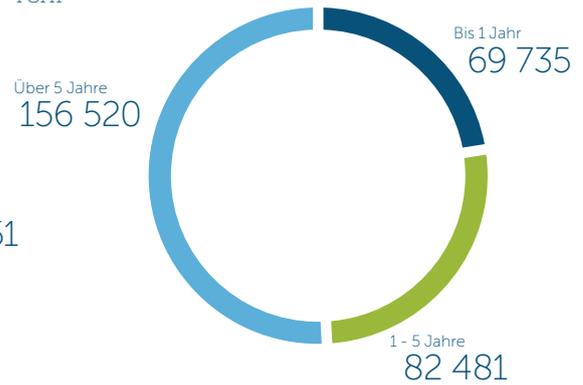
in TCHF	31.12.2018	31.12.2017
Bankverbindlichkeiten	1	66
Hypothekendarlehen und Baukredite	393 059	259 735
Finanzverbindlichkeiten Dritte	64 738	47 535
Finanzverbindlichkeiten Nahestehende	449	397
Derivative Finanzinstrumente	4 662	1 003
Total Finanzverbindlichkeiten	462 909	308 736
davon kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	38 507	69 735
davon langfristige Finanzverbindlichkeiten	424 402	239 001

8.1. Fälligkeitsstruktur

Fälligkeiten
Finanzverbindlichkeiten
2018
TCHF



Fälligkeiten
Finanzverbindlichkeiten
2017
TCHF

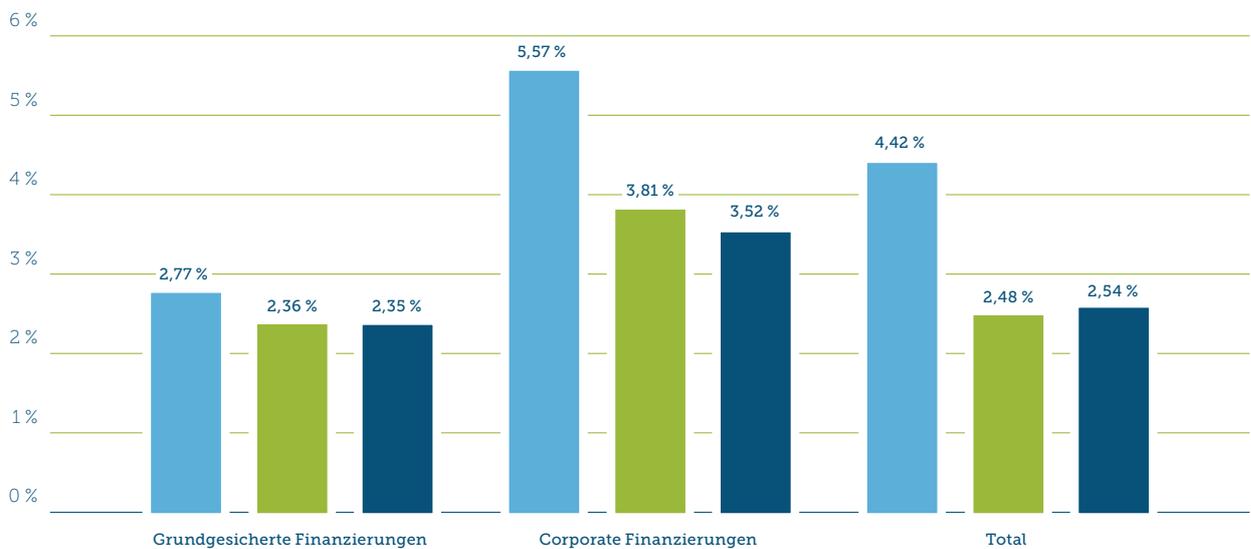


➤ In Analogie zum Anlagehorizont waren Ende 2018 91,7 % aller Finanzverbindlichkeiten langfristiger Natur. Die durchschnittliche Restlaufzeit betrug per Stichtag

6,2 Jahre (Vorjahr: 5,7 Jahre). Die Hypothekendarlehen haben eine durchschnittliche Laufzeit von 6,7 Jahren (Vorjahr: 6,1 Jahre).

8.2. Durchschnittliche Verzinsung

■ 2016 ■ 2017 ■ 2018



8.3. Veränderungen der Finanzverbindlichkeiten

in TCHF	2018			2017		
	Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	Langfristige Finanzverbindlichkeiten	Total	Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	Langfristige Finanzverbindlichkeiten	Total
Finanzverbindlichkeiten am 1. Januar	69 735	239 001	308 736	41 366	108 679	150 045
Geldwirksame Zu- und Abgänge	-56 509	219 437	162 928	11 338	132 055	143 393
Veränderung Konsolidierungskreis - nicht geldwirksam	0	0	0	9	0	9
Umbuchung langfristig/kurzfristig	25 220	-25 220	0	15 788	-15 788	0
Abgegrenzte Zinsen und Finanzierungskosten	1 024	324	1 348	240	175	415
Anpassung des beizulegenden Zeitwertes Derivate	0	3 659	3 659	-33	-470	-503
Währungsumrechnung	-961	-12 841	-13 802	1 593	14 314	15 907
Sonstige nicht geldwirksamen Bewegungen	-2	42	40	-566	36	-530
Finanzverbindlichkeiten am 31. Dezember	38 507	424 402	462 909	69 735	239 001	308 736

8.4. Derivative Finanzinstrumente

in TCHF	2018	2017
Buchwert Absicherungsgeschäfte - Forderung	0	125
Buchwert Absicherungsgeschäfte - Verbindlichkeiten	4 662	1 003
Nominalwert Absicherungsgeschäfte	246 072	152 207
Laufzeit	2024 - 2026	2024 - 2026
Absicherungsverhältnis	1 : 1	1 : 1
Veränderung des Buchwerts über Gesamtergebnis (Hedge Accounting) - Swaps	-3 877	682
Veränderung des Buchwerts über Periodenerfolgsrechnung - Cap	-35	73
Effektivität (Swaps)	100 %	100 %
Verzinsung Grundgeschäft	3-Monats-Euribor	3-Monats-Euribor
Verzinsung Absicherungsgeschäft	0,40 % - 1,04 %	0,61 % - 1,30 %
Absicherungsquote der variabel verzinslichen Finanzierungen zum Jahresende	97 %	75 %

- › Die derivativen Finanzinstrumente beinhalten ausschliesslich Zins-Absicherungen von Finanzierungen für Renditeliegenschaften, die wir unter Berücksichtigung der Risikomanagement-Strategie (siehe Kapitel 11) abgeschlossen haben.
- › Wir haben im Berichts- wie auch im Vorjahr keine Reserven aus dem sonstigen Ergebnis in die Periodenerfolgsrechnung umgegliedert.

9

Verpfändete Aktiven zur Sicherstellung eigener Verpflichtungen

in TCHF	31.12.2018	31.12.2017
Flüssige Mittel	2 220	304
Entwicklungsliegenschaften	16 665	40 621
Renditeliegenschaften	387 156	220 305

Bei den obigen Werten handelt es sich um die effektive Belastung der verpfändeten Aktiven für Hypothekendarlehen und Baukredite. Der Buchwert der effektiv verpfändeten Aktiven beläuft sich auf TCHF 719 092 (Vorjahr: TCHF 447 850).

10

Finanzerfolg

in TCHF	2018	2017
Finanzaufwand		
Zinsaufwand Dritte	-8 837	-5 250
Zinsaufwand Nahestehende	0	-68
Verlust aus Änderung des beizulegenden Zeitwerts von Finanzinstrumenten	-35	0
Wertberichtigung Finanzforderungen	-145	-564
Währungsverluste	-4 607	-3 010
Übriger Finanzaufwand	-1 162	-1 661
Total Finanzaufwand	-14 786	-10 553
Finanzertrag		
Zinsertrag Dritte	18	10
Zinsertrag Assoziierte und Joint Ventures	348	1 146
Zinsertrag Nahestehende	18	0
Gewinn aus Änderung des beizulegenden Zeitwerts von Finanzinstrumenten	0	73
Währungsgewinne	127	10 690
Total Finanzertrag	511	11 919

- › Die Zunahme des Zinsaufwands resultiert weitgehend aus den im Berichts- und im Laufe des Vorjahrs abgeschlossenen Finanzierungen für die neu erworbenen Portfolios und dem Ganzjahreseffekt und der Aufstockung des Mitte 2017 abgeschlossenen Konsortialkredites.
- › Die Wertberichtigung betrifft analog dem Vorjahr die Finanzforderung gegenüber dem assoziierten Unternehmen Beach House AG. Wir haben sämtliche Darlehen gegenüber der Beach House AG wertberichtigt. Für weitere Details siehe Anhang 19.

- › Die negativen Währungseffekte betragen TCHF 4 480 gegenüber einem positiven Effekt von TCHF 7 680 im Vorjahr. Der negative Ergebnisbeitrag resultierte aus dem Kursverlust des EUR gegenüber dem CHF in der zweiten Jahreshälfte 2018.
- › Wir haben im Berichtsjahr Gruppendarlehen im Betrag von TEUR 104 000 (Vorjahr: TEUR 19 282) als Nettoinvestitionen in einen ausländischen Geschäftsbetrieb designiert. Die in der Gesamtergebnisrechnung erfassten negativen Fremdwährungseffekte betragen TCHF 3 444 (Vorjahr: positive Währungseffekte von TCHF 1 880).

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	<p>Wechselkursänderungen CHF/EUR führen zu:</p> <ul style="list-style-type: none"> › Transaktions- und Bewertungsrisiken, hauptsächlich in Bezug auf in EUR gewährte Gruppendarlehen. › Umrechnungsrisiken von Gesellschaften mit EUR als funktionaler Währung. 	<ul style="list-style-type: none"> › Ausrichtung der Erträge auf die gleiche Währung, in welcher die Kosten anfallen bzw. Finanzierungen in der Währung des Anlagegutes («natürliches Hedging»). › Designation von einzelnen langfristigen Gruppendarlehen als Nettoinvestition in einen Geschäftsbetrieb, um Fluktuationen in der Periodenerfolgsrechnung zu minimieren. › Fremdwährungsrisiken werden nicht durch derivative Instrumente abgesichert.
Zinsrisiko	<ul style="list-style-type: none"> › Steigende Zinsen verteuern Finanzierungen für Rendite- und Entwicklungsliegenschaften. 	<p>Auf Basis unserer Risikomanagement Strategie finanzieren wir Renditeliegenschaften in der Regel zu fixen Zinskonditionen für 7 – 10 Jahre, durch</p> <ul style="list-style-type: none"> › Abschluss von langfristigen festverzinslichen Finanzierungen und Überwachung der durchschnittlichen Laufzeiten. › Absicherung von variabel verzinslichen Hypothekar- und Baukrediten durch Zinssatz-Swaps oder -Collars. › Spekulativen Handel mit derivativen Finanzinstrumenten führen wir keinen durch. › Darlehen von und an Assoziierte, Joint Ventures und Nahestehende sind festverzinslich.
Kreditrisiko	<ul style="list-style-type: none"> › Ausfallrisiko von Miet- und Kundenforderungen, Finanzforderungen sowie flüssigen Mitteln. 	<ul style="list-style-type: none"> › Einholung von Bonitätsinformationen (wie Schufa, 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 Stockwerkeinheiten; Einheiten werden i.d.R. erst nach vollständiger Bezahlung oder Hinterlegung des Kaufpreises auf Notarankonten übergeben. › Bankguthaben bei guten bis erstklassigen Gegenparteien (Bankinstituten mit Ratings von BBB+ bis AAA) angelegt. › Finanzforderungen an Assoziierten und Joint Ventures für mittlerweile verkaufte Bauprojekte: Kontinuierliches Monitoring der Werthaltigkeit. › Details zu Forderungsverlusten sind in den Offenlegungen der jeweiligen Bilanzpositionen enthalten.

Identifizierte Risiken	Risiko	Risiko Management
Liquiditätsrisiko	<ul style="list-style-type: none"> › Nicht ausreichende flüssige Mittel zur Bedienung und Rückzahlung von Verbindlichkeiten. › Keine ausreichenden Kreditlinien zur Finanzierung von weiterem Wachstum. 	<ul style="list-style-type: none"> › Kurz- und mittelfristige rollende Planung der flüssigen Mittel auf Gesamtgruppenstufe. › Zur Verfügung halten von ausreichenden flüssigen Mitteln. › Laufende Überwachung von Amortisations-, Berichterstattungs- und Rückzahlungsverpflichtung auf Gruppenstufe. › Frühzeitige Einbindung von Finanzierungsinstituten im Akquisitionsprozess von neuen Objekten. › Sicherstellung von Kreditlinien auf Gruppenstufe.

11.1.1. Fremdwährungsrisiken

in TCHF	31.12.2018	31.12.2017
Gruppenweite Finanzforderungen mit CHF/EUR Risiko	219 197	182 024
Gruppenweite Finanzverbindlichkeiten mit CHF/EUR Risiko	2 176	2 133
Netto Risikopositionen	217 021	179 891
<i>Auswirkungen bei einer Stärkung des EUR um 10 % (positiv) / Schwächung des EUR um 10 % (negativ)</i>		
Periodenerfolgsrechnung	9 988	15 734
Gesamtergebnisrechnung	11 714	2 255
Auswirkung Total Eigenkapital	21 702	17 989

11.1.2. Zinsrisiko

Wir haben sowohl fest- als auch variabel verzinsliche Finanzierungen abgeschlossen. Mit Ausnahme der Finanzierungen für Entwicklungsliegenschaften sichern wir uns

bei variablen verzinslichen Finanzierungen in der Regel für einen Zeitraum von 7 bis 10 Jahren über Zinssatz-Swaps oder -Collars fest ab:

in TCHF	31.12.2018	31.12.2017
Festverzinsliche Finanzverbindlichkeiten	202 279	104 225
Variabel verzinsliche Finanzverbindlichkeiten ohne Absicherung	7 924	50 903
Variabel verzinsliche Finanzverbindlichkeiten mit Absicherung, ohne Hedge Accounting	5 575	5 901
Variabel verzinsliche Finanzverbindlichkeiten mit Absicherung, mit Hedge Accounting	242 020	146 307
Nicht verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	449	397
Finanzverbindlichkeiten und Hypothekendarlehen	458 247	307 733

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 in Planung oder im Bau hat keine direkte Auswirkung auf das Jahresergebnis, da wir die Zinsen als eine Komponente der Gesamtanlagekosten darstellen.

Für alle derivativen Finanzinstrumente mit Ausnahme eines Collars über TCHF 5 575 wenden wir Hedge Accounting an, sodass der Einfluss von Marktwertanpassungen über die Periodenerfolgsrechnung nicht wesentlich ist. Alle Berechnungen basieren auf den Buchwerten der Finanzinstrumente per Bilanzstichtag.

in TCHF	31.12.2018	31.12.2017
Veränderung Zinssatz	+ / - 0,5 %	+ / - 0,5 %
Auswirkung Zinsaufwand	40	93

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

in TCHF	31.12.2018	31.12.2017
Finanzverbindlichkeiten bis und mit 1,00 %	24 450	0
Finanzverbindlichkeiten bis und mit 2,00 %	154 683	102 380
Finanzverbindlichkeiten bis und mit 3,00 %	204 823	129 173
Finanzverbindlichkeiten bis und mit 4,00 %	70 938	68 900
Finanzverbindlichkeiten bis und mit 5,00 %	3 353	7 280
Total verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	458 247	307 733

- › Per 31. Dezember 2018 bestehen Finanzverbindlichkeiten von TCHF 449 (Vorjahr: TCHF 397) gegenüber Nahestehenden. Dabei handelt es sich um die Minderheitsanteile der GmbH & Co. KGs, die nicht verzinst werden.

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
31.12.2018						
Verbindlichkeiten ¹	4 535	157	479	0	0	5 171
Passive Rechnungsabgrenzung ²	8 429	1 623	576	0	0	10 628
Finanzverbindlichkeiten	23 134	5 092	20 646	155 179	315 706	519 757
31.12.2017						
Verbindlichkeiten ¹	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

1 Ohne Anzahlungen.

2 Nicht liquiditätswirksame Positionen im Betrag von TCHF 355 nicht aufgeführt.

- › Basis für obige Tabelle sind die vertraglich festgelegten Laufzeiten mit den kreditgebenden Banken; teils bestehen implizite Vereinbarungen zur Prolongation, welche hier aber nicht berücksichtigt sind.
- › Bei den Finanzverbindlichkeiten, die innert 0 – 3 Monaten fällig werden, handelt es sich hauptsächlich um Zins- und Amortisationszahlungen sowie eine zwischenzeitlich verlängerte Hypothekarfinanzierung im Betrag von TCHF 7 261.
- › In der Kategorie 1 – 5 Jahre ist ein Konsortialkredit über TCHF 55 747 (Vorjahr: TCHF 36 253) enthalten. Der Kredit kann auf TCHF 67 590 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	31.12.2018	31.12.2017
	Level 2	Level 2
Forderungen		
- Derivate als Sicherungsinstrumente	0	124
Verbindlichkeiten		
- Derivate zu Handelszwecken	37	3
- Derivate als Sicherungsinstrumente	4 625	1 000

11.2.2. Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Finanzinstrumente und deren Marktwerte

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

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

Für die folgenden Instrumente wurden am 31. Dezember 2018 nicht erfasste Unterschiede festgestellt:

in TCHF	31.12.2018		31.12.2017	
	Marktwert	Buchwert	Marktwert	Buchwert
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete langfristige Finanzverbindlichkeiten				
Langfristige Hypothekendarlehen	363 179	363 545	190 083	190 079
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	55 610	56 195	47 314	47 920
Total	418 789	419 740	237 397	237 999

- › 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 2018 wie auch im Vorjahr bestanden keine auszuweisenden Netting Agreements.

Plattformkosten

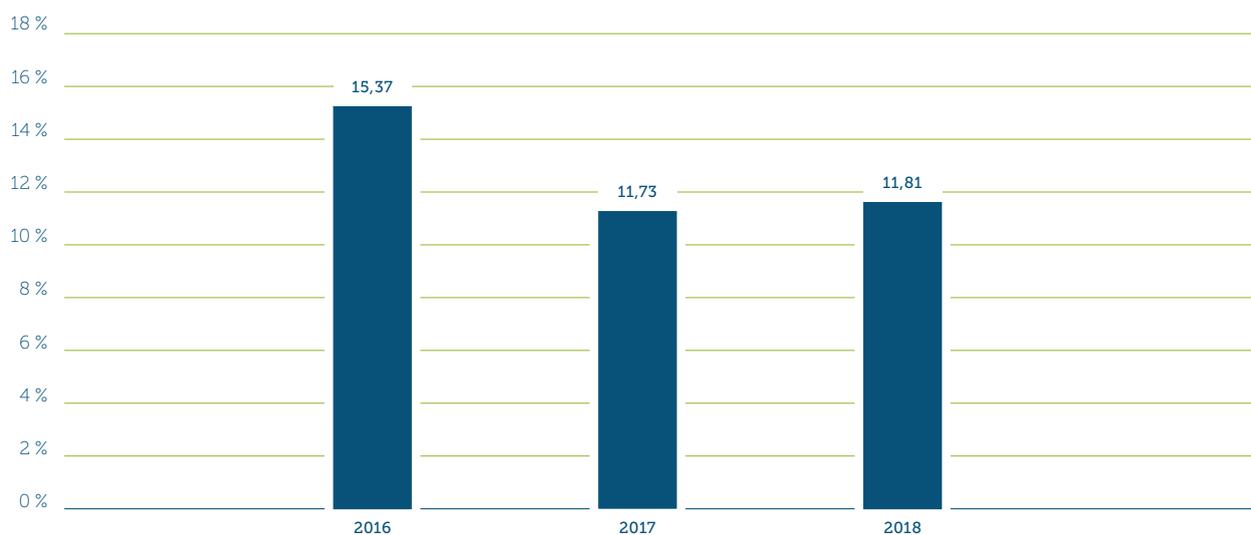
12

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	2018	2017
Gehälter	-5 435	-4 828
Sozialversicherungen	-824	-558
Personalvorsorge - leistungsorientiert	-109	10
Personalvorsorge - beitragsorientiert	-200	-131
Aktienbasierte Vergütungen	-1 626	-568
Sonstiger Personalaufwand	-461	-282
Aktiviert Eigenleistungen	252	337
Total Personalaufwand	-8 403	-6 020
Personalbestand per 31. Dezember	51	35

- › Wir haben im Berichtsjahr begonnen, Verwaltungs- dienstleistungen selbst zu erbringen («Peach Points», Liegenschaften-Buchhaltungen), anstatt diese an Dritte zu vergeben, was zu einer Erhöhung des Personalaufwands führte.
- › Die aktienbasierten Vergütungen haben sich in der Berichtsperiode durch die Ausgabe von 2 weiteren Beteiligungsprogrammen für unsere Mitarbeiter erhöht.

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, Langlebkeitsrisiko wird im Wesentlichen durch die Stiftung getragen, keine vertraglichen oder faktischen Nachschussverpflichtungen). Die Wesentlichkeit der nicht berücksichtigten Effekte wird periodisch überprüft.

Zentrale Schätzungen und Annahmen:

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

Diskontsatz

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

Inflationsrisiko

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

Lebenserwartung

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

Die Vorsorgeverbindlichkeit in der Bilanz bemisst sich wie folgt:

in TCHF	31.12.2018	31.12.2017
Verkehrswert des ausgeschiedenen anteiligen Vermögens	2 712	2 726
Barwert der Vorsorgeverpflichtung	3 616	3 682
Unterdeckung / Bilanzierte Vorsorgeverpflichtung	-904	-956

Die Vorsorgeverpflichtung entwickelte sich wie folgt:

in TCHF	2018	2017
Barwert der Verpflichtung am 1. Januar	-3 682	-3 617
Laufender Dienstzeitaufwand	-110	-117
Zinsaufwand	-25	-20
Nachzuverrechnender Dienstzeitaufwand aus Planänderungen und Settlements	0	131
Total Pensionsleistungen	-135	-6
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus Veränderung finanzieller Annahmen	111	84
Erfahrungswert bedingte Anpassungen	-178	-127
Total Neubewertungen	-67	-43
Beiträge Arbeitgeber	-73	-78
Ausbezahlte Leistungen	341	62
Barwert der Verpflichtung am 31. Dezember	-3 616	-3 682
Verkehrswert des Planvermögens am 1. Januar	2 726	2 560
Zinsertrag	18	14
Ertrag aus Planvermögen (abzüglich. Zinsertrag)	163	58
Beiträge Arbeitnehmer	73	78
Beiträge Arbeitgeber	73	78
Ausbezahlte Leistungen	-341	-62
Verkehrswert des Planvermögens am 31. Dezember	2 712	2 726

Wir haben folgende versicherungstechnischen Annahmen getroffen:

Versicherungstechnische Annahmen	2018	2017
	Diskontsatz	0,90 %
Inflation	1,00 %	1,00 %
Erwartete Gehaltssteigerungen	1,50 %	1,50 %
Erwartete Erhöhung der Pensionleistungen	0,00 %	0,00 %
Lebenserwartung in Jahren im Rücktrittsalter (Mann/Frau)	23,6/26,6	23,4/26,5

Für das Jahr 2019 erwarten wir Beiträge in der Höhe von TCHF 99 (Vorjahr: TCHF 110).

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

in TCHF	31.12.2018		31.12.2017		
	Veränderung	Auswirkung auf die Verpflichtung		Auswirkung auf die Verpflichtung	
		Erhöhung	Verminderung	Erhöhung	Verminderung
		Annahme	Annahme	Annahme	Annahme
Diskontsatz	0,50 %	1,40 %	0,40 %	1,20 %	0,20 %
Effekt auf die Vorsorgeverpflichtung		-253	288	-243	278
Effekt auf den Vorsorgeaufwand		-14	16	-14	17
Gehaltssteigerungen	0,50 %	2,00 %	1,00 %	2,00 %	1,00 %
Effekt auf die Vorsorgeverpflichtung		43	-40	45	-42
Effekt auf den Vorsorgeaufwand		4	-4	4	-4
Sterbewahrscheinlichkeit	1 Jahr				
Effekt auf die Vorsorgeverpflichtung		80	-81	77	-77
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	31.12.2018		31.12.2017	
	in TCHF	in %	in TCHF	in %
(notierte Werte in aktiven Märkten)				
Liquide Mittel	33	1	33	1
Aktien	808	30	886	33
Obligationen	1 207	45	1 167	43
Immobilien	515	19	491	18
Sonstige Anlagen	149	5	149	5
Total	2 712	100	2 726	100

Im Planvermögen sind keine Finanzinstrumente oder Immobilien der Gruppe enthalten. Die Aktiven/Passiven Steuerung erfolgt auf der Stufe des Vorsorgeplans nach Schweizer BVG Recht.

Die gewichtete durchschnittliche Dauer der leistungsorientierten Pläne beträgt 21,2 Jahre (Vorjahr: 20,5 Jahre).

14

Optionsprogramme

Wie wir die Zahlen berechnen:

Es bestehen folgende Mitarbeiterbeteiligungsprogramme:

- › Plan 2016, 2017 und 2018, 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.
- › Die letzten Optionen des Plans 2008 wurden im Geschäftsjahr 2017 ausgeübt.

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

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

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

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

14.1. Plan 2018, 2017 und 2016

In der Berichts- sowie der Vorperiode (Plan 2018 und 2017 beziehungsweise Plan 2016) hat der Verwaltungsrat neue Stock Performance Unit Programme für aktienbasierte Vergütungen genehmigt. Über Zuteilungen bestimmt der Verwaltungsrat. Die kumulierten maximalen Ansprüche auf Aktien sollen jeweils 3 % des gesamten emittierten Aktienkapitals der Gesellschaft, gemessen am jeweiligen Bestand, nicht übersteigen.

Unter den PSU-Programmen werden den Programm-Teilnehmenden Anrechte in Form von PSUs (Performance Stock Units) zugeteilt, welche abhängig von der Zielerreichung über die Leistungsperiode (Aktienkurs sowie kumuliertes Gruppenergebnis über 3 Jahre zu gleichen

Teilen für die Pläne 2018 und 2017, Börsenkapitalisierung sowie kumuliertes Gruppenergebnis über 3 Jahre zu gleichen Teilen für den Plan 2016) eine Anwartschaft auf bis zu zwei Aktien pro PSU darstellen, sofern der Begünstigte zum Ende der Leistungsperiode (Generalversammlung des letzten Jahres der Leistungsperiode) noch bei uns angestellt ist. Wir haben keinerlei gesetzliche oder faktische Verpflichtungen zum Rückkauf oder Barausgleich der Anwartschaften.

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

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

14.2. Plan 2014

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

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

Ausstehende und ausübbare Optionen der Pläne 2014 - 2018

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

Wir haben in der Berichtsperiode TCHF 1 626 (exkl. Sozialleistungen) für die Pläne 2016 - 2018 (Vorjahr: TCHF 568) der Periodenerfolgsrechnung belastet.

14.3. Plan 2008

Die letzten 3 750 Optionen wurden in der Vorperiode ausgeübt.

15

Vergütungen an Mitglieder des Verwaltungsrates und des Managements

15.1. Honorare und Gehälter des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung

in TCHF	2018			2017		
	Verwal- tungs- rat	Geschäfts- leitung	Total	Verwal- tungs- rat	Geschäfts- leitung	Total
Fixe Vergütung bar	215	880	1 095	233	880	1 113
Variable Vergütung bar	0	418	418	0	660	660
Fixe Vergütung in Aktien	247	0	247	80	0	80
Variable Vergütung in Aktien	0	286	286	0	283	283
Optionen	330	695	1 025	111	273	384
Sozial- und Nebenleistungen	44	382	426	26	387	413
Total	835	2 661	3 497	450	2 483	2 933

15.2. Gehaltene Aktien und Optionen

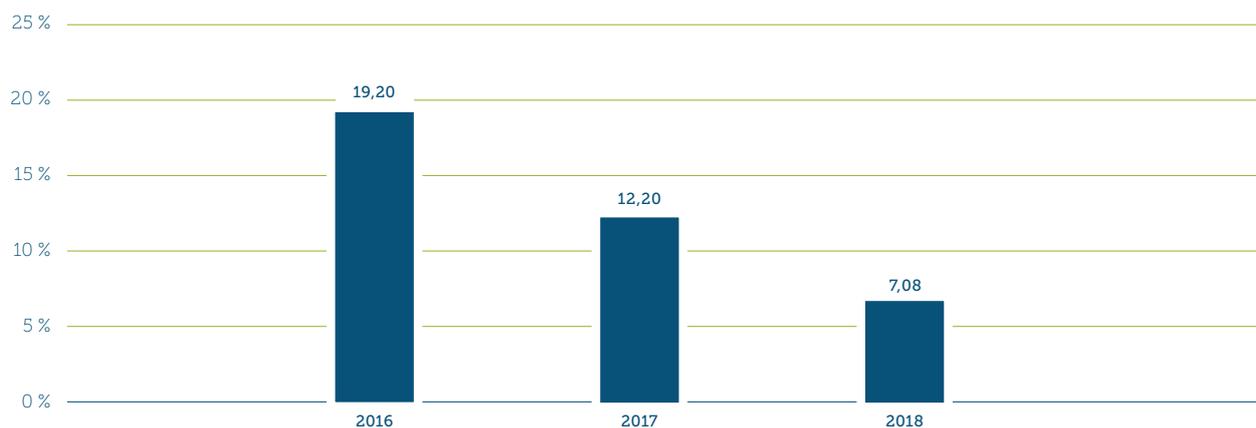
	2018			2017		
	Verwal- tungs- rat	Geschäfts- leitung	Total	Verwal- tungs- rat	Geschäfts- leitung	Total
Anzahl Aktien	135 168	836 898	972 066	131 245	850 543	981 788
Anzahl Optionen	28 000	94 000	122 000	11 000	67 000	78 000

- › In den Objektgesellschaften nehmen teilweise leitende Angestellte die Funktion als Geschäftsführer wahr. Diese sind aber nicht Mitglieder der Geschäftsleitung der Gruppe. Mitglieder der Verwaltungsräte der Tochtergesellschaften erhalten keine Entschädigung für ihre Tätigkeit.
- › Es bestehen keine Leistungsverpflichtungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses beziehungsweise aus Anlass der Beendigung des Arbeitsverhältnisses gegenüber (ehemaligen) Mitgliedern des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung.
- › Wir haben keine Darlehen an Mitglieder des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung vergeben.
- › Herrn Dr. Christian De Prati haben wir für seine Aufwendungen im Zusammenhang mit der Platzierung von Anleihen eine marktübliche Vermittlungsprovision von TCHF 62 (Vorjahr: TCHF 81) vergütet.

16

Übriger Betriebsaufwand

Übriger Betriebsaufwand in % des Betriebsergebnisses



in TCHF	2018	2017
Honorare und Rechtskosten Dritte	-1 380	-1 531
Honorare und Rechtskosten Nahestehende	-448	-294
Kapitalsteuern, Vorsteuerabzüge und sonstige Steuern	-703	-1 742
IT-Aufwände	-408	-403
Raumkosten Dritte	-313	-177
Raumkosten Nahestehende	-188	-174
Liegenschaftsaufwand (Zwischennutzung)	-183	-228
Verkaufspreisanpassungen	-200	-750
Sonstiger Betriebsaufwand	-1 217	-963
Total übriger Betriebsaufwand	-5 040	-6 262

- › In der Position Kapitalsteuer, Vorsteuerabzüge und sonstige Steuern war im Vorjahr eine Vorsteueranpassung im Umfang von TCHF 714 enthalten.

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

Gegen die Veranlagung der Grundstückgewinnsteuer aus dem Verkauf des «Gretag Areals» haben wir 2017 Rekurs vor Steuerrekursgericht erhoben. Am 5. Dezember 2018 hat das Gericht nach einer ersten Beurteilung einen Vergleichsvorschlag präsentiert, welchen die Gemeinde Regensdorf sowie wir angenommen haben. Daraus resultiert für die Gretag AG ein um TCHF 3 997 höherer Steuerbetrag, welchen wir in der Berichtsperiode erfolgswirksam erfasst haben. Durch diesen Vergleich ist die Veranlagung final und es bestehen keine weiteren Risiken.

Für die Grundstückgewinnsteuern aus dem Verkauf der Stockwerkeinheiten des Projekts «Wollerau Park» wurden entsprechende Sicherstellungen getätigt. Die finale Veranlagung ist aufgrund der ausstehenden Endabrechnung des Totalunternehmers noch offen. Es ist nicht auszuschliessen, dass die finale Veranlagung von den im Berichtsjahr berücksichtigten Werten abweicht.

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 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	2018	2017
Laufende Ertragssteuern	-6 582	-797
Latente Steuern	-4 973	-8 827
Total Ertragssteuern	-11 555	-9 624
Ergebnis vor Steuern	56 874	51 548
Steuern zum Steuersatz von 18,0 % (2017 : 21,1 %)	-10 237	-10 902
Steuersatzdifferenzen	3 977	1 914
Anpassung Grundstückgewinnsteuer Gretag AG	-3 997	0
Nicht aktivierte Verlustvorträge	-1 021	-1 304
Dauerhafte Differenzen	-618	1 408
Sonstige Effekte	342	-740
Total Ertragssteuern	-11 555	-9 624

- › 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 Harvestehuder Weg GmbH & Co. KG sowie die Peach German Properties AG. Weiter wurden im Berichtsjahr bei der Portfolio «Neukirchen L» Verlustvorträge nur im Rahmen der bestehenden passiven zeitlichen Differenzen aktiviert.
- › Die Einflüsse aus dauerhaften Differenzen stammen wie bereits im Vorjahr weitgehend aus handelsrechtlichen Wertberichtigungen von Darlehen und Beteiligungen der Gesellschaften VD Harvestehuder Weg 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.
- › In den übrigen Effekten sind mehrheitlich Anpassung von Steuerabgrenzungen basierend auf erhaltenen Steuerveranlagungen und Einschätzungen im Betrag von TCHF 665 (Vorjahr: TCHF 795) enthalten.

17.2. Latente Steuern

in TCHF	31.12.2018		31.12.2017	
	Aktiven	Passiven	Aktiven	Passiven
Entwicklungsliegenschaften	0	1 262	585	1 075
Renditeliegenschaften	0	30 027	0	20 769
Sonstige Aktiven	58	872	11	1 076
Vertragliche Vermögenswerte	246	0	0	3 907
Rückstellungen und Vorsorgeverpflichtung	191	795	202	590
Sonstige Passiven	750	66	171	0
Verlustvorträge	20 887		19 637	
Total	22 132	33 022	20 606	27 417
Gegenseitig verrechenbare Beträge	-2 580	-2 580	-4 373	-4 373
Latente Steuerguthaben	19 552		16 233	
Latente Steuerverbindlichkeiten		30 442		23 044

in TCHF	2018		2017	
	Aktiven	Passiven	Aktiven	Passiven
Latente Steuern am 1. Januar	16 233	23 044	16 135	13 860
In der Periodenerfolgsrechnung verbucht	3 208	8 208	-840	7 987
Im übrigen Gesamtergebnis verbucht	619	20	0	120
Umrechnungskursdifferenzen	-508	-830	938	1 077
Latente Steuern am 31. Dezember	19 552	30 442	16 233	23 044

17.3. Verlustvorträge

- › Wesentliche, nicht aktivierte Verlustvorträge bestehen in den Gesellschaften VD Harvestehuder Weg GmbH & Co. KG mit TCHF 21 611 (Vorjahr: TCHF 21 198), Am Zirkus 1 GmbH & Co. KG mit TCHF 17 797 (Vorjahr: TCHF 18 927) sowie Peach German Properties AG mit TCHF 18 856 (Vorjahr: TCHF 15 273).

Die Verfalljahre der Verlustvorträge stellen sich wie folgt dar:

in TCHF	31.12.2018		31.12.2017	
	Total	davon nicht aktiviert	Total	davon nicht aktiviert
Verfall in 1 - 3 Jahren	3 437	3 437	3 691	3 470
Verfall in 4 - 7 Jahren	37 462	13 346	39 332	10 913
Verfall nach 7 Jahren / Kein Verfall	124 215	53 671	117 798	58 395
Total	165 114	70 454	160 821	72 778

17.4. Nicht erfasste dauerhafte Differenzen

- › Die Veränderung der als dauerhaft qualifizierten Differenzen auf Beteiligungen und Gruppendarlehen belief sich im Berichtsjahr auf TCHF -1 616 (Vorjahr: TCHF 6 981).
- › Im Umfang von TCHF -618 (Vorjahr: TCHF 1 408) haben wir keine passiven latenten Steuern berücksichtigt, da wir diese Differenzen gegenwertig als dauerhaft einstufen.
- › Aufgrund von Beteiligungsabzügen und Gewinnabführungsverträgen haben wir auf Gewinnvorträgen keine latenten Steuern gebildet.

Übrige Offenlegungen

18

Working Capital

Wie wir die Zahlen berechnen:

Flüssige Mittel:

Kontokorrentverbindlichkeiten gegenüber Bankinstituten weisen wir unter den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten aus.

Kunden- und übrige Forderungen:

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

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

Der erwartete Verlust über die gesamte Laufzeit wird bei den offenen Mietforderungen auf Basis der Ist-Miete pro Portfolio oder Profit Center berechnet. Die Wertberichtigungssätze beliefen sich auf 0,5 % - 9 %.

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

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

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

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

Lieferanten- und übrige Verbindlichkeiten:

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

Finanzforderungen:

Die langfristigen Forderungen gegenüber dem assoziierten Unternehmen Beach House AG haben wir zu fortgeführten Anschaffungswerten bilanziert und berücksichtigen aufgrund der finanziellen Situation des Unternehmens analog der Vorjahre die erwarteten Verluste über die gesamte Laufzeit.

Die Erstanwendung von IFRS 9 hatte keinen Einfluss auf die Rechnungslegung.

18.1. Flüssige Mittel

- › Die flüssigen Mittel umfassen Kontokorrentguthaben bei Schweizer und Deutschen Banken.
- › Mietzins- und CAPEX-Konten im Betrag von TCHF 2 220 (Vorjahr: TCHF 304) waren zugunsten der kreditgebenden Banken verpfändet und in der Verwendung eingeschränkt.

18.2. Kundenforderungen

Fälligkeiten und Wertberichtigungen von Kundenforderungen:

in TCHF	Fälligkeit zum 31.12.2018					Fälligkeit zum 31.12.2017				
	Nicht fällig	1 - 4 Monate	5 - 12 Monate	> 12 Monate	Total	Nicht fällig	1 - 4 Monate	5 - 12 Monate	> 12 Monate	Total
Kundenforderungen Dritte	3 438	1 286	518	540	5 782	4 659	794	411	453	6 317
Kundenforderungen Assoziierte und Joint Ventures	3	0	0	0	3	5	3	12	302	322
Delkredere	-4	-337	-508	-515	-1 364	0	-221	-272	-349	-842
Total Kundenforderungen netto	3 437	949	10	25	4 421	4 664	576	151	406	5 797
Delkredere am 1. Januar					-842					-959
Erhöhung Delkredere					-1 279					-518
Debitorenverluste					711					504
Auflösung Delkredere					2					207
Währungsdifferenz					44					-76
Delkredere am 31. Dezember					-1 364					-842

- › Die Kundenforderungen gegenüber Dritten beinhalten hauptsächlich Forderungen aus dem Verkauf von Stockwerkeinheiten von TCHF 3 380 (Vorjahr: TCHF 4 740) sowie Forderungen gegenüber Mietern von TCHF 2 343 (Vorjahr: TCHF 1 577).
- › Die offenen Forderungen aus Stockwerkeinheiten sind grossteils auf Notaranderkonten hinterlegt und aufgrund von noch laufenden Mängelbeseitigungen noch nicht fällig.
- › Die Debitorenverluste auf Mietforderungen betragen TCHF 1 278 (Vorjahr: TCHF 624) und entsprechen 4,13 % (Vorjahr 3,72 %) der Ist-Miete.
- › Der Anstieg der Mietforderungen von TCHF 766 und Delkredere von TCHF 522 sowie der Anstieg der Debitorenverluste resultiert weitgehend aus Portfoliozukaufen im Berichts- und zum Ende des Vorjahrs.
- › Das Delkredere betraf in beiden Jahren vollumfänglich Mietforderungen von Dritten.
- › Die Forderungen gegenüber Assoziierten und Joint Ventures wurden im Berichtsjahr weitgehend beglichen.

18.3. Übrige Forderungen

in TCHF	31.12.2018	31.12.2017
Mehrwertsteuer- und Verrechnungssteuerguthaben	252	188
Netto-Nebenkostenforderungen	494	603
Sonstige Forderungen Dritte	220	131
Kaufpreisforderung Gretag	0	500
Übrige Forderungen Nahestehende	385	378
Delkredere übrige Forderungen	0	-11
Total übrige Forderungen	1 351	1 789

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

18.4. Lieferantenverbindlichkeiten

in TCHF	31.12.2018	31.12.2017
Lieferantenverbindlichkeiten Dritte	1 788	6 031
Lieferantenverbindlichkeiten Assoziierte und Joint Ventures	2	0
Lieferantenverbindlichkeiten Nahestehende	10	0
Total Lieferantenverbindlichkeiten	1 800	6 031

› Die Abnahme der Lieferantenverbindlichkeiten gegenüber Dritten steht im Zusammenhang mit dem in der Berichtsperiode weitgehend abgeschlossenen Bauprojekt «Wollerau Park».

18.5. Übrige Verbindlichkeiten und Anzahlungen

in TCHF	31.12.2018	31.12.2017
Vorausbezahlte Mieten	797	519
Mehrwertsteuer und sonstige Steuerverbindlichkeiten	1 401	1 349
Verbindlichkeiten aus Mietforderungen / Verbindlichkeiten aus Nebenkostenabrechnungen	1 032	204
Netto-Nebenkostenverbindlichkeiten	601	101
Reservationsgebühren	6	370
Sonstige Verbindlichkeiten Dritte	306	160
Übrige Verbindlichkeiten Nahestehende	25	0
Total übrige Verbindlichkeiten	4 168	2 703

› In der Position Mehrwertsteuer und sonstige Steuerverbindlichkeiten sind im Berichts- wie auch im Vorjahr die

Verrechnungssteuerverbindlichkeiten für die Zinszahlungen der Hybridanleihen enthalten.

18.6. Passive Rechnungsabgrenzungen

in TCHF	31.12.2018	31.12.2017
Abgrenzung Bau- und Sanierungskosten Dritte	5 492	4 344
Abgrenzungen für umlegbare Betriebskosten Renditeliegenschaften	3 028	2 678
Personalaufwand Dritte	940	731
Personalaufwand Nahestehende	811	887
Abgrenzung Akquisitionskosten	0	1 937
Sonstige Betriebskosten Dritte	712	1 015
Total passive Rechnungsabgrenzungen	10 983	11 592

› Die Abgrenzung Bau- und Sanierungskosten umfasst hauptsächlich erbrachte, aber noch nicht abgerechnete Leistungen für das Projekt «Wollerau Park» von

TCHF 3 460 (Vorjahr: TCHF 3 810) sowie noch nicht abgerechnete Sanierungskosten für verschiedene Renditeliegenschaften Portfolios.

19

Langfristige Finanzforderungen

in TCHF	31.12.2018	31.12.2017
Langfristige Finanzforderungen Dritte	50	464
Langfristige Finanzforderungen Assoziierten und Joint Ventures	12 769	13 424
Langfristige derivative Finanzinstrumente	0	124
Wertberichtigung	-12 769	-12 624
Total langfristige Finanzforderungen	50	1 388

› Die Forderungen gegenüber Assoziierten und Joint Ventures setzen sich in beiden Jahren sowohl aus dem ursprünglichen Verkäuferdarlehen als auch aus weiteren zu 3 % verzinslichen Darlehensforderungen ge-

genüber dem assoziierten Unternehmen Beach House AG zusammen. Wir haben diese Darlehen aufgrund des negativen Ergebnisses der Equity-Bewertung 2018 vollständig wertberichtigt.

20

Beteiligungen an Assoziierten und Joint Ventures

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

in TCHF	Beteili- gungswert	Ergebnis	Beteili- gungswert	Ergebnis
	31.12.2018	2018	31.12.2017	2017
Am Zirkus 1 GmbH & Co. KG	n.a.	n.a.	n.a.	-1 155
Am Zirkus 1 Berlin Verwaltungsgesellschaft mbH	n.a.	n.a.	n.a.	1
Beach House AG	1	0	1	0
Total Assoziierte und Joint Ventures	1	0	1	-1 154

in TCHF	Am Zirkus 1		Beach House	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Umlaufvermögen	n.a.	n.a.	870	2 238
Kurzfristige Verbindlichkeiten	n.a.	n.a.	-830	-1 942
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	n.a.	n.a.	-22 903	-22 448
Nettovermögen	n.a.	n.a.	-22 863	-22 152
Überleitung Nettovermögen				
Anfangsbestand am 1. Januar	n.a.	n.a.	-22 152	-21 264
Jahresergebnis	n.a.	n.a.	-711	-888
Endbestand am 31. Dezember	n.a.	n.a.	-22 863	-22 152
Überleitung Beteiligungswert				
Gehaltener Anteil in %		Voll- konsolidierung ab 28.12.2017	46,6 %	46,6 %
Rechnerischer Anteil in TCHF	n.a.	n.a.	-10 654	-10 323
Keine Nachschussverpflichtung, zusätzliche Wertberichtigung langfristige Finanzforderungen	n.a.	n.a.	10 655	10 324
Ausgewiesener Beteiligungswert am 31. Dezember	n.a.	n.a.	1	1

	Am Zirkus 1		Beach House	
	2018	2017	2018	2017
Gesamtergebnis der Einzelabschlüsse				
Betrieblicher Ertrag	n.a.	0	2 250	4 555
Betrieblicher Aufwand	n.a.	-421	-2 354	-4 765
Finanzaufwand	n.a.	-1 023	-607	-678
Jahresergebnis	n.a.	-1 444	-711	-888
Sonstiges Ergebnis	n.a.	-2 255	0	0
Gesamtergebnis	n.a.	-3 699	-711	-888
Überleitung Ergebnis				
Gehaltener Anteil in %	n.a.	80,0 %	46,6 %	46,6 %
Rechnerischer Anteil in TCHF mit Effekt auf die Periodenerfolgsrechnung	n.a.	-1 155	-331	-414
Keine Nachschussverpflichtung, zusätzliche Wertberichtigung langfristige Finanzforderungen	n.a.	0	331	414
Ergebnis Assoziierte und Joint Ventures am 31. Dezember	n.a.	-1 155	0	0

20.1. Joint Venture Am Zirkus 1

› Im Dezember des Vorjahres haben wir die Anteile des Joint Venture Partners erworben. Die beiden «Am Zir-

kus 1» Gesellschaften werden seit dem Geschäftsjahr 2017 vollkonsolidiert. Für Details siehe Anhang 21.

20.2. Assoziiertes Unternehmen Beach House

› Die Beach House AG hielt über die Condominium Beach House AG das Entwicklungsprojekt «Peninsula Beach House» in Wädenswil.

› Im Berichtsjahr haben laufende Finanzierungszinsen das Ergebnis belastet. Im Vorjahr waren dies neben der Zinsbelastung vor allem auch tiefere Verkaufspreise im Rahmen des Abverkaufs der letzten Einheiten.

› Es besteht keine Nachschusspflicht. Im Umfang des erwarteten Gesamtverlustes haben wir die langfristigen Finanzforderungen wertberichtigt. Für Details siehe Anhang 19.

Alle Gesellschaften sind privat gehalten, es bestehen keine Marktwerte.

Konsolidierungskreis

Wie wir die Zahlen berechnen:

Gruppengesellschaften

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

Transaktionen und nicht beherrschende Anteile

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

Assoziierte Unternehmen und Joint Ventures

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

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

	Ref.	Sitz	Grundkapital	Anteil Mutter	Anteil Gruppe	Nicht beherrschende Anteile
Schweiz			TCHF	in %	in %	in %
Peach Property Group AG	1/4	Zürich	5 487			
Peach German Properties AG	4	Stansstad	100	100,0		
WSZ Residential Development AG	3	Lachen	100	100,0		
Gretag AG	2/3	Zürich	500	100,0		
Österreich			TEUR	in %	in %	in %
East West Wohnbau GmbH	3	Innsbruck	18	99,0		1,0

	Ref.	Sitz	Grund- kapital	Anteil Mutter	Anteil Gruppe	Nicht beherr- schende Anteile
Deutschland			TEUR	in %	in %	in %
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	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	2	Köln	25		100,0	
Portfolio Eschwege GmbH	2	Köln	25		100,0	
Portfolio Heidenheim I GmbH	2	Köln	25		100,0	
Portfolio Heidenheim II GmbH	2	Köln	25		100,0	
Peach Wertgrund GmbH	2	Köln	25		100,0	
Portfolio Projekt IX GmbH	2	Köln	25		100,0	
Portfolio Projekt X GmbH	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 Harvestehuder Weg 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	in %	in %	in %
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 2018

Primogon AG

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

Schooren Vermietungs GmbH im Liquidation

- › Liquidation der Gesellschaft per Juni 2018.

Portfolio Heidenheim I GmbH und Portfolio Heidenheim II GmbH

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

Portfolio Projekt IX GmbH und Portfolio Projekt X GmbH

- › Gründung im Juni 2018 als Reservegesellschaften mit einem Stammkapital von TEUR 25.

21.2. 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 Harvestehuder Weg III GmbH & Co. KG

- › Verschmelzung mit Harvestehuder Weg 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 1 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 %	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.

22

Rückstellungen

Zentrale Schätzungen und Annahmen:

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

in TCHF	2018			2017		
	Garantiearbeiten	Übrige Rückstellungen	Total	Garantiearbeiten	Übrige Rückstellungen	Total
Anfangsbestand 1. Januar	4 462	540	5 002	2 319	689	3 008
Zugang Konsolidierungskreis	0	0	0	715	85	800
Bildung Rückstellungen	839	716	1 555	1 324	191	1 515
Verwendete Rückstellungen	-785	-263	-1 048	-167	-192	-359
Auflösung Rückstellungen - erfolgswirksam	-66	-26	-92	0	-269	-269
Währungsumrechnung	-143	-12	-155	271	36	307
Endbestand zum 31. Dezember	4 307	955	5 262	4 462	540	5 002
Kurzfristige Rückstellungen	3 891	813	4 704	3 438	499	3 937
Langfristige Rückstellungen	416	142	558	1 024	41	1 065

- › Die Rückstellung für Garantiarbeiten betrifft analog Vorjahr hauptsächlich die Projekte «H36», «yoo berlin» und «Zirkus 1». Weiter haben wir im Berichtsjahr eine Garantierückstellung für das Projekt «Wollerau Park» gebildet.
- › In den übrigen Rückstellungen sind mehrheitlich Rückstellungen für Baurekurse sowie der in bar zu vergütende Sozialleistungsanteil der aktienbasierten Vergütung 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 Stockwerkeigentümergeinschaft «Schooren Kilchberg» eine Verjährungseinredeverzichtserklärung bis 31. August 2018 abgegeben. Die Garantie ist ausgelaufen.

24

Operatives Leasing

24.1. Die Gruppe als Leasingnehmer

Die zukünftigen Leasingverpflichtungen aus operativen Leasingverträgen betragen:

in TCHF	31.12.2018			31.12.2017		
	Erbpacht	Übrige	Total	Erbpacht	Übrige	Total
Bis 1 Jahr	508	421	929	338	415	753
1 - 5 Jahre	2 033	707	2 740	1 351	613	1 964
Mehr als 5 Jahre	30 795	0	30 795	22 458	0	22 458
Total	33 336	1 128	34 464	24 147	1 028	25 175

- › Der Leasingaufwand für das Geschäftsjahr 2018 betrug TCHF 907 (Vorjahr: TCHF 694). Die Zunahme ist grösstenteils auf höhere Mietaufwendungen sowie zusätzlich übernommene Erbpachtverträge zurückzuführen.

24.2. Die Gruppe als Vermieter

Aus langfristigen Mietverträgen resultieren folgende Mieterträge:

in TCHF	31.12.2018	31.12.2017
Bis 1 Jahr	2 011	1 956
1 - 5 Jahre	2 297	1 945
Mehr als 5 Jahre	422	420
Total	4 730	4 321

- › Im Wesentlichen umfasst diese Position 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 17. Dezember 2018 haben wir mit notariell beglaubigtem Kaufvertrag 94,9 % der Gesellschaftsanteile einer Immobiliengesellschaft erworben. Die Gesellschaft hält 221 Wohnungen in Marl mit jährlichen Sollmieteinnahmen von rund TCHF 1 270.
- › Am 9. Januar 2019 haben wir 94,9 % der Gesellschaftsanteile einer Immobiliengesellschaft erworben. Die Gesellschaft hält 200 Wohnungen in Kaiserlautern mit jährlichen Sollmieteinnahmen von rund TCHF 1 100.
- › Beide Erwerbe qualifizieren nicht als Unternehmenszusammenschluss nach IFRS 3 und werden per 1. Januar 2019 als Kauf von Aktiven und Verbindlichkeiten erfasst. Wir haben bei den Käufen weder Angestellte noch Prozesse übernommen.



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 Konzernbilanz zum 31. Dezember 2018, der Konzernersfolgsrechnung, der Konzerngesamtergebnisrechnung, dem Konzerneigenkapitalnachweis und der Konzerngeldflussrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Konzernanhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Konzernrechnung (Seiten 57 bis 123) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2018 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 3'000'000

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

Wesentlichkeit

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

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

Gesamtwesentlichkeit Konzernrechnung	CHF 3'000'000
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 Immobilienanlagengeschäft darstellt.

Umfang der Prüfung

Zur Durchführung angemessener Prüfungshandlungen haben wir den Prüfungsumfang so ausgestaltet, dass wir ein Prüfungsurteil zur Konzernrechnung als Ganzes abgeben können, unter Berücksichtigung der Konzernorganisation, der internen Kontrollen und Prozesse im Bereich der Rechnungslegung sowie der Branche, in welcher der Konzern tätig ist. Wir haben hierbei insbesondere jene Bereiche berücksichtigt, in denen Ermessensentscheide getroffen werden. Dies trifft zum Beispiel auf wesentliche Schätzungen in der



Rechnungslegung zu, bei denen Annahmen gemacht werden und die von den zukünftigen Ereignissen abhängen. Die Prüfungshandlungen wurden von einem zentralen Prüfungsteam in der Schweiz und Deutschland durchgeführt und adressierten alle Konzernaktiven und -passiven.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

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

Bewertung der Renditeliegenschaften

<i>Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt</i>	<i>Unser Prüfungsvorgehen</i>
<p>Die Renditeliegenschaften stellen mit CHF 694 Millionen (84 % der Bilanzsumme) eine bedeutende Bilanzposition des Konzerns zum 31. Dezember 2018 dar.</p> <p>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 80).</p> <p>Wir erachten die Prüfung der Bewertung der Renditeliegenschaften als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt wegen der Höhe der Bilanzposition, der Bedeutung der Angemessenheit des Bewertungsmodells und der zugrundeliegenden Annahmen in der Bewertung.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Der Konzern liess sämtliche Renditeliegenschaften von einem unabhängigen Liegenschaftsexperten per 31. Dezember 2018 bewerten.</p>	<p>Wir haben die Ausgestaltung und Existenz der für den Bewertungsprozess der Liegenschaften relevanten Kontrollen beurteilt und überprüft.</p> <p>Zudem haben wir insbesondere folgende Prüfungshandlungen vorgenommen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. • Wir haben mit Unterstützung unserer Prüfungssachverständigen Stichproben von Bewertungen in Bezug auf die Bewertungsmethodik, -annahmen und -ergebnis beurteilt. Die Stichprobenauswahl basiert auf einer Mehrjahresplanung (Rotation) und weitergehenden analytischen Prüfungshandlungen (risikobasiert). <p>Wir erachten das von der Geschäftsleitung angewandte Bewertungsverfahren und die darin verwendeten Parameter als eine angemessene und ausreichende Grundlage für die Bewertung der Renditeliegenschaften.</p>



Aktiven aus steuerlichen Verlustvorträgen

<i>Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt</i>	<i>Unser Prüfungsvorgehen</i>
<p>Der Konzern verfügt über Verlustvorträge von CHF 165 Millionen und hat latente Steuerguthaben von CHF 21 Millionen aktiviert. Die latenten Steuerguthaben aus Verlustvorträgen stellen eine bedeutende Bilanzposition dar.</p> <p>Wie in der Erläuterung 17 im Anhang der Konzernrechnung (ab Seite 109) ausgeführt, ist für die Aktivierung der Verlustvorträge IAS 12 massgebend.</p> <p>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.</p> <p>Es besteht das Risiko, dass Verlustvorträge ungenutzt verfallen, sollten geplante Gewinne nicht rechtzeitig realisiert werden können.</p>	<p>Wir haben die Ausgestaltung und Existenz der relevanten Kontrollen beurteilt und überprüft.</p> <p>Zudem haben wir insbesondere folgendes für die bedeutenden Aktiven aus steuerlichen Verlustvorträgen geprüft:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wie besprochen 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. <p>Unsere Prüfungsergebnisse stützen die Annahmen der Geschäftsleitung zur Aktivierbarkeit und Werthaltigkeit der steuerlichen Verlustvorträge.</p>

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, 15. März 2019



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

Peach Property Group AG
Geschäftsleitung
Neptunstrasse 96
8032 Zürich | Switzerland

Zürich/Frankfurt, 12. März 2019

Bericht des unabhängigen Schätzungs- experten

An die Geschäftsleitung der Peach Property Group AG

Referenz-Nummern:
102079.0041
106128.0014

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 2018 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 Accounting 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 2018 bis 31. Dezember 2018 wurden 83 Liegenschaften besichtigt.

Ergebnisse

Per 31. Dezember 2018 wurden von Wüest Partner die Werte der insgesamt 206 Anlageliegenschaften und Anlageliegenschaften-Cluster sowie 4 Entwicklungsliegenschaften nach IAS 40 ermittelt:

- 203 Anlageliegenschaften und Anlageliegenschaften-Cluster in Deutschland: 596.102.200 EUR
- 1 Entwicklungsliegenschaft in Deutschland: 3.080.000 EUR
- 3 Anlageliegenschaften in der Schweiz: 22.383.000 CHF
- 3 Entwicklungsliegenschaften in der Schweiz: 47.639.200 CHF

Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2018 bis 31. Dezember 2018 fanden keine Veräußerungen von Liegenschaften statt. Es wurden vier Portfolios zugekauft, insbesondere in den Regionen Minden, Kaiserslautern und Saarbrücken, Heidenheim sowie im Ruhrgebiet und Niedersachsen.

Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

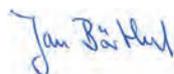
Im Einklang mit der Geschäftspolitik von Wüest Partner erfolgte die Bewertung der Liegenschaften der Peach Property unabhängig und neutral. Sie dient lediglich dem vorgängig genannten Zweck. Wüest Partner übernimmt keine Haftung gegenüber Dritten.

Bewertungshonorar

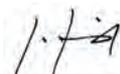
Die Vergütung für die Bewertungsleistungen erfolgt unabhängig vom Bewertungsergebnis. Sie basiert auf der Anzahl der zu erstellenden Bewertungen.

Zürich/Frankfurt, 12. März 2019

Wüest Partner AG / W&P Immobilienberatung GmbH



Jan Bärthel MRICS, Geschäftsführer, Partner



Patrik Schmid MRICS, Partner



Volker Ottenströer, Leiter Standort Hamburg, Director



Einzelabschluss der Peach Property Group AG 2018

Bilanz	134
Erfolgsrechnung	136
Anhang zur Jahresrechnung	137
Bericht der Revisionsstelle	150

Bilanz

Aktiven			
in TCHF	Anhang	31.12.2018	31.12.2017
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel		23 946	40 154
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen			
Dritte		1	0
Gruppe		13 452	10 826
Assoziierte und Joint Ventures	3	3	323
Delkredere		-1	0
Kurzfristige Finanzforderungen			
Gruppe	4	35 564	56 193
Übrige kurzfristige Forderungen			
Dritte		221	161
Gruppe		0	27
Entwicklungsliegenschaften	5	789	0
Aktive Rechnungsabgrenzungen			
Dritte		65	40
Gruppe	6	133	1 945
Total Umlaufvermögen		74 173	109 668
Anlagevermögen			
Finanzanlagen			
Gruppe	7	134 759	100 628
Assoziierte und Joint Ventures	7	12 769	12 624
Wertberichtigung	8	-34 380	-32 964
Übrige langfristige Forderungen			
Dritte		50	50
Beteiligungen	9	40 296	41 856
Wertberichtigung	10	-352	-1 912
Sachanlagen		62	47
Immaterielle Werte	11	254	69
Total Anlagevermögen		153 458	120 398
Total Aktiven		227 631	230 066

Bilanz (Fortsetzung)

Passiven			
in TCHF	Anhang	31.12.2018	31.12.2017
Fremdkapital			
Kurzfristiges Fremdkapital			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
Dritte	12	69	4 022
Gruppe	12	9 183	23
Assoziierte und Joint Ventures		2	0
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten			
Dritte	13	9 963	50 240
Gruppe	13	4 016	7 898
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten			
Dritte		1 162	1 165
Gruppe		0	33
Nahestehende		11	0
Laufende Steuerverpflichtungen		225	179
Passive Rechnungsabgrenzungen			
Dritte		4 151	4 254
Nahestehende und Organe		926	1 061
Kurzfristige Rückstellungen	15	916	682
Total kurzfristiges Fremdkapital		30 624	69 557
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten			
Dritte	14	114 611	69 769
Gruppe	14	21 560	25 640
Langfristige Rückstellungen	15	1 839	491
Total langfristiges Fremdkapital		138 010	95 900
Total Fremdkapital		168 634	165 457
Eigenkapital			
Aktienkapital		5 488	5 443
Gesetzliche Kapitaleinlagen*		73 950	72 693
Gesetzliche Gewinnreserven		5 522	5 522
Bilanzverlust			
Vortrag	2	-19 128	-27 837
Ergebnis		-6 821	8 802
Eigene Kapitalanteile	20	-14	-14
Total Eigenkapital		58 997	64 609
Total Passiven		227 631	230 066

* Per 31.12.2018 TCHF 65 889 bestätigt.

Erfolgsrechnung

in TCHF	Anhang	31.12.2018	31.12.2017
Ertrag aus Bautätigkeit und Entwicklung	16	-969	23 262
Aufwand aus Bautätigkeit und Entwicklung	16	-7 199	-22 812
Erfolg aus Bautätigkeit und Entwicklung		-8 168	450
Übriger Betriebsertrag	17	6 699	3 761
Betriebsergebnis		-1 469	4 211
Personalaufwand		-4 619	-4 087
Übriger Betriebsaufwand		-2 448	-2 241
Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)		-8 536	-2 117
Wertberichtigungen	8 / 10	-1 535	-2 390
Abschreibungen		-107	-139
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		-10 178	-4 646
Finanzertrag	18	13 882	19 589
Finanzaufwand	18	-10 529	-6 141
Ergebnis vor Steuern		-6 825	8 802
Ertragssteuern		4	0
Ergebnis nach Steuern		-6 821	8 802

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 Obliga-

tionenrechts 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 nach-

haltig unter den bisherigen Buchwert erfassen wir eine Wertberichtigung.

1.3 Kurzfristige und langfristige Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten bilanzieren wir zum Nominalwert. Verbindlichkeiten, die innert Jahresfrist zur Rückzahlung fällig werden weisen wir als kurzfristige, solche die 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 Schät-

zung 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 ver-

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

1.6 Fremdwährungspositionen

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

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

	31.12.2018	31.12.2017
EUR	1,1263	1,1695

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

Fusion mit der Primogon AG

Mit Eintrag im Handelsregister vom 19. Juni 2018 haben wir die Aktiven und Passiven der Primogon AG rückwirkend per 1. Januar 2018 in einer Mutter-Tochter-Absorpti-

on übernommen. Den dabei entstandenen Fusionsverlust in der Höhe von TCHF 93 haben wir mit dem Verlustvortrag verrechnet.

3 Forderungen und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

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

4 Kurzfristige Finanzforderungen

in TCHF	31.12.2018	31.12.2017
Primogon AG ¹	0	870
WSZ Residential Development AG	0	15 291
Peach Property Group (Deutschland) AG	35 470	40 031
Yoo Berlin Verwaltung GmbH	0	1
VD Harvestehuder Weg II GmbH & Co. KG	94	0
Total kurzfristige Finanzforderungen Gruppe	35 564	56 193

¹ Abgang im Rahmen der Fusion mit Primogon AG.

Die Finanzforderung gegenüber der WSZ Residential Development AG haben wir im Berichtsjahr vollständig beglichen.

Die Finanzforderungen gegenüber der Peach Property Group (Deutschland) AG und der VD Harvestehuder Weg II GmbH & Co. KG haben sich aufgrund von Umgliederungen zwischen kurz- und langfristigen Positionen verändert.

5 Entwicklungsliegenschaften

Im Rahmen der Fusion mit der Primogon AG ist die letzte verbleibende Einheit des Entwicklungsprojektes «Seelofts» in Rorschach (St. Gallen) an uns übergegangen.

in TCHF	31.12.2018	31.12.2017
Entwicklungskosten	1 179	0
Wertberichtigung von Entwicklungsliegenschaften	-390	0
Total Entwicklungsliegenschaften	789	0

Der Buchwert entspricht dem Marktwert gemäss Bewertung von Wüest Partner vom 31. Dezember 2018.

6 Aktive Rechnungsabgrenzungen

Die aktiven Rechnungsabgrenzungen haben wir im Berichtsjahr aufgelöst. Siehe auch Anhang 16.

7

Finanzanlagen

in TCHF	31.12.2018	31.12.2017
Peach German Properties AG	40 382	30 203
East West Wohnbau GmbH	1 406	1 314
Schooren Vermietungs GmbH in Liquidation ¹	0	130
Peach Property Group (Deutschland) AG	72 766	50 000
Yoo Berlin GmbH & Co. KG	7 529	6 846
VD Harvestehuder Weg I GmbH & Co. KG	12 391	11 810
VD Harvestehuder Weg II GmbH & Co. KG	0	80
Peach Wertgrund GmbH	0	5
Am Zirkus 1 Berlin GmbH & Co. KG	285	240
Gruppe	134 759	100 628
Beach House AG ²	12 769	12 624
Assoziierte und Joint Ventures	12 769	12 624
Total Finanzanlagen	147 528	113 252

1 Wurde im Berichtsjahr liquidiert.

2 Konsolidierte Werte Beach House AG sowie Condominium Beach House AG.

Die Zunahme der Finanzanlagen gegenüber der Peach German Properties AG und der Peach Property Group (Deutschland) AG ist weitgehend auf zusätzliche Portfo-

lio-Finanzierungen für Tochter- und Enkelgesellschaften zurückzuführen.

8

Wertberichtigung Finanzanlagen

in TCHF	31.12.2018	31.12.2017
East West Wohnbau GmbH	1 406	1 314
Schooren Vermietungs GmbH in Liquidation ¹	0	130
Yoo Berlin GmbH & Co. KG	7 529	6 846
VD Harvestehuder Weg I GmbH & Co. KG	12 391	11 810
Am Zirkus 1 Berlin GmbH & Co. KG	285	240
Gruppe	21 611	20 340
Beach House AG ²	12 769	12 624
Assoziierte und Joint Ventures	12 769	12 624
Total Wertberichtigung Finanzanlagen	34 380	32 964

1 Wurde im Berichtsjahr liquidiert.

2 Konsolidierte Werte Beach House AG sowie Condominium Beach House AG.

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

9

Beteiligungen

Firma	Ref.	Sitz	Grundkapital	Direkte Beteiligung	Indirekte Beteiligung	Nicht beherrschende Anteile	Abchlussdatum
Schweiz			TCHF	in %	in %	in %	
Peach German Properties AG	4	Stansstad	100	100,0			31.12.
WSZ Residential Development AG	3	Lachen	100	100,0			31.12.
Gretag AG	2/3	Zürich	500	100,0			31.12.
Österreich			TEUR	in %	in %	in %	
East West Wohnbau GmbH	3	Innsbruck	18	99,0		1,0	31.12.
Deutschland			TEUR	in %	in %	in %	
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	2	Köln	25		100,0		31.12.
Portfolio Rheinland GmbH	2	Köln	25		94,9	5,1	31.12.
Portfolio Kaiserlautern I GmbH & Co. KG	2	Köln	1 000		100,0		31.12.
Portfolio Kaiserlautern 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	2	Köln	25		100,0		31.12.
Portfolio Eschwege GmbH	2	Köln	25		100,0		31.12.
Portfolio Heidenheim I GmbH	2	Köln	25		100,0		31.12.
Portfolio Heidenheim II GmbH	2	Köln	25		100,0		31.12.
Peach Wertgrund GmbH	2	Köln	25		100,0		31.12.
Portfolio Projekt IX GmbH	2	Köln	25		100,0		31.12.
Portfolio Projekt X GmbH	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.

1 Dienstleistungsgesellschaft
2 Projektgesellschaft Renditeliegenschaften
3 Projektgesellschaft Entwicklungsliegenschaften

4 Beteiligungs- und Finanzierungsgesellschaft
5 Verwaltungsgesellschaft/Komplementärin

Firma	Ref.	Sitz	Grund-	Direkte	Indi-	Nicht	Ab-
			kapital	Beteili-	rekte	beherr-	
			TEUR	gung	Beteili-	sche	datum
				in %	gung	Anteile	
					in %	in %	
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.
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	51		100,0		31.12.
Am Zirkus 1 Berlin Verwaltungs GmbH	5	Köln	26		100,0		31.12.
Assoziierte Unternehmen			TCHF	in %	in %	in %	
Beach House AG	4	Wädenswil	100	46,6			31.12.
Condominium Beach House AG ¹	3	Zürich	100		46,6		31.12.

1 100% Beteiligung der Beach House AG

1 Dienstleistungsgesellschaft

2 Projektgesellschaft Renditeliegenschaften

3 Projektgesellschaft Entwicklungsliegenschaften

4 Beteiligungs- und Finanzierungsgesellschaft

5 Verwaltungsgesellschaft/Komplementärin

10

Wertberichtigungen Beteiligungen

Die Wertberichtigungen betreffen folgende Beteiligungen:

in TCHF	31.12.2018	31.12.2017
East West Wohnbau GmbH	165	165
Peach German Properties AG	140	140
Primogon AG ¹	0	1 560
Beach House AG	47	47
Total Wertberichtigungen Beteiligungen	352	1 912

1 Abgang im Rahmen der Fusion mit Primogon AG.

11

Immaterielle Werte

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

12

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Verbindlichkeiten gegenüber Dritten haben wir weitgehend beglichen. Aufgrund des Vergleichsvorschlags in der Sache Grundstücksgewinnsteuer Gretag Areal haben

wir Ende Berichtsjahr eine Gutschrift für erbrachte Entwicklungsleistungen in der Höhe von TCHF 9 400 erstellt. Siehe auch Anhang 16.

13

Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten

13.1 Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten Dritte

In dieser Position sind ein Darlehen eines Dritten im Betrag von TCHF 8 992 sowie die abgegrenzten Zinsen der Wandelhybrid- und der Optionshybridanleihe enthalten.

Die im Vorjahr in dieser Position ausgewiesene Hybridanleihe haben wir wie geplant im Berichtsjahr zurückbezahlt.

13.2 Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten Gruppe

in TCHF	31.12.2018	31.12.2017
Gretag AG	2 109	4 999
VD Berlin Chausseestrasse 106 GmbH & Co. KG	1 783	2 776
Sonstige Gruppendarlehen	124	123
Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten Gruppe	4 016	7 898

Die Verbindlichkeit gegenüber der Gretag AG haben wir im Berichtsjahr teilweise beglichen.

14

Langfristige Finanzverbindlichkeiten

14.1 Langfristige Finanzverbindlichkeiten Dritte

Im Berichtsjahr haben wir ein Darlehen von Dritten im Betrag von TCHF 3 183 zurückbezahlt und ein Darlehen über TCHF 8 945 in die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten

umgegliedert. Darüber hinaus haben wir eine Optionshybridanleihe mit einem Nominalwert von TCHF 58 321 begeben.

Die Konditionen sind wie folgt:

Optionshybridanleihe (Ausgabe 2018)

Nominalwert:	TCHF 58 321
Zinssatz:	1,75 % p.a., vom Emissionsdatum bis 22. Juni 2023 (inkl.) 3-Monats-Libor + 9,25 % p.a. ab 22. Juni 2023
Nennbetrag:	TCHF 1
Laufzeit:	unbegrenzt; erstmals kündbar durch den Emittenten per 22. Juni 2023
Optionsanteil:	pro Obligation 4 Optionsscheine
Ausübungsfrist:	25. Juni 2018 - 25. Juni 2021 Umwandlung in Namensaktien zu je CHF 1,00
Ausübungspreis:	CHF 25,00
ISIN:	41 737 602 / CH 0417376024
Ausgeübt 2018:	1 444 Optionsscheine

Wandelhybridanleihe (Ausgabe 2017)

Nominalwert:	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. Oktober 2017 - 30. Dezember 2020 Umwandlung in Namensaktien zu je CHF 1,00
Wandelpreis:	CHF 29,50
ISIN:	38 195 225 / CH 0381952255
Wandlungen 2018:	TCHF 670

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

Anwendung der Effektivzinsmethode über die Laufzeit der Anleihe auf.

14.2 Langfristige Finanzverbindlichkeiten Gruppe

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten bestehen analog dem Vorjahr gegenüber der Gretag AG. Den im Ge-

schäftsjahr 2019 zu amortisierenden Anteil haben wir in die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten umgegliedert.

15

Rückstellungen

in TCHF	31.12.2018	31.12.2017
Garantierückstellungen	133	393
Aktienbasierte Vergütungen	213	218
Sonstige Rückstellungen	570	71
Kurzfristige Rückstellungen	916	682
Aktienbasierte Vergütungen	1 839	491
Langfristige Rückstellungen	1 839	491
Total Rückstellungen	2 755	1 173

Die Rückstellung für aktienbasierte Vergütungen hat sich in der Berichtsperiode durch die Ausgabe von zwei Beteiligungsprogrammen weiter erhöht.

16

Ertrag und direkter Aufwand abgewickelter Projektvolumen

Wir haben die Entwicklungs- und Bautätigkeit im Auftrag der WSZ Residential Development AG für das Projekt «Wollerau Park» im ersten Quartal des Berichtjahres grösstenteils abgeschlossen. Die daraus resultierenden Erträge und Aufwendungen beliefen sich auf TCHF 9 734 beziehungsweise TCHF 6 188.

Gegen die Veranlagung der Grundstückgewinnsteuer aus dem Verkauf des Gretag Areals und der damit verbunde-

nen Verrechnung des Entwicklungshonorars, haben wir 2017 Rekurs vor Steuerrekursgericht erhoben. Am 5. Dezember 2018 hat das Gericht nach einer ersten Beurteilung einen Vergleichsvorschlag präsentiert, welchen die Gemeinde Regensdorf und wir angenommen haben. Die daraus resultierende Anpassung des Entwicklungshonorars belastete den Ertrag mit TCHF 11 345.

17 Übriger Betriebsertrag

Die im übrigen Betriebsertrag enthaltenen Gruppenumlagen haben sich hauptsächlich aufgrund der zusätzlich erbrachten Leistungen erhöht.

18 Finanzertrag und -aufwand

Die Abnahme des Finanzertrages resultierte weitgehend aus dem um TCHF 4 750 tieferen Fremdwährungsergebnis aufgrund der negativen Kursentwicklung des EUR gegenüber dem CHF sowie dem Wegfall der im Vorjahr enthaltenen Dividendenzahlung von TCHF 7 000.

Der Finanzaufwand hat sich im Berichtsjahr durch die Ausgabe der Optionshybridanleihe sowie durch den Gesamteffekt der Wandelhybridanleihe um TCHF 569 erhöht. Weiter haben um TCHF 2 900 höhere Währungsverluste die Position belastet.

19 Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen

in TCHF	31.12.2018	31.12.2017
Total Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	83	77

20 Eigene Kapitalanteile

in TCHF	31.12.2018		31.12.2017	
	Anzahl	Wert	Anzahl	Wert
Anfangsbestand	906	14	92	1
Kauf	0	0	814	13
Total eigene Kapitalanteile	906	14	906	14

21

Verpfändete und anderweitig belastete Aktiven

Mit Rangrücktritt belastete Aktiven	TEUR	31.12.2018		31.12.2017
		TCHF	TCHF	TCHF
East West Wohnbau GmbH	1 245	1 402		1 310
Schooren Vermietungs GmbH in Liquidation ¹	0	0		119
Peach German Properties AG		20 050		17 150
Primogon AG ²		0		250
Peach Property Group (Deutschland) AG	20 500	23 090		18 828
VD Harvestehuder Weg I GmbH & Co. KG ³	10 006	11 270		11 810
Yoo Berlin GmbH & Co. KG ³	6 666	7 508		6 846
Forderungen gegenüber Gruppe		63 320		56 313
Beach House AG		4 682		4 724
Condominium Beach House AG		7 976		7 857
Forderungen gegenüber Assoziierten und Joint Ventures		12 658		12 581
Total mit Rangrücktritt belastete Aktiven		75 978		68 894

1 Wurde im Berichtsjahr liquidiert.

2 Abgang im Rahmen der Fusion mit Primogon AG.

3 Anschaffungswert inkl. geäußerte Zinsen von käuflich erworbenen Darlehen. Der Rangrücktritt umfasst zusätzlich die zum Kaufzeitpunkt bereits wertberichtigten Werte.

22

Anzahl Vollzeitstellen

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

23

Nicht bilanzierte Leasingverbindlichkeiten

in TCHF	31.12.2018		31.12.2017
Miete	247		566
Fahrzeuge	141		54
Total nicht bilanzierte Leasingverbindlichkeiten	388		620

24

Bürgschaften, Eventualverbindlichkeiten und Garantieverpflichtungen zugunsten Dritter

in TCHF	31.12.2018	31.12.2017
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
Die Peach Property Group AG sichert mittels eines Patronats die Erfüllung der Verbindlichkeiten der East West Wohnbau GmbH. Das Patronat ist auf TEUR 55 (Vorjahr: TEUR 130) beschränkt.	62	146
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 53 (Vorjahr: TEUR 43) beschränkt.	60	51
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. Die Garantie ist auf TEUR 50 500 (Vorjahr: TEUR 31 011) beschränkt.	56 880	36 266
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.	1 183	1 228
Im Zusammenhang mit einem Darlehen für «Erkrath Wohnen» bürgt Peach Property Group AG gegenüber der Bank für deren Ansprüche der gegenüber Portfolio Erkrath Wohnen GmbH. Die Bürgschaft ist auf TEUR 2 000 beschränkt.	2 253	2 339
Im Zusammenhang mit einer Neufinanzierung bei den Portfolios «Neukirchen L» und «Neukirchen S» sichert Peach Property Group AG mittels selbstschuldnerischer Bürgschaft gegenüber der Bank die Erfüllung der Verbindlichkeiten von Peach Property Group (Deutschland) AG als Kreditnehmerin zu. Die Garantie ist auf TEUR 8 000 beschränkt.	9 011	9 356
Im Zusammenhang mit der Finanzierung des Portfolios «Oberhausen» sichert Peach Property Group AG mittels selbstschuldnerischer Bürgschaft gegenüber der Bank die Erfüllung der Verbindlichkeiten der Portfolio Oberhausen GmbH als Kreditnehmerin zu. Die Garantien sind auf TEUR 9 040 (Vorjahr: TEUR 7 500) beschränkt.	10 181	8 770
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.	3 379	3 508
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 5 350 (Vorjahr: TEUR 4 500) beschränkt.	6 025	5 262
Im Zusammenhang mit dem Verkauf von «Am Zirkus 1» an einen Spezial-Immobilienfonds der KanAm Grund sichert Peach Property Group AG mittels zwei Patronaten gegenüber der Käuferin die Erfüllung der Verbindlichkeiten der Am Zirkus 1 Berlin GmbH & Co. KG als Verkäuferin zu. Die Patronate sind auf TEUR 4 500 beschränkt.	5 068	5 263

in TCHF	31.12.2018	31.12.2017
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.	924	959
Im Zusammenhang mit der (Re-)Finanzierung des Portfolios «Bochum II» sichert Peach Property Group AG mittels selbstschuldnerischer Bürgschaft gegenüber der Bank die Erfüllung der Verbindlichkeiten der Portfolio Bochum II GmbH als Kreditnehmerin zu. Die Bürgschaft ist auf TEUR 2 650 beschränkt.	2 985	0
Im Zusammenhang mit dem Vollzug des Kaufvertrags «Kaiserslautern» stellen 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. Die Eventualverbindlichkeit beträgt weniger als TEUR 10.	11	0
Im Zusammenhang mit der Finanzierung des Portfolios «Nordhessen II» sichert Peach Property Group AG mittels selbstschuldnerischer Bürgschaft gegenüber der Bank die Erfüllung der Verbindlichkeiten der Portfolio Nordhessen II GmbH als Kreditnehmerin zu. Die Bürgschaft ist auf TEUR 2 200 beschränkt.	2 478	0
Im Zusammenhang mit der Finanzierung des Portfolios «Heidenheim» sichert Peach Property Group AG mittels selbstschuldnerischer Bürgschaft gegenüber der Bank die Erfüllung der Verbindlichkeiten der Portfolio Heidenheim I GmbH und Portfolio Heidenheim II GmbH als Kreditnehmerinnen zu. Die Bürgschaft ist auf TEUR 12 000 beschränkt.	13 516	0
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.	0	3 303
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 75 beschränkt.	0	88
Im Zusammenhang mit dem Abschluss des Kaufvertrags über 1 109 Wohneinheiten sichert Peach Property Group AG Vertragsstrafeansprüche der Verkäufer gegen die Portfolio Ostwestfalen GmbH zu. Die Bürgschaft ist auf TEUR 1 000 beschränkt.	0	1 169
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.	0	316
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 Stockwerkeigentümergeinschaft «Schooren Kilchberg» eine Verjährungseinredeverzichtserklärung bis 31.08.2018 abgegeben.	0	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.

25

Von Verwaltungsrat, Geschäftsleitung und Mitarbeitenden gehaltene Beteiligungswerte und Optionen

in Stück	31.12.2018			31.12.2017		
	Aktien	Optionen	davon PSUs	Aktien	Optionen	davon PSUs
Verwaltungsrat	135 168	28 000	28 000	131 245	11 000	11 000
Geschäftsleitung	836 898	94 000	54 000	850 543	67 000	27 000
Mitarbeitende	6 644	18 000	18 000	7 336	6 000	6 000
Total	978 710	140 000	100 000	989 124	84 000	44 000

26

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 2018 und der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 133 bis 149) zum 31. Dezember 2018 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 1'100'000

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

Als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt haben wir das folgende Thema identifiziert:

- Bewertung von Beteiligungen und Gruppenforderungen

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

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



Wesentlichkeit

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

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

<i>Gesamtwesentlichkeit</i>	CHF 1'100'000
<i>Herleitung</i>	0.5 % der Vermögenswerte (Total Aktiven)
<i>Begründung für die Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit</i>	Als Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit wählten wir das Total der Vermögenswerte, da die Gesellschaft hauptsächlich Beteiligungen hält und Darlehen an Konzerngesellschaften gewährt. Zudem stellen die Vermögenswerte eine allgemein anerkannte Bezugsgrösse für Wesentlichkeitsüberlegungen von Holdinggesellschaften dar.

Umfang der Prüfung

Unsere Prüfungsplanung basiert auf der Bestimmung der Wesentlichkeit und der Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Darstellungen der Jahresrechnung. Wir haben hierbei insbesondere jene Bereiche berücksichtigt, in denen Ermessensentscheide getroffen wurden. Dies trifft zum Beispiel auf wesentliche Schätzungen in der Rechnungslegung zu, bei denen Annahmen gemacht werden und die von zukünftigen Ereignissen abhängen, die von Natur aus unsicher sind. Wie in allen Prüfungen haben wir das Risiko der Umgehung von internen Kontrollen durch die Geschäftsleitung und, neben anderen Aspekten, mögliche Hinweise auf ein Risiko für beabsichtigte falsche Darstellungen berücksichtigt.

Berichterstattung über besonders wichtige Prüfungssachverhalte aufgrund Rundschreiben 1/2015 der Eidgenössischen Revisionsaufsichtsbehörde

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



Bewertung von Beteiligungen und Gruppenforderungen

<i>Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt</i>	<i>Unser Prüfungsvorgehen</i>
<p>Beteiligungen und Gruppenforderungen stellen mit CHF 202 Millionen den grössten Teil der Aktiven dar.</p> <p>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 137)</p> <p>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.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>Unsere Prüfungsergebnisse stützen die von der Geschäftsleitung und vom Verwaltungsrat getroffenen Annahmen in der Beurteilung der Werthaltigkeit der Beteiligungen und Gruppenforderungen.</p>

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 Rechnungslegungs-



grundsatz 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 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 Jahresrechnung existiert.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers AG

René Rausenberger
Revisionsexperte
Leitender Revisor

Philipp Gnädinger
Revisionsexperte

Zürich, 15. März 2019



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 2018:

19. März 2019

Generalversammlung:

9. Mai 2019 in Zürich

Publikation Halbjahresergebnis 2019:

Donnerstag, 22. August 2019

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, 2019

Der Jahresbericht 2018 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