

P E A C H



PROPERTY
GROUP



Halbjahresbericht
2013

Die Peach Property Group AG

ist einer der führenden Entwickler im Bereich von hochwertigem Wohneigentum im deutschsprachigen Europa.

Die Aktivitäten umfassen die gesamte Wertschöpfungskette zur Erstellung hochwertiger Immobilien von der Standortevaluation über die Projektierung bis zur Realisierung und Vermarktung. Die Peach Property Group konzentriert sich auf Stadt- und Feriendomizile an aussergewöhnlichen Standorten und mit Top-Ausstattung für einen anspruchsvollen Kundenkreis. Die integrierte Unternehmensstrategie sieht neben der Entwicklung von hochwertigem Wohneigentum auch das Halten von Bestandsimmobilien zur Verstetigung der jährlichen Betriebseinnahmen vor. 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)		30.06.2013	31.12.2012 angepasst	30.06.2012 angepasst
Ertrag	in TCHF	27 067	48 569	16 463
EBIT	in TCHF	6 722	5 240	2 951
EBT	in TCHF	5 245	1 888	617
Periodenergebnis	in TCHF	3 746	894	116
NAV IFRS	in TCHF	97 973	92 684	92 355
NAV Marktwert ¹	in TCHF	132 143	129 738	133 150
Eigenkapital	in TCHF	97 973	92 684	92 355
Eigenkapitalquote (IFRS)	in %	24,4	26,8	29,3
Eigenkapitalquote (NAV Marktwert ¹)	in %	30,3	33,9	37,4
Marktwert Immobilienportfolio	in TCHF	448 724	393 007	364 500
Mitarbeitende		34	34	32
Peach Property Group Aktie				
Anzahl Aktien (à CHF 1,00)		4 886 650	4 886 150	4 864 650
Aktienkapital	in TCHF	4 887	4 886	4 885
Verwässerter Gewinn je Aktie	in CHF	0,77	0,19	0,02
NAV IFRS je Aktie	in CHF	20,05	18,97	18,98
NAV Marktwert ¹ je Aktie	in CHF	27,04	26,55	27,37
Börsenkurs	in CHF	11,00	12,60	11,90
Börsenkapitalisierung ²	in TCHF	53 465	61 067	57 889

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

² Ohne eigene Aktien.

Halbjahresbericht 2013 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
39	Kontakt / Impressum / Termine



Dr. Christian Wenger
Präsident des Verwaltungsrats



Dr. Thomas Wolfensberger
Chief Executive Officer, Mitglied des Verwaltungsrats

Liebe Aktionärin, lieber Aktionär,

die Peach Property Group AG hat im ersten Halbjahr 2013 die positive Geschäftsentwicklung fortgesetzt. Wir haben dabei entscheidende operative Fortschritte bei den Entwicklungsprojekten und Bestandsimmobilien erreicht, unsere Wertschöpfungskette im Dienstleistungsbereich für Dritte

durch die Akquisition der Primogon AG erweitert, die Organisationsstruktur mit einem erfahrenen Managing Director Schweiz ergänzt und insgesamt optimiert sowie das ambitionierte Effizienzprogramm wie geplant umgesetzt.

Starkes Halbjahresergebnis von CHF 3,7 Mio. – Gesamtjahresergebnis 2012 bereits übertroffen

Dies drückt sich in entsprechenden Finanzkennzahlen für das erste Halbjahr 2013 aus: Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) von CHF 6,7 Mio. entspricht einer Steigerung um 128 Prozent im Vergleich zum ersten Halbjahr 2012 und um 28 Prozent zum gesamten Geschäftsjahr 2012. Noch deutlicher fällt der Zuwachs beim Ergebnis vor Steuern aus – dieses beläuft sich auf CHF 5,2 Mio. nach CHF 0,6 Mio. im Vorjahreszeitraum und CHF 1,9 Mio. im Gesamtjahr 2012. Beim Periodenergebnis haben wir mit CHF 3,7 Mio. gegenüber CHF 0,1 Mio. in der Vorperiode ebenfalls eine markante Verbesserung erreicht.

Auch die zentrale Kennzahl Net Asset Value (NAV) zu Marktwerten spiegelt diese Entwicklung wider. Auf Basis der unabhängigen Bewertung des Liegenschaftsportfolios durch Wüest & Partner ist der NAV zum Ende Juni 2013 im Vergleich zum Ende 2012 um CHF 2,4 Mio. gestiegen. Der Marktwert unseres gesamten Immobilienportfolios hat sich zum Ende Juni 2013 auf CHF 449 Mio. erhöht, was einer Wertsteigerung von 14 Prozent im Vergleich zum Ende 2012 entspricht.

Betriebsertrag um 64 Prozent auf CHF 27,1 Mio. gestiegen

Insgesamt erzielten wir im ersten Halbjahr 2013 einen Betriebsertrag von CHF 27,1 Mio. und verbuchten somit ein Plus von 64 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Dabei wirkte sich insbesondere der Ertragszuwachs aus den Entwicklungs- und Bau-management-Dienstleistungen auf CHF 9,7 Mio. von CHF 0,1 Mio. in der Vorjahresperiode positiv aus. Im Bereich der Renditeliegenschaften hatten die fortgeschrittene Planung von Aus- und Umbauten für die Objekte Dortmund RS 173 sowie Erkrath Retail und

die operativen Fortschritte einen positiven Einfluss, so dass sich der Ertrag aus der Neubewertung in der Berichtsperiode auf CHF 9,1 Mio. nach CHF 6,8 Mio. im ersten Halbjahr 2012 summiert. Darüber hinaus konnten wir die Mieteinnahmen zusätzlich steigern und damit die Erträge weiter verstetigen. Von Januar bis Juni 2013 beliefen sich die Mieteinnahmen auf CHF 2,5 Mio. nach CHF 2,1 Mio. ein Jahr zuvor, was einem Plus von rund 20 Prozent entspricht.

Vertrieb mit CHF 42 Mio. beurkundeten Verkäufen weiterhin auf Kurs

Im Berichtszeitraum konnten wir öffentlich beurkundete Kaufverträge für Wohnungen mit einem Marktwert von knapp CHF 42 Mio. abschliessen. Damit sind wir im Plan, unser ambitioniertes Jahresziel zu erreichen. Im ersten Halbjahr 2013 sind davon CHF 3,2 Mio. ertragswirksam verbucht, der Grossteil wird aber erst im Laufe der Jahre 2013 und 2014 ergebnisrelevant werden.

Besonders erfreut sind wir über unser neues Projekt in Berlin „Living 108“, dem insgesamt vierten Projekt, das wir in der deutschen Hauptstadt an sehr zentraler Lage realisieren. Der Übergang von

Nutzen und Risiken für das Grundstück fand Anfang Januar 2013 statt. Nach in Rekordzeit erfolgter Baugenehmigung starteten wir im Mai 2013 mit dem Vertrieb. Mittlerweile wurden über 30 Prozent der geplanten 128 hochwertigen Eigentumswohnungen notariell beurkundet – weitere 15 Prozent sind reserviert. Anfang Juli 2013 haben wir mit den ersten vorbereitenden Tiefbauarbeiten begonnen. Dieses Projekt, bei dem wir mit einem Vertriebsvolumen von rund CHF 44 Mio. rechnen, soll im Frühjahr 2015 fertiggestellt werden.



Planmässige Fortschritte der Entwicklungsprojekte – trotz zweier Generalunternehmer-Insolvenzen in Deutschland

Bei den laufenden Grossprojekten in Berlin und Hamburg konnten wir ebenfalls wichtige Fortschritte erzielen. Bei „yoo berlin“ und dem Zwillingprojekt „Am Zirkus 1“ sind zwei Drittel der Bauleistung erbracht und wir haben einen Vermarktungsstand von rund 80 Prozent sowie einen Vermietungsstand von knapp 90 Prozent erreicht. In Hamburg sind rund 65 Prozent der Wohnungen an Bestlage direkt an der Aussenalster beurkundet bzw. reserviert.

Im Baubereich stand das zweite Quartal 2013 bei beiden Projekten allerdings im Zeichen einer unerfreulichen Herausforderung: Beide Generalunternehmer, zwei alteingesessene Firmen mit bisher positiver Bonitätsauskunft, meldeten Insolvenz an. Wir haben daraufhin zeitnah und konsequent gehandelt und die Koordination der Bauaktivitäten von den bisherigen Generalunternehmern direkt übernommen. Bei „yoo berlin“ und „Am Zirkus 1“ in Berlin geschah dies vom bisherigen Generalunternehmer BSS Beton-System-Schalungsbau GmbH. Unterdessen sind die für den Arbeitsablauf zentralen Schlüsselgewerke (wie z.B. Fassade oder Fussbodenheizung) direkt vergeben worden und wir rechnen mit der Direktvergabe der übrigen Aufträge bis Anfang September. Durch unser schnelles Handeln können wir die Verzögerung auf den ursprünglichen Zeitplan auf rund 6-8 Wochen begrenzen. Wir gehen entsprechend neu von einem Abschluss dieser beiden Projekte bis Ende 2013/Anfang 2014 aus.

Bei unserem Projekt „Harvesthuderweg 36“ in Hamburg haben wir die Steuerung und Koordination vom Generalunternehmer Peter Holthausen analog direkt übernommen. Mittlerweile sind in Hamburg alle Direktvergaben getätigt und die Bauarbeiten laufen seit Ende Mai wieder auf Hochtouren. Insgesamt ist es uns gelungen, die Friktionen minimal zu halten und die Direktvergaben insgesamt ohne Mehrkosten zu realisieren. Mit der Fertigstellung rechnen wir zu Beginn des vierten Quartals 2013.

Im Berichtszeitraum haben wir ferner den Vertrieb von „yoo wollerau“ gestartet. Es ist dies das erste Wohnprojekt des internationalen Stardesigners Philippe Starck in der Schweiz, mit dem wir bereits in Deutschland erfolgreich zusammenarbeiten. An zentraler Lage, unweit von Zürich, entstehen bis voraussichtlich Ende 2015 insgesamt 18 exklusive Eigentumswohnungen, wobei bereits Wohnungen über 14 Prozent des Vertriebsvolumens reserviert sind. Wir erwarten bei diesem Projekt ein Vertriebsvolumen von rund CHF 60 Mio. Mitte Juni 2013 haben wir die Abbruchbewilligung erhalten und mit dem Rückbau des bestehenden Gebäudes begonnen. Schliesslich sind wir beim Projekt „Peninsula Beach House“ in Wädenswil direkt am Zürichsee mit dem Hochbau wie geplant vorangekommen. Der Rohbau des Untergeschosses und der Tiefgarage konnte weitgehend abgeschlossen werden – derzeit werden die Wände des ersten Geschosses betoniert.

Operative Fortschritte und Wertsteigerungen bei Bestandsobjekten

Auch bei den Renditeliegenschaften haben wir Fortschritte erreicht. Das Portfolio an Bestandswohnungen ist von 519 per Ende 2012 auf 535 Wohnungen angestiegen, da wir entschieden haben, die beiden Mews-Liegenschaften auf der „Peninsula“ in Wädenswil aufgrund des guten baulichen Zustands sowie der Marktnachfrage in den Bestand zu übernehmen. Dies wird einerseits künftig zusätzliche Mieteinnahmen von rund CHF 0,3 Mio. einbringen, andererseits haben wir durch diese Umgliederung und die Bewertung zum Marktwert einen Aufwertungsgewinn von knapp CHF 4,0 Mio. verbuchen können. Unterdessen wurde eine Initiative zur Vollvermietung gestartet.

Eine weitere operative Wertsteigerung erreichten wir bei unserem Portfolio in Erkrath bei Düsseldorf. Wir planen bei dem Retail-Objekt die Aufstockung des bestehenden Gebäudes um vier Stockwerke, was zu wesentlich höheren Mittelzuflüssen aus Mieteinnahmen führen wird. Wir haben operative Schritte für den Ausbau in die Wege geleitet, die wir voraussichtlich bis Mitte 2018 umsetzen werden. Diese mit der Ausbaumöglichkeit verbundenen erwarteten höheren Mittelzuflüsse führten zu einer Höherbewertung des Objektes von CHF 3,5 Mio.

Beim denkmalgeschützten Umbauprojekt Dortmund RS 173 haben wir im Mai 2013 eine sehr detaillierte Bauvoranfrage für die geplanten Massnahmen gestellt und unterdessen einen positiven Entscheid

erhalten. Wir sind zuversichtlich, dass wir basierend darauf den Bauantrag im dritten Quartal 2013 einreichen können. Parallel laufen für die Gewerbeflächen in Dortmund Verhandlungen mit mehreren Mietinteressenten. Mit der Fertigstellung rechnen wir Anfang 2015.

Besonders hervorzuheben ist ferner die Entwicklung der Leerstandsquote unserer Renditeliegenschaften in Munster und Düsseldorf-Erkrath. So verringerte sich der Leerstand in Munster durch Sanierungen und optimierte Werbemassnahmen auf 4,9 Prozent, eine Verbesserung von 38 Prozent im Vergleich zum 31. Dezember 2012. Eine Reduktion um gar 48 Prozent von 6,8 Prozent auf 3,6 Prozent konnte beim Portfolio Erkrath Wohnen erzielt werden. Insgesamt blieb die Leerstandsquote durch die Addition der beiden Mews-Gebäude mit ihrem aktuell hohen Leerstand bei konstant 5,5 Prozent.



Reduktion der operativen Kosten um CHF 1,5 Mio.

Das geplante Effizienzprogramm wurde im ersten Halbjahr 2013 zu rund 90 Prozent umgesetzt, wodurch sich die operativen Kosten insgesamt um mehr als CHF 1,5 Mio. reduziert haben – dies trotz der Übernahme des Entwicklungsdienstleisters Primogon AG. Besonders starke Einsparungen konnten im Bereich „Übriger Betriebsaufwand“ realisiert werden – hier konnten wir die Kosten um über 40 Prozent von CHF 3,8 Mio. auf 2,2 Mio. markant senken. Dies geschah durch verstärktes Insourcing, Ausschreibungen aller grösseren Aufwandsposten sowie einem allgemein sehr strikten Kostenmanagement. Ebenso wurden im Bereich „Marketing und Vertrieb“ signifikante Einsparungen durch verstärkten Fokus auf Online-Kanäle sowie einem konsequenten Einbezug ausländischer Offerten bei Marketingmassnahmen erzielt. Auf der anderen

Seite erhöhte sich der „Personalaufwand“ von CHF 3,4 Mio. auf CHF 4,0 Mio. Diese Zunahme ist weitgehend dadurch bedingt, dass wir im Rahmen des verstärkten Insourcings von Rechtsberatungs- sowie Finanzdienstleistungen Ende 2012 das Team durch einen CFO in Deutschland sowie einen internen Immobilienfachanwalt als General Counsel in der Schweiz verstärkt haben. Die entsprechenden Rückgänge im Bereich Honorare und Rechtskosten sind direkte Folgen hiervon. Ferner führte der Kauf der Primogon AG sowie die damit verbundene Bestellung eines Managing Directors Schweiz zu zusätzlichen Lohnaufwendungen. Alle weiteren geplanten Massnahmen zu Kostensenkungen im Personalbereich wurden planmässig umgesetzt, die Auswirkungen daraus werden sich allerdings erst im zweiten Halbjahr 2013 abzeichnen.

Anpassungen in der Organisationsstruktur

Durch die Übernahme der Primogon AG haben wir unser Geschäft im Bereich Entwicklungsdienstleistungen für Drittkunden im ersten Halbjahr 2013 erfolgreich ausgebaut und einen wichtigen Schritt unternommen, unsere Marktposition weiter zu stärken.

Im ersten Halbjahr 2013 haben wir im Zuge der Übernahme auch die Geschäftsleitung der Gruppe in der Schweiz verstärkt, um dem Wachstum unserer Gesellschaft und den Expansionsplänen Rechnung zu tragen. So konnten wir im Mai 2013 mit Renzo Fagetti, Gründer und bisheriger Hauptaktionär der Primogon AG, einen ausgewiesenen

Branchenkenner als Managing Director Schweiz gewinnen. Zusammen mit Bernd Hasse als Managing Director Deutschland sind wir in unseren Kernmärkten somit bestens aufgestellt. Beide verfügen über ausgezeichnete Marktkenntnisse und über ein breites Kontaktnetzwerk. Im Rahmen der Optimierung der Organisationsstruktur rückte Andreas Steinbauer als Head of Sales and Marketing in die Geschäftsleitung auf. Er führt bereits seit vier Jahren den Immobilienvertrieb der Peach Property Group. In diesem Zusammenhang wurde das Gremium der erweiterten Geschäftsleitung aufgehoben.

Positiver Ausblick für 2013

Für das laufende Geschäftsjahr 2013 sind wir optimistisch. Mit den Grossprojekten in Hamburg und Berlin stehen drei Entwicklungen mit einem Vertriebsvolumen von total rund CHF 285 Mio. kurz vor dem Abschluss. Daraus erwarten wir Ende 2013/Anfang 2014 signifikante Mittelrückflüsse. Daneben

planen wir die Akquisition neuer attraktiver Projekte, wobei die Verhandlungen teils bereits weit fortgeschritten sind. Die übrigen im Bau und Vertrieb befindlichen Projekte wollen wir zügig vorantreiben und auch das Bestandsportfolio weiter optimieren und die positive operative Entwicklung forcieren.

Dank

Wir bedanken uns im Namen des Verwaltungsrats bei allen Aktionärinnen und Aktionären sowie den Anleihegläubigern für das entgegengebrachte Vertrauen in unsere Gesellschaft, bei unseren

Geschäftspartnern für die gute Zusammenarbeit und ganz besonders bei unseren Mitarbeitern für ihren ausserordentlichen Einsatz.



Dr. Christian Wenger
Präsident des Verwaltungsrats



Dr. Thomas Wolfensberger
Chief Executive Officer, Mitglied des Verwaltungsrats

Den aktuellsten Halbjahresbericht 2013 finden Sie unter dem Link:
www.peachproperty.com/HJB2013.

Wir haben auf den Druck des ausführlichen Halbjahresberichtes 2013, wie angekündigt, aus ökologischen Gründen verzichtet.

Konsolidierte Periodenerfolgsrechnung

in TCHF	Anhang	1. Halbjahr per 30. Juni	
		2013 Ungeprüft	2012 Ungeprüft / Angepasst
Ertrag aus Entwicklung von Liegenschaften	5	4 188	4 982
Ertrag aus Vermietung Renditeliegenschaften	7	2 480	2 065
Neubewertung Renditeliegenschaften	8	9 149	6 794
Ertrag aus Entwicklungs- und Baumanagement-Dienstleistungen	9	9 693	100
Übriger Betriebsertrag	10	1 557	2 522
Betrieblicher Ertrag		27 067	16 463
Aufwand aus Entwicklung von Liegenschaften	5	-3 565	-3 751
Aufwand aus Vermietung Renditeliegenschaften	7	-559	-492
Aufwand aus Entwicklungs- und Baumanagement-Dienstleistungen	10	-8 938	-400
Personalaufwand	11	-4 027	-3 398
Marketing- und Vertriebskosten	12	-927	-1 539
Übriger Betriebsaufwand	13	-2 239	-3 832
Abschreibungen und Amortisationen		-90	-100
Betriebsaufwand		-20 345	-13 512
Betriebsergebnis		6 722	2 951
Finanzertrag		2 001	956
Finanzaufwand		-2 985	-3 246
Anteiliger Verlust an Assoziierten und Joint Ventures		-493	-44
Ergebnis vor Steuern		5 245	617
Ertragssteuern	14	-1 499	-501
Periodenergebnis, den Aktionären der Peach Property Group AG zustehend		3 746	116
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in CHF	19	0,773	0,024
Verwässertes Ergebnis je Aktie in CHF	19	0,768	0,024

Die Angaben im Anhang sind integrierender Bestandteil der Halbjahresrechnung.

Konsolidierte Gesamterfolgsrechnung

in TCHF	Anhang	1. Halbjahr per 30. Juni	
		2013 Ungeprüft	2012 Ungeprüft / Angepasst
Periodenergebnis		3 746	116
Sonstiges Ergebnis			
Sonstiges Ergebnis mit Auflösung über die Erfolgsrechnung			
Hedge Accounting		584	0
Umrechnungsdifferenzen		712	-466
Steuern		-157	0
Total sonstiges Ergebnis mit Auflösung über die Erfolgsrechnung		1 139	-466
Sonstiges Ergebnis ohne Auflösung über die Erfolgsrechnung			
Aktuarische Verluste auf leistungsorientierten Vorsorgeplänen		288	0
Steuern		-63	0
Total sonstiges Ergebnis ohne Auflösung über die Erfolgsrechnung		225	0
Gesamtergebnis, den Aktionären der Peach Property Group AG zustehend		5 110	-350

Die Angaben im Anhang sind integrierender Bestandteil der Halbjahresrechnung.

Konsolidierte Halbjahresrechnung der Peach Property Group AG

Konsolidierte Bilanz

in TCHF	Anhang	30.06.2013 Ungeprüft	31.12.2012 Geprüft / Angepasst
Aktiven			
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel		42 210	32 396
Kundenforderungen		14 150	14 696
Kurzfristige Finanzforderungen		29 867	24 017
Übrige Forderungen	15	10 823	7 397
Aktive Rechnungsabgrenzungen		483	520
Entwicklungsliegenschaften	6	207 837	184 284
Total Umlaufvermögen		305 370	263 310
Anlagevermögen			
Renditeliegenschaften	8	75 472	63 884
Sachanlagen		239	149
Immaterielle Anlagen	21	1 144	235
Langfristige Finanzforderungen		2 731	2 167
Beteiligungen an Assoziierten und Joint Ventures		8 295	8 624
Latente Steuerguthaben	14	9 056	7 429
Total Anlagevermögen		96 937	82 488
Total Aktiven		402 307	345 798

Die Angaben im Anhang sind integrierender Bestandteil der Halbjahresrechnung.

Konsolidierte Bilanz (Fortsetzung)

in TCHF	Anhang	30.06.2013 Ungeprüft	31.12.2012 Geprüft / Angepasst
Passiven			
Kurzfristiges Fremdkapital			
Lieferantenverbindlichkeiten		3 887	5 153
Käuferanzahlungen	16	37 265	20 833
Übrige Verbindlichkeiten		5 887	5 157
Passive Rechnungsabgrenzungen		2 406	7 450
Laufende Steuerverpflichtungen		4 958	3 404
Kurzfristige Hypotheken	17	152 027	127 569
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	17	14 686	13 082
Kurzfristige Rückstellungen		2 602	440
Total kurzfristiges Fremdkapital		223 718	183 088
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristige Hypotheken	17	35 766	34 411
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	17	32 084	25 474
Langfristige Rückstellungen		462	660
Vorsorgeverbindlichkeiten	20	1 292	1 630
Latente Steuerverpflichtungen	14	11 012	7 851
Total langfristiges Fremdkapital		80 616	70 026
Total Fremdkapital		304 334	253 114
Eigenkapital			
Aktienkapital	18	4 887	4 886
Eigene Aktien	18	-343	-540
Kapitalreserven	18	71 680	71 817
Andere Reserven	18	2 495	1 115
Gewinnreserven	18	19 254	15 406
Total Eigenkapital		97 973	92 684
Total Passiven		402 307	345 798

Die Angaben im Anhang sind integrierender Bestandteil der Halbjahresrechnung.

Konsolidierte Geldflussrechnung

in TCHF	Anhang	1. Halbjahr per 30. Juni	
		2013 Ungeprüft	2012 Ungeprüft/ Angepasst
Ergebnis vor Steuern		5 245	617
Berichtigung nicht liquiditätswirksamer Aufwände / Erträge:			
- Neubewertung Renditeliegenschaften	8	-9 149	-6 794
- Abschreibungen und Amortisationen		90	100
- Veränderung Delkreder		-28	0
- Wertberichtigung langfristige Forderungen		0	288
- Fremdwährungserfolg		-896	492
- Finanzerträge		-1 154	-723
- Finanzaufwände		2 985	2 496
- Übriger nicht liquiditätswirksamer Erfolg		1 367	-1 537
- Anteiliger Verlust Assoziierte und Joint Venture		519	44
- Aktienbasierte Vergütungen		16	44
- Veränderung Vorsorgeverpflichtung	20	-338	0
- Veränderungen Rückstellungen		1 848	-116
Veränderungen im Nettoumlaufvermögen:			
- Kundenforderungen		758	-603
- Übrige Forderungen	15	5 140	-13 160
- Aktive Rechnungsabgrenzungen		1 123	444
- Entwicklungsliegenschaften	6	-22 263	-25 213
- Anzahlungen für Entwicklungsliegenschaften	15	-6 713	0
- Lieferantenverbindlichkeiten		-2 046	789
- Käuferanzahlungen	16	16 050	16 638
- Übrige Verbindlichkeiten		317	-1 096
- Passive Rechnungsabgrenzungen		-6 101	-1 497
- Bezahlte Zinsen und sonstige Finanzaufwendungen		-1 121	-630
- Bezahlte Steuern		-8	-35
Netto Geldfluss aus Geschäftstätigkeit		-14 359	-29 452

Die Angaben im Anhang sind integrierender Bestandteil der Halbjahresrechnung.

Konsolidierte Geldflussrechnung (Fortsetzung)

in TCHF	Anhang	1. Halbjahr per 30. Juni	
		2013 Ungeprüft	2012 Ungeprüft/ Angepasst
Kauf von Beteiligungen an Gruppengesellschaften	21	474	0
Investitionen in Sachanlagen		-18	-19
Investitionen in Immaterielle Anlagen		-101	-26
Investition in Renditeliegenschaften	8	-140	-29 448
Anzahlungen für Renditeliegenschaften	15	-1 750	0
Gewährung von Darlehen		-5 497	-529
Erhaltene Zinsen		107	170
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		-6 925	-29 852
Aufnahme kurzfristige Hypotheken und Finanzverbindlichkeiten	17	24 933	41 519
Rückzahlung kurzfristige Hypotheken und Finanzverbindlichkeiten	17	-1 900	-9 581
Aufnahme langfristige Hypotheken und Finanzverbindlichkeiten	17	8 207	40 791
Rückzahlung langfristige Hypotheken und Finanzverbindlichkeiten	17	-649	-110
Kauf eigene Aktien	18	-378	-468
Verkauf eigene Aktien	18	348	511
Kapitalerhöhung	18	1	12
Dividende	18	0	-1 449
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		30 562	71 225
Zunahme / (Abnahme) flüssige Mittel		9 278	-11 921
Flüssige Mittel zum Jahresbeginn		32 396	14 398
Fremdwährungseinfluss auf flüssige Mittel		536	-198
Flüssige Mittel zum 30. Juni		42 210	26 121

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 2012		4 852	-1 128	67 461	2 991	21 058	95 234
Effekt von IAS 19 Revised		0	0	0	-1 180	0	-1 180
Bestand 1. Januar 2012 restated		4 852	-1 128	67 461	1 811	21 058	94 054
Gesamtergebnis							
Periodenergebnis						116	116
Sonstiges Ergebnis							
Umrechnungsdifferenzen					-466		-466
Vorsorgeverbindlichkeiten	20				0		0
Steuern					0		0
Total sonstiges Ergebnis					-466		-466
Total Gesamtergebnis		0	0	0	-466	116	-350
Transaktionen mit Anteilseigner							
Kapitalerhöhung		13					13
Aktienbasierte Vergütungen	18				44		44
Dividendenausschüttung	18			-1 449			-1 449
Total Transaktionen mit Anteilseigner		13	0	-1 449	44	0	-1 392
Eigene Aktien							
Erwerb eigene Aktien	18		-468				-468
Verkauf eigene Aktien	18		511				511
Total Eigene Aktien		0	43	0	0	0	43
Bestand 30. Juni 2012		4 865	-1 085	66 012	1 389	21 174	92 355

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 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							
Hedging Reserve					584		584
Umrechnungsdifferenzen					711		711
Vorsorgeverbindlichkeiten	20				288		288
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	18	1					1
Aktienbasierte Vergütungen	18				16		16
Dividendenausschüttung	18			0			0
Total Transaktionen mit Anteilseigner		1	0	0	16	0	17
Eigene Aktien							
Erwerb eigene Aktien	18		-378				-378
Verkauf eigene Aktien	18		348				348
Bonuszahlung	18		200				200
Verlust aus Verkauf	18		35	-35			0
Steuereffekt	18		-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.

Anhang zur Konzernrechnung

1. Geschäftstätigkeit

Die Peach Property Group AG (die Gesellschaft) und ihre Tochtergesellschaften (zusammen die Gruppe/ Peach) investieren in attraktive Entwicklungsprojekte im gehobenen und luxuriösen Segment sowie in Portfolios, bei denen sich mittels aktiver Bestandhaltung überdurchschnittliche Renditen erzielen lassen. Die Gruppe hat ihren Hauptsitz in Zürich sowie eine Niederlassung in Köln. Die Gesellschaft ist an der SIX Swiss Exchange kotiert (PEAN, ISIN CH 0118530366).

Die Aktivitäten umfassen die gesamte Wertschöpfungskette von der Standortevaluation über die Projektierung bis zur Realisierung und Vermarktung. In ausgewählten Bereichen arbeitet die Gruppe mit externen Partnern zusammen. Die integrierte Unternehmensstrategie sieht neben der Entwicklung von hochwertigem Wohneigentum auch das Halten von Bestandsimmobilien zur Verstetigung der jährlichen Betriebseinnahmen vor.

Im Entwicklungsbereich konzentriert sich die Gruppe auf Stadt- und Feriendomizile an aussergewöhnlichen Standorten mit Top-Ausstattung für einen anspruchsvollen Kundenkreis. Zurzeit sind dies Projekte an den besten Lagen am Zürichsee, in Berlin und Hamburg. Im Bestandsbereich fokussiert die Gruppe auf Objekte mit attraktiven Renditen – typischerweise B-Lagen im Einzugskreis grosser Ballungsräume.

Die ungeprüfte Konzernhalbjahresrechnung wurde vom Verwaltungsrat anlässlich seiner Sitzung vom 20. August 2013 genehmigt.

2. Grundlagen der Rechnungslegung

Der vorliegende, ungeprüfte Halbjahresabschluss per 30. Juni 2013 wurde in Übereinstimmung mit IAS 34 „Zwischenberichterstattung“ erstellt und sollte zusammen mit der Konzernrechnung per 31. Dezember 2012 gelesen werden.

Mit Ausnahme der nachfolgend beschriebenen Änderungen entsprechen die für die konsolidierte Halbjahresrechnung angewandten Rechnungslegungsgrundsätze denjenigen der Konzernrechnung per 31. Dezember 2012:

- IAS 1 „Darstellung des Abschlusses“ – Darstellung von Posten des sonstigen Ergebnisses
Die einzelnen Positionen des sonstigen Ergebnisses werden neu nach dem Kriterium gegliedert, ob einzelne Posten anschliessend in die Erfolgsrechnung umgegliedert werden (Hedge Accounting, Umrechnungsdifferenzen) oder im sonstigen Ergebnis verbleiben (Neubewertung von leistungsorientierten Vorsorgeplänen).
- IAS 19 (überarbeitet 2011) „Leistungen an Arbeitnehmer“
Die Einführung von IAS 19 revised führte zu verschiedenen Anpassungen für die Gruppe:
 - Die Elimination der „Korridormethode“ führt dazu, dass der bisher nicht erfasste versicherungsmathematische Verlust vollumfänglich im sonstigen Ergebnis erfasst wird.
 - Neu wird die Nettoverbindlichkeit (Differenz des Barwerts der Vorsorgeverpflichtung abzüglich des Verkehrswerts des ausgeschiedenen Vermögens) zum Zinssatz, der für die Abzinsung der Verbindlichkeit angewandt wird, verzinst.IAS 19 revised wurde gemäss den Vorschriften des überarbeiteten Standards rückwirkend eingeführt, die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst. Die Details zu den berücksichtigten Anpassungen sind in Anhang 20 ausgewiesen.
- IFRS 13 „Bewertungen zum beizulegenden Zeitwert“
Der neue Standard legt ein einheitliches Rahmenkonzept für die Ermittlung des Marktwertes sowie der geforderten Offenlegungen fest. Der Verkehrswert wird definiert als der Preis, den man in einer regulären

Transaktion zwischen Marktteilnehmern am Bewertungsstichtag für den Verkauf eines Vermögenswerts erhalten oder für die Übertragung einer Verbindlichkeit bezahlen würde, und stellt somit einen Exit-Preis dar. Bei nicht finanziellen Vermögenswerten hat das Management deren bestmögliche Nutzung („highest and best use“) durch einen Marktteilnehmer zu unterstellen, die sich von der gegenwärtigen Nutzung unterscheiden kann. IFRS 13 gelangte bei der Gruppe in erster Linie bei der Bewertung der Renditeliegenschaften zur Anwendung.

Für sämtliche zum Marktwert bewerteten Renditeliegenschaften wurde in einem ersten Schritt intern abgeklärt, ob die aktuelle Nutzung dem „highest & best use“ entspricht, oder ob bauliche Anpassungen/ Umnutzungen technisch/planerisch möglich wären und auch zu höheren Erträgen führen würden. In einem zweiten Schritt wurden sämtliche Objekte durch den Liegenschaften Experten Wüest & Partner unter Anwendung von IFRS 13 zum Stichtag neu bewertet, wobei speziell für Gewerbeliegenschaften alternative Nutzungsszenarien berücksichtigt wurden. Diese Neuurteilungen führten, ausser beim Portfolio Erkrath Retail, zu keinen auf die Einführung des „highest & best use“ Principles zurückzuführenden Wertanpassungen. Für das Portfolio Erkrath Retail haben die rechtlichen, technischen wie auch finanziellen Abklärungen ergeben, dass eine Aufstockung des bestehenden Gebäudes um vier Stockwerke möglich und finanziell attraktiv ist. Operative Schritte für den Ausbau wurden bereits in die Wege geleitet und sollten mit dem Ablauf des derzeitigen Mietvertrags (d.h. bis Mitte 2018) umgesetzt werden. Für weitere Details und Offenlegungen verweisen wir auf Anhang 8.

Zusätzlich wurden zu Beginn des Geschäftsjahres 2013 wirksam werdende Verbesserungen oder andere Änderungen von IFRS/IAS-Standards übernommen, ohne einen wesentlichen Einfluss auf das Ergebnis und die finanzielle Lage der Gesellschaft zu haben:

- > IAS 27 (überarbeitet 2011) – „Einzelabschlüsse“
- > IAS 28 (überarbeitet 2011) – „Assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen“
- > Änderungen IFRS 7 – „Finanzinstrumente; Angaben“ – Saldierung finanzieller Vermögenswerte und finanzieller Verbindlichkeiten
- > IFRS 10 „Konzernabschlüsse“
- > IFRS 11 „Gemeinschaftliche Vereinbarungen“
- > IFRS 12 „Angaben zu Beteiligungen an anderen Unternehmen“

Die Änderungen von IFRS 7 sowie die Einführung von IFRS 12 werden im Rahmen des Jahresabschlusses 2013 zu erweiterten Offenlegungen führen.

Die Gruppe beurteilt zurzeit die möglichen Auswirkungen von neuen und überarbeiteten Standards, die nach dem 31. Dezember 2013 für die Gruppe anwendbar sein werden, geht aber nicht davon aus, dass diese eine wesentliche Auswirkung auf die finanzielle Lage der Gruppe haben werden.

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 2012.

Per 30. Juni 2012 wurden die kurzfristigen Aktivdarlehen und Kontokorrente in der Geldflussrechnung, dem Ausweis in der Bilanz folgend, unter dem operativen Cashflow ausgewiesen. Per 30. Juni 2013 werden diese Positionen neu, analog dem Jahresabschluss per 31. Dezember 2012, unter den Cashflows aus Finanzierungstätigkeit gezeigt. Somit werden alle verzinslichen Guthaben und Verbindlichkeiten einheitlich unter Geldflüssen aus Finanzierung ausgewiesen.

Weiter werden in der Periodenerfolgsrechnung die Erträge und Aufwendungen aus Entwicklungs- und Bau- management-Dienstleistungen separat von den Erträgen und Aufwendungen aus Entwicklung von Liegen- schaften ausgewiesen. Diese Änderung hat ebenfalls keinen Einfluss auf den Gewinn oder das Eigenkapital der Gruppe sondern stellt einzig eine Umgliederung innerhalb der Periodenerfolgsrechnung dar.

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 2012 gelesen werden. Im ersten Halbjahr 2013 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.

Es wird angenommen, dass die Buchwerte abzüglich notwendiger Wertberichtigungen für kurzfristige Forderungen und Verbindlichkeiten approximativ den Fair Values entsprechen. 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 23.8 Mio. gegenüber einem Buchwert von CHF 24.9 Mio.

Bei Finanzinstrumenten, welche in der Bilanz zum Marktwert bewertet werden, 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 Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, die zu dem am 30. Juni 2013 beizulegenden Zeitwert bemessen werden:

in TCHF	Level 1	Level 2	Level 3	Total
Vermögenswerte				
Finanzielle Vermögenswerte, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden:				
Derivate als Sicherungsinstrumente	0	55	0	55
Schulden				
Finanzielle Schulden, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden:				
Derivate als Sicherungsinstrumente	0	532	0	532

Die folgende Tabelle zeigt die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, die zu dem am 31. Dezember 2012 beizulegenden Zeitwert bemessen werden:

in TCHF	Level 1	Level 2	Level 3	Total
Vermögenswerte				
Finanzielle Vermögenswerte, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden:				
Derivate als Sicherungsinstrumente	0	11	0	11
Schulden				
Finanzielle Schulden, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden:				
Derivate als Sicherungsinstrumente	0	1 051	0	1 051

Bei den Finanzinstrumenten handelt es sich analog dem Jahresabschluss 2012 um die Zinssatz-Swaps für die Absicherung der Finanzierungen der Objekte Peninsula und Erkrath Wohnen sowie den Cap für die Zinssatzabsicherung Erkrath Retail. Es gab keine Transfers zwischen den einzelnen Levels während des Berichtszeitraums.

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

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. Die Immobilienentwicklung umfasst den Erwerb von Grundstücken, die Immobilienentwicklung, -ausführung und -verkauf. Die Haupttätigkeiten beinhalten die Objektevaluation, Projektplanung, Finanzierung und das Verkaufs- bzw. Vermietungs- und Kundenmanagement. Es gab im ersten Halbjahr 2013 keine Kunden, welche 10% oder mehr zum Umsatz beigetragen haben.

5. Ertrag und Aufwand aus Entwicklung von Liegenschaften

in TCHF	1. Halbjahr per 30. Juni	
	2013	2012
Ertrag aus Entwicklung von Liegenschaften Dritte	4 102	4 982
Ertrag aus Entwicklung von Liegenschaften Nahestehende	86	0
Total Ertrag aus Entwicklung von Liegenschaften	4 188	4 982
Aufwand aus Entwicklung von Liegenschaften Dritte	-3 565	-3 751
Total Aufwand aus Entwicklung von Liegenschaften	-3 565	-3 751

Aus dem Verkauf respektive der Eigentumsübertragung von Wohnungen resultierte im 1. Halbjahr 2013 ein Ertrag aus Entwicklung von Liegenschaften von TCHF 4 188 (Vorjahr: TCHF 4 982). Die erlösrelevanten Verkäufe im ersten Halbjahr 2013 betrafen eine Wohnung in Schooren des Alpes bei Ischgl sowie zwei Wohnungen im Alsterkamp 43, Hamburg.

Im Vorjahr handelte es sich dabei vornehmlich um die ersten Wohnungen des ersten Bauabschnitts Alsterkamp 43 in Hamburg sowie die letzte Wohnung des Objektes Chausseestrasse 106 in Berlin.

6. Entwicklungsliegenschaften

Die Entwicklungsliegenschaften umfassen folgende Objekte, welche zu Anschaffungskosten bewertet werden:

in TCHF	30.06.2013	31.12.2012
Bewertung zu Anschaffungskosten	207 837	184 284
davon Grundstückserwerb	117 683	113 067
Total Entwicklungsliegenschaften	207 837	184 284

Ort	30.06.2013 in TCHF	31.12.2012 in TCHF	Wohn- fläche in m ²	Altlasten- verdachts- kataster	Projekt- beschrieb	Anzahl Woh- nungen	Projekt- stand & Status	Reali- sations- zeitpunkt geplant
Peninsula - Wädenswil, Schweiz	29 190	30 201						
- Insel zu Mansion 1			-	nein	Umgebung		1	
- Aquatica inkl. Villa, Mansion & Kölla			7 689	ja	STWE	41	3	2016
- Beach House (asso- ziiertes Unternehmen)			4 745	ja	STWE	23	7	2014
- Seeclub 1. Bauetappe			-	ja	Umgebung		4	
- Gardens			933	ja	STWE	8	6 / 10	2016
- Dockside			5 162	ja	STWE	24	6	2016
Wollerau, Schweiz								
- Yoo Wollerau, Etzelstrasse 17	14 263	13 880	4 150	ja	STWE	18	6	2015
- Etzelstrasse 11	275	275	tbd	ja	STWE		5	
Kappl, Österreich								
- Schooren des Alpes	2 515	3 468	2 305	nein	STWE	2/12	7 / 8	2012
- Holdernach	178	178	tbd	nein			1	
Berlin, Deutschland								
- Yoo Berlin	75 652	64 086	12 800	nein	STWE	95	7 / 8	2013
- Chausseestrasse 108/109	9 216	0	7 569	ja	STWE	128	7 / 8	2015
Harvestehuderweg - Hamburg, Deutschland								
- H36, Hamburg	75 512	69 654	7 245	nein	STWE	44	7 / 8	2013
- A43, Hamburg	1 036	2 542	1 684	nein	STWE	1/13	8	2012
Total	207 837	184 284						

Projektstand und Status

- | | |
|------------------------------------|---|
| 1) Bestand | 6) in Planung |
| 2) Baubewilligung vorliegend | 7) in Bau |
| 3) Baubewilligung ohne Rechtskraft | 8) im Verkauf |
| 4) Baurecht | 9) verkauft |
| 5) Landeigentümer Dritter | 10) Mews umgegliedert in Renditeobjekte |

Kauf Chausseestrasse 108/109

Am 4. Januar 2013 ist der Übergang von Nutzen und Risiken für das Projekt „Living 108“ an der Chausseestrasse 108/109 in Berlin erfolgt. Auf dem Areal von insgesamt 2 680 m² Fläche soll ein Ensemble von 128 hochwertigen Eigentumswohnungen, 3 Gewerbeeinheiten sowie 55 Tiefgaragenstellplätzen entstehen. Die Baugenehmigung wurde im Mai 2013 erteilt, mit den ersten Bauarbeiten wurde bereits begonnen.

Der Kaufpreis für das Grundstück betrug TCHF 6 395 (TEUR 5 200), wovon eine Anzahlung im Betrag von TCHF 430 (TEUR 350) bereits im Geschäftsjahr 2012 geleistet wurde. Der Marktwert des Objektes beläuft sich gemäss einer Schätzung des externen Gutachters Wüest & Partner per 30. Juni 2013 auf TCHF 10 346.

Im ersten Halbjahr 2013 wurden keine weiteren Grundstücke erworben.

Verkäufe

In der ersten Hälfte 2013 konnten zwei der drei noch verbleibenden Wohnungen A43 in Hamburg sowie eine weitere Wohnung in Schooren des Alpes den Käufern übergeben werden.

Umgliederung

Per 1. Januar 2013 wurde das Teilobjekt Mews auf Grund des guten baulichen Zustands der beiden Gebäude sowie der aktuellen Marktnachfrage in die Renditeliegenschaften umgegliedert. Für weitere Details verweisen wir auf Anhang 8.

7. Ertrag und Aufwand aus Vermietung Renditeliegenschaften

in TCHF	30.06.2013	30.06.2012
Sollmietertrag	2 626	2 162
Ertragsausfälle (Leerstands- und Inkassoverluste)	-146	-97
Total Ertrag aus Vermietung Renditeliegenschaften	2 480	2 065
Aufwand aus Vermietung Renditeliegenschaften	-509	-449
Aufwand aus nicht vermieteten Renditeliegenschaften	-50	-42
Total Aufwand aus Vermietung Renditeliegenschaften	-559	-492

Die Zunahme der Mieterträge und -aufwendungen von TCHF 415 bzw. TCHF 67 ist bedingt durch die Akquisition der Portfolios in Dortmund im August 2012 sowie die Umgliederung von Mews aus den Entwicklungsobjekten in die Renditeliegenschaften (siehe Anhang 6 und 8). Weiter fließen in der Berichtsperiode die vollen 6 Monate der Erträge und Aufwendungen der Portfolios Erkrath Retail und Erkrath Wohnen (Vorperiode 5 Monate) ein.

in TCHF 30.06.2013

Renditeliegenschaften	Soll- miete	Leer- stand/ Ausfälle	Ist- miete	Brutto- Rendite ¹	Netto- Rendite ²	Auf- wand
Bakery, CH-Wädenswil	285	0	285	6,7%	5,3%	59
Mews, CH-Wädenswil	128	-33	95	4,0%	2,7%	33
Munster, D-Munster	787	-37	750	9,5%	5,5%	340
Erkrath Retail, D-Erkrath-Hochdahl	615	0	615	7,3%	6,8%	1
Erkrath Wohnen, D-Erkrath-Hochdahl	687	-22	665	6,0%	5,0%	113
Dortmund RS 167, D-Dortmund	124	-58	66	7,4%	6,0%	13
Dortmund RS 173, D-Dortmund	n.a.	4	4	n.a.	n.a.	0
Total	2 626	-146	2 480	6,8%	6,1%	559

in TCHF 30.06.2012

Renditeliegenschaften	Soll- miete	Leer- stand/ Ausfälle	Ist- miete	Brutto- Rendite ¹	Netto- Rendite ²	Auf- wand
Bakery, CH-Wädenswil	280	0	280	7,1%	4,6%	253
Munster, D-Munster	787	-79	708	10,3%	6,8%	225
Erkrath Retail, D-Erkrath-Hochdahl	511	0	511			2
Erkrath Wohnen, D-Erkrath-Hochdahl	584	-18	566	7,9%	6,8%	12
Total	2 162	-97	2 065	8,5%	6,4%	492

¹ Ist-Mietertrag per 30.06.2013 (netto kalt, exkl. Nebenkosten) im Verhältnis zum durchschnittlichen Wert der Immobilie.

² Ist-Mietertrag per 30.06.2013 (netto kalt, exkl. Nebenkosten) abzüglich Verwaltungs- und Instandhaltungskosten im Verhältnis zum durchschnittlichen Wert der Immobilie.

8. Renditeliegenschaften

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

in TCHF					
Renditeliegenschaften	Buchwert 30.06.2013	Buchwert 31.12.2012	Wohnungen Anzahl	m ²	Gewerbe m ²
Bakery, CH-Wädenswil	8 611	8 366	0	0	5 601
Mews, CH-Wädenswil	5 279	0	16	1 100	0
Munster, D-Munster	15 808	15 512	376	25 759	0
Erkrath Retail, D-Erkrath-Hochdahl	18 509	14 758	1	56	6 644
Erkrath Wohnen, D-Erkrath-Hochdahl	22 556	21 195	142	10 375	2 680
Dortmund RS 167, D-Dortmund	1 840	1 832	n.a.	0	2 564
Dortmund RS 173, D-Dortmund *	2 869	2 221	n.a.	11 408	0
Total	75 472	63 884	535	48 698	17 489

* Liegenschaft im Umbau.

in TCHF	30.06.2013	31.12.2012
Verkehrswert am 1. Januar	63 884	21 605
Anschaffungswerte		
Bestand am 1. Januar	47 271	15 984
Zugänge aus Käufen	0	31 436
Zugänge aus Umbauprojekten	140	0
Umbuchung	1 280	-93
Währungsumrechnung	776	-56
Kumulierte Anschaffungswerte zum Stichtag	49 467	47 271
Neubewertung		
Bestand Wertanpassungen per 1. Januar	16 613	5 621
Werterhöhung laufende Periode	9 175	10 934
Wertminderung laufende Periode	-26	-59
Umbuchung	0	93
Währungsumrechnung	243	24
Kumulierte Neubewertung zum Stichtag	26 005	16 613
Verkehrswert zum Stichtag	75 472	63 884

Im ersten Halbjahr 2013 wurden keinen neuen Renditeliegenschaften erworben. In der Vorjahresperiode wurden mit öffentlich beurkundetem Kaufvertrag per 3. Februar 2012 die Portfolios Erkrath Wohnen und Erkrath Retail zu einem Anschaffungspreis von TEUR 23 100 erworben.

Per 1. Januar 2013 wurde das Teilobjekt Mews mit einem Buchwert von TCHF 1 280 auf Grund des guten baulichen Zustands der beiden Gebäude sowie der aktuellen Marktnachfrage in die Renditeliegenschaften umgegliedert.

Für die Neubewertung der Renditeliegenschaften per 30. Juni 2013 gelangte erstmals IFRS 13 zur Anwendung. Für alle zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Renditeliegenschaften wurde überprüft, ob die aktuelle Nutzung dem „highest & best use“ entspricht.

Diese Neubeurteilung führte ausser beim Portfolio Erkrath Retail zu keinen Änderungen in den Bewertungen oder Wertanpassungen. Für das Portfolio Erkrath Retail haben die rechtlichen, technischen wie auch finanziellen Abklärungen ergeben, dass eine Aufstockung des bestehenden Gebäudes um vier Stockwerke möglich und finanziell attraktiv ist. Operative Schritte für den Ausbau wurden bereits in die Wege geleitet und sollen mit dem Ablauf des derzeitigen Mietvertrags (d.h. bis Mitte 2018) umgesetzt werden. Die Berücksichtigung dieser Ausbaumöglichkeit führte in der Berichtsperiode zu einer Aufwertung von TCHF 3 481.

Die Umgliederung der Liegenschaften Mews führte im Rahmen der erstmaligen Bewertung zum Fair Value zu einer Aufwertung von TCHF 3 999. Weitere Aufwertungseffekte konnten bei Dortmund RS 173 im Umfang von TCHF 469 bedingt durch die Fortschritte in der Umbauplanung und Erkrath Wohnen im Umfang von TCHF 972 hauptsächlich bedingt durch die Reduktion von Leerständen erzielt werden.

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

in TCHF	1. Halbjahr per 30. Juni	
	2013	2012
Ertrag aus Entwicklungs- und Baumanagement-Dienstleistungen Dritte	100	0
Ertrag aus Totalunternehmertätigkeit (TU) Assoziierte	9 593	100
Total Erlös	9 693	100
Aufwand aus Entwicklungs- und Baumanagement-Dienstleistungen Dritte	-12	0
Aufwand aus Totalunternehmertätigkeit (TU) Dritte	-8 926	-400
Total Aufwand	-8 938	-400

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. Für Details verweisen wir auf Anhang 21.

Den Ertrag und Aufwand aus Totalunternehmertätigkeit generierte die Gruppe aus dem pauschalen Totalunternehmervertrag mit Beach House AG, einem assoziierten Unternehmen der Gruppe. In der Vorjahresperiode wurde per Baubeginn im Mai 2012 basierend auf veränderte Rahmenbedingungen sowie Projektanpassungen eine verlustfreie Bewertung im Umfang von TCHF 400 erfasst (weitere TCHF 1 100 im 2. Halbjahr 2013). In der Berichtsperiode wurde eine weitere Wertanpassung von TCHF 600 notwendig. Die gesamte verlustfreie Bewertung im Umfang von TCHF 1 700 wird unter den kurzfristigen Rückstellungen ausgewiesen. Ebenfalls im Aufwand aus Totalunternehmertätigkeit ist die Auflösung einer Garantie Rückstellung für das TU-Projekt Schooren Kilchberg im Umfang von TCHF 320 enthalten.

10. Übriger Betriebsertrag

Der Rückgang im übrigen Betriebsertrag ist hauptsächlich bedingt durch die niedrigeren Verkaufsprovisionen der Tochtergesellschaft Real Value GmbH sowie niedrigeren Mieterträgen aus zwischengenutzten Entwicklungsobjekten durch die Umgliederung der Mews Gebäude in die Renditeliegenschaften (siehe Anhang 8).

11. Personalaufwand

in TCHF	1. Halbjahr per 30. Juni	
	2013	2012
Gehälter	3 342	2 913
Sozialversicherungen	206	163
Personalvorsorge - leistungsorientiert	151	246
Personalvorsorge - beitragsorientiert	21	0
Aktienbasierte Vergütungen	16	44
Sonstiger Personalaufwand	291	32
Total Personalaufwand	4 027	3 398
Personalbestand per 30. Juni	34	32

Die Zunahme der Personalaufwendungen ist weitgehend dadurch bedingt, dass die Gruppe im Rahmen des verstärkten In-Sourcings von Rechtsberatungs- sowie Finanzdienstleistungen Ende 2012 das Team durch einen CFO in Deutschland sowie einen Inhouse Legal Counsel in der Schweiz verstärkt hat. Die entsprechenden Rückgänge im Bereich Honorare und Rechtskosten sind direkte Folgen hiervon (siehe auch Anhang 13). Ferner führte der Kauf der Primogon AG (siehe Anhang 21) sowie die damit verbundene Bestellung eines Managing Directors Schweiz zu zusätzlichen Lohnaufwendungen von TCHF 276. Die dagegen laufenden Austritte erfolgten erst im 2. Quartal 2013, wodurch sich Kosteneinsparungen erst im 2. Halbjahr 2013 bemerkbar machen werden. Zusätzlich wurde der Lohnaufwand des 1. Halbjahres der Vorperiode durch die Auflösung einer Bonusrückstellung im Betrag von TCHF 242 einmalig reduziert.

12. Marketing- und Vertriebskosten

in TCHF	1. Halbjahr per 30. Juni	
	2013	2012
Vertriebskosten	425	920
Marketingkosten	502	619
Total Marketing- und Vertriebskosten	927	1 539

Im ersten Halbjahr 2013 konnten öffentlich beurkundete Kaufverträge in Höhe von CHF 42.0 Mio. (2012: CHF 49.0 Mio.) abgeschlossen werden. Dies betrifft Verkäufe der eigenen Entwicklungsliegenschaften sowie derjenigen von Assoziierten und Joint Ventures (Projekt Beach House). Von diesen Verkäufen betrafen CHF 3.2 Mio. Verkäufe, bei welchen auch die Eigentumsübertragung im ersten Halbjahr 2013 stattgefunden hat (Übergang von Nutzen und Gefahr); diese sind in der Periodenerfolgsrechnung verbucht.

13. Übriger Betriebsaufwand

in TCHF	1. Halbjahr per 30. Juni	
	2013	2012
Honorare und Rechtskosten	884	1 617
Raumkosten	320	223
Werbung / PR	35	524
Reise- und Repräsentationsspesen	95	255
Mietaufwand	110	154
IT-Aufwände	125	83
Sonstiger Betriebsaufwand	670	976
Total übriger Betriebsaufwand	2 239	3 832

Die Abnahme der übrigen Betriebsaufwendungen ist im Wesentlichen auf das im Berichtsjahr initiierte Kosteneinsparungsprogramm zurückzuführen. Weiter konnten durch die Verpflichtung eines Inhouse Legal Counsels in der Schweiz wesentliche externe Rechtsberatungskosten eingespart werden (siehe auch Anhang 11). Die Zunahme des Raumaufwandes ist weitgehend durch den Erwerb der Primogon AG (siehe Anhang 21) bedingt – deren bisherigen Räumlichkeiten konnten erst per 2. Halbjahr 2013 gekündigt werden. Im sonstigen Betriebsaufwand ist die Abschreibung einer im Hinblick auf den Erwerb eines Entwicklungsprojekts geleisteten Anzahlung im Betrag von TCHF 121 enthalten, die verfallen ist.

14. Steuern

in TCHF	1. Halbjahr per 30. Juni	
	2013	2012
Ertragssteuern		
Gewinn vor Steuern	5 245	617
Steueraufwand	-1 499	-501
Steuersatz	28,59%	81,20%

in TCHF	30.06.2013		30.12.2012	
Latente Steuern				
Latente Steuerforderungen	9 056		7 429	
Latente Steuerverbindlichkeiten	11 012		7 851	

Im Berichtsjahr wurde der interne Berechnungssatz für die latenten Steuern der deutschen Gesellschaften auf Basis der bisherigen Erfahrungswerte von 28,5% auf 30,5% angehoben. Der daraus resultierende Effekt von rund TCHF -319 wurde durch Anpassungen für Vorjahre im Umfang von TCHF 258 weitgehend kompensiert.

Die Zunahme der latenten Steueraktiven ist weitgehend auf die Aktivierung der Verlustvorträge in den Entwicklungsgesellschaften mit Objekten im Bau sowie Holding- und Finanzgesellschaften zurückzuführen. Die Zunahme der latenten Steuerpassiven resultiert hauptsächlich aus den Marktwertanpassungen der Renditeliegenschaften sowie der Umgliederung von Mews von den Entwicklungsliegenschaften in die Renditeliegenschaften.

15. Übrige Forderungen

in TCHF	30.06.2013	31.12.2012
Verrechnungssteuer- bzw. Mehrwertsteuerguthaben	1 495	490
Anzahlungen	8 463	5 461
Forderungen aus Anzahlungen von Kunden	0	1 115
Kautionen	142	126
Übrige Guthaben	468	151
Übrige Forderungen Assoziierte und Joint Venture	255	54
Total übrige Forderungen	10 823	7 397

Bei den Anzahlungen handelt es sich um Anzahlungen für den Kauf der Liegenschaft Etzelstrasse 11 im Umfang von TCHF 1 660 sowie eine Anzahlung für eine Immobiliengesellschaft im Raum Zürich (siehe Anhang 22) im Umfang von TCHF 1 750. Weiter sind in diesem Betrag durch Bürgschaften abgesicherte Vorauszahlungen im Betrag von TCHF 4 868 für Yoo Berlin und TCHF 185 für H36 in Hamburg enthalten.

Die Zunahme der Verrechnungssteuer- und Mehrwertsteuerguthaben ist bedingt durch die noch ausstehenden MWST Abrechnungen für das 1. Halbjahr 2013.

16. Käuferanzahlungen

in TCHF	30.06.2013	31.12.2012
Yoo Berlin	26 225	12 136
A43 - Hamburg	0	845
H36 - Hamburg	11 020	7 832
Diverse	20	20
Total Käuferanzahlungen	37 265	20 833

17. Kurz- und langfristige Finanzverbindlichkeiten

Die Finanzverbindlichkeiten setzten sich wie folgt zusammen:

in TCHF	30.06.2013	31.12.2012
Bankverbindlichkeiten	0	92
Hypothekendarlehen	187 793	161 980
Finanzverbindlichkeiten von Dritten	4 000	4 000
Subskriptions-Darlehen von Nahestehenden	5 142	4 167
Finanzverbindlichkeiten mit Sicherheiten von Dritten	710	748
Finanzverbindlichkeiten von Assoziierten und Joint Ventures	5 934	5 895
Finanzverbindlichkeiten mit Sicherheiten von Nahestehenden	7 180	6 459
Anleihe	23 272	16 142
Derivative Finanzinstrumente	532	1 053
Total Finanzverbindlichkeiten	234 563	200 536
davon kurzfristige Hypothekendarlehen	152 027	127 569
davon langfristige Hypothekendarlehen	35 766	34 411
davon kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	14 686	13 082
davon langfristige Finanzverbindlichkeiten	32 084	25 474
Total Finanzverbindlichkeiten	234 563	200 536

Unabhängig von der jeweils vertraglich festgelegten Laufzeit werden die Hypotheken im Halbjahresbericht auf die Laufzeit der Bilanzaktiven abgestimmt. Entsprechend werden Hypotheken für laufende Entwicklungsprojekte, welche im Umlaufvermögen bilanziert werden, fristenkongruent unter kurzfristigem Fremdkapital bilanziert. Hypotheken für Renditeliegenschaften werden, mit Ausnahme von allfälligen jährlichen Amortisationen, unter dem langfristigen Fremdkapital ausgewiesen.

Konsolidierte Halbjahresrechnung der Peach Property Group AG

in TCHF	30.06.2013	31.12.2012
A-Kapfl, Schooren des Alpes	1 353	3 019
CH-Wädenswil, Peninsula	30 000	30 000
CH-Wollerau	7 500	7 500
D-Hamburg, Harvestehuder Weg	41 076	35 789
D-Berlin, Yoo	66 349	50 475
D-Berlin, Chausseestrasse 108/109	4 920	0
kurzfristiger Anteil langfristiger Hypothekendarlehen	829	786
Total kurzfristige Hypothekendarlehen	152 027	127 569
D-Munster, Munster	9 609	9 538
D-Erkrath, Erkrath Retail	11 407	11 383
D-Erkrath, Erkrath Wohnen	13 618	13 490
D-Dortmund, RS 167 Dortmund	1 132	0
Total langfristige Hypothekendarlehen	35 766	34 411

Die Buchwerte der kurz- und langfristigen Hypotheken nach fortgeführten Anschaffungswerten entsprechen aufgrund der vertraglich vereinbarten Marktkonditionen annäherungsweise dem Fair Value. Alle Hypotheken sind durch Schuldbriefe gesichert.

Anleihe

Am 18. Juli 2011 wurde von der Peach Property Group (Deutschland) AG, einer Konzerngesellschaft der Peach Gruppe, eine Anleihe in Form einer Inhaber-Teilschuldverschreibung mit einem Gesamtnennbetrag von bis zu TEUR 50 000 begeben. Die Laufzeit beträgt fünf Jahre, der Zinssatz 6,60%, das Creditreform Rating von BBB- wurde per 25. Januar 2013 bestätigt.

in TCHF	30.06.2013	31.12.2012
Ausgegebene Anleihen	23 272	16 142
Summe	23 272	16 142
davon langfristig	23 272	16 142
Überleitung		
Ausgegebene Anleihen	24 926	17 782
Summe kapitalisierte Ausgabekosten	-2 542	-2 240
Summe abgeschriebene Ausgabekosten	888	600
Nettowert	23 272	16 142

18. Aktienkapital und Reserven

Per 30. Juni 2013 beträgt das Aktienkapital TCHF 4 887 und setzt sich aus 4 886 650 Aktien mit einem Nennwert von je CHF 1,00 zusammen.

Im ersten Halbjahr 2013 wurde das Aktienkapital im Zusammenhang mit der Ausübung von Optionsrechten durch die Ausgabe von 500 Namenaktien mit einem Nennwert von CHF 1,00 erhöht.

Die Gesellschaft hat im ersten Halbjahr 2013 31 362 eigene Aktien im Wert von TCHF 378 gekauft und 28 812 Aktien zu einem Wert von TCHF 348 verkauft. Weiter wurden 19 932 eigene Aktien im Wert von TCHF 200 als Bonuszahlung an Mitarbeiter übertragen. Die von der Gesellschaft am 30. Juni 2013 gehaltenen 26 190 (31.12.2012: 39 572) eigenen Aktien sind nicht dividendenberechtigt. Somit beträgt das dividendenberechtigte Aktienkapital per 30. Juni 2013 TCHF 4 861 (31.12.2012: TCHF 4 847) bestehend aus 4 860 460 (31.12.2012: 4 846 578) Aktien.

Das Aktienkapital der Gesellschaft kann um maximal CHF 177 101 erhöht werden durch Ausgabe von höchstens 177 101 voll zu liberierenden Namenaktien à nominal je CHF 1, davon

- a) bis zu einem Betrag von CHF 106 250 durch Ausübung von Optionsrechten, welche Mitgliedern des Verwaltungsrates der Gesellschaft, Beratern, Mitarbeitern von Konzerngesellschaften sowie diesen nahestehenden Personen gewährt worden sind. Das Bezugsrecht der Aktionäre ist ausgeschlossen;
- b) bis zu einem Betrag von CHF 70 851 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.

An der Generalversammlung vom 17. Mai 2013 wurde der Vortrag des Bilanzgewinnes auf die neue Rechnung beschlossen.

Die anderen Reserven bestehen aus Veränderungen durch aktienbasierte Vergütungen und Hedge Accounting, aus Währungsumrechnungsdifferenzen aus der Konsolidierung und monetären Posten, bei welchen IFRS eine erfolgsneutrale Buchung ins Eigenkapital fordert, sowie neu den aktuarischen Verlusten aus dem leistungsorientierte Vorsorgeplan in der Schweiz (siehe Anhang 20).

19. Ergebnis je Aktie

	2013	2012	1. Halbjahr 2012 Angepasst
Periodenergebnis, das auf Anteilseigner der Peach entfällt in TCHF	3 746	116	140
Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien	4 847 572	4 819 949	4 819 949
Anpassung aufgrund ausgegebener Optionen	27 913	50 530	50 530
Verwässerte Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien	4 875 485	4 870 479	4 870 479
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in CHF	0,773	0,024	0,029
Verwässertes Ergebnis je Aktie in CHF	0,768	0,024	0,029

20. Vorsorgepläne

Die rückwirkende Anwendung von IAS 19 revised führte zu folgenden Anpassungen.

in TCHF	Vorsorge- passiven	Latente Steuern	Eigenkapital
Rapportierter Wert per 1. Januar 2012	15	5 494	95 234
Effekt von IAS 19 Revised	1 509	329	-1 180
Angepasster Wert per 1. Januar 2012	1 524	5 823	94 054
Rapportierter Wert am 31. Dezember 2012	167	7 110	93 828
Effekt von IAS 19 Revised			
- Vortrag	1 509	329	-1 180
- Effekt aus Geschäftsjahr 2012	-46	-10	36
Angepasster Wert per 31. Dezember 2012	1 630	7 429	92 684
Rapportierter Wert am 31. Dezember 2012	1 630	7 429	92 684
Anpassungen per 30. Juni 2013	-338	-74	264
Wert per 30. Juni 2013	1 292	7 355	92 948

in TCHF	31.12.2012	30.06.2012
Auswirkungen auf die Erfolgsrechnung:		
Abnahme Personalaufwand	-12	-6
Zunahme Zinsaufwand	-50	-25
Abnahme Steueraufwand	14	7
Abnahme Gewinn	-48	-24
Auswirkungen auf das sonstige Ergebnis:		
Verlust aus Wegfall der Korridor Methode	-1 401	-1 478
Steuereinfluss	305	322
Abnahme sonstiges Ergebnis	-1 096	-1 156
Abnahme Gesamtergebnis	-1 144	-1 180

Die Werte per 30. Juni 2013 basieren auf der aktuarischen Berechnung per 31. Dezember 2012. Die Werte wurden für den Zwischenabschluss per 30. Juni 2013 vorwärts gerollt, dabei wurde der Wert des Vorsorgevermögens zu Marktwerten gemäss den im ersten Halbjahr 2013 durchschnittlich erzielten Renditen der einzelnen Anlagekategorien angepasst. Diese Anpassung hatte im Umfang von TCHF 288 einen positiven Einfluss auf das sonstige Ergebnis. Die übrigen Annahmen blieben unverändert.

21. Veränderung Konsolidierungskreis

Die Peach Property Group AG hat am 8. April 2013 100% der Aktien des Entwicklungsdienstleisters Primogon AG übernommen, um das Geschäft im Bereich von Entwicklungsdienstleistungen für Drittkunden auszubauen.

Der Kauf wurde basierend auf den Richtlinien von IFRS 3 verbucht. Im konsolidierten Zwischenabschluss sind die Zahlen des 2. Quartals 2013 enthalten. Die Werte sind für verschiedene Positionen noch provisorisch und werden innerhalb von 12 Monaten seit Erwerbszeitpunkt finalisiert.

Per Akquisitionsdatum beliefen sich die Marktwerte der erworbenen Aktiven und Verbindlichkeiten auf folgende Werte:

in TCHF	Per Akquisitionsdatum erfasste Marktwerte
Aktiven	
Flüssige Mittel	474
Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzung	126
Sachanlagen (provisorisch)	122
Immaterielle Anlagen (Kundenportfolio) - provisorisch	845
Latente Steuerguthaben	187
Total Aktiven	1 754
Verbindlichkeiten	
Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzung	45
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	400
Rückstellungen	50
Latente Steuerverbindlichkeiten	199
Total Verbindlichkeiten	694
Total identifizierte Nettoaktiven	1 060
Goodwill	0
Erwarteter Kaufpreis (provisorisch)	1 060
davon geschuldet	500
davon abhängig von künftigen Ereignissen	560

Die Fair Values von Forderungen, Verbindlichkeiten und Finanzverbindlichkeiten entsprechen den übernommenen Buchwerten/Vertragswerten, die aktiven latenten Steuern entsprechen weitgehend den erworbenen Verlustvorträgen, die in den folgenden Jahren mit den erwarteten Gewinnen verrechnet werden können. Die Werte der Sachanlagen entsprechen den Fair Values der übernommenen Werte. Der Wert für das übernommene Kundenportfolio ist provisorisch und ist weitgehend abhängig vom erfolgreichen Abschluss gewisser, bereits initiiertes Projekte.

Der erfolgreiche Abschluss der initiierten Projekte bestimmt auch den finalen Kaufpreis der Gesellschaft. Dieser setzt sich aus wahrscheinlichkeitsgewichteten erwarteten Umsatzanteilen in den Jahren 2013 - 2018 zusammen. Die Zahlungen sind jährlich basierend auf dem entsprechenden Jahresabschluss fällig und sind hälftig in bar und Aktien der Peach Property Group AG bewertet zum Schlusskurs am Tag vor Erfüllung zu leisten. Per erstem Halbjahr 2013 geht die Gruppe von einer zusätzlichen Zahlung von TCHF 560 aus. Der maximale Kaufpreis ist bei TCHF 4 750 plafoniert.

Die Akquisition führt gemäss aktuellen Einschätzungen zu keinem Goodwill.

Eine bereits vor Abschluss des Kaufvertrages bestehende Kundenbeziehung im Wert von maximal TCHF 500 wurde in der Kaufpreisallokation nicht berücksichtigt.

Seit dem Übernahmedatum hat Primogon TCHF 70 zum Umsatz und TCHF -53 zum Ergebnis vor Steuern der Gruppe beigetragen. Hätte die Transaktion per 1. Januar 2013 stattgefunden hätte der Beitrag zum Umsatz TCHF 100 und der Beitrag zum Ergebnis vor Steuern TCHF -198 betragen.

Unwesentliche Akquisitionskosten wurden der Erfolgsrechnung belastet.

In der Vorjahresperiode fanden keine Akquisitionen statt.

22. Verpflichtungen für zukünftige Investitionsausgaben

Am 26. September 2012 hat die Peach Property Group AG einen Aktienkaufvertrag zur Übernahme von 100% der Aktien einer Immobiliengesellschaft in der Agglomeration Zürich unterzeichnet. Der Kaufpreis für die Aktien beträgt TCHF 44 000, wovon TCHF 500 als nicht rückforderbare Anzahlung geleistet wurden. Der Zeitpunkt des Eigentumsübertrag kann mittels weiterer nicht rückforderbarer Anzahlungen bis längstens 15.12.2013 verlängert werden. Mit Datum vom 25. Januar 2013 sowie 28. März 2013 hat die Peach Property Group weitere Anzahlungen von total TCHF 1 250 geleistet und damit die Frist bis zur Eigentumsübertragung bis zum 30. Juni 2013 verlängert. Eine weitere Zahlung über TCHF 1 000 wurde per 22. Juli geleistet, womit die Frist zur Eigentumsübertragung bis zum 31. August verlängert wurde.

Die Immobiliengesellschaft besitzt eine mit Renditeliegenschaften im Büro- und Gewerbebereich bebaute Parzelle sowie eine Baulandreserve.

23. Eventualverpflichtungen

Die Veränderungen der Eventualverpflichtungen gegenüber dem 31. Dezember 2012 betreffen die beiden folgenden Positionen:

Für die Finanzierung von Living 108 hat die Peach Property Group AG ein harte Patronatserklärung im Umfang von TEUR 2 000 an die IBB ausgestellt.

Die Patronatserklärung der East West Wohnbau GmbH an die Bank für Tirol für Vorarlberg AG für die Bauzwischenfinanzierung konnte im ersten Halbjahr von TEUR 3 000 auf TEUR 1 100 reduziert werden.

24. Verpfändete Aktiven zur Sicherstellung eigener Verpflichtungen

in TCHF	30.06.2013	31.12.2012
Flüssige Mittel	38 848	21 025
Kundenforderungen	77	1 120
Entwicklungsliegenschaften	181 517	173 875
Renditeliegenschaften	59 112	59 831
Total verpfändete Aktiven	279 554	255 851

Es handelt sich um Buchwerte derjenigen Aktiven, welche teilweise oder vollständig belastet sind. Effektiv waren diese Aktiven für Verbindlichkeiten in der Höhe von TCHF 195 682 (31.12.2012: TCHF 161 194) belastet.

25. 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.

26. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Betreffend Verpflichtungen für zukünftige Investitionsausgaben siehe Anhang 22. Es bestehen keine weiteren offenzulegenden Ereignisse nach dem Bilanzstichtag.

Kontakte

Peach Property Group AG

Dr. Thomas Wolfensberger
Chief Executive Officer

Bruno Birrer
Chief Operating 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

Generalversammlung:

09. Mai 2014 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, 2013

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