



# Halbjahresbericht 2020

## 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)		30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
Betriebsertrag	in TCHF	49 362	160 734	51 789
Betriebsergebnis	in TCHF	33 330	129 827	33 309
Ergebnis vor Steuern	in TCHF	17 050	109 675	25 351
Ergebnis nach Steuern	in TCHF	14 892	91 004	22 267
NAV IFRS	in TCHF	399 539	389 564	310 949
NAV Marktwert	in TCHF	407 438	401 298	322 412
Eigenkapital	in TCHF	399 539	389 564	310 949
davon Hybrid-Eigenkapital	in TCHF	85 703	91 696	113 059
Eigenkapitalquote (IFRS)	in %	31,8	32,3	36,3
Eigenkapitalquote (NAV Marktwert) <sup>1</sup>	in %	32,3	32,9	37,1
Marktwert Immobilienportfolio <sup>1</sup>	in TCHF	1 176 794	1 130 696	793 257
Mitarbeitende		99	78	66
Anzahl Aktien (à CHF 1.00)		6 873 128	6 601 474	5 639 347
Aktienkapital	in TCHF	6 873	6 601	5 639
Verwässerter Gewinn je Aktie	in CHF	1,75	12,06	2,70
Verwässerter FFO I je Aktie <sup>2</sup>	in CHF	0,87	-0,31	-0,15
NAV IFRS je Aktie <sup>3</sup>	in CHF	43,98	43,34	35,09
NAV Marktwert je Aktie <sup>1,3</sup>	in CHF	45,13	45,11	37,12
Börsenkurs	in CHF	34,70	39,50	34,10
Börsenkapitalisierung <sup>4</sup>	in TCHF	238 463	260 719	191 893

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

2 Per 30.06.2019 und 31.12.2019 ohne Berücksichtigung des verwässernden Effekts.

3 Ohne Berücksichtigung Hybrid-Eigenkapital und nicht beherrschende Anteile.

4 Ohne eigene Aktien.

# Inhalt

---

Editorial	4
Portfolio	8
<b>Konzernrechnung</b>	15
Konsolidierte Periodenerfolgsrechnung	16
Konsolidierte Gesamtergebnisrechnung	17
Konsolidierte Bilanz	18
Konsolidierte Geldflussrechnung	20
Veränderung des konsolidierten Eigenkapitals	22
Anhang zur Konzernrechnung	26
Bericht der Revisionsstelle	49
Kontakt / Termine / Impressum	51

## Liebe Aktionärin, lieber Aktionär,

die Peach Property Group AG hat im ersten Halbjahr 2020 ihren Wachstumskurs erfolgreich fortgesetzt. Gerade in diesen speziellen Zeiten zeigte sich die Stabilität unseres Geschäftsmodells. Durch unsere voll-digitale Plattform konnten wir während des der Covid 19-Pandemie geschuldeten Lockdowns ohne einen Tag Unterbruch für unsere Mieter da sein – für rund sechs Wochen rein digital und telefonisch von zu Hause aus. Auch haben wir trotz der veränderten Umstände im ersten Halbjahr 2020 sehr erfolgreich vermietet: die Leerstandsquote liegt aktuell bei 8,2 Prozent und verringerte sich demnach seit Jahresende 2019 um knapp 12 Prozent.

Insbesondere machten sich in der ersten Jahreshälfte aber die im vergangenen Jahr erfolgreich getätigten Akquisitionen positiv bemerkbar: Auf Basis eines stark gestiegenen Wohnungsbestands konnten wir bei unterproportional gestiegenen Bewirtschaftungs- und Instandhaltungskosten deutliche Skaleneffekte generieren.

Für das zweite Halbjahr sehen wir uns gut gerüstet und wollen unsere Plattform für weiteres Wachstum nutzen: Ein neues Portfolio von 5 450 Wohnungen wurde bereits Ende Juli erworben und legt damit den Grundstein für unsere nächsten Wachstumsschritte. Ein Grossteil dieser Wohnungen befindet sich im Umfeld unserer bestehenden Standorte in Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz.

### Deutliche Skaleneffekte im ersten Halbjahr bestätigen Wachstumskurs – Erhebliche Steigerung Marge und FFO

Während das Geschäftsjahr 2019 von zahlreichen Zukäufen geprägt war, haben wir im ersten Halbjahr 2020 begonnen, die Potenziale unserer strategischen Portfolioerweiterung zu heben. Unser gesamter Bestand belief sich zum Ende Juni 2020 auf eine Fläche von 848 224 Quadratmetern und 12 906 Wohneinheiten – das entspricht einer Steigerung der Fläche um 41,5 Prozent im Vergleich zur Vorjahresperiode. Auch der Wert unseres Portfolios entwickelte sich sehr gut: In den ersten sechs Monaten 2020 stieg der Marktwert unserer Bestandsliegenschaften auf gut CHF 1,1 Mrd., was einem Anstieg von 4,6 Prozent im Vergleich zum Dezember 2019 entspricht.

Die Mieterlöse erhöhten sich im Zuge der Integration der letztjährigen Ankäufe um rund 42 Prozent auf CHF 27,4 Mio. im Vergleich zur Vorjahresperiode. Dabei haben sich die Kosten deutlich unterproportional erhöht. So stieg der

Aufwand aus Vermietungen durch weiteres In-Sourcing der Verwaltung sowie den Abschluss von zahlreichen neuen Pauschalverträgen für die Kleininstandhaltung im Vergleich zur ersten Jahreshälfte 2019 lediglich um 10 Prozent auf CHF 6,3 Mio. an; die Bruttomarge erhöhte sich entsprechend von 71 Prozent auf 77 Prozent. Auch der Personalaufwand erhöhte sich nur um 13 Prozent von CHF 5,1 Mio. auf CHF 5,8 Mio. zum Ende des ersten Halbjahres 2020. In diesen beiden Zahlen zeigt sich die Skalierbarkeit unserer digitalen Plattform deutlich. Im Zuge dieser Skaleneffekte verbesserte sich insbesondere der FFO I pro verwässerte Aktie unter Ausklammerung von steuerlichen Einmaleffekten um knapp 20 Prozent. Absolut haben wir einen um periodenfremde Steuereffekte bereinigten verwässerten FFO I von CHF 0,50 je Aktie erreicht – dies entspricht einer FFO Rendite von rund 3,9 Prozent auf den IFRS NAV.



Reto A. Garzetti  
Präsident des Verwaltungsrats



Dr. Thomas Wolfensberger  
Chief Executive Officer

## Leerstand spürbar reduziert – dynamisches Mietwachstum – neue Peach Points geplant

Der intensive Dialog mit unseren Mietern und ein aktives Asset Management zur Entwicklung unseres Wohnungsbestands haben dazu geführt, dass wir im ersten Halbjahr 2020 unseren Wohnungs-Leerstand deutlich reduzieren konnten. Zum 30. Juni 2020 lag die Leerstandsquote bei 8,2 Prozent, nach 9,3 Prozent am Jahresende 2019. Das im Juli 2020 neu erworbene Portfolio weist eine Leerstandsquote von 8,6 Prozent auf. Auch die Mieten haben sich im ersten Halbjahr sehr dynamisch entwickelt: „Like-for-like“ (d.h. ohne die erst zum Jahresende 2019 und im ersten Halbjahr 2020 übernommenen Wohnungen) stiegen sie um 5,4 Prozent – ein Rekordwert.

Wir sehen uns auf Basis dieser Erfolge weiterhin auf einem guten Weg, unseren Leerstand in den nächsten Monaten erneut deutlich zu verringern und parallel die Mieterlöse zu steigern.

Die Mieterzufriedenheit ist dabei Kern dieses Erfolgs. Für das weitere Wachstum planen wir entsprechend in der zweiten Jahreshälfte drei weitere Peach Points zu eröffnen. Bislang existieren Peach Points in Gelsenkirchen, Heidenheim, Oberhausen, Bochum, Erkrath, Kaiserslautern und im nordhessischen Witzenhausen. Neu sollen Dortmund, Essen und Recklinghausen dazu kommen, um auch an diesen Standorten nahe und unkompliziert für unsere Mieter da sein zu können.

## NAV deutlich gesteigert; LTV konstant

Die positive Geschäftsentwicklung in der Berichtsperiode spiegelt sich auch im NAV nach IFRS wider, der zum 30.6.2020 gegenüber dem Wert zum Jahresende 2019 um 2,6 Prozent auf CHF 399,5 Mio. gestiegen ist. Der Anstieg im Vergleich zu der Vorperiode betrug 28,5 Prozent. Der NAV IFRS je Aktie erhöhte sich ebenfalls von CHF 35,1 in der Vorperiode beziehungsweise CHF 43,3 zum Jah-

resende auf CHF 44,0 Ende Juni 2020. Für das Gesamtjahr 2020 erwarten wir eine weitere Steigerung des NAV je Aktie.

Im ersten Halbjahr 2020 lag der LTV bei 59,9 Prozent – auch für das Gesamtjahr wird ein Zielkorridor von unter 60 Prozent anvisiert.

## Ausblick 2020: Zukäufe und nachhaltige Dividende

Nach dem Vollzug des im Juli abgeschlossenen Kaufvertrags erhöht sich unser Bestandsportfolio auf rund CHF 1,5 Mrd. Die neuen Wohnungen generieren jährliche Ist-Mieteinnahmen von rund CHF 22 Mio. Das neue Portfolio werden wir in unsere bestehende digitale Plattform integrieren, um das Potenzial der gemeinsamen Immobilienverwaltung zu nutzen.

Rund 80 Prozent der neuen Bestände, d.h. ca. 4 540 Einheiten, befinden sich in Nordrhein-Westfalen, insbesondere in Recklinghausen, Bochum, Essen und Gelsenkirchen. Weitere rund 550 Wohnungen sind in und um Kaiserslautern sowie 360 Wohnungen in Neubrandenburg. Kaiserslautern beispielsweise profiliert sich zunehmend als innovativer Wirtschaftsstandort mit hohem Potenzial: In der rheinland-pfälzischen Industriestadt hat

das Deutsche Forschungszentrum für Künstliche Intelligenz (KI) seinen Hauptsitz und es haben sich zahlreiche aufstrebende Hightech-Firmen angesiedelt.

Der strategische Ankauf ermöglicht uns darüber hinaus eine deutliche Steigerung des FFO. Ausserdem erlaubt er die Einführung einer nachhaltigen Dividende.

Durch den positiven Verlauf des ersten Halbjahres sehen wir uns bestärkt, unseren erfolgreichen Wachstumskurs fortzusetzen.

Kurz- bis mittelfristig planen wir eine weitere Aufstockung des Bestandsportfolios auf rund CHF 2 Mrd., was in Summe etwa 25 000 Wohnungen entsprechen wird.

## Dank

Unseren Aktionärinnen und Aktionären danken wir für das Vertrauen und die tatkräftige Unterstützung. Auf diesem Wege wollen wir uns zudem bei unseren Kunden, Geschäftspartnern und Mitarbeitern für die gute Zusam-

menarbeit bedanken. Besonders in diesen aussergewöhnlichen Zeiten zeigt sich, wie wichtig zuverlässige Partnerschaften sind.



Reto A. Garzetti  
Präsident des Verwaltungsrats



Dr. Thomas Wolfensberger  
Chief Executive Officer



## Bestandsportfolio

Die Peach Property Group AG ist ein Bestandshalter mit Fokus auf deutsche Wohnimmobilien. Der Schwerpunkt unserer Geschäftstätigkeit liegt darauf, bezahlbaren und modernen Wohnraum in deutschen Sekundärzentren („B-Städten“) anzubieten.

Kern unserer Aktivitäten ist der intensive Dialog mit unseren Mietern, um die Zufriedenheit dauerhaft zu steigern und diese dadurch langfristig zu binden. Durch die Nutzung digitaler Plattformen, wie z.B. Apps und Internetportale, sowie insbesondere unserer modern gestalteten Mieterläden, den Peach Points, in welchen Mieter zu

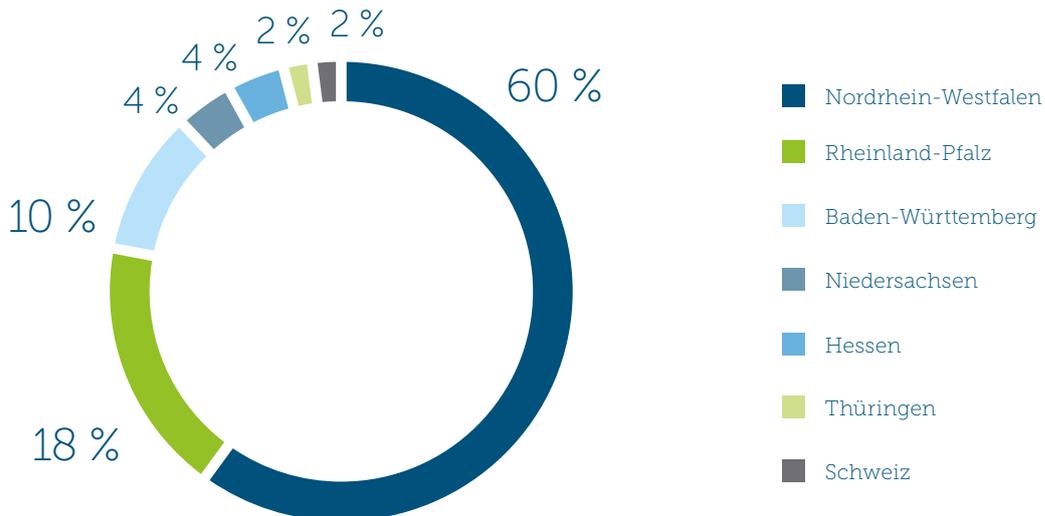
normalen Ladenöffnungszeiten und ohne Voranmeldung mit uns ins Gespräch kommen können, gewährleisten wir einen freundlichen und effizienten Austausch mit unseren Kunden.

Unser Portfolio wies im ersten Halbjahr einen Bestand von 12.906 Wohneinheiten mit einer vermietbaren Gesamtfläche von 848.224 Quadratmetern auf. Der Großteil der Wohnungen befindet sich in Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz sowie in Niedersachsen und Baden-Württemberg. Kurz- bis mittelfristig soll unser Bestand auf 25.000 Wohnungen anwachsen.

## Portfoliostruktur

Aufteilung nach Bundesländern per 30. Juni 2020

% Soll-Mieterträge



Das erste Halbjahr 2020 war geprägt von der Integration der in den letzten Quartalen neu akquirierten Wohnungen und dem Heben der damit verbundenen Skaleneffekte.

Der Marktwert des Bestandsportfolios stieg in den ersten sechs Monaten 2020 um 4,6 Prozent auf gut CHF 1,1 Mrd. im Vergleich zum Jahresende 2019. Im Berichtszeitraum haben wir rund CHF 27,4 Mio. an Ist-Mieten generiert – eine Steigerung von 42 Prozent im Vergleich zur Vorjahresperiode. Die Mietrendite des bestehenden Portfolios lag zum Stand 30. Juni 2020 im Durchschnitt bei 5 Prozent.

Die Anzahl der leerstehenden Wohnungen konnten wir seit Jahresende 2019 dabei um 12 Prozent auf 1.057 Wohnungen verringern. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 8,2 Prozent. Ohne die beiden in Sanierung befindlichen Standorte in Neukirchen L und Fassberg liegt der Leerstand bei 786 Wohnungen, bzw. bei einer Quote von 6,1 Prozent.

Dieser Leerstand bestätigt uns in unserer langfristigen Strategie, die Mieterzufriedenheit in den Vordergrund zu stellen und uns um jegliche Belange wie z.B. Instandhaltung und Reparaturen unverzüglich zu kümmern.

## Portfolio-Kennzahlen

	30.06.2020	31.12.2019
Anzahl Wohneinheiten	12 906	12 424
Gesamtfläche in m <sup>2</sup>	848 224	827 525
Wohnfläche in m <sup>2</sup>	819 262	786 287
Gewerbefläche in m <sup>2</sup> (GF DIN 277)	26 460	38 736
Bürofläche in m <sup>2</sup> (GF DIN 277)	2 502	2 502
Ist-Mietertrag in TCHF	27 373	38 915
Instandhaltungskosten in TCHF	3 541	5 275
Verwaltungs- und Betriebskosten in TCHF	1 425	3 555
Leerstandskosten in TCHF	1 289	1 917
Sollmiete in TCHF p.a.	63 294	62 059
Leerstand Wohneinheiten (# Wohneinheiten in Prozent aller Wohneinheiten)	1 057 8,2 %	1 158 9,3 %
Durchschnittliches Vermietungspotenzial Total in Prozent der Sollmiete	11,9 %	12,6 %
Marktwert in TCHF	1 119 837	1 071 465
Bruttomietrendite	5,1 %	5,4 %
Nettomiete-/Cashflow-Rendite	3,5 %	3,5 %

## Niedersachsen



**Münster**  
376 Wohnungen



**Fassberg**  
287 Wohnungen



**Übrige**  
125 Wohnungen

## NRW



**Gelsenkirchen**  
1 260 Wohnungen



**Oberhausen**  
1 067 Wohnungen



**Bochum**  
1 047 Wohnungen



**Velbert**  
761 Wohnungen



**Minden**  
638 Wohnungen



**Neukirchen-Vluyn**  
567 Wohnungen



**Essen**  
441 Wohnungen



**Bielefeld**  
358 Wohnungen



**Marl**  
277 Wohnungen



**Herford**  
238 Wohnungen



**Düsseldorf**  
224 Wohnungen



**Übrige**  
944 Wohnungen

## Hessen



**Bebra**  
251 Wohnungen



**Eschwege**  
250 Wohnungen



**Übrige**  
336 Wohnungen

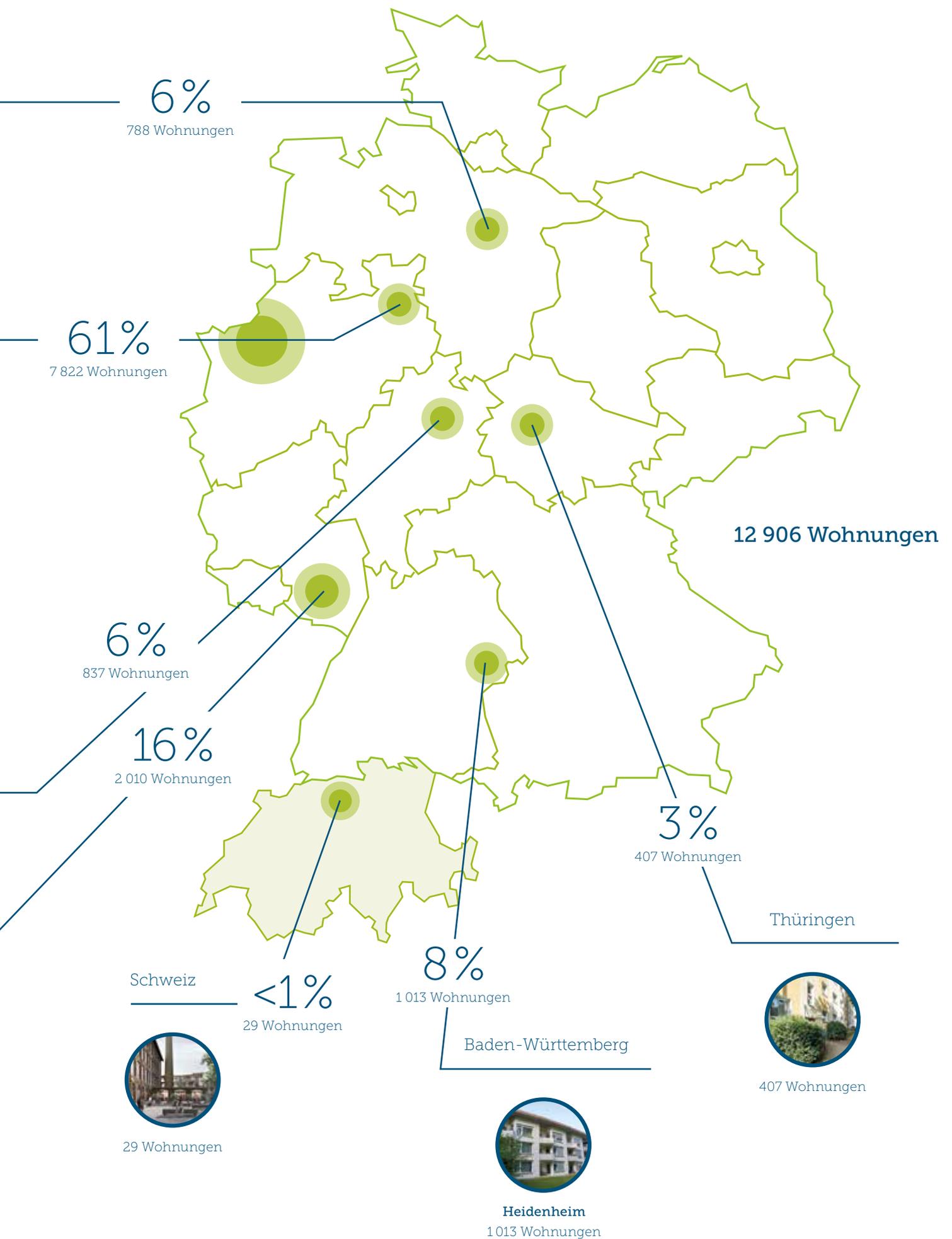
## Rheinland-Pfalz &amp; Saarland



**Kaiserslautern**  
1 964 Wohnungen



**Saarbrücken**  
46 Wohnungen



## Details Portfolio

in TCHF

Juni 2020

Ort	Anzahl Wohnungen	Fläche in m <sup>2</sup>	Baujahr (Umbau)	Marktwert <sup>1</sup>	Sollmiete p.a. Nettokalt	Vermietungspotenzial	Mietrendite Brutto <sup>2</sup>	Mietrendite Netto/CF <sup>3</sup>
Bakery, Wädenswil	0	4 401	1833 (1966)	10 400	651	2,8 %	6,2 %	5,0 %
Mews, Wädenswil	16	1 100	1874 (1991)	7 560	303	4,5 %	3,9 %	2,8 %
Gardens, Wädenswil	13	769	1874 (1991)	6 060	198	0,4 %	3,4 %	3,1 %
Munster	376	25 759	1959 / 1967	26 051	1 713	7,1 %	6,3 %	5,1 %
Fassberg <sup>4</sup>	287	19 733	1958	13 166	1 272	24,8 %	7,5 %	3,2 %
Erkrath Wohnen	142	13 055	1978	23 749	1 249	3,8 %	4,9 %	4,2 %
Dortmund Rheinische Str. 167-171	0	2 502	1922 (1997)	2 176	215	12,5 %	8,3 %	2,1 %
Ruhr <sup>5</sup>	496	35 417	1905 - 1990	46 585	2 540	12,1 %	3,6 %	2,9 %
Neukirchen-Vluyn L <sup>4</sup>	513	34 790	1974 / 1981	30 246	2 837	54,0 %	4,0 %	1,0 %
Neukirchen-Vluyn S	54	3 130	1974 / 1981	2 806	196	11,2 %	6,5 %	3,3 %
Oberhausen	1 695	108 384	1899 - 1990	164 503	8 773	5,7 %	5,1 %	3,4 %
Bochum II	172	11 079	1958 - 1999	19 173	952	3,9 %	4,9 %	4,1 %
Portfolio Bochum III GmbH	462	6 416	1973	18 089	907	17,0 %	3,7 %	-0,5 %
Portfolio Gelsenkirchen I GmbH	973	67 631	1921 - 1978	79 216	4 475	7,3 %	5,3 %	3,8 %
Portfolio Gelsenkirchen II GmbH	134	8 701	1920 - 1952	12 816	630	25,9 %	3,5 %	1,0 %
Portfolio Gelsenkirchen III GmbH	71	4 864	1949 - 1971	5 408	318	16,7 %	4,5 %	2,0 %
Portfolio Gelsenkirchen IV GmbH	82	5 380	1902 - 1954	5 990	394	25,5 %	3,8 %	1,7 %
Portfolio Essen I GmbH	68	5 725	1962 - 1964	8 294	387	8,1 %	4,3 %	3,1 %
Portfolio Essen II GmbH	107	6 680	1976	11 013	471	6,2 %	3,9 %	2,8 %
Portfolio Essen III GmbH	14	3 542	1982	2 810	225	21,2 %	6,4 %	4,2 %
Portfolio Velbert GmbH	761	53 358	1967 - 1975	69 651	3 396	13,5 %	4,0 %	2,7 %
Marl	221	16 120	1966 / 1978	20 914	1 266	14,9 %	5,4 %	3,6 %
Portfolio Bielefeld I GmbH	212	15 045	1969/1973	19 202	764	9,5 %	3,6 %	2,3 %
Portfolio Bielefeld II GmbH	146	10 447	1970 - 1973	13 555	592	5,9 %	4,0 %	2,9 %
Ostwestfalen	1 247	81 534	1923 - 1975	77 845	5 202	5,0 %	6,5 %	4,6 %
Rheinland	376	27 808	1960 - 1978	46 600	2 460	14,0 %	4,6 %	3,5 %
Kaiserslautern I	30	4 012	1950 / 1966	5 515	363	48,2 %	3,2 %	1,7 %
Kaiserslautern II	1 137	71 263	1973	98 726	5 613	10,7 %	5,2 %	4,0 %
Kaiserslautern III	200	11 364	1926 - 1950	21 426	1 052	9,9 %	4,5 %	3,4 %
Portfolio KL Betzenberg IV GmbH	343	25 921	1972 - 1973	39 968	1 888	11,1 %	3,6 %	2,7 %
Portfolio KL Betzenberg V GmbH	242	13 591	1972 - 1973	24 128	1 157	14,4 %	4,0 %	3,0 %
Portfolio Kaiserslautern VI	59	2 106	1972	5 121	315	22,5 %	3,8 %	2,8 %
Nordhessen	336	22 830	1956 - 1974	19 125	1 330	16,8 %	5,9 %	3,1 %
Nordhessen II	789	43 895	1950 - 1979	39 676	2 878	9,6 %	6,7 %	4,6 %
Eschwege	116	8 309	1994	9 930	608	3,7 %	6,0 %	4,8 %
Heidenheim I	919	63 629	1905 - 2006	102 954	5 100	8,0 %	4,7 %	3,4 %
Heidenheim II WEG Verkauf	68	5 361	1958 - 2004	7 796	475	10,7 %	4,8 %	2,4 %
Wertgrund / Kleinteilige Vermietung	29	2 573	1920 / 1975	1 593	128	4,2 %	8,2 %	4,3 %
<b>Total</b>	<b>12 906</b>	<b>848 224</b>		<b>1 119 837</b>	<b>63 294</b>	<b>11,9 %</b>	<b>5,1 %</b>	<b>3,5 %</b>

1 Basierend auf der Bewertung von Wüest Partner per 30.06.2020

2 Annualisierter Ist Mietertrag 1.1. - 30.06.2020 (netto kalt, exkl. Nebenkosten) im Verhältnis zum durchschnittlichen Wert der Portfolios.

3 Annualisierter Ist Mietertrag 1.1. - 30.06.2020 (netto kalt, exkl. Nebenkosten) abzüglich Verwaltungs- und Instandhaltungskosten im Verhältnis zum durchschnittlichen Wert der Portfolios.

4 Sanierungsobjekt

5 Kauf im ersten Halbjahr 2020





# Konsolidierte Halbjahresrechnung der Peach Property Group AG per 30. Juni 2020

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	28
2 Ergebnis aus Vermietung Renditeliegenschaften	30
3 Ergebnis aus Entwicklungsliegenschaften und Entwicklungs- und Baumanagement-Dienstleistungen	31
4 Segmente	32

### Plattformkosten

11 Personalaufwand	43
12 Optionsprogramme	44
13 Übriger Betriebsaufwand	45
14 Steuern	45

### Immobilienportfolio

5 Renditeliegenschaften und Ergebnis aus Neubewertung	32
6 Entwicklungsliegenschaften	35

### Übrige Offenlegungen

15 Working Capital	46
16 Veränderung Konsolidierungskreis	46
17 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag und Investitionsverpflichtungen	47

### Kapitalstruktur und Risikomanagement

7 Eigenkapital	36
8 Hypothekendarlehen, Finanzverbindlichkeiten & derivative Finanzinstrumente	37
9 Finanzerfolg	39
10 Finanzrisikomanagement	40

## Konsolidierte Periodenerfolgsrechnung

in TCHF	Anhang	1. Halbjahr 2020 ungeprüft	1. Halbjahr 2019 ungeprüft
Ertrag aus Vermietung Renditeliegenschaften	2	27 373	19 285
Ertrag aus Neubewertung Renditeliegenschaften	5	21 376	24 866
Gewinn aus Verkauf Renditeliegenschaften		120	72
Ertrag aus Entwicklungliegenschaften	3	180	7 302
Übriger Betriebsertrag		313	264
<b>Betriebsertrag</b>		<b>49 362</b>	<b>51 789</b>
Aufwand aus Vermietung Renditeliegenschaften	2	-6 255	-5 689
Aufwand aus Neubewertung Renditeliegenschaften	5	-2 208	-771
Aufwand aus Entwicklungliegenschaften	3	1 320	-4 087
Aufwand aus Entwicklungs- und Baumanagement-Dienstleistungen	3	500	0
Personalaufwand	11	-5 782	-5 125
Marketing- und Vertriebsaufwand		-129	-268
Übriger Betriebsaufwand	13	-3 039	-2 296
Abschreibungen und Amortisationen		-439	-244
<b>Betriebsaufwand</b>		<b>-16 032</b>	<b>-18 480</b>
<b>Betriebsergebnis</b>		<b>33 330</b>	<b>33 309</b>
Finanzertrag	9	495	213
Finanzaufwand	9	-16 775	-8 171
<b>Ergebnis vor Steuern</b>		<b>17 050</b>	<b>25 351</b>
Ertragsteuern	14	-2 158	-3 084
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>14 892</b>	<b>22 267</b>
– Anteile der Eigenkapitalgeber Peach Property Group AG		14 870	21 963
– Nicht beherrschende Anteile		22	304
<b>Unverwässertes Ergebnis je Aktie in CHF</b>	<b>1</b>	<b>1,98</b>	<b>3,64</b>
<b>Verwässertes Ergebnis je Aktie in CHF</b>	<b>1</b>	<b>1,75</b>	<b>2,70</b>

Die Angaben im Anhang sind integrierte Bestandteile der Halbjahresrechnung.

## Konsolidierte Gesamtergebnisrechnung

in TCHF	1. Halbjahr 2020 ungeprüft	1. Halbjahr 2019 ungeprüft
Ergebnis nach Steuern	14 892	22 267
Sonstiges Ergebnis		
Sonstiges Ergebnis mit Auflösung über die Erfolgsrechnung		
Hedge Accounting	-3 885	-9 376
Umrechnungsdifferenzen	-2 345	-2 320
Steuereffekte	621	1 503
<b>Total sonstiges Ergebnis mit Auflösung über die Erfolgsrechnung, nach Steuern</b>	<b>-5 609</b>	<b>-10 193</b>
Sonstiges Ergebnis ohne Auflösung über die Erfolgsrechnung		
Aktuarisches Ergebnis aus leistungsorientierten Vorsorgeplänen	-8	-246
Steuereffekte	2	52
<b>Total sonstiges Ergebnis ohne Auflösung über die Erfolgsrechnung, nach Steuern</b>	<b>-6</b>	<b>-194</b>
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>9 277</b>	<b>11 880</b>
– Anteile der Eigenkapitalgeber Peach Property Group AG	9 499	11 637
– Nicht beherrschende Anteile	-222	243

Die Angaben im Anhang sind integrierte Bestandteile der Halbjahresrechnung.

## Konsolidierte Bilanz

in TCHF	Anhang	30.06.2020 ungeprüft	31.12.2019 geprüft
<b>Aktiven</b>			
<b>Umlaufvermögen</b>			
Flüssige Mittel		39 303	46 248
Kundenforderungen		5 100	4 977
Übrige Forderungen	15	11 548	9 141
Kurzfristige Finanzforderungen	15	10 227	6 934
Entwicklungsliegenschaften	6	34 589	33 757
Zur Veräusserung gehaltene Renditeliegenschaften	5	1 030	7 909
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>101 797</b>	<b>108 966</b>
<b>Anlagevermögen</b>			
Renditeliegenschaften	5	1 131 164	1 074 149
Anzahlungen für Renditeliegenschaften		213	1 977
Sachanlagen		1 854	2 020
Immaterielle Anlagen		770	675
Langfristige Finanzforderungen		91	92
Beteiligungen an Assoziierten und Joint Ventures		1	1
Latente Steuerguthaben	14	19 398	18 497
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>1 153 491</b>	<b>1 097 411</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>1 255 288</b>	<b>1 206 377</b>

Die Angaben im Anhang sind integrierte Bestandteile der Halbjahresrechnung.

## Konsolidierte Bilanz (Fortsetzung)

in TCHF	Anhang	30.06.2020 ungeprüft	31.12.2019 geprüft
<b>Passiven</b>			
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>			
Lieferantenverbindlichkeiten		3 182	4 222
Übrige Verbindlichkeiten und Anzahlungen		16 079	17 704
Laufende Steuerverpflichtungen	15	1 780	612
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	8	31 049	37 869
Kurzfristige Rückstellungen	3	2 492	4 349
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>54 582</b>	<b>64 756</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>			
Langfristiges Fremdkapital	8	750 514	703 446
Langfristige Rückstellungen		301	607
Vorsorgepassiven		1 282	1 274
Latente Steuerverpflichtungen	14	49 070	46 730
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>		<b>801 167</b>	<b>752 057</b>
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>855 749</b>	<b>816 813</b>
<b>Eigenkapital</b>			
Aktienkapital	7	6 873	6 601
Eigene Aktien		-29	-29
Kapitalreserven	7	127 915	120 217
Hybrid-Eigenkapital	7	85 703	91 696
Andere Reserven		-10 697	-7 248
Umrechnungsdifferenzen		-15 003	-12 858
Gewinnreserven		193 209	179 398
<b>Eigenkapital der Eigenkapitalgeber der Peach Property Group AG</b>		<b>387 971</b>	<b>377 777</b>
Nicht beherrschende Anteile		11 568	11 787
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>399 539</b>	<b>389 564</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>1 255 288</b>	<b>1 206 377</b>

Die Angaben im Anhang sind integrierte Bestandteile der Halbjahresrechnung.

## Konsolidierte Geldflussrechnung

in TCHF	Anhang	1. Halbjahr 2020 ungeprüft	1. Halbjahr 2019 ungeprüft
<b>Ergebnis vor Steuern</b>		<b>17 050</b>	<b>25 351</b>
<b>Berichtigung nicht liquiditätswirksamer Aufwendungen/Erträge</b>			
– Abschreibungen und Amortisationen		439	244
– Neubewertung Renditeliegenschaften	5	-19 168	-24 095
– Ergebnis Verkauf Renditeliegenschaften	5	-120	-72
– Veränderung Delkredere		6	576
– Wertberichtigung Finanzforderungen		0	166
– Wertanpassung Leasingverpflichtung	9	-17	108
– Finanzertrag (ohne Wertanpassung Leasingverpflichtung)	9	-478	-213
– Finanzaufwand (ohne Wertberichtigung Darlehen und Wertanpassung Leasingverpflichtungen)	9	16 775	7 897
– Veränderung Vorsorgeverpflichtung		0	246
– Aktienbasierte Vergütungen	12	827	1 014
– Veränderungen Rückstellungen	3	-2 105	-186
– Übriger nicht liquiditätswirksamer Erfolg		966	752
<b>Veränderungen im Nettoumlaufvermögen:</b>			
– Kundenforderungen		391	-515
– Übrige Forderungen	15	-3 577	-1 528
– Entwicklungsliegenschaften		-799	4 797
– Lieferantenverbindlichkeiten		-976	49
– Vertragliche Verpflichtungen		0	-861
– Übrige Verbindlichkeiten und Anzahlungen		228	-3 155
Bezahlte Zinsen und Finanzaufwendungen		-11 132	-6 152
Bezahlte und rückvergütete Steuern		2 682	-4 347
<b>Netto Geldfluss aus Geschäftstätigkeit</b>		<b>992</b>	<b>76</b>

Die Angaben im Anhang sind integrierte Bestandteile der Halbjahresrechnung.

## Konsolidierte Geldflussrechnung (Fortsetzung)

in TCHF	Anhang	1. Halbjahr 2020 ungeprüft	1. Halbjahr 2019 ungeprüft
Kauf von Immobiliengesellschaften		0	-8 978
Kauf von Sachanlagen		-213	-160
Kauf von immateriellen Anlagen		-191	-114
Investitionen in Renditeliegenschaften	5	-55 353	-8 718
Anzahlung für Renditeliegenschaften		-71	0
Verkauf von Renditeliegenschaften	5	3 862	1 858
Gewährung von Finanzforderungen	15	-9	0
Erhaltene Rückzahlung von Finanzforderungen	15	1 182	4
Erhaltene Zinsen		108	6
<b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>		<b>-50 685</b>	<b>-16 102</b>
Aufnahme kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	8	927	169
Rückzahlung kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	8	-7 035	-10 201
Aufnahme langfristige Finanzverbindlichkeiten	8	53 210	6 581
Bezahlte Transaktionskosten Anleihe	8	-2 338	0
Bezahlte Leasingraten – Anteil Amortisation		-250	-414
Aufnahme von Hybrid-Eigenkapital		0	167
Rückzahlung von Hybrid-Eigenkapital		-1	0
Kauf eigene Aktien		0	-344
Kapitalerhöhung und Ausgabekosten	7	-198	277
Ausschüttungen an Hybrid-Eigenkapitalgeber <sup>1</sup>	7	-1 025	-652
<b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>		<b>43 290</b>	<b>-4 417</b>
<b>Veränderung flüssige Mittel</b>		<b>-6 403</b>	<b>-20 443</b>
Flüssige Mittel zum 1. Januar		46 248	53 484
Fremdwährungseinfluss auf flüssige Mittel		-542	-148
<b>Flüssige Mittel am 30. Juni</b>		<b>39 303</b>	<b>32 893</b>

1 In der Vorperiode: 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
<b>1. Januar 2020</b>		<b>6 601</b>	<b>-29</b>	<b>120 217</b>
<b>Gesamtergebnis</b>				
Periodenergebnis		0	0	0
Total sonstiges Ergebnis		0	0	0
<b>Total Gesamtergebnis</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Transaktionen mit Anteilseignern</b>				
Pflichtwandelanleihe – Wandlung	7	164	0	5 255
Optionsanleihe – Ausübung Optionen	7	4	0	91
Optionshybridanleihe – Ausschüttung	7	0	0	0
Wandelhybridanleihe – Wandlungen	7	21	0	608
Wandelhybridanleihe –Kauf		0	0	0
Emissions- und Ausgabekosten		0	0	-293
Aktienbasierte Vergütung – Erhöhung Reserve	12	0	0	0
Aktienbasierte Vergütung – Zuteilung Bonus und VR-Honorar	7	28	0	1 045
Aktienbasierte Vergütung – Ausübung Plan 2017	12	55	0	992
<b>Total Transaktionen mit Anteilseignern</b>		<b>272</b>	<b>0</b>	<b>7 698</b>
<b>30. Juni 2020</b>		<b>6 873</b>	<b>-29</b>	<b>127 915</b>

\* Eigenkapitalgeber der Peach Property Group AG.

Hybrid-Eigenkapital	Andere Reserven	Umrechnungs-differenzen	Gewinnreserven	Total Eigenkapitalgeber*	Nicht beherrschende Anteile	Total Eigenkapital
91 696	-7 248	-12 858	179 398	377 777	11 787	389 564
0	0	0	14 870	14 870	22	14 892
0	-3 226	-2 145	0	-5 375	-244	-5 619
0	-3 226	-2 145	14 870	9 499	-222	9 277
-5 419	0	0	0	0	0	0
22	-22	0	0	95	0	95
0	0	0	-1 025	-1 025	0	-1 025
-595	0	0	-34	0	0	0
-1	0	0	0	-1	0	-1
0	0	0	0	-293	0	-293
0	846	0	0	846	3	849
0	0	0	0	1 073	0	1 073
0	-1 047	0	0	0	0	0
-5 993	-223	0	-1 059	695	3	698
85 703	-10 697	-15 003	193 209	387 971	11 568	399 539

## Veränderung des konsolidierten Eigenkapitals (Fortsetzung)

in TCHF	Aktien- kapital	Eigene Aktien	Kapital- reserven
<b>31. Dezember 2018</b>	<b>5 487</b>	<b>-14</b>	<b>90 973</b>
Anpassungen IFRS 16	0	0	0
<b>1. Januar 2019</b>	<b>5 487</b>	<b>-14</b>	<b>90 973</b>
<b>Gesamtergebnis</b>			
Periodenergebnis	0	0	0
Total sonstiges Ergebnis	0	0	0
<b>Total Gesamtergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Transaktionen mit Anteilseignern</b>			
Zugang Konsolidierungskreis	0	0	0
Optionshybridanleihe – Zugang	0	0	0
Optionshybridanleihe – Ausübung Optionen	12	0	279
Optionshybridanleihe – Emissions- und Ausgabekosten	0	0	-14
Optionshybridanleihe – Ausschüttung	0	0	0
Aktienbasierte Vergütungen – Erhöhung Reserve	0	0	0
Aktienbasierte Vergütungen – Zuteilung Bonus und VR-Honorar	28	0	729
Aktienbasierte Vergütungen – Ausübung Plan 2016	112	0	1 839
<b>Total Transaktionen mit Anteilseignern</b>	<b>152</b>	<b>0</b>	<b>2 833</b>
<b>Eigene Aktien</b>			
Zugang eigene Aktien	0	-344	0
<b>Total Eigene Aktien</b>	<b>0</b>	<b>-344</b>	<b>0</b>
<b>30. Juni 2019</b>	<b>5 639</b>	<b>-358</b>	<b>93 806</b>

\* Eigenkapitalgeber der Peach Property Group AG.

Hybrid-Eigenkapital	Andere Reserven	Umrechnungs-differenzen	Gewinn-reserven	Total Eigenkapital-geber *	Nicht beherrschende Anteile	Total Eigenkapital
112 841	-1 275	-5 783	97 324	299 553	1 699	301 252
0	0	0	-3 631	-3 631	-11	-3 642
112 841	-1 275	-5 783	93 693	295 922	1 688	297 610
0	0	0	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

# 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 Wohner-

lebnis 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. Dort sowie in den lokalen Peach Points und unserem Service Center in Berlin arbeiten auch die grosse Mehrheit unserer zum Halbjahr 2020 99 Mitarbeiter.

## B

### Abschlusserstellung

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

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 2020 wurde in Übereinstimmung mit IAS 34 «Zwischenberichterstattung» erstellt und sollte zusammen mit der Konzernrechnung per 31. Dezember 2019 gelesen werden.
- › Der Verwaltungsrat hat die ungeprüfte konsolidierte Halbjahresrechnung anlässlich seiner Sitzung vom 21. August 2020 genehmigt und zur Publikation am 25. August 2020 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.3. aufgeführten Abweichungen, dieselben wie bei der Erstellung der Konzernrechnung 2019.

## B.2. Auswirkungen Covid 19-Pandemie

- › Die Covid 19-Pandemie hatte in der Berichtsperiode weder auf die Bewertung der Renditeliegenschaften noch auf die Höhe der ausstehenden Mietforderungen wesentliche Auswirkungen.

## B.3. Änderungen der Rechnungslegungsgrundsätze im Geschäftsjahr 2020

Wir haben folgende, zu Beginn des Geschäftsjahres 2020 wirksam gewordenen, neuen oder geänderten IFRS Standards übernommen. Diese hatten keinen wesentlichen Einfluss auf unser Ergebnis und die finanzielle Lage der Gruppe:

- › Anpassungen zu IFRS 3 – «Definition eines Geschäftsbetriebs»
- › Anpassungen zu IAS 1 und IAS 8 – «Definition von Wesentlichkeit»
- › Anpassungen zu IFRS 9, IAS 39 und IFRS 7 – «Reform der Referenzzinssätze»
- › Änderungen am Rahmenkonzept

**Gliederung der Bilanz**

Die Positionen übrige Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzungen fassen wir neu zusammen als übrige Forderungen. Das Gleiche gilt für die übrige Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzungen. Den Vorjahresausweis haben wir entsprechend angepasst.

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 konsolidierten Jahres- und Halbjahresrechnungen der Gruppe:

Standards/Interpretationen	Auswirkung	Inkraftsetzung	Geplante Anwendung
Anpassungen zu IAS 1 – «Klassifizierung von Verbindlichkeiten als kurz- oder langfristig»	Es werden keine nennenswerten Auswirkungen erwartet.	01.01.2022	Geschäftsjahr 2022

## B.4. 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.5. Währungsumrechnungen

Für die Umrechnungen haben wir folgende Kurse angewendet:

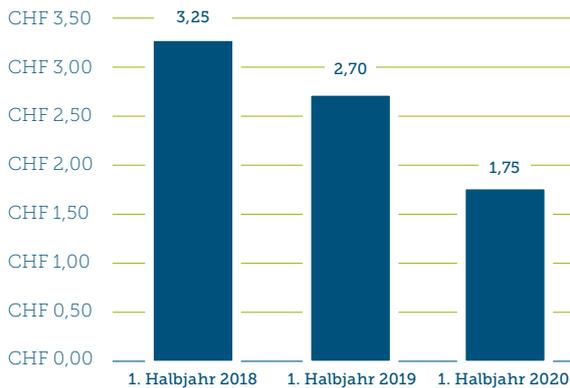
CHF/EUR	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
Stichtagskurs	1,0669	1,0854	1,1104
Durchschnittskurs	1,0641	1,1125	1,1292

## Performance

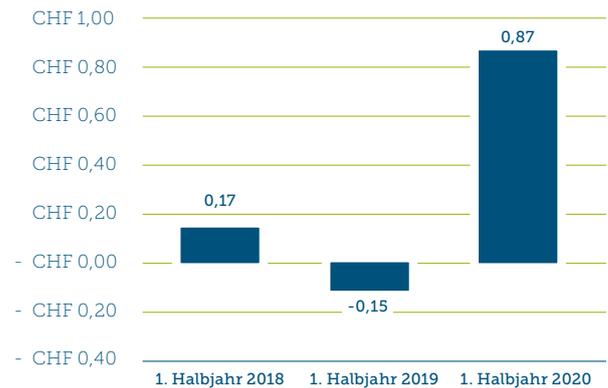
1

### Performance je Aktie

#### Verwässertes Ergebnis pro Aktie



#### Verwässerter FFO I pro Aktie



#### 1.1. Ergebnis je Aktie

in TCHF	1. Halbjahr 2020	1. Halbjahr 2019
Periodenergebnis, das auf die Eigenkapitalgeber der Peach entfällt	14 870	21 963
Ausschüttung Coupon Optionshybridanleihe	-1 025	-1 021
Nicht bilanzierter Coupon Wandelhybridanleihe, Anteil Periode	-685	-875
Über-pari Ausgabe Optionshybridanleihe	0	11
<b>Bereinigtes, den Anteilseignern Peach zustehendes Periodenergebnis</b>	<b>13 160</b>	<b>20 078</b>
<b>Anpassungen für Verwässertes Ergebnis</b>		
Nicht bilanzierter Coupon Wandelhybridanleihe, Anteil Periode	685	875
<b>Bereinigtes, den Anteilseignern Peach zustehendes Periodenergebnis (inklusive erwartete Umwandlungen)</b>	<b>13 845</b>	<b>20 953</b>
<b>Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien</b>	<b>6 634 053</b>	<b>5 520 262</b>
Anpassung aufgrund ausgegebener Optionen <sup>1</sup>	199 636	221 870
Anpassung aufgrund ausgegebener Wandelhybridanleihe <sup>2</sup>	1 026 102	1 977 288
Anpassung aufgrund ausgegebener Optionshybridanleihe <sup>3</sup>	61 127	40 584
<b>Verwässerte Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien</b>	<b>7 920 918</b>	<b>7 760 004</b>
<b>Unverwässertes Ergebnis je Aktie in CHF</b>	<b>1,98</b>	<b>3,64</b>
<b>Verwässertes Ergebnis je Aktie in CHF</b>	<b>1,75</b>	<b>2,70</b>

1 Optionen aus Vergütungsplänen 2014, 2017, 2018, 2019 und 2020 (Vorperiode: 2014, 2017, 2018 und 2019).

2 Anzahl Aktien Wandelhybridanleihe nach Wandlung von TCHF 630 per Juni 2020 (Vorperiode: TCHF 210).

3 216 264 Optionen Optionshybridanleihe (Vorperiode: 221 143 Optionen Optionshybridanleihe).

## 1.2. FFO (operatives Ergebnis)

in TCHF	1. Halbjahr 2020	1. Halbjahr 2019
Betriebsergebnis	33 330	33 309
Abschreibungen	439	244
<b>EBITDA</b>	<b>33 769</b>	<b>33 553</b>
Neubewertung Renditeliegenschaften	-19 168	-24 095
Verkauf von Renditeliegenschaften	-120	-72
Aktienbasierte Vergütungen	827	1 014
Sonstiger nicht liquiditätswirksamer Personalaufwand	288	530
<b>Bereinigtes EBITDA</b>	<b>15 596</b>	<b>10 931</b>
Bezahlte Zinsen	-10 035	-6 008
Bezahlte Zinsen auf Hybrid-Eigenkapital	-1 025	-1 021
Bezahlte Leasingraten	-458	-414
Erhaltene Zinsen	108	6
Bezahlte und rückvergütete Steuern	2 682	-4 347
<b>Operatives Ergebnis I (FFO I)</b>	<b>6 868</b>	<b>-853</b>
Ergebnis aus Verkäufen von Renditeliegenschaften und Beteiligungen	120	72
<b>Operatives Ergebnis II (FFO II)</b>	<b>6 988</b>	<b>-781</b>
<b>Unverwässerter FFO I je Aktie in CHF</b>	<b>1,04</b>	<b>-0,15</b>
<b>Verwässerter FFO I je Aktie in CHF<sup>1</sup></b>	<b>0,87</b>	<b>-0,15</b>
<b>Unverwässerter FFO II je Aktie in CHF</b>	<b>1,05</b>	<b>-0,14</b>
<b>Verwässerter FFO II je Aktie in CHF<sup>1</sup></b>	<b>0,88</b>	<b>-0,14</b>

1 In der Vorperiode ohne Berücksichtigung des verwässernden Effekts.

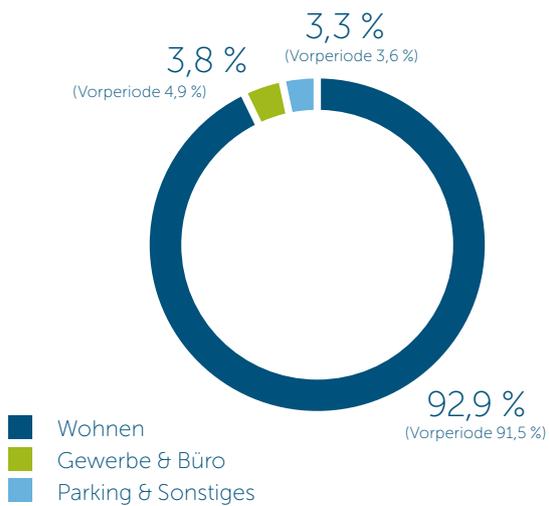
- › Analog der Berechnung zum Jahresende 2019 haben wir zusätzlich die nicht geldwirksame aktienbasierte Vergütung sowie den sonstigen nicht liquiditätswirksamen Personalaufwand in der Berechnung berücksichtigt und die Werte der Vorperiode angepasst. Der Einfluss betrug CHF 0,28 pro Aktie.
- › Weiter umfassen die bezahlten Zinsen keine übrigen Finanzaufwendungen, da letztere mehrheitlich einmalige, keinem klaren Trend folgende Aufwendungen sind, die im Zusammenhang mit Finanzierungsaktivitäten anfallen.
- › Die bezahlten Steuern betrafen in der Berichtsperiode im Umfang von TCHF 2 878 eine Rückerstattung der Staats- und Gemeindesteuern für die Gretag AG für das Jahr 2016. In der Vorperiode betrafen die bezahlten Steuern im Umfang von TCHF 4 132 eine Nachzahlung von Grundstückgewinnsteuern für das «Gretag Areal» aus 2016.
- › Bereinigt um die periodenfremden Steuereffekte Gretag AG beträgt der unverwässerte und verwässerte FFO I CHF 0,60 (Vorperiode: CHF 0,59) beziehungsweise CHF 0,50 (Vorperiode: CHF 0,42).

## 2

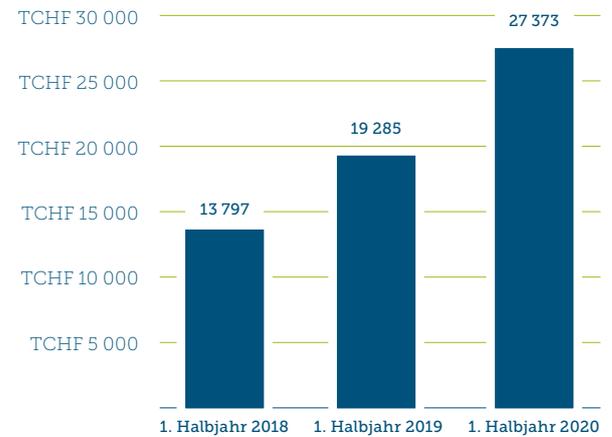
## Ergebnis aus Vermietung Renditeliegenschaften

in TCHF	1. Halbjahr 2020	1. Halbjahr 2019
Sollmietertrag aus Vermietung von Renditeliegenschaften	31 469	23 214
Ertragsausfälle aus Leerständen	-3 741	-3 130
Ertragsausfälle aus Inkassorisiken	-355	-799
<b>Total Ertrag aus Vermietung Renditeliegenschaften</b>	<b>27 373</b>	<b>19 285</b>
Aufwand aus Vermietung Renditeliegenschaften	-4 966	-4 693
– davon laufende Instandhaltungsaufwendungen	-3 541	-2 811
– davon laufende Verwaltungsaufwendungen	-1 425	-1 882
Aufwand aus nicht vermieteten Renditeliegenschaften (Leerstände)	-1 289	-996
<b>Total Aufwand aus Vermietung Renditeliegenschaften</b>	<b>-6 255</b>	<b>-5 689</b>
Bruttorendite <sup>1</sup>	5,1%	5,3%
Nettorendite <sup>1</sup>	3,5%	3,4%
Durchschnittliches Vermietungspotenzial <sup>1</sup>	11,9%	13,5%
Leerstand Wohneinheiten am 30. Juni (absolut / in %)	1 057 / 8,2%	940 / 10,7%

<sup>1</sup> In der Vorperiode Berechnung ohne Entwicklungsobjekt «RS 173» in Dortmund.

Ertrag aus Vermietung  
nach Nutzungsart

## Ertrag aus Vermietung



- › Die Zunahme der Mieteinnahmen im Vergleich zur Vorperiode ist grossteils bedingt durch die zum Ende 2019 getätigte Akquisition über 3 672 Wohnungen sowie die im 1. Halbjahr 2020 vollzogene Transaktion des Ruhr Portfolios. Weitere Ertragssteigerungen erreichten wir durch Leerstandsreduktionen und Mieterhöhungen bei den bestehenden Portfolios: „like-for-like“ stieg der Mieterlös um 5,4 %.
- › Nach der Anpassung des Wertberichtigungsansatzes durch die Berücksichtigung von vorhandenen Kauti- onen im Zuge der Einführung von SAP S/4 HANA be- trugen die Ertragsausfälle aus Inkassorisiken in der Be- richtsperiode 1,3 % (Vorperiode: 4,0 %; Geschäftsjahr 2019 3,5 %).
- › Die direkten Verwaltungsaufwendungen haben sich durch das weitere Insourcing im Vergleich zu der Vor- periode von 9,4 % und dem Geschäftsjahr 2019 von 8,8 % auf 5,1 % der Nettomieteinnahmen vor Inkasso- verlusten deutlich reduziert. Durch den Abschluss von Pauschalverträgen konnten wir auch die Kosten für Kleininstandhaltung von 14,0 % in der Vorperiode be- ziehungsweise 13,1 % im Geschäftsjahr 2019 auf 12,8 % reduzieren.
- › In der Summe reduzierte sich der gesamte direkte Auf- wand auf 22,6 % - im Vergleich zu 26,7 % zum Ende 2019 und 28,3 % zum Halbjahr 2019.
- › 97,9 % der Mieteinnahmen stammen aus Deutschland und 2,1 % aus der Schweiz (Vorperiode: 97,2 % bzw. 2,8 %).

## 3

## Ergebnis aus Entwicklungliegenschaften und Entwicklungs- und Baumanagement-Dienstleistungen

in TCHF	1. Halbjahr 2020	1. Halbjahr 2019
Ertrag aus Entwicklungliegenschaften – Fertiggestellte Einheiten	180	4 035
Ertrag aus Entwicklungliegenschaften – Verkaufte Einheiten im Bau	0	3 281
Ertragsminderungen	0	-14
<b>Total Ertrag aus Entwicklungliegenschaften</b>	<b>180</b>	<b>7 302</b>
Aufwand aus Entwicklungliegenschaften – Fertiggestellte Einheiten	1 180	-2 869
Aufwand aus Entwicklungliegenschaften – Verkaufte Einheiten im Bau	140	-1 218
<b>Total Aufwand aus Entwicklungliegenschaften</b>	<b>1 320</b>	<b>-4 087</b>

### 3.1. Fertiggestellte Einheiten

- › In der Vorperiode handelte es sich beim Ertrag und Aufwand fertiggestellter Einheiten um den Abverkauf der letzten Einheiten von «yoo berlin» und «Seelofts» in Rorschach. Damit waren diese beiden Projekte abgeschlossen und alle Wohnungen verkauft. In der Berichtsperiode ist der Verkauf der letzten Parkplätze des Projektes «Wollerau Park» enthalten.
- › Beim im Jahr 2014 abgeschlossenen Entwicklungsprojekt «H36» haben wir in der Berichtsperiode Meilensteine bezüglich eingeklagter Mängel erreicht. Einerseits konnte für Teilbereiche mit den Eigentümern eine weitgehende Einigung erzielt werden, andererseits wurde ein weiterer Mangelpunkt in einem Beweissicherungsverfahren zu unseren Gunsten beschieden. Auf Basis dieser neuen Tatsachen haben wir die Rückstellung neu eingeschätzt und einen Anteil von TCHF 1 180 aufgelöst. Es verbleibt eine Rückstellung von TCHF 708.

### 3.2. Einheiten in Bau

- › In der Vorperiode betraf das Ergebnis vollumfänglich Verkäufe des Projekts «Wollerau Park» in der Schweiz mit den Teilprojekten «Wollerau Lofts» und «Wollerau Residenzen».
- › In der Berichtsperiode haben wir nach erhaltener Endabrechnung des Total-Unternehmers nicht beanspruchte Abgrenzungen aufgelöst, was zu einem positiven Aufwand führte.

### 3.3. Aufwand von Entwicklungs- und Baumanagement-Dienstleistungen

- › Für das im Geschäftsjahr 2014 fertiggestellte Projekt «Beach House», bei welchem wir als Total-Unternehmer agierten, haben wir in der Berichtsperiode nach Ablauf von Fristen eine Rückstellung im Umfang von TCHF 500 aufgelöst.

## 4

### Segmente

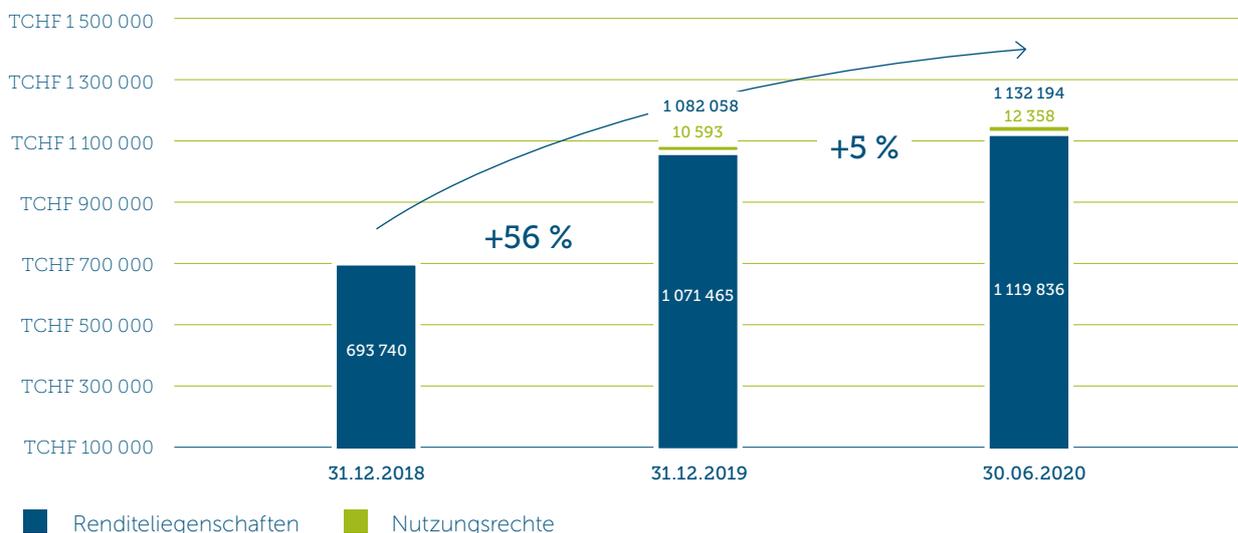
- › Wir führen ein operatives Segment, die Investitionstätigkeit in Immobilien für den Bestand oder Verkauf, welches aufgrund der internen Berichterstattung an den Verwaltungsrat, den Hauptentscheidungsträger unseres Unternehmens, festgelegt wurde. Die Haupttätigkeiten beinhalten die Standort- und Portfolioevaluation, 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.
- › Im Vorjahr trug der Verkauf der letzten Wohnung «yoo berlin» insgesamt rund 12 % zum Umsatz der Berichtsperiode bei.

## Immobilienportfolio

## 5

### Renditeliegenschaften und Ergebnis aus Neubewertung

#### 5.1. Entwicklung der Marktwerte der Renditeliegenschaften



in TCHF	2020			2019		
	Rendite- liegenschaften	Nutzungs- rechte	Total	Rendite- liegenschaften	Nutzungs- rechte	Total
<b>Verkehrswert am 1. Januar</b>	<b>1 071 465</b>	<b>10 593</b>	<b>1 082 058</b>	<b>693 740</b>	<b>10 445</b>	<b>704 185</b>
Zugänge aus Käufen von Immobiliengesellschaften	0	0	0	24 072	116	24 188
Zugänge aus Käufen	42 295	1 990	44 285	7	0	7
Transfer aus Anzahlungen für Renditeliegenschaften	1 796	0	1 796	9 403	0	9 403
Transfer zu Forderungen aus Instandhaltungsrücklage	-201	0	-201	0	0	0
Zugänge aus aktivierbaren Investitionen	11 068	0	11 068	8 711	0	8 711
Abgänge aus Verkäufen	-8 131	0	-8 131	-2 915	0	-2 915
Werterhöhungen	21 370	6	21 376	24 527	339	24 866
Wertminderungen	-2 152	-56	-2 208	-771	0	-771
Währungsumrechnung	-17 674	-175	-17 849	-10 568	-156	-10 724
<b>Verkehrswert am 30. Juni</b>	<b>1 119 836</b>	<b>12 358</b>	<b>1 132 194</b>	<b>746 206</b>	<b>10 744</b>	<b>756 950</b>
davon zur Veräußerung gehaltene Renditeliegenschaften	1 030	0	1 030	0	0	0
davon Renditeliegenschaften in Entwicklung <sup>1</sup>	0	0	0	6 218	0	6 218
davon Renditeliegenschaften in Sanierung <sup>2</sup>	43 411	0	43 411	36 883	0	36 883

1 In der Vorperiode das Objekt «RS 173» in Dortmund.

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

## 5.2. Veränderung Bestand

### Käufe:

- › 1. Februar 2020 / 1. April 2020: 496 Wohnungen mehrheitlich in Essen und Dortmund. Sollmieteinnahmen von rund TCHF 2 540 pro Jahr. Der Nutzen-Lastenwechsel von weiteren 32 Einheiten erfolgt im 3. Quartal 2020.

### Aktivierbare Investitionen:

- › Instandsetzung und Modernisierung im Umfang von TCHF 11 068, davon TCHF 2 400 für die beiden Sanierungsprojekte Neukirchen-Vluyn und Fassberg sowie TCHF 2 837 für die zum Jahresende 2019 erworbenen neuen Portfolios.

### Verkäufe:

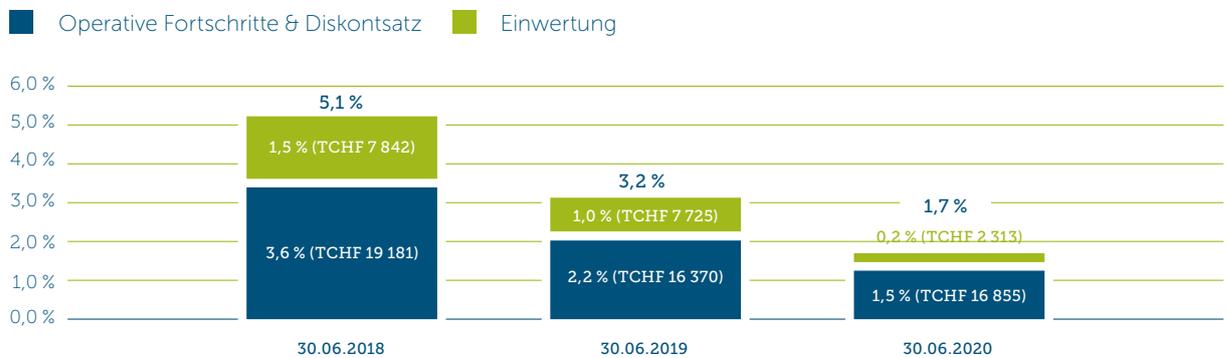
- › Verkauf des Objektes «RS 173» in Dortmund.
- › Verkauf von 15 Stockwerkeinheiten in Heidenheim und einer Einheit in Kaiserslautern.
- › Verkaufsgewinn von Total TCHF 120 (rund 2 % über der dem Marktwert zum Jahresende).

## 5.3. Zur Veräusserung gehaltenes Anlagevermögen

- › Verkaufsverträge oder Reservationen für 9 respektive 2 Einheiten der Portfolios «Heidenheim II» und «Kaiserslautern I». Wir erwarten die Übergabe beziehungsweise den Verkauf der Einheiten im 3. Quartal 2020.

## 5.4. Neubewertung

Neubewertung in % des Bestands an Renditeliegenschaften und Nutzungsrechten



Die Aufwertung resultiert in der Berichtsperiode ausschliesslich aus operativen Fortschritten, insbesondere bei den Neuvermietungen und im Leerstandsabbau. Der Diskontsatz blieb aus einer Gesamtportfolio-Sicht unverändert. Die neuerworbenen Objekte haben wir auch im

ersten Halbjahr 2020 aus Off-Market Situationen zu vorteilhaften Konditionen erworben, woraus dieser Teil der Aufwertungsgewinne resultierte.

## 5.5. Sensitivitätsanalyse

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

	Marktwert 30.06.2020		Marktwert 31.12.2019		Nicht beobachtbare Inputfaktoren 30.06.2020			Nicht beobachtbare Inputfaktoren 31.12.2019		
	in TCHF	Ø Diskontsatz 30.06.2020	in TCHF	Ø Diskontsatz 31.12.2019	Diskontsatz in %	Miete CHF pro m <sup>2</sup> /Mt	Leerstand in %	Diskontsatz in %	Miete CHF pro m <sup>2</sup> /Mt	Leerstand in %
Nordrhein-Westfalen	674 271	3,93 %	630 055	3,92 %	2,7-5,8	4,8-14,9	2,0-10,8	2,7-5,9	4,5-14,0	0,0-10,3
Rheinland-Pfalz	205 065	3,79 %	204 360	3,79 %	3,3-4,3	5,1-10,5	0,0-6,2	3,6-4,3	4,8-9,8	2,0-6,1
Baden-Württemberg	112 137	3,58 %	113 228	3,60 %	2,6-5,9	5,9-13,3	2,0-4,0	2,6-5,9	4,5-12,5	2,0-4,1
Hessen	48 361	4,60 %	46 961	4,56 %	4,4-5,1	5,1-6,1	4,0-6,0	4,4-5,0	4,5-5,8	4,0-6,0
Niedersachsen	45 630	4,81 %	43 215	4,89 %	3,6-5,0	5,3-6,1	2,0-15,0	2,7-5,1	5,0-5,6	2,0-14,9
Sonstige Standorte	46 730	3,93 %	44 239	3,94 %	2,7-4,7	5,9-17,0	3,1 - 7,1	2,7-5,5	5,5-14,7	3,1-8,9
	<b>1 132 194</b>	<b>3,93 %</b>	<b>1 082 058</b>	<b>3,93 %</b>						

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

in TCHF		Mietzins							
		1. Halbjahr 2020							
		7,5 %	5,0 %	2,5 %	0,0 %	-2,5 %	-5,0 %	-7,5 %	
Diskontsatz	-0,40 %	3,53 %	1 355 024	1 323 512	1 292 000	1 260 488	1 228 976	1 197 463	1 165 951
	-0,20 %	3,73 %	1 282 369	1 252 546	1 222 724	1 192 901	1 163 079	1 133 256	1 103 434
	0,00 %	3,93 %	1 217 109	1 188 804	1 160 499	1 132 194	1 103 889	1 075 584	1 047 279
	0,20 %	4,13 %	1 158 169	1 131 234	1 104 300	1 077 366	1 050 432	1 023 498	996 564
	0,40 %	4,33 %	1 104 674	1 078 983	1 053 293	1 027 603	1 001 913	976 223	950 533

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

- › 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.

## 6

## Entwicklungsliegenschaften

in TCHF	30.06.2020	31.12.2019
Projekte in Planung	34 589	33 619
Fertiggestellte Einheiten	0	138
<b>Total Entwicklungsliegenschaften</b>	<b>34 589</b>	<b>33 757</b>

## 6.1. Bestand

- › Bei den Projekten in Planung handelt es sich im Berichts- wie auch im Vorjahr nur noch um das Projekt «Peninsula» in Wädenswil. Die Baubewilligung wurde im Dezember 2019 erteilt und im ersten Quartal 2020 rechtskräftig. Nach Rechtskraft haben wir mit vorbereitenden Arbeiten zur zukünftigen Nutzung begonnen.

## Kapitalstruktur & Risikomanagement

### 7

#### Eigenkapital

##### 7.1. Aktienkapital

- › Per 30. Juni 2020 beträgt das Aktienkapital TCHF 6 873 und setzt sich aus 6 873 128 Aktien mit einem Nennwert von je CHF 1,00 zusammen.
- › Folgende Transaktionen haben im ersten Halbjahr 2020 zu der Erhöhung des Aktienkapitals aus bedingtem Kapital geführt:
  - Umwandlung der Pflichtwandelanleihe – 164 013 Aktien.
  - Bonusansprüche und Ansprüche aus Verwaltungsrats honoraren – 27 502 Aktien.
  - Ausübungen aus dem PSU-Programm 2017 (2 Aktien pro Anrecht) – 55 000 Aktien.
  - Wandlungen Wandelhybridanleihe – 21 351 Aktien.
  - Optionsausübungen Optionshybridanleihe – 3 788 Aktien.
- › Die Generalversammlung 2020 beschloss die Erhöhung des bedingten Kapitals auf 3 300 000 Aktien. Nach der Ausgabe von Aktien aus Bonusansprüchen, Aktienzweisungen aus dem PSU Programm 2017, Umwandlung der Pflichtwandelanleihe, Wandlungen und Optionsausübungen belief sich das bedingte Kapital per 30. Juni 2020 auf 3 042 921 Aktien.

##### 7.2. Kapitalreserven

- › Die Zuweisungen im Rahmen der bedingten Kapitalerhöhung beliefen sich auf TCHF 5 255 aus der Umwandlung der Pflichtwandelanleihe, TCHF 992 aus dem PSU-Programm 2017, TCHF 1 045 für Bonusansprüche und Verwaltungsrats honorare sowie TCHF 699 für Wandlungen und Optionsausübungen der Hybridanleihen. Weiter haben wir die Kosten der Emissionsabgabe von TCHF 293 dem Konto belastet.

##### 7.3. Wandelhybridanleihe

- › Wandlungen in Höhe von TCHF 630.
- › Aufgelaufener und nicht bilanzierter Couponanteil Wandelhybridanleihe von TCHF 685.

##### 7.4. Optionshybridanleihe

- › Optionsausübungen von TCHF 22 (3 788 Optionen).
- › Ausschüttung von TCHF 1 025.
- › Aufgelaufener und nicht bilanzierter Couponanteil Optionshybridanleihe von TCHF 23.

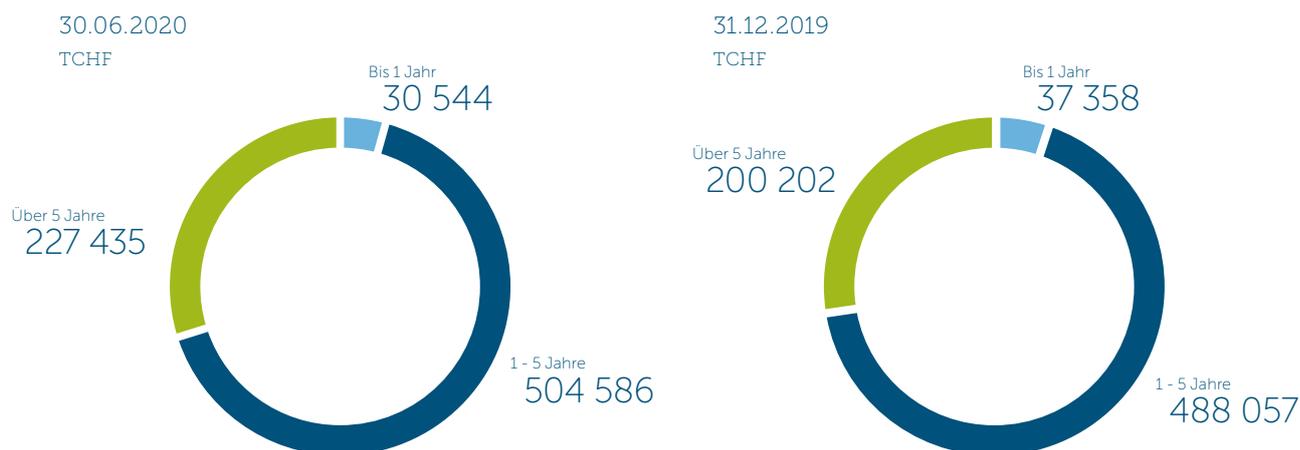
## 8

## Hypothekendarlehen, Finanzverbindlichkeiten &amp; derivative Finanzinstrumente

in TCHF	30.06.2020	31.12.2019
Hypothekendarlehen und Baukredite	414 208	376 912
Anleihen	260 770	263 959
Finanzverbindlichkeiten Dritte	72 147	73 070
Finanzverbindlichkeiten Nahestehende	550	515
Derivative Finanzinstrumente	14 889	11 160
Leasingverpflichtungen	18 999	15 698
<b>Total Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>781 563</b>	<b>741 315</b>
davon kurzfristige Finanzverbindlichkeiten ohne Leasingverpflichtungen	30 544	37 358
davon langfristige Finanzverbindlichkeiten ohne Leasingverpflichtungen	732 020	688 259
davon kurzfristige Leasingverpflichtungen	505	511
davon langfristige Leasingverpflichtungen	18 494	15 187

## 8.1. Fälligkeitsstruktur

## Fälligkeiten Finanzverbindlichkeiten ohne Leasingverpflichtungen

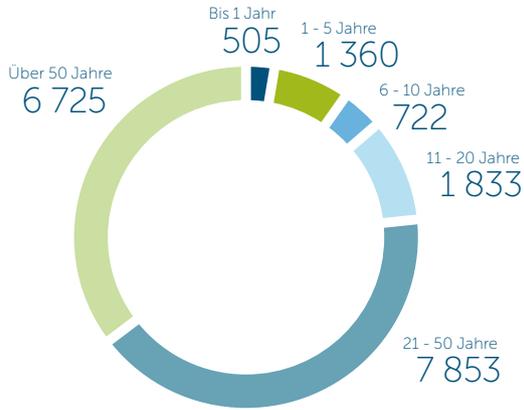


- › In Analogie zum Anlagehorizont waren per 30. Juni 2020 96,0 % (Vorjahr: 94,9 %) alle Finanzverbindlichkeiten langfristiger Natur. Wir streben dabei eine minimale durchschnittliche Laufzeit von 4 Jahren an.
- › Durchschnittliche Restlaufzeit beträgt per Stichtag 4,1 Jahre (Vorjahr: 4,2 Jahre).
- › Die Hypothekendarlehen haben eine durchschnittliche Laufzeit von 5,5 Jahren (Vorjahr: 5,6 Jahre).

Fälligkeiten Leasingverpflichtungen

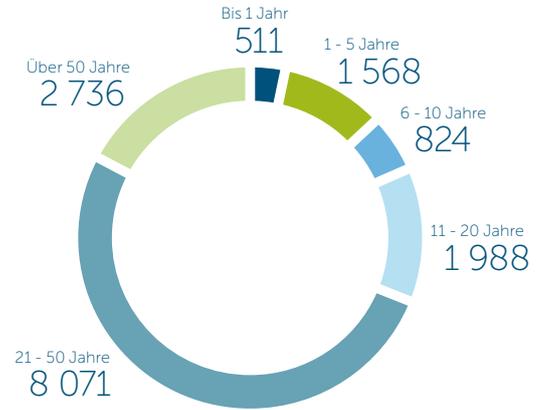
30.06.2020

TCHF



31.12.2019

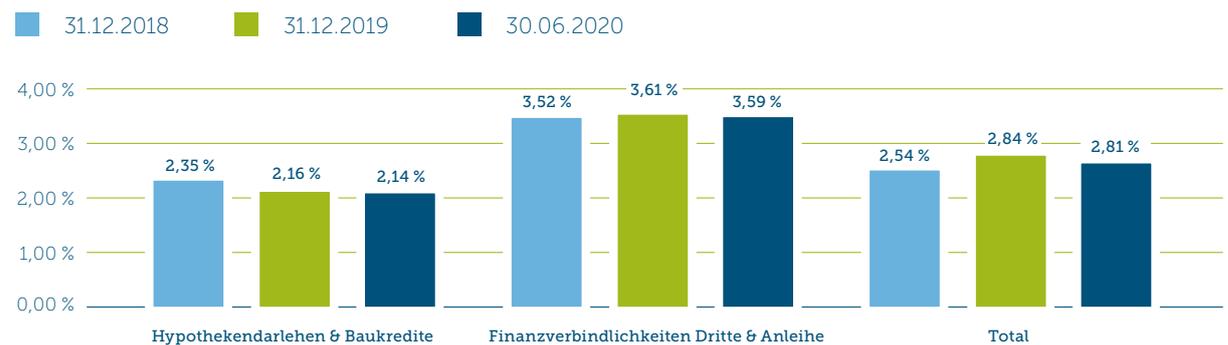
TCHF



- › Die Leasingverpflichtungen setzen sich mehrheitlich aus Erbpachtverträgen zusammen.
- › Die durchschnittliche Restlaufzeit beträgt per 30. Juni 2020 86 Jahre (Vorjahr: 65 Jahre) für Erbpachtverträge und 3,0 Jahre (Vorjahr: 3,5 Jahre) für sonstige Leasingverträge.
- › Die Zunahme der Restlaufzeit der Erbpachtverträge resultierte durch die mit dem Kauf des Ruhr Portfolios erworbenen, langlaufenden Erbpachtverträgen.

8.2. Durchschnittliche Verzinsung

Finanzverbindlichkeiten ohne Leasingverpflichtungen



Leasingverpflichtungen

- › Zinssatz Leasingverpflichtungen für Erbpachtverträge: 2,4 % (Vorjahr: 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).

9

## Finanzerfolg

In TCHF	1. Halbjahr 2020	1. Halbjahr 2019
<b>Finanzaufwand</b>		
Zinsaufwand Dritte	-10 348	-5 463
Zinsaufwand Nahestehende	0	-9
Verlust aus Änderung des beizulegenden Zeitwerts von Finanzinstrumenten	-24	-77
Wertberichtigung Finanzforderungen	0	-166
Zinsaufwand Leasingverpflichtungen	-208	-190
Wertanpassung Leasingverpflichtungen	0	-108
Währungsverluste	-4 112	-1 618
Übriger Finanzaufwand	-2 083	-540
<b>Total Finanzaufwand</b>	<b>-16 775</b>	<b>-8 171</b>
<b>Finanzertrag</b>		
Zinsertrag Dritte	127	6
Zinsertrag Assoziierte und Joint Ventures	0	166
Zinsertrag Nahestehende	46	9
Wertanpassung Leasingverpflichtungen	17	0
Währungsgewinne	302	31
Übriger Finanzertrag	3	1
<b>Total Finanzertrag</b>	<b>495</b>	<b>213</b>

- › Die Zunahme des Zinsaufwands Dritte gegenüber der Vorperiode erklärt sich mit der Aufnahme zusätzlicher Objektfinanzierungen für die Neuakquisitionen sowie der Mitte November 2019 ausgegebenen Anleihe.
- › Die negativen Währungseffekte (netto) betragen TCHF 3 810 gegenüber TCHF 1 587 in der Vorperiode. Der negative Ergebnisbeitrag resultierte grossteils aus dem tieferen CHF/EUR Stichtagskurs im Vergleich zur Vorperiode.

## 10

## Finanzrisikomanagement

## 10.1. Zinsdeckungsgrad

Um sicherzustellen, dass die Verbindlichkeiten auch bei steigenden Zinsen jederzeit sicher bedient werden können, sind wir bestrebt, einen Zinsdeckungsgrad von min-

destens 1,5 einzuhalten. Unter Ausklammerung von nicht liquiditätswirksamen Erlösen und Aufwendungen betragen die entsprechenden Ratios:

in TCHF	1. Halbjahr 2020	1. Halbjahr 2019
Betriebsergebnis	33 330	33 310
Abschreibungen	439	244
Neubewertung Renditeliegenschaften	-19 168	-24 096
Aktienbasierte Vergütung	827	1 014
Sonstiger nicht liquiditätswirksamer Personalaufwand	288	530
<b>Bereinigtes Betriebsergebnis</b>	<b>15 716</b>	<b>11 002</b>
Zinsaufwand	10 348	5 473
<b>Zinsdeckungsgrad</b>	<b>1,52</b>	<b>2,01</b>

## 10.2. Loan to Value

Um sicherzustellen, dass die Finanzverbindlichkeiten auch bei potenziell sinkenden Werten unserer Immobilien jederzeit genügend abgesichert sind, streben wir einen Loan to Value (LTV) von maximal 60 % sowie einen

gesicherten LTV von maximal 40 % an. Mittelfristig soll der totale LTV auf 55 % sinken. Die entsprechenden Ratios betragen für die Berichts- sowie die Vorjahresperiode:

in TCHF	30.06.2020	31.12.2019
Total Marktwert Immobilienvermögen (Rendite- und Entwicklungsliegenschaften ohne Nutzungsrechte) inkl. Anzahlungen für Renditeliegenschaften <sup>1</sup>	1 164 650	1 120 493
Total Netto-Finanzverbindlichkeiten ohne Leasingverbindlichkeiten und Marktwert der derivativen Finanzinstrumente <sup>2</sup>	697 595	668 209
<b>Loan to Value</b>	<b>59,9 %</b>	<b>59,6 %</b>
Total Marktwert Immobilienvermögen (Rendite- und Entwicklungsliegenschaften ohne Nutzungsrechte) inkl. Anzahlungen für Renditeliegenschaften <sup>1</sup>	1 164 650	1 120 493
Total grundpfandgesicherte Netto-Finanzverbindlichkeiten <sup>2</sup>	364 679	329 205
<b>Gesicherter Loan to Value</b>	<b>31,3 %</b>	<b>29,4 %</b>

<sup>1</sup> Marktwert der Entwicklungsliegenschaften liegt gemäss Bewertung per 30.06.2020 bei TCHF 44 600.

<sup>2</sup> Abzüglich flüssiger Mittel und kurzfristiger Finanzforderungen.

## 10.3. Kreditvereinbarungsklauseln

- › Für die EUR-Anleihe wie auch für den Konsortialkredit bestehen Kreditvereinbarungsklauseln auf Basis von Zinsdeckungsgrad und Loan to Value. In der Berichts- wie auch in der Vorperiode haben wir die Klauseln eingehalten.

## 10.4. Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Finanzinstrumente

Die Marktwerte der derivativen Finanzinstrumente basieren auf den aktuellen Gewinnkurven der Terminzinssätze und entsprechen den zum Stichtag vorliegenden Bankbewertungen.

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

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

Bei Finanzinstrumenten erfolgt der Ausweis der Bewertungen nach folgender Hierarchie:

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

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

in TCHF	30.06.2020	31.12.2019
	Level 2	Level 2
<b>Verbindlichkeiten</b>		
- Derivate zu Handelszwecken	98	76
- Derivate als Sicherungsinstrumente	14 791	11 084

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

## 10.5. 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 2020 nicht erfasste Unterschiede festgestellt:

in TCHF	30.06.2020		31.12.2019	
	Marktwert	Buchwert	Marktwert	Buchwert
<b>Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete langfristige Finanzverbindlichkeiten</b>				
Langfristige Hypothekendarlehen	391 791	392 664	347 306	348 554
Langfristige Finanzverbindlichkeiten ohne Leasingverpflichtungen	325 671	324 468	330 272	328 545
Langfristige Leasingverpflichtungen	19 212	18 494	15 971	15 187
<b>Total</b>	<b>736 674</b>	<b>735 626</b>	<b>693 549</b>	<b>692 286</b>

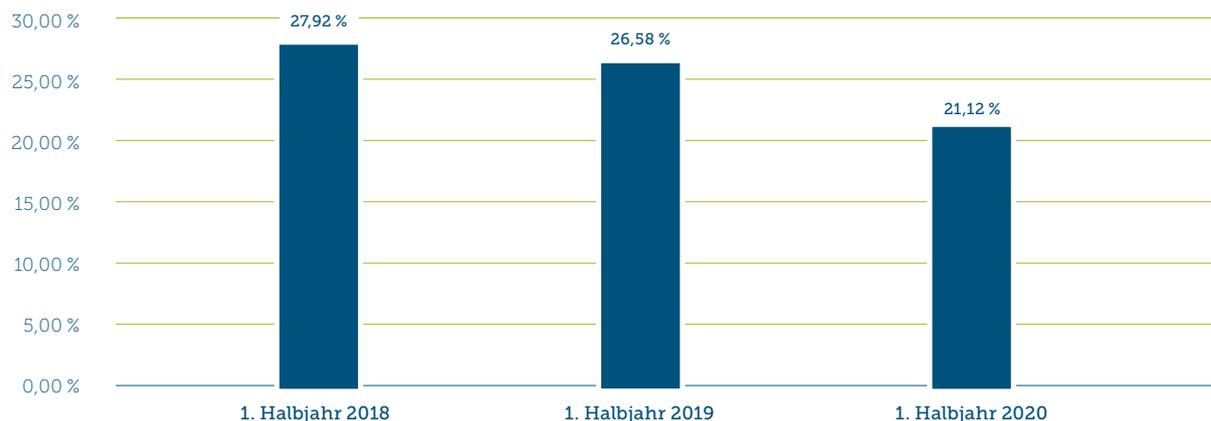
- › Auf den langfristigen Finanzforderungen bestehen keine Differenzen zwischen Markt- und Buchwert.
- › Alle Finanzinstrumente sind dem Level 2 zugeordnet.
- › Es gab in der Berichts- wie auch in der Vorperiode keine Transfers zwischen den einzelnen Levels.
- › Am 30. Juni 2020 wie auch in der Vorperiode bestanden keine auszuweisenden Netting Agreements.

## Plattformkosten

11

### Personalaufwand

Personalaufwand in % des Ertrags aus Vermietung Renditeliegenschaften



in TCHF	1. Halbjahr 2020	1. Halbjahr 2019
Gehälter	-3 956	-3 515
Sozialversicherungen	-593	-610
Personalvorsorge – leistungsorientiert	-42	-39
Personalvorsorge – beitragsorientiert	-98	-90
Aktienbasierte Vergütungen	-827	-1 014
Sonstiger Personalaufwand	-275	-184
Aktiviert Eigenleistungen	9	327
<b>Total Personalaufwand</b>	<b>-5 782</b>	<b>-5 125</b>
Personalbestand per 30. Juni	99	66

Die Abnahme des Personalaufwands im Verhältnis zum Ertrag aus Vermietung Renditeliegenschaften resultierte mehrheitlich aus der zum Ende des Vorjahres getätigten Akquisition von 3 672 Wohneinheiten und den daraus erzielten Skaleneffekten und Effizienzgewinnen.

Die absolute Zunahme des Personalaufwands erklärt sich mehrheitlich durch den Anstieg der Anzahl Mitarbeiter von 66 per Juni 2019 auf 99 per Juni 2020 (Dezember 2019: 78 Mitarbeiter) bedingt durch das weitere Wachstum und Insourcing von Verwaltungsaufwendungen.

## 12

## Optionsprogramme

- › Im 2. Quartal 2020 hat der Verwaltungsrat ein neues Performance Stock Unit Programm (PSU-Programm 2020-2022, Plan 2020) 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 2020-2022 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 2019 durch die Generalversammlung 2020 schloss der Leistungszeitraum für den Plan 2017. 27 500 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 2020	Plan 2019	Plan 2018	Plan 2017
Ausgabedatum	02.06.2020	10.05.2019	31.08.2018	16.05.2018
Bemessungsjahre für kumuliertes Gruppenergebnis	2020-2022	2019-2021	2018-2020	2017-2019
Ende der Leistungsperiode	GV 2023	GV 2022	GV 2021	GV 2020
Stichtag Aktienkurs	06.02.2023	04.02.2022	04.02.2021	05.02.2020
Ende Sperrfrist	GV 2023	GV 2022	GV 2021	GV 2020
Kumuliertes Gruppenergebnis vor Steuern	n.a.	n.a.	genehmigte Langfristplanung	genehmigte Langfristplanung
Kumuliertes Gruppenergebnis nach Steuern	genehmigte Langfristplanung	genehmigte Langfristplanung	n.a.	n.a.
Aktienkurs bei Ausgabe in CHF	36,40	29,60	33,50	29,90
Risikoloser Zinssatz	-0,62 %	-0,57 %	-0,41 %	-0,40 %
Volatilität	28,67 %	25,04 %	24,42 %	24,68 %
Marktwert PSU zum Ausgabedatum in CHF	26,79	20,98	32,37	32,05

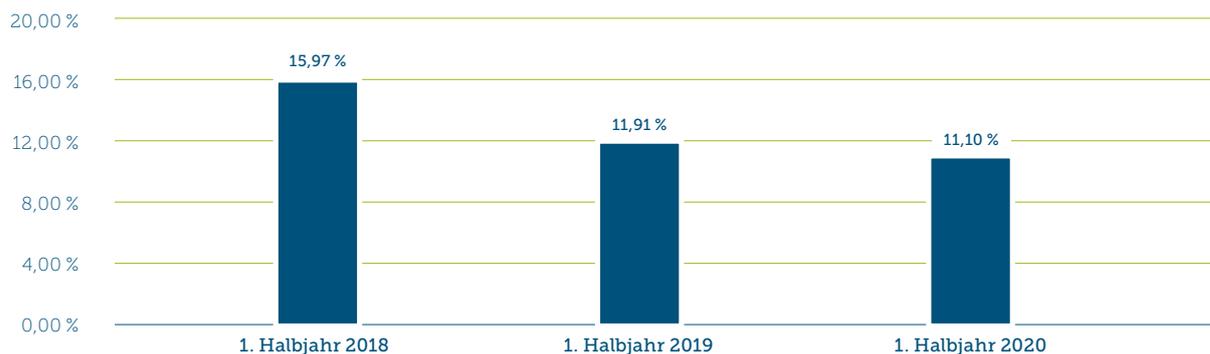
	Plan 2020	Plan 2019	Plan 2018	Plan 2017	Plan 2016	Plan 2014
<b>Am 1. Januar 2019 ausstehende Optionen / PSU</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>36 500</b>	<b>35 500</b>	<b>56 000</b>	<b>40 000</b>
<b>Am 1. Januar 2019 ausübbar Optionen / PSU</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>40 000</b>
Zuteilungen	0	41 500	0	0	0	0
Ausübungen	0	0	0	0	-56 000	0
Verwirkte Optionen	0	0	0	0	0	0
<b>Am 31. Dezember 2019 ausstehende Optionen / PSU</b>	<b>0</b>	<b>41 500</b>	<b>36 500</b>	<b>35 500</b>	<b>0</b>	<b>40 000</b>
<b>Am 31. Dezember 2019 ausübbar Optionen / PSU</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>40 000</b>
Zuteilungen	42 000	0	0	0	0	0
Ausübungen	0	0	0	-27 500	0	0
Verwirkte Optionen	0	0	0	0	0	0
<b>Am 30. Juni 2020 ausstehende Optionen/PSU</b>	<b>42 000</b>	<b>41 500</b>	<b>36 500</b>	<b>8 000</b>	<b>0</b>	<b>40 000</b>
<b>Am 30. Juni 2020 ausübbar Optionen/PSU</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8 000</b>	<b>0</b>	<b>40 000</b>

Wir haben in der Berichtsperiode TCHF 776 (Vorperiode: TCHF 1 094) für die PSU-Pläne (jeweils inklusive Sozialleistungen) der Periodenerfolgsrechnung belastet.

13

## Übriger Betriebsaufwand

Übriger Betriebsaufwand in % des Ertrags aus Vermietung Renditeliegenschaften



Absolut hat der übrige Betriebsaufwand im Vergleich zu der Vorperiode um TCHF 742 zugenommen. Wesentliche Faktoren für die Veränderung waren neben dem deutlichen Wachstum:

- › Höhere IT-Aufwendungen von TCHF 271 hauptsächlich im Zusammenhang stehend mit der Einführung von SAP S/4 HANA.
- › Höhere Beratungskosten für die Halbjahresbewertungen der Renditeliegenschaften und Steuern von TCHF 86.
- › Höhere Kapitalsteuern von TCHF 47.

14

## Steuern

in TCHF

	1. Halbjahr 2020	1. Halbjahr 2019
<b>Ertragsteuern</b>		
Ergebnis vor Steuern	17 050	25 351
Ertragssteuern	-2 158	-3 084
Steuersatz	12,66 %	12,17 %

in TCHF

	30.06.2020	31.12.2019
Latente Steuerguthaben	19 398	18 497
Latente Steuerverbindlichkeiten	49 070	46 730

- › Der Steuersatz der Renditeliegenschaften haltenden Gesellschaften in Deutschland beträgt mehrheitlich 15,83 % (Gewerbsteuerbefreiung), während bei den Schweizer Gesellschaften Sätze um 21,10 % und bei Peach Property Management GmbH & Co. KG ein Satz von 32,45 % zur Anwendung gelangt. Ohne Sondereffekte erwarten wir einen Steuersatz zwischen 16 %-18 %.
- › Für einen Grossteil der direkten und indirekten Tochtergesellschaften der Peach Property Management GmbH & Co. KG haben wir Ergebnisabführungsverträge abgeschlossen oder sollen im Laufe des Berichtsjahres noch abgeschlossen werden.
- › Die Veränderung der latenten Steuerguthaben resultiert mehrheitlich aus weiteren aktivierten Verlustvorträgen in der Peach Property Group AG sowie der Peach Property Management GmbH & Co.KG, woraus sich auch der tiefere Steuersatz ergab. Die Zunahmen der latenten Steuerverbindlichkeiten sind das Resultat von Aufwertungsgewinnen respektive handelsrechtlichen Abschreibungen.

## Übrige Offenlegungen

---

15

### Working Capital

#### 15.1. Übrige Forderungen

Die Zunahme der übrigen Forderungen von TCHF 2 407 erklärt sich mehrheitlich aus folgenden Sachverhalten:

- › Zunahme der Nebenkostenforderungen von TCHF 1 926 aufgrund von noch nicht erfolgten Nebenkostenabrechnungen 2019 und den Zukäufen zum Ende des Berichtsjahres 2019.
- › Zunahme von debitorischen Kreditoren um TCHF 1 040.
- › Zunahme der Instandhaltungsrücklagen um TCHF 168.
- › Rückvergütung von Staats- und Gemeindesteuern 2016 für die Gretag AG im Betrag von TCHF 2 899 (Impact von TCHF 1 334, Differenzbetrag als Zunahme in den laufenden Steuerverpflichtungen).

#### 15.2. Kurzfristige Finanzforderungen

Die Zunahme um TCHF 3 292 erklärt sich weitgehend wie folgt:

- › Gewährung eines Verkäuferdarlehens im Rahmen des Verkaufs des Objekts «RS 173» in Dortmund im Betrag von TCHF 4 401. Das grundpfandgesicherte Darlehen hat eine Laufzeit bis April 2021 und ist mit durchschnittlich 4 % verzinst. Zusätzlich liegt eine unbefristete selbstschuldnerische Bürgschaft auf erstes Anfordern im Betrag von TCHF 1 467 vor.
- › Ein zu 4,5 % verzinstes Darlehen wurde mit einem Teilbetrag von TCHF 1 062 amortisiert.

16

### Veränderung Konsolidierungskreis

Domibus Baumanagement GmbH

- › Gründung im ersten Quartal 2020 mit einem Stammkapital von TEUR 25. Bündelung aller Sanierungs- und Modernisierungsaktivitäten in einem Unternehmen.

17

## Ereignisse nach dem Bilanzstichtag und Investitionsverpflichtungen

Im Juli 2020 haben wir einen Kaufvertrag über 5 450 Wohneinheiten mit Soll-Mieteinnahmen von gut CHF 24 Mio. und einem Wohnungsleerstand von 8,6 % notariell unterzeichnet. Die Wohnungen befinden sich grossteils in Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz und werden von 13 Portfolio-Gesellschaften gehalten, von denen wir 89,9 % übernehmen werden. Den Vollzug der Transaktion erwarten wir zum Jahresende 2020.



# Bericht über die Review

## des konsolidierten Zwischenabschlusses an den Verwaltungsrat der Peach Property Group AG

### Zürich

#### Einleitung

Wir haben eine Review (prüferische Durchsicht) des beiliegenden konsolidierten Zwischenabschlusses (konsolidierte Periodenerfolgsrechnung, konsolidierte Gesamtergebnisrechnung, konsolidierte Bilanz, konsolidierte Geldflussrechnung, Veränderung des konsolidierten Eigenkapitals und Anhang, Seiten 16 bis 47) der Peach Property Group AG für die am 30. Juni 2020 abgeschlossene Rechnungsperiode vorgenommen. Für die Erstellung und Darstellung dieses konsolidierten Zwischenabschlusses in Übereinstimmung mit dem International Accounting Standard 34 Zwischenberichterstattung ist der Verwaltungsrat verantwortlich. Unsere Aufgabe besteht darin, aufgrund unserer Review eine Schlussfolgerung zu diesem konsolidierten Zwischenabschluss abzugeben.

#### Umfang der Review

Unsere Review erfolgte in Übereinstimmung mit dem Schweizer Prüfungsstandard 910 und dem International Standard on Review Engagements 2410, „Review of interim financial information performed by the independent auditor of the entity“. Eine Review eines Zwischenabschlusses umfasst Befragungen, vorwiegend von Personen, die für das Finanz- und Rechnungswesen verantwortlich sind, sowie die Anwendung von analytischen und anderen Verfahren. Der Umfang einer Review ist wesentlich geringer als der einer Prüfung in Übereinstimmung mit den Schweizer Prüfungsstandards und den International Standards on Auditing. Deshalb ist es uns nicht möglich, mit der gleichen Sicherheit wie bei einer Prüfung alle wesentlichen Sachverhalte zu erkennen. Aus diesem Grund geben wir kein Prüfungsurteil ab.

#### Schlussfolgerung

Bei unserer Review sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass der konsolidierte Zwischenabschluss nicht in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit dem International Accounting Standard 34 Zwischenberichterstattung erstellt wurde.

PricewaterhouseCoopers AG

Philipp Gnädinger

Michael Keel

Zürich, 21. August 2020

---

*PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, Postfach, 8050 Zürich  
Telefon: +41 58 792 44 00, Telefax: +41 58 792 44 10, [www.pwc.ch](http://www.pwc.ch)*

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



### **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](mailto:investors@peachproperty.com)

### **Aktienregister**

Telefon + 41 62 205 77 00

[share.register@computershare.ch](mailto:share.register@computershare.ch)

### **Termine**

Publikation Jahresergebnis 2020:

30. März 2021

Generalversammlung:

28. Mai 2021 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, 2020**

Der Halbjahresbericht 2020 wurde in  
deutscher und englischer Sprache verfasst.

Er ist im Internet abrufbar unter

[www.peachproperty.com](http://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](http://www.peachproperty.com)