

Halbjahresbericht 2019

Kennzahlen

Die Peach Property Group ist ein Immobilieninvestor mit einem Anlageschwerpunkt im wohnwirtschaftlichen Bereich in Deutschland. Im Zentrum unserer Aktivitäten stehen dabei unsere Mieter. Mit innovativen Lösungen für moderne Wohnbedürfnisse bieten wir klare Mehrwerte.

Das Portfolio besteht aus renditestarken Bestandsimmobilien, typischerweise in B-Städten im Einzugsgebiet von Ballungsräumen. Daneben entwickeln wir ausgesuchte Immobilien für den eigenen Bestand oder zur Vermarktung im Stockwerkeigentum. Die Aktivitäten umfassen die gesamte Wertschöpfungskette von der Standortevaluation über den Erwerb bis zum aktiven Asset Management und der Vermietung oder dem Verkauf der Objekte.

Wir haben unseren Hauptsitz in Zürich sowie den deutschen Gruppensitz in Köln. Die Peach Property Group AG ist an der SIX Swiss Exchange kotiert.

Peach Property Group (konsolidiert)		30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
Betriebsertrag	in TCHF	51 789	119 707	65 039
Betriebsergebnis	in TCHF	33 309	71 149	37 110
Ergebnis vor Steuern	in TCHF	25 351	56 874	30 653
Ergebnis nach Steuern	in TCHF	22 267	45 319	26 496
NAV IFRS	in TCHF	310 949	301 252	316 555
NAV Marktwert	in TCHF	322 412	314 061	328 391
Eigenkapital	in TCHF	310 949	301 252	316 555
davon Hybrid-Eigenkapital	in TCHF	113 059	112 841	138 873
Eigenkapitalquote (IFRS)	in %	36,3	36,7	45,9
Eigenkapitalquote (NAV Marktwert) ¹	in %	37,1	37,7	46,8
Marktwert Immobilienportfolio ¹	in TCHF	793 257	747 248	586 606
Mitarbeitende		66	51	43
Anzahl Aktien (à CHF 1.00)		5 639 347	5 487 627	5 470 592
Aktienkapital	in TCHF	5 639	5 487	5 471
Verwässerter Gewinn je Aktie	in CHF	2,70	5,56	3,25
Verwässerter FFO I je Aktie ²	in CHF	-0,46	-1,01	0,17
NAV IFRS je Aktie ³	in CHF	35,09	34,33	32,48
NAV Marktwert je Aktie ^{1,3}	in CHF	37,12	36,67	34,64
Börsenkurs	in CHF	34,10	27,90	30,40
Börsenkapitalisierung ⁴	in TCHF	191 893	153 080	166 278

1 Marktwert berechnet auf Basis der unabhängigen Wüest Partner-Bewertung.

2 Per 30.06.2019 und 31.12.2018 ohne Berücksichtigung des verwässernden Effekts.

3 Ohne Berücksichtigung Hybrid-Eigenkapital.

4 Ohne eigene Aktien.

Inhalt

Editorial	4
Portfolio	8
Konzernrechnung	15
Konsolidierte Periodenerfolgsrechnung	16
Konsolidierte Gesamtergebnisrechnung	17
Konsolidierte Bilanz	18
Konsolidierte Geldflussrechnung	20
Veränderung des konsolidierten Eigenkapitals	22
Anhang zur Konzernrechnung	26
Kontakt / Termine / Impressum	51



Reto A. Garzetti
Präsident des Verwaltungsrats



Dr. Thomas Wolfensberger
Chief Executive Officer

Liebe Aktionärin, lieber Aktionär,

das erste Halbjahr 2019 stand für die Peach Property Group im Zeichen von Investitionen: Einerseits haben wir durch zwei Akquisitionen zum Jahresbeginn den Immobilienbestand um rund 4 Prozent auf 8 775 Wohnungen erhöht. Andererseits haben wir über CHF 8,7 Mio. in die Modernisierung unseres Portfolios investiert und damit 376 Wohnungen saniert – mehr als doppelt so viele wie in der Vorperiode. Auch haben wir durch gezielte Massnahmen die Dienstleistungsqualität für unsere Mieter erhöht: Wir haben einen weiteren Peach Point in Nordhessen eröffnet und die Bauarbeiten für zwei weitere solche Mieter-Shops begonnen. Diese Investitionen zahlen sich aus: So haben wir im ersten Halbjahr eine Reduktion des Leerstandes um knapp 11 Prozent auf neu noch 940 leerstehende Wohnungen erreicht; das entspricht

rund 10,7 Prozent des Wohnungsbestands. Durch weitere geplante Modernisierungen werden wir viele dieser Wohnungen kurzfristig dem Markt zuführen können. Weiter haben wir stark in unsere Mitarbeiter, Prozesse und Systeme investiert und können nun rund 55 Prozent aller Mieter selbst durch unsere Peach Points betreuen.

Der Mietertrag konnte damit – und auch durch die Zukäufe – gegenüber der Vorperiode um rund 40 Prozent auf über CHF 19 Mio. gesteigert werden und der Wert des Bestandsportfolios erklomm eine neue Höchstmarke von knapp CHF 750 Mio. Unter dem Strich erzielten wir einen Gewinn nach Steuern von CHF 22,3 Mio. und steigerten das Eigenkapital – ganz im Sinne unserer Aktionäre – auf rund CHF 311 Mio.

Bestand durch Kauf von 421 Wohnungen auf 8 775 Einheiten erweitert

Anfang Januar 2019 haben wir 200 Wohnungen in Kaiserslautern in unmittelbarer Nachbarschaft zu den bestehenden Einheiten übernommen. Unser Wohnportfolio in dieser Region stieg dadurch auf gut 1 350 Einheiten. Im Oktober dieses Jahres werden wir in Kaiserslautern einen neuen Peach Point eröffnen und damit die Mieternähe und Synergien in der Verwaltung nochmals deutlich erhöhen. Ebenfalls zum Jahresbeginn erfolgte der Eigentumsübergang von 221 Wohnungen im nordrhein-westfälischen Marl und deren Integration in unser Portfolio im Rhein-Ruhr-Gebiet. Gleichzeitig haben wir einzelne Wohnungen veräussert, die Bestandteil von Ankaufsportfolios waren,

aber aus gewissen Gründen (z.B. Teileigentum) nicht unserem Fokus entsprechen. Dazu gehören 11 Eigentumswohnungen in Heidenheim und ein kleines Portfolio von 79 Wohnungen in Bad Grund in Ostwestfalen. Insgesamt konnten wir diese Wohnungen zu Preisen veräussern, die rund 3 Prozent über unseren Buchwerten lagen.

Unser gesamter Wohnungsbestand belief sich zum Ende des ersten Halbjahres 2019 auf 8 775 Einheiten mit einer vermietbaren Gesamtfläche von knapp 600 000 Quadratmetern. Das entspricht einer Steigerung von jeweils 4 Prozent im Vergleich zum Jahresende 2018.

Investitionen für unsere Mieter I: Dienstleistungen weiter ausgebaut

Im ersten Halbjahr 2019 haben wir auch die Dienstleistungen für unsere Mieter ausgebaut, um die Mieterzufriedenheit zu steigern. Ein weiterer Meilenstein im Berichtszeitraum war diesbezüglich die Eröffnung unseres dritten Peach Points. Neben Oberhausen und Heidenheim gibt es nun auch in Nordhessen – und zwar in Witzenhausen – ein Ladengeschäft als direkte Anlaufstelle für Mieter. Durch diese drei Peach Points betreuen wir insgesamt über 4 800 Wohnungen, also mehr als die Hälfte unseres gesamten Bestands. Im 2. Halbjahr werden wir weitere Peach Points in Minden (Ostwestfalen) und Kaiserslautern eröffnen und dann rund 85 Prozent unserer Mieter direkt mit den eigenen Mieterläden betreuen.

Im Mai dieses Jahres haben wir die bisher grösste Pflanzenaktion durchgeführt, bei der wir rund 15 000 Pflanzen an unsere Mieter verschenkt haben. Die Mieter konnten diese dann auf ihren Balkonen oder an Hauseingängen pflanzen.

Dass sich Mieterservice und ein persönlich und konsequent geführter Dialog mit unseren Mietern auszahlen, zeigt beispielsweise die auf 83 Prozent gestiegene Zufriedenheitsquote nach Interaktionen mit unseren Mitarbeitern.

Investitionen für unsere Mieter II: Modernisierungsmassnahmen der Wohnungen

In den ersten sechs Monaten 2019 flossen insgesamt CHF 8,7 Mio. in Modernisierungsmassnahmen unserer Bestandsimmobilien, was rund 73 Prozent der von uns im gesamten Jahr 2018 investierten Summe entspricht. Insbesondere haben wir damit die Sanierung von 376 Wohnungen umgesetzt und mit der Sanierung von weiteren 128 Wohnungen begonnen.

127 Einheiten (rund 1,4 Prozent) reserviert bzw. es konnten bereits Mietverträge abgeschlossen werden, 129 befinden sich in Vermarktung (ebenfalls rund 1,4 Prozent) und 128 (ebenfalls 1,4 Prozent) sind derzeit in Sanierung. Der grosse Rest (rund 550 Wohnungen) ist unsere Vermietungsreserve, die wir in den nächsten Quartalen sukzessive in die Sanierung und Vermarktung bringen werden.

Die sanierten Wohnungen konnten wir zu höheren als erwarteten Mieten am Markt absetzen. Zum Stichtag reduzierte sich die Anzahl nicht vermieteter Wohnungen wie erwähnt um rund 11 Prozent auf 940 Einheiten, was 10,7 Prozent des Bestands entspricht. Von diesen sind

Berücksichtigt man die höheren Neuvermietungsmieten, die wir durchschnittlich auf dem Leerstand erzielen, ergibt sich daraus ein Mietpotenzial von rund 13,5 Prozent, beziehungsweise CHF 6,3 Mio. (nach 14,6 Prozent zum Ende des Vorjahrs).

Mieteinnahmen bei CHF 19,3 Mio. – Direkte Kosten unterproportional gestiegen

Durch die im Vorjahr sowie in der Berichtsperiode getätigten Akquisitionen, die Leerstandsreduktionen sowie Mieterhöhungen legte die Ist-Miete im ersten Halbjahr 2019 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um rund 40 Prozent auf CHF 19,3 Mio. zu. Die Mieten der bereits in der Vorperiode gehaltenen Bestände konnten wir im ersten Halbjahr 2019 „like-for-like“ um 2,5 Prozent steigern. Bei den annualisierten Sollmieten liegen wir nun bei CHF 46,4 Mio., was einem Plus von knapp 6 Prozent zum Jahresende 2018 entspricht.

Mieten deutlich reduzieren. Im Gegensatz dazu legten die Gehälter inkl. Sozialversicherungen um rund 31 Prozent auf total 4,1 Mio. zu. Dies spiegelt die höheren Anfangsinvestitionen zur Integration der neuen Bestände sowie die Investitionen zur Erhöhung der Mieterzufriedenheit und zum Insourcing der Verwaltung wider. Für die Zukunft erwarten wir dadurch signifikante Effizienzsteigerungen. Auf der Seite des übrigen Betriebsaufwands sind wir schon weiter – dieser stieg trotz des deutlichen Wachstums unseres Immobilienportfolios und der Mieteinnahmen um nur rund 4 Prozent im Vergleich zur Vergleichsperiode.

Durch das weitere Insourcing konnten wir die direkten Verwaltungskosten von 13,2 auf 9,4 Prozent der Ist-



Marktwert der Bestandsliegenschaften deutlich erhöht – sämtliche Entwicklungsprojekte nahezu abgeschlossen

Durch die Ankäufe sowie die Steigerung der Mieten konnten wir im ersten Halbjahr den Marktwert des Bestandsportfolios weiter erhöhen. Zum 30. Juni 2019 stand ein Plus von knapp 8 Prozent auf CHF 746 Mio. zu Buche nach CHF 694 Mio. zum 31. Dezember 2018. Dabei machen Akquisitionen knapp 80 Prozent der Steigerung aus und Fortschritte bei den Bestandsimmobilien ca. 20 Prozent. Die Bruttorendite reduzierte sich gegenüber der Vorperiode leicht von 5,5 auf 5,3 Prozent.

Durch den Abschluss des Projektes „Wollerau Park“ und der Übergabe der letzten Wohnungen in Berlin und in

Rorschach konnten alle verbliebenen Entwicklungsprojekte mit Ausnahme des Projektes „Peninsula“ in Wädenswil nahe Zürich abgeschlossen werden. Entsprechend ergab sich ein im Vergleich zur Vorperiode geringeres Ertragsvolumen aus diesem Bereich: Für das erste Halbjahr 2019 verbuchten wir Erträge von verkauften Einheiten von CHF 7,3 Mio. nach CHF 21,9 Mio. in der Vergleichsperiode. Beim letzten verbleibenden Projekt in Wädenswil mit seinen 58 Wohnungen rechnen wir voraussichtlich noch für 2019 mit einer Baubewilligung.

Vorsteuergewinn bei über CHF 25 Mio. – Eigenkapital bei CHF 311 Mio.

Wir haben im Berichtszeitraum trotz des erwartungsgemäss deutlich reduzierten Entwicklungsbereiches einen Vorsteuergewinn von CHF 25,4 Mio. erreicht – nach CHF 30,7 Mio. im ersten Halbjahr 2018. Das Ergebnis nach Steuern belief sich auf CHF 22,3 Mio. nach CHF 26,5 Mio. in der Vorperiode. Beim unverwässerten FFO I (freie Mittel aus operativer Tätigkeit) kamen wir im ersten Halbjahr 2019 unter Ausklammerung der

periodenfremden Steuernachzahlung aus dem Verkauf des Gretag Areals von 2016 auf CHF 0,29 pro Aktie nach CHF 0,24 im ersten Halbjahr 2018. Mit einem Eigenkapital von CHF 310,9 Mio. und liquiden Mitteln von CHF 32,9 Mio. zum Halbjahresende 2019 sind wir für die weitere positive Geschäftsentwicklung und die Umsetzung unserer Pläne finanziell solide aufgestellt.



Ausblick auf das zweite Halbjahr 2019 – weiterer Ausbau und Optimierung des Bestands

In 2019 werden wir den Bestand weiter ausbauen und uns somit unserem mittelfristigen Ziel von 11 000 Wohnungen sukzessive annähern. Unseren Fokus für den weiteren Jahresverlauf 2019 legen wir auch auf den Abschluss von Sanierungsarbeiten, den Abbau des Leerstands und den erweiterten Mieter-Service. Bis zum Jahresende 2019 werden wir sämtliche Wohnungen in unserem Portfolio selbst verwalten, momentan arbeiten wir bei einigen Im-

mobilien noch mit externen Dienstleistern zusammen. Darüber hinaus wollen wir nach den grossen Integrationschritten die operativen Prozesse weiter optimieren, um die Effizienz zu steigern. Wir sehen uns bestens dafür aufgestellt, die uns gesetzten Ziele zu erreichen und den Wert des Immobilienportfolios weiter zu steigern.

Dank

Wir freuen uns sehr, wenn Sie uns als Aktionärinnen und Aktionäre auf unserem weiteren Wachstumsweg begleiten. Gleichzeitig möchten wir uns bei Ihnen für Ihr Vertrauen bedanken, das Sie unserer Gesellschaft entgegen-

bringen. Unser Dank gilt auch unseren Geschäftspartnern für die gute Kooperation und unseren Mitarbeitern für Ihr grosses Engagement.

Reto A. Garzetti
Präsident des Verwaltungsrats

Dr. Thomas Wolfensberger
Chief Executive Officer

Bestandsportfolio

Die Peach Property Group ist ein auf deutsche Wohnimmobilien spezialisierter Immobilieninvestor. Wir bieten modernen und bezahlbaren Wohnraum und legen Wert auf ein angenehmes Wohnumfeld. Wir richten unsere Massnahmen und unsere Dienstleistungen in hohem Masse auf die Zufriedenheit unserer Mieter und deren langfristige Bindung aus.

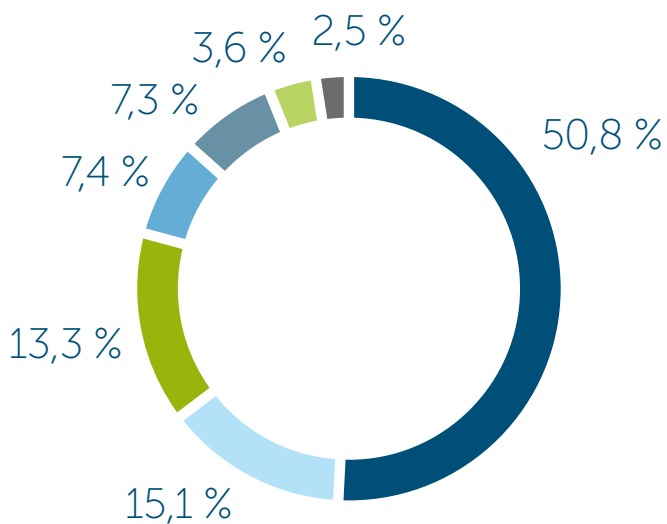
Schwerpunkt beim Ankauf neuer Immobilien ist der Ausbau unserer bestehenden Wohnportfolios, um Synergieeffekte in der Verwaltung zu erreichen. Unsere Portfolios befinden sich vorrangig in B-Städten im Einzugsgebiet von

Ballungsräumen in Deutschland. Insgesamt zählen wir fast 8 800 Wohnungen zu unserem Immobilienportfolio mit einer vermietbaren Wohnfläche von rund 566 000 Quadratmetern. Davon befindet sich ein Grossteil in Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz und Baden-Württemberg. Auch sind wir in Nordhessen und mit ausgewählten Immobilien in Niedersachsen vertreten. Wohnungen in der Schweiz, in Wädenswil, machen einen sehr geringen Prozentsatz unseres Portfolios aus; mehr als 99 Prozent der Wohneinheiten befinden sich in Deutschland. Mittelfristig wollen wir unseren Immobilienbestand auf 11 000 Wohnungen ausbauen.

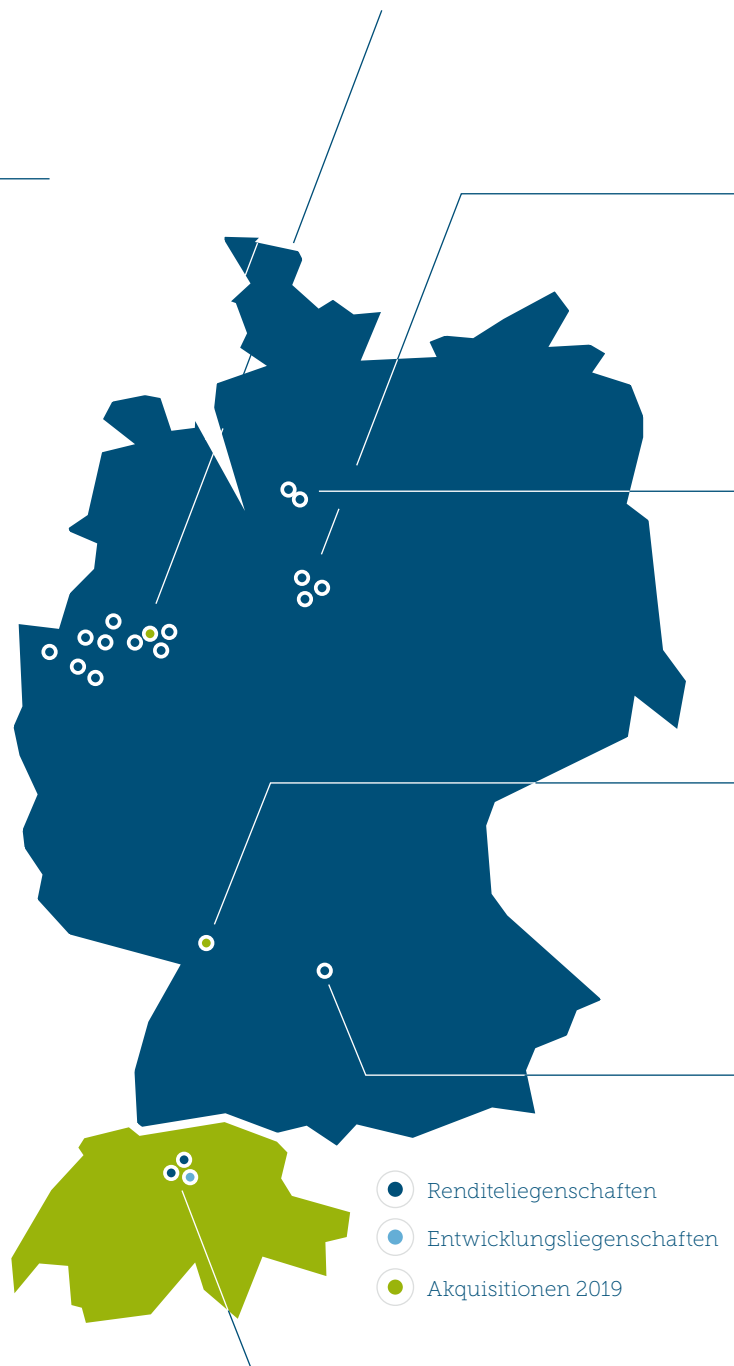
Portfoliostruktur

Aufteilung nach Bundesländern per 30. Juni 2019

% Soll-Mieterträge



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





**Oberhausen
inkl. Mülheim
sowie Bochum/
Hamm**
1 695
Wohnungen
seit 2017 bzw. 2018



Marl
221 Wohnungen
ab 2019



Ostwestfalen
1 247
Wohnungen
seit 2018



Bochum II
172 Wohnungen
seit 2017



Rheinland
377 Wohnungen
seit 2016



Neukirchen
567 Wohnungen
seit 2015



Erkrath Wohnen
142 Wohnungen
seit 2012



**Dortmund
Monument**
seit 2012



Dortmund Office
2 533 m² Büro/Gewerbe
seit 2012



Nordhessen
336 Wohnungen
seit 2014



Nordhessen II
789 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
1 050 Wohnungen
seit 2018



Mews & Gardens
29 Wohnungen
seit 2013



**Wädenswil
Peninsula**
58 Wohnungen



Bakery
4 401 m² Gewerbe
seit 2009

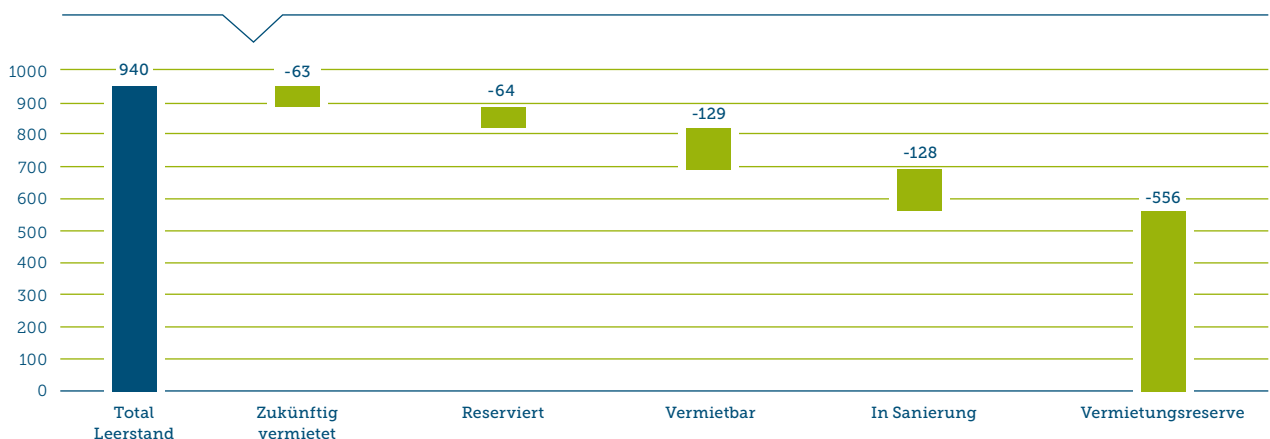
Das erste Halbjahr 2019 war geprägt durch die Integration der in 2018 erworbenen Wohnungen sowie den weiteren Ausbau und die wertschaffende Weiterentwicklung des Immobilienbestands. Zum Jahresbeginn 2019 kamen insgesamt 421 Wohnungen zum Bestand neu hinzu: 221 Einheiten in Nordrhein-Westfalen und 200 Einheiten in Rheinland-Pfalz. Dass wir mit unseren Immobilien aktiv arbeiten, wird unter anderem durch deren Wertsteigerung dokumentiert. So konnten wir den Marktwert der Immobilien im ersten Halbjahr 2019 bereinigt um Akquisitionen und unsere Investitionen um rund 2,2 Prozent steigern. Dies haben wir durch aktive Arbeit mit unseren Wohnungen erreicht, welche eine Erhöhung der „like-for-like“ Miete um rund 2,5 Prozent ermöglichte. Die neuen Wohnungen mit eingerechnet, stieg der Wert des Bestandsportfolios in den ersten sechs Monaten 2019 auf CHF 746 Mio. von CHF 694 Mio. am Bilanzstichtag 2018.

Im Berichtszeitraum haben wir CHF 8,7 Mio. in die Sanierung unserer Wohnungen investiert. Hinzu kamen CHF 2,8 Mio. für Kleinstandhaltungen. Darüber hinaus bieten wir unseren Mietern ein Plus an Service: durch mitt-

lerweile drei Peach Points, d.h. durch Ladengeschäfte in Innenstädten, durch die verstärkte elektronische Kommunikation zum Beispiel mittels Mieter-App und Mieter-Internetportal sowie durch Mieter-Feste. Dadurch erreichen wir eine hohe Mieterzufriedenheit und können Massnahmen an den Objekten zügig und an den Wünschen unserer Mieter ausgerichtet umsetzen.

Unser Portfolio generierte im ersten Halbjahr 2019 eine Ist-Miete von CHF 19,3 Mio. – rund 40 Prozent mehr als in der Vorperiode. Wir haben die Anzahl leerstehender Wohnungen dabei um 11 Prozent deutlich reduzieren können: Zum 30. Juni 2019 standen noch 940 Wohnungen leer, was einer Quote von 10,7 Prozent entspricht. Von diesen sind 40 Prozent bereits zukünftig vermietet oder reserviert bzw. sind derzeit in Vermietung oder in Sanierung, was einem unmittelbar vermietbaren Leerstand von rund 4,4 Prozent entspricht. Die verbleibenden Einheiten sind aktuell nicht vermietbare Wohnungen, welche wir in den nächsten Quartalen sukzessive sanieren und danach vermieten werden.

Analyse Leerstand Wohneinheiten



Kombiniert mit höheren Neuvermietungsrenten ergibt dies ein Vermietungspotenzial von 13,5 Prozent auf dem Gesamtbestand. Rund 36 Prozent der leerstehenden

Wohnungen stammen aus den grossen Sanierungsprojekten in Fassberg und Neukirchen-Vluyn.

Portfolio-Kennzahlen

		30.06.2019		31.12.2018
Anzahl Wohneinheiten		8 775		8 442
Gesamtfläche in m ²		599 596		577 000
Wohnfläche in m ²		565 979		543 773
Gewerbefläche in m ² (GF DIN 277)		31 114		30 724
Bürofläche in m ² (GF DIN 277)		2 502		2 502
Ist-Mietertrag in TCHF		19 285		29 644
Instandhaltungskosten in TCHF		2 811		3 301
Verwaltungs- und Betriebskosten in TCHF		1 882		4 070
Leerstandskosten in TCHF		996		1 616
Sollmiete in TCHF p.a.		46 427		43 939
Leerstand (# Wohneinheiten in Prozent aller Wohneinheiten)	940	10,7 %	1 054	12,5 %
Leerstand (# Wohneinheiten in Prozent aller Wohneinheiten) ohne Sanierungsprojekte Neukirchen L und Fassberg	605	7,2 %	649	7,9 %
Durchschnittliches Vermietungspotenzial Total in Prozent der Sollmiete / ohne Sanierungsobjekte Neukirchen L und Fassberg	13,5 %	9,8 %	13,6 %	9,6 %
Marktwert in TCHF		746 206		693 740
Bruttomietrendite / ohne Sanierungsobjekte Neukirchen L und Fassberg	5,3 %	5,4 %	5,6 %	5,6 %
Nettomiete-/Cashflow-Rendite / ohne Sanierungsobjekte Neukirchen L und Fassberg	3,4 %	3,6 %	3,8 %	4,0 %

Details Portfolio

in TCHF

30.06.2019

Ort	Anzahl Wohnungen	Fläche in m ²	Baujahr (Urbau)	Marktwert ¹	Sollmiete p.a. Nettokalt	Vermietungspotenzial	Mietrendite Brutto ²	Mietrendite Netto/CF ³
Bakery, Wädenswil	0	4 401	1833 (1966)	9 570	652	3,1 %	6,6 %	5,6 %
Mews, Wädenswil	16	1 100	1874 (1991)	7 250	296	12,5 %	3,4 %	2,7 %
Gardens, Wädenswil	13	769	1874 (1991)	5 494	200	0,4 %	3,8 %	3,2 %
Munster	376	25 759	1959 / 1967	23 305	1 713	6,5 %	6,8 %	5,0 %
Fassberg ⁵	287	19 733	1958	11 057	1 239	38,6 %	6,6 %	0,2 %
Erkrath Wohnen	142	13 055	1978	25 350	1 339	6,6 %	4,8 %	3,5 %
Dortmund Rheinische Str. 167-171	0	2 533	1922 (1997)	2 231	225	23,9 %	7,3 %	3,5 %
Dortmund Rheinische Str. 173 ⁴	0	12 772	1922	6 218	7	n.a.	n.a.	n.a.
Neukirchen-Vluyn L ⁵	513	34 791	1974 / 1981	25 826	2 674	59,9 %	3,5 %	1,7 %
Neukirchen-Vluyn S	54	3 130	1974 / 1981	2 161	198	9,0 %	8,2 %	5,5 %
Rheinland	377	27 820	1960 / 1978	46 337	2 746	18,0 %	4,7 %	3,1 %
Oberhausen	1 695	108 840	1899 - 1990	167 227	9 038	7,2 %	4,9 %	3,4 %
Ostwestfalen	1 247	81 533	1923 - 1975	78 012	5 457	9,3 %	6,5 %	4,1 %
Bochum II	172	11 079	1958 - 1999	18 901	999	3,9 %	5,1 %	4,2 %
Marl	221	16 120	1966 / 1978	19 904	1 340	10,4 %	6,1 %	4,5 %
Nordhessen	336	22 860	1956 - 1974	17 748	1 349	13,3 %	5,9 %	2,9 %
Nordhessen II	789	43 895	1950 - 1979	39 095	3 014	13,8 %	6,4 %	4,0 %
Eschwege	116	8 309	1994	10 633	626	6,6 %	5,5 %	4,0 %
Kaiserslautern I	31	4 097	1950 / 1966	5 693	381	33,7 %	4,6 %	2,7 %
Kaiserslautern II	1 137	71 263	1973	93 558	5 504	8,9 %	5,3 %	3,2 %
Kaiserslautern III	200	11 364	1926 - 1950	20 751	1 102	10,4 %	4,0 %	2,1 %
Heidenheim I	919	63 629	1905 - 2006	95 984	5 311	9,7 %	5,1 %	3,7 %
Heidenheim II WEG Verkauf	105	8 172	1905 - 2006	12 464	753	6,8 %	4,6 %	3,4 %
Wertgrund	29	2 573	1920 - 1975	1 437	265	32,1 %	9,1 %	4,1 %
Total	8 775	599 596		746 206	46 427	13,5 %	5,3 %	3,4 %
Total ohne Sanierungsprojekte Neukirchen L und Fassberg						9,8 %	5,4 %	3,6 %

1 Basierend auf der Bewertung von Wüest Partner per 30.06.2019.

2 Annualisierter Ist Mietertrag 1.1. - 30.06.2019 (netto kalt, exkl. Nebenkosten) im Verhältnis zum durchschnittlichen Wert der Portfolios.

3 Annualisierter Ist Mietertrag 1.1. - 30.06.2019 (netto kalt, exkl. Nebenkosten) abzüglich Verwaltungs- und Instandhaltungskosten im Verhältnis zum durchschnittlichen Wert der Portfolios.

4 Entwicklungsobjekt.

5 Sanierungsobjekt.





Konsolidierte Halbjahresrechnung der Peach Property Group AG per 30. Juni 2019

Nach International Financial
Reporting Standards (IFRS)

Konsolidierte Halbjahresrechnung

Konsolidierte Periodenerfolgsrechnung	16
Konsolidierte Gesamtergebnisrechnung	17
Konsolidierte Bilanz	18
Konsolidierte Geldflussrechnung	20
Veränderung des konsolidierten Eigenkapitals	22

Anhang zur konsolidierten Halbjahresrechnung

Über uns	26
Abschlusserrstellung	26

Performance

1 Performance je Aktie	30
2 Ergebnis aus Vermietung Renditeliegenschaften	32
3 Ergebnis aus Entwicklungsliegenschaften	33
4 Übriger Betriebsertrag	35
5 Segmente	35

Plattformkosten

12 Personalaufwand	43
13 Optionsprogramme	44
14 Übriger Betriebsaufwand	46
15 Steuern	46

Immobilienportfolio

6 Renditeliegenschaften und Ergebnis aus Neubewertung	35
7 Entwicklungsliegenschaften	38

Übrige Offenlegungen

16 Working Capital	47
17 Veränderung Konsolidierungskreis	47
18 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag und Investitionsverpflichtungen	48

Kapitalstruktur und Risikomanagement

8 Eigenkapital	39
9 Hypothekendarlehen, Finanzverbindlichkeiten & derivative Finanzinstrumente	39
10 Finanzerfolg	41
11 Finanzrisikomanagement	42

Konsolidierte Periodenerfolgsrechnung

in TCHF	Anhang	1. Halbjahr 2019 ungeprüft	1. Halbjahr 2018 ungeprüft
Ertrag aus Vermietung Renditeliegenschaften	2	19 285	13 797
Ertrag aus Neubewertung Renditeliegenschaften	6	24 866	27 341
Gewinn aus Verkauf Renditeliegenschaften		72	0
Ertrag aus Entwicklungliegenschaften	3	7 302	21 908
Übriger Betriebsertrag	4	264	1 993
Betriebsertrag		51 789	65 039
Aufwand aus Vermietung Renditeliegenschaften	2	-5 689	-4 205
Aufwand aus Neubewertung Renditeliegenschaften	6	-771	-318
Aufwand aus Entwicklungliegenschaften	3	-4 087	-16 560
Aufwand aus Entwicklungs- und Baumanagement-Dienstleistungen		0	-500
Personalaufwand	12	-5 125	-3 852
Marketing- und Vertriebsaufwand		-268	-165
Übriger Betriebsaufwand	14	-2 296	-2 204
Abschreibungen und Amortisationen		-244	-125
Betriebsaufwand		-18 480	-27 929
Betriebsergebnis		33 309	37 110
Finanzertrag	10	213	208
Finanzaufwand	10	-8 171	-6 665
Anteiliges Ergebnis Assoziierte und Joint Ventures		0	0
Ergebnis vor Steuern		25 351	30 653
Ertragssteuern	15	-3 084	-4 157
Ergebnis nach Steuern		22 267	26 496
- Anteile der Eigenkapitalgeber Peach Property Group AG		21 963	26 389
- Nicht beherrschende Anteile		304	107
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in CHF	1	3,64	4,37
Verwässertes Ergebnis je Aktie in CHF	1	2,70	3,25

Die Angaben im Anhang sind integrierte Bestandteile der Halbjahresrechnung.

Konsolidierte Gesamtergebnisrechnung

in TCHF	Anhang	1. Halbjahr 2019 ungeprüft	1. Halbjahr 2018 ungeprüft
Ergebnis nach Steuern		22 267	26 496
Sonstiges Ergebnis			
Sonstiges Ergebnis mit Auflösung über die Erfolgsrechnung			
Hedge Accounting (Zinsswaps)		-9 376	-1 780
Umrechnungsdifferenzen		-2 320	-463
Steuereffekt		1 503	284
Total sonstiges Ergebnis mit Auflösung über die Erfolgsrechnung, nach Steuern		-10 193	-1 959
Sonstiges Ergebnis ohne Auflösung über die Erfolgsrechnung			
Aktuarisches Ergebnis aus leistungsorientierten Vorsorgeplänen		-246	79
Steuereffekt		52	-17
Total sonstiges Ergebnis ohne Auflösung über die Erfolgsrechnung, nach Steuern		-194	62
Gesamtergebnis		11 880	24 599
- Anteile der Eigenkapitalgeber Peach Property Group AG		11 637	24 516
- Nicht beherrschende Anteile		243	83

Die Angaben im Anhang sind integrierte Bestandteile der Halbjahresrechnung.

Konsolidierte Bilanz

in TCHF	Anhang	30.06.2019 ungeprüft	31.12.2018 geprüft
Aktiven			
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel		32 893	53 484
Kundenforderungen		4 408	4 421
Kurzfristige Finanzforderungen		375	0
Übrige Forderungen	16	4 471	1 351
Aktive Rechnungsabgrenzungen		1 352	765
Entwicklungsliegenschaften	7	32 513	37 263
Total Umlaufvermögen		76 012	97 284
Anlagevermögen			
Renditeliegenschaften	6	756 950	693 740
Anzahlungen für Renditeliegenschaften	6	0	9 403
Sachanlagen	B	1 449	283
Immaterielle Anlagen		329	252
Langfristige Finanzforderungen		1 134	50
Beteiligungen an Assoziierten und Joint Ventures		1	1
Latente Steuerguthaben	15	20 698	19 552
Total Anlagevermögen		780 561	723 281
Total Aktiven		856 573	820 565

Die Angaben im Anhang sind integrierte Bestandteile der Halbjahresrechnung.

Konsolidierte Bilanz (Fortsetzung)

in TCHF	Anhang	30.06.2019 ungeprüft	31.12.2018 geprüft
Passiven			
Kurzfristiges Fremdkapital			
Lieferantenverbindlichkeiten		2 010	1 800
Vertragliche Verpflichtungen	3	0	861
Übrige Verbindlichkeiten und Anzahlungen		4 415	4 168
Passive Rechnungsabgrenzungen		8 411	10 983
Laufende Steuerverpflichtungen		839	1 984
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	9	48 532	38 507
Kurzfristige Rückstellungen		4 541	4 704
Total kurzfristiges Fremdkapital		68 748	63 007
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	9	443 461	424 402
Langfristige Rückstellungen		483	558
Vorsorgepassiven		1 150	904
Latente Steuerverpflichtungen	15	31 782	30 442
Total langfristiges Fremdkapital		476 876	456 306
Total Fremdkapital		545 624	519 313
Eigenkapital			
Aktienkapital	8	5 639	5 487
Eigene Aktien	8	-358	-14
Kapitalreserven	8	93 806	90 973
Hybrid-Eigenkapital	8	113 059	112 841
Andere Reserven		-10 272	-1 275
Umrechnungsdifferenzen		-8 066	-5 783
Gewinnreserven		114 646	97 324
Eigenkapital der Eigenkapitalgeber der Peach Property Group AG		308 454	299 553
Nicht beherrschende Anteile		2 495	1 699
Total Eigenkapital		310 949	301 252
Total Passiven		856 573	820 565

Die Angaben im Anhang sind integrierte Bestandteile der Halbjahresrechnung.

Konsolidierte Geldflussrechnung

in TCHF	Anhang	1. Halbjahr 2019 ungeprüft	1. Halbjahr 2018 ungeprüft
Ergebnis vor Steuern		25 351	30 653
Berichtigung nicht liquiditätswirksamer Aufwände / Erträge:			
- Abschreibungen und Amortisationen		244	125
- Neubewertung Renditeliegenschaften	6	-24 095	-27 023
- Ergebnis Verkauf Renditeliegenschaften		-72	0
- Veränderung Delkredere		576	126
- Wertberichtigung Darlehen und Finanzforderungen	10	166	-17
- Wertanpassung Leasingverpflichtung	10	108	0
- Finanzertrag	10	-213	-208
- Finanzaufwand (ohne Wertanpassung Darlehen und Leasingverpflichtung)	10	7 897	6 682
- Veränderung Vorsorgeverpflichtung/-forderung		246	-79
- Aktienbasierte Vergütungen	13	1 014	570
- Veränderungen Rückstellungen		-186	530
- Übriger nicht liquiditätswirksamer Erfolg		752	-399
Veränderungen im Nettoumlaufvermögen:			
- Kundenforderungen		-515	1 486
- Übrige Forderungen	16	-910	182
- Aktive Rechnungsabgrenzungen		-618	-287
- Vertragliche Vermögenswerte	3	0	41 818
- Entwicklungsliegenschaften		4 797	10 632
- Lieferantenverbindlichkeiten		49	-2 732
- Vertragliche Verpflichtungen	3	-861	2 371
- Übrige Verbindlichkeiten und Anzahlungen		-617	-178
- Passive Rechnungsabgrenzungen		-2 538	-2 756
Bezahlte Zinsen und Finanzaufwendungen		-6 152	-4 441
Bezahlte Steuern		-4 347	-4 479
Netto Geldfluss aus Geschäftstätigkeit		76	52 576

Die Angaben im Anhang sind integrierte Bestandteile der Halbjahresrechnung.

Konsolidierte Geldflussrechnung (Fortsetzung)

in TCHF	Anhang	1. Halbjahr 2019 ungeprüft	1. Halbjahr 2018 ungeprüft
Kauf von Beteiligungen	17	-8 978	0
Kauf von Sachanlagen		-160	-57
Kauf von immateriellen Anlagen		-114	0
Investitionen in Renditeliegenschaften	6	-8 718	-55 554
Anzahlung für Renditeliegenschaften	6	0	-1 292
Verkauf von Renditeliegenschaften	6	1 858	0
Gewährung von Darlehen und Finanzforderungen		0	-33
Erhaltene Rückzahlung von Darlehen und Finanzforderungen		4	846
Erhaltene Zinsen		6	2
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		-16 102	-56 088
Aufnahme kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	9	169	7 686
Rückzahlung kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	9	-10 201	-41 125
Aufnahme langfristige Finanzverbindlichkeiten	9	6 581	46 046
Bezahlte Leasingraten	B	-414	0
Aufnahme von Hybrid-Eigenkapital (abzüglich Kosten)	8	167	33 379
Kauf eigene Aktien	8	-344	0
Kapitalerhöhung	8	277	0
Ausschüttungen an Hybrid-Eigenkapitalgeber ¹	8	-652	0
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		-4 417	45 986
Veränderung flüssige Mittel		-20 443	42 474
Flüssige Mittel zum 1. Januar		53 484	49 157
Fremdwährungseinfluss auf flüssige Mittel		-148	-58
Flüssige Mittel am 30. Juni		32 893	91 573

1 Wert abzüglich der noch nicht beglichenen Verrechnungssteuer.

Die Angaben im Anhang sind integrierte Bestandteile der Halbjahresrechnung.

Veränderung des konsolidierten Eigenkapitals

in TCHF	Anhang	Aktienkapital	Eigene Aktien	Kapitalreserven
31. Dezember 2018		5 487	-14	90 973
Anpassungen IFRS 16	B	0	0	0
1. Januar 2019		5 487	-14	90 973
Gesamtergebnis				
Periodenergebnis		0	0	0
Total sonstiges Ergebnis		0	0	0
Total Gesamtergebnis		0	0	0
Transaktionen mit Anteilseigner				
Zugang Konsolidierungskreis	17	0	0	0
Optionshybridanleihe – Zugang	8	0	0	0
Optionshybridanleihe – Ausübung Optionen	8	12	0	279
Optionshybridanleihe – Emissions- und Ausgabekosten		0	0	-14
Optionshybridanleihe – Ausschüttung	8	0	0	0
Aktienbasierte Vergütungen – Erhöhung Reserve	13	0	0	0
Aktienbasierte Vergütungen – Ausübung Optionen	8	28	0	729
Aktienbasierte Vergütungen – Ausübung Plan 2016	8 / 13	112	0	1 839
Total Transaktionen mit Anteilseigner		152	0	2 833
Eigene Aktien				
Zugang eigene Aktien	8	0	-344	0
Total Eigene Aktien		0	-344	0
30. Juni 2019		5 639	-358	93 806

* Eigenkapitalgeber der Peach Property Group AG.

Die Angaben im Anhang sind integrierte Bestandteile der Halbjahresrechnung.

Hybrid-Eigenkapital	Andere Reserven	Umrechnungsdifferenzen	Gewinnreserven	Total Eigenkapitalgeber*	Nicht beherrschende Anteile	Total Eigenkapital
112 841	-1 275	-5 783	97 324	299 553	1 699	301 252
0	0	0	-3 631	-3 631	-11	-3 642
112 841	-1 275	-5 783	93 693	295 922	1 688	297 610
0	0	0	21 963	21 963	304	22 267
0	-8 043	-2 283	0	-10 326	-61	-10 387
0	-8 043	-2 283	21 963	11 637	243	11 880
0	0	0	0	0	564	564
226	5	0	11	242	0	242
67	-67	0	0	291	0	291
-75	0	0	0	-89	0	-89
0	0	0	-1 021	-1 021	0	-1 021
0	1 059	0	0	1 059	0	1 059
0	0	0	0	757	0	757
0	-1 951	0	0	0	0	0
218	-954	0	-1 010	1 239	564	1 803
0	0	0	0	-344	0	-344
0	0	0	0	-344	0	-344
113 059	-10 272	-8 066	114 646	308 454	2 495	310 949

Veränderung des konsolidierten Eigenkapitals (Fortsetzung)

in TCHF	Anhang	Aktien- kapital	Eigene Aktien	Kapital- reserven
1. Januar 2018		5 443	-14	89 715
Gesamtergebnis				
Periodenergebnis		0	0	0
Total sonstiges Ergebnis		0	0	0
Gesamtergebnis		0	0	0
Transaktionen mit Anteilseigner				
Hybridoptionsanleihe – Zugang		0	0	0
Hybridanleihe – Verrechnung mit Hybridoptionsanleihe		0	0	0
Wandelhybridanleihe - Wandlung		7	0	203
Aktienbasierte Vergütungen – Ausübung Optionen		21	0	581
Aktienbasierte Vergütungen – Erhöhung Reserve		0	0	0
Total Transaktionen mit Anteilseigner		28	0	784
30. Juni 2018		5 471	-14	90 499

* Eigenkapitalgeber der Peach Property Group AG.

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	26 389	26 389	107	26 496
0	-1 431	-442	0	-1 873	-24	-1 897
0	-1 431	-442	26 389	24 516	83	24 599
55 319	1 351	0	0	56 670	0	56 670
-23 063	0	0	-1 329	-24 392	0	-24 392
-205	0	0	-5	0	0	0
0	0	0	0	602	0	602
0	570	0	0	570	0	570
32 051	1 921	0	-1 334	33 450	0	33 450
138 873	-555	-1 463	81 755	314 566	1 989	316 555

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 deutschen Gruppengesellschaften haben ihren Sitz in Köln.

B

Abschlusserstellung

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

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 Abschlusserstellung

- › Die vorliegende, ungeprüfte Halbjahresrechnung per 30. Juni 2019 wurde in Übereinstimmung mit IAS 34 «Zwischenberichterstattung» erstellt und sollte zusammen mit der Konzernrechnung per 31. Dezember 2018 gelesen werden.
- › Der Verwaltungsrat hat die ungeprüfte konsolidierte Halbjahresrechnung anlässlich seiner Sitzung vom 21. August 2019 genehmigt und zur Publikation am 22. August 2019 freigegeben.
- › Bei der Erstellung dieser Halbjahresrechnung nach IAS 34 waren die wesentlichen Beurteilungen des Managements bei der Anwendung der Rechnungslegungsgrundsätze und die wesentlichen Quellen für die Einschätzungen der Unsicherheitsfaktoren, mit Ausnahme der unter B.2 aufgeführten Abweichungen, dieselben wie bei der Erstellung der Konzernrechnung 2018.

B.2. Änderungen der Rechnungslegungsgrundsätze im Geschäftsjahr 2019

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

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

Auswirkungen IFRS 16 – «Leasingverhältnisse»

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

Wie wir die Zahlen berechnen:

- › Analog der Renditeliegenschaften wird das Nutzungsrecht aus den Erbpachtverträgen nicht abgeschrieben, sondern halbjährlich, zusammen mit den Renditeliegenschaften, neu bewertet. Das Nutzungsrecht der Erbpachten bewerten wir mit dem durch Wüest Partner definierten Diskontsatz für die jeweiligen Renditeliegenschaften.
- › Die Leasingverbindlichkeit der Erbpachtverträge berechnen wir durch Abzinsung der kumulierten Erbpachten unter Anwendung des langfristigen Zinssatzes für grundpfandgesicherte Finanzierungen in Deutschland. Bei der Erstanwendung haben wir den Durchschnittszinssatz der deutschen grundpfandgesicherten Finanzierungen von 2,5 % zum 1. Januar 2019 angewandt.
- › Ein Grossteil der Erbpachtverträge ist an den Verbraucherpreisindex in Deutschland gekoppelt, sodass die periodischen Vergütungen durch die Leasinggeber angepasst werden können. Die daraus resultierende Wertanpassung der Leasingverpflichtung belasten wir dem Finanzaufwand.
- › Da der Diskontierungssatz der Immobilienbewertung und der langfristige Zinssatz der Finanzierungen abweichen, ergab sich bei der Ersterfassung eine Differenz zwischen Nutzungsrechten und Leasingverpflichtungen von TCHF 4 315. Diesen Wert haben wir abzüglich des Steuereffekts unter Anwendung des modifizierten rückwirkenden Ansatzes direkt den Gewinnreserven belastet. Die Vorjahreszahlen haben wir nicht angepasst.

- › Die Leasingverbindlichkeiten für unsere Büroräumlichkeiten in Zürich und Köln haben wir unter Anwendung des durchschnittlichen Corporate Zinssatzes der jeweiligen Gesellschaft bewertet. Die Nutzungsrechte haben wir diesem Wert gleichgesetzt.
- › Wir haben den aktuellen Wissensstand bezüglich Optionen bei Mietverträgen berücksichtigt und beim Mietvertrag für die Büroräumlichkeiten in Zürich zusätzlich eine Option von 3 Jahren erfasst.
- › Kurzfristige Leasingverträge < 1 Jahr sowie geringwertige Verträge verbuchen wir linear über den übrigen Betriebsaufwand. Per Halbjahr 2019 belief sich der direkt der Erfolgsrechnung belastete Betrag auf TCHF 184. Davon betreffen TCHF 131 kurzfristig kündbare oder auslaufende Mietverträge.

Auswirkungen von IFRS 16:

- › Per Halbjahr 2019 beliefen sich die bezahlten Erbpacht- und Mietzinssraten auf TCHF 252 beziehungsweise TCHF 162. Die durchschnittliche Laufzeit der Verträge beträgt rund 64,7 beziehungsweise 3,5 Jahre.
- › Die lange Laufzeit der Erbpachtverträge (31 – 187 Jahre) führte zu wesentlichen Zinseffekten von insgesamt TCHF 190 und somit zu einer Verschiebung des Aufwands aus Vermietung von Renditeliegenschaften in den Zinsaufwand.
- › Die Segmentaktiven haben im Umfang der aktivierten Nutzungsrechte zugenommen.
- › Der Impact von IFRS 16 auf den unverwässerten und verwässerten EPS beträgt per Halbjahr 2019 CHF 0,05 beziehungsweise CHF 0,03 und resultiert aus dem den Anteilseignern der Peach zufallenden positiven Effekt aus Wertanpassung von Nutzungsrechten und Leasingverbindlichkeiten sowie der bilanzwirksam erfassten Amortisation der Leasingverpflichtung, jeweils nach Steuern, von TCHF 252.

- › Der Impact von IFRS 16 auf den FFO I und FFO II beträgt per Halbjahr 2019 CHF -0,03 beziehungsweise CHF -0,04 und resultiert aus dem Effekt der Wertanpassung der Nutzungsrechte (Aufwertung/Abschreibung) von TCHF 183.

Sonstige Angaben:

- › Es bestehen keine anfänglichen direkten Kosten oder Rückbaukosten, die den Wert des Nutzungsrechts beeinflussen.
- › Wir halten weder Leasingverträge mit variablen Leasingzahlungen, noch bestehen zu berücksichtigende Kaufoptionen oder Restwertgarantien.
- › Es bestehen keine belasteten Leasingverhältnisse.

Der Effekt der Erstanwendung präsentiert sich wie folgt:

in TCHF	Erbpachtverträge	Übrige
Ausweis Nutzungsrecht	Rendite- liegenschaften	Sachanlagen
Ausweis Leasingverpflichtung	Finanz- verbindlichkeiten	Finanz- verbindlichkeiten
Operative Leasingverpflichtungen per 31.12.2018	33 336	1 128
Währungsanpassung (vom Durchschnitt auf Stichtag)	-826	-18
Geringwertige und kurzfristige Leasingverträge < 1 Jahr direkt über die Erfolgsrechnung erfasst	0	-176
Operative Leasingverpflichtungen per 31.12.2018, bereinigt	32 510	933
Diskontsatz	2,50 %	3,10 %
Durchschnittliche Laufzeit in Jahren	73,9	3,2
Rechnerischer Barwert der Leasingverbindlichkeit	14 760	876
Berücksichtigung von Optionen	0	370
Total bilanzierte Leasingverbindlichkeit per 1. Januar 2019	14 760	1 246
davon kurzfristig	139	313
davon langfristig	14 621	933
Total bilanziertes Nutzungsrecht per 1. Januar 2019	10 445	1 246
Negativer Effekt auf Eigenkapital vor Steuern	4 315	0
Steuereffekt	-673	0
Negativer Effekt auf Eigenkapital, steuerbereinigt per 1. Januar 2019	3 642	0

Folgende Standards, Änderungen zu Standards und Interpretationen wurden bereits verabschiedet, treten aber erst später in Kraft und wurden durch uns nicht frühzeitig angewendet. Wir erwarten keine wesentliche Auswirkung auf die konsolidierte Jahres- und Halbjahresrechnung der Gruppe:

Standards/Interpretationen	Auswirkung	Inkraftsetzung	Geplante Anwendung
Anpassungen zu IFRS 3 - «Definition eines Geschäftsbetriebs»	Es werden keine nennenswerten Auswirkungen erwartet.	1.1.2020	Geschäftsjahr 2020
Anpassungen zu IAS 1 und IAS 8 - «Definition von Wesentlichkeit»	Es werden keine nennenswerten Auswirkungen erwartet.	1.1.2020	Geschäftsjahr 2020

B.3. Saisonalität

Die Vermietung von Renditeliegenschaften unterliegt keinem saisonalen Einfluss. Die Entwicklung und der Verkauf von fertiggestellten Objekten generieren, bezogen auf den Jahresablauf, keinen stetigen Ertrag. In Abhängigkeit von den erfolgten Eigentumsübertragungen können im ersten oder zweiten Halbjahr höhere Erträge anfallen.

Der anteilige Ertrag von Objekten in Bau ist in erster Linie abhängig vom Zeitpunkt des Abverkaufs der Einheiten. Witterungseinflüsse haben über die beiden Halbjahresperioden betrachtet keinen wesentlichen Einfluss auf die Ertragserfassung.

B.4. Währungsumrechnungen

Für die Umrechnungen haben wir folgende Kurse angewendet:

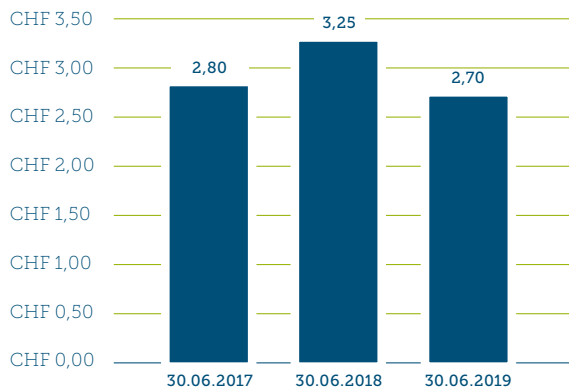
CHF / EUR	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
Stichtagskurs	1,1104	1,1263	1,1573
Durchschnittskurs	1,1292	1,1549	1,1699

Performance

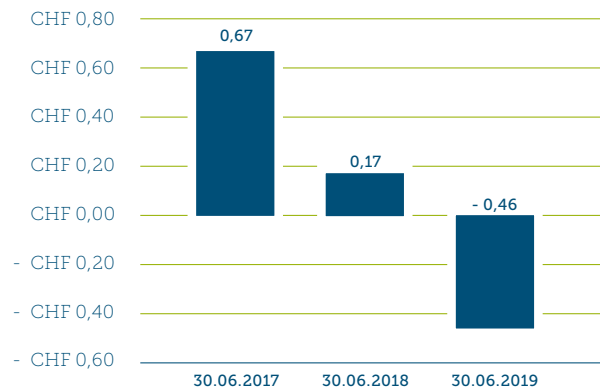
1

Performance je Aktie

Verwässertes Ergebnis pro Aktie



Verwässerter FFO I pro Aktie



1.1. Ergebnis je Aktie

in TCHF

	30.06.2019	30.06.2018
Periodenergebnis, das auf die Eigenkapitalgeber der Peach entfällt	21 963	26 389
Ausschüttung Coupon Optionshybridanleihe	-1 021	0
Nicht bilanzierter Coupon Hybridanleihe, Anteil Periode	0	-664
Nicht bilanzierter Coupon Wandelhybridanleihe, Anteil Periode	-875	-882
Nicht bilanzierter Coupon Optionshybridanleihe, Anteil Periode	0	-25
Über-pari Ausgabe Optionshybridanleihe	11	0
Über-pari Rückkauf Hybridanleihe	0	-969
Bereinigtes, den Anteilseignern Peach zustehendes Periodenergebnis	20 078	23 849
Anpassungen für Verwässertes Ergebnis		
Nicht bilanzierter Coupon Wandelhybridanleihe, Anteil Periode	875	882
Bereinigtes, den Anteilseignern Peach zustehendes Periodenergebnis (inklusive erwartete Umwandlungen)	20 953	24 731
Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien	5 520 262	5 451 750
Anpassung aufgrund ausgegebener Optionen ¹	221 870	153 229
Anpassung aufgrund ausgegebener Wandelhybridanleihe ²	1 977 288	1 992 881
Anpassung aufgrund ausgegebener Optionshybridanleihe ³	40 584	2 014
Verwässerte Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien	7 760 004	7 599 874
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in CHF	3,64	4,37
Verwässertes Ergebnis je Aktie in CHF	2,70	3,25

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

2 Anzahl Aktien Wandelhybridanleihe nach Wandlung von TCHF 210 per Juni 2019.

3 221 143 Optionen Optionshybridanleihe (Vorperiode: 231 166 Optionen Optionshybridanleihe für 9 Tage).

1.2. FFO

in TCHF	1. Halbjahr 2019	1. Halbjahr 2018
Betriebsergebnis	33 309	37 110
Abschreibungen	244	125
EBITDA	33 553	37 235
Neubewertung Renditeliegenschaften	-24 095	-27 023
Verkauf von Renditeliegenschaften	-72	0
Bereinigtes EBITDA	9 386	10 212
Bezahlte Zinsen und Finanzaufwendungen	-6 152	-4 441
Bezahlte Zinsen auf Hybrid-Eigenkapital	-1 021	0
Bezahlte Leasingraten	-414	0
Erhaltene Zinsen	6	2
Bezahlte Steuern	-4 347	-4 479
Operatives Ergebnis I (FFO I)	-2 542	1 294
Ergebnis aus Verkäufen von Renditeliegenschaften	72	0
Operatives Ergebnis II (FFO II)	-2 470	1 294
Unverwässerter FFO I je Aktie in CHF	-0,46	0,24
Verwässerter FFO I je Aktie in CHF ¹	-0,46	0,17
Unverwässerter FFO II je Aktie in CHF	-0,45	0,24
Verwässerter FFO II je Aktie in CHF ¹	-0,45	0,17

1 In der Berichtsperiode ohne Berücksichtigung des verwässernden Effekts.

- › Die bezahlten Steuern betrafen in der Berichtsperiode im Umfang von TCHF 4 132 eine Nachzahlung von Grundstückgewinnsteuern für das «Gretag Areal» aus 2016. In der Vorperiode war eine Grundstückgewinnsteuer-Anzahlung für das Projekt «Wollerau Park» von TCHF 4 385 enthalten.
- › Bereinigt um die periodenfremde Steuernachzahlung für das «Gretag Areal» beträgt der unverwässerte und verwässerte FFO I für die Berichtsperiode CHF 0,29 beziehungsweise CHF 0,21 je Aktie.

2

Ergebnis aus Vermietung Renditeliegenschaften

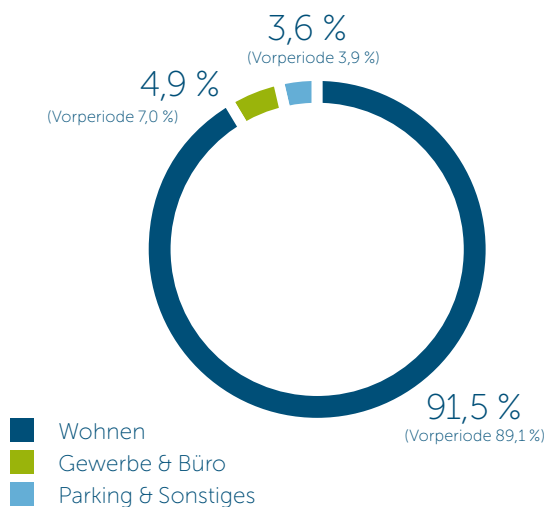
in TCHF	1. Halbjahr 2019	1. Halbjahr 2018
Sollmietertrag aus Vermietung von Renditeliegenschaften	23 214	16 815
Ertragsausfälle aus Leerständen	-3 130	-2 462
Ertragsausfälle aus Inkassorisiken	-799	-556
Total Ertrag aus Vermietung Renditeliegenschaften	19 285	13 797
Aufwand aus Vermietung Renditeliegenschaften	-4 693	-3 291
Aufwand aus nicht vermieteten Renditeliegenschaften (Leerstände)	-996	-914
Total Aufwand aus Vermietung Renditeliegenschaften	-5 689	-4 205
Bruttorendite ¹ / Bruttorendite ohne Sanierungsprojekte ²	5,3 % / 5,4 %	5,5 % / 5,4 %
Nettorendite ¹ / Nettorendite ohne Sanierungsprojekte ²	3,4 % / 3,6 %	3,6 % / 3,7 %
Durchschnittliches Vermietungspotenzial ¹ / Durchschnittliches Vermietungspotenzial ohne Sanierungspotenzial ²	13,5 % / 9,8 %	14,5 % / 9,0 %

1 Berechnung ohne Entwicklungsobjekt «RS 173» in Dortmund.
2 Berechnung ohne Sanierungsprojekte «Neukirchen L» und «Fassberg».

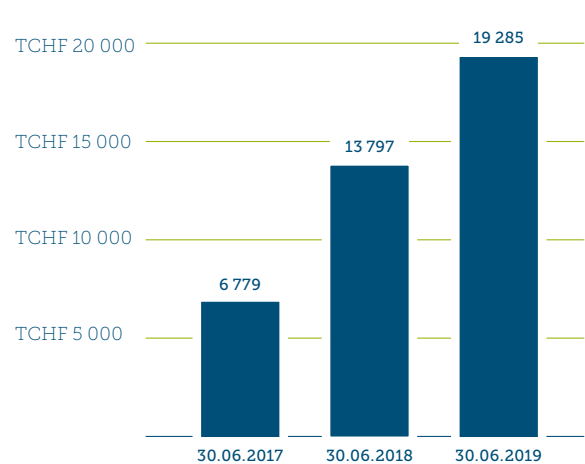
- › Auf die Wohnungen bezogen beläuft sich der Leerstand auf 940 Einheiten (Vorperiode: 832), was einem Wert von 10,7 % (Vorperiode: 12,9 %) des Totalbestands unserer 8 775 Einheiten (Vorperiode: 6 436) entspricht.

Unter Ausklammerung der leerstehenden Wohnungen in den Sanierungsprojekten «Neukirchen L» und «Fassberg» beläuft sich der Wert auf 7,2 % (Vorperiode: 7,9 %).

Ertrag aus Vermietung
nach Nutzungsart



Ertrag aus Vermietung



- › Die Zunahme der Mieteinnahmen im Vergleich zur Vorperiode ist grossteils bedingt durch den Zukauf von zwei weiteren Portfolios Anfang Jahr sowie die Zukäufe während des Vorjahres. Weitere Ertragssteigerungen erreichten wir durch Leerstandsreduktionen und Mieterhöhungen bei verschiedenen bestehenden Portfolios.
- › Die Ertragsausfälle aus Inkassorisiken betragen weitgehend unverändert 4,0 % (Vorperiode: 3,9 %; Geschäftsjahr 2018: 4,1 %).
- › Die direkten Verwaltungsaufwendungen haben sich durch das weitere Insourcing im Vergleich zu der Vorperiode von 12,2 % und dem Geschäftsjahr 2018 von 13,2 % auf 9,4 % der Nettomieteinnahmen vor Inkassoverlusten deutlich reduziert. Im Gegenzug haben wir die Ausgaben für die Kleininstandhaltung deutlich von 10,7 % (Vorperiode und Geschäftsjahr 2018) auf 14,0 % erhöht. In der Summe reduzierte sich der gesamte direkte Aufwand auf 28,3 % - im Vergleich zu 29,1 % zum Ende 2018 und 29,3 % zum Halbjahr 2018.
- › 97,2 % der Mieteinnahmen stammen aus Deutschland und 2,8 % aus der Schweiz (Vorperiode: 96,2 % bzw. 3,8 %).

3

Ergebnis aus Entwicklungsliegenschaften

in TCHF	1. Halbjahr 2019	1. Halbjahr 2018
Ertrag aus Entwicklungsliegenschaften - Fertiggestellte Einheiten	4 035	719
Ertrag aus Entwicklungsliegenschaften - Verkaufte Einheiten im Bau	3 281	21 190
Ertragsminderungen	-14	-1
Total Ertrag aus Entwicklungsliegenschaften	7 302	21 908
Aufwand aus Entwicklungsliegenschaften - Fertiggestellte Einheiten	-2 869	-980
Aufwand aus Entwicklungsliegenschaften - Verkaufte Einheiten im Bau	-1 218	-15 580
Total Aufwand aus Entwicklungsliegenschaften	-4 087	-16 560

3.1. Verkäufe von Einheiten in Bau

Die Verkäufe betrafen vollumfänglich das Projekt «Wollerau Park» in der Schweiz mit den Teilprojekten «Wollerau Lofts» und «Wollerau Residenzen». Zum Halbjahr 2019 haben wir alle Wohnungen verkauft und übergeben und das Projekt damit abgeschlossen. Für alle veräusserten Einheiten kam die Ertragserfassung über einen Zeitraum zum Tragen:

- › Beurkundung der letzten Einheit von «Wollerau Lofts». In der Vorperiode waren dies 3 Einheiten von «Wollerau Lofts» und 3 Einheiten von «Wollerau Residenzen».
- › Wertquotengewichteter Abverkauf von 99,7 %. In der Vorperiode betrug der Abverkauf 85,6 % für «Wollerau Lofts» beziehungsweise 99,8 % für «Wollerau Residenzen».
- › Fertigstellungsgrad von 100,0 % für beide Teilprojekte: In der Vorperiode betrug dieser 97,0 %.

Folgende Werte wurden per Stichtag erfasst:

in TCHF	30.06.2019	Veränderung	31.12.2018
Kumulierter Ertrag aus Entwicklungsliegenschaften – Verkaufte Einheiten im Bau	88 549	3 281	85 268
Kumulierter Aufwand aus Entwicklungsliegenschaften – Verkaufte Einheiten im Bau	-66 568	-1 218	-65 350
Kumulierter Gewinn laufende Projekte	21 981	2 063	19 918
Erhaltene Zahlungen für übergebene Einheiten	88 549	2 420	86 129
Vertragliche Verpflichtungen	0	-861	-861

in TCHF	30.06.2019	30.06.2018
Total abgerechnete Projektkosten	66 770	65 690
- davon Anteil bisher verkaufter Einheiten	66 556	58 819
Total ausstehende Projektkosten	12	2 375
- davon Anteil bisher verkaufter Einheiten	12	2 127
Total erwartete Gesamtprojektkosten	66 782	68 065
- davon Anteil bisher verkaufter Einheiten	66 586	60 946

3.2. Verkäufe fertiggestellter Einheiten

- › Bei den Erlösen und Aufwendungen fertiggestellter Einheiten handelt es sich um den Abverkauf der letzten Einheiten von «yoo berlin» und «Seelofts» in Rorschach. Damit sind diese beiden Projekte abgeschlossen und alle Wohnungen verkauft.
- › In der Vorperiode waren dies weitgehend Käuferwünsche des Projektes «Wollerau Park». Weiter hatten wir für die Projekte «Am Zirkus 1» in Berlin und «H36» in Hamburg die Garantierückstellungen im Umfang von TCHF 321 erhöht.

4

Übriger Betriebsertrag

Im übrigen Betriebsertrag der Vorperiode waren Entschädigungen aus Vergleichsverfahren mit Versicherungen im

Betrag von TCHF 1 554 enthalten, die im Berichtsjahr nicht mehr angefallen sind.

5

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.

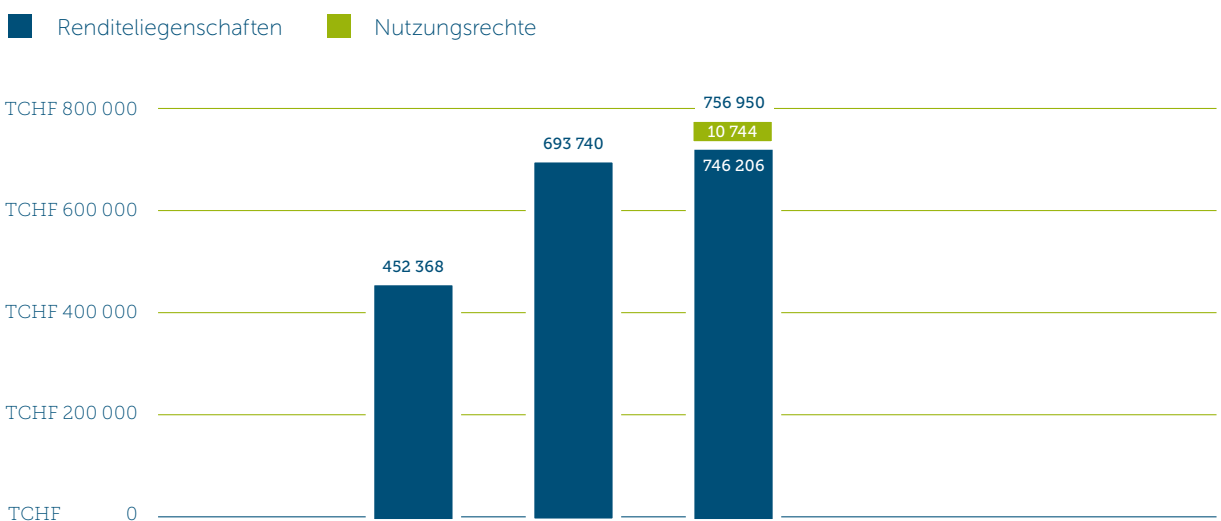
Der Verkauf der letzten Wohnung «yoo berlin» trug insgesamt rund 12 % zum Umsatz der Berichtsperiode bei.

Immobilienportfolio

6

Renditeliegenschaften und Ergebnis aus Neubewertung

6.1. Entwicklung der Marktwerte der Renditeliegenschaften



in TCHF			2019	2018
	Renditeliegen- schaften	Nutzungsrechte	Total	Renditeliegen- schaften
Verkehrswert am 1. Januar	693 740	10 445	704 185	452 368
Zugang Konsolidierungskreis	24 072	116	24 188	0
Zugang Konsolidierungskreis - Anzahlungen Vorjahr	9 403	0	9 403	0
Zugänge aus Käufen	7	0	7	195 852
Zugänge aus aktivierbaren Investitionen	8 711	0	8 711	12 005
Umgliederung aus Anzahlungen	0	0	0	852
Abgänge aus Verkäufen	-2 915	0	-2 915	0
Werterhöhung	24 527	339	24 866	59 425
Wertminderung	-771	0	-771	-4 379
Währungsumrechnung	-10 568	-156	-10 724	-22 383
Verkehrswert am 30. Juni	746 206	10 744	756 950	693 740
davon in Entwicklung ¹	6 218	0	6 218	6 257
davon in Sanierung ²	36 883	0	36 883	34 238

1 In der Berichtsperiode wie auch im Vorjahr das Objekt «RS 173» in Dortmund.

2 In der Berichtsperiode wie auch im Vorjahr die Portfolios «Neukirchen L» und «Fassberg».

6.2. Veränderung Bestand

Käufe:

- › 1. Januar 2019: 221 Wohnungen in Marl. Sollmieteinnahmen von rund TCHF 1 340 pro Jahr.
- › 1. Januar 2019: 200 Wohnungen in Kaiserslautern. Sollmieteinnahmen von rund TCHF 1 102 pro Jahr.

Aktivierbare Investitionen:

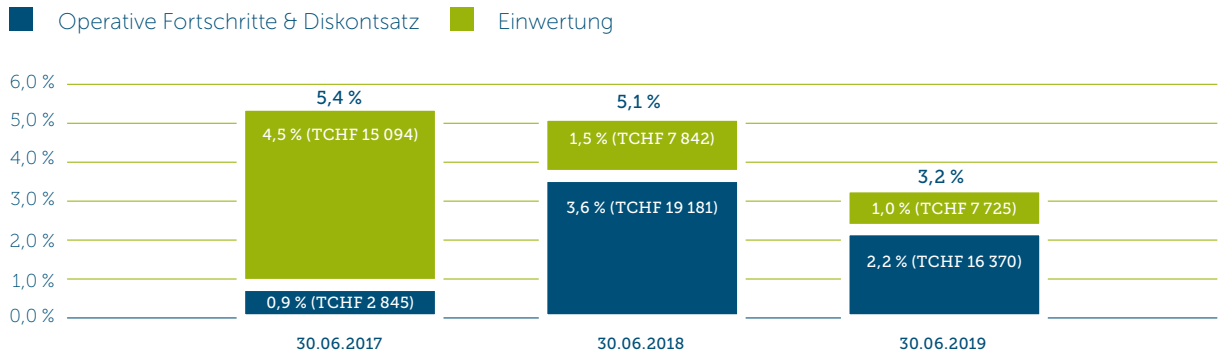
- › Instandsetzung von TCHF 8 630, davon TCHF 4 188 für die Portfolios «Neukirchen L», «Kaiserslautern II» und «Rheinland».

Verkäufe:

- › Weiterverkauf eines Teilportfolios mit 79 Wohnungen in Bad Grund.
- › Weiterverkauf von 11 Stockwerkeinheiten in Heidenheim.

6.3. Neubewertung

Neubewertung in % des Bestands an Renditeliegenschaften und Nutzungsrechten



Neben operativen Fortschritten, insbesondere bei den Neuvermietungen und im Leerstandsabbau, resultierte in der Berichtsperiode ein Teil der Aufwertung aus einer Anpassung des Diskontsatzes von 5 - 30 Basispunkten bei den Wohnportfolios in Deutschland. Die neuerwor-

benen Objekte haben wir auch im ersten Halbjahr 2019 aus Off-Market Situationen zu vorteilhaften Konditionen erworben, woraus dieser Teil der Aufwertungsgewinne resultierte.

6.4. Sensitivitätsanalyse

Folgende wesentliche Inputfaktoren gelangten bei der Marktwertschätzung in der Berichtsperiode zur Anwendung:

	Marktwert 30.06.2019 in TCHF	Diskontsatz 30.06.2019	Marktwert 31.12.2018 in TCHF	Diskontsatz 31.12.2018	Nicht beobachtbare Inputfaktoren	Bandbreite 30.06.2019	Bandbreite 31.12.2018
Wohnen und gemischte Nutzung Deutschland	726 187	4,07 %	662 893	4,15 %	Diskontsatz	2,8 % - 6,2 %	2,9 % - 6,2 %
					Erzielbare Mietpreise pro m ² und Monat	EUR 4,50 - EUR 12,50	EUR 4,50 - EUR 12,50
					Leerstandsquote	0,0 % - 25,0 %	0,0 % - 17,7 %
Gewerbe Deutschland	8 449	4,63 %	8 464	5,37 %	Diskontsatz	4,6 % - 4,9 %	5,0 % - 5,5 %
					Erzielbare Mietpreise pro m ² und Monat	EUR 6,20 - EUR 9,55	EUR 6,20 - EUR 10,00
					Leerstandsquote	4,6 % - 4,9 %	4,0 % - 9,2 %
Wohnen und gemischte Nutzung Schweiz	12 744	2,86 %	12 740	2,86 %	Diskontsatz	2,8 % - 2,9 %	2,8 % - 2,9 %
					Erzielbare Mietpreise pro m ² und Monat	CHF 21,50 - CHF 23,00	CHF 21,41 - CHF 22,92
					Leerstandsquote	2,2 %	2,2 %
Gewerbe Schweiz	9 570	4,20 %	9 643	4,20 %	Diskontsatz	4,2 %	4,2 %
					Erzielbare Mietpreise pro m ² und Monat	CHF 12,80	CHF 13,17
					Leerstandsquote	7,8 %	8,1 %
Gesamt	756 950	4,01 %	693 740	4,08 %			

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

in TCHF			Mietzins							1. Halbjahr 2019
			7,5 %	5,0 %	2,5 %	0,0 %	-2,5 %	-5,0 %	-7,5 %	
Diskontsatz	-0,40 %	3,61 %	903 884	882 864	861 843	840 823	819 802	798 781	777 761	
	-0,20 %	3,81 %	856 436	836 519	816 602	796 685	776 768	756 851	736 934	
	0,00 %	4,01 %	813 721	794 798	775 874	756 950	738 026	719 103	700 179	
	0,20 %	4,21 %	775 065	757 040	739 015	720 990	702 966	684 941	666 916	
	0,40 %	4,41 %	739 914	722 707	705 500	688 292	671 085	653 878	636 670	

in TCHF			Mietzins							1. Halbjahr 2018
			7,5 %	5,0 %	2,5 %	0,0 %	-2,5 %	-5,0 %	-7,5 %	
Diskontsatz	-0,40 %	3,87 %	628 825	614 202	599 578	584 954	570 330	555 706	541 082	
	-0,20 %	4,07 %	597 925	584 020	570 114	556 209	542 304	528 399	514 493	
	0,00 %	4,27 %	569 919	556 665	543 411	530 157	516 903	503 649	490 395	
	0,20 %	4,47 %	544 419	531 758	519 097	506 437	493 776	481 115	468 454	
	0,40 %	4,67 %	521 104	508 985	496 866	484 748	472 629	460 510	448 392	

- › Alle zu Marktwerten gehaltenen Renditeliegenschaften und Nutzungsrechte 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 in der Berichts- noch in der Vorperiode Transfers zwischen den einzelnen Levels statt.

7

Entwicklungsliegenschaften

in TCHF	30.06.2019	31.12.2018
Projekte in Planung	32 312	32 044
Einheiten im Bau	0	2 399
Fertiggestellte Einheiten	201	2 820
Total Entwicklungsliegenschaften	32 513	37 263

7.1. Bestand

- › Bei den Projekten in Planung handelt es sich in der Berichts- wie auch in der Vorperiode nur noch um das Projekt «Peninsula» in Wädenswil. Die Baueingabe haben wir im Geschäftsjahr 2018 eingereicht.
- › Die letzten Einheiten im Bau und fertiggestellten Einheiten haben wir im ersten Halbjahr 2019 veräussert. Es verbleiben einzig noch 6 nicht veräusserte Parkplätze des Projektes «Wollerau Park».

Kapitalstruktur & Risikomanagement

8

Eigenkapital

8.1. Aktienkapital

- › Per 30. Juni 2019 beträgt das Aktienkapital TCHF 5 639 und setzt sich aus 5 639 347 Aktien mit einem Nennwert von je CHF 1,00 zusammen.
- › Folgende Transaktionen haben im ersten Halbjahr 2019 zu der Erhöhung des Aktienkapitals aus bedingtem Kapital geführt:
 - Bonusansprüche und Ansprüche aus Verwaltungsratshonoraren – 28 100 Aktien.
 - Aktienzuteilung aus dem PSU-Programm 2016 (2 Aktien pro Anrecht) – 112 000 Aktien.
 - Optionsausübungen Optionshybridanleihe – 11 620 Aktien.
- › Der Bestand an eigenen Aktien erhöhte sich in der Berichtsperiode durch Zukäufe von 906 auf 11 986.
- › Die Generalversammlung 2019 beschloss die Erhöhung des bedingten Kapitals auf 2 740 000 Aktien. Nach der Ausgabe von Aktien aus Bonusansprüchen, Aktienzuteilungen aus dem PSU-Programm 2016 und Optionsausübungen belief sich das bedingte Kapital per 30. Juni 2019 auf 2 588 280 Aktien.

8.2. Kapitalreserven

- › Die Zuweisungen im Rahmen der bedingten Kapitalerhöhung beliefen sich auf TCHF 1 839 aus dem PSU-Programm 2016, TCHF 729 für Bonusansprüche und Verwaltungsratshonorare sowie TCHF 265 für Optionsausübungen der Optionshybridanleihe.

8.3. Wandelhybridanleihe

- › Aufgelaufener und nicht bilanzierter Couponanteil Wandelhybridanleihe von TCHF 875.

8.4. Optionshybridanleihe

- › Ausgabe Optionsanleihen im Umfang von TCHF 231.
- › Optionsausübungen von TCHF 67 (11 620 Optionen).
- › Ausschüttung von TCHF 1 021.
- › Aufgelaufener und nicht bilanzierter Couponanteil Optionshybridanleihe von TCHF 22.

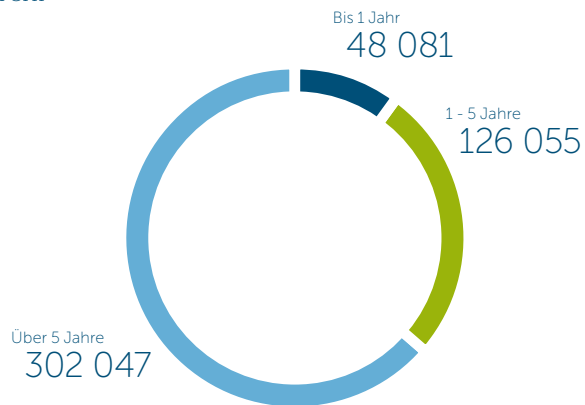
9

Hypothekendarlehen, Finanzverbindlichkeiten & derivative Finanzinstrumente

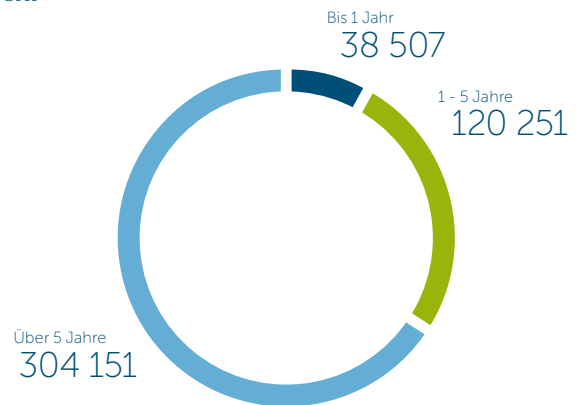
in TCHF	30.06.2019	31.12.2018
Bankverbindlichkeiten	0	1
Hypothekendarlehen und Baukredite	397 279	393 059
Finanzverbindlichkeiten Dritte	64 117	64 738
Finanzverbindlichkeiten Nahestehende	897	449
Derivative Finanzinstrumente	13 890	4 662
Leasingverpflichtungen	15 810	0
Total Finanzverbindlichkeiten	491 993	462 909
davon kurzfristige Finanzverbindlichkeiten ohne Leasingverpflichtungen	48 081	38 507
davon langfristige Finanzverbindlichkeiten ohne Leasingverpflichtungen	428 102	424 402
davon kurzfristige Leasingverpflichtungen	451	0
davon langfristige Leasingverpflichtungen	15 359	0

9.1. Fälligkeitsstruktur

Fälligkeiten Finanzverbindlichkeiten
ohne Leasingverpflichtungen
30.06.2019
TCHF

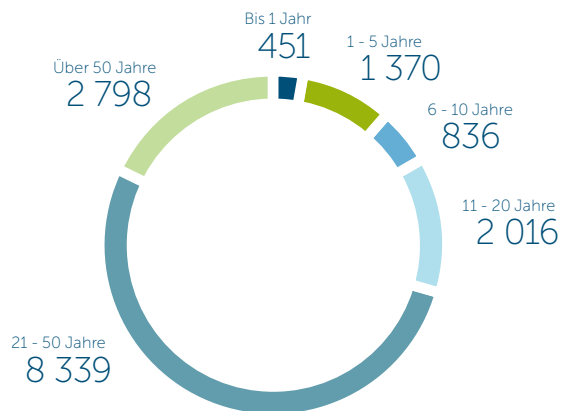


Fälligkeiten Finanzverbindlichkeiten
ohne Leasingverpflichtungen
31.12.2018
TCHF



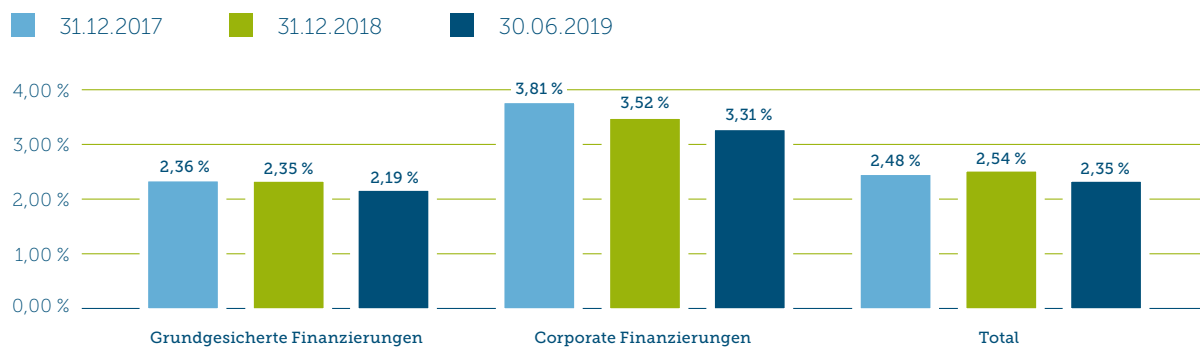
› Durchschnittliche Restlaufzeit: 6,3 Jahre.

Fälligkeiten Leasingverpflichtungen
30.06.2019
TCHF



- › Die Leasingverpflichtungen setzen sich mehrheitlich aus Erbpachtverträgen zusammen.
- › Durchschnittliche Restlaufzeit: 40,6 Jahre.

Finanzverbindlichkeiten ohne Leasingverpflichtungen



Leasingverpflichtungen

- › Zinssatz Leasingverpflichtungen für Erbpachtverträge: 2,5 % (durchschnittlicher Zinssatz für langfristige grundpfandgesicherte Finanzierungen in Deutschland).
- › Zinssatz Leasingverpflichtungen für Mieten: Schweiz 2,5 % und Deutschland 3,7 % (jeweils durchschnittlicher Zinssatz für langfristige Corporate Finanzierungen).

10

Finanzerfolg

In TCHF	1. Halbjahr 2019	1. Halbjahr 2018
Finanzaufwand		
Zinsaufwand Dritte	-5 463	-3 874
Zinsaufwand Nahestehende	-9	0
Verlust aus Änderung des beizulegenden Zeitwerts von Finanzinstrumenten	-77	-17
Wertberichtigung Finanzforderungen	-166	17
Zinsaufwand Leasingverpflichtungen	-190	0
Wertanpassung Leasingverpflichtungen	-108	0
Währungsverluste	-1 618	-2 257
Übriger Finanzaufwand	-540	-534
Total Finanzaufwand	-8 171	-6 665
Finanzertrag		
Zinsertrag Dritte	6	2
Zinsertrag Assoziierte und Joint Ventures	166	185
Zinsertrag - Nahestehende	9	0
Währungsgewinne	31	21
Übriger Finanzertrag	1	0
Total Finanzertrag	213	208

- › Die Zunahme des Zinsaufwands Dritte erklärt sich mit der Aufnahme zusätzlicher Objektfinanzierungen für die Neuaquisitionen in der Berichtsperiode wie auch in der zweiten Hälfte des Vorjahrs.
- › Die negativen Währungseffekte (netto) betragen TCHF 1 587 gegenüber TCHF 2 236 in der Vorperiode. Der negative Ergebnisbeitrag resultierte einerseits aus

dem tieferen CHF/EUR Stichtagskurs im Vergleich zur Vorperiode. Andererseits haben wir im zweiten Halbjahr 2018 zusätzliche Gruppendarlehen als Nettoinvestitionen in einen ausländischen Geschäftsbetrieb designiert, was das erfolgswirksam zu erfassende Währungsrisiko reduziert.

11

Finanzrisikomanagement

11.1. Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Finanzinstrumente

Die Marktwerte der derivativen Finanzinstrumente 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 Periodenende zum beizulegenden Zeitwert bemessen werden:

in TCHF	30.06.2019	31.12.2018
	Level 2	Level 2
Verbindlichkeiten		
- Derivate zu Handelszwecken	112	37
- Derivate als Sicherungsinstrumente	13 778	4 625

Die Zunahme der Verbindlichkeiten resultierte mehrheitlich aus Wertanpassungen der bestehenden Sicherungsgeschäfte aufgrund der tieferen Zinssätze.

11.2. 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 30. Juni 2019 nicht erfasste Unterschiede festgestellt:

in TCHF	30.06.2019		31.12.2018	
	Marktwert	Buchwert	Marktwert	Buchwert
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete langfristige Finanzverbindlichkeiten				
Langfristige Hypothekendarlehen	357 498	358 624	363 179	363 545
Langfristige Finanzverbindlichkeiten ohne Leasingverpflichtungen	55 636	55 588	56 610	56 195
Langfristige Leasingverpflichtungen	16 077	15 359	0	
Total	429 211	429 571	418 789	419 740

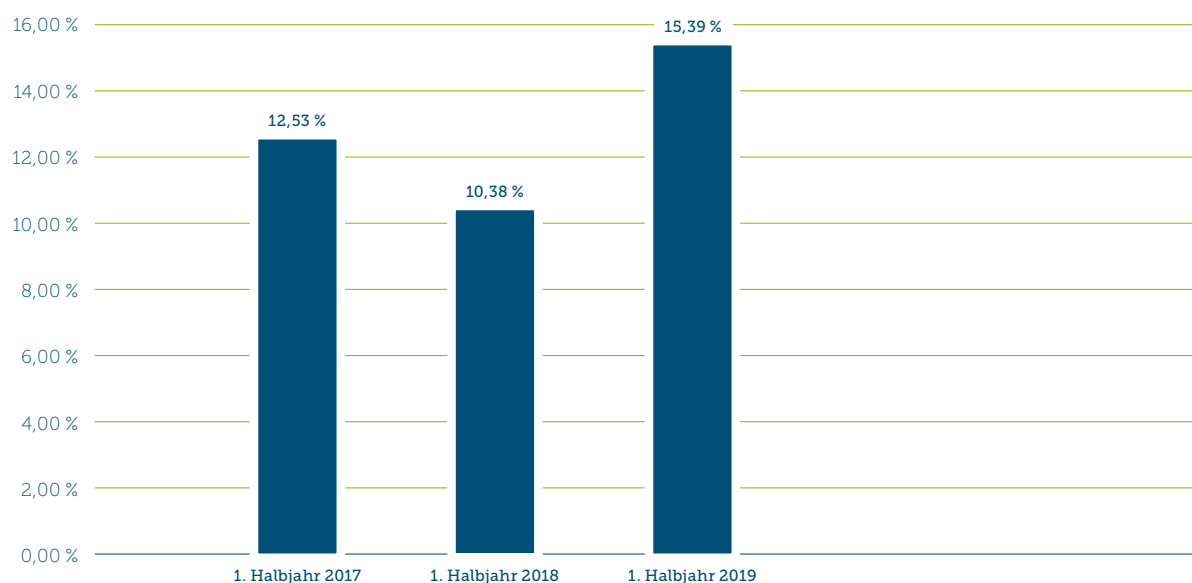
- › Auf den langfristigen Finanzforderungen bestehen keine Differenzen zwischen Markt- und Buchwert.
- › Alle Finanzinstrumente sind dem Level 2 zugeordnet.
- › Es gab in der Berichts- wie auch in der Vorperiode keine Transfers zwischen den einzelnen Levels.
- › Am 30. Juni 2019 wie auch in der Vorperiode bestanden keine auszuweisenden Netting Agreements.

Plattformkosten

12

Personalaufwand

Personalaufwand in % des Betriebsergebnisses



in TCHF	1. Halbjahr 2019	1. Halbjahr 2018
Gehälter	-3 515	-2 790
Sozialversicherungen	-610	-350
Personalvorsorge - leistungsorientiert	-39	-37
Personalvorsorge - beitragsorientiert	-90	-101
Aktienbasierte Vergütungen	-1 014	-570
Sonstiger Personalaufwand	-184	-208
Aktiviere Eigenleistungen	327	204
Total Personalaufwand	-5 125	-3 852
Personalbestand per 30. Juni	66	43

Die Zunahme des Personalaufwands im Verhältnis zum Betriebsergebnis resultierte einerseits durch die weiteren Insourcing-Massnahmen im Bereich Verwaltung und höhere Kosten für die aktienbasierte Vergütung sowie das tiefere Betriebsergebnis in der Berichtsperiode andererseits.

Die absolute Zunahme des Personalaufwands erklärt sich mehrheitlich durch folgende Einflüsse:

- › Anstieg der Anzahl Mitarbeiter von 43 per Juni 2018 auf 66 per Juni 2019 (Dezember 2018: 51 Mitarbeiter) bedingt durch weiteres Wachstum und Insourcing von Verwaltungsaufwendungen.
- › Im Mai und August 2018 sowie Mai 2019 ausgegebene PSU-Programme.

13

Optionsprogramme

- › Im 2. Quartal 2019 hat der Verwaltungsrat ein neues Performance Stock Unit Programm (PSU-Programm 2019 – 2021, Plan 2019) für aktienbasierte Vergütungen genehmigt.
- › Unter dem PSU-Programm werden den Programm-Teilnehmenden Anrechte in Form von PSUs (Performance Stock Units) zugeteilt, welche abhängig von der Zielerreichung über die Leistungsperiode (Aktienkurs sowie kumuliertes Gruppenergebnis nach Steuern der Jahre 2019 – 2021 zu gleichen Teilen) eine

Anwartschaft auf bis zu zwei Aktien pro PSU darstellen, sofern der Begünstigte zum Ende der Leistungsperiode noch bei der Gruppe angestellt ist. Die Gruppe hat keinerlei gesetzliche oder faktische Verpflichtungen zum Rückkauf oder Barausgleich der Anwartschaften.

- › Mit der Genehmigung der Jahresrechnung 2018 durch die Generalversammlung 2018 schloss der Leistungszeitraum für den Plan 2016. Sämtliche PSU gelangten mit einem Faktor 2 zur Ausübung.

Der beizulegende Zeitwert wurde für das Teilziel «Marktkapitalisierung» über ein Monte-Carlo-Modell berechnet. Folgende wesentliche Berechnungsparameter wurden verwendet:

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

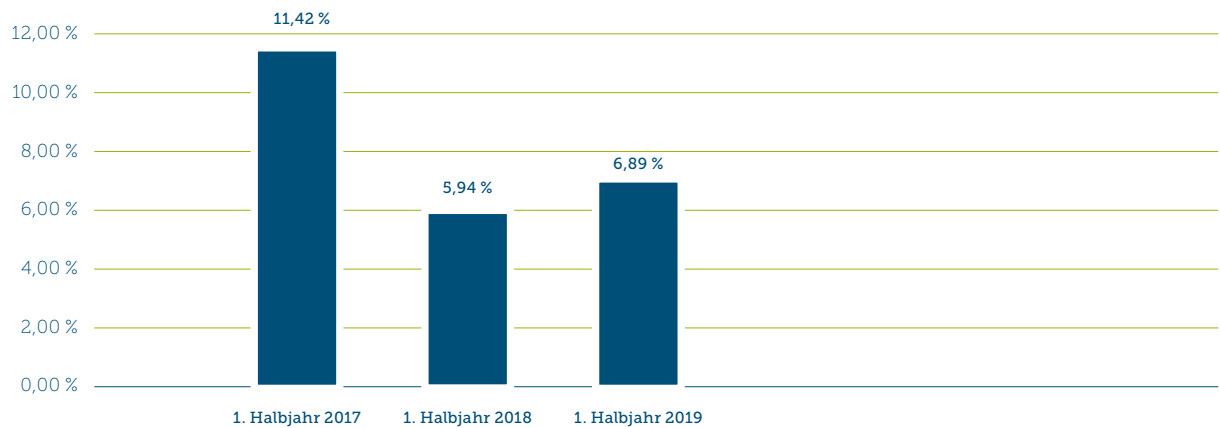
Anzahl PSU / Optionen	Plan 2019	Plan 2018	Plan 2017	Plan 2016	Plan 2014
Am 1. Januar 2018 ausstehende Optionen / PSU	0	0	0	56 000	40 000
Am 1. Januar 2018 ausübbar Optionen / PSU	0	0	0	0	40 000
Zuteilungen	0	37 500	37 500	0	0
Verwirkte Optionen	0	-1 000	-2 000	0	0
Am 31. Dezember 2018 ausstehende Optionen / PSU	0	36 500	35 500	56 000	40 000
Am 31. Dezember 2018 ausübbar Optionen / PSU	0	0	0	0	40 000
Zuteilungen	41 500	0	0	0	0
Ausübungen	0	0	0	-56 000	0
Verwirkte Optionen	0	0	0	0	0
Am 30. Juni 2019 ausstehende Optionen / PSU	41 500	36 500	35 500	0	40 000
Am 30. Juni 2019 ausübbar Optionen / PSU	0	0	0	0	40 000

Wir haben in der Berichtsperiode TCHF 1 094 (Vorperiode: TCHF 518) für die PSU-Pläne (jeweils inklusive Sozialleistungen) der Periodenerfolgsrechnung belastet.

14

Übriger Betriebsaufwand

Übriger Betriebsaufwand in % des Betriebsergebnisses



Absolut hat der übrige Betriebsaufwand im Vergleich zu der Vorperiode um TCHF 92 zugenommen. Wesentliche Faktoren für die Veränderung waren:

- › Reduktion Raumkosten (hauptsächlich Lease-Accounting) von TCHF 162.
- › Höhere IT-Aufwendungen von TCHF 171 und Kosten für Verwaltungsratsvergütungen von TCHF 71.

15

Steuern

in TCHF

	1. Halbjahr 2019	1. Halbjahr 2018
Ertragssteuern		
Ergebnis vor Steuern	25 351	30 653
Ertragssteuern	-3 084	-4 157
Steuersatz	12,17 %	13,56 %

in TCHF

	30.06.2019	31.12.2018
Latente Steuerguthaben	20 698	19 552
Latente Steuerverbindlichkeiten	31 782	30 442

- › Der Steuersatz der Renditeliegenschaften haltenden Gesellschaften in Deutschland beträgt mehrheitlich 15,83 %, während bei den Schweizer Gesellschaften Sätze um 21,10 % und bei Peach Property Group (Deutschland) AG ein Satz von 32,45 % zur Anwendung gelangt. Ohne Sondereffekte erwarten wir einen Steuersatz zwischen 16 % - 19 %.
- › Die Veränderung der latenten Steuerguthaben resultiert mehrheitlich aus weiteren aktivierten Verlustvorträgen in der Peach Property Group AG sowie der Peach Property Group (Deutschland) AG, woraus sich auch der tiefere Steuersatz ergibt. Die Zunahmen der latenten Steuerverbindlichkeiten sind das Resultat von Aufwertungsgewinnen respektive handelsrechtlichen Abschreibungen.

Übrige Offenlegungen

16

Working Capital

16.1. Übrige Forderungen

Die Zunahme von TCHF 3 120 resultiert im Betrag von TCHF 2 537 aus einer Steuerforderung aus der Differenz der Sicherstellung der Grundstückgewinnsteuer für das Projekt «Wollerau Park» und der eingereichten finalen

Berechnung. Weiter führten die noch nicht erfolgten Nebenkostenabrechnungen 2018 zu einer Erhöhung von TCHF 515.

17

Veränderung Konsolidierungskreis

Portfolio Marl GmbH

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

Portfolio Kaiserslautern III GmbH

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

Die nachfolgende Tabelle stellt die erworbenen Werte dar.

in TCHF	Portfolio Marl GmbH	Portfolio Kaiserslautern III GmbH	Total erworbene Werte
Aktiven			
Renditeliegenschaften ¹	18 086	15 505	33 591
Sonstige Aktiven	646	150	796
Total Aktiven	18 732	15 655	34 387
Verbindlichkeiten			
Finanzverbindlichkeiten	13 941	8 110	22 051
Sonstige Verbindlichkeiten	286	963	1 249
Total Verbindlichkeiten	14 227	9 073	23 300
Total Kaufpreis Beteiligung 94,9 %	4 275	6 246	10 521
Total Finanzierung 94,9 % (Gesellschafterdarlehen)	5 556	2 322	7 878
abzüglich Anzahlungen aus Vorjahr	-9 403	0	-9 403
abzüglich erworbene flüssige Mittel	-625	-20	-645
Total Geldabfluss	-197	8 548	8 351

1 Inklusive Nutzungsrecht von TCHF 116 in Portfolio Kaiserslautern III GmbH.

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

Transaktionskosten von TCHF 627 haben wir den Renditeliegenschaften zugeschrieben.

18

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag und Investitionsverpflichtungen

- › Am 7. August 2019 wurde unsere Finanzanfrage zur steuerneutralen Reorganisation der deutschen Gesellschaftsstruktur positiv beschieden. Dieser Bescheid wird es uns einerseits erlauben, die ehemaligen Entwicklungsgesellschaften ohne Steuernachteile zu verschmelzen und dadurch die Gesellschaftsstruktur wesentlich zu verschlanken. Andererseits können wir künftig alle deutschen Beteiligungen neu bündeln und unter einer operativen Holdinggesellschaft zusammenfassen, woraus steuerorganschaftliche Vorteile resultieren. Die neue Organisation in Deutschland werden wir bis zum Jahresende umsetzen.





Kontakte

Peach Property Group AG

Dr. Thomas Wolfensberger
Chief Executive Officer

Dr. Marcel Kucher
Chief Financial Officer / Chief Operating Officer

Telefon + 41 44 485 50 00

Fax + 41 44 485 50 01

investors@peachproperty.com

Aktienregister

Telefon + 41 62 205 77 00

share.register@computershare.ch

Termine

Publikation Jahresergebnis 2019:

24. März 2020

Generalversammlung:

12. Mai 2019 in Zürich

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 Halbjahresbericht 2019 wurde in
deutscher Sprache verfasst.

Er ist im Internet abrufbar unter
www.peachproperty.com.

Dort ist auch die englische Ad-hoc
Mitteilung zum Halbjahresbericht 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