



2011  
Halbjahresbericht

# PROFIL & KENNZAHLEN

DIE PEACH PROPERTY GROUP AG IST EINER DER FÜHRENDEN ENTWICKLER VON HOCHWERTIGEM WOHNRECHT IN EUROPA.

Die Aktivitäten umfassen die gesamte Wertschöpfungskette der Immobilienentwicklung von der Standortevaluation über die Projektierung und Realisierung bis hin zur Vermarktung und zum Verkauf respektive zur Vermietung. Dank diesem umfassenden Leistungsspektrum von der ersten Idee bis zum Projektabschluss und dem Fokus auf die attraktivsten Standorte in Europa kann die Peach Property Group ihren Kunden aussergewöhnliche Objekte bieten.

Die Peach Property Group AG beschäftigt 34 Immobilien- und Finanzspezialisten am Hauptsitz in Zürich sowie in der deutschen Niederlassung in Köln. Die aktuellen Projekte der Gruppe entsprechen einem anvisierten Gesamtvermarktungsvolumen von rund CHF 800 Mio.

## Kennzahlen

		30.06.2011	30.06.2010
<b>Peach Property Group (konsolidiert)</b>			
Ertrag	in TCHF	6 242	34 543
EBIT	in TCHF	-5 291	24 569
Ergebnis	in TCHF	-6 262	16 626
		<b>30.06.2011</b>	<b>31.12.2010</b>
Portfolio (NAV IFRS)	in TCHF	99 436	112 477
Portfolio (NAV Marktwert <sup>1</sup> )	in TCHF	137 703	146 529
Eigenkapital	in TCHF	99 436	112 477
Eigenkapitalquote (ausgewiesen)	in %	51	53
Eigenkapitalquote (bei NAV Marktwert <sup>1</sup> )	in %	57	57
Mitarbeitende		34	34
<b>Peach Property Group Aktie</b>			
Verwässertes Ergebnis je Aktie	in CHF	-1.30	6.18
		<b>30.06.2011</b>	<b>31.12.2010</b>
NAV IFRS je Aktie	in CHF	20.53	23.22
NAV Marktwert <sup>1</sup> je Aktie	in CHF	28.43	30.25
Börsenkurs	in CHF	24.35	31.00
Börsenkapitalisierung	in TCHF	117 955	150 169

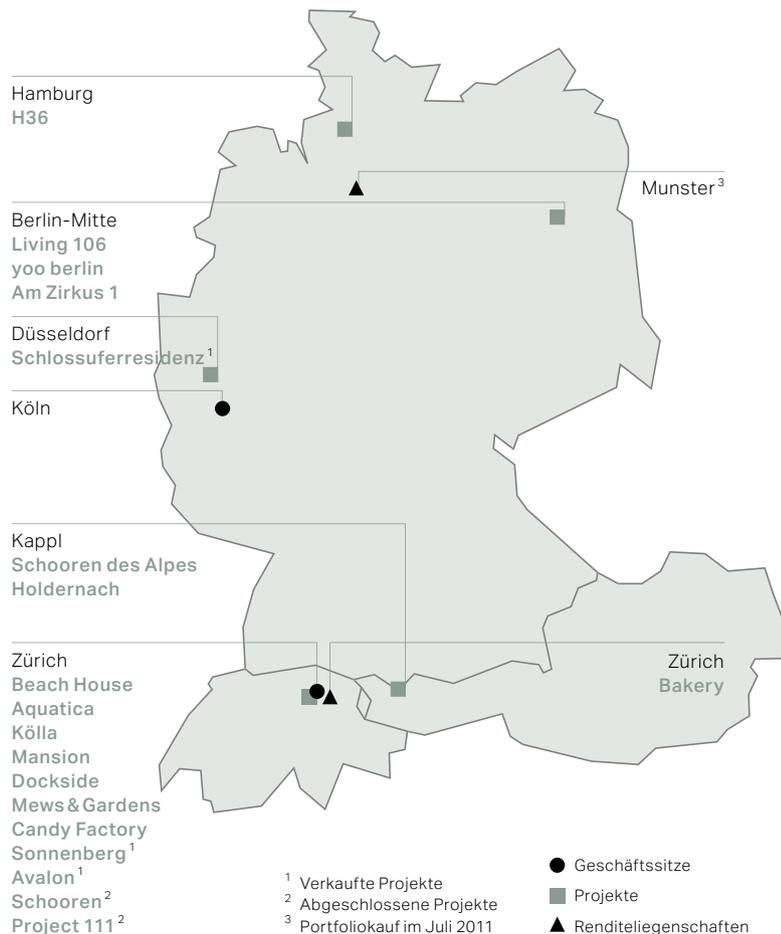
<sup>1</sup> NAV Marktwert berechnet auf Basis der Wüest & Partner-Bewertung mit Berücksichtigung latenter Steuern.

# PORTFOLIO

## HOCHWERTIGE WOHNOBJEKTE UND LUXUSIMMOBILIEN BILDEN DEN SCHWERPUNKT DES PORTFOLIOS.

Die Peach Property Group konzentriert sich auf Stadt- und Feriendomizile für anspruchsvolle Eigenheimbesitzer und Investoren. Die Immobilien zeichnen sich aus durch erstklassige Lage, höchste Qualität und eine unvergleichliche Ausstattung, die den Ansprüchen und dem Lebensstil ihrer Besitzer entsprechen.

Derzeit umfasst das Entwicklungsportfolio der Peach Property Group insgesamt 14 Projekte im Grossraum Zürich, in Berlin und Hamburg, in der österreichischen Feriendestination Kappl bei Ischgl sowie Renditeliegenschaften in den Regionen Zürich und Hamburg.



BERICHTSTEIL  
MEILENSTEINE  
IM ERSTEN  
HALBJAHR 2011

## 06

Aktionärsbrief

## 12

Das Geschäftsmodell

## 14

Highlights Projekte

## 22

Die Aktie

## 24

Finanzteil

# SEHR GEEHRTE AKTIONÄRIN, SEHR GEEHRTER AKTIONÄR

Die Peach Property Group AG ist im ersten Halbjahr 2011 gut vorangekommen. Wir haben bei allen unseren Entwicklungsprojekten die geplanten Meilensteine erreicht. Dadurch erhöhte sich der Marktwert des betreuten Immobilienportfolios seit dem Jahresende um 3 Prozent auf CHF 272,2 Mio., gestützt auf die Bewertung des unabhängigen Immobilienschätzers Wüest&Partner. Und mit der Weiterentwicklung der Strategie in Richtung vermehrter Bestandshaltung von vermieteten Renditeimmobilien legt die Peach Property Group das Fundament für regelmässige Ertragszuflüsse in der Zukunft.

## **Ertragsverlauf im ersten Halbjahr im Rahmen der Erwartungen**

Im ersten Halbjahr 2011 lagen die Erträge mit CHF 6,2 Mio. hingegen deutlich unter der Vergleichsperiode des Vorjahrs (1. Halbjahr 2010: CHF 34,5 Mio.). Wir haben diesen Ertragsrückgang antizipiert, da im ersten Semester wie erwartet weder grössere Projektabschlüsse noch Gewinne aus Akquisitionen verbucht werden konnten. Der Ertrag aus der Entwicklung von Liegenschaften beträgt im ersten Semester 2011 CHF 4,2 Mio. (CHF 2,6 Mio.). Der diesem Umsatzerlös gegenüberstehende Aufwand aus Entwicklungsliegenschaften liegt bei CHF 3,4 Mio. (CHF 2,5 Mio.). Der Bruttogewinn aus realisierten Verkaufserlösen erhöhte sich im ersten Semester 2011 auf CHF 0,8 Mio. (CHF 0,1 Mio.). Die Marketing- und Vertriebskosten liegen mit CHF 1,6 Mio. unter dem Vorjahr (CHF 2,3 Mio.). Ausgehend vom tieferen Ertragsniveau, resultierte auf Stufe Betriebsgewinn (EBIT) für die erste Jahreshälfte 2011 ein Verlust von CHF –5,3 Mio. (CHF 24,5 Mio.). Das Periodenergebnis, beeinflusst durch Währungsverluste von netto CHF –1,9 Mio., beträgt CHF –6,3 Mio. (CHF 16,7 Mio.). Das entspricht einem verwässerten Ergebnis je Aktie von CHF –1.30 (CHF 6.18).

Der Marktwert des von der Peach Property Group betreuten Immobilienportfolios stieg im Vergleich zum 31. Dezember 2010 um 3 Prozent auf CHF 272,2 Mio. Negativ ins Gewicht fiel dabei der deutliche Anstieg des Schweizer Frankens. Zu konstanten Wechselkursen hätte eine Marktwertsteigerung um 5 Prozent auf CHF 278,5 Mio. resultiert.

Das konsolidierte Eigenkapital beläuft sich per 30. Juni 2011 auf CHF 99,4 Mio. Das entspricht einer soliden Eigenkapitalquote von 51 Prozent (31.12.2010: 53 Prozent).

### Wichtige Projekt-Meilensteine erreicht

Die Peach Property Group hat im ersten Halbjahr 2011 ihre Entwicklungsprojekte in der Schweiz, Deutschland und Österreich gemäss Terminplanung vorangetrieben:

- Auf dem «Peninsula»-Areal in Wädenswil wurden die bauvorbereitenden Arbeiten in Angriff genommen und die rund vier Meter hohe Lärmschutzwand gegen das SBB-Trasseee erstellt. Mit dem renommierten Landschaftsdesigner Enzo Enea wurde eine exklusive Kooperation für die gesamte Park- und Gartengestaltung abgeschlossen. In der Angelegenheit des Rekurses gegen die erteilte Baubewilligung für das Projekt «Aquatica» hat die Peach Property Group mit allen Rekurrenten Gespräche geführt. Die Anliegen wurden aufgenommen und das Peninsula-Gesamtkonzept weiter verfeinert. Das Rekursverfahren ist noch nicht abgeschlossen. Die Baueingabe für das Projekt «Mews & Gardens» ist Ende Juni wie geplant erfolgt.
- Mit «Living 106» hat die Peach Property Group ihr erstes Projekt in Berlin zu einem erfolgreichen Abschluss gebracht.
- Bei «yoo berlin» – unserem Grossprojekt in Berlin, das wir zusammen mit Stardesigner Philippe Starck realisieren – wurden die Tiefbauarbeiten im Juli abgeschlossen; am 1. August 2011 erfolgte der Start für den Hochbau. Parallel dazu legt das Designteam gemeinsam mit den künftigen Wohnungsbesitzern die individuellen Inneneinrichtungskonzepte fest.
- Im anschliessenden Gebäudeteil von «yoo berlin» realisiert die Peach Property Group im Teilprojekt «Am Zirkus 1» ein Hotel mit 311 Zimmern. Für den Betrieb des Hotels wurde ein Pachtvertrag über 20 Jahre mit der Fattal Group abgeschlossen, welche in Deutschland bereits 24 Leonardo-Hotels betreibt.
- Am 19. Mai 2011 fand die feierliche Grundsteinlegung für die erste der beiden Bauetappen des Projekts «Harvesthuder Weg 36» in Hamburg statt.
- Beim Projekt «Schooren des Alpes» in Kappl bei Ischgl kam der Hochbau gemäss Zeitplan voran. Gemeinsam mit den Kunden werden derzeit die Optimierungen für den individuellen Endausbau vorgenommen.



Dr. Christian Wenger  
Präsident des Verwaltungsrats



Dr. Thomas Wolfensberger  
Chief Executive Officer,  
Mitglied des Verwaltungsrats

Einen neuen Weg in der Kommunikation mit unseren aktuellen und potenziellen Kunden haben wir mit der Lancierung unseres Kundenmagazins «Peach Paper» eingeschlagen. Die Publikation «Peach Paper» wird zweimal im Jahr (Frühjahr und Herbst) an rund 10 000 Empfänger versandt.

#### **Ergänzung der Strategie**

Von besonderer Relevanz ist für Sie als Aktionärin oder Aktionär, dass wir im ersten Halbjahr 2011 die Strategie der Peach Property Group AG weiterentwickelt haben: Neben dem bisherigen Fokus auf Projektentwicklungen im Luxus- und im hochwertigen Wohneigentumssegment wird die Peach Property Group AG künftig auch in gut rentierende Bestandsimmobilien investieren. Ziel ist es, konzentriert auftretende Erträge aus dem Projektgeschäft durch stetige Mieteinnahmen zu glätten. Wir werden nur in solchen Fällen Bestandsimmobilien erwerben, in denen wir unsere Kompetenz in Akquisition, Entwicklung, Strukturierung und Vermarktung einsetzen und dadurch Wettbewerbsvorteile nutzen und Mehrwerte schaffen können.

## Segmente und Strategie

	Luxuswohn- eigentum	Hochwertiges Wohneigentum	Mietwohnungen
Mietrendite	3–4%	5%	7–10% <sup>1</sup>
Entwicklungs- potenzial	hoch	mittel	gering
Erträge	konzentriert	stetig	stetig
	Verkauf		Bestand

<sup>1</sup> Geschätzte Rendite auf Basis der Nettokaltmiete in Bezug auf die Anschaffungskosten.

Die drei Segmente des Immobilienmarkts, auf die sich die Peach Property Group konzentriert, unterscheiden sich hinsichtlich Mietrendite, Entwicklungspotenzial und Anfall der Erträge. Projekte für Luxuswohneigentum weisen ein hohes Entwicklungspotenzial auf. Wegen der vergleichsweise geringen Mietrendite werden diese Projekte nach Fertigstellung verkauft, wodurch ein konzentrierter Ertrag anfällt. Bei Mietwohnungen zielt das Unternehmen auf gut rentierende Bestandsimmobilien, die regelmässige Mieterträge liefern. Im Segment des hochwertigen Wohneigentums wird je nach spezifischem Projektprofil entschieden, ob ein Verkauf oder eine Vermietung mehr Wert generiert.

### Emission einer Euro-Anleihe

Vor dem Hintergrund der langfristigen Zielsetzungen und der angepassten Strategie begibt unsere deutsche Tochtergesellschaft Peach Property Group (Deutschland) GmbH eine Euro-Anleihe, deren Erlös primär für die Finanzierung bestehender und neuer Projekte sowie den Aufbau von Bestandsimmobilien in Deutschland eingesetzt wird. Die öffentlich aufgelegte Anleihe von bis zu EUR 50 Mio. ist mit einem Coupon von 6,6 Prozent und einer Laufzeit von fünf Jahren ausgestattet und am Open Market der Deutschen Börse kotiert (ISIN-Code: DE000A1KQ8K4, WKN A1KQ8K). Die Anleihe soll vornehmlich bei institutionellen Investoren in Deutschland und der Schweiz platziert werden. Die Emission startete am 4. Juli 2011, und die Zeichnungsfrist läuft bis Ende Jahr.

### Erste Renditeliegenschaften in Deutschland akquiriert

Mit dem Erwerb eines ersten Portfolios von Bestandsimmobilien in Deutschland Mitte Juli haben wir bereits den ersten Schritt in der Umsetzung unserer neuen Strategie vollzogen. Das Portfolio umfasst 376 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von 26 000 m<sup>2</sup>. Die Liegenschaften befinden sich in Munster in der Lüneburger Heide, im Einzugsgebiet der beiden Grossstädte Hamburg und Hannover.

Dem Kaufpreis von EUR 9 Mio. inklusive Kaufnebenkosten stehen jährliche Mieteinnahmen von rund EUR 1,2 Mio. gegenüber. Das entspricht einer Bruttorendite von über 13 Prozent. Unter Abzug der Unterhaltskosten resultiert immer noch eine Nettorendite von 9,75 Prozent.

#### Das Munster-Portfolio im Renditevergleich

	Nettoanfangsrendite <sup>1</sup>	Zinssatzrisikolose Anlage <sup>2</sup>	Renditedifferenz
Munster-Portfolio	9,75%	2,61%	7,14%
Vergleichbare Objekte in Deutschland <sup>4</sup> (EUR)	7,00–8,00% <sup>3</sup>	2,61%	4,40–5,40%
Vergleichbare Objekte in der Schweiz <sup>4</sup> (CHF)	5,00–6,00% <sup>3</sup>	1,23%	3,75–4,75%

<sup>1</sup> Nettoanfangsrendite = (Jahresnettokaltmiete – eigentümerseitige Bewirtschaftungskosten) / Erwerbskosten (inkl. Kaufnebenkosten)

<sup>2</sup> Schweiz: 10-jährige Bundesobligationen/SNB, 10. Aug. 2011;

Deutschland: 10-jährige Inhaber-Schuldverschreibungen/Deutsche Bundesbank, 10. Aug. 2011

<sup>3</sup> Quelle: Wüest&Partner

<sup>4</sup> Objekte mit vergleichbarer Objektqualität und vergleichbarer landesbezogener Lagequalität

### Ausblick

Wir werden auch in der zweiten Jahreshälfte 2011 die Akquisition geeigneter renditestarker Bestandsportfolios prüfen. Die Platzierung der Euro-Anleihe, mit der die Peach Property Group AG zusätzliche Finanzmittel zur Strategieumsetzung aufnimmt, läuft bis zum Jahresende weiter.

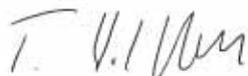
Auf Projektebene streben wir wiederum verschiedene Meilensteine an: Auf dem «Peninsula»-Areal in Wädenswil erwarten wir im Winter die Baubewilligung für das Projekt «Mews&Gardens», während parallel dazu das «Beach House»-Projekt weiter vorangetrieben wird. Betreffend den «Aquatica»-Rekurs laufen noch bis Ende August die Vernehmlassung sowie die Replik- und Duplik-Phasen. Wir erwarten, dass sich in der zweiten Jahreshälfte das Baurekursgericht zur «Aquatica»-Baubewilligung äussern wird. Sollte keine Einigung gefunden werden, müsste – schätzungsweise bis Ende 2012 – in nächster Instanz das Verwaltungsgericht eine Beurteilung vornehmen. Bei einem Weiterzug ans Bundesgericht wäre mit einem abschliessenden Entscheid voraussichtlich 2013 zu rechnen. Beim «Harvestehuder Weg 36» findet Ende September das Richtfest für die erste Bauetappe (Alsterkamp 43) statt. Mit der zweiten Bauetappe wollen wir ebenfalls noch in diesem Jahr beginnen. In Berlin läuft der Hochbau der Zwillingprojekte «yoo berlin» und «Am Zirkus 1». Und beim Projekt «Schooren des Alpes» schliesslich findet im Herbst ebenfalls das Richtfest statt.

### Dank

Im Namen des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung danken wir unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die sich auch im vergangenen Halbjahr mit vollem Elan für die Peach Property Group eingesetzt haben. Unser Dank gilt auch unseren Kundinnen und Kunden für die Wertschätzung, die sie unserer Arbeit entgegenbringen. Und nicht zuletzt danken wir Ihnen, liebe Aktionärinnen und Aktionäre, für Ihr Vertrauen.



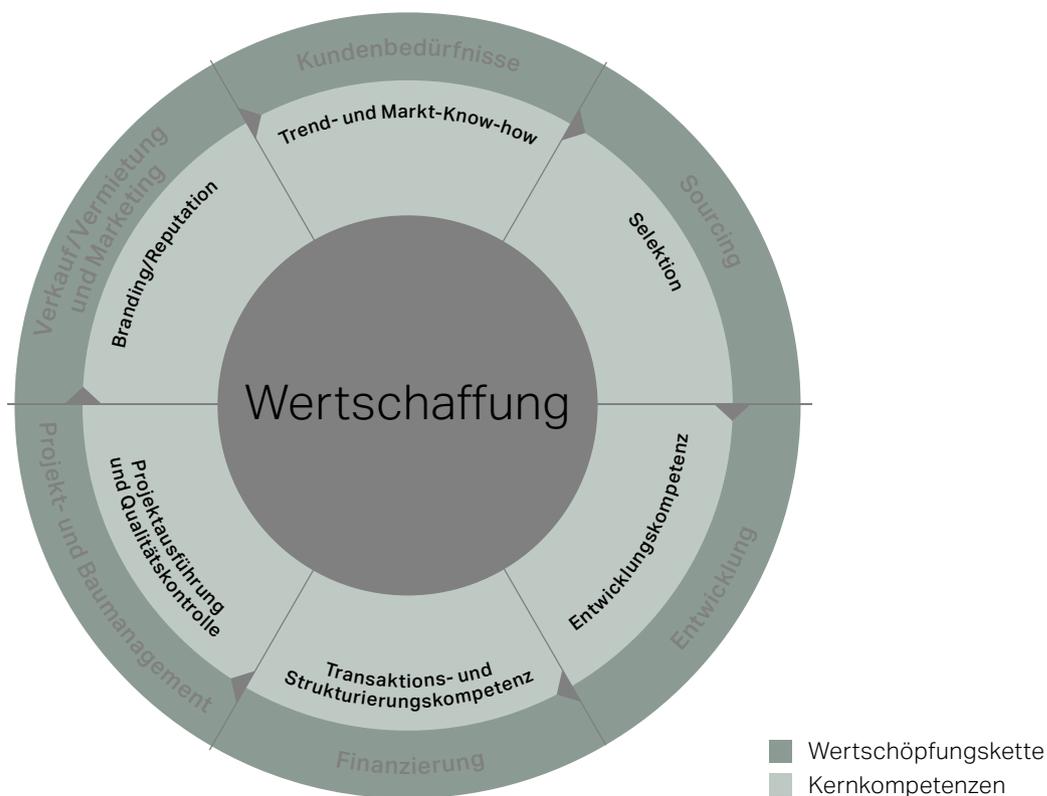
Dr. Christian Wenger  
Präsident des Verwaltungsrats



Dr. Thomas Wolfensberger  
Chief Executive Officer,  
Delegierter des Verwaltungsrats

# DAS GESCHÄFTSMODELL

DIE PEACH PROPERTY GROUP HAT IHRE KERNKOMPETENZEN ENTLANG DER WERTSCHÖPFUNGSKETTE DER IMMOBILIENENTWICKLUNG AUFGEBAUT. DAS GESCHÄFTSMODELL DES UNTERNEHMENS BASIERT AUF DEM INTEGRIERTEN ZUSAMMENWIRKEN DIESER KOMPETENZEN UND SCHAFFT MEHRWERT FÜR KUNDEN UND AKTIONÄRE.



### Kundenbedürfnisse

Die Peach Property Group konzentriert sich auf Projektentwicklungen im Bereich hochwertiges Wohneigentum und Bestandsinvestitionen in Mietwohnungen. Die Gesellschaft kennt ihre Kunden genau und richtet ihre Projekte auf deren Bedürfnisse aus.

### Sourcing

Um neue Projekte zu identifizieren, verfolgt die Peach Property Group die Immobilienmärkte systematisch. Sie verfügt über ein Netzwerk von Architekten, Beratern und Maklern und erhält Anfragen von Grundeigentümern. Aus den möglichen Objekten filtert sie schnell und effizient diejenigen mit dem geeigneten Entwicklungspotenzial. Aufgrund strenger Selektionskriterien kommen nur fünf Prozent aller identifizierten Projekte zum Abschluss.

### Entwicklung

Die Peach Property Group konzipiert und positioniert ihre Projekte ausgehend von den Kundenbedürfnissen. Bei jedem Projekt hat sie den Anspruch, für den Kunden Mehrwert zu schaffen. Das meist sehr komplexe Bewilligungsverfahren bildet einen Kernbestandteil dieser Aufgabe.

### Finanzierung

Projekte und Investitionen in Bestandsliegenschaften werden bereits in der Frühphase strukturiert und die Finanzierung durch geeignete Instrumente sichergestellt. Unter anderem setzt die Gesellschaft erfolgreich Junior- oder Mezzanine-Finanzierungen ein. Sie pflegt engen Kontakt zu Investoren und Finanzinstituten und legt Wert auf stringentes Reporting.

### Bau-Management

Die Peach Property Group setzt im Bau-Management auf klar definierte und transparente Prozesse. Für den Bau werden ausschliesslich erfahrene Firmen beigezogen. Systematische Kontrollen stellen sicher, dass Qualität, Kosten und Termine eingehalten werden.

### Marketing und Verkauf/Vermietung

Die Vermarktung der Projekte beginnt bereits in einer frühen Phase der Projektentwicklung. Neben den eigenen Vertriebsspezialisten arbeitet die Peach Property Group mit den renommiertesten Maklern zusammen. Die bauliche Umsetzung eines Projekts beginnt üblicherweise, wenn eine Vorvertriebsquote von 40 bis 50 Prozent erreicht ist. Bei Bestandsliegenschaften strebt die Gesellschaft nach guten Renditen und einer Optimierung der Gebäudesubstanz.

# PENINSULA BEACH HOUSE



Direkt am Ufer des Zürichsees gelegen, entsteht das Peninsula Beach House mit 23 luxuriösen Eigentumswohnungen.



### Standort

Peninsula, Wädenswil, Kanton Zürich, Schweiz.

### Gebäude

Das Peninsula Beach House hat eine gesamte Verkaufsfläche von 4 745 m<sup>2</sup>, die 23 Wohneinheiten haben eine Fläche zwischen 130 bis 290 m<sup>2</sup>. Den Bewohnern stehen ein grosszügiger Wellness- und Fitness-Bereich sowie eine Mehrzweckhalle für Yoga, Pilates, Aerobic und Squash zur Verfügung.

### Umgebung

Das Peninsula Beach House wird im ehemaligen Giessen-Areal auf einer 30 000 m<sup>2</sup> grossen Halbinsel am Zürichsee gebaut. Das Areal wird zu einer Park- und Gartenslandschaft umstrukturiert, auf dem eine

Mischung aus moderner Architektur und dem ursprünglichen Baustil inventarisierter Gebäude entsteht.

### Baufortschritt

Die bauvorbereitenden Massnahmen, inklusive der Erstellung einer Lärmschutzwand gegen das SBB-Trasseee, wurden im ersten Halbjahr 2011 abgeschlossen. Damit Interessenten das Wohngefühl im Peninsula Beach House spüren können, hat die Peach Property Group einen Show-Pavillon im Grundriss einer künftigen Wohnung erstellt – mit Terrasse, Möblierung und im Stil der möglichen Einrichtungslinien. Das Team rund um den Landschaftsdesigner Enzo Enea hat mit der Planung des Park- und Gartenkonzepts für das gesamte Peninsula-Areal gestartet.

[www.beach-house.ch](http://www.beach-house.ch)

1 Klare, elegante Architektur der renommierten Architekten Buchner Bründler.

2 Offene Raumwirkung im exklusiven Wellnessbereich mit 20-Meter-Indoor-Pool.

3 Umgebungs- und Gartengestaltung von enea landscape architecture.

4 Einzigartige Wohnatmosphäre im neu erstellten Showroom.

5 Bau der Lärmschutzwand, die vollständig begrünt werden wird.



# HARVESTEHUDER WEG 36



Das Projekt fasziniert durch seine unvergleichliche Lage direkt an der Aussenalster. Wer hier wohnt, genießt die noble Zurückgezogenheit eines Villenviertels gleichermassen wie die Nähe zur Innenstadt.



**Standort**

Harvestehuder Weg 36 und Alsterkamp 43, Hamburg, Deutschland.

**Gebäude**

Das Gesamtprojekt umfasst eine Wohnfläche von 8929m<sup>2</sup>. Verteilt auf fünf viergeschossige Gebäude entstehen 63 Wohnungen mit Flächen von 80 bis 280m<sup>2</sup>. Die Architektur interpretiert mit schnörkellosen Linien, gross dimensionierten Fensterflächen und den durch Staffelung gebildeten Terrassen den Bautyp der klassischen weissen Alstervilla neu. Zu den Annehmlichkeiten gehören unter anderem ein eigener Fitness- und Spabereich sowie 125 Tiefgaragenplätze, teilweise mit direktem Zugang per Aufzug zu den Wohnungen.

**Umgebung**

Das Areal, bestehend aus den beiden Adressen am Harvestehuder Weg 36 und am Alsterkamp 43, fasziniert durch eine unver-

gleichliche Lage an der Aussenalster, in einer traditionellen Hamburger Villengegend. Die Villen sind von einer grosszügigen Parkanlage umgeben.

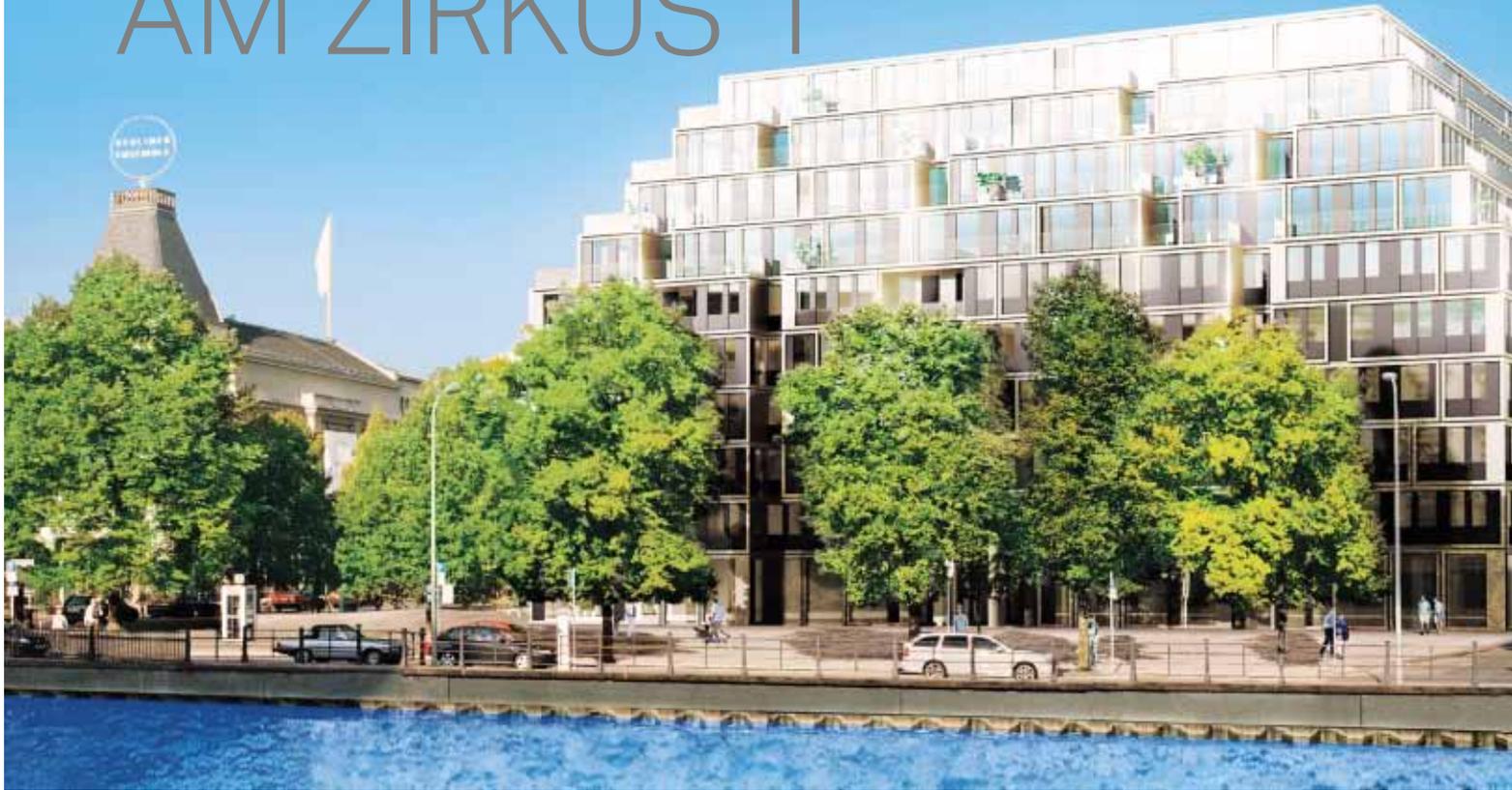
**Baufortschritt**

Am 19. Mai 2011 erfolgte mit einer feierlichen Zeremonie die Grundsteinlegung für die erste Bauetappe am Alsterkamp 43. Das Richtfest für diesen Bauabschnitt ist für Ende September 2011 geplant. Parallel zu den Bauarbeiten wurde auf dem Grundstück ein Show-Pavillon errichtet, der einen Eindruck von den künftigen Wohnungen und der besonderen Lage vermittelt. Im Rahmen der bauvorbereitenden Massnahmen für die zweite Etappe am Harvestehuder Weg 36 erfolgte bis Ende August der Abriss der restlichen Bestandsbebauung.

[www.harvestehuderweg36.de](http://www.harvestehuderweg36.de)

- 1 Klassische Modernität der fünf Gebäude im Harvestehude-Quartier.
- 2 Lichtdurchfluteter Wohnbereich mit Blick auf die Hamburger Aussenalster.
- 3 Raumhöhen, die zu Eleganz und Grosszügigkeit beitragen.
- 4 Bauarbeiten der ersten Umsetzungsetappe im Frühjahr 2011 gestartet.

# YOO BERLIN AM ZIRKUS 1



An einmaliger, historischer Lage an der Spree in Berlin-Mitte errichtet die Peach Property Group zusammen mit dem Designer Philippe Starck 87 Wohnungen und ein Hotel.





- 1 Zentrale Lage direkt an der Spree in Berlin-Mitte.
- 2 Wellness- und Spabereich, gestaltet vom Stardesigner Philippe Starck.
- 3 Vier Ausstattungslinien stehen zur Auswahl.
- 4 Penthouse, das gediegene Wohnkonzept für die obersten Stockwerke.
- 5 Technisch anspruchsvoller Tiefbau mit 350-m<sup>2</sup>-Showroom im Hintergrund.



**Standort**  
Am Zirkus 1, Berlin, Deutschland.

**Gebäude**  
«yoo berlin» umfasst eine verkaufbare Wohnfläche von 12 800 m<sup>2</sup>. Hinzu kommen Lobby, Wellness- und Spabereich mit Bar und Café. Es entstehen insgesamt 87 Wohneinheiten mit Flächen zwischen 62 m<sup>2</sup> und 339 m<sup>2</sup>, unterteilt in sechs unterschiedliche Wohnkonzepte und vier Ausstattungslinien. Für das Innendesign der Wohnung ist Star-designer Philippe Starck verantwortlich. Das Gebäude von «yoo berlin» ist ein zehngeschossiger Solitär, der dank seinen klaren Linien und grossen Fensterflächen leicht und transparent wirkt. Im anschließenden Gebäudeteil realisiert die Peach Property Group ein Hotel mit 311 Zimmern, Büro- und Gewerbeeinheiten.

**Umgebung**  
Das Projekt entsteht auf historischem Grund direkt an der Spree, neben dem Berliner Ensemble am Bertolt-Brecht-Platz in

unmittelbarer Nähe zur Friedrichstrasse in Berlin Mitte. Mit der traditionsreichen Adresse «Am Zirkus 1» übernimmt «yoo berlin» die Hausanschrift, an der einst das Theater von Max Reinhardt und danach der alte Friedrichstadtpalast zu finden waren.

**Baufortschritt**  
Nach Vergabe des Generalunternehmerauftrags und dem Abschluss der Tiefbauarbeiten im Juli starteten am 1. August 2011 die Vorbereitungen zum Hochbau. Die Grundsteinlegung wird im Herbst erfolgen. Bereits weit fortgeschritten ist die Planung des Innenausbaus: Im Mai fand die exklusive Vorstellung des Wellness- und Spabereichs und der allgemein zugänglichen Flächen für potenzielle Käufer statt. Derzeit legt das Designteam gemeinsam mit Kunden das individuelle Wohnungskonzept fest, inklusive Grundrisse und Ausstattungslinie (classic, minimal, culture, nature).

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





# SCHOOREN DES ALPES



Luxuriöse Wohnungen in einem der Top-Wintersport-Gebiete der Alpen: Schooren des Alpes entspricht höchsten Ansprüchen in Sachen Lifestyle und Atmosphäre – Elevated Living.

**Standort**

Kappl (bei Ischgl), Tirol, Österreich.

**Gebäude**

Schooren des Alpes verfügt über 2 305 m<sup>2</sup> verkaufbare Wohnfläche, gegliedert in 12 Wohneinheiten mit Wellness- und Spabereich. Die Fassade von Schooren des Alpes präsentiert sich in stiller Eleganz. Im Innern zeigt sich der Charakter dieser architektonischen Besonderheit mit hochwertigen Materialien und einem modernen Design.

**Umgebung**

Schooren des Alpes vereinigt Nachhaltigkeit und Luxus an hervorragender Lage in nächster Nähe zu Ischgl, eingebettet in die majestätische Bergwelt Tirols.

**Baufortschritt**

Die Peach Property Group hat die Hochbauerstellung von Schooren des Alpes gemäss Zeitplan vorangetrieben. Das Richtfest ist im Spätherbst vorgesehen. Mit der Auswahl der Steinfassade wurde das künftige Erscheinungsbild des Baus festgelegt. Das Designteam hat gemeinsam mit den Kunden die letzten Optimierungen an den Wohnungsgrundrissen vorgenommen, und die Materialien werden für den individuellen Endausbau ausgewählt.

[www.elevated-living.at](http://www.elevated-living.at)



- 1 Alpiner Charakter dank hochwertiger Steinfassade.
- 2 Funktionalität und natürliche Materialien im Innenausbau.
- 3 Ausblick in die Bergwelt der Urlaubsregion Ischgl.
- 4 Rohbau kurz vor dem Abschluss.



# DIE AKTIE

DIE NAMENAKTIEN DER PEACH PROPERTY GROUP AG WERDEN IM HAUPTSEGMENT DER SIX SWISS EXCHANGE GEHANDELT. INVESTOREN FINDEN AKTUELLE INFORMATIONEN ZUM UNTERNEHMEN UND ZUR AKTIE UNTER [WWW.PEACHESTATES.COM](http://WWW.PEACHESTATES.COM).

## **Anzahl Aktien**

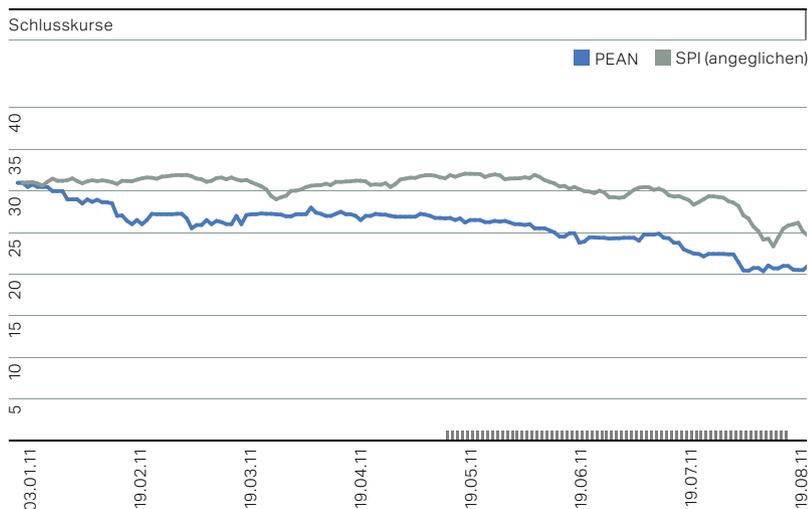
		30.06.2011	31.12.2010
Gesellschaftskapital	in CHF	4 844 150	4 844 150
Anzahl der ausgegebenen Namenaktien		4 844 150	4 844 150
Nennwert pro Namenaktie	in CHF	1.00	1.00
Anzahl eigene Aktien		32 324	15 615
Anzahl ausstehende Namenaktien		4 811 826	4 828 535

## **Aktienkennzahlen**

		30.06.2011	30.06.2010
Verwässertes Ergebnis je Aktie	in CHF	-1.30	6.18
		30.06.2011	31.12.2010
NAV IFRS je Aktie	in CHF	20.53	23.22
NAV Marktwert je Aktie	in CHF	28.43	30.25
Endkurs	in CHF	24.35	31.00
Börsenkapitalisierung	in TCHF	117 955	150 169

### Aktienkurs

Namenaktie der Peach Property Group AG relativ zum Swiss Performance Index (SPI) vom 3. Januar bis 19. August 2011.



### Börsensymbole

Valor: 11 853 036 / ISIN-Code:  
CH0118530366  
Valorensymbol: PEAN/Bloomberg:  
PEAN: SW/Reuters: PEAN

### Kontakte

Peach Property Group AG  
Dr. Thomas Wolfensberger  
Chief Executive Officer

Bruno Birrer  
Chief Operating Officer

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

### Aktienregister

Telefon +41 58 399 61 11  
office@sag.ch

### Termine

Generalversammlung: 11. Mai 2012

### Informationen

Die Peach Property Group AG informiert ihre Aktionäre und den Kapitalmarkt offen, zeitnah und transparent. Die finanzielle Berichterstattung erfolgt in Form von Jahres- und Halbjahresberichten in deutscher und englischer Sprache. Diese werden in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellt. Kursrelevante Tatsachen werden entsprechend der Pflicht zur Ad-hoc-Publizität veröffentlicht. Auf der Website [www.peachestates.com](http://www.peachestates.com) finden sich laufend aktualisierte Informationen. Zudem können sich alle interessierten Personen auf der Website für den E-Mail-Newsletter einschreiben.

FINANZBERICHT  
KONSOLIDIERTE  
HALBJAHRES-  
RECHNUNG  
PER 30. JUNI 2011  
NACH IAS 34  
(UNGEPRÜFT)

## 26

Konsolidierte Periodenerfolgsrechnung

## 27

Konsolidierte Gesamterfolgsrechnung

## 28

Konsolidierte Bilanz

## 30

Konsolidierte Geldflussrechnung

## 32

Veränderung des konsolidierten Eigenkapitals

## 34

Anhang zur Konzernrechnung

# KONSOLIDIERTE PERIODEN- ERFOLGSRECHNUNG

in TCHF	Anhang	1. Halbjahr per 30. Juni	
		2011	2010
Ertrag aus Entwicklung von Liegenschaften		4 219	2 561
Ertrag aus Renditeliegenschaften		742	0
Übriger Betriebsertrag	5	1 281	31 982
<b>Betrieblicher Ertrag</b>		<b>6 242</b>	<b>34 543</b>
Aufwand aus Entwicklung von Liegenschaften		-3 373	-2 492
Aufwand aus Renditeliegenschaften		-257	0
Personalaufwand		-3 669	-3 002
Übriger Betriebsaufwand		-2 555	-2 061
Marketing- und Vertriebskosten	6	-1 596	-2 316
Abschreibungen und Amortisationen		-83	-103
<b>Betriebsaufwand</b>		<b>-11 533</b>	<b>-9 974</b>
<b>Betriebsverlust/-gewinn</b>		<b>-5 291</b>	<b>24 569</b>
Finanzertrag	5	1 034	1 721
Finanzaufwand	5	-3 161	-6 431
Anteiliger Verlust Assoziierte und Joint Venture	5	-768	0
<b>Ergebnis vor Steuern</b>		<b>-8 186</b>	<b>19 859</b>
Ertragssteuern		1 924	-3 233
<b>Periodenergebnis</b>		<b>-6 262</b>	<b>16 626</b>
<b>Periodenergebnis entfällt auf:</b>			
Anteilseigner des Mutterunternehmens		-6 262	16 653
Nicht beherrschende Anteile		0	-27
<b>Unverwässertes Ergebnis je Aktie in CHF</b>	11	<b>-1.30</b>	<b>7.07</b>
<b>Verwässertes Ergebnis je Aktie in CHF</b>	11	<b>-1.30</b>	<b>6.18</b>

Die Angaben im Anhang sind integrierender Bestandteil der Halbjahresrechnung.

# KONSOLIDIERTE GESAMT- ERFOLGSRECHNUNG

in TCHF	Anhang	1. Halbjahr per 30. Juni	
		2011	2010
<b>Periodenergebnis</b>		<b>-6 262</b>	<b>16 626</b>
<b>Im übrigen Gesamtergebnis erfasste Transaktionen</b>			
Umrechnungsdifferenzen	10	-1 451	-664
<b>Sonstiges Ergebnis</b>		<b>-1 451</b>	<b>-664</b>
<b>Gesamtergebnis</b>		<b>-7 713</b>	<b>15 962</b>
<b>Gesamtergebnis entfällt auf:</b>			
Anteilseigner des Mutterunternehmens		-7 713	15 989
Nicht beherrschende Anteile		0	-27

Die Angaben im Anhang sind integrierender Bestandteil der Halbjahresrechnung.

# KONSOLIDIERTE BILANZ

## Aktiven

in TCHF	Anhang	30.06.2011	31.12.2010
<b>Umlaufvermögen</b>			
Flüssige Mittel		7 067	31 122
Kundenforderungen		1 033	2 121
Übrige Forderungen	7	14 305	9 388
Aktive Rechnungsabgrenzungen		733	515
Entwicklungsliegenschaften	8	148 666	147 563
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>171 804</b>	<b>190 709</b>
<b>Anlagevermögen</b>			
Renditeliegenschaften		7 454	7 454
Sachanlagen		298	332
Immaterielle Anlagen		39	41
Langfristige Forderungen		1 478	1 478
Beteiligungen an Assoziierte und Joint Venture		8 459	9 695
Vorsorgeaktiven		101	101
Latente Steuerguthaben		4 019	2 600
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>21 848</b>	<b>21 701</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>193 652</b>	<b>212 410</b>

Die Angaben im Anhang sind integrierender Bestandteil der Halbjahresrechnung.

**Passiven**

in TCHF	Anhang	30.06.2011	31.12.2010
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>			
Lieferantenverbindlichkeiten		2 105	2 882
Käuferanzahlungen		1 276	3 312
Übrige Verbindlichkeiten		2 968	2 869
Passive Rechnungsabgrenzungen		1 321	2 336
Laufende Steuerverpflichtungen		2 676	2 683
Hypotheken	9	64 125	64 072
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	9	3 511	217
Kurzfristige Rückstellungen		461	679
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>78 443</b>	<b>79 050</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	9	7 000	10 700
Langfristige Rückstellungen		2 307	2 818
Latente Steuerverpflichtungen		6 466	7 365
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>		<b>15 773</b>	<b>20 883</b>
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>94 216</b>	<b>99 933</b>
<b>Eigenkapital</b>			
Aktienkapital	10	4 844	4 844
Eigene Aktien	10	-951	-485
Kapitalreserven	10	67 287	72 273
Andere Reserven	10	2 323	3 650
Gewinnreserven	10	25 933	32 195
		<b>99 436</b>	<b>112 477</b>
Nicht beherrschende Anteile		0	0
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>99 436</b>	<b>112 477</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>193 652</b>	<b>212 410</b>

Die Angaben im Anhang sind integrierender Bestandteil der Halbjahresrechnung.

# KONSOLIDIERTE GELDFLUSSRECHNUNG

in TCHF	Anhang	1. Halbjahr per 30. Juni	
		2011	2010
Ergebnis vor Steuern		-8 186	19 859
<b>Berichtigung nicht liquiditätswirksamer Aufwände/Erträge:</b>			
- Abschreibungen und Amortisationen		83	103
- Veränderung Delkredere		0	0
- (Gewinn) Kauf «Am Zirkus 1»	5	0	-10 534
- (Gewinn) aus Verkauf Beach House AG	5	0	-19 507
- Fremdwährungserfolg	5	1 869	4 075
- Zinserträge	5	-510	-198
- Zinsaufwände	5	768	833
- Veränderung Vorsorgeaktivum		0	64
- Übriger nicht liquiditätswirksamer Erfolg		-610	-659
- Anteiliger Verlust Assoziierte und Joint Venture	5	768	0
- Aktienbasierte Vergütungen	10	124	702
- Veränderungen Rückstellungen		-707	1 382
<b>Veränderungen im Nettoumlaufvermögen</b>			
- Kundenforderungen		1 083	6 102
- Übrige Forderungen		-4 735	-7 890
- Aktive Rechnungsabgrenzungen		1 487	1 145
- Entwicklungsliegenschaften		-6 118	-12 852
- Lieferantenverbindlichkeiten		-730	-8 256
- Käuferanzahlungen		-2 034	9 835
- Übrige Verbindlichkeiten		586	9 333
- Passive Rechnungsabgrenzungen		-2 672	-2 326
<b>Geldfluss aus Geschäftstätigkeit</b>		<b>-19 534</b>	<b>-8 789</b>

Die Angaben im Anhang sind integrierender Bestandteil der Halbjahresrechnung.

in TCHF	Anhang	1. Halbjahr per 30. Juni	
		2011	2010
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit		-19 534	-8 789
Bezahlte Zinsen		-493	-30
<b>Netto-Geldfluss aus Geschäftstätigkeit</b>		<b>-20 027</b>	<b>-8 819</b>
Investitionen in Sachanlagen		-43	-87
Investitionen in Immaterielle Anlagen		-8	0
Kauf Beteiligung an Assoziierte und Joint Venture		-11	0
Akquisition Joint Venture «Am Zirkus 1»		0	-1
Verkauf Beach House AG		0	12
Erhaltene Zinsen		1	1
<b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>		<b>-61</b>	<b>-75</b>
Aufnahme kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	9	4 226	6 173
Rückzahlung kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	9	-1 897	-2 449
Aufnahme langfristige Finanzverbindlichkeit	9	406	1 057
Rückzahlung langfristige Finanzverbindlichkeiten	9	-1 094	-45
Kauf eigene Aktien	10	-982	0
Verkauf eigene Aktien	10	424	0
Kapitalerhöhung		-82	2 007
Dividende	10	-4 812	0
<b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>		<b>-3 811</b>	<b>6 743</b>
<b>Zunahme/(Abnahme) flüssige Mittel</b>		<b>-23 899</b>	<b>-2 151</b>
Flüssige Mittel zum Jahresbeginn		31 122	4 879
Fremdwährungseinfluss auf flüssige Mittel		-156	-48
<b>Flüssige Mittel zum 30. Juni</b>		<b>7 067</b>	<b>2 680</b>

Die Angaben im Anhang sind integrierender Bestandteil der Halbjahresrechnung.

# VERÄNDERUNG DES KONSOLIDierten EIGENKAPITALS

in TCHF	entfällt auf Anteilseigner des Mutterunternehmens						Total	Nicht beherrschende Anteile	Total
	Aktienkapital	Eigene Aktien	Kapitalreserven	Andere Reserven	Gewinnreserven	Total			
<b>Bestand 1. Januar 2010</b>	<b>2356</b>	<b>0</b>	<b>9526</b>	<b>8755</b>	<b>14200</b>	<b>34837</b>	<b>36</b>	<b>34873</b>	
<b>Gesamtergebnis</b>									
Periodenergebnis					16653	16653	-27	16626	
<b>Sonstiges Ergebnis</b>									
Umrechnungsdifferenzen				-664		-664		-664	
<b>Total sonstiges Ergebnis</b>				<b>-664</b>		<b>-664</b>		<b>-664</b>	
<b>Total Gesamtergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-664</b>	<b>16653</b>	<b>15989</b>	<b>-27</b>	<b>15962</b>	
<b>Transaktionen mit Anteilseigner</b>									
Kapitalerhöhung	7					7		7	
Kapitalerhöhung aus Wandeldarlehen			2000			2000		2000	
Aktienbasierte Vergütungen				702		702		702	
Transaktionen mit Nicht beherrschende Anteile						0	-9	-9	
<b>Total Transaktionen mit Anteilseigner</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>2000</b>	<b>702</b>	<b>0</b>	<b>2709</b>	<b>-9</b>	<b>2700</b>	
<b>Bestand 30. Juni 2010</b>	<b>2363</b>	<b>0</b>	<b>11526</b>	<b>8793</b>	<b>30853</b>	<b>53535</b>	<b>0</b>	<b>53535</b>	

Die Angaben im Anhang sind integrierender Bestandteil der Halbjahresrechnung.

in TCHF	entfällt auf Anteilseigner des Mutterunternehmens						Total	Nicht beherrschende Anteile	Total
	Aktienkapital	Eigene Aktien	Kapitalreserven	Andere Reserven	Gewinnreserven				
<b>Bestand 1. Januar 2011</b>	<b>4844</b>	<b>-485</b>	<b>72273</b>	<b>3650</b>	<b>32195</b>	<b>112477</b>	<b>0</b>	<b>112477</b>	
<b>Gesamtergebnis</b>									
Periodenergebnis					-6262	-6262		-6262	
<b>Sonstiges Ergebnis</b>									
Umrechnungsdifferenzen	10			-1451		-1451		-1451	
<b>Total sonstiges Ergebnis</b>				<b>-1451</b>		<b>-1451</b>		<b>-1451</b>	
<b>Total Gesamtergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1451</b>	<b>-6262</b>	<b>-7713</b>	<b>0</b>	<b>-7713</b>	
<b>Transaktionen mit Anteilseigner</b>									
Kapitalerhöhung			-82			-82		-82	
Aktienbasierte Vergütungen	10			124		124		124	
Dividendenausschüttung	10		-4812			-4812		-4812	
Transaktionen mit Nicht beherrschende Anteile						0		0	
<b>Total Transaktionen mit Anteilseigner</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-4894</b>	<b>124</b>	<b>0</b>	<b>-4770</b>	<b>0</b>	<b>-4770</b>	
<b>Eigene Aktien</b>									
Erwerb eigene Aktien	10	-982				-982		-982	
Verkauf eigene Aktien	10	516	-92			424		424	
<b>Total eigene Aktien</b>	<b>0</b>	<b>-466</b>	<b>-92</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-558</b>	<b>0</b>	<b>-558</b>	
<b>Bestand 30. Juni 2011</b>	<b>4844</b>	<b>-951</b>	<b>67287</b>	<b>2323</b>	<b>25933</b>	<b>99436</b>	<b>0</b>	<b>99436</b>	

Die Angaben im Anhang sind integrierender Bestandteil der Halbjahresrechnung.

# ANHANG ZUR KONZERNRECHNUNG

## 1. Geschäftstätigkeit

Die Peach Property Group (Peach) ist ein integrierter Immobilienentwickler und Investor in den Bereichen Luxuswohnungen und Luxusferienresidenzen. Die Muttergesellschaft ist die Peach Property Group AG, Seestrasse 346, 8038 Zürich. Die Geschäftstätigkeit deckt den gesamten Zyklus von der Akquisition bis zum Verkauf ab. In ausgewählten Bereichen arbeitet Peach mit externen Partnern zusammen.

Peach ist nur an den allerbesten Standorten vertreten. Zurzeit sind dies Projekte an den besten Lagen am Zürichsee, in Berlin, Hamburg und Österreich.

Die ungeprüfte Konzernhalbjahresrechnung wurde vom Verwaltungsrat anlässlich seiner Sitzung vom 24. August 2011 genehmigt.

## 2. Grundlagen der Rechnungslegung

Die konsolidierte Halbjahresrechnung wurde in Übereinstimmung mit IAS 34 «Zwischenberichterstattung» erstellt. Der verkürzte konsolidierte Halbjahresabschluss per 30. Juni 2011, enthält nicht alle Informationen und Offenlegungen, welche im Rahmen der jährlichen Berichterstattung verlangt werden, und sollte deshalb zusammen mit der Konzernrechnung 2010 gelesen werden, die in Übereinstimmung mit IFRS erstellt wurde.

Die in der konsolidierten Halbjahresrechnung 2011 angewandten Rechnungslegungsgrundsätze entsprechen den in der Konzernrechnung per 31. Dezember 2010 aufgeführten Grundsätzen der Konzernrechnungslegung mit Ausnahme der unter Änderungen der Rechnungslegungsgrundsätze beschriebenen Anpassungen.

## Änderungen der Rechnungslegungsgrundsätze im ersten Halbjahr 2011

Peach hat in der Halbjahresrechnung 2011 die nachfolgend aufgelisteten neuen und überarbeiteten IFRS-Standards und Interpretationen angewandt:

- IAS 24 revised (2009) – Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen
- Änderungen zu IAS 32 «Finanzinstrumente: Darstellung»: Klassifizierung von Bezugsrechten
- IFRIC 19: Tilgung von Finanzverbindlichkeiten mit Eigenkapitalinstrumenten
- Änderungen zu IFRIC 14 – IAS 19: Begrenzung eines Personalvorsorgeaktivums, minimale Beitragspflichten und deren Zusammenhang, Vorauszahlung einer Mindestdotierungsverpflichtung

Aus der Anwendung der neuen und überarbeiteten Standards und Interpretationen haben sich keine Auswirkungen auf die vorliegende konsolidierte Halbjahresrechnung ergeben.

## Noch nicht in Kraft getretene Standards, Interpretationen und Änderungen zu veröffentlichten Standards

Folgende Standards, Änderungen zu Standards und Interpretationen wurden bereits verabschiedet, treten aber erst später in Kraft und wurden in der vorliegenden Konzernrechnung nicht frühzeitig angewendet. Ihre Auswirkungen auf die Konzernrechnung von Peach wurden noch nicht systematisch analysiert, so dass die zu erwartenden Effekte, wie sie am Fuss der Tabelle offengelegt werden, lediglich eine erste Einschätzung der Geschäftsleitung darstellen.

Standards/Interpretation	Inkraftsetzung	Auswirkung	Geplante Anwendung
Änderungen zu IFRS 7 – Finanzinstrumente: Angaben: Transfer von finanziellen Vermögenswerten	1. Juli 2011	<sup>1</sup>	Geschäftsjahr 2012
Änderungen zu IAS 12 – Latente Steuern: Realisierung zugrundeliegender Vermögenswerte	1. Juli 2012	<sup>3</sup>	Geschäftsjahr 2012
IFRS 9 – Finanzinstrumente: Bewertung und Klassierung	1. Januar 2013	<sup>3</sup>	Geschäftsjahr 2013

<sup>1</sup> Es werden keine nennenswerten Auswirkungen auf die Konzernrechnung von Peach erwartet.

<sup>2</sup> Es werden vor allem zusätzliche Offenlegungen oder Änderungen in der Darstellung der Konzernrechnung von Peach erwartet.

<sup>3</sup> Die Auswirkungen auf die Konzernrechnung von Peach sind noch nicht mit ausreichender Sicherheit bestimmbar.

### 3. Änderungen in der Offenlegung

Um die Transparenz zu verbessern, hat sich Peach dazu entschlossen, die Marketing- und Vertriebskosten separat vom übrigen Betriebsaufwand in der konsolidierten Periodenerfolgsrechnung auszuweisen. Diese Änderung in der Offenlegung hat keine Auswirkungen auf das Ergebnis oder das Eigenkapital. Das Vorjahr wurde entsprechend angepasst. Die nun separat gezeigten Beträge waren im Vorjahr in derselben Grösse im übrigen Betriebsaufwand enthalten.

Bei den Marketingkosten handelt es sich um Aufwände, welche direkt einem Objekt zuteilbar sind. Vertriebskosten sind Vertriebsprovisionen, die nach Abschluss des öffentlich beurkundeten Kaufvertrags, jedoch vor Besitzantritt durch den Käufer fällig werden. Marketing- und Vertriebskosten werden direkt in der Periodenerfolgsrechnung im Zeitpunkt der Entstehung der Kosten verbucht.

### 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. Peach hat nur ein operatives Segment: die Immobilienentwicklung. Die Renditeliegenschaften stellen kein separates Segment dar, sofern sie als Nebenzweck zur Entwicklungstätigkeit dienen. Die Immobilienentwicklung umfasst den Erwerb von Grundstücken, die Immobilienentwicklung und -ausführung sowie den Verkauf. Die Haupttätigkeiten beinhalten die Objektevaluation, Projektplanung, Finanzierung und das Verkaufs- und Kundenmanagement. Der Fokus ist dabei auf die Erstellung von Luxus-Wohneigentum an einigen der attraktivsten Standorte Europas gerichtet. Die von Peach entwickelten Objekte befinden sich in Stadtzentren oder in deren unmittelbarer Nähe sowie in exklusiven Ferienorten. Geografisch befinden sich die Objekte in der Schweiz, Deutschland und Österreich.

## 5. Ergebnis für das Halbjahr

Das Periodenergebnis für das erste Halbjahr 2011 umfasst die folgenden Elemente, welche aufgrund ihrer Grösse, Art oder Wahrscheinlichkeit als aussergewöhnlich betrachtet werden können:

in TCHF	1. Halbjahr per 30. Juni	
	2011	2010
<b>Übriger Betriebsertrag</b>	<b>1 281</b>	<b>31 982</b>
Zinsertrag	510	198
Währungsgewinn	524	1 523
<b>Finanzertrag</b>	<b>1 034</b>	<b>1 721</b>
Zinsaufwand	-768	-834
Währungsverlust	-2 393	-5 597
<b>Finanzaufwand</b>	<b>-3 161</b>	<b>-6 431</b>
<b>Anteiliger Verlust Assoziierte und Joint Venture</b>	<b>-768</b>	<b>0</b>

Der übrige Betriebsertrag für das erste Halbjahr 2010 setzt sich hauptsächlich aus TCHF 10 534 Gewinn aus Akquisition «Am Zirkus 1» und aus TCHF 19 507 aus dem Gewinn aus Verkauf Beach House AG zusammen. Im ersten Halbjahr 2011 kam es zu keiner solchen Transaktion, und entsprechend hat der übrige Betriebsertrag abgenommen.

Der Währungsgewinn hat aufgrund der Reduktion der Passivdarlehen in Euro im Vergleich zur Vorperiode abgenommen. Aufgrund des Ausbaus und der Stärkung der Präsenz von Peach in Deutschland sowie weiteren Projekten in Deutschland ist der Verwaltungsrat in der zweiten Hälfte des Geschäftsjahres 2010 zum Schluss gekommen, dass es weder geplant noch wahrscheinlich ist, dass in absehbarer Zukunft eine Rückzahlung der mit der Akquisition der deutschen Liegenschaftsprojekte im Jahr 2009 übernommenen Gruppen-

darlehen in der Peach German Properties II AG erfolgt. Ein Teil der übernommenen Darlehen wird deshalb wie als Nettoinvestition in einen ausländischen Geschäftsbetrieb behandelt. Als Folge davon werden die Fremdwährungsgewinne und -verluste auf diesen Darlehen im übrigen Gesamtergebnis erfasst.

Per 30. Juni 2010 erwarb Peach German Properties AG, eine 100% Tochtergesellschaft der Peach Property Group AG, 80% Joint-Venture-Anteile an der Am Zirkus GmbH & Co. KG, eine deutsche Projektgesellschaft, von der ING Real Estate Germany GmbH. Für die Bilanzierung des Joint Venture wird die Equity-Methode angewendet. Der Anteil der Gruppe am Ergebnis des Joint Venture wird in der Periodenerfolgsrechnung der Gruppe verbucht.

## 6. Marketing- und Vertriebskosten

in TCHF	1. Halbjahr per 30. Juni	
	2011	2010
Vertriebskosten	455	1 271
Marketingkosten	1 141	1 045
<b>Total Marketing- und Vertriebskosten</b>	<b>1 596</b>	<b>2 316</b>

Im ersten Halbjahr 2011 konnten öffentlich beurkundete Kaufverträge in Höhe von TCHF 20366 abgeschlossen werden. Dies betrifft Verkäufe unserer eigenen Entwicklungsliegenschaften sowie von Assoziierte und Joint Venture. Die Verkäufe, bei welchen die Eigentumsübertragung stattgefunden hat (Übergang von Nutzen und Gefahr), sind in dieser Zahl nicht enthalten, da sie in der Periodenerfolgsrechnung verbucht sind.

## 7. Übrige Forderungen

in TCHF	30.06.2011	31.12.2010
Übrige Forderungen	14 305	9 388

Die Peach Property Group AG hat ihren Anteil an Beach House AG von 35,5% auf 46,6% erhöht. Mit dem Kauf der 11,1%-Anteile hat Peach auch Darlehens- und Zinsforderungen gegenüber der Beach House AG von TCHF 2064 übernommen. Diese sind unter den übrigen Forderungen verbucht.

## 8. Entwicklungsliegenschaften

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

	30.06.2011 TEUR	30.06.2011 TCHF	31.12.2010 TEUR	31.12.2010 TCHF
Yoo Berlin, D-Berlin	38 408	46 047	36 117	45 031
Chausseestrasse, D-Berlin	3 576	4 287	6 007	7 489
Harvestehuder Weg, D-Hamburg	51 860	62 175	50 118	62 487
Etzelstrasse 17, CH-Wollerau		312		279
Bergstrasse 26, CH-Küsnacht		159		156
Peninsula, CH-Wädenswil		30 668		28 782
Schooren des Alpes, A-Kappl bei Ischgl	4 038	4 841	2 531	3 155
Cala Falco, E-Mallorca	1	1	1	1
Holdernach, A-Kappl bei Ischgl	147	176	147	183
<b>Total</b>		<b>148 666</b>		<b>147 563</b>

Mit Kaufvertrag vom 17. Mai 2011 hat Peach die Liegenschaft Nr. 815 mit einer Gesamtfläche von 5 355 m<sup>2</sup> an der Etzelstrasse 11 in Wollerau, durch die mit einem Aktienkapital von TCHF 100 neu gegründete Tochtergesellschaft WSZ Residential Development AG, Sarnen, gekauft. Der Grundbucheintrag erfolgt im 4. Quartal 2011. Der Kaufpreis beträgt TCHF 12 852. Davon hat Peach TCHF 250 als Anzahlung geleistet und unter den Forderungen verbucht. Der restliche Betrag wird bei Grundbucheintrag fällig. Geplant ist eine Überbauung mit Eigentumswohnungen. Dabei rechnet Peach mit dem Baubeginn Ende 2013 bzw. anfangs 2014. Ansonsten wurden im ersten Halbjahr 2011 keine Grundstücke hinzugekauft.

Bei der Chausseestrasse, Berlin, sind noch die Einheiten bilanziert, bei welchen Nutzen und Gefahren noch nicht an die Käufer übergegangen sind.

Bei der Veränderung der Buchwerte spielen bei den ausländischen Projekten auch Währungsanpassungen eine Rolle. Aus Transparenzgründen sind die Werte der ausländischen Entwicklungsliegenschaften ebenfalls in lokaler Währung aufgeführt.

#### Angaben zu den Entwicklungsliegenschaften

Ort	Status	Grundstücksfäche in m <sup>2</sup>	Altlasten- verdachts- kataster	Erwerbs- datum	Projekt- beschrieb	Projektstand 30.06.11	Realisations- zeitpunkt geplant
<b>Schweiz</b>							
Wädenswil							
– Insel zu Mansion 1	Bestand	24	nein	August 08	Umgebung	in Planung	offen
– Mansion 2	Baubewilligung	986	ja	August 08	STWE	in Planung	offen
– Beach House	Rechtskräftige Baubewilligung; assoziierte Unternehmung	8 185	ja	August 08	STWE	in Verkauf	2011
– Seeclub, 1. Bauetappe	Baurecht an Seeclub	811	ja	August 08	Umgebung	in Planung	
– Aquatica inkl. Villa	Baubewilligung	6 172	ja	August 08	STWE	in Planung	offen
– Mews 1+2	Bestand	1 595	ja	August 08	Miete	in Planung	offen
– Gardens	Bestand	2 941	ja	August 08	Miete	in Planung	offen
– Dockside	Bestand	3 058	ja	August 08	Miete	in Planung	offen
Wollerau							
– Candy Factory	Landeigentümer Dritter	5 444	ja		STWE		2011
<b>Österreich</b>							
Kappl							
– Schooren des Alpes	in Bau	1 123	nein	April 07	STWE	in Verkauf	2011
<b>Deutschland</b>							
– Yoo Berlin	in Bau	13 310	nein	Dezember 07	STWE	in Verkauf	2010
– Chausseestrasse, Berlin	fertiggestellt	5 345	nein	Oktober 07	STWE	93% verkauft	2010
– Harvestehuder Weg, Hamburg	Bauland; 1. Etappe in Bau	9 754	nein	Juli 07	STWE	in Verkauf	2011/2012

**9. Kurz- und langfristige Finanzverbindlichkeiten**

in TCHF	30.06.2011	31.12.2010
Bankverbindlichkeiten	500	217
Hypotheken	64 125	64 072
Subskriptionsdarlehen von Nahestehenden	3 000	3 000
Übrige Darlehen	7 011	7 700
<b>Total</b>	<b>74 636</b>	<b>74 989</b>
davon kurzfristige Hypotheken	29 997	36 492
davon langfristige Hypotheken	34 128	27 580
davon kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	3 511	217
davon langfristige Finanzverbindlichkeiten	7 000	10 700
	<b>74 636</b>	<b>74 989</b>

Per Bilanzstichtag bestanden folgende Fälligkeiten:

in TCHF	30.06.2011	31.12.2010
Fällig innerhalb 0–6 Monate	30 497	22 339
Fällig innerhalb 7–12 Monate	3 011	14 370
Fällig innerhalb 1–2 Jahre	6 896	6 605
Fällig innerhalb 2–5 Jahre	34 232	31 675
<b>Total</b>	<b>74 636</b>	<b>74 989</b>

Die Hypotheken sind gemäss den vertraglich festgelegten Laufzeiten mit den kreditgebenden Banken den Zeitbändern zugeteilt. Die Laufzeit bei der zwischen 2–5 Jahren fälligen Hypothek ist auf die Entwicklungs- und Realisationsdauer des Projekts abgestimmt. Dieses ist im Umlaufvermögen bilanziert. Bei den Hypotheken, welche innerhalb 0–6 Monaten fällig sind, handelt es sich um den Roll-over-Kredit für Peninsula, Wädenswil, sowie um die Hypothek für Harvestehuder Weg, Hamburg, welche durch eine Neufinanzierung gesichert wird.

**10. Aktienkapital**

Per 30. Juni 2011 beträgt das Aktienkapital TCHF 4 844 und setzt sich aus 4 844 150 Aktien mit einem Nennwert von je CHF 1 zusammen.

Die Gesellschaft hat im ersten Halbjahr 2011 37 283 eigene Aktien im Wert von TCHF 982 gekauft und 20 574 Aktien zu einem Wert von TCHF 424 verkauft. Die von der Gesellschaft am 30. Juni 2011 gehaltenen 32 324 (per 31. Dezember 2010: 15 615) eigenen Aktien sind nicht dividendenberechtigt. Somit beträgt das dividendenberechtigte Aktienkapital per 30. Juni 2011 TCHF 4 812 (per 31. Dezember 2010: TCHF 4 829) bestehend aus 4 811 826 (per 31. Dezember 2010: 4 828 535) Aktien.

Das genehmigte Kapital beträgt per 30. Juni 2011 unverändert zum 31. Dezember 2010 TCHF 618, bestehend aus 617'630 Aktien. Das bedingte Kapital ist zum 31. Dezember 2010 ebenfalls unverändert und beträgt TCHF 220 bestehend aus 219'601 Aktien.

An der Generalversammlung vom 6. Mai 2011 wurde die Ausschüttung von CHF 1.00 pro dividendenberechtigte Aktie aus den Reserven aus Kapitaleinlagen beschlossen. Der ausgeschüttete Betrag beläuft sich TCHF 4'812.

Die anderen Reserven bestehen aus Veränderungen durch die Ausgabe von Optionen an Berater, Mitarbeiter und Mitglieder des Verwaltungsrats sowie den Währungsdifferenzen einerseits aus der Konsolidierung und andererseits aus den monetären Posten, bei welchen IFRS eine erfolgsneutrale Buchung ins Eigenkapital fordert.

## 11. Ergebnis je Aktie

### a) Unverwässertes Ergebnis je Aktie

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie ist mittels Division des den Stammaktionären des Mutterunternehmens zustehenden Periodenergebnisses durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl der innerhalb der Berichtsperiode im Umlauf gewesenen Stammaktien zu ermitteln.

### b) Verwässertes Ergebnis je Aktie

Zur Berechnung des verwässerten Ergebnisses je Aktie ist das den Stammaktionären des Mutterunternehmens zurechenbare Periodenergebnis sowie die gewichtete durchschnittliche Anzahl im Umlauf befindlicher Stammaktien um alle Verwässerungseffekte potenzieller Stammaktien zu bereinigen. Bei Peach ergibt sich ein Verwässerungseffekt aufgrund der ausgegebenen Optionen. Zur Berechnung des Gewinnverwässerungseffekts bezüglich der ausgegebenen Optionen sind die durchschnittlich Anzahl ausstehender Optionen auf Namenaktien sowie der durchschnittliche Wert je Aktie massgebend. Es werden alle Optionen mit einem Ausübungspreis unter dem durchschnittlichen Wert je Aktie für die Berechnung des Gewinnverwässerungseffekts berücksichtigt. Bei Aktienoptionen, welche unter IFRS 2 fallen und für welche der Leistungszeitraum (Vesting Period) noch nicht vollständig erfüllt ist, ist der beizulegende Zeitwert der Dienstleistungen, die Peach künftig im Rahmen der Aktienoption zu erbringen sind, zum Ausübungspreis zu addieren.

in TCHF	1. Halbjahr per 30. Juni	
	2011	2010
Periodenergebnis, das auf Anteilseigner der Peach entfällt, in TCHF	-6'262	16'653
Verwässernde Effekte	0	12
Verwässerter Reingewinn (-verlust) in TCHF	-6'262	16'665
Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien	4'815'380	2'355'814
Anpassung aufgrund ausgegebener Optionen	0	330'644
Anpassung aufgrund Wandeldarlehen	0	10'076
Verwässerte Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien	4'815'380	2'696'534
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in CHF	-1.30	7.07
Verwässertes Ergebnis je Aktie in CHF	-1.30	6.18

**12. Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen**

in TCHF	1. Halbjahr per 30. Juni	
	2011	2010
<b>Übriger Betriebsaufwand</b>		
– Mitglieder des Managements	40	64
– Übrige Nahestehende	67	0
– Assoziierte & Joint Venture	254	0
– Unternehmen, welches ein Mitglied des Management kontrolliert	374	0
<b>Zinsertrag auf Darlehen/Forderungen</b>		
– Familienangehörige des Managements	1	140
– Assoziierte & Joint Venture	509	0
<b>Zinsaufwand</b>		
– Familienangehörige des Managements	155	140
– Übrige Nahestehende	120	298

Transaktionen zwischen Nahestehenden werden zu Marktkonditionen, wie sie zwischen unabhängigen Dritten realisiert werden können (Arm's-Length-Konditionen), abgewickelt.

**13. Verpflichtungen für zukünftige Investitionsausgaben**

Im Zusammenhang mit dem Kauf der Liegenschaft Etzelstrasse 11 in Wollerau hat Peach zukünftige Zahlungsverpflichtungen gemäss Kaufvertrag vom 17. Mai 2011 von TCHF 12 602. Dieser Betrag wird bei der Eintragung ins Grundbuchamt, das heisst bei Übergang von Gefahr und Nutzen zur Peach, fällig. Es handelt sich dabei um den Restkaufpreis des Grundstücks, für das bereits eine Anzahlung von TCHF 250 geleistet wurde. Sollte der Kaufpreis verzögert bezahlt werden, wird eine Konventionalstrafe von TCHF 250 fällig.

**14. Eventualverpflichtungen**

Es bestehen Bankbürgschaften in Höhe von TEUR 2 329 (TCHF 2 792) für Kaufpreistraten von Käufern.

Im Zusammenhang mit der Kreditvereinbarung der Yoo Berlin GmbH & Co. KG mit der KBC Bank Deutschland für die Bauzwischenfinanzierung in Höhe von EUR 58,5 Mio. (CHF 70,1 Mio.) stellte die Peach Property Group AG der finanzierenden Bank eine Cost Overrun and Completion Garantie.

Im Rahmen der Übernahme der Anteile der Projektgesellschaft «Am Zirkus 1» forderte die kreditgebende Bank, die Norddeutsche Landesbank, unter den Parteien eine angemessene Risikoverteilung. In diesem Zusammenhang stellte die Peach German Properties AG eine Eigenkapital-Garantie in Höhe von EUR 1,98 Mio. (CHF 2,38 Mio.) und eine Cost-Overrun-Garantie in Höhe von maximal EUR 5,52 Mio. (CHF 6,62 Mio.).

Mit einer Patronats- und Rangrücktrittserklärung verpflichtet sich die Peach German Properties AG, eine 100% Tochtergesellschaft der Peach, die Am Zirkus 1 Berlin GmbH & Co. KG finanziell so auszustatten, dass diese jederzeit in der Lage ist, ihre Verbindlichkeiten fristgerecht zu erfüllen. Diese Verpflichtung ist auf einen Betrag von TEUR 4 000 begrenzt.

### 15. Verpfändete Aktiven zur Sicherstellung eigener Verpflichtungen

in TCHF	30.06.2011	31.12.20
Flüssige Mittel	2 510	548
Übrige Forderungen	0	750
Entwicklungsliegenschaften	142 643	143 771

Es handelt sich um Buchwerte derjenigen Aktiven, welche teilweise oder vollständig belastet sind. Effektiv waren die Aktiven für Verbindlichkeiten in der Höhe von TCHF 64 125 Mio. belastet.

### 16. Saisonalität

Die Entwicklung und der Verkauf von Objekten erzielen, 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.

### 17. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Beim Projekt «Living 106», Berlin, sind bis zum 5. August 2011 sämtliche möglichen Auflassungsvermerke im Grundbuch eingetragen worden. Die von der kreditgebenden Bank ausgestellten MABV-Bürgschaften wurden vom Notariat an die Bank zurückgesandt.

Mit öffentlich beurkundetem Vertrag vom 11. Juli 2011 erwarb die neu gegründete Peach Property Projekt I GmbH, zukünftig firmierend unter Munster Portfolio GmbH, ein Wohnliegenschafts-Portfolio in Munster zum Kaufpreis von CHF 9 Mio. inklusive Kaufnebenkosten. Der Kaufpreis ist fällig am 7. Oktober 2011. Zu diesem Zeitpunkt gehen Besitz, Nutzen und Lasten sowie Gefahren an die Käuferin über. Parallel zur erfolgten Due Diligence wurde das Projekt von einem unabhängigen Liegenschaftsexperten bewertet. Gemäss dieser Bewertung beträgt der Marktwert des übernommenen Portfolios TEUR 11 954. Der aktuelle Leerstand beträgt 5,4%. Aufgrund des Marktumfelds wird längerfristig mit einem Leerstand von 5,0% gerechnet. Die Nettorendite des Portfolios beträgt 9,75% p.a. Zur Finanzierung des Aufbaus eines Portfolios von Renditeliegenschaften sowie zur Umsetzung von Projektentwicklungen im hochwertigen Wohnsegment in Deutschland begab Peach Property Group (Deutschland) GmbH als Emittentin eine 5-jährige Anleihe (Laufzeit vom 18. Juli 2011 bis 30. Juni 2016) über TEUR 50 000 zu einem Zinssatz von 6,6%. Weitere wesentliche Angaben sind aus dem von der BaFin genehmigten Prospekt ersichtlich.

#### Kontakte

Peach Property Group AG  
Dr. Thomas Wolfensberger  
Chief Executive Officer

Bruno Birrer  
Chief Operating Officer

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

#### Aktienregister

Telefon +41 58 399 61 11  
office@sag.ch

#### Termine

Generalversammlung: 11. Mai 2012

#### Impressum

Herausgeber:  
Peach Property Group AG, Zürich  
Inhaltliche Konzeption / Text:  
Dynamics Group AG, Zürich  
Gestalterische Konzeption / Realisation:  
Linkgroup AG, Zürich

Hergestellt und gedruckt in der Schweiz

© Peach Property Group AG, 2011

Der Halbjahresbericht wurde in deutscher Sprache verfasst und auf Englisch übersetzt. Verbindlich ist die gedruckte deutsche Version.

Der Halbjahresbericht ist im Internet abrufbar unter [www.peachestates.com](http://www.peachestates.com)



DIE BESTEN WERTE  
WACHSEN MIT IHNEN.

**Peach Property Group AG**  
Seestrasse 346 | Postfach  
8038 Zürich | Schweiz  
Tel +41 44 485 50 00  
Fax +41 44 485 50 11  
[www.peachestates.com](http://www.peachestates.com)