

P E A C H



PROPERTY  
GROUP



Halbjahresbericht  
**2016**

## Die Peach Property Group

ist ein Immobilieninvestor mit einem Anlageschwerpunkt im wohnwirtschaftlichen Bereich in Deutschland und der Schweiz. Erfolgsfaktoren des Unternehmens sind langjährige Erfahrung, Kompetenz und Qualität. Innovative Lösungen für moderne Wohnbedürfnisse, starke Partnerschaften und eine breite Wertschöpfungskette runden das Profil ab.

Das Portfolio besteht aus renditestarken Bestandsimmobilien, typischerweise in B-Städten im Einzugsgebiet von Ballungsräumen. Daneben entwickelt die Gruppe ausgesuchte Immobilien für den eigenen Bestand oder zur Vermarktung im Stockwerkeigentum. Die Aktivitäten umfassen die gesamte Wertschöpfungskette von der Standortevaluation über den Erwerb bis zum aktiven Asset Management und der Vermietung oder dem Verkauf der Objekte.

Die Peach Property Group AG hat ihren Hauptsitz in Zürich sowie den deutschen Gruppensitz in Köln. Die Peach Property Group AG ist an der SIX Swiss Exchange kotiert. Die Aktien werden in Zürich, Frankfurt, Stuttgart und Berlin gehandelt.



Titelbild: Rheinische Str. 173, Dortmund

## Kennzahlen

Peach Property Group (konsolidiert)		30.06.2016	31.12.2015	30.06.2015
Ertrag	in TCHF	27 423	112 597	86 713
EBIT	in TCHF	15 714	18 900	14 921
EBT	in TCHF	7 717	3 338	4 669
Periodenergebnis	in TCHF	3 597	1 183	3 390
NAV IFRS	in TCHF	132 870	113 989	91 203
NAV Marktwert	in TCHF	151 740	120 763	99 920
Eigenkapital	in TCHF	132 870	113 989	91 203
davon Hybrid-Eigenkapital	in TCHF	39 284	25 110	0
Eigenkapitalquote (IFRS)	in %	45	31	26
Eigenkapitalquote (NAV Marktwert) <sup>1</sup>	in %	48	33	27
Marktwert Immobilienportfolio <sup>1</sup>	in TCHF	265 798	311 030	335 362
Mitarbeitende		25	27	27

### Peach Property Group Aktie

Anzahl Aktien (à CHF 1.00)		4 978 112	4 909 816	4 909 816
Aktienkapital	in TCHF	4 978	4 910	4 910
Verwässerter Gewinn je Aktie	in CHF	0,54	0,21	0,67
NAV IFRS je Aktie <sup>2</sup>	in CHF	18,80	18,10	18,59
NAV Marktwert je Aktie <sup>1,2</sup>	in CHF	22,59	19,48	20,37
Börsenkurs	in CHF	13,70	11,50	10,40
Börsenkapitalisierung <sup>3</sup>	in TCHF	68 199	56 458	51 017

<sup>1</sup> NAV Marktwert, berechnet auf Basis der unabhängigen Wüest & Partner-Bewertung inklusive zur Veräusserung gehaltene Objekte, exklusive Assoziierte & Joint Ventures.

<sup>2</sup> Ohne Berücksichtigung Hybrid-Eigenkapital.

<sup>3</sup> Ohne eigene Aktien.

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

# Halbjahresbericht 2016 **Peach Property Group AG**

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



Reto A. Garzetti  
Präsident des Verwaltungsrats



Dr. Thomas Wolfensberger  
Chief Executive Officer

## Liebe Aktionärin, lieber Aktionär,

das erste Halbjahr 2016 war von einigen zentralen Erfolgen bei der Umsetzung unserer Strategie geprägt. Peach Property Group hat nun den Punkt erreicht, an dem rund 80 Prozent der Mieteinnahmen aus Wohnimmobilien stammen. Unsere Transformation zu einem etablierten Bestandhalter im wohnwirtschaftlichen Bereich mit Fokus Deutschland ist strategiekonform in grossen Schritten umgesetzt worden. Durch die Mittelzuflüsse aus dem Verkauf des Gretag Areals in der Schweiz sowie der gewerblichen Immobilie „Erkrath Retail“ in Deutschland konnten wir nicht nur mehrere Akquisitionen tätigen und unseren Wohnbestand in Deutschland um über 800 Wohnungen ausweiten,

sondern auch unsere an der Börse Frankfurt kotierte Anleihe über EUR 50 Mio. aus operativ erwirtschafteten Mitteln zurückzahlen. Unsere Mieteinnahmen konnten wir im ersten Halbjahr 2016 trotz Abgängen durch verkaufte Liegenschaften um rund 5 Prozent auf CHF 4,4 Mio. weiter erhöhen – dies bei einer gleichzeitigen deutlichen Reduktion der operativen Kosten. Durch die signifikante Entschuldung und die weitere Platzierung der Hybridanleihe erhöhte sich die Eigenkapitalquote markant auf nun rund 45 Prozent. Unter dem Strich resultierte ein Gewinn nach Steuern von rund CHF 3,6 Mio. Dies entspricht einer Gewinnsteigerung von 6 Prozent gegenüber der Vorperiode.

### Unternehmensanleihe mit emittiertem Volumen von EUR 46,7 Mio. zurückgezahlt

Wir haben unsere Verbindlichkeiten vor allem durch die Rückzahlung der 6,6%-Unternehmensanleihe unserer deutschen Tochter Peach Property Group (Deutschland) AG wesentlich reduziert. Die Anleihe mit einem Nominalbetrag von EUR 50 Mio. hatte zuletzt ein ausstehendes Volumen von EUR 46,7 Mio. Wir konnten den kompletten Betrag aus vorhandenen, operativ erwirtschafteten Mitteln zurückzahlen. Trotz der Rückzahlung der Anleihe haben sich die liquiden Mittel zum 30. Juni 2016 auf CHF 19 Mio. erhöht, nachdem zum Jahresende 2015 rund CHF 13 Mio. zu Buche standen.

Erhebliche finanzielle Mittel haben wir durch den Verkauf des Gretag Areals in Regensdorf bei Zürich an die Turidomus Anlagestiftung und der Gewerbeimmobilie „Erkrath Retail“ bei Düsseldorf an einen privaten deutschen Investor generiert. Die Nettokapitalrückflüsse daraus beliefen sich auf rund CHF 80 Mio. Dabei haben wir Verkaufspreise realisiert, die deutlich über den damaligen Erwerbspreisen lagen. Dadurch konnten wir die Werte heben, die wir im Laufe der vergangenen Jahre durch unsere laufenden operativen Fortschritte bei diesen Liegenschaften geschaffen hatten.

Gleichzeitig haben wir durch diese beiden Verkäufe unsere Portfolio-Fokussierung auf Wohnimmobilien in Deutschland weiter vorangetrieben und auch zusätzlichen finanziellen Spielraum für unser

weiteres Wachstum geschaffen. Zudem konnten wir durch die Rückführung der Finanzierungen für diese Objekte die Hypothekendarlehen beträchtlich reduzieren.

## Eigenkapital signifikant erhöht – weitere Gewinnsteigerung erreicht

Durch die Ablösung der Anleihe hat sich die Bilanzsumme deutlich verringert. In Kombination mit der Steigerung des Eigenkapitals auf insgesamt CHF 133 Mio. von CHF 114 Mio. zum Jahresende 2015 konnten wir die Eigenkapitalquote auf rund 45 Prozent erhöhen. In Anbetracht des heute deutlich reduzierten Risikoinventars und der erhöhten Eigenkapitalquote ist damit finanzieller Freiraum geschaffen worden, um weitere strategiekonforme Marktopportunitäten zu prüfen und zu erwerben. Zum Ende 2015 belief sich die Eigenkapitalquote auf rund 31 Prozent und ein Jahr zuvor (Ende Juni 2015) auf rund 26 Prozent.

Die Steigerung des Eigenkapitals resultierte einerseits aus dem Halbjahresgewinn nach Steuern von CHF 3,6 Mio. (Vorjahr CHF 3,4 Mio.). Andererseits basiert die Erhöhung auf der erfolgreichen Aufstockung unserer Hybridanleihe um weitere CHF 14,2 Mio. bei internationalen Investoren auf insgesamt nun CHF 39,3 Mio. Beim Gewinn vor Steuern liegen wir mit CHF 7,7 Mio. deutlich über dem Vorjahreswert von CHF 4,7 Mio.

Positiv auf die Ergebnisentwicklung wirkten sich unter anderem die profitablen Objektverkäufe, die Erhöhung der Mieteinnahmen sowie Wertsteigerungen bei den Bestandsimmobilien aus. Letztere resultierten aus attraktiven Neuerwerben sowie aus operativen Fortschritten bei den Beständen. So konnten wir zum Beispiel den Leerstand bei unseren Objekten in Neukirchen und Nordhessen wesentlich verringern; im Südteil des Portfolios „Neukirchen L“, den wir aktuell sanieren, konnten wir seit Jahresbeginn die Leerstandquote von 70 Prozent auf knapp 47 Prozent bzw. beim Portfolio „Nordhessen“ von 26 Prozent auf 18 Prozent reduzieren. Der Marktwert unseres Bestandsportfolios hat sich zudem massgeblich durch erfolgreiche Akquisitionen erhöht und lag zum Ende Juni 2016 bei rund CHF 160 Mio. Ohne die bereits verkauften Objekte in Erkrath und Regensdorf bedeutet das eine Steigerung im Vergleich zum Jahresende 2015 um ca. CHF 57 Mio.



### **Ausbau des Wohnimmobilienbestands – Soll-Miete erreicht mit CHF 11,8 Mio. neuen Höchststand, Wohnungsbestand erreicht rund 2 250 Einheiten**

Wir sind mit dem geplanten Ausbau unseres Wohnimmobilien-Portfolios in Deutschland sehr erfreulich vorangekommen. Im Berichtszeitraum 2016 haben wir drei Portfolios mit insgesamt 800 Wohnungen erworben. Wir haben dadurch unseren gesamten Wohnungsbestand auf rund 2 250 Einheiten mit einer vermietbaren Fläche von rund 150 000 Quadratmetern erweitert. Die jährliche Sollmiete hat mit CHF 11,8 Mio. einen neuen Höchststand erreicht.

Zu den Objekten, die wir in den vergangenen Monaten erworben haben, gehört zum Beispiel ein Wohnportfolio mit 397 Wohnungen sowie 36 Gewerbeeinheiten in Düsseldorf und Umland mit knapp 24 000 Quadratmetern vermietbarer Wohnfläche. Dadurch konnten wir unseren Bestand in der Kernregion Nordrhein-Westfalen weiter ausbauen und die Soll-Mieteinnahmen um rund CHF 2,4 Mio. erhöhen. Das Portfolio weist mit 11,6 Prozent Leerstand noch deutliches Potenzial aus, das wir in den nächsten Jahren heben wollen.

### **Projektfortschritte in Wollerau**

Auch bei den Projektentwicklungen haben wir weitere Fortschritte erreicht. Hervorheben möchten wir das Projekt „Wollerau Park“ bei Zürich, bei dem wir im ersten Halbjahr Wohnungen im Wert von CHF 40 Mio. reservieren oder beurkunden konnten. Dies entspricht mehr als 45 Prozent des erwarteten Vertriebsvolumens von knapp CHF 87 Mio. Wir haben im Frühling

2016 mit den Bauarbeiten begonnen und den Rückbau der bestehenden Gebäude bereits abschliessen können. Im August startete der Bau der neuen Gebäude. Bis Anfang 2018 sollen insgesamt 46 Wohnungen und 10 Gewerbeeinheiten entstehen. Nach Fertigstellung erwarten wir Kapitalrückflüsse in Höhe von rund CHF 30 Mio.

## Personelle Ausrichtung auf Bestandshaltung in Deutschland – weitere Reduktion der Personalkosten

Entsprechend unseres Schwerpunktes auf eine wertsteigernde Bestandshaltung und den Ausbau des Bestandsportfolios in Deutschland haben wir uns personell vor allem in den Bereichen Asset Management und Ankauf verstärkt. Wir profitieren dabei von der langjährigen Erfahrung und der breiten Marktkenntnis unseres Teams und können auf ein starkes Netzwerk zurückgreifen.

Durch die Optimierung unserer personellen Struktur konnten wir aber auch die Personalkosten erheblich reduzieren. Mit einem Personalaufwand von rund CHF 2,3 Mio. liegen wir rund 28 Prozent unter dem Niveau der Vorjahresperiode. Im Rahmen der Neuausrichtung auf die Bestandshaltung und mit dem

Abschluss von weiteren Entwicklungsprojekten haben wir Personal in diesem Bereich abgebaut. Darüber hinaus haben wir die Geschäftsleitung auf nunmehr drei Personen reduziert. Bernd Hasse hat sein Amt als Vorstand der Peach Property (Deutschland) AG und Mitglied der Geschäftsleitung der Peach Property Group AG im April 2016 niedergelegt. Die Geschäftsleitung besteht seitdem aus dem CEO Dr. Thomas Wolfensberger, dem CFO Dr. Marcel Kucher sowie dem Head of Sales and Marketing Dr. Andreas Steinbauer. Wir möchten uns bei Bernd Hasse und auch bei den anderen Mitarbeitern, die unsere Gruppe verlassen haben, für ihr Engagement für unsere Gesellschaft bedanken und wünschen ihnen für die Zukunft alles Gute.

## Ausblick – Erhöhung des Wohnbestands auf rund 3 150 Einheiten und weitere Optimierung und Erweiterung des Portfolios

Wir sind zuversichtlich, die profitable Geschäftsentwicklung in der zweiten Jahreshälfte 2016 fortzusetzen. Dafür sind wir mit dem neuen Team bestens aufgestellt. Wir legen unseren Fokus wie beschrieben weiter auf eine verstärkte und wertsteigernde Bestandshaltung, vor allem im Bereich Wohnimmobilien in Deutschland. Wir nutzen dabei die vorhandenen Marktopportunitäten für weitere Ankäufe und sehen in deutschen B-Städten im Einzugsgebiet von Ballungsräumen noch viel Potenzial.

Ein wichtiger nächster Schritt in diese Richtung ist die Übernahme eines Wohnportfolios mit 901 Einheiten in Kaiserslautern, welche wir vor kurzem bekannt gegeben haben. Damit werden wir unser Portfolio um über 40 Prozent auf rund 3 150 Einheiten erweitern. Der Vertrag dazu ist unterschrieben, der Vollzug ist für das vierte Quartal 2016 geplant.

Wir haben weitere Wohnportfolien unter Exklusivität und hoffen, im zweiten Halbjahr noch weitere Akquisitionen bekannt geben zu können. Mit der hohen Eigenkapitalquote sowie den vorhandenen liquiden Mitteln haben wir dafür gute finanzielle Voraussetzungen.

Neben dem Ausbau unseres Portfolios werden wir uns durch unser aktives Asset Management auch weiterhin auf operative Fortschritte bei unseren vorhandenen Immobilien fokussieren und darüber hinaus die laufenden Einnahmen weiter erhöhen. So haben wir zum Beispiel nach Ende des Berichtszeitraums bei unserem Objekt in der Rheinischen Str. 173 in Dortmund, der ehemaligen Hoesch-Zentrale, mit der NOVUM Hotel Group einen Pachtvertrag über 20 Jahre abgeschlossen. Wir bauen dafür

die Immobilie unter Wahrung der historischen und denkmalgeschützten Substanz in ein 4-Sterne-Hotel um, das spätestens im Frühling 2019 eröffnet werden soll.

Schliesslich liegt ein zentrales Augenmerk auch weiterhin auf der Reduktion unserer operativen Kosten. Zudem werden wir durch aktives Asset Management die Effizienz der Verwaltung der Portfolien steigern.

Wir möchten uns herzlich bei unseren Investoren bedanken und würden uns freuen, wenn Sie unsere Gesellschaft auch künftig weiter begleiten. Bedanken möchten wir uns ebenfalls bei unseren Geschäftspartnern für die gute Kooperation und bei unseren Mitarbeitern für ihr Engagement.



Reto A. Garzetti  
Präsident des Verwaltungsrats



Dr. Thomas Wolfensberger  
Chief Executive Officer

# Konsolidierte Halbjahresrechnung der Peach Property Group AG per 30. Juni 2016

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	
		2016 Ungeprüft	2015 Ungeprüft
Ertrag aus Entwicklungsliegenschaften	5	3 103	66 018
Ertrag aus Vermietung Renditeliegenschaften	6	4 368	4 162
Ertrag aus Neubewertung Renditeliegenschaften	6	13 837	15 264
Gewinn aus Verkauf Renditeliegenschaften	7	4 775	0
Ertrag aus Entwicklungs- und Baumanagement-Dienstleistungen		0	26
Gewinn aus Verkauf Beteiligungen	21	589	0
Übriger Betriebsertrag	8	751	1 243
<b>Betriebsertrag</b>		<b>27 423</b>	<b>86 713</b>
Aufwand aus Entwicklungsliegenschaften	5	-3 325	-65 907
Wertberichtigung Entwicklungsliegenschaften	5	-748	2 381
Aufwand aus Vermietung Renditeliegenschaften	6	-1 592	-1 602
Aufwand aus Neubewertung Renditeliegenschaften	6	-237	-132
Aufwand aus Entwicklungs- und Baumanagement-Dienstleistungen		162	368
Personalaufwand		-2 291	-3 183
Marketing- und Vertriebsaufwand		-497	-344
Übriger Betriebsaufwand	9	-3 111	-2 586
Abschreibungen und Amortisationen		-70	-787
<b>Betriebsaufwand</b>		<b>-11 709</b>	<b>-71 792</b>
<b>Betriebsergebnis</b>		<b>15 714</b>	<b>14 921</b>
Finanzertrag	10	1 326	4 628
Finanzaufwand	10	-9 055	-12 475
Anteiliges Ergebnis Assoziierte und Joint Ventures	14	-268	-2 405
<b>Ergebnis vor Steuern</b>		<b>7 717</b>	<b>4 669</b>
Ertragssteuern	18	-4 120	-1 279
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>3 597</b>	<b>3 390</b>
- Aktionäre der Konzernmutter		3 275	3 285
- Nicht beherrschende Anteile		322	105
<b>Unverwässertes Ergebnis je Aktie in CHF</b>	20	<b>0,538</b>	<b>0,670</b>
<b>Verwässertes Ergebnis je Aktie in CHF</b>	20	<b>0,536</b>	<b>0,669</b>

Die Angaben im Anhang sind integrierte Bestandteile der Halbjahresrechnung.

## Konsolidierte Gesamterfolgsrechnung

in TCHF	Anhang	1. Halbjahr per 30. Juni	
		2016 Ungeprüft	2015 Ungeprüft
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>3 597</b>	<b>3 390</b>
<b>Sonstiges Ergebnis</b>			
<b>Sonstiges Ergebnis mit Auflösung über die Erfolgsrechnung</b>			
Hedge Accounting		-541	-24
Umrechnungsdifferenzen – Umgliederung aus Abgang Konsolidierungskreis	21	-303	0
Sonstige Umrechnungsdifferenzen		526	2 782
Steuereffekt		78	7
<b>Total sonstiges Ergebnis mit Auflösung über die Erfolgsrechnung, nach Steuern</b>		<b>-240</b>	<b>2 765</b>
<b>Sonstiges Ergebnis ohne Auflösung über die Erfolgsrechnung</b>			
Aktuarisches Ergebnis aus leistungsorientierten Vorsorgeplänen		288	410
Steuereffekte		-60	-85
<b>Total sonstiges Ergebnis ohne Auflösung über die Erfolgsrechnung, nach Steuern</b>		<b>228</b>	<b>325</b>
<b>Gesamtergebnis</b>		<b>3 585</b>	<b>6 480</b>
- Aktionäre der Konzernmutter		3 242	6 380
- Nicht beherrschende Anteile		343	100

Die Angaben im Anhang sind integrierte Bestandteile der Halbjahresrechnung.

**Konsolidierte Bilanz**

in TCHF	Anhang	30.06.2016 Ungeprüft	31.12.2015 Geprüft
<b>Aktiven</b>			
<b>Umlaufvermögen</b>			
Flüssige Mittel		19 164	13 281
Kundenforderungen	11	16 334	20 715
Übrige Forderungen	12	3 530	2 705
Aktive Rechnungsabgrenzungen		970	625
Entwicklungsliegenschaften	5	81 978	83 919
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>121 976</b>	<b>121 245</b>
<b>Zur Veräußerung gehaltenes Anlagevermögen</b>	7 / 21	<b>0</b>	<b>115 775</b>
<b>Anlagevermögen</b>			
Renditeliegenschaften	6	159 877	102 958
Sachanlagen		163	151
Immaterielle Anlagen		197	242
Langfristige Finanzforderungen	13	2 221	4 108
Beteiligungen an Assoziierten und Joint Ventures	14	39	43
Latente Steuerguthaben	18	14 024	19 590
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>176 521</b>	<b>127 092</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>298 497</b>	<b>364 112</b>

Die Angaben im Anhang sind integrierte Bestandteile der Halbjahresrechnung.

## Konsolidierte Bilanz (Fortsetzung)

in TCHF	Anhang	30.06.2016 Ungeprüft	31.12.2015 Geprüft
<b>Passiven</b>			
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>			
Lieferantenverbindlichkeiten		3 861	6 330
Anzahlungen	15	9 860	3 920
Übrige Verbindlichkeiten		11 656	12 197
Passive Rechnungsabgrenzungen	16	6 236	11 631
Laufende Steuerverpflichtungen	18	5 471	2 451
Kurzfristige Hypothekendarlehen und Baukredite	17	51 555	83 533
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	17	11 998	66 630
Kurzfristige Rückstellungen		3 096	3 658
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>103 733</b>	<b>190 350</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>			
Langfristige Hypothekendarlehen	17	47 852	27 568
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	17	1 704	4 398
Langfristige Rückstellungen		685	682
Vorsorgepassiven		770	1 058
Latente Steuerverpflichtungen	18	10 883	26 067
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>		<b>61 894</b>	<b>59 733</b>
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>165 627</b>	<b>250 123</b>
<b>Eigenkapital</b>			
Aktienkapital	19	4 978	4 910
Eigene Aktien	19	-1	-4
Kapitalreserven	19	82 656	71 131
Hybrid-Eigenkapital	19	39 284	25 110
Andere Reserven	19	-1 954	9 140
Umrechnungsdifferenzen	19	-4 502	-4 704
Gewinnreserven	19	11 252	7 977
Nicht beherrschende Anteile		1 157	429
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>132 870</b>	<b>113 989</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>298 497</b>	<b>364 112</b>

Die Angaben im Anhang sind integrierte Bestandteile der Halbjahresrechnung.

Konsolidierte Geldflussrechnung

in TCHF	Anhang	1. Halbjahr per 30. Juni	
		2016 Ungeprüft	2015 Ungeprüft
Ergebnis vor Steuern		7 717	4 669
<b>Berichtigung nicht liquiditätswirksamer Aufwände / Erträge:</b>			
- Abschreibungen und Amortisationen		70	767
- Neubewertung Renditeliegenschaften	6	-13 600	-15 132
- Gewinn aus Verkauf Renditeliegenschaften	7	-4 775	0
- Gewinn aus Verkauf Beteiligungen	21	-589	0
- Anpassung Wertberichtigung Entwicklungliegenschaften	5	460	-2 381
- Veränderung Delkrede	9	511	-26
- Wertberichtigung Darlehen und Finanzforderungen	13	2 729	1 750
- Finanzertrag	10	-1 326	-4 628
- Finanzaufwand (ohne Wertberichtigung Darlehen)	10	6 326	10 725
- Veränderung Vorsorgeverpflichtung/-forderung		-288	-381
- Anteiliges Ergebnis Assoziierte und Joint Ventures	14	268	2 405
- Aktienbasierte Vergütungen	19	151	34
- Veränderungen Rückstellungen		-664	-352
- Übriger nicht liquiditätswirksamer Erfolg		654	300
<b>Veränderungen im Nettoumlaufvermögen:</b>			
- Kundenforderungen	11	4 265	-1 133
- Übrige Forderungen	12	-894	909
- Aktive Rechnungsabgrenzungen		-220	682
- Entwicklungliegenschaften	5	1 558	60 652
- Vorauszahlungen für Entwicklungliegenschaften	12	120	7
- Lieferantenverbindlichkeiten		-2 729	-1 923
- Käuferanzahlungen	15	5 880	-43 248
- Übrige Verbindlichkeiten		415	-935
- Passive Rechnungsabgrenzungen	16	-5 498	-4 396
Bezahlte Zinsen und Finanzaufwendungen		-3 699	-2 135
Bezahlte Steuern		-9 702	-29
<b>Netto Geldfluss aus Geschäftstätigkeit</b>		<b>-12 860</b>	<b>6 221</b>

Die Angaben im Anhang sind integrierte Bestandteile der Halbjahresrechnung.

## Konsolidierte Geldflussrechnung (Fortsetzung)

in TCHF	Anhang	1. Halbjahr per 30. Juni	
		2016 Ungeprüft	2015 Ungeprüft
Kauf von Beteiligungen	21	-14 300	-3 700
Verkauf von Beteiligungen	21	8 326	0
Kauf von Sachanlagen		-24	-14
Kauf von immateriellen Anlagen		-14	0
Investitionen in Renditeliegenschaften	6	-9 229	-1 227
Verkauf von Renditeliegenschaften	7	102 500	0
Gewährung von Darlehen und Finanzforderungen		-16	-323
Erhaltene Rückzahlung von Darlehen und Finanzforderungen		0	8 013
Erhaltene Zinsen		1	133
<b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>		<b>87 244</b>	<b>2 882</b>
Aufnahme kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	17	11 545	3 729
Rückzahlung kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	17	-41 868	-20 842
Rückzahlung kurzfristige Anleihe	17	-54 860	0
Aufnahme langfristige Finanzverbindlichkeiten	17	8 710	2 972
Aufnahme von Hybrid-Eigenkapital	19	7 553	0
Kauf eigene Aktien	19	-193	-189
Verkauf eigene Aktien	19	122	164
Kapitalerhöhung	19	440	2
<b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>		<b>-68 551</b>	<b>-14 164</b>
<b>Veränderung flüssige Mittel</b>		<b>5 833</b>	<b>-5 061</b>
Flüssige Mittel zum Jahresbeginn		13 281	15 352
Fremdwährungseinfluss auf flüssige Mittel		50	-1 399
<b>Flüssige Mittel zum Periodenende</b>		<b>19 164</b>	<b>8 892</b>

Die Angaben im Anhang sind integrierte Bestandteile der Halbjahresrechnung.

Veränderung des konsolidierten Eigenkapitals

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

Die Angaben im Anhang sind integrierte Bestandteile der Halbjahresrechnung.

## Veränderung des konsolidierten Eigenkapitals (Fortsetzung)

Halbjahr 2016 in TCHF	Anhang	Aktien- kapital	Eigene Aktien	Kapital- reserven	Hybrid- Eigen- kapital	Andere Reserven	Umrech- nungs- diffe- renzen	Gewinn- reserven	Total	Nicht beherr- schende Anteile	Total
<b>Total Anfangsbestand</b>		<b>4 910</b>	<b>-4</b>	<b>71 131</b>	<b>25 110</b>	<b>9 140</b>	<b>-4 704</b>	<b>7 977</b>	<b>113 560</b>	<b>429</b>	<b>113 989</b>
<b>Gesamtergebnis</b>											
Periodenergebnis								3 275	3 275	322	3 597
Sonstiges Ergebnis											
Hedging Reserve				0	0	-541	0	0	-541	0	-541
Aktuarisches Ergebnis aus leistungsorientierten Vorsorgeplänen				0	0	288	0	0	288	0	288
Umrechnungsdifferenzen				0	0	0	202	0	202	21	223
Steuern				0	0	18	0	0	18	0	18
Total sonstiges Ergebnis		0	0	0	0	-235	202	0	-33	21	-12
<b>Total Gesamtergebnis</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-235</b>	<b>202</b>	<b>3 275</b>	<b>3 242</b>	<b>343</b>	<b>3 585</b>
<b>Transaktionen mit Anteilseigner</b>											
Kapitalerhöhung	19	68	0	842	0	0	0	0	910	0	910
Zugang zum Konsolidierungskreis	21	0	0	0	0	0	0	0	0	385	385
Zugang Hybrid-Eigenkapital	19	0	0	0	14 174	0	0	0	14 174	0	14 174
Aktienbasierte Vergütungen	19	0	0	0	0	-151	0	0	-151	0	-151
Umgliederung	19	0	0	10 708	0	-10 708	0	0	0	0	0
<b>Total Transaktionen mit Anteilseigner</b>		<b>68</b>	<b>0</b>	<b>11 550</b>	<b>14 174</b>	<b>-10 859</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>14 933</b>	<b>385</b>	<b>15 318</b>
<b>Eigene Aktien</b>											
Zugang eigene Aktien	19		-193	0	0	0	0	0	-193	0	-193
Abgang eigene Aktien	19		196	0	0	0	0	0	196	0	196
Ergebnis aus Abgang	19		0	-25	0	0	0	0	-25	0	-25
<b>Total Eigene Aktien</b>		<b>0</b>	<b>3</b>	<b>-25</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-22</b>	<b>0</b>	<b>-22</b>
<b>Endbestand</b>		<b>4 978</b>	<b>-1</b>	<b>82 656</b>	<b>39 284</b>	<b>-1 954</b>	<b>-4 502</b>	<b>11 252</b>	<b>131 713</b>	<b>1 157</b>	<b>132 870</b>

Die Angaben im Anhang sind integrierte Bestandteile der Halbjahresrechnung.

## 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 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 Standortevaluation über den Erwerb bis zum aktiven Asset Management und der Vermietung oder dem Verkauf der Objekte.

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

Die ungeprüfte Konzernhalbjahresrechnung wurde vom Verwaltungsrat anlässlich seiner Sitzung vom 22. August 2016 genehmigt.

### 2. Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der vorliegende, ungeprüfte Halbjahresabschluss per 30. Juni 2016 wurde in Übereinstimmung mit IAS 34 „Zwischenberichterstattung“ erstellt und sollte zusammen mit der Konzernrechnung per 31. Dezember 2015 gelesen werden.

#### **Änderungen der Rechnungslegungsgrundsätze im Geschäftsjahr 2016**

Die angewandten Rechnungslegungsgrundsätze entsprechen denen des vorangegangenen Geschäftsjahres.

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

- > Änderung zu IFRS 11 - „Bilanzierung von Käufen von Anteilen an einer gemeinsamen Geschäftstätigkeit“
- > Änderung zu IAS 27 - „Equity Methode im separaten Abschluss“
- > Jährliche Verbesserungen 2012 – 2014 zu IFRS 5, IFRS 7, IAS 19 und IAS 34
- > Änderungen zu IFRS 10 und IAS 28 – „Investmentgesellschaften – Anwendung der Konsolidierungsausnahme“
- > Änderung zu IAS 1 – „Angabeninitiative“
- > Änderung zu IFRS 10, IFRS 12 und IAS 28 – „Investmentgesellschaften – Anwendung der Konsolidierungsausnahme“

Die Gruppe beurteilt zurzeit die möglichen Auswirkungen von neuen und überarbeiteten Standards, die nach dem 31. Dezember 2016 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 sind derzeit noch in Abklärung.

### **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 2015.

## **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 2015 gelesen werden. Im ersten Halbjahr 2016 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 Verbindlichkeiten, die per 30. Juni 2016 zum beizulegenden Zeitwert bemessen werden:

in TCHF	Level 1	Level 2	Level 3	Total
<b>30.06.2016</b>				
<b>Verbindlichkeiten</b>				
- Derivate zu Handelszwecken	0	281	0	<b>281</b>
- Derivate als Sicherungsinstrumente	0	1 282	0	<b>1 282</b>
<b>31.12.2015</b>				
<b>Verbindlichkeiten</b>				
- Derivate zu Handelszwecken	0	241	0	<b>241</b>
- Derivate als Sicherungsinstrumente	0	660	0	<b>660</b>

Bei den Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert handelt es sich um den Zinssatz Swap für die Absicherung der kurzfristigen Finanzierung des Objektes „Peninsula“ im Betrag von TCHF 158 sowie den Zinssatz Collar für die langfristige Finanzierung „Eschwege“ im Betrag von TCHF 123.

Die Derivate als Sicherungsinstrumente beinhalten die Zinssatz Swaps für das Objekt „Erkrath Wohnen“. Im Umfang der Aufstockung der Finanzierung wurde ein neuer Zinssatz Swap abgeschlossen, wodurch sich die Zunahme im Vergleich zu der Vorperiode erklärt.

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 den zum Stichtag vorliegenden Bankbewertungen.

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

Am 30. Juni 2016, 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. Die Marktwerte der langfristigen Finanzverbindlichkeiten sowie der langfristigen Hypothekendarlehen entsprechen weitgehend den Buchwerten per 30. Juni 2016.

in TCHF	30.06.2016		31.12.2015	
	Marktwert	Buchwert	Marktwert	Buchwert
<b>Forderungen und Darlehen</b>				
Flüssige Mittel	19 164	19 164	13 281	13 281
Kundenforderungen	16 334	16 334	20 715	20 715
Übrige Forderungen	3 530	3 530	2 705	2 705
Langfristige Finanzforderungen	2 221	2 221	4 108	4 108
	<b>41 249</b>	<b>41 249</b>	<b>40 809</b>	<b>40 809</b>
<b>Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Finanzverbindlichkeiten</b>				
Lieferantenverbindlichkeiten	3 861	3 861	6 330	6 330
Übrige Verbindlichkeiten	11 656	11 656	12 197	12 197
Kurzfristige Hypothekendarlehen und Baukredite	51 555	51 555	83 533	83 533
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	11 840	11 840	66 389	66 389
Langfristige Hypothekendarlehen	47 852	47 852	27 568	27 568
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	299	299	3 738	3 738
	<b>127 063</b>	<b>127 063</b>	<b>199 755</b>	<b>199 755</b>

Alle Finanzinstrumente sind 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.

In der Berichtsperiode hat der Verkauf des Gretag Areals in Regensdorf zu einem Umsatz von über 10% beigetragen. Für Details verweisen wir auf Anhang 7.

## 5. Entwicklungsliegenschaften

in TCHF	30.06.2016	31.12.2015
Grundstücke	50 771	50 865
Entwicklungskosten	33 593	35 153
Aktivierte Fremdkapitalzinsen	5 003	4 819
Wertberichtigung von Entwicklungsliegenschaften	-7 389	-6 918
<b>Total Entwicklungsliegenschaften</b>	<b>81 978</b>	<b>83 919</b>

Ort	Buchwert 30.06.2016 in TCHF	Buchwert 31.12.2015 in TCHF	Fläche in m <sup>2</sup>	Kataster belastete Standorte	Projekt- beschrieb	Anzahl Ein- heiten	Projekt- stand & Status	Realis- ations- zeitpunkt geplant
<b>Peninsula - Wädenswil, Schweiz</b>	30 602	30 304						
- Aquatica, Mansion & Kölla			4 871	ja	STWE	40	2	
- Dockside			4 702	ja	STWE	19	2	
<b>Wollerau, Schweiz</b>								
- Wollerau Loft	16 705	15 899	4 619	ja	STWE	26	4/5	2018
- Wollerau Residence	15 326	14 768	3 770	ja	STWE	30	4/5	2018
<b>Rorschach, Schweiz</b>								
- Seelofts	1 988	4 410	971	nein	STWE	2/4	5	2014
<b>Kapli, Österreich</b>								
- Holdernach	160	160		nein				1
<b>Berlin, Deutschland</b>								
- yoo berlin	14 436	14 390	12 800	nein	STWE	15/98	5	2014
- Living 108	1 272	1 847	7 569	nein	STWE	4/131	5	2015
<b>Hamburg, Deutschland</b>								
- Harvestehuderweg H36	1 489	2 141	7 245	nein	STWE	1/44	5	2014
<b>Total Entwicklungs- liegenschaften</b>	<b>81 978</b>	<b>83 919</b>						

- |                   |               |
|-------------------|---------------|
| 1) Bestand        | 4) im Bau     |
| 2) in Planung     | 5) im Verkauf |
| 3) im Vorvertrieb | 6) verkauft   |

### Verkäufe

Die in der Berichtsperiode verbuchten Erträge aus Entwicklungsliegenschaften betrafen die Übergaben der Projekte Harvestehuderweg „H36“ in Hamburg (TCHF 54), „Living 108“ in Berlin (TCHF 959) sowie „See-lofts“ in Rorschach (TCHF 2 090).

### Ausbuchungen und Wertberichtigungen

Die für diese Objekte dem Aufwand belasteten Kosten beliefen sich auf TCHF 1 287 für „H36“, TCHF 591 für „Living 108“ und TCHF 2 437 für die „See-lofts“. Die Aufwendungen für „H36“ wie auch die „See-lofts“ beinhalten die Ausbuchung von aktivierten Kosten sowie zusätzliche Kosten von TCHF 867 bzw. TCHF 2 105 wie auch zusätzliche Wertberichtigungen von TCHF 420 bzw. TCHF 332. Bei „yoo berlin“ konnte eine Garantierückstellung im Betrag von TCHF 231 reduziert werden.

## 6. Renditeliegenschaften und Ergebnis aus Neubewertung

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

in TCHF					
Renditeliegenschaften	Buchwert 30.06.2016	Buchwert 31.12.2015	Wohnungen Anzahl	Gewerbe m <sup>2</sup>	Gewerbe m <sup>2</sup>
<b>Fair Value Hierarchie</b>	<b>3</b>	<b>3</b>			
Bakery, CH-Wädenswil	9 704	9 640	0	0	5 601
Mews, CH-Wädenswil	6 546	6 256	16	1 100	0
Gardens, CH-Wädenswil	5 511	5 086	13	769	0
Munster, D-Munster	17 913	17 207	376	25 759	0
Erkrath Wohnen, D-Erkrath-Hochdahl	20 284	20 212	142	10 375	2 680
Dortmund RS 167, D-Dortmund	1 594	1 509	0	0	3 043
Dortmund RS 173, D-Dortmund <sup>1</sup>	8 691	8 336	0	0	12 772
Bad Reichenhall, D-Bad Reichenhall <sup>1</sup>	1 956	1 949	0	0	6 787
Portfolio Nordhessen, D-Witzenhausen, Hessisch Lichtenau, Bad Hersfeld	12 703	11 921	336	22 860	0
Hochhaus, D-Neukirchen-Vluyn	0	107	0	0	0
Portfolio Neukirchen L, D-Neukirchen-Vluyn	19 839	19 003	513	34 440	0
Portfolio Neukirchen S, D-Neukirchen-Vluyn	1 536	1 732	54	3 130	0
Portfolio Rheinland, D-Düsseldorf, Solingen, Langenfeld	38 162	0	392	23 784	5 179
Portfolio Eschwege, D-Eschwege	7 388	0	116	8 309	0
Portfolio Fassberg, D-Fassberg	8 050	0	287	19 445	288
<b>Total Renditeliegenschaften</b>	<b>159 877</b>	<b>102 958</b>	<b>2 245</b>	<b>149 971</b>	<b>36 350</b>

1: in Planung/Umbau

in TCHF	30.06.2016	31.12.2015
<b>Verkehrswert 1. Januar</b>	<b>102 958</b>	<b>182 766</b>
<b>Anschaffungswerte</b>		
Anfangsbestand	65 323	111 071
Zugang Konsolidierungskreis	36 014	16 460
Abgang Konsolidierungskreis	-175	0
Zugänge aus Käufen	7 453	0
Zugänge aus aktivierbaren Investitionen	654	3 867
Abgang aus Auflösung Rückstellung für Umweltrisiken	0	-1 465
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltenes Anlagevermögen	0	-59 157
Währungsumrechnung	-368	-5 453
<b>Kumulierte Anschaffungswerte Periodenende</b>	<b>108 901</b>	<b>65 323</b>
<b>Neubewertung</b>		
Wertanpassungen 1. Januar	37 635	71 695
Abgang Konsolidierungskreis	65	0
Werterhöhung Renditeliegenschaften	13 344	25 780
Wertminderung Renditeliegenschaften	-237	-1 020
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltenes Anlagevermögen	0	-56 618
Währungsumrechnung	169	-2 202
<b>Kumulierte Neubewertung Periodenende</b>	<b>50 796</b>	<b>37 635</b>
<b>Verkehrswert am Periodenende</b>	<b>159 877</b>	<b>102 958</b>

### Käufe

In der Berichtsperiode wurden die Gesellschaften Portfolio Rheinland GmbH sowie Portfolio Fassberg I GmbH & Co. KG erworben. Für Details verweisen wir auf Anhang 21.

Am 10. März 2016 hat die Peach Property Group einen Kaufvertrag über 116 Wohnungen in Eschwege, südlich von Kassel, notariell beurkundet. Die Transaktion wurde am 29. April 2016 vollzogen. Das Portfolio umfasst 4 Gebäude mit einer vermietbaren Fläche von 8 309 m<sup>2</sup>. Die Sollmieteinnahmen betragen TEUR 547 bei einem Leerstand von 3,3%. Der Kaufpreis belief sich auf TCHF 6 736 und wurde in bar beglichen, Transaktionskosten im Betrag von TCHF 652 wurden aktiviert.

### Verkäufe

In der Berichtsperiode wurde die Gesellschaft Peach Property Projekt IV GmbH, welche das Objekt „Neukirchen Hochhaus“ gehalten hatte, verkauft. Für Details verweisen wir auf Anhang 21.

### Neubewertung

Per 30. Juni 2016 wurden alle Renditeliegenschaften durch den externen Immobilienspezialisten Wüest & Partner neu bewertet. Wesentliche Aufwertungsgewinne konnten bei den neu erworbenen Objekten „Portfolio Rheinland“ und „Fassberg“ von TCHF 7 899 beziehungsweise TCHF 2 705 erzielt werden. Beide Objekte wurden zu vorteilhaften Konditionen erworben, woraus ein Grossteil des Aufwertungsgewinnes resultierte. Weitere Aufwertungen resultierten bei den Objekten „Neukirchen L“ (TCHF 735) sowie „Nordhessen“ (TCHF 637) aufgrund von wesentlichen Leerstandreduktionen.

Die weiteren, kleineren Aufwertungen der übrigen Objekte sind das Resultat von Veränderungen bei Mieterträgen beziehungsweise reduzierten Leerständen und Anpassung des Diskontsatzes an das Zinsumfeld.

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.

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

	<b>Marktwert 30.06.2016 in TCHF</b>	<b>Marktwert 31.12.2015 in TCHF</b>	<b>Bewertungs- methode</b>	<b>Nicht beobachtbare Input Faktoren</b>	<b>Bandbreite 30.06.2016</b>	<b>Bandbreite 31.12.2015</b>
Wohnen und gemischte Nutzung Schweiz	12 057	11 344	DCF	Diskontsatz	3,0% - 3,1%	3,2% - 3,3%
				Erzielbare Mietpreise pro m <sup>2</sup> und Monat	CHF 20,65 - CHF 23,50	CHF 20,80 - CHF 24,20
				Leerstandquote	1,7%	1,5% - 1,7%
Gewerbe Schweiz	9 704	9 640	DCF	Diskontsatz	4,2%	4,3%
				Erzielbare Mietpreise pro m <sup>2</sup> und Monat	CHF 13,15	CHF 13,20
				Leerstandquote	9,0%	9,0%
Wohnen und gemischte Nutzung Deutschland	125 875	70 180	DCF	Diskontsatz	3,9% - 6,3%	5,0% - 7,0%
				Erzielbare Mietpreise pro m <sup>2</sup> und Monat	EUR 4,20 - EUR 11,30	EUR 4,20 - EUR 8,50
				Leerstandquote	2,0% - 10,4%	4,6% - 10,3%
Gewerbe Deutschland	12 241	11 794	DCF	Diskontsatz	5,7% - 6,6%	6,0% - 6,6%
				Erzielbare Mietpreise pro m <sup>2</sup> und Monat	EUR 6,00 - EUR 9,08	EUR 6,00 - EUR 9,10
				Leerstandquote	5,0% - 8,7%	5,0% - 8,7%

## **Mieterträge und -aufwendungen**

Die Zunahme der Mieterträge im Vergleich zu der Vorperiode von TCHF 206 resultierte hauptsächlich aus dem Nettoeffekt der neu erworbenen Portfolien „Rheinland“, „Eschwege“ und „Fassberg“, den Verkäufen des „Gretag Areal“ und „Erkrath Retail“ sowie den vollen Halbjahreswerten der im April 2015 erworbenen Portfolien „Neukirchen L“ und „Neukirchen S“. Der Aufwand aus Renditeliegenschaften blieb weitgehend unverändert, was sich mehrheitlich mit tieferen Leerstands-, Unterhalts- und Betriebskosten erklärt.

## **7. Zur Veräusserung gehaltenes Anlagevermögen**

Am 16. Februar 2016 hat die Gruppe die Gesellschaft Erkrath Retail GmbH mit dem gleichnamigen Objekt veräussert. Für weitere Details verweisen wir auf Anhang 21.

Am 31. März 2016 hat die Gruppe die Objekte Gretag Wohnen 1, Gretag Wohnen 2 und Gretag Gewerbe umfassende „Gretag Areal“ veräussert. Der Verkaufspreis belief sich auf CHF 104,5 Mio., wovon CHF 2 Mio. vom Eintreten zukünftiger Ereignisse bis zum Jahresende 2016 abhängig sind. Danach reduziert sich die Forderung um monatlich 1/24. Die Gruppe geht gegenwärtig davon aus, dass ihr von diesem Betrag bis zum Halbjahr 2017 CHF 1,5 Mio. zufließen werden. Im Rahmen des Differenzbetrages wurde die Forderung angepasst. Der Veräusserungsgewinn belief sich auf TCHF 4 775. Im Zusammenhang mit der Veräusserung des „Gretag Areal“ wurde auch die bestehende Finanzierung im Umfang von CHF 27 Mio. zurückgeführt. Für weitere Details verweisen wir auf Anhang 17.

## **8. Übriger Betriebsertrag**

Die Abnahme des übrigen Betriebsertrages um TCHF 492 erklärt sich hauptsächlich mit dem Wegfall der Energy Contracting Erträge nach dem Verkauf des „Gretag Areal“ im Betrag von TCHF 196, tieferen Provisionserträgen aus dem Verkauf von Wohnungen von TCHF 160 sowie tieferen Erträgen aus der Zwischenutzung von Entwicklungsliegenschaften von TCHF 115.

## **9. Übriger Betriebsaufwand**

Die Zunahme des übrigen Betriebsaufwandes um TCHF 525 erklärt sich weitgehend mit um TCHF 536 höheren Debitorenverlusten als in der Vorperiode. Diese betreffen im Betrag von TCHF 163 die Wertberichtigung von Mietforderungen, TCHF 80 Sonderleistungen bei Entwicklungsobjekten und TCHF 277 als nicht mehr einbringbar gewertete Forderung gegenüber einem Dienstleister sowie sonstige Forderungen.

## 10. Finanzergebnis

in TCHF	1. Halbjahr per 30. Juni	
	2016	2015
<b>Finanzaufwand</b>		
Zinsaufwand Dritte	-4 158	-3 587
Zinsaufwand Assoziierte und Joint Ventures	0	-138
Zinsaufwand Nahestehende	-38	-157
Verlust aus Änderung des beizulegenden Zeitwerts von Finanzinstrumenten	-124	0
Wertberichtigung Finanzforderungen	-2 729	-1 750
Währungsverluste	-942	-6 018
Übriger Finanzaufwand	-1 064	-825
<b>Total Finanzaufwand</b>	<b>-9 055</b>	<b>-12 475</b>
<b>Finanzertrag</b>		
Zinsertrag Dritte	1	91
Zinsertrag Assoziierte und Joint Ventures	712	1 021
Gewinn aus Änderung des beizulegenden Zeitwerts von Finanzinstrumenten	83	27
Währungsgewinne	530	3 444
Übriger Finanzertrag	0	45
<b>Total Finanzertrag</b>	<b>1 326</b>	<b>4 628</b>

Die Zunahme des Zinsaufwands Dritte von TCHF 571 erklärt sich hauptsächlich mit höheren durchschnittlichen Zinsaufwendungen der neu erworbenen Objekte „Rheinland“ und „Eschwege“ im Vergleich zu den veräusserten Objekten „Gretag Areal“ und „Erkrath Retail“ von TCHF 141, höheren Zinskosten für die Zwischenfinanzierung der Objekte Neukirchen (Kauf April 2015) von TCHF 844 sowie tieferen Finanzierungskosten für die Anleihen in der Schweiz und Deutschland und Drittdarlehen von TCHF 407.

Bezüglich der Wertberichtigung der Finanzforderungen siehe Anhang 13.

Die Veränderung in den Positionen Währungsgewinne und -verluste reflektiert die Veränderung des CHF/EUR Umrechnungskurses von durchschnittlich 1,0959 per Halbjahr 2016 zu 1,0583 per Halbjahr 2015. Die Währungsveränderung in der Vorperiode betrug 1,0583 per Halbjahr 2015 zu 1,2213 per Halbjahr 2014.

## 11. Kundenforderungen

Die Abnahme der Kundenforderungen um TCHF 4 381 erklärt sich weitgehend mit der Begleichung von Kundenforderungen des assoziierten Unternehmens Beach House AG im Betrag von CHF 3 601 sowie der Begleichung von offenen Energy Contracting Forderungen im Betrag von TCHF 821.

## 12. Übrige Forderungen

Die Zunahme der übrigen Forderungen von TCHF 825 in der Berichtsperiode erklärt sich mehrheitlich aus der noch offenen Kaufpreisforderung „Gretag Areal“ von TCHF 1 500 (für Details siehe Anhang 7), abzüglich einer erhaltenen Rückzahlung für Grundsteuern von TCHF 491 sowie tieferen Mehrwertsteuerforderungen im Umfang von TCHF 219.

### 13. Langfristige Finanzforderungen

Die Abnahme der langfristigen Finanzforderungen von TCHF 1 887 erklärt sich mit einer zusätzlichen Wertberichtigung der Finanzforderungen von TCHF 2 729 gegenüber der Beach House AG, bedingt durch eine weitere Reduktion der erwarteten Verkaufspreise für die noch nicht abverkauften Wohneinheiten. Damit ist das Aktionärsdarlehen gegenüber der Beach House AG vollständig abgeschrieben. Die weitere Veränderung setzt sich aus dem Zugang einer Finanzforderung gegenüber Dritten aus dem Kauf „Rheinland“ von TCHF 298 sowie Veränderungen aus aktivierten Zinsen und Währungseffekten zusammen.

### 14. Assoziierte Gesellschaften und Joint Ventures

Der Verkauf für das Objekt „Am Zirkus 1“ wurde im Februar 2015 vollzogen. Der anteilige Halbjahresverlust 2016 von TCHF 268 entspricht weitgehend den anteiligen Finanzierungskosten.

### 15. Anzahlungen

Die Zunahme der Anzahlungen von TCHF 5 940 erklärt sich grossteils mit erhaltenen Anzahlungen für das Projekt „Wollerau Park“ im Betrag von TCHF 4 028. Weitere Zugänge im Betrag von TCHF 660 resultierten für das Projekt „H36“, TCHF 573 für „yoo berlin“ sowie TCHF 642 für „Living 108“.

### 16. Passive Rechnungsabgrenzung

Die Abnahme der Passiven Rechnungsabgrenzung im Betrag von TCHF 5 395 ist weitgehend bedingt durch den Erhalt und die Begleichung der Schlussabrechnung für den TU Vertrag des Projektes „Beach House“, wodurch Abgrenzungen im Betrag von TCHF 5 526 aufgelöst werden konnten.

### 17. Finanzverbindlichkeiten

in TCHF	30.06.2016	31.12.2015
Bankverbindlichkeiten	30	146
Hypothekendarlehen und Baukredite	99 407	110 955
Finanzverbindlichkeiten Dritte	10 891	10 788
Finanzverbindlichkeiten Assoziierte und Joint Ventures	809	0
Finanzverbindlichkeiten Nahestehende	409	3 302
Anleihen	0	56 047
Derivative Finanzinstrumente	1 563	901
<b>Total Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>113 109</b>	<b>182 129</b>
davon kurzfristige Hypothekendarlehen und Baukredite	51 555	83 533
davon langfristige Hypothekendarlehen	47 852	27 568
davon kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	11 998	66 630
davon langfristige Finanzverbindlichkeiten	1 704	4 398
<b>Total Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>113 109</b>	<b>182 129</b>

In der Berichtsperiode wurden die Anleihen in der Schweiz und in Deutschland im Umfang von TCHF 56 047 vollständig zurückbezahlt bzw. in Hybridanleihen umgewandelt.

Die Baukredite und Hypothekendarlehen haben in der Berichtsperiode um TCHF 11 548 abgenommen. Die Veränderung ist zum einen bedingt durch die Rückführung der Finanzierungen für die Objekte „Gretag Areal“ und „Erkrath Retail“ im Betrag von TCHF 27 000 und TCHF 9 921. Zum anderen wurden für die neu erworbenen Objekte „Rheinland“ und „Eschwege“ Finanzierungen im Betrag von TCHF 19 667 bzw. TCHF 5 664 übernommen bzw. neu abgeschlossen. Weiter wurde das Hypothekendarlehen „Erkrath Wohnen“ in der Berichtsperiode um TCHF 2 931 erhöht und gleichzeitig bis ins Jahr 2026 verlängert. Im Rahmen des Abverkaufs der Wohnungen in Rorschach wurde die Finanzierung um TCHF 2 080 zurückgeführt. Die weiteren Veränderungen erklären sich weitgehend mit den Amortisationen für Hypothekendarlehen und Währungseffekten.

Die Finanzverbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden wurden beinahe vollständig durch die Umwandlung in Hybridanleihen abgelöst. Für weitere Details zu der Hybridanleihe verweisen wir auf Anhang 19.

Zusammen mit der Finanzierung „Eschwege“ wurde ein Collar abgeschlossen. Für die Aufstockung der Finanzierung „Erkrath Wohnen“ wurde ein neuer Swap abgeschlossen, was zu der Erhöhung der derivativen Finanzinstrumente führte.

## 18. Steuern

in TCHF	1. Halbjahr per 30. Juni	
	2016	2015
<b>Ertragsteuern</b>		
Ergebnis vor Steuern	7 717	4 669
Ertragsteuern	-4 120	-1 279
Steuersatz	53,39%	27,39%
<hr/>		
in TCHF	30.06.2016	31.12.2015
<b>Latente Steuern</b>		
Latente Steuerguthaben	14 024	19 590
Latente Steuerverbindlichkeiten	10 883	26 067
<hr/>		
in TCHF	30.06.2016	31.12.2015
<b>Laufende Steuerverpflichtungen</b>		
	5 471	2 451

Das Steuerergebnis wurde in der Berichtsperiode wesentlich durch die Verkäufe der Objekte „Gretag Areal“ und „Erkrath Retail“ beeinflusst. Beim „Gretag Areal“ führten die Besteuerung des Grundstücksgewinns zu einem Satz von knapp 40% sowie die Versteuerung von wiedereingebrachten Abschreibungen zu erwarteten Zusatzaufwendungen von TCHF 5 360. Der Verkauf des Objektes „Erkrath Retail“ im Rahmen eines Share Deals führte aufgrund der Sonderbesteuerung zum Steuersatz von 5% zu Steuereinsparungen von TCHF 1 945. Eine weitere Reduktion resultierte aus der Aktivierung von bisher nicht aktivierten Verlustvorträgen im Betrag von TCHF 576 im Rahmen einer Portfolioakquisition (siehe dazu Veränderung latente Steuerforderungen).

Die Abnahme der latenten Steuerforderungen erklärt sich weitgehend durch den Entwicklungsgewinn, welchen die Peach Property Group AG mit der Entwicklung des „Gretag Areal“ erzielen und mit dem Verkauf in der Berichtsperiode auch realisieren konnte. Im Umfang des Gewinnes konnten aktivierte Verlustvorträge genutzt werden, was zu einer Reduktion der latenten Steuerforderungen von TCHF 7 621 führte. In der Peach Property Group (Deutschland) AG wurde der ordentliche Halbjahresverlust (vor Gewinn Verkauf Beteiligung „Erkrath Retail“) aktiviert. In der VD Chausseestrasse 106 GmbH & Co. KG wurden nach dem Kauf des Objektes „Fassberg“ und dem daraus erwarteten Verlustverrechnungspotenzial nicht aktivierte Verlustvorträge aktiviert. Dies führte zu einer Erhöhung der latenten Steuerforderungen von TCHF 1 181 bzw. TCHF 576.

Die Abnahme der latenten Steuerpassiven erklärt sich durch die Verkäufe des „Gretag Areal“ und „Erkrath Retail“, welche zu Abgängen von TCHF 16 022 bzw. TCHF 977 führten. Für die neuerworbenen Objekte wurden dagegen latente Steuerpassiven im Rahmen der Aufwertungsgewinne per 30. Juni 2016 im Betrag von TCHF 1 674 erfasst.

Die Zunahme der Steuerverbindlichkeiten von TCHF 3 020 resultierte weitgehend aus der zusätzlichen Steuerverpflichtung aus dem Verkauf des „Gretag Areal“ von TCHF 4 045. Im Umfang des Differenzbetrages wurden Steuerrechnungen aus den Vorjahren beglichen.

## 19. Aktienkapital und Reserven

### **Erhöhung des Aktienkapitals**

Per 30. Juni 2016 beträgt das Aktienkapital TCHF 4 978 und setzt sich aus 4 978 112 Aktien mit einem Nennwert von je CHF 1,00 zusammen.

Im ersten Halbjahr 2016 wurde das Aktienkapital im Zusammenhang mit der Ausübung von Optionsrechten aus dem Optionenplan 2014 durch die Ausgabe von 40 000 Namenaktien aus dem bedingten Aktienkapital um TCHF 40 erhöht. TCHF 562, sich zusammensetzend aus dem Differenzbetrag aus Optionspreis und Nominalwert der neu geschaffenen Aktien und der Reserve für aktienbasierte Vergütung, wurden den Kapitalreserven zugewiesen.

Weiter wurden 6 028 Aktien für in Aktien zu vergütende Verwaltungsrats honorare des Geschäftsjahrs 2014 und 22 268 Aktien für in Aktien zu vergütende variable Lohnanteile der Jahre 2013 und 2014 durch Verrechnung über das bedingte Aktienkapital geschaffen. Das Aktienkapital hat sich dadurch um 28 296 Aktien erhöht. Der Differenzbetrag zu der bestehenden Abgrenzung im Betrag von TCHF 280 wurde den Kapitalreserven zugewiesen.

Per 30. Juni 2016 belief sich das bedingte Kapital auf 129 704 Aktien.

### **Eigene Aktien**

Die Gesellschaft hat im ersten Halbjahr 2016 14 888 eigene Aktien im Wert von TCHF 193 gekauft und 9 868 Aktien zu einem Wert von TCHF 122 verkauft. Weitere 5 328 Aktien mit einem Gegenwert von TCHF 49 wurden in Form von variablen Vergütungen an Mitarbeiter abgegeben. Die von der Gesellschaft am 30. Juni 2016 gehaltenen 92 (31. Dezember 2015: 400) eigenen Aktien sind nicht dividendenberechtigt. Somit beträgt das dividendenberechtigte Aktienkapital per 30. Juni 2016 TCHF 4 978 (31. Dezember 2015: TCHF 4 909) bestehend aus 4 978 020 (31. Dezember 2015: 4 909 416) Aktien.

### Hybrid-Eigenkapital

Im ersten Halbjahr wurde die Hybridanleihe auf TCHF 50 000 aufgestockt. Im ersten Halbjahr wurden Anleihen im Nominalwert von TCHF 14 252 ausgegeben; der Ausgabepreis belief sich durchschnittlich auf 100%. Ausgabekosten von TCHF 78 wurden aktiviert. Per 30. Juni 2016 hielt die Gruppe eigene Hybridanleihen mit einem Nominalwert von TCHF 10 298, welche erst nach dem Stichtag an die Zeichner übertragen werden. Der Geldzugang für die im ersten Halbjahr ausgegebenen Anleihen belief sich auf TCHF 7 630; TCHF 6 622 wurden durch Verrechnung mit Finanzverbindlichkeiten gezeichnet.

### Kapitalreserven

Durch Kapitalerhöhungen aus bedingtem Kapital hat sich die Kapitalreserve im ersten Halbjahr 2016 um TCHF 842 erhöht. Weiter wurde in der Berichtsperiode die Andere Reserve für aktienbasierte Vergütung aus dem Bonusplan 2008 für bereits ausgeübte Optionen im Betrag von TCHF 10 708 in die Kapitalreserven umgegliedert, sodass ein einheitlicher Ausweis erfolgt. Die weitere Differenz erklärt sich aus dem Verlust aus Transaktionen mit eigenen Aktien von TCHF 25.

### Gewinnreserve

An der Generalversammlung vom 21. April 2016 wurde der Vortrag des Bilanzgewinnes auf die neue Rechnung beschlossen.

## 20. Ergebnis je Aktie

	30.06.2016	30.06.2015
Periodenergebnis, das auf Anteilseigner der Peach entfällt	3 275	3 285
Coupon Hybrid-Eigenkapital	-628	0
<b>Bereinigtes, den Anteilseignern Peach zustehendes Periodenergebnis in TCHF</b>	<b>2 647</b>	<b>3 285</b>
Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien	4 921 008	4 904 787
Anpassung aufgrund ausgegebener Optionen	18 467	8 870
Verwässerte Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien	4 939 475	4 913 657
<b>Unverwässertes Ergebnis je Aktie in CHF</b>	<b>0,538</b>	<b>0,670</b>
<b>Verwässertes Ergebnis je Aktie in CHF</b>	<b>0,536</b>	<b>0,669</b>

## 21. Veränderung Konsolidierungskreis

### Zugang zum Konsolidierungskreis

#### Portfolio Rheinland GmbH

Am 1. April 2016 hat die Peach Property Group (Deutschland) AG 94,9% der Gesellschaftsanteile der GH Immo GmbH mit Sitz in Düsseldorf übernommen. Die Gesellschaft wurde umgehend nach dem Kauf in Portfolio Rheinland GmbH umfirmiert, der Sitz wurde nach Köln verlegt.

Die Portfolio Rheinland GmbH hält ein Portfolio von 30 Liegenschaften mit 392 Wohnungs- und 36 Gewerbeeinheiten in der Stadt Düsseldorf sowie der näheren Umgebung. Die Sollmieteinnahmen betragen rund TCHF 2 411 bei einem Leerstand von 11,6%. Der Kaufpreis für die 94,9% der Anteile im Betrag von TCHF 7 355 sowie die Ablösung von Darlehen von TCHF 1 831 wurden bar überwiesen.

Der Erwerb qualifiziert nicht als Unternehmenszusammenschluss nach IFRS 3 und wurde als Kauf von Aktiven und Verbindlichkeiten erfasst. Beim Kauf wurden weder Angestellte noch Prozesse übernommen.

Der Aufpreis von TCHF 8 540 sowie Transaktionskosten von TCHF 804 wurden den Renditeliegenschaften zugewiesen.

#### **Portfolio Fassberg I GmbH & Co. KG**

Am 1. Mai 2016 hat die VD Berlin Chausseestrasse 106 GmbH & Co. KG 94,9% der Gesellschaftsanteile der IGF Immobiliengesellschaft Fassberg GmbH & Co. KG mit Sitz in Kassel übernommen. Die Gesellschaft wurde umgehend nach dem Kauf in Portfolio Fassberg GmbH & Co. KG umfirmiert, der Sitz wurde nach Köln verlegt.

Die Portfolio Fassberg I GmbH & Co. KG hält ein Portfolio von 74 Liegenschaften mit 287 Wohnungs- und 3 Gewerbeeinheiten in Fassberg. Die Sollmieteinnahmen betragen rund TCHF 1 100 bei einem Leerstand von 53,4%. Der Kaufpreis für die 94,9% der Anteile im Betrag von TCHF 757 sowie die Ablösung der Finanzierung sowie Darlehen und Verbindlichkeiten von TCHF 4 458 wurden bar überwiesen.

Der Erwerb qualifiziert nicht als Unternehmenszusammenschluss nach IFRS 3 und wurde als Kauf von Aktiven und Verbindlichkeiten erfasst. Beim Kauf wurden weder Angestellte noch Prozesse übernommen.

Der Aufpreis von TCHF 921 sowie Transaktionskosten von TCHF 63 wurden den Renditeliegenschaften zugewiesen.

Die nachfolgende Tabelle stellt die erworbenen Werte dar:

	Portfolio Rheinland		Portfolio Fassberg		Total erworbene Werte per 30.06.2016 in TCHF
	in TEUR	in TCHF	in TEUR	in TCHF	
<b>Aktiven</b>					
Flüssige Mittel	77	83	16	18	101
Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzung	488	530	22	24	554
Renditeliegenschaften	27 919	30 332	4 942	5 369	35 701
<b>Total Aktiven</b>	<b>28 484</b>	<b>30 945</b>	<b>4 980</b>	<b>5 411</b>	<b>36 356</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>					
Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzung	1 177	1 279	275	299	1 578
Finanzverbindlichkeiten	20 112	21 851	3 945	4 287	26 138
Rückstellungen	60	65	25	27	92
<b>Total Verbindlichkeiten</b>	<b>21 349</b>	<b>23 195</b>	<b>4 245</b>	<b>4 613</b>	<b>27 808</b>
<b>Total Kaufpreis Beteiligung 94,9%</b>	<b>6 770</b>	<b>7 355</b>	<b>697</b>	<b>757</b>	<b>8 112</b>
Total Ablösung Finanzierung (neu Darlehen Gruppe)	1 685	1 831	3 945	4 286	6 117
Total Verrechnung mit Verbindlichkeiten	0	0	158	172	172
abzüglich erworbene flüssige Mittel	-77	-83	-16	-18	-101
<b>Total Geldabfluss</b>	<b>8 378</b>	<b>9 103</b>	<b>4 784</b>	<b>5 197</b>	<b>14 300</b>

**Abgang vom Konsolidierungskreis**

**Erkrath Retail GmbH**

Per 28. Februar 2016 hat die Peach Property Group (Deutschland) AG die Gesellschaft Portfolio Erkrath Retail GmbH, welche das Objekt „Erkrath Retail“ gehalten hat, verkauft. Per Dezember 2015 wurde das Objekt als zur Veräußerung gehaltenes Anlagevermögen ausgewiesen.

Der Kaufpreis für die Anteile belief sich auf TCHF 6 307, gleichzeitig wurden Gruppendarlehen von TCHF 2 059 abgelöst.

Aus dem Verkauf realisierte die Gruppe einen Gewinn von TCHF 849. Im Gesamtergebnis enthaltene Umrechnungsdifferenzen von TCHF 303 wurden in die Periodenerfolgsrechnung umgegliedert.

**Peach Property Projekt IV GmbH**

Am 11. März 2016 hat die Peach Property Group (Deutschland) AG die Gesellschaft Peach Property Projekt IV GmbH, welche das Objekt „Neukirchen Hochhaus“ gehalten hat, verkauft.

Der Kaufpreis für die Anteile belief sich auf TCHF 13, gleichzeitig wurden Gruppendarlehen von TCHF 150 abgelöst.

Aus dem Verkauf realisierte die Gruppe einen Gewinn von TCHF 43.

Die nachfolgende Tabelle stellt die veräußerten Werte dar:

	Portfolio Erkrath Retail		Neukirchen Hochhaus		Total veräußerte Werte per 30.06.2016 in TCHF
	in TEUR	in TCHF	in TEUR	in TCHF	
<b>Aktiven</b>					
Flüssige Mittel	222	242	3	3	245
Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzung	0	0	13	14	0
Renditeliegenschaften	16 850	18 306	100	109	18 415
<b>Total Aktiven</b>	<b>17 072</b>	<b>18 548</b>	<b>116</b>	<b>126</b>	<b>18 660</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>					
Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzung	203	221	144	156	377
Finanzverbindlichkeiten	10 968	11 916	0	0	11 916
Steuerverpflichtungen	891	977	0	0	977
<b>Total Verbindlichkeiten</b>	<b>12 062</b>	<b>13 114</b>	<b>144</b>	<b>156</b>	<b>13 270</b>
Erhaltene flüssige Mittel für Verbindlichkeiten	1 896	2 059	138	150	2 209
Erhaltene flüssige Mittel für Anteile	5 844	6 349	12	13	6 362
Veräußerungskosten	-22	-24	0	0	-24
Kaufpreisanpassung	-38	-42	0	0	-42
Buchwert des verkauften Nettovermögens	5 010	5 434	-28	-30	5 404
Umgliederung von Währungsdifferenzen aus der Reserve für Umrechnungsdifferenzen	0	-303	0	0	-303
<b>Ergebnis aus Verkauf</b>	<b>774</b>	<b>546</b>	<b>40</b>	<b>43</b>	<b>589</b>

## 22. Saisonalität

Die Vermietung von Renditeliegenschaften unterliegt keinem saisonalen Einfluss. 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.

## 23. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 19. August 2016 hat die Peach Property Group einen notariellen Kaufvertrag für den Kauf von 901 Wohnungen und 10 Gewerbeeinheiten in Kaiserslautern unterzeichnet. Damit erweitert die Gruppe ihr Wohnungsportfolio in Deutschland um rund 40% auf rund 3 150 Wohnungen. Der Kauf steht unter dem Vorbehalt von verschiedenen aufschiebenden Bedingungen, die grossteils ausserhalb des Einflussbereichs der Gruppe stehen. Die Gruppe rechnet mit einem Closing im 4. Quartal 2016. Die erworbenen Liegenschaften erwirtschaften eine aktuelle Jahresnettomiete von rund CHF 4,2 Mio. und weisen einen Leerstand von knapp 5% aus. Grössere Investitionsmassnahmen stehen keine an. Über den Kaufpreis haben die Parteien Stillschweigen vereinbart.



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

### **Aktienregister**

Telefon + 41 58 399 61 00

[share.register@six-securities-services.com](mailto:share.register@six-securities-services.com)

### **Termine**

Publikation Jahresergebnis 2016:

21. März 2017

Generalversammlung:

5. Mai 2017 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, 2016**

Der Halbjahresbericht wurde in  
deutscher Sprache verfasst.

Er ist im Internet abrufbar unter  
[www.peachproperty.com](http://www.peachproperty.com).

Dort ist auch die englische

Ad-hoc-Mitteilung zum

Halbjahresbericht verfügbar.

**Peach Property Group AG**

Seestrasse 346 | Postfach

8038 Zürich | Schweiz

Tel +41 44 485 50 00

Fax +41 44 485 50 11

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