

Halbjahresbericht
2017

Wachsen
mit Werten.

Die Peach Property Group

ist ein Immobilieninvestor mit Anlageschwerpunkt im wohnwirtschaftlichen Bereich in Deutschland. Als Ergänzung der aktiven Bestandshaltung realisiert die Gruppe ausgewählte Entwicklungsprojekte, insbesondere in der Schweiz. Innovative Lösungen für moderne Wohnbedürfnisse, starke Partnerschaften und eine breite Wertschöpfungskette runden das Profil ab.

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

Die Peach Property Group AG hat ihren Hauptsitz in Zürich sowie den deutschen Gruppensitz in Köln. Die Peach Property Group AG ist an der SIX Swiss Exchange kotiert.

Kennzahlen

Peach Property Group (konsolidiert)		30.06.2017	31.12.2016 Angepasst ¹	30.06.2016 Angepasst ¹
Ertrag	in TCHF	48 510	70 562	28 474
EBIT	in TCHF	21 547	28 622	15 916
EBT	in TCHF	20 567	17 049	7 919
Periodenergebnis	in TCHF	16 008	11 586	3 755
NAV IFRS	in TCHF	172 895	148 942	133 028
NAV Marktwert	in TCHF	185 238	165 323	151 253
Eigenkapital	in TCHF	172 895	148 942	133 028
davon Hybrid-Eigenkapital	in TCHF	49 251	49 251	39 284
Eigenkapitalquote (IFRS)	in %	38,33	43,47	44,73
Eigenkapitalquote (NAV Marktwert) ²	in %	39,97	46,05	47,93
Marktwert Immobilienportfolio ²	in TCHF	413 568	317 899	263 515
Mitarbeitende		32	30	25

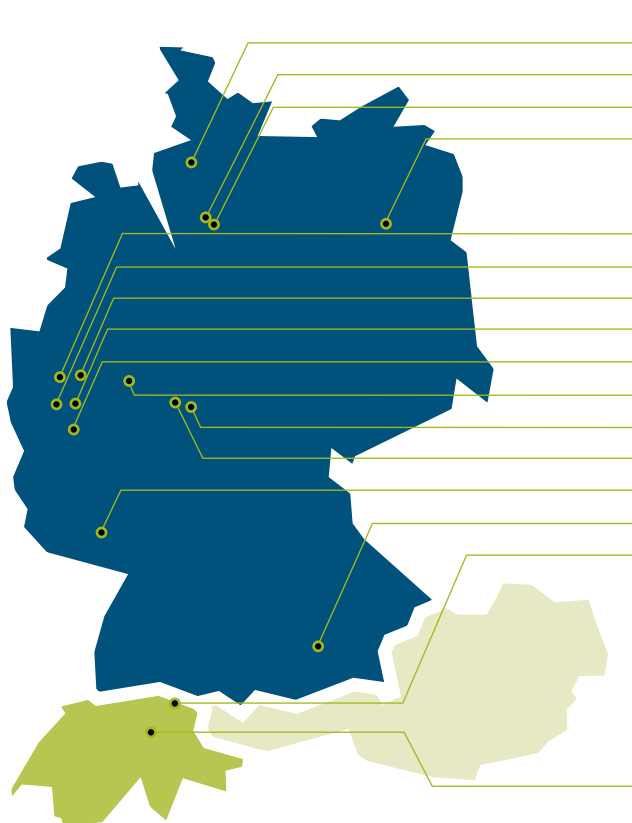
Peach Property Group Aktie		30.06.2017	31.12.2016 Angepasst ¹	30.06.2016 Angepasst ¹
Anzahl Aktien (à CHF 1,00)		5 418 227	4 991 923	4 978 112
Aktienkapital	in TCHF	5 418	4 992	4 978
Verwässerter Gewinn je Aktie	in CHF	2,80	1,87	0,57
NAV IFRS je Aktie ³	in CHF	22,82	19,97	18,83
NAV Marktwert je Aktie ^{2,3}	in CHF	25,10	23,25	22,49
Börsenkurs	in CHF	21,90	15,70	13,70
Börsenkapitalisierung ⁴	in TCHF	118 639	78 372	68 199

¹ Erstanwendung IFRS 15.

² NAV Marktwert, berechnet auf Basis der unabhängigen Wüest Partner-Bewertung exklusive Assoziierte & Joint Ventures.

³ Ohne Berücksichtigung Hybrid-Eigenkapital.

⁴ Ohne eigene Aktien.



Hamburg	H36	Projekt
Munster		Renditeliegenschaft
Fassberg		Renditeliegenschaft
Berlin	yoo berlin	Projekt
Neukirchen-Vluyn		Renditeliegenschaft
Rheinland		Renditeliegenschaft
Oberhausen		Renditeliegenschaft
Düsseldorf/Erkrath		Renditeliegenschaft
Köln	Geschäftssitz	
Dortmund		Renditeliegenschaft
Eschwege		Renditeliegenschaft
Nordhessen		Renditeliegenschaft
Kaiserslautern		Renditeliegenschaft
Bad Reichenhall		Renditeliegenschaft
Rorschach	Seelofts	Projekt
Zürich	Geschäftssitz	
	Bakery	Renditeliegenschaft
	Mews & Gardens	Renditeliegenschaft
	Aquatica	Projekt
	Dockside	Projekt
	Wollerau Park	Projekt

Halbjahresbericht 2017 Peach Property Group AG

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

Liebe Aktionärin, lieber Aktionär,

wir blicken auf ein sehr erfolgreiches Halbjahr 2017 zurück. Lassen Sie uns dies mit einigen Zahlen verdeutlichen: Wir haben die Anzahl der Wohnungen im Portfolio gegenüber dem Jahresultimo 2016 um 36 Prozent auf 4 246 erhöht, die Mieteinnahmen im Vergleich zum 1. Halbjahr 2016 um 61 Prozent gesteigert, die Finanzierungskosten wesentlich gesenkt und die operativen Kosten trotz des Portfolioausbaus stabil gehalten. Positiv entwickelte sich auch der Abverkauf bei den verbleibenden Entwicklungsprojekten.

Unter dem Strich konnten wir damit den Gewinn nach Steuern mit CHF 16,0 Mio. mehr als vervierfachen. Geholfen hat hierbei auch der wieder er-

starkte Euro, welcher unser Finanzresultat um CHF 2 Mio. verbessert hat.

Die positive Entwicklung spiegelt sich auch bei der Entwicklung unserer Aktie wider; seit Jahresbeginn 2017 konnte der Kurs um knapp 40 Prozent zulegen.

Mit der erfolgreichen Kapitalerhöhung im April 2017 sowie dem Abschluss eines Konsortialkredits über bis zu EUR 60 Mio. bei führenden Sparkassen des süddeutschen Raums von Anfang Juli 2017 haben wir uns zudem für das weitere Wachstum gut gerüstet und unsere finanzielle Schlagkraft noch einmal erheblich gestärkt.

Gewinnsprung und Steigerung des Eigenkapitals

Die positive Geschäftsentwicklung in den ersten sechs Monaten 2017 zeigt sich in unseren Finanzzahlen wie folgt: Vor Steuern lag der Gewinn bei CHF 20,6 Mio. und damit mehr als das Zweieinhalbfache über dem Gewinn der Vorjahresperiode von CHF 7,9 Mio. Nach Steuern konnten wir den Gewinn wie erwähnt von CHF 3,8 Mio. auf CHF 16,0 Mio. vervierfachen. Das verwässerte Ergebnis je Aktie belief sich auf CHF 2,80 nach CHF 0,57 im ersten Halbjahr 2016. Auch haben wir das Eigenkapital zu Marktwerten zum Halbjahresende 2017 auf CHF 185,2 Mio. erhöht (CHF 165,3 Mio. am 31. Dezember 2016). Pro Aktie ergibt sich somit ein

Net Asset Value (NAV) von CHF 25,10 nach Marktwerten (Ende 2016 CHF 23,25) – eine deutliche Steigerung trotz der Verwässerung durch die erfolgte Kapitalerhöhung. Durch den starken Ausbau unseres Bestandsportfolios und die Wertsteigerungen, die wir bei unseren Immobilien durch unser aktives Asset Management erreichen konnten, hat sich gleichzeitig das Anlagevermögen sowie in Folge davon die Bilanzsumme deutlich erhöht. Die Eigenkapitalquote nach Marktwerten belief sich entsprechend auf 40,0 Prozent nach 46,1 Prozent per Ende Dezember 2016.



Reto A. Garzetti
Präsident des Verwaltungsrats



Dr. Thomas Wolfensberger
Chief Executive Officer

Finanzielle Basis für weitere Expansion deutlich gestärkt

Finanziell sind wir für unser weiteres Wachstum sehr gut aufgestellt. Wir verfügen über liquide Mittel in Höhe von CHF 16,2 Mio. Dies sind rund 25 Prozent mehr als zum Bilanzstichtag Ende Dezember 2016. Hierfür haben wir im April 2017 zur Finanzierung der weiteren Expansion eine Kapitalerhöhung aus dem genehmigten Kapital durchgeführt und einen Bruttoemissionserlös in Höhe von CHF 6,9 Mio. erzielt. Im Rahmen dieser Privatplatzierung hat die Kreissparkasse Biberach sämtliche neuen 422 554 Namensaktien gezeichnet und hält seitdem als zweitgrösste Aktionärin 7,8 Prozent an unserem Unternehmen. Wir verstehen das als einen weiteren Vertrauensbe-

weis für unsere Gesellschaft und freuen uns, dass wir durch diesen neuen Ankerinvestor unsere institutionelle Investorenbasis ausbauen konnten.

Nach Ende des Berichtszeitraums haben wir die Finanzierungsbasis für unser Wachstum weiter gestärkt und einen Konsortialkredit im Volumen von bis zu EUR 60 Mio. mit deutschen Sparkassen und Volksbanken abgeschlossen. In einem ersten Schritt wurden uns rund EUR 30 Mio. zur Verfügung gestellt. Wir werden diese zusätzlichen Mittel für die Akquisition von weiteren Wohnimmobilien in Deutschland verwenden.

1 114 Wohnungen in Deutschland erworben – Bestand steigt auf 4 246 Wohnungen mit einer Fläche von über 283 800 m²

Im ersten Halbjahr 2017 sind wir mit unserer weiteren Expansion sehr gut vorangeschritten und haben ein Wohnportfolio mit 1 114 Einheiten übernommen. Unseren gesamten Bestand haben wir dadurch auf 4 246 Wohnungen mit einer vermietbaren Wohnfläche von über 283 800 Quadratmetern erweitert. Die neu erworbenen Wohnungen befinden sich vorwiegend in Oberhausen in der Nähe von Essen und Düsseldorf und sind in einem guten baulichen Zustand. Grössere Sanierungsmassnahmen sind also nicht notwendig. Die Einheiten sind zu 93 Prozent vermietet und erwirtschaften eine jährliche Ist-Miete von CHF 5,4 Mio. (EUR 5,0 Mio.). Da das Closing der Transaktion Ende Mai stattfand, floss nur die Miete eines Monats in das Halbjahres-

ergebnis 2017 ein. Dennoch sind die Ist-Mieterlöse im ersten Halbjahr 2017 um gut 61 Prozent auf CHF 6,8 Mio. angestiegen – hier haben vor allem die Portfoliakäufe des ersten und zweiten Halbjahrs 2016 im Rheinland und in Kaiserslautern zu Buche geschlagen. Die annualisierte Sollmiete erhöhte sich im ersten Halbjahr 2017 um CHF 6,1 Mio. auf CHF 22,4 Mio.

Ebenfalls sehr deutlich wird die erfolgreiche Expansion beim Marktwert unseres Bestandsportfolios. Mit CHF 332 Mio. liegt dieser knapp 50 Prozent über dem Niveau vom Jahresende 2016 – dies entspricht einer Zunahme von rund CHF 108 Mio.; das Oberhausen-Portfolio macht davon rund 92 Prozent aus.

Finanzierungskosten deutlich reduziert und operative Kosten stabil gehalten

Trotz des weiteren Portfolioausbaus konnten wir den Finanzaufwand erheblich reduzieren. Unsere Finanzierungskosten sind im ersten Halbjahr 2017 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum durch die Rückzahlung der beiden Anleihen im ersten Halbjahr 2016 sowie verschiedene Refinanzierungen und geringere Fremdwährungskosten insgesamt

wesentlich gesunken. Die operativen Kosten konnten wir trotz des deutlich höheren Bestandsvolumens konstant halten. Hier wirkten sich die Effizienzsteigerung in der Verwaltung unserer Portfolios sowie die weitere Optimierung unserer Geschäftsabläufe positiv aus.

Weitere Verkäufe bei Projektentwicklungen – Portfolioanteil sinkt strategiekonform

Wir haben den Bestand an Projektentwicklungen im ersten Halbjahr 2017 durch Verkäufe weiter reduziert. Entsprechend hat sich deren Anteil an unserem Portfolio wie geplant weiter auf nun noch rund 16 Prozent vermindert (von rund 24 Prozent Ende 2016). Sehr erfreulich hat sich insbesondere das Projekt „Wollerau Park“ nahe Zürich entwickelt. Bei den Objekten „Wollerau Lofts“ und „Wollerau Residenzen“ haben wir insgesamt neun Einheiten verkauft und stehen nun bei einer Vertriebsquote von knapp 80 Prozent. Wir kommen auch mit den Baumassnahmen gut voran und planen die Übergabe der verkauften Einheiten im ersten Quartal 2018. Die frühzeitige Anwendung des neuen Ertragsfassungstandards IFRS 15 erlaubt uns, die Erlöse

über einen Zeitraum, nach Fertigstellungsgrad zu verbuchen und nicht wie bisher erst bei Schlüsselübergabe. Dies ermöglicht eine ausgeglichene Erlös- und Ergebniserfassung. Das gesamte Vertriebsvolumen liegt bei diesem Projekt bei CHF 89,7 Mio. Davon haben wir CHF 16,7 Mio. im ersten Halbjahr 2017 erfolgswirksam verbucht. Bei den verbleibenden Wohnungen in Deutschland konnten wir bei „H36“ in Hamburg die letzte Wohnung verkaufen und übergeben und auch bei „yoo berlin“ haben wir zwei der verbliebenen vier Wohnungen verkauft. Ein weiterer Abschluss konnte im August 2017 getätigt werden, sodass wir bei diesem letzten Entwicklungsprojekt in Deutschland nun nur noch eine Wohnung verfügbar haben.

Für die Zukunft gut positioniert – Bestandsausbau auf 5 000 Wohnungen bis Ende 2017 geplant

Wir sind zuversichtlich, die positive Geschäftsentwicklung im weiteren Jahresverlauf 2017 fortzusetzen, gehen allerdings davon aus, dass sich das Bewertungsergebnis nicht im gleichen Ausmass entwickeln wird wie im ersten Halbjahr 2017. Allein auf Basis des bestehenden Immobilienportfolios wird

sich aber eine deutliche Steigerung der Mieteinnahmen gegenüber dem Vorjahr ergeben. Wir wollen auch künftig unseren Wohnungsbestand erweitern und gehen auf Basis der aktuellen Akquisitionspipeline davon aus, die anvisierte Marke von 5 000 Einheiten voraussichtlich zum Jahresende 2017 zu

erreichen. Den Fokus legen wir nach wie vor auf deutsche B-Städte und besonders auf Regionen, in denen wir bereits Bestände im Portfolio haben. Dadurch können wir weitere Synergieeffekte in

der Verwaltung der Immobilien heben. Eine kleine Akquisition in Mülheim an der Ruhr konnten wir bereits im Juli 2017 beurkunden und somit unser Wohnportfolio in Nordrhein-Westfalen ergänzen.

Neuer Auftritt

Sicherlich ist es Ihnen beim Lesen längst aufgefallen: Die Peach Property Group präsentiert sich Ihnen heute zum allerersten Mal in ihrem neuen Kleid. Wir haben die letzten Monate intensiv daran gearbeitet, unseren Auftritt zu überarbeiten. Wir haben diese Anstrengung unternommen, um das zu vermitteln, was uns bei unserer täglichen Arbeit bewegt: die Leidenschaft für durchdachte, nachhaltige Immobilienprodukte, die die Wohnbedürf-

nisse unserer Kunden auf möglichst gute Weise erfüllen. In diesem Zusammenhang ist auch unser neuer Claim entstanden: „Wachsen mit Werten“. Wir hoffen sehr, dass Ihnen der neue Auftritt der Peach Property Group gefällt und freuen uns auf Ihre Reaktion. Im Laufe des Septembers/Oktobers 2017 wird auch die Website unter der gewohnten Adresse www.peachproperty.com im neuen Look live gehen.

Dank

Wir bedanken uns herzlich bei allen Investoren für das entgegengebrachte Vertrauen. Unseren Dank möchten wir auch unseren Geschäfts-

partnern für die gute Zusammenarbeit und unseren Mitarbeitern für ihr grosses Engagement aussprechen.



Reto A. Garzetti
Präsident des Verwaltungsrats



Dr. Thomas Wolfensberger
Chief Executive Officer



Konsolidierte Halbjahresrechnung der Peach Property Group AG per 30. Juni 2017

Nach International
Financial Reporting
Standards (IFRS)

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

Konsolidierte Periodenerfolgsrechnung

in TCHF	Anhang	1. Halbjahr per 30. Juni	
		2017 Ungeprüft	2016 Ungeprüft
Ertrag aus Entwicklungsliegenschaften	2 / 5	21 415	4 571
Ertrag aus Vermietung Renditeliegenschaften	2 / 6	6 779	4 205
Ertrag aus Neubewertung Renditeliegenschaften	6	19 921	13 837
Gewinn aus Verkauf Renditeliegenschaften		0	4 775
Gewinn aus Verkauf Beteiligungen		0	589
Übriger Betriebsertrag	2	395	497
Betriebsertrag		48 510	28 474
Aufwand aus Entwicklungsliegenschaften	5	-16 825	-5 339
Aufwand aus Vermietung Renditeliegenschaften	6	-2 564	-1 592
Aufwand aus Neubewertung Renditeliegenschaften	6	-2 211	-237
Aufwand aus Entwicklungs- und Baumanagement-Dienstleistungen		203	162
Personalaufwand	2	-2 699	-2 037
Marketing- und Vertriebsaufwand		-313	-497
Übriger Betriebsaufwand	2	-2 461	-2 948
Abschreibungen und Amortisationen		-93	-70
Betriebsaufwand		-26 963	-12 558
Betriebsergebnis		21 547	15 916
Finanzertrag	7	3 042	1 326
Finanzaufwand	7	-3 577	-9 055
Anteiliges Ergebnis Assoziierte und Joint Ventures		-445	-268
Ergebnis vor Steuern		20 567	7 919
Ertragssteuern	9	-4 559	-4 164
Ergebnis nach Steuern		16 008	3 755
- Aktionäre der Konzernmutter		16 025	3 433
- Nicht beherrschende Anteile		-17	322
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in CHF	11	2,819	0,570
Verwässertes Ergebnis je Aktie in CHF	11	2,795	0,568

Die Angaben im Anhang sind integrierte Bestandteile der Halbjahresrechnung.

Konsolidierte Gesamterfolgsrechnung

in TCHF	Anhang	1. Halbjahr per 30. Juni	
		2017 Ungeprüft	2016 Ungeprüft
Ergebnis nach Steuern		16 008	3 755
Sonstiges Ergebnis			
Sonstiges Ergebnis mit Auflösung über die Erfolgsrechnung			
Hedge Accounting		822	-541
Umrechnungsdifferenzen – Umgliederung aus Abgang Konsolidierungskreis		0	-303
Sonstige Umrechnungsdifferenzen		212	526
Steuereffekt		-140	78
Total sonstiges Ergebnis mit Auflösung über die Erfolgsrechnung, nach Steuern		894	-240
Sonstiges Ergebnis ohne Auflösung über die Erfolgsrechnung			
Aktuarisches Ergebnis aus leistungsorientierten Vorsorgeplänen		58	288
Steuereffekte		-12	-60
Total sonstiges Ergebnis ohne Auflösung über die Erfolgsrechnung, nach Steuern		46	228
Gesamtergebnis		16 948	3 743
- Aktionäre der Konzernmutter		16 941	3 400
- Nicht beherrschende Anteile		7	343

Die Angaben im Anhang sind integrierte Bestandteile der Halbjahresrechnung.

Konsolidierte Bilanz

in TCHF	Anhang	30.06.2017 Ungeprüft	31.12.2016 Geprüft
Aktiven			
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel		16 202	12 952
Kundenforderungen	8	5 741	10 741
Übrige Forderungen		2 315	2 473
Aktive Rechnungsabgrenzungen		813	325
Vertragliche Vermögenswerte	2 / 5	13 143	492
Entwicklungsliegenschaften	2 / 5	62 429	71 124
Zur Veräußerung gehaltenes Anlagevermögen	6 / 15	1 244	1 447
Total Umlaufvermögen		101 887	99 554
Anlagevermögen			
Renditeliegenschaften	6	332 158	224 578
Sachanlagen		199	157
Immaterielle Anlagen		62	128
Langfristige Finanzforderungen		1 993	2 019
Beteiligungen an Assoziierten und Joint Ventures		44	43
Latente Steuerguthaben	9	14 762	16 135
Total Anlagevermögen		349 218	243 060
Total Aktiven		451 105	342 614

Die Angaben im Anhang sind integrierte Bestandteile der Halbjahresrechnung.

Konsolidierte Bilanz (Fortsetzung)

in TCHF	Anhang	30.06.2017 Ungeprüft	31.12.2016 Geprüft
Passiven			
Kurzfristiges Fremdkapital			
Lieferantenverbindlichkeiten		1 713	2 966
Anzahlungen	2 / 5	360	231
Vertragliche Verpflichtungen	2 / 5	0	1 128
Übrige Verbindlichkeiten		2 828	9 309
Passive Rechnungsabgrenzungen		9 154	9 523
Laufende Steuerverpflichtungen		5 742	2 545
Kurzfristige Hypothekendarlehen und Baukredite	7	42 810	32 490
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	7	4 016	8 876
Kurzfristige Rückstellungen		2 471	2 338
Total kurzfristiges Fremdkapital		69 094	69 406
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristige Hypothekendarlehen	7	177 929	106 846
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	7	13 212	1 833
Langfristige Rückstellungen		690	670
Vorsorgepassiven		998	1 057
Latente Steuerverpflichtungen	9	16 287	13 860
Total langfristiges Fremdkapital		209 116	124 266
Total Fremdkapital		278 210	193 672
Eigenkapital			
Aktienkapital	10	5 418	4 992
Eigene Aktien		-14	-1
Kapitalreserven	10	89 348	82 800
Hybrid-Eigenkapital		49 251	49 251
Andere Reserven	13	-1 350	-2 122
Umrechnungsdifferenzen		-4 278	-4 466
Gewinnreserven	10	33 330	17 305
Eigenkapital der Aktionäre der Konzernmutter		171 705	147 759
Nicht beherrschende Anteile		1 190	1 183
Total Eigenkapital		172 895	148 942
Total Passiven		451 105	342 614

Die Angaben im Anhang sind integrierte Bestandteile der Halbjahresrechnung.

Konsolidierte Geldflussrechnung

in TCHF	Anhang	1. Halbjahr per 30. Juni	
		2017 Ungeprüft	2016 Ungeprüft
Ergebnis vor Steuern		20 567	7 919
Berichtigung nicht liquiditätswirksamer Aufwände / Erträge:			
- Abschreibungen und Amortisationen		93	70
- Neubewertung Renditeliegenschaften	6	-17 710	-13 600
- Gewinn aus Verkauf Renditeliegenschaften		0	-4 775
- Gewinn aus Verkauf Beteiligungen		0	-589
- Anpassung Wertberichtigung Entwicklungsliegenschaften	5	-859	460
- Veränderung Delkreder		-308	511
- Wertberichtigung Darlehen und Finanzforderungen		199	2 729
- Finanzertrag	7	-3 042	-1 326
- Finanzaufwand (ohne Wertberichtigung Darlehen)	7	3 378	6 326
- Veränderung Vorsorgeverpflichtung/-forderung		-58	-288
- Anteiliges Ergebnis Assoziierte und Joint Ventures		445	268
- Aktienbasierte Vergütungen	13	118	151
- Veränderungen Rückstellungen		101	-664
- Übriger nicht liquiditätswirksamer Erfolg		-287	654
Veränderungen im Nettoumlaufvermögen:			
- Kundenforderungen	8	5 436	4 265
- Übrige Forderungen		-11	-894
- Aktive Rechnungsabgrenzungen		-476	-220
- Vertragliche Vermögenswerte	5	-12 692	-183
- Entwicklungsliegenschaften	5	9 621	2 824
- Vorauszahlungen für Entwicklungsliegenschaften	5	162	120
- Lieferantenverbindlichkeiten		-3 734	-2 729
- Käuferanzahlungen	5	124	382
- Vertragliche Verpflichtungen	5	-1 086	4 213
- Übrige Verbindlichkeiten		-4 059	415
- Passive Rechnungsabgrenzungen		-475	-5 498
Bezahlte Zinsen und Finanzaufwendungen		-2 595	-3 699
Bezahlte Steuern		2 167	-9 702
Netto Geldfluss aus Geschäftstätigkeit		-4 981	-12 860

Die Angaben im Anhang sind integrierte Bestandteile der Halbjahresrechnung.

Konsolidierte Geldflussrechnung (Fortsetzung)

in TCHF	Anhang	1. Halbjahr per 30. Juni	
		2017 Ungeprüft	2016 Ungeprüft
Kauf von Beteiligungen		0	-14 300
Verkauf von Beteiligungen		0	8 326
Kauf von Sachanlagen		-68	-24
Kauf von immateriellen Anlagen		0	-14
Investitionen in Renditeliegenschaften	6	-83 784	-9 229
Verkauf von Renditeliegenschaften		0	102 500
Gewährung von Darlehen und Finanzforderungen		-31	-16
Erhaltene Rückzahlung von Darlehen und Finanzforderungen		6	0
Erhaltene Zinsen		0	1
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		-83 877	87 244
Aufnahme kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	7	11 525	11 545
Rückzahlung kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	7	-5 301	-41 868
Rückzahlung kurzfristige Anleihe		0	-54 860
Aufnahme langfristige Finanzverbindlichkeiten	7	78 821	8 710
Aufnahme von Hybrid-Eigenkapital		0	7 553
Kauf eigene Aktien		-13	-193
Verkauf eigene Aktien		0	122
Kapitalerhöhung	10	6 896	440
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		91 928	-68 551
Veränderung flüssige Mittel		3 070	5 833
Flüssige Mittel zum Jahresbeginn		12 952	13 281
Fremdwährungseinfluss auf flüssige Mittel		180	50
Flüssige Mittel zum Periodenende		16 202	19 164

Die Angaben im Anhang sind integrierte Bestandteile der Halbjahresrechnung.

Veränderung des konsolidierten Eigenkapitals

Halbjahr 2016 in TCHF	Anhang	Aktien- kapital	Eigene Aktien	Kapital- reserven	Hybrid- Eigen- kapital	Andere Reserven	Umrech- nungs- diffe- renzen	Gewinn- reserven	Total	Nicht beherr- schende Anteile	Total
Total Anfangsbestand		4 910	-4	71 131	25 110	9 140	-4 704	7 977	113 560	429	113 989
Gesamtergebnis											
Periodenergebnis								3 433	3 433	322	3 755
Sonstiges Ergebnis											
Hedging Reserve				0	0	-541	0	0	-541	0	-541
Aktuarisches Ergebnis aus leistungsorientierten Vorsorgeplänen				0	0	288	0	0	288	0	288
Umrechnungsdifferenzen				0	0	0	202	0	202	21	223
Steuern				8	0	18	0	0	18	0	18
Total sonstiges Ergebnis		0	0	0	0	-235	202	0	-33	21	-12
Total Gesamtergebnis		0	0	0	0	-235	202	3 433	3 400	343	3 743
Transaktionen mit Anteilseigner											
Kapitalerhöhung		68	0	842	0	0	0	0	910	0	910
Zugang zum Konsolidierungskreis		0	0	0	0	0	0	0	0	385	385
Zugang Hybrid-Eigenkapital		0	0	0	14 174	0	0	0	14 174	0	14 174
Aktienbasierte Vergütungen		0	0	0	0	-151	0	0	-151	0	-151
Umgliederung		0	0	10 708	0	-10 708	0	0	0	0	0
Total Transaktionen mit Anteilseigner		68	0	11 550	14 174	-10 859	0	0	14 933	385	15 318
Eigene Aktien											
Zugang eigene Aktien			-189	0	0	0	0	0	-189	0	-189
Abgang eigene Aktien			196	0	0	0	0	0	196	0	196
Ergebnis aus Abgang			0	-25	0	0	0	0	-25	0	-25
Total Eigene Aktien		0	3	-25	0	0	0	0	-22	0	-22
Endbestand		4 978	-1	82 656	39 284	-1 954	-4 502	11 410	131 871	1 157	133 028

Die Angaben im Anhang sind integrierte Bestandteile der Halbjahresrechnung.

Veränderung des konsolidierten Eigenkapitals (Fortsetzung)

Halbjahr 2017 in TCHF	Anhang	Aktien- kapital	Eigene Aktien	Kapital- reserven	Hybrid- Eigen- kapital	Andere Reserven	Umrech- nungs- diffe- renzen	Gewinn- reserven	Total	Nicht beherr- schende Anteile	Total
Total Anfangsbestand		4 992	-1	82 800	49 251	-2 122	-4 466	16 113	146 567	1 183	147 750
Effekt aus IFRS 15		0	0	0	0	0	0	1 192	1 192	0	1 192
Anfangsbestand nach Anpassung		4 992	-1	82 800	49 251	-2 122	-4 466	17 305	147 759	1 183	148 942
Gesamtergebnis											
Periodenergebnis								16 025	16 025	-17	16 008
Sonstiges Ergebnis											
Hedging Reserve				0	0	822	0	0	822	0	822
Aktuarisches Ergebnis aus leistungsorientierten Vorsorgeplänen				0	0	58	0	0	58	0	58
Umrechnungsdifferenzen				0	0	0	188	0	188	24	212
Steuern				0	0	-152	0	0	-152	0	-152
Total sonstiges Ergebnis		0	0	0	0	728	188	0	916	24	940
Total Gesamtergebnis		0	0	0	0	728	188	16 025	16 941	7	16 948
Transaktionen mit Anteilseigner											
Kapitalerhöhung	10	422	0	6 474	0	0	0	0	6 896	0	6 896
Aktienbasierte Vergütungen	13	4	0	0	0	118	0	0	122	0	122
Umgliederung	13	0	0	74	0	-74	0	0	0	0	0
Total Transaktionen mit Anteilseigner		426	0	6 548	0	44	0	0	7 018	0	7 018
Eigene Aktien											
Zugang eigene Aktien			-13	0	0	0	0	0	-13	0	-13
Total Eigene Aktien		0	-13	0	0	0	0	0	-13	0	-13
Endbestand		5 418	-14	89 348	49 251	-1 350	-4 278	33 330	171 705	1 190	172 895

Die Angaben im Anhang sind integrierte Bestandteile der Halbjahresrechnung.

1. Geschäftstätigkeit und allgemeine Informationen

Die Peach Property Group AG (die „Gesellschaft“, zusammen mit ihren Tochtergesellschaften „Peach“ oder die „Gruppe“) ist ein Immobilieninvestor mit einem Anlageschwerpunkt im wohnwirtschaftlichen Bereich in Deutschland und der Schweiz. Erfolgsfaktoren des Unternehmens sind langjährige Erfahrung, Kompetenz und Qualität. Innovative Lösungen für moderne Wohnbedürfnisse, starke Partnerschaften und eine breite Wertschöpfungskette runden das Profil ab.

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

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

Die ungeprüfte Konzernhalbjahresrechnung wurde vom Verwaltungsrat mit Beschluss vom 18. August 2017 genehmigt.

2. Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die vorliegende, ungeprüfte Halbjahresrechnung per 30. Juni 2017 wurde in Übereinstimmung mit IAS 34 „Zwischenberichterstattung“ erstellt und sollte zusammen mit der Konzernrechnung per 31. Dezember 2016 gelesen werden.

Änderungen der Rechnungslegungsgrundsätze im Geschäftsjahr 2017

Mit Ausnahme der nachfolgend beschriebenen Änderung entsprechen die für die konsolidierte Halbjahresrechnung angewandten Rechnungslegungsgrundsätze denjenigen der Konzernrechnung per 31. Dezember 2016:

➤ IFRS 15 - „Erlöse aus Verträgen mit Kunden“

Die Gruppe hat den Standard vorzeitig unter Berücksichtigung der vollständigen retrospektiven Methode angewendet. Die Anwendung führte dazu, dass die Verkäufe von Entwicklungsliegenschaften in Bau, welche die Kriterien der Umsatzerfassung über einen Zeitraum erfüllen, anteilig im Rahmen des Baufortschritts erfasst wurden. Dabei wurden die gesamten Anlagenkosten im Verhältnis der Wertquoten auf die verkauften Einheiten alloziert. Die gesamthaften Erträge der verkauften Einheiten wurden nach dem prozentualen Anteil des in der Berichtsperiode erzielten Baufortschritts realisiert. Der Baufortschritt wurde mittels angefallener Kosten gemessen. Im Umfang des erfassten Ertrages abzüglich der erhaltenen Anzahlungen wurde ein vertraglicher Vermögenswert bzw. eine vertragliche Verpflichtung erfasst.

Das einzige sich im Geschäftsjahr 2016 beziehungsweise 2017 in Bau befindende Bauprojekt war „Wollerau Park“ („Wollerau Lofts“ und „Wollerau Residenzen“). Baustart für diese Objekte war Februar beziehungsweise April 2016. Für dieses Projekt wurden im Geschäftsjahr 2015 4, im Geschäftsjahr 2016 30 und im ersten Halbjahr 2017 9 der insgesamt 56 Einheiten veräußert. Gemäss Analyse erfüllen sämtliche Verkäufe die Kriterien zur Umsatzerfassung über die Zeit.

Die Anwendung von IFRS 15 hatte auf die Umsatzrealisierung der übrigen Entwicklungsprojekte keinen Einfluss, da die Bauarbeiten dafür bereits in den Jahren 2014 beziehungsweise 2015 abgeschlossen wurden.

Die vorzeitige Einführung von IFRS 15 führte zu folgenden Anpassungen:

in TCHF	Vertragliche Vermögenswerte	Entwicklungs-liegenschaften	Anzahlungen	Vertragliche Verpflichtungen	Latente Steuerforderungen	Eigenkapital
Rapportierter Wert per 1. Januar 2016	0	83 919	3 920	0	19 590	113 989
Effekt von IFRS 15	0	0	0	0	0	0
Angepasster Wert per 1. Januar 2016	0	83 919	3 920	0	19 590	113 989
Rapportierter Wert am 30. Juni 2016	0	81 978	9 860	0	14 024	132 870
Effekt von IFRS 15						
- Vortrag	0	0	0	0	0	0
- Effekt aus 1. Halbjahr 2016	183	-1 266	-5 498	4 213	-44	158
Angepasster Wert per 30. Juni 2016	183	80 712	4 362	4 213	13 980	133 028
Rapportierter Wert am 31. Dezember 2016	0	78 664	9 955	0	16 491	147 750
Effekt von IFRS 15						
- Vortrag	0	0	0	0	0	0
- Effekt aus Geschäftsjahr 2016	492	-7 540	-9 724	1 128	-356	1 192
Angepasster Wert per 31. Dezember 2016	492	71 124	231	1 128	16 135	148 942
in TCHF			30.06.2017	31.12.2016	30.06.2016	
Auswirkungen auf die Erfolgsrechnung:						
Zunahme Ertrag aus Entwicklungsliegenschaften			16 659	9 088	1 468	
Zunahme Aufwand aus Entwicklungsliegenschaften			-13 284	-7 540	-1 266	
Zunahme latenter Steueraufwand			-935	-356	-44	
Zunahme Gewinn			2 440	1 192	158	

Folgende zu Beginn des Geschäftsjahres 2017 wirksam gewordenen, geänderten IFRS Standards wurden übernommen, ohne einen wesentlichen Einfluss auf das Ergebnis und die finanzielle Lage der Gruppe zu haben:

- > Änderung zu IAS 12 - „Bilanzierung latenter Steueransprüche aus unrealisierten Verlusten“
- > Änderungen zu IAS 7 - „Offenlegungsinitiative“
- > Jährliche Verbesserungen 2014 - 2016

Weiter wurden zur Verbesserung der Transparenz der Periodenerfolgsrechnung der Ausweis der Debitorenverluste aus der Vermietung von Renditeliegenschaften sowie der aktivierten Eigenleistungen angepasst. Die Debitorenverluste aus der Vermietung von Renditeliegenschaften werden neu als Abzugsposition des Ertrags aus der Vermietung von Renditeliegenschaften anstatt des übrigen Betriebsaufwands und die aktivierten Eigenleistungen werden als Abzugsposition des Personalaufwands anstatt des übrigen Ertrags ausgewiesen. Diese Änderungen hatten keinen Einfluss auf den Gewinn oder das Eigenkapital der Gruppe.

in TCHF	30.06.2017	30.06.2016
Auswirkungen auf die Erfolgsrechnung:		
Abnahme Ertrag aus Vermietung Renditeliegenschaften	-121	-163
Abnahme übriger Betriebsertrag	-153	-254
Abnahme Personalaufwand	-153	-254
Abnahme übriger Betriebsaufwand	-121	-163

Währungsumrechnung

Für die Währungsumrechnung gelangten ein CHF/EUR Stichtagskurs von 1,0938 (Jahresende 1,0720) und ein Durchschnittskurs von 1,0901 (Jahresende 1,0900) zur Anwendung.

Wesentliche Annahmen

Bei der Erstellung dieser Halbjahresrechnung nach IAS 34 waren die wesentlichen Beurteilungen des Managements bei der Anwendung der Rechnungslegungsgrundsätze und die wesentlichen Quellen für die Einschätzungen der Unsicherheitsfaktoren dieselben wie bei der Erstellung der Konzernrechnung 2016.

3. Finanzrisikomanagement

Durch ihre Geschäftstätigkeit ist die Gruppe verschiedenen finanziellen Risiken ausgesetzt: Marktrisiko, Kreditrisiko und Liquiditätsrisiko.

Der Halbjahresabschluss enthält nicht alle für den Jahresabschluss erforderlichen Angaben zum Finanzrisikomanagement. Die Offenlegungen sollten daher zusammen mit der Konzernrechnung per 31. Dezember 2016 gelesen werden. Im ersten Halbjahr 2017 ergaben sich keine Änderungen im Risikomanagement-Prozess der Gruppe.

3.1 Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts (Fair Value)

Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Finanzinstrumente

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

Bei Finanzinstrumenten erfolgt der Ausweis der Bewertungen nach folgender Hierarchie:

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

Die folgende Tabelle zeigt die finanziellen Verbindlichkeiten, die per 30. Juni 2017 zum beizulegenden Zeitwert bemessen werden:

in TCHF	Level 1	Level 2	Level 3	Total
30.06.2017				
Forderungen				
- Derivate als Sicherungsinstrumente	0	213	0	213
Verbindlichkeiten				
- Derivate zu Handelszwecken	0	3	0	3
- Derivate als Sicherungsinstrumente	0	870	0	870
31.12.2016				
Verbindlichkeiten				
- Derivate zu Handelszwecken	0	80	0	80
- Derivate als Sicherungsinstrumente	0	1 426	0	1 426

Bei den Derivaten zu Handelszwecken handelt es sich um den Zinssatz Collar für die langfristige Finanzierung „Eschwege“.

Die Derivate als Sicherungsinstrumente beinhalten die Zinssatz Swaps für die Portfolios „Erkrath Wohnen“, „Kaiserlautern I und II“ sowie seit Juni 2017 „Oberhausen“.

Es gab keine Transfers zwischen den einzelnen Levels während des Berichtszeitraums.

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

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

Am 30. Juni 2017, wie auch in der Vorperiode, bestanden keine unter IFRS 7 auszuweisenden Netting Agreements.

Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Finanzinstrumente

Die Gruppe hält auch eine Reihe von Finanzinstrumenten, die nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden. Für die Mehrheit dieser Instrumente unterscheiden sich die beizulegenden Zeitwerte nicht wesentlich von den Buchwerten, da die Zinsforderungen/-verbindlichkeiten entweder weitgehend den Marktwerten entsprechen oder die Instrumente kurzfristig sind.

Die Marktwerte von langfristigen, festverzinslichen Finanzverbindlichkeiten (Hypothekendarlehen, Darlehen) werden mittels Abdiskontierung der zukünftigen Cashflows zum aktuellen Zinssatz, der für die Gruppe für ähnliche Instrumente erhältlich ist, ermittelt.

Für die folgenden Instrumente wurden am 30. Juni 2017 nicht erfasste Unterschiede festgestellt:

in TCHF	30.06.2017		31.12.2016	
	Marktwert	Buchwert	Marktwert	Buchwert
Langfristige Hypothekendarlehen	177 951	177 929	106 844	106 846
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	12 325	12 339	360	360
Total	190 276	190 268	107 204	107 206

Alle Finanzinstrumente sind dem Level 2 zugeordnet.

4. Segmentberichterstattung

Die Gruppe hat ein operatives Segment, die Investitionstätigkeit in Immobilien für den Bestand oder Verkauf. Das Management hat das operative Segment aufgrund der internen Berichterstattung an den CEO, den Hauptentscheidungsträger des Unternehmens, bestimmt. Er bestimmt die Geschäftsaktivitäten und überwacht das interne Reporting zur Beurteilung der Performance und der Ressourcenallokation. Die Immobilieninvestitionen umfassen die gesamte immobilientechnische Wertschöpfungskette von der Standortevaluation, den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden bis zum aktiven Asset Management und der Vermietung oder dem Verkauf der Objekte. Die Haupttätigkeiten beinhalten die Standort- und Objekt-evaluation, die Strukturierung und Finanzierung, das aktive Asset Management (inkl. Projektentwicklung für Bestand oder Verkauf) sowie das Vermietungs- beziehungsweise Verkaufs- und Kundenmanagement.

In der Berichtsperiode gab es keine Kunden, welche 10 % oder mehr zum Umsatz beigetragen haben.

5. Entwicklungsliegenschaften

in TCHF	30.06.2017	31.12.2016
Grundstücke	46 473	47 708
Entwicklungskosten	37 078	31 023
Aktivierte Fremdkapitalzinsen	5 037	4 946
Wertberichtigung von Entwicklungsliegenschaften	-3 201	-4 048
Ausbuchung Entwicklungsliegenschaften in Bau	-22 958	-8 505
Total Entwicklungsliegenschaften	62 429	71 124

Ort	30.06.2017 in TCHF	31.12.2016 in TCHF	Fläche in m ²	Altlasten- verdachts- kataster	Anzahl Ein- heiten	Projekt- stand & Status	Fertig- stellungs- zeitpunkt	Umsatz- erfassung
Peninsula - Wädenswil, Schweiz	31 031	30 897						
- Aquatica, Mansion & Kölla			4 871	ja	40/40	2	n.a.	n.a.
- Dockside			4 702	ja	19/19	2	n.a.	n.a.
Wollerau, Schweiz								
- Wollerau Lofts	16 349	16 712	4 619	ja	9/26	4/5	2018	über Zeit
- Wollerau Residenzen	11 565	15 838	3 770	ja	4/30	4/5	2018	über Zeit
Rorschach, Schweiz								
- Seelofts	819	1 882	971	nein	1/4	5	2014	Zeitpunkt
Berlin, Deutschland								
- yoo berlin	2 631	4 936	12 800	nein	2/98	5	2014	Zeitpunkt
Hamburg, Deutschland								
- Harvestehuderweg H36	34	859	7 245	nein	0/44	6	2014	Zeitpunkt
Total Entwicklungs- liegenschaften	62 429	71 124						

1: Bestand
2: in Planung
3: im Vorvertrieb

4: in Bau
5: im Verkauf
6: verkauft

Die Position Ausbuchung von Entwicklungsliegenschaften in Bau betrifft ausschliesslich die Objekte „Wollerau Lofts“ und „Wollerau Residenzen“. Die damit zusammenhängenden Positionen vertragliche Vermögenswerte, vertragliche Verpflichtungen sowie Anzahlungen haben sich seit Jahresende 2016 wie folgt verändert:

in TCHF	30.06.2017	31.12.2016
Vertragliche Vermögenswerte	13 143	492
Vertragliche Verpflichtungen	0	1 128
Anzahlungen	360	231

Verkäufe von Objekten in Bau

Bei den Objekten „Wollerau Lofts“ und „Wollerau Residenzen“ konnten im ersten Halbjahr 2017 drei beziehungsweise sechs weitere Einheiten veräußert werden, womit volumengewichtet 65 % beziehungsweise 86 % der beiden Projekte verkauft waren. Der Fertigstellungsgrad hat sich für das Projekt „Wollerau Lofts“ von 16,9 % auf 32,5 % und für das Projekt „Wollerau Residenzen“ von 18,8 % auf 46,0 % erhöht.

Folgende Werte wurden per Stichtag erfasst:

in TCHF	30.06.2017	Veränderung	31.12.2016
Kumulierter Ertrag aus Entwicklungsliegenschaften in Bau	25 747	16 659	9 088
Kumulierter Aufwand aus Entwicklungsliegenschaften in Bau	-20 824	-13 284	-7 540
Kumulierter Gewinn laufende Projekte	4 923	3 375	1 548
Bereits erhaltene Anzahlungen	12 604	2 880	9 724
Netto Forderung/-Verpflichtung	13 143	13 779	-636

in TCHF	30.06.2017	31.12.2016
Total abgerechnete Projektkosten	48 739	40 090
- davon Anteil bisher verkaufter Einheiten	36 846	24 235
Total ausstehende Projektkosten	21 281	30 781
- davon Anteil bisher verkaufter Einheiten	16 089	18 607
Total erwartete Gesamtprojektkosten	70 020	70 871
- davon Anteil bisher verkaufter Einheiten	52 935	42 842

Verkäufe fertiggestellter Objekte

Die in der Berichtsperiode verbuchten Erträge aus Entwicklungsliegenschaften betrafen weitgehend die Übergaben der Projekte Harvestehuderweg „H36“ in Hamburg (TCHF 839), „yoo berlin“ in Berlin (TCHF 2 772) sowie „Seelofts“ in Rorschach (TCHF 1 000). Die damit verbundenen erfassten Aufwendungen beliefen sich auf TCHF 811 für „H36“, TCHF 1 488 für „yoo berlin“ und TCHF 1 070 für die „Seelofts“.

Insgesamt beliefen sich die per Übergabezeitpunkt erfassten Erträge auf TCHF 4 756, davon wurden TCHF 3 605 in Deutschland realisiert.

6. Renditeliegenschaften und Ergebnis aus Neubewertung

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

in TCHF

Renditeliegenschaften	Buchwert 30.06.2017	Buchwert 31.12.2016	Wohnungen Anzahl	Wohnungen m ²	Gewerbe m ²
Fair Value Hierarchie	3	3			
Bakery, CH-Wädenswil	9 680	9 688	0	0	5 601
Mews, CH-Wädenswil	6 990	6 773	16	1 100	0
Gardens, CH-Wädenswil	5 560	5 494	13	769	0
Munster, D-Munster	19 014	18 120	376	25 759	0
Erkrath Wohnen, D-Erkrath-Hochdahl	22 380	21 000	142	10 375	2 680
Dortmund RS 167, D-Dortmund	1 783	1 694	0	0	3 043
Dortmund RS 173, D-Dortmund ¹	5 797	5 923	0	0	12 772
Portfolio Nordhessen, D-Witzenhausen, Hessisch Lichtenau, Bad Hersfeld	13 663	13 420	336	22 860	0
Portfolio Neukirchen L, D-Neukirchen-Vluyn	22 174	20 412	513	34 755	36
Portfolio Neukirchen S, D-Neukirchen-Vluyn	1 991	1 756	54	3 130	0
Portfolio Rheinland, D-Düsseldorf, Solingen, Langenfeld	39 870	38 952	384	23 609	5 097
Portfolio Eschwege, D-Eschwege	8 415	7 814	116	8 309	0
Portfolio Fassberg, D-Fassberg	8 863	8 853	287	19 445	288
Portfolio Kaiserslautern I, D-Kaiserslautern	4 779	4 653	31	2 344	1 773
Portfolio Kaiserslautern II, D-Kaiserslautern	62 551	60 026	864	58 472	248
Portfolio Oberhausen, D-Oberhausen	98 648	0	1 114	72 955	1 638
Total Renditeliegenschaften	332 158	224 578	4 246	283 882	33 176

1: in Planung/Umbau

in TCHF	30.06.2017	31.12.2016
Verkehrswert 1. Januar	224 578	102 958
Anschaffungswerte		
Anfangsbestand	158 640	65 323
Zugang Konsolidierungskreis	0	35 818
Abgang Konsolidierungskreis	0	-174
Zugänge aus Käufen	82 006	58 683
Zugänge aus aktivierbaren Investitionen	1 884	2 076
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltenes Anlagevermögen	0	-1 021
Währungsumrechnung	4 434	-2 065
Kumulierte Anschaffungswerte Periodenende	246 964	158 640
Neubewertung		
Wertanpassungen 1. Januar	65 938	37 635
Abgang Konsolidierungskreis	0	-65
Werterhöhung Renditeliegenschaften	19 921	33 733
Wertminderung Renditeliegenschaften	-1 982	-3 773
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltenes Anlagevermögen	0	-916
Währungsumrechnung	1 317	-676
Kumulierte Neubewertung Periodenende	85 194	65 938
Verkehrswert am Periodenende	332 158	224 578

Weitere TEUR 229 an Wertminderung wurden für das zur Veräußerung gehaltene Objekt „Bad Reichenhall“ erfasst.

Käufe

Am 13. März 2017 hat die Peach Property Group einen Kaufvertrag über 1 114 Wohnungen in Oberhausen und Duisburg notariell beurkundet. Die Transaktion wurde am 31. Mai 2017 für den Teil Oberhausen und am 30. Juni 2017 für den Teil Duisburg vollzogen. Das Portfolio umfasst eine vermietbare Fläche von 74 593 m². Die jährlichen Sollmieteinnahmen betragen rund TCHF 5 630 bei einem Leerstand von 7,3 %. Zusätzlich zum Kaufpreis wurden Transaktionskosten im Betrag von TCHF 6 745 aktiviert.

Neubewertung

Per 30. Juni 2017 wurden alle Renditeliegenschaften durch den externen Immobilienspezialisten Wüest Partner neu bewertet. Wesentliche Aufwertungsgewinne von TCHF 15 094 konnten beim neu erworbenen Portfolio „Oberhausen“ erzielt werden. Das Objekt wurde „off-market“ zu vorteilhaften Konditionen erworben, woraus ein Grossteil des Aufwertungsgewinnes resultierte. Der weitere Neubewertungserfolg von TCHF 2 616 ist das Resultat von Veränderungen bei Mieterträgen beziehungsweise reduzierten Leerständen sowie Anpassung des Diskontsatzes an das Marktumfeld.

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

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

	Marktwert 30.06.2017 in TCHF	Marktwert 31.12.2016 in TCHF	Bewertungs- methode	Nicht beobachtbare Inputfaktoren	Bandbreite 30.06.2017	Bandbreite 31.12.2016			
Wohnen und gemischte Nutzung Schweiz	12 550	12 267	DCF	Diskontsatz	2,9 % - 3,0 %	3,0 % - 3,1 %			
							Erzielbare Mietpreise pro m ² und Monat	CHF 21,50 - CHF 23,10	CHF 21,50 - CHF 23,50
							Leerstandquote	2,6 %	2,6 %
Gewerbe Schweiz	9 680	9 688	DCF	Diskontsatz	4,2 %	4,2 %			
							Erzielbare Mietpreise pro m ² und Monat	CHF 13,15	CHF 13,15
							Leerstandquote	9,0 %	9,0 %
Wohnen und gemischte Nutzung Deutschland	302 348	195 007	DCF	Diskontsatz	3,5 % - 6,4 %	3,7 % - 6,0 %			
							Erzielbare Mietpreise pro m ² und Monat	EUR 4,15 - EUR 11,40	EUR 4,15 - EUR 11,40
							Leerstandquote	0,0 % - 10,4 %	0,0 % - 10,4 %
Gewerbe Deutschland	7 580	7 616	DCF	Diskontsatz	5,2 % - 5,6 %	5,3 % - 5,6 %			
							Erzielbare Mietpreise pro m ² und Monat	EUR 6,00 - EUR 9,65	EUR 6,00 - EUR 9,00
							Leerstandquote	2,0 % - 8,7 %	2,0 % - 8,7 %

Im Rahmen einer Sensitivitätsanalyse wurde die Veränderung des Marktwertes in Abhängigkeit des Diskontsatzes und der Mietzinseinnahmen (Mietpreisanpassungen/Veränderung von Leerständen) geprüft:

Teilportfolio Deutschland		30.06.2017							
in TCHF		Mietzins Veränderungspotenzial							
		7,5 %	5,0 %	2,5 %	0,0 %	-2,5 %	-5,0 %	-7,5 %	
Diskontsatz	-0,15 %	4,53 %	344 206	336 201	328 196	320 192	312 187	304 182	296 177
	-0,05 %	4,63 %	336 771	328 939	321 107	313 275	305 443	297 612	289 780
	0,00 %	4,68 %	333 173	325 424	317 676	309 928	302 180	294 432	286 683
	0,05 %	4,73 %	329 650	321 984	314 318	306 651	298 985	291 319	283 653
	0,15 %	4,83 %	322 824	315 317	307 809	300 302	292 794	285 287	277 779
Teilportfolio Schweiz		30.06.2017							
in TCHF		Mietzins Veränderungspotenzial							
		7,5 %	5,0 %	2,5 %	0,0 %	-2,5 %	-5,0 %	-7,5 %	
Diskontsatz	-0,15 %	3,35 %	24 968	24 387	23 807	23 226	22 645	22 065	21 484
	-0,05 %	3,45 %	24 244	23 680	23 116	22 552	21 989	21 425	20 861
	0,00 %	3,50 %	23 897	23 341	22 786	22 230	21 674	21 118	20 563
	0,05 %	3,55 %	23 560	23 013	22 465	21 917	21 369	20 821	20 273
	0,15 %	3,65 %	22 915	22 382	21 849	21 316	20 783	20 250	19 717

Teilportfolio Deutschland		31.12.2016							
in TCHF		Mietzins Veränderungspotenzial							
		7,5 %	5,0 %	2,5 %	0,0 %	-2,5 %	-5,0 %	-7,5 %	
Diskontsatz	-0,15 %	4,73 %	224 753	219 526	214 300	209 073	203 846	198 619	193 392
	-0,05 %	4,83 %	220 083	214 964	209 846	204 728	199 610	194 492	189 373
	0,00 %	4,88 %	217 819	212 754	207 688	202 623	197 557	192 491	187 426
	0,05 %	4,93 %	215 602	210 588	205 574	200 560	195 546	190 532	185 518
	0,15 %	5,03 %	211 300	206 386	201 473	196 559	191 645	186 731	181 817

Teilportfolio Schweiz		31.12.2016							
in TCHF		Mietzins Veränderungspotenzial							
		7,5 %	5,0 %	2,5 %	0,0 %	-2,5 %	-5,0 %	-7,5 %	
Diskontsatz	-0,15 %	3,41 %	24 640	24 067	23 494	22 921	22 348	21 775	21 202
	-0,05 %	3,51 %	23 938	23 381	22 824	22 268	21 711	21 154	20 598
	0,00 %	3,56 %	23 602	23 053	22 504	21 955	21 406	20 857	20 308
	0,05 %	3,61 %	23 275	22 733	22 192	21 651	21 110	20 568	20 027
	0,15 %	3,71 %	22 647	22 121	21 594	21 067	20 541	20 014	19 487

Mieterträge und -aufwendungen

Die Zunahme der Mieterträge im Vergleich zu der Vorperiode von TCHF 2 574 resultierte im Umfang von TCHF 2 511 aus dem Nettoeffekt der im ersten Halbjahr 2017 und zweiten Halbjahr 2016 erworbenen Portfolios „Oberhausen“ beziehungsweise „Kaiserslautern I“ und „Kaiserslautern II“ sowie den Effekten der im ersten Halbjahr 2016 getätigten Käufe der Portfolios „Rheinland“, „Fassberg“ und „Eschwege“ sowie den Verkäufen „Gretag Areal“ und „Erkrath Retail“. Von der Total Veränderung des Aufwands aus Renditeliegenschaften von TCHF 972 sind TCHF 997 den Veränderungen des Bestandes zuzurechnen.

7. Finanzverbindlichkeiten und Finanzergebnis

in TCHF	30.06.2017	31.12.2016
Bankverbindlichkeiten	90	181
Hypothekendarlehen und Baukredite	220 740	139 336
Finanzverbindlichkeiten Dritte	12 782	4 846
Finanzverbindlichkeiten Assoziierte und Joint Ventures	543	638
Finanzverbindlichkeiten Nahestehende	2 939	3 538
Derivative Finanzinstrumente	873	1 506
Total Finanzverbindlichkeiten	237 967	150 045
davon kurzfristige Hypothekendarlehen und Baukredite	42 810	32 490
davon langfristige Hypothekendarlehen	177 929	106 846
davon kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	4 016	8 876
davon langfristige Finanzverbindlichkeiten	13 212	1 833
Total Finanzverbindlichkeiten	237 967	150 045

Die Baukredite und Hypothekendarlehen haben in der Berichtsperiode um TCHF 81 404 zugenommen. Die Veränderung setzt sich weitgehend zusammen aus der neu abgeschlossenen Finanzierung für das Portfolio „Oberhausen“ von TCHF 66 774, der Erhöhung der Baukredite für die Projekte in Wollerau von TCHF 9 951 sowie der Erhöhung der Finanzierung für das Portfolio „Neukirchen L“ im Betrag von TCHF 5 504. Die Finanzierungen „yoo berlin“ und „Seelofts“ im Betrag von TCHF 1 975 wurden in der Berichtsperiode im Rahmen des Abverkaufs von Einheiten vollständig zurückgeführt.

Die Erhöhung der Finanzverbindlichkeiten Dritte um TCHF 7 936 erklärt sich mit dem Abschluss einer zusätzlichen Finanzierung über TCHF 9 000.

Finanzergebnis

in TCHF	1. Halbjahr per 30. Juni	
	2017	2016
Finanzaufwand		
Zinsaufwand Dritte	-2 072	-4 158
Zinsaufwand Nahestehende	-68	-38
Verlust aus Änderung des beizulegenden Zeitwerts von Finanzinstrumenten	0	-124
Wertberichtigung Finanzforderungen	-199	-2 729
Währungsverluste	-393	-942
Übriger Finanzaufwand	-845	-1 064
Total Finanzaufwand	-3 577	-9 055
Finanzertrag		
Zinsertrag Dritte	0	1
Zinsertrag Assoziierte und Joint Ventures	578	712
Gewinn aus Änderung des beizulegenden Zeitwerts von Finanzinstrumenten	69	83
Währungsgewinne	2 395	530
Total Finanzertrag	3 042	1 326

Die Abnahme des Zinsaufwands Dritte von TCHF 2 086 ist hauptsächlich auf die Rückzahlung der Anleihen im ersten Halbjahr 2016 abzüglich dem Nettoeffekt aus neuen und rückgeführten Finanzierungen zurückzuführen.

Die durchschnittliche Verzinsung für Baukredite und Hypothekendarlehen belief sich auf 2,63 % (Vorperiode 2,66 %). Der durchschnittliche Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten betrug 4,26 % (Vorperiode 5,57 %). Die Abnahme erklärt sich weitgehend mit der neu abgeschlossenen Finanzierung, die durchschnittlich zu 3 % verzinst wird.

Die Wertberichtigung Finanzforderung betraf vollumfänglich die langfristigen Darlehen gegenüber der Beach House AG.

8. Kundenforderungen

Die Abnahme der Kundenforderungen um TCHF 5 000 erklärt sich weitgehend mit der Begleichung von Kundenforderungen des assoziierten Unternehmens Beach House AG im Betrag von TCHF 4 409 sowie der Begleichung von offenen Positionen „yoo berlin“ im Betrag von TCHF 636.

9. Steuern

in TCHF	1. Halbjahr per 30. Juni	
	2017	2016
Ertragsteuern		
Ergebnis vor Steuern	20 567	7 919
Ertragsteuern	-4 559	-4 164
Steuersatz	22,16 %	52,58 %
<hr/>		
in TCHF	30.06.2017	31.12.2016
Latente Steuern		
Latente Steuerguthaben	14 762	16 135
Latente Steuerverbindlichkeiten	16 287	13 860

Das Steuerergebnis wurde in der Vorperiode wesentlich durch die Verkäufe der Objekte „Gretag Areal“ und „Erkrath Retail“ beeinflusst. Diese Sondereffekte sind in der Berichtsperiode weggefallen.

Die Abnahme der latenten Steuerforderungen von TCHF 1 371 entspricht weitgehend dem Nettoeffekt der durch die Peach Property Group AG genutzten Verlustvorträge und in der Peach Property Group (Deutschland) AG zusätzlich aktivierten Verlustvorträgen.

Die Zunahme der latenten Steuerverbindlichkeiten von TCHF 2 427 spiegelt mehrheitlich die auf den Aufwertungsgewinnen gebildeten Steuerpassiven wider.

10. Aktienkapital und Reserven

Erhöhung des Aktienkapitals

Per 30. Juni 2017 beträgt das Aktienkapital TCHF 5 418 und setzt sich aus 5 418 227 Aktien mit einem Nennwert von je CHF 1,00 zusammen.

Im Rahmen einer Privatplatzierung wurden im April 2017 unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre 422 554 neue Namensaktien aus dem genehmigten Kapital ausgegeben. Der Ausgabekurs von CHF 16,40 entsprach dem volumengewichteten Durchschnitt des Aktienkurses der vorangegangenen 60 Handelstage. Der Aufpreis abzüglich Transaktionskosten von TCHF 6 474 wurde den Kapitalreserven zugewiesen.

Weiter wurde das Aktienkapital im Zusammenhang mit der Ausübung von Optionsrechten aus dem „Optionenplan 2008“ durch die Ausgabe von 3 750 Namensaktien aus dem bedingten Aktienkapital um TCHF 4 erhöht. Andere Reserven für aktienbasierte Vergütung im Betrag von TCHF 74 wurden in die Kapitalreserven umgegliedert.

Per 30. Juni 2017 belief sich das bedingte Kapital nach der Genehmigung zur Erhöhung auf 2 250 000 Aktien an der Generalversammlung 2017 und der Ausübung der Optionsrechte aus dem „Optionenplan 2008“ auf 2 246 250 Aktien.

Das genehmigte Kapital ist im Mai 2017 verfallen.

Kapitalreserven

Durch die Kapitalerhöhung aus dem genehmigten Kapital und Umbuchung aus den Anderen Reserven für aktienbasierte Vergütung hat sich die Kapitalreserve im ersten Halbjahr 2017 um TCHF 6 548 auf TCHF 89 348 erhöht.

Gewinnreserven

An der Generalversammlung vom 11. Mai 2017 wurde der Vortrag des Bilanzgewinnes auf die neue Rechnung beschlossen.

11. Ergebnis je Aktie

	30.06.2017	30.06.2016
Periodenergebnis, das auf Anteilseigner der Peach entfällt	16 025	3 433
Aufgelaufener, nicht bilanzierter Coupon Hybrid-Eigenkapital	-1 354	-628
Bereinigtes, den Anteilseignern Peach zustehendes Periodenergebnis in TCHF	14 671	2 805
Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien	5 204 222	4 921 008
Anpassung aufgrund ausgegebener Optionen	43 954	16 467
Verwässerte Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien	5 248 176	4 939 475
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in CHF	2,819	0,570
Verwässertes Ergebnis je Aktie in CHF	2,795	0,568

12. Veränderung Konsolidierungskreis

Zugang zum Konsolidierungskreis

Im ersten Quartal 2017 hat die Peach Property Group (Deutschland) AG die Portfolio Oberhausen GmbH mit einem Stammkapital von TEUR 25 gegründet, welche in der Folge das Portfolio „Oberhausen“ erworben hat. Für weitere Details verweisen wir auf Anhang 6.

13. Optionsprogramme

In der Berichtsperiode hat der Verwaltungsrat einen neuen Rahmenplan (PSU-Programm 2016 – 2018) für aktienbasierte Vergütungen genehmigt. Mit dem Programm sollen ausgewählte Personen als Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung sowie als Kadermitarbeitende gewonnen bzw. gehalten werden. Die maximale Anzahl der Optionen, welche den Programm-Teilnehmenden zugeteilt werden, bestimmt der Verwaltungsrat. Die kumulierten maximalen Ansprüche auf Aktien sollen 3 % des gesamten emittierten Aktienkapitals der Gesellschaft, gemessen am jeweiligen Bestand, nicht übersteigen.

Unter dem PSU-Programm werden den Programm-Teilnehmenden Anrechte in Form von PSUs (Performance Stock Unit) zugeteilt, welche abhängig von der Zielerreichung über die Leistungsperiode (Marktkapitalisierung sowie kumuliertes Gruppenergebnis der Jahre 2016 – 2018 zu gleichen Teilen) eine Anwartschaft auf bis zu zwei Aktien pro PSU darstellen, sofern der Begünstigte zum Ende der Leistungsperiode (Generalversammlung 2019) noch bei Peach angestellt ist. Die Gruppe hat keinerlei gesetzliche oder faktische Verpflichtungen zum Rückkauf oder Barausgleich der Anwartschaften.

Die Aktienzuweisung erfolgt spätestens 6 Monate nach Ende der Leistungsperiode ohne weiteres Zutun der Begünstigten.

Per Mai 2017 wurden die ersten 56 000 PSUs zugeteilt. Per Periodenende waren keine Anwartschaften verfallen.

Der beizulegende Zeitwert wurde für das Teilziel „Marktkapitalisierung“ über ein Monte-Carlo-Modell berechnet. Folgende wesentlichen Berechnungsparameter wurden verwendet:

Ausgabedatum	12.05.2017
Stichtag Börsenkapitalisierung	31.01.2019
Ende Sperrfrist	GV 2019
Börsenkapitalisierung - Floor / Zielwert / Cap	gemäss Langfristplanung
Kum. Gruppenergebnis vor Steuern - Floor / Zielwert / Cap	gemäss Langfristplanung
Anzahl Aktien bei Ausgabe	5 414 477
Aktienkurs bei Ausgabe	CHF 22,30
Risikoloser Zinssatz	-0,60 % p.a.
Volatilität	24,75 %
Erwartete Dividendenrendite	0,00 % p.a.

Die in der Berichtsperiode für diesen Plan in der Periodenerfolgsrechnung belasteten Kosten betragen TCHF 126.

Weiter wurden im Juni 2017 die letzten 3 750 Optionen aus dem Optionsplan 2008 ausgeübt.

14. Saisonalität

Die Vermietung von Renditeliegenschaften unterliegt keinem saisonalen Einfluss. Die Entwicklung und der Verkauf von fertiggestellten Objekten generieren, bezogen auf den Jahresablauf, keinen stetigen Ertrag. In Abhängigkeit von den erfolgten Eigentumsübertragungen können im ersten oder im zweiten Halbjahr höhere Erträge anfallen. Der anteilige Ertrag von Objekten in Bau ist in erster Linie abhängig vom Zeitpunkt des Abverkaufs der Einheiten sowie dem Baufortschritt. Witterungseinflüsse haben über die beiden Halbjahresperioden betrachtet keinen wesentlichen Einfluss auf die Ertragserfassung.

15. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Anfang Juli 2017 hat die Peach Property Group einen Vertrag über den Kauf von 85 Wohnungen in Mülheim an der Ruhr in unmittelbarer Nähe zum unlängst erworbenen Portfolio in Oberhausen notariell beurkundet. Mit dem Abschluss der Transaktion wird im September 2017 gerechnet. Die neu erworbenen Wohnungen verfügen über eine Wohnfläche von insgesamt rund 6 800 Quadratmetern und sind vollständig vermietet. Die jährliche Jahresnettokaltmiete beläuft sich auf rund TCHF 540. Die Wohneinheiten sind in einem guten baulichen Zustand und wurden in den letzten Jahren mehrheitlich saniert.

Am 10. Juli 2017 hat die Peach Property Group einen Konsortialkredit-Vertrag im Umfang von bis zu EUR 60 Mio. unterzeichnet. In einem ersten Schritt wurden rund EUR 30 Mio. zur Verfügung gestellt. Das unbesicherte Darlehen wird zum 5 Jahres Midswap Satz plus 3,25 % verzinst und hat eine Laufzeit von 5 Jahren. Die Gruppe beabsichtigt, die zusätzlichen finanziellen Mittel für die weitere Akquisition von Wohnimmobilien in Deutschland zu verwenden.

Am 8. August 2017 wurde das zur Veräusserung gehaltene Portfolio „Bad Reichenhall“ zu TEUR 1 300 abzüglich Transaktionskosten verkauft.

Kontakte

Peach Property Group AG

Dr. Thomas Wolfensberger
Chief Executive Officer

Dr. Marcel Kucher
Chief Financial Officer

Telefon + 41 44 485 50 00

Fax + 41 44 485 50 11

investors@peachproperty.com

Aktienregister

Telefon + 41 62 205 77 00

share.register@computershare.ch

Termine

Publikation Jahresergebnis 2017:

20. März 2018

Generalversammlung:

15. Mai 2018 in Zürich

Impressum

Herausgeber:

Peach Property Group AG, Zürich

Inhaltliche Konzeption / Text:

edicto GmbH, Frankfurt /

Peach Property Group AG, Zürich

Realisation: edicto GmbH, Frankfurt

© Peach Property Group AG, 2017

Der Halbjahresbericht wurde in
deutscher Sprache verfasst.

Er ist im Internet abrufbar unter
www.peachproperty.com.

Dort ist auch die englische
Ad-hoc-Mitteilung zum
Halbjahresbericht verfügbar.



Peach Property Group AG

Seestrasse 346 | Postfach

8038 Zürich | Schweiz

Tel +41 44 485 50 00

Fax +41 44 485 50 11

www.peachproperty.com