PEACH PROPERTY GROUP

Geschäftsbericht
2016

Die Peach Property Group

ist ein Immobilieninvestor mit einem Anlageschwerpunkt im wohnwirtschaftlichen Bereich in Deutschland. Als Ergänzung der aktiven Bestandshaltung realisiert die Gruppe ausgewählte Entwicklungsprojekte, insbesondere in der Schweiz. Innovative Lösungen für moderne Wohnbedürfnisse, starke Partnerschaften und eine breite Wertschöpfungskette runden das Profil ab.

Das Portfolio besteht aus renditestarken Bestandsimmobilien, typischerweise in B-Städten im Einzugsgebiet von Ballungsräumen. Daneben entwickelt die Gruppe 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.

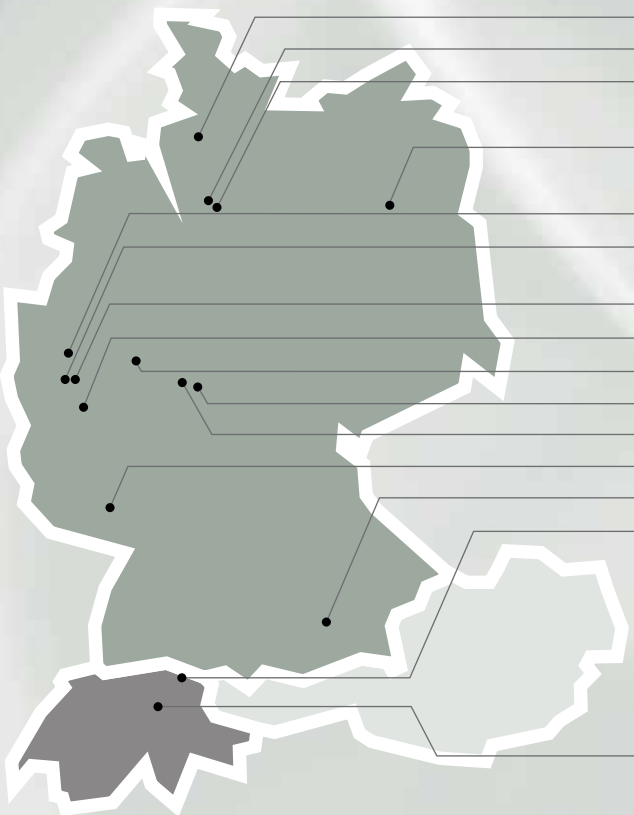
Die Peach Property Group AG hat ihren Hauptsitz in Zürich sowie den deutschen Gruppensitz in Köln. Die Peach Property Group AG ist an der SIX Swiss Exchange kotiert.

Kennzahlen

Peach Property Group (konsolidiert)		31.12.2016	31.12.2015
Ertrag	in TCHF	62 176	112 597
EBIT	in TCHF	27 073	18 900
EBT	in TCHF	15 500	3 338
Periodenergebnis	in TCHF	10 394	1 183
NAV IFRS	in TCHF	147 750	113 989
NAV Marktwert	in TCHF	166 582	120 763
Eigenkapital	in TCHF	147 750	113 989
davon Hybrid-Eigenkapital	in TCHF	49 251	25 110
Eigenkapitalquote (IFRS)	in %	42	31
Eigenkapitalquote (NAV Marktwert) [1]	in %	45	33
Marktwert Immobilienportfolio [1]	in TCHF	328 544	311 030
Mitarbeitende		30	27

Peach Property Group Aktie		31.12.2016	31.12.2015
Anzahl Aktien (à CHF 1,00)		4 991 923	4 909 816
Aktienkapital	in TCHF	4 992	4 910
Verwässerter Gewinn je Aktie	in CHF	1,63	0,21
NAV IFRS je Aktie [2]	in CHF	19,73	18,10
NAV Marktwert je Aktie [1,2]	in CHF	23,50	19,48
Börsenkurs am 31. Dezember	in CHF	15,70	11,50
Börsenkapitalisierung am 31. Dezember [3]	in TCHF	78 372	56 458

[1] NAV Marktwert, berechnet auf Basis der unabhängigen Wüest Partner-Bewertung inklusive zur Veräusserung gehaltene Objekte, exklusive Assoziierte & Joint Ventures.
[2] Ohne Berücksichtigung Hybrid-Eigenkapital.
[3] Ohne eigene Aktien.



Hamburg	H36	Projekt
Munster		Renditeliegenschaft
Fassberg		Renditeliegenschaft
Berlin	Living 108	Projekt
	yoo berlin	Projekt
Neukirchen-Vluyn		Renditeliegenschaft
Rheinland		Renditeliegenschaft
Düsseldorf/ Erkrath		Renditeliegenschaft
Köln	Geschäftssitz	
Dortmund		Renditeliegenschaft
Eschwege		Renditeliegenschaft
Nordhessen		Renditeliegenschaft
Kaiserslautern		Renditeliegenschaft
Bad Reichenhall		Renditeliegenschaft
Rorschach	Seelofts Rorschach	Projekt
Zürich	Geschäftssitz	
	Bakery	Renditeliegenschaft
	Mews&Gardens	Renditeliegenschaft
	Aquatica	Projekt
	Dockside	Projekt
	Wollerau Park	Projekt

Titelbild Portfolio Neukirchen-Vluyn

Geschäftsbericht 2016
Peach Property Group AG

04 Editorial

08 Interview mit der Geschäftsleitung

14 Bericht zum Geschäftsjahr 2016

22 Informationen für Investoren

27 Das Portfolio

55 Corporate Governance

- **56** Corporate Governance Bericht
- **80** Vergütungsbericht

99 Konzernrechnung

185 Einzelabschluss

207 Kontakte / Termine / Impressum

Reto A. Garzetti
Präsident des Verwaltungsrats

Dr. Thomas Wolfensberger
Chief Executive Officer

Liebe Aktionärin, lieber Aktionär,

2016 war ein erfolgreiches Geschäftsjahr für die Peach Property Group. Unsere Transformation zu einem etablierten Bestandshalter im wohnwirtschaftlichen Bereich mit dem Fokus auf Deutschland haben wir mit grossen Schritten vorangetrieben. Zum Ende des Geschäftsjahres 2016 machten Bestandsimmobilien knapp 75 Prozent des Portfolios zu Buchwerten aus. Beinahe 85 Prozent der Mieteinnahmen stammen von Wohnimmobilien. Dies aus einem Immobilienbestand, der mit knapp 3 150 Wohnungen mehr als doppelt so gross ist wie ein Jahr zuvor. Ebenso haben wir in 2016 unsere Bilanzstruktur stark verbessert: Durch die Rückzahlung der Anleihe in Deutschland aus operativ erwirtschafteten Mitteln sowie der Vollemission der Hybridanleihe in der Schweiz konnten wir die Eigenkapitalquote signifikant auf über 42 Prozent verbessern. Schliesslich haben wir auch auf der Kostenseite den Optimierungskurs weiter fortgesetzt und die Kosten um weitere 8 Prozent reduzieren können. Unter dem Strich resultiert ein sehr erfreuliches Ergebnis für Sie, liebe Aktionäre, welches belegt, dass wir auf dem richtigen Kurs sind.

Signifikante Gewinnsteigerung und starke Eigenkapitalbasis

Wir haben den Gewinn im Geschäftsjahr 2016 deutlich gesteigert. Das Ergebnis vor Steuern wurde auf CHF 15,5 Mio. nahezu verfünffacht; beim Gewinn nach Steuern liegen wir bei CHF 10,4 Mio. nach CHF 1,2 Mio. im Vorjahr. Dieser Anstieg resultierte massgeblich aus den profitablen Objektverkäufen sowie dem Ausbau und der wertsteigernden Entwicklung des Bestandsportfolios. Die Mieteinnahmen erhöhten sich im vergangenen Jahr um gut 7 Prozent auf rund CHF 9,2 Mio. Durch diesen Gewinnsprung, aber auch durch das erhöhte Volumen der Hybridanleihe, stieg das Eigenkapital zum 31. Dezember 2016 auf CHF 147,8 Mio. nach CHF 114,0 Mio. ein Jahr zuvor. Gleichzeitig hat sich durch die Ablösung der EUR-Anleihe das Fremdkapital deutlich verringert. Dadurch erhöhte sich die Eigenkapitalquote per Jahresende 2016 auf über 42 Prozent im Vergleich zum Vorjahresniveau von 31 Prozent deutlich. Auch die Laufzeiten unserer Finanzierungen haben wir der erweiterten Bestandshaltung angepasst und dabei das aktuell günstige Zinsumfeld genutzt. So sind per 31. Dezember 2016 gut 72 Prozent unserer Finanzverbindlichkeiten langfristiger Natur (nach 18 Prozent im Vorjahr).

Bestandsportfolio auf knapp 3 150 Wohnungen mehr als verdoppelt – Soll-Mieteinnahmen erreichen mit CHF 16,3 Mio. neuen Höchststand

Wir sind im abgelaufenen Geschäftsjahr mit dem Ausbau des Immobilien-Portfolios in Deutschland gut vorangekommen. So haben wir insgesamt vier Wohnportfolien mit gut 1 600 Wohnungen erworben und damit unseren Bestand auf 3 129 Wohneinheiten im Jahresvergleich mehr als verdoppelt. Allein durch den Kauf des Portfolios in Kaiserslautern erhöhte sich unser Bestand um knapp 900 Wohnungen und 12 Gewerbeeinheiten. Darüber hinaus haben wir mehrere Objekte mit fast 400 Wohnungen in Düsseldorf und Umland, 287 Wohneinheiten in Niedersachsen sowie 116 Wohnungen in Nordhessen erworben. Damit konnten wir trotz Objektverkäufen bei den Soll-Mieterträgen einen neuen Höchststand verzeichnen. Auf annualisierter Basis belaufen sich unsere Soll-Mieteinnahmen nun auf CHF 16,3 Mio., dies ist eine Steigerung im Vergleich zum Vorjahresende um rund 39 Prozent. Auch haben wir durch gezielte Sanierungsmassnahmen und Optimierung unserer Bestandsimmobilien den Leerstand bei vielen Objekten reduzieren können, wie zum Beispiel in Nordhessen und Neukirchen-Vluyn. Durch die Portfolioerweiterung und Fortschritte bei den Renditeliegenschaften hat sich der Marktwert des Bestandsportfolios trotz Verkäufen von CHF 219 Mio. auf CHF 226 Mio. erhöht.

Knapp 65 Prozent der Wohnungen beim Projekt „Wollerau Park“ verkauft oder reserviert

Wir haben im vergangenen Jahr 2016 auch die verbleibenden Projektentwicklungen weiter erfolgreich fortgesetzt. Mit „Wollerau Park“ und dem „Peninsula“ Areal in Wädenswil haben wir nur noch zwei laufende Entwicklungsprojekte im Portfolio. Insbesondere in Wollerau konnten wir wichtige Erfolge erreichen: Mit den Baumassnahmen sind wir sehr erfreulich vorangekommen, und wir konnten knapp 60 Prozent der geplanten 46 Wohnungen und 10 Gewerbeeinheiten bereits beurkunden; weitere 5 Prozent sind reserviert. Anfang 2018 wollen wir auch dieses Projekt abschliessen. Damit wird der Anteil der Entwicklungsprojekte an unserem Gesamtportfolio wie geplant weiter reduziert.

Weitere Senkung der operativen Kosten um 8 Prozent

Ein wichtiger Punkt für uns ist die weitere Optimierung der Geschäftsabläufe und der personellen Struktur sowie die Effizienzsteigerung der Verwaltung der Portfolien durch ein aktives Asset Management. So ist es uns gelungen, in 2016 die operativen Kosten noch einmal um 8 Prozent zu senken – im Bereich der Personalkosten betrug die Reduktion sogar rund 10 Prozent. Darüber hinaus haben wir die Zinsaufwendungen um insgesamt rund 25 Prozent verringert. Auch künftig steht die Effizienzsteigerung in unserem Fokus, und wir wollen bei unserem weiteren Wachstum von Skaleneffekten profitieren.

Optimierung der Organisationsstruktur und weitere Stärkung des Asset Managements

Wir haben der zentralen Bedeutung des Deutschlandgeschäfts für unser weiteres Wachstum Rechnung getragen und unsere Organisationsstruktur entsprechend angepasst. Dieser Bereich wird nun direkt von CEO und CFO der Peach Property Group AG verantwortet. Daneben haben wir 2016 das Asset Management in Deutschland verstärkt. Zusammen mit unserem umfangreichen Know-how, zum Beispiel in der Sanierung, dem neu ausgebauten Akquisitionsteam sowie den erweiterten Bereichen Legal und Finance sind wir für das weitere Wachstum sowie die Integration der neuen Portfolien sehr gut gewappnet. Im Gegenzug konnten aufgrund der verminderten Anzahl von Entwicklungsprojekten die personellen Kapazitäten im Entwicklungsbereich reduziert werden.

Positiver Ausblick – weiterer Bestandsausbau und Optimierung des Portfolios

Im laufenden Geschäftsjahr 2017 wollen wir das profitable Wachstum fortsetzen. Wir wollen das zum einen durch den weiteren Bestandsausbau mit Wohnimmobilien in Deutschland, zum andern aber auch durch die weitere Optimierung unserer Renditeliegenschaften erreichen. Wir sehen nach wie vor gute Marktopportunitäten in deutschen B-Städten und prüfen stetig neue Wohnportfolien für den möglichen Ankauf. Kurz- bis mittelfristig wollen wir unser Portfolio auf mindestens 5 000 Wohnungen ausbauen. Dadurch werden wir auch in 2017 die laufenden Mieteinnahmen und den Marktwert der Immobilien in unserem Portfolio weiter steigern.

Dank

Wir möchten uns bei unseren Investoren für das Vertrauen in unsere Gesellschaft bedanken. Wir blicken sehr optimistisch in die Zukunft und würden uns freuen, wenn Sie uns auf unserem Wachstumsweg weiter begleiten. Bedanken möchten wir uns ebenfalls bei unseren Geschäftspartnern für die gute Kooperation. Ganz besonders danken wir unseren Mitarbeitern für ihr ausserordentliches Engagement.

Reto A. Garzetti
Präsident des Verwaltungsrats

Dr. Thomas Wolfensberger
Chief Executive Officer

Interview
mit der Geschäftsleitung

Die Peach Property Group kann auf ein erfolgreiches Jahr zurückblicken – was waren aber für Sie persönlich die Highlights des zurückliegenden Geschäftsjahres?

Dr. Thomas Wolfensberger: Wir konnten 2016 unseren Fokus auf Bestandsimmobilien weiter erfolgreich umsetzen. Nachdem wir bereits in den vergangenen Jahren Bestände aufgebaut haben, konnten wir die Anzahl Wohnungen in 2016 mehr als verdoppeln. Wir sind mit einem sehr aktiven Akquisitionsteam im deutschen Markt präsent und konnten im Geschäftsjahr 2016 über 1 600 zusätzliche Wohnungen zu attraktiven Preisen einkaufen. Darüber hinaus haben wir unseren Fokus auf den wohnwirtschaftlichen Bereich in Deutschland durch den Verkauf des „Gretag Areals“ sowie von „Erkrath Retail“ weiter geschärft und erwirtschaften nun fast 85 Prozent unserer Mieterträge mit Wohnimmobilien. Schliesslich erlaubten uns die Verkäufe die Rückzahlung der deutschen Anleihe aus operativ erwirtschafteten Mitteln und eine starke Optimierung unserer Finanzstruktur mit einer Eigenkapitalquote von über 42 Prozent.

Warum sind Sie vorrangig im deutschen Immobilienmarkt aktiv?

Dr. Thomas Wolfensberger: Wir sind im deutschen Immobilienmarkt bereits seit Jahren erfolgreich aktiv und sehen hier nach wie vor grosse Potenziale für den wertsteigernden Ausbau unseres Wohnbestands. Ausschlaggebend für unsere operative Positionierung ist, dass der deutsche Immobilienmarkt langfristig optimale Perspektiven und Marktchancen bietet, um unser Unternehmenswachstum auch nachhaltig profitabel voranzutreiben. Dafür sehen wir insbesondere in deutschen B-Städten im Einzugsgebiet von Ballungsräumen sehr gute Voraussetzungen. Ergänzen möchte ich dabei, dass unser Hauptsitz zwar in Zürich ist, wir aber stark in Deutschland vertreten sind. Beinahe zwei Drittel unserer Mitarbeiter sind an unserem Geschäftssitz in Köln beschäftigt.

«Mit dem überwiegenden Anteil von Bestandsobjekten in unserem Portfolio haben wir unser Risikoprofil deutlich verbessert.»

Dr. Marcel Kucher
Chief Financial Officer (CFO)

Warum haben Sie das Gretag Areal in der Schweiz und Ihre Gewerbeimmobilie in Erkrath verkauft?

Dr. Thomas Wolfensberger: Der Verkauf des „Gretag Areals“ und des Objekts „Erkrath Retail“ waren wichtige Schritte, um unseren strategischen Fokus auf deutsche Wohnimmobilien voranzutreiben. Zudem konnten wir durch die Mittel aus den Veräusserungen Marktchancen nutzen und weitere grossvolumige Akquisitionen tätigen, um das Bestandsportfolio im wohnwirtschaftlichen Bereich auszubauen.

Dr. Marcel Kucher: Bei beiden Liegenschaften konnten wir den Marktwert erheblich steigern. Wichtig ist, dass es mit den Verkäufen gelungen ist, diese Werte am Markt auch zu heben und Preise zu erzielen, die sowohl deutlich über den damaligen Erwerbspreisen als auch über unseren Buchwerten lagen. Die durch den Verkauf freigesetzten Mittel erlaubten es uns zudem, unsere Fremdfinanzierung markant zurückzufahren.

Ihr Fokus liegt auf der Bestandshaltung, warum?

Dr. Marcel Kucher: Ein wichtiger Punkt dabei ist, dass wir durch die verstärkte Bestandshaltung stetigere und besser planbare Einnahmen erzielen.
Auch im abgelaufenen Geschäftsjahr haben wir die Mieterträge deutlich steigern können und damit den laufenden Cashflow wesentlich erhöht. Mit dem überwiegenden Anteil von Bestandsobjekten in unserem Portfolio haben wir unser Risikoprofil deutlich verbessert. Im Übrigen zeigen unsere Nachkalkulationen, dass wir durch die sehr guten Einkäufe sowie die wertsteigernden Asset Management Massnahmen nach der Übernahme Gesamtrenditen erwirtschaften, die ähnlich attraktiv sind wie ganze Neuentwicklungen, aber jedes Jahr fortlaufende Cashflows abwerfen.

«Wir konnten 2016 unseren Fokus auf Bestandsimmobilien weiter erfolgreich umsetzen.»

Dr. Thomas Wolfensberger
Chief Executive Officer (CEO)

Wodurch ergab sich der grosse Unterschied zwischen der Ist- und der Sollmiete in Ihrem Portfolio zum Jahresende 2016?

Dr. Marcel Kucher: Im vergangenen Geschäftsjahr resultierte dies vor allem daraus, dass wir das Portfolio in Kaiserslautern mit knapp 900 Wohnungen erst seit Dezember 2016 halten. Jährlich macht allein dieses Portfolio mehr als CHF 4 Mio. Mieteinnahmen aus. Grundsätzlich verringern wir den Abstand zwischen Ist- und Sollmiete immer mehr durch die Reduzierung des Leerstands unserer Objekte.

Was sind bei neuen Bestandsimmobilien die entscheidenden Ankaufskriterien für die Peach Property Group?

Dr. Thomas Wolfensberger: Es müssen Objekte im Wohnbereich sein, bei denen wir ein klares Wertsteigerungspotenzial erkennen und mit denen wir gute Renditen erzielen. Das heisst, dass wir durch gezielte Sanierungsmassnahmen und ein aktives Asset Management die Leerstände verringern und/oder die Mieteinnahmen steigern können. Wichtig sind eine gute bauliche Grundsubstanz und auch eine gute Lage in mittelgrossen Städten in Deutschland. Wir schauen uns vor allem in den Regionen um, in denen wir bereits Immobilien besitzen – also zum Beispiel Nordrhein-Westfalen, Niedersachen, Hessen oder auch Rheinland-Pfalz. Dadurch können wir die Effizienz in der Bewirtschaftung der Immobilien steigern und Kosten sparen.

Wie sehen Ihre weiteren Planungen bei den Beständen aus, sind weitere Akquisitionen in Sicht?

Dr. Marcel Kucher: Wir sehen uns kontinuierlich geeignete Objekte für den Ausbau unseres Bestandes an. So sind wir auch momentan in der intensiven Prüfung von weiteren Portfolio-Ankäufen. Kurz- bis mittelfristig wollen wir unseren Wohnungsbestand auf rund 5 000 Einheiten erweitern und sind dabei auf gutem Wege.

Was hebt Sie als Bestandshalter von Wohnimmobilien von anderen Unternehmen insgesamt ab?

Dr. Thomas Wolfensberger: Wir punkten mit der langjährigen Erfahrung und breiten Expertise unseres Teams bei der Wertentwicklung von Immobilien. Und im Unterschied zu Investoren, die auf Core-Immobilien an Top-Standorten beschränkt sind, erwerben wir Objekte in deutschen B-Städten zu attraktiven Konditionen, die ein grosses Wertsteigerungspotenzial besitzen. Im Vergleich zu Immobilien an A-Standorten, also Metropolen, erzielen wir damit eine wesentlich höhere Rendite. Auch sind wir mit Ankäufen von Portfolien mit im Schnitt 300 bis 1 000 Wohnungen in einer Nische unterwegs, die für viele institutionelle Player nicht im Fokus steht.

Dr. Marcel Kucher: Hervorheben möchte ich auch unser mieterzentriertes und IT-gestütztes Asset Management. Durch unsere digitale Plattform im Mietermanagement ergeben sich deutliche Wettbewerbsvorteile und wir arbeiten sehr aktiv mit und an unseren Beständen. Das macht an B-Standorten den entscheidenden Unterschied aus, um den Vermietungsstand nachhaltig zu verbessern.

«Mittlerweile konnten wir knapp 60 Prozent der Wohnungen verkaufen.»

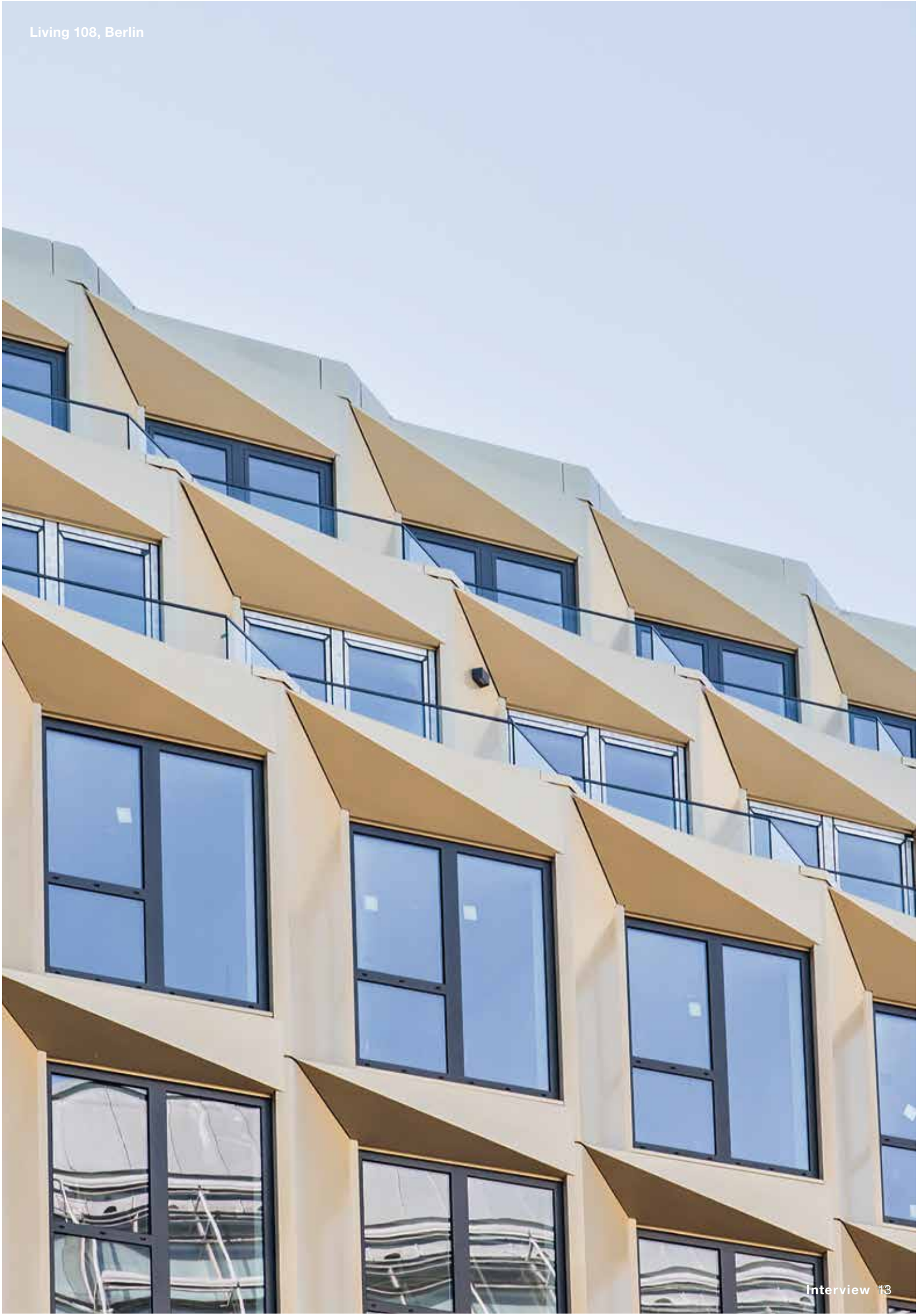
Dr. Andreas Steinbauer
Head of Sales and Marketing

Kommen wir zu Ihren Entwicklungsprojekten, die ja am Gesamtportfolio eine immer geringere Rolle spielen. Wo stehen Sie da bei den beiden noch laufenden Projekten?

Dr. Andreas Steinbauer: Das angestrebte Vertriebsvolumen bei unseren Entwicklungsprojekten liegt momentan noch bei etwas über CHF 200 Mio. Knapp die Hälfte davon macht das Projekt „Wollerau Park“ in der Nähe von Zürich aus, das wir Anfang 2018 fertigstellen wollen. Die Bauarbeiten kommen gut voran. Besonders schön ist natürlich, dass wir mittlerweile knapp 60 Prozent der Wohnungen verkaufen konnten. Weitere 5 Prozent sind reserviert. Beim zweiten noch bestehenden Entwicklungsprojekt, der „Peninsula“ in Wädenswil, planen wir im ersten Halbjahr 2017 den Bauantrag einzureichen. Wir haben hier in den vergangenen Monaten zusammen mit einem Generalunternehmer intensiv an baulichen Projektverbesserungen gearbeitet, die nun in die finale Planung einfliessen werden.

Könnten Sie uns einen kurzen Ausblick geben? Wo wird die Peach Property Group am Ende 2017 stehen?

Dr. Thomas Wolfensberger: Wir werden unseren Bestand in 2017 noch einmal deutlich ausbauen und auch unsere Wohnungen, die wir bereits besitzen, kontinuierlich optimieren. Damit einher werden die Mieteinnahmen und auch der Wert der Wohnbestände weiter steigen. Auch die Kostenentwicklung behalten wir natürlich im Blick und wollen die Effizienz noch weiter verbessern. Damit sehen wir uns bestens gerüstet für ein weiteres erfolgreiches Jahr und gehen davon aus, dass sich dies dann auch in unserem Zahlenwerk widerspiegelt.



Living 108, Berlin

Bericht zum **Geschäftsjahr 2016**

Die Peach Property Group hat die Strategie einer verstärkten und wertsteigernden Bestandshaltung im wohnwirtschaftlichen Bereich im Geschäftsjahr 2016 weiter fortgesetzt. Durch den Ankauf von insgesamt vier Immobilienportfolien wurde der Wohnungsbestand auf nunmehr 3 129 Einheiten von 1 522 Wohneinheiten im Vorjahr erhöht. Der Marktwert der Bestandsimmobilien ist weiter gestiegen und lag zum Jahresende 2016 bei rund CHF 226 Mio. nach CHF 219 Mio. ein Jahr zuvor. Dies konnte trotz der Verkäufe des „Gretag Areals“ in der Schweiz und der Gewerbeimmobilie in Erkrath in Deutschland erreicht werden. Auch sind die Mieterträge in 2016 um über 7 Prozent auf knapp CHF 9,2 Mio. erhöht und die Kosten noch einmal erheblich reduziert worden. Der Peach Property Group ist es gelungen, den Gewinn im abgelaufenen Geschäftsjahr markant zu steigern und auch das Eigenkapital erheblich zu erhöhen. Die Eigenkapitalquote lag zum Jahresende 2016 bei über 42 Prozent und damit deutlich über dem Vorjahresniveau von 31 Prozent.

Marktumfeld

Immobilienmarkt Deutschland

Der Immobilienmarkt in Deutschland entwickelte sich im Jahr 2016 dynamisch. Der bulwiengesa-Immobilienindex, der die Immobilienmarktentwicklung in Deutschland auf Basis von 50 westdeutschen Städten seit 1975 und 125 deutschen Städten seit 1990 analysiert, verzeichnete segmentübergreifend einen Anstieg der Immobilienpreise um 4,2 Prozent. Seit nunmehr 12 Jahren in Folge zeigt der Index eine positive Wertentwicklung. Dabei übertraf der Wohnimmobilienindex den Teilindex Gewerbemarkt im vergangenen Jahr deutlich. Der Wohnungsmarkt verzeichnete im Jahr 2016 ein Preiswachstum von 5,5 Prozent (Vorjahr: 4,8 Prozent). Der anhaltende Niedrigzins ist nach wie vor ein Treiber für Immobilieninvestitionen. Im Bereich der Neubau-Reihenhäuser zeigt sich, dass die Kaufpreise in A-Städten mit 8,8 Prozent Steigerung deutlich stärker anziehen als in D-Städten (5,5 Prozent).

Für den Bestandsmietmarkt ist eine solche Diskrepanz nach Städtetypen nicht erkennbar, so die Ergebnisse der bulwiengesa-Analyse. C- und D-Städte verzeichnen demnach sogar im Bereich der Neuvermietung die stärksten Zuwächse. Bei Eigentumswohnungen punkten D-Städte mit einer Steigerung der Kaufpreise von 7,9 Prozent.

Für 2017 sehen die Experten von bulwiengesa einen weiteren Preisanstieg bei Immobilien und somit für Investoren einen Stabilitätsanker. Die Niedrigzinspolitik sorge weiter für eine Verknappung renditeträchtiger Anlageformen, was sich in einer Entkopplung von Investment- und Mietmärkten widerspiegelt, so die Experten.

Immobilienmarkt Schweiz

Die Schweizer Wirtschaft stagnierte der jüngsten Analyse der Expertengruppe des Bundes zufolge im dritten Quartal 2016 zwar nahezu, nach vier deutlich positiven Quartalen. Dennoch blieben die Experten bei ihrer bisherigen Prognose für 2016 und erwarten weiterhin ein Wachstum des Bruttoinlandsprodukts von 1,5 Prozent. Im laufenden Jahr sollte die konjunkturelle Entwicklung in der Schweiz aber wieder etwas an Fahrt gewinnen. Laut der Expertengruppe des Bundes dürfte die Schweizer Wirtschaft in 2017 um 1,8 Prozent und in 2018 um 1,9 Prozent zulegen.

Wüest Partner beschreibt in einer aktuellen Analyse eine Veränderung des Schweizer Wohnungsmarktes. Es sei ein Rückgang des Bevölkerungswachstums in der Schweiz und hohe Baubewilligungen in den vergangenen Monaten zu verzeichnen, die sich auf den Mietwohnungsmarkt auswirkten. Dies führte dazu, dass sich die Angebotsmieten insgesamt um 1,3 Prozent zwischen dem dritten Quartal 2015 und dem dritten Quartal 2016 verringerten. Darüber hinaus prognostizieren die Experten für das Jahr 2017 einen weiteren Rückgang um 0,7 Prozent. Gleichzeitig ist die Nachfrage nach günstigen Wohnungen deutlich höher als nach teureren Objekten.

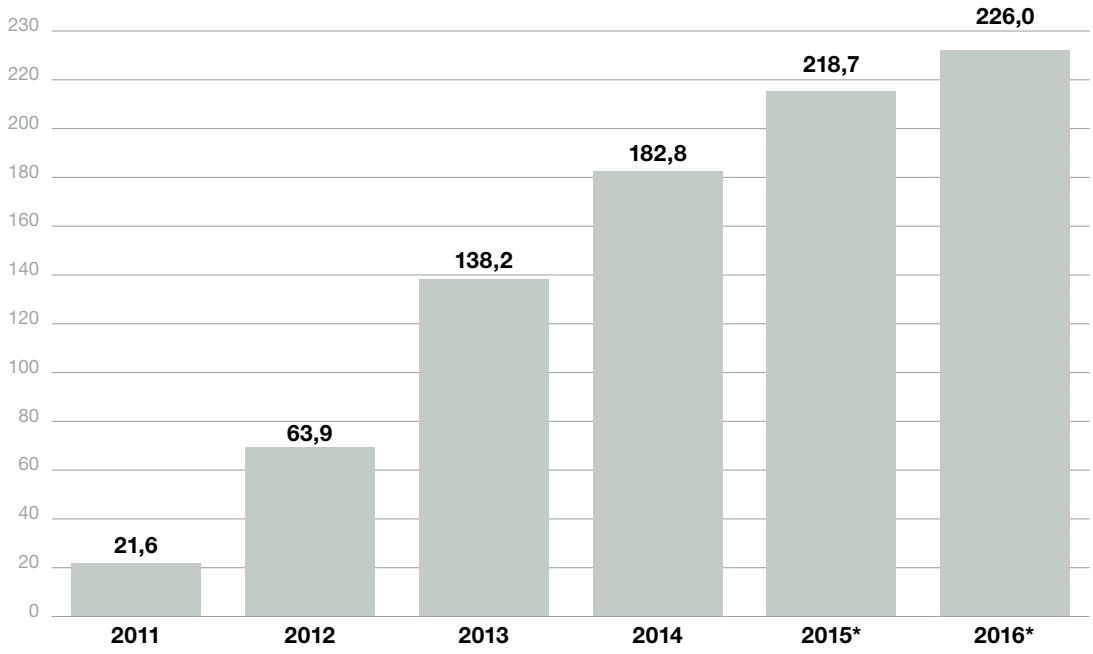
Im Bereich Wohneigentum zeigte sich ein etwas anderes Bild. Den Angaben von Wüest Partner zufolge stiegen die Angebotspreise im Zeitraum vom dritten Quartal 2015 bis zum dritten Quartal 2016 um 1,4 Prozent und somit stärker als in den vorhergehenden Quartalen. Dies resultiere daraus, dass der Bau von Eigentumswohnungen laut Wüest Partner in 2016 zurückging und einer hohen Nachfrage gegenübersteht.

Marktwert des Bestandsportfolios steigt trotz Verkäufe auf CHF 226 Mio.

Trotz strategiekonformer Verkäufe von überwiegend gewerblich genutzten Objekten konnte der Marktwert des Bestandsportfolios zum 31. Dezember 2016 auf CHF 226 Mio. gesteigert werden. Damit wurde der Vorjahreswert um mehr als 3 Prozent erhöht und das Niveau vom Jahresende 2014 um fast ein Viertel übertroffen. Von den in 2016 erworbenen Wohnportfolien macht jenes in Kaiserslautern mit einem Marktwert von knapp CHF 65 Mio. den grössten Anteil am Bestandsportfolio aus.

Wertentwicklung des Bestandsportfolios

in Mio. CHF



* Einschliesslich zur Veräusserung gehaltenes Anlagevermögen.

Gretag Areal und Erkrath Retail profitabel verkauft

Die Peach Property Group hat in 2016 das „Gretag Areal“ in Regensdorf nahe Zürich an die Turidomus Anlagestiftung verkauft. Dadurch wurde ein Netto-Kapitalrückfluss in Höhe von rund CHF 70 Mio. erzielt. Im Zuge der Fokussierung auf Wohnbestände in Deutschland wurde auch das Gewerbeobjekt „Erkrath Retail“ bei Düsseldorf zu einem attraktiven Preis an einen privaten deutschen Investor veräussert. Durch den Verkauf wurden zusätzliche liquide Mittel in Höhe von gut CHF 8 Mio. generiert.

Vier weitere Wohnportfolien ergänzen das Bestandsportfolio

2016 wurden insgesamt vier Wohnportfolien in Deutschland erworben und die Anzahl der Wohnungen im Bestand auf nunmehr 3 129 Wohneinheiten mehr als verdoppelt.

Mit der Akquisition des Rheinland-Portfolios erwarb Peach Property Group 381 Wohnungen in Düsseldorf und Umland. Damit wurde der Bestand in dieser Region auf knapp 550 Wohnungen ausgebaut. Es ergeben sich darüber hinaus positive Effizienzimpulse in der Verwaltung mit den übrigen Portfolien in der Region Düsseldorf.

Als Ergänzung zum Portfolio in Munster hat die Peach Property Group in 2016 zusätzliche 287 Wohnungen im angrenzenden Fassberg erworben. Bei der neuen Wohnanlage mit weitläufigen Grünflächen im Zentrum von Fassberg wurde bereits mit Sanierungsmassnahmen begonnen, die gut voranschreiten.

Die Peach Property Group hat auch in Nordhessen die Präsenz weiter erhöht und ein Wohnportfolio in Eschwege mit 116 Einheiten gekauft. Die Gebäude befinden sich in einem sehr guten baulichen Zustand, so dass keine Sanierungsarbeiten notwendig sind. Auch bei diesem Portfolio ergeben sich Effizienzgewinne durch die gemeinsame Verwaltung mit den anderen Peach-Beständen in Nordhessen.

Schliesslich hat die Peach Property Group in 2016 ein Portfolio mit 895 Wohnungen in Kaiserslautern erworben und den Bestand allein durch diesen Zukauf um 40 Prozent erweitert. Diese neuen Wohnungen sind auf mehrere Standorte im Stadtgebiet von Kaiserslautern verteilt.

Weitere Fortschritte bei den Objekten im Portfolio

Im Berichtszeitraum wurden Sanierungsmassnahmen an den Beständen weiter vorangetrieben. Hervorzuheben ist das Portfolio in Nordhessen. Durch bedarfsgerechte Modernisierungsmassnahmen konnte der Leerstand im Jahresverlauf 2016 von 25,9 Prozent auf 16,6 Prozent reduziert werden. Wichtige Fortschritte wurden auch im Portfolio Neukirchen-Vluyn erreicht. Dort konnte die zweite Phase der Sanierung von rund 50 Wohnungen in 2016 abgeschlossen werden. Sämtliche sanierten Wohnungen sind mittlerweile vermietet.

Bei der ehemaligen Hoesch-Zentrale in Dortmund in der Rheinischen Str. 173 konnte mit der NOVUM Hotel Gruppe ein Pachtvertrag über 20 Jahre abgeschlossen werden, nachdem im Vorjahr bereits die Baubewilligung erteilt worden war. Es ist geplant, das Objekt in ein 4-Sterne-Hotel mit 210 Zimmern

umzunutzen. Das Hotel soll im Frühjahr 2019 eröffnet werden. Zum Jahresende 2016 liefen die Ausschreibungen für die Umbauarbeiten, die bis Ende 2018 abgeschlossen werden sollen.

Fortschritte wurden in 2016 auch bei den Entwicklungsprojekten gemacht. Beim Projekt „Wollerau Park“ nahe Zürich wurden bereits Wohnungen im Wert von CHF 57,7 Mio. beurkundet oder reserviert und mit dem Bau in 2016 begonnen. Die Abschlüsse entsprechen knapp 65 Prozent des erwarteten Vertriebsvolumens von über CHF 89,6 Mio. Nach Abschluss des Projektes, voraussichtlich im ersten Quartal 2018, und der Ablösung von damit verbundenen Verbindlichkeiten erwartet die Peach Property Group einen Liquiditätsrückfluss von CHF 30 Mio.

Kosten weiter reduziert – Personalaufwand mit Abschluss grosser Projekte deutlich verringert

Aufgrund der weiteren Optimierung der Personalstruktur im Rahmen der verstärkten Ausrichtung auf die Bestandshaltung und des Abschlusses weiterer Projekte konnten die operativen Kosten erneut erheblich – im Jahresvergleich um weitere 8 Prozent auf CHF 10,1 Mio. – reduziert werden. Der Personalaufwand alleine lag mit rund CHF 4,8 Mio. knapp 10 Prozent unter dem Niveau von 2015. Auch wurde die Geschäftsleitung auf nunmehr drei Personen reduziert. Bernd Hasse hat sein Amt als Vorstand der Peach Property Group (Deutschland) AG und Mitglied der Geschäftsleitung der Peach Property Group zum Ende April 2016 niedergelegt und die Gruppe verlassen. Die Geschäftsleitung besteht seitdem aus dem CEO Dr. Thomas Wolfensberger, dem CFO Dr. Marcel Kucher sowie dem Head of Sales and Marketing Dr. Andreas Steinbauer. Die Reduktion des Personalaufwands konnte trotz des Ausbaus des gruppeninternen Asset Managements in Deutschland erzielt werden. Hier wurden 2016 insbesondere die Bereiche Akquisition, kommerzielles und technisches Asset Management sowie Legal und Finance deutlich gestärkt – im Gegenzug reduzierten sich die Kapazitäten im Bereich Projektentwicklung weiter. Damit hat die Peach Property Group optimale Voraussetzungen für ein weiteres Wachstum sowie die Integration von neuen Wohnbeständen geschaffen.

Ausgewählte Kennzahlen Erfolgsrechnung

		2016	2015
Betriebsertrag	in TCHF	**62 176**	**112 597**
- Ertrag aus Entwicklungsliegenschaften	in TCHF	12 830	75 547
- Ertrag aus Vermietung Renditeliegenschaften	in TCHF	9 182	8 555
- Ertrag aus Neubewertung Renditeliegenschaften	in TCHF	33 733	25 780
- Gewinn aus Verkauf Renditeliegenschaften	in TCHF	4 529	0
- Gewinn aus Verkauf Beteiligungen	in TCHF	563	0
- Übriger Betriebsertrag	in TCHF	1 339	2 688
Betriebsaufwand	in TCHF	**-35 103**	**-93 697**
- Aufwand aus Entwicklungsliegenschaften	in TCHF	-19 292	-77 645
- Wertanpassung Entwicklungsliegenschaften	in TCHF	2 879	1 240
- Aufwand aus Vermietung Renditeliegenschaften	in TCHF	-3 578	-3 741
- Aufwand aus Neubewertung Renditeliegenschaften	in TCHF	-3 773	-1 020
- Personalaufwand	in TCHF	-4 819	-5 339
- Marketing- und Vertriebsaufwand	in TCHF	-822	-915
- Übriger Betriebsaufwand	in TCHF	-5 777	-5 467
Betriebsergebnis (EBIT)	in TCHF	**27 073**	**18 900**
- Ergebnis von Assoziierten und Joint Ventures	in TCHF	-938	-3 143
- Finanzergebnis	in TCHF	-10 635	-12 419
- Ertragssteuern	in TCHF	-5 106	-2 155
Periodenergebnis	in TCHF	**10 394**	**1 183**
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	in CHF	**1,63**	**0,21**
Verwässertes Ergebnis je Aktie	in CHF	**1,63**	**0,21**

Die Peach Property Group hat im Geschäftsjahr 2016 eine deutliche Gewinnsteigerung erzielt. Das Ergebnis nach Steuern erhöhte sich auf CHF 10,4 Mio. nach CHF 1,2 Mio. ein Jahr zuvor. Das Ergebnis vor Steuern legte in 2016 auf CHF 15,5 Mio. zu, nachdem im Vorjahr CHF 3,3 Mio. erzielt wurden.

Der betriebliche Ertrag nahm auf CHF 62,2 Mio. von CHF 112,6 Mio. in 2015 ab, da im Berichtsjahr deutlich weniger Stockwerkeigentumseinheiten übergeben wurden. Mit dem fortschreitenden Bestandsausbau und Leerstandsabbau bei den Bestandsobjekten haben sich auch die Mieteinnahmen erhöht und lagen in 2016 mit CHF 9,2 Mio. rund 7 Prozent über dem Vorjahresniveau.

Ausgewählte Bilanz-Kennzahlen

		31.12.2016	31.12.2015
Total Aktiven	in TCHF	**350 018**	**364 112**
Flüssige Mittel	in TCHF	12 952	13 281
Kurzfristige Forderungen	in TCHF	13 214	23 420
Entwicklungsliegenschaften	in TCHF	78 664	83 919
Renditeliegenschaften (inklusive zur Veräusserung gehaltene Objekte)	in TCHF	226 025	218 733
Beteiligungen Assoziierte und Joint Ventures	in TCHF	43	43
Total Fremdkapital	in TCHF	**202 268**	**250 123**
Hypotheken und Baukredite	in TCHF	139 336	111 101
Total Eigenkapital	in TCHF	**147 750**	**113 989**
- Eigenkapitalquote IFRS	in %	42,21	31,31
- Eigenkapitalquote (NAV Marktwert [1])	in %	45,16	32,57
Net Asset Value (NAV) IFRS	in TCHF	**147 750**	**113 989**
Net Asset (NAV) Marktwert	in TCHF	**166 582**	**120 763**

[1] NAV Marktwert, berechnet auf Basis der unabhängigen Wüest Partner-Bewertung, inklusive zur Veräusserung gehaltene Objekte, exklusive Assoziierte und Joint Ventures.

Das Eigenkapital lag zum 31. Dezember 2016 mit CHF 147,8 Mio. deutlich über dem Vorjahresniveau von rund CHF 114,0 Mio. Dazu trugen die starke Gewinnsteigerung und auch die Erhöhung des emittierten Volumens der Hybridanleihe um knapp CHF 25 Mio. bei. Aufgrund der Rückzahlung der EUR-Anleihe reduzierten sich die Finanzverbindlichkeiten deutlich. Dies führte dazu, dass die Eigenkapitalquote nach IFRS zum Jahresende 2016 mit 42,2 Prozent erheblich über dem Niveau vom 31. Dezember 2015 mit 31,3 Prozent lag. Nach Marktwerten belief sich die Eigenkapitalquote auf 45,2 Prozent nach rund 32,6 Prozent per 31. Dezember 2015. Der Anteil der Entwicklungsliegenschaften hat sich weiter reduziert. Diese wurden zum Stichtag mit CHF 78,7 Mio. nach CHF 83,9 Mio. zum Jahresende 2015 bilanziert.

Im Laufe des Geschäftsjahres 2016 wurde das Fremdkapital erheblich, um CHF 47,9 Mio. reduziert. Das gesamte Fremdkapital betrug zum 31. Dezember 2016 rund CHF 202,3 Mio. (31. Dezember 2015: CHF 250,1 Mio.).

Ausblick

Die Peach Property Group ist für weiteres profitables Wachstum gut positioniert. Der Bestandsausbau soll auch im Geschäftsjahr 2017 fortgesetzt und damit die Mieterträge weiter erhöht werden. Weitere Akquisitionen von Wohnportfolien in Deutschland werden momentan geprüft. Kurz- bis mittelfristig soll die Anzahl der Wohnungen im Bestandsportfolio auf rund 5 000 gesteigert werden. Der Fokus liegt nach wie vor auf deutschen B-Städten im Einzugsgebiet von Ballungsräumen. Weiterhin liegt ein Schwerpunkt auf der Optimierung der Bestandsobjekte und die weitere Reduzierung des Leerstands. Darüber hinaus werden auch die laufenden Entwicklungsprojekte vorangetrieben und es sind weitere Wohnungsübergaben geplant.

Informationen
für Investoren

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

Der Swiss Performance Index (SPI), der nahezu alle kotierten schweizerischen Aktiengesellschaften und auch die Peach Property Group umfasst, zeigte sich im Berichtszeitraum volatil und bewegte sich über das Jahr hinweg in einem Seitwärtstrend. Am Ende des Jahres 2016 schloss der SPI bei 8 966 Punkten und verlor damit im Jahresvergleich 1,4 Prozent.

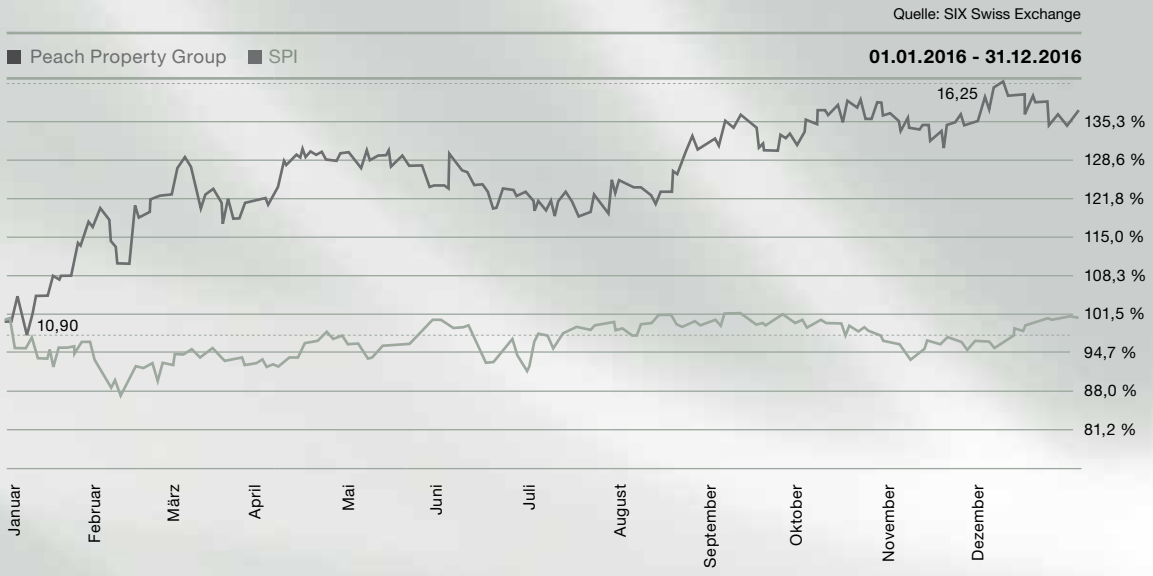
Ganz anders entwickelte sich die Aktie der Peach Property Group in diesem Zeitraum. Der Kurs lag am Jahresende 2016 mit CHF 15,70 deutlich über dem Schlusskurs des Vorjahres von CHF 11,50, was einem prozentualen Anstieg von 36,5 Prozent entspricht.

Den Tiefstkurs markierte die Peach Property Group Aktie bereits am Jahresanfang (12. Januar 2016) mit CHF 10,90. Danach konnte der Kurs im Berichtszeitraum stetig zulegen und erreichte am 5. Dezember 2016 das Jahreshoch bei CHF 16,25. Nach Ende des Berichtszeitraums pendelte der Kurs zwischen CHF 14,60 und CHF 17,30.

In 2016 wurden durchschnittlich pro Tag 8 884 Aktien der Peach Property Group AG am Börsenplatz Zürich (SIX Swiss Exchange) gehandelt. An allen deutschen Börsen lag das durchschnittliche Volumen bei 795 Stück pro Tag.

Deutliche Steigerung des Aktienkurses im Börsenjahr 2016

Namensaktie der Peach Property Group AG verglichen mit dem Swiss Performance Index (SPI)
Januar 2016 bis Dezember 2016:



Informationen zur Aktie

Anzahl der Aktien: Per 31. Dezember	**2016**	**2015**
Gesellschaftskapital in CHF	4 991 923	4 909 816
Anzahl der ausgegebenen Aktien	4 991 923	4 909 816
Nennwert pro Namenaktie in CHF	1,00	1,00
Anzahl eigene Aktien	92	400
Anzahl ausstehende Namenaktien	4 991 831	4 909 416

Börsenkennzahlen: Valor: 11 853 036 ISIN: CH0118530366 Valorensymbol: PEAN/Bloomberg: PEAN:SW/Reuters: PEAN	**2016**	**2015**
Höchst in CHF	16,25	14,65
Tiefst in CHF	10,90	9,25
Jahresendkurs in CHF	15,70	11,50
Börsenkapitalisierung (ohne eigene Aktien) am Jahresende in CHF	78 371 747	56 458 284

Aktienkennzahlen: Per 31. Dezember	**2016**	**2015**
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in CHF	1,63	0,21
Verwässertes Ergebnis je Aktie in CHF	1,63	0,21
NAV/IFRS je Aktie in CHF [1]	19,73	18,10
NAV Marktwert je Aktie in CHF [1]	23,50	19,48

[1] Ohne Berücksichtigung Hybrid-Eigenkapital.

Informationen zum Aktionariat zum 31. Dezember 2016

Bedeutende Aktionäre der Peach Property Group AG (Name/Firma, Anzahl Aktien, Prozent aller Aktien):

Aktionäre	Anzahl Aktien	% aller Aktien
Dr. Thomas Wolfensberger	872 659	17,48
Val Global Inc.	324 227	6,50
Nicole Kunz	244 668	4,90
LRI Invest SA	214 922	4,31
Helvetic Private Investments AG	157 020	3,15
Sonstige (Aktionäre <3 %)	3 178 427	63,66
Total ausgegebene Aktien	**4 991 923**	**100,00**

Rechnerischer Free Float auf Basis der per 31. Dezember 2016 kotierten Aktien: 76,02 Prozent.

Übersicht Aktionariat: Gemäss Aktienregister per 31. Dezember 2016	**Anzahl**
Eingetragene Aktionäre	386
Eingetragene Aktien	3 715 532
Davon mit Stimmrecht	3 516 098
Ohne Stimmrecht	199 434
Aktionäre mit 1 - 1 000 Aktien	197
Aktionäre mit 1 001 - 10 000 Aktien	151
Aktionäre über 10 001 Aktien	38

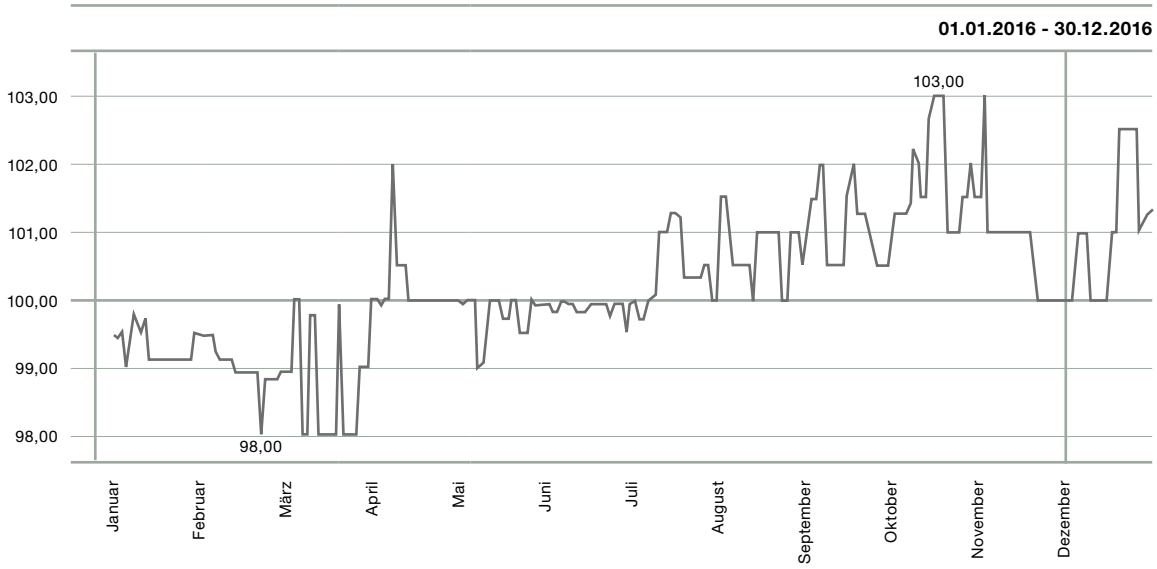
Hybridanleihe

Am 16. Dezember 2015 begab die Peach Property Group AG eine an der Schweizer Börse SIX Swiss Exchange AG kotierte Hybridanleihe (PEA15, ISIN CH0305711647) mit einem Nominalbetrag von CHF 25 Mio. und einer Aufstockungsmöglichkeit auf CHF 50 Mio. Diese hat eine unbegrenzte Laufzeit, kann aber von der Peach Property Group erstmals zum 15. Dezember 2018 gekündigt werden. Bis zu diesem Zeitpunkt wird die Anleihe mit einem Coupon von 5 Prozent pro Jahr verzinst. Danach liegt die jährliche Verzinsung bei 3-Monats-Libor zzgl. 9,25 Prozent.

Im Berichtszeitraum ist die Hybridanleihe auf CHF 50 Mio. aufgestockt worden und ist somit vollständig platziert.

Kursentwicklung der Hybridanleihe im Jahr 2016, SIX Swiss Exchange

Quelle: SIX Swiss Exchange



Der Kurs der Hybridanleihe schwankte im Berichtszeitraum zwischen 98 und 103 Prozent. Ab Jahresmitte konnte das Niveau von 100 Prozent gehalten werden bzw. der Kurs lag in der zweiten Jahreshälfte überwiegend sogar über 100 Prozent.

Zahlen und Fakten zur Hybridanleihe	
Emissionsbetrag	CHF 50 Mio.
Ticker/ISIN	PEA15 / CH0305711647
Zinssatz	5,00 % p. a. vom Emissionsdatum bis 15. Dezember 2018 (inkl.) 3-Monats-LIBOR + 9,25 % p. a. ab 15. Dezember 2018
Laufzeit	Unbegrenzt (perpetual), erstmals kündbar durch den Emittenten per 15. Dezember 2018
Stückelung	CHF 1 000 Nennwert und ein Mehrfaches davon
Kotierung/Handel	Die Anleihe kotiert an der SIX Swiss Exchange AG

Unternehmensanleihe der Peach Property Group (Deutschland) AG

Am 1. Juli 2016 zahlte die Peach Property Group die in 2011 begebene Unternehmensanleihe (ISIN DE000A1KQ8K4) der deutschen Tochter Peach Property Group (Deutschland) AG mit einem Nominalbetrag von EUR 50 Mio. planmässig zurück. Die Anleihe war im Entry Standard der Frankfurter Wertpapierbörse gelistet.

Generalversammlung

Die ordentliche Generalversammlung fand am 21. April 2016 in Zürich statt. Insgesamt waren rund 48 Prozent des Aktienkapitals vertreten. Alle Anträge des Verwaltungsrats wurden mit deutlicher Mehrheit angenommen.

Der Verwaltungsratspräsident Reto A. Garzetti wurde als Präsident für ein weiteres Jahr gewählt. Auch die Mitglieder des Gremiums, Peter E. Bodmer und Dr. Christian De Prati, sind für ein weiteres Jahr bestätigt worden.

Auf der Generalversammlung wurde beschlossen, auf die Ausschüttung der Dividende antragsgemäss zu verzichten, um die finanziellen Mittel für den Portfolioausbau in Deutschland zu verwenden.

Kapitalmarktkommunikation

Die Peach Property Group AG stellt wichtige und umfassende Informationen zum Unternehmen, zur Geschäftsentwicklung und zur Aktie und Hybridanleihe unter www.peachproperty.com zur Verfügung. In Medienmitteilungen werden wichtige Informationen zum Geschäftsverlauf bekanntgegeben. Darüber hinaus veröffentlicht die Gesellschaft Jahresabschlüsse und Halbjahresberichte, die auf den International Financial Standards (IFRS) basieren, sowie mehrmals im Jahr ein Asset Reporting, das zur Entwicklung des Immobilienportfolios umfassend informiert.

Auch in 2016 hat die Geschäftsleitung der Peach Property Group den Kontakt zu Investoren, Analysten und Wirtschaftsjournalisten in der Schweiz und in Deutschland gepflegt und intensiviert. Auf Kapitalmarktkonferenzen und Roadshows wurden das Geschäftsmodell der Gruppe sowie die Perspektiven näher erläutert. Auch künftig wird die Gesellschaft offen und transparent kommunizieren. Für den 21. März 2017 ist, wie bereits in den vergangenen Jahren auch, eine Bilanz-Medienkonferenz in Zürich geplant, zu der Investoren, Analysten und Medienvertreter eingeladen werden.

Das Portfolio

der Peach Property Group

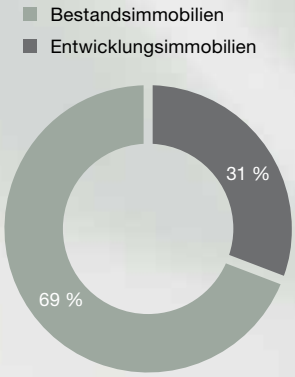
Als erfahrener Immobilieninvestor verfügt die Peach Property Group über ein diversifiziertes Immobilienportfolio. Der Fokus liegt auf dem wohnwirtschaftlichen Bereich in deutschen B-Städten. Attraktive „total returns“ werden durch ein aktives Asset Management erzielt. Als Ergänzung der aktiven Bestandshaltung realisiert die Peach Property Group ausgewählte Entwicklungsprojekte, insbesondere in der Schweiz, die durch eine hohe Eigenkapitalrendite gekennzeichnet sind. Diese Strategie kombiniert stetige Cashflows durch Mieteinnahmen und attraktive Renditen.

Die Peach Property Group zeichnet sich durch einen ganzheitlichen Ansatz aus, der eine breite Wertschöpfungskette abdeckt: Beginnend bei der Standortevaluation über den Einkauf, das aktive Asset- und Portfoliomanagement bis hin zur Realisierung und Vermarktung.

Zum Ende des Berichtszeitraums (31. Dezember 2016) stieg der Marktwert des Immobilienportfolios auf CHF 328,5 Mio. nach CHF 311,0 Mio. im Jahr zuvor.

Zum Jahresende 2016 belief sich der Anteil an Bestandsimmobilien im Gesamtportfolio auf 69 Prozent. Entwicklungsimmobilien machten 31 Prozent des Gesamtportfolios aus. Künftig wird der Anteil an Entwicklungsprojekten im Portfolio der Gruppe gemäss der Unternehmensstrategie weiter abnehmen.

Marktwert per 31.12.2016*
Total Portfolio = TCHF 328 544



* Exklusive Assoziierte, inklusive zur Veräusserung gehaltene Bestandsimmobilien. Marktwerte basieren auf der Bewertung von Wüest Partner per 31.12.2016.

Bestandsimmobilien

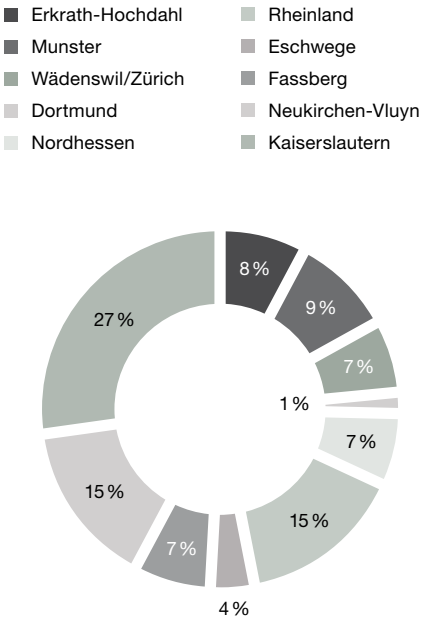
Die Zielsetzung der Peach Property Group, durch den Ausbau von Bestandsimmobilien im Bereich Wohnen in deutschen B-Städten weiter zu wachsen, konnte im Berichtszeitraum weiter umgesetzt werden. Insgesamt wurden in 2016 vier neue Wohnportfolien in das Gesamtportfolio der Gruppe integriert und die Anzahl der Wohnungen im Bestand von 1 522 auf 3 129 Einheiten erhöht. Die vermietbare Wohnfläche verdoppelte sich von rund 105 000 auf über 210 000 Quadratmeter. Darüber hinaus hält die Peach Property Group Gewerbeflächen von rund 35 000 Quadratmetern sowie etwas mehr als 3 000 Quadratmeter Büroflächen in ihrem Bestand.

In 2016 wurden das „Gretag Areal“ in Regensdorf nahe Zürich, die gewerbliche Immobilie „Erkrath Retail“ sowie das Hochhaus in Neukirchen-Vluyn veräussert und sind somit nicht mehr Bestandteil des Portfolios der Gruppe.

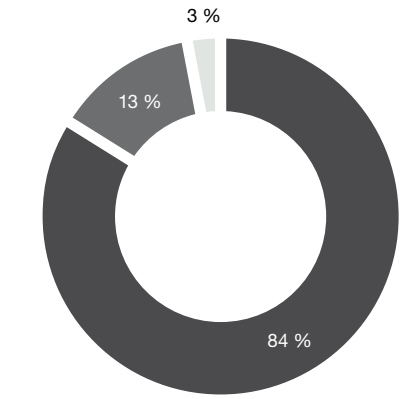
Durch die Akquisitionen der Wohnportfolien in Kaiserslautern, Düsseldorf sowie in der Nähe von Kassel und Munster stiegen die jährlichen Soll-Mieteinnahmen markant um gut 39 Prozent auf rund CHF 16,3 Mio. und damit auf einen neuen Höchstwert. Durch die stringente Umsetzung der Wachstumsstrategie im wohnwirtschaftlichen Bereich und der damit einhergehenden Portfolioanpassung entfallen knapp 85 Prozent der jährlichen Mieteinnahmen auf den Bereich Wohnen (nach 48 Prozent Ende 2015).

Das Portfolio der Peach Property Group wies zum Ende des Berichtszeitraums eine Bruttorendite von 6,5 Prozent auf die durchschnittlichen Marktwerte auf. Die Nettorendite verbesserte sich im Zuge der Kostenoptimierung um 0,9 Prozentpunkte, verglichen mit dem Jahr 2015, und lag bei 4,5 Prozent. Auch die Leerstandsquote reduzierte sich um drei Prozentpunkte oder knapp 13 Prozent auf etwas über 20 Prozent. Diese soll in den kommenden Jahren weiter abgebaut werden.

Aufteilung nach Standorten per 31.12.2016 (annualisiert)
% Soll-Mieterträge



Nutzungsarten per 31.12.2016 (annualisiert)
% Soll-Mieterträge



Kennzahlen Bestandsimmobilien

	31.12.2016
Anzahl Wohneinheiten	3 129
Gesamtfläche in m²	248 860
Wohnfläche in m²	210 523
Gewerbefläche in m² (GF DIN 277)	35 294
Bürofläche in m² (GF DIN 277)	3 043
Ist-Mietertrag in TCHF	9 182
Ist-Mietertrag in TCHF ohne verkaufte Objekte [1]	8 407
Instandhaltungskosten in TCHF [1]	1 029
Verwaltungs- und Betriebskosten in TCHF [1]	2 439
Sollmiete in TCHF p.a. [1]	16 318
Leerstand in %	20,2
Marktwert in TCHF [2]	226 025
Bruttomietrendite (inkl./exkl. Sanierungsprojekt Neukirchen L) [3]	6,5 % / 6,7 %
Nettomiete-/Cashflow-Rendite (inkl./exkl. Sanierungsprojekt Neukirchen L) [4]	4,5 % / 5,2 %

[1] Ohne die verkauften Objekte Gretag Areal, Erkrath Retail und Hochhaus Neukirchen-Vluyn.
[2] Basierend auf der Bewertung von Wüest Partner per 31.12.2016.
[3] Ist-Mietertrag 1.1.-31.12.2016 (netto kalt/exkl. Nebenkosten) im Verhältnis zum durchschnittlichen Wert der Immobilien.
[4] Ist-Mietertrag 1.1.-31.12.2016 (netto kalt/exkl. Nebenkosten) abzgl. Verwaltungs- & Instandhaltungskosten im Verhältnis zum durchschnittlichen Wert der Immobilien.

Details Bestandsliegenschaften

in TCHF **31.12.2016**

Ort	Anzahl Wohnungen	Fläche in m²	Baujahr (Umbau)	Markt-wert [1]	Sollmiete p.a. Netto kalt	Leer-stand	Mietrendite Brutto [2]	Mietrendite Netto/CF [3]
Bakery, Wädenswil	0	5 601	1833 (1966)	9 688	654	3,0 %	6,6 %	5,3 %
Mews, Wädenswil	16	1 100	1874 (1991)	6 773	270	7,2 %	3,9 %	3,3 %
Gardens, Wädenswil	13	769	1874 (1991)	5 494	195	8,3 %	3,4 %	3,0 %
Gretag Areal, Regensdorf	Veräusserung per 31. März 2016							
Gretag Wohnen I, Regensdorf	Veräusserung per 31. März 2016							
Gretag Wohnen II, Regensdorf	Veräusserung per 31. März 2016							
Munster	376	25 759	1959 / 1967	18 120	1 494	6,4 %	8,0 %	5,1 %
Erkrath Retail	Veräusserung per 29. Februar 2016							
Erkrath Wohnen	142	13 055	1978	21 000	1 249	5,3 %	5,8 %	3,8 %
Dortmund Rheinische Str. 167-171	0	3 043	1922 (1997)	1 694	223	17,6 %	11,6 %	3,7 %
Dortmund Rheinische Str. 173	0	12 772	1922	5 923	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Nordhessen	336	22 860	1966 / 1976	13 420	1 217	16,6 %	8,1 %	4,5 %
Bad Reichenhall [4]	0	6 787	1972	1 447	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Neukirchen-Vluyn L	513	34 440	1974 / 1981	20 412	2 244	64,9 %	4,0 %	-1,5 %
Neukirchen-Vluyn S	54	3 130	1974 / 1981	1 756	183	9,9 %	9,5 %	10,9 %
Neukirchen-Vluyn Hochhaus	Veräusserung per 17. März 2016							
Rheinland	381	28 665	1960 / 1978	38 952	2 532	18,0 %	6,0 %	4,7 %
Eschwege	116	8 309	1994	7 814	580	5,4 %	7,3 %	6,6 %
Fassberg	287	19 733	1958	8 853	1 116	53,7 %	7,3 %	1,3 %
Kaiserslautern I	31	4 117	1950 / 1966	4 653	353	24,8 %	6,3 %	4,9 %
Kaiserslautern II	864	58 720	1973	60 026	4 008	4,8 %	7,2 %	6,8 %
Total	**3 129**	**248 860**		**226 025**	**16 318**	**20,2 %**	**6,5 %**	**4,5 %**
Exkl. Sanierungsprojekt „Neukirchen L“							**6,7 %**	**5,2 %**

[1] Basierend auf der Bewertung von Wüest Partner per 31.12.2016.
[2] Ist-Mietertrag 1.1.- 31.12.2016 (netto kalt/exkl. Nebenkosten) im Verhältnis zum durchschnittlichen Wert der ertragsbringenden Immobilien.
[3] Ist-Mietertrag 1.1.- 31.12.2016 (netto kalt/exkl. Nebenkosten) abzgl. Verwaltungs- & Instandhaltungskosten im Verhältnis zum durchschnittlichen Wert der Immobilien.
[4] Im Berichtsjahr als zur Veräusserung gehalten ausgewiesen.

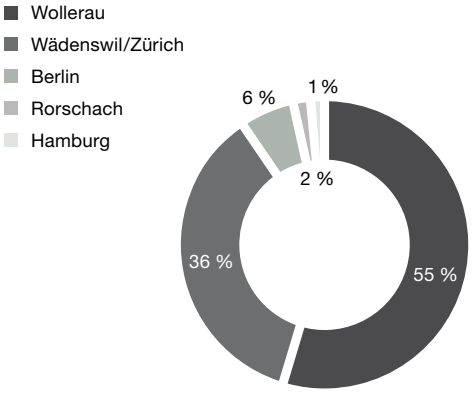
Entwicklungsliegenschaften

Bei sämtlichen verbliebenen Projekten wurden im Berichtszeitraum 2016 Fortschritte erzielt. Beim Projekt „Living 108“ in Berlin wurden alle Wohnungen verkauft und übergeben. Somit konnte dieses Projekt auch bilanzseitig vollständig abgeschlossen werden. Beim Projekt „yoo berlin“ konnten weitere elf Einheiten übergeben werden. Von den insgesamt 98 Wohn- und Gewerbeeinheiten sind nur noch vier verfügbar, wobei eine Wohnung bereits reserviert ist. Beim Projekt „Seelofts“ in Rorschach konnten 50 Prozent der Wohnungen veräussert werden, für die restlichen beiden Wohnungen liegen zudem Reservierungen vor. Lediglich eine Wohnung des Projekts „H36“ ist noch verfügbar. Die Mängel wurden bis auf einen offenen Punkt alle behoben.

Das Projekt „Wollerau Park“ in der Schweiz kommt planmässig voran. Zum Ende des Jahres 2016 ist der Rohbau bis zum Erdgeschoss („Wollerau Lofts“) bzw. in den ersten Stock („Wollerau Residenzen“) fertiggestellt. Aktuell sind knapp 60 Prozent der Einheiten beurkundet und weitere fünf Prozent reserviert.

Die Zahl an Entwicklungsprojekten wird in den kommenden Jahren durch die Ausrichtung der Gruppe auf Bestandsliegenschaften abnehmen. Aktuell sind einzig die Projekte „Wollerau Park“ und „Peninsula“ in Wädenswil noch nicht abgeschlossene Entwicklungen.

Aufteilung nach Standorten
% Marktwert per 31.12.2016



Kennzahlen Entwicklungsimmobilien

	31.12.2016
Anzahl Einheiten - Noch in Bestand/Total	122/392
Gesamtfläche in m²	18 323
Angestrebtes Vertriebsvolumen in TCHF	207 758
Marktwert in TCHF [1,2]	102 519
Marktwert Assoziierte in TCHF [1]	7 713

[1] Marktwerte basieren auf der Bewertung von Wüest Partner per 31.12.2016.
[2] Exklusive Assoziierte.

Details Entwicklungsprojekte

in TCHF						31.12.2016
Projekt	**Angestrebtes Vertriebsvolumen [1]**	**Markwert [2]**	**Anzahl Einheiten - Noch in Bestand/Total [4]**	**Vertriebsstand beurkundet**	**Vertriebsstand reserviert**	**Status**
Schweiz						
Aquatica/Kölla/ Mansion	71 635	30 270	40/40	n.a.	n.a.	In Planung
Dockside	37 186	6 497	19/19	n.a.	n.a.	In Planung
Wollerau Lofts	48 225	29 910	26/26	52,0 %	0,0 %	In Bau
Wollerau Residenzen	41 330	26 460	30/30	64,0 %	14,0 %	In Bau
Seelofts	1 904	1 904	2/4	51,0 %	49,0 %	Fertig erstellt
Deutschland						
yoo berlin	6 619	6 619	4/98	92,0 %	1,5 %	Fertig erstellt
Living 108	0	0	0/131	100,0 %	0,0 %	Fertig erstellt
H36	859	859	1/44	99,0 %	0,0 %	Fertig erstellt
Total Portfolio Peach	**207 758**	**102 519**	**122/392**			
Assoziierte						
Peninsula Beach House [3]	7 418	7 713	3/23	89,0 %	5,0 %	Fertig erstellt
Total	**215 176**	**110 232**	**125/415**			

[1] Angestrebtes Vertriebsvolumen der sich in Bestand befindlichen Einheiten; Netto nach Preisanpassungen sowie Währungseffekten für Euro-Projekte und unter Abzug von Verkäufen und Übergaben.
[2] Basierend auf der Bewertung von Wüest Partner per 31.12.2016.
[3] Anteil Peach 46,6 %.

Bestandsliegenschaften

Erkrath Wohnen

Bakery

Grossbäckerei im historischen Gewerbebau an der Seestrasse in Wädenswil.

Standort
Wädenswil, Kanton Zürich, Schweiz

Gebäude
Das „Bakery"-Gebäude wurde im Jahr 1833 erstellt und 1966 umgebaut und renoviert. Die gesamte vermietbare Gewerbefläche beläuft sich auf 5 601 m². Die Peach Property Group hat mit der Grossbäckerei „Kern & Sammet" einen langjährigen Mietvertrag vereinbart.

Umgebung
Das Gebäude liegt an der Seestrasse 26/28 in Wädenswil, an verkehrstechnisch idealer Lage und direkt angrenzend an die Giessen-Halbinsel mit dem historischen Gewerbeareal, auf dem die Peach Property Group die „Peninsula"-Entwicklungsprojekte plant.

Eckdaten
Nutzung: Büro & Gewerbe
Vermietbare Fläche: 5 601 m²
Sollmiete (netto, kalt) in TCHF: 654
Leerstand: 3,0 %
Bruttorendite: 6,6 %
Marktwert 31.12.2016: CHF 9,7 Mio.

Mews & Gardens

Wohnimmobilien auf dem „Peninsula“ Areal auf der Giessen-Halbinsel in Wädenswil mit teilweiser Seesicht.

Standort
Wädenswil, Kanton Zürich, Schweiz

Gebäude
Die Wohnimmobilien „Mews & Gardens“ umfassen eine vermietbare Fläche von insgesamt 1 869 m². Die beiden „Mews“-Gebäude verfügen über 16 Wohneinheiten und das Wohngebäude „Gardens“ umfasst 13 Einheiten.

Umgebung
Die „Mews & Gardens“-Wohnimmobilien befinden sich auf der Giessen-Halbinsel in Wädenswil an attraktiver Lage am See. Im Zuge der Realisierung weiterer „Peninsula“-Entwicklungsprojekte durch die Peach Property Group wird das Gebiet mit einer geplanten Parkanlage rund um den neu offengelegten Reidbach zusätzlich aufgewertet.

Eckdaten „Mews“:
Nutzung: Wohnen
Einheiten: 16 Wohnungen
Vermietbare Fläche: 1 100 m²
Sollmiete (netto, kalt) in TCHF: 270
Leerstand: 7,2 %
Bruttorendite: 3,9 %
Marktwert 31.12.2016: CHF 6,8 Mio.

Eckdaten „Gardens“:
Nutzung: Wohnen
Einheiten: 13 Wohnungen
Vermietbare Fläche: 769 m²
Sollmiete (netto, kalt) in TCHF: 195
Leerstand: 8,3 %
Bruttorendite: 3,4 %
Marktwert 31.12.2016: CHF 5,5 Mio.

Portfolio Munster

Gartensiedlung in der Lüneburger Heide.

Standort
Munster, Niedersachsen, Deutschland

Gebäude
Das Portfolio umfasst 376 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von knapp 26 000 m². Die Wohnungen befinden sich in meist zwei- bis viergeschossigen Gebäuden mit Baujahr 1959 (ein Gebäude wurde 1967 erstellt). Alle Wohnungen verfügen über Balkone, zu den Erdgeschosswohnungen gehören Gärten. Zwischen den einzelnen Objekten befinden sich grosszügige Grünflächen und Spielmöglichkeiten für Kinder.

Umgebung
Die Wohnimmobilien liegen in Munster in der Lüneburger Heide und befinden sich somit im Einzugsgebiet der beiden Grossstädte Hamburg und Hannover.

Eckdaten
Nutzung: Wohnen
Einheiten: 376 Wohnungen
Vermietbare Fläche: 25 759 m²
Sollmiete (netto, kalt) in TCHF: 1 494
Leerstand: 6,4 %
Bruttorendite: 8,0 %
Marktwert 31.12.2016: CHF 18,1 Mio.

www.heidewohnen.de

Portfolio Erkrath Wohnen

Zentrumsquartier in Erkrath-Hochdahl bei Düsseldorf.

Standort
Erkrath, Nordrhein-Westfalen, Deutschland

Gebäude
Das Portfolio setzt sich aus 142 Wohnungen mit einer vermietbaren Wohnfläche von 10 375 m² zusammen. Das Objekt ist zentral um den neu gestalteten Marktplatz in Hochdahl, dem grössten Stadtteil von Erkrath, angelegt.

Umgebung
Die Immobilien liegen im Zentrum von Erkrath, zwölf Kilometer östlich von Düsseldorf. Mit eigenen Autobahn- und S-Bahn-Anschlüssen verfügt der Standort über eine sehr gute Verkehrsanbindung.

Eckdaten „Erkrath Wohnen“
Nutzung: Wohnen & Gewerbe
Einheiten: 142 Wohnungen plus Gewerbe
Vermietbare Fläche Wohnen: 10 375 m²
Vermietbare Fläche Gewerbe: 2 680 m²
Sollmiete (netto, kalt) in TCHF: 1 249
Leerstand: 5,3 %
Bruttorendite: 5,8 %
Marktwert 31.12.2016: CHF 21,0 Mio.

Portfolio Dortmund

Zwei historische Liegenschaften in der Innenstadt von Dortmund. Ehemalige Hoesch-Zentrale in Dortmund.

Standort
Dortmund, Nordrhein-Westfalen, Deutschland

Gebäude
Das Hauptgebäude – der ehemalige Hauptsitz der Hoesch-Union – befindet sich an der Rheinischen Strasse 173 in Dortmund und wurde zwischen 1916 und 1922 errichtet. Das denkmalgeschützte Gebäude im imposanten neoklassizistischen Stil hat eine vermietbare Fläche von 12 772 m².
Die Peach Property Group plant, die Rheinische Strasse 173 unter Wahrung der historischen und denkmalgeschützten Bausubstanz in ein 4-Sterne-Hotel umzubauen. Die notwendige Baubewilligung wurde von den zuständigen Behörden 2015 erteilt. Im Juli des Berichtsjahres schloss die Gruppe mit der NOVUM Hotel Group einen Pachtvertrag über 20 Jahre ab. NOVUM wird ab 2019 das Hotel mit 210 Zimmern und einer Fläche von rund 15 500 m² (Bruttogeschossfläche - BGF) unter der Marke „NOVUM Select“ betreiben.

Das zweite Gebäude befindet sich an der Rheinischen Strasse 167-171 in Dortmund und umfasst 3 043 m² Mietfläche.

Umgebung
Die Immobilien befinden sich an zentraler Lage in Dortmund, unweit des Kulturzentrums „U“ im pulsierenden Dortmunder Unionviertel, das in den kommenden Jahren einen umfassenden Stadtumbau erfahren wird und damit hohes Standortpotenzial hat.

Eckdaten Rheinische Strasse 167-171
Nutzung: Büro & Gewerbe
Vermietbare Fläche: 3 043 m²
Sollmiete (netto, kalt) in TCHF: 223
Leerstand: 17,6 %
Bruttorendite: 11,6 %
Marktwert 31.12.2016: CHF 1,7 Mio.

Eckdaten Rheinische Strasse 173
Nutzung: Büro & Gewerbe
Vermietbare Fläche: 12 772 m²
Sollmiete (netto, kalt): n.a.
Leerstand: n.a.
Bruttorendite: n.a.
Marktwert 31.12.2016: CHF 5,9 Mio.

Portfolio Nordhessen

Wohnimmobilien-Portfolio in Nordhessen.

Standort
Region Kassel in Hessen, Deutschland

Gebäude
Portfolio mit insgesamt 336 Wohnungen, verteilt auf drei Standorte. Die Gebäude umfassen eine vermietbare Fläche von knapp 23 000 m² und befinden sich in einem guten baulichen Zustand. Die Peach Property Group hat im Berichtsjahr den Leerstand von 25,9 Prozent auf 14,7 Prozent verringert. Im Jahresdurchschnitt 2016 ergibt sich ein Leerstand von 16,6 Prozent. Weitere sukzessive Wohnungssanierungen sind bei diesem Portfolio geplant und eine weitere Leerstandsreduzierung wird erwartet.

Umgebung
Die Wohnimmobilien liegen im Einzugsgebiet der Stadt Kassel und verfügen über eine gute Infrastruktur.

Eckdaten „Portfolio Nordhessen“
Nutzung: Wohnen
Einheiten: 336 Wohnungen
Vermietbare Fläche: 22 860 m²
Sollmiete (netto, kalt) in TCHF: 1 217
Leerstand: 16,6 %
Bruttorendite: 8,1 %
Marktwert 31.12.2016: CHF 13,4 Mio.

www.waldhessen-wohnen.de

Hotel Bad Reichenhall

Ehemaliges Hotel mit 82 Zimmern.

Standort
Bad Reichenhall, Bayern, Deutschland

Gebäude
Das ehemalige Panoramahotel in Bad Reichenhall wurde 2014 erworben und in das Bestandsportfolio übernommen. Das Gebäude mit 82 Gästezimmern auf einer vermietbaren Gesamtfläche von 6 787 m² soll im Rahmen der Ausrichtung auf den wohnwirtschaftlichen Bereich veräussert werden.

Umgebung
Das Hotel befindet sich an attraktiver Lage im Berchtesgadener Land. Bad Reichenhall ist ein beliebter Kurort und verfügt über Solequellen und Thermalbäder.

Eckdaten „Bad Reichenhall“
Nutzung: Büro & Gewerbe
Vermietbare Fläche: 6 787 m²
Sollmiete (netto, kalt): n.a.
Leerstand: n.a.
Bruttorendite: n.a.
Marktwert 31.12.2016: CHF 1,4 Mio.

Portfolio Neukirchen-Vluyn

Wohnimmobilien-Portfolio in Nordrhein-Westfalen.

Standort
Neukirchen-Vluyn, Nordrhein-Westfalen, Deutschland

Gebäude
Portfolio mit insgesamt 567 Wohnungen, verteilt auf zwei Standorte. Die Gebäude umfassen eine vermietbare Fläche von knapp 38 000 m². Die Peach Property Group plant eine schrittweise Modernisierung der Wohnungen, um den Wert zu steigern und den Leerstand zu reduzieren. Die Liegenschaften wurden in zwei Teilportfolien aufgeteilt: „Neukirchen L“, und „Neukirchen S“. Die zweite Phase der Sanierungen im Südportfolio von „Neukirchen L“ mit 50 Wohnungen wurde in 2016 abgeschlossen und die Sanierungen der Aussenanlagen, der Spielplätze sowie der Fassaden fertiggestellt. Bis zum Jahresende 2016 konnten sämtliche sanierten Wohnungen im Südportfolio vermietet werden. Ein erstes Sanierungspaket mit weiteren knapp 20 Wohnungen für den Nordteil wurde Ende 2016 angestossen und wird bis Ende des ersten Quartals 2017 realisiert.

Umgebung
Die Wohnimmobilien liegen im Düsseldorfer Umland und verfügen über eine gute Infrastruktur.

Eckdaten „Portfolio Neukirchen L“
Nutzung: Wohnen
Einheiten: 513 Wohnungen
Vermietbare Fläche: 34 440 m²
Sollmiete (netto, kalt) in TCHF: 2 244
Leerstand: 64,9 %
Bruttorendite: 4,0 %
Marktwert 31.12.2016: CHF 20,4 Mio.

Eckdaten „Portfolio Neukirchen S“
Nutzung: Wohnen
Einheiten: 54 Wohnungen
Vermietbare Fläche: 3 130 m²
Sollmiete (netto, kalt) in TCHF: 183
Leerstand: 9,9 %
Bruttorendite: 9,5 %
Marktwert 31.12.2016: CHF 1,8 Mio.

www.neues-wohnen-vluyn.de

Portfolio Rheinland

Wohnen und Gewerbe in Düsseldorf und Umland.

Standort
Region Düsseldorf, Nordrhein-Westfalen, Deutschland

Gebäude
Das Portfolio setzt sich aus mehreren Gebäuden zusammen, die 381 Wohneinheiten und 44 Gewerbeeinheiten umfassen. Die vermietbare Wohnfläche beläuft sich insgesamt auf knapp 24 000 m². Durch ein aktives Asset Management und gezielte Investitionen in die Objekte sollen die Leerstände zeitnah reduziert werden. Die Immobilien befinden sich in einem guten baulichen Zustand.

Umgebung
Die Wohn- und Gewerbeimmobilien befinden sich in Düsseldorf und der näheren Umgebung.

Eckdaten „Portfolio Rheinland“
Nutzung: Wohnen & Gewerbe
Einheiten: 381 Wohnungen plus Gewerbe
Vermietbare Fläche Wohnen: Wohnen: 23 520 m²
Vermietbare Fläche Gewerbe & Büro: 5 145 m²
Sollmiete (netto kalt) in TCHF: 2 532
Leerstand: 18,0 %
Bruttorendite: 6,0 %
Marktwert 31.12.2016: CHF 39,0 Mio.

Portfolio Eschwege

Wohnungen in Nordhessen.

Standort
Eschwege, Hessen, Deutschland

Gebäude
Das Portfolio umfasst 116 Wohnungen mit einer vermietbaren Fläche von gut 8 300 m². Die in 2016 erworbenen Wohnungen befinden sich in einem sehr guten baulichen Zustand, sodass kurz- und mittelfristig keine Investitionen nötig sind. Es sind nahezu alle Wohnungen vermietet.

Umgebung
Die Wohnungen befinden sich in Eschwege, südlich von Kassel und ergänzen das Wohnungsportfolio in Nordhessen.

Eckdaten „Portfolio Eschwege“
Nutzung: Wohnen
Einheiten: 116 Wohnungen
Vermietbare Fläche: 8 309 m²
Sollmiete (netto, kalt) in TCHF: 580
Leerstand: 5,4 %
Bruttorendite: 7,3 %
Marktwert 31.12.2016: CHF 7,8 Mio.

Portfolio Fassberg

Ergänzung zum Portfolio in Munster; Wohn- und Gewerbeimmobilien.

Standort
Fassberg, Niedersachsen, Deutschland

Gebäude
Dieses Wohnportfolio besteht insgesamt aus 287 Wohnungen und drei Gewerbeeinheiten. Die vermietbare Gesamtfläche beträgt knapp 20 000 m². Um den Leerstand, der beim Kauf des Portfolios bei über 50 Prozent lag, deutlich zu verringern, wird das Portfolio nachhaltig revitalisiert. Die Wohnanlage mit Ensemble-Schutz verfügt über attraktive Aussenbereiche.

Umgebung
Die zentral gelegene Wohnanlage befindet sich nur wenige Kilometer entfernt vom Portfolio Munster in der „Lüneburger Heide“ in Niedersachsen.

Eckdaten „Portfolio Fassberg“
Nutzung: Wohnen & Gewerbe
Einheiten: 287 Wohnungen plus Gewerbe
Vermietbare Fläche Wohnen: 19 445 m²
Vermietbare Fläche Gewerbe & Büro: 288 m²
Sollmiete (netto, kalt) in TCHF: 1 116
Leerstand: 53,7 %
Bruttorendite: 7,3 %
Marktwert 31.12.2016: CHF 8,9 Mio.

Kaiserslautern

Wohnportfolio mit Gewerbeeinheiten in Kaiserslautern.

Standort
Kaiserslautern, Rheinland-Pfalz, Deutschland

Gebäude
Das Portfolio umfasst insgesamt 895 Wohnungen und 10 Gewerbeeinheiten mit einer vermietbaren Gesamtfläche von knapp 63 000 m². Die Wohn- und Gewerbeeinheiten sind in einem guten baulichen Zustand und verteilen sich auf insgesamt 12 Standorte in Kaiserslautern. Mit einer Leerstandsquote von unter fünf Prozent ist nahezu eine Vollvermietung gegeben.
Das Portfolio unterteilt sich in „Portfolio Kaiserslautern I“, das 31 Wohnungen umfasst, und in „Portfolio Kaiserslautern II“, das deutlich grössere Portfolio mit 864 Wohnungen.

Umgebung
Das Wohnportfolio erstreckt sich über 12 Standorte in Kaiserslautern.

Eckdaten „Portfolio Kaiserslautern I“
Nutzung: Wohnen & Gewerbe
Einheiten: 31 Wohnungen plus Gewerbe
Vermietbare Fläche Wohnen: 2 344 m²
Vermietbare Fläche Gewerbe & Büro: 1 773 m²
Sollmiete (netto, kalt) in TCHF: 353
Leerstand: 24,8 %
Bruttorendite: 6,3 %
Marktwert 31.12.2016: CHF 4,7 Mio.

Eckdaten „Portfolio Kaiserslautern II“
Nutzung: Wohnen & Gewerbe
Einheiten: 864 Wohnungen plus Gewerbe
Vermietbare Fläche Wohnen: 58 472 m²
Vermietbare Fläche Gewerbe & Büro: 248 m²
Sollmiete (netto, kalt) in TCHF: 4 008
Leerstand: 4,8 %
Bruttorendite: 7,2 %
Marktwert 31.12.2016: CHF 60,0 Mio.

Entwicklungsliegenschaften

Living 108, Berlin

Wollerau Park

Projekt in der Schweiz, unterteilt in „Wollerau Lofts“ und „Wollerau Residenzen“, mit Eigentumswohnungen und Gewerbeeinheiten.

Standort
Wollerau, Kanton Schwyz, Schweiz

Gebäude
In Wollerau realisiert die Peach Property Group eine parkähnliche Bebauung mit insgesamt 46 Wohnungen und 10 Gewerbeeinheiten. Das Projekt ist in zwei Teilbereiche unterteilt. Mit „Wollerau Lofts“ und „Wollerau Residenzen“ baut die Gruppe neue attraktive Lofts und Wohnungen im mittleren Preissegment.

Umgebung
Das Projekt entsteht an zentraler Lage in der Gemeinde Wollerau unweit von Zürich und wird nach Fertigstellung in eine attraktive Parklandschaft eingebettet sein.

Baufortschritt
Baubeginn (Rückbau der Altliegenschaften) war im Februar bzw. im April 2016. Bis zum Ende 2016 waren für die Teilprojekte bereits 52 Prozent bzw. 64 Prozent beurkundet und 14 Prozent reserviert. Mit der Fertigstellung rechnet die Peach Property Group Anfang 2018.

Eckdaten „Wollerau Lofts“
Nutzung: Wohnen & Gewerbe
Einheiten Wohnen: 20
Einheiten Gewerbe: 6
Verkaufbare Fläche Wohnen: 3 654 m²
Verkaufbare Fläche Gewerbe: 965 m²
Vertriebsvolumen: CHF 48,2 Mio.
Vertriebsstand – beurkundet: 52,0 %
Vertriebsstand – reserviert: 0,0 %
Fertigstellung: Q1 2018
Status: in Bau
Marktwert 31.12.2016: CHF 29,9 Mio.

Eckdaten „Wollerau Residenzen“
Nutzung: Wohnen & Gewerbe
Einheiten Wohnen: 26
Einheiten Gewerbe: 4
Verkaufbare Fläche Wohnen: 3 230 m²
Verkaufbare Fläche Gewerbe: 540 m²
Vertriebsvolumen: CHF 41,3 Mio.
Vertriebsstand - beurkundet: 64,0 %
Vertriebsstand – reserviert: 14,0 %
Fertigstellung: Q1 2018
Status: in Bau
Marktwert 31.12.2016: CHF 26,5 Mio.

Aquatica, Kölla, Mansion

Projekt mit Eigentumswohnungen in drei individuellen Gebäudekörpern mit direktem Seezugang, das die historische Bausubstanz mit neuen Elementen verbindet.

Standort
Wädenswil, Kanton Zürich, Schweiz

Gebäude
Das Projekt „Aquatica, Kölla, Mansion“ besteht aus zwei Neubauten und drei inventarisierten Umbauobjekten. Die gesamte Wohnfläche des Projekts entspricht 4 871 m². Insgesamt sind 40 Wohneinheiten in Planung.

Umgebung
Alle fünf Gebäude liegen auf der Giessen-Halbinsel in Wädenswil direkt am Wasser. Das Wahrzeichen bildet das 1920 vom Schweizer Architekten Albert Kölla entworfene ehemalige Fabrikgebäude. Die Peach Property Group hat das Gebäude-Ensemble so gestaltet, dass alte und neue Architektur eine harmonische Einheit bilden.

Projektstatus
Die Baueingabe ist für das erste Halbjahr 2017 vorgesehen.

Eckdaten
Nutzung: Wohnen
Einheiten: 40
Verkaufbare Fläche: 4 871 m²
Vertriebsvolumen: CHF 71,6 Mio.
Vertriebsstand: n.a.
Fertigstellung: n.a.
Status: In Planung
Marktwert 31.12.2016: CHF 30,3 Mio.

Dockside

Loftartige Räume mit Industriecharakter im historischen „Dockside“-Gebäude in Wädenswil.

Standort
Wädenswil, Kanton Zürich, Schweiz

Gebäude
Beim „Dockside“-Gebäude ist eine verkaufbare Fläche von insgesamt rund 4 700 m² geplant, unterteilt in Lofts mit hybrider Nutzungsmöglichkeit und Verkaufsräumlichkeiten im Erdgeschoss.

Umgebung
Das „Dockside“-Gebäude zählt zu den markantesten historischen Gebäuden in Wädenswil. 1905 gebaut, bildet es mit dem ehemaligen Kesselhaus und Backsteinkamin das Kernstück des Giessen-Areals. Es verfügt über weite, vier Meter hohe Räume mit offenen Grundrissen und grossen Fenstern.

Projektstatus
Eine Baueingabe ist für das erste Halbjahr 2017 vorgesehen.

Eckdaten
Nutzung: Wohnen & Gewerbe
Einheiten: 18 Wohneinheiten und Gewerbeflächen
Verkaufbare Fläche Wohnen: 2 414 m²
Verkaufbare Fläche Gewerbe: 2 288 m²
Vertriebsvolumen: CHF 37,2 Mio.
Vertriebsstand: n.a.
Fertigstellung: n.a.
Status: In Planung
Marktwert 31.12.2016: CHF 6,5 Mio.

Seelofts Rorschach

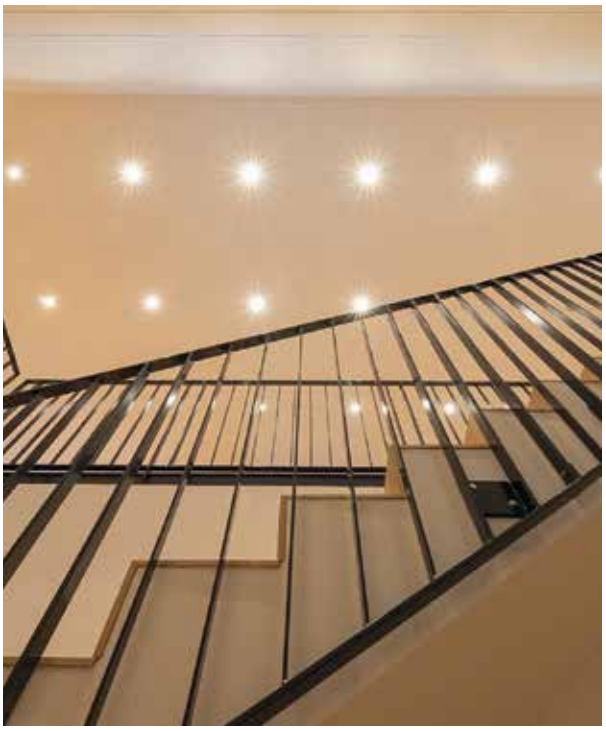
Vier hochwertige und grosszügige Loftwohnungen in Rorschach am Bodensee.

Standort
Rorschach, Kanton St. Gallen, Schweiz

Gebäude
Vier aufwendig modernisierte, weiträumige Eigentumswohnungen mit industriellem Charme, modernem, offenem Design und grossen Fensterflächen. Die verkaufbare Fläche liegt insgesamt bei 971 m².

Umgebung
Die Loftwohnungen liegen direkt an der Hafenpromenade von Rorschach am Bodensee mit einmaligem und unverbaubarem Blick auf die Seepromenade und den Bodensee. Die Wohnungen befinden sich an zentraler Lage unweit von der Stadt St. Gallen in der Schweiz.

Eckdaten „Seelofts Rorschach“
Nutzung: Wohnen
Einheiten: 4, davon noch 2 in Bestand
Verkaufbare Fläche: 971 m²
Verbleibendes Vertriebsvolumen: CHF 1,9 Mio.
Vertriebsstand – beurkundet: 51,0 %
Vertriebsstand – reserviert: 49,0 %
Fertigstellung: Q2 2014
Status: Fertig erstellt
Marktwert verbleibende Einheiten 31.12.2016:
CHF 1,9 Mio.



yoo berlin

95 Luxus-Wohnungen und 3 Gewerbeeinheiten an historischer Lage direkt an der Spree in Berlin-Mitte in Kooperation mit dem Designer Philippe Starck. Auszeichnung mit mehreren European Property Awards in London.

Standort
Berlin, Deutschland

Gebäude
Das Gebäude von „yoo berlin“ ist ein zehngeschossiger Solitär. Das Objekt umfasst eine verkaufbare Fläche von rund 12 800 m². Die insgesamt 95 Wohneinheiten haben Flächen von 60 bis 283 m², unterteilt in sechs unterschiedliche Wohnkonzepte und vier Ausstattungslinien (Classic, Minimal, Nature, Culture). Das Innendesign der Wohnungen wurde unter der Creative Direction des Stardesigners Philippe Starck gestaltet. Den Bewohnern werden hier exklusive Vorzüge geboten, wie zum Beispiel eine stilvolle Lobby mit Concierge-Service sowie ein privater Wellness- und Spa-Bereich mit Bar und Café.

Umgebung
Das Projekt befindet sich auf historischem Grund direkt an der Spree, neben dem Berliner Ensemble am Bertolt-Brecht-Platz, in unmittelbarer Nähe zur Friedrichstrasse in Berlin-Mitte. Mit der traditionsreichen Adresse „Am Zirkus 1“ übernimmt „yoo berlin“ die Hausanschrift, an der einst das Theater von Max Reinhardt und danach der alte Friedrichstadtpalast zu finden waren.

Status
92 Prozent der Einheiten sind beurkundet. 4 Wohnungen (davon eine reserviert) befanden sich zum 31. Dezember 2016 noch im Portfolio der Peach Property Group.

Eckdaten
Nutzung: Wohnen & Gewerbe
Einheiten Wohnen: 95, davon 4 noch in Bestand
Einheiten Gewerbe: 3
Verkaufbare Fläche Wohnen: 12 269 m²
Verkaufbare Fläche Gewerbe: 531 m²
Verbleibendes Vertriebsvolumen: CHF 6,6 Mio.
Vertriebsstand – beurkundet: 92,0 %
Vertriebsstand – reserviert: 1,5 %
Marktwert verbleibende Einheiten 31.12.2016:
CHF 6,6 Mio.
Status: Fertig erstellt

www.yooberlin.com

Living 108

128 hochwertige Eigentumswohnungen in Berlin-Mitte, in unmittelbarer Nähe zum Neubau des Bundesnachrichtendienstes (BND).

Standort
Berlin, Deutschland

Gebäude
Das Gebäude von „Living 108“ befindet sich an zentraler Lage im Herzen von Berlin, an der Chausseestrasse als Verlängerung der renommierten Friedrichstrasse. Es entstanden 128 Einheiten mit Flächen von 30 m² bis 130 m². Die moderne, offene Architektur, der nachhaltige Einsatz hochwertiger Materialien in allen Bereichen, die gepflegte Garten- und Hofgestaltung sowie der private Fitnessbereich – all das macht die „Living 108“-Suites zu einem exklusiven Wohntraum.

Umgebung
Das Projekt liegt in unmittelbarer Nähe zum Neubau des Bundesnachrichtendienstes (BND). Hervorzuheben ist die zentrale Lage an der Chausseestrasse 108/109 und die günstige Verkehrsanbindung. Der Berliner Hauptbahnhof ist in rund zehn Gehminuten erreichbar und die U-Bahnstation „Naturkundemuseum“ befindet sich unmittelbar vor dem Objekt.

Status
Alle 128 neu erstellten Wohnungen sowie sämtliche Gewerbeeinheiten wurden an die neuen Eigentümer übergeben. Die Mängelbeseitigungen wurden planmässig abgeschlossen.

Eckdaten
Nutzung: Wohnen & Gewerbe
Einheiten Wohnen: 128
Einheiten Gewerbe: 3
Verkaufbare Fläche Wohnen: 7 278 m²
Verkaufbare Fläche Gewerbe: 291 m²
Verbleibendes Vertriebsvolumen:
Vollständig abverkauft
Marktwert verbleibende Einheiten 31.12.2016:
Vollständig abverkauft
Status: Fertig erstellt

www.livingsuites.de

Harvestehuder Weg 36

Architektonisch und städtebaulich bedeutsames Projekt an bester Adresse Hamburgs, hochwertiges Wohnen in unvergleichlicher Lage am Harvestehuder Weg 36 direkt an der Aussenalster.

Standort
Hamburg, Deutschland

Gebäude
Das Gesamtprojekt umfasst 44 Wohneinheiten mit einer verkaufbaren Fläche von 7 245 m². Das Projekt besticht durch attraktive, zwischen drei und vier Meter hohe Wohnräume, eine hochwertige Innenausstattung sowie grosse Fensterflächen mit Aussicht auf die Alster oder die Parklandschaft. Zu den Annehmlichkeiten gehören ebenso ein eigener Fitness- und Spa-Bereich und Tiefgaragenplätze, teilweise mit direktem Zugang per Aufzug zu den Wohnungen.

Umgebung
Das Projekt fasziniert durch eine unvergleichliche Lage an der Aussenalster, in einer traditionellen Hamburger Villengegend. Die Gebäude sind von einer grosszügigen Parkanlage umgeben.

Status
Bis auf eine Wohnung sind alle Einheiten verkauft und den Eigentümern übergeben.

Eckdaten
Nutzung: Wohnen
Einheiten: 44, davon 1 noch im Bestand
Verkaufbare Fläche: 7 245 m²
Verbleibendes Vertriebsvolumen: CHF 0,9 Mio.
Vertriebsstand – beurkundet: 99,0 %
Marktwert verbleibende Einheiten 31.12.2016:
CHF 0,9 Mio.
Status: Fertig erstellt

www.harvestehuderweg36.de

Corporate Governance

Teil 1 Corporate Governance Bericht

57 Konzernstruktur und Aktionariat
64 Kapitalstruktur
67 Verwaltungsrat
73 Geschäftsleitung
75 Mitwirkungsrechte der Aktionäre
77 Kontrollwechsel und Abwehrmassnahmen
78 Revisionsstelle
79 Informationspolitik

Teil 2 Vergütungsbericht

80 Einleitung
82 Vergütungspolitik und Prinzipien der Entschädigung
83 Zuständigkeiten und Festsetzungsverfahren
86 Elemente der Vergütung des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung
88 Vergütungen für das Geschäftsjahr 2016
94 Aktienbesitz und Optionen von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung
96 Bericht der Revisionsstelle zum Vergütungsbericht der Peach Property Group AG

Corporate **Governance**

Die Struktur des Corporate Governance- und Vergütungsberichts orientiert sich insbesondere an der Richtlinie betreffend Informationen zur Corporate Governance (RLCG) von SIX Swiss Exchange Regulation sowie an den Bestimmungen der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV).

Dieser Bericht beschreibt im ersten Teil die Grundsätze der Organisation, Führung und Kontrolle der Peach Property Group AG, wie sie in den Gesellschaftsstatuten und im Organisationsreglement festgehalten sind.

Der Vergütungsbericht im zweiten Teil enthält Angaben zur Vergütung an die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung.

Die Statuten und die Reglemente sind unter www.peachproperty.com im Bereich «Investor Relations», «Corporate Governance» unter «Statuten & Reglemente» online verfügbar.

Teil 1 **Corporate Governance Bericht**

1. Konzernstruktur und Aktionariat

1.1 Konzernstruktur

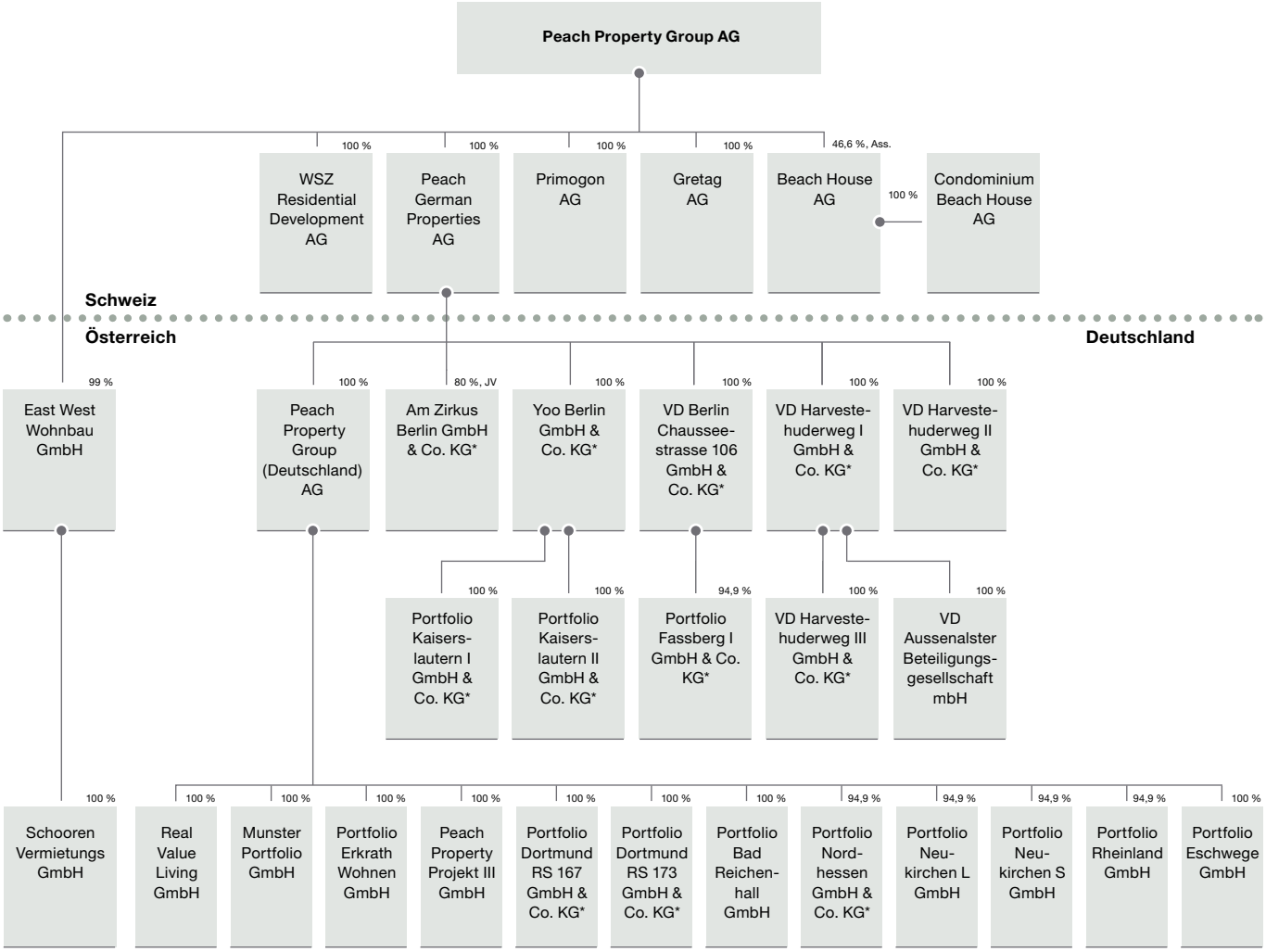
Die Peach Property Group AG, Seestrasse 346, 8038 Zürich, ist als Aktiengesellschaft nach schweizerischem Recht organisiert und hält als Holding-Gesellschaft direkt und indirekt alle Gesellschaften der Gruppe. Die Peach Property Group AG ist seit dem 12. November 2010 an der SIX Swiss Exchange in Zürich kotiert.

Kotierte Holdinggesellschaft	
Firma	Peach Property Group AG
Sitz	8038 Zürich
Kotierung	SIX Swiss Exchange, Zürich
Börsenkapitalisierung per 31. Dezember 2016	TCHF 78 372
Symbol	PEAN
Valor	11 853 036
ISIN	CH 0118530366

Bei sämtlichen Beteiligungen der Peach Property Group AG handelt es sich um nicht kotierte Gesellschaften.

Um die Steuer- und Finanzierungsstrukturen der Gruppe zu optimieren, nutzt die Gesellschaft für die Realisierung ihrer Projekte regelmässig dedizierte Zweckgesellschaften. Aufgrund dieser Strategie verfügt die Gesellschaft über eine grosse Anzahl direkter und indirekter Tochtergesellschaften.

Per 31. Dezember 2016 weist die Peach Gruppe die nachfolgende Struktur und aufgeführten Beteiligungsverhältnisse auf.



* Die jeweiligen Kommanditär-GmbHs zu den GmbH & Co KGs werden aus Gründen der Übersichtlichkeit nicht dargestellt. Dabei handelt es sich um folgende Gesellschaften: Yoo Berlin Verwaltung GmbH, VD Berlin Chausseestrassse 106 Verwaltungsgesellschaft mbH, Yoo Düsseldorf Verwaltungs GmbH, Vivacon Development Harvestuderweg I Verwaltungs GmbH, Vivacon Development Harvestuderweg II Verwaltungs GmbH, Am Zirkus 1 Berlin Verwaltungsgesellschaft mbH und Portfolio Dortmund Verwaltungs GmbH.

Muttergesellschaft

Firma	Sitz	Land	Geschäftstätigkeit	Währung	Grundkapital
Peach Property Group AG	Zürich	Schweiz	Dienstleistungs- und Beteiligungsgesellschaft	CHF	4 991 923

Gruppengesellschaften

Firma	Sitz	Land	Geschäftstätigkeit	Währung	Grundkapital	Beteiligungsquote in % an der Gruppengesellschaft (direkt/indirekt)
Peach German Properties AG	Stansstad	Schweiz	Beteiligungsgesellschaft	CHF	100 000	100,0
WSZ Residential Development AG	Sarnen	Schweiz	Projektgesellschaft „Wollerau Park“	CHF	100 000	100,0
Primogon AG	Zürich	Schweiz	Dienstleistungsgesellschaft	CHF	150 000	100,0
Gretag AG	Regensdorf	Schweiz	Projektgesellschaft „Giessen Areal“	CHF	500 000	100,0
East West Wohnbau GmbH	Innsbruck	Österreich	Projektgesellschaft „Schooren des Alpes“	EUR	35 500[1]	99,0
Schooren Vermietungs GmbH	Innsbruck	Österreich	Gesellschaft für Vermietung	EUR	35 000	99,0
Peach Property Group (Deutschland) AG	Köln	Deutschland	Dienstleistungs- und Beteiligungsgesellschaft	EUR	5 000 000	100,0
Yoo Berlin Verwaltung GmbH	Köln	Deutschland	Komplementärin von Yoo Berlin GmbH & Co. KG	EUR	25 000	100,0
Yoo Berlin GmbH & Co. KG	Köln	Deutschland	Beteiligungsgesellschaft und Projektgesellschaft „yoo berlin“	EUR	1 000	100,0
VD Berlin Chausseestrasse 106 Verwaltungsgesellschaft mbH	Köln	Deutschland	Komplementärin von VD Berlin Chausseestrasse 106 GmbH & Co. KG und Portfolio Fassberg I GmbH & Co. KG	EUR	25 000	100,0
VD Berlin Chausseestrasse 106 GmbH & Co. KG	Köln	Deutschland	Beteiligungsgesellschaft und Projektgesellschaft „Living 106“	EUR	1 000	100,0
Portfolio Fassberg I GmbH & Co. KG	Köln	Deutschland	Projektgesellschaft „Portfolio Fassberg“	EUR	50 000	94,9
Yoo Düsseldorf Verwaltungs GmbH	Köln	Deutschland	Komplementärin von Portfolio Kaiserslautern I GmbH & Co. KG, Portfolio Kaiserslautern II GmbH & Co. KG und Portfolio Nordhessen GmbH & Co. KG	EUR	25 000	100,0
Portfolio Kaiserslautern I GmbH & Co. KG	Köln	Deutschland	Projektgesellschaft „Portfolio Kaiserslautern I“	EUR	1 000 000	100,0
Portfolio Kaiserslautern II GmbH & Co. KG	Köln	Deutschland	Projektgesellschaft „Portfolio Kaiserslautern II“	EUR	1 000	100,0
Vivacon Development Harvestehuder Weg I Verwaltungs GmbH	Köln	Deutschland	Komplementärin von Vivacon Development Harvestehuder Weg I GmbH & Co. KG und Vivacon Development Harvestehuder Weg III GmbH & Co. KG	EUR	25 000	100,0
Vivacon Development Harvestehuder Weg II Verwaltungs GmbH	Köln	Deutschland	Komplementärin von Vivacon Development Harvestehuder Weg II GmbH & Co. KG	EUR	25 000	100,0
Vivacon Development Harvestehuder Weg I GmbH & Co. KG	Köln	Deutschland	Beteiligungsgesellschaft	EUR	1 000	100,0
Vivacon Development Harvestehuder Weg II GmbH & Co. KG	Köln	Deutschland	Projektgesellschaft „A43“, Hamburg	EUR	1 000	100,0
Vivacon Development Harvestehuder Weg III GmbH & Co. KG	Köln	Deutschland	Projektgesellschaft „H36“, Hamburg	EUR	25 000	100,0

Gruppengesellschaften

Firma	Sitz	Land	Geschäftstätigkeit	Währung	Grundkapital	Beteiligungsquote in % an der Gruppengesellschaft (direkt/indirekt)
VD Aussenalster Beteiligungsgesellschaft mbH	Hamburg	Deutschland	Beteiligungs- und Finanzierungsgesellschaft	EUR	25 000	100,0
Real Value Living GmbH	Köln	Deutschland	Vertriebsgesellschaft	EUR	25 000	100,0
Munster Portfolio GmbH	Köln	Deutschland	Projektgesellschaft „Portfolio Munster“	EUR	25 000	100,0
Portfolio Erkrath Wohnen GmbH	Köln	Deutschland	Projektgesellschaft „Portfolio Erkrath Wohnen“	EUR	25 000	100,0
Peach Property Projekt III GmbH	Köln	Deutschland	Projektgesellschaft „Living 108“, Berlin	EUR	25 000	100,0
Portfolio Dortmund Verwaltungs GmbH	Köln	Deutschland	Komplementärin von Portfolio Dortmund RS 167 GmbH & Co. KG und Portfolio Dortmund RS 173 GmbH & Co. KG	EUR	25 000	100,0
Portfolio Dortmund RS 167 GmbH & Co. KG	Köln	Deutschland	Projektgesellschaft „Rheinische Str. 167“	EUR	1 000	100,0
Portfolio Dortmund RS 173 GmbH & Co. KG	Köln	Deutschland	Projektgesellschaft „Rheinische Str. 173“	EUR	1 000	100,0
Portfolio Bad Reichenhall GmbH	Köln	Deutschland	Projektgesellschaft „Portfolio Bad Reichenhall“	EUR	25 000	100,0
Portfolio Nordhessen GmbH & Co. KG	Köln	Deutschland	Projektgesellschaft „Portfolio Nordhessen“	EUR	1 000	94,9
Portfolio Neukirchen L GmbH	Köln	Deutschland	Projektgesellschaft „Portfolio Neukirchen L“	EUR	25 000	94,9
Portfolio Neukirchen S GmbH	Köln	Deutschland	Projektgesellschaft „Portfolio Neukirchen S“	EUR	25 000	94,9
Portfolio Rheinland GmbH	Köln	Deutschland	Projektgesellschaft „Portfolio Rheinland“	EUR	25 000	94,9
Portfolio Eschwege GmbH	Köln	Deutschland	Projektgesellschaft „Portfolio Eschwege“	EUR	25 000	100,0

[1] zu 50 % einbezahlt.

Joint Ventures

Firma	Sitz	Land	Geschäftstätigkeit	Währung	Grundkapital	Beteiligungsquote in % an Gesellschaft des JVs [2] (direkt/indirekt)
Am Zirkus 1 Berlin Verwaltungsgesellschaft mbH	Köln	Deutschland	Komplementärin von Am Zirkus 1 Berlin GmbH & Co. KG	EUR [1]	26 000	80,0
Am Zirkus 1 Berlin GmbH & Co. KG	Köln	Deutschland	Projektgesellschaft „Am Zirkus 1 Berlin“	EUR	51 129	80,0 [3]

[1] Kapital DEM 50 000 («DEM» steht für «Deutsche Mark», die ehemalige gesetzliche Währung Deutschlands. DEM 50 000 entsprechen ungefähr EUR 26 000).
[2] Am Zirkus 1 ist ein Joint Venture der Peach German Properties AG und der DSR Immobilien GmbH (früher Deutsche Immobilien AG) mit einer Gewinnaufteilung von 80/20 und Stimmrechten von 50/50.
[3] Die im Handelsregister festgehaltene Haftsumme entspricht nicht der Pflichteinlage der internen Partner gemäss Gesellschaftervertrag (EUR 40 903,35, Pflichteinlage).

Assoziierte Gesellschaften

Firma	Sitz	Land	Geschäftstätigkeit	Währung	Grundkapital	Beteiligungsquote in % an der assoziiert. Gesellschaft (direkt/indirekt)
Beach House AG	Wädenswil	Schweiz	Beteiligungsgesellschaft	CHF	100 000	46,6
Condominium Beach House AG [1]	Zürich	Schweiz	Projektgesellschaft „Peninsula Beach House“	CHF	100 000	46,6

[1] 100 % Tochtergesellschaft der Beach House AG.

Organisation

Verwaltungsrat der Peach Property Group AG

Der Verwaltungsrat der Gesellschaft besteht aus folgenden drei Mitgliedern:

Reto A. Garzetti Präsident des Verwaltungsrats	**Peter E. Bodmer** Mitglied des Verwaltungsrats	**Dr. Christian De Prati** Mitglied des Verwaltungsrats

Geschäftsleitung der Peach Property Group AG

Die Geschäftsleitung der Gesellschaft besteht seit dem 1. Mai 2016 [1] aus folgenden drei Mitgliedern:

Dr. Thomas Wolfensberger Chief Executive Officer	**Dr. Marcel Kucher** Chief Financial Officer	**Dr. Andreas Steinbauer** Head of Sales and Marketing

[1] Bernd Hasse (Managing Director Deutschland) schied per Ende April 2016 aus der Geschäftsleitung aus.

Führungsstruktur

Im Rahmen des gesetzlich und statutarisch Zulässigen hat der Verwaltungsrat die Geschäftsführung und die damit zusammenhängenden operativen Kompetenzen an die Geschäftsleitung übertragen.

Die operative Führungsstruktur der Peach Property Group fokussiert auf die wesentlichen Elemente der Wertschöpfungskette: (i) Akquisition, (ii) Asset Management und Vermietung, (iii) Verkauf und (iv) Investment Management. Darüber hinaus stellt die Abteilung Zentrale Dienste ihre Dienste quer über alle Elemente bereit.

(i) Die vom CEO geführte Akquisition beinhaltet die Identifikation und Akquisition neuer Bestandsimmobilien. In enger Zusammenarbeit mit dem Investment Management und dem Asset Management wird dabei eine Akquisitionspipeline entwickelt und die Selektion der besten Objekte durchgeführt. Die Abteilung Akquisition führt auch die Verhandlungen mit den Verkäufern und koordiniert die Due Diligence in enger Abstimmung mit Legal und Investment Management.

(ii) Das Asset Management umfasst das kaufmännische und das technische Asset Management sowie verstärkt auch die Vermietung der Bestandsimmobilien. Das Asset Management wird vom CFO geführt.

Beim kaufmännischen Asset Management geht es im Wesentlichen um die Festlegung der detaillierten Immobilienstrategie, die Auswahl und Führung der externen Property und Facility Manager, die Festlegung der gekoppelten Vermarktungs- und Sanierungsstrategie sowie die Sicherstellung der Einführung der spezifischen Tools und Prozesse der Peach Gruppe (z.B. CRM, Mieter-App etc.).

Das technische Asset Management umfasst die Festlegung, Vergabe und Steuerung grösserer Sanierungsmassnahmen in den Bestandsliegenschaften nach Auftrag durch das kaufmännische Asset Management. Während kleinere Sanierungsarbeiten meist über das externe Property Management vergeben und gesteuert werden, übernimmt das technische Asset Management die Vergabe und Steuerung von grösseren Sanierungsvolumen.

Im Berichtsjahr hat sich die Peach Property Group sowohl im Bereich Asset Management als auch Vermietungen personell verstärkt, mit dem Ziel, einen grösseren direkten Einfluss auf die Assets zu haben.

(iii) Für den Verkauf der Projekte (Einzelvertrieb der verbleibenden Entwicklungsliegenschaften) sowie für das Projektmarketing ist die Verkaufs- und Marketingabteilung verantwortlich. Sie untersteht dem Head of Sales and Marketing. Sie pflegt bestehende und neue Käufergruppen, unterstützt internationale Maklernetzwerke und hat eine starke Präsenz bei den jeweiligen Verkaufsobjekten. Darüber hinaus wird mit spezialisierten und etablierten Maklerhäusern zusammengearbeitet.

(iv) Zu den Aufgaben des dem CFO zugeteilten Investment Managements gehören das übergeordnete Portfoliomangement, die Strukturierung von An- und Verkäufen sowie die Finanzierung der Bestände und Projekte. Die Abteilung ist ebenfalls verantwortlich für die Objektbewertungen, für die Cashflow-Planungen und die Rentabilitätsberechnungen. Ebenfalls koordiniert sie auf Unternehmensstufe Finanzierungslösungen.

Die Abteilung Zentrale Dienste umfasst den Finanzbereich (Rechnungswesen, Controlling, Reporting), die Bereiche Steuern, Investor Relations, Human Resources, Legal sowie die Informationstechnologie. Um Erfahrungen über alle Bereiche und Firmen hinweg zu nutzen und somit Effizienzgewinne zu erzielen, werden diese Bereiche zentral durch den CFO geleitet.

1.2 Bedeutende Aktionäre

Folgende im Aktionärsregister eingetragene Aktionäre halten per 31. Dezember 2016 mehr als 3 % aller am 31. Dezember 2016 kotierten Aktien der Peach Property Group AG:

Aktionäre	Anzahl Aktien	in % aller Aktien
Dr. Thomas Wolfensberger	**872 659**	**17,48**
VAL Global Inc.	**324 227**	**6,50**
Nicole Kunz	**244 668**	**4,90**
LRI Invest SA	**214 922**	**4,31**
Helvetic Private Investments AG	**157 020**	**3,15**
Sonstige	3 178 427	63,66
Total ausgegebene Aktien	**4 991 923**	**100,00**

Lock-up-Vereinbarung
Per 31. Dezember 2016 bestanden keine Lock-up-Vereinbarungen.

Offenlegung von Beteiligungen
Nach den geltenden börsenrechtlichen Bestimmungen müssen Beteiligungen an Gesellschaften mit Sitz in der Schweiz, deren Aktien mindestens teilweise an der SIX Swiss Exchange kotiert sind, der entsprechenden Gesellschaft sowie der Offenlegungsstelle von SIX Swiss Exchange gemeldet werden, wenn damit bestimmte Schwellenwerte über- oder unterschritten oder erreicht werden. Die Schwellenwerte sind 3 %, 5 %, 10 %, 15 %, 20 %, 25 %, 33⅓ %, 50 % und 66⅔ % der Stimmrechte. Nach Erhalt einer solchen Mitteilung muss die Gesellschaft die Öffentlichkeit über diese Veränderung des Aktienbesitzes informieren.

Meldungen betreffend die bedeutenden Aktionäre der Peach Property Group AG sind auf der Website der SIX Exchange Regulation ersichtlich:

https://www.six-exchange-regulation.com/de/home/publications/significant-shareholders.html?companyId=PEACHP

1.3 Kreuzbeteiligungen

Es bestehen keine Kreuzbeteiligungen, die 5 % des stimmberechtigten Kapitals einer beteiligten Partei überschreiten.

2. Kapitalstruktur

2.1 Aktienkapital

Das nominelle Aktienkapital der Peach Property Group AG per 31. Dezember 2016 beträgt CHF 4 991 923. Es ist eingeteilt in 4 991 923 voll liberierte Namenaktien zu einem Nennwert von je CHF 1,00. Die Aktien sind in jeder Hinsicht untereinander gleichberechtigt, einschliesslich in Bezug auf die Dividendenberechtigung, eines Anteils am Liquidationserlös im Fall einer Liquidation der Gesellschaft sowie hinsichtlich von Bezugsrechten. Jede Aktie verfügt über eine Stimme an der Generalversammlung.

Per 31. Dezember 2016 hält die Gesellschaft 92 eigene Aktien. Diese sind nicht dividendenberechtigt.

2.2 Genehmigtes und bedingtes Kapital

Genehmigtes Kapital
Um Flexibilität für die zukünftige Geschäftsentwicklung zu erhalten, beantragte der Verwaltungsrat der Generalversammlung 2015 die Schaffung von genehmigtem Kapital. Die Aktionäre folgten an der Generalversammlung vom 8. Mai 2015 dem Antrag des Verwaltungsrats. Das bis zum 8. Mai 2017 befristete genehmigte Kapital von CHF 2 Mio. soll sicherstellen, dass die Gesellschaft bei künftigen Opportunitäten rasch reagieren kann, und dass ein zukünftiges profitables Wachstum je nach Marktlage allenfalls auch mit Kapitalmassnahmen unterstützt werden kann. Das Bezugsrecht der Aktionäre kann in den im Artikel 3b, Absatz 2 der Statuten aufgeführten Fällen vom Verwaltungsrat eingeschränkt oder entzogen werden. Die aktuellen Statuten sind auf der Webpage der Gesellschaft www.peachproperty.com in der Rubrik „Investor Relations“, „Corporate Governance“ unter „Statuten & Reglemente“ verfügbar.

Die Gesellschaft verfügt per 31. Dezember 2016 über ein genehmigtes Aktienkapital in der Höhe von CHF 2 000 000.

Bedingtes Kapital
Die Generalversammlung vom 8. Mai 2015 beschloss eine Erhöhung des bedingten Kapitals von CHF 155 935 auf CHF 200 000 durch Ausgabe von 200 000 Namenaktien à nominal je CHF 1,00.

Von den CHF 200 000 standen nach der Generalversammlung CHF 120 000 sowohl für Mitarbeiteransprüche aus Optionsplänen als auch für aktienbasierte Bonuszahlungen zur Verfügung. 80 000 Aktien sind für Wandel- und/oder Optionsrechte in Verbindung mit Wandelanleihen, Optionsanleihen, ähnlichen Obligationen oder anderen Finanzmarktinstrumenten der Gesellschaft oder von Konzerngesellschaften reserviert.

Per 31. Dezember 2016 beträgt das bedingte Kapital CHF 115 893, entsprechend 115 893 Namenaktien à CHF 1,00 (200 000 Aktien gemäss Statuten vom 8. Mai 2015 abzüglich 2 000 Aktien aus der Optionsausübung eines Mitarbeiters im Juni 2015 und abzüglich 82 107 Aktien aus Ausübungen im Geschäftsjahr 2016). Von den 115 893 Aktien sind per Ende 2016 71 828 Aktien kotiert. Die Aktien des an der Generalversammlung 2015 zusätzlich geschaffenen bedingten Kapitals von CHF 44 065 (entspricht 44 065 Namenaktien) waren per 31. Dezember 2016 noch nicht kotiert.

In den Statuten wird das bedingte Kapital einmal jährlich bis jeweils spätestens 31. März nachgetragen (Art. 653g und 653h OR). Die jeweils geltenden Statuten können unter www.peachproperty.com bei „Investor Relations“, „Corporate Governance“ unter „Statuten & Reglemente“ heruntergeladen werden.

Weitere Ausführungen zum bedingten Kapital finden sich im Teil 2 „Vergütungsbericht“ unter der Ziffer 1.3 „Statutarische Regeln“ und im Anhang 29 der Konzernrechnung der Peach Property Group AG.

2.3 Kapitalveränderungen

Veränderung	Total CHF	Anzahl Namenakten	Nominalwert pro Aktie CHF
Aktienkapital per 31.12.2011	4 852 400	4 852 400	1,00
Kapitalerhöhung	33 750	33 750	1,00
Aktienkapital per 31.12.2012	4 886 150	4 886 150	1,00
Kapitalerhöhung	17 166	17 166	1,00
Aktienkapital per 31.12.2013	4 903 316	4 903 316	1,00
Kapitalerhöhung	4 500	4 500	1,00
Aktienkapital per 31.12.2014	4 907 816	4 907 816	1,00
Kapitalerhöhung	2 000	2 000	1,00
Aktienkapital per 31.12.2015	4 909 816	4 909 816	1,00
Kapitalerhöhung	82 107	82 107	1,00
Aktienkapital per 31.12.2016	4 991 923	4 991 923	1,00

Weitere Informationen zum Eigenkapital finden sich im Anhang 29 der Konzernrechnung.

2.4 Partizipations- und Genussscheine

Die Peach Property Group AG hat weder Partizipationsscheine noch Genussscheine ausgegeben.

2.5 Beschränkung der Übertragbarkeit und Nominee-Eintragungen

Die Beschränkung der Übertragbarkeit ist in Artikel 5 der Statuten geregelt. Dieser Artikel besagt, dass bei der Rechtsausübung gegenüber der Gesellschaft als Aktionär, Nutzniesser oder als Nominee nur anerkannt wird, wer im Aktienbuch eingetragen ist. Erwerber von Namenaktien werden auf Gesuch als Aktionäre mit Stimmrecht im Aktienbuch eingetragen, sofern

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

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

   Zur Verhinderung einer allfälligen ausländischen Beherrschung im Sinne des BewG trägt der Verwaltungsrat einen ausländischen Aktionär als Aktionär mit Stimmrecht im Aktienbuch nur ein, sofern die Gesamtzahl der mit Stimmrecht eingetragenen Aktien ausländischer Aktionäre den Grenzwert von 25 % nicht überschreitet und die Anzahl der vom entsprechenden ausländischen Aktionär alleine oder zusammen mit verbundenen oder in gemeinsamer Absprache handelnden Aktionären gehaltenen, mit Stimmrecht eingetragenen Aktien 10 % nicht überschreitet. Sind diese Grenzwerte überschritten, ist der Verwaltungsrat berechtigt, nicht aber verpflichtet, einen solchen ausländischen Aktionär dennoch einzutragen, sofern eine Verfügung der zuständigen Bewilligungsbehörde beigebracht wird, wonach die Gesellschaft und ihre Gruppengesellschaften auch nach der Eintragung des zusätzlichen ausländischen Aktionärs im Aktienbuch nicht ausländisch beherrscht werden.

Der Erwerber hat ein Formular für die Registrierung der Aktien einzureichen, um im Aktienregister der Gesellschaft als Aktionär mit Stimmrechten registriert zu werden. Ohne eine solche Registrierung darf der Erwerber weder stimmen noch an der Generalversammlung teilnehmen, ist aber nach wie vor dividendenberechtigt und hat Anrecht auf andere Rechte von finanziellem Wert.

Die Gesellschaft kann nach Anhörung des eingetragenen Aktionärs oder Nominees Eintragungen im Aktienbuch mit Rückwirkung auf das Datum der Eintragung streichen, wenn diese durch falsche Angaben zustande gekommen sind oder wenn die verlangten Daten nicht offengelegt werden.

2.6 Wandelanleihen und Optionen

Wandelanleihen
Die Gesellschaft hat per 31. Dezember 2016 keine Wandelanleihen begeben.

Optionen
2008 hatte die Gesellschaft einen Mitarbeiterbeteiligungs- und Aktienoptionsplan eingeführt („Optionsplan 2008“). Zweck dieses Plans war, den Teilnehmenden einen Anreiz zu bieten, zum langfristigen Erfolg und Wachstum der Peach Gruppe beizutragen sowie die kompetentesten Mitarbeiter anzuwerben und zu binden. Seit dem Börsengang im November 2010 wurden unter dem Optionsplan 2008 keine Optionen mehr zugeteilt.

2014 hatte der Verwaltungsrat in Erfüllung von arbeitsvertraglichen Ansprüchen für drei Mitglieder der Geschäftsleitung einen weiteren Optionsplan verabschiedet („Optionsplan 2014“). Gemäss diesem Plan wurden drei Mitgliedern der damaligen Geschäftsleitung im vierten Quartal 2014 insgesamt 130 000 Optionen zugeteilt. Der Optionsplan 2014 gab den begünstigten Geschäftsleitungsmitgliedern die Möglichkeit, eine Beteiligung an der Gesellschaft zu erwerben, und dient zudem als Anreiz, die langfristigen Ziele der Gesellschaft, von welchen alle Aktionäre der Gesellschaft profitieren, zu erreichen. Die Zuteilung erfolgte unentgeltlich.

Weitere Informationen zum Mitarbeiterbeteiligungs- und Aktienoptionsplan finden sich im Teil 2 „Vergütungsbericht“ unter den Ziffern 5.2.3 „Mitarbeiterbeteiligungs- und Aktienoptionsplan“, 5.2.4 „Gesamtvergütung“ sowie 6.2 „Optionen“, wie auch in den Anhängen 35 und 36 der Konzernrechnung.

3. Verwaltungsrat

3.1 Mitglieder des Verwaltungsrats

Der Verwaltungsrat der Peach Property Group AG besteht gemäss den aktuellen Statuten aus mindestens drei Mitgliedern.

Seit der Generalversammlung 2015 besteht der Verwaltungsrat unverändert aus:

Name	Jahrgang	Position	Verwaltungsrat seit	Gewählt bis
Reto A. Garzetti	1960	Präsident	2015	Generalversammlung 2017
Peter E. Bodmer	1964	Mitglied	2009	Generalversammlung 2017
Dr. Christian De Prati	1970	Mitglied	2011	Generalversammlung 2017

Kein Mitglied des Verwaltungsrats gehört der Geschäftsleitung der Peach Property Group AG oder einer konsolidierten Tochtergesellschaft an. Weitere Informationen zu wesentlichen Geschäftsbeziehungen der nicht exekutiven Verwaltungsratsmitglieder sind im Anhang der Konzernrechnung unter Ziffer 34 ersichtlich.

Reto A. Garzetti
Präsident des Verwaltungsrats

Peter E. Bodmer
Mitglied des Verwaltungsrats

Dr. Christian De Prati
Mitglied des Verwaltungsrats

Reto A. Garzetti hat Betriebswirtschaft mit dem Schwerpunkt Bankwissenschaften, Handels- und Wertpapierrecht an der Universität Zürich studiert. Sein Tätigkeitsgebiet ist fokussiert auf Immobilien, Pharma und Maschinenbau. Reto A. Garzetti ist Mitglied der Verwaltungsräte von Pioria SA (Präsident), Verlag Garzetti & Staiger AG (Präsident), Helvetic Private Investments AG (Mitglied), SE Swiss Equities AG (Mitglied), Silver Reel Pictures AG (Mitglied), immo swiss assets ag (Mitglied), RH Immobau AG (Mitglied), Siegfried Holding AG (Mitglied), AGI AG für Isolierungen (Mitglied), HFS Helvetic Financial Services AG (Mitglied), Occlutech Holding AG (Mitglied) und Neugass Kino AG (Mitglied). Ferner hat Reto A. Garzetti Mandate ausserhalb Europas. Reto A. Garzetti verfügt über einen Abschluss in Betriebswirtschaft. Er ist schweizerischer und italienischer Staatsbürger.

Peter E. Bodmer erwarb seine nationale und internationale Erfahrung in verschiedenen Unternehmen der Maschinen-, Automobilzuliefer-, Bau- und Immobilienindustrie, unter anderem als Mitglied der Konzernleitung und Leiter Implenia Industrial Construction (bis September 2011). Bis Ende 2012 beriet er die Implenia als Senior Advisor. Seit Ende 2011 leitet er Beka-Küsnacht AG, eine auf Real Estate Services und Business Development spezialisierte Gesellschaft. Peter E. Bodmer ist Mitglied der Verwaltungsräte von BEKA Küsnacht AG (Präsident), Helvetica Property Investors AG (Vizepräsident), AFG Arbonia-Forster-Holding AG (Mitglied), Brütsch/Rüegger Holding AG (Mitglied), Kuratle Group AG (Mitglied), Inovex Holding AG (Mitglied) und Provetica Holding AG (Mitglied/Liquidator). Weiter ist Peter E. Bodmer Mitglied des Stiftungsrats der Stiftung Innovationspark Zürich sowie Gesellschafter und Geschäftsführer der BB's Pure GmbH. Peter E. Bodmer verfügt über einen Abschluss in Betriebswirtschaft der Universität Zürich sowie einen MBA des IMD Lausanne. Peter E. Bodmer ist Schweizer Staatsbürger.

Dr. Christian De Prati verfügt über eine langjährige Karriere im Investment Banking. Von 1995 bis 1998 war Christian De Prati bei Credit Suisse First Boston und von 1998 bis 2008 bei Merrill Lynch Capital Markets AG tätig. Von 2009 bis 2011 war er Country Head Switzerland bei der Bank of America Merrill Lynch. Seit 2011 ist er Supervisory Board Member beim Investmentunternehmen Sterling Strategic Value Ltd. Christian De Prati ist Verwaltungsrat der Corner Bank AG (Mitglied) sowie Gesellschafter und Geschäftsführer bei dP Capital GmbH. Christian De Prati studierte und erwarb einen Doktortitel in Wirtschaftswissenschaften an der Universität Zürich. Christian De Prati ist Schweizer Staatsbürger.

3.2 Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

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

3.3 Wahlen und Amtszeit

Die Verwaltungsratsmitglieder, der Präsident des Verwaltungsrats und die Mitglieder des Vergütungsausschusses werden per Einzelwahl von der Generalversammlung für eine Amtsdauer von einem Jahr gewählt.

3.4 Interne Organisation

Mit Ausnahme des Präsidenten und der Zusammensetzung des Vergütungsausschusses konstituiert sich der Verwaltungsrat selbst. Der Verwaltungsrat bestimmt den Sekretär, der nicht Mitglied des Verwaltungsrats sein muss. Von den Sitzungen werden Protokolle verfasst, welche vom Vorsitzenden und dem Protokollführer unterzeichnet werden.

Der Verwaltungsrat verfügt über drei Ausschüsse: den Audit- und Risikoausschuss (Audit- und Risk Committee, ARC), den Vergütungsausschuss (Compensation Committee) und den Anlageausschuss (Investment Committee). Im laufenden Amtsjahr von der Generalversammlung 2016 bis zur Generalversammlung 2017 setzen sich die Ausschüsse folgendermassen zusammen:

Audit- und Risikoausschuss	**Vergütungsausschuss** [1]	**Anlageausschuss**
Peter E. Bodmer (Vorsitz)	Dr. Christian De Prati (Vorsitz)	Dr. Christian De Prati (Vorsitz)
Reto A. Garzetti	Peter E. Bodmer	Reto A. Garzetti
		Peter E. Bodmer

[1] Verwaltungsratspräsident Reto A. Garzetti sowie Chief Executive Officer Dr. Thomas Wolfensberger nehmen an den Sitzungen des Vergütungsausschusses von Amtes wegen teil.

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

Alle Organe der Gesellschaft sind verpflichtet in den Ausstand zu treten, wenn Geschäfte behandelt werden, die ihre eigenen Interessen oder die Interessen von nahestehenden juristischen und natürlichen Personen berühren.

Sitzungen des Verwaltungsrats werden vom Präsidenten oder, im Fall seiner Verhinderung, von einem anderen Mitglied des Verwaltungsrats einberufen. Eine Sitzung ist auch einzuberufen, wenn ein Mitglied des Verwaltungsrats dies schriftlich und unter Angabe der Gründe verlangt.

Im Geschäftsjahr 2016 wurden acht Sitzungen, eine davon als Strategiesitzung, und drei Telefonkonferenzen abgehalten. Dazu kommt ein Zirkularbeschluss. Die durchschnittliche Dauer der Sitzungen (inklusive Strategiesitzung) betrug circa viereinhalb Stunden. Die durchschnittliche Dauer der Telefonkonferenzen betrug eine halbe Stunde.

3.5 Ausschüsse des Verwaltungsrats

Audit- und Risikoausschuss (Audit and Risk Committee, ARC)
Der Audit- und Risikoausschuss, auch Audit and Risk Committee (ARC) genannt, ist ein durch den Verwaltungsrat ernannter Fachausschuss. Der Verwaltungsrat bestellt die Mitglieder und bezeichnet den Vorsitzenden jeweils für ein Jahr. Das Audit and Risk Committee besteht aus mindestens zwei nicht exekutiven, unabhängigen Mitgliedern des Verwaltungsrats. Es unterstützt den Verwaltungsrat bei der Beaufsichtigung des Rechnungswesens und der Finanzberichterstattung, des internen Kontrollsystems ("IKS"), der Prüfgesellschaft (Revisionsstelle) sowie bei der Kontrolle betreffend Einhaltung der rechtlichen Vorschriften, im Einzelnen gemäss Aufgabenbeschrieb im Anhang 2 des Organisationsreglements vom 6. März 2015. Das Audit and Risk Committee tagt auf Einladung seines Vorsitzenden, jedoch mindestens dreimal jährlich, davon einmal anlässlich der Schlussbesprechung mit der Revisionsstelle bezüglich des Jahresabschlusses. Der Audit- und Risikoausschuss kann je nach Bedarf Mitglieder der Geschäftsleitung, andere Mitarbeitende, externe Berater oder Revisoren zu seinen Sitzungen einladen. Der Chief Financial Officer nimmt regelmässig an den Sitzungen teil.

Im Geschäftsjahr 2016 fanden vier Sitzungen statt, davon drei als kombinierte Sitzungen mit den Verwaltungsratssitzungen. Die Sitzungsdauer betrug durchschnittlich viereinhalb Stunden.

Vergütungsausschuss (Compensation Committee)
Der Vergütungsausschuss ist ein von der Generalversammlung gewählter, vorbereitender Fachausschuss. Der Vergütungsausschuss besteht aus mindestens zwei Mitgliedern. Er unterstützt den Verwaltungsrat bei der Festlegung und Umsetzung von Vergütungspolitik und -system sowie im Personalwesen, im Einzelnen gemäss Aufgabenbeschrieb im Anhang 3 des Organisationsreglements. Die Vergütungen des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung werden jährlich vom Verwaltungsrat auf Basis der Empfehlungen des Vergütungsausschusses überprüft und zur Vorlage an die Generalversammlung festgelegt. Der Präsident des Verwaltungsrats und der Vorsitzende der Geschäftsleitung nehmen an den Sitzungen ex officio mit beratender Stimme teil. Der Vergütungsausschuss tagt auf Einladung seines Vorsitzenden, jedoch mindestens zweimal jährlich.

Im Geschäftsjahr 2016 fanden anlässlich der Verwaltungsratssitzungen drei Sitzungen des Vergütungsausschusses statt. Die Sitzungsdauer der integrierten Vergütungsausschusssitzungen betrug durchschnittlich ungefähr eine Stunde.

Anlageausschuss (Investment Committee)
Der Anlageausschuss (Investment Committee) ist ein durch den Verwaltungsrat ernannter Fachausschuss. Das Investment Committee setzt sich aus mindestens zwei nicht exekutiven Mitgliedern zusammen. Es unterstützt den Verwaltungsrat bei allen Investitions- und Anlagefragen sowie bei der Beurteilung der in diesem Zusammenhang eingegangenen Risiken, im Einzelnen gemäss Aufgabenbeschrieb im Anhang 4 des Organisationsreglements. Das Investment Committee hat Entscheidungskompetenz im Rahmen der Kompetenzzuordnung gemäss Anhang 1 des Organisationsreglements, im Wesentlichen für Investitionen und Devestitionen von CHF 1 Mio. bis CHF 5 Mio. Das Investment Committee tagt so oft es die Geschäfte erfordern. Der Vorsitzende der Geschäftsleitung nimmt an den Sitzungen ex officio mit beratender Stimme teil. Die Sitzungen des Investment Committees können in die Sitzungen des Verwaltungsrats integriert werden.

Im Geschäftsjahr 2016 wurden die Sitzungen des Investment Committees in die Verwaltungsratssitzungen integriert. Der Anlageausschuss tagte im Geschäftsjahr 2016 im Rahmen der Verwaltungsratssitzungen fünfmal.

3.6 Kompetenzregelung

Die Grundsätze der obersten Führung inkl. Kompetenzordnung sind im Organisationsreglement der Peach Property Group AG vom 6. März 2015 festgehalten, welches unter www.peachproperty.com bei „Investor Relations“, „Corporate Governance“ unter „Statuten & Reglemente“ heruntergeladen werden kann. Dem Verwaltungsrat obliegen die oberste Leitung der Gesellschaft und die Überwachung der Geschäftsleitung. Er vertritt die Gesellschaft nach aussen und beschliesst über alle Angelegenheiten, die nicht durch Gesetz, Statuten oder Reglement einem anderen Organ der Gesellschaft vorbehalten sind. Der Verwaltungsrat hat folgende unübertragbare und unentziehbare Aufgaben:

a) die Oberleitung der Gesellschaft und die Erteilung der nötigen Weisungen;
b) die Festlegung der Organisation;
c) die Ausgestaltung des Rechnungswesens, der Finanzkontrolle sowie der Finanzplanung, sofern diese für die Führung der Gesellschaft notwendig ist;
d) die Ernennung und Abberufung der mit der Geschäftsführung und der Vertretung betrauten Personen und die Regelung ihrer Zeichnungsberechtigung;
e) die Oberaufsicht über die mit der Geschäftsführung betrauten Personen, namentlich im Hinblick auf die Befolgung der Gesetze, Statuten, Reglemente und Weisungen;
f) die Erstellung des Geschäftsberichtes sowie die Vorbereitung der Generalversammlung und die Ausführung ihrer Beschlüsse;
g) die Erstellung des Vergütungsberichtes;
h) die Benachrichtigung des Richters im Falle der Überschuldung;
i) die Beschlussfassung über die nachträgliche Leistung von Einlagen auf nicht vollständig liberierte Aktien;
j) die Beschlussfassung über die Feststellung von Kapitalerhöhungen und daraus folgende Statutenänderungen;
k) die Prüfung der fachlichen Voraussetzungen der besonders befähigten Revisoren für die Fälle, in welchen das Gesetz den Einsatz solcher Revisoren vorsieht;
l) die Bestimmung eines Interimsverwaltungsratspräsidenten, von Interimsmitgliedern des Vergütungsausschusses sowie des unabhängigen Stimmrechtsvertreters ad interim jeweils für die Dauer bis zum Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung bei entsprechenden unterjährig auftretenden Vakanzen.

Der Verwaltungsrat ist befugt in all jenen Angelegenheiten Beschluss zu fassen, die nicht der Generalversammlung oder einem anderen Organ der Gesellschaft nach Gesetz, der VegüV, den Statuten oder dem Reglement vorbehalten oder übertragen sind. Der Verwaltungsrat kann die Vorbereitung und die Ausführung seiner Beschlüsse oder die Überwachung von Geschäften Ausschüssen oder einzelnen Mitgliedern zuweisen. Während der Verwaltungsrat die Aufgaben eines Aufsichts- und Lenkungsgremiums übernimmt, obliegt die operative Leitung der Gesellschaft und der vollkonsolidierten Gruppengesellschaften der Geschäftsleitung.

3.7 Informations- und Kontrollinstrumente gegenüber der Geschäftsleitung

Unter der Leitung des Verwaltungsratspräsidenten werden alle zwei bis drei Wochen Telefonate und/oder Besprechungen mit dem CEO bzw. CFO abgehalten. Je nach Bedarf nehmen zusätzliche Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung an den Telefonaten/Besprechungen teil. Der Gesamtverwaltungsrat wird zudem an den Sitzungen, mindestens quartalsweise mittels eines strukturierten Management Informations Systems (MIS) über die Liquiditätsentwicklung, die Fortschritte bei den Renditeliegenschaften und den Entwicklungsprojekten, die Vertriebsleistung sowie über die Budgeterreichung informiert.

4. Geschäftsleitung

4.1 Mitglieder der Geschäftsleitung

Der Geschäftsleitung der Peach Property Group AG gehörten im Geschäftsjahr 2016 folgende Mitglieder an:

Name	Jahrgang	Position	Tätigkeit bei Peach seit
Dr. Thomas Wolfensberger	1972	Chief Executive Officer (CEO)	2006
Dr. Marcel Kucher	1971	Chief Financial Officer (CFO)	2011
Bernd Hasse [1]	1968	Managing Director Deutschland	2011
Dr. Andreas Steinbauer	1975	Head of Sales and Marketing	2009

[1] Bis 30.04.2016.

Dr. Thomas Wolfensberger
Chief Executive Officer

Dr. Marcel Kucher
Chief Financial Officer

Dr. Thomas Wolfensberger begann seine Karriere als Systems Engineer bei IBM und dann von 1998 bis 2000 als Unternehmensberater bei Accenture AG. Im Jahr 2000 gründete er die Swissrisk AG und entwickelte sie als CEO zu einem mittleren Finanzsoftware-Anbieter mit ca. 120 Mitarbeitern in fünf Ländern. Bevor Thomas Wolfensberger im Jahr 2006 zur Peach Property Group AG stiess, war er für einen amerikanischen und einen Schweizer Immobilienfonds verantwortlich. Für beide Fonds führte er die Due-Diligence-Prozesse durch und war in den Bereichen Strukturierung, Investor Relations, Marketing und Fundraising tätig. Im Jahr 2007 wurde Thomas Wolfensberger zum Chief Executive Officer der Peach Property Group AG ernannt. Thomas Wolfensberger ist ausserhalb der Peach Gruppe Verwaltungsrat bei den Finanzberatungsunternehmen Swiss Capital - Engineering AG und Swiss Capital - Engineering Group AG. Er studierte Wirtschaftswissenschaften an der Universität Zürich, wo er auch promovierte. Thomas Wolfensberger ist Schweizer Staatsbürger.

Dr. Marcel Kucher stiess 2011 als Chief Information Officer zur Peach Property Group AG. Mitte April 2012 wurde Marcel Kucher zum Chief Financial Officer (CFO) ernannt. Marcel Kucher begann seine Karriere bei der Dresdner Bank, wo er die Einführung der unternehmensweiten Bankensoftware Bancos begleitete. Später arbeitete er für die Credit Suisse Group im Bereich People Development und beriet darauf bei McKinsey & Company internationale Dienstleistungsunternehmen in Fragen der Strategie und operativen Effizienzsteigerung. Von 2004 bis 2011 war er massgeblich am globalen Aufbau der Beratungs- und Staffingfirma a-connect in der Schweiz und den USA beteiligt, so als deren Chief Financial Officer und Head Corporate Development. Unter seiner Führung wurde für alle Standorte ein SAP/salesforce.com-basiertes Informationssystem eingeführt, welches das Wachstum der Gruppe entscheidend unterstützte. Marcel Kucher studierte Wirtschaft an der Universität Zürich und der London School of Economics und schloss mit dem Doktortitel ab. Er ist Schweizer Staatsbürger.

Bernd Hasse[1] war seit dem 1. Januar 2011 Geschäftsführer beziehungsweise seit dem 1. Oktober 2012 Chief Executive Officer der Peach Property Group Deutschland und damit Managing Director Deutschland der Peach Gruppe. Davor war er Geschäftsführer der ING Real Estate Germany GmbH mit Sitz in Frankfurt a.M. sowie Verwaltungsratspräsident der ING Real Estate Development Alpenrhein AG in Zürich. Zuvor war er als geschäftsführender Gesellschafter von Entwicklungs- und Beratungsunternehmen in Köln, Düsseldorf und München tätig, so als Abteilungsleiter bei der Bayerischen Immobilien AG in München, nachdem er seine langjährige Karriere im Bauunternehmen Bauwens in Köln gestartet hatte. Bernd Hasse schloss ein Studium zum internationalen Diplom-Betriebswirt ab und absolvierte ein Aufbaustudium zum Immobilien-Ökonom (EBS). Er ist deutscher Staatsbürger.

[1] Bis 30.04.2016.

Bernd Hasse
Managing Director Deutschland

Dr. Andreas Steinbauer
Head of Sales and Marketing

Dr. Andreas Steinbauer verfügt über langjährige Erfahrung in der Verkaufsleitung für luxuriöse Immobilien und war in den USA und in den V.A.E sowie auch in Europa tätig. Bevor Andreas Steinbauer 2009 zur Peach Gruppe stiess, war er bei der Orco Property Group in Berlin für das gesamte Portfolio an luxuriösen Projektentwicklungen zuständig. Seit März 2009 ist er als Director of Sales für die gesamten Verkaufsaktivitäten der Peach Gruppe in der Schweiz, Österreich und Deutschland verantwortlich. Dabei kommen ihm eine langjährige globale Erfahrung in der ganzheitlichen Immobilienentwicklung, seine ausgezeichneten Marktkenntnisse sowie ein breites internationales Kontaktnetzwerk zu Gute. Mitte Juli 2013 wurde Andreas Steinbauer als Head of Sales and Marketing Geschäftsleitungsmitglied der Peach Property Group AG. Andreas Steinbauer besitzt ein Diplom in Betriebswirtschaft von der Georg-Simon-Ohm Hochschule in Nürnberg, Deutschland sowie einen Master in Real Estate und promovierte an der Universität von Kingston (UK) auf dem Gebiet der internationalen Immobilienmärkte. Andreas Steinbauer ist deutscher Staatsbürger.

4.2 Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

Mit Ausnahme der unter 4.1 „Mitglieder der Geschäftsleitung“ erwähnten Funktionen bestehen keine weiteren Tätigkeiten und Interessenbindungen der Geschäftsleitungsmitglieder.

4.3 Managementverträge

Die Peach Property Group AG hat keine Managementverträge mit Dritten abgeschlossen.

5. Mitwirkungsrechte der Aktionäre

5.1 Stimmrechtsbeschränkung und -vertretung

Die Mitwirkungsrechte an der Generalversammlung kann nur ausüben, wer als Aktionär mit Stimmrecht im Aktienbuch eingetragen ist.

Der Verwaltungsrat kann die Eintragung von Aktionären mit Stimmrecht verweigern, wenn diese den Nachweis nicht erbringen, dass sie die Namenaktien im eigenen Namen und für eigene Rechnung erworben haben. Im Weiteren ist der Verwaltungsrat berechtigt, Eintragungen ins Aktienbuch zu verweigern, soweit und solange die Anerkennung eines Erwerbers als Aktionär die Gesellschaft gemäss den ihr zur Verfügung stehenden Informationen daran hindern könnte, den durch Bundesgesetz geforderten Nachweis schweizerischer Beherrschung zu erbringen (insbesondere BewG).

Die Generalversammlung ist oberstes Organ der Gesellschaft. Ihr stehen folgende, unübertragbare Befugnisse zu (Artikel 6 der Statuten):

a) Festsetzung und Änderung der Statuten;
b) Wahl und Abberufung des Präsidenten sowie der übrigen Mitglieder des Verwaltungsrats, der Mitglieder des Vergütungsausschusses, der Revisionsstelle und gegebenenfalls des Konzernprüfers sowie des unabhängigen Stimmrechtsvertreters;
c) Genehmigung des Lageberichts und der Jahresrechnung (sowie gegebenenfalls der Konzernrechnung);
d) Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes, insbesondere Festsetzung der Dividende und der Tantieme;
e) die jährliche Genehmigung der maximalen Gesamtbeträge der Vergütungen für die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung;
f) Entlastung der Mitglieder des Verwaltungsrats;
g) Beschlussfassung über alle Gegenstände, die der Generalversammlung durch das Gesetz oder die Statuten vorbehalten sind.

Überdies fasst die Generalversammlung Beschluss über alle sonstigen Gegenstände, die der Verwaltungsrat oder ein anderes Organ der Gesellschaft ihr zum Entscheid unterbreiten.

Die Aktionäre können sich an der Generalversammlung mittels schriftlicher Vollmacht durch einen anderen Aktionär, einen Dritten oder den unabhängigen Stimmrechtsvertreter vertreten lassen. Die Aktionäre haben die Möglichkeit, dem unabhängigen Stimmrechtsvertreter auch auf elektronische Weise Vollmachten und Weisungen für die Ausübung der Stimmrechte zu erteilen.

5.2 Statutarische Quoren

Sofern nicht das Gesetz oder die Statuten etwas anderes bestimmen, ist die Generalversammlung, unabhängig von der Anzahl der vertretenen Aktienstimmen, beschlussfähig. Beschlüsse und Wahlen werden durch die Generalversammlung mit der Mehrheit der vertretenen Aktienstimmen gefasst.

Die Statuten der Peach Property Group AG sehen keine speziellen Quoren vor, die über die gesetzlichen Bestimmungen zur Beschlussfassung (Art. 703 und 704 OR) hinausgehen. Die aktuellen Statuten sind unter www.peachproperty.com bei „Investor Relations“, „Corporate Governance“ unter „Statuten & Reglemente“ verfügbar.

5.3 Einberufung der Generalversammlung

Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich innerhalb von sechs Monaten nach Schluss des Geschäftsjahres statt. Ausserordentliche Generalversammlungen können jederzeit nach Bedarf einberufen

werden. Die Generalversammlung kann einberufen werden durch den Verwaltungsrat, die Revisionsstelle oder die Liquidatoren. Der Verwaltungsrat beruft eine Generalversammlung auch ein, wenn dies von Aktionären, die zusammen mindestens einen Zehntel aller Aktien vertreten, unter Angabe des Verhandlungsgegenstandes und der Anträge schriftlich (einschliesslich Telefax oder E-Mail) verlangt wird.

Die Einberufung von Generalversammlungen erfolgt durch einmalige Publikation im Schweizerischen Handelsamtsblatt sowie schriftlich durch gewöhnlichen Brief unter Angabe der zu behandelnden Gegenstände und der gestellten Anträge an alle im Aktienbuch eingetragenen Aktionäre, mindestens 20 Tage vor dem Datum der Generalversammlung.

5.4 Traktandierung

Aktionäre, die mindestens 3 % aller Aktien vertreten, können die Traktandierung von Verhandlungsgegenständen verlangen, sofern das Traktandierungsgesuch mindestens 45 Tage vor der Generalversammlung schriftlich bei der Gesellschaft eintrifft.

5.5 Eintragungen ins Aktienbuch

Zur Teilnahme an der Generalversammlung und Ausübung des Stimmrechts in der Generalversammlung sind diejenigen Aktionäre berechtigt, die am 20. Tag vor der Generalversammlung im Aktienbuch als Aktionäre mit Stimmrecht eingetragen sind.

6. Kontrollwechsel und Abwehrmassnahmen

6.1 Angebotspflicht

Den geltenden börsenrechtlichen bzw. finanzmarktrechtlichen Bestimmungen entsprechend muss eine Person, die Aktien einer in der Schweiz börsenkotierten Gesellschaft erwirbt, sei es direkt, indirekt oder zusammen mit Dritten, die, wenn sie zu den bereits gehaltenen Aktien an der Gesellschaft gezählt werden, die Schwelle von 33⅓ % der Stimmrechte der Gesellschaft (ob ausübbar oder nicht) überschreiten, ein Übernahmeangebot für den Erwerb aller börsenkotierten Aktien dieser Gesellschaft unterbreiten.

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

6.2 Kontrollwechselklauseln

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

7. Revisionsstelle

7.1 Dauer des Mandats und Amtsdauer des leitenden Revisors

PricewaterhouseCoopers AG, Zürich, ist seit dem Geschäftsjahr 2006 gesetzliche Revisionsstelle und Konzernrechnungsprüferin der Peach Property Group AG. Die Revisionsstelle wird jährlich durch die Generalversammlung gewählt.

Der leitende Revisor ist seit 2013 Herr René Rausenberger.

7.2 Revisionshonorar

Für Dienstleistungen im Zusammenhang mit der gesetzlichen Prüfung der Gruppe rechnet die Peach Property Group AG für 2016 mit einer Gesamtentschädigung an PricewaterhouseCoopers AG von TCHF 200 (exkl. MwSt.).

7.3 Zusätzliche Honorare

Für Beratungsdienstleistungen, insbesondere im Bereich Steuern, wurden weitere Entschädigungen an die PricewaterhouseCoopers AG in der Höhe von TCHF 806 (Vorjahr: TCHF 157, jeweils exkl. MwSt.) bezahlt. Die Zunahme erklärt sich einerseits durch im Rahmen des Verkaufs des Gretag Areal beanspruchten Beratungsleistungen im Rahmen der Grundstücksteuerveranlagung andererseits durch ein im Berichtsjahr in Deutschland initiiertes Projekt zur optimalen zukünftigen Nutzung der aufgelaufenen Verlustvorträge aus den früheren Projektentwicklungen.

Für die Liegenschaftenschätzerin Wüest Partner AG, Zürich, fielen 2016 Honorare von insgesamt TCHF 313 (exkl. MwSt.) an.

Für Beratungs- und Vermittlungstätigkeiten im Zusammenhang mit den Anleihen in Deutschland und der Schweiz wurden im Geschäftsjahr 2016 Provisionen im Umfang von TCHF 15 an Christian De Prati und im Zusammenhang mit einer weiteren Finanzierung TCHF 6 an dessen Firma dP Capital GmbH bezahlt.

7.4 Aufsichts- und Kontrollinstrumente gegenüber der Revision

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

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

8. Informationspolitik

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

Kursrelevante Tatsachen werden entsprechend der Pflicht zur Ad-hoc-Publizität gemäss Art. 53 f. des Kotierungsreglements und der Richtlinie betreffend Ad-hoc-Publizität (RLAhP) veröffentlicht. Ad-hoc-Mitteilungen werden interessierten Personen auf Wunsch per E-Mail zugesandt. Die An- und Abmeldung erfolgt über die Website www.peachproperty.com unter „Investor Relations“. Dort finden sich weitere, laufend aktualisierte Informationen über die Gesellschaft.

Kontakt

Peach Property Group AG
Dr. Thomas Wolfensberger
Chief Executive Officer

Dr. Marcel Kucher
Chief Financial Officer

Telefon +41 44 485 50 00
investors@peachproperty.com

Termine

Generalversammlung 2017: Donnerstag, 11. Mai 2017 in Zürich
Publikation Halbjahresergebnis 2017: Dienstag, 22. August 2017

Teil 2 **Vergütungsbericht**

1. Einleitung

1.1 Umsetzung der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV)

Die Generalversammlung 2015 vom 8. Mai 2015 hat auf Antrag des Verwaltungsrats revidierte, auf die Anforderungen der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) angepasste Statuten genehmigt. Die aktuellen Statuten sind auf der Webpage der Gesellschaft www.peachproperty.com unter „Investor Relations“, „Corporate Governance“ unter „Statuten & Reglemente“ verfügbar.

Der Verwaltungsrat hat unter der VegüV sodann die Pflicht, zuhanden der Generalversammlung einen Vergütungsbericht mit allen Angaben zur Vergütung an Verwaltungsrat und Geschäftsleitung zu erstellen. Der quantitative Teil des Vergütungsberichts im Kapital 5 „Vergütungen für das Geschäftsjahr 2016“, Ziffern 5.1 und 5.2.4, unterliegt gemäss Art. 17 VegüV der Prüfung durch die Revisionsstelle.

Nach Artikel 26 Absatz 3 der Statuten ist der Vergütungsbericht der Generalversammlung zur konsultativen Genehmigung vorzulegen. Der vorliegende Vergütungsbericht 2016 wird der diesjährigen Generalversammlung 2017 vom 11. Mai 2017 zur nicht bindenden, konsultativen Abstimmung vorgelegt.

Die Informationen in diesem Vergütungsbericht beziehen sich auf das Geschäftsjahr 2016, soweit nichts anderes vermerkt ist.

1.2 Grundlegende Bestimmungen

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

Vorliegender Bericht über die Vergütung an die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung basiert auf den folgenden Bestimmungen:

- Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV)
- Richtlinie betr. Informationen zur Corporate Governance (RLCG) der SIX Exchange Regulation
- Schweizerisches Obligationenrecht (OR), insbesondere Art. 663 b^{bis} und c OR
- Swiss Code of Best Practice for Corporate Governance

1.3 Statutarische Regeln

Gemäss den Artikeln 6 sowie 29 und 33 der Statuten genehmigt die Generalversammlung jährlich bindend auf Antrag des Verwaltungsrats die maximalen Gesamtbeträge der Vergütung von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung. Das Vergütungsmodell gemäss Statuten sieht prospektive Abstimmungen für die Vergütung des Verwaltungsrats und ein Mischsystem mit retro- und prospektiven Elementen für die Vergütung der Geschäftsleitung vor (siehe Ziffer 3.5 „Generalversammlung“ hiernach).

Die Vergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats setzt sich zusammen aus einer jährlichen Basisvergütung und weiteren erfolgsunabhängigen Elementen (wie Zuschläge für die Mitgliedschaft in Ausschüssen, Verwaltungsräten von Konzerngesellschaften oder die Übernahme besonderer Aufgaben oder Aufträge) zuzüglich der Beiträge der Gesellschaft an die Sozialversicherungen.

Die Vergütung der Mitglieder der Geschäftsleitung setzt sich zusammen aus einer erfolgsunabhängigen Vergütung und einer erfolgsabhängigen Vergütung sowie aus den Beiträgen der Gesellschaft an die Sozialversicherungen und die berufliche Vorsorge sowie weiteren Nebenleistungen der Gesellschaft (insbesondere Geschäftsfahrzeuge).

Nach Artikel 32 der Statuten können die Mitglieder der Geschäftsleitung an Options- und Beteiligungsplänen beteiligt werden.

Die Gesellschaft kann Mitgliedern der Geschäftsleitung Kredite und Darlehen bis zu einem Maximalbetrag von der Hälfte des jährlichen Basislohns pro Person gewähren (Artikel 35 der Statuten). An die Mitglieder des Verwaltungsrats können keine Kredite und Darlehen gewährt werden.

Das Verfahren der Abstimmungen in der Generalversammlung über die Vergütung ist in Artikel 26 der Statuten beschrieben.

Nach Artikel 34 der Statuten ist die Gesellschaft ermächtigt, Mitgliedern der Geschäftsleitung, die während einer Periode, für welche die Vergütung der Geschäftsleitung bereits genehmigt ist, in die Geschäftsleitung eintreten, einen Zusatzbetrag in der Höhe von maximal 40 % des bereits genehmigten Gesamtbetrages auszurichten, sofern der bereits genehmigte Gesamtbetrag dafür nicht ausreicht.

Die Artikel 20 und 24 der Statuten regeln die Anzahl der Mandate der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung bei nicht gemeinnützigen Rechtseinheiten, die verpflichtet sind, sich ins Handelsregister oder in ein entsprechendes ausländisches Register eintragen zu lassen. Für die Mitglieder des Verwaltungsrats sind diese Mandate auf fünfzehn (davon fünf bei kotierten Rechtseinheiten) und für die Mitglieder der Geschäftsleitung auf drei (davon eines bei einer kotierten Rechtseinheit) beschränkt.

2. Vergütungspolitik und Prinzipien der Entschädigung

2.1 Leitlinien der Vergütung

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

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

2.2 Vergütungssystem

Die Vergütungen der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung werden jährlich vom Verwaltungsrat auf Basis der Empfehlungen des Vergütungsausschusses überprüft und im Einzelnen im von der Generalversammlung genehmigten Gesamtrahmen festgelegt.

Die Vergütungen der Verwaltungsräte bestehen in einer von der Funktion im Verwaltungsrat und dem Einsitz in Ausschüssen abhängigen fixen Entschädigung (Fixhonorar) zuzüglich der Beiträge der Gesellschaft an die Sozialversicherungen (Artikel 28 der Statuten). Weitere Vergütungen werden nicht ausgerichtet. Die Mitglieder des Verwaltungsrats erhalten keine Abgangsentschädigung.

Die Mitglieder der Geschäftsleitung erhalten für ihre Tätigkeit eine erfolgsunabhängige fixe Vergütung sowie eine erfolgsabhängige variable Vergütung. Die variablen Vergütungen an die Mitglieder der Geschäftsleitung sind sowohl von der Erreichung von Zielen der Gesellschaft als auch von der Erreichung persönlicher Ziele abhängig. Sie richten sich nach den vom Verwaltungsrat festgelegten qualitativen und quantitativen Zielvorgaben und Parametern. Der Verwaltungsrat legt die Einzelheiten der erfolgsabhängigen Vergütung fest.

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

Die Mitglieder der Geschäftsleitung können sodann an Options- und Beteiligungsplänen beteiligt werden. Der Wert von Options- bzw. Wandelrechten wird zum Zeitpunkt der Zuteilung anhand eines anerkannten Bewertungsmodells evaluiert und fliesst im Zuteilungsjahr in die Gesamtvergütung des Berechtigten ein.

3. Zuständigkeiten und Festsetzungsverfahren

3.1 Der Vergütungsausschuss

Der Vergütungsausschuss unterstützt den Verwaltungsrat bei der Wahrnehmung seiner Aufsichts- und Kontrollaufgaben, insbesondere im Bereich Compensation Policy, finanzielle Entschädigung der Geschäftsleitung und des Verwaltungsrats sowie bei der Personalplanung auf Stufe Gruppenleitung und Verwaltungsrat.

Der Vergütungsausschuss ist gemäss Artikel 22 der Statuten in Bezug auf die Vergütungen an den Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung insbesondere zuständig für die Vorbereitung aller relevanten Entscheide des Verwaltungsrats im Bereich der Vergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung und die Unterbreitung von Vorschlägen an den Verwaltungsrat zur Art und Höhe der jährlichen Vergütung sowie die Vorbereitung des Vorschlages für die Gesamtvergütungen zuhanden der Generalversammlung.

Der Vergütungsausschuss hat, soweit in den Statuten oder in einem Reglement nicht explizit anders geregelt, keine Entscheidungskompetenz. Der Verwaltungsrat kann dem Vergütungsausschuss weitere Aufgaben im Bereich Vergütung, Personalwesen und damit zusammenhängende Bereiche zuweisen. Der Verwaltungsrat regelt die Organisation, Arbeitsweise und Berichterstattung des Vergütungsausschusses in einem Reglement. Das aktuelle Reglement ist auf der Webpage der Gesellschaft www.peachproperty.com in der Rubrik „Investor Relations“, „Corporate Governance“ unter „Statuten & Reglemente“ verfügbar.

Die Generalversammlung 2016 vom 21. April 2016 wählte Dr. Christian De Prati und Peter E. Bodmer in den Vergütungsausschuss. An der Sitzung vom 26. Mai 2016 bezeichnete der Verwaltungsrat Dr. Christian De Prati als Vorsitzenden des Vergütungsausschusses. Der Vergütungsausschuss setzt sich bis zur Generalversammlung 2017 wie folgt zusammen.

Vorname, Name	Funktion
Dr. Christian De Prati	Vorsitzender
Peter E. Bodmer	Mitglied

Weitere Informationen finden sich im Teil 1 „Corporate Governance Bericht“ unter der Ziffer 3.5 „Ausschüsse des Verwaltungsrats“.

3.2 Der Verwaltungsratspräsident

Der Verwaltungsratspräsident nimmt an den Sitzungen des Vergütungsausschusses mit beratender Stimme teil. Er unterbreitet dem Vergütungsausschuss einen Vorschlag für die Vergütung des Vorsitzenden der Geschäftsleitung (CEO).

3.3 Der Chief Executive Officer (CEO)

Der Chief Executive Officer ist der Vorsitzende der Geschäftsleitung. Als CEO nimmt er an den Sitzungen des Vergütungsausschusses mit beratender Stimme teil und unterbreitet dem Vergütungsausschuss einen Vorschlag für die Vergütung der übrigen Mitglieder der Geschäftsleitung (exkl. CEO).

3.4 Der Verwaltungsrat

Der Verwaltungsrat überprüft jährlich auf Basis der Empfehlungen des Vergütungsausschusses das Vergütungssystem und legt auf Antrag des Vergütungsausschusses die Vergütungen des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung zur Vorlage an die Generalversammlung fest.

3.5 Generalversammlung

Die Generalversammlung stimmt über die Vergütungen der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung mit bindender Wirkung ab.

Gemäss dem auf die Gesellschaft anwendbaren Abstimmungsmodell (Artikel 26 Absatz 1 der Statuten) genehmigt die Generalversammlung jährlich bindend die Anträge des Verwaltungsrats in Bezug auf die maximalen Gesamtbeträge bezüglich:

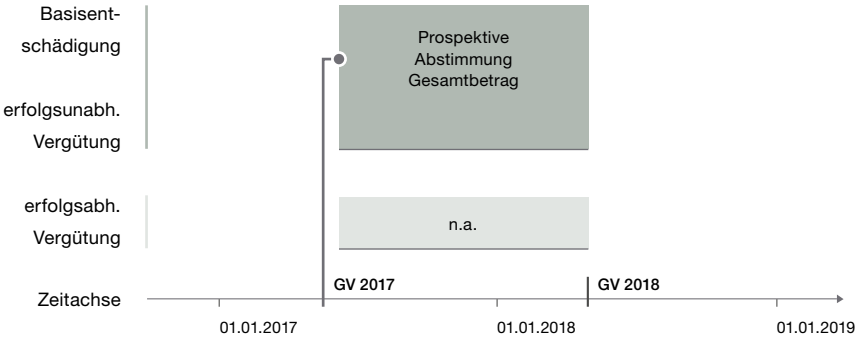
- der Vergütung des Verwaltungsrats für die Dauer bis zur nächsten ordentlichen Generalversammlung und
- der erfolgsunabhängigen Vergütung der Geschäftsleitung für das nächste Geschäftsjahr sowie
- der erfolgsabhängigen Vergütung der Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr, in dem die jeweilige Generalversammlung stattfindet. Vor Genehmigung dürfen keinerlei Zahlungen von erfolgsabhängigen Vergütungen für die betreffende Periode geleistet werden.

In den Gesamtbeträgen sind die Beiträge der Gesellschaft an die Sozialversicherungen sowie – für Mitglieder der Geschäftsleitung – die berufliche Vorsorge und allfällige weitere Nebenleistungen der Gesellschaft (insbesondere Geschäftsfahrzeuge) enthalten.

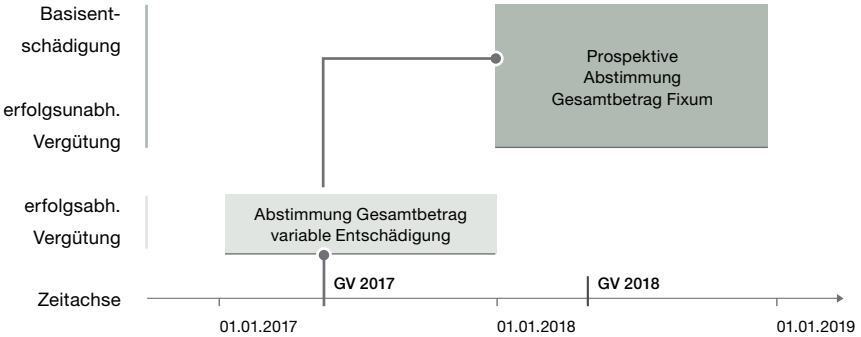
Der Verwaltungsrat legt der Generalversammlung 2017 entsprechend folgende Beschlüsse zu den Vergütungen des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung zur Genehmigung (bindende Abstimmungen) vor (siehe auch nachfolgende Abb.):

- Den Gesamtbetrag für die Vergütungen des Verwaltungsrats von der Generalversammlung 2017 bis und mit Generalversammlung 2018.
- Den Gesamtbetrag für die erfolgsunabhängigen fixen Vergütungen der Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2018 und
- den Gesamtbetrag für die erfolgsabhängigen Vergütungen der Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2017.

Vergütung des Verwaltungsrats



Vergütung der Geschäftsleitung



Die Generalversammlung genehmigt in nichtbindender Konsultativabstimmung sodann den Vergütungsbericht.

3.6 Übersicht über das Festsetzungsverfahren

	Zielentschädigung			Gesamtvergütung	Effektive variable Vergütung im Rahmen der genehmigten Gesamtvergütung		
Vergütung des/der	**Vorschlag**	**Antrag**	**Festsetzung**	**Genehmigung**	**Vorschlag**	**Antrag**	**Genehmigung**
Verwaltungsrats-präsidenten	n.a.	VGA	VR	GV	n.a.	n.a.	n.a.
übrigen VR-Mitglieder	n.a.	VGA	VR	GV	n.a.	n.a.	n.a.
CEO	VRP	VGA	VR	GV	VRP	VGA	VR
übrigen Mitglieder der Geschäftsleitung	CEO	VGA	VR	GV	CEO	VGA	VR

Abkürzungen
VRP = Verwaltungsratspräsident
VGA = Vergütungsausschuss
VR = Verwaltungsrat (Gremium)
GV = Generalversammlung
CEO = Chief Executive Officer

4. Elemente der Vergütung des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung

4.1 Vergütungselemente des Verwaltungsrats

Das Fixhonorar für die Mitglieder des Verwaltungsrats ist je nach Funktion und Tätigkeit im Verwaltungsrat und den Ausschüssen modulartig aufgebaut. Es werden weder Sitzungsgelder noch Pauschalspesen ausbezahlt. Die Verwaltungsratsmitglieder erhalten keine variable erfolgs- und/oder leistungsabhängige Entschädigung.

Die Verwaltungsräte erhalten einen Teil ihrer Entschädigung in Form von gesperrten Aktien der Gesellschaft, je nach Wahl des einzelnen Verwaltungsratsmitglieds in einer Bandbreite von mindestens 20 % und maximal 50 % der Entschädigung. Die Anzahl Aktien werden auf der Basis des durchschnittlichen Aktienkurses der letzten zehn Handelstage im abgelaufenen und der ersten zehn Handelstage im neuen Geschäftsjahr ermittelt („Zuteilungskurs“). Für die Berechnung der Anzahl auszuzahlender Aktien wird der Aktienanteil der Vergütung durch den Zuteilungskurs dividiert. Die auf diesem Weg zugeteilten Aktien sind für eine einjährige Periode ab dem Zuteilungstag gesperrt. Für die Berechnung der Vergütungshöhe wird bei den zugeteilten Aktien auf den Schlusskurs der Zuteilung gemäss Zuteilungsbeschluss des Verwaltungsrats abgestellt.

4.2 Vergütungselemente der Geschäftsleitung

Die Vergütung der Geschäftsleitung ist aufgeteilt in einen fixen und einen variablen Teil.

4.2.1 Fixer Teil der Vergütung

Der fixe Teil der Vergütung entspricht dem im Arbeitsvertrag und/oder in der jährlichen Vergütungsmitteilung vereinbarten jährlichen Grundgehalt. Das Grundgehalt wird durch das interne und externe Lohngefüge beeinflusst und berücksichtigt verschiedene Aspekte wie Funktion, die individuelle Erfahrung sowie den Markt. Das Grundgehalt wird auf Basis der für die Funktion erforderlichen Kompetenzen, am Verantwortungsgrad sowie an der internen Lohnstruktur bemessen.

4.2.2 Variabler Teil der Vergütung

Der Verwaltungsrat bestimmt für den variablen Vergütungsteil (Bonus) jährlich den Anteil, der in bar beziehungsweise in für ein Jahr gesperrten Aktien der Gesellschaft ausbezahlt wird. Für den CEO können bis 60 % und für die übrigen Geschäftsleitungsmitglieder bis 50 % der variablen Vergütung in Aktien ausbezahlt werden. Für die Auszahlung in Aktien wird ein Zuteilungskurs bestimmt, der dem durchschnittlichen Aktienkurs der letzten zehn Handelstage im abgelaufenen und der ersten zehn Handelstage im neuen Geschäftsjahr entspricht („Zuteilungskurs“). Für die Berechnung der Anzahl auszuzahlender Aktien wird der entsprechende Bonusanteil durch den Zuteilungskurs dividiert. Für die Berechnung der Vergütungshöhe wird bei den im variablen Teil zugeteilten Aktien auf den Schlusskurs der Zuteilung gemäss Zuteilungsbeschluss des Verwaltungsrats abgestellt.

4.2.3 Optionspläne

Die Mitglieder der Geschäftsleitung können in Mitarbeiterbeteiligungs- und Aktienoptionspläne einbezogen werden. Der Wert der Options- bzw. Wandelrechte wird zum Zeitpunkt der Zuteilung anhand eines anerkannten Bewertungsmodells evaluiert und fliesst im Zuteilungsjahr vollständig in die Gesamtvergütung des Berechtigten ein.

Weitere Informationen finden sich unter Ziffer 5.2.3 „Mitarbeiterbeteiligungs- und Aktienoptionsplan“.

4.2.4 Nebenleistungen

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

4.2.5 Vorsorgeleistungen

Die den Geschäftsleitungsmitgliedern zustehenden Leistungen im Rahmen der beruflichen Vorsorge entsprechen vom Modell her den für alle Kadermitarbeitenden gültigen internen Vorsorgereglementen.

Die Gesellschaft als Arbeitgeberin leistet im Bereich des Obligatoriums den üblichen paritätischen Beitrag. Für den überobligatorischen Bereich beträgt der Arbeitgeberanteil der Gesellschaft an den Sparbeiträgen 60 %. Die Risikobeiträge sowie die Beiträge für die übrigen Kosten werden zu 100 % durch die Gesellschaft finanziert.

5. Vergütungen für das Geschäftsjahr 2016

5.1 Vergütung des Verwaltungsrats

Die Vergütung des Verwaltungsrats besteht für das laufende Amtsjahr ab der Generalversammlung 2016 bis zur Generalversammlung 2017 aus

- einer Basisentschädigung von CHF 40 000 pro Mitglied und von CHF 130 000 für den Präsidenten sowie
- einem fixen Zuschlag für die Mitarbeit in einem Ausschuss in der Höhe von CHF 10 000 pro Mitglied und CHF 20 000 für den Vorsitzenden des jeweiligen Ausschusses

und beträgt gesamthaft CHF 310 000.

Diese Beträge verstehen sich exklusive der Beiträge der Gesellschaft an die Sozialversicherungen und sind vor Aktienzuteilung.

Für das Geschäftsjahr 2016 hat der Verwaltungsrat wie im Vorjahr einen Aktienanteil von 25 % beschlossen. Zuteilungszeitpunkt war der 3. Februar 2017. Der Schlusskurs zum Zuteilungszeitpunkt betrug CHF 15,60.

Vergütung im Geschäftsjahr 2016
Die Vergütung des Verwaltungsrats für das Geschäftsjahr 2016 beträgt inkl. Sozialversicherungsbeiträge und unter Bewertung des Aktienanteils zum Zuteilungszeitpunkt vom 3. Februar 2017 im Total CHF 322 508.

Vorname, Name, Funktion	**Honorar-anteil in bar** in CHF	*davon Beiträge der Gesellschaft an die Sozialversicherungen* in CHF	**Honoraranteil in Aktien** [1] Anzahl zugeteilter Aktien x Schlusskurs der Zuteilung in CHF	**Vergütung Total 2016** mit Aktienanteil zum Schlusskurs der Zuteilung (inkl. Beiträge an Sozialversicherungen) in CHF
Reto A. Garzetti, Präsident	**114 580**	10 194	**34 725**	**149 305**
Peter E. Bodmer, Mitglied	**62 684**	0 [2]	**20 857**	**83 541**
Dr. Christian De Prati, Mitglied	**68 805**	6 122	**20 857**	**89 662**
Total Vergütung des Verwaltungsrats für das Geschäftsjahr 2016				**322 508**

[1] Der Honoraranteil in Aktien berechnet sich aus dem Aktienanteil des Honorars dividiert durch den Zuteilungskurs (CHF 15,625) multipliziert mit dem Schlusskurs der Zuteilung (Kurs zum 03.02.2017 = CHF 15,60).
[2] Abrechnung über eine Gesellschaft / keine Sozialversicherungsbeiträge.

Vergleich zum Vorjahr
Die Gesamtvergütung des Verwaltungsrats 2016 ist gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen. Der Grund, weshalb die Gesamtvergütung im Vorjahresvergleich trotz der Verkleinerung des Verwaltungsrats zur Generalversammlung 2015 nicht gesunken ist, liegt in der auf das Amtsjahr 2016/17 (ab Generalversammlung 2016) erhöhten Basisentschädigung für das Verwaltungsratspräsidium.

Vorname, Name, Funktion	**Vergütung Total 2016** mit Aktienanteil zum Schlusskurs der Zuteilung (Kurs zum 03.02.2017 = CHF 15,60) (inkl. Beiträge an Sozialversicherungen) in CHF	**Vergütung Total 2015** mit Aktienanteil zum Schlusskurs der Zuteilung (Kurs zum 28.01.2016 = CHF 13,15) (inkl. Beiträge an Sozialversicherungen) in CHF
Dr. Corinne Billeter-Wohlfahrt, Präsidentin bis GV 2015	n.a.	38 816
Dr. Christian Wenger, Mitglied bis GV 2015	n.a.	25 921
Dr. Thomas Wolfensberger, Mitglied[1] bis GV 2015	n.a.	0
Martin Eberhard, Mitglied bis 20.03.2015	n.a.	13 863
Reto A. Garzetti, Präsident ab GV 2015	149 305	71 877
Peter E. Bodmer, Mitglied	83 541	80 785
Dr. Christian De Prati, Mitglied	89 662	84 657
TOTAL der Vergütungen des Verwaltungsrats	**322 508**	**315 919**

[1] Thomas Wolfensberger bezog als exekutives Verwaltungsratsmitglied kein VR-Honorar.

5.2 Vergütung der Geschäftsleitung

5.2.1 Fixe Vergütung
Die Mitglieder der Geschäftsleitung erhalten eine vom Vergütungsausschuss jährlich ausgearbeitete und vom Verwaltungsrat festgelegte feste Vergütung, die in bar ausbezahlt wird. Diese wird individuell und unter Berücksichtigung der unter den Ziffern 2.1 und 4.2 aufgeführten Kriterien festgesetzt und trägt der Funktion und Verantwortung des einzelnen Geschäftsleitungsmitgliedes Rechnung. Die Generalversammlung stimmt seit der Generalversammlung 2015 über die vom Verwaltungsrat vorgeschlagene fixe Vergütung im Gesamtbetrag bindend ab, jeweils für das darauffolgende Geschäftsjahr. Die Generalversammlung 2017 stimmt somit über die fixe Vergütung für das Geschäftsjahr 2018 ab.

5.2.2 Variable Vergütung
Die Mitglieder der Geschäftsleitung erhalten eine vom Vergütungsausschuss jährlich ausgearbeitete und vom Verwaltungsrat festgelegte sowie von der Generalversammlung jeweils für das Geschäftsjahr, in welchem die Generalversammlung stattfindet, im Gesamtbetrag genehmigte variable Vergütung. Die variable Vergütung kann bis zu 50 % (CEO: bis zu 60 %) in für ein Jahr gesperrten Aktien der Gesellschaft ausbezahlt werden.

Die Höhe des variablen Vergütungsteils (Bonus) für die Mitglieder der Geschäftsleitung basiert seit dem Geschäftsjahr 2014 auf zwei Komponenten:

> Unternehmenserfolg (Key Performance Indicators auf Gruppenstufe, KPI)
> Persönliche Zielerreichung

Im Gesamten ist die variable Vergütung auf maximal 150 % der fixen Vergütung beschränkt. Der Verwaltungsrat kann in begründeten Fällen auch einen höheren Anteil der variablen Vergütung beschliessen.

Für Dr. Andreas Steinbauer, Head of Sales and Marketing, gilt eine Spezialregelung mit einem tieferen Fixum und der Abhängigkeit des variablen Anteils vor allem von Verkaufserfolgen (Provisionen). Die Provisionen werden in bar ausbezahlt. Für einen darüber hinausgehenden Bonus gilt die Regelung, dass dieser teilweise in bar und bis zu 50 % in für ein Jahr gesperrten Aktien der Gesellschaft ausbezahlt wird.

Für das Geschäftsjahr 2016 erhalten die Geschäftsleitungsmitglieder gesamthaft eine variable Vergütung in der Höhe von TCHF 843 (exkl. Nebenleistungen und Sozialversicherungen/berufliche Vorsorge). Darin enthalten sind die Provisionen von Dr. Andreas Steinbauer gemäss der vorerwähnten Spezialregelung in der Höhe von TCHF 406 (exkl. Nebenleistungen und Sozialversicherungen/berufliche Vorsorge).

5.2.3 Mitarbeiterbeteiligungs- und Aktienoptionsplan
2008 hatte die Gesellschaft einen Mitarbeiterbeteiligungs- und Aktienoptionsplan eingeführt („Optionsplan 2008“).

Gemäss dem Optionsplan 2008 wurden die Optionen kostenlos gewährt, und ihr Emissionskurs entsprach dem Nennwert der für die Optionen zugeteilten Aktien. Eine Option berechtigte zum Bezug einer Aktie. Per 31. Dezember 2016 wurden 3 750 Optionen von Dr. Andreas Steinbauer, Head of Sales and Marketing, gehalten, was einem Nominalkapital von CHF 3 750 entspricht. Diese 3 750 Optionen sind frei zur Ausübung.

Am 19. August 2014 hat der Verwaltungsrat für drei Mitglieder der Geschäftsleitung einen neuen Optionsplan verabschiedet („Optionsplan 2014“). Gemäss diesem Plan wurden den drei Mitgliedern der Geschäftsleitung im vierten Quartal 2014 insgesamt 130 000 Optionen zugeteilt. Die Zuteilung erfolgte unentgeltlich. Das Bezugsverhältnis ist 1:1 und eine Option berechtigt zum Bezug einer Aktie. Als Ausübungspreis wurden CHF 11,00 festgelegt.

Die Optionen verfallen spätestens am 1. Oktober 2025 (Ablaufdatum). Optionen, die nicht bis zum Tag vor dem Ablaufdatum ausgeübt werden, erlöschen am Ablaufdatum ohne weiteres und entschädigungslos. Ebenso verfallen Optionen ohne weiteres und entschädigungslos, wenn das Vertragsverhältnis mit dem Berechtigten vor dem Ausübungszeitpunkt aus etwelchem Grund endet. Endet das Vertragsverhältnis mit dem Berechtigten nach Ablauf der Sperrfrist, sind noch nicht ausgeübte Optionen während einer im Optionsplan 2014 festgelegten beschränkten Dauer weiterhin ausübbar.

Der per Mitte 2015 ausgetretene Managing Director Schweiz hat seine Optionen in der Folge nicht ausgeübt. Diese 50 000 Optionen sind daher durch Nichtausübung entschädigungslos verfallen. Der per Ende April 2016 ausgetretene Managing Director Deutschland hat im Mai 2016 seine 40 000 Optionen ausgeübt.

Per 31. Dezember 2016 sind 40 000 Optionen ausübbar, wie folgt:

Zuteilung erfolgt an	**von Anzahl Optionen**	**ausübbar am 31.12.2016**
CFO	40 000	40 000
Managing Director Schweiz	50 000	0 [1]
Managing Director Deutschland	40 000	0 [2]
Total	**130 000**	**40 000**

[1] Die 50 000 Optionen des Managing Directors Schweiz sind infolge Austritt aus der Gesellschaft und Nichtausübung verfallen.
[2] Die 40 000 Optionen des Managing Directors Deutschland wurden im Mai 2016 ausgeübt.

5.2.4 Gesamtvergütung

Vergütung im Geschäftsjahr 2016

Die Vergütung der Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2016 beträgt inklusive Beiträge an die Sozialversicherung und die berufliche Vorsorge sowie Nebenleistungen im Total TCHF 2 043 und verteilt sich auf die Mitglieder der Geschäftsleitung wie folgt:

Vorname, Name, Funktion	Fixer Lohnbestandteil (bar)	Variabler Lohnbestandteil (bar)	Variabler Lohnbestandteil (in Aktien) [1]	Beiträge der Gesellschaft an die Sozialversicherungen und die berufliche Vorsorge	Nebenleistungen (Geschäftsfahrzeuge)	**Vergütung Total 2016** (inkl. Sozialversicherungs- und BV-Beiträge, zugeteilte Optionen sowie Nebenleistungen)
	Inkl. Arbeitnehmerbeiträge, Sozialversicherungen und berufliche Vorsorge					
	in CHF	in CHF	in CHF	in CHF	in CHF	in CHF
Dr. Thomas Wolfensberger, Chief Executive Officer	350 000	129 909	129 683	117 487	10 733	**737 812**
Dr. Marcel Kucher, Chief Financial Officer	270 000	64 963	64 834	81 215	8 024	**489 036**
Bernd Hasse, [2] Managing Director Deutschland	78 538	41 420	0	1 395	6 123	**127 476**
Dr. Andreas Steinbauer, Head of Sales and Marketing	180 000	408 761 [3]	3 214	87 450	9 165	**688 590**
Total						**2 042 914**

[1] Der Aktienanteil berechnet sich aus dem Anteil der variablen Vergütung in Aktien dividiert durch den Zuteilungskurs (CHF 15,625) multipliziert mit dem Schlusskurs der Zuteilung (Kurs zum 03.02.2017 = CHF 15,60).

[2] Bis 30.04.2016.

[3] Davon CHF 405 540 Provisionen gemäss Spezialregelung mit tieferem Fixum und variablem Anteil zum wesentlichen Teil abhängig von Verkaufserfolgen (Provisionen).

Die aus dem Optionsplan 2014 zugeteilten Optionen wurden bereits vollständig bei der Vergütung des Geschäftsjahrs 2014 berücksichtigt und im Vergütungsbericht 2014 offengelegt.

Höchste Entschädigung

Die höchste individuelle Entschädigung im Geschäftsjahr 2016 in der Höhe von TCHF 738 hat Chief Executive Officer, Dr. Thomas Wolfensberger, erhalten.

Vergleich zum Vorjahr
Die Gesamtvergütung der Geschäftsleitung ist 2016 im Vergleich zum Vorjahr leicht um den Betrag von TCHF 29 (inkl. Arbeitgeberbeiträge an die Sozialversicherungen und die berufliche Vorsorge sowie weiterer Nebenleistungen) gesunken. Durch die Verkleinerung der Geschäftsleitung ist die erfolgsunabhängige Gesamtvergütung gesunken. Die erfolgsabhängige Vergütung ist aufgrund des guten Geschäftsverlaufs und der guten persönlichen Zielerreichung insgesamt gestiegen. Die beiden Effekte haben sich im Vorjahresvergleich in der Gesamtvergütung praktisch aufgehoben.

Vorname, Name, Funktion	**Vergütung Total 2016** (inkl. Sozialversicherungs- und BV-Beiträge sowie Nebenleistungen) in TCHF	**Vergütung Total 2015** (inkl. Sozialversicherungs- und BV-Beiträge sowie Nebenleistungen) in TCHF
Dr. Thomas Wolfensberger, Chief Executive Officer	738	551
Dr. Marcel Kucher, Chief Financial Officer	489	371
Renzo Fagetti,[1] Managing Director Schweiz	n.a.	225
Bernd Hasse,[2] Managing Director Deutschland	127	303
Mirco Riondato,[3] Chief Investment Officer	n.a.	171
Dr. Andreas Steinbauer, Head of Sales and Marketing	689	451
Total der Vergütungen der Geschäftsleitung	**2 043**	**2 072**

[1] Bis 30.06.2015.
[2] Bis 30.04.2016.
[3] Bis 30.06.2015.

Zusätzliche Vergütungen
Die Mitglieder der Geschäftsleitung erhielten keine weiteren Vergütungen i.S. von Art. 13 VegüV. Ebenso wenig wurden Vergütungen an nahestehende Personen der Geschäftsleitung ausgerichtet.

5.2.5 Abgangsentschädigungen
Es bestehen keine Vereinbarungen, welche die Mitglieder der Geschäftsleitung im Fall einer Kündigung zu speziellen Vergütungen berechtigen.

Eine Kündigung ist abhängig von einer dreimonatigen Kündigungsfrist, während der das Salär weitergezahlt wird.

5.3 Kredite und Darlehen an Verwaltungsrat und Geschäftsleitung

Die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung erhielten keine Kredite, Darlehen oder dergleichen von der Gesellschaft ausgerichtet, und es sind auch keine Kredite, Darlehen oder dergleichen von der Gesellschaft an die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung ausstehend.

Auch haben weder den Mitgliedern des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung nahestehenden Personen noch ehemalige Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung Kredite, Darlehen oder dergleichen von der Gesellschaft erhalten und es sind auch keine ausstehend.

6. Aktienbesitz und Optionen von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung

Die in dieser Ziffer 6 gemachten Angaben ersetzen nicht die Angaben gemäss OR 663c im Anhang.

6.1 Aktienbesitz

Per 31. Dezember 2016 hielten die Mitglieder des Verwaltungsrats folgende Anzahl der am 31. Dezember 2016 kotierten Aktien der Gesellschaft:

Name, Funktion	Anzahl Aktien	in % aller Aktien
Reto A. Garzetti, Präsident	109 774 [1]	2,20
Peter E. Bodmer, Mitglied	8 485 [2]	0,17
Dr. Christian De Prati, Mitglied	8 085	0,16

[1] Im Umfang von 108 357 Aktien Aktienbesitz einer nahestehenden Person.
[2] Im Umfang von 1 670 Aktien Aktienbesitz einer nahestehenden Person.

Die Anzahl der per 31. Dezember 2016 durch die Mitglieder des amtierenden Verwaltungsrats direkt oder indirekt gehaltenen Aktien betrug 126 344 Aktien beziehungsweise 2,53 % aller Aktien der Gesellschaft.

Per 31. Dezember 2016 hielten die Mitglieder der Geschäftsleitung folgende Anzahl der am 31. Dezember 2016 kotierten Aktien der Gesellschaft:

Name, Funktion	Anzahl Aktien	in % aller Aktien
Dr. Thomas Wolfensberger, Chief Executive Officer	872 659	17,48
Dr. Marcel Kucher, Chief Financial Officer	10 838	0,22
Dr. Andreas Steinbauer, Head of Sales and Marketing	1 619	0,03

Per 31. Dezember 2016 hielten die amtierenden Mitglieder der Geschäftsleitung 885 116 Aktien beziehungsweise 17,73 % aller Aktien der Gesellschaft.

6.2 Optionen

Die Mitglieder des Verwaltungsrats sind an keinem Optionsplan beteiligt und hielten per 31. Dezember 2016 keine Optionen.

Die Mitglieder der Geschäftsleitung hielten per 31. Dezember 2016 die folgende Anzahl Optionen:

Vorname, Name, Funktion	Anzahl Optionen
Dr. Thomas Wolfensberger, Chief Executive Officer	0
Dr. Marcel Kucher, Chief Financial Officer	40 000 [1]
Dr. Andreas Steinbauer, Head of Sales and Marketing	3 750 [2]

[1] Aus dem Optionsplan 2014, vollständig ausübbar.
[2] Aus dem Optionsplan 2008, vollständig ausübbar.

Bericht der Revisionsstelle zum Vergütungsbericht der Peach Property Group AG

Bericht der Revisionsstelle

an die Generalversammlung der Peach Property Group AG

Zürich

Wir haben den Vergütungsbericht (Kapitel 5, Bestandteil der Seiten 88 bis 95) der Peach Property Group AG für das am 31. Dezember 2016 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Verwaltungsrates

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

Verantwortung des Prüfers

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

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

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

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

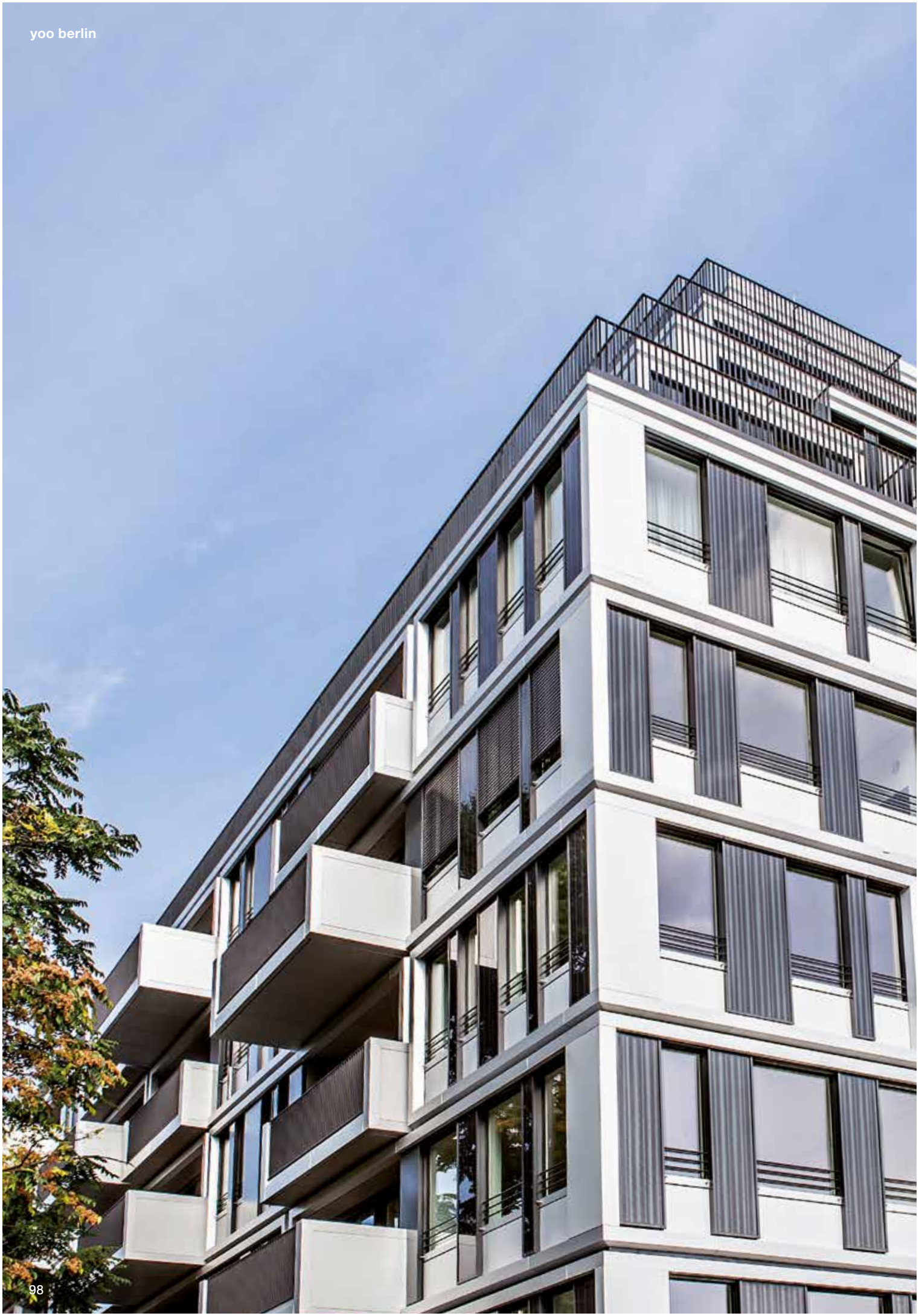
PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied eines globalen Netzwerks von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.

Prüfungsurteil
Nach unserer Beurteilung entspricht der Vergütungsbericht der Peach Property Group AG für das am 31. Dezember 2016 abgeschlossene Geschäftsjahr dem Gesetz und den Art. 14 bis 16 der VegüV.

PricewaterhouseCoopers AG

René Rausenberger	Philipp Gnädinger
Revisionsexperte Leitender Revisor	Revisionsexperte

Zürich, 17. März 2017



Konzernrechnung der Peach Property Group AG 2016

nach International Financial Reporting Standards (IFRS)

100 Bericht der Revisionsstelle

106 Konsolidierte Periodenerfolgsrechnung

107 Konsolidierte Gesamterfolgsrechnung

108 Konsolidierte Bilanz

110 Konsolidierte Geldflussrechnung

112 Veränderung des konsolidierten Eigenkapitals

114 Anhang zur Konzernrechnung

Bericht der Revisionsstelle zur Konzernrechnung der Peach Property Group AG

Bericht der Revisionsstelle

an die Generalversammlung der Peach Property Group AG

Zürich

Bericht zur Prüfung der Konzernrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Konzernrechnung der Peach Property Group AG und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2016, der Periodenerfolgsrechnung, der Gesamterfolgsrechnung, der Geldflussrechnung und der Veränderung des konsolidierten Eigenkapitals für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung wesentlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Konzernrechnung (Seiten 106 bis 184) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2016 sowie dessen Ertragslage und Cashflows für das dann endende Jahr in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) und entspricht dem schweizerischen Gesetz.

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

Wir sind von dem Konzern unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands sowie dem Code of Ethics for Professional Accountants des International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA Code), und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

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

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

Unser Prüfungsansatz

Überblick

Gesamtwesentlichkeit: CHF 1'500'000

- Wir haben mit einem zentralen Prüfteam die Gruppe in Deutschland und der Schweiz geprüft.
- Unsere Prüfung deckt den Betriebsertrag und die Vermögenswerte des Konzerns vollständig ab.

Als besonders wichtige Prüfungssachverhalte haben wir folgende Themen identifiziert:

- Bewertung der Renditeliegenschaften
- Bewertung der Entwicklungsliegenschaften
- Aktiven aus steuerlichen Verlustvorträgen

Umfang der Prüfung

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

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

Wesentlichkeit

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

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

Bericht der Revisionsstelle zur Konzernrechnung der Peach Property Group AG (Fortsetzung)

Gesamtwesentlichkeit Konzernrechnung	CHF 1'500'000
Herleitung	0.5 % der Vermögenswerte des Konzerns im Planungszeitpunkt (Halbjahresabschluss)
Begründung für die Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit	Als Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit wählten wir das Total der Vermögenswerte, da dies aus unserer Sicht eine branchenübliche Bezugsgrösse für Wesentlichkeitsüberlegungen im Immobilienanlagegeschäft darstellt und eine Veränderungen in der Portfoliogrösse berücksichtigt.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

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

Bewertung der Renditeliegenschaften

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt	*Unser Prüfungsvorgehen*
Die Renditeliegenschaften stellen mit CHF 225 Millionen (64 % der Bilanzsumme) eine bedeutende Bilanzposition der Gruppe zum 31. Dezember 2016 dar. Die Bewertung erfolgt zum Marktwert in Übereinstimmung mit IAS 40 und IFRS 13. Wir verweisen auf die Erläuterungen 2.6, 8 und 9 im Anhang zur Konzernrechnung (ab Seite 114). Wir erachten die Prüfung der Bewertung der Renditeliegenschaften als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt wegen der Höhe der Bilanzposition, der Bedeutung der Angemessenheit des Bewertungsmodels und der zugrundeliegenden Annahmen in der Bewertung. Die Marktwerte werden mittels Discounted-Cash-Flow Modell (DCF-Modell) ermittelt. Die relevantesten Annahmen sind der Diskontierungssatz, die erzielbaren Mietpreise pro Quadratmeter sowie die Leerstandsquote. Die Annahmen werden anhand von Marktvergleichen ermittelt und sind in der Erläuterung 9 offengelegt. Bei Renditeliegenschaften in der Entwicklung werden zudem wesentliche Annahmen in Bezug auf die Instandsetzungs- oder Instandstellungskosten getroffen. Ergänzend muss ein Zeitraum für die Vermietung respektive den Abbau des Leerstands berücksichtigt werden.	Wir haben die Ausgestaltung und Wirksamkeit der für den Bewertungsprozess der Liegenschaften relevanten Kontrollen beurteilt und überprüft. Zudem haben wir insbesondere folgende Prüfungshandlungen vorgenommen: • Wir haben die Fachkompetenz und Unabhängigkeit des Liegenschaftsexperten beurteilt. Dies erfolgte mittels Einsicht in die entsprechende Auftragsbestätigung und Beurteilung der Zweckmässigkeit des Auftrags, Durchsicht der Lebensläufe der verantwortlichen Personen sowie einer Besprechung mit dem verantwortlichen Experten. • Die wesentlichen Veränderungen in den Bewertungsparametern sowie die grössten Wertveränderungen auf Stufe Einzelobjekt wurden mit der Geschäftsleitung besprochen und mit eigenen Erwartungen verglichen. • PwC Prüfungssachverständige in der Schweiz und Deutschland haben Stichproben von Bewertungen geprüft. Die Stichprobenauswahl basiert auf einer Mehrjahresplanung (Rotation) und weitergehenden analytischen Prüfungshandlungen (risikobasiert). Wir erachten das von der Geschäftsleitung angewandte Bewertungsverfahren und die darin verwendeten Parameter als eine angemessene und

Die Peach Property Group AG liess sämtliche Renditeliegenschaften von einem unabhängigen Liegenschaftsexperten per 31.12.2016 bewerten.	ausreichende Grundlage für den Nachweis der Werthaltigkeit der Renditeliegenschaften.

Bewertung der Entwicklungsliegenschaften

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt	*Unser Prüfungsvorgehen*
Die Entwicklungsliegenschaften stellen mit insgesamt rund CHF 79 Millionen eine bedeutende Bilanzposition der Gruppe zum 31. Dezember 2016 dar (22 % der Bilanzsumme). Ein weiteres Entwicklungsprojekt wird indirekt via eine assoziierte Gesellschaft gehalten. Die Bewertung der Entwicklungsliegenschaften erfolgt zu Anschaffungs- respektive Herstellkosten oder dem tieferen Marktwert in Übereinstimmung mit IAS 2. Wir verweisen auf die Erläuterungen 2.5, 6 und 7 im Anhang zur Konzernrechnung (ab Seite 114). Ein unabhängiger Liegenschaftsexperte ermittelt jährlich den Marktwert der Entwicklungsprojekte mit einem DCF-Modell. Liegt der Marktwert unter den Anschaffungs- oder Herstellkosten, wird eine entsprechende Wertberichtigung erfasst. Bei Entwicklungsliegenschaften werden bedeutende Annahmen in Bezug auf die Verkaufspreise pro Quadratmeter an der jeweiligen Makro- und Mikrolage der Liegenschaft, die Bau- respektive Fertigstellungskosten (Kostensicherheit) sowie den Zeitplan für die Erstellung und Abverkäufe vorgenommen.	Wir haben die Ausgestaltung und Wirksamkeit der für den Bewertungsprozess der Entwicklungsliegenschaften relevanten Kontrollen beurteilt und überprüft. Zudem haben wir insbesondere folgende Prüfungshandlungen vorgenommen: • Wir haben die Fachkompetenz und Unabhängigkeit des Liegenschaftsexperten beurteilt. Dies erfolgte mittels Einsicht in die entsprechende Auftragsbestätigung und Beurteilung der Zweckmässigkeit des Auftrags, Durchsicht der Lebensläufe der verantwortlichen Personen sowie einer Besprechung mit dem verantwortlichen Experten. • Die wesentlichen Veränderungen in den Bewertungsparametern sowie die grössten Wertveränderungen auf Stufe Entwicklungsprojekt haben wir mit der Geschäftsleitung besprochen und mit eigenen Erwartungen verglichen. • PwC Prüfungssachverständige in der Schweiz wurden für die Prüfung beigezogen. • Vergleich der aufgelaufenen und zukünftigen erwarteten Erstellungskosten mit der Baukostenplanung und den in den Bewertungen des Liegenschaftsexperten erwarteten zukünftigen Kosten. • Zur Prüfung der Annahmen wurden unter anderem folgende Unterlagen eingesehen und mit den Bewertungen verglichen: Reservationsbestätigungen, Verkaufsverträge, Werkverträge, Finanzierungszusagen. Unsere Prüfungen des internen Kontrollsystems und unsere weiteren Prüfungsergebnisse stützten die Angemessenheit der Bewertung der Entwicklungsliegenschaften.

Bericht der Revisionsstelle zur Konzernrechnung der Peach Property Group AG (Fortsetzung)

Aktiven aus steuerlichen Verlustvorträgen

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt	*Unser Prüfungsvorgehen*
Die Gruppe verfügt über Verlustvorträge von CHF 127 Millionen und hat latente Steuerguthaben von CHF 17 Millionen aktiviert. Die latenten Steuerguthaben aus Verlustvorträgen stellt eine bedeutende Bilanzposition dar. Wie in den Erläuterungen 2.18 und 32 im Anhang der Konzernrechnung ausgeführt, ist für die Aktivierung der Verlustvorträge IAS 12 massgebend. Die Gruppe plant die Nutzbarkeit der Verlustvorträge pro Gesellschaft und muss Annahmen über die laufenden Erträge sowie zukünftige realisierbare Gewinne aus den Verkäufen von Rendite- oder Entwicklungsliegenschaften und über den Zeitpunkt der Realisation treffen. Es besteht das Risiko, dass Verlustvorträge ungenutzt verfallen, sollten geplante Gewinne nicht rechtzeitig realisiert werden können.	Wir haben die Ausgestaltung und Wirksamkeit der für die Erfassung relevanten Kontrollen beurteilt und überprüft. Zudem haben wir folgendes für die bedeutenden Aktiven aus steuerlichen Verlustvorträgen geprüft: • Wie besprachen die Aktivierbarkeit und Werthaltigkeit von Verlustvorträgen auf Gesellschaftsebene mit der Geschäftsleitung. • Auf der Basis von aktuellen und zukünftigen erwarteten steuerlichen Ergebnissen haben wir die Aktivierbarkeit und Werthaltigkeit beurteilt. Insbesondere haben wir die angenommenen zukünftigen Gewinne mit denjenigen aus den Entwicklungs- und Renditeliegenschaftsportfolios verglichen. • Die aktuellen Annahmen wurden den Erwartungen zur Nutzung in den Vorjahren gegenübergestellt. Dadurch identifizieren wir allfällige Zeitverschiebungen und zu optimistische Annahmen. • Unter Beizug von PwC Sachverständigen in Deutschland und in der Schweiz haben wir die Existenz und Nutzbarkeit von Verlustvorträgen aus steuerrechtlicher Sicht beurteilt. Unsere Prüfungsergebnisse stützen die Annahmen der Geschäftsleitung zur Aktivierbarkeit und Werthaltigkeit der steuerlichen Verlustvorträge.

Übrige Informationen im Geschäftsbericht

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

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

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

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

Bei der Aufstellung der Konzernrechnung ist der Verwaltungsrat dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit – sofern zutreffend – anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, der Verwaltungsrat beabsichtigt, entweder den Konzern zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.

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

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

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

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

Wir empfehlen, die vorliegende Konzernrechnung zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers AG

René Rausenberger	Philipp Gnädinger
Revisionsexperte Leitender Revisor	Revisionsexperte

Zürich, 17. März 2017

Konsolidierte Periodenerfolgsrechnung

in TCHF	Anhang	2016	2015
Ertrag aus Entwicklungsliegenschaften	6	12 830	75 547
Ertrag aus Vermietung Renditeliegenschaften	8	9 182	8 555
Ertrag aus Neubewertung Renditeliegenschaften	9	33 733	25 780
Gewinn aus Verkauf Renditeliegenschaften	10	4 529	0
Ertrag aus Entwicklungs- und Baumanagement-Dienstleistungen		0	27
Gewinn aus Verkauf Beteiligungen	31	563	0
Übriger Betriebsertrag	11	1 339	2 688
Betriebsertrag		**62 176**	**112 597**
Aufwand aus Entwicklungsliegenschaften	6	-19 292	-77 645
Wertberichtigung Entwicklungsliegenschaften	6	2 879	1 240
Aufwand aus Vermietung Renditeliegenschaften	8	-3 578	-3 741
Aufwand aus Neubewertung Renditeliegenschaften	9	-3 773	-1 020
Aufwand aus Entwicklung Renditeliegenschaften		33	-38
Aufwand aus Entwicklungs- und Baumanagement-Dienstleistungen		223	82
Personalaufwand	12	-4 819	-5 339
Marketing- und Vertriebsaufwand	13	-822	-915
Übriger Betriebsaufwand	14	-5 777	-5 467
Abschreibungen und Amortisationen		-177	-854
Betriebsaufwand		**-35 103**	**-93 697**
Betriebsergebnis		**27 073**	**18 900**
Finanzertrag	15	2 438	4 726
Finanzaufwand	15	-13 073	-17 145
Anteiliges Ergebnis Assoziierte und Joint Ventures	21	-938	-3 143
Ergebnis vor Steuern		**15 500**	**3 338**
Ertragssteuern	16	-5 106	-2 155
Ergebnis nach Steuern		**10 394**	**1 183**
- Anteile der Eigenkapitalgeber der Konzernmutter		10 032	1 073
- Nicht beherrschende Anteile		362	110
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in CHF	30	**1,63**	**0,21**
Verwässertes Ergebnis je Aktie in CHF	30	**1,63**	**0,21**

Die Angaben im Anhang sind integrierte Bestandteile der Konzernrechnung.

Konsolidierte Gesamterfolgsrechnung

in TCHF	Anhang	2016	2015
Ergebnis nach Steuern		**10 394**	**1 183**
Sonstiges Ergebnis			
Sonstiges Ergebnis mit Auflösung über die Erfolgsrechnung			
Hedge Accounting	27	-533	85
Umrechnungsdifferenzen		246	2 494
Steuereffekt	16	77	-130
Total sonstiges Ergebnis mit Auflösung über die Erfolgsrechnung, nach Steuern		**-210**	**2 449**
Sonstiges Ergebnis ohne Auflösung über die Erfolgsrechnung			
Aktuarisches Ergebnis aus leistungsorientierten Vorsorgeplänen	33	66	326
Steuereffekt	16	-14	-67
Total sonstiges Ergebnis ohne Auflösung über die Erfolgsrechnung, nach Steuern		**52**	**259**
Gesamtergebnis		**10 236**	**3 891**
- Anteile der Eigenkapitalgeber der Konzernmutter		9 866	3 794
- Nicht beherrschende Anteile		370	97

Die Angaben im Anhang sind integrierte Bestandteile der Konzernrechnung.

Konsolidierte Bilanz

in TCHF	Anhang	31.12.2016	31.12.2015
Aktiven			
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel	17	12 952	13 281
Kundenforderungen	18	10 741	20 715
Übrige Forderungen	19	2 473	2 705
Aktive Rechnungsabgrenzungen		325	625
Entwicklungsliegenschaften	7	78 664	83 919
Total Umlaufvermögen		**105 155**	**121 245**
Zur Veräusserung gehaltenes Anlagevermögen	10	**1 447**	**115 775**
Anlagevermögen			
Renditeliegenschaften	9	224 578	102 958
Sachanlagen		157	151
Immaterielle Anlagen		128	242
Langfristige Finanzforderungen	20	2 019	4 108
Beteiligungen an Assoziierten und Joint Ventures	21	43	43
Latente Steuerguthaben	32	16 491	19 590
Total Anlagevermögen		**243 416**	**127 092**
Total Aktiven		**350 018**	**364 112**

Die Angaben im Anhang sind integrierte Bestandteile der Konzernrechnung.

Konsolidierte Bilanz (Fortsetzung)

in TCHF	Anhang	31.12.2016	31.12.2015
Passiven			
Kurzfristiges Fremdkapital			
Lieferantenverbindlichkeiten	22	2 966	6 330
Anzahlungen	23	9 955	3 920
Übrige Verbindlichkeiten	24	9 309	12 197
Passive Rechnungsabgrenzungen	25	9 523	11 631
Laufende Steuerverpflichtungen		2 545	2 451
Kurzfristige Hypothekardarlehen und Baukredite	26	32 490	83 533
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	26	8 876	66 630
Kurzfristige Rückstellungen	28	2 338	3 658
Total kurzfristiges Fremdkapital		**78 002**	**190 350**
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristige Hypothekardarlehen	26	106 846	27 568
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	26	1 833	4 398
Langfristige Rückstellungen	28	670	682
Vorsorgepassiven	33	1 057	1 058
Latente Steuerverpflichtungen	32	13 860	26 067
Total langfristiges Fremdkapital		**124 266**	**59 733**
Total Fremdkapital		**202 268**	**250 123**
Eigenkapital			
Aktienkapital	29	4 992	4 910
Eigene Aktien	29	-1	-4
Kapitalreserven	29	82 800	71 131
Hybrid-Eigenkapital	29	49 251	25 110
Andere Reserven	29	-2 122	9 140
Umrechnungsdifferenzen	29	-4 466	-4 704
Gewinnreserven	29	16 113	7 977
Nicht beherrschende Anteile		1 183	429
Total Eigenkapital		**147 750**	**113 989**
Total Passiven		**350 018**	**364 112**

Die Angaben im Anhang sind integrierte Bestandteile der Konzernrechnung.

Konsolidierte Geldflussrechnung

in TCHF	Anhang	2016	2015
Ergebnis vor Steuern		15 500	3 338
Berichtigung nicht liquiditätswirksamer Aufwände / Erträge:			
- Abschreibungen und Amortisationen		177	854
- Neubewertung Renditeliegenschaften	9	-29 960	-24 760
- Gewinn Verkauf Renditeliegenschaften	10	-4 529	0
- Gewinn Verkauf Beteiligungen	31	-563	0
- Wertanpassung Entwicklungsliegenschaften	6	-2 879	-1 240
- Veränderung Delkredere	18	285	358
- Wertberichtigung Darlehen und Finanzforderungen	20	3 098	2 325
- Finanzertrag	15	-2 438	-4 726
- Finanzaufwand (ohne Wertberichtigung Darlehen)	15	9 975	14 820
- Veränderung Vorsorgeverpflichtung/-forderung	33	-1	-370
- Anteiliges Ergebnis Assoziierte und Joint Ventures	21	938	3 143
- Aktienbasierte Vergütungen	36	0	53
- Veränderungen Rückstellungen	28	-1 405	-2 705
- Übriger nicht liquiditätswirksamer Erfolg		-352	-428
Veränderungen im Nettoumlaufvermögen:			
- Kundenforderungen	18	9 768	6 836
- Übrige Forderungen	19	-349	-221
- Aktive Rechnungsabgrenzungen		426	653
- Entwicklungsliegenschaften	7	8 747	69 960
- Vorauszahlungen für Entwicklungsliegenschaften	19	615	7
- Lieferantenverbindlichkeiten	22	-3 550	-2 229
- Käuferanzahlungen	23	5 954	-44 926
- Übrige Verbindlichkeiten	24	-2 904	606
- Passive Rechnungsabgrenzungen	25	-2 141	-5 992
Bezahlte Zinsen und Finanzaufwendungen		-6 112	-5 255
Bezahlte Steuern *		-13 248	-359
Netto Geldfluss aus Geschäftstätigkeit		**-14 948**	**9 742**

* Enthält die Grundstückgewinnsteuer aus dem Verkauf des Gretag Areals von TCHF 10 860.

Die Angaben im Anhang sind integrierte Bestandteile der Konzernrechnung.

Konsolidierte Geldflussrechnung (Fortsetzung)

in TCHF	Anhang	**2016**	**2015**
Kauf von Beteiligungen	31	-14 108	-3 851
Verkauf von Beteiligungen	31	8 395	0
Kauf von Sachanlagen		-45	-17
Kauf von immateriellen Anlagen		-23	-64
Investitionen in Renditeliegenschaften	9	-62 315	-3 590
Verkauf von Renditeliegenschaften	10	102 500	0
Gewährung von Darlehen und Finanzforderungen	20	-140	-586
Erhaltene Rückzahlung von Darlehen und Finanzforderungen	20	0	8 403
Erhaltene Zinsen		3	296
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		**34 267**	**591**
Aufnahme kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	26	12 619	712
Rückzahlung kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	26	-73 492	-33 480
Aufnahme kurzfristige Anleihe	26	0	6 702
Rückzahlung kurzfristige Anleihe	26	-54 694	-957
Aufnahme langfristige Finanzverbindlichkeiten	26	79 116	2 963
Aufnahme Hybrid-Eigenkapital	29	17 519	12 762
Kauf eigene Aktien	29	-193	-375
Verkauf eigene Aktien	29	122	354
Kapitalerhöhung	29	440	2
Ausschüttungen an Hybrid-Eigenkapitalgeber *	29	-1 021	0
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		**-19 584**	**-11 317**
Veränderung flüssige Mittel		**-265**	**-984**
Flüssige Mittel zum Jahresbeginn	17	13 281	15 352
Fremdwährungseinfluss auf flüssige Mittel		-64	-1 087
Flüssige Mittel zum Periodenende	17	**12 952**	**13 281**

* Verrechnungsteuer im Betrag von TCHF 875 ist in den übrigen Verbindlichkeiten enthalten.

Die Angaben im Anhang sind integrierte Bestandteile der Konzernrechnung.

Veränderung des konsolidierten Eigenkapitals

2015 in TCHF	Anhang	Aktienkapital	Eigene Aktien	Kapitalreserven	Hybrid-Eigenkapital	Andere Reserven	Umrechnungsdifferenzen	Gewinnreserven	Total	Nicht beherrschende Anteile	Total
Total Anfangsbestand		**4 908**	**-24**	**71 313**	**0**	**8 873**	**-7 211**	**6 733**	**84 592**	**128**	**84 720**
Gesamtergebnis											
Periodenergebnis								1 073	1 073	110	1 183
Sonstiges Ergebnis											
Hedging Reserve	27			0	0	85	0	0	85	0	85
Aktuarisches Ergebnis aus leistungsorientierten Vorsorgeplänen	33			0	0	326	0	0	326	0	326
Umrechnungsdifferenzen	29			0	0	0	2 507	0	2 507	-13	2 494
Steuern	16			0	0	-197	0	0	-197	0	-197
Total sonstiges Ergebnis		0	0	0	0	214	2 507	0	2 721	-13	2 708
Total Gesamtergebnis		**0**	**0**	**0**	**0**	**214**	**2 507**	**1 073**	**3 794**	**97**	**3 891**
Transaktionen mit Anteilseigner											
Kapitalerhöhung	29	2	0	0	0	0	0	0	2	2	4
Zugänge zum Konsolidierungskreis	31	0	0	0	0	0	0	0	0	202	202
Zugang Hybrid-Eigenkapital	29	0	0	0	25 110	0	0	0	25 110	0	25 110
Aktienbasierte Vergütungen	36	0	0	0	0	53	0	0	53	0	53
Steuern	16	0	0	-171	0	0	0	171	0	0	0
Total Transaktionen mit Anteilseigner		**2**	**0**	**-171**	**25 110**	**53**	**0**	**171**	**25 165**	**204**	**25 369**
Eigene Aktien											
Zugang eigene Aktien	29		-375	0					-375	0	-375
Abgang eigene Aktien	29		395	0					395	0	395
Ergebnis aus Abgang	29		0	-11					-11	0	-11
Total Eigene Aktien		**0**	**20**	**-11**	**0**	**0**	**0**	**0**	**9**	**0**	**9**
Endbestand		**4 910**	**-4**	**71 131**	**25 110**	**9 140**	**-4 704**	**7 977**	**113 560**	**429**	**113 989**

Die Angaben im Anhang sind integrierte Bestandteile der Konzernrechnung.

Veränderung des konsolidierten Eigenkapitals (Fortsetzung)

2016 in TCHF	Anhang	Aktienkapital	Eigene Aktien	Kapitalreserven	Hybrid-Eigenkapital	Andere Reserven	Umrechnungsdifferenzen	Gewinnreserven	Total	Nicht beherrschende Anteile	Total
Total Anfangsbestand		**4 910**	**-4**	**71 131**	**25 110**	**9 140**	**-4 704**	**7 977**	**113 560**	**429**	**113 989**
Gesamtergebnis											
Periodenergebnis				0	0	0	0	10 032	10 032	362	10 394
Sonstiges Ergebnis											
Hedging Reserve	27			0	0	-533	0	0	-533	0	-533
Aktuarisches Ergebnis aus leistungsorientierten Vorsorgeplänen	33			0	0	66	0	0	66	0	66
Umrechnungsdifferenzen	29			0	0	0	238	0	238	8	246
Steuern	16			0	0	63	0	0	63	0	63
Total sonstiges Ergebnis		0	0	0	0	-404	238	0	-166	8	-158
Total Gesamtergebnis		**0**	**0**	**0**	**0**	**-404**	**238**	**10 032**	**9 866**	**370**	**10 236**
Transaktionen mit Anteilseigner											
Kapitalerhöhung	29	82	0	836	0	0	0	0	918	0	918
Zugänge zum Konsolidierungskreis	31	0	0	0	0	0	0	0	0	384	384
Zugang Hybrid-Eigenkapital	29	0	0	0	24 141	0	0	0	24 141	0	24 141
Aktienbasierte Vergütungen	36	0	0	150	0	-150	0	0	0	0	0
Ausschüttung an Hybrid-Eigenkapitalgeber	29	0	0	0	0	0	0	-1 896	-1 896	0	-1 896
Umbuchung	29	0	0	10 708	0	-10 708	0	0	0	0	0
Total Transaktionen mit Anteilseigner		**82**	**0**	**11 694**	**24 141**	**-10 858**	**0**	**-1 896**	**23 163**	**384**	**23 547**
Eigene Aktien											
Zugang eigene Aktien	29		-193	0					-193	0	-193
Abgang eigene Aktien	29		196	0					196	0	196
Ergebnis aus Abgang	29		0	-25					-25	0	-25
Total Eigene Aktien		**0**	**3**	**-25**	**0**	**0**	**0**	**0**	**-22**	**0**	**-22**
Endbestand		**4 992**	**-1**	**82 800**	**49 251**	**-2 122**	**-4 466**	**16 113**	**146 567**	**1 183**	**147 750**

Die Angaben im Anhang sind integrierte Bestandteile der Konzernrechnung.

Anhang zur Konzernrechnung

1. Geschäftstätigkeit

Die Peach Property Group AG (die „Gesellschaft“, zusammen mit ihren Tochtergesellschaften „Peach“ oder die „Gruppe“) ist ein Immobilieninvestor mit einem Anlageschwerpunkt im wohnwirtschaftlichen Bereich in Deutschland und der Schweiz. Erfolgsfaktoren des Unternehmens sind langjährige Erfahrung, Kompetenz und Qualität. Innovative Lösungen für moderne Wohnbedürfnisse, starke Partnerschaften und eine breite Wertschöpfungskette runden das Profil ab.

Das Portfolio besteht aus renditestarken Bestandsimmobilien, typischerweise in B-Städten im Einzugsgebiet von Ballungsräumen. Daneben entwickelt die Gruppe 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.

Die Gesellschaft ist seit dem 12. November 2010 an der SIX Swiss Exchange kotiert (PEAN, ISIN CH0118530366) und hat ihren Sitz in Zürich. Die deutsche Gruppengesellschaft Peach Property Group (Deutschland) AG und die Mehrzahl der ausländischen Gruppengesellschaften haben ihren Sitz in Köln.

2. Zusammenfassung wesentlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die bei der Erstellung des vorliegenden konsolidierten Abschlusses angewendet wurden, sind im Folgenden dargestellt:

2.1 Grundlagen der Abschlusserstellung

Die Konzernrechnung der Gruppe wird in Übereinstimmung mit den „International Financial Reporting Standards“ (IFRS) und Interpretationen (IFRIC) gemäss Ausgabe IASB erstellt und entspricht dem schweizerischen Gesetz.

Die Konzernrechnung wurde vom Verwaltungsrat anlässlich seiner Sitzung vom 17. März 2017 genehmigt und zur Publikation am 21. März 2017 freigegeben. Der Bericht gilt vorbehältlich der Genehmigung durch die Generalversammlung am 11. Mai 2017.

Die Konsolidierung erfolgt auf Basis von nach einheitlichen Richtlinien erstellten Einzelabschlüssen der Konzerngesellschaften. Einheitlicher Stichtag ist der 31. Dezember.

Der konsolidierte Abschluss basiert auf dem Prinzip der Anschaffungs-/Herstellungskosten und der Annahme der Unternehmungsfortführung. Abweichungen von diesem Prinzip sind in den Anhangangaben 2.2 bis 2.26 spezifisch erwähnt. Dazu gehören insbesondere die Renditeliegenschaften sowie die derivativen Finanzinstrumente, die zum Marktwert bewertet werden. Die Geldflussrechnung wird nach der indirekten Methode erstellt, Dividenden werden unter den Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen.

Die Erstellung von im Einklang mit den IFRS stehenden Abschlüssen erfordert vom Management Schätzungen und Annahmen. Sämtliche Schätzungen und Beurteilungen werden fortlaufend neu beurteilt und bewertet. Sie basieren auf historischen Erfahrungswerten und weiteren Faktoren, einschliesslich Erwartungen hinsichtlich zukünftiger Ereignisse, die unter den gegebenen Umständen angemessen erscheinen. Wesentliche Schätzungen und Annahmen, die der Bewertung von Aktiven und Verbindlichkeiten zugrunde gelegt wurden, sind in Anhang 4 offengelegt.

Änderungen der Rechnungslegungsgrundsätze im Geschäftsjahr 2016
Folgende zu Beginn des Geschäftsjahres 2016 wirksam gewordenen, geänderten IFRS Standards wurden übernommen, ohne einen wesentlichen Einfluss auf das Ergebnis und die finanzielle Lage der Gruppe zu haben:

- Änderung zu IFRS 11 - „Bilanzierung von Käufen von Anteilen an einer gemeinsamen Geschäftstätigkeit“
- Änderungen zu IAS 16 und IAS 38 – „Klarstellung akzeptabler Abschreibungsmethoden“
- Jährliche Verbesserungen 2012 - 2014 zu IFRS 5, IFRS 7, IAS 19 und IAS 34
- Änderung zu IAS 1 – „Angabeninitiative“
- Änderung zu IFRS 10 und IAS 28 – „Investmentgesellschaften – Anwendung der Konsolidierungsausnahme“

Folgende Standards, Änderungen zu Standards und Interpretationen wurden bereits verabschiedet, treten aber erst später in Kraft und wurden in der vorliegenden Konzernrechnung nicht frühzeitig angewendet. Ihre Auswirkungen auf die konsolidierte Jahresrechnung der Gruppe wurden noch nicht abschliessend analysiert, so dass die zu erwartenden Auswirkungen auf die Konzernrechnung, wie in nachstehender Tabelle wiedergegeben, lediglich eine erste Einschätzung der Geschäftsleitung darstellen:

Standards / Interpretation	Auswirkungen	Inkraft-setzung	Aus-wirkung	Geplante Anwendung
Änderung zu IAS 12 - „Bilanzierung latenter Steueransprüche aus unrealisierten Verlusten“	Die Änderungen schlagen Leitlinien vor, die klarstellen, wie latente Steueransprüche in Bezug auf zum Marktwert bewertete Schuldinstrumente zu bilanzieren sind.	01.01.2017	1	Geschäftsjahr 2017
Änderungen zu IAS 7 - „Offenlegungsinitiative“	Die Änderungen sollen die Offenlegungen in Bezug auf die Finanzierungstätigkeiten eines Unternehmens verbessern. Veränderungen im Fremdkapital wie Veränderungen aus Finanzierungstätigkeit, Auswirkungen von Wechselkursänderungen, Änderungen von beizulegenden Zeitwerten etc. sind offenzulegen.	01.01.2017	2	Geschäftsjahr 2017
Jährliche Verbesserungen 2014 - 2016	Dabei handelt es sich um verschiedene, geringfügige Anpassungen zu IFRS 1, IFRS 12 und IAS 28.	01.01.2017	1	Geschäftsjahr 2017
IFRS 15 - „Erlöse aus Verträgen mit Kunden“	Der neue Standard zur Erlöserfassung aus Verträgen mit Kunden ersetzt IAS 11 und IAS 18 und basiert auf einem fünfstufigen Modell. Erlöse werden erfasst, wenn ein Kunde die Kontrolle über ein Gut oder eine Dienstleistung erhält. Ein Kunde erhält Kontrolle, wenn er die Möglichkeit hat Nutzen und Erträge aus einem Gut oder einer Dienstleistung direkt zu beeinflussen.	01.01.2018	4	Geschäftsjahr 2017
IFRS 9 - „Finanzinstrumente“	IFRS 9 Finanzinstrumente enthält die Vorschriften für den Ansatz und die Bewertung von Finanzinstrumenten und einiger Verträge über den Kauf oder Verkauf nicht finanzieller Positionen. Das IASB ergänzt den Standard im Zuge der Fertigstellung der verschiedenen Phasen seines umfassenden Projekts zu Finanzinstrumenten, sodass er im Endeffekt einen vollständigen Ersatz für IAS 39 Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung ergeben wird.	01.01.2018	3	Geschäftsjahr 2018

1: Es werden keine nennenswerten Auswirkungen auf die Konzernrechnung der Gruppe erwartet.
2: Es werden weitere Offenlegungen erwartet.
3: Die Auswirkungen auf die Konzernrechnung der Gruppe sind noch nicht abschliessend beurteilt, Auswirkungen werden hauptsächlich im Rahmen Wertberichtigungen von Forderungen erwartet.
4: Es werden gemäss nachfolgenden Ausführungen wesentliche Auswirkungen auf die Konzernrechnung der Gruppe erwartet.

Standards / Interpretation	Auswirkungen	Inkraft-setzung	Aus-wirkung	Geplante Anwendung
IFRS 16 - „Leasingverhältnisse“	IFRS 16 erfordert, dass Leasingnehmer eine Leasingverbindlichkeit, welche zukünftige Leasingraten widerspiegelt und ein Nutzungsrecht am Leasingobjekt für einen Grossteil der Leasingverträge in der Bilanz erfassen muss. Für die Leasinggeber bleibt die Rechnungslegung weitgehend unverändert.	01.01.2019	5	Geschäftsjahr 2019

1: Es werden keine nennenswerten Auswirkungen auf die Konzernrechnung der Gruppe erwartet.
2: Es werden weitere Offenlegungen erwartet.
3: Die Auswirkungen auf die Konzernrechnung der Gruppe sind noch nicht abschliessend beurteilt, Auswirkungen werden hauptsächlich im Rahmen Wertberichtigungen von Forderungen erwartet.
4: Es werden gemäss nachfolgenden Ausführungen wesentliche Auswirkungen auf die Konzernrechnung der Gruppe erwartet.
5: Ausser langfristigen Erbpachten ist die Gruppe keine wesentlichen Leasingverhältnisse eingegangen. Die Bilanzierung von Verpflichtung und Nutzungsrecht werden hauptsächlich zu einer Verlängerung der Bilanz führen.

IFRS 15 führt einen neuen konzeptionellen Ansatz ein, nach dem Umsatz zu erfassen ist, wenn der Kunde Kontrolle über ein Gut oder eine Dienstleistung erlangt, statt wie bisher auf den Übergang von Risiken und Chancen abzustellen. Damit wurde auch der Anwendungsbereich für die Percentage of Completion („POC“)-Methode neu definiert. Anstatt wie bisher unter IAS 11 kommt es bei der Anwendung der POC-Methode unter IFRS 15 nicht mehr darauf an, ob ein spezifischer Fertigungsauftrag vorliegt, sondern es ist auf den Übergang der Kontrolle abzustellen. Dabei unterscheidet IFRS 15 zwischen Umsatzerfassung neu zu einem Zeitpunkt und Umsatzerfassung über einen Zeitraum, wobei letzteres der POC-Methode entspricht.

Die Gruppe erwartet für den Bereich Renditeliegenschaften, den Verkauf von fertiggestellten Wohnungen aus der Entwicklung oder den Entwicklungsleistungen für Dritte keine Auswirkungen. Hingegen wird die Umsatzerfassung für den Verkauf von Stockwerkeigentum im Bau betroffen sein. Gemäss heutiger Regelung erfolgt die Umsatzerfassung aufgrund des Übergangs der wesentlichen Risiken und Chancen per Schlüsselübergabe. Unter den neuen Richtlinien zur Umsatzerfassung können solche Transaktionen neu die Definitionskriterien für eine zeitraumbezogene Umsatzrealisierung erfüllen. Eine solche ist unter anderem gemäss IFRS 15.35c anzuwenden, wenn die Leistung keinen Vermögenswert mit alternativer Nutzungsmöglichkeit schafft und ein Vergütungsanspruch für erbrachte Leistungen besteht. Nach der Beurkundung eines Kaufvertrags mit dem Käufer ist es der Gruppe nicht mehr möglich, dem Käufer eine andere Wohnung zur Verfügung zu stellen, ohne den laufenden Vertrag zu brechen, weshalb man davon ausgehen kann, dass das Kriterium bezüglich alternativer Nutzungsmöglichkeit erfüllt ist. Entscheidend ist daher, ob die Ausgestaltung der Kaufverträge und die Rechtsgrundlagen im zugrunde liegenden nationalen Recht, auf denen die Kaufverträge basieren, das Kriterium eines durchsetzbaren Vergütungsanspruchs für bereits geleistete Arbeiten erfüllen.

Die Gruppe geht davon aus, dass diese Kriterien bei der Mehrheit der Kaufverträge von Projekten im Bau erfüllt sind, wenn ein rechtlich bindender, öffentlich beurkundeter Kaufvertrag vorliegt. Zudem muss die Zahlung gesichert sein, d.h. es müssen entweder Anzahlungen im Rahmen der aufgelaufenen Baukosten der verkauften Einheit geleistet werden oder es liegen bindende Zahlungsversprechen oder Bankgarantien im entsprechenden Wert vor. Weiter muss die Gruppe hinreichende Kenntnisse haben, dass der Vertrag mit hoher Wahrscheinlichkeit im Rahmen des geschlossenen Vertrages beidseitig erfüllt wird.

Bei Anwendung der POC-Methode werden die gesamten Anlagekosten im Verhältnis der Wertquoten auf die verkauften Einheiten alloziert. Die erwarteten gesamthaften Erträge der verkauften Einheiten werden nach dem prozentualen Anteil des in der Berichtsperiode realisierten Baufortschritts realisiert. Der Baufortschritt wird mittels angefallenen Kosten gemessen.

Im Umfang des in der Periode erfassten Ertrages wird ein vertraglicher Vermögenswert erfasst, der im Rahmen des Zahlungsplans gemäss Kaufvertrag beglichen wird.

Die Gruppe beabsichtigt den Standard vorzeitig im Geschäftsjahr 2017 unter Berücksichtigung der vollständigen retrospektiven Methode anzuwenden. Die Anwendung führt dazu, dass die Verkäufe, welche die Kriterien der Umsatzerfassung über einen Zeitraum erfüllen, anteilig im Rahmen des Baufortschritts erfasst werden.

Das einzige sich im Geschäftsjahr 2016 in Bau befindende Bauprojekt war „Wollerau Park" („Wollerau Lofts" und „Wollerau Residenzen", Baustart im Februar beziehungsweise April 2016). Für dieses Projekt wurden im Geschäftsjahr 2015 4 und im Berichtsjahr 30 der insgesamt 56 Einheiten veräussert. Gemäss aktueller Analyse erfüllen sämtliche Verkäufe die Kriterien zur Umsatzerfassung über die Zeit. Aus der vorzeitigen Anwendung von IFRS 15 erwartet die Gruppe folgende Auswirkungen auf die im Berichtsjahr offengelegten Werte:

Einfluss von IFRS 15

in TCHF	**2016**	**Einfluss IFRS 15**	**2016 Angepasst**
Ertrag aus Entwicklungsliegenschaften	12 830	9 088	21 918
Aufwand aus Entwicklungsliegenschaften	-19 292	-7 540	-26 832

	31.12.2016	**Einfluss IFRS 15**	**31.12.2016 Angepasst**
Vertragliche Vermögenswerte	0	492	492
Entwicklungsliegenschaften	78 664	-7 540	71 124
Anzahlungen	9 955	-9 724	231
Vertragliche Verpflichtung	0	1 128	1 128

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

2.2 Konsolidierung

a) Gruppengesellschaften

Gruppengesellschaften, die direkt oder indirekt durch die Gesellschaft beherrscht werden, werden durch Vollkonsolidierung in die Konzernrechnung einbezogen. Beherrschung ist gegeben, wenn die Gesellschaft die Verfügungsgewalt hat, variable Rückflüsse zu erzielen und die Möglichkeit besitzt, diese Verfügungsgewalt zur Beeinflussung dieser Rückflüsse zu nutzen. Neu erworbene oder veräusserte Konzerngesellschaften werden vom Zeitpunkt der Übernahme der Beherrschung konsolidiert oder ab dem Zeitpunkt des Verlusts der Beherrschung aus dem Konsolidierungskreis ausgeschlossen. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden werden, soweit nötig, auf den Erwerbsstichtag an die Gruppenrichtlinien angepasst. Alle konzerninternen Transaktionen und Beziehungen werden eliminiert.

Die Kapitalkonsolidierung zum Erwerbszeitpunkt erfolgt grundsätzlich nach der Erwerbsmethode. Gesellschaften, die Immobilien halten, stellen jedoch häufig keinen Geschäftsbetrieb gemäss IFRS 3 dar. Bei einem solchen Erwerb ordnet die Gruppe die Erwerbskosten den einzelnen identifizierbaren Vermögenswerten und Verbindlichkeiten zum Erwerbszeitpunkt auf Grundlage der Marktwerte zu. Der Erwerb solcher Gesellschaften führt zu keinem Goodwill.

b) Transaktionen und nicht beherrschende Anteile
Nicht beherrschende Anteile werden getrennt vom Eigenkapital der Gruppe ausgewiesen. Änderungen der Beteiligungsquote, die nicht zu einem Verlust der Kontrolle führen, werden als Transaktionen mit Eigenkapitalgebern behandelt. Jede Differenz zwischen dem bezahlten Kaufpreis bzw. der erhaltenen Gegenleistung und dem Betrag, um den die Minderheitsanteile angepasst werden, wird unmittelbar im Eigenkapital erfasst.

c) Assoziierte Unternehmen und Joint Ventures
Joint Ventures sind Gemeinschaftsunternehmen, an denen die Gruppe Rechte am Nettoreinvermögen besitzt. Entscheidungen erfordern Einstimmigkeit der Partner. Assoziierte Unternehmen sind Unternehmen, über welche die Gruppe einen massgeblichen Einfluss ausübt, über die sie aber keine Beherrschungsgewalt hat.

Beteiligungen an Joint Ventures und assoziierten Unternehmungen werden nach der Equity-Methode bewertet und bilanziert. Dabei wird per Erwerbszeitpunkt der Marktwert der anteiligen Nettoaktiven ermittelt und gemeinsam mit einem allfälligen Goodwill in der Position Beteiligungen an Assoziierten und Joint Ventures ausgewiesen. In den nachfolgenden Berichtsperioden wird dieser Wert um den Anteil der Gruppe am zusätzlich erwirtschafteten Kapital und erwirtschafteten Ergebnis sowie um allfällige Dividenden angepasst. Verluste werden so lange zugewiesen, bis der Anteil der Verluste den Wert der Beteiligung auf Null reduziert. Nachdem der Anteil der Beteiligung auf Null reduziert ist, werden zusätzliche Verluste nur in dem Umfang berücksichtigt und als Schuld angesetzt, wie die Gruppe rechtliche oder faktische Verpflichtungen eingegangen ist, Zahlungen geleistet hat oder sofern Finanzforderungen bestehen.

Die Gruppe ermittelt jährlich, ob objektive Anhaltspunkte für eine Wertminderung bestehen. Ist dies der Fall, wird der Wertminderungsbedarf als Differenz zwischen dem erzielbaren Betrag und Buchwert ermittelt und der Periodenerfolgsrechnung belastet.

2.3 Währungsumrechnungen

Die im Abschluss enthaltenen Posten werden auf Basis der Währung bewertet, die der Währung des primären wirtschaftlichen Umfelds, in dem die Gruppengesellschaft operiert, entspricht (funktionale Währung). Der konsolidierte Abschluss wird in CHF erstellt, der die Berichtswährung der Gruppe darstellt.

Geschäftsvorfälle in fremder Währung werden zu dem am Transaktionstag gültigen Wechselkurs in die funktionale Währung umgerechnet und erfasst. Die in Fremdwährung gehaltenen monetären Aktiven und Passiven werden zum Stichtagskurs umgerechnet. Kursdifferenzen aus Abwicklung oder Neubewertung der Fremdwährungspositionen werden ebenfalls in der Periodenerfolgsrechnung erfasst. Fremdwährungsdifferenzen aus Cashflow-Hedges und gruppeninternen Darlehen mit Beteiligungscharakter (Nettoinvestitionen in einen ausländischen Geschäftsbetrieb) werden in der Gesamtergebnisrechnung ausgewiesen.

Für die Umrechnung der ausländischen Gruppengesellschaften kommt die modifizierte Stichtagskursmethode zur Anwendung. Dabei werden Vermögen und Schulden mit dem Stichtagskurs, das Eigenkapital mit dem historischen Kurs sowie die Erträge und Aufwendungen mit dem Durchschnittskurs umgerechnet. Umrechnungsdifferenzen werden bis zur Veräusserung in der Gesamtergebnisrechnung fortgeführt.

Für die Umrechnungen wurden folgende Kurse angewendet:

CHF / EUR	2016	2015
Jahresendkurs	1,0720	1,0826
Durchschnittskurs	1,0900	1,0681

2.4 Ertragsrealisation

Verkäufe von Entwicklungsprojekten werden über den Ertrag aus Entwicklungsliegenschaften verbucht. Die Umsätze werden gemäss IAS 18 im Zeitpunkt des Übergangs von Nutzen und Gefahr erfasst. Bei Entwicklungsprojekten ist dies grundsätzlich nach Bauvollendung und meist mit erfolgter Eigentumsübertragung im Grundbuch der Fall. Die bis zur Eigentumsübertragung aufgelaufenen und aktivierten Kosten werden im Zeitpunkt der Übergabe von Nutzen und Gefahr über den Aufwand aus Entwicklungsliegenschaften ausgebucht. Bei Teilübergaben (z.B. Übergabe von einzelnen Einheiten) werden die anteiligen Kosten basierend auf den Wertquoten berechnet und ausgebucht.

Marketing- und Vertriebskosten werden beim Zeitpunkt der Entstehung direkt der Periodenerfolgsrechnung belastet.

Der Ertrag aus Entwicklungs- und Baumanagement-Dienstleistungen umfasst Erträge für erbrachte Dienstleistungen (z.B. Beratungsleistungen) und Erträge aus Totalunternehmerverträgen. Bei Totalunternehmeraufträgen werden kundenspezifische Aufträge nach dem Fertigungsfortschritt (Percentage of Completion) erfasst. Kundenspezifische Aufträge umfassen Aufträge, bei denen dem Käufer die Möglichkeit gegeben wird, vor Baubeginn die strukturellen Hauptelemente des Bauplans zu bestimmen, oder diese nach Baubeginn zu ändern. Die Umsatzerfassung erfolgt im Verhältnis von im Geschäftsjahr erbrachter zu der insgesamt zu erbringenden Leistung. Zukünftig erwartete Auftragsverluste werden im Berichtsjahr im Rahmen der Auftragsbewertung berücksichtigt, respektive erfolgswirksam zurückgestellt. Weiter werden Preisüberschreitungen, Zusatzleistungen und Prämien beim Fertigungsfortschritt berücksichtigt, sofern diese vom Kunden schon akzeptiert sind. Dienstleistungen werden gemäss den Vertragsbedingungen nach erbrachter Dienstleistung in Rechnung gestellt.

Erlösminderungen wie Rabatte und Skonti werden in direkter Verbindung mit verrechneten Leistungen vom Umsatz in Abzug gebracht.

Erträge aus der Vermietung von Renditeliegenschaften werden gemäss den Richtlinien von IAS 17 linear über die Laufzeit des Mietvertrags erfasst. Allfällige mietzinsfreie Perioden werden linear über die vertragliche Laufzeit verteilt.

Der übrige Ertrag enthält im Wesentlichen Erträge aus Zwischennutzungen von Entwicklungsliegenschaften sowie aktivierte Eigenleistungen. Eigenleistungen für Objekte in Entwicklung werden basierend auf Stundenrapporten und vereinbarten Stundensätzen an Gruppengesellschafen in Rechnung gestellt und über das Eigenleistungskonto aktiviert.

Zinserträge werden unter Anwendung der Effektivzinsmethode verbucht.

2.5 Entwicklungsliegenschaften

Zu den Entwicklungsliegenschaften gehören Umbau- sowie Neubauobjekte, bei welchen die Gruppe die Realisation von Wohn- und Gewerbeeigentum übernimmt. Die Objekte werden anschliessend, oftmals als Stockwerkeigentum, veräussert.

Bauland sowie Entwicklungs- und Baukosten werden zu Anschaffungs-, respektive Herstellungskosten oder zum tieferen Veräusserungswert bilanziert. Bei den aktivierten Entwicklungskosten handelt es sich sowohl um Dritt- als auch um Eigenleistungen. Dritt- und Eigenleistungen werden aktiviert, wenn sie als werthaltig eingestuft werden. Kosten für Projekte, bei denen die Gruppe aufgrund vertraglicher Grundlagen als Entwickler auftritt, für welche aber noch kein definitiver Kaufvertrag oder Totalunternehmervertrag besteht, werden aktiviert.

Direkte Finanzierungskosten für Entwicklungsliegenschaften im Bau werden aktiviert. Gleiches gilt für indirekte Finanzierungskosten, die pro-rata entsprechend ihrer Beziehung zu den Entwicklungsliegenschaften ebenfalls aktiviert werden.

2.6 Renditeliegenschaften

Renditeliegenschaften sind selbst erstellte oder erworbene Wohn- und Gewerbeliegenschaften, die gehalten werden, um langfristige Mieterträge und Wertsteigerungen zu erzielen und nicht durch die Gesellschaft oder Gruppengesellschaften selbst genutzt werden. Renditeliegenschaften umfassen ebenfalls Objekte, die entwickelt oder umgebaut werden, mit dem Ziel sie später als Renditeliegenschaften zu nutzen.

Die Bewertung der Renditeliegenschaften erfolgt beim erstmaligen Ansatz zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten inklusive direkt zurechenbarer Transaktionskosten.

Die Folgebewertung erfolgt zum Marktwert gemäss den Vorgaben von IAS 40. Die Ermittlung der Marktwerte erfolgt mindestens jährlich durch eine externe, unabhängige Liegenschaftsbewertungsfirma. Die Bewertung erfolgt nach der Discounted Cashflow Methode (DCF-Methode). Veränderungen des Marktwerts werden ergebniswirksam in der Periodenerfolgsrechnung erfasst.

Bei geplanter Veräusserung einer Renditeliegenschaft wird der Wert der Renditeliegenschaft auf den vereinbarten Veräusserungspreis angepasst, der Differenzbetrag wird in der Periodenerfolgsrechnung über den Neubewertungsgewinn oder -verlust Renditeliegenschaften verbucht und das Objekt wird als zur Veräusserung gehaltenes Anlagevermögen umklassiert. Die Liegenschaft wird ausgebucht, wenn Nutzen und Gefahr an den Käufer übergegangen ist. Soll eine Renditeliegenschaft künftig selbst genutzt werden, wird das Objekt in die Sachanlagen umgegliedert. Soll eine Renditeliegenschaft umgenutzt werden, mit dem Ziel sie später zu veräussern, wird das Objekt in die Entwicklungsliegenschaften (Vorräte) umgegliedert. Die Umbuchung erfolgt zum beizulegenden Zeitwert, sobald die entsprechende Umnutzung von den verantwortlichen Gremien genehmigt wurde.

2.7 Sachanlagen

Die Sachanlagen werden zu Anschaffungskosten abzüglich kumulierter Abschreibungen und allfälliger Wertbeeinträchtigungen bewertet. Folgeinvestitionen werden nur aktiviert, soweit sie wertvermehrenden Charakter haben, oder wenn es sich um Ersatzinvestitionen handelt und das zu ersetzende Objekt aus dem Inventar ausgeschieden worden ist. Alle übrigen Aufwendungen für Sachanlagen werden laufend über die Periodenerfolgsrechnung erfasst.

Die Abschreibung erfolgt linear von den Anschaffungskosten über die erwartete Nutzungsdauer der Vermögenswerte:

Innenausbau und Installationen	10 Jahre
Mobilien	5 Jahre
Hardware	3 Jahre
Fahrzeuge	4 Jahre
Übrige Sachanlagen	5 Jahre

Das Ergebnis aus Anlageabgängen ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Buchwert und dem gegebenenfalls realisierten Nettoverkaufspreis. Der Abgang wird zum Zeitpunkt des Verkaufs oder der Feststellung, dass kein zukünftiger wirtschaftlicher Wert mehr vorhanden ist, erfasst.

2.8 Immaterielle Anlagen

Software wird zu Anschaffungskosten abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Amortisationen bilanziert. Die Amortisationen erfolgen linear über die geschätzte Nutzungsdauer von fünf Jahren.

Marken und Lizenzen aus Akquisitionen werden zum beizulegenden Zeitwert per Akquisitionszeitpunkt erfasst und über die betriebswirtschaftlich notwendige Zeit amortisiert.

2.9 Wertbeeinträchtigungen von Sachanlagen, immateriellen Anlagen und Entwicklungsliegenschaften

Sachanlagen und immaterielle Anlagen
Vermögenwerte, die eine unbestimmte Nutzungsdauer haben, oder noch nicht nutzungsbereite immaterielle Vermögenswerte werden nicht planmässig abgeschrieben; sie werden jährlich auf Wertminderungen hin überprüft.

Vermögenswerte, die einer planmässigen Abschreibung unterliegen, werden auf Wertminderungen geprüft, wenn entsprechende Ereignisse beziehungsweise Änderungen der Umstände anzeigen, dass der Buchwert gegebenenfalls nicht mehr erzielbar ist. Ein Wertminderungsverlust wird in Höhe des den erzielbaren Betrag übersteigenden Buchwerts erfasst. Für den Werthaltigkeitstest werden Vermögenswerte auf der niedrigsten Ebene zusammengefasst, für die Cashflows separat identifiziert werden können (CGU, im Normalfall das einzelne Unternehmen).

Entwicklungsliegenschaften
Auf jeden Bilanzstichtag wird überprüft, ob die zu Anschaffungs- oder Herstellkosten bewerteten Entwicklungsliegenschaften werthaltig sind. Sofern der Nettoveräusserungswert (geschätzter Verkaufspreis abzüglich noch anfallende Produktions-, Vertriebs- und Finanzierungskosten) am Abschlussstichtag tiefer ist als der Buchwert (historische Anschaffungs- und/oder Herstellungskosten), erfolgt eine Abschreibung auf den Nettoveräusserungswert. Dieser wird mindestens jährlich von einem unabhängigen Immobilienexperten auf Basis der DCF-Methode evaluiert.

2.10 Finanzinstrumente

Finanzinstrumente werden in die Kategorien „erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert“, „Ausleihungen und Forderungen“, „übrige Verbindlichkeiten“ und „zur Veräusserung verfügbare finanzielle Vermögenswerte“ unterteilt. Die Klassifizierung hängt von dem jeweiligen Zweck des Finanzinstruments ab. Das Management bestimmt die Klassifizierung beim erstmaligen Ansatz.

Gegenwärtig sind die einzigen Finanzinstrumente, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, Sicherungsinstrumente für Finanzierungen von Entwicklungs- und Renditeliegenschaften. Finanzielle Vermögenswerte der Kategorie „erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert“ werden anfänglich zu ihrem beizulegenden Zeitwert zuzüglich Transaktionskosten angesetzt. Finanzielle Vermögenswerte klassifiziert als „Ausleihungen und Forderungen“ werden anfänglich zu ihrem beizulegenden Zeitwert angesetzt, zugehörige Transaktionskosten werden erfolgswirksam erfasst. Finanzielle Verbindlichkeiten der Kategorie „übrige Verbindlichkeiten“ werden beim erstmaligen Ansatz zum beizulegenden Zeitwert abzüglich Transaktionskosten erfasst. In der Folge werden beide Kategorien zu fortgeführten Anschaffungskosten (Effektivzinsmethode) bewertet. Zur Veräusserung verfügbare Vermögenswerte sind nicht derivative finanzielle Vermögenswerte, die keiner der anderen dargestellten Kategorien zugeordnet wurden. Sie werden zum beizulegenden Zeitwert einschliesslich Transaktionskosten erfasst. Die Folgebewertung erfolgt zum beizulegenden Zeitwert; Bewertungsanpassungen werden über die Gesamtergebnisrechnung verbucht.

Reguläre Käufe und Verkäufe von finanziellen Vermögenswerten werden zum Handelstag angesetzt, dem Tag, an dem sich die Gruppe zum Kauf beziehungsweise Verkauf des Vermögenswertes verpflichtet. Finanzinstrumente werden ausgebucht, wenn die Rechte und Pflichten auf Zahlungen aus den Finanzinstrumenten erloschen sind oder übertragen wurden und die Gruppe im Wesentlichen alle Chancen und Risiken, die mit dem Eigentum verbunden sind, übertragen hat.

Bei finanziellen Vermögenswerten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden, wird zu jedem Bilanzstichtag überprüft, ob objektive Anhaltspunkte für eine Wertminderung vorliegen. Eine Wertverminderung liegt dann vor, wenn infolge eines oder mehrerer Ereignisse, die nach dem erstmaligen Ansatz des Vermögenswertes eingetreten sind, ein objektiver Hinweis auf eine Wertminderung vorliegt und diese eine verlässlich schätzbare Auswirkung auf die erwarteten künftigen Cashflows des finanziellen Vermögenswerts hat.

In der Kategorie „Ausleihungen und Forderungen“ wird die Höhe des Verlustes aus der Differenz zwischen dem Buchwert des Vermögenswerts und dem Barwert der erwarteten künftigen Cashflows, abgezinst mit dem ursprünglichen Effektivzinssatz des finanziellen Vermögenswertes, ermittelt. Der Buchwert des Vermögenswerts wird reduziert und der Verlustbetrag ergebniswirksam erfasst. Ist ein Kredit, eine Forderung oder eine bis zur Endfälligkeit zu haltende Finanzinvestition mit einem variablen Zinssatz ausgestattet, entspricht der zur Bewertung des Wertminderungsaufwands verwendete Abzinsungssatz dem nach Massgabe des Vertrags festgesetzten aktuellen effektiven Zinssatz.

2.11 Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel beinhalten Kassenbestände und Sichtguthaben bei Banken. Sie werden zu Nominalwerten ausgewiesen. In der konsolidierten Jahresrechnung sind Kontokorrentverbindlichkeiten gegenüber Bankinstituten unter den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen.

2.12 Kundenforderungen, übrige Forderungen und Finanzforderungen

Forderungen sind als „Ausleihungen und Forderungen“ klassifiziert. Die Bewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten, welche in der Regel dem Nominalwert entsprechen, abzüglich notwendiger Wertberichtigungen. Der Buchwert der kurzfristigen Positionen entspricht weitgehend dem beizulegenden Zeitwert. Die Gruppe klassifiziert Forderungen als langfristig, wenn deren Fälligkeit mindestens 12 Monate nach dem Bilanzstichtag liegt. Wertberichtigungen für Kunden- und übrige Forderungen werden im übrigen Betriebsaufwand, Wertberichtigungen für Finanzforderungen werden im Finanzaufwand ausgewiesen.

2.13 Derivative Finanzinstrumente und Hedge Accounting

Derivate sind als „erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet“ klassifiziert.

Die Gruppe designiert bestimmte derivative Finanzinstrumente als Sicherung gegen schwankende Zahlungsströme (Cashflow Hedge). Aktuell sind dies Absicherungen variabler Zinssätze auf Finanzierungen für Entwicklungs- und Renditeliegenschaften.

Der beizulegende Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente, die zu Sicherungszwecken eingesetzt werden, ist in Anhang 27 aufgeführt. Wertanpassungen werden in Anhang 15 dargestellt.

Der effektive Teil von Änderungen des beizulegenden Zeitwerts von Derivaten, die als Cashflow Hedge qualifizieren, wird im sonstigen Ergebnis erfasst. Der ineffektive Teil derartiger Wertänderungen wird direkt in der Periodenerfolgsrechnung im Finanzergebnis erfasst. Im Eigenkapital abgegrenzte Beträge werden in derjenigen Periode in die Periodenerfolgsrechnung umgegliedert und als Ertrag oder Aufwand erfasst, in der das abgesicherte Grundgeschäft erfolgswirksam wird.

Der Spread aus der Sicherung variabel verzinslicher Kredite mit Zinssatz Swaps wird in der Periodenerfolgsrechnung unter den Finanzerträgen beziehungsweise Finanzaufwendungen erfasst, sofern es sich um eine Absicherung für eine Renditeliegenschaft handelt. Zinssatz Spreads für Entwicklungsliegenschaften werden zusammen mit den Zinsaufwendungen des Grundgeschäftes dem Entwicklungsobjekt zugeschrieben.

2.14 Lieferantenverbindlichkeiten und andere kurzfristige Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie andere kurzfristige Verbindlichkeiten werden als „übrige Verbindlichkeiten“ klassifiziert. Die fortgeführten Anschaffungskosten entsprechen in der Regel dem Nominalwert der Verbindlichkeiten. Die Gruppe klassifiziert Verbindlichkeiten als langfristig, wenn deren Fälligkeit mindestens 12 Monate nach dem Bilanzstichtag liegt.

2.15 Finanzverbindlichkeiten, Hypothekardarlehen und Baukredite

Finanzverbindlichkeiten, Hypothekardarlehen und Baukredite werden als „übrige Verbindlichkeiten“ klassifiziert. Gebühren, die bei der Einrichtung von Kreditlinien anfallen, werden, sofern es sich um Kredite für Renditeliegenschaften handelt, als Transaktionskosten des Kredits erfasst und über die Laufzeit des Kredits unter Anwendung der Effektivzinsmethode abgeschrieben. Transaktionskosten für Finanzierungen von Entwicklungsliegenschaften im Bau werden auf dem Objekt aktiviert.

2.16 Fremdkapitalkosten

Fremdkapitalkosten, die direkt dem Erwerb, dem Bau oder der Herstellung eines qualifizierten Vermögenswerts (Entwicklungsliegenschaften, Renditeliegenschaften im Umbau) zugeordnet werden können, werden als Teil der Anschaffungs- oder Herstellungskosten dieses Vermögenswerts solange aktiviert, bis alle Arbeiten im Wesentlichen abgeschlossen sind, um den Vermögenswert für seinen beabsichtigten Gebrauch oder Verkauf herzurichten.

Andere Fremdkapitalkosten werden in der Periode ihres Anfalls in der Periodenerfolgsrechnung erfasst.

2.17 Rückstellungen

Rückstellungen werden gebildet, wenn:

- die Gruppe aufgrund eines eingetretenen Ereignisses gesetzlich oder de facto eine Verpflichtung hat,
- es wahrscheinlich ist, dass diese Verpflichtung durch Abgabe von wirtschaftlichen Ressourcen zu beseitigen ist, und
- eine zuverlässige Schätzung des Betrages möglich ist.

Die Bemessung der Rückstellungen basiert auf der bestmöglichen Schätzung unter Berücksichtigung der wesentlichen Risiken und Unsicherheiten. Die effektiv angefallenen Kosten werden bei Zahlung gegen die gebildeten Rückstellungen verrechnet.

2.18 Laufende und latente Steuern

Die Ertragssteuern beinhalten sowohl laufende als auch latente Ertragssteuern. Sie werden erfolgswirksam erfasst, mit Ausnahme von Ertragssteuern auf direkt im Eigenkapital oder im sonstigen Ergebnis erfassten Transaktionen. In diesen Fällen werden die Ertragssteuern ebenfalls direkt im Eigenkapital oder entsprechend im sonstigen Ergebnis verbucht.

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

Latente Steuern werden gemäss der Balance-Sheet-Liability-Methode auf temporären Differenzen zwischen den Wertansätzen in der Steuerbilanz und der Konzernbilanz angesetzt. Im Falle der Ersterfassung von Goodwill sowie bei der erstmaligen Erfassung von Käufen von Aktiven und Verbindlichkeiten werden keine latenten Steuern gebildet.

Aktive latente Steuern werden nur so weit berücksichtigt, als es wahrscheinlich ist, dass die temporären Differenzen mit zukünftigen Gewinnen verrechnet werden können.

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

2.19 Personalvorsorge

Die Gruppe unterhält sowohl leistungs- als auch beitragsorientierte Pläne. Beitragsorientierte Pläne sind Pläne für Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses, bei denen ein Unternehmen festgelegte Beiträge an eine eigenständige Einheit (einen Fonds) entrichtet und weder rechtlich noch faktisch zur Zahlung darüber hinausgehender Beiträge verpflichtet ist, wenn der Fonds nicht über ausreichende Vermögenswerte verfügt, um alle Leistungen in Bezug auf Arbeitsleistungen der Arbeitnehmer in der Berichtsperiode und früheren Perioden zu erbringen. Alle übrigen Pläne gelten als leistungsorientierte Pläne.

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

Alle Mitarbeiter in Deutschland fallen unter einen beitragsorientierten, staatlichen Plan. Peach Property Group (Deutschland) AG bietet keine betriebliche Altersvorsorge an. Die Beiträge des Arbeitgebers werden in die gesetzliche Rentenversicherung einbezahlt. Es bestehen keine Ansprüche der Mitarbeiter gegenüber dem Arbeitgeber.

Die für leistungsorientierte Vorsorgepläne in der Bilanz erfasste Verpflichtung entspricht dem Barwert der Anwartschaft (Defined Benefit Obligation/DBO) am Ende der Berichtsperiode abzüglich des beizulegenden Zeitwerts der Planaktiven. Der Barwert der leistungsorientierten Verpflichtung wird mindestens jährlich von einem unabhängigen Aktuar unter Anwendung der Anwartschaftsbarwertmethode (Projected Unit Credit Method) berechnet. Der Barwert der DBO wird berechnet, indem die erwarteten zukünftigen Mittelabflüsse mit dem Zinssatz von Industrieanleihen höchster Bonität abgezinst werden. Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste, die auf erfahrungsbedingten Anpassungen und Änderungen versicherungsmathematischer Annahmen basieren, werden über die Gesamtergebnisrechnung in das Eigenkapital verbucht. Nachzuverrechnender Dienstzeitaufwand wird sofort erfolgswirksam erfasst.

Beiträge an beitragsorientierte Pläne werden bei Fälligkeit im Personalaufwand erfasst. Vorausgezahlte Beiträge werden als aktive Rechnungsabgrenzung erfasst, soweit es wahrscheinlich ist, dass eine Gutschrift respektive eine Reduktion der zukünftigen Beiträge erwartet werden kann.

2.20 Aktienkapital

Das Aktienkapital umfasst alle ausgegebenen Namenaktien. Dividenden werden mit der Entstehung des Rechtsanspruches auf Zahlung berücksichtigt. Externe Transaktionskosten, die in direktem Zusammenhang mit der Ausgabe neuer Aktien stehen, werden nach Abzug des Ertragssteuereffekts direkt von den Kapitalreserven in Abzug gebracht.

2.21 Eigene Aktien

Erworbene eigene Aktien werden zu Anschaffungskosten (Kaufpreis inkl. direkt zurechenbarer Transaktionskosten), Abgänge zum Durchschnittswert bilanziert. Allfällige Gewinne oder Verluste werden über die Kapitalreserven verbucht.

2.22 Hybrid-Eigenkapital

Das Hybrid-Eigenkapitel ist ein Instrument ohne Rückzahlungsverpflichtung. Die Verpflichtung zur Zinszahlung entsteht nur dann, wenn gleichzeitig Dividenden an Aktionäre bezahlt werden. Zinszahlungen werden als Ausschüttungen an Hybrid-Eigenkapitalgeber im Eigenkapital ausgewiesen.

2.23 Leasing

Leasingverhältnisse, bei denen ein wesentlicher Anteil der Risiken und Chancen beim Leasinggeber verbleiben, werden als operatives Leasing eingestuft. In diesem Zusammenhang geleistete Zahlungen werden linear über die Dauer des Leasingvertrages in der Periodenerfolgsrechnung erfasst.

2.24 Optionsprogramme

Hinsichtlich des geplanten Börsenganges hat der Verwaltungsrat im Geschäftsjahr 2008 ein Mitarbeiterbeteiligungsprogramm eingeführt, unter dem bis zum Geschäftsjahr 2010 Zuteilungen erfolgten. Im Geschäftsjahr 2014 wurde ein neuer Rahmenplan für Mitarbeiterbeteiligungen verabschiedet, unter dem erste Zuteilungen erfolgten. Bei beiden Plänen handelt sich um eine zusätzliche Entlöhnung in Form von Zuteilung von Aktien zu Vorzugspreisen. Beide Pläne sind equity settled.

Die Kosten aus dem Optionsprogramm werden über den Leistungszeitraum verteilt und erfolgswirksam im Personalaufwand erfasst (siehe Anhang 12). Die entsprechende Gegenbuchung erfolgt im Eigenkapital. Der Leistungszeitraum ist die Periode, während der ein uneingeschränkter Anspruch auf die gewährten Optionen erworben wird. Der Wert der Aktienoption entspricht dem beizulegenden Zeitwert der Option zum Gewährungszeitpunkt (Grant Date Fair Value). Nicht enthalten bei der Berechnung des beizulegenden Zeitwerts der Optionen sind die Ausübungsbedingungen. Diese werden bei der Bestimmung der erwarteten Anzahl von Optionen, welche voraussichtlich die Ausübungsbedingungen erfüllen werden, berücksichtigt. Am Ende jeder Berichtsperiode werden die Annahmen bezüglich der Anzahl Optionen, welche voraussichtlich die Ausübungsbedingungen erfüllen werden, überprüft. Anpassungen der Annahmen, soweit notwendig, werden zum jeweiligen Zeitpunkt sofort über den Personalaufwand mit Gegenbuchung im Eigenkapital erfasst.

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

Die den Mitarbeitern einer Tochtergesellschaft gewährten Optionen der Gesellschaft werden ebenfalls als Eigenkapital erfasst. Ausgeübte Optionen werden durch die Gesellschaft erfüllt und die im Eigenkapital erfassten Werte werden an die Tochtergesellschaft verrechnet.

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

2.25 Ergebnis je Aktie

Das bereinigte, unverwässerte Ergebnis je Aktie wird mittels Division des den Aktionären der Gesellschaft zustehenden Periodenergebnisses durch die gewichtete, durchschnittliche Anzahl der innerhalb der Berichtsperiode im Umlauf gewesenen Aktien ermittelt.

Zur Berechnung des verwässerten Ergebnisses je Aktie wird das den Aktionären der Gesellschaft zurechenbare bereinigte Periodenergebnis sowie die gewichtete durchschnittliche Anzahl im Umlauf befindlicher Aktien um alle Verwässerungseffekte potenzieller Aktien bereinigt. Bei der Gruppe ergibt sich ein Verwässerungseffekt aufgrund der ausgegebenen Optionen und Hybridanleihe. Zur Berechnung des Gewinnverwässerungseffekts bezüglich der ausgegebenen Optionen sind die durchschnittliche Anzahl ausstehender Optionen auf Namenaktien sowie der durchschnittliche Wert je Aktie massgebend.

2.26 Geschäftssegmente

IFRS 8 verlangt die Bestimmung der Segmente und die Präsentation der Segmentinformationen auf Basis der Informationen, welche dem Management intern zur Verfügung gestellt werden (Managementansatz). IFRS 8 definiert dabei ein operatives Segment als einen Bereich eines Unternehmens, der Geschäftstätigkeiten betreibt, mit denen Erträge erwirtschaftet werden und bei denen Aufwände anfallen können, dessen Betriebsergebnisse regelmässig vom Hauptentscheidungsträger des Unternehmens im Hinblick auf Entscheidungen über die Allokation von Ressourcen und die Beurteilung der Ertragskraft überprüft werden und für das separate Informationen vorliegen. Das einzige operative Segment der Gruppe ist die Investitionstätigkeit in Immobilien für den Bestand oder Verkauf. Eine Beschreibung des Segmentes wird in Anhang 5 erläutert.

3. Finanzrisikomanagement

3.1 Finanzrisikofaktoren

Durch ihre Geschäftstätigkeit ist die Gruppe verschiedenen finanziellen Risiken ausgesetzt: Marktrisiko, Kreditrisiko und Liquiditätsrisiko.

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

Marktrisiken

a) Fremdwährungsrisiko
Durch die internationale Tätigkeit ist die Gruppe einem Fremdwährungsrisiko ausgesetzt, das auf den Wechselkursänderungen des EUR basiert. Fremdwährungsrisiken entstehen infolge von Erträgen und Kosten, bilanzierten Vermögenswerten und Schulden sowie Nettoinvestitionen in einen ausländischen Geschäftsbetrieb in Fremdwährung.

Die Gruppe reduziert das Umrechnungsrisiko durch Ausrichtung der Erträge auf die gleiche Währung, in welcher die Kosten anfallen.

Die Gruppe hält Beteiligungen im EUR-Raum, deren Nettoaktiven einem Umrechnungsrisiko ausgesetzt sind. Das Umrechnungsrisiko der Aktiven von ausländischen Tochtergesellschaften wird hauptsächlich mittels Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten in der jeweiligen Währung reduziert.

Per 31. Dezember 2016 hatte die Gruppe Finanzforderungen, die einem CHF/EUR beziehungsweise EUR/CHF Transaktionsrisiko ausgesetzt sind, von Total TEUR 102 119 beziehungsweise TCHF 109 468 (Vorjahr: TEUR 52 678 beziehungsweise TCHF 57 030) sowie Finanzverbindlichkeiten von TEUR 6 313 beziehungsweise TCHF 6 767 (Vorjahr: TEUR 17 837 beziehungsweise TCHF 19 310).

Die in EUR gehaltenen flüssigen Mittel, Finanzforderungen und -verbindlichkeiten (inklusive der Gruppenforderungen und -verbindlichkeiten) beliefen sich auf TCHF 99 653 (Vorjahr: TCHF 124 636) beziehungsweise TCHF 316 577 (Vorjahr: TCHF 252 600). Die Nettoverbindlichkeiten in EUR betreffen im Wesentlichen Finanzverbindlichkeiten (Hypothekardarlehen, Baukredite und im Vorjahr die EUR-Anleihe) der deutschen Gesellschaften. Bei diesen ist die funktionale Währung der EUR. Somit werden auch Investitionen sowie Aufwände und Erträge in EUR verbucht.

Bei einer Verschiebung des EUR um 5 % gegenüber dem CHF, unter der Berücksichtigung, dass alle anderen Variablen konstant gehalten werden, würde sich der Wert der Nettoaktiven mit einem CHF/EUR Exposure um 5 % verschieben. Bei einer Stärkung des EUR um 5 % würde sich eine positive Auswirkung von TCHF 5 135 (Vorjahr: TCHF 1 886) und bei einer Schwächung des EUR um 5 % gegenüber dem CHF würde sich eine negative Auswirkung von TCHF 5 135 (Vorjahr: TCHF 1 886) ergeben. Diese Verschiebung hätte einen positiven beziehungsweise negativen Einfluss von TCHF 3 888 (Vorjahr: TCHF 662) auf die Periodenerfolgsrechnung und TEUR 1 247 (Vorjahr: TCHF 1 224) auf das Eigenkapital.

b) Zinsrisiko

Das Zinsrisiko der Gruppe entsteht hauptsächlich durch verzinsliche Finanzierungen für die Entwicklungs- und Renditeliegenschaften. Es werden sowohl fest- wie auch variabel verzinsliche Finanzierungen abgeschlossen, wobei das Risiko der variablen Verzinsung teilweise mittels derivativer Finanzinstrumente abgesichert wird (siehe auch Anhang 27).

Finanzierung	Verzinsung fix/variabel	Absicherung	Hedge Accounting
Peninsula, CH-Wädenswil	fix	Swap	nein
Wollerau Residenzen & Lofts, CH-Wollerau	variabel	nein	n.a.
Seelofts, CH-Rorschach	variabel	nein	n.a.
yoo berlin, D-Berlin	variabel	nein	n.a.
Munster, D-Munster	fix	nein	n.a.
Erkrath Wohnen, D-Erkrath-Hochdahl	variabel	Swap	ja
Dortmund RS 167, D-Dortmund	fix	nein	n.a.
Portfolio Nordhessen, D-Witzenhausen, Hessisch Lichtenau, Bad Hersfeld	fix	nein	n.a.
Portfolio Neukirchen L und S, D-Neukirchen-Vluyn	fix	nein	n.a.
Portfolio Rheinland, D-Düsseldorf, Solingen, Langenfeld	fix/variabel	nein	n.a.
Portfolio Eschwege, D-Eschwege	variabel	Collar	nein
Portfolio Fassberg, D-Fassberg	fix	nein	n.a.
Portfolio Kaiserslautern I, D-Kaiserslautern	variabel	Swap	ja
Portfolio Kaiserslautern II, D-Kaiserslautern	variabel	Swap	ja

Die sonstigen Passivdarlehen sind festverzinslich. Gleiches galt auch für die im Vorjahr ausstehenden Anleihen in Deutschland und der Schweiz.

Die verzinslichen Forderungen bestehen hauptsächlich gegenüber einem assoziierten Unternehmen und einem Joint Venture. Diese sind mit 3 % beziehungsweise 6 % festverzinslich.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, sonstige Forderungen wie auch Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und übrige Verbindlichkeiten sind unverzinslich und haben in der Regel eine Fälligkeit von unter einem Jahr, sodass kein wesentliches Zinsrisiko aus diesen Positionen entsteht.

Die Zinsbelastung für Finanzverbindlichkeiten setzt sich wie folgt zusammen:

in TCHF	31.12.2016	31.12.2015
Finanzverbindlichkeiten bis und mit 2,00 %	54 807	88 774
Finanzverbindlichkeiten bis und mit 3,00 %	49 022	0
Finanzverbindlichkeiten bis und mit 4,00 %	16 056	25 860
Finanzverbindlichkeiten bis und mit 5,00 %	23 334	3 200
Finanzverbindlichkeiten bis und mit 7,00 %	5 320	59 683
Finanzverbindlichkeiten bis und mit 12,50 %	0	3 711
Total verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	**148 539**	**181 228**

Sämtliche Finanzverbindlichkeiten von 5 % - 7 %, respektive 12,5 % im Vorjahr, sind festverzinslich. Bei dem bis zu 12,5 % verzinslichen Darlehen handelte es sich um ein mit durchschnittlich 11,3 % verzinstes, kurzfristiges Verkäuferdarlehen, das im Geschäftsjahr 2016 zurückbezahlt wurde.

In den Finanzverbindlichkeiten sind Positionen gegenüber Assoziierten und Joint Ventures von TCHF 638 (Vorjahr: TCHF 0) und gegenüber Nahestehenden von TCHF 3 538 (Vorjahr: TCHF 3 302) enthalten, die durchschnittlich zu 5 % beziehungsweise 6 % verzinst werden.

Zinssatzsensitivität der festverzinslichen Finanzinstrumente
Die Gruppe bilanziert keine festverzinslichen Finanzverbindlichkeiten zum beizulegenden Zeitwert, insofern würde eine Veränderung des Zinsumfelds die Gesamterfolgsrechnung nicht beeinflussen.

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

Bei einer Erhöhung/Senkung des Zinssatzes um 0,5 % (Vorjahr: 0,5 %) würden sich die aktivierten Zinsen und damit der Buchwert der Entwicklungsliegenschaften um TCHF 141 (Vorjahr: TCHF 494) erhöhen oder verringern. Der für die Fertigstellung der Projekte noch zu beanspruchende Kredit ist bei den sich im Bau befindlichen Projekten berücksichtigt. Bei den Projekten, welche sich noch in der Entwicklungsphase befinden, ist der budgetierte Finanzierungsbedarf bis zur Fertigstellung ebenfalls berücksichtigt.

Bei den Hypothekardarlehen für Renditeliegenschaften (ohne Berücksichtigung der Absicherungsgeschäfte) hätte eine Zunahme/Senkung des Zinssatzes um 0,5 % eine positive beziehungsweise negative Veränderung des Zinserfolges von TCHF 319 (Vorjahr: TCHF 276) zur Folge. Die Berechnung basiert auf den Buchwerten der Finanzinstrumente per Bilanzstichtag.

Die Anpassung des beizulegenden Zeitwerts bei derivativen Finanzinstrumenten, bei denen kein Hedge Accounting angewandt wird, wird im Finanzergebnis verbucht und hat somit einen direkten Einfluss auf das Jahresergebnis der Gruppe. Im Berichtsjahr belief sich der Gewinn aus der Marktwert-Anpassung für Derivate ohne Hedge Accounting auf TCHF 161 (Vorjahr: TCHF 173).

Die Anpassungen der Marktwerte von Finanzinstrumenten, für die Hedge Accounting angewendet wird, werden direkt im sonstigen Ergebnis verbucht.

Kreditrisiko
Das Ausfallrisiko ist das Risiko, dass die Gruppe finanzielle Verluste erleidet, wenn ein Kunde oder eine Gegenpartei eines Finanzinstruments den vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommt. Das Ausfallrisiko entsteht hauptsächlich aus Kundenforderungen, Finanzforderungen und liquiden Mitteln. Um das Ausfallrisiko bei liquiden Mitteln zu minimieren, sind die kurzfristigen Bankguthaben bei guten bis erstklassigen Gegenparteien (Bankinstituten mit Ratings von A- bis AAA) angelegt.

Das Ausfallrisiko bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wird ebenfalls als tief bewertet. Beim Verkauf von Entwicklungsliegenschaften liegen Zahlungsgarantien von Banken vor und das Wohneigentum wird erst nach vollständiger Bezahlung übergeben. Bei den Renditeliegenschaften wird das Ausfallrisiko durch Bonitätsprüfungen, Mietkautionen und enge Überwachung der Ausstände minimiert. Insgesamt wird das Ausfallrisiko pro Einheit und insgesamt als gering erachtet. Die im Vergleich zum Vorjahr höheren Debitorenverluste erklären sich weitgehend durch die Bereinigung von übernommenen Mieterpositionen sowie der Ausbuchung eines Rückforderungsanspruchs von TCHF 249 aufgrund der Insolvenz der Gegenpartei.

Die Gruppe hat per Jahresende ausstehende Finanzforderungen gegenüber Dritten von TCHF 440 (Vorjahr: TCHF 113) sowie Assoziierten, Joint Ventures und Nahestehenden von TCHF 19 852 (Vorjahr: TCHF 18 426). Diese Forderungen entstanden grossteils aus Finanzierungen für Bauprojekte, die mittlerweile weitgehend abverkauft sind. Die Werthaltigkeit dieser Forderungen wird kontinuierlich überwacht. Im Umfang in dem nicht mit einer Rückzahlung gerechnet werden kann, werden Wertanpassungen vorgenommen. Für weitere Details siehe Anhang 20.

Das maximale Ausfallrisiko entspricht den Buchwerten der einzelnen finanziellen Aktiven und beträgt per 31. Dezember 2016 TCHF 28 185 (Vorjahr: TCHF 40 809). Mit Ausnahme der in Anhang 37 und 38 beschriebenen Verpflichtungen bestehen keine Garantien und ähnliche Verpflichtungen, die zu einer Erhöhung des Risikos über die Buchwerte hinaus führen könnten.

Liquiditätsrisiko
Das Liquiditätsrisiko ist das Risiko, dass die Gruppe ihren finanziellen Verpflichtungen bei Fälligkeit nicht nachkommen kann. Die zukünftige Liquiditätsentwicklung wird auf Gruppenstufe durch die Finanzabteilung mit einer kurz- und mittelfristigen rollenden Liquiditätsplanung prognostiziert. Das Management überwacht die rollierende Vorausplanung der Liquiditätsreserve der Gruppe um sicherzustellen, dass jederzeit ausreichende Liquidität verfügbar ist, um den Betriebsbedarf zu decken.

Weiter wird auf Stufe Investmentmanagement sichergestellt, dass adäquate Kreditlinien zur Verfügung stehen, auslaufende Kreditfazilitäten frühzeitig erneuert und Kreditvereinbarungen nicht verletzt werden.

Die folgende Tabelle zeigt die nicht diskontierten vertraglichen Fälligkeiten der durch die Gruppe gehaltenen Finanzverbindlichkeiten und passiven Rechnungsabgrenzungen:

in TCHF	**0 - 3 Monate**	**4 - 6 Monate**	**7 - 12 Monate**	**1 - 5 Jahre**	**> 5 Jahre**	**Total**
31.12.2016						
Lieferantenverbindlichkeiten	2 393	336	237	0	0	**2 966**
Übrige Verbindlichkeiten	8 473	346	490	0	0	**9 309**
Kurzfristige Hypothekardarlehen und Baukredite	13 537	2 080	18 997	0	0	**34 614**
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	4 129	4 787	0	0	0	**8 916**
Passive Rechnungsabgrenzung	7 188	438	1 897	0	0	**9 523**
Langfristige Hypothekardarlehen	0	0	0	53 798	63 069	**116 867**
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	0	0	0	0	360	**360**
Derivative Finanzinstrumente	33	0	0	0	1 473	**1 506**

in TCHF	0 - 3 Monate	4 - 6 Monate	7 - 12 Monate	1 - 5 Jahre	> 5 Jahre	Total
31.12.2015						
Lieferantenverbindlichkeiten	5 773	476	81	0	0	**6 330**
Übrige Verbindlichkeiten	11 467	370	360	0	0	**12 197**
Kurzfristige Hypothekardarlehen und Baukredite	67 018	526	17 466	0	0	**85 010**
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	7 637	61 553	0	0	0	**69 190**
Passive Rechnungsabgrenzung	8 722	2 903	6	0	0	**11 631**
Langfristige Hypothekardarlehen	0	0	0	28 243	834	**29 077**
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	0	0	0	3 845	0	**3 845**
Derivative Finanzinstrumente	241	0	0	660	0	**901**

In der Tabelle sind die vertraglich festgelegten Laufzeiten mit den kreditgebenden Banken aufgeführt. Die Baukredite für Entwicklungsliegenschaften sind auf die Entwicklungs- und Realisationsdauer des jeweiligen Projektes abgestimmt. Baukredite sind im kurzfristigen Fremdkapital bilanziert (siehe Anhang 26).

Bei den Krediten, die innert 1 – 3 Monaten fällig werden, handelte es sich mehrheitlich um die Finanzierung „Nordhessen“ und Teile der Finanzierung „Rheinland“. Im Vorjahr waren dies unter anderen die Roll-over Kredite für „Peninsula“, Wädenswil und das Gretag Areal in Regensdorf im Betrag von TCHF 46 950 sowie um die Zwischenfinanzierung für das Projekt „yoo berlin“ und das Hypothekardarlehen für das zur Veräusserung gehaltene Objekt „Erkrath Retail“. Diese Finanzierungen wurden im Berichtsjahr zurückbezahlt beziehungsweise im Fall von „Peninsula“ ersetzt.

Die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten, die in 4 – 6 Monaten fällig werden, enthielten im Vorjahr die Anleihen in der Schweiz und in Deutschland. Diese wurden im ersten Halbjahr 2016 zurückbezahlt.

In den langfristigen Hypothekarverbindlichkeiten ist ein Grossteil der Finanzierungen für die Renditeliegenschaften enthalten.

3.2 Kapitalrisikomanagement

Abgeleitet aus den Anlagerichtlinien des Audit & Risk Committees strebt die Gruppe langfristig eine auf Marktwerte berechnete Eigenkapitalquote von 30 – 40 % an:

in TCHF	31.12.2016	31.12.2015
Basierend auf IFRS Werten		
Eigenkapital	147 750	113 989
Bilanzsumme	350 018	364 112
Eigenkapitalquote	**42 %**	**31 %**
Basierend auf Marktwerten [1]		
Eigenkapital	166 582	120 763
Bilanzsumme	368 850	370 886
Eigenkapitalquote	**45 %**	**33 %**

[1] Berechnet auf Basis der unabhängigen Wüest Partner-Bewertung inklusive zur Veräusserung gehaltene Objekte, exklusive Assoziierte & Joint Ventures.

Weitere Informationen zum Eigenkapital sind dem Anhang 29 zu entnehmen.

3.3 Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts (Fair Value)

Der beizulegende Zeitwert von Finanzinstrumenten, die an aktiven Märkten gehandelt werden, wird aufgrund des Schlusskurses am Bilanzstichtag ermittelt.

Für Finanzinstrumente, die nicht an aktiven Märkten gehandelt werden, wird der beizulegende Zeitwert durch geeignete Bewertungsmethoden ermittelt. Diese sind beispielsweise die Ermittlung aufgrund aktueller Transaktionen von gleichartigen Finanzinstrumenten, Abstützung auf die aktuellen Marktwerte von gleichartigen Finanzinstrumenten, DCF-Berechnungen und weitere Methoden.

Die Buchwerte abzüglich notwendiger Wertberichtigungen für kurzfristige Forderungen und Verbindlichkeiten entsprechen approximativ dem beizulegenden Zeitwert. Die beizulegenden Zeitwerte von langfristigen, festverzinslichen Finanzverbindlichkeiten (Hypothekardarlehen, Darlehen) werden mittels Abdiskontierung der zukünftigen Cashflows zum aktuellen Zinssatz, der für die Gruppe für ähnliche Instrumente erhältlich ist, ermittelt. Der Marktwert dieser Positionen entspricht im Berichts- wie auch im Vorjahr weitgehend den Buchwerten. Der Marktwert der ausgegebenen Anleihe in Deutschland (Level 1) entsprach per Stichtag des Vorjahres dem Buchwert. Alle übrigen Finanzinstrumente sind dem Level 2 zugeordnet.

Bei Finanzinstrumenten erfolgt der Ausweis der Bewertungen nach folgender Hierarchie:

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

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

in TCHF	Level 1	Level 2	Level 3	Total
31.12.2016				
Verbindlichkeiten				
- Derivate zu Handelszwecken	0	80	0	**80**
- Derivate als Sicherungsinstrumente	0	1 426	0	**1 426**
31.12.2015				
Verbindlichkeiten				
- Derivate zu Handelszwecken	0	241	0	**241**
- Derivate als Sicherungsinstrumente	0	660	0	**660**

Es gab im Berichts- wie auch im Vorjahr keine Transfers zwischen den einzelnen Levels. Die Marktwerte der Finanzinstrumente basieren auf den aktuellen Gewinnkurven der Terminzinssätze. Die Werte entsprechen den zum Stichtag vorliegenden Bankbewertungen.

Für die Offenlegungen zu den zu Marktwerten bewerteten Renditeliegenschaften wird auf Anhang 9 verwiesen.

Am 31. Dezember 2016, wie auch im Vorjahr, bestanden keine unter IFRS 7 auszuweisenden Netting Agreements.

4. Schätzungen und Annahmen

Die Erstellung der Konzernrechnung gemäss IFRS bedingt, dass Annahmen für die Zukunft und gewisse Beurteilungen und Schätzungen gemacht werden, welche einen direkten Einfluss auf die Werte in der Bilanz und Gesamterfolgsrechnung haben. Diese Annahmen, Beurteilungen und Schätzungen basieren auf Erfahrungswerten und weiteren, unter den gegebenen Umständen als adäquat erachteten Faktoren. Die Annahmen werden laufend überprüft. Änderungen von rechnungsrelevanten Einschätzungen werden in derjenigen Berichtsperiode über die Gesamterfolgsrechnung erfasst, in der die Einschätzung angepasst wurde.

Die Bilanz- und Gesamterfolgsrechnungspositionen, welche im besonderen Masse auf Schätzungen und Annahmen beruhen und damit ein signifikantes Risiko in Form einer möglichen wesentlichen Anpassung der Buchwerte von Vermögenswerten und Verbindlichkeiten innerhalb des nächsten Geschäftsjahres mit sich bringen, werden im Folgenden erörtert:

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

Die Bewertung erfolgte für alle Objekte per 31. Dezember 2016 und berücksichtigt Faktoren wie Makrolage (Standort, Preise pro m^2), Mikrolage, Strategie (Verkauf oder Vermietung) und durch den Bewerter überprüfte Grundlagendaten wie Ausnützung, Termine und Entwicklungsprozess. Baukosten werden basierend auf den abgeschlossenen Planer-, GU- oder TU-Verträgen sowie sonstigen Vergaben berücksichtigt (sofern bereits vorhanden), ansonsten werden die Kostenschätzungen durch einen Vergleichswert (Datenbank des Bewerters) überprüft; budgetierte Eigenleistungen sowie Verkaufskosten werden eingerechnet.

Die Diskontierung beruht auf einem risikogerechten, realen Zinssatz. Dabei wird von einem risikolosen Zinssatz ausgegangen, welcher mit liegenschaftsspezifischen Faktoren wie Immobilienrisiko (Immobilität des Kapitals), Lage und Objektqualität der Liegenschaft sowie allfälligen weiteren Zuschlägen ergänzt wird. Bei der Bewertung, welche Grundlage für die Marktwerte per 31. Dezember 2016 ist, wurde ein durchschnittlicher Diskontierungssatz von 2,50 % für die Entwicklungsliegenschaften in der Schweiz (Vorjahr: 2,50 %) sowie ein durchschnittlicher Diskontierungssatz von 2,50 % (Vorjahr: 3,00 %) für Deutschland angewendet. Für weitere Details verweisen wir auf Anhang 7.

Renditeliegenschaften
Der Marktwert wird durch den externen Liegenschaftsbewerter Wüest Partner unter Berücksichtigung des „highest and best use"-Konzeptes basierend auf der DCF-Methode (Discounted Cashflow-Methode) ermittelt. Dabei werden alle in der Zukunft zu erwartenden Nettoerträge auf den heutigen Zeitpunkt abdiskontiert. Die Nettoerträge werden pro Liegenschaft individuell, in Abhängigkeit der jeweiligen Chancen und Risiken, marktgerecht und risikoadjustiert diskontiert.

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

Einschätzungen Mietertrag
Bei den Mieten bilden die aktuellen Mieten und die vertraglichen Konditionen je Objekt die Ausgangssituation für die Berechnung. Nach Ablauf der befristeten Mietverträge wird das Marktniveau mit einem Indexierungsgrad von 80 % bis 100 % für die Ertragsprognose berücksichtigt. Für die Zahlungszuflüsse wird davon ausgegangen, dass diese vorschüssig erfolgen. Bei den Betriebskosten wird davon ausgegangen, dass vollständig getrennte Nebenkostenabrechnungen geführt werden und somit die mieterseitigen Nebenkosten entsprechend auf die Mieter umgelegt werden können.

Leerstände
Die Leerstände basieren auf den aktuellen Quoten und werden über die Bewertungsdauer, unter Berücksichtigung von Objekt- und Markteinschätzungen, der strukturellen Leerstandquote angepasst.

Betriebs- und Unterhaltskosten
Die Unterhaltskosten (Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten) berücksichtigen den aktuellen Zustand der Liegenschaft und werden mittels Benchmarks sowie Erfahrungswerten und davon abgeleiteten Modellrechnungen ermittelt. Sie fliessen in den ersten 10 Jahren zu 100 % und ab dem 11. Jahr nur im Ausmass der werterhaltenden Investitionen in die Berechnung mit ein.

Instandsetzungskosten
Die Berücksichtigung der kurz-, mittel- und langfristigen Instandsetzungskosten spielt in der DCF-Bewertung eine zentrale Rolle. Instandsetzungskosten werden grundsätzlich gemäss den genehmigten Investitionsplänen pro Liegenschaft berücksichtigt, werden aber auf Basis von spezifischen Kostenbenchmarks durch den Bewerter plausibilisiert. Für die über die Investitionspläne hinausgehende Zeitperiode wird auf eine Lebenszyklus-Betrachtung abgestellt, um die langfristige Werterhaltung der Bausubstanz sicherzustellen.

Renditeliegenschaften im Bau
Bei Renditeliegenschaften im Bau müssen unter anderen Faktoren wie Status der Baubewilligung, Stand der Arbeiten und Entwicklungsrisiken abgeschätzt und in die Marktwertberechnung einbezogen werden. Weiter müssen der Fertigstellungszeitpunkt, die Kosten bis Fertigstellung sowie die Erträge nach Fertigstellung geschätzt werden. Diese Inputfaktoren werden dem externen Bewerter basierend auf aktuellsten Plandaten und Kostenvoranschlägen zur Verfügung gestellt. Vertraglich gesicherte Werte werden übernommen, Planwerte werden einer unabhängigen Beurteilung (Benchmark-Datenbank des Bewerters) unterzogen.

Diskontierung
Die Diskontierung beruht auf einem risikogerechten realen Zinssatz. Dabei wird von einem risikolosen Zinssatz ausgegangen, welcher mit liegenschaftsspezifischen Faktoren wie Immobilienrisiko (Immobilität des Kapitals), Lage und Objektqualität der Liegenschaft sowie allfälligen weiteren Zuschlägen ergänzt wird. Bei der Bewertung, welche Grundlage für die Marktwerte per 31. Dezember 2016 ist, wurde ein durchschnittlicher Diskontierungssatz von 3,56 % für die Renditeliegenschaften in der Schweiz (Vorjahr: 3,74 %) sowie ein durchschnittlicher Diskontierungssatz von 4,85 % (Vorjahr: 5,73 %) für Deutschland angewendet.

Eine Sensitivitätsanalyse ist im Anhang 9 - Renditeliegenschaften und Ergebnis aus Neubewertung enthalten.

Ertragssteuern
Die finale Veranlagung der Gundstückgewinnsteuer aus dem Verkauf des Gretag Areals ist noch offen; gegen die initiale Veranlagung wurde Einspruch erhoben. Die Gruppe hat auf Basis der bestehenden gesetzlichen Grundlagen, des bestehenden Steuerrulings sowie den Gesprächen mit den verantwortlichen Steuerbehörden und unter Beizug von externen Experten die entsprechenden Steuerrückstellungen gebildet. Es ist aber nicht auszuschliessen, dass die finale Veranlagung von den aktuell berücksichtigten Werten abweicht, was aufgrund der Höhe der Beträge einen wesentlichen Einfluss auf die Steuerrückstellung und Steueraufwendungen der Gruppe haben kann. Für weitere Details verweisen wir auf Anhang 16 und 32.

Aktive latente Steuern
Wesentliche latente Steuerguthaben bestehen bei den Dienstleistungs- und Beteiligungsgesellschaften Peach Property Group AG sowie Peach Property Group (Deutschland) AG. Aktive latente Steuern aus Verlustvorträgen werden gebildet, wenn die Gruppe mit künftigen Gewinnen in den jeweiligen Gesellschaften rechnet. Insbesondere bei Entwicklungsgesellschaften wird, sollten durch den Abverkauf des aktuellen Objektes nicht alle bestehenden Verlustvorträge genutzt werden, analysiert, ob ein neues Objekt aus der Akquisitionspipeline in die entsprechende Gesellschaft gekauft werden soll. Bei einem positiven Entscheid werden Verlustvorträge im Rahmen des erwarteten Gewinnes aktiviert. Für weitere Details wird auf Anhang 16 und 32 verwiesen.

Passive latente Steuern und Ertragssteuern
In unterschiedlichen Kantonen in der Schweiz unterliegen die Gewinne aus Veräusserungen von Liegenschaften einer Grundstückgewinnsteuer. In Deutschland kann ein Spekulationszuschlag fällig werden. Die Höhe der Steuer hängt daher erheblich von der Haltedauer der Liegenschaft ab. Die Gruppe schätzt für jede Renditeliegenschaft die Haltedauer und den im Fall eines Verkaufs anwendbaren Steuersatz und berechnet auf dieser Grundlage die latenten Steuern. Unterscheiden sich die effektive Haltedauer und die geschätzte Dauer, kann die Steuerlast bei einer Veräusserung einer Liegenschaft erheblich von den abgegrenzten latenten Steuern abweichen. Für weitere Details wird auf Anhang 16 und 32 verwiesen.

Rückstellung für Garantiearbeiten
Diese Rückstellung basiert auf Schätzungen und Annahmen in Bezug auf künftig anfallende Kosten, die nicht den verantwortlichen Sub-, General- oder Totalunternehmern weiterbelastet werden können.

Vorsorgeaktiven/Vorsorgepassiven
Die Höhe der in der Konzernrechnung angegebenen Vorsorgepassiven wird durch verschiedene nicht objektiv bestimmbare, jedoch auf Erfahrungswerten beruhende Faktoren beeinflusst. So können sich der Diskontierungszinssatz oder die prognostizierte Lohn- oder Rentenentwicklung durch externe Einflüsse substantiell verändern. In Kombination mit dem Ermessensspielraum bei der Festlegung dieser Faktoren kann die sich daraus ergebende Veränderung der Pensionsverpflichtung zu wesentlichen Schwankungen des in der Konzernrechnung ausgewiesenen Personalaufwands führen. Für weitere Details siehe Anhang 33.

5. Segmentberichterstattung

Die Gruppe hat ein operatives Segment, die Investitionstätigkeit in Immobilien für den Bestand oder Verkauf. Das Management hat das operative Segment aufgrund der internen Berichterstattung an den CEO, den Hauptentscheidungsträger des Unternehmens, bestimmt. Er bestimmt die Geschäftsaktivitäten und überwacht das interne Reporting zur Beurteilung der Performance und der Ressourcenallokation. Die Immobilieninvestitionen umfassen die gesamte immobilientechnische Wertschöpfungskette von der Standortevaluation, den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden bis zum aktiven Asset Management und der Vermietung oder dem Verkauf der Objekte. Die Haupttätigkeiten beinhalten die Standort- und Objektevaluation, die Strukturierung und Finanzierung, das aktive Asset Management (inkl. Projektentwicklung für Bestand oder Verkauf) sowie das Vermietungs- beziehungsweise Verkaufs- und Kundenmanagement.

Aus dem Verkauf des Gretag Areals wurde ein Gewinn von TCHF 4 529 realisiert. Daneben gab es im Berichtsjahr keine einzelnen Kunden, welche wesentlich zum Umsatz beigetragen haben.

5.1 Geographische Aufteilung des betrieblichen Ertrages

in TCHF

	Ertrag aus Entwicklungsliegenschaften	Ertrag aus Vermietung Renditeliegenschaften	Ertrag aus Neubewertung Renditeliegenschaften	Gewinn aus Verkauf Renditeliegenschaften	Ertrag aus Entwicklungs- und Baumanagement-Dienstleistungen	Übriger Betriebsertrag	Gewinn aus Verkauf von Beteiligungen	Total
2016								
Schweiz	2 091	1 652	851	4 529	0	1 076	0	10 199
Deutschland	10 641	7 530	32 882	0	0	263	563	51 879
Österreich	98	0	0	0	0	0	0	98
Total	**12 830**	**9 182**	**33 733**	**4 529**	**0**	**1 339**	**563**	**62 176**
2015								
Schweiz	11	3 385	16 752	0	27	1 581	0	21 756
Deutschland	75 536	5 170	9 028	0	0	1 099	0	90 833
Österreich	0	0	0	0	0	8	0	8
Total	**75 547**	**8 555**	**25 780**	**0**	**27**	**2 688**	**0**	**112 597**

5.2 Geographische Aufteilung des Anlagevermögens

in TCHF

	Renditeliegenschaften	Sachanlagen	Immaterielle Anlagen	Beteiligungen an Assoziierten und Joint Ventures	Total
31.12.2016					
Schweiz	21 955	144	128	1	22 228
Deutschland	202 623	13	0	42	202 678
Total	**224 578**	**157**	**128**	**43**	**224 906**
31.12.2015					
Schweiz	20 982	138	242	1	21 405
Deutschland	81 976	13	0	42	81 989
Total	**102 958**	**151**	**242**	**43**	**103 394**

6. Ertrag und Aufwand aus Entwicklungsliegenschaften

in TCHF	2016	2015
Ertrag aus Entwicklungsliegenschaften Dritte	13 248	76 755
Ertragsminderungen	-418	-1 208
Total Ertrag aus Entwicklungsliegenschaften	**12 830**	**75 547**
Aufwand aus Entwicklungsliegenschaften Dritte	-19 292	-77 645
Wertberichtigung Entwicklungsliegenschaften	2 879	1 240
Total Aufwand aus Entwicklungsliegenschaften	**-16 413**	**-76 405**

Die im Berichtsjahr verbuchten Erträge aus Entwicklungsliegenschaften betrafen mehrheitlich die Übergaben von Einheiten der Projekte „yoo berlin“ (TCHF 7 296), „Living 108“ (TCHF 2 740), „Seelofts“ (TCHF 2 090) und „H36“ (TCHF 604). Der im Zusammenhang mit diesen Objekten erfasste Aufwand belief sich auf TCHF 9 106 für „yoo berlin“, TCHF 1 875 für „Living 108“, TCHF 2 543 für die „Seelofts“ und TCHF 2 738 für „H36“.

Im Aufwand für das Objekt „H36“ ist eine Rückstellung über TCHF 545 sowie eine zusätzliche Wertberichtigung von TCHF 446 enthalten. Beide Positionen sind weitgehend durch (voraussichtlich) nicht an die ausführenden Unternehmen überwälzbare Baumängel bedingt. Der Aufwand für die „Seelofts“ enthält eine zusätzliche Wertberichtigung über TCHF 438 für weiter angepasste Verkaufspreise.

Ferner wurde im Berichtsjahr die Landreserve in Holdernach zu TCHF 98 mit einem Abschlag von TCHF 62 verkauft.

Im Vorjahr stammte der Ertrag aus dem Verkauf von Entwicklungsobjekten hauptsächlich aus den übergebenen Einheiten der Projekte „H36“ (TCHF 31 917), „yoo berlin“ (TCHF 7 654) und „Living 108“ (TCHF 35 965). Der entsprechende Aufwand belief sich auf TCHF 36 021 für „H36“, TCHF 9 114 für „yoo berlin“ und TCHF 28 639 für „Living 108“.

In diesen Kosten enthalten waren zusätzliche Wertberichtigungen für „yoo berlin“ von TCHF 824 und TCHF 3 542 für „H36“. Weiter wurden Wertberichtigungen für die Objekte „Peninsula“ und „Seelofts“ von TCHF 2 456 beziehungsweise TCHF 376 gebildet. Die Wertberichtigung für „yoo berlin“, „H36“ und „Seelofts“ waren weitgehend bedingt durch weiter angepasste Verkaufspreise. Die Wertberichtigung „Peninsula“ resultierte aus der überarbeiten Planung und detaillierten Kostenschätzungen für das Entwicklungsprojekt.

Für weitere Informationen bezüglich der Entwicklungsliegenschaften siehe Anhang 7.

7. Entwicklungsliegenschaften

in TCHF	31.12.2016	31.12.2015
Grundstücke	47 708	50 865
Entwicklungskosten	30 058	35 153
Aktivierte Fremdkapitalzinsen	4 946	4 819
Wertberichtigung von Entwicklungsliegenschaften	-4 048	-6 918
Total Entwicklungsliegenschaften	**78 664**	**83 919**

Die Entwicklungsliegenschaften werden zu Anschaffungskosten oder niedrigerem Marktwert bewertet, basierend auf den Bewertungen des externen Liegenschaftsexperten Wüest Partner.

In dieser Position sind Beträge von TCHF 5 795 (Vorjahr: TCHF 18 538) in EUR enthalten.

Ort	31.12.2016 in TCHF	31.12.2015 in TCHF	Fläche in m²	Altlasten-verdachts-kataster	Projekt-beschrieb	Anzahl Ein-heiten	Projekt-stand & Status	Realisations-zeitpunkt geplant
Peninsula - Wädenswil, Schweiz	30 897	30 304						
- Aquatica, Mansion & Kölla			4 871	ja	STWE	40/40	2	n.a
- Dockside			4 702	ja	STWE	19/19	2	n.a
Wollerau, Schweiz								
- Wollerau Lofts	20 173	15 899	4 619	ja	STWE	26/26	4/5	2018
- Wollerau Residenzen	19 917	14 768	3 770	ja	STWE	30/30	4/5	2018
Rorschach, Schweiz								
- Seelofts	1 882	4 410	971	nein	STWE	2/4	5	2014
Kappl, Österreich								
- Holdernach	0	160		nein			6	
Berlin, Deutschland								
- yoo berlin	4 936	14 390	12 800	nein	STWE	4/98	5	2014
- Living 108	0	1 847	7 569	nein	STWE	0/131	6	2015
Hamburg, Deutschland								
- Harvestehuderweg H36	859	2 141	7 245	nein	STWE	1/44	5	2014
Total Entwicklungs-liegenschaften	**78 664**	**83 919**						

1: Bestand
2: in Planung
3: im Vorvertrieb
4: in Bau
5: im Verkauf
6: verkauft

Veränderungen Bestand

Weder im Berichts- noch im Vorjahr wurden neue Objekte erworben.

Verkäufe
Im Berichtsjahr konnte das Projekt „Living 108“ vollständig abgeschlossen und die letzten 6 Einheiten übergeben werden. Ferner konnten weitere 11 Einheiten von „yoo berlin“, 2 Einheiten der „Seelofts“ sowie mehrere Parkplätze bei „H36“ übertragen werden.

Im Berichtsjahr wurde weiter die Landreserve in Holdernach veräussert.

Im Vorjahr wurden beim Objekt „H36“ 19 Einheiten an die neuen Eigentümer übergeben. Weitere 4 Einheiten konnten bei „yoo berlin” übertragen werden. Ebenfalls in 2015 wurden 125 der 131 Einheiten des Projektes „Living 108“ übergeben.

Aktivierte Zinsaufwendungen

In den Entwicklungsobjekten sind kumulierte Zinsen und Finanzierungskosten von TCHF 4 946 aktiviert (Vorjahr: TCHF 4 819). Der Zugang im Berichtsjahr betrug TCHF 584 (Vorjahr: TCHF 638). Aktivierte Zinsen im Umfang von TCHF 457 (Vorjahr: TCHF 3 505) wurden im Rahmen der Übergaben ausgebucht. Der durchschnittliche Zinssatz der im Berichtsjahr aktivierten Zinsen betrug 2,5 % (Vorjahr: 2,7 %). Die Abnahme erklärt sich durch die Rückzahlung von höher verzinslichen Finanzierungen für das Objekt „yoo berlin“. Für Details verweisen wir auf Anhang 3 und 26.

8. Ertrag und Aufwand aus Vermietung Renditeliegenschaften

in TCHF	2016	2015
Sollmietertrag aus Vermietung von Renditeliegenschaften	12 087	11 136
Ertragsausfälle (Leerstandsverluste)	-2 905	-2 581
Total Ertrag aus Vermietung Renditeliegenschaften	**9 182**	**8 555**
Aufwand aus Vermietung Renditeliegenschaften	-2 144	-2 525
Aufwand aus nicht vermieteten Renditeliegenschaften	-1 434	-1 216
Total Aufwand aus Vermietung Renditeliegenschaften	**-3 578**	**-3 741**

Der Ertrag und Aufwand aus Vermietung Renditeliegenschaften setzt sich wie folgt zusammen:

in TCHF						2016
Renditeliegenschaften	**Soll Miete**	**Ausfälle**	**Ist Miete**	**Brutto-Rendite [1]**	**Aufwand**	**Netto-Rendite [2]**
Bakery, CH-Wädenswil	654	-20	634	6,6 %	-123	5,3 %
Mews, CH-Wädenswil	270	-20	250	3,9 %	-38	3,3 %
Gardens, CH-Wädenswil	195	-16	179	3,4 %	-23	3,0 %
Gretag - Gewerbe, CH-Regensdorf [4]	769	-181	588	9,3 %	-137	7,1 %
Munster, D-Munster	1 494	-96	1 398	8,0 %	-500	5,1 %
Erkrath Retail, D-Erkrath-Hochdahl [4]	188	-2	186	6,4 %	27	7,5 %
Erkrath Wohnen, D-Erkrath-Hochdahl	1 249	-67	1 182	5,8 %	-338	3,8 %
Dortmund RS 167, D-Dortmund	223	-39	184	11,6 %	-126	3,7 %
Dortmund RS 173, D-Dortmund [3]	8	0	8	n.a.	-56	n.a.
Portfolio Nordhessen, D-Witzenhausen, Hessisch Lichtenau, Bad Hersfeld	1 217	-202	1 015	8,1 %	-393	4,5 %
Portfolio Neukirchen L, D-Neukirchen-Vluyn	2 244	-1 457	787	4,0 %	-1 219	-1,5 %
Portfolio Neukirchen S, D-Neukirchen-Vluyn	183	-18	165	9,5 %	24	10,9 %
Portfolio Rheinland, D-Düsseldorf, Solingen, Langenfeld	1 899	-343	1 556	6,0 %	-331	4,7 %
Portfolio Eschwege, D-Eschwege	387	-21	366	7,3 %	-40	6,6 %
Portfolio Fassberg, D-Fassberg	744	-400	344	7,3 %	-286	1,3 %
Portfolio Kaiserslautern I, D-Kaiserslautern	29	-7	22	6,3 %	-5	4,9 %
Portfolio Kaiserslautern II, D-Kaiserslautern	334	-16	318	7,2 %	-14	6,8 %
Total	**12 087**	**-2 905**	**9 182**	**6,5 %**	**-3 578**	**4,5 %**

in TCHF						2015
Renditeliegenschaften	**Soll Miete**	**Ausfälle**	**Ist Miete**	**Brutto-Rendite [1]**	**Aufwand**	**Netto-Rendite [2]**
Bakery, CH-Wädenswil	622	-9	613	6,4 %	-77	5,6 %
Mews, CH-Wädenswil	264	-5	259	4,4 %	-41	3,7 %
Gardens, CH-Wädenswil	186	-8	178	3,7 %	-40	2,9 %
Gretag - Gewerbe, CH-Regensdorf	3 112	-777	2 335	9,6 %	-1 158	4,9 %
Munster, D-Munster	1 433	-68	1 365	8,6 %	-422	6,0 %
Erkrath Retail, D-Erkrath-Hochdahl	1 084	-9	1 075	6,3 %	-58	6,0 %
Erkrath Wohnen, D-Erkrath-Hochdahl	1 211	-92	1 119	5,6 %	-395	3,6 %
Dortmund RS 167, D-Dortmund	217	-68	149	9,8 %	-71	5,1 %
Dortmund RS 173, D-Dortmund [3]	7	0	7	n.a.	-63	n.a.
Portfolio Nordhessen, D-Witzenhausen, Hessisch Lichtenau, Bad Hersfeld	1 189	-308	881	7,4 %	-580	2,5 %
Hochhaus, D-Neukirchen-Vluyn [3]	4	0	4	n.a.	0	n.a.
Portfolio Neukirchen L, D-Neukirchen-Vluyn	1 676	-1 228	448	3,9 %	-788	-2,3 %
Portfolio Neukirchen S, D-Neukirchen-Vluyn	131	-9	122	10,9 %	-48	7,5 %
Total	**11 136**	**-2 581**	**8 555**	**6,5 %**	**-3 741**	**3,6 %**

1: Ist-Mietertrag per 31.12.2016/2015 (netto kalt, exkl. Nebenkosten) im Verhältnis zum durchschnittlichen Wert der Immobilien.
2: Ist-Mietertrag per 31.12.2016/2015 (netto kalt, exkl. Nebenkosten) abzüglich Verwaltungs- und Instandhaltungskosten im Verhältnis zum durchschnittlichen Wert der Immobilien.
3: In Planung/Umbau
4: Im Berichtsjahr veräussert

9. Renditeliegenschaften und Ergebnis aus Neubewertung

Die Renditeliegenschaften umfassen folgende Objekte, welche zu Marktwerten (Fair-Value-Methode) bewertet werden:

in TCHF

Renditeliegenschaften	Buchwert 31.12.2016	Buchwert 31.12.2015	Wohnungen Anzahl	Wohnungen m²	Gewerbe m²
Fair Value Hierarchie	**3**	**3**			
Bakery, CH-Wädenswil	9 688	9 640	0	0	5 601
Mews, CH-Wädenswil	6 773	6 256	16	1 100	0
Gardens, CH-Wädenswil	5 494	5 086	13	769	0
Munster, D-Munster	18 120	17 207	376	25 759	0
Erkrath Wohnen, D-Erkrath-Hochdahl	21 000	20 212	142	10 375	2 680
Dortmund RS 167, D-Dortmund	1 694	1 509	0	0	3 043
Dortmund RS 173, D-Dortmund [1]	5 923	8 336	0	0	12 772
Portfolio Bad Reichenhall, D-Bad Reichenhall [2]	0	1 949	n.a.	n.a.	n.a.
Portfolio Nordhessen, D-Witzenhausen, Hessisch Lichtenau, Bad Hersfeld	13 420	11 921	336	22 860	0
Hochhaus, D-Neukirchen-Vluyn [3]	0	107	n.a.	n.a.	n.a.
Portfolio Neukirchen L, D-Neukirchen-Vluyn	20 412	19 003	513	34 440	0
Portfolio Neukirchen S, D-Neukirchen-Vluyn	1 756	1 732	54	3 130	0
Portfolio Rheinland, D-Düsseldorf, Solingen, Langenfeld	38 952	0	381	23 520	5 145
Portfolio Eschwege, D-Eschwege	7 814	0	116	8 309	0
Portfolio Fassberg, D-Fassberg	8 853	0	287	19 445	288
Portfolio Kaiserslautern I, D-Kaiserslautern	4 653	0	31	2 344	1 773
Portfolio Kaiserslautern II, D-Kaiserslautern	60 026	0	864	58 472	248
Total Renditeliegenschaften	**224 578**	**102 958**	**3 129**	**210 523**	**31 550**

1: in Planung/Umbau
2: Umgliederung in zur Veräusserung gehaltenes Anlagevermögen
3: In der Berichtsperiode veräussert

In dieser Position sind Beträge von TCHF 202 623 (Vorjahr: TCHF 81 977) in EUR enthalten.

in TCHF	2016	2015
Verkehrswert 1. Januar	**102 958**	**182 766**
Anschaffungswerte		
Anfangsbestand	65 323	111 071
Zugang Konsolidierungskreis	35 818	16 460
Abgang Konsolidierungskreis	-174	0
Zugänge aus Käufen	58 683	0
Zugänge aus aktivierbaren Investitionen	2 076	3 867
Abgang aus Auflösung Rückstellung Umweltrisiken	0	-1 465
Umgliederung in zur Veräusserung gehaltenes Anlagevermögen	-1 021	-59 157
Währungsumrechnung	-2 065	-5 453
Kumulierte Anschaffungswerte Periodenende	**158 640**	**65 323**
Neubewertung		
Anfangsbestand	37 635	71 695
Abgang Konsolidierungskreis	-65	0
Werterhöhung Renditeliegenschaften	33 733	25 780
Wertminderung Renditeliegenschaften	-3 773	-1 020
Umgliederung in zur Veräusserung gehaltenes Anlagevermögen	-916	-56 618
Währungsumrechnung	-676	-2 202
Kumulierte Neubewertung Periodenende	**65 938**	**37 635**
Verkehrswert am Periodenende	**224 578**	**102 958**

Veränderungen Bestand 2016

Käufe
Am 10. März 2016 hat die Peach Property Group einen Kaufvertrag über 116 Wohnungen in Eschwege, südlich von Kassel, notariell beurkundet. Die Transaktion wurde am 29. April 2016 vollzogen. Das Portfolio umfasst 4 Gebäude mit einer vermietbaren Fläche von 8 309 m². Die Sollmieteinnahmen betragen TCHF 580 bei einem Leerstand von 5,4 % per 31. Dezember 2016. Der Kaufpreis belief sich auf TCHF 6 646 und wurde in bar beglichen, Transaktionskosten im Betrag von TCHF 644 wurden aktiviert.

Am 19. August 2016 hat die Peach Property Group einen Kaufvertrag über 895 Wohnungen, 12 Gewerbeeinheiten und 652 Parkplätzen in Kaiserslautern notariell beurkundet. Die Transaktion wurde am 30. November 2016 vollzogen. Das Portfolio verteilt sich auf insgesamt 12 Standorte in Kaiserslautern und umfasst eine vermietbare Fläche von 62 837 m². Die Sollmieteinnahmen betragen rund TCHF 4 400 bei einem Leerstand von 6,4 % per 31. Dezember 2016. 31 Wohneinheiten wurden durch die Portfolio Kaiserslautern I GmbH & Co. KG (ehemals yoo Düsseldorf GmbH & Co. KG), die übrigen Einheiten hat die neugegründete Portfolio Kaiserslautern II GmbH & Co. KG erworben. Der Kaufpreis im Betrag von TCHF 47 414 wurde in bar beglichen, Transaktionskosten im Betrag von TCHF 2 994 wurden aktiviert.

Weiter hat die Gruppe im Berichtsjahr die Portfolios „Fassberg“ und „Rheinland“ durch Übernahme der Anteile der haltenden Gesellschaften übernommen. Für weitere Details verweisen wir auf Anhang 31.

Verkäufe
In der Berichtsperiode wurde die Gesellschaft Peach Property Projekt IV GmbH, welche das Objekt „Neukirchen Hochhaus“ gehalten hatte, verkauft. Für Details verweisen wir auf Anhang 31.

Umgliederungen
Das Portfolio „Bad Reichenhall“ wurde aufgrund der Verkaufsabsicht und der eingeleiteten Verkaufsaktivitäten in „zur Veräusserung gehaltenes Anlagevermögen“ umgegliedert. Für Details siehe Anhang 10.

Veränderungen Bestand 2015

Käufe
Am 1. April 2015 hat die Gruppe die Portfolios „Neukirchen L“ und „Neukirchen S“ in Neukirchen-Vluyn erworben (siehe Anhang 31). Umgehend nach dem Verkauf wurde das mit dem Portfolio L erworbene „Hochhaus“ kostenneutral in eine Reservegesellschaft der Gruppe übertragen.

Umgliederungen
Die Objekte „Gretag Gewerbe“, „Gretag Wohnen 1“ und „Gretag Wohnen 2“ sowie das Portfolio „Erkrath Retail“ wurden aufgrund der Verkaufsabsicht und der eingeleiteten Verkaufsaktivitäten in „zur Veräusserung gehaltenes Anlagevermögen“ umgegliedert. Für Details siehe Anhang 10.

Aktivierbare Investitionen

Die Zugänge aus aktivierbaren Investitionen betreffen Entwicklungsleistungen im Umfang von TCHF 911 für das Objekt „RS 173“ in Dortmund sowie Sanierungskosten im Betrag von TCHF 1 165. Die Sanierungskosten betrafen mit TCHF 610 zu einem grossen Teil die Portfolios Nordhessen und Neukirchen L. Im Vorjahr waren dies Entwicklungskosten von TCHF 1 237 für das Gretag Areal und TCHF 724 für das Objekt „RS 173“ sowie Sanierungskosten im Umfang von TCHF 1 550, beziehungsweise TCHF 307, für die Portfolios in Neukirchen und Nordhessen.

Neubewertung

Die Marktwerte werden halbjährlich durch den externen Liegenschaftsbewerter Wüest Partner basierend auf der DCF-Methode ermittelt. Für die angewandte Bewertungsmethode verweisen wir auf die Offenlegungen unter Punkt 4 „Schätzungen und Annahmen“. Die von Wüest Partner verwendeten wesentlichen Inputfaktoren und Annahmen werden durch das Investment Management und den CFO detailliert überprüft, die einzelnen Bewertungen werden mit dem unabhängigen Bewerter einzeln besprochen.

Bei den neu erworbenen Portfolios konnten wesentliche Aufwertungsgewinne realisiert werden. Es waren dies TCHF 14 502 für „Kaiserslautern“, TCHF 9 047 für „Rheinland“, TCHF 3 539 für „Fassberg“ sowie TCHF 528 für „Eschwege“. Alle Objekte wurden zu vorteilhaften Konditionen erworben, woraus ein Grossteil des Aufwertungsgewinnes resultierte. Weitere Aufwertungsgewinne von TCHF 5 627 resultierten weitgehend aus Leerstandsreduktionen sowie Mietzinsanpassungen bei den Portfolios „Neukirchen L“ und „Nordhessen“ sowie Anpassungen des Diskontsatzes.

Die Abwertungsverluste resultierten aus dem Umbauprojekt „Dortmund RS 173“ (TCHF 3 282) und dem in zur Veräusserung gehaltenes Anlagevermögen umgegliederten „Portfolio Bad Reichenhall“ (TCHF 491). Die Abwertung für „Dortmund RS 173“ steht im Zusammenhang mit im Rahmen des Planungsfortschritts höheren erwarteten Umbaukosten.

Im Vorjahr resultierten wesentliche Neubewertungsgewinne aus dem Planungsfortschritt beim Gretag Areal (TCHF 15 448), dem zu vorteilhaften Konditionen erworbenen Portfolio „Neukirchen L“ (TCHF 2 747), dem Abschluss eines neuen Pachtvertrages bei „Erkrath Retail“ (TCHF 1 422) sowie aus Planungsfortschritten und dem neu abgeschlossenen Pachtvertrag für „Dortmund RS 173“ (TCHF 1 800). Die Auf- und Abwertungsgewinne von TCHF 3 343 bei den übrigen Objekten waren das Resultat von Veränderungen bei den Mieterträgen und Leerständen.

Alle zu Marktwerten gehaltenen Renditeliegenschaften wurden dem Hierarchie-Level 3 zugewiesen, da verschiedene der in den DCF-Bewertungen zur Anwendung gelangenden Informationen nicht am Markt beobachtet werden können. Für Details zu Schätzungen und Annahmen verweisen wir auf Anhang 4.

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

	Marktwert 2016 in TCHF	**Marktwert 2015** in TCHF	**Bewertungsmethode**	**Nicht beobachtbare Inputfaktoren**	**Bandbreite 2016**	**Bandbreite 2015**
Wohnen und gemischte Nutzung Schweiz	12 267	11 344	DCF	Diskontsatz	3,0 % - 3,1 %	3,2 % - 3,3 %
				Erzielbare Mietpreise pro m² und Monat	CHF 21,50 - CHF 23,50	CHF 20,80 - CHF 24,20
				Leerstandquote	2,6 %	1,5 % - 1,7 %
Gewerbe Schweiz	9 688	9 640	DCF	Diskontsatz	4,2 %	4,3 %
				Erzielbare Mietpreise pro m² und Monat	CHF 13,15	CHF 13,20
				Leerstandquote	9,0 %	9,0 %
Wohnen und gemischte Nutzung Deutschland	195 007	70 180	DCF	Diskontsatz	3,7 % - 6,0 %	5,0 % - 7,0 %
				Erzielbare Mietpreise pro m² und Monat	EUR 4,15 - EUR 11,40	EUR 4,20 - EUR 8,50
				Leerstandquote	0,0 % - 10,4 %	4,6 % - 10,3 %
Gewerbe Deutschland	7 616	11 794	DCF	Diskontsatz	5,3 % - 5,6 %	6,0 % - 6,6 %
				Erzielbare Mietpreise pro m² und Monat	EUR 6,00 - EUR 9,00	EUR 6,00 - EUR 9,10
				Leerstandquote	2,0 % - 8,7 %	5,0 % - 8,7 %

Im Rahmen einer Sensitivitätsanalyse wurde die Veränderung des Marktwertes in Abhängigkeit des Diskontsatzes und der Mietzinseinnahmen (Mietpreisanpassungen/Veränderung von Leerständen) geprüft.

Teilportfolio Schweiz									**2016**
in TCHF			**Mietzins Veränderungspotenzial**						
			7,5 %	**5,0 %**	**2,5 %**	**0,0 %**	**-2,5 %**	**-5,0 %**	**-7,5 %**
Diskontsatz	-0,15 %	**3,41 %**	24 640	24 067	23 494	22 921	22 348	21 775	21 202
	-0,10 %	**3,46 %**	24 284	23 719	23 154	22 589	22 025	21 460	20 895
	-0,05 %	**3,51 %**	23 938	23 381	22 824	22 268	21 711	21 154	20 598
	0,00 %	**3,56 %**	23 602	23 053	22 504	21 955	21 406	20 857	20 308
	0,05 %	**3,61 %**	23 275	22 733	22 192	21 651	21 110	20 568	20 027
	0,10 %	**3,66 %**	22 957	22 423	21 889	21 355	20 821	20 287	19 754
	0,15 %	**3,71 %**	22 647	22 121	21 594	21 067	20 541	20 014	19 487

Teilportfolio Deutschland									**2016**
in TCHF			**Mietzins Veränderungspotenzial**						
			7,5 %	**5,0 %**	**2,5 %**	**0,0 %**	**-2,5 %**	**-5,0 %**	**-7,5 %**
Diskontsatz	-0,15 %	**4,73 %**	224 753	219 526	214 300	209 073	203 846	198 619	193 392
	-0,10 %	**4,78 %**	222 393	217 221	212 049	206 878	201 706	196 534	191 362
	-0,05 %	**4,83 %**	220 083	214 964	209 846	204 728	199 610	194 492	189 373
	0,00 %	**4,88 %**	217 819	212 754	207 688	202 623	197 557	192 491	187 426
	0,05 %	**4,93 %**	215 602	210 588	205 574	200 560	195 546	190 532	185 518
	0,10 %	**4,98 %**	213 430	208 466	203 503	198 539	193 576	188 612	183 649
	0,15 %	**5,03 %**	211 300	206 386	201 473	196 559	191 645	186 731	181 817

Für weitere Informationen siehe hierfür Anhang 4 und 8.

Es fanden weder im Berichts- noch im Vorjahr Transfers zwischen den einzelnen Levels statt.

10. Zur Veräusserung gehaltenes Anlagevermögen

in TCHF	Buchwert 31.12.2016	Buchwert 31.12.2015	Wohnungen Anzahl	Wohnungen m²	Gewerbe m²
Gretag - Wohnen 1, CH-Regensdorf	0	50 790	n.a.	n.a.	n.a.
Gretag - Wohnen 2, CH-Regensdorf	0	21 830	n.a.	n.a.	n.a.
Gretag - Gewerbe, CH-Regensdorf	0	25 400	0	0	21 030
Erkrath Retail, D-Erkrath-Hochdahl	0	17 755	1	56	6 645
Bad Reichenhall, D-Bad Reichenhall	1 447	0	0	0	6 787
Total zur Veräusserung gehaltenes Anlagevermögen	**1 447**	**115 775**			

Im Berichtsjahr wurde das Objekt „Bad Reichenhall“ aufgrund der Verkaufsabsicht und der eingeleiteten Verkaufsaktivitäten in „zur Veräusserung gehaltenes Anlagevermögen“ umgegliedert. Der Grund lag in der weiteren Bereinigung des Portfolios auf den Fokus Wohnimmobilien in Deutschland.

Im Vorjahr wurden die Objekte „Gretag Wohnen 1“, „Gretag Wohnen 2“, „Gretag Gewerbe“ sowie „Erkrath Retail“ aufgrund der Verkaufsabsicht und der eingeleiteten Verkaufsaktivitäten in „zur Veräusserung gehaltenes Anlagevermögen“ umgegliedert. Der Grund lag in der Bereinigung des Portfolios auf den Fokus Wohnimmobilien in Bezug auf „Erkrath Retail“ beziehungsweise das Erreichen eines bedeutenden Meilensteins bei der Entwicklung des Gretag Areals und einer damit verbundenen Opportunität zur Fokussierung des Portfolios auf den Kernmarkt in Deutschland.

Am 16. Februar 2016 hat die Gruppe die Gesellschaft Erkrath Retail GmbH mit dem gleichnamigen Objekt veräussert. Für weitere Details verweisen wir auf Anhang 31.

Am 31. März 2016 hat die Gruppe das die Objekte „Gretag Wohnen 1“, „Gretag Wohnen 2“ und „Gretag Gewerbe“ umfassende Gretag Areal veräussert. Der Verkaufspreis belief sich auf CHF 104,5 Mio., wovon CHF 2 Mio. vom Eintreten zukünftiger Ereignisse bis zum Jahresende 2016 abhängig waren. Danach reduziert sich die Forderung um monatlich 1/24. Die Gruppe geht gegenwärtig davon aus, dass ihr von diesem Betrag bis zum 3. Quartal 2017 TCHF 1 250 zufliessen werden. Im Rahmen des Differenzbetrages wurde die Forderung angepasst. Der Veräusserungsgewinn belief sich auf TCHF 4 529.

Alle Objekte werden zum Marktwert abzüglich Transaktionskosten ausgewiesen. Wertminderungen mussten mit Ausnahme von „Bad Reichenhall“ (auf Basis von höheren erwarteten Umbaukosten) nicht berücksichtigt werden.

11. Übriger Betriebsertrag

in TCHF	2016	2015
Aktivierte Eigenleistungen	419	669
Liegenschaftsertrag Entwicklungsliegenschaften (Zwischennutzung)	396	404
Ertrag aus Energy Contracting	181	591
Rückvergütungen und Abfindungen	0	695
Sonstiger Betriebsertrag Dritte	99	185
Sonstiger Betriebsertrag Assoziierte, Joint Ventures und Nahestehende	244	144
Total übriger Ertrag	**1 339**	**2 688**

Die im Vorjahr erfassten Rückvergütungen enthalten Versicherungsentschädigungen von TCHF 152, eine Entschädigung für eine Landabtretung für das „Portfolio Nordhessen“ von TCHF 107 sowie einen im Kaufvertrag der Gruppe zugesprochenen Erlös aus einem Rechtsfall betreffend die Portfolios in Neukirchen im Betrag von TCHF 436.

12. Personalaufwand

in TCHF	2016	2015
Gehälter	-3 951	-4 490
Sozialversicherungen	-363	-373
Personalvorsorge leistungsorientiert	-134	-39
Personalvorsorge beitragsorientiert	-127	-197
Aktienbasierte Vergütungen	0	-53
Sonstiger Personalaufwand	-244	-187
Total Personalaufwand	**-4 819**	**-5 339**
Personalbestand per 31. Dezember	**30**	**27**

Für Details zu der aktienbasierten Vergütung verweisen wir auf Anhang 36.

13. Marketing- und Vertriebsaufwand

in TCHF	2016	2015
Marketingaufwand	-186	-446
Vertriebsaufwand	-636	-469
Total Marketing- und Vertriebsaufwand	**-822**	**-915**

Der Marketing- und Vertriebsaufwand betrifft mehrheitlich Aufwendungen für eigene Entwicklungsprojekte.

14. Übriger Betriebsaufwand

in TCHF	2016	2015
Honorare und Rechtskosten Dritte	-1 741	-2 200
Honorare und Rechtskosten Nahestehende	-324	-309
Raumaufwand	-411	-384
Unterhalt nicht verkaufte Stockwerkeinheiten	-229	-172
Reise- und Repräsentationsspesen	-201	-247
IT Aufwand	-193	-227
Fahrzeugaufwand	-163	-155
Kapitalsteuern und sonstige Steuern	-171	-108
Liegenschaftsaufwand (Zwischennutzung)	-144	-227
Aufwand Energy Contracting	-78	-355
Debitorenverluste	-660	-228
Kaufpreisanpassung Gretag	-294	0
Sonstiger Betriebsaufwand Dritte	-1 168	-855
Total übriger Betriebsaufwand	**-5 777**	**-5 467**

Die Abnahme der Honorare und Rechtskosten erklärt sich weitgehend durch das Insourcing von Asset Management Dienstleistungen, tieferen Rechtskosten im Zusammenhang mit den Entwicklungsprojekten im Berlin und Hamburg sowie tieferen Kosten im Rahmen von Kapitalmarkttransaktionen.

Im sonstigen Betriebsaufwand sind Verwaltungs- und Betriebskosten sowie Gebühren und Abgaben enthalten.

15. Finanzerfolg

in TCHF	2016	2015
Finanzaufwand		
Zinsaufwand Dritte	-5 774	-7 239
Zinsaufwand Assoziierte und Joint Ventures	0	-276
Zinsaufwand Nahestehende	-53	-256
Verlust aus Änderung des beizulegenden Zeitwerts von Finanzinstrumenten	-47	0
Wertberichtigung Finanzforderungen	-3 098	-2 325
Währungsverluste	-2 398	-4 787
Übriger Finanzaufwand	-1 703	-2 262
Total Finanzaufwand	**-13 073**	**-17 145**
Finanzertrag		
Zinsertrag Dritte	5	251
Zinsertrag Assoziierte und Joint Ventures	1 363	1 906
Gewinn aus Änderung des beizulegenden Zeitwerts von Finanzinstrumenten	208	173
Währungsgewinne	862	2 383
Übriger Finanzertrag	0	13
Total Finanzertrag	**2 438**	**4 726**

Der Rückgang des Zinsaufwands und des übrigen Finanzaufwands ist mehrheitlich bedingt durch die Rückzahlung der Anleihen in Deutschland und der Schweiz sowie der damit wegfallenden Amortisation der aktivierten Transaktionskosten. Weiter konnten im Berichtsjahr neue Finanzierungen zu vorteilhafteren Bedingungen abgeschlossen werden.

Die Wertberichtigung betrifft analog Vorjahr vollumfänglich die Finanzforderung gegenüber dem assoziierten Unternehmen Beach House AG. Sämtliche Verkäuferdarlehen gegenüber der Beach House AG wurden im Berichtsjahr wertberichtigt. Für weitere Details siehe Anhang 20.

Die Abnahme der negativen Währungseffekte von netto TCHF 1 536 gegenüber TCHF 2 404 im Vorjahr ist die Auswirkung des im Vergleich zum Vorjahr nur leicht tieferen Wechselkurses zum EUR sowie höheren ausstehenden Finanzforderungen in EUR.

Im Zinsertrag Dritte waren im Vorjahr die Stückzinsen der Anleihen enthalten.

16. Ertragssteuern

in TCHF	2016	2015
Laufende Ertragssteuern	-13 205	376
Latente Steuern	8 099	-2 531
Total Ertragssteuern	**-5 106**	**-2 155**
Ergebnis vor Steuern	15 500	3 338
Steuern zum Steuersatz von 21,06 % (2015: 20,66 %)	-3 264	-690
Steuersatzdifferenzen	-5 244	109
Nicht aktivierte Verlustvorträge	-2 128	-4 436
Verwendung von nicht bilanzierten Verlustvorträgen	2 225	0
Steuerfreie Erträge	1 907	0
Dauerhafte Differenzen	1 353	1 975
Anpassung Steueraufwand aus früheren Perioden	-396	669
Übrige Effekte	441	218
Total Ertragssteuern	**-5 106**	**-2 155**

Die Steuersatzdifferenzen resultieren hauptsächlich aus dem Verkauf des Gretag Areals im Berichtsjahr (siehe Anhang 4 und 10). Die finale Veranlagung des Grundstückgewinnes ist noch ausstehend, die Gruppe geht aber von einem Steuersatz von knapp 34 % aus.

Die im Berichtsjahr nicht aktivierten Verlustvorträge betrafen mehrheitlich die Verluste in den Projektgesellschaften VD Harvestehuderweg I und III GmbH & Co. KG. Weiter wurden im Berichtsjahr bei der Peach German Properties AG aktivierte Verlustvorträge im Umfang TCHF 7 340 aufgelöst. Bei allen Gesellschaften erscheint es zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht (mehr) wahrscheinlich, dass diese in absehbarer Zeit genutzt werden können.

Bei der Yoo Berlin GmbH & Co. KG sowie der VD Berlin Chausseestrasse 106 GmbH & Co. KG wurden im Berichtsjahr bisher nicht aktivierte Verlustvorträge aktiviert. Beide steuerlich transparenten Gesellschaften halten seit dem Berichtsjahr über Tochtergesellschaften Renditeliegenschaften. Im Umfang der auf Aufwertungsgewinnen gebildeten latenten Steuerpassiven wurden Verlustvorträge aktiviert.

Die steuerfreien Gewinne resultierten mehrheitlich aus dem Verkauf der Gesellschaft Erkrath Retail GmbH (siehe Anhang 31).

Die Einflüsse aus dauerhaften Differenzen stammen weitgehend aus handelsrechtlichen Wertberichtigungen von Darlehen und Beteiligungen der Harvestehuderweg Gesellschaften sowie Am Zirkus 1 GmbH & Co. KG. Diese Differenzen werden aufgrund der aktuellen Verlustsituation in den jeweiligen Gesellschaften als dauerhaft beurteilt.

Die Anpassung des Steueraufwands aus früheren Perioden betrifft weitgehend die Anpassung und Auflösung von Steuerabgrenzungen basierend auf erhaltenen Steuerveranlagungen und Einschätzungen.

Der Betrag der Ertragssteuern, der direkt dem sonstigen Ergebnis belastet oder gutgeschrieben wurde, setzt sich wie folgt zusammen:

in TCHF	**Vor Steuern**	**Steuern**	**Nach Steuern**
Im sonstigen Ergebnis verbucht:			
2016			
Gewinn/(Verlust) Hedge Accounting	-533	77	-456
Gewinn/(Verlust) aktuarische Bewertung Vorsorgeverpflichtung	66	-14	52
Gewinn/(Verlust) Umrechnungsdifferenzen	246	0	246
Total direkt dem sonstigen Ergebnis belastete Steuern	**-221**	**63**	**-158**
2015			
Gewinn/(Verlust) Hedge Accounting	85	-130	-45
Gewinn/(Verlust) aktuarische Bewertung Vorsorgeverpflichtung	326	-67	259
Gewinn/(Verlust) Umrechnungsdifferenzen	2 494	0	2 494
Total direkt dem sonstigen Ergebnis belastete Steuern	**2 905**	**-197**	**2 708**

Der Betrag der Ertragssteuern, der direkt dem Eigenkapital belastet oder gutgeschrieben wurde, setzt sich wie folgt zusammen:

in TCHF	**2016**	**2015**
Steuereffekt Abschreibung handelsrecht. aktivierte IPO Kosten	0	-171
Bewertungsdifferenz eigene Aktien	0	0
Total direkt dem Eigenkapital belastete Steuern	**0**	**-171**

17. Flüssige Mittel

in TCHF	31.12.2016	31.12.2015
Banken	12 548	13 304
Cash in Transit	404	-23
Total flüssige Mittel	**12 952**	**13 281**

Die flüssigen Mittel enthalten Kontokorrentguthaben bei Schweizer und Deutschen Banken. Im Berichtsjahr sind keine Anzahlungen von Kunden (Vorjahr: TCHF 2 344) zur Tilgung der Baukredite an die finanzierenden Banken mehr abgetreten.

Mietzins- und CAPEX-Konten im Betrag von TCHF 1 217 (Vorjahr: TCHF 1 402) sowie eine Sicherungsverpflichtung im Betrag von TCHF 424 (im Vorjahr ein Kontokorrent im Betrag von TCHF 276) sind zugunsten der kreditgebenden Banken verpfändet und in der Verwendung eingeschränkt. Weitere TCHF 2 436 sind für die Bezahlung der Grunderwerbssteuer der Portfolios „Kaiserslautern“ hinterlegt und ebenfalls nicht frei verwendbar.

In dieser Position sind TCHF 6 697 (Vorjahr: TCHF 7 121) Beträge in EUR enthalten.

18. Kundenforderungen

Fälligkeiten und Wertberichtigungen von Kundenforderungen:

	Fälligkeit zum 31.12.2016					Fälligkeit zum 31.12.2015				
in TCHF	Nicht fällig	1 – 4 Monate	5 – 12 Monate	> 12 Monate	Total	Nicht fällig	1 – 4 Monate	5 – 12 Monate	> 12 Monate	Total
Kundenforderungen Dritte	1	545	3 396	2 413	6 355	8 974	870	831	378	11 053
Kundenforderungen Assoziierte und Joint Ventures	31	84	70	5 097	5 282	29	0	9 810	415	10 254
Kundenforderungen Nahestehende	3	0	0	60	63	7	0	67	0	74
Delkredere	0	-18	-464	-477	-959	0	-7	-330	-329	-666
Total Kundenforderungen netto					**10 741**					**20 715**
Total nicht fällige Kundenforderungen netto					**35**					**9 010**
Total fällige Kundenforderungen netto					**10 706**					**11 705**

Delkredere 1. Januar	-666	-286
Zugang Konsolidierungskreis	-89	-42
Abgang Konsolidierungskreis	69	0
Erhöhung Delkredere	-549	-235
Debitorenverluste	197	-127
Auflösung Delkredere	67	4
Währungsdifferenz	12	20
Delkredere Periodenende	**-959**	**-666**

Die Kundenforderungen gegenüber Dritten betreffen hauptsächlich offene Forderungen aus dem Verkauf von Wohnungen bei „yoo berlin“ von TCHF 1 904 (Vorjahr: TCHF 5 792) und „H36“ von TCHF 2 893 (Vorjahr: TCHF 3 239).

Weiter umfasst diese Position Forderungen gegenüber Mietern im Betrag von TCHF 601 (Vorjahr: TCHF 549). Im Vorjahr waren in dieser Position zusätzlich Forderungen für offene Vermittlungsleistungen von TCHF 229 sowie Forderungen aus Energy Contracting von TCHF 822 enthalten.

Die Forderungen gegenüber Assoziierten und Joint Ventures betreffen analog dem Vorjahr hauptsächlich die Forderungen aus dem TU Dienstleistungsvertrag mit dem assoziierten Unternehmen Beach House AG im Betrag von TCHF 5 282 (Vorjahr: TCHF 10 242).

Die im Berichtsjahr der Periodenerfolgsrechnung belasteten Debitorenverluste betragen TCHF 660 (Vorjahr: TCHF 228), davon betreffen TCHF 411 Kundenforderungen. Die weiteren TCHF 249 betreffen eine übrige Forderung, die aufgrund von Insolvenz der Gegenpartei ausgebucht wurde.

Vom Delkredere per Jahresende entfallen TCHF 587 (Vorjahr: TCHF 417) auf Mietforderungen, TCHF 127 (Vorjahr: TCHF 68) auf Forderungen aus Verkäufen von Objekten und TCHF 245 (Vorjahr: TCHF 181) auf Forderungen aus Provisionsgeschäften. Das Delkredere betrifft vollumfänglich Forderungen von Dritten.

In dieser Position sind TCHF 5 447 (Vorjahr: TCHF 9 749) Beträge in EUR enthalten.

19. Übrige Forderungen

in TCHF	**31.12.2016**	**31.12.2015**
Mehrwertsteuer- und Verrechnungssteuerguthaben	237	484
Anzahlungen	161	773
Kaufpreisforderung Gretag	1 250	0
Hinterlegungen	432	532
Sonstige Forderungen Dritte	160	683
Übrige Forderungen Assoziierte, Joint Ventures und Nahestehende	233	233
Total übrige Forderungen	**2 473**	**2 705**

Die Mehrwertsteuerguthaben betreffen die Schweiz, Österreich und Deutschland.

Bei den Anzahlungen handelt es sich um Vorauszahlungen für Entwicklungskosten des Objektes „yoo berlin“ (Vorjahr: „H36“ und „yoo berlin“). Die übrigen Forderungen enthalten keine überfälligen Forderungen. Es waren keine Wertberichtigungen notwendig.

In dieser Position sind TCHF 1 006 (Vorjahr: TCHF 2 352) Beträge in EUR enthalten.

20. Langfristige Finanzforderungen

in TCHF	31.12.2016	31.12.2015
Langfristige Finanzforderungen Dritte	440	113
Langfristige Finanzforderungen Assoziierte und Joint Ventures	19 846	18 420
Langfristige Finanzforderungen Nahestehende	6	6
Wertberichtigung	-18 273	-14 431
Total langfristige Finanzforderungen	**2 019**	**4 108**

In den Forderungen gegenüber Assoziierten und Joint Ventures sind Forderungen von TCHF 11 211 (Vorjahr: TCHF 10 479) gegenüber dem assoziierten Unternehmen Beach House AG enthalten. Die Forderungen setzten sich sowohl aus dem ursprünglichen Verkäuferdarlehen als auch aus weiteren zu 3 % verzinslichen Darlehensforderungen zusammen. Weiter sind Forderungen im Umfang von TCHF 8 635 (Vorjahr: TCHF 7 941) gegenüber dem Joint Venture „Am Zirkus 1“ enthalten. Diese Forderungen werden mit 6 % verzinst.

Die Wertberichtigung betrifft im Umfang von TCHF 10 449 (Vorjahr: TCHF 7 353) die Finanzforderungen gegenüber dem assoziierten Unternehmen Beach House AG. Sie stellt den erwarteten anteiligen Verlust an der Unternehmung dar. TCHF 7 708 (Vorjahr: TCHF 6 965) der Wertberichtigung betrifft das Joint Venture „Am Zirkus 1“. Die Darlehen wurden im Umfang des negativen Ergebnisses der Equity-Bewertung wertberichtigt. Für Details siehe Anhang 21.

In dieser Position sind TCHF 1 251 (Vorjahr: TCHF 977) Beträge in EUR enthalten.

21. Beteiligungen an Assoziierten und Joint Ventures

Assoziierte Gesellschaften und Joint Ventures werden nach der Equity-Methode bilanziert. Sie alle haben den 31. Dezember als Bilanzstichtag.

in TCHF	2016	2015
Am Zirkus 1 GmbH & Co. KG	-6 965	0
Wertberichtigung Finanzforderungen im Umfang des anteiligen Verlustes	6 965	0
Am Zirkus 1 Berlin Verwaltungsgesellschaft mbH	42	44
Beach House AG	1	1
Total Anteile Assoziierte und Joint Ventures per 1. Januar	**43**	**45**
Anteiliges Ergebnis der Periode	-938	-3 143
Währungseffekt im übrigen Gesamtergebnis erfasst	195	1 647
Ergebnis Assoziierte und Joint Ventures per Periodenende	**-743**	**-1 496**
Am Zirkus 1 GmbH & Co. KG	-7 708	-6 965
Wertberichtigung Finanzforderungen im Umfang des anteiligen Verlustes	7 708	6 965
Am Zirkus 1 Berlin Verwaltungsgesellschaft mbH	42	42
Beach House AG	1	1
Total Anteile Assoziierte und Joint Ventures per Periodenende	**43**	**43**

Zusammengefasste Finanzinformationen auf Basis der Einzelabschlüsse:

Joint Venture Am Zirkus 1 GmbH & Co.KG, Köln, Deutschland

in TCHF	31.12.2016	31.12.2015
Flüssige Mittel	16	1 012
Sonstiges Umlaufvermögen	2 339	2 144
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	-1 387	-1 395
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	-741	-1 418
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	-23 947	-23 131
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	-268	-271
Nettovermögen	**-23 988**	**-23 059**
Betrieblicher Ertrag	10	76 319
Betrieblicher Aufwand	-113	-79 006
Finanzaufwand	-1 070	-1 244
Jahresergebnis	**-1 173**	**-3 931**
Sonstiges Ergebnis	197	1 647
Gesamtergebnis	**-976**	**-2 284**

Die Am Zirkus 1 GmbH & Co. KG ist eine Projektgesellschaft, die das Entwicklungsprojekt „Am Zirkus 1“ in Berlin Mitte gehalten hatte, das im Vorjahr veräussert wurde.

Der im Berichtsjahr in der Erfolgsrechnung erfasste anteilige Verlust aus Finanzierungs- und Betriebskosten beträgt TCHF 938 (Vorjahr: TCHF 3 145).

Der ursprüngliche Beteiligungswert beinhaltete Darlehensforderungen im Umfang von TCHF 11 620, die bei „Am Zirkus 1“ als kurzfristige Finanzverbindlichkeiten erfasst sind. Das anteilige negative Eigenkapital, korrigiert um den im „Am Zirkus 1“ als Darlehen ausgewiesen Darlehensbetrag, ergibt den ausgewiesenen negativen Beteiligungswert im Berichtsjahr. Im Umfang des negativen Beteiligungswerts wurden die Finanzforderungen gegenüber „Am Zirkus 1“ wertberichtigt. Für Details siehe Anhang 20.

Assoziiertes Unternehmen Beach House AG, Wädenswil, Schweiz
(konsolidierte Werte Beach House AG sowie Condominium Beach House AG)

in TCHF	31.12.2016	31.12.2015
Flüssige Mittel	64	4 052
Sonstiges Umlaufvermögen	7 234	24 142
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	-813	-19 299
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	-5 939	-10 706
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	-21 810	-14 822
Nettovermögen	**-21 264**	**-16 633**
Betrieblicher Ertrag	13 940	-8
Betrieblicher Aufwand	-17 482	-320
Finanzertrag	0	276
Finanzaufwand	-1 078	-1 543
Steueraufwand	-12	-580
Jahresergebnis	**-4 632**	**-2 175**
Sonstiges Ergebnis	0	0
Gesamtergebnis	**-4 632**	**-2 175**

Die Condominium Beach House AG ist eine Projektgesellschaft und hält das Entwicklungsprojekt „Peninsula Beach House“ in Wädenswil. Die Beach House AG ist eine Holding und Finanzierungsgesellschaft und hält im Wesentlichen die Anteile der Condominium Beach House AG.

Die Beteiligung Beach House AG wird mit TCHF 1 in der Jahresrechnung der Gruppe bilanziert. Das anteilige Nettovermögen von 46,6 % beträgt TCHF -9 909 (Vorjahr: TCHF -7 751). Da seitens der Gruppe keine Nachschussverpflichtungen bestehen, wurde der anteilige Verlust nicht berücksichtigt. Die nicht verbuchten anteiligen Verluste aus der Equity-Bewertung betragen im Berichtsjahr TCHF 2 159 (Vorjahr: TCHF 1 013). Der Verlust im Berichts- wie auch im Vorjahr ist weitgehend auf die Anpassung des Objektwertes auf die Bewertung des externen Liegenschaftsexperten zurückzuführen.

Alle Gesellschaften sind privat gehalten, es bestehen keine Marktwerte. Für weitere Unternehmensinformationen verweisen wir auf Anhang 31.

Die von der Peach Property Group AG eingegangenen Eventualverbindlichkeiten gegenüber dem assoziierten Unternehmen und dem Joint Venture sind in Anhang 24 des Einzelabschlusses der Gesellschaft ausgewiesen.

22. Lieferantenverbindlichkeiten

in TCHF	31.12.2016	31.12.2015
Lieferantenverbindlichkeiten Dritte	2 747	6 102
Lieferantenverbindlichkeiten Assoziierte und Joint Ventures	219	220
Lieferantenverbindlichkeiten Nahestehende	0	8
Total Lieferantenverbindlichkeiten	**2 966**	**6 330**

In dieser Position sind TCHF 2 452 (Vorjahr: TCHF 4 502) Beträge in EUR enthalten.

23. Anzahlungen

in TCHF	31.12.2016	31.12.2015
Anzahlungen Dritte	9 955	3 920
Total Anzahlungen	**9 955**	**3 920**

Bei den Anzahlungen handelt es sich um Anzahlungen von Kunden für das Immobilienobjekt „Wollerau Park“ im Betrag von TCHF 9 724. Im Vorjahr waren dies „yoo berlin“ im Betrag von TCHF 2 344 und „Wollerau Park“ von TCHF 1 470. Weiter sind TCHF 230 (Vorjahr: TCHF 106) von vorausbezahlten Mieten in dieser Position enthalten.

Unter den Anzahlungen sind TCHF 183 (Vorjahr: TCHF 2 450) Beträge in EUR enthalten.

24. Übrige Verbindlichkeiten

in TCHF	31.12.2016	31.12.2015
Mehrwertsteuer und sonstige Steuerverbindlichkeiten	3 661	408
Reservationsgebühren	461	482
Kaufpreis Gretag gegenüber Dritten	3 028	5 535
Garantien	0	2 139
Kaufpreis Primogon	0	1 357
Sonstige Verbindlichkeiten Dritte	778	874
Übrige Verbindlichkeiten Assoziierte, Joint Ventures und Nahestehende	1 381	1 402
Total übrige Verbindlichkeiten	**9 309**	**12 197**

In Mehrwertsteuer und sonstige Steuerverbindlichkeiten ist im Berichtsjahr die Grunderwerbsteuer der Portfolios Kaiserslautern im Betrag von TCHF 2 436 enthalten.

Bezüglich des Kaufpreises Gretag wurde im Berichtsjahr eine Einigung erzielt. Ein Betrag von TCHF 2 771 wurde im 3. Quartal 2016 an die Verkäufer beglichen, TCHF 3 028 werden im 1. Quartal 2017 fällig. Der Kaufpreis Primogon wurde ebenfalls im 3. Quartal 2016 vollständig beglichen.

In den übrigen Verbindlichkeiten Assoziierte und Joint Ventures ist eine Verbindlichkeit zuhanden des Joint Ventures „Am Zirkus 1“ enthalten.

In dieser Position sind TCHF 4 628 (Vorjahr: TCHF 2 150) Beträge in EUR enthalten.

25. Passive Rechnungsabgrenzungen

in TCHF	31.12.2016	31.12.2015
Abgrenzung Baukosten Dritte	4 932	7 448
Lizenzkosten	1 670	1 681
Nebenkosten Renditeliegenschaften	791	318
Beratungs- und Revisionshonorare	267	238
Personalaufwand Dritte	453	284
Personalaufwand Nahestehende	837	960
Übrige Betriebskosten Dritte	573	702
Total passive Rechnungsabgrenzungen	**9 523**	**11 631**

Die Abgrenzung Baukosten Dritte umfasst hauptsächlich erbrachte, aber noch nicht abgerechnete Leistungen für die Projekte in Wollerau von TCHF 2 964, „yoo berlin“ von TCHF 918 und „H36“ von TCHF 941. Im Vorjahr waren dies mehrheitlich Leistungen für „yoo berlin” (TCHF 665), „H36“ (TCHF 605) sowie den TU-Vertrag „Beach House“ (TCHF 5 906).

In dieser Position sind TCHF 5 147 (Vorjahr: 3 887) Beträge in EUR enthalten.

26. Finanzverbindlichkeiten und Hypothekardarlehen (kurz- und langfristig)

in TCHF	31.12.2016	31.12.2015
Bankverbindlichkeiten	181	146
Hypothekardarlehen und Baukredite	139 336	110 955
Finanzverbindlichkeiten Dritte	4 846	10 778
Finanzverbindlichkeiten Assoziierte und Joint Ventures	638	0
Finanzverbindlichkeiten Nahestehende	3 538	3 302
Anleihe	0	56 047
Derivative Finanzinstrumente	1 506	901
Total Finanzverbindlichkeiten	**150 045**	**182 129**
davon kurzfristige Hypothekardarlehen und Baukredite	32 490	83 533
davon langfristige Hypothekardarlehen	106 846	27 568
davon kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	8 876	66 630
davon langfristige Finanzverbindlichkeiten	1 833	4 398
Total Finanzverbindlichkeiten	**150 045**	**182 129**

In den Finanzverbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden waren im Vorjahr Darlehen mit Sicherheiten im Umfang von TCHF 2 946 enthalten.

Hypothekardarlehen und Baukredite

Die Baukredite für Entwicklungsprojekte werden fristenkongruent im kurzfristigen Fremdkapital bilanziert. Die Buchwerte der kurz- und langfristigen Hypothekardarlehen und Baukredite nach fortgeführten Anschaffungskosten entsprechen aufgrund der vertraglich vereinbarten Marktkonditionen annäherungsweise dem beizulegenden Zeitwert.

Im Berichtsjahr haben sich die Finanzierungen für Rendite- und Entwicklungsliegenschaften wie folgt entwickelt:

in TCHF	31.12.2016	31.12.2015
Peninsula, CH Wädenswil (Entwicklungs- und Renditeobjekte)	0	23 200
Wollerau Residenzen & Lofts, CH-Wollerau	13 515	13 515
Seelofts, CH-Rorschach	1 020	3 100
Gretag, Gewerbe, CH-Regensdorf	0	23 750
yoo berlin, D-Berlin	855	9 224
Erkrath Retail, D-Erkrath-Hochdahl	0	9 921
Portfolio Nordhessen, D-Witzenhausen, Hessisch Lichtenau, Bad Hersfeld	7 285	0
Portfolio Fassberg, D-Fassberg	3 641	0
kurzfristiger Anteil langfristiger Hypothekardarlehen	6 174	677
kurzfristige Bankdarlehen	0	146
Total kurzfristige Hypothekardarlehen und Baukredite	**32 490**	**83 533**
Peninsula, CH Wädenswil (Entwicklungs- und Renditeobjekte)	20 000	0
Portfolio Munster, D-Munster	7 667	7 951
Erkrath Wohnen, D-Erkrath Hochdahl	13 916	11 398
Dortmund RS 167, D-Dortmund	855	901
Portfolio Nordhessen, D-Witzenhausen, Hessisch Lichtenau, Bad Hersfeld	0	7 318
Portfolios Neukirchen L und S, D-Neukirchen-Vluyn	5 260	0
Portfolio Rheinland, D-Düsseldorf, Solingen, Langenfeld	14 446	0
Portfolio Eschwege, D-Eschwege	5 388	0
Portfolio Kaiserslautern I, D-Kaiserslautern	3 259	0
Portfolio Kaiserslautern II, D-Kaiserslautern	36 055	0
Total langfristige Hypothekardarlehen	**106 846**	**27 568**

Verzinsung
Die durchschnittliche Verzinsung für die Entwicklungsobjekte belief sich auf 2,50 % (Vorjahr: 2,26 %). Die restliche Finanzierung für das Objekt „yoo berlin“ belief sich im Berichtsjahr durchschnittlich auf 5,67 %. Die Schweizer Finanzierungen für die Entwicklungsobjekte wurden durchschnittlich zu 1,78 % verzinst.

Die durchschnittliche Verzinsung der Bankfinanzierung der Renditeliegenschaften belief sich auf 2,89 % (Vorjahr: 2,30 %). Der durchschnittliche Zinssatz für die EUR Finanzierungen belief sich auf 3,23 %, während für die Renditeliegenschaften in der Schweiz ein durchschnittlicher Zinssatz von 1,49 % resultierte. Die Zunahme

der durchschnittlichen Verzinsung erklärt sich mit dem höheren Zinsniveau in Deutschland, verbunden mit der starken Zunahme der EUR-Finanzierungen im Rahmen des Erwerbs der Portfolios „Rheinland“, „Fassberg“, „Eschwege“ und „Kaiserslautern“ sowie der für die „Neukirchen“ Portfolios neu abgeschlossenen Finanzierung. Weiter wurden mit dem Kauf des Portfolios „Rheinland“ bestehende, mit durchschnittlich 4,45 % verzinsliche Finanzierungen übernommen, die über die folgenden Jahre abgelöst werden sollten.

Alle Hypothekardarlehen und Baukredite sind mittels Schuldbriefen gesichert (siehe Anhang 39).

In dieser Position sind TCHF 104 801 (Vorjahr: TCHF 47 390) Beträge in EUR enthalten.

Finanzverbindlichkeiten

Die Buchwerte der kurzfristigen und langfristigen Finanzverbindlichkeiten nach fortgeführten Anschaffungskosten entsprechen den vertraglich vereinbarten Konditionen.

Der durchschnittliche Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten beträgt 5,57 % (Vorjahr: 6,40 %). Die Verzinsung ist bei allen Finanzierungen fix. Für weitere Details verweisen wir auf Anhang 3.1.

Anleihe Deutschland

Am 18. Juli 2011 wurde von Peach Property Group (Deutschland) AG, Köln, einer Konzerngesellschaft der Gruppe, eine 5-jährige Unternehmensanleihe mit den folgenden Eckwerten ausgegeben:

Volumen:	bis zu TEUR 50 000
Zinssatz:	6,6 % p.a., jeweils fällig am 31. Dezember und letztmalig mit Rückzahlung
Nennbetrag:	TEUR 1
Laufzeit:	18. Juli 2011 bis 30. Juni 2016
Kotierung:	Deutsche Börse, Frankfurt
ISIN/WKN:	DE000A1KQ8K 4/A1KQ8K

in TCHF	31.12.2016	31.12.2015
Ausgegebene Anleihen	0	48 896
Total ausgegebene Anleihen	**0**	**48 896**
davon kurzfristig	0	48 896
Überleitung		
Ausgegebene Anleihen	0	49 541
Summe kapitalisierte Ausgabekosten	0	-3 590
Summe abgeschriebene Ausgabekosten	0	2 945
Nettowert	**0**	**48 896**

Die Gesamtkosten für die Ausgabe der Anleihe beliefen sich auf TCHF 3 901 (Vorjahr: TCHF 3 885).

Die Anleihe wurde per 30. Juni 2016 zurückbezahlt; Anleihen im Wert von TCHF 1 427 wurden in die Schweizer Hybridanleihe transferiert.

Anleihe Schweiz

Am 15. Oktober 2014 wurde von der Peach Property Group AG eine 18-monatige, unbesicherte Unternehmensanleihe mit folgenden Eckwerten ausgegeben:

Volumen:	bis zu TCHF 10 000 mit der Möglichkeit zur Aufstockung auf TCHF 20 000
Zinssatz:	5,25 % p.a., jeweils fällig am 31. Dezember und letztmalig mit Rückzahlung
Nennbetrag:	TCHF 50
Laufzeit:	15. Oktober 2014 bis 14. April 2016
ISIN:	25 625 946 / CH 0256259463

in TCHF	**31.12.2016**	**31.12.2015**
Ausgegebene Anleihen	0	7 150
Total ausgegebene Anleihen	**0**	**7 150**
davon kurzfristig	0	7 150
Überleitung		
Ausgegebene Anleihen	0	7 250
Summe kapitalisierte Ausgabekosten	0	-326
Summe abgeschriebene Ausgabekosten	0	226
Nettowert	**0**	**7 150**

Die Gesamtkosten für die Ausgabe der Anleihe beliefen sich auf TCHF 326 (Vorjahr: TCHF 326).

Am 14. April 2016 wurde die Anleihe zurückbezahlt. Vom ausstehenden Betrag wurden TCHF 6 000 zurückbezahlt, weitere TCHF 1 250 wurden in die Hybridanleihe (siehe Anhang 29) transferiert.

Details zu den derivativen Finanzinstrumenten sind in Anhang 27 enthalten.

In den kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten (ohne Hypothekardarlehen und Baukredite) sind TCHF 1 016 (Vorjahr: TCHF 56 537) Beträge in EUR enthalten.

27. Derivative Finanzinstrumente

in TCHF	31.12.2016	31.12.2015
Kurzfristige Verbindlichkeiten aus derivativen Finanzinstrumenten		
- Zinssatz Swaps/Caps - Cashflow Hedges	33	241
Langfristige Verbindlichkeiten aus derivativen Finanzinstrumenten		
- Zinssatz Swaps/Caps - Cashflow Hedges	1 473	660

Die Gruppe hält folgende derivative Finanzinstrumente, um das Zinsrisiko von variabel verzinslichen Hypothekardarlehen abzusichern:

	Zinssatz Swap Gretag	Zinssatz Swap Erkrath Wohnen	Zinssatz Swap Erkrath Wohnen	Zinssatz Cap Erkrath Retail	Zinssatz Collar Eschwege	Zinssatz Swap Kaisers-lautern I	Zinssatz Swap Kaisers-lautern II
Vertragsdatum	02.03.2012	30.01.2012	09.05.2016	01.01.2015	29.04.2016	30.11.2016	30.11.2016
Nominalwert	20 000 000	11 500 000	2 802 760	9 500 000	5 250 000	2 504 504	34 495 496
Nominalwert per 31.12.2016	17 600 000	10 541 380	2 757 760	0	5 141 953	2 504 504	34 405 496
Nominalwert per 31.12.2015	19 200 000	10 723 268	0	9 163 727	0	0	0
Währung	CHF	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Enddatum	02.03.2017	28.12.2018	01.07.2026	30.09.2017	30.04.2024	30.12.2026	30.12.2026
Variabler Zinssatz	3 Monats LIBOR	3 Monats EURIBOR	3 Monats EURIBOR	3 Monats EURIBOR	3 Monats EURIBOR	3 Monats EURIBOR	3 Monats EURIBOR
Fixierter Zinssatz	0,33 %	1,89 %	1,04 %			0,61 %	0,61 %
Cap/Floor				0,3 %	1,3 % / 0,0 %		

Aufgrund der für die Finanzierung nicht weitergegebenen negativen Libor Zinsen war das Hedge Accounting Gretag per März 2015 nicht mehr effektiv. Es wurde per diesem Datum beendet; die im sonstigen Ergebnis erfassten Bewertungsdifferenzen werden über die restliche Laufzeit des Swaps über die Periodenerfolgsrechnung aufgelöst. Die Anpassung auf den beizulegenden Zeitwert im Betrag von TCHF 208 (Vorjahr: TCHF 173) wurde vollständig der Periodenerfolgsrechnung gutgeschrieben. Gleiches gilt für den Bewertungsverlust des im Berichtsjahr neu abgeschlossenen Zinssatz Collars für das Portfolio Eschwege im Betrag von TCHF 47.

Die Zinssatz Swaps für die Finanzierung des Renditeobjektes „Erkrath Wohnen“, „Kaiserslautern I“ und „Kaiserlautern II“ (Vorjahr: „Erkrath Wohnen“) waren im Berichtsjahr zu 100 % effektiv. Der Spread aus den Absicherungsgeschäften wurde der Periodenerfolgsrechnung belastet. Die Anpassung des beizulegenden Zeitwerts der Swaps von TCHF 533 (Vorjahr: TCHF 85) wurde vollumfänglich über die Gesamtergebnisrechnung im Eigenkapital verbucht.

28. Rückstellungen (kurz- und langfristig)

in TCHF	Garantie-arbeiten	Umwelt-belastung	TU-Vertrag Beach House	Übrige Rück-stellungen	Total
2016					
Anfangsbestand 1. Januar	2 581	0	766	993	**4 340**
Zugang Konsolidierungskreis	0	0	0	93	**93**
Bildung Rückstellungen	588	0	0	288	**876**
Verwendete Rückstellungen	-79	0	-345	-468	**-892**
Auflösung Rückstellungen - erfolgswirksam	-763	0	-231	-395	**-1 389**
Währungsumrechnung	-8	0	0	-12	**-20**
Endbestand Periodenende	**2 319**	**0**	**190**	**499**	**3 008**

in TCHF	Garantie-arbeiten	Umwelt-belastung	TU-Vertrag Beach House	Übrige Rück-stellungen	Total
2015					
Anfangsbestand 1. Januar	2 441	1 465	1 800	1 552	**7 258**
Zugang Konsolidierungskreis	0	0	0	64	**64**
Bildung Rückstellungen	517	0	0	315	**832**
Verwendete Rückstellungen	-50	0	-618	-414	**-1 082**
Auflösung Rückstellungen - erfolgswirksam	-107	-1 465	-416	-467	**-2 455**
Währungsumrechnung	-220	0	0	-57	**-277**
Endbestand Periodenende	**2 581**	**0**	**766**	**993**	**4 340**

in TCHF	Garantie-arbeiten	Umwelt-belastung	TU-Vertrag Beach House	Übrige Rück-stellungen	Total
31.12.2016					
Kurzfristige Rückstellungen	1 649	0	190	499	**2 338**
Langfristige Rückstellungen	670	0	0	0	**670**
Total	**2 319**	**0**	**190**	**499**	**3 008**
31.12.2015					
Kurzfristige Rückstellungen	1 905	0	766	987	**3 658**
Langfristige Rückstellungen	676	0	0	6	**682**
Total	**2 581**	**0**	**766**	**993**	**4 340**

Die Rückstellung für Garantien betrifft die Projekte „yoo berlin“, „H36“, „Living 108“, „Beach House“, „Schooren Kilchberg“ sowie „Schooren des Alpes“ und berücksichtigt die verbleibende Garantiefrist für verdeckte Mängel, die den ursprünglich beauftragten Unternehmen nicht belastet werden können.

Die Rückstellung für Umweltbelastung wurde für die Sanierung von belasteten Standorten auf dem Gretag Areal gebildet. Im Rahmen des geplanten Verkaufes wurden die erwarteten Bereinigungskosten im 2015 als Abschlag in den Objekten berücksichtigt, weshalb die Rückstellung aufgelöst wurde.

In den übrigen Rückstellungen sind mehrheitlich Rückstellungen für Rechtskosten aus Baurekursen sowie sonstige Rechtsfälle enthalten.

29. Eigenkapital

Per 31. Dezember 2016 beträgt das Aktienkapital TCHF 4 992 und setzt sich aus 4 991 923 Aktien mit einem Nennwert von je CHF 1 zusammen.

Aktienkapital und eigene Aktien	**Anzahl Aktien ausgegeben**	**Aktienkapital** in TCHF	**Ausstehende Aktien**
Anfangsbestand Vorperiode	**4 907 816**	**4 908**	**4 906 044**
Ausgabe Aktien aus bedingtem Kapital für ausgeübte Optionen	2 000	2	2 000
Kauf eigene Aktien			-34 051
Verkauf eigene Aktien			32 548
Eigene Aktien als Bonuszahlung			2 875
Endbestand Vorperiode	**4 909 816**	**4 910**	**4 909 416**
Ausgabe Aktien aus bedingtem Kapital für ausgeübte Optionen	40 000	40	40 000
Ausgabe Aktien aus bedingtem Kapital für Bonusansprüche	30 020	30	30 020
Ausgabe Aktien aus bedingtem Kapital für Ansprüche aus VR-Honoraren	12 087	12	12 087
Kauf eigene Aktien			-14 888
Verkauf eigene Aktien			9 868
Eigene Aktien als Bonuszahlung			5 328
Endbestand Berichtsperiode	**4 991 923**	**4 992**	**4 991 831**

Das Aktienkapital wurde im Berichtsjahr im Zusammenhang mit der Ausübung von Optionsrechten aus dem Optionenplan 2014 durch die Ausgabe von 40 000 Namenaktien aus dem bedingten Aktienkapital um TCHF 40 erhöht. TCHF 562, sich zusammensetzend aus dem Differenzbetrag aus Optionspreis und Nominalwert der neu geschaffenen Aktien und der Reserve für aktienbasierte Vergütung, wurden den Kapitalreserven zugewiesen. Weiter wurden 12 087 Aktien für in Aktien zu vergütende Verwaltungsratshonorare der Geschäftsjahre 2014 und 2015 und 30 020 Aktien für in Aktien zu vergütende variable Lohnanteile der Jahre 2013, 2014 und 2015 durch Verrechnung über das bedingte Aktienkapital geschaffen. Das Aktienkapital hat sich dadurch um 42 107 Aktien erhöht. Der Differenzbetrag zu der bestehenden Abgrenzung im Betrag von TCHF 424 wurde den Kapitalreserven zugewiesen.

Die Aktienkapitalerhöhung des Vorjahrs resultierte aus der Ausübung von 2 000 Optionen aus dem Optionsplan 2008.

Die Gesellschaft hat im Berichtsjahr 14 888 (Vorjahr: 34 051) eigene Aktien im Wert von TCHF 193 (Vorjahr: TCHF 375) gekauft und 9 868 (Vorjahr: 32 548) Aktien zu einem Wert von TCHF 122 (Vorjahr: TCHF 354) verkauft. Weitere 5 328 Aktien (Vorjahr: 2 875) mit einem Gegenwert von TCHF 49 (Vorjahr: TCHF 30) wurden in Form von Bonuszahlungen an Mitarbeiter und als VR-Honorare abgegeben. Dabei realisierte die Gruppe einen Verlust von TCHF 25 (Vorjahr: TCHF 11). Die von der Gesellschaft am 31. Dezember 2016 gehaltenen 92 (Vorjahr: 400) eigenen Aktien sind nicht dividendenberechtigt. Somit beträgt das dividendenberechtigte Aktienkapital per Bilanzstichtag TCHF 4 992 (Vorjahr: TCHF 4 909), bestehend aus 4 991 831 (Vorjahr: 4 909 416) Aktien.

Genehmigtes Kapital	**Anzahl Aktien**	**Aktienkapital** in TCHF
Anfangsbestand Vorperiode	**0**	**0**
Zugang	2 000 000	2 000
Endbestand Vorperiode	**2 000 000**	**2 000**
Zugang	0	0
Endbestand Berichtsperiode	**2 000 000**	**2 000**

An der Generalversammlung vom 8. Mai 2015 wurde ein genehmigtes Kapital im Umfang von TCHF 2 000 bewilligt.

Bedingtes Kapital	**Anzahl Aktien**	**Aktienkapital** in TCHF
Anfangsbestand Vorperiode	**155 935**	**156**
Zugang	44 065	44
Kapitalerhöhung durch Ausübung von Optionen	-2 000	-2
Endbestand Vorperiode	**198 000**	**198**
Kapitalerhöhung durch Ausübung von Optionen	-40 000	-40
Verrechnung von Bonusansprüchen und VR-Honoraren	-42 107	-42
Endbestand Berichtsperiode	**115 893**	**116**

An der Generalversammlung vom 8. Mai 2015 wurde die Erhöhung des bedingten Kapitals um TCHF 44 genehmigt.

Das Aktienkapital der Gesellschaft kann um maximal TCHF 116 erhöht werden durch Ausgabe von höchstens 115 893 voll zu liberierenden Namenaktien à nominal je CHF 1, davon
a) bis zu einem Betrag von TCHF 36 durch Ausübung von Wandel- und/oder Optionsrechten, welche Mitarbeitenden der Gesellschaft und von Konzerngesellschaften gewährt worden sind. Das Bezugsrecht der Aktionäre ist ausgeschlossen;
b) bis zu einem Betrag von TCHF 80 zur Ausübung von Wandel- und/oder Optionsrechten, die in Verbindung mit Wandelanleihen, Optionsanleihen, ähnlichen Obligationen oder anderen Finanzmarktinstrumenten der Gesellschaft oder von Konzerngesellschaften eingeräumt werden. Das Bezugsrecht der Aktionäre ist ausgeschlossen.

Kapitalreserven	in TCHF
Anfangsbestand Vorperiode	**71 313**
Ergebnis eigene Aktien	-11
Steuereffekte	-171
Endbestand Vorperiode	**71 131**
Ergebnis eigene Aktien	-25
Umgliederung Reserve aktienbasierte Vergütung	10 708
Kapitalerhöhung aus Ausübung von Optionen	562
Kapitalerhöhung aus Bonusansprüchen und VR-Honoraren	424
Endbestand Berichtsperiode	**82 800**

Durch Kapitalerhöhungen aus bedingtem Kapital hat sich die Kapitalreserve im Berichtsjahr um TCHF 986 erhöht. Weiter wurde in der Berichtsperiode die Andere Reserve für aktienbasierte Vergütung aus dem Bonusplan 2008 für bereits ausgeübte Optionen im Betrag von TCHF 10 708 in die Kapitalreserven umgegliedert, sodass ein einheitlicher Ausweis erfolgt.

Die im Vorjahr erfassten Steuereffekte entsprechen den latenten Steuern auf Transaktionskosten der handelsrechtlich aktivierten und bis ins Geschäftsjahr 2015 periodisch abgeschriebenen Werte.

Hybrid-Eigenkapital	in TCHF
Anfangsbestand Vorperiode	**0**
Zugang Hybrid-Eigenkapital	25 110
Endbestand Vorperiode	**25 110**
Zugang Hybrid-Eigenkapital	24 141
Endbestand Berichtsperiode	**49 251**

Die Gesellschaft hat am 16. Dezember 2015 zur Refinanzierung und Stärkung der Bilanzstruktur eine ewige, nachrangige Hybridanleihe in Höhe von maximal CHF 50 Mio. mit erstmaligem Kündigungsrecht zum 15. Dezember 2018 mit folgenden Eckwerten ausgegeben:

Volumen:	TCHF 25 000 mit Möglichkeit zur Aufstockung auf TCHF 50 000
Zinssatz:	5,00 % p.a. vom Emissionsdatum bis zum 15.12.2018 (inkl.); 3-Monats-Libor + 9,25 % p.a. ab 15.12.2018
Laufzeit:	unbegrenzt; erstmals kündbar durch den Emittenten per 15. Dezember 2018
Kotierung:	SIX Swiss Exchange AG
Ticker/ISIN	PEA15 / CH0305711647

Im Berichtsjahr wurde die Hybridanleihe auf TCHF 50 000 aufgestockt. Es wurden Anleihen im Nominalwert von TCHF 24 550 (Vorjahr: TCHF 25 540) ausgegeben. Der Ausgabepreis belief sich durchschnittlich auf 100 %, die Zugänge aus Über-Pari-Ausgaben beliefen sich auf TCHF 18. Der Geldzugang für die im Geschäftsjahr 2016 ausgegebenen Anleihen belief sich auf TCHF 17 928 (Vorjahr: TCHF 13 103), TCHF 6 622 (Vorjahr: TCHF 12 348) wurden durch Verrechnung mit Finanzverbindlichkeiten sowie Anteilen der Schweizer und Deutschen Anleihe gezeichnet.

Die Hybridanleihe sowie Transaktionskosten von TCHF 767 (Vorjahr TCHF 341) qualifizieren basierend auf ihrer Ausgestaltung gemäss IAS 32 als Eigenkapital, da eine Zinsverpflichtung im Wesentlichen von einem Dividendenbeschluss der Generalversammlung abhängt.

Im Berichtsjahr erfolgte eine freiwillige Zinszahlung im Betrag von TCHF 1 896. Der aufgelaufene und nicht bilanzierte Couponanteil beträgt TCHF 111 (Vorjahr: TCHF 39).

Andere Reserven und Umrechnungsdifferenzen	in TCHF
Anfangsbestand Vorperiode	**1 662**
Aktienbasierte Vergütung	53
Hedging Reserve	85
Aktuarisches Ergebnis aus leistungsorientierten Vorsorgeplänen	326
Steuern	-197
Umrechnungsdifferenzen	2 507
Endbestand Vorperiode	**4 436**
Aktienbasierte Vergütung	-150
Hedging Reserve	-533
Aktuarisches Ergebnis aus leistungsorientierten Vorsorgeplänen	66
Steuern	63
Umgliederung Reserve aktienbasierte Vergütung	-10 708
Umrechnungsdifferenzen	238
Endbestand Berichtsperiode	**-6 588**

Über die anderen Reserven werden die Veränderungen aus der nach IAS 19 berechneten Vorsorgeverpflichtung (siehe Anhang 33), Aktien- und Optionenplänen an Mitarbeiter (siehe Anhang 36), der effektive Anteil der Cashflow Hedges (siehe Anhang 27) sowie die Währungsdifferenzen einerseits aus der Konsolidierung und andererseits aus den monetären Posten, bei welchen IFRS eine erfolgsneutrale Buchung ins Eigenkapital erfordert, verbucht.

Weiter wurde in der Berichtsperiode die Andere Reserve für aktienbasierte Vergütung aus dem Bonusplan 2008 für bereits ausgeübte Optionen im Betrag von TCHF 10 708 in die Kapitalreserven umgegliedert, sodass ein einheitlicher Ausweis erfolgt.

Insgesamt sind Umrechnungsdifferenzen im Betrag von TCHF -4 466 (Vorjahr: TCHF -4 704) enthalten.

Gewinnreserven	in TCHF
Anfangsbestand Vorperiode	**6 733**
Steuereffekte	171
Unternehmensergebnis	1 073
Endbestand Vorperiode	**7 977**
Coupon Hybrid-Eigenkapital	-1 896
Unternehmensergebnis	10 032
Endbestand Berichtsperiode	**16 113**

Die über das Eigenkapital verbuchten Steuern betreffen temporäre Differenzen im Zusammenhang mit den im Eigenkapital erfassten IPO Kosten.

30. Ergebnis je Aktie

	31.12.2016	**31.12.2015**
Periodenergebnis, das auf Anteilseigner der Peach entfällt	10 032	1 073
Auszahlung Coupon Hybrid-Eigenkapitalgeber	-1 896	0
Aufgelaufener, nicht bilanzierter Coupon Hybrid-Eigenkapital	-111	-39
Bereinigtes, den Anteilseignern Peach zustehendes Periodenergebnis in TCHF	**8 025**	**1 034**
Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien	4 916 452	4 906 459
Anpassung aufgrund ausgegebener Optionen	16 570	5 657
Verwässerte Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien	4 933 022	4 912 116
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in CHF	**1,63**	**0,21**
Verwässertes Ergebnis je Aktie in CHF	**1,63**	**0,21**

Unverwässertes und *verwässertes Ergebnis je Aktie*: Es werden alle Optionen mit einem Ausübungspreis unter dem durchschnittlichen Wert je Aktie für die Berechnung des Gewinnverwässerungseffekts berücksichtigt. Bei Aktienoptionen, welche unter IFRS 2 fallen und für welche der Leistungszeitraum (Vesting Period) noch nicht vollständig erfüllt ist, ist der beizulegende Zeitwert der Dienstleistungen, die von der Gruppe künftig im Rahmen der Aktienoption zu erbringen sind, zum Ausübungspreis zu addieren.

31. Konsolidierungskreis

Schweiz	Ref.	Sitz	Grund-kapital TCHF	Anteil Mutter in %	Anteil Gruppe in %	Nicht beherr-schende Anteile in %	Abschluss-datum
Peach Property Group AG	1/6	Zürich	4 992				31.12.
Peach German Properties AG	6	Stansstad	100	100,0			31.12.
WSZ Residential Development AG	2	Sarnen	100	100,0			31.12.
Primogon AG	1	Zürich	150	100,0			31.12.
Gretag AG	2/3	Regensdorf	500	100,0			31.12.
Österreich			**TEUR**				
East West Wohnbau GmbH	2	Innsbruck	18	99,0		1,0	31.12.
Schooren Vermietungs GmbH	5	Innsbruck	35	99,0		1,0	31.12.
Deutschland			**TEUR**				
Peach Property Group (Deutschland) AG	1/6	Köln	5 000		100,0		31.12.
Yoo Berlin Verwaltung GmbH	8	Köln	25		100,0		31.12.
Yoo Berlin GmbH & Co.KG	2/6	Köln	1		100,0		31.12.
VD Berlin Chausseestrasse 106 Verwaltungs GmbH	8	Köln	25		100,0		31.12.
VD Berlin Chausseestrasse 106 GmbH & Co. KG	2/6	Köln	1		100,0		31.12.
Yoo Düsseldorf Verwaltungs GmbH	8	Köln	25		100,0		31.12.
Portfolio Kaiserslautern I GmbH & Co. KG (ehemals Yoo Düsseldorf GmbH & Co. KG)	3	Köln	1 000		100,0		31.12.
VD Harvestuder Weg I Verwaltungs GmbH	8	Köln	25		100,0		31.12.
VD Harvestehuder Weg II Verwaltungs GmbH	8	Köln	25		100,0		31.12.
VD Harvestehuder Weg I GmbH & Co. KG	6	Köln	1		100,0		31.12.
VD Harvestehuder Weg II GmbH & Co. KG	2	Köln	1		100,0		31.12.
VD Harvestehuder Weg III GmbH & Co. KG	2	Köln	25		100,0		31.12.
VD Aussenalster Beteiligungsgesellschaft mbH	6/7	Hamburg	25		100,0		31.12.
Real Value Living GmbH	4	Köln	25		100,0		31.12.
Munster Portfolio GmbH	3	Köln	25		100,0		31.12.
Portfolio Erkrath Wohnen GmbH	3	Köln	25		100,0		31.12.
Peach Property Projekt III GmbH	2	Köln	25		100,0		31.12.
Portfolio Dortmund Verwaltungs GmbH	8	Köln	25		100,0		31.12.
Portfolio Dortmund RS 167 GmbH & Co. KG	3	Köln	1		100,0		31.12.
Portfolio Dortmund RS 173 GmbH & Co. KG	3	Köln	1		100,0		31.12.
Portfolio Bad Reichenhall GmbH	3	Köln	25		100,0		31.12.
Portfolio Nordhessen GmbH & Co. KG	3	Köln	1		94,9	5.1	31.12.
Portfolio Neukirchen L GmbH	3	Köln	25		94,9	5.1	31.12.
Portfolio Neukirchen S GmbH	3	Köln	25		94,9	5.1	31.12.

1: Dienstleistungsgesellschaft
2: Projektgesellschaft Entwicklungsliegenschaften
3: Projektgesellschaft Renditeliegenschaften
4: Vertriebsgesellschaft
5: Vermietungsgesellschaft
6: Beteiligungsgesellschaft
7: Finanzierungsgesellschaft
8: Verwaltungsgesellschaft/Komplementärin

Konsolidierungskreis (Fortsetzung)

Deutschland	Ref.	Sitz	Grund-kapital TEUR	Anteil Mutter in %	Anteil Gruppe in %	Nicht beherr-schende Anteile in %	Abschluss-datum
Portfolio Eschwege GmbH (ehemals Peach Property Projekt V GmbH)	3	Köln	25		100,0		31.12.
Portfolio Rheinland GmbH	3	Köln	25		94,9	5,1	31.12.
Portfolio Fassberg I GmbH & Co. KG	3	Köln	50		94,9	5,1	31.12.
Portfolio Kaiserslautern II GmbH & Co. KG	3	Köln	1		100,0		31.12.
Joint Ventures			**TEUR**				
Am Zirkus 1 Berlin Verwaltungsgesellschaft mbH	8	Köln	26		80,0		31.12.
Am Zirkus 1 GmbH & Co.KG	2	Köln	51		80,0		31.12.
Assoziierte Unternehmen			**TCHF**				
Beach House AG	6	Wädenswil	100	46,6			31.12.
Condominium Beach House AG (100 %-Tochter der Beach House AG)	2	Zürich	100	46,6			31.12.

1: Dienstleistungsgesellschaft
2: Projektgesellschaft Entwicklungsliegenschaften
3: Projektgesellschaft Renditeliegenschaften
4: Vertriebsgesellschaft
5: Vermietungsgesellschaft
6: Beteiligungsgesellschaft
7: Finanzierungsgesellschaft
8: Verwaltungsgesellschaft/Komplementärin

Im Rahmen der in Deutschland ausgegebenen Anleihe, für welche die Peach German Properties AG als Garantin agierte, bestanden Einschränkungen bei den Geldrückführungen. Bis zur Ablösung der Anleihe im Juni 2016 durften erwirtschaftete Geldmittel nur beschränkt aus dem Haftungskreis abgezogen werden.

Bezüglich wesentlicher, zugunsten von vollkonsolidierten Gruppengesellschaften abgegebener Verpflichtungen der Gesellschaft verweisen wir auf Anhang 24 des Einzelabschlusses.

Die assoziierten Unternehmen sowie die Joint Ventures wurden mittels Equity-Methode in der Konzernrechnung berücksichtigt. Für weitere Details verweisen wir auf Anhang 21.

Mit Ausnahme der nachstehend aufgeführten Transaktionen ergaben sich keine Veränderungen im Konsolidierungskreis.

Änderung im Konsolidierungskreis

Geschäftsjahr 2016

Peach German Properties II AG
Die Gesellschaft wurde per 30. Juni 2016 mit der Peach Property Group AG fusioniert.

Primogon AG
Im Rahmen einer deklaratorischen Kapitalherabsetzung wurde das Aktienkapital im 4. Quartal 2016 auf TCHF 150 reduziert.

Portfolio Kaiserslautern I und Portfolio Kaiserslautern II GmbH & Co. KG
Im 3. Quartal wurde die yoo Düsseldorf GmbH & Co. KG in Kaiserslautern I GmbH & Co. KG umbenannt. Im gleichen Quartal wurde die Portfolio Kaiserslautern II GmbH & Co. KG gegründet. Die beiden Gesellschaften haben per 30. November 2016 das Portfolio in Kaiserslautern käuflich erworben. Für Details siehe Anhang 9.

Portfolio Rheinland GmbH
Am 1. April 2016 hat die Peach Property Group (Deutschland) AG 94,9 % der Gesellschaftsanteile der GH Immo GmbH mit Sitz in Düsseldorf übernommen. Die Gesellschaft wurde umgehend nach dem Kauf in Portfolio Rheinland GmbH umfirmiert, der Sitz wurde nach Köln verlegt.

Der Kaufpreis für die 94,9 % der Anteile im Betrag von TCHF 7 257 sowie die Ablösung von Darlehen von TCHF 1 806 wurden bar überwiesen. Der Aufpreis von TCHF 8 425 sowie Transaktionskosten von TCHF 794 wurden den Renditeliegenschaften zugewiesen.

Portfolio Fassberg I GmbH & Co. KG
Am 1. Mai 2016 hat die VD Berlin Chausseestrasse 106 GmbH und Co. KG 94,9 % der Gesellschaftsanteile der IGF Immobiliengesellschaft Fassberg GmbH & Co. KG mit Sitz in Kassel übernommen. Die Gesellschaft wurde umgehend nach dem Kauf in Portfolio Fassberg I GmbH & Co. KG umfirmiert, der Sitz wurde nach Köln verlegt.

Der Kaufpreis für die 94,9 % der Anteile im Betrag von TCHF 747 sowie die Ablösung der Finanzierung sowie Darlehen und Verbindlichkeiten von TCHF 4 398 wurden bar überwiesen. Der Aufpreis von TCHF 909 sowie Transaktionskosten von TCHF 62 wurden den Renditeliegenschaften zugewiesen.

Die nachfolgende Tabelle stellt die erworbenen Werte dar:

	Portfolio Rheinland		**Portfolio Fassberg**		**Total erworbene Werte per 31.12.2016**
	in TEUR	in TCHF	in TEUR	in TCHF	in TCHF
Aktiven					
Flüssige Mittel	77	82	16	18	100
Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzung	488	523	22	24	547
Renditeliegenschaften	27 919	29 928	4 942	5 298	35 226
Total Aktiven	**28 484**	**30 533**	**4 980**	**5 340**	**35 873**
Verbindlichkeiten					
Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzung	1 177	1 262	275	295	1 557
Finanzverbindlichkeiten	20 112	21 560	3 945	4 229	25 789
Rückstellungen	60	64	25	27	91
Total Verbindlichkeiten	**21 349**	**22 886**	**4 245**	**4 551**	**27 437**
Total Kaufpreis Beteiligung 94,9 %	6 770	7 257	697	747	8 004
Total Ablösung Finanzierung (neu Darlehen Gruppe)	1 685	1 806	3 945	4 229	6 035
Total Verrechnung mit Verbindlichkeiten	0	0	158	169	169
abzüglich erworbene flüssige Mittel	-77	-82	-16	-18	-100
Total Geldabfluss	**8 378**	**8 981**	**4 784**	**5 127**	**14 108**

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

Abgang vom Konsolidierungskreis

Erkrath Retail GmbH
Per 28. Februar 2016 hat die Peach Property Group (Deutschland) AG die Gesellschaft Portfolio Erkrath Retail GmbH, welche das Objekt „Erkrath Retail“ gehalten hat, verkauft. Per Dezember 2015 wurde das Objekt als zur Veräusserung gehaltenes Anlagevermögen ausgewiesen.

Der Kaufpreis für die Anteile belief sich auf TCHF 6 223, gleichzeitig wurden Gruppendarlehen von TCHF 2 035 abgelöst.

Aus dem Verkauf realisierte die Gruppe einen Gewinn von TCHF 850. Im Gesamtergebnis enthaltene Umrechnungsdifferenzen von TCHF 330 wurden in die Periodenerfolgsrechnung umgegliedert.

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

Der Kaufpreis für die Anteile belief sich auf TCHF 13, gleichzeitig wurden Gruppendarlehen von TCHF 148 abgelöst.

Aus dem Verkauf realisierte die Gruppe einen Gewinn von TCHF 43.

Die nachfolgende Tabelle stellt die veräusserten Werte dar:

	Portfolio Erkrath Retail		**Neukirchen Hochhaus**		**Total veräusserte Werte per 31.12.2016**
	in TEUR	in TCHF	in TEUR	in TCHF	in TCHF
Aktiven					
Flüssige Mittel	222	238	3	3	241
Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzung	0	0	13	14	14
Renditeliegenschaften	16 850	18 063	100	107	18 170
Total Aktiven	**17 072**	**18 301**	**116**	**124**	**18 425**
Verbindlichkeiten					
Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzung	203	218	144	154	372
Finanzverbindlichkeiten	10 968	11 757	0	0	11 757
Steuerverpflichtungen	891	977	0	0	977
Total Verbindlichkeiten	**12 062**	**12 952**	**144**	**154**	**13 106**
Erhaltene flüssige Mittel für Verbindlichkeiten	1 898	2 035	138	148	2 183
Erhaltene flüssige Mittel für Anteile	5 805	6 223	12	13	6 236
Veräusserungskosten	-22	-24	0	0	-24
Buchwert des verkauften Nettovermögens	5 010	5 349	-28	-30	5 319
Umgliederung von Währungsdifferenzen aus der Reserve für Umrechnungsdifferenzen	0	-330	0	0	-330
Ergebnis aus Verkauf	773	520	40	43	563

Geschäftsjahr 2015

Portfolio Neukirchen L und S GmbH

Am 1. April 2015 hat die Peach Property Group (Deutschland) AG 94,9 % der Gesellschaftsanteile der Vluyn Immobilien UG (haftungsbeschränkt) mit Sitz in Hagen und 94,9 % der PAB UG (haftungsbeschränkt) ebenfalls mit Sitz in Hagen übernommen. Die Gesellschaften wurden umgehend nach dem Kauf am 16. April 2015 in GmbHs nach deutschem Recht umgewandelt und in Portfolio Neukirchen L GmbH respektive Portfolio Neukirchen S GmbH umfirmiert. Das Gesellschaftskapital von TEUR 10 beziehungsweise TEUR 1 wurde auf je TEUR 25 erhöht.

Der Kaufpreis für die 94,9 % Anteile im Betrag von TCHF 6 080 sowie Verkäuferdarlehen im Umfang von TCHF 9 392 wurden wie folgt beglichen:

	Neukirchen L		**Neukirchen S**		**Total**
	in TEUR	in TCHF	in TEUR	in TCHF	in TCHF
Flüssige Mittel	713	745	135	141	886
Anleihen der Peach Property Group (Deutschland) AG	8 818	9 222	1 182	1 236	10 458
Verbindlichkeiten - Zahlung per 30.06.2016	3 507	3 668	440	460	4 128
Total Kaufpreis	**13 038**	**13 635**	**1 757**	**1 837**	**15 472**

Der Erwerb qualifizierte nicht als Unternehmenszusammenschluss nach IFRS 3 und wurde als Kauf von Aktiven und Verbindlichkeiten erfasst. Beim Kauf wurden weder Angestellte noch Prozesse übernommen. Die Liegenschaftsverwaltung sowie das Facility Management der Renditeliegenschaften waren bereits vor der Akquisition ausgelagert.

Der Aufpreis von TCHF 6 310 sowie Transaktionskosten von TCHF 667 für die Portfolio Neukirchen L GmbH wurden den Renditeliegenschaften zugewiesen. Bei der Portfolio Neukirchen S GmbH wurden Transaktionskosten sowie eine Abwertung von Total TCHF 184 der Erfolgsrechnung belastet.

Portfolio Projekt IV

Im Geschäftsjahr 2015 hat die Gruppe zudem die Peach Property Projekt IV GmbH für TCHF 30 erworben und erhielt als Gegenwert flüssige Mittel im Betrag von TCHF 27. Ein Teilobjekt aus dem Kauf Neukirchen L wurde per Halbjahr erfolgsneutral in diese Gesellschaft transferiert.

Portfolio Projekt V

Weiter wurde im 2015 Peach Property Projekt V GmbH als Reservegesellschaft mit einem Eigenkapital von TCHF 27 gegründet. Diese Gesellschaft wurde im Berichtsjahr in Portfolio Eschwege GmbH umbenannt.

32. Latente Steuern

in TCHF	31.12.2016	31.12.2015
Aktive latente Steuern		
- Aktive latente Steuern zur Wiedereinbringung nach über 12 Monaten	16 463	10 159
- Aktive latente Steuern zur Wiedereinbringung innerhalb 12 Monaten	28	9 431
Total aktive latente Steuern	**16 491**	**19 590**
Passive latente Steuern		
- Passive latente Steuern zur Wiedereinbringung nach über 12 Monaten	13 756	8 997
- Passive latente Steuern zur Wiedereinbringung innerhalb 12 Monaten	104	17 070
Total passive latente Steuern	**13 860**	**26 067**

in TCHF	31.12.2016		31.12.2015	
	Aktiven	**Passiven**	**Aktiven**	**Passiven**
Forderungen	0	657	0	684
Entwicklungsliegenschaften	260	1 036	163	898
Renditeliegenschaften	0	12 638	0	24 626
Sonstiges Anlagevermögen	0	98	0	22
Finanzverbindlichkeiten	241	0	104	209
Rückstellungen	0	593	0	552
Vorsorgepassiven	223	0	219	0
Verlustvorträge	16 929		20 028	
Total	**17 653**	**15 022**	**20 514**	**26 991**
Gegenseitig verrechenbare Beträge	-1 162	-1 162	-924	-924
Latente Steuerguthaben	**16 491**		**19 590**	
Latente Steuerverbindlichkeiten		**13 860**		**26 067**

in TCHF	2016		2015	
	Aktiven	**Passiven**	**Aktiven**	**Passiven**
Am 1. Januar	19 590	26 067	16 481	21 354
Zugang Konsolidierungskreis	0	0	121	0
Abgang Konsolidierungskreis	-11	-971	0	0
In der Periodenerfolgsrechnung verbucht	-3 029	-11 132	3 602	4 014
Direkt im Eigenkapital verbucht	0	0	-171	0
Im übrigen Gesamtergebnis verbucht	63	0	-67	-130
Umbuchungen	0	0	-76	76
Umrechnungskursdifferenzen	-122	-104	-300	753
Am Periodenende	**16 491**	**13 860**	**19 590**	**26 067**

Alle vorhandenen und verrechenbaren Verlustvorträge werden auf ihre Wiedereinbringbarkeit geprüft und, wenn diese gegeben ist, die latenten Steuerguthaben darauf aktiviert. Bei den Konzerngesellschaften, die Entwicklungsliegenschaften halten, werden verrechenbare Gewinne erst bei Projektfertigstellung entstehen. Weiter bestehen in Deutschland zwischen der Peach Property Group (Deutschland) AG und den Renditeliegenschaften haltenden Projektgesellschaften in Erkrath, Munster sowie der Real Value Living GmbH und der Peach Property Projekt III GmbH Gewinnabführungsverträge.

Von den Total Verlustvorträgen von TCHF 127 220 (Vorjahr: TCHF 139 394) sind Verlustvorträge im Betrag von TCHF 46 716 (Vorjahr: TCHF 43 342) nicht aktiviert. Im Berichtsjahr wurden im Wesentlichen die Verluste der Projektgesellschaften Harvestehuderweg nicht aktiviert sowie die aktivierten Verlustvorträge der Peach German Properties AG grossteils aufgelöst (siehe auch Anhang 16). Wesentliche nicht aktivierte Verlustvorträge bestehen in den Gesellschaften Yoo Berlin GmbH & Co. KG von TCHF 11 558 (Vorjahr: 22 774), VD Harvestehuderweg III GmbH & Co. KG von TCHF 13 946 (Vorjahr: TCHF 12 387) sowie Peach German Properties AG von TCHF 11 983 (Vorjahr: TCHF 4 744).

Die Verfalljahre sämtlicher Verlustvorträge sind wie folgt:

in TCHF	**31.12.2016**	**31.12.2015**
Verfall in 1 - 2 Jahren	33	93
Verfall in 2 - 3 Jahren	1 991	9 695
Verfall in 3 - 4 Jahren	1 458	13 326
Verfall in 4 - 5 Jahren	4 290	10 601
Verfall in 5 - 6 Jahren	17 791	10 042
Verfall in 6 - 7 Jahren	23 937	17 984
Verfall nach 7 Jahren	2 806	22 990
Kein Verfall	74 914	54 753

33. Vorsorgepläne

Der Versicherungsplan der Peach Property Group AG umfasst die Angestellten in der Schweiz und besteht aus einem Versicherungsplan mit der PKG Pensionskasse für den Lohnanteil bis TCHF 147. Der darüber hinausgehende Teil wird durch Pensflex, Sammelstiftung für die ausserobligatorische berufliche Vorsorge, abgedeckt und wird basierend auf den unter 2.19 ausgeführten Punkten als Beitragsprimat behandelt. Für die Angestellten in Deutschland besteht kein leistungsorientierter Vorsorgeplan.

Die Beiträge werden in Prozent des versicherten Lohnes festgelegt. Der versicherte Lohn entspricht dem Jahreseinkommen abzüglich Koordinationsbetrag. Die Beiträge sind in Abhängigkeit vom erreichten Alter festgelegt. Für die Berechnungen wird von einem Rücktrittsalter für Männer von 64 und für Frauen von 63 Jahren ausgegangen. Die Altersrente ergibt sich aus dem Umwandlungssatz im Zeitpunkt des Altersrücktritts und dem vorhandenen Altersguthaben. Die Austrittswahrscheinlichkeiten wurden aus den technischen Grundlagen übernommen.

Die Vorsorgeverbindlichkeit in der Bilanz bemisst sich wie folgt:

in TCHF	**31.12.2016**	**31.12.2015**
Verkehrswert des ausgeschiedenen anteiligen Vermögens	2 560	2 793
Barwert der Vorsorgeverpflichtung	3 617	3 851
Unterdeckung / Bilanzierte Vorsorgeverpflichtung	**-1 057**	**-1 058**

Die Vorsorgeverpflichtung entwickelte sich im Geschäftsjahr wie folgt:

in TCHF	Barwert der Verpflichtung	Verkehrswert des Plan-vermögens	Total
Stand 1. Januar 2015	**-4 519**	**3 091**	**-1 428**
Laufender Dienstzeitaufwand	-161	0	-161
Zinsaufwand/-ertrag	-42	28	-14
Nachzuverrechnender Dienstzeitaufwand aus Planänderungen und Settlements	123	0	123
Total Pensionsleistungen	**-80**	**28**	**-52**
Ertrag aus Planvermögen (ohne in Pensionsleistungen erfasste Zinsen)	0	309	309
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus Veränderung finanzieller Annahmen	-174	0	-174
Erfahrungswert bedingte Anpassungen	191	0	191
Total Neubewertungen	**17**	**309**	**326**
Beiträge Arbeitnehmer	0	96	96
Beiträge Arbeitgeber	-96	96	0
Ausbezahlte Leistungen	827	-827	0
Stand Periodenende	**-3 851**	**2 793**	**-1 058**

in TCHF	Barwert der Verpflichtung	Verkehrswert des Plan-vermögens	Total
Stand 1. Januar 2016	**-3 851**	**2 793**	**-1 058**
Laufender Dienstzeitaufwand	-135	0	-135
Zinsaufwand/-ertrag	-26	19	-7
Total Pensionsleistungen	**-161**	**19**	**-142**
Ertrag aus Planvermögen (ohne in Pensionsleistungen erfasste Zinsen)	0	47	47
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste, aus Veränderung demografischer Annahmen	46	0	46
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus Veränderung finanzieller Annahmen	-84	0	-84
Erfahrungswert bedingte Anpassungen	57	0	57
Total Neubewertungen	**19**	**47**	**66**
Beiträge Arbeitnehmer	0	77	77
Beiträge Arbeitgeber	-77	77	0
Ausbezahlte Leistungen	453	-453	0
Stand Periodenende	**-3 617**	**2 560**	**-1 057**

Zum Bewertungsstichtag per 31. Dezember 2016 und 31. Dezember 2015 beinhaltet der Barwert der Vorsorgeverpflichtung eine 50 % Rente.

Die folgenden wesentlichen versicherungstechnischen Annahmen wurden getroffen:

Versicherungstechnische Annahmen	**2016**	**2015**
Diskontierungssatz	0,55 %	0,70 %
Inflation	1,00 %	1,00 %
Erwartete Gehaltssteigerungen	1,50 %	1,50 %
Erwartete Erhöhung der Pensionsleistungen	0,00 %	0,00 %
Lebenserwartung in Jahren im Rücktrittsalter (Mann/Frau)	23,2/26,3	22,4/25,9

Für das nächste Geschäftsjahr werden Beiträge in der Höhe von TCHF 123 (Vorjahr: TCHF 123) erwartet.

Die Sensitivität der Vorsorgeverpflichtung auf Änderungen in den gewichteten Hauptannahmen beträgt:

31.12.2016		**Auswirkung auf die Verpflichtung**	
in TCHF	**Veränderung Annahme**	**Erhöhung Annahme**	**Verminderung Annahme**
Diskontierungssatz	+/- 0,50 %	1,05 %	0,05 %
Effekt auf die Vorsorgeverpflichtung		-265	307
Effekt auf den Vorsorgeaufwand		-16	19
Gehaltssteigerungen	+/- 0,50 %	2,00 %	1,00 %
Effekt auf die Vorsorgeverpflichtung		38	-36
Effekt auf den Vorsorgeaufwand		3	-3
Sterbewahrscheinlichkeit	1 Jahr		
Effekt auf die Vorsorgeverpflichtung		80	-81
Effekt auf den Vorsorgeaufwand		3	-3

Die Sensitivitätsanalyse basiert auf der Annahme, dass sich eine Komponente verändert, während alle anderen konstant gehalten werden. Es ist unwahrscheinlich, dass sich dieses in der Realität entsprechend ereignet, einige der Annahmen könnten korrelieren.

Bei der Berechnung der Sensitivitäten wurde dieselbe Methode verwendet, mit der die Vorsorgeverpflichtung in der Bilanz ermittelt wurde. Die Methoden und Arten von Annahmen haben sich im Vergleich zum Vorjahr nicht geändert.

Das Planvermögen setzt sich wie folgt zusammen:

Zusammensetzung der Marktwerte des Planvermögens	**31.12.2016**		**31.12.2015**	
(notierte Werte in aktiven Märkten)	in TCHF	in %	in TCHF	in %
Liquide Mittel	51	2	34	1
Aktien	771	30	849	31
Obligationen	1 162	45	1 321	47
Immobilien	479	19	522	19
Sonstige Anlagen	97	4	67	2
Total	**2 560**	**100**	**2 793**	**100**

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

Aufgrund der Vorsorgeleistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses, ist die Gruppe einer Reihe von Risiken ausgesetzt:

Volatilität der Vermögenswerte
Die Planverbindlichkeiten werden unter Anwendung eines Diskontierungszinssatzes berechnet, der sich an die Verzinsung von risikofreien Staatsanleihen anlehnt. Wenn die Entwicklung des Planvermögens hinter dieser Verzinsung zurückbleibt, entsteht ein Defizit. Die Zusammensetzung der Anlagen ist darauf ausgerichtet, langfristig den risikofreien Zinssatz zu übertreffen. Die Performance des Portfolios betrug im Berichtsjahr 4,49 % (Vorjahr: 0,9 %), was über dem risikofreien Zinssatz liegt.

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

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

Die gewichtete durchschnittliche Dauer der leistungsorientierten Pläne beträgt 16 Jahre.

34. Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen

in TCHF	2016	2015
Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen		
Übriger Betriebsertrag		
- Familienangehörige des Managements	3	-16
- Assoziierte & Joint Ventures	241	145
Übriger Betriebsaufwand		
- Mitglieder des Managements	-464	-309
- Familienangehörige des Managements	-174	-174
Zinsertrag		
- Assoziierte & Joint Ventures	1 363	1 907
Zinsaufwand		
- Mitglieder des Managements	-3	-114
- Familienangehörige des Managements	-36	-337
- Unternehmen, welche ein Mitglied des Managements kontrolliert	-3	0
- Übrige Nahestehende	-11	0
- Assoziierte & Joint Ventures	0	-276
Forderungen	**31.12.2016**	**31.12.2015**
- Familienangehörige des Managements	79	80
- Übrige Nahestehende	0	8
- Assoziierte & Joint Ventures	25 351	28 898
Verbindlichkeiten		
- Mitglieder des Managements	837	1 221
- Familienangehörige des Managements	64	2 952
- Unternehmen, welche ein Mitglied des Managements kontrolliert	603	0
- Übrige Nahestehende	2 872	0
- Assoziierte & Joint Ventures	2 238	1 616

Transaktionen zwischen Nahestehenden werden zu Marktkonditionen, wie sie zwischen unabhängigen Dritten realisiert werden können (Arms-Length-Konditionen), abgewickelt.

Im Vorjahr waren Verbindlichkeiten im Betrag von TCHF 2 946 durch einen Schuldbrief gesichert.

35. Vergütungen an Mitglieder des Verwaltungsrates und des Managements

In den Tochtergesellschaften nehmen teilweise leitende Angestellte die Funktion als Geschäftsstellenleiter wahr. Diese sind aber mit Ausnahme von Bernd Hasse (bis April 2016 Vorstandsvorsitzender und Managing Director Peach Deutschland) nicht Mitglieder in der Geschäftsleitung der Gruppe. Mitglieder der Verwaltungsräte der Tochtergesellschaften erhalten keine Entschädigung für ihre Tätigkeit.

Honorare und Gehälter des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung 2016

Verwaltungsrat

in TCHF	Honorar in bar [1]	Honorar in Aktien [1,2]	Optionen	Total
Name, Funktion				
Reto A. Garzetti, Präsident	112	37	0	**149**
Peter E. Bodmer, Mitglied [3]	63	21	0	**84**
Dr. Christian De Prati, Mitglied	68	22	0	**90**

1: inkl. Sozialleistungen
2: Betraglicher Aktienanteil dividiert durch Zuteilungskurs von CHF 15,62 multipliziert mit Schlusskurs von CHF 15,60 vom 03.02.2017.
3: Keine Abzüge für Sozialversicherungen.

Geschäftsleitung

in TCHF	Fixer Lohnbestandteil (bar)[1]	variabler Lohnbestandteil (bar)[1]	variabler Lohnbestandteil (Aktien)[1,2]	Optionen	Total
Name, Funktion					
Dr. Thomas Wolfensberger, CEO	430	154	154	0	**738**
Dr. Marcel Kucher, CFO	333	78	78	0	**489**
Bernd Hasse, MD Deutschland [3]	86	41	0	0	**127**
Dr. Andreas Steinbauer, Head Sales & Marketing	217	468	4	0	**689**

1: inkl. Sozialleistungen, Beiträge an die Personalvorsorge und sonstige Vergütungen
2: Betraglicher Aktienanteil dividiert durch Zuteilungskurs von CHF 15,62 multipliziert mit Schlusskurs von CHF 15,60 vom 03.02.2017.
3: bis 30. April 2016

Gehaltene Aktien und Optionen 2016

Verwaltungsrat

Name, Funktion	Anzahl Aktien	Anzahl Optionen
Reto A. Garzetti, Präsident [1]	109 774	0
Peter E. Bodmer, Mitglied [2]	8 485	0
Dr. Christian De Prati, Mitglied	8 085	0

1: 108 357 Aktien über eine nahestehende Person
2: 1 670 Aktien über eine nahestehende Person

Geschäftsleitung

Name, Funktion	Anzahl Aktien	Anzahl Optionen
Dr. Thomas Wolfensberger, CEO	872 659	0
Dr. Marcel Kucher, CFO	10 838	40 000
Dr. Andreas Steinbauer, Head of Sales & Marketing	1 619	3 750

Honorare und Gehälter des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung 2015

Verwaltungsrat

in TCHF	Honorar in bar [1]	Honorar in Aktien [1,2]	Optionen	Total
Name, Funktion				
Dr. Corinne Billeter-Wohlfahrt, Präsidentin [6]	28	11	0	**39**
Reto A. Garzetti, Präsident [7]	52	20	0	**72**
Dr. Thomas Wolfensberger, Mitglied [3,6]	0	0	0	**0**
Dr. Christian Wenger, Mitglied [4,6]	18	8	0	**26**
Peter E. Bodmer, Mitglied [4]	58	23	0	**81**
Dr. Christian De Prati, Mitglied	62	23	0	**85**
Martin Eberhard, Mitglied [5]	14	0	0	**14**

1: inkl. Sozialleistungen
2: Betraglicher Aktienanteil dividiert durch Zuteilungskurs von CHF 11,45 multipliziert mit Schlusskurs von CHF 13,15 vom 28.01.2016
3: bezieht als exekutives Verwaltungsratsmitglied kein VR Honorar
4: Sozialversicherungen nur auf Aktienanteil
5: bis März 2015
6: bis GV 2015
7: ab GV 2015

Geschäftsleitung

in TCHF	Fixer Lohnbestandteil (bar) [1]	variabler Lohnbestandteil (bar) [1]	variabler Lohnbestandteil (Aktien) [1,2]	Optionen	Total
Name, Funktion					
Dr. Thomas Wolfensberger, CEO	484	31	36	0	**551**
Dr. Marcel Kucher, CFO	339	15	17	0	**371**
Renzo Fagetti, MD Schweiz [3,4]	225	0	0	0	**225**
Bernd Hasse, MD Deutschland	259	44	0	0	**303**
Mirco Riondato, CIO (Chief Investment Officer) [4]	135	36	0	0	**171**
Dr. Andreas Steinbauer, Head Sales & Marketing	235	216	0	0	**451**

1: inkl. Sozialleistungen, Beiträge an die Personalvorsorge und sonstige Vergütungen
2: Betraglicher Aktienanteil dividiert durch Zuteilungskurs von CHF 11,45 multipliziert mit Schlusskurs von CHF 13,15 vom 28.01.2016.
3: über exklusiven Management Vertrag mit RF Immoforce GmbH
4: bis 30.06.2015

Gehaltene Aktien und Optionen 2015

Verwaltungsrat

Name, Funktion	Anzahl Aktien	Anzahl Optionen
Reto A. Garzetti, Präsident [1]	107 588	0
Peter E. Bodmer, Mitglied	5 605	0
Dr. Christian De Prati, Mitglied	5 205	0

1: Aktienbesitz einer nahestehenden Person

Geschäftsleitung

Name, Funktion	Anzahl Aktien	Anzahl Optionen
Dr. Thomas Wolfensberger, CEO	871 100	0
Dr. Marcel Kucher, CFO	4 197	40 000
Bernd Hasse, MD Deutschland	4 367	40 000
Dr. Andreas Steinbauer, Head of Sales & Marketing	1 619	3 750

Es bestehen keine Leistungsverpflichtungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses beziehungsweise aus Anlass der Beendigung des Arbeitsverhältnisses gegenüber (ehemaligen) Mitgliedern des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung.

Es bestehen keine Darlehen an Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung. Herrn Dr. Christian De Prati wurden für seine Aufwendungen bezüglich den Platzierungen von Anleihen eine marktübliche Vermittlungsprovision von TCHF 21 (Vorjahr: TCHF 9) vergütet.

36. Optionsprogramme

Plan 2008

In 2008 wurde ein Optionsplan für Mitarbeiter auf allen Stufen eingeführt. Er sollte zusätzlichen Anreiz schaffen, am langfristigen Erfolg und Wachstum des Unternehmens mitzuwirken und zu profitieren. Die Zuteilung erfolgte unentgeltlich. Eine Option berechtigt zum Erwerb einer Aktie. Auf sämtlichen ausgegebenen Optionen lasten Sperrfristen. Leistungsbedingungen und -ziele, weder relative noch absolute, wurden nicht vereinbart. Die Gruppe ist in keinem Fall zu einem Rückkauf der Aktien oder zu einem Barausgleich verpflichtet.

Der Ausübungspreis wurde für alle am Optionsprogramm teilnehmenden Mitarbeitern auf CHF 0,01 (Nennwert der Aktien; nach Reverse Split CHF 1,00) festgelegt.

	2016	2015
Am 1.1. ausstehende Optionen	**3 750**	**5 750**
Ausgeübte Optionen	0	-2 000
Am 31.12. ausstehende Optionen	**3 750**	**3 750**
Am 31.12. ausübbare Optionen	**3 750**	**3 750**

Im Berichtsjahr wurden keine Beträge der Periodenerfolgsrechnung belastet (Vorjahr: TCHF 2).

Plan 2014

Im August 2014 wurde ein neuer Rahmenplan für aktienbasierte Vergütungen genehmigt, der die Zuteilung von Optionen an ausgewählte Mitarbeiter und Berater erlaubt. Im Vorjahr wurden unter diesem Rahmenplan Zuteilungen vorgenommen. Die Zuteilung der Optionen erfolgte unentgeltlich und berechtigt die Begünstigten gegen Bezahlung eines Ausübungspreises von CHF 11,00 eine Namenaktie der Peach Property Group AG zu erwerben. Die Optionen sind nach Ablauf der Sperrfristen ausübbar unter der Bedingung, dass die Begünstigten zum Ausübungszeitpunkt noch für das Unternehmen tätig sind. Es wurden keine Leistungsbedingungen und -ziele, weder relative noch absolute, vereinbart.

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

	2016	2015
Am 1.1. ausstehende Optionen	**80 000**	**130 000**
Am 1.1. ausübbare Optionen	**80 000**	**72 500**
Verwirkte Optionen	0	-50 000
Ausgeübte Optionen	-40 000	0
Am 31.12. ausstehende Optionen	**40 000**	**80 000**
Am 31.12. ausübbare Optionen	**40 000**	**80 000**

Der Fair Value der ausgegebenen Optionen wurde nach dem Black-Scholes-Bewertungsmodell berechnet und beträgt CHF 4,06. Folgende wesentlichen Berechnungsparameter wurden verwendet:

Kurswert der Aktie bei Zuteilung in CHF	14,40
Dividendenrendite	3 %
Ausübungspreis in CHF	11,00
Risikofreie Verzinsung	0,89 %
Volatilität	29,4 %
Ausübungsdauer in Jahren	7

Die im Berichtsjahr für diesen Plan in der Periodenerfolgsrechnung belasteten Kosten betragen TCHF 0 (Vorjahr: TCHF 53).

37. Verpflichtungen für zukünftige Investitionsausgaben

Bezüglich vertraglichen Verpflichtungen für zukünftige Investitionen siehe Anhang 41.

38. Eventualverpflichtungen

Für allfällige Baumängel bei der Liegenschaft „Schooren, Kilchberg“ hat Peach Property Group AG der Bauherrschaft die übliche SIA-Garantie gewährt. Peach Property Group AG hat gegenüber der Stockwerkeigentümergemeinschaft Schooren Kilchberg eine Verjährungseinredeverzichtserklärung bis 30. Juni 2017 abgegeben.

Bei den Projekten „Wollerau Park“ sichert Peach Property Group AG fünf Käufern mittels Patronaten die Erfüllung der Verbindlichkeiten von WSZ Residential Development AG als Verkäuferin zu. Die Patronate sind auf TCHF 2 337 beschränkt.

Im Zusammenhang mit dem Verkauf von „Am Zirkus 1“ an einen Spezial-Immobilienfonds der KanAm Grund sichert Peach Property Group AG mittels Patronat gegenüber der Käuferin die Erfüllung der Verbindlichkeiten der Am Zirkus 1 Berlin GmbH & Co. KG als Verkäuferin zu. Das Patronat ist auf TCHF 4 288 beschränkt.

Im Zusammenhang mit dem Verkauf von „Am Zirkus 1“ an einen Spezial-Immobilienfonds der KanAm Grund sichert Peach Property Group AG mittels eines zweiten Patronats gegenüber der Käuferin die Erfüllung der Verbindlichkeiten der Am Zirkus 1 Berlin GmbH & Co. KG als Verkäuferin zu. Das Patronat ist auf TCHF 536 beschränkt.

Im Zusammenhang mit dem Vollzug des Kaufvertrags Kaiserslautern stellen Portfolio Kaiserslautern I GmbH & Co. KG, Portfolio Kaiserslautern II GmbH & Co. KG und Peach Property Group AG die Verkäufer für allfällige Ansprüche der Mieter auf Rückgabe von Mietsicherheiten frei. Per 31.12.2016 beläuft sich diese Eventualverbindlichkeit auf TCHF 283.

Beim Projekt „Am Zirkus 1“ bürgt Peach German Properties AG gegenüber zwei Unternehmern als Ausfallbürge bis zu TCHF 479, sollte der Insolvenzverwalter aus der Insolvenz des GU BSS Beton-System-Schalungsbau GmbH verrechnete Vorauszahlungen zurückfordern.

Beim Projekt „Am Zirkus 1“ hat sich Peach German Properties AG gegenüber einem Unternehmer als beigetretene Schuldnerin bis zu einem Betrag von TCHF 81 zur Erfüllung von Zahlungspflichten der Am Zirkus 1 Berlin GmbH & Co. KG verpflichtet.

Beim Projekt „yoo berlin“ bürgt Peach German Properties AG gegenüber einem Unternehmer als Ausfallbürge bis zu TCHF 250, sollte der Insolvenzverwalter aus der Insolvenz des GU BSS Beton-System-Schalungsbau GmbH verrechnete Vorauszahlungen zurückfordern.

Beim Projekt „Living 108“ sichert Peach German Properties AG verschiedenen Käufern mittels Patronat die Erfüllung der Verbindlichkeiten von Peach Property Projekt III GmbH als Verkäuferin zu. Die Patronate sind auf TCHF 135 beschränkt.

Beim Projekt „Am Zirkus 1“ bürgt Peach Property Group (Deutschland) AG gegenüber einem Unternehmer als Ausfallbürge bis zu TCHF 295 (TEUR 275) sollte der Insolvenzverwalter aus der Insolvenz des GU BSS Beton-System-Schalungsbau GmbH verrechnete Vorauszahlungen zurückfordern.

39. Verpfändete Aktiven zur Sicherstellung eigener Verpflichtungen

in TCHF	31.12.2016	31.12.2015
Flüssige Mittel	1 641	1 698
Entwicklungsliegenschaften	25 520	42 085
Renditeliegenschaften	114 438	74 816

Bei den obigen Werten handelt es sich um die effektiv verpfändeten Aktiven.

40. Operatives Leasing

Die Gruppe als Leasingnehmer

Die zukünftigen Leasingverpflichtungen aus operativen Leasingverträgen betragen:

in TCHF	31.12.2016	31.12.2015
Bis 1 Jahr	660	386
1 - 5 Jahre	1 352	52
Mehr als 5 Jahre	11 575	0
Total	**13 587**	**438**

Im Wesentlichen handelt es sich dabei um die Zinsen der bis im Jahr 2068 laufenden Erbbaurechte für einzelne Objekte der im Berichtsjahr erworbenen Portfolios Kaiserslautern II und Rheinland im Betrag von TCHF 12 849. Weiter sind in der Position Mietausgaben der Büroräumlichkeiten im Betrag von TCHF 619 sowie Fahrzeug- und Geräteleasing enthalten.

Der Leasingaufwand für das Geschäftsjahr 2016 betrug TCHF 535 (Vorjahr: TCHF 484).

Die Gruppe als Vermieter

Aus langfristigen Mietverträgen resultieren folgende Mieterträge:

in TCHF	31.12.2016	31.12.2015
Bis 1 Jahr	1 897	3 907
1 - 5 Jahre	3 936	11 237
Mehr als 5 Jahre	335	11 775
Total	**6 168**	**26 919**

Bei den Mieterträgen aus langfristigen Vermietungen handelt es sich im Wesentlichen um die Vermietung der Liegenschaften „Bakery“, Seestrasse 26 – 28 in Wädenswil sowie die Gewerbe-Mietverträge der Renditeliegenschaften „Erkrath Wohnen“. Die Abnahme zum Vorjahr resultierte hauptsächlich aus der Veräusserung der Gewerbe-Portfolios „Gretag Gewerbe“ und „Erkrath Retail“ im Berichtsjahr.

41. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 14. März 2017 hat die Peach Property Group einen notariellen Kaufvertrag für den Kauf von 1 114 Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten in Nordrhein-Westfalen unterzeichnet. Die Wohnungen liegen grossmehrheitlich in Oberhausen – 47 Wohnungen im benachbarten Duisburg. Damit erweitert die Gruppe ihr Wohnungsportfolio in Deutschland um rund 35 % auf knapp 4 250 Wohnungen. Der Kauf steht unter dem Vorbehalt von verschiedenen aufschiebenden Bedingungen, die grossteils ausserhalb des Einflussbereichs der Gruppe stehen. Die Gruppe rechnet mit einem Vollzug des Vertrags im 2. Quartal 2017. Die erworbenen Liegenschaften erwirtschaften eine aktuelle Jahresnettomiete von rund CHF 5,4 Mio. und weisen einen Leerstand von rund 5 % aus. Grössere Investitionsmassnahmen stehen keine an. Über den Kaufpreis haben die Parteien Stillschweigen vereinbart.

Einzelabschluss 2016
Peach Property Group AG

186 Bericht der Revisionsstelle

190 Bilanz

192 Erfolgsrechnung

193 Anhang zur Jahresrechnung

Bericht der Revisionsstelle zum Einzelabschluss der Peach Property Group AG

Bericht der Revisionsstelle

an die Generalversammlung der Peach Property Group AG

Zürich

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Peach Property Group AG – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2016 und der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 190 bis 205) zum 31. Dezember 2016 dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Unser Prüfungsansatz

Überblick

Gesamtwesentlichkeit: CHF 775‘000

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

Als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt haben wir das folgende Thema identifiziert:

Bewertung von Beteiligungen und Gruppenforderungen

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

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

Umfang der Prüfung

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

Wesentlichkeit

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

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

Gesamtwesentlichkeit	CHF 775'000
Herleitung	0.5 % der Vermögenswerte (gerundet)
Begründung für die Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit	Als Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit wählten wir das Total der Vermögenswerte, da die Gesellschaft hauptsächlich Beteiligungen hält und Darlehen an Konzerngesellschaften gewährt. Zudem stellen die Vermögenswerte eine allgemein anerkannte Bezugsgrösse für Wesentlichkeitsüberlegungen von Holdinggesellschaften dar.

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

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

Bericht der Revisionsstelle zum Einzelabschluss der Peach Property Group AG (Fortsetzung)

Bewertung von Beteiligungen und Gruppenforderungen

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt	*Unser Prüfungsvorgehen*
Beteiligungen und Gruppenforderungen stellen mit CHF 146 Millionen den grössten Teil der Aktiven dar. Die Bewertung von Beteiligungen und Gruppenforderungen erfolgt zum Anschaffungswert bzw. Nominalwert oder zum tieferen Marktwert. Wir verweisen auf die Erläuterungen im Anhang zur Jahresrechnung (ab Seite 193). Aufgrund ihrer betragsmässigen Höhe und den Ermessensspielräumen der Geschäftsleitung bei der Beurteilung der Werthaltigkeit erachten wir die Prüfung dieser Bilanzpositionen als einen besonders wichtigen Sachverhalt.	• Wir haben die Ausgestaltung und die Existenz der Schlüsselkontrollen der Gesellschaft hinsichtlich der Bewertungen von Beteiligungen und Gruppenforderungen überprüft. • Wir haben jede bedeutende Beteiligung und Gruppenforderung geprüft und beurteilt, ob die Einzelbewertung vorgenommen wurde. • Wir haben bei jeder wesentlichen Beteiligung geprüft ob die Werthaltigkeit durch den Substanzwert, das operative Geschäft (Ertragswert) und der Finanzierung- und Liquiditätssituation gegeben ist. Dies umfasst im Wesentlichen einen Vergleich von Buchwert zu dem zugrundeliegenden Eigenkapital, Vergleiche zu den Marktwerten der gehaltenen Immobilienportfolios, sowie Befragungen der Geschäftsleitung und Einsichtnahme in Business Pläne. • Insbesondere bei Projektgesellschaften wurden die externen Bewertungen von Rendite- und Entwicklungsliegenschaften zugezogen, um eine allfällige Differenz zwischen Buch- und Marktwert festzustellen und in den Werthaltigkeitsüberlegungen zu berücksichtigen. • Bei den erfassten Wertberichtigungen auf Beteiligungen oder Gruppenforderungen haben wir geprüft, ob die nötigen Wertberichtigungen zuerst gegen den Beteiligungswert und im Anschluss gegen die Forderungshöhe sowie in ausreichender Höhe erfasst wurden. Unsere Prüfungsergebnisse stützen die von der Geschäftsleitung und vom Verwaltungsrat getroffenen Annahmen in der Beurteilung der Werthaltigkeit der Beteiligungen und Gruppenforderungen.

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Jahresrechnung

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung der Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit – sofern zutreffend – anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, der Verwaltungsrat beabsichtigt, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.

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

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

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

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

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers AG

René Rausenberger	Philipp Gnädinger
Revisionsexperte Leitender Revisor	Revisionsexperte

Zürich, 17. März 2017

Bilanz

Aktiven			
in TCHF	Anhang	**31.12.2016**	**31.12.2015**
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel		2 576	4 063
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen			
Gruppe	2	4 268	1 676
Assoziierte und Joint Ventures	2	5 279	10 242
Nahestehende		3	6
Delkredere		-8	0
Kurzfristige Finanzforderungen			
Gruppe	3	26 608	10 129
Übrige kurzfristige Forderungen			
Dritte		37	267
Gruppe		95	59
Aktive Rechnungsabgrenzungen			
Dritte		57	48
Gruppe	4	1 945	0
Total Umlaufvermögen		**40 860**	**26 490**
Anlagevermögen			
Finanzanlagen			
Gruppe	5	92 379	25 936
Assoziierte und Joint Ventures	5	11 830	11 146
Nahestehende	5	6	6
Wertberichtigung	6	-28 961	-18 397
Beteiligungen	7	41 856	41 602
Wertberichtigung	8	-1 912	-1 112
Sachanlagen		39	32
Immaterielle Werte		129	242
Total Anlagevermögen		**115 366**	**59 455**
Total Aktiven		**156 226**	**85 945**

Passiven

in TCHF	Anhang	31.12.2016	31.12.2015
Kurzfristiges Fremdkapital			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
Dritte		427	939
Gruppe		0	43
Nahestehende und Organe		46	179
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten			
Dritte	9	4 843	7 311
Gruppe	9	11 036	440
Aktionär		0	254
Nahestehende		3 178	2 946
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten			
Dritte	10	4 077	7 246
Assoziierte und Joint Ventures		1 381	1 395
Laufende Steuerverpflichtungen		114	1 080
Passive Rechnungsabgrenzungen			
Dritte	11	3 458	6 464
Nahestehende und Organe		837	833
Kurzfristige Rückstellungen	14	894	1 446
Total kurzfristiges Fremdkapital		**30 291**	**30 576**
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten			
Dritte	13	49 513	28 801
Gruppe	12	27 843	12 200
Langfristige Rückstellungen	14	0	218
Total langfristiges Fremdkapital		**77 356**	**41 219**
Total Fremdkapital		**107 647**	**71 795**
Eigenkapital			
Aktienkapital	20	4 992	4 910
Gesetzliche Kapitalreserven	20	65 961	64 916
Gesetzliche Gewinnreserven	20	5 464	5 443
Bilanzverlust			
Vortrag	20	-61 099	-44 440
Ergebnis		33 262	-16 675
Eigene Kapitalanteile	19	-1	-4
Total Eigenkapital		**48 579**	**14 150**
Total Passiven		**156 226**	**85 945**

Erfolgsrechnung

in TCHF	Anhang	2016	2015
Ertrag aus Bautätigkeit und Entwicklung	15	53 645	3 825
Aufwand aus Bautätigkeit und Entwicklung	15	-10 119	-3 118
Erfolg aus Bautätigkeit und Entwicklung		**43 526**	**707**
Übriger Betriebsertrag		2 882	2 693
Betriebsergebnis		**46 408**	**3 400**
Personalaufwand		-3 063	-3 689
Übriger Betriebsaufwand		-2 070	-1 699
Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)		**41 275**	**-1 988**
Wertberichtigungen	6 / 8	-5 780	-10 697
Abschreibungen	16	-155	-975
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		**35 340**	**-13 660**
Finanzertrag	17	2 714	2 091
Finanzaufwand		-4 803	-5 182
Ergebnis vor Steuern		**33 251**	**-16 751**
Ertragssteuern		11	76
Ergebnis nach Steuern		**33 262**	**-16 675**

Anhang zur Jahresrechnung

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

Peach Property Group AG ist die oberste Muttergesellschaft der Peach Property Gruppe. Die Peach Property Group AG ist eine an der SIX Swiss Exchange kotierte Aktiengesellschaft schweizerischen Rechts und erstellt die Gruppenrechnung in Übereinstimmung mit den Internationalen Financial Reporting Standards (IFRS). Die Peach Property Group AG verzichtete nach Art. 961d Abs. 1 OR im Einzelabschluss auf die zusätzlichen Angaben im Anhang sowie die Geldflussrechnung und verweist in diesem Zusammenhang auf die Gruppenrechnung.

1. Angewandte Bewertungsgrundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde in Übereinstimmung mit den Bestimmungen über die kaufmännische Buchführung des Schweizerischen Obligationenrechts erstellt. Die wesentlichen Positionen der Jahresrechnung sind wie folgt bewertet:

1.1 Forderungen und Finanzanlagen

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Finanzforderungen, übrige Forderungen sowie Finanzanlagen werden zu Nominalwerten bilanziert. Forderungen, die erst 12 Monate nach dem Bilanzstichtag fällig werden, werden als langfristige Finanzanlagen ausgewiesen. Wo notwendig, werden individuelle Wertberichtigungen vorgenommen.

Finanzforderungen und Finanzanlagen enthalten verzinsliche Forderungen und gewährte Darlehen.

1.2 Beteiligungen

Beteiligungen werden zu Anschaffungskosten inklusive Transaktionskosten bilanziert. Sinkt der Nutzwert einer Beteiligung basierend auf Ertragswertberechnungen nachhaltig unter den bisherigen Buchwert wird eine Wertberichtigung erfasst.

1.3 Kurzfristige und langfristige Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten werden zum Nominalwert bilanziert. Verbindlichkeiten, die innert Jahresfrist zu Rückzahlung fällig werden, sind als kurzfristige, solche die erst 12 Monate nach dem Bilanzstichtag fällig werden, sind als langfristige Posten ausgewiesen. Verbindlichkeiten mit Rangrücktritt werden gesondert im langfristigen Fremdkapital ausgewiesen.

Finanzverbindlichkeiten enthalten verzinsliche Verbindlichkeiten und erhaltene Darlehen.

1.4 Rückstellungen

Rückstellungen werden gebildet, wenn die Gesellschaft aufgrund eines eingetretenen Ereignisses eine Verpflichtung hat oder erwartet, die zu einem Mittelabfluss führt. Die Bemessung der Rückstellung basiert auf der bestmöglichen Schätzung unter Berücksichtigung der wesentlichen Risiken und Unsicherheiten. Die effektiv angefallenen Kosten werden bei Zahlung gegen die gebildeten Rückstellungen verrechnet.

1.5 Umsatzerfassung

Erlöse aus Bautätigkeit und Entwicklung werden aufgrund der am Bilanzstichtag für Kunden erbrachten Leistung ermittelt. Die Erlöse werden erfasst, wenn die Höhe verlässlich bestimmt werden kann, und wenn es hinreichend wahrscheinlich ist, dass der Gesellschaft wirtschaftlicher Nutzen zufliessen wird.

1.6 Fremdwährungspositionen

Die Fremdwährungspositionen der Forderungen und Verbindlichkeiten werden zum Kurs am Bilanzstichtag unter der Berücksichtigung des Niederstwertprinzips bewertet. Fremdwährungstransaktionen unter dem Jahr werden zum monatlichen Durchschnittskurs bewertet. Zum Bilanzstichtag kamen folgende Fremdwährungskurse zur Anwendung:

	31.12.2016	**31.12.2015**
EUR	1,0720	1,0826

1.7 Ausweis von Positionen gegenüber Beteiligten und Organen

Der Ausweis von Positionen gegenüber Beteiligten, Organen und Nahestehenden erfolgt wie nachstehend:

Organe der Gesellschaft	„Organe“
Direkt und indirekt gehaltene Gruppengesellschaften	„Gruppe“
Assoziierte und Joint Ventures	„Assoziierte und Joint Ventures“
Sonstige Nahestehende	„Nahestehende“

2. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Zunahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Gruppengesellschaften erklärt sich mit der Aufnahme der Bautätigkeit beim Projekt „Wollerau Park“ und der damit verbundenen höheren Leistungsverrechnung. Die Abnahme gegenüber Assoziierten und Joint Ventures erklärt sich weitgehend mit der Verrechnung einer Finanzverbindlichkeit gegenüber dem selben Unternehmen sowie Zahlungseingängen.

3. Kurzfristige Finanzforderungen

in TCHF	31.12.2016	31.12.2015
Gretag AG	0	302
Primogon AG	780	454
WSZ Residential Development AG	20 214	6 071
Peach Property Group (Deutschland) AG	5 613	0
Yoo Berlin Verwaltung GmbH	1	0
VD Berlin Chausseestrasse 106 GmbH & Co. KG	0	2 358
VD Harvestehuder Weg I GmbH & Co. KG [1]	0	944
Total kurzfristige Finanzforderungen Gruppe	**26 608**	**10 129**

[1] Umgliederung in die Finanzanlagen, siehe dazu Anhang 5.

Bei den umgegliederten Positionen handelt es sich um Darlehensforderungen, deren Rückzahlung nicht innerhalb der nächsten 12 Monate erfolgen wird.

Die Zunahme der Forderung gegenüber WSZ steht im Zusammenhang mit dem in dieser Gesellschaft gestarteten Bauprojekt.

4. Aktive Rechnungsabgrenzung

Die aktive Rechnungsabgrenzung Gruppe enthält die noch ausstehende finale Abrechnung aus dem Planungs- und Entwicklungsvertrag mit der Gretag AG im Betrag von TCHF 1 945.

5. Finanzanlagen

in TCHF	31.12.2016	31.12.2015
Gruppe	**92 379**	**25 936**
Peach German Properties AG	26 106	16 202
East West Wohnbau GmbH	1 163	855
Schooren Vermietungs GmbH	110	85
Peach Property Group (Deutschland) AG	49 083	0
Yoo Berlin GmbH & Co. KG [2]	5 951	2 694
VD Harvestehuder Weg I GmbH & Co. KG [1,2]	9 239	6 100
VD Harvestehuder Weg II GmbH & Co. KG [2]	59	0
VD Harvestehuder Weg III GmbH & Co. KG [2]	668	0
Assoziierte und Joint Ventures	**11 830**	**11 146**
Beach House AG [3]	10 449	9 751
Am Zirkus 1 GmbH & Co. KG	1 381	1 395
Nahestehende	**6**	**6**
Darlehen an Nahestehende	6	6
Total Finanzanlagen	**104 215**	**37 088**

[1] Umgliederung aus den kurzfristigen Finanzforderungen, siehe dazu Anhang 3.
[2] Zugang im Rahmen der Fusion mit Peach German Properties II AG.
[3] Konsolidierte Werte Beach House AG sowie Condominium Beach House AG.

Die Erhöhung des Darlehens Peach German Properties AG steht im Zusammenhang mit dem Zukauf von neuen Objekten, die durch eine direkte von ihr gehaltene Tochtergesellschaft erworben wurden.

Das Darlehen an die Peach Property Group (Deutschland) AG ist die über die Gesellschaft gewährte Finanzierung der deutschen Subgruppe nach der Rückzahlung der durch die Peach Property Group (Deutschland) AG ausgegebenen Unternehmensanleihe im Juni 2016.

6. Wertberichtigung Finanzanlagen

in TCHF	31.12.2016	31.12.2015
Gruppe	**17 131**	**9 649**
East West Wohnbau GmbH	1 163	855
Schooren Vermietungs GmbH	110	0
Yoo Berlin GmbH & Co. KG [1]	5 951	2 694
VD Harvestehuder Weg I GmbH & Co. KG [1]	9 239	6 100
VD Harvestehuder Weg III GmbH & Co. KG [1]	668	0
Assoziierte und Joint Ventures	**11 830**	**8 748**
Beach House AG [2]	10 449	7 353
Am Zirkus 1 Berlin GmbH & Co. KG	1 381	1 395
Total Wertberichtigung Finanzanlagen	**28 961**	**18 397**

[1] Zugang im Rahmen der Fusion mit Peach German Properties II AG.
[2] Konsolidierte Werte Beach House AG sowie Condominium Beach House AG.

Die Wertberichtigungen wurden im Berichtsjahr an die erwarteten Rückflüsse aus den jeweiligen Unternehmen angepasst. Wesentliche zusätzliche Wertberichtigungen betrafen im Betrag von TCHF 2 954 Beach House AG und im Betrag von TCHF 1 165 die VD Harvestehuder Weg I GmbH & Co. KG.

7. Beteiligungen

	Ref.	Sitz	Grund-kapital	Direkte Betei-ligung	Indirekte Betei-ligung	Nicht beherr-schende Anteile	Abschluss-datum
Schweiz			**TCHF**	**in %**	**in %**	**in %**	
Peach German Properties AG	6	Stansstad	100	100,0			31.12.
WSZ Residential Development AG	2	Sarnen	100	100,0			31.12.
Primogon AG	1	Zürich	150	100,0			31.12.
Gretag AG	2/3	Regensdorf	500	100,0			31.12.
Österreich			**TEUR**				
East West Wohnbau GmbH	2	Innsbruck	18	99,0		1,0	31.12.
Schooren Vermietungs GmbH	5	Innsbruck	35	99,0		1,0	31.12.

1: Dienstleistungsgesellschaft
2: Projektgesellschaft Entwicklungsliegenschaften
3: Projektgesellschaft Renditeliegenschaften
4: Vertriebsgesellschaft
5: Vermietungsgesellschaft
6: Beteiligungsgesellschaft
7: Finanzierungsgesellschaft
8: Verwaltungsgesellschaft/Komplementärin

Deutschland	Ref.	Sitz	Grund-kapital TEUR	Direkte Betei-ligung in %	Indirekte Betei-ligung in %	Nicht beherr-schende Anteile in %	Abschluss-datum
Peach Property Group (Deutschland) AG	1/6	Köln	5 000		100,0		31.12.
Yoo Berlin Verwaltung GmbH	8	Köln	25		100,0		31.12.
Yoo Berlin GmbH & Co. KG	2/6	Köln	1		100,0		31.12.
VD Berlin Chausseestrasse 106 Verwaltungs GmbH	8	Köln	25		100,0		31.12.
VD Berlin Chausseestrasse 106 GmbH & Co. KG	2/6	Köln	1		100,0		31.12.
Yoo Düsseldorf Verwaltungs GmbH	8	Köln	25		100,0		31.12.
Portfolio Kaiserslautern I GmbH & Co. KG (ehemals Yoo Düsseldorf GmbH & Co. KG)	3	Köln	1 000		100,0		31.12.
Portfolio Kaiserslautern II GmbH & Co. KG	3	Köln	1		100,0		31.12.
VD Harvestehuder Weg I Verwaltungs GmbH	8	Köln	25		100,0		31.12.
VD Harvestehuder Weg II Verwaltungs GmbH	8	Köln	25		100,0		31.12.
VD Harvestehuder Weg I GmbH & Co. KG	6	Köln	1		100,0		31.12.
VD Harvestehuder Weg II GmbH & Co. KG	2	Köln	1		100,0		31.12.
VD Harvestehuder Weg III GmbH & Co. KG	2	Köln	25		100,0		31.12.
VD Aussenalster Beteiligungsgesellschaft mbH	6/7	Hamburg	25		100,0		31.12.
Real Value Living GmbH	4	Köln	25		100,0		31.12.
Munster Portfolio GmbH	3	Köln	25		100,0		31.12.
Portfolio Erkrath Wohnen GmbH	3	Köln	25		100,0		31.12.
Peach Property Projekt III GmbH	2	Köln	25		100,0		31.12.
Portfolio Dortmund Verwaltungs GmbH	8	Köln	25		100,0		31.12.
Portfolio Dortmund RS 167 GmbH & Co. KG	3	Köln	1		100,0		31.12.
Portfolio Dortmund RS 173 GmbH & Co. KG	3	Köln	1		100,0		31.12.
Portfolio Bad Reichenhall GmbH	3	Köln	25		100,0		31.12.
Portfolio Nordhessen GmbH & Co. KG	3	Köln	1		94,9	5,1	31.12.
Portfolio Neukirchen L GmbH	3	Köln	25		94,9	5,1	31.12.
Portfolio Neukirchen S GmbH	3	Köln	25		94,9	5,1	31.12.
Portfolio Rheinland GmbH	3	Köln	25		94,9	5,1	31.12.
Portfolio Eschwege GmbH	3	Köln	25		100,0		31.12.
Portfolio Fassberg I GmbH & Co. KG	3	Köln	50		94,9	5,1	31.12.

Joint Ventures			TEUR				
Am Zirkus 1 Berlin Verwaltungsgesellschaft mbH	8	Köln	26		80,0		31.12.
Am Zirkus 1 GmbH & Co. KG	2	Köln	51		80,0		31.12.

Assoziierte Unternehmen			TCHF				
Beach House AG	6	Wädenswil	100	46,6			31.12.
Condominium Beach House AG *	2	Zürich	100	46,6			31.12.

* 100 % Beteiligung der Beach House AG

1: Dienstleistungsgesellschaft
2: Projektgesellschaft Entwicklungsliegenschaften
3: Projektgesellschaft Renditeliegenschaften
4: Vertriebsgesellschaft
5: Vermietungsgesellschaft
6: Beteiligungsgesellschaft
7: Finanzierungsgesellschaft
8: Verwaltungsgesellschaft/Komplementärin

Die Beteiligung Peach German Properties II AG wurde per 30. Juni 2016 mit der Peach Property Group AG fusioniert.

8. Wertberichtigung Beteiligungen

Die Wertberichtigungen betreffen folgende Beteiligungen:

in TCHF	31.12.2016	31.12.2015
East West Wohnbau GmbH	165	165
Peach German Properties AG	140	140
Primogon AG	1 560	760
Beach House AG	47	47
Total Wertberichtigung Beteiligungen	**1 912**	**1 112**

9. Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten

Die Abnahme der kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten von Dritten erklärt sich mit deren Verrechnung mit der Hybridanleihe.

in TCHF	31.12.2016	31.12.2015
Gretag AG	7 475	0
Peach German Properties AG II AG [1]	0	440
VD Berlin Chausseestrasse 106 GmbH & Co. KG [2]	3 448	0
Sonstige Gruppendarlehen	113	0
Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten Gruppe	**11 036**	**440**

[1] Verrechnung mit der Finanzforderung im Rahmen der Fusion mit Peach German Properties II AG.
[2] Zugang im Rahmen der Fusion mit Peach German Properties II AG.

10. Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten

Die Abnahme erklärt sich weitgehend mit der Begleichung der Kaufpreisanpassung Primogon von TCHF 1 375 sowie eines Teils der Kaufpreisanpassung Gretag im Betrag von TCHF 2 054.

11. Passive Rechnungsabgrenzung

Die Abnahme erklärt sich einerseits aus der finalen Abrechnung des TU-Vertrags Beach House von TCHF 5 906 sowie höheren abgegrenzten Baukosten für das Bauprojekt „Wollerau Park“.

12. Langfristige Finanzverbindlichkeiten

Die Zunahme der langfristigen Finanzverbindlichkeiten erklärt sich hauptsächlich durch die Erhöhung des Darlehens der Gretag AG im Umfang von operativ nicht benötigter Mittel aus dem Verkauf des Gretag Areals.

13. Anleihensobligationen

Die im Vorjahr in den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten gegenüber Dritten enthaltene Anleihenobligation von TCHF 7 150 wurde in der Berichtsperiode zurückbezahlt.

In den langfristigen Finanzverbindlichkeiten gegenüber Dritten von TCHF 49 513 (Vorjahr: TCHF 28 801) ist eine im Geschäftsjahr 2015 ausgegebene und im Berichtsjahr aufgestockte Anleihensobligation im Betrag von TCHF 50 000 enthalten.

Die Konditionen sind wie folgt:

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

Die kapitalisierten Ausgabekosten belaufen sich auf TCHF 767. Diese werden gemäss der Effektivverzinsungsmethode über die Laufzeit der Anleihe aufgelöst.

14. Rückstellungen

in TCHF	31.12.2016	31.12.2015
Garantierückstellungen	410	416
Rückstellungen für Rechtsfälle	5	264
TU-Vertrag Beach House	190	766
diverse Rückstellungen	71	0
aktienbasierte Vergütung	218	218
Total Rückstellungen	**894**	**1 664**

Die Rückstellung für aktienbasierte Vergütung wurde im Berichtsjahr 2016 von langfristig auf kurzfristig umklassiert.

15. Ertrag und direkter Aufwand abgewickeltes Projektvolumen

Die Zunahme der in Rechnung gestellten Planungs- und Entwicklungsleistungen erklärt sich weitgehend mit höheren als Generalplaner verrechneten Planungs- und Entwicklungsdienstleistungen für die Objekte „Wollerau Park“, bei welchen die Bauarbeiten im Berichtsjahr gestartet wurden sowie den Entwicklungsleistungen für das Gretag Areal inklusive dem vertraglich vereinbarten Entwicklungsgewinn aus dem Verkauf des Areals.

16. Abschreibungen

Die Abnahme der Abschreibungen erklärt sich mit der vollständigen Amortisation der Gründungskosten im Berichtsjahr 2015.

17. Finanzertrag

Der Anstieg des Finanzertrages gegenüber dem Vorjahr erklärt sich mehrheitlich durch die höheren ausstehenden Finanzforderungen gegenüber Tochtergesellschaften, insbesondere gegenüber der Peach Property Group (Deutschland) AG.

18. Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen

in TCHF	31.12.2016	31.12.2015
Total Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	**42**	**43**

19. Eigene Kapitalanteile

in TCHF	2016		2015	
	Anzahl	**Wert**	**Anzahl**	**Wert**
Anfangsbestand	400	4	1 772	23
Kauf	14 888	211	34 051	375
Verkauf	-9 868	-139	-32 548	-353
Bonuszahlung	-5 328	-75	-2 875	-30
Ergebnis	0	0	0	-11
Total eigene Kapitalanteile	**92**	**1**	**400**	**4**

20. Veränderung des Eigenkapitals

	Aktien-kapital	Gesetzliche Kapital-Reserve	Gesetzliche Gewinn-reserve	Bilanz-ergebnis	Eigene Kapital-anteile	Total
Anfangsbestand	4 910	64 916	5 443	-61 115	-4	14 150
Ergebnis 2016, Anteil Gesellschaft	0	0	0	33 172	0	33 172
Ergebnis 2016, Anteil Peach German Properties II AG	0	0	0	90	0	90
Kapitalerhöhung über bedingtes Kapital	82	986	0	0	0	1 068
Fusion Peach German Properties II AG	0	59	21	16		96
Abgang eigene Aktien	0	0	0	0	196	196
Zugang eigene Aktien	0	0	0	0	-193	-193
Endbestand	**4 992**	**65 961**	**5 464**	**-27 837**	**-1**	**48 579**

21. Verpfändete und anderweitig belastete Aktiven

in TCHF		31.12.2016	31.12.2015
Mit Rangrücktritt belastete Aktiven			
Forderungen gegenüber Gruppe	TEUR		
East West Wohnbau GmbH	1 050	1 126	855
Schooren Vermietungs GmbH	102	110	85
Peach German Properties AG		16 202	16 202
Peach Property Group (Deutschland) AG	10 800	11 577	0
VD Harvestehuder Weg I GmbH & Co. KG [1]	8 619	9 239	7 044
VD Harvestehuder Weg III GmbH & Co. KG [1]	623	668	0
VD Berlin Chausseestrasse 106 GmbH & Co. KG [1]	0	0	2 358
Yoo Berlin GmbH & Co. KG [1]	5 551	5 951	2 693
Forderungen gegenüber Assoziierten			
Beach House AG		2 739	2 328
Condominium Beach House AG		7 451	5 604
Am Zirkus 1 GmbH & Co. KG	1 289	1 381	1 395
Total mit Rangrücktritt belastete Aktiven		**56 444**	**38 564**

[1] Anschaffungswert inkl. geäufnete Zinsen von käuflich erworbenen Darlehen.
Der Rangrücktritt umfasst zusätzlich die zum Kaufzeitpunkt bereits wertberichtigten Werte.

22. Anzahl Vollzeitstellen

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

23. Leasingverbindlichkeiten

in TCHF	31.12.2016	31.12.2015
Miete	174	174
Fahrzeuge	60	104
Bürogeräte	3	3
Total Leasingverbindlichkeiten	**237**	**281**

24. Bürgschaften, Eventualverbindlichkeiten und Garantieverpflichtungen zugunsten Dritter

in TCHF	31.12.2016	31.12.2015
Im Zusammenhang mit der Immobilienfinanzierung (Kreditvertrag) für das „Giessen Areal“ (Wädenswil) sichert Peach Property Group AG mittels Garantie gegenüber der Bank die Erfüllung der Verbindlichkeiten von Gretag AG als Kreditnehmerin zu. Die Garantie ist auf TCHF 20 000 beschränkt.	20 000	20 000
Beim Projekt „Wollerau Park“ sichert Peach Property Group AG verschiedenen Käufern mittels Patronat die Erfüllung der Verbindlichkeiten von WSZ Residential Development AG als Verkäuferin zu. Die Patronate sind auf TCHF 2 337 beschränkt.	2 337	315
Peach Property Group AG ist einer Schuld der East West Wohnbau GmbH gegenüber der bauausführenden ARGE betreffend die vergleichsweise vereinbarten Schlusszahlungen beigetreten. Der Schuldbeitritt ist auf TEUR 428 beschränkt. Durch bereits erfolgte Zahlungen hat sich die maximale Verpflichtung per 31. Dezember 2015 auf TEUR 150 reduziert.	161	325
Im Zusammenhang mit einer Kreditvereinbarung für die Bauzwischenfinanzierung beim Projekt „yoo berlin“ in Höhe von TEUR 58 500 übergab Peach Property Group AG der finanzierenden Bank eine Cost-overrun and Completion Guarantee. Nach Beendigung des Projekts wurde die Kreditsumme auf TEUR 8 520 (Vorjahr: TEUR 9 230) reduziert. Entsprechend reduzierte sich auch die Garantie der Peach Property Group AG. Aufgrund von Amortisationszahlungen hat sich der Betrag im Berichtsjahr auf TEUR 825 weiter reduziert.	884	9 224
Im Zusammenhang mit zwei Kreditkontingentverträgen für „Erkrath Wohnen“ bürgt Peach Property Group AG gegenüber der Bank für deren Ansprüche gegenüber Portfolio Erkrath Wohnen GmbH. Die Bürgschaft ist auf TEUR 2 000 beschränkt.	2 144	2 165
Im Zusammenhang mit dem Verkauf von „Am Zirkus 1“ an einen Spezial-Immobilienfonds der KanAm Grund sichert Peach Property Group AG mittels Patronat gegenüber der Käuferin die Erfüllung der Verbindlichkeiten der Am Zirkus 1 Berlin GmbH & Co. KG als Verkäuferin zu. Das Patronat ist auf TEUR 4 000 beschränkt.	4 288	4 330
Im Zusammenhang mit dem Verkauf von „Am Zirkus 1“ an einen Spezial-Immobilienfonds der KanAm Grund sichert Peach Property Group AG mittels eines zweiten Patronats gegenüber der Käuferin die Erfüllung der Verbindlichkeiten der Am Zirkus 1 Berlin GmbH & Co. KG als Verkäuferin zu. Das Patronat ist auf TEUR 500 beschränkt.	536	541
Im Zusammenhang mit dem Kauf des Rheinlandportfolios bürgt Peach Property Group AG für Freistellungsansprüche des Verkäufers aus der bisherigen Portfoliofinanzierung.	6 562	0
Im Zusammenhang mit einer Kreditvereinbarung beim Projekt „Seelofts“ in Rorschach in Höhe von TCHF 3 200 übergab Peach Property Group AG der finanzierenden Bank eine Garantie im Betrag von maximal TCHF 3 200 für Ansprüche der Bank gegenüber Primogon AG als Kreditnehmerin. Durch erfolgte Amortisationen wurde der Kredit reduziert und beläuft sich per 31.12.2016 auf TCHF 1 020.	1 020	3 200
Im Zusammenhang mit einem Darlehen für das Portfolio Fassberg bürgt Peach Property Group AG gegenüber der Bank für deren Ansprüche gegenüber Portfolio Fassberg I GmbH & Co. KG. Die Bürgschaft ist auf TEUR 1 050 beschränkt.	1 126	0
Im Zusammenhang mit dem Closing des Kaufvertrags Kaiserslautern stellen Portfolio Kaiserslautern I GmbH & Co. KG, Portfolio Kaiserslautern II GmbH & Co. KG und Peach Property Group AG die Verkäufer für allfällige Ansprüche der Mieter auf Rückgabe von Mietsicherheiten frei. Per 31.12.2016 beläuft sich diese Eventualverbindlichkeit auf TEUR 264.	283	0

in TCHF	31.12.2016	31.12.2015
Im Zusammenhang mit der Finanzierung des Portfolios Kaiserslautern sichert Peach Property Group AG mittels selbstschuldnerischer Bürgschaft gegenüber der Bank die Erfüllung der Verbindlichkeiten von Portfolio Kaiserslautern I GmbH & Co. KG und von Portfolio Kaiserslautern II GmbH & Co. KG als Kreditnehmerinnen zu. Die Garantie ist auf TEUR 4 500 beschränkt.	4 824	0
Im Zusammenhang mit einer Neufinanzierung bei den Portfolios Neukirchen-Vluyn sichert Peach Property Group AG mittels selbstschuldnerischer Bürgschaft gegenüber der Bank die Erfüllung der Verbindlichkeiten von Peach Property Group (Deutschland) AG als Kreditnehmerin zu. Die Garantie ist auf TEUR 4 000 beschränkt.	4 288	0
Im Zusammenhang mit der Übertragung eines IC-Darlehens über TCHF 11 700 an Peach German Properties AG als neue Darlehensgeberin garantiert Peach Property Group AG als bisherige Darlehensgeberin die Erfüllung der Verpflichtungen von WSZ Residential Development AG als Darlehensnehmerin. Die Garantie ist auf TCHF 12 000 beschränkt. Das Darlehen wurde im Berichtsjahr 2016 rückübertragen.	0	12 000
Im Zusammenhang mit dem Kauf eines Portfolios in Nordrhein-Westfalen sichert Peach Property Group AG mittels einer selbstschuldnerischen Bürgschaft und einer Garantie Kaufpreisansprüche der Verkäufer gegenüber Peach Property Group (Deutschland) AG als Käuferin ab. Die Bürgschaft und die Garantie sind je und gesamthaft auf TEUR 10 640 beschränkt. Die Bürgschaft und die Garantie wurden durch Erfüllung hinfällig.	0	11 519
Peach Property Group AG garantiert bis zu einer Höchstgrenze von TCHF 3 000, dass die benachbarten Eigentümer auf dem Gretag Areal in Regensdorf keine Beiträge oder Gebühren unter dem zwischen den Grundeigentümern des Gebiets Bahnhof Nord, Regensdorf, und der Gemeinde abgeschlossenen Entwicklungsvertrag zu zahlen haben. Die Garantie fiel nach dem Verkauf des Areals weg.	0	3 000
Im Zusammenhang mit einer Kreditvereinbarung für eine Anschlussfinanzierung beim Projekt „Peninsula Beach House“ in Höhe von TCHF 12 500 übergab Peach Property Group AG der finanzierenden Bank eine Garantie im Betrag von maximal TCHF 4 000 für Ansprüche der Bank gegenüber Condominium Beach House AG als Kreditnehmerin. Die Garantie fiel aufgrund der Rückzahlung der Finanzierung weg.	0	4 000
Im Zusammenhang mit einem Maklervertrag für den Verkauf einer Wohnung beim Projekt „Schooren des Alpes“ bürgt Peach Property Group AG gegenüber der Auftraggeberin für deren Ansprüche gegenüber East West Wohnbau GmbH als Maklerin. Die Bürgschaft ist auf TEUR 150 beschränkt. Die Bürgschaft wurde durch Erfüllung hinfällig.	0	162
Für allfällige Baumängel bei der Liegenschaft „Schooren, Kilchberg“ hat Peach Property Group AG der Bauherrschaft die übliche SIA-Garantie gewährt. Peach Property Group AG hat gegenüber der Stockwerkeigentümergemeinschaft Schooren Kilchberg eine Verjährungseinredeverzichtserklärung bis 30. Juni 2017 abgegeben.	p.m.	p.m.
Peach Property Group AG und deren Schweizer Tochtergesellschaften bilden die „MWST-Gruppe Peach Property Group AG“. Die Mitglieder der MWST-Gruppe haften für Mehrwertsteuerpflichten und -schulden solidarisch.	p.m.	p.m.

25. Von Verwaltungsrat, Geschäftsleitung und Mitarbeitenden gehaltene Beteiligungswerte und Optionen

Anzahl	2016		2015	
	Aktien	**Optionen**	**Aktien**	**Optionen**
Verwaltungsrat	126 344	0	10 810	0
Geschäftsleitung	886 993	43 750	881 283	43 750
Total	**1 013 337**	**43 750**	**892 093**	**43 750**

Kontakte

Peach Property Group AG

Dr. Thomas Wolfensberger
Chief Executive Officer

Dr. Marcel Kucher
Chief Financial Officer

Telefon + 41 44 485 50 00
Fax + 41 44 485 50 11
investors@peachproperty.com

Aktienregister

Telefon + 41 58 399 61 00
share.register@six-securities-services.com

Termine

Generalversammlung:
11. Mai 2017 in Zürich

Publikation Halbjahresergebnis 2017:
22. August 2017

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, 2017

Der Geschäftsbericht wurde in
deutscher Sprache verfasst.
Er ist im Internet abrufbar unter
www.peachproperty.com

Peach Property Group AG
Seestrasse 346 | Postfach
8038 Zürich | Schweiz
Tel +41 44 485 50 00
Fax +41 44 485 50 11
www.peachproperty.com