

P E A C H



PROPERTY
GROUP



Halbjahresbericht
2015

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

Zum Portfolio gehören Anlageobjekte zur Verstärkung 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)		30.06.2015	31.12.2014	30.06.2014
Betriebsertrag	in TCHF	86 713	194 603	42 568
Betriebsgewinn (EBIT)	in TCHF	14 921	6 523	8 535
Periodenergebnis vor Steuern (EBT)	in TCHF	4 669	-8 675	5 872
Periodenergebnis	in TCHF	3 390	-10 391	4 381
NAV IFRS	in TCHF	91 203	84 720	99 870
NAV zu Marktwert	in TCHF	99 920	100 054	127 119
Eigenkapital	in TCHF	91 203	84 720	99 870
- Eigenkapitalquote IFRS	in %	25,54	19,84	17,48
- Eigenkapitalquote NAV Marktwert ¹	in %	27,32	23,43	21,24
Marktwert Immobilienportfolio	in TCHF	335 362	482 290	595 911
Mitarbeitende		27	28	34

Peach Property Group Aktie		30.06.2015	31.12.2014	30.06.2014
Anzahl Aktien (à CHF 1.00)		4 909 816	4 907 816	4 907 316
Aktienkapital	in TCHF	4 910	4 908	4 907
Verwässerter Gewinn je Aktie	in CHF	0,67	-2,14	0,90
NAV IFRS je Aktie	in CHF	18,59	17,27	20,43
NAV Marktwert je Aktie ¹	in CHF	20,37	20,39	26,01
Börsenkurs	in CHF	10,40	14,30	13,75
Börsenkapitalisierung ²	in TCHF	51 017	70 156	67 212

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

² Ohne eigene Aktien.



Hamburg	H36	Projekt
Munster		Renditeliegenschaft
Berlin	Living 108	Projekt
	yoo berlin	Projekt
Neukirchen-Vluyn		Renditeliegenschaft
Düsseldorf/Erkrath		Renditeliegenschaft
Köln	Geschäftssitz	
Dortmund		Renditeliegenschaft
Nordhessen		Renditeliegenschaft
Bad Reichenhall		Renditeliegenschaft
Rorschach	Seelofts Rorschach	Projekt
Zürich	Geschäftssitz	
	Bakery	Renditeliegenschaft
	Mews&Gardens	Renditeliegenschaft
	Beach House	Projekt
	Aquatica	Projekt
	Kölla	Projekt
	Mansion	Projekt
	Dockside	Projekt
	Wollerau Park	Projekt
	Gretag	Renditeliegenschaft

Halbjahresbericht 2015 **Peach Property Group AG**

- 02** Profil & Kennzahlen
- 04** Editorial
- 09** Konsolidierte Halbjahresrechnung
- 31** Kontakt / Impressum / Termine



Reto A. Garzetti
Präsident des Verwaltungsrats



Dr. Thomas Wolfensberger
Chief Executive Officer

Liebe Aktionärin, lieber Aktionär,

die ersten sechs Monate des laufenden Geschäftsjahres 2015 standen für die Peach Property Group ganz im Zeichen einer verstärkten und wertsteigernden Bestandshaltung mit einer deutlichen Erhöhung der Mieteinnahmen. Mit dem Abschluss unseres Projektes „Living 108“ in Berlin und der Übergabe von zahlreichen weiteren Wohnungen bei den beiden Projekten „H36“ und „yoo berlin“ haben wir darüber hinaus den Anteil des Entwicklungsgeschäfts wie geplant deutlich verringert. Schliesslich haben wir die Kosten erheblich redu-

ziert und einen Grossteil des angekündigten Einsparprogramms umgesetzt. Zusammen führte dies zu einer Steigerung des Ihnen, liebe Aktionärinnen und Aktionäre, zustehenden Eigenkapitals nach IFRS um knapp 8 Prozent auf gut CHF 91 Mio. (CHF 100 Mio. nach Marktwerten) bzw. zu einer Eigenkapitalquote nach IFRS von über 25 Prozent (27 Prozent nach Marktwerten). Damit sind wir noch nicht am Ziel angelangt, konnten aber einen entscheidenden Schritt auf dem angekündigten strategischen Weg vorwärts gehen.

Fortschritte bei Bestandsliegenschaften lassen Marktwert auf CHF 204 Mio. bzw. 61 Prozent des Gesamtportfolios steigen

Mit der Akquisition von zwei Gesellschaften in Neukirchen-Vluyn, nördlich von Düsseldorf, sind wir mit dem Ausbau unseres Bestandsportfolios gut vorangekommen; daneben haben wir wichtige Fortschritte bei unseren bestehenden Renditeliegenschaften erzielt. Entsprechend hat sich der Marktwert unserer gesamten Bestandsliegenschaften Ende Juni 2015 im Vergleich zum Jahresende 2014 um gut 11 Prozent auf CHF 204 Mio. erhöht. Im Vergleich mit der Vorperiode entspricht das einer Steigerung um rund 31 Prozent – dies ohne Berücksichtigung des markanten Währungseinflusses von knapp 20 Prozent. Am Gesamtportfolio machen Renditeliegenschaften zum Halbjahresende einen Anteil von 61 Prozent aus, zum Ende 2014 waren es noch 38 Prozent. Wir sind unserem langfristig angestrebten Ziel von 75 Prozent damit einen grossen Schritt nähergekommen.

Um dieses Ziel zu erreichen, haben wir im April 2015 zwei Portfolios mit mehr als 600 Wohnungen in Neukirchen-Vluyn, nördlich von Düsseldorf, übernommen und damit die Anzahl der Wohnungen in unserem Bestand um 72 Prozent auf über 1 500 Einheiten erhöht. Die vermietbare Fläche ist dadurch um 44 000 Quadratmeter auf etwas mehr als 160 000 Quadratmeter gewachsen. Wir sehen bei diesen Portfolios ein erhebliches Wertsteigerungspotenzial. Das Mietniveau liegt teils merklich unter der ortsüblichen Marktmiete und der Leerstand beläuft sich auf ca. 65 Prozent. Momentan erzielen wir mit diesen Objekten Mieteinnahmen von knapp CHF 0,8 Mio. (EUR 0,7 Mio.), während die Sollmiete bei knapp CHF 2,2 Mio. (EUR 2,1 Mio.) liegt. Durch gezielte Investitionen in die Modernisierung der Wohnungen und durch ein aktives Asset- und Vermietungs-Management wollen wir die Ist-Einnahmen aber deutlich steigern, was sich auch posi-

tiv auf den Wert dieser Immobilien auswirken wird. Dabei basieren wir auf der Erfahrung, die wir in der Vergangenheit mit der erfolgreichen Neupositionierung von ähnlichen Objekten unseres Portfolios gewinnen konnten. Auch in Neukirchen-Vluyn sind wir bereits ein gutes Stück vorangekommen. Der erste Abschnitt der Sanierungsarbeiten bei 110 dieser Wohnungen ist nahezu abgeschlossen. 60 Wohnungen sind in Kürze bezugsfertig und wurden bereits in die Vermarktung gebracht. Weitere 180 Wohnungen wollen wir schrittweise bis Ende 2016 sanieren. Insgesamt investieren wir über EUR 5 Mio. in diese Portfolios und schaffen dadurch für unsere Mieter und die Region attraktive und moderne Wohnungen im mittleren Preissegment.

Weitere Fortschritte haben wir auch beim Gretag-Areal in Regensdorf bei Zürich und dem Denkmal-Objekt in Dortmund erreicht. In Regensdorf fand die öffentliche Planaufgabe für die angepasste Bau- und Zonenordnung des Gebietes „Zukunft Bahnhof-Nord“, des aktuell grössten Ent-

wicklungsgebietes im Kanton Zürich, statt. Unser Areal ist ein zentrales Element davon. Aktuell werden die eingegangenen Hinweise und Vorschläge in die Planung eingearbeitet. Parallel dazu haben wir das aus einem Architekturwettbewerb hervorgegangene Projekt für die beiden Wohnüberbauungen „Gretag Wohnen I und II“ weiter optimiert und dabei die nutzbare Fläche bei gleichem Projektvolumen um rund 7 Prozent erhöht. Diese Planungsfortschritte haben zu der deutlichen Wertsteigerung beigetragen. Für das Baudenkmal in Dortmund, „Rheinische Str. 173“, haben wir mit der schriftlichen Baubewilligung sowohl von den Bau- als auch den Denkmalbehörden für die Umnutzung in gewerbliches Wohnen grünes Licht erhalten. Dies ermöglicht nun rechtssicher die von uns geplante Nutzung und damit die Zukunft dieses markanten Baudenkmals. Auf dieser Basis planen wir nun einen Pachtvertrag mit einem Betreiber abzuschliessen und die Ausschreibungen für die Umbauarbeiten in Angriff zu nehmen.

Mieteinnahmen auf CHF 4,2 Mio. gesteigert; gesamter betrieblicher Ertrag auf CHF 86,7 Mio. verdoppelt

Die positive Geschäftsentwicklung spiegelt sich auch in unseren Finanzkennzahlen wider: So hat sich der betriebliche Ertrag mit CHF 86,7 Mio. im Vergleich zu CHF 42,6 Mio. in der Vorperiode mehr als verdoppelt. Die Mieteinnahmen legten dabei um 9,2 Prozent auf CHF 4,2 Mio. zu – dies trotz der durch die Aufhebung des Mindestkurses durch die Schweizerische Nationalbank erfolgten negativen

Währungseffekte. Währungsbereinigt hätten sich die Mieterlöse im ersten Halbjahr 2015 um 19 Prozent erhöht. Die jährliche Sollmiete unseres Bestandsportfolios liegt mit den jüngsten Akquisitionen, trotz der erwähnten Währungseffekte, bei über CHF 11,4 Mio. – dies ist ein Plus von ca. 30 Prozent zum Jahresende 2014.



Die erwähnte erfreuliche Entwicklung unseres Bestandsportfolios mit den Fortschritten bei Gretag und in Dortmund sowie den Akquisitionen in Neukirchen-Vluyn resultierte in einem Ertrag aus der Neubewertung von Renditeliegenschaften von rund CHF 15,1 Mio. Wie in den Vorjahren resultiert die Neubewertung fast ausschliesslich aus operativen bzw. planerischen Fortschritten: Diskontveränderungen oder Marktanpassungen spielten nur eine unwesentliche Rolle.

Im Entwicklungsbereich ergaben sich durch die planmässige Fertigstellung unseres Berliner Entwicklungsprojektes „Living 108“ mit der Übergabe von rund 95 Prozent der 128 Woh-

nungen sowie weiterer Wohnungsübergaben unserer Projekte „H36“ in Hamburg und „yoo berlin“ Erlöse aus Entwicklungsliegenschaften von insgesamt CHF 66 Mio. Daraus ergab sich für die ersten sechs Monate 2015 im Vergleich zur Vorperiode ein um rund 75 Prozent höheres Betriebsergebnis von CHF 14,9 Mio. Aufgrund negativer Währungseffekte in Höhe von rund CHF 2,6 Mio., höherer Finanzierungskosten als Folge der neu integrierten Portfolios sowie einer weiteren Wertberichtigung eines Darlehens an das assoziierte Unternehmen Beach House AG resultierte mit CHF 3,4 Mio. ein ansprechendes Periodenergebnis, das aber unter dem Vorjahreswert von CHF 4,4 Mio. liegt.

Eigenkapitalquote nach IFRS bei 25,5 Prozent - nach Marktwerten bei 27,3 Prozent

Auf der Bilanzseite ist insbesondere die Reduktion der Entwicklungsliegenschaften um insgesamt CHF 70,3 Mio. auf CHF 92,8 Mio. im Vergleich zum Dezember 2014 hervorzuheben; dies im Zusammenhang mit den erwähnten Wohnungsfertigstellungen und Übergaben. Damit einhergehend haben sich auch Käuferanzahlungen, Lieferantenverbindlichkeiten sowie passive Rechnungsabgrenzungen von CHF 82,2 Mio. auf CHF 24,4 Mio. stark reduziert. Zusammen mit der Rückzahlung von Finanzverbindlichkeiten im Umfang von CHF 16,2 Mio. und somit einer Verringerung auf noch CHF 199,1 Mio. im Vergleich zum Jahresende 2014 resultierte daraus eine erhebliche Reduktion der Bilanzsumme und damit auch der mit den Entwicklungsprojekten einhergehenden Risikopositionen.

Hervorheben möchten wir insbesondere auch die Entwicklung des Eigenkapitals. Im Vergleich zum Jahresende 2014 erhöhte es sich dank des positiven Halbjahresresultats um knapp 8 Prozent und lag per Ende Juni 2015 bei CHF 91,2 Mio. Zusammen mit der verringerten Bilanzsumme erhöhte sich die Eigenkapitalquote nach IFRS zum Halbjahresende 2015 deutlich auf 25,5 Prozent gegenüber 19,8 Prozent per Ende Dezember 2014. Noch deutlicher ist der Anstieg im Vergleich zur Vorjahresperiode: Ende Juni 2014 wurde eine Eigenkapitalquote von 17,5 Prozent ausgewiesen. Nach Marktwerten kommen wir auf eine Eigenkapitalquote von 27,3 Prozent per 30. Juni 2015. Dies bedeutet für uns einen wichtigen Schritt in Richtung der angestrebten Eigenkapitalquote zu Marktwerten von deutlich über 30 Prozent.

Ausblick: Weiterer Ausbau Bestandsportfolio und Kostenreduktionen aus initiiertem Kostensparprogramm

Wie kommuniziert, liegt unser Schwerpunkt angesichts des aktuellen Marktumfelds in Deutschland und der Schweiz künftig verstärkt auf Immobilien an attraktiven Lagen in B-Städten in Deutschland, welche ein klares Wertsteigerungspotenzial aufweisen. Unser Augenmerk liegt hier in den nächsten sechs Monaten zu einem guten Teil auf der Weiterentwicklung unserer bestehenden Objekte in Nordhessen, Neukirchen-Vluyn, Dortmund und Bad Reichenhall. Durch unser mieterzentriertes Vorgehen fokussieren wir hierbei stark auf zufriedene Mieter – für uns der beste Garant für geringe Leerstände und wenig Mieterwechsel. Daneben wollen wir in diesem Bereich weitere Marktopportunitäten nutzen, um in unseren Fokusregionen (wie Nordrhein-Westfalen und Hessen) eine kritische Grösse zu erreichen. Hierzu sind wir bereits

in fortgeschrittenen Verhandlungen für den Ankauf weiterer Wohnportfolien.

Der zweite Schwerpunkt liegt in der konsequenten Fortführung des Kostenfokus. So haben wir das im März 2015 angekündigte Kostensenkungsprogramm zu über 85 Prozent in die Wege geleitet und die operativen Kosten bereits im ersten Halbjahr um rund 20 Prozent reduziert – dies sowohl im Personalbereich als auch bei den übrigen Betriebsausgaben. Im weiteren Jahresverlauf werden wir die Kosten noch einmal signifikant abbauen können, da ein Teil der Effekte aus dem Sparprogramm erst im Laufe des zweiten Halbjahres 2015 gänzlich greifen wird. Dazu gehört insbesondere auch die weitere Reduktion der Personalkosten. Insgesamt liegen wir gut im Plan, die anvisierte Kostensenkung von mindestens CHF 2,5 Mio. zu erreichen.

Veränderungen im Verwaltungsrat und Management

Im Berichtszeitraum ergaben sich grössere Veränderungen im Verwaltungsrat und auf Ebene der Geschäftsleitung unserer Gesellschaft. So wurde der Verwaltungsrat von sechs auf drei Mitglieder verkleinert und wird neu durch den Immobilienexperten Reto A. Garzetti als Verwaltungsratspräsident geleitet. Er trat die Nachfolge von Dr. Corinne Billeter-Wohlfahrt an, die sich – wie auch die ehemaligen Verwaltungsratsmitglieder Dr. Christian Wenger und Dr. Thomas Wolfensberger – nicht mehr zur Wiederwahl gestellt hatte. Bereits im März 2015 hatte Martin Eberhard sein Mandat niedergelegt. Zu den Mitgliedern des Verwaltungsrats gehören neben Reto A. Garzetti weiterhin Peter E. Bodmer und Dr. Christian De Prati. Dr. Thomas Wolfensberger konzentriert sich als CEO der Gesellschaft gänzlich auf die weitere Umsetzung der Strategie einer

wertsteigernden Bestandshaltung und des profitablen Wachstums.

Zur Jahresmitte wurde auch die Geschäftsleitung von bisher sechs auf vier Mitglieder reduziert. Renzo Fagetti, der als Managing Director Schweiz für die Peach Property Group tätig war sowie Mirco Riondato, Chief Investment Officer, haben unsere Gesellschaft per 30. Juni 2015 verlassen. Wir danken ihnen für ihr Engagement für unser Unternehmen und wünschen ihnen für die Zukunft alles Gute. Die Geschäftsleitung der Peach Property Group setzt sich nun aus den folgenden Personen zusammen: Dr. Thomas Wolfensberger, Chief Executive Officer, Dr. Marcel Kucher, Chief Financial Officer, Bernd Hasse, Managing Director Deutschland, sowie Dr. Andreas Steinbauer, Head of Sales and Marketing.

Durch die bestandsorientierte Ausrichtung der Peach Property Group gibt es wie angekündigt aufgrund des Abschlusses von Entwicklungsprojekten

im dritten Quartal 2015 weitere Personalveränderungen auch auf der zweiten Managementebene mit entsprechenden weiteren Kosteneinsparungen.

Dank

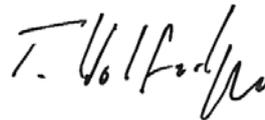
Wir möchten uns herzlich bei unseren Investoren für das entgegengebrachte Vertrauen bedanken. Wir haben bereits viel erreicht und blicken nach einem herausfordernden Jahr 2014 auf ein positives erstes Halbjahr 2015. Durch ein stärkeres Gewicht auf eine rentable Bestandshaltung haben wir die Erträge weiter verstetigt sowie das Risiko stark reduziert. Für die weitere Entwicklung unserer Ge-

sellschaft sind wir entsprechend optimistisch und würden uns freuen, wenn Sie uns auch weiterhin auf unserem profitablen Wachstumsweg begleiten. Bedanken möchten wir uns auch bei unseren engagierten Mitarbeitern für ihre Unterstützung und bei unseren Geschäftspartnern für die gute Zusammenarbeit.

Herzlichst,



Reto A. Garzetti
Präsident des Verwaltungsrats



Dr. Thomas Wolfensberger
Chief Executive Officer

Konsolidierte Halbjahresrechnung der Peach Property Group AG per 30. Juni 2015

Nach International
Financial Reporting
Standards (IFRS)

- 10** Konsolidierte Periodenerfolgsrechnung
- 11** Konsolidierte Gesamterfolgsrechnung
- 12** Konsolidierte Bilanz
- 14** Konsolidierte Geldflussrechnung
- 16** Veränderung des konsolidierten Eigenkapitals
- 18** Anhang zur Konzernrechnung

Konsolidierte Periodenerfolgsrechnung

in TCHF	Anhang	1. Halbjahr per 30. Juni	
		2015 Ungeprüft	2014 Ungeprüft
Ertrag aus Entwicklungsliegenschaften	5	66 018	7 715
Ertrag aus Vermietung Renditeliegenschaften	6	4 162	3 812
Ertrag aus Neubewertung Renditeliegenschaften	6	15 264	17 305
Ertrag aus Entwicklungs- und Baumanagement-Dienstleistungen	7	26	11 395
Übriger Betriebsertrag	8	1 243	2 367
Betriebsertrag		86 713	42 594
Aufwand aus Entwicklungsliegenschaften	5	-65 907	-7 669
Anpassung Wertberichtigung Entwicklungsliegenschaften	5	2 381	-6 382
Aufwand aus Vermietung Renditeliegenschaften	6	-1 602	-1 139
Aufwand aus Neubewertung Renditeliegenschaften	6	-132	-26
Aufwand aus Entwicklung Renditeliegenschaften	6	0	-53
Aufwand aus Entwicklungs- und Baumanagement-Dienstleistungen	7	368	-10 393
Personalaufwand		-3 183	-3 868
Marketing- und Vertriebsaufwand	5	-344	-931
Übriger Betriebsaufwand		-2 586	-3 471
Abschreibungen und Amortisationen		-787	-127
Betriebsaufwand		-71 792	-34 059
Betriebsergebnis		14 921	8 535
Finanzertrag	9	4 628	1 658
Finanzaufwand	9	-12 475	-5 069
Anteiliges Ergebnis Assoziierte und Joint Ventures	12	-2 405	748
Ergebnis vor Steuern		4 669	5 872
Ertragssteuern	15	-1 279	-1 491
Ergebnis nach Steuern		3 390	4 381
- Gesellschafter des Mutterunternehmens		3 285	4 381
- Nicht beherrschende Anteile		105	0
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in CHF	17	0,670	0,895
Verwässertes Ergebnis je Aktie in CHF	17	0,699	0,894

Die Angaben im Anhang sind integrierte Bestandteile der Jahresrechnung.

Konsolidierte Gesamterfolgsrechnung

in TCHF	Anhang	1. Halbjahr per 30. Juni	
		2015 Ungeprüft	2014 Ungeprüft
Ergebnis nach Steuern		3 390	4 381
Sonstiges Ergebnis			
Sonstiges Ergebnis mit Auflösung über die Erfolgsrechnung			
Hedge Accounting		-24	-414
Umrechnungsdifferenzen	16	2 782	-94
Steuereffekt		7	119
Total sonstiges Ergebnis mit Auflösung über die Erfolgsrechnung, nach Steuern		2 765	-389
Sonstiges Ergebnis ohne Auflösung über die Erfolgsrechnung			
Aktuarisches Ergebnis aus leistungsorientierten Vorsorgeplänen	14	410	110
Steuereffekte		-85	-24
Total sonstiges Ergebnis ohne Auflösung über die Erfolgsrechnung, nach Steuern		325	86
Gesamtergebnis		6 480	4 078
- Gesellschafter des Mutterunternehmens		6 380	4 078
- Nicht beherrschende Anteile		100	0

Die Angaben im Anhang sind integrierte Bestandteile der Jahresrechnung.

Konsolidierte Bilanz

in TCHF	Anhang	30.06.2015 Ungeprüft	31.12.2014 Geprüft
Aktiven			
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel		8 892	15 352
Kundenforderungen		28 527	29 160
Kurzfristige Finanzforderungen	10	3 828	14 949
Übrige Forderungen	11	1 494	2 703
Aktive Rechnungsabgrenzungen		577	1 382
Entwicklungsliegenschaften	5	92 780	163 118
Total Umlaufvermögen		136 098	226 664
Anlagevermögen			
Renditeliegenschaften	6	203 688	182 766
Anzahlungen für Renditeliegenschaften		325	0
Sachanlagen		163	173
Immaterielle Anlagen		228	994
Langfristige Finanzforderungen		334	0
Beteiligungen an Assoziierten und Joint Ventures	12	39	45
Latente Steuerguthaben	15	16 189	16 481
Total Anlagevermögen		220 966	200 459
Total Aktiven		357 064	427 123

Die Angaben im Anhang sind integrierte Bestandteile der Jahresrechnung.

Konsolidierte Bilanz (Fortsetzung)

in TCHF	Anhang	30.06.2015 Ungeprüft	31.12.2014 Geprüft
Passiven			
Kurzfristiges Fremdkapital			
Lieferantenverbindlichkeiten	5	6 428	8 629
Käuferanzahlungen	5	5 013	54 969
Übrige Verbindlichkeiten		10 618	11 596
Passive Rechnungsabgrenzungen	5	12 992	18 630
Laufende Steuerverpflichtungen		2 982	3 243
Kurzfristige Hypothekendarlehen und Baukredite	13	77 774	91 411
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	13	80 938	31 008
Kurzfristige Rückstellungen		4 448	4 883
Total kurzfristiges Fremdkapital		201 193	224 369
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristige Hypothekendarlehen	13	36 054	42 568
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	13	4 310	50 309
Langfristige Rückstellungen		2 117	2 375
Vorsorgepassiven	14	1 047	1 428
Latente Steuerverpflichtungen	15	21 140	21 354
Total langfristiges Fremdkapital		64 668	118 034
Total Fremdkapital		265 861	342 403
Eigenkapital			
Aktienkapital	16	4 910	4 908
Eigene Aktien	16	-49	-24
Kapitalreserven		71 200	71 313
Andere Reserven		9 215	8 873
Umrechnungsdifferenzen	16	-4 424	-7 211
Gewinnreserven		9 933	6 733
Nicht beherrschende Anteile		418	128
Total Eigenkapital		91 203	84 720
Total Passiven		357 064	427 123

Die Angaben im Anhang sind integrierte Bestandteile der Jahresrechnung.

Konsolidierte Geldflussrechnung

in TCHF	Anhang	1. Halbjahr per 30. Juni	
		2015 Ungeprüft	2014 Ungeprüft
Ergebnis vor Steuern		4 669	5 872
Berichtigung nicht liquiditätswirksamer Aufwände / Erträge:			
- Abschreibungen und Amortisationen		787	127
- Neubewertung Renditeliegenschaften	6	-15 132	-17 279
- Wertanpassung Entwicklungliegenschaften	5	-2 381	6 382
- Veränderung Delkrede		-26	17
- Wertberichtigung Darlehen und Finanzforderungen	10	1 750	700
- Finanzertrag	9	-4 628	-1 506
- Finanzaufwand (ohne Wertberichtigung Darlehen)	9	10 725	4 369
- Veränderung Vorsorgeverpflichtung	14	-381	-110
- Anteiliges Ergebnis Assoziierte und Joint Ventures	12	2 405	-748
- Aktienbasierte Vergütungen		34	5
- Veränderungen Rückstellungen		-352	-138
- Übriger nicht liquiditätswirksamer Erfolg		300	-34
Veränderungen im Nettoumlaufvermögen:			
- Kundenforderungen		-1 133	-2 932
- Übrige Forderungen	11	909	737
- Aktive Rechnungsabgrenzungen		682	-157
- Entwicklungliegenschaften	5	60 652	-16 456
- Vorauszahlungen für Entwicklungliegenschaften		7	-1 000
- Lieferantenverbindlichkeiten	5	-1 923	1 256
- Käuferanzahlungen	5	-43 248	32 998
- Übrige Verbindlichkeiten		-935	-3 968
- Passive Rechnungsabgrenzungen	5	-4 396	-2 713
Bezahlte Zinsen und Finanzaufwendungen		-2 135	-3 412
Bezahlte Steuern		-29	-348
Netto Geldfluss aus Geschäftstätigkeit		6 221	1 662

Die Angaben im Anhang sind integrierte Bestandteile der Jahresrechnung.

Konsolidierte Geldflussrechnung (Fortsetzung)

in TCHF	Anhang	1. Halbjahr per 30. Juni	
		2015 Ungeprüft	2014 Ungeprüft
Kauf von Beteiligungen	18	-3 700	0
Kauf von Sachanlagen		-14	-11
Investitionen in Renditeliegenschaften	6	-1 227	-357
Gewährung von Darlehen und Finanzforderungen	10	-323	-463
Erhaltene Rückzahlung von Darlehen und Finanzforderungen	10	8 013	439
Erhaltene Zinsen		133	148
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		2 882	-244
Aufnahme kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	13	3 729	27 525
Rückzahlung kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	13	-20 842	-8 190
Aufnahme langfristige Finanzverbindlichkeiten	13	2 972	5 877
Kauf eigene Aktien	16	-189	-394
Verkauf eigene Aktien	16	164	387
Kapitalerhöhung	16	2	4
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		-14 164	25 209
Veränderung flüssige Mittel		-5 061	26 627
Flüssige Mittel zum Jahresbeginn		15 352	76 128
Fremdwährungseinfluss auf flüssige Mittel		-1 399	-657
Flüssige Mittel zum Periodenende		8 892	102 098

Die Angaben im Anhang sind integrierte Bestandteile der Jahresrechnung.

Veränderung des konsolidierten Eigenkapitals

Halbjahr 2014 in TCHF	Anhang	Aktien- kapital	Eigene Aktien	Kapital- reserven	Andere Reserven	Umrech- nungs- diffe- renzen	Gewinn- reserven	Total	Nicht beherr- schende Anteile	Total
Anfangsbestand		4 903	-212	71 526	9 873	-7 278	16 963	95 775	0	95 775
Gesamtergebnis										
Periodenergebnis							4 381	4 381	0	4 381
Sonstiges Ergebnis										
Hedging Reserve				0	-414	0	0	-414	0	-414
Aktuarisches Ergebnis aus leistungsorientierten Vorsorgeplänen				0	110	0	0	110	0	110
Umrechnungsdifferenzen				0	0	-94	0	-94	0	-94
Steuern				0	95	0	0	95	0	95
Total sonstiges Ergebnis		0	0	0	-209	-94	0	-303	0	-303
Total Gesamtergebnis		0	0	0	-209	-94	4 381	4 078	0	4 078
Transaktionen mit Anteilseigner										
Kapitalerhöhung		4	0	0	0	0	0	4	0	4
Aktienbasierte Vergütungen		0	0	0	5	0	0	5	0	5
Steuern		0	0	-101	0	0	101	0	0	0
Total Transaktionen mit Anteilseigner		4	0	-101	5	0	101	9	0	9
Eigene Aktien										
Zugang eigene Aktien		0	-394	0	0	0	0	-394	0	-394
Abgang eigene Aktien		0	384	0	0	0	0	384	0	384
Ergebnis aus Abgang		0	0	3	0	0	0	3	0	3
Steuern		0	0	15	0	0	0	15	0	15
Total Eigene Aktien		0	-10	18	0	0	0	8	0	8
Endbestand		4 907	-222	71 443	9 668	-7 371	21 445	99 870	0	99 870

Die Angaben im Anhang sind integrierte Bestandteile der Jahresrechnung.

Veränderung des konsolidierten Eigenkapitals (Fortsetzung)

Halbjahr 2015 in TCHF	Anhang	Aktien- kapital	Eigene Aktien	Kapital- reserven	Andere Reserven	Umrech- nungs- diffe- renzen	Gewinn- reserven	Total	Nicht beherr- schende Anteile	Total
Anfangsbestand		4 908	-24	71 313	8 873	-7 211	6 733	84 592	128	84 720
Gesamtergebnis										
Periodenergebnis					0	0	3 285	3 285	105	3 390
Sonstiges Ergebnis										
Hedging Reserve		0	0	0	-24	0	0	-24	0	-24
Aktuarisches Ergebnis aus leistungsorientierten Vorsorgeplänen	14	0	0	0	410	0	0	410		410
Umrechnungsdifferenzen	16	0	0	0	0	2 787	0	2 787	-5	2 782
Steuern			0	0	-78	0	0	-78	0	-78
Total sonstiges Ergebnis		0	0	0	308	2 787	0	3 095	-5	3 090
Total Gesamtergebnis		0	0	0	308	2 787	3 285	6 380	100	6 480
Transaktionen mit Anteilseigner										
Kapitalerhöhung	16	2	0	0	0	0	0	2	2	4
Zugang Konsolidierungskreis	18	0	0	0	0	0	-190	-190	188	-2
Aktienbasierte Vergütungen		0	0	0	34	0	0	34	0	34
Dividende		0	0	0	0	0	0	0	0	0
Steuern		0	0	-105	0	0	105	0	0	0
Total Transaktionen mit Anteilseigner		2	0	-105	34	0	-85	-154	190	36
Eigene Aktien										
Zugang eigene Aktien	16		-189	0	0	0	0	-189	0	-189
Abgang eigene Aktien	16		164	0	0	0	0	164	0	164
Ergebnis aus Abgang	16		0	-8	0	0	0	-8	0	-8
Steuern			0	0	0	0	0	0	0	0
Total Eigene Aktien		0	-25	-8	0	0	0	-33	0	-33
Endbestand		4 910	-49	71 200	9 215	-4 424	9 933	90 785	418	91 203

Die Angaben im Anhang sind integrierte Bestandteile der Jahresrechnung.

Anhang zur Konzernrechnung

1. Geschäftstätigkeit und allgemeine Informationen

Die Peach Property Group AG (die „Gesellschaft“, zusammen mit ihren Tochtergesellschaften „Peach“ oder die „Gruppe“) ist ein führender Immobilien-Investor und Entwickler mit einem Anlageschwerpunkt in Deutschland und der Schweiz. Die Gesellschaft steht für langjährige Erfahrung, Kompetenz und Qualität. Innovative Lösungen für moderne Wohnbedürfnisse, starke Partnerschaften und eine breite Wertschöpfungskette runden das Profil ab. Das Portfolio besteht aus renditestarken Bestandsimmobilien, typischerweise in B-Städten im Einzugsgebiet von Ballungsräumen. Daneben entwickelt die Gruppe Immobilien für den eigenen Bestand oder zur Vermarktung im Stockwerkeigentum. Im letzteren Bereich konzentriert sich die Gruppe auf A-Standorte und Objekte mit attraktiver Architektur und gehobener Ausstattung für einen internationalen Kundenkreis. Die Aktivitäten umfassen die gesamte Wertschöpfungskette von der Standort-evaluation über die Projektierung bis zur Realisierung und Vermarktung.

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 ungeprüfte Konzernhalbjahresrechnung wurde vom Verwaltungsrat anlässlich seiner Sitzung vom 12. August 2015 genehmigt.

2. Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der vorliegende, ungeprüfte Halbjahresabschluss per 30. Juni 2015 wurde in Übereinstimmung mit IAS 34 „Zwischenberichterstattung“ erstellt und sollte zusammen mit der Konzernrechnung per 31. Dezember 2014 gelesen werden.

Änderungen der Rechnungslegungsgrundsätze im Geschäftsjahr 2015

Die angewandten Rechnungslegungsgrundsätze entsprechen denen des vorangegangenen Geschäftsjahres.

Folgende zu Beginn des Geschäftsjahres 2015 wirksam gewordenen, geänderten IAS Standards wurden übernommen, ohne einen wesentlichen Einfluss auf das Ergebnis und die finanzielle Lage der Gruppe zu haben:

- > Änderungen zu IAS 19 – „Leistungsorientierte Pläne: Arbeitnehmerbeiträge“
- > Jährliche Verbesserungen (Improvements Project 2010 – 2012) zu IFRS 2, IFRS 3, IFRS 8, IFRS 13, IAS 16/38 und IAS 24
- > Jährliche Verbesserungen (Improvements Project 2011 – 2013) zu IFRS 1, IFRS 3, IFRS 12 und IAS 40

Die Gruppe beurteilt zurzeit die möglichen Auswirkungen von neuen und überarbeiteten Standards, die nach dem 31. Dezember 2015 für die Gruppe anwendbar sein werden. Mit Ausnahme von IFRS 15 – „Revenue Recognition“ (anwendbar ab dem Geschäftsjahr 2018), geht die Gruppe nicht davon aus, dass diese eine wesentliche Auswirkung auf die finanzielle Lage der Gruppe haben werden. Die Auswirkungen von IFRS 15 konnten noch nicht abschliessend beurteilt werden.

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 2014.

3. Finanzrisikomanagement

Durch ihre 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 2014 gelesen werden. Im ersten Halbjahr 2015 ergaben sich keine Änderungen im Risikomanagement-Prozess der Gruppe.

3.1. Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts (Fair Value)

Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Finanzinstrumente

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

Bei Finanzinstrumenten erfolgt der Ausweis der Bewertungen nach folgender Hierarchie:

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

Die folgende Tabelle zeigt die finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, die per 30. Juni 2015 zum beizulegenden Zeitwert bemessen werden:

in TCHF	Level 1	Level 2	Level 3	Total
30.06.2015				
Forderungen				
- Derivate zu Handelszwecken	0	61	0	61
Schulden				
- Derivate zu Handelszwecken	0	397	0	397
- Derivate als Sicherungsinstrumente	0	655	0	655
31.12.2014				
Schulden				
- Derivate als Sicherungsinstrumente	0	1 123	0	1 123

Bei den Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert handelt es sich um den Zinssatz Swap für die Absicherung der Finanzierung des Objektes „Peninsula“ (Schulden) sowie den Zinssatz Cap für „Erkrath Retail“ (Forderungen).

Aufgrund der für die Finanzierung nicht weitergegebenen negativen Libor Zinsen war das Hedge Accounting für den Zinssatz Swap „Peninsula“ per Ende März 2015 nicht mehr effektiv. Das Hedge Accounting wurde per diesem Datum beendet. Die bis zu diesem Zeitpunkt im sonstigen Ergebnis erfassten Bewertungsdifferenzen werden linear über die verbleibende Laufzeit des Swaps über die Erfolgsrechnung aufgelöst.

Die Derivate als Sicherungsinstrumente beinhalten den Zinssatz Swap für das Objekt „Erkrath Wohnen“.

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.

Für die Offenlegungen zu den zu Marktwerten bewerteten Renditeliegenschaften wird auf Anhang 6 verwiesen.

Am 30. Juni 2015, wie auch in der Vorperiode, bestanden keine unter IFRS 7 auszuweisenden Netting Agreements.

Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Finanzinstrumente

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 weitere Methoden.

Die Buchwerte abzüglich notwendiger Wertberichtigungen für kurzfristige Forderungen und Verbindlichkeiten entsprechen approximativ den Fair Values. Die Fair Values von langfristigen, festverzinslichen Finanzverbindlichkeiten (Hypothekendarlehen, Darlehen) werden mittels Abdiskontierung der zukünftigen Cash Flows zum aktuellen Zinssatz, der für die Gruppe für ähnliche Instrumente erhältlich ist, ermittelt.

Der Marktwert der ausgegebenen Anleihe in Deutschland (Level 1) beträgt, ohne Berücksichtigung der Transaktionskosten, per Stichtag TCHF 45 759 (31. Dezember 2014: TCHF 42 236) gegenüber einem Buchwert von TCHF 45 306 (31. Dezember 2014: TCHF 41 510). Die Marktwerte der langfristigen Finanzverbindlichkeiten sowie der langfristigen Hypothekendarlehen entspricht weitgehend den Buchwerten per 30. Juni 2015.

in TCHF	30.06.2015		31.12.2014	
	Marktwert	Buchwert	Marktwert	Buchwert
Forderungen und Darlehen				
Flüssige Mittel	8 892	8 892	15 352	15 352
Kundenforderungen	28 527	28 527	29 160	29 160
Kurzfristige Finanzforderungen	3 777	3 777	14 949	14 949
Übrige Forderungen	1 494	1 494	2 703	2 703
Langfristige Finanzforderungen	324	324	0	0
	43 014	43 014	62 164	62 164
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Finanzverbindlichkeiten				
Lieferantenverbindlichkeiten	6 428	6 428	8 629	8 629
Übrige Verbindlichkeiten	10 618	10 618	11 596	11 596
Kurzfristige Hypothekendarlehen und Baukredite	77 774	77 774	91 411	91 411
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	80 994	80 541	30 773	30 773
Langfristige Hypothekendarlehen	36 054	36 054	42 568	42 568
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	3 655	3 655	49 804	49 421
	215 523	215 070	234 781	234 398

Mit Ausnahme der Anleihe (Level 1, Teil der kurzfristigen 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 ein operatives Segment, das Immobilienmanagement für den Bestand oder Verkauf. Dies umfasst den Erwerb von Grundstücken und Objekten, die Entwicklung und Instandhaltung sowie die Vermietung und den Verkauf. Die Haupttätigkeiten beinhalten die Objektevaluation, Projektplanung, Finanzierung und das Verkaufs- beziehungsweise Vermietungs- und Kundenmanagement.

Es gab keine Kunden, welche mehr als 10% zum Umsatz beigetragen haben.

5. Entwicklungsliegenschaften

in TCHF	30.06.2015	31.12.2014
Grundstücke	57 167	81 230
Entwicklungskosten	36 267	83 327
Aktivierte Fremdkapitalzinsen	4 880	7 686
Wertberichtigung von Entwicklungsliegenschaften	-5 534	-9 125
Total Entwicklungsliegenschaften	92 780	163 118

Ort	30.06.2015 in TCHF	31.12.2014 in TCHF	Fläche in m ²	Altlasten- verdachts- kataster	Projekt- beschrieb	Anzahl Ein- heiten	Projekt- stand & Status	Realis- ations- zeitpunkt geplant
Peninsula - Wädenswil, Schweiz	31 836	30 739						
- Aquatica/Mansion/Köllä			4 871	ja	STWE	47	2	2019
- Dockside			4 708	ja	STWE	38	2	2020
Wollerau, Schweiz								
- Wollerau Loft	15 643	15 321	4 425	ja	STWE	20	3	2017
- Wollerau Residence	14 638	14 510	3 728	ja	STWE	26	3	2017
Rorschach, Schweiz								
- Seelofts	4 664	4 786	971	nein	STWE	4	4	2014
Kappl, Österreich								
- Schooren des Alpes	10	12	2 305	nein	STWE	0/12	5	2012
- Holdernach	152	176	tbd	nein			1	
Berlin, Deutschland								
- Yoo Berlin	13 164	26 169	12 800	nein	STWE	16/98	4	2014
- Living 108	2 323	29 745	7 569	nein	STWE	8/131	4	2015
Hamburg, Deutschland								
- Harvestehuderweg H36	10 350	41 660	7 245	nein	STWE	5/44	4	2014
Total Entwicklungs- liegenschaften	92 780	163 118						

1) Bestand
2) in Planung
3) im Vorvertrieb

4) im Verkauf
5) verkauft

Verkäufe

Die in der Berichtsperiode verbuchten Erträge aus Entwicklungsliegenschaften betrafen die Übergaben von Wohnungen der Projekte Harvestehuderweg „H36“ in Hamburg (TCHF 24 464) sowie „yoo berlin“ (TCHF 6 719) und „Living 108“ (TCHF 34 835) in Berlin. Die für diese Objekte dem Aufwand belastete Kosten beliefen sich auf TCHF 29 353 für „H36“, TCHF 8 715 für „yoo berlin“ und TCHF 27 799 für „Living 108“.

Die Übergabe der verkauften Einheiten führte zu einer Abnahme der entsprechenden Anzahlungen im Umfang von TCHF 22 128 für „H36“, TCHF 2 967 für „yoo berlin“ und TCHF 24 813 für „Living 108“.

Aufgrund des weitgehenden Abverkaufs der Einheiten dieser Objekte haben auch die Marketing- und Vertriebsaufwendungen im Vergleich zu der Vorperiode um TCHF 640 abgenommen. Die Fertigstellung der Objekte sowie die weitgehend abgeschlossenen Mängelbehebungen führten zudem zu tieferen Verbindlichkeiten aus Lieferung & Leistung von TCHF 2 351 und passiven Rechnungsabgrenzungen für noch nicht abgerechnete Baukosten von TCHF 5 116, wodurch sich die Veränderung dieser Positionen im Wesentlichen erklärt.

Wertberichtigungen

Basierend auf den Bewertungen des externen Immobilienspezialisten Wüest & Partner und basierend auf aktuellsten Kostenschätzungen für weitgehend fertiggestellte Projekte wurden Wertberichtigungen im Umfang von TCHF 880 für „yoo berlin“, TCHF 2 378 für „H36“ und TCHF 122 für die „Seelofts“ in Rorschach erfasst. Im Rahmen der Wohnungsübergaben konnten Wertberichtigungen im Umfang von TCHF 1 297 für „yoo berlin“ und TCHF 4 412 für „H36“ aufgelöst werden.

6. Renditeliegenschaften und Ergebnis aus Neubewertung

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

in TCHF

Renditeliegenschaften	Buchwert 30.06.2015	Buchwert 31.12.2014	Wohnungen Anzahl	Gewerbe m ²	Gewerbe m ²
Fair Value Hierarchie	3	3			
Bakery, CH-Wädenswil	9 502	9 557	0	0	5 601
Mews, CH-Wädenswil	5 935	5 584	16	1 100	0
Gardens, CH-Wädenswil	4 590	4 537	13	769	0
Gretag - Wohnen 1, CH-Regensdorf ¹	49 350	45 300	n.a.	n.a.	n.a.
Gretag - Wohnen 2, CH-Regensdorf ¹	19 720	37 500	n.a.	n.a.	n.a.
Gretag - Gewerbe, CH-Regensdorf	23 750		0	0	21 030
Munster, D-Munster	15 327	16 120	376	25 759	0
Erkrath Retail, D-Erkrath-Hochdahl	15 599	18 102	1	56	6 644
Erkrath Wohnen, D-Erkrath-Hochdahl	19 237	22 071	142	10 375	2 680
Dortmund RS 167, D-Dortmund	1 474	1 690	0	0	2 564
Dortmund RS 173, D-Dortmund ¹	7 358	6 419	n.a.	n.a.	11 408
Bad Reichenhall, D-Bad Reichenhall ¹	2 073	2 489	0	0	6 787
Portfolio Nordhessen, D-Witzenhausen, Hessisch Lichtenau, Bad Hersfeld	11 501	13 397	336	22 830	0
Hochhaus, D-Neukirchen-Vluyn ²	104	0	71	6 760	0
Portfolio Neukirchen L, D-Neukirchen-Vluyn	16 498	0	513	34 378	0
Portfolio Neukirchen S, D-Neukirchen-Vluyn	1 670	0	54	3 130	0
Total Renditeliegenschaften	203 688	182 766	1 522	105 157	56 714

1: in Planung/Umbau

2: Leerstand

in TCHF	30.06.2015	31.12.2014
Verkehrswert 1. Januar	182 766	138 182
Anschaffungswerte		
Anfangsbestand	111 071	96 231
Zugang Konsolidierungskreis	16 119	12 140
Zugänge aus Käufen	0	1 157
Zugänge aus aktivierbaren Investitionen	1 227	2 224
Umbuchung	0	272
Währungsumrechnung	-8 240	-953
Kumulierte Anschaffungswerte Periodenende	120 177	111 071
Neubewertung		
Wertanpassungen 1. Januar	71 695	41 951
Werterhöhung Renditeliegenschaften	15 264	30 552
Wertminderung Renditeliegenschaften	-132	-135
Umbuchung	0	-272
Währungsumrechnung	-3 316	-401
Kumulierte Neubewertung Periodenende	83 511	71 695
Verkehrswert am Periodenende	203 688	182 766

Käufe

In der Berichtsperiode wurden die Gesellschaften Portfolio Neukirchen L GmbH und Portfolio Neukirchen S GmbH erworben. Für Details verweisen wir auf Anhang 18.

Neubewertung

Per 30. Juni 2015 wurden alle Renditeliegenschaften durch den externen Immobilienspezialisten Wüest & Partner neu bewertet. Wesentliche Aufwertungsgewinne konnten bei den Objekten „Gretag Wohnen 1“ und „Gretag Wohnen 2“ (total TCHF 9 227), „Neukirchen L“ (TCHF 2 327), Munster (TCHF 1 466) und Dortmund „RS 173“ (TCHF 1 756) erzielt werden.

Die Aufwertungsgewinne bei den Objekten Gretag und Dortmund „RS 173“ waren bedingt durch weitere Planungsfortschritte. Bei Munster führten Leerstandreduktionen sowie Mietpreiserhöhungen zu der Wertanpassung. Das Portfolio „Neukirchen L“ konnte zu vorteilhaften Bedingungen erworben werden. In Kombination mit bereits fortgeschrittenen Instandhaltungs- und Renovationsarbeiten und daraus resultierenden Mietpreisanpassungen, führte dies zu der Höherbewertung des Objektes.

Die weiteren, kleineren Aufwertungen der übrigen Objekte sind das Resultat von Veränderungen bei Mieterträgen beziehungsweise reduzierten Leerständen.

Alle zu Marktwerten gehaltenen Renditeliegenschaften wurden dem Hierarchie Level 3 zugewiesen, da verschiedene der in den DCF Bewertungen zur Anwendung gelangenden Informationen nicht am Markt beobachtet werden können.

Fremdwährungseinfluss

Die Abwertung des EUR zum CHF hatte einen negativen Einfluss von TCHF 11 556 auf das Gesamtportfolio.

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

Halbjahr 2015	Marktwert in TCHF	Bewertungsmethode	Nicht beobachtbare Input Faktoren	Bandbreite
Wohnen und gemischte Nutzung Schweiz	79 595	DCF	Diskontsatz	3,7% - 4,3%
			Erzielbare Mietpreise pro m ²	CHF 252 - CHF 299
			Leerstandquote	0,0% - 1,6%
Gewerbe Schweiz	33 252	DCF	Diskontsatz	4,3% - 5,1%
			Erzielbare Mietpreise pro m ²	CHF 129 - CHF 158
			Leerstandquote	0,0% - 24,9%
Wohnen und gemischte Nutzung Deutschland	64 337	DCF	Diskontsatz	5,0% - 5,9%
			Erzielbare Mietpreise pro m ²	EUR 44 - EUR 62
			Leerstandquote	4,5% - 25,9%
Gewerbe Deutschland	26 504	DCF	Diskontsatz	6,0% - 7,0%
			Erzielbare Mietpreise pro m ²	EUR 78 - EUR 197
			Leerstandquote	0,8% - 30,5%

Mieterträge und -aufwendungen

Die Zunahme der Mieterträge im Vergleich zu der Vorperiode von TCHF 350 resultierte hauptsächlich aus den neu erworbenen Portfolios „Nordhessen“ sowie „Neukirchen L“ und „Neukirchen S“. Die Zunahme des Aufwands aus Vermietung von Renditeliegenschaften belief sich auf TCHF 463. Die überproportionale Zunahme reflektiert einerseits die hohen Leerstände der neu erworbenen Portfolios, andererseits die bereits getätigten, nicht aktivierbaren Instandhaltungsausgaben in der Berichtsperiode.

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

Der Ertrag und Aufwand aus Entwicklungs- und Baumanagement-Dienstleistungen wurde weitgehend durch den Totalunternehmervertrag mit der Beach House AG erzielt. Dieser Vertrag wurde per Ende 2014 erfüllt und abgerechnet. In der Berichtsperiode wurden nur unwesentliche Erträge erzielt, die Aufwandsentlastung spiegelt die Anpassungen von Rückstellungen wider.

8. Übriger Betriebsertrag

Die Abnahme des übrigen Betriebsertrages erklärt sich hauptsächlich mit tieferen aktivierten Eigenleistungen im Umfang von TCHF 1 103 bedingt durch die weitgehende Fertigstellung der Entwicklungsobjekte in Hamburg und Berlin.

9. Finanzergebnis

in TCHF	1. Halbjahr per 30. Juni	
	2015	2014
Finanzaufwand		
Zinsaufwand Dritte	-3 587	-2 317
Zinsaufwand Assoziierte und Joint Ventures	-138	-167
Zinsaufwand Nahestehende	-157	-258
Verlust aus Änderung des beizulegenden Zeitwerts von Finanzinstrumenten	0	-1
Wertberichtigung Finanzforderungen	-1 750	-700
Währungsverluste	-6 018	-592
Übriger Finanzaufwand	-825	-1 034
Total Finanzaufwand	-12 475	-5 069
Finanzertrag		
Zinsertrag Dritte	91	162
Zinsertrag Assoziierte und Joint Ventures	1 021	1 154
Gewinn aus Änderung des beizulegenden Zeitwerts von Finanzinstrumenten	27	0
Währungsgewinne	3 444	322
Übriger Finanzertrag	45	20
Total Finanzertrag	4 628	1 658

Die Zunahme des Zinsaufwands Dritte erklärt sich hauptsächlich mit höheren Zinsaufwendungen für neu ausgegebene Anleihen in Deutschland für den Kauf der Portfolios Neukirchen von TCHF 572, nicht mehr aktivierten Zinsen für die Zwischenfinanzierungen der nicht verkauften Wohnungen „yoo berlin“ und „H36“ von TCHF 244 sowie den zusätzlichen Zinsaufwendungen für das neu erworbene Portfolio Nordhessen von TCHF 127.

Bezüglich Wertberichtigung Finanzforderung siehe Anhang 10.

Die Veränderung in den Positionen Währungsgewinne und –verluste reflektiert die Veränderung des CHF/EUR Umrechnungskurses von durchschnittlich 1.2213 per Halbjahr 2014 zu 1.0583 per Halbjahr 2015. Die Währungsdifferenzen sind im Wesentlichen auf Finanzforderungen und –verbindlichkeiten gegenüber Gruppengesellschaften entstanden. Währungsdifferenzen im Umfang von TCHF 2 766 von als Eigenkapital designierten Darlehen wurden direkt der Gesamtergebnisrechnung belastet.

10. Finanzforderungen

Die Abnahme der Finanzforderungen von TCHF 11 121 erklärt sich weitgehend mit der Rückzahlung von Finanzforderungen der „Am Zirkus 1“ im Betrag von TCHF 7 932 sowie einer weiteren Wertberichtigung der Finanzforderungen von TCHF 1 750 gegenüber der Beach House AG. Diese wurde aufgrund von tieferen Marktwertschätzungen der noch nicht verkauften Wohneinheiten beim Objekt „Peninsula Beach House“ notwendig. Die weitere Veränderung setzt sich aus aktivierten Zinsen sowie Währungseffekten zusammen.

11. Übrige Forderungen

Der Rückgang der übrigen Forderungen von TCHF 1 209 in der Berichtsperiode erklärt sich mehrheitlich aus tieferen Mehrwertsteuerforderungen im Umfang von TCHF 698 sowie tieferen Vorauszahlungen von Bauleistungen im Betrag von TCHF 127.

12. Assoziierte Gesellschaften und Joint Ventures

Der Verkauf für das Objekt „Am Zirkus 1“ wurde im Februar 2015 vollzogen. Der anteilige Halbjahresverlust 2015 von TCHF 2 405 setzt sich weitgehend aus Finanzierungs- und Betriebskosten sowie der Auflösung von Abgrenzungen für mietfreie Zeit zusammen. Bilanzseitig wurde dieser Verlust durch Fremdwährungsgewinne kompensiert.

13. Finanzverbindlichkeiten

in TCHF	30.06.2015	31.12.2014
Bankverbindlichkeiten	1 283	1 000
Hypothekendarlehen und Baukredite	112 545	132 979
Finanzverbindlichkeiten Dritte	15 143	16 625
Finanzverbindlichkeiten Assoziierte und Joint Ventures	5 268	5 528
Finanzverbindlichkeiten Nahestehende	8 420	8 620
Anleihen	55 365	49 421
Derivative Finanzinstrumente	1 052	1 123
Total Finanzverbindlichkeiten	199 076	215 296
davon kurzfristige Hypothekendarlehen und Baukredite	77 774	91 411
davon langfristige Hypothekendarlehen	36 054	42 568
davon kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	80 938	31 008
davon langfristige Finanzverbindlichkeiten	4 310	50 309
Total Finanzverbindlichkeiten	199 076	215 296

Die Abnahme der Hypothekarkredite von TCHF 20 434 setzt sich aus Rückzahlungen von Baukrediten und Amortisationen von Hypothekarkrediten im Umfang von TCHF 14 293 sowie währungsbedingten Abnahmen von Finanzierungen in EUR von TCHF 6 141 zusammen.

Die Zunahme der Anleihen von TCHF 5 944 erklärt sich mit zusätzlichen Platzierungen für die CHF Anleihe von TCHF 1 662 sowie TCHF 9 811 für die EUR Anleihe (jeweils inkl. Zinsen und abzüglich Emissionskosten). Der Währungseffekt auf der EUR Anleihe betrug TCHF 5 529.

Die Anleihe in CHF wird im April 2016, die Anleihe in EUR im Juni 2016 zur Rückzahlung fällig. Beide Finanzierungen werden insofern per 30. Juni 2015 unter den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen.

14. Vorsorgepassiven

Die Abnahme der Vorsorgeverbindlichkeiten im Betrag von TCHF 381 ist weitgehend bedingt durch 3 Aus-tritte, davon eine Teilpensionierung im Umfang von 50%, und einem leicht gegenläufigen Einfluss aus der Reduktion des Diskontsatzes von 0,3 Prozentpunkten von 1,0% auf 0,7%.

15. Steuern

in TCHF	1. Halbjahr per 30. Juni	
	2015	2014
Ertragssteuern		
Gewinn vor Steuern	4 669	5 872
Steueraufwand	-1 279	-1 491
Steuersatz	27,39%	25,38%
<hr/>		
in TCHF	30.06.2015	31.12.2014
Latente Steuern		
Latente Steuerforderungen	16 189	16 481
Latente Steuerverbindlichkeiten	21 140	21 354

Die Erhöhung des Steuersatzes im Vergleich zu der Vorperiode ist dadurch bedingt, dass Steuern vermehrt in Gesellschaften mit höheren Steuersätzen angefallen sind. Der Steuersatz wurde weiter durch Steuersatz-anpassungen, hauptsächlich bei Renditeliegenschaften in Deutschland von TCHF 1 581, Einflüssen aus dauerhaften Differenzen auf Finanzforderungen von TCHF 353 sowie dem gegenläufigen Effekt von nicht aktivierten Verlustvorträgen im Umfang von TCHF 2 645 beeinflusst.

Die Steuerpassiven haben in der Berichtsperiode um TCHF 214 abgenommen. Diese Abnahme ergibt sich hauptsächlich aus dem Nettoeffekt aus der Bildung von latenten Steuerpassiven im Rahmen der Aufwer-tungsgewinne der Renditeliegenschaften und den gegenläufigen Effekten aus der Reduktion des Steuer-satzes für einen Teil der Renditeliegenschaften haltenden Gesellschaften in Deutschland, bei welchen das Gewerbesteuerisiko basierend auf detaillierten Abklärungen und Massnahmen weitgehend ausgeschlos-sen werden konnte, sowie einem Währungseffekt von TCHF 1 005.

16. Aktienkapital und Reserven

Per 30. Juni 2015 beträgt das Aktienkapital TCHF 4 910 und setzt sich aus 4 909 816 Aktien mit einem Nennwert von je CHF 1.00 zusammen.

Im ersten Halbjahr 2015 wurde das Aktienkapital im Zusammenhang mit der Ausübung von Optionsrechten aus dem Optionenplan 2008 durch die Ausgabe von 2 000 Namenaktien mit einem Nennwert von CHF 1.00 erhöht.

Konsolidierte Halbjahresrechnung der Peach Property Group AG

Die Gesellschaft hat im ersten Halbjahr 2015 15 998 eigene Aktien im Wert von TCHF 189 gekauft und 13 432 Aktien zu einem Wert von TCHF 164 verkauft. Die von der Gesellschaft am 30. Juni 2015 gehaltenen 4 338 (31. Dezember 2014: 1 772) eigenen Aktien sind nicht dividendenberechtigt. Somit beträgt das dividendenberechtigte Aktienkapital per 30. Juni 2015 TCHF 4 905 (31. Dezember 2014: TCHF 4 906) bestehend aus 4 905 478 (31. Dezember 2014: 4 906 044) Aktien.

Der positive Einfluss von Umrechnungsdifferenzen auf die Gesamtergebnisrechnung resultierte im Wesentlichen aus Umrechnungsdifferenzen und der Kapitalkonsolidierung der in EUR rapportierenden Gesellschaften mit Verlustvorträgen sowie aus der Equity Konsolidierung des Joint Ventures „Am Zirkus 1“. Der Effekt wurde durch die Belastung der Währungsanpassung der als Eigenkapital designierten Finanzforderungen im Umfang von TCHF 2 766 reduziert.

An der Generalversammlung vom 8. Mai 2015 wurde der Vortrag des Bilanzgewinnes auf die neue Rechnung beschlossen.

17. Ergebnis je Aktie

	30.06.2015	30.06.2014
Periodengewinn der auf Anteilseigner der Peach entfällt in TCHF	3 285	4 381
Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien	4 904 787	4 892 528
Anpassung aufgrund ausgegebener Optionen	8 870	6 250
Verwässerte Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien	4 913 657	4 898 788
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in CHF	0,670	0,895
Verwässertes Ergebnis je Aktie in CHF	0,669	0,894

18. Veränderung Konsolidierungskreis

Am 1. April 2015 hat die Peach Property Group (Deutschland) AG 94,9% der Gesellschaftsanteile der Vluyn Immobilien UG (haftungsbeschränkt) mit Sitz in Hagen und 94,9% der PAP UG (haftungsbeschränkt) ebenfalls mit Sitz in Hagen im Rahmen eines Asset Deals übernommen. Die Gesellschaften wurden umgehend nach dem Kauf am 16. April 2015 in GmbHs nach deutschem Recht umgewandelt und in Portfolio Neukirchen L GmbH respektive Portfolio Neukirchen S GmbH umfirmiert. Das Gesellschaftskapital von TEUR 15 beziehungsweise TEUR 1 wurde auf je TEUR 25 erhöht.

Die Portfolio Neukirchen L GmbH hält ein Portfolio von 56 Liegenschaften mit 584 Wohnungen, die Portfolio Neukirchen S GmbH ein Portfolio von 5 Liegenschaften mit insgesamt 54 Wohnungen, beide in Neukirchen-Vluyn. Per 30. Juni 2015 wurde ein Objekt mit insgesamt 71 leerstehenden Einheiten ergebnisneutral von der Portfolio Neukirchen L GmbH in die Reservegesellschaft Peach Projekt IV GmbH transferiert.

Der Kaufpreis für die 94,9% Anteile im Betrag von TEUR 5 814 sowie Verkäuferdarlehen im Umfang von TEUR 8 981 wurde/wird wie folgt beglichen:

in TEUR	Neukirchen L	Neukirchen S	Total
Flüssige Mittel	713	135	848
Anleihen der Peach Property Group (Deutschland) AG	8 818	1 182	10 000
Verbindlichkeiten - Zahlung per 30.06.2016	3 507	440	3 947
Total Kaufpreis	13 038	1 757	14 795

Der Erwerb qualifiziert nicht als Akquisition nach IFRS 3 und wurde als Asset Deal erfasst. Beim Kauf wurden weder Angestellte noch Prozesse übernommen. Die Liegenschaftsverwaltung sowie das Facility Management der Renditeliegenschaften waren bereits vor der Akquisition ausgelagert.

Der Aufpreis von TEUR 6 034 sowie Transaktionskosten von TEUR 638 für die Portfolio Neukirchen L GmbH wurde den Renditeliegenschaften zugewiesen. Bei der Portfolio Neukirchen S wurden Transaktionskosten sowie eine Abwertung von Total TEUR 176 der Erfolgsrechnung belastet.

Die nachfolgende Tabelle stellt die erworbenen Werte dar:

in TEUR	Neukirchen L	Neukirchen S	Total
Aktiven			
Flüssige Mittel	204	41	245
Forderungen	286	2	288
Renditeliegenschaften	13 620	1 611	15 231
Latente Steueraktiven	86	27	113
Total Aktiven	14 196	1 681	15 877
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzung	798	99	897
Finanzverbindlichkeiten (Verkäuferdarlehen)	7 265	1 716	8 981
Rückstellungen	50	10	60
Total Verbindlichkeiten	8 113	1 825	9 938

19. 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. Die Vermietung von Renditeliegenschaften unterliegt keinem saisonalen Einfluss.

20. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es bestehen keine 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 2015:

15. März 2016

Generalversammlung:

21. April 2016 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, 2015

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