

P E A C H



PROPERTY
GROUP



Halbjahresbericht
2014

Die Peach Property Group AG ist ein führender Immobilien-Investor und Entwickler mit einem dualen Anlageschwerpunkt in der Schweiz und Deutschland.

Zum Portfolio gehören Anlageobjekte zur Verstetigung der Erträge sowie attraktive Entwicklungsimmobilien mit einem Fokus auf den Bereich Wohnen. Die Aktivitäten umfassen die gesamte Wertschöpfungskette von der Standortevaluation über die Projektierung bis zur Realisierung und Vermarktung. Im Bestandsbereich fokussiert die Gruppe auf Objekte, bei welchen sich mittels eines aktiven Asset-Managements attraktive Renditen erzielen lassen - typischerweise in B-Lagen im Einzugskreis von Ballungsräumen. Im Entwicklungsbereich konzentriert sich die Gruppe auf aussergewöhnliche Standorte und Objekte mit gehobener Ausstattung für einen anspruchsvollen Kundenkreis.

Die Peach Property Group AG hat ihren Hauptsitz in Zürich sowie einen Geschäftssitz in Köln. Sie ist an der SIX Swiss Exchange kotiert.

Kennzahlen

Peach Property Group (konsolidiert)		30.06.2014	31.12.2013	30.06.2013	31.12.2012 Angepasst
Betriebsertag	in TCHF	42 568	61 554	27 067	48 569
Betriebsgewinn (EBIT)	in TCHF	8 535	16 776	6 722	5 240
Periodenergebnis vor Steuern (EBT)	in TCHF	5 872	2 864	5 245	1 888
Periodenergebnis	in TCHF	4 381	1 354	3 746	894
NAV IFRS	in TCHF	99 870	95 775	97 973	92 684
NAV zu Marktwert ¹	in TCHF	127 119	126 403	132 143	129 678
Eigenkapital	in TCHF	99 870	95 775	97 973	92 684
- Eigenkapitalquote IFRS	in %	17,48%	18,79%	24,40%	26,80%
- Eigenkapitalquote (NAV Marktwert ¹)	in %	21,24%	23,39%	30,30%	33,88%
Marktwert Immobilienportfolio	in TCHF	595 911	541 172	448 724	393 007
Mitarbeitende		34	33	34	34

Peach Property Group Aktie

Anzahl Aktien (à CHF 1.00)		4 907 316	4 903 316	4 886 650	4 886 150
Aktienkapital	in TCHF	4 907	4 903	4 887	4 886
Verwässerter Gewinn je Aktie	in CHF	0,90	0,28	0,77	0,19
NAV/IFRS je Aktie	in CHF	20,43	19,61	20,05	19,12
NAV Marktwert je Aktie	in CHF	26,01	25,88	27,04	26,76
Börsenkurs	in CHF	13,75	9,75	11,00	12,60
Börsenkapitalisierung ²	in TCHF	67 212	47 620	53 465	61 067

¹ NAV Marktwert berechnet auf Basis Wüest & Partner-Bewertung mit Berücksichtigung latenter Steuern sowie anteiligen Joint Ventures und Assoziierten.

² Ohne eigene Aktien.

Hamburg	H36	Projekt
Munster		Renditeliegenschaft
Berlin	Living 108	Projekt
	yoo berlin	Projekt
	Am Zirkus 1	Projekt
Düsseldorf/Erkrath		Renditeliegenschaft
Köln	Geschäftssitz	
Dortmund		Renditeliegenschaft
Zürich	Geschäftssitz	
	Bakery	Renditeliegenschaft
	Mews&Gardens	Renditeliegenschaft
	Beach House	Projekt
	Aquatica	Projekt
	Kölla	Projekt
	Mansion	Projekt
	Dockside	Projekt
	you wollerau	Projekt
	Gretag	Renditeliegenschaft
Kappl/Ischgl	Schooren des Alpes	Projekt



Halbjahresbericht 2014 Peach Property Group AG

- 02** Profil & Kennzahlen
- 04** Editorial
- 10** Konsolidierte Periodenerfolgsrechnung
- 11** Konsolidierte Gesamterfolgsrechnung
- 12** Konsolidierte Bilanz
- 14** Konsolidierte Geldflussrechnung
- 16** Konsolidierter Eigenkapitalnachweis
- 18** Anhang zur Konzernrechnung
- 31** Kontakt / Impressum / Termine



Dr. Corinne Billeter-Wohlfahrt
Präsidentin des Verwaltungsrats



Dr. Thomas Wolfensberger
Chief Executive Officer, Mitglied des Verwaltungsrats

Liebe Aktionärin, lieber Aktionär,

im ersten Halbjahr 2014 konnten wir Fortschritte sowohl bei unseren Bestandsimmobilien als auch bei den Entwicklungsprojekten erzielen. Allerdings waren die ersten sechs Monate 2014 nochmals von den Auswirkungen des Ausfalls unserer Generalunternehmer in Hamburg und Berlin geprägt; wir mussten weitere zeitliche Verzögerungen wie auch Kostensteigerungen bewältigen.

Doch überwiegt nun klar das Positive: Mit dem Einzug der renommierten Unternehmensberatung Roland Berger Strategy Consultants im Juni 2014 und der Eröffnung des „Leonardo Hotels Berlin Mitte“ am 14. August konnten wir das Projekt „Am Zirkus“ in Berlin zu einem erfolgreichen Abschluss bringen. Im Zwillingprojekt „yoo berlin“ wurde Ende Juli 2014 die technische Endabnahme erfolgreich durchgeführt. Bei „yoo berlin“ wie auch

„Harvestehuderweg 36“ in Hamburg konnten bereits die ersten Wohnungen an unsere Kunden übergeben werden. Alle drei Grossprojekte sind damit weitgehend abgeschlossen.

Gleichzeitig haben wir die strategische Neuausrichtung der Peach Property Group hin zu verstärkter Bestandshaltung und dem entsprechenden Auf- und Ausbau von wiederkehrenden Einnahmen weiter forciert: Bei den beiden zentralen Bestandsobjekten „Gretag Wohnen“ und „Dortmund RS 173“ haben wir wichtige Meilensteine erreicht und entsprechend Mehrwert geschaffen, welcher sich auch in den Bewertungen niedergeschlagen hat.

Insgesamt sind alle Projekte, die sich in Planung, Bau und Vertrieb befinden, gut vorangekommen und liegen im Plan.

Deutlicher Gewinnanstieg

Der Aufbruch machte sich in den Finanzkennzahlen mit einem deutlichen Gewinnanstieg bemerkbar. Das Ergebnis vor Steuern erhöhte sich im Vorjahresvergleich um 12 Prozent auf CHF 5,9 Mio. Das Periodenergebnis lag mit knapp CHF 4,4 Mio. rund 17 Prozent über dem Vorjahresniveau. Dies entspricht einem Ergebnis je Aktie von CHF 0,90 nach CHF 0,77 ein Jahr zuvor.

Bemerkenswert daran ist, dass wir im Berichtszeitraum weitere Wertberichtigungen aus den beiden Insolvenzen der Generalunternehmer in Hamburg und Berlin (inklusive Joint Venture „Am Zirkus“) von netto rund CHF 5,6 Mio. vornehmen mussten. Zusammen mit den CHF 13,9 Mio., welche 2013 verbucht wurden, haben wir nun total CHF 19,5 Mio. an Mehrkosten aus den beiden Insolvenzen realisiert. Diese zusätzlichen Mehrkosten sind vor allem da-

durch entstanden, dass sich durch Kapazitätsengpässe bei unseren Lieferanten weitere zeitliche Verzögerungen ergeben haben. Aus diesen wiederum erwuchsen uns weitere Finanzierungs- und Schadensersatzkosten.

Auf der Kostenseite führte unser Fokus auf mehr Prozess-Effizienz zu wiederum sinkenden Personalkosten. Der übrige Betriebsaufwand ist nach Bereinigung von einmaligen Belastungen im Zusammenhang mit der Akquisition der Primogon AG, der Fusion von Gretag AG und Condominium Invest AG und Beratungskosten im Zusammenhang mit einer geplanten Transaktion sowie dem Gretag Energie-Contracting in etwa konstant geblieben. Ein konsequenter Fokus auf Kosteneffizienz wird aber auch künftig zentral bleiben.



Erhebliche Wertsteigerungen und höhere Mieterträge bei Renditeobjekten

Im ersten Halbjahr 2014 haben wir den betrieblichen Ertrag um rund 57 Prozent auf CHF 42,6 Mio. steigern können. Dies resultierte vor allem aus den Fortschritten bei unseren Renditeliegenschaften in Entwicklung, wo wir signifikante Werterhöhungen in Höhe von CHF 17,3 Mio. erzielen konnten. Davon bezogen sich CHF 14,2 Mio. auf das Objekt „Gretag Wohnen“, wo wir in mehreren Phasen attraktive Mietwohnungen im mittleren Preissegment entwickeln. Im ersten Halbjahr 2014 konnte der Gestaltungsplan im Entwurf fertiggestellt und bei Gemeinde und Kanton eingereicht werden. Ebenso haben wir einen breit angelegten Architekturwettbewerb gestartet, welcher im Oktober 2014 mit einem Entscheid der Jury Ergebnisse liefern wird.

Auch bei unserer Liegenschaft in der Innenstadt von Dortmund – dem ehemaligen Hauptsitz der Hoesch-Union in der Rheinischen Strasse 173 – hat sich der Marktwert der Immobilie um rund CHF 2 Mio. erhöht. Basierend auf der positiv beschiedenen Bauvoranfrage wurde die detaillierte Planung weitergetrieben, sodass voraussichtlich im dritten Quartal 2014 der Bauantrag eingereicht werden kann. Parallel dazu laufen Gespräche mit potenziellen Generalunternehmern.

Die Mieterträge haben wir im ersten Halbjahr 2014 um 54 Prozent auf CHF 3,8 Mio. gesteigert. Diese höheren Einnahmen ergaben sich weitgehend durch den Ausbau unseres Bestandsportfolios durch die Gretag-Akquisition. Positiv auf die Mieterträge wirkten sich aber auch die Reduktion des Leerstandes sowie Mieterhöhungen aus.

Wie kommuniziert wollen wir im Bereich der Renditeliegenschaften weiter wachsen: Zusätzlichen finanziellen Spielraum hierfür haben wir im Berichtszeitraum durch die Aufstockung der Anleihe unserer Tochtergesellschaft Peach Property Group (Deutschland) AG erreicht. Im Rahmen von mehreren Privatplatzierungen haben wir bis zum 30. Juni 2014 ein zusätzliches Volumen von EUR 5,3 Mio. bei institutionellen Investoren platziert. Nach Ende des Berichtszeitraums wurden weitere EUR 7,0 Mio. platziert, so dass sich das emittierte Volumen aktuell auf EUR 34,2 Mio. beläuft und die geplante Aufstockung um EUR 12,5 Mio. praktisch abgeschlossen ist. Attraktive Portfolios sind derzeit in Prüfung. Einen ersten Abschluss planen wir noch in diesem Jahr.

Grossbaustellen in Berlin und Hamburg auf der Zielgeraden

Trotz der bekannten Komplexitäten haben wir sämtliche Entwicklungsprojekte im ersten Halbjahr 2014 gut vorangebracht. In Berlin haben wir den ersten Abschnitt des Projekts „Am Zirkus“ erfolgreich abgeschlossen und den Innenausbau der Gewerbeeinheiten fertiggestellt. Mit Roland Berger Strategy Consultants konnten wir eine der weltweit führenden Unternehmensberatungsgesellschaften als Ankermieterin gewinnen, die im Juni 6 Etagen des Objektes als neuen Berliner Firmensitz bezogen hat. Am 14. August 2014 wurde in dem Objekt auch das Hotel eröffnet, das von der Fattal Group unter dem Namen „Leonardo Berlin Mitte“ betrieben wird.

Beim angrenzenden Wohnprojekt „yoo berlin“ erfolgte Ende Juli die bautechnische Abnahme; die ersten Eigentumswohnungen konnten bereits an die Erwerber übergeben werden. Mehr als 92 Prozent der 95 Wohnungen sind bereits beurkundet oder reserviert. Auch beim Grossprojekt „H36“ in Hamburg sind wir im Schlusspurt: Eine Wohnung konnte bereits im ersten Halbjahr 2014 vom Erwerber übernommen werden, weitere folgten in den vergangenen Wochen.

Daneben haben wir auch bei den weiteren Entwicklungsprojekten Meilensteine erreicht: So wurde beim Projekt „Peninsula Beach House“ in Wädens-

wil bei Zürich die Fassade finalisiert und mit den Umgebungsarbeiten begonnen. Parallel laufen die Innenausbauten. 55 Prozent der 23 Wohnungen sind beurkundet; 2 weitere sind reserviert. Wie bereits kommuniziert streben wir eine Fertigstellung im 4. Quartal 2014 an. Beim Projekt „yoo wollerau“ haben wir die Projektüberarbeitung abgeschlossen und im Juli ein überarbeitetes Baugesuch eingereicht: Neu werden wir das bestehende Fabrikgebäude umbauen statt ein neues Gebäude zu errichten: Dies erlaubt eine Optimierung der Baukosten und -zeit. Beim Projekt „Living 108“ in Berlin schliesslich konnte der Rohbau abgeschlossen werden. Gleichzeitig haben wir mit dem Innenausbau der 128 Wohnungen begonnen. Ebenfalls sehr gut stellt sich die Vertriebssituation dar: Rund 85 Prozent der Wohnungen sind beurkundet oder reserviert.

Nach CHF 42 Mio. im Vorjahr ging das Vertriebsvolumen im ersten Halbjahr 2014 mit beurkundeten Wohnungen im Gesamtwert von rund 23,3 Mio. erwartungsgemäss zurück. Dies vor allem aufgrund der bereits hohen Vertriebsquoten bei den Grossprojekten in Hamburg und Berlin. Rund CHF 3 Mio. der Verkäufe wurden im ersten Halbjahr ertragswirksam verbucht; der Rest entfällt auf das zweite Halbjahr 2014 beziehungsweise 2015.



Erhöhung des Eigenkapitals nach IFRS auf knapp CHF 100 Mio.

Das Eigenkapital nach IFRS erhöhte sich durch den Gewinnanstieg um 4 Prozent auf CHF 99,9 Mio. nach CHF 95,8 Mio. Ende Dezember 2013. Die Eigenkapitalrendite nach Steuern stieg auf rund 8,8 Prozent p.a. Zu Marktwerten ergab sich eine Erhöhung des Eigenkapitals um 1 Prozent auf CHF 127,1 Mio.

Gleichzeitig sank jedoch die Eigenkapitalquote auf 17,5 Prozent nach IFRS und 21,2 Prozent zu Marktwerten (18,8 % bzw. 23,4 % per 31.12.2013); dies

primär wegen der stark angestiegenen Bilanzsumme aufgrund der beinahe fertig erstellten Grossprojekte in Hamburg und Berlin, bei denen per Stichtag noch fast keine Übergaben stattgefunden hatten. Durch die laufenden Übergaben der Wohnungen bei diesen Projekten und der damit einhergehenden Reduktion der Bilanzsumme um rund CHF 270 Mio. handelt es sich hierbei jedoch um einen kurzfristigen Effekt; bereits per Ende 2014 rechnen wir wieder mit einer Erreichung der Eigenkapitalziele.

Wechsel im Präsidium und Veränderung der Aktionärsstruktur

Im Berichtszeitraum gab es eine wesentliche Veränderung im Verwaltungsrat der Peach Property Group AG. Der bisherige Verwaltungsratspräsident Dr. Christian Wenger hat das Amt abgegeben, steht der Gesellschaft aber als Mitglied des Verwaltungsrats weiter tatkräftig zur Verfügung. An der Generalversammlung im Mai 2014 wurde Dr. Corinne Billeter-Wohlfahrt als neue Verwaltungsratspräsidentin berufen. Sie ist seit Mai 2012 Mitglied des Verwaltungsrats. Die Aktionäre haben darüber hinaus Martin Eberhard als neues und damit sechstes Mitglied des Verwaltungsrats gewählt. Mit seiner Zuwahl konnten wir unsere Finanzkompetenz weiter steigern. Sämtliche weiteren Verwaltungsräte (Peter E. Bodmer, Dr. Christian De Prati und Dr. Thomas

Wolfensberger) wurden für ein weiteres Amtsjahr bestätigt.

Auch in der Aktionärsstruktur gab es Veränderungen: Aus der Umplatzierung eines Aktienpakets haben zum einen ein Mitglied des Verwaltungsrats sowie bestehende Aktionäre umfangreich Aktien übernommen. Zum anderen haben wir auch neue Aktionäre gewinnen können. Insgesamt wurden im Rahmen der institutionellen Transaktion 600 000 Aktien, dies entspricht rund 12 Prozent des Aktienkapitals, neu platziert. Wir freuen uns über das Vertrauen, das uns durch unsere bisherigen, aber auch neuen Aktionäre damit entgegengebracht wurde.

Ausblick

Basierend auf den Entwicklungen im ersten Halbjahr 2014 sind wir zuversichtlich, die positive Geschäftsentwicklung im Gesamtjahr 2014 fortzusetzen. Wir werden unsere Grossprojekte in Berlin und Hamburg in Kürze abschliessen und daraus erhebliche Kapitalrückflüsse erzielen. Neben einem Abbau der Verschuldung wollen wir insbesondere in den weiteren Ausbau unseres Portfolios an Ren-

diteliegenschaften investieren. Auch auf der Entwicklungsseite wollen wir nicht still stehen: Nach Ende des Berichtszeitraums, im Juli 2014, haben wir auf dem Wege einer Zwangsversteigerung den Zuschlag für den Kauf eines Hotels in Süddeutschland in der Nähe von Salzburg erhalten. Wir planen, diese Immobilie an einzigartiger Lage in ein Ferienapartmenthaus umzubauen.

Dank

Wir möchten an dieser Stelle allen unseren Investoren unseren Dank aussprechen, dass Sie uns auch im Berichtszeitraum die Treue gehalten haben.

Auch bei unseren engagierten Mitarbeitenden und unseren Geschäftspartnern bedanken wir uns herzlich für die gute Zusammenarbeit.



Dr. Corinne Billeter-Wohlfahrt
Präsidentin des Verwaltungsrats



Dr. Thomas Wolfensberger
Chief Executive Officer, Mitglied des Verwaltungsrats

Den aktuellsten Halbjahresbericht 2014 finden Sie unter dem Link:

www.peachproperty.com/HJB2014.

Wir haben auf den Druck des Halbjahresberichtes 2014 aus ökologischen Gründen verzichtet.

Konsolidierte Periodenerfolgsrechnung

in TCHF	Anhang	1. Halbjahr per 30. Juni	
		2014 Ungeprüft	2013 Ungeprüft
Ertrag aus Entwicklungsliegenschaften	5	7 715	4 188
Ertrag aus Vermietung Renditeliegenschaften	6	3 812	2 480
Ertrag aus Neubewertung Renditeliegenschaften	6	17 279	9 149
Ertrag aus Entwicklungs- und Baumanagement-Dienstleistungen	7	11 395	9 693
Übriger Betriebsertrag	8	2 367	1 557
Betrieblicher Ertrag		42 568	27 067
Aufwand aus Entwicklungsliegenschaften	5	-7 669	-3 565
Wertberichtigung Entwicklungsliegenschaften	5	-6 382	0
Aufwand aus Vermietung Renditeliegenschaften	6	-1 139	-559
Aufwand aus Entwicklung Renditeliegenschaften		-53	0
Aufwand aus Entwicklungs- und Baumanagement-Dienstleistungen	7	-10 393	-8 938
Personalaufwand		-3 868	-4 027
Marketing- und Vertriebsaufwand		-931	-927
Übriger Betriebsaufwand	9	-3 471	-2 239
Abschreibungen und Amortisationen		-127	-90
Betriebsaufwand		-34 033	-20 345
Betriebsergebnis		8 535	6 722
Finanzertrag	10	1 658	2 001
Finanzaufwand	10	-5 069	-2 985
Anteiliges Ergebnis Assoziierte und Joint Ventures	11	748	-493
Ergebnis vor Steuern		5 872	5 245
Ertragssteuern	12	-1 491	-1 499
Periodenergebnis, den Aktionären der Peach Property Group AG zustehend		4 381	3 746
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in CHF	14	0,895	0,773
Verwässertes Ergebnis je Aktie in CHF	14	0,894	0,768

Die Angaben im Anhang sind integrierender Bestandteil der Halbjahresrechnung.

Konsolidierte Gesamterfolgsrechnung

in TCHF	Anhang	1. Halbjahr per 30. Juni	
		2014 Ungeprüft	2013 Ungeprüft
Periodenergebnis		4 381	3 746
Sonstiges Ergebnis			
<i>Sonstiges Ergebnis mit Auflösung über die Erfolgsrechnung</i>			
Hedge Accounting		-414	584
Umrechnungsdifferenzen		-94	712
Steuern		119	-157
<i>Total sonstiges Ergebnis mit Auflösung über die Erfolgsrechnung</i>		-389	1 139
<i>Sonstiges Ergebnis ohne Auflösung über die Erfolgsrechnung</i>			
Aktuarisches Ergebnis auf leistungsorientierten Vorsorgeplänen		110	288
Steuern		-24	-63
<i>Total sonstiges Ergebnis ohne Auflösung über die Erfolgsrechnung</i>		86	225
Gesamtergebnis, den Aktionären der Peach Property Group AG zustehend		4 078	5 110

Die Angaben im Anhang sind integrierender Bestandteil der Halbjahresrechnung.

Konsolidierte Bilanz

in TCHF	Anhang	30.06.2014 Ungeprüft	31.12.2013 Geprüft
Aktiven			
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel		102 098	76 128
Kundenforderungen		18 211	15 285
Kurzfristige Finanzforderungen		25 326	25 289
Übrige Forderungen		8 020	7 727
Aktive Rechnungsabgrenzungen		683	530
Entwicklungsliegenschaften	5	243 607	233 127
Total Umlaufvermögen		397 945	358 086
Anlagevermögen			
Renditeliegenschaften	6	155 311	138 182
Sachanlagen		187	212
Immaterielle Anlagen		1 108	1 199
Langfristige Finanzforderungen		73	74
Beteiligungen Assoziierte und Joint Ventures	11	1 401	559
Latente Steuerguthaben	12	15 166	11 378
Total Anlagevermögen		173 246	151 604
Total Aktiven		571 191	509 690

Die Angaben im Anhang sind integrierender Bestandteil der Halbjahresrechnung.

Konsolidierte Bilanz (Fortsetzung)

in TCHF	Anhang	30.06.2014 Ungeprüft	31.12.2013 Geprüft
Passiven			
Kurzfristiges Fremdkapital			
Lieferantenverbindlichkeiten		8 869	7 665
Käuferanzahlungen		96 587	64 218
Übrige Verbindlichkeiten		12 200	16 188
Passive Rechnungsabgrenzungen		5 358	7 733
Laufende Steuerverpflichtungen		4 574	4 901
Kurzfristige Hypotheken	10	223 624	202 761
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	10	30 151	30 934
Kurzfristige Rückstellungen		5 188	5 311
Total kurzfristiges Fremdkapital		386 551	339 711
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristige Hypotheken	10	23 505	24 022
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	10	40 583	34 272
Langfristige Rückstellungen		1 465	1 850
Vorsorgepassiven		111	221
Latente Steuerverpflichtungen	12	19 106	13 839
Total langfristiges Fremdkapital		84 770	74 204
Total Fremdkapital		471 321	413 915
Eigenkapital			
Aktienkapital	13	4 907	4 903
Eigene Aktien	13	-222	-212
Kapitalreserven	13	71 443	71 526
Andere Reserven	13	2 297	2 595
Gewinnreserven	13	21 445	16 963
Total Eigenkapital		99 870	95 775
Total Passiven		571 191	509 690

Die Angaben im Anhang sind integrierender Bestandteil der Halbjahresrechnung.

Konsolidierte Halbjahresrechnung der Peach Property Group AG

Konsolidierte Geldflussrechnung

in TCHF	Anhang	1. Halbjahr per 30. Juni	
		2014 Ungeprüft	2013 Ungeprüft
Ergebnis vor Steuern		5 872	5 245
Berichtigung nicht liquiditätswirksamer Aufwände / Erträge:			
- Abschreibungen und Amortisationen		127	90
- Neubewertung Renditeliegenschaften	6	-17 279	-9 149
- Wertminderung Entwicklungliegenschaften	5	6 382	0
- Veränderung Delkredere		17	-28
- Wertberichtigung Darlehen & Finanzforderungen	10	700	0
- Währungseffekte aus Transaktionen		-190	-896
- Finanzerträge		-1 316	-1 154
- Nettofinanzaufwand (ohne Wertberichtigung Darlehen)		4 369	2 985
- Übriger nicht liquiditätswirksamer Erfolg		-34	1 367
- Anteiliges Ergebnis Assoziierte und Joint Ventures	11	-748	519
- Aktienbasierte Vergütungen		5	16
- Veränderung Vorsorgeverpflichtung		-110	-338
- Veränderungen Rückstellungen		-138	1 848
Veränderungen im Nettoumlaufvermögen:			
- Kundenforderungen		-2 932	758
- Übrige Forderungen		737	5 140
- Aktive Rechnungsabgrenzungen		-157	1 123
- Entwicklungliegenschaften	5	-16 456	-22 263
- Anzahlungen für Entwicklungliegenschaften		-1 000	-6 713
- Lieferantenverbindlichkeiten		1 256	-2 046
- Käuferanzahlungen		32 998	16 050
- Übrige Verbindlichkeiten		-3 968	317
- Passive Rechnungsabgrenzungen		-2 713	-6 101
Bezahlte Zinsen und sonstige Finanzaufwendungen		-3 412	-1 121
Bezahlte Steuern		-348	-8
Netto Geldfluss aus Geschäftstätigkeit		1 662	-14 359

Die Angaben im Anhang sind integrierender Bestandteil der Halbjahresrechnung.

Konsolidierte Geldflussrechnung (Fortsetzung)

in TCHF	Anhang	1. Halbjahr per 30. Juni	
		2014 Ungeprüft	2013 Ungeprüft
Kauf von Beteiligungen an Gruppengesellschaften		0	474
Investitionen in Sachanlagen		-11	-18
Investitionen in Immaterielle Anlagen		0	-101
Investition in Renditeliegenschaften	6	-357	-140
Anzahlungen für Renditeliegenschaften		0	-1 750
Gewährung von Darlehen & Finanzforderungen		-463	-5 497
Rückzahlung von Darlehen & Finanzforderungen		439	0
Erhaltene Zinsen		148	107
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		-244	-6 925
Aufnahme kfr. Hypotheken & Finanzverbindlichkeiten	10	27 525	24 933
Rückzahlung kfr. Hypotheken & Finanzverbindlichkeiten	10	-8 190	-1 900
Aufnahme lfr. Hypotheken & Finanzverbindlichkeiten	10	5 877	8 207
Rückzahlung lfr. Hypotheken & Finanzverbindlichkeiten	10	0	-649
Kauf eigene Aktien	13	-394	-378
Verkauf eigene Aktien	13	387	348
Kapitalerhöhung	13	4	1
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		25 209	30 562
Veränderung flüssige Mittel		26 627	9 278
Flüssige Mittel zum Jahresbeginn		76 128	32 396
Fremdwährungseinfluss auf flüssige Mittel		-657	536
Flüssige Mittel zum 30. Juni		102 098	42 210

Die Angaben im Anhang sind integrierender Bestandteil der Halbjahresrechnung.

Konsolidierter Eigenkapitalnachweis

in TCHF	Anhang	entfällt auf Anteilseigner des Mutterunternehmens					Total
		Aktien- kapital	Eigene Aktien	Kapital- reserven	Andere Reserven	Gewinn- reserven	
Bestand 1. Januar 2013		4 886	-540	71 817	2 211	15 454	93 828
Effekt von IAS 19 Revised		0	0	0	-1 096	-48	-1 144
Bestand 1. Januar 2013 restated		4 886	-540	71 817	1 115	15 406	92 684
Gesamtergebnis							
Periodenergebnis						3 746	3 746
Sonstiges Ergebnis							
Hedge Accounting				0	584	0	584
Aktuarisches Ergebnis aus leistungsorientierten Vorsorgeplänen				0	288	0	288
Umrechnungsdifferenzen				0	711	0	711
Steuern				-102	-219	102	-219
Total sonstiges Ergebnis				-102	1 364	102	1 364
Total Gesamtergebnis		0	0	-102	1 364	3 848	5 110
Transaktionen mit Anteilseigner							
Kapitalerhöhung	13	1		0	0	0	1
Aktienbasierte Vergütungen	13	0		0	16	0	16
Total Transaktionen mit Anteilseigner		1	0	0	16	0	17
Eigene Aktien							
Zugang eigene Aktien	13		-378				-378
Abgang eigene Aktien	13		548				548
Verlust aus Abgang	13		35	-35			0
Steuern			-8				-8
Total Eigene Aktien		0	197	-35	0	0	162
Bestand 30. Juni 2013		4 887	-343	71 680	2 495	19 254	97 973

Die Angaben im Anhang sind integrierender Bestandteil der Halbjahresrechnung.

Konsolidierter Eigenkapitalnachweis

		entfällt auf Anteilseigner des Mutterunternehmens					
in TCHF	Anhang	Aktien- kapital	Eigene Aktien	Kapital- reserven	Andere Reserven	Gewinn- reserven	Total
Bestand 1. Januar 2014		4 903	-212	71 526	2 595	16 963	95 775
Gesamtergebnis							
Periodenergebnis						4 381	4 381
Sonstiges Ergebnis							
Hedge Accounting				0	-414	0	-414
Aktuarisches Ergebnis aus leistungsorientierten Vorsorgeplänen				0	110	0	110
Umrechnungsdifferenzen				0	-94	0	-94
Steuern				0	95	0	95
Total sonstiges Ergebnis				0	-303	0	-303
Total Gesamtergebnis		0	0	0	-303	4 381	4 078
Transaktionen mit Anteilseigner							
Kapitalerhöhung	13	4		0	0	0	4
Aktienbasierte Vergütungen	13	0		0	5	0	5
Steuern				-101	0	101	0
Total Transaktionen mit Anteilseigner		4	0	-101	5	101	9
Eigene Aktien							
Zugang eigene Aktien	13		-394				-394
Abgang eigene Aktien	13		384				384
Gewinn aus Abgang	13			3			3
Steuern				15			15
Total Eigene Aktien		0	-10	18	0	0	8
Bestand 30. Juni 2014		4 907	-222	71 443	2 297	21 445	99 870

Die Angaben im Anhang sind integrierender Bestandteil der Halbjahresrechnung.

Anhang zur Konzernrechnung

1. Geschäftstätigkeit

Die Peach Property Group AG (die „Gesellschaft“, zusammen mit ihren Tochtergesellschaften „Peach“ oder die „Gruppe“) ist ein Immobilien Investor und Entwickler mit einem dualen Anlageschwerpunkt in der Schweiz und Deutschland. Zum Portfolio gehören Anlageobjekte zur Verstetigung der Erträge sowie attraktive Entwicklungsimmobilien mit einem Fokus auf den Bereich Wohnen.

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.

Die Aktivitäten umfassen die gesamte Wertschöpfungskette von der Standortevaluation über die Projektierung bis zur Realisierung und Vermarktung. Im Bestandsbereich fokussiert die Gruppe auf Objekte, bei welchen sich mittels eines aktiven Asset-Managements attraktive Renditen erzielen lassen - typischerweise in B-Lagen im Einzugskreis von Ballungsräumen. Im Entwicklungsbereich konzentriert sich die Gruppe auf aussergewöhnliche Standorte und Objekte mit gehobener Ausstattung für einen anspruchsvollen Kundenkreis.

2. Grundlagen der Rechnungslegung

Der vorliegende, ungeprüfte Halbjahresabschluss per 30. Juni 2014 wurde in Übereinstimmung mit IAS 34 „Zwischenberichterstattung“ erstellt und sollte zusammen mit der Konzernrechnung per 31. Dezember 2013 gelesen werden.

Die ungeprüfte Konzernhalbjahresrechnung wurde vom Verwaltungsrat anlässlich seiner Sitzung vom 19. August 2014 genehmigt.

Änderung von Rechnungslegungsgrundsätze

Mit Ausnahme der nachfolgend beschriebenen Änderungen entsprechen die für die konsolidierte Halbjahresrechnung angewandten Rechnungslegungsgrundsätze denjenigen der Konzernrechnung per 31. Dezember 2013:

- > Änderungen zu IAS 32: Finanzinstrumente: Darstellung – Saldierung
Die Änderung bewirkt eine Klarstellung einiger Vorschriften zur Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten in der Bilanz.
- > Änderungen zu IFRS 10, IFRS 11, IFRS 12, IAS 27: Konsolidierungsannahme für Investmentgesellschaften
Diese Änderung führt dazu, dass Investmentfondgesellschaften und ähnliche Unternehmen, die gewisse Kriterien erfüllen, ihre gehaltenen Portfoliounternehmen nicht auf dem Wege der Vollkonsolidierung in ihren IFRS-Abschluss einbeziehen, sondern ihren Anteil an dem Unternehmen als Finanzinstrument bilanzieren. Ein solches Finanzinstrument ist als „at fair value through profit or loss“ (IAS 39) oder „at fair value“ (IFRS 9) zu klassifizieren und erfolgswirksam zum Marktwert zu bewerten.
- > IAS 36: Angaben zum erzielbaren Betrag
Diese Änderung führt zur Harmonisierung der Anhang Angaben in Bezug auf den Nutzwert (value in use) und Angaben hinsichtlich des beizulegenden Zeitwerts abzüglich der Verkaufskosten (fair value less costs to sell).

- > Änderung zu IAS 39: Novationen von Derivaten
Diese Änderung führt dazu, dass Derivate trotz einer Novation weiterhin als Sicherungsinstrumente in fortbestehenden Sicherungsbeziehungen designiert bleiben, sofern bestimmte Voraussetzungen erfüllt sind.
- > IFRIC 21: Abgaben
Es handelt sich um eine Interpretation zu IAS 37 „Rückstellungen, Eventualverbindlichkeiten und Eventualforderungen“. In IAS 37 werden die Kriterien für den Ansatz einer Verbindlichkeit dargestellt. Ein Kriterium hiervon ist eine gegenwärtige Verpflichtung, die auf vergangenen Ereignissen beruht (verpflichtendes Ereignis). Die Interpretation stellt klar, dass das verpflichtende Ereignis für den Ansatz einer Schuld die Aktivität ist, die die Zahlung nach der einschlägigen Gesetzgebung auslöst.

Die Einführung der obigen neuen und angepassten Standards und Interpretationen hatte keinen wesentlichen Einfluss auf diesen konsolidierten Zwischenabschluss.

Die Gruppe beurteilt zurzeit die möglichen Auswirkungen von neuen und überarbeiteten Standards, die nach dem 31. Dezember 2014 für die Gruppe anwendbar sein werden. Mit Ausnahme von IFRS 15 – „Revenue Recognition“ (anwendbar ab dem Geschäftsjahr 2017), geht die Gruppe nicht davon aus, dass diese eine wesentliche Auswirkung auf die finanzielle Lage der Gruppe haben werden. Die Auswirkungen von IFRS 15 wurden noch nicht abschliessend beurteilt.

Wesentliche Annahmen

Bei der Erstellung dieser Halbjahresrechnung nach IAS 34 waren die wesentlichen Beurteilungen des Managements bei der Anwendung der Rechnungslegungsgrundsätze und die wesentlichen Quellen für die Einschätzungen der Unsicherheitsfaktoren dieselben wie bei der Erstellung der Konzernrechnung 2013.

3. Finanzrisikomanagement

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

Der Halbjahresabschluss enthält nicht alle für den Jahresabschluss erforderlichen Angaben zum Finanzrisikomanagement. Die Offenlegungen sollten daher zusammen mit der Konzernrechnung per 31. Dezember 2013 gelesen werden. Im ersten Halbjahr 2014 ergaben sich keine Änderungen im Risikomanagement-Prozess der Gruppe.

3.1. Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts (Fair Value)

Der Fair Value von Finanzinstrumenten, die auf aktiven Märkten gehandelt werden, wird aufgrund der Transaktionen am Bilanzstichtag ermittelt.

Für Finanzinstrumente, die nicht auf aktiven Märkten gehandelt werden, wird der Fair Value 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 weiteren Methoden.

Die Buchwerte abzüglich notwendiger Wertberichtigungen für kurzfristige Forderungen und Verbindlichkeiten entsprechen approximativ den Fair Values. Die Fair Values von langfristigen Finanzverbindlichkeiten (Hypothekendarlehen, Anleihe) werden mittels Abdiskontierung der zukünftigen Cash Flows zum aktuellen Zinssatz, der für die Gruppe für ähnliche Instrumente erhältlich ist, ermittelt. Die Buchwerte entsprechen, mit Ausnahme der Anleihe, weitgehend den Marktwerten. Der Marktwert der ausgegebenen Anleihen beträgt per Stichtag CHF 33,0 Mio. (31. Dezember 2013: CHF 26,6 Mio.) gegenüber einem Buchwert von CHF 33,1 Mio. (31. Dezember 2013: CHF 26,9 Mio.).

Bei Finanzinstrumenten, welche in der Bilanz zum Marktwert bewertet werden, erfolgt der Ausweis der Bewertungen nach folgender Hierarchie:

- > Kotierte 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 Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, die zu dem am 30. Juni 2014 beziehungsweise 31. Dezember 2013 zum beizulegenden Zeitwert bemessen werden:

in TCHF	Level 1	Level 2	Level 3	Total
30.06.2014				
Schulden				
Derivate als Sicherungsinstrumente	0	1 007	0	1 007
31.12.2013				
Vermögenswerte				
Derivate als Sicherungsinstrumente	0	1	0	1
Schulden				
Derivate als Sicherungsinstrumente	0	598	0	598

Bei den Finanzinstrumenten handelt es sich um die Zinssatz-Swaps zur Absicherung der Finanzierungen der Objekte „Peninsula“ und „Erkrath Wohnen“. Es gab keine Transfers zwischen den einzelnen Levels während des Berichtszeitraums.

Die Marktwerte der Finanzinstrumente basieren auf den aktuellen Zinskurven der Terminzinssätze. Die Werte entsprechen der zum Stichtag vorliegenden Bankbewertung.

3.2. Kategorien von Finanzinstrumenten

Die folgende Tabelle zeigt die Markt- und Buchwerte aller Finanzinstrumente pro Kategorie:

in TCHF	30.06.2014		31.12.2013	
	Marktwert	Buchwert	Marktwert	Buchwert
Forderungen und Darlehen				
Flüssige Mittel	102 098	102 098	76 128	76 128
Kundenforderungen	18 211	18 211	15 285	15 285
Finanzforderungen	25 326	25 326	25 288	25 288
Übrige Forderungen	8 020	8 020	7 727	7 727
Langfristige Finanzforderungen	73	73	74	74
	153 728	153 728	124 502	124 502
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Finanzverbindlichkeiten				
Lieferantenverbindlichkeiten	8 869	8 869	7 665	7 665
Übrige Verbindlichkeiten	12 200	12 200	16 188	16 188
Kurzfristige Hypothekarverbindlichkeiten	223 624	223 624	202 761	202 761
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	29 982	29 982	30 860	30 860
Langfristige Hypothekarverbindlichkeiten	23 505	23 505	24 022	24 022
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	39 631	39 746	33 562	33 748
	337 811	337 926	315 058	315 244
Finanzforderungen zu Absicherungszwecken				
Derivative Finanzinstrumente	0	0	1	1
Finanzverbindlichkeiten zu Absicherungszwecken				
Derivative Finanzinstrumente	1 007	1 007	598	598

Mit Ausnahme der Anleihe (Level 1, Teil der langfristigen Finanzverbindlichkeiten) sind alle Finanzinstrumente dem Level 2 zugeordnet.

4. Segmentberichterstattung

Das Management hat das operative Segment aufgrund der internen Berichterstattung an den CEO, den Hauptentscheidungsträger des Unternehmens, bestimmt.

Dieser bestimmt die Geschäftsaktivitäten und überwacht das interne Reporting zur Beurteilung der Performance und der Ressourcenallokation. Die Gruppe hat nur ein operatives Segment, die Immobilienentwicklung und -bewirtschaftung. Dies umfasst den Erwerb von Grundstücken, die Immobilienentwicklung, die Ausführung und den Verkauf. Die Haupttätigkeiten beinhalten die Objektevaluation, Projektplanung, Finanzierung und das Verkaufs- bzw. Vermietungs- und Kundenmanagement.

Der Ertrag aus Totalunternehmertätigkeit wurde ausschliesslich mit dem assoziierten Unternehmen Beach House AG erzielt (siehe Anhang 7). Die Verkäufe der Wohnungen „Schooren des Alpes“ sowie „H36“ (siehe Anhang 5) erfolgten an unabhängige Dritte.

5. Entwicklungsliegenschaften

in TCHF	30.06.2014	31.12.2013
Grundstücke	113 761	116 628
Entwicklungskosten	132 277	114 517
Aktivierte Fremdkapitalzinsen	9 874	7 740
Wertberichtigung Entwicklungsliegenschaften	-12 305	-5 758
Total Entwicklungsliegenschaften	243 607	233 127

Die Entwicklungsliegenschaften umfassen folgende Objekte:

Ort	30.06.2014 in TCHF	31.12.2013 in TCHF	Fläche in m ²	Altlasten- verdachts- kataster	Projekt- beschrieb	Anzahl Woh- nungen	Projekt- stand & Status	Realis- sations- zeitpunkt geplant
Peninsula - Wädenswil, Schweiz	29 466	29 025						
- Aquatica inkl. Mansion & Kölla			7 689	ja	STWE	41	6	2019
- Dockside			5 162	ja	STWE	24	6	2016
Wollerau, Schweiz								
- Etzelstrasse 17	15 126	14 553	4 150	ja	STWE	18	6	2016
- Etzelstrasse 11	1 910	1 843	tbd	ja	STWE		5/6	2016
Kapli, Oesterreich								
- Schooren des Alpes	0	2 447	2 305	nein	STWE	0/12	9	2012
- Holdernach	178	178	tbd	nein			1	
Berlin, Deutschland								
- Yoo Berlin	96 070	87 938	12 800	nein	STWE	95	7 / 8	2014
- Living 108	19 247	14 004	7 569	nein	STWE	128	7 / 8	2015
Harvestehuderweg - Hamburg, Deutschland								
- H36, Hamburg	81 610	83 139	7 245	nein	STWE	43/44	7 / 8	2014
Total	243 607	233 127						

1) Bestand
2) Baubewilligung vorliegend
3) Baubewilligung ohne Rechtskraft

4) Baurecht
5) Landeigentümer Dritter
6) in Planung

7) in Bau
8) im Verkauf
9) verkauft

Zugänge Entwicklungsliegenschaften

Im ersten Halbjahr 2014 wurden keine neuen Grundstücke erworben (Vorperiode: Kauf „Living 108“). Die Zunahme der Entwicklungsliegenschaften ist auf den weiteren Baufortschritt zurückzuführen.

Wertberichtigung Entwicklungsliegenschaften

In der Berichtsperiode wurden basierend auf den externen Bewertungen von Wüest & Partner AG Wertberichtigungen im Umfang von TCHF 5 612 für „yoo berlin“ und TCHF 770 für Harvestehuderweg „H36“ in Hamburg erfasst. Insgesamt betragen die kumulierten Wertberichtigungen TCHF 7 307 für „yoo berlin“ und TCHF 4 998 für „H36“. Die zusätzlichen Anpassungen sind weitgehend durch Kapazitätsengpässe bei Subunternehmern bedingt. Die dadurch entstandenen Zeitverzögerungen verursachten weitere Finanzierungs- und Schadenersatzkosten. Darüber hinaus resultierten Kosten aus Bauzeitverlängerung sowie vorgenommenen Ersatzvergaben.

Verkäufe

Die erlösrelevanten Verkäufe im ersten Halbjahr 2014 betrafen weitgehend die letzten beiden Wohnungen in „Schooren des Alpes“ bei Kappl im Betrag von TCHF 3 051 sowie eine erste Übergabe bei „H36“ in Hamburg im Betrag von TCHF 4 633. In diesem Zusammenhang wurden aktivierte Entwicklungskosten im Umfang von TCHF 3 013 beziehungsweise TCHF 4 471 ausgebucht. Die Ausbuchung erfolgte basierend auf den grundbuchlich eingetragenen Anteilen (o/oo).

In der Vorperiode handelte es sich bei den Verkäufen um eine Wohnung in „Schooren des Alpes“ sowie zwei Wohnungen des Projekts „A43“ in Hamburg.

6. Renditeliegenschaften

Die Renditeliegenschaften umfassen folgende Objekte, welche zu Marktwerten bewertet werden:

in TCHF

Renditeliegenschaften	Buchwert 30.06.2014	Buchwert 31.12.2013	Wohnungen Anzahl	m ²	Gewerbe m ²
Fair Value Hierarchie	3	3			
Bakery, CH-Wädenswil	9 409	8 814	0	0	5 601
Mews, CH-Wädenswil	5 469	5 415	16	1 100	0
Gardens, CH-Wädenswil	3 531	3 431	13	769	0
Gretag - Wohnen 1, CH-Regensdorf ¹	42 020	27 610	n.a.	n.a.	n.a.
Gretag - Gewerbe, CH-Regensdorf	30 770	30 400	0	0	21 030
Munster, D-Munster	16 295	16 427	376	25 759	0
Erkrath Retail, D-Erkrath-Hochdahl	18 299	18 447	1	56	6 644
Erkrath Wohnen, D-Erkrath-Hochdahl	22 312	22 492	142	10 375	2 680
Dortmund RS 167, D-Dortmund	1 818	1 832	0	0	2 564
Dortmund RS 173, D-Dortmund ²	5 388	3 314	n.a.	n.a.	n.a.
Total	155 311	138 182	548	38 059	38 519

1) In Planung

2) Im Umbau, insgesamt 11 408 m²

Konsolidierte Halbjahresrechnung der Peach Property Group AG

in TCHF	30.06.2014	31.12.2013
Verkehrswert am 1. Januar	138 182	63 884
Anschaffungswerte		
Bestand am 1. Januar	96 231	47 271
Zugang zum Konsolidierungskreis	0	122 827
Zugänge aus aktivierbaren Investitionen	26	1 291
Zugänge aus Entwicklung	331	2 305
Abgänge/Verkäufe	0	-78 091
Währungsumrechnung	-348	628
Kumulierte Anschaffungswerte zum Stichtag	96 240	96 231
Neubewertung		
Bestand Wertanpassungen per 1. Januar	41 951	16 613
Werterhöhung laufende Periode	17 279	25 191
Wertminderung laufende Periode	0	-27
Währungsumrechnung	-159	174
Kumulierte Neubewertung zum Stichtag	59 071	41 951
Verkehrswert zum Stichtag	155 311	138 182

Käufe

Im ersten Halbjahr 2014 wie auch in der Vorperiode wurden keine neuen Renditeliegenschaften erworben.

Neubewertung

Per 30. Juni 2014 wurden alle Renditeliegenschaften durch den externen Immobilienspezialisten Wüest & Partner AG neu bewertet. Die Neubewertung führte hauptsächlich zu Aufwertungen bei den Objekten „Gretag Wohnen 1“ (TCHF 14 158) und „Dortmund RS 173“ (TCHF 2 028).

Bei „Gretag Wohnen“ konnte im ersten Halbjahr 2014 der Gestaltungsplan im Entwurf fertiggestellt und bei Gemeinde und Kanton eingereicht werden. Weiter wurde ein Architekturwettbewerb gestartet, welcher im Oktober dieses Jahres mit einem Entscheid der Jury Ergebnisse liefern wird.

Die Aufwertung in Dortmund steht im Zusammenhang mit der weiter detaillierten Planung, die im folgenden Quartal die Einreichung eines Bauantrags erlaubt. Parallel dazu laufen Gespräche mit potenziellen Generalunternehmern.

Eine weitere Aufwertung von TCHF 595 konnte beim Objekt „Bakery“ verzeichnet werden. Diese widerspiegelt die Effekte aus dem verlängerten Mietvertrag. Die weiteren, kleineren Aufwertungen der übrigen Objekte sind das Resultat von höheren Mieterträgen beziehungsweise reduzierten Leerständen.

In der Vorperiode betrafen die Aufwertungen hauptsächlich „Erkrath Retail“ (TCHF 3 481 – Erstanwendung IFRS 13), Umgliederung „Mews“ (TCHF 3 999), Entwicklungsfortschritte „Dortmund RS 173“ (TCHF 469) sowie operative Fortschritte bei „Erkrath Wohnen“ von TCHF 972.

Mieterträge und –aufwendungen

Die Zunahme der Mieterträge und –aufwendungen von TCHF 2 480 in der Vergleichsperiode auf TCHF 3 812 beziehungsweise von TCHF 559 auf TCHF 1 139 ist weitgehend bedingt durch die Akquisition des „Gretag“ Portfolios im September 2013.

7. Ertrag und Aufwand aus Entwicklungs- und Baumanagement-Dienstleistungen

in TCHF	1. Halbjahr per 30. Juni	
	2014	2013
Ertrag Entwicklungs- und Baumanagement-Dienstleistungen Dritte	1 443	100
Ertrag aus Totalunternehmertätigkeit (TU) Assoziierte	9 952	9 593
Total Ertrag	11 395	9 693
Aufwand Entwicklungs- und Baumanagement-Dienstleistungen Dritte	-46	-12
Aufwand aus Totalunternehmertätigkeit (TU) Dritte	-10 347	-8 926
Total Aufwand	-10 393	-8 938

Beim Ertrag und Aufwand aus Entwicklungs- und Baumanagement-Dienstleistungen Dritte handelt es sich um die Drittumsätze und -aufwendungen der per April 2013 erworbenen Gesellschaft Primogon AG.

Den Ertrag und Aufwand aus Totalunternehmertätigkeit generierte die Gruppe weitgehend aus dem pauschalen Totalunternehmervertrag mit der Beach House AG, einem assoziierten Unternehmen der Gruppe. Im Geschäftsjahr 2013 musste, basierend auf veränderten Rahmenbedingungen sowie Projektanpassungen, eine verlustfreie Bewertung im Umfang von TCHF 4 300 erfasst werden, wovon TCHF 400 direkt gegen die bestehende Forderung ausgebucht wurde. TCHF 3 900 wurden per Jahresende in den kurzfristigen Rückstellungen ausgewiesen. In der Berichtsperiode wurde die verlustfreie Bewertung um weitere TCHF 100 erhöht.

8. Übriger Betriebsertrag

Die Zunahme des übrigen Betriebsertrages von TCHF 1 557 auf TCHF 2 367 ist hauptsächlich bedingt durch die Weiterverrechnung der durch die Energiezentrale der Gretag AG erbrachten Leistungen an Dritte im Umfang von TCHF 612. Höhere Eigenleistungen im Umfang von TCHF 267 sowie höhere Verkaufsprovisionen der Tochtergesellschaft Real Value Living GmbH im Betrag von TCHF 147 kompensierten den Rückgang der Mieteinnahmen aus Zwischennutzungen im Umfang von TCHF 108.

9. Übriger Betriebsaufwand

in TCHF	1. Halbjahr per 30. Juni	
	2014	2013
Honorare und Rechtskosten	1 109	884
Raumkosten	295	320
Energie Contracting	386	0
Werbung / PR	23	35
Reise- und Repräsentationsspesen	167	95
Mietaufwand	91	110
IT-Aufwände	149	125
Debitorenverluste	17	121
Kaufpreisanpassung Primogon	390	0
Sonstiger Betriebsaufwand	844	549
Total	3 471	2 239

Die Zunahme des übrigen Betriebsaufwandes begründet sich einerseits durch in der Berichtsperiode erstmals angefallene Kosten für Energie Contracting (siehe auch Anhang 8) sowie einer nachträglichen Anpassung des Aktienkaufvertrages Primogon AG (siehe auch Anhang 15). Weiter wurde der übrige Betriebsaufwand durch Beratungskosten für geplante aber nicht abgeschlossene Transaktionen im Umfang von TCHF 250 belastet. Aus demselben Grund erhöhten sich die Reisespesen. Die Fusion der Condominium Invest AG mit der Gretag AG sowie die anschliessende Kapitalherabsetzung bei der Gretag AG verursachte weitere Kosten von rund TCHF 60.

10. Finanzverbindlichkeiten und Finanzergebnis

Die Finanzverbindlichkeiten setzten sich wie folgt zusammen:

in TCHF	30.06.2014	31.12.2013
Hypothekendarlehen	247 128	226 784
Finanzverbindlichkeiten von Dritten	17 214	18 345
Subskriptions-Darlehen von Dritten	4 730	4 502
Finanzverbindlichkeiten mit Sicherheiten von Dritten	1 756	1 710
Finanzverbindlichkeiten von Assoziierten und Joint Ventures	5 759	5 850
Finanzverbindlichkeiten von Nahestehenden	2 144	2 141
Finanzverbindlichkeiten mit Sicherheiten von Nahestehenden	6 659	6 591
Anleihe	31 466	25 468
Derivative Finanzinstrumente	1 007	598
Total	317 863	291 989
davon kurzfristige Hypothekendarlehen	223 624	202 761
davon langfristige Hypothekendarlehen	23 505	24 022
davon kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	30 151	30 934
davon langfristige Finanzverbindlichkeiten	40 583	34 272
Total	317 863	291 989

Die Zunahme der Hypothekendarlehen ist bedingt durch die Bautätigkeit, es wurden in der Berichtsperiode keine neuen Hypothekendarlehen oder Baukredite aufgenommen.

Anleihe

In der Berichtsperiode wurden als Vorbereitung für zukünftiges Wachstum weitere Anleihen platziert:

in TCHF	30.06.2014	31.12.2013
Ausgegebene Anleihen	31 466	25 468
Summe	31 466	25 468
davon langfristig	31 466	25 468
Überleitung		
Ausgegebene Anleihen	33 081	26 892
Summe kapitalisierte Ausgabekosten	-3 124	-2 595
Summe abgeschriebene Ausgabekosten	1 509	1 171
Nettowert	31 466	25 468

Finanzertrag

Der Rückgang des Finanzertrages von TCHF 2 001 auf TCHF 1 658 ist zum grössten Teil auf tiefere Währungsgewinne zurückzuführen.

Finanzaufwand

Der Finanzaufwand wurde in der Berichtsperiode durch eine weitere Wertberichtigung der Finanzforderung gegenüber dem assoziierten Unternehmen Beach House AG im Umfang von TCHF 700 belastet. Zusätzliche Zinsaufwendung entstanden aus der Finanzierung Gretag AG im Betrag von TCHF 229, durch die Aufnahme von Mezzanine Finanzierungen in der Peach Property Group AG im 2. Halbjahr 2013 im Umfang von TCHF 459 sowie durch die Platzierung von weiteren Anleihen durch die Peach Property Group (Deutschland) AG im Betrag von TCHF 287. Höhere Währungsverluste führten zu einer weiteren Belastung von TCHF 354.

11. Assoziierte Gesellschaften und Joint Ventures

Auf Basis der aktualisierten Marktbewertung des Objektes „Am Zirkus 1“ in Berlin durch Wüest & Partner AG per Halbjahr 2014 sowie der weitgehenden Fertigstellung konnte die verlustfreie Bewertung der Beteiligung am Joint Venture angepasst werden. Diese hatte in der Berichtsperiode eine positive Auswirkung im Umfang von TCHF 748.

12. Steuern

in TCHF	1. Halbjahr per 30. Juni	
	2014	2013
Ertragssteuern		
Gewinn vor Steuern	5 872	5 245
Steueraufwand	-1 491	-1 499
Steuersatz	25,38%	28,59%
Latente Steuern	30.06.2014	31.12.2013
Latente Steuerforderungen	15 166	11 378
Latente Steuerverbindlichkeiten	19 106	13 839

Der Rückgang des Steuersatzes im Vergleich zu der Vorperiode ist dadurch bedingt, dass Steueraufwendungen vermehrt in Gesellschaften mit tieferen Steuersätzen angefallen sind. In der Berichtsperiode wurden zudem Verluste bei „yoo berlin“ im Umfang von TCHF 1 063 und der East West Wohnbau GmbH („Schooren des Alpes“) im Betrag von TCHF 597 nicht aktiviert, da deren künftige Nutzbarkeit derzeit nicht gegeben erscheint.

Die Zunahme der latenten Steuerforderungen ist bedingt durch die Aktivierung der Verlustvorträge bei den Entwicklungsgesellschaften mit Projekten im Bau sowie den Holding- und Finanzgesellschaften. Die Zunahme der latenten Steuerpassiven resultierte hauptsächlich aus den Marktwertanpassungen der Renditeliegenschaften.

13. Aktienkapital und Reserven

Per 30. Juni 2014 beträgt das Aktienkapital TCHF 4 907 und setzt sich aus 4 907 316 Aktien mit einem Nennwert von je CHF 1,00 zusammen.

Im ersten Halbjahr 2014 wurde das Aktienkapital im Zusammenhang mit der Ausübung von Optionsrechten durch die Ausgabe von 4 000 Namenaktien mit einem Nennwert von CHF 1,00 erhöht.

Die Gesellschaft hat im ersten Halbjahr 2014 34 838 eigene Aktien im Wert von TCHF 394 gekauft und 34 892 Aktien zu einem Wert von TCHF 384 verkauft. Die von der Gesellschaft am 30. Juni 2014 gehaltenen 19 174 (31. Dezember 2013: 19 288) eigenen Aktien sind nicht dividendenberechtigt. Somit beträgt das dividendenberechtigte Aktienkapital per 30. Juni 2014 TCHF 4 888 (31. Dezember 2013: TCHF 4 884) bestehend aus 4 888 142 (31. Dezember 2013: 4 884 088) Aktien.

An der Generalversammlung vom 9. Mai 2014 wurde der Vortrag des Bilanzgewinnes auf die neue Rechnung beschlossen.

14. Ergebnis je Aktie

	30.06.2014	30.06.2013
Periodengewinn der auf Anteilseigner der Peach entfällt in TCHF	4 381	3 746
Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien	4 892 528	4 847 572
Anpassung aufgrund ausgegebener Optionen	6 250	27 913
Verwässerte Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien	4 898 778	4 875 485
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in CHF	0,895	0,773
Verwässertes Ergebnis je Aktie in CHF	0,894	0,768

15. Veränderung Konsolidierungskreis

Im ersten Quartal 2014 wurde die Condominium Invest AG rückwirkend per 30. September 2013 mit der Gretag AG fusioniert. Die Transaktion führte zu keinem Fusionsgewinn oder -verlust.

Per 30. Juni 2014 wurde das Aktienkapital der Gretag AG von CHF 10 Mio. auf TCHF 500 herabgesetzt. Der frei werdende Betrag wurde zur Reduktion des Darlehens der Gretag AG an die Muttergesellschaft verwendet.

Primogon AG

Am 8. April 2013 hatte die Peach Property Group AG 100 % der Aktien des Entwicklungsdienstleisters Primogon AG übernommen.

Per 31. Dezember 2013 wurden die Werte für immaterielle Anlagen von TCHF 845 sowie erwartete weitere Kaufpreisanzahlungen von TCHF 560 als provisorisch ausgewiesen, da beide Werte vom Erfolg gewisser, bereits initiiertes Projekte abhängig war. Beide Werte wurden nach Ende des Bewertungszeitraums unverändert beibehalten.

Mit Nachtrag zum Aktienkaufvertrag vom 2. Juni 2014 wurden die Bedingungen für die bedingten Kaufpreisanzahlungen angepasst. Die sich daraus ergebenden weiteren Verbindlichkeiten sind im übrigen Betriebsaufwand (siehe Anhang 9) ausgewiesen.

16. Verpflichtungen für zukünftige Investitionsausgaben

Wollerau

Im Zusammenhang mit dem Kauf der Liegenschaft Etzelstrasse 11 in Wollerau wurde mit einer Änderung zum beurkundeten Kaufvertrag vereinbart, dass der Eigentumsübertrag bis spätestens 31. Oktober 2014 (zuvor 30. Juni 2014) zu erfolgen hat.

Rorschach

Im Zusammenhang mit dem Kauf von 4 Lofts an der Thurgauerstrasse 10 in Rorschach wurde mit einer Änderung zum beurkundeten Kaufvertrag vereinbart, dass der Eigentumsübertrag bis spätestens 31. Oktober 2014 (zuvor 31. März 2014) zu erfolgen hat.

17. Verpfändete Aktiven zur Sicherstellung eigener Verpflichtungen

in TCHF	30.06.2014	31.12.2013
Flüssige Mittel	92 718	65 473
Entwicklungsliegenschaften	214 898	205 903
Renditeliegenschaften	79 727	77 654
Beteiligungen	9	9
Total verpfändete Aktiven	387 352	349 039

Effektiv waren diese Aktiven für Verbindlichkeiten in der Höhe von TCHF 260 409 (31. Dezember 2013: TCHF 231 064) belastet.

18. Saisonalität

Die Entwicklung und der Verkauf von Objekten generieren, bezogen auf den Jahresablauf, keinen stetigen Ertrag. In Abhängigkeit von den erfolgten Eigentumsübertragungen bzw. vom Volumen der Projekte können im ersten oder im zweiten Halbjahr höhere Erträge anfallen.

19. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 8. Juli 2014 erhielt die Gruppe im Rahmen einer Zwangsversteigerung den Zuschlag zum Kauf eines aktuell leerstehenden Hotels an einzigartiger Lage in den Berchtesgadener Alpen. Der Termin zur Verteilung des Versteigerungserlöses (und damit der grundbuchlichen Übertragung) ist auf den 8. Oktober 2014 festgelegt worden. Die eingegangene Verpflichtung beträgt rund TCHF 960. Die Gruppe plant, das Hotel nach dem Erwerb zu erneuern und in ein Ferienapartmenthaus umzunutzen.

Betreffend Verpflichtungen für zukünftige Investitionsausgaben siehe Anhang 16.

Es bestehen keine weiteren offenzulegenden Ereignisse nach dem Bilanzstichtag.

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 11

office@sag.ch

Termine

Publikation Jahresergebnis 2014:

10. März 2015

Generalversammlung:

8. Mai 2015 in Zürich

Impressum

Herausgeber:

Peach Property Group AG, Zürich

Inhaltliche Konzeption / Text:

edicto GmbH, Frankfurt /

Peach Property Group AG, Zürich

Realisation: edicto GmbH, Frankfurt

© Peach Property Group AG, 2014

Der Halbjahresbericht wurde in
deutscher Sprache verfasst.

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

Dort ist auch die englische
Ad-hoc-Mitteilung zum Halbjahr
verfügbar.

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