

P E A C H



PROPERTY  
GROUP



**Kurzbericht**

für das Geschäftsjahr 2013

**Die Peach Property Group** ist einer der führenden Entwickler im Bereich von hochwertigem Wohneigentum im deutschsprachigen Europa.

Die Aktivitäten umfassen die gesamte Wertschöpfungskette zur Erstellung hochwertiger Immobilien von der Standortevaluation über die Projektierung bis zur Realisierung und Vermarktung. Die Peach Property Group konzentriert sich auf Stadt- und Feriendomizile an aussergewöhnlichen Standorten und mit Top-Ausstattung für einen anspruchsvollen Kundenkreis. Die integrierte Unternehmensstrategie sieht neben der Entwicklung von hochwertigem Wohneigentum auch das Halten von Bestandsimmobilien zur Verstetigung der jährlichen Betriebseinnahmen vor. Die Peach Property Group AG hat ihren Hauptsitz in Zürich sowie einen Geschäftssitz in Köln. Sie ist an der SIX Swiss Exchange kotiert.



## Kennzahlen

<b>Peach Property Group (konsolidiert)</b>		<b>31.12.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
Ertrag	in TCHF	61 554	48 569
EBIT	in TCHF	16 776	5 290
EBT	in TCHF	2 864	1 888
Periodenergebnis	in TCHF	1 354	894
NAV IFRS	in TCHF	95 775	92 684
NAV Marktwert <sup>1</sup>	in TCHF	126 403	129 678
Eigenkapital	in TCHF	95 775	92 684
Eigenkapitalquote (IFRS)	in %	19	27
Eigenkapitalquote (NAV Marktwert <sup>1</sup> )	in %	23	34
Marktwert Immobilienportfolio <sup>1</sup>	in TCHF	541 172	393 007
Mitarbeitende		33	34

<b>Peach Property Group Aktie</b>		
Anzahl Aktien (à CHF 1.00)		4 903 316
Aktienkapital	in TCHF	4 903
Verwässerter Gewinn je Aktien	in CHF	0,28
NAV IFRS je Aktie	in CHF	19,61
NAV Marktwert <sup>1</sup> je Aktie	in CHF	25,88
Börsenkurs am 31. Dezember	in CHF	9,75
Börsenkapitalisierung am 31. Dezember <sup>2</sup>	in TCHF	47 620

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

<sup>2</sup> Ohne eigene Aktien.

<b>Hamburg</b>	A43/H36	Projekt
<b>Munster</b>		Renditeliegenschaft
<b>Berlin</b>	Living 108	Projekt
	yoo berlin	Projekt
	Am Zirkus 1	Projekt
<b>Düsseldorf/ Erkrath</b>		Renditeliegenschaft
<b>Köln</b>	Geschäftssitz	
<b>Dortmund</b>		Renditeliegenschaft
<b>Zürich</b>	Geschäftssitz	
	Bakery	Renditeliegenschaft
	Mews&Gardens	Renditeliegenschaft
	Beach House	Projekt
	Aquatica	Projekt
	Kölla	Projekt
	Mansion	Projekt
	Dockside	Projekt
	you wollerau	Projekt
	Gretag	Renditeliegenschaft
<b>Kappf/Ischgl</b>	Schooren des Alpes	Projekt



Dr. Christian Wenger  
Präsident des Verwaltungsrats



Dr. Thomas Wolfensberger  
Chief Executive Officer, Mitglied des Verwaltungsrats

## Liebe Aktionärin, lieber Aktionär,

das Jahr 2013 war für die Peach Property Group von Höhen und Tiefen geprägt. Letztlich ist es jedoch gelungen, den Gewinn trotz einmaliger Sonderbelastungen in Millionenhöhe auf Vorjahresniveau zu halten. Das herausstechende positive Ereignis des Geschäftsjahres war die Übernahme der Gretag AG, durch diese haben wir die Präsenz in der Schweiz massiv verstärkt und die Soll-Mieteinnahmen um rund CHF 3,4 Mio. (63 %) erhöht. Deutlich negativ zu Buche schlugen hingegen die unerwarteten Insolvenzen unserer Generalunternehmer in Berlin und Hamburg, was zu erheblichen Mehrkosten bei diesen beiden Projekten führte und uns zwang, die Bau-Koordination für diese Baustellen selbst zu übernehmen. In Summe resultierten

daraus einmalige Ergebnisbelastungen von CHF 13,9 Mio. (inkl. Steuereffekte). Trotz dieser negativen Ereignisse konnte im Geschäftsjahr 2013 ein Gewinn vor Steuern von CHF 2,9 Mio. erwirtschaftet werden (Vorjahr CHF 1,9 Mio.).

Im Geschäftsjahr 2013 hat die Peach Property Group zudem deutliche operative Fortschritte erzielt: Wir haben im Vertrieb einen neuen Rekord markiert, die Leerstandsquote unserer Liegenschaften weiter gesenkt und die laufenden Entwicklungsprojekte weiter vorangetrieben. Ebenso haben wir im Rahmen unseres Effizienzprogramms die laufenden operativen Kosten gesenkt.

### Präsenz in der Schweiz durch Gretag-Übernahme verstärkt

Im September 2013 haben wir mit der Übernahme der Immobiliengesellschaft Gretag AG zum einen unser Bestandsportfolio strategiekonform erweitert und unsere Präsenz in der Schweiz verstärkt. Die Gretag AG besitzt in Regensdorf bei Zürich ein Areal mit mehreren gut vermieteten Gewerbeobjekten und Baulandreserven. Dadurch haben wir die Mieteinnahmen unseres Immobilienportfolios erheblich ausbauen können. Auf annualisierter Basis werden die Soll-Mieten durch den Erwerb der

Gretag AG um CHF 3,4 Mio. steigen (plus 63 %). Dieser Effekt wird ab dem Geschäftsjahr 2014 vollumfänglich wirksam. Zum anderen haben wir uns durch diese Akquisition erhebliches Wertsteigerungspotenzial gesichert, da die Gretag AG über eine umfangreiche Baulandreserve verfügt. An dieser attraktiven Lage direkt neben dem Bahnhof Regensdorf wollen wir in den kommenden fünf Jahren in mehreren Phasen attraktive Mietwohnungen im mittleren Preissegment bauen.

## Übernahme der Bau-Koordination von Grossprojekten in Berlin und Hamburg

Unser bisheriger Generalunternehmer in Berlin, die BSS Beton-System-Schalungsbau GmbH, hatte im Juni 2013, und die Peter Holthausen GmbH & Co. KG in Hamburg im Mai 2013, Insolvenz angemeldet. Wir haben daraufhin die Koordination der Bauaktivitäten bei „yoo berlin“ und „Am Zirkus 1“ in Berlin sowie „H36“ in Hamburg selbst übernommen und die Gewerke direkt vergeben. Durch diese Direktvergabe

entstanden teils signifikant höhere Baukosten. Auch fielen höhere Finanzierungskosten und Pönalen an die zukünftigen Erwerber bzw. Mieter durch die verlängerte Bauzeit an. Insgesamt summierten sich die negativen Sondereffekte daraus auf rund CHF 19 Mio., wovon CHF 13,9 Mio. in diesem Jahr ergebniswirksam verbucht wurden.

## Duale Strategie bewährt sich

Die duale Strategie der Peach Property Group hat sich im Geschäftsjahr 2013 bewährt und zum positiven Jahresergebnis beigetragen. Die Renditeliegenschaften in Munster und Erkrath haben durch wiederkehrende Mieteinnahmen zur Verstärkung der laufenden Cashflows beigetragen – durch die Akquisition der Gretag AG und die Übernahme von „Mews & Gardens“ in den Bestand wurde

dieser Bereich 2013 weiter ausgebaut. Auf der anderen Seite zeichnet sich die Entwicklung von neuen Wohnliegenschaften im gehobenen Bereich durch attraktive Gewinnmargen aus und sind Treiber des Wachstums der Peach Property Group. Die Kombination beider Strategiebereiche erzeugt ein ausbalanciertes und dennoch dynamisches Geschäftsmodell.

## Effizienzprogramm weiter umgesetzt - Operative Kosten um CHF 2,7 Mio. reduziert

Trotz der Integration des Entwicklungsdienstleisters Primogon AG sowie der Immobiliengesellschaft Gretag AG konnten wir unser Effizienzprogramm, wie geplant, umsetzen und die operativen Kosten deutlich senken. Diese lagen um knapp 20 Prozent bzw. CHF 2,7 Mio. unter dem Vorjahresniveau. Insbesondere in den Bereichen Consulting, Rechtsberatung und Finanzierungsberatung konnten starke

Einsparungen realisiert werden. Im Personalbereich haben wir uns durch die Primogon-Übernahme und die Ernennung von Renzo Fagetti zum Managing Director Schweiz, durch die Bestellung eines CFO für die deutsche Tochtergesellschaft und durch einen Immobilienfachanwalt als General Counsel in der Schweiz erheblich verstärkt.

## Zukauf und Projektfortschritte in Berlin und Hamburg steigern Bilanzsumme deutlich

Durch den Erwerb der Gretag AG und den umfassenden Baufortschritt bei den Projekten „yoo berlin“ und „Am Zirkus 1“ in Berlin sowie „H36“ in Hamburg ist die Bilanzsumme im Geschäftsjahr 2013 merklich auf CHF 510 Mio. angestiegen. Bei etwa konstantem Eigenkapital basierend auf Marktwerten

von rund CHF 126,4 Mio. fiel die Eigenkapitalquote daher temporär auf 23 Prozent. Mit Veräusserung der genannten Entwicklungsliegenschaften in 2014 wird die Eigenkapitalquote bei reduzierter Bilanzsumme wieder die langfristige Zielgrösse von 40 Prozent erreichen.

## Betriebsertrag steigt auf knapp CHF 62 Mio., Marktwert des Portfolios auf CHF 541 Mio. erhöht

Die betrieblichen Erträge konnten im Berichtszeitraum um mehr als ein Viertel auf knapp CHF 62 Mio. erhöht werden. Hierbei war auch die deutliche Steigerung der Mieterträge aus Renditeliegenschaften um rund 30 Prozent auf CHF 5,7 Mio. zu verzeichnen. Wir konnten darüber hinaus erhebliche Wertsteigerungen des Bestandsportfolios erreichen. Auf Basis der unabhängigen Bewertung durch Wüest & Partner hat sich der Marktwert der Renditeliegenschaften per Ende Dezember 2013 im Vergleich zum Vorjahr auf rund CHF 138 Mio.

mehr als verdoppelt. Einwertungseffekte nach der Gretag-Übernahme, die Umgliederung der Liegenschaften „Mews“ und „Gardens“ in Wädenswil in der Schweiz in Renditeliegenschaften sowie operative Fortschritte bei unseren Objekten in Dortmund, Munster und Erkrath führten zu einer Wertsteigerung von rund CHF 25,2 Mio. im Vergleich zu CHF 10,9 Mio. im Vorjahr. Allerdings sind die Erträge aus der Entwicklung von Liegenschaften, wie erwartet, auf knapp CHF 6 Mio. zurückgegangen, da im Berichtszeitraum keine Projekte abgeschlossen wurden.

## Vertrieb erreicht neuen Rekord mit CHF 86,3 Mio.

Einen besonderen Erfolg haben wir im Vertrieb erreicht. Mit beurkundeten Kaufverträgen für Wohnungen im Wert von CHF 86,3 Mio. konnten wir einen neuen Rekord markieren und das hohe Volumen vom Vorjahr nochmals übertreffen. An dieser Stelle sei unser Neubauprojekt „Living 108“ hervorgehoben – dies ist das insgesamt vierte Projekt, das wir in Berlin realisieren. In den nur acht Monaten seit Baustart konnten bereits fast 70 Prozent der Wohneinheiten verkauft werden. Den Tiefbau haben wir bei diesem Projekt bereits abgeschlossen. Die Fertigstellung erwarten wir im ersten Quartal 2015. Unser Grossprojekt „H36“ in Hamburg haben wir ebenfalls weit vorantreiben können. Wir stehen hier kurz vor dem Abschluss dieses erfolgreichen Entwicklungsprojektes. Wir werden die ersten Wohnungen demnächst an die neuen Eigentümer übergeben. Kaufverträge für 68 Prozent der Wohnungen liegen bereits vor.

Sehr positiv stellt sich auch der Vertriebs- bzw. Vermarktungsstand bei unseren Berliner Projekten

dar. Bei „yoo berlin“ sind mittlerweile nur noch 7 Wohnungen von insgesamt 95 verfügbar. Verträge für rund 87 Prozent der Einheiten waren Ende 2013 beurkundet, weitere 5 Prozent der Wohnungen reserviert. Der Vermietungsstand bei „Am Zirkus 1“ lag bei 88 Prozent. Trotz der Herausforderungen, vor denen wir wegen der Insolvenzen der bisherigen Generalunternehmer bei diesen Projekten standen, konnten wir die Verzögerungen gegenüber den ursprünglichen Fertigstellungsterminen einigermaßen begrenzen. Wir rechnen nun mit einer Fertigstellung gegen Ende des zweiten Quartals 2014. Beim Projekt „Pensinsula Beach House“ in Wädenswil liegt der Vermarktungsstand bei 55 Prozent. Wir gehen davon aus, dass wir den Rohbau plangemäss bis zum Ende des ersten Quartals 2014 abschliessen werden. Beim Projekt „yoo wollerau“ in der Schweiz verändern wir die ursprüngliche Planung, da dieses Projekt bisher nicht den gewünschten Markterfolg hatte. Wir gehen mit einer überarbeiteten Variante voraussichtlich im Sommer 2014 in die Vermarktung.

## Fortschritte bei den Renditeliegenschaften

Zum 31. Dezember 2013 haben wir unser Bestandsportfolio auf 548 Wohnungen von 535 Wohnungen im Vorjahr erhöht. In der Schweiz wurden die „Mews & Gardens“-Gebäude auf der Peninsula Halbinsel in Wädenswil in unseren Bestand überführt. Ausschlaggebend für die Umklassifizierung waren der gute Zustand der drei Gebäude sowie die veränderte Marktnachfrage.

Grosse Fortschritte haben wir bei der Umbauplanung des Denkmalobjektes in Dortmund erreicht. Wir haben von der Stadt Dortmund nun einen positiven Bescheid für die detaillierte Bauvoranfrage erhalten, womit die Umnutzung der heute als Büro genutzten Liegenschaft in Wohnen planungsrechtlich

gesichert ist. Derzeit bereiten wir die Baueingabe vor.

Sehr erfreulich ist darüber hinaus die Entwicklung der Leerstandsquoten unserer Renditeliegenschaften in Munster und Erkrath. In Munster haben wir – u.a. durch weitere Sanierungen – die Leerstandsquote kontinuierlich von 7,9 Prozent auf rund 4,4 Prozent gesenkt. Bei unserem Portfolio „Erkrath Wohnen“ sind nach wie vor sämtliche Wohnungen vermietet. Der gesamte Leerstand, einschliesslich der Ladenflächen, konnte dort von 6,8 Prozent auf 3,4 Prozent reduziert werden. Insgesamt stieg der Leerstand auf Grund der höheren Leerstände bei den Neuakquisitionen allerdings auf 9,1 Prozent.

## Ausblick

Für das Geschäftsjahr 2014 sind wir optimistisch und forcieren die weitere positive operative Entwicklung. Im ersten Halbjahr 2014 werden wir mit „yoo berlin“, „Am Zirkus 1“ und „H36“ gleich drei Grossprojekte in Hamburg und Berlin fertigstellen. Daraus erwarten wir einen signifikanten Mittelzufluss. Zudem wird dies zu einer merklichen Verkürzung der Bilanz und einer damit einhergehenden deutlichen Steigerung der Eigenkapitalquote zu

Marktwerten auf die langfristig angestrebte Zielgrösse von 40 Prozent führen. Auch wollen wir die weitere Verstetigung der laufenden Erträge durch höhere Mieteinnahmen erreichen. Dazu wird vor allem die geplante Neupositionierung des gesamten Gretag-Areals mit einer Wohnüberbauung in Regensdorf und die teilweise Erneuerung der bestehenden Gebäude beitragen. Wir erwarten dadurch eine deutliche Wertsteigerung.

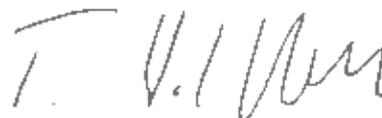
## Dank

Wir möchten uns bei allen Aktionären und Anleihegläubigern auch im Namen des Verwaltungsrats für Ihr Vertrauen bedanken.

Auch bei unseren Mitarbeitern und den Geschäftspartnern bedanken wir uns für die sehr gute Zusammenarbeit und das Engagement.



**Dr. Christian Wenger**  
Präsident des Verwaltungsrats



**Dr. Thomas Wolfensberger**  
Chief Executive Officer, Mitglied des Verwaltungsrats

# Bericht zum Geschäftsjahr 2013

**Die Peach Property Group** hat ihre Strategie, die auf der Kombination der Entwicklung hochwertiger Wohnprojekte und dem Ausbau der Bestandsportfolios basiert, im Geschäftsjahr 2013 konsequent fortgesetzt. Dies wird durch die Übernahme der Gretag AG untermauert.

## Marktumfeld

Das Marktumfeld in der Schweiz zeigte sich im Geschäftsjahr 2013 nach wie vor robust. Nach Angaben des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO) der Schweiz, basierend auf Index-Berechnungen von Wüest & Partner, stiegen die Angebotspreise bei Eigentumswohnungen im Laufe des Jahres 2013 kontinuierlich und lagen im vierten Quartal 2013 um 2,49 Prozent über dem vierten Quartal 2012. Bei Mietwohnungen belief sich die Steigerung auf 3,09 Prozent. Laut der Analyse „UBS Real Estate Focus 2014“ der UBS AG wird der Schweizer Immobilienmarkt auch weiterhin durch die Haupttreiber – ein starkes Wirtschaftswachstum, den stetig steigenden Flächenbedarf und ein niedriges Zinsniveau – beeinflusst. Diese Faktoren dürften auch im kommenden Jahr für Nachfrage auf dem Immobilienmarkt sorgen. Auf der anderen Seite ist insbesondere in einigen Hotspots im Grossraum Zürich das Angebot an gehobenen Wohnungen sowohl im Miet- als auch im Eigentumsbereich überproportional angestiegen, was teils zu längeren Vermarktungszeiten führt.

Die Preise für Eigentumswohnungen sind auch in Deutschland weiter gestiegen. Gemäss dem aktuellen Wohnpreisspiegel 2013/2014 des IVD

(Immobilienverband Deutschland) liegt der Quadratmeterpreis für eine Bestands-Eigentumswohnung mit gutem Wohnwert bei knapp EUR 1 400. Dies ist eine Steigerung um 5 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Der Preis für eine Neubauwohnung mit gutem Wohnwert hat sich im Vergleich zum Vorjahr ebenfalls um 5 Prozent erhöht und liegt bei knapp EUR 2 060 pro Quadratmeter. Dabei sind die Preise umso stärker gestiegen, je höher die Qualität der Wohnung ist. Die Preisentwicklung bei Eigentumswohnungen sei Teil eines überfälligen Aufholprozesses der deutschen Wohnungsmärkte, so der IVD. Nach dem Immobilienboom der 1990er Jahre seien die Preise für Wohneigentum überproportional zurückgegangen. Erst in den vergangenen drei Jahren sei eine Trendwende zu beobachten.

Auch die Neuvertragsmieten für Wohnungen in Deutschland sind laut IVD weiter gestiegen. Im Deutschland-Durchschnitt liegt die Nettokaltmiete pro Quadratmeter mit EUR 5,75 um 3,1 Prozent über dem Vorjahreswert. Laut Aussagen des IVD bleiben Deutschlands Wohnimmobilienmärkte voraussichtlich auch 2014 stabil. Insbesondere in den stark nachgefragten City-Lagen der Grossstädte dürften die Mieten auch 2014 weiter steigen.

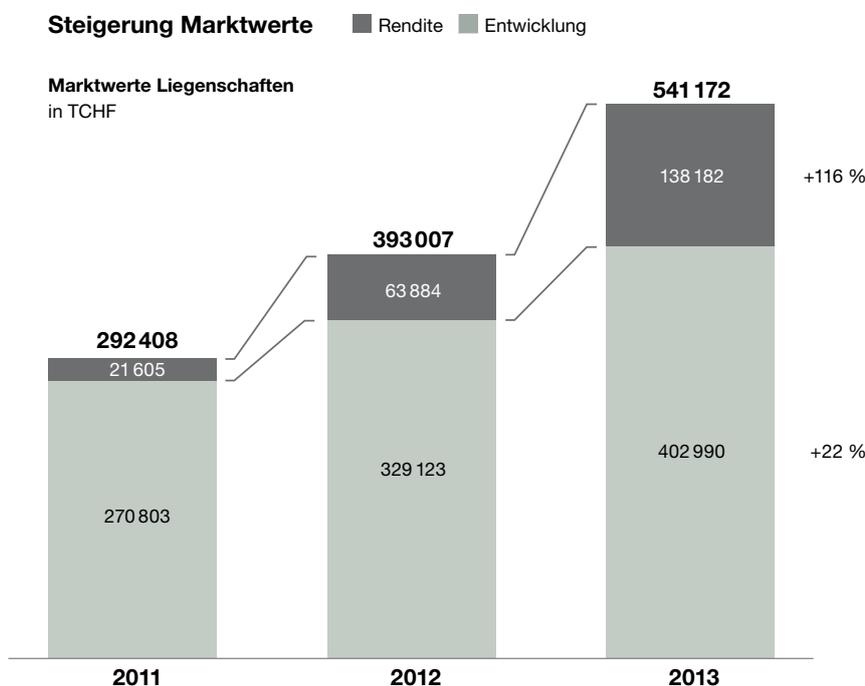
## Marktwert des Portfolios auf CHF 541 Mio. gesteigert

Der Marktwert des gesamten Immobilienportfolios der Peach Property Group ist auf Basis der Bewertung des unabhängigen Immobiliengutachters Wüest & Partner zum 31. Dezember 2013 auf CHF 541 Mio. gestiegen. Damit wurde der Vorjahreswert von CHF 393 Mio. um gut 37 Prozent übertroffen. Besonders signifikant wirkte sich hier der starke Wertanstieg im Bereich der Renditeliegenschaften aus. Der Marktwert der Bestandsimmobilien hat sich zum Ende 2013 im Vergleich zum Vorjahr auf CHF 138 Mio. mehr als verdoppelt, dies durch die Gretag-Übernahme (+ CHF 58,0 Mio.), die Umgliederung der Liegenschaften „Mews & Gardens“ in Wädenswil in die Renditeliegenschaften (+ CHF 8,8 Mio.) sowie durch operative Fortschritte bei den übrigen Bestandsimmobilien. Einen weiteren positiven

Einfluss von CHF 3,5 Mio. hatte die erstmalige Anwendung von IFRS 13. Bei „Erkrath Retail“ haben rechtliche, technische und wirtschaftliche Abklärungen ergeben, dass eine Aufstockung des bestehenden Gebäudes um vier Stockwerke möglich und finanziell attraktiv ist.

Der Marktwert der Entwicklungsimmobilien legte um rund 22 Prozent auf CHF 403 Mio. zu.

Der Net Asset Value (NAV) der Peach Property Group belief sich zum Ende 2013 auf Basis der Bewertung des Portfolios durch Wüest & Partner auf CHF 126,4 Mio., nach CHF 129,7 Mio. Ende 2012. Auf IFRS-Basis lag der NAV bei CHF 95,8 Mio. (2012: CHF 92,7 Mio.).



## Ausgewählte Kennzahlen Bilanz

		31.12.2013	31.12.2012 Angepasst
<b>Total Aktiven</b>	in TCHF	<b>509 690</b>	<b>345 798</b>
Flüssige Mittel	in TCHF	76 128	32 396
Forderungen	in TCHF	48 301	46 110
Entwicklungsliegenschaften	in TCHF	233 127	184 284
Renditeliegenschaften	in TCHF	138 182	63 884
Beteiligungen Assoziierte und Joint Ventures	in TCHF	559	8 624
<b>Total Fremdkapital</b>	in TCHF	<b>413 915</b>	<b>253 114</b>
Hypotheken	in TCHF	226 783	161 980
<b>Total Eigenkapital</b>	in TCHF	<b>95 775</b>	<b>92 684</b>
- Eigenkapitalquote IFRS	in %	18,79	26,80
- Eigenkapitalquote (NAV Marktwert <sup>1</sup> )	in %	23,39	33,88
<b>Net Asset Value (NAV) IFRS</b>	in TCHF	<b>95 775</b>	<b>92 684</b>
<b>Net Asset (NAV) Marktwert</b>	in TCHF	<b>126 403</b>	<b>129 678</b>

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

## Eigenfinanzierungsgrad kurzfristig unter Zielwert – dennoch solide Finanzierung

Zum 31. Dezember 2013 beliefen sich die liquiden Mittel der Peach Property Group auf CHF 76,1 Mio. (einschliesslich CHF 64,0 Mio. Anzahlungen von Kunden). Darüber hinaus bestanden Kunden-, Finanz- und übrige Forderungen von CHF 48,3 Mio. Auf Basis der Anschaffungs-, respektive Herstellkosten oder tieferen Marktwerte sind die Entwicklungsliegenschaften mit einem Wert von CHF 233,1 Mio. (plus CHF 48,8 Mio. gegenüber Vorjahr) ausgewiesen.

Der starke Anstieg ist weitgehend bedingt durch den Baufortschritt bei den Projekten „Harvestehuderweg 36“, und „yoo berlin“. Die Akquisition und der Baubeginn des Neuprojektes „Living 108“ trugen weitere CHF 14,0 Mio. zu der Zunahme bei. Für das Grundstück des Projektes „Living 108“ fand der Übergang von Nutzen und Lasten am 4. Januar 2013 statt.

Haupttreiber für die starke Erhöhung der Bilanzwerte der Renditeliegenschaften war die Akquisition der Gretag AG vom September 2013. Daneben führte die Umgliederung der beiden Liegenschaften „Mews“ und „Gardens“ auf der Peninsula in

Wädenswil, weitere operative Fortschritte sowie die erstmalige Anwendung von IFRS 13 bei den übrigen Renditeliegenschaften zur Steigerung von CHF 63,9 Mio. auf CHF 138,2 Mio.

Die Peach Property Group verfügte zum 31. Dezember 2013 über ein Eigenkapital zu Marktwerten von CHF 126,4 Mio. Daraus ergibt sich eine Eigenkapitalquote, basierend auf dem NAV-Marktwert, von 23,4 Prozent. Auf IFRS-Basis beläuft sich die Eigenkapitalquote auf 18,8 Prozent. Die Hypotheken stiegen von CHF 162,0 Mio. auf CHF 226,8 Mio. Die ausgewiesene Eigenkapitalquote liegt unter dem langfristig anvisierten Wert von 40 Prozent auf Basis der Marktwerte. Dies ist hauptsächlich bedingt durch die, aufgrund der weit fortgeschrittenen Bauarbeiten bei den Projekten „Harvestehuderweg 36“ und „yoo berlin“, stark erhöhte Bilanzsumme. Allein diese zwei Projekte schlagen auf der Entwicklungsseite mit CHF 171,5 Mio. zu Buche. Mit den bereits getätigten bzw. geplanten Verkäufen dieser Projekte wird sich 2014 die Bilanzsumme entsprechend stark reduzieren und damit die Eigenkapitalquote wieder das anvisierte Niveau erreichen.

## Ausgewählte Kennzahlen Erfolgsrechnung

		2013	2012 Angepasst
<b>Betriebsertrag</b>	in TCHF	<b>61 554</b>	<b>48 569</b>
- Ertrag aus Entwicklungsliegenschaften	in TCHF	5 706	21 825
- Ertrag aus Vermietung von Renditeliegenschaften	in TCHF	5 706	4 350
- Neubewertung von Renditeliegenschaften	in TCHF	25 191	10 934
- Ertrag aus Verkauf von Renditeliegenschaften	in TCHF	2 845	0
- Ertrag aus Entwicklungs- und Baumanagementdienstleistungen	in TCHF	16 345	6 485
- Übriger Betriebsertrag	in TCHF	5 761	4 975
<b>Betriebsaufwand</b>	in TCHF	<b>-44 778</b>	<b>-43 279</b>
- Aufwand aus Entwicklungsliegenschaften	in TCHF	-4 982	-18 079
- Aufwand aus Abwertung von Entwicklungsliegenschaften	in TCHF	-5 781	0
- Aufwand aus Aufwertung von Entwicklungsliegenschaften	in TCHF	0	1 058
- Aufwand aus Vermietung von Renditeliegenschaften	in TCHF	-1 612	-1 099
- Aufwand aus Entwicklungs- und Baumanagementdienstleistungen	in TCHF	-17 050	-7 885
- Personalaufwand	in TCHF	-6 891	-6 224
- Marketing- und Vertriebsaufwand	in TCHF	-3 190	-2 992
- Übriger Betriebsaufwand	in TCHF	-5 055	-7 810
<b>Betriebsgewinn (EBIT)</b>	in TCHF	<b>16 776</b>	<b>5 290</b>
- Ergebnis von Assoziierten und Joint Ventures	in TCHF	-8 096	-511
- Finanzergebnis	in TCHF	-5 816	-2 891
- Ertragssteuern	in TCHF	-1 510	-994
<b>Periodenergebnis</b>	in TCHF	<b>1 354</b>	<b>894</b>
<b>Verwässerter Gewinn je Aktie</b>	in CHF	<b>0,28</b>	<b>0,18</b>

## Betriebsertrag um mehr als ein Viertel auf CHF 62 Mio. erhöht

Im Geschäftsjahr 2013 ist der Betriebsertrag im Jahresvergleich um knapp 27 Prozent auf CHF 61,6 Mio. gestiegen. Während die Erträge aus der Entwicklung von Liegenschaften aufgrund der verzögerten Fertigstellung der Projekte in Berlin und Hamburg, wie erwartet, stark auf CHF 5,7 Mio. zurückgegangen sind, erhöhten sich die Mieterträge aus Renditeliegenschaften um 31 Prozent auf CHF 5,7 Mio. Hervorzuheben sind die deutlichen Wertsteigerungen der Liegenschaften des Bestandsportfolios von CHF 25,2 Mio. (2012: 10,9 Mio.). Dies resultierte vor allem aus den Einwertungseffekten durch die Gretag-Übernahme (CHF 12,5 Mio.), aus der Umgliederung der Liegenschaften „Mews“ und „Gardens“ in die Renditeliegenschaften (CHF 6,5 Mio.) sowie aus den operativen Fortschritten bei den Liegenschaften in Dortmund, Munster sowie dem Portfolio „Erkrath Wohnen“ (CHF 2,3 Mio.). Letztlich führte die erstmalige Anwendung von IFRS 13 beim Portfolio „Erkrath Retail“ zu einer Marktwertsteigerung von CHF 3,5 Mio. Ein weiterer Ertrag von CHF 2,8 Mio. konnte durch den Verkauf von zwei Parzellen des Gretag Areals erzielt werden.

Der Betriebsaufwand summierte sich im Geschäftsjahr 2013 auf CHF 44,8 Mio. nach CHF 43,3 Mio. ein Jahr zuvor. Der Aufwand aus Entwicklungsliegenschaften ist analog der entsprechenden Er-

träge mit CHF 5,0 Mio. tiefer ausgefallen, da keine wesentlichen Objekte übergeben wurden. Signifikante Sondereffekte resultierten jedoch aus der Insolvenz der Generalunternehmer BSS Beton-System-Schalungsbau GmbH und Peter Holthausen GmbH & Co. KG – alleine die Wertanpassungen, die für die beiden Objekte „Harvestehuderweg 36“ und „yoo berlin“ verbucht werden mussten, beliefen sich auf CHF 5,8 Mio. Ein weiterer anteiliger Verlust von CHF 6,3 Mio. (CHF 8,1 Mio. inkl. Ausbuchung der in den Vorjahren aktivierten Verlustvorträge) resultierte aus der Equity-Bewertung des Joint Ventures „Am Zirkus“. Demgegenüber konnten die laufenden operativen Kosten (ohne die primär vertriebsgesteuerten Vertriebs- und Marketingkosten) im Rahmen des angekündigten Effizienzprogramms um knapp 20 Prozent (rund CHF 2,7 Mio.) gesenkt werden, obwohl durch die Übernahmen der Primogon AG sowie der Gretag AG zusätzliche operativen Kosten von rund CHF 1,0 Mio. anfielen.

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) belief sich im Berichtszeitraum auf CHF 16,8 Mio. nach CHF 5,3 Mio. in 2012. Das Ergebnis vor Steuern lag mit CHF 2,9 Mio. trotz der ausserordentlichen Sonderaufwendungen im Zusammenhang mit der Insolvenz unserer GUs in Hamburg und Berlin um rund CHF 1,0 Mio. über dem Vorjahr.

## Neuer Vertriebsrekord und Seriensieger bei den Property Awards

Insgesamt konnten im Geschäftsjahr 2013 Kaufverträge für Wohnungen im Gesamtwert von CHF 86,3 Mio. notariell beurkundet werden. Damit wurde das hohe Niveau vom Vorjahr mit CHF 85,0 Mio. noch einmal übertroffen. Das kommunizierte Jahresziel wurde damit erreicht. Mit Ausnahme zweier Wohnungen im Wert von CHF 4,2 Mio. werden alle verkauften Wohneinheiten erst in 2014 und 2015 an ihre neuen Besitzer übergeben und damit auch erst dann ertragswirksam.

Die Peach Property Group wurde bei den „European Property Awards“ in London im Oktober 2013 siebenfach für Leistungen in der Projektentwicklung und im Marketing prämiert. Die Gesellschaft erhielt in allen nominierten Kategorien die jeweils höchsten zu vergebenden Auszeichnungen. Unter anderem wurden die Projekte „yoo berlin“ und „Peninsula Beach House“ als beste Wohnanlagen in Deutschland und der Schweiz ausgezeichnet.

# Übersicht Entwicklungsprojekte – Meilensteine

## Schweiz

### „Peninsula Beach House“

- > Tiefbauarbeiten im Februar 2013 abgeschlossen
- > Rohbau per Dezember 2013 grossteils abgeschlossen
- > 13 der 23 Wohnungen verkauft
- > Fertigstellung für Q3 2014 geplant

### „Aquatica“/„Kölla“/„Mansion“

- > Baubewilligung liegt vor, wegen Rekurs und Baurekursgerichtsentscheid noch nicht rechtskräftig; Bundesgerichtsentscheid wird im ersten Halbjahr 2014 erwartet
- > Fertigstellung der ersten Teilprojekte für Q4 2016 geplant

### „Dockside“

- > Baueingabe in 2014 geplant
- > Bezugsbereitschaft für Q4 2016 erwartet

### „yoo wollerau“ (Etzelstrasse 17)

- > Baueingabe erfolgt, rechtskräftige Baubewilligung erhalten
- > Projekt wird aufgrund Marktresonanz derzeit umgeplant (Umbau statt Neubau; kein Aussenpool, etc.)
- > Relaunch der Vermarktung für Sommer 2014 vorgesehen
- > Bezugsbereitschaft in 2016 geplant

## Österreich

### „Schooren des Alpes“

- > Bauarbeiten termingerecht im Februar 2013 abgeschlossen
- > 10 von 12 Wohnungen verkauft und übergeben

## Deutschland

### „Harvestehuder Weg 36“, zweiter Bauabschnitt

- > Richtfest im Februar 2013
- > Aktuell Fertigstellung des Innenausbaus
- > 68 % der Wohnungen beurkundet
- > Übergabe der ersten Wohnungen im Q1 2014 vorgesehen

### „Harvestehuder Weg 36“, erster Bauabschnitt (Alsterkamp 43)

- > Bau im Frühjahr 2012 fertiggestellt
- > Letzte Einheit im Dezember 2013 verkauft (bisher als Showroom für H36 genutzt)

### „yoo berlin“/„Am Zirkus 1“

- > Einzelvergabe der Gewerke nach Insolvenz Generalunternehmer
- > Rohbau abgeschlossen und Innenausbau im Gange
- > 87 % der 95 Wohnungen von „yoo berlin“ sind beurkundet, weitere 5 % sind reserviert
- > Pachtvertrag für Hotel mit Fattal Group (über 20 Jahre)
- > Mietvertrag mit einer führenden Unternehmensberatung für 2600 m<sup>2</sup> Büroflächen, insgesamt sind 88 % der Flächen vermietet
- > Fertigstellung im Q2 2014 geplant

### „Living 108“

- > Übergang von Nutzen und Lasten am 4. Januar 2013
- > Tiefbauarbeiten wurden abgeschlossen und Hochbau gestartet
- > 67 % der 128 Wohnungen beurkundet, weitere 8 % reserviert
- > Fertigstellung wird im Q1 2015 erwartet

## Entwicklungsprojekte in 2013 vorangetrieben

Im Berichtszeitraum hat die Peach Property Group sämtliche im Bau befindlichen Projekte vorangetrieben. Hier einige Highlights:

- > Das Projekt „H36“ in Hamburg steht kurz vor dem Abschluss. Nachdem der bisherige Generalunternehmer Peter Holthausen GmbH & Co. KG im Mai 2013 Insolvenz angemeldet hatte, übernahm die Peach Property Group die Koordination der Baumassnahmen. Die Bauarbeiten sind soweit fortgeschritten, dass mit einer Fertigstellung zu Beginn des zweiten Quartals 2014 gerechnet wird. Kaufverträge für 68 Prozent der Wohnungen sind beurkundet.
- > Auch beim Zwillingprojekt „yoo berlin“ und „Am Zirkus 1“ hat die Peach Property Group in 2013 die Steuerung der Bauaktivitäten übernommen, nachdem der Generalunternehmer im Juli 2013 Insolvenz angemeldet hatte. Beide Projekte befinden sich derzeit im Innenausbau. Bei „yoo berlin“ wurden 87 Prozent der Wohnungen verkauft und weitere fünf Prozent sind reserviert. Der Vermietungsstand bei „Am Zirkus 1“ beträgt 88 Prozent. Beide Projekte sollen im zweiten Quartal 2014 fertiggestellt werden.
- > Beim Neubauprojekt „Living 108“ in Berlin sind nach nur acht Monaten Vermarktung bereits 67 Prozent der Kaufverträge für Wohnungen beurkundet und weitere acht Prozent der Wohnungen sind reserviert. Ebenso wurde eine gültige Baugenehmigung erwirkt; die Tiefbaumassnahmen wurden termin- und kostentreu finalisiert und mit der Grundsteinlegung konnte der Start der Hochbaumassnahmen gefeiert werden.
- > Beim Projekt „Beach House“ auf der Peninsula in Wädenswil wurde im Februar der Tiefbau plangemäss fertiggestellt. Seither ist der Rohbau weit fortgeschritten und erreichte Ende 2013 das Attika-Geschoss.
- > Das Projekt „yoo wollerau“ hatte bisher nicht den gewünschten Markterfolg und wird derzeit umgeplant. Dabei soll die bestehende Gebäudestruktur erhalten werden, ein Aussenpool soll wegfallen. Der Vertrieb für das überarbeitete Projekt soll voraussichtlich Anfang Sommer 2014 starten.

## Bestandsportfolio vor allem durch Gretag-Übernahme deutlich ausgebaut

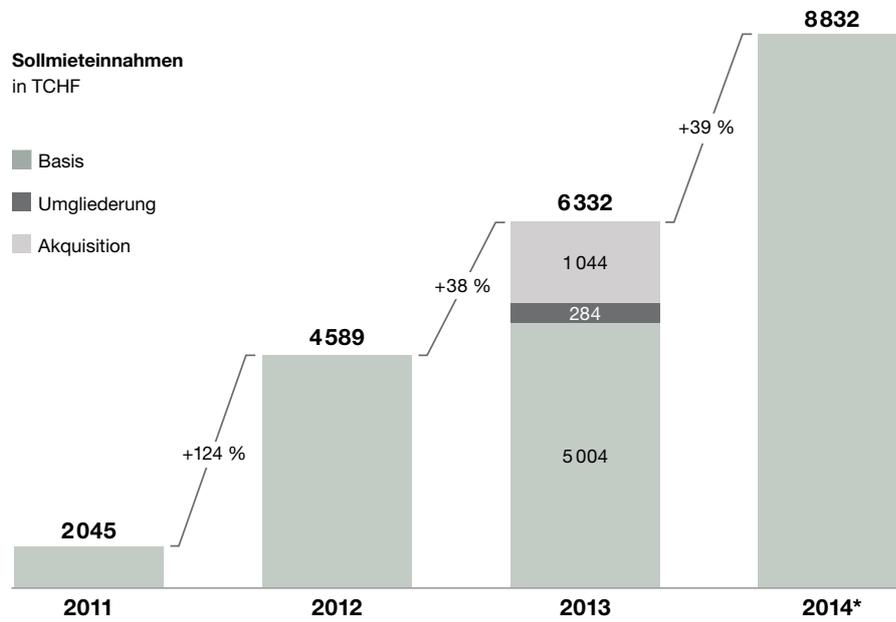
Durch die Übernahme der Gretag AG im September 2013 hat die Peach Property Group ihr Bestandsportfolio signifikant ausgebaut. Die Gretag AG besitzt ein Areal in Regensdorf bei Zürich mit Gewerbeimmobilien sowie einer grossen Baulandreserve, die heute als Parkplatz genutzt wird und mittelfristig mit einer gemischten Wohnnutzung im mittleren Mietsegment entwickelt werden soll. Durch diese Akquisition erhöhte sich die vermietbare Fläche insgesamt um 21 000 Quadratmeter. Das Bestandsportfolio wurde ferner auch durch die Umklassifizierung der „Mews & Gardens“-Gebäude in Wädenswil als Renditeliegenschaften um insgesamt 29 Wohnungen und jährliche Mieteinnahmen von CHF 0,4 Mio. erweitert.

Erwähnenswert ist zudem das Projekt „Dortmund Rheinische Strasse 173“, wo die detaillierte Bauvoranfrage zur geplanten Umnutzung in Wohnen

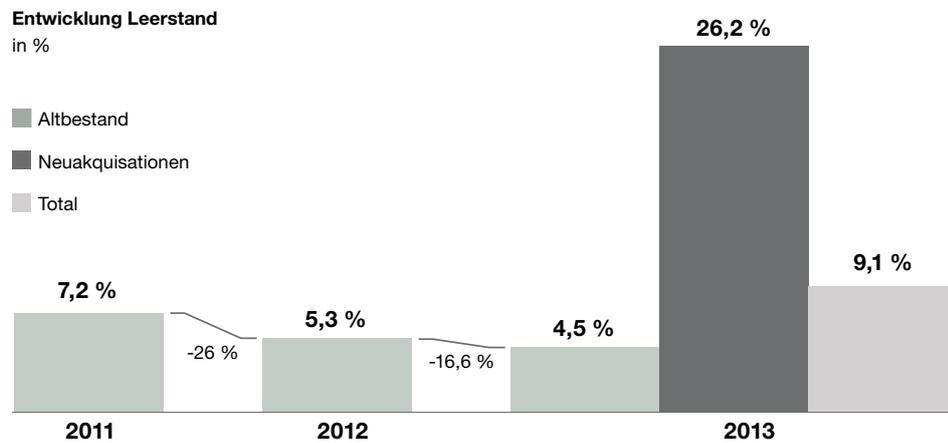
Anfang Oktober 2013 von der Stadt Dortmund positiv beschieden wurde. Damit besteht zu einem grossen Teil Planungssicherheit. Derzeit läuft die detaillierte Planung für die Baueingabe.

Die jährlichen Soll-Mieten konnten durch all diese Massnahmen sowie weitere operative Fortschritte gegenüber Ende 2012 von rund CHF 4,6 Mio. auf CHF 6,3 Mio. gesteigert werden, was einer Zunahme von 37 Prozent entspricht. Darüber hinaus konnte durch ein aktives Bestandsmanagement der Leerstand auf den bestehenden Renditeliegenschaften von 5,3 Prozent auf 4,5 Prozent gesenkt werden. Insgesamt stieg der Leerstand aufgrund der Neuakquisitionen auf 9,1 Prozent. Weitere operative Fortschritte ergaben sich vor allem beim Bestandsportfolio in Munster, wo die eingeleiteten Massnahmen konsequent weitergeführt wurden, sowie beim Portfolio „Erkrath Wohnen“.

## Ausbau des Bestandsportfolios und Steigerung der Mieteinnahmen



\* inkl. Mieterträge Gretag AG für 12 Monate



## Peach Property Group verstärkt operative Organisationsstruktur

Im Berichtszeitraum hat die Peach Property Group ihre Organisationsstruktur weiter optimiert. Im Mai 2013 wurde die Geschäftsleitung mit Renzo Fagetti als Managing Director für die Region Schweiz verstärkt. Im Juli 2013 wurde Dr. Andreas Steinbauer als Head of Sales and Marketing benannt und rückte damit in das Management der Peach Property Group auf. Er ist für Peach seit vier Jahren für den Immobilienvertrieb verantwortlich und übernimmt nun zusätzlich das Ressort Produktmarketing. Nach Ende des Berichtszeitraums, im Januar 2014, ist Bruno Birrer im besten beiderseitigen Einvernehmen aus dem Unternehmen ausgeschieden. Er war seit 2006 für die Peach Property Group tätig und

verantwortete zuletzt die Position des Chief Operating Officer (COO). Seine Aufgaben werden auf die bestehenden Geschäftsleitungsmitglieder aufgeteilt.

Die Geschäftsleitung setzt sich nunmehr aus den folgenden Personen zusammen:

Dr. Thomas Wolfensberger, Chief Executive Officer  
Dr. Marcel Kucher, Chief Financial Officer  
Renzo Fagetti, Managing Director Schweiz  
Bernd Hasse, Managing Director Deutschland  
Mirco Riondato, Chief Investment Officer  
Dr. Andreas Steinbauer, Head of Sales and Marketing

## Ausblick auf 2014

Für das Geschäftsjahr 2014 ist die Peach Property Group zuversichtlich. Im ersten Halbjahr 2014 werden gleich drei Grossprojekte fertiggestellt. Dies sind „H36“ in Hamburg und „yoo berlin“ sowie „Am Zirkus 1“ in Berlin. Später im Jahr 2014 folgt das „Peninsula Beach House“ in Wädenswil bei Zürich. Daraus werden der Peach Property Group flüssige Mittel in Höhe von rund CHF 55 Mio. zufließen. Durch die Übergabe der Objekte an ihre neuen Eigentümer und die Rückführung der ent-

sprechenden Finanzierungen wird sich die Bilanz wesentlich verkürzen und auch die Eigenkapitalkennzahlen werden sich dann wieder in den angestrebten Bandbreiten bewegen. Durch die geplante Neupositionierung des gesamten Gretag-Areals mit einer Wohnüberbauung in Regensdorf und die partielle Erneuerung der Bestandsgebäude werden weitere Wertsteigerungen und höhere Mieteinnahmen erwartet.

## **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 11

[office@sag.ch](mailto:office@sag.ch)

## **Termine**

Generalversammlung:

9. Mai 2014 in Zürich

Publikation Halbjahresergebnis 2014:

21. August 2014

## **Impressum**

Herausgeber:

Peach Property Group AG, Zürich

Inhaltliche Konzeption / Text:

edicto GmbH, Frankfurt /

Peach Property Group AG, Zürich

Realisation: edicto GmbH, Frankfurt

## **© Peach Property Group AG, 2014**

Der Geschäftsbericht wurde in  
deutscher Sprache verfasst.

Er ist im Internet abrufbar unter

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

## **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)