

Halbjahresbericht 2018

Kennzahlen

Die Peach Property Group ist ein Immobilieninvestor mit einem Anlageschwerpunkt im wohnwirtschaftlichen Bereich in Deutschland. Im Zentrum unserer Aktivitäten stehen dabei unsere Mieter und Käufer. Mit innovativen Lösungen für moderne Wohnbedürfnisse bieten wir klare Mehrwerte.

Das Portfolio besteht aus renditestarken Bestandsimmobilien, typischerweise in B-Städten im Einzugsgebiet von Ballungsräumen. Daneben entwickeln wir 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.

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

Peach Property Group (konsolidiert)		30.06.2018	31.12.2017	30.06.2017
Betriebsertrag	in TCHF	65 039	115 858	48 510
Betriebsergebnis	in TCHF	37 110	51 336	21 547
Ergebnis vor Steuern	in TCHF	30 653	51 548	20 567
Ergebnis nach Steuern	in TCHF	26 496	41 924	16 008
NAV IFRS	in TCHF	316 555	258 506	172 895
NAV Marktwert	in TCHF	328 391	272 214	185 238
Eigenkapital	in TCHF	316 555	258 506	172 895
davon Hybrid-Eigenkapital	in TCHF	138 873	106 822	49 251
Eigenkapitalquote (IFRS)	in %	45,90	41,57	38,33
Eigenkapitalquote (NAV Marktwert) ¹	in %	46,82	42,83	39,97
Marktwert Immobilienportfolio ¹	in TCHF	586 606	520 280	413 568
Mitarbeitende		43	35	32
Anzahl Aktien (à CHF 1.00)		5 470 592	5 443 388	5 418 227
Aktienkapital	in TCHF	5 471	5 443	5 418
Verwässerter Gewinn je Aktie	in CHF	3,25	6,70	2,80
Verwässerter FFO I je Aktie	in CHF	0,17	0,74	0,67
NAV IFRS je Aktie ²	in CHF	32,48	27,87	22,82
NAV Marktwert je Aktie ^{1,2}	in CHF	34,64	30,38	25,10
Börsenkurs	in CHF	30,40	28,95	21,90
Börsenkapitalisierung ³	in TCHF	166 278	157 560	118 639

1 NAV Marktwert berechnet auf Basis der unabhängigen Wüest Partner-Bewertung inklusive zur Veräusserung gehaltene Objekte.

2 Ohne Berücksichtigung Hybrid-Eigenkapital.

3 Ohne eigene Aktien.

Inhalt

Editorial	4
Portfolio	8
Konzernrechnung	13
Konsolidierte Periodenerfolgsrechnung	14
Konsolidierte Gesamtergebnisrechnung	15
Konsolidierte Bilanz	16
Konsolidierte Geldflussrechnung	18
Veränderung des konsolidierten Eigenkapitals	20
Anhang zur Konzernrechnung	24
Kontakt / Termine / Impressum	47



Reto A. Garzetti
Präsident des Verwaltungsrats



Dr. Thomas Wolfensberger
Chief Executive Officer

Liebe Aktionärin, lieber Aktionär,

die Peach Property Group blickt auf ein erfolgreiches erstes Halbjahr 2018 zurück. Dieses stand zum einen im Zeichen der Integration der in der zweiten Hälfte des Geschäftsjahres 2017 beziehungsweise anfangs 2018 übernommenen Liegenschaftensportfolios in Nordhessen, Kaiserslautern und Bielefeld. Zum anderen war es durch die kontinuierliche Erhöhung der operativen Effi-

zienz sowie die weitere Fokussierung auf unsere Mieter – u.a. durch die Eröffnung unseres ersten Flagship-Stores «Peach Point» in Oberhausen – geprägt. Darüber hinaus konnten wir im Zuge von zwei Akquisitionen weitere rund 1 400 Wohnungen erwerben, welche unser Portfolio in der zweiten Jahreshälfte 2018 auf rund 8 400 Einheiten erweitern werden.

Ergebnis nach Steuern CHF 26,5 Mio., 66 Prozent Steigerung im Vergleich zum Vorjahr

Auch mit Blick auf unsere Finanzkennzahlen sind wir mit dem ersten Halbjahr 2018 zufrieden. Die Mieteinnahmen konnten wir im Vergleich zur Vorjahresperiode mehr als verdoppeln; wir erwirtschafteten im Berichtszeitraum Mieterträge von CHF 13,8 Mio. Dabei konnten wir eine weitere deutliche Effizienzsteigerung erreichen. Sowohl der direkte Aufwand als auch die Overhead-Kosten sind im Vergleich zum Portfolio- und Ertragswachstum deutlich unterproportional angewachsen. Unter dem Strich erzielten wir im ersten Halbjahr 2018 ein Ergebnis nach Steuern von rund CHF 26,5 Mio., was einer Steigerung im Vergleich zum Vorjahreszeitraum von 66 Prozent entspricht.

Unseren Bestand an Wohneinheiten haben wir im Laufe des ersten Halbjahres 2018 um 16 Prozent auf 6 436 Wohnungen erweitern können; Akquisitionen der vergangenen Monate von weiteren rund 1 900 Wohnungen werden in der zweiten Jahreshälfte in unser Eigentum übergehen. Der Marktwert unseres Bestandsportfolios hat sich durch die zusätzlichen Käufe sowie Wertsteigerungen von rund CHF 27 Mio. seit dem Jahresende 2017 um 17 Prozent von CHF 452 Mio. auf CHF 530 Mio. erhöht.

Mit einer Eigenkapitalquote von 45,9 Prozent und einem Cashbestand von über CHF 90 Mio. sind wir für das weitere Wachstum mehr als solide aufgestellt.

Bestand steigt auf rund 8 400 Wohnungen – jährliche Sollmiete bei über CHF 44 Mio.

Das starke Wachstum der Mieteinnahmen ist zum einen durch den Ausbau unseres Bestands bedingt; zum anderen wirkten sich die weitere mieterorientierte Optimierung unserer Immobilien sowie die daraus folgende Re-

duzierung des Leerstands positiv aus. Im Berichtszeitraum erfolgte die Eigentumsübertragung von knapp 900 Wohnungen, so dass wir zum Ende Juni 2018 6 436 Wohnungen besitzen. Weitere knapp 500 Wohnungen sind im Juli

2018 in unser Eigentum übergegangen und für die restlichen bereits akquirierten gut 1 400 Wohnungen erwarten wir einen Nutzen-Lastenwechsel im Verlauf des zweiten Halbjahres 2018. Nach Übergang sämtlicher von uns beurkundeten Wohnungen erhöht sich unser Bestandsportfolio auf rund 8 400 Einheiten mit einer vermietbaren Wohnfläche von gut 540 000 Quadratmetern. Die jährlichen Sollmieteinnahmen steigen dann auf CHF 44,3 Mio. nach CHF 34,3 Mio. zum Halbjahr 2018 und CHF 28,6 Mio. zum Stand am Jahresende 2017. Damit erreichen wir neue Höchstwerte und eine neue Grössenordnung.

Zu den im ersten Halbjahr 2018 neuerworbenen, noch nicht vollzogenen Immobilienankäufen gehört ein Wohnportfolio mit 1 066 Einheiten an drei Standorten im südlichen Deutschland in Heidenheim bei Ulm. Den Kauf haben wir im Mai notariell beurkundet, mit dem Vollzug der Transaktion rechnen wir im dritten und vierten Quartal 2018. Allein durch diesen Zukauf steigt die vermietbare Wohnfläche in unserem Immobilienportfolio um rund 73 700 Quadratmeter und die annualisierten Sollmieteinnahmen erhöhen sich um

CHF 6,4 Mio. Die Immobilien befinden sich dank kontinuierlichen Investitionen in einem guten Zustand und sind zu 95 Prozent vermietet.

Einen Kaufvertrag für weitere 382 Wohnungen in Nordrhein-Westfalen und Niedersachsen mit einer vermietbaren Wohnfläche von knapp 23 000 Quadratmetern haben wir im Juni 2018 unterschrieben. Die Objekte befinden sich in einem guten Allgemeinzustand mit einer Vermietungsquote von ebenfalls 95 Prozent.

Wir planen auch bei den neu integrierten Wohnungen wertsteigernde Massnahmen durch gezielte Investitionen und werden dadurch – wie bereits erfolgreich bei anderen Portfolios umgesetzt – Potenziale heben. Durch die Einbindung in bestehende Portfoliocluster werden wir auch diese Wohnungen effektiv verwalten können. Wir nutzen somit Synergieeffekte und steigern dadurch unsere Mieteinnahmen ganz erheblich.

Leerstand weiter reduziert und deutliche Effizienzsteigerung erreicht

Neben den Ankäufen galt der klare Fokus im ersten Halbjahr jenen Immobilien, die wir bereits im Bestand halten. Dabei standen die Erhöhung der Mieterzufriedenheit, gezielte Sanierungen und die Verbesserung der Vermietungssituation im Zentrum. Insgesamt konnten wir den Leerstand in unserem Immobilienportfolio um 14 Prozent, von 16,8 Prozent zum Jahresende 2017 auf nun 14,5 Prozent, abbauen. Aufgrund der erfreulichen Mietvertragsabschlüsse der vergangenen Monate erwarten wir für das zweite Halbjahr eine weitere Reduktion der Leerstände. Ohne die Sanierungsobjekte in Neukirchen-Vluyn und Fassberg beläuft sich der Leerstand zum Stichtag auf 9,0 Prozent.

Wir haben im ersten Halbjahr rund CHF 4,2 Mio. in unsere Objekte investiert; dabei standen Wohnungssanierungen

an oberster Stelle. Daneben haben wir aber auch Aussenanlagen, Hauseingänge und weitere allgemeine Flächen saniert.

Obwohl wir signifikant gewachsen sind, haben sich die Kosten nur unterproportional erhöht. Dies belegt erneut, dass unser effizientes Management der Immobilien erfolgreich ist. Zum Beispiel liegen die direkten Kosten für unsere Bestandsimmobilien bei knapp 31 Prozent der Mieterträge, in der Vorjahresperiode waren es noch 37 Prozent. Auch die Overhead-Kosten (Personal- sowie übriger Betriebsaufwand) sind mit einem Anstieg von 17 Prozent im Vergleich zum Vorjahreszeitraum deutlich unterproportional zu unserem Portfolio und Ertrag gestiegen.

«Wollerau Park» fertiggestellt – Gewinnbeitrag von CHF 5,6 Mio. im ersten Halbjahr 2018

Wir haben im Berichtszeitraum unsere verbliebenen Projektentwicklungen weiter vorangetrieben. Hervorzuheben ist «Wollerau Park» in der Nähe von Zürich. Mit den Bauarbeiten sind wir gut vorangekommen, so dass wir die Anlage mit 46 Wohnungen und 5 Gewerbeeinheiten wie geplant fertigstellen konnten. Per dato sind mit Ausnahme

von einer Wohnung alle Einheiten entweder verkauft oder reserviert. Für den Berichtszeitraum bedeutet das noch einmal einen attraktiven Gewinnbeitrag in Höhe von CHF 5,6 Mio. Das entspricht 26,5 Prozent der erzielten Verkaufserlöse.

Gewinnsteigerung um 66 Prozent auf CHF 26,5 Mio. bzw. CHF 3,25 pro Aktie – steuerbereinigter FFO um 300 Prozent gesteigert

Der Bestandsausbau, die wertsteigernden Massnahmen bei unseren Portfolios, die Verbesserung der Vermietungssituation und der Ergebnisbeitrag aus dem Entwicklungsbereich spiegeln sich sehr erfreulich in unseren Finanzkennzahlen wider. Wir konnten das Betriebsergebnis im ersten Halbjahr 2018 im Jahresvergleich um 72 Prozent auf CHF 37,1 Mio. steigern. Das Finanzergebnis wurde hauptsächlich durch negative Währungseffekte von rund CHF 2,2 Mio. aufgrund der Abwertung des Schweizer Franken zum Euro belastet. Im Vorjahreszeitraum verzeichneten wir einen Währungsgewinn von CHF 2,0 Mio. Für die verzinslichen Finanzverbindlichkeiten verzeichneten wir einen gegenüber der Vorperiode fast unveränderten Zinssatz von rund 2,5 Prozent.

Das Ergebnis nach Steuern überstieg mit CHF 26,5 Mio. das Ergebnis der Vorjahresperiode um 66 Prozent. Pro Aktie stieg der verwässerte Gewinn (bereinigt um die Effekte der Hybrid- und Wandelhybridanleihe sowie Optionsprogramme) um 16 Prozent von CHF 2,80 auf CHF 3,25.

Der FFO I (freie Mittel aus operativer Geschäftstätigkeit) pro Aktie fiel von CHF 0,67 auf CHF 0,17 – dies hauptsächlich durch Steuerzahlungen im Umfang von rund CHF 4,5 Mio. im Zusammenhang mit dem Projekt «Wollerau Park» – dies nach einer Steuerrückzahlung von rund CHF 2,2 Mio. im Vorjahr. Unter Ausklammerung der Steuereffekte stieg der FFO I um rund 300 Prozent von CHF 0,25 auf CHF 0,76 pro Aktie, was die wachsenden Effizienzgewinne deutlich widerspiegelt.

Eigenkapitalquote steigt auf 45,9 Prozent – CHF 60 Mio. Optionshybridanleihe platziert und verfügbare liquide Mittel von CHF 90 Mio.

Zum Halbjahresende 2018 belief sich das Eigenkapital der Gruppe auf CHF 316,6 Mio. nach CHF 258,5 Mio. zum Jahresende 2017 – eine Steigerung um 22,5 Prozent. Dies entspricht einer Eigenkapitalquote in Höhe von 45,9 Prozent zum Bilanzstichtag nach 41,6 Prozent am 31. Dezember 2017. Positiv wirkten sich dabei neben dem deutlichen Halbjahresgewinn die Mittel aus der im Juni 2018 von uns begebenen 1,75 Prozent Optionshybridanleihe aus. Wir haben grosses Interesse von Investoren verzeichnet und konnten dadurch zusätzlichen finanziellen Spielraum in Höhe von CHF 60 Mio. für weiteres Wachstum generieren. Im Zuge des weiter fortschreitenden Unternehmenswachstums besteht die Möglichkeit, die Anleihe auf bis zu

CHF 100 Mio. aufzustocken. Die Mittel nutzen wir zum Bestandsausbau und zur Ablösung von höher verzinsten Verbindlichkeiten. Ebenfalls zur höheren Eigenkapitalquote beigetragen hat, dass unsere Bilanzsumme zum 30. Juni 2018 im Vergleich zum Jahresende 2017 aufgrund des reduzierten Anteils von Entwicklungsprojekten lediglich um 11 Prozent stieg. Durch die Ausgabe der Anleihe, ein effizientes Liquiditätsmanagement und den Kapitalrückfluss im Zuge der Wohnungsübergaben bei «Wollerau Park» erhöhten sich die verfügbaren liquiden Mittel auf über CHF 90 Mio. Entsprechend sind wir für weitere Akquisitionen sehr gut aufgestellt.

Peach Property Group geht neue Wege des Mieterdialogs – ersten Flagship-Store eröffnet

Wir legen grossen Wert auf einen intensiven Dialog mit unseren Mietern. Dadurch können wir unsere Wohnungen noch bedarfsgerechter anbieten und unsere Serviceleistungen besser auf sie zuschneiden. Ein wesentlicher Teil davon ist die zunehmende Digitalisierung in der Kommunikation mit unseren Mietern. Uns ist es aber auch wichtig, dass wir uns periodisch direkt mit den Mietern vor Ort auszutauschen, um damit Rückschlüsse auf sinnvolle Investitionsmassnahmen zu erhalten.

Angelehnt an «Peach on Tour» vom Herbst 2017, als wir 6 Wochen lang mit einem Food Truck einen Grossteil unserer Portfolios angefahren haben und dabei mehr als 1 300 Mieter trafen, haben wir im Frühling 2018 eine

Pflanztour mit einem Peach-Marktstand durchgeführt. Dabei wurden von uns an fast allen Standorten kleine Mieterzusammenkünfte organisiert und über 10 000 Pflanzen verschenkt. Diese haben die Mieter auf Balkone, in Rabatten oder in Pflanztröge vor den Eingängen gepflanzt, um so gemeinsam die Anlagen schön für den Sommer zu machen. Ein Instagram-Wettbewerb mit attraktiven Preisen begleitete die Tour. Aus den Mietergesprächen ergeben sich immer wieder kleinere, aber sehr nützliche Sofortmassnahmen an Objekten, die wir jeweils zeitnah umsetzen.

Einen weiteren grossen Schritt sind wir im Berichtszeitraum mit der Eröffnung des ersten Flagship-Stores für

Mieter in Oberhausen gegangen – in dieser Region besitzen wir mehr als 1 000 Wohnungen. Dies stellt eine ganz neue Art der Kommunikation mit Mietern und Mietinteressenten dar. Der rund 150 Quadratmeter grosse «Peach Point» direkt in der Fussgängerzone in Oberhausen dient als zentrale Anlaufstelle bei sämtlichen Vermietungs- und Verwaltungsfragen und auch als Treffpunkt für unsere Mieter. Wir bieten dort neben einer umfassenden Bera-

tung auch einen einzigartigen Community-Bereich mit Computerarbeitsplätzen und einer Werkstatt mit Werkzeugen und Leihgeräten an. Wir planen auch an anderen Hauptstandorten weitere «Peach Points» und wollen dadurch die bereits hohe Mieterzufriedenheit zusätzlich steigern und den Leerstand weiter verringern. Für den Herbst 2018 ist die nächste Eröffnung in der Fussgängerzone von Heidenheim geplant.

Ausblick auf 2018 – weiteres deutliches Wachstum erwartet

Wir sind für den weiteren Jahresverlauf 2018 sehr optimistisch. Durch die Integration der bereits beurkundeten Wohnobjekte und durch unser aktives Immobilien-Management werden die Mieteinnahmen noch einmal signifikant steigen. Wir planen aber auch weitere Wohnimmobilien in deutschen B-Städten zu erwerben, die zu

unserem Portfolio und unserer Strategie passen. Dafür sehen wir nach wie vor attraktive Marktopportunitäten. Unsere mittelfristige Zielmarke liegt bei 11 000 Wohneinheiten im Bestand. Für diese Pläne sind wir sowohl finanziell als auch personell bestens aufgestellt.

Verstärkung im Verwaltungsrat

Im Zuge unseres dynamischen Wachstumskurses wurde unser Verwaltungsrat um den deutschen Finanz- und Immobilienexperten **Kurt Hardt, Vorstand der Kreissparkasse Biberach**, erweitert. Auch dadurch erhalten wir

wertvolle Impulse für die weitere positive Entwicklung unserer Gesellschaft und für die Ausweitung des Immobilienbestands.

Dank

Wir würden uns sehr freuen, wenn Sie – unsere Aktionärinnen und Aktionäre – uns auch weiterhin auf diesem Wachstumsweg begleiten und möchten uns auf diesem Weg herzlich für Ihr Vertrauen in unsere Gesellschaft be-

danken. Wir danken auch unseren Geschäftspartnern für die gute Zusammenarbeit und insbesondere unseren Mitarbeitern für ihr grosses Engagement.



Reto A. Garzetti
Präsident des Verwaltungsrats



Dr. Thomas Wolfensberger
Chief Executive Officer

Das Portfolio der Peach Property Group AG

Unser Bestandsportfolio besteht vorwiegend aus Wohnimmobilien in deutschen B-Städten im Einzugsgebiet von Ballungsräumen. So nutzen wir attraktive Renditepotenziale und vorhandene Marktopportunitäten. Daneben besitzen wir zu einem geringen Anteil auch Bestandsobjekte im Grossraum Zürich. Die Mehrheit unserer Bestände liegt in vier Immobilien-Clustern in Nordrhein-Westfalen (Ruhrgebiet um Oberhausen und Bielefeld), in Kaiserslautern in Rheinland-Pfalz, in Nordhessen südlich von Kassel und dem angrenzenden Thüringen sowie in Niedersachsen nördlich von Hannover. Durch die Akquisition in Heidenheim eröffnen wir im Herbst einen neuen Cluster in Baden-Württemberg. Durch die gemeinsame Verwaltung von grösseren Wohnportfolios nutzen wir Synergien und heben Kostensenkungspotenziale.

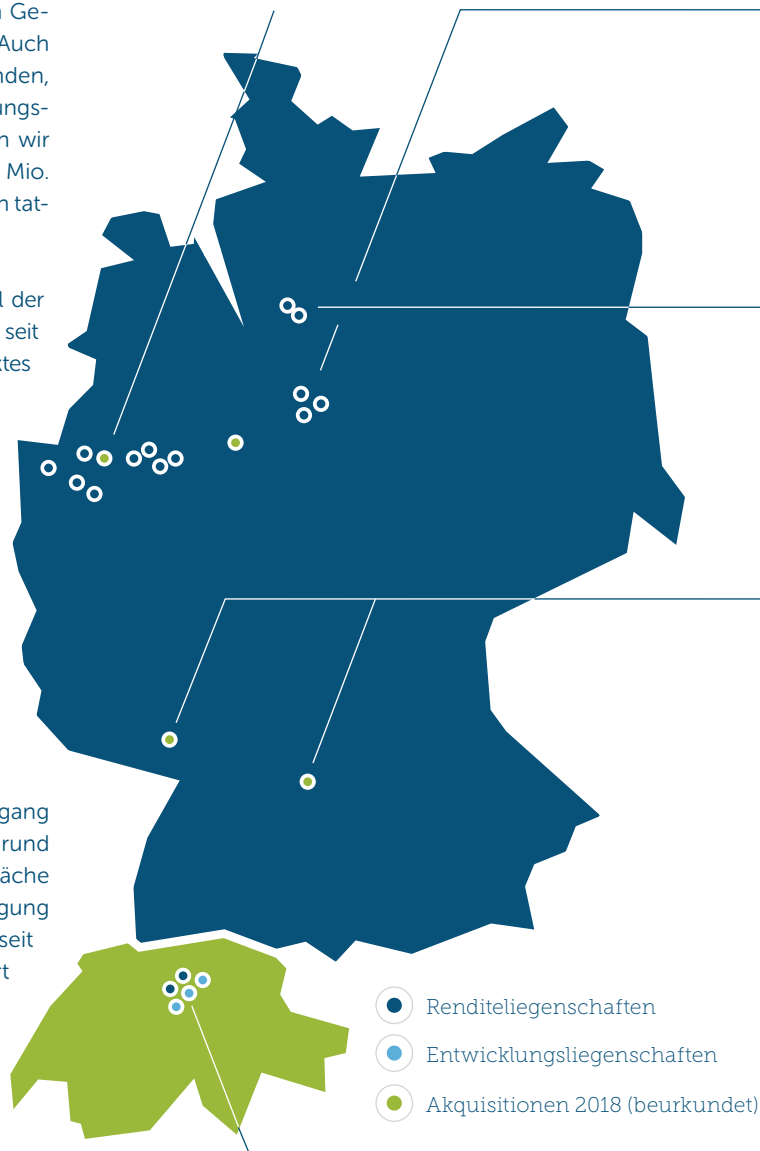
Für den Ankauf von weiteren Wohnimmobilien legen wir strenge Investitionskriterien an: Die Wohnportfolios sollen 300 bis 1 000 Wohnungen umfassen und einen Gewerbeanteil von maximal 25 Prozent ausweisen. Auch müssen sich die Objekte in attraktiven Lagen befinden, eine gute Bauqualität aufweisen und Wertsteigerungspotenzial bieten. In den vergangenen Jahren haben wir im Schnitt Immobilien mit einer Fläche von rund 3 Mio. Quadratmetern geprüft und nur rund 5 Prozent davon tatsächlich akquiriert.

Kongruent mit unserer Strategie haben wir den Anteil der Bestandsobjekte am gesamten Immobilienportfolio seit Jahren stetig erhöht; mit dem Abschluss des Projektes «Wollerau Park» befindet sich derzeit neben wenigen Restanten nur noch das Projekt «Peninsula» in Wädenswil in unserem Portfolio. Zum Halbjahr 2018 machen die Entwicklungsimmobilien entsprechend nur noch 9,6 Prozent des Marktwertes des gesamten Immobilienportfolios aus.

Unser Bestandsportfolio ist zum Bilanzstichtag auf 6 436 Wohnungen mit einer vermietbaren Wohnfläche von 411 474 Quadratmetern von 5 543 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 358 807 Quadratmetern zum Jahresende 2017 gestiegen. Nach Einbezug aller bisher akquirierten Wohnimmobilien, bei denen der Eigentumsübergang noch erfolgt, besteht unser Bestandsportfolio aus rund 8 400 Wohnungen mit einer vermietbaren Wohnfläche von gut 540 000 Quadratmetern. Unter Berücksichtigung dieser Akquisitionen konnten wir die Wohnfläche seit 2011 jährlich über 50 Prozent steigern. Der Marktwert des Immobilienbestands hat sich zum 30. Juni 2018 auf CHF 530 Mio. von CHF 452 Mio. Ende Dezember 2017 erhöht.

Zu den im ersten Halbjahr 2018 erworbenen Wohnimmobilien gehört ein Portfolio in Heidenheim bei Ulm in Baden-Württemberg mit 1 066 Wohnungen und einer vermietbaren Wohnfläche von rund 73 700 Quadratmetern. Damit zählt es zu den bisher grössten von uns akquirierten Portfolios. Den zweiten Zukauf tätigten wir im Berichtszeitraum in Nordrhein-Westfalen und Niedersachsen. Dieses Portfolio umfasst rund 380 Wohnungen mit einer Wohnfläche von rund 23 000 Quadratmetern. Rund 60 Prozent der Wohnungen befinden sich in Bochum, in unmittelbarer Nähe zur Ruhr-Universität. Weitere Standorte sind Duisburg, Oerlinghausen bei Bielefeld und Helmstedt.

Mittelfristig beabsichtigen wir, unser Portfolio auf rund 11 000 Einheiten auszubauen und dadurch weitere Effizienzpotenziale zu nutzen. Die Akquisitionen im ersten Halbjahr 2018 sind hierfür zentrale Schritte.





**Oberhausen
inkl. Mülheim sowie
Bochum/Hamm**

1 464 + 231 Wohnungen,
seit 2017/2018



**Ostwestfalen
(Region Bielefeld)**

1 096 + 151 Wohnungen,
seit 2018



Bochum II

172 Wohnungen,
seit 2017



Rheinland

375 Wohnungen,
seit 2016



Neukirchen

567 Wohnungen,
seit 2015



Dortmund Office

2 533 m² Büro,
seit 2012



**Dortmund
Monument**

seit 2012



Erkrath Wohnen

142 Wohnungen,
seit 2012



Nordhessen

336 Wohnungen,
seit 2014



Nordhessen II

789 Wohnungen,
seit 2017



Eschwege

116 Wohnungen,
seit 2016



Fassberg

287 Wohnungen,
seit 2016



Munster

376 Wohnungen,
seit 2011



**Wädenswil
Peninsula**

57 Wohnungen



**Wollerau
Lofts**

3 Wohnungen
verfügbar



Heidenheim

1 066 Wohnungen,
ab 2018



Mews & Gardens

29 Wohnungen,
seit 2013



Bakery

4 401 m² Gewerbe,
seit 2009



**Kaiserslautern
(inkl. Saarbrücken)**

895 + 273 Wohnungen,
seit 2016 bzw. 2018

Portfolio-Kennzahlen

	30.06.2018		31.12.2017	
Anzahl Wohneinheiten	6 436		5 543	
Gesamtfläche in m ²	443 096		390 424	
Wohnfläche in m ²	411 474		358 807	
Gewerbefläche in m ² (GF DIN 277)	29 120		29 114	
Bürofläche in m ² (GF DIN 277)	2 502		2 502	
Istmietertrag in TCHF	13 797		16 264	
Instandhaltungskosten in TCHF	1 534		1 431	
Verwaltungs- und Betriebskosten in TCHF	1 757		2 702	
Sollmiete in TCHF p.a.	34 285		28 623	
Durchschn. Leerstand in % / ohne Sanierungsobjekte Neukirchen L und Fassberg	14,5 %	9,0 %	16,8 %	9,4 %
Marktwert in TCHF	530 157		452 368	
Bruttomietrendite / Ohne Sanierungsobjekte Neukirchen L und Fassberg	5,5 %	5,4 %	5,4 %	5,6 %
Nettomiete-/Cashflow-Rendite / ohne Sanierungsobjekte Neukirchen L und Fassberg	3,6 %	3,7 %	3,6 %	4,1 %

Durch unser aktives Immobilienmanagement erzielen wir kontinuierlich steigende Mieterträge sowie sinkende Leerstandsdaten. Dabei wirken sich mieterorientierte Investitionen und das Ausschöpfen von Mietpotenzialen positiv aus. Für das erste Halbjahr konnten wir «like for like» 1,5 Prozent Mietsteigerung (Mieterhöhungen und Leerstandsreduktionen) erzielen. Zusammen mit den zugehörigen Parkplätzen stammen derzeit rund 93 Prozent der Mieterträge aus dem wohnwirtschaftlichen Bereich. Wir haben diesen Fokus 2018 weiter geschärft und durch die Akquisition in Heidenheim wird dieser Wert noch weiter erhöht. In den ersten sechs Monaten 2018 wurden mit CHF 13,8 Mio. bereits rund 85 Prozent der Mieterträge des gesamten Geschäftsjahres 2017 von CHF 16,3 Mio. erzielt; im Vergleich zur Vorperiode erreichten wir sogar ein Wachstum der Mieten von 104 Prozent. Die annualisierten Soll-Mieteinnahmen inklusive der im Berichtszeit-

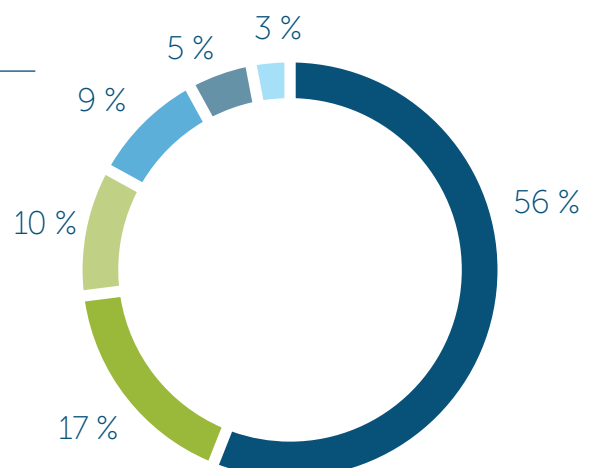
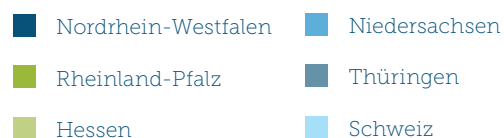
raum zugekauften, aber noch nicht vollzogenen Ankäufe liegen bei CHF 44,3 Mio., nach CHF 34,2 Mio. zum Ende 2017. Die Leerstandsquote des gesamten Bestandsportfolios konnten wir im ersten Halbjahr um über 16 Prozent von 16,8 Prozent zum Jahresende 2017 auf 14,5 Prozent verringern. Der positive Trend wird sich aufgrund positiver Vertragsabschlüsse der vergangenen Monate auch künftig weiter fortsetzen.

Per 30. Juni 2018 weist das Portfolio bereinigte direkte Kosten von rund 30,7 Prozent auf die Mieterlöse vor Inkassoverlusten auf; dies nach 37,2 Prozent im ersten Halbjahr 2017 beziehungsweise 33,1 Prozent im Gesamtjahr 2017. Dies spiegelt die weiteren Effizienzsteigerungen im Zuge der Integration aller unserer Portfolios wider. Die Bruttorendite blieb mit 5,5 Prozent trotz der Bewertungsanpassungen nahezu konstant gegenüber dem Vorjahr.

Portfoliostruktur

Aufteilung nach Bundesländern per 30. Juni 2018

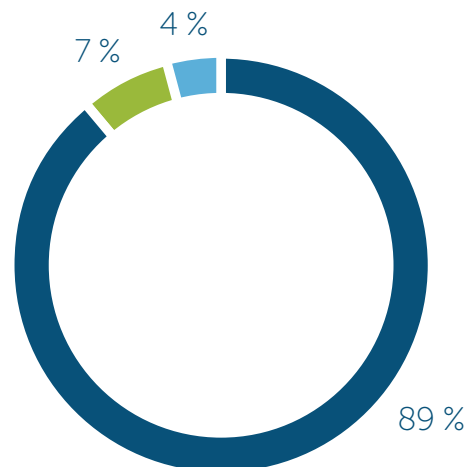
% Soll-Mieterträge



Aufteilung nach Nutzungsart per 30. Juni 2018

% Soll-Mieterträge

- Wohnen
- Gewerbe/Büro
- Parking und sonstiger Ertrag



in TCHF

30.06.2018

Ort	Anzahl Wohnungen	Fläche in m ²	Baujahr (Umbau)	Marktwert ¹	Sollmiete p.a. Nettokalt	Leerstand	Mietrendite Brutto ²	Mietrendite Netto/CF ³
Bakery, Wädenswil	0	4 401	1833 (1966)	9 524	654	3,6 %	6,6 %	5,2 %
Mews, Wädenswil	16	1 100	1874 (1991)	7 250	289	5,8 %	3,7 %	3,0 %
Gardens, Wädenswil	13	769	1874 (1991)	5 780	208	10,4 %	3,2 %	2,5 %
Munster	376	25 759	1959 / 1967	22 312	1 664	7,3 %	7,0 %	5,0 %
Fassberg ⁵	287	19 733	1958	9 778	1 242	47,9 %	5,8 %	0,1 %
Erkrath Wohnen	142	13 055	1978	26 305	1 388	6,8 %	5,1 %	4,0 %
Dortmund Rheinische Str. 167-171	0	2 533	1922 (1997)	1 765	229	17,6 %	10,7 %	5,0 %
Dortmund Rheinische Str. 173 ⁴	0	12 772	1922	6 325	7	n.a.	n.a.	n.a.
Neukirchen-Vluyn L ⁵	513	34 791	1974 / 1981	25 158	2 581	63,8 %	3,6 %	0,3 %
Neukirchen-Vluyn S	54	3 130	1974 / 1981	2 324	200	1,3 %	8,3 %	5,8 %
Rheinland	375	27 971	1960 / 1978	45 372	2 745	18,9 %	5,1 %	3,2 %
Oberhausen	1 464	95 817	1899 - 1990	148 283	8 244	7,1 %	4,9 %	3,7 %
Ostwestfalen ⁶	612	39 487	1923 - 1973	40 171	2 846	10,1 %	6,6 %	4,9 %
Bochum II	172	11 079	1958 - 1999	19 086	983	3,5 %	5,1 %	4,3 %
Nordhessen	336	22 860	1956 - 1974	16 342	1 345	13,6 %	6,7 %	2,9 %
Nordhessen II	789	43 895	1950 - 1979	38 689	3 055	13,4 %	6,6 %	4,4 %
Eschwege	116	8 309	1994	9 344	624	2,7 %	6,5 %	5,5 %
Kaiserslautern I	31	4 097	1950 / 1966	5 502	391	31,4 %	4,7 %	2,5 %
Kaiserslautern II ⁷	1 137	71 263	1973	90 644	5 585	6,9 %	5,9 %	3,4 %
Wertgrund	3	275	1920	203	5	0,0 %	4,3 %	2,4 %
Total	6 436	443 096		530 157	34 285	14,5 %	5,5 %	3,6 %
Total ohne Sanierungsprojekte Neukirchen L und Fassberg						9,0 %	5,4 %	3,7 %

1 Basierend auf der Bewertung von Wüest Partner per 30.06.2018.

2 Annualisierter Istmietertrag 1.1. - 30.06.2018 (netto kalt, exkl. Nebenkosten) im Verhältnis zum durchschnittlichen Wert der Portfolios.

3 Annualisierter Istmietertrag 1.1. - 30.06.2018 (netto kalt, exkl. Nebenkosten) abzüglich Verwaltungs- und Instandhaltungskosten im Verhältnis zum durchschnittlichen Wert der Portfolios.

4 Entwicklungsobjekt

5 Sanierungsobjekt

6 Kauf per 31.01.2018.

7 Kauf von weiteren Teilportfolios per 31.01.2018.



Konsolidierte Halbjahresrechnung der Peach Property Group AG per 30. Juni 2018

Nach International Financial
Reporting Standards (IFRS)

Konsolidierte Halbjahresrechnung

Konsolidierte Periodenerfolgsrechnung	14
Konsolidierte Gesamtergebnisrechnung	15
Konsolidierte Bilanz	16
Konsolidierte Geldflussrechnung	18
Veränderung des konsolidierten Eigenkapitals	20

Anhang zur konsolidierten Halbjahresrechnung

Über uns	24
Abschlusserrstellung	24

Performance

1 Performance je Aktie	28
2 Ergebnis aus Vermietung Renditeliegenschaften	29
3 Ergebnis aus Entwicklungliegenschaften	30
4 Übriger Betriebsertrag	32
5 Segmente	32

Plattformkosten

12 Personalaufwand	41
13 Optionsprogramme	42
14 Übriger Betriebsaufwand	43
15 Steuern	43

Immobilienportfolio

6 Renditeliegenschaften und Ergebnis aus Neubewertung	33
7 Entwicklungliegenschaften	36

Übrige Offenlegungen

16 Veränderung Konsolidierungskreis	45
17 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag und Investitionsverpflichtungen	45

Kapitalstruktur und Risikomanagement

8 Eigenkapital	37
9 Hypothekendarlehen, Finanzverbindlichkeiten & derivative Finanzinstrumente	38
10 Finanzerfolg	39
11 Finanzrisikomanagement	39

Konsolidierte Periodenerfolgsrechnung

in TCHF	Anhang	1. Halbjahr 2018 ungeprüft	1. Halbjahr 2017 ungeprüft
Ertrag aus Vermietung Renditeliegenschaften	2	13 797	6 779
Ertrag aus Neubewertung Renditeliegenschaften	6	27 341	19 921
Ertrag aus Entwicklungsliegenschaften	3	21 908	21 415
Übriger Betriebsertrag	4	1 993	395
Betriebsertrag		65 039	48 510
Aufwand aus Vermietung Renditeliegenschaften	2	-4 205	-2 564
Aufwand aus Neubewertung Renditeliegenschaften	6	-318	-2 211
Aufwand aus Entwicklungsliegenschaften	3	-16 560	-16 825
Aufwand aus Entwicklungs- und Baumanagement-Dienstleistungen		-500	203
Personalaufwand	12	-3 852	-2 699
Marketing- und Vertriebsaufwand		-165	-313
Übriger Betriebsaufwand	14	-2 204	-2 461
Abschreibungen und Amortisationen		-125	-93
Betriebsaufwand		-27 929	-26 963
Betriebsergebnis		37 110	21 547
Finanzertrag	10	208	3 042
Finanzaufwand	10	-6 665	-3 577
Anteiliges Ergebnis Assoziierte und Joint Ventures		0	-445
Ergebnis vor Steuern		30 653	20 567
Ertragssteuern	15	-4 157	-4 559
Ergebnis nach Steuern		26 496	16 008
- Anteile der Eigenkapitalgeber Peach Property Group AG		26 389	16 025
- Nicht beherrschende Anteile		107	-17
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in CHF	1	4,37	2,82
Verwässertes Ergebnis je Aktie in CHF	1	3,25	2,80

Die Angaben im Anhang sind integrierte Bestandteile der Halbjahresrechnung.

Konsolidierte Gesamtergebnisrechnung

in TCHF	Anhang	1. Halbjahr 2018 ungeprüft	1. Halbjahr 2017 ungeprüft
Ergebnis nach Steuern		26 496	16 008
Sonstiges Ergebnis			
Sonstiges Ergebnis mit Auflösung über die Erfolgsrechnung			
Hedge Accounting		-1 780	822
Umrechnungsdifferenzen		-463	212
Steuereffekte		284	-140
Total sonstiges Ergebnis mit Auflösung über die Erfolgsrechnung, nach Steuern		-1 959	894
Sonstiges Ergebnis ohne Auflösung über die Erfolgsrechnung			
Aktuarisches Ergebnis aus leistungsorientierten Vorsorgeplänen		79	58
Steuereffekte		-17	-12
Total sonstiges Ergebnis ohne Auflösung über die Erfolgsrechnung, nach Steuern		62	46
Gesamtergebnis		24 599	16 948
- Anteile der Eigenkapitalgeber Peach Property Group AG		24 516	16 941
- Nicht beherrschende Anteile		83	7

Die Angaben im Anhang sind integrierte Bestandteile der Halbjahresrechnung.

Konsolidierte Bilanz

in TCHF	Anhang	30.06.2018 ungeprüft	31.12.2017 geprüft
Aktiven			
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel		91 573	49 157
Kundenforderungen		4 129	5 797
Übrige Forderungen		1 600	1 789
Aktive Rechnungsabgrenzungen		699	418
Vertragliche Vermögenswerte	3	1 671	43 489
Entwicklungsliegenschaften	7	39 874	50 528
Total Umlaufvermögen		139 546	151 178
Anlagevermögen			
Renditeliegenschaften	6	530 157	452 368
Anzahlungen für Renditeliegenschaften		1 080	380
Sachanlagen		152	190
Immaterielle Anlagen		47	68
Langfristige Finanzforderungen		493	1 388
Beteiligungen an Assoziierten und Joint Ventures		1	1
Latente Steuerguthaben	15	18 133	16 233
Total Anlagevermögen		550 063	470 628
Total Aktiven		689 609	621 806

Die Angaben im Anhang sind integrierte Bestandteile der Halbjahresrechnung.

Konsolidierte Bilanz (Fortsetzung)

in TCHF	Anhang	30.06.2018 ungeprüft	31.12.2017 geprüft
Passiven			
Kurzfristiges Fremdkapital			
Lieferantenverbindlichkeiten		3 265	6 031
Vertragliche Verpflichtungen	3	2 371	0
Übrige Verbindlichkeiten und Anzahlungen		2 508	2 703
Passive Rechnungsabgrenzungen		8 789	11 592
Laufende Steuerverpflichtungen		4 507	5 236
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	9	58 770	69 735
Kurzfristige Rückstellungen		4 382	3 937
Total kurzfristiges Fremdkapital		84 592	99 234
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	9	261 485	239 001
Langfristige Rückstellungen		1 104	1 065
Vorsorgepassiven		877	956
Latente Steuerverpflichtungen	15	24 996	23 044
Total langfristiges Fremdkapital		288 462	264 066
Total Fremdkapital		373 054	363 300
Eigenkapital			
Aktienkapital	8	5 471	5 443
Eigene Aktien		-14	-14
Kapitalreserven	8	90 499	89 715
Hybrid-Eigenkapital	8	138 873	106 822
Andere Reserven		-555	-1 045
Umrechnungsdifferenzen		-1 463	-1 021
Gewinnreserven		81 755	56 700
Eigenkapital der Eigenkapitalgeber der Peach Property Group AG		314 566	256 600
Nicht beherrschende Anteile		1 989	1 906
Total Eigenkapital		316 555	258 506
Total Passiven		689 609	621 806

Die Angaben im Anhang sind integrierte Bestandteile der Halbjahresrechnung.

Konsolidierte Geldflussrechnung

in TCHF	Anhang	1. Halbjahr 2018 ungeprüft	1. Halbjahr 2017 ungeprüft
Ergebnis vor Steuern		30 653	20 567
Berichtigung nicht liquiditätswirksamer Aufwände / Erträge:			
- Abschreibungen und Amortisationen		125	93
- Neubewertung Renditeliegenschaften	6	-27 023	-17 710
- Veränderung Delkredere		126	-308
- Wertberichtigung Darlehen und Finanzforderungen	10	-17	199
- Finanzertrag	10	-208	-3 042
- Finanzaufwand (ohne Wertberichtigung Darlehen)	10	6 682	3 378
- Veränderung Vorsorgeverpflichtung		-79	-58
- Anteiliges Ergebnis Assoziierte und Joint Ventures		0	445
- Aktienbasierte Vergütungen	13	570	118
- Veränderungen Rückstellungen		530	101
- Übriger nicht liquiditätswirksamer Erfolg		-399	-287
Veränderungen im Nettoumlaufvermögen:			
- Kundenforderungen		1 486	5 436
- Übrige Forderungen		182	-11
- Aktive Rechnungsabgrenzungen		-287	-476
- Vertragliche Vermögenswerte	3	41 818	-12 692
- Entwicklungsliegenschaften	7	10 632	8 762
- Vorauszahlungen für Entwicklungsliegenschaften		0	162
- Lieferantenverbindlichkeiten		-2 732	-3 734
- Vertragliche Verpflichtungen	3	2 371	-1 086
- Übrige Verbindlichkeiten und Anzahlungen		-178	-3 935
- Passive Rechnungsabgrenzungen		-2 756	-475
Bezahlte Zinsen und Finanzaufwendungen		-4 441	-2 595
Bezahlte Steuern		-4 479	2 167
Netto Geldfluss aus Geschäftstätigkeit		52 576	-4 981

Die Angaben im Anhang sind integrierte Bestandteile der Halbjahresrechnung.

Konsolidierte Geldflussrechnung (Fortsetzung)

in TCHF	Anhang	1. Halbjahr 2018 ungeprüft	1. Halbjahr 2017 ungeprüft
Kauf von Sachanlagen		-57	-68
Investitionen in Renditeliegenschaften	6	-55 554	-83 784
Anzahlung für Renditeliegenschaften		-1 292	0
Gewährung von Darlehen und Finanzforderungen		-33	-31
Erhaltene Rückzahlung von Darlehen und Finanzforderungen		846	6
Erhaltene Zinsen		2	0
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		-56 088	-83 877
Aufnahme kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	9	7 686	11 525
Rückzahlung kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	9	-41 125	-5 301
Aufnahme langfristige Finanzverbindlichkeiten	9	46 046	78 821
Aufnahme von Hybrid-Eigenkapital	8	33 379	0
Kauf eigene Aktien		0	-13
Kapitalerhöhung		0	6 896
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		45 986	91 928
Veränderung flüssige Mittel		42 474	3 070
Flüssige Mittel zum 1. Januar		49 157	12 952
Fremdwährungseinfluss auf flüssige Mittel		-58	180
Flüssige Mittel am 30. Juni		91 573	16 202

Die Angaben im Anhang sind integrierte Bestandteile der Halbjahresrechnung.

Veränderung des konsolidierten Eigenkapitals

in TCHF	Anhang	Aktien- kapital	Eigene Aktien	Kapital- reserven
1. Januar 2018		5 443	-14	89 715
Gesamtergebnis				
Periodenergebnis		0	0	0
Total sonstiges Ergebnis		0	0	0
Gesamtergebnis		0	0	0
Transaktionen mit Anteilseigner				
Hybridoptionsanleihe – Zugang	8	0	0	0
Hybridanleihe – Verrechnung mit Hybridoptionsanleihe	8	0	0	0
Wandelhybridanleihe – Wandlung	8	7	0	203
Aktienbasierte Vergütungen – Ausübung Optionen	8	21	0	581
Aktienbasierte Vergütungen – Erhöhung Reserve	13	0	0	0
Total Transaktionen mit Anteilseigner		28	0	784
30. Juni 2018		5 471	-14	90 499

* Eigenkapitalgeber der Peach Property Group AG.

Die Angaben im Anhang sind integrierte Bestandteile der Halbjahresrechnung.

Hybrid-Eigenkapital	Andere Reserven	Umrechnungs-differenzen	Gewinnreserven	Total Eigenkapitalgeber *	Nicht beherrschende Anteile	Total Eigenkapital
106 822	-1 045	-1 021	56 700	256 600	1 906	258 506
0	0	0	26 389	26 389	107	26 496
0	-1 431	-442	0	-1 873	-24	-1 897
0	-1 431	-442	26 389	24 516	83	24 599
55 319	1 351	0	0	56 670	0	56 670
-23 063	0	0	-1 329	-24 392	0	-24 392
-205	0	0	-5	0	0	0
0	0	0	0	602	0	602
0	570	0	0	570	0	570
32 051	1 921	0	-1 334	33 450	0	33 450
138 873	-555	-1 463	81 755	314 566	1 989	316 555

Veränderung des konsolidierten Eigenkapitals (Fortsetzung)

in TCHF	Anhang	Aktien- kapital	Eigene Aktien	Kapital- reserven
1. Januar 2017		4 992	-1	82 800
Effekt aus IFRS 15		0	0	0
Total Anfangsbestand		4 992	-1	82 800
Gesamtergebnis				
Periodenergebnis		0	0	0
Total sonstiges Ergebnis		0	0	0
Gesamtergebnis		0	0	0
Transaktionen mit Anteilseigner				
Kapitalerhöhung		422	0	6 474
Aktienbasierte Vergütung – Erhöhung Reserve		0	0	0
Aktienbasierte Vergütung – Ausübung Optionen		4	0	0
Aktienbasierte Vergütung – Umgliederung Reserve		0	0	74
Total Transaktionen mit Anteilseigner		426	0	6 548
Eigene Aktien				
Zugang eigene Aktien		0	-13	0
Total Eigene Aktien		0	-13	0
30. Juni 2017		5 418	-14	89 348

* Eigenkapitalgeber der Peach Property Group AG.

Hybrid-Eigenkapital	Andere Reserven	Umrechnungs-differenzen	Gewinn-reserven	Total Eigenkapital-geber *	Nicht beherrschende Anteile	Total Eigenkapital
49 251	-2 122	-4 466	16 113	146 567	1 183	147 750
0	0	0	1 192	1 192	0	1 192
49 251	-2 122	-4 466	17 305	147 759	1 183	148 942
0	0	0	16 025	16 025	-17	16 008
0	728	188	0	916	24	940
0	728	188	16 025	16 941	7	16 948
0	0	0	0	6 896	0	6 896
0	118	0	0	118	0	118
0	0	0	0	4	0	4
0	-74	0	0	0	0	0
0	44	0	0	7 018	0	7 018
0	0	0	0	-13	0	-13
0	0	0	0	-13	0	-13
49 251	-1 350	-4 278	33 330	171 705	1 190	172 895

Anhang zur Konzernrechnung

A

Über uns

Wir, die Peach Property Group AG (die «Gesellschaft», zusammen mit unseren Tochtergesellschaften «Peach» oder die «Gruppe»), sind ein Immobilieninvestor mit einem Anlageschwerpunkt im wohnwirtschaftlichen Bereich in Deutschland.

Unser Portfolio besteht aus renditestarken Bestandsimmobilien, typischerweise in deutschen B-Städten im Einzugsgebiet von Ballungsräumen. Daneben entwickeln wir in der Schweiz ausgesuchte Immobilien zur Vermarktung im Stockwerkeigentum. Im Zentrum unserer Aktivitäten stehen unsere Mieter. Um für sie ein attraktives Wohner-

lebnis zu schaffen, umfassen unsere Aktivitäten die gesamte Wertschöpfungskette von der Standortevaluation über den Erwerb bis zum aktiven Asset Management und der Vermietung oder dem Verkauf unserer Objekte.

Wir sind seit dem 12. November 2010 an der SIX Swiss Exchange kotiert (PEAN, ISIN CH0118530366) und haben unseren Sitz in Zürich. Unsere deutsche Gruppengesellschaft Peach Property Group (Deutschland) AG und die Mehrzahl unserer deutschen Objektgesellschaften haben ihren Sitz ebenfalls in Köln.

B

Abschlusserstellung

Wir haben im Berichtsjahr auch unsere Halbjahresrechnung überarbeitet, die Struktur folgt der Gliederung der Konzernrechnung 2017.

Im Einzelnen enthalten die neuen Kapitel folgende Informationen:

- › Performance enthält die Offenlegungen zu Aktienkennzahlen, Erlösen sowie Segmentangaben.
- › Immobilienportfolio informiert über Veränderungen der Bestands- und Entwicklungsobjekte.
- › Kapitalstruktur und Risikomanagement umfasst die Offenlegungen zu Eigenkapital, Finanzierungen sowie Risikomanagement-Angaben.
- › Plattformkosten umfasst die Themen Personal, sonstiger Betriebsaufwand sowie Steuern.
- › Weitere relevante Informationen sind im Kapitel übrige Offenlegungen enthalten.

Bei der Erstellung des vorliegenden konsolidierten Abschlusses haben wir folgende wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewendet:

B.1. Grundlagen der Abschlusserstellung

- › Die vorliegende, ungeprüfte Halbjahresrechnung per 30. Juni 2018 wurde in Übereinstimmung mit IAS 34 «Zwischenberichterstattung» erstellt und sollte zusammen mit der Konzernrechnung per 31. Dezember 2017 gelesen werden.
- › Der Verwaltungsrat hat die ungeprüfte konsolidierte Halbjahresrechnung anlässlich seiner Sitzung vom 21. August 2018 genehmigt und zur Publikation am 23. August 2018 freigegeben.
- › 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, mit Ausnahme der unter B.2 aufgeführten Abweichungen, dieselben wie bei der Erstellung der Konzernrechnung 2017.

B.2. Änderungen der Rechnungslegungsgrundsätze im Geschäftsjahr 2018

Wir haben folgende zu Beginn des Geschäftsjahres 2018 wirksam gewordenen, neuen oder geänderten IFRS Standards übernommen, ohne dass sie einen wesentlichen Einfluss auf unser Ergebnis und die finanzielle Lage der Gruppe hatten:

- › IFRS 9 – «Financial Instruments»
- › IFRS 2 – «Klassifizierung und Bewertung von aktienbasierten Vergütungen»
- › IAS 40 – «Übertragungen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien»
- › IFRIC 22 – «Fremdwährungstransaktionen und Vorauszahlungen»
- › Jährliche Verbesserungen 2014 – 2016

Auswirkungen IFRS 9 – «Financial Instruments»

Klassierung von Forderungen und Verbindlichkeiten

- › Der neue Standard hatte auf unsere Bilanzierung von Forderungen und Verbindlichkeiten keine Auswirkungen.
- › Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, übrige Forderungen und Finanzforderungen werden weiter zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet, da einzig die vertraglich vereinbarten Cashflows und Zinsen vereinnahmt werden (SPPI-Test). Es bestehen keine Factoring- oder sonstigen Vereinbarungen, unter welchen regelmässig ein Teil der Forderungen weiter veräussert wird.
- › Bei Kundenforderungen, sonstigen Forderungen und vertraglichen Vermögenswerten wenden wir das vereinfachte Verfahren an und erfassen den erwarteten Verlust über die gesamte Laufzeit.
- › Lieferantenverbindlichkeiten, übrige Verbindlichkeiten sowie Hypothekendarlehen und sonstige Finanzverbindlichkeiten führen wir unverändert zu fortgeführten Anschaffungskosten. Wir halten weder Finanzverbindlichkeiten zu Handelszwecken noch haben wir Finanzverbindlichkeiten beim erstmaligen Ansatz der Kategorie «erfolgswirksam über die Erfolgsrechnung (FVTPL)» zugeordnet.
- › Einzige Ausnahme zu der Bilanzierung zu fortgeführten Anschaffungskosten bilden die Absicherungsgeschäfte. Diese werden wie bereits unter IAS 39 zu FVTPL bewertet.

Folgebewertung von Forderungen

- › Aufgrund von bestehenden Zahlungsgarantien und der Übergabe der Stockwerkeinheiten erst nach erfolgter Zahlung entsteht bei den Kundenforderungen aus dem Verkauf von Stockwerkeinheiten sowie bei den vertraglichen Vermögenswerten kein Effekt auf die Wertberichtigungen.
- › Bei den offenen Mietforderungen haben wir uns aufgrund der Natur der Forderungen (laufende Mietverträge mit monatlich vorschüssig zu begleichernder Miete) und der langen Dauer, bis Mietverhältnisse aufgelöst

werden können (i.d.R. 7 Monate und mehr) entscheiden, den erwarteten Ausfall auf Basis der Istmiete pro Portfolio oder Profit Center zu berechnen. Mieter, die ihre Miete nicht mehr bezahlen, haben typischerweise offene Posten in allen Alterskategorien, bis dass das Mietverhältnis aufgelöst werden kann. Nach Möglichkeit werden Abzahlungsvereinbarungen getroffen, unter welchen die kumulierten Ausstände über einen Zeitraum getilgt werden, sodass auch offene Posten in der Kategorie älter als 12 Monate werthaltig sein können, solange die laufende Miete bezahlt und die Abzahlungsvereinbarungen eingehalten werden.

Die Ausfallquoten der Istmietten haben wir basierend auf den historischen Ausfällen, der Mieterstruktur (laufende Zahlungs- beziehungsweise Räumungsklagen) sowie erwarteten wirtschaftlichen Entwicklungen am jeweiligen Standort der Portfolios definiert und stellen den erwarteten Ausfall dar.

Aufgrund der bereits unter IAS 39 gebildeten Einzelwertberichtigungen führte die Anwendung der neu definierten Wertquoten auf Basis der Istmietten zu keinen nennenswerten Anpassungen der Wertberichtigung.

- › Die übrigen Forderungen enthalten mehrheitlich Steuerverforderungen ohne Kreditrisiko. Aufgrund der Struktur der Positionen wurde hier, wie bereits unter IAS 39, keine Wertberichtigung angesetzt.
- › Bei den langfristigen Finanzforderungen gegenüber dem assoziierten Unternehmen Beach House AG wurden bereits in den Vorperioden die erwarteten Verluste über die gesamte Laufzeit berücksichtigt. Insofern ergab sich auch bei dieser Position kein Effekt auf die Höhe der Wertberichtigung.

Derivative Finanzinstrumente und Hedge Accounting

- › Wir verwenden Zinssatz-Swaps, um variable Zinszahlungen abzusichern, und wenden hierfür in der Regel Hedge Accounting an. Die Anpassungen im Bereich Hedge Accounting hatten auf die bestehenden designierten Absicherungsgeschäfte keine Auswirkungen.

Folgende Standards, Änderungen zu Standards und Interpretationen wurden bereits verabschiedet, treten aber erst später in Kraft und wurden durch uns nicht frühzeitig angewendet. Ihre Auswirkungen auf die konsolidierte Jahresrechnung der Gruppe haben wir noch

nicht abschliessend analysiert, sodass die nachstehend wiedergegebenen erwartenden Auswirkungen auf die Konzernrechnung lediglich eine erste Einschätzung der Geschäftsleitung darstellen:

Standards/Interpretationen	Auswirkung	Inkraftsetzung	Geplante Anwendung
IFRS 16 – «Leasingverhältnisse»	Siehe nachstehende Ausführungen.	1.1.2019	Geschäftsjahr 2019
Anpassungen zu IFRS 9 - «Finanzielle Vermögenswerte mit einer negativen Vorfälligkeitsentschädigung»	Es werden keine nennenswerten Auswirkungen erwartet.	1.1.2019	Geschäftsjahr 2019
Anpassungen zu IAS 28 – «Langfristige Beteiligungen an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures»	Es werden keine nennenswerten Auswirkungen erwartet.	1.1.2019	Geschäftsjahr 2019
Anpassungen zu IAS 19 – «Leistungen an Arbeitnehmer»	Es werden keine nennenswerten Auswirkungen erwartet.	1.1.2019	Geschäftsjahr 2019
Jährliche Verbesserungen 2015 - 2017	Es werden keine nennenswerten Auswirkungen erwartet.	1.1.2019	Geschäftsjahr 2019
IFRIC 23 – «Unsicherheiten bei der ertragssteuerlichen Behandlung»	Es werden keine nennenswerten Auswirkungen erwartet.	1.1.2019	Geschäftsjahr 2019

Auswirkungen IFRS 16

- › Wesentliche Auswirkungen werden sich hauptsächlich aus den Erbpachtverträgen (Baurechtsverträge) in Deutschland ergeben, bei welchen wir Erbbaurechtsnehmer sind.
- › Per Halbjahr 2018 betragen die annualisierten Erbpachtzinsen TCHF 395 bei einer durchschnittlichen Laufzeit von rund 73 Jahren.
- › Das Nutzungsrecht der Erbpachten wird im Rahmen der periodischen Bewertung durch Wüest Partner zusammen mit der entsprechenden Renditeliegenschaft bewertet.
- › Die Leasingverbindlichkeit wird durch Abzinsung der kumulierten Erbpachten evaluiert.
- › Da der Diskontierungssatz der Immobilienbewertung und der langfristige Zinssatz der Finanzierungen abweichen, werden sich Aktiv- und Passivposition nicht entsprechen.
- › Aufgrund der langen Laufzeit der Erbpachten wird zudem ein grosser Anteil des Aufwands im Zinsaufwand anstatt im Aufwand aus Vermietung von Renditeliegenschaften ausgewiesen werden.

B.3. Saisonalität

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. Witterungseinflüsse haben über die beiden Halbjahresperioden betrachtet keinen wesentlichen Einfluss auf die Ertragserfassung. Die Vermietung von Renditeliegenschaften unterliegt keinem saisonalen Einfluss.

B.4. Währungsumrechnungen

Für die Umrechnungen haben wir folgende Kurse angewendet:

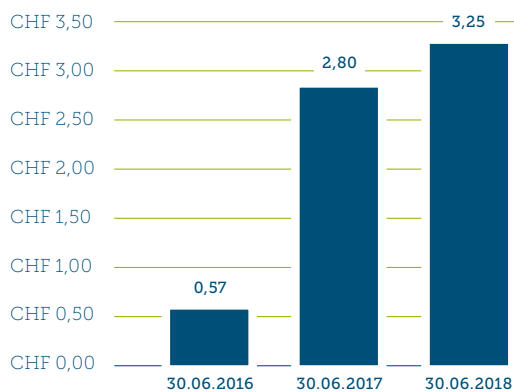
CHF / EUR	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2017
Stichtagskurs	1,1573	1,1695	1,0938
Durchschnittskurs	1,1699	1,1121	1,0901

Performance

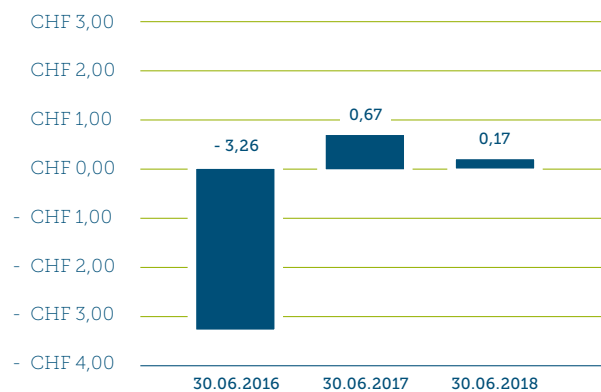
1

Performance je Aktie

Verwässertes Ergebnis
pro Aktie



Verwässerter FFO I
pro Aktie



- › Die Reduktion im FFO I ergibt sich primär aus Steuerzahlungen im Rahmen des Projektes «Wollerau Park» im Umfang von rund TCHF 4 385 nach einer Steuerrückzahlung im Jahr 2017 von rund TCHF 2 167. Unter Ausklammerung der Steuereffekte resultierte eine Steigerung des FFO I um rund 300%.

1.1. Ergebnis je Aktie

in TCHF

	30.06.2018	30.06.2017
Periodenergebnis, das auf die Eigenkapitalgeber der Peach entfällt	26 389	16 025
Nicht bilanzierter Coupon Hybrid-Eigenkapital, Anteil Periode	-664	-1 354
Über-pari Rückkauf Hybrid-Eigenkapital	-969	0
Nicht bilanzierter Coupon Hybrid-Eigenkapital (Wandelanleihe), Anteil Periode	-882	0
Nicht bilanzierter Coupon Hybrid-Eigenkapital (Optionsanleihe), Anteil Periode	-25	0
Bereinigtes, den Anteilseignern Peach zustehendes Periodenergebnis	23 849	14 671
Anpassungen für verwässertes Ergebnis		
Aufgelaufener, nicht bilanzierter Coupon Hybrid-Eigenkapital (Wandelanleihe)	882	0
Bereinigtes, den Anteilseignern Peach zustehendes Periodenergebnis (inklusive erwartete Umwandlungen)	24 731	14 671
Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien	5 451 750	5 204 222
Anpassung aufgrund ausgegebener Optionen ¹	153 229	43 954
Anpassung aufgrund ausgegebener Wandelhybridanleihe ²	1 992 881	0
Anpassung aufgrund ausgegebener Optionshybridanleihe ³	2 014	0
Verwässerte Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien	7 599 874	5 248 176
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in CHF	4,37	2,82
Verwässertes Ergebnis je Aktie in CHF	3,25	2,80

1 Optionen aus Vergütungsplänen 2014, 2016 und 2017.

2 Anzahl Aktien Wandelhybridanleihe nach Wandlung von TCHF 210 per Juni 2018.

3 231 166 Optionen Optionshybridanleihe für 9 Tage in der Berichtsperiode.

1.2. FFO

in TCHF	1. Halbjahr 2018	1. Halbjahr 2017
Betriebsergebnis	37 110	21 547
Abschreibungen	125	93
EBITDA	37 235	21 640
Neubewertung Renditeliegenschaften	-27 023	-17 710
Bereinigtes EBITDA	10 212	3 930
Bezahlte Zinsen und Finanzaufwendungen	-4 441	-2 595
Erhaltene Zinsen	2	0
Bezahlte Steuern	-4 479	2 167
Operatives Ergebnis I (FFO I)	1 294	3 502
Operatives Ergebnis II (FFO II)	1 294	3 502
Unverwässerter FFO I je Aktie in CHF	0,24	0,67
Verwässerter FFO I je Aktie in CHF	0,17	0,67
Unverwässerter FFO II je Aktie in CHF	0,24	0,67
Verwässerter FFO II je Aktie in CHF	0,17	0,67

2

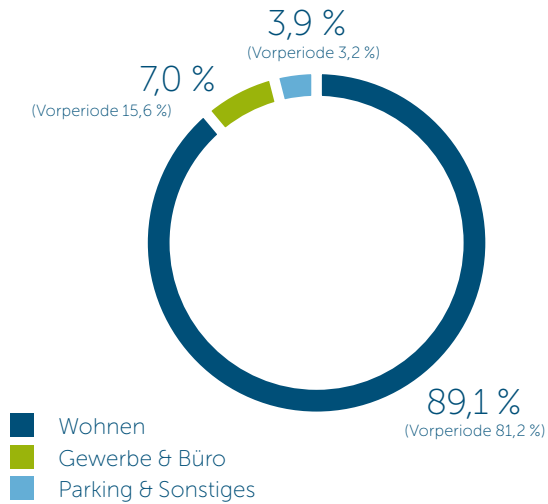
Ergebnis aus Vermietung Renditeliegenschaften

in TCHF	1. Halbjahr 2018	1. Halbjahr 2017
Sollmietertrag aus Vermietung von Renditeliegenschaften	16 815	8 727
Ertragsausfälle aus Leerständen	-2 462	-1 827
Ertragsausfälle aus Inkassorisiken	-556	-121
Total Ertrag aus Vermietung Renditeliegenschaften	13 797	6 779
Aufwand aus Vermietung Renditeliegenschaften	-3 291	-1 715
Aufwand aus nicht vermieteten Renditeliegenschaften (Leerstände)	-914	-849
Total Aufwand Renditeliegenschaften	-4 205	-2 564
Bruttorendite ¹ / Bruttorendite ohne Sanierungsprojekte ²	5,5% / 5,4%	5,6% / 5,8%
Nettorendite ¹ / Nettorendite ohne Sanierungsprojekte ²	3,6% / 3,7%	4,4% / 5,0%
Durchschnittlicher Leerstand ¹ / Durchschnittlicher Leerstand ohne Sanierungsprojekte ²	14,5% / 9,0%	17,9% / 10,0%
Leerstand am 30. Juni ¹ / Leerstand am 30. Juni ohne Sanierungsprojekte ²	14,6% / 9,3%	15,3% / 8,8%

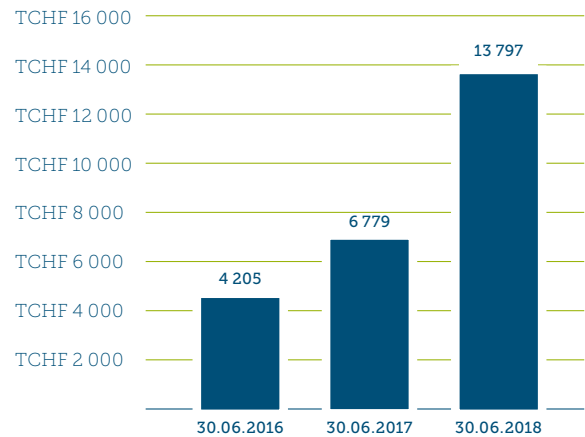
1 Berechnung ohne Entwicklungsobjekt «RS 173» in Dortmund.

2 Berechnung ohne Sanierungsprojekte «Neukirchen L» und «Fassberg».

Ertrag aus Vermietung nach Nutzungsart



Ertrag aus Vermietung



- › Die Zunahme der Mieteinnahmen im Vergleich zur Vorperiode ist grossteils bedingt durch den Zukauf von weiteren Portfolios in der Berichtsperiode sowie in der zweiten Hälfte des Vorjahres. Weitere Ertragssteigerungen erreichten wir durch Leerstandsreduktionen und Mieterhöhungen bei verschiedenen bestehenden Portfolios.
- › Die Ertragsausfälle aus Inkassorisiken betragen 3,9% (Vorperiode: 1,8%; Geschäftsjahr 2017: 3,7%). Die Zunahme resultierte weitgehend aus Bereinigungen nach der Übernahme der neu erworbenen Portfolios.
- › Aufgrund von tieferen Ertragsausfällen aus Leerständen und Effizienzgewinnen in der Verwaltung erreichten wir

eine unterproportionale Zunahme des direkten Aufwands im Verhältnis zu Mieterträgen vor Inkassoverlusten. Die Quote sank auf 29,3% nach 37,2% in der Vorperiode.

- › Aufgrund der Übernahme der Verwaltung gewisser Portfolios in der Berichtsperiode durch uns selbst ergab sich eine Verschiebung von Kosten zwischen Aufwand aus Vermietung von Renditeliegenschaften und dem Personal- beziehungsweise übrigen Betriebsaufwand. Unter Berücksichtigung dieses Effektes beträgt die Quote des direkten Aufwands 30,7%.
- › 96,2% der Mieteinnahmen stammen aus Deutschland und 3,8% aus der Schweiz.

3

Ergebnis aus Entwicklungsliegenschaften

in TCHF	1. Halbjahr 2018	1. Halbjahr 2017
Ertrag aus Entwicklungsliegenschaften - Fertiggestellte Einheiten	719	4 812
Ertrag aus Entwicklungsliegenschaften - Verkaufte Einheiten im Bau	21 190	16 659
Ertragsminderungen	-1	-56
Total Ertrag aus Entwicklungsliegenschaften	21 908	21 415
Aufwand aus Entwicklungsliegenschaften - Fertiggestellte Einheiten	-980	-3 541
Aufwand aus Entwicklungsliegenschaften - Verkaufte Einheiten im Bau	-15 580	-13 284
Total Aufwand aus Entwicklungsliegenschaften	-16 560	-16 825

3.1. Verkäufe von Einheiten in Bau

Die Verkäufe betrafen vollumfänglich das Projekt «Wollerau Park» in der Schweiz mit den Teilprojekten «Wollerau Lofts» und «Wollerau Residenzen». Für alle veräusserten Einheiten kam die Ertragserfassung über einen Zeitraum zum Tragen:

- › Beurkundung von 3 (Vorperiode: 3) Einheiten von «Wollerau Lofts» und 3 (Vorperiode: 6) Einheiten von «Wollerau Residenzen».

- › Wertquotengewichteter Abverkauf von 85,6% (Vorperiode: 65,0%) für «Wollerau Lofts» beziehungsweise 99,8% (Vorjahr: 86,2%) für «Wollerau Residenzen».
- › Fertigstellungsgrad von 97,0% (Vorperiode: 32,5%) für «Wollerau Lofts» beziehungsweise 97,0% (Vorperiode: 46,0%) für «Wollerau Residenzen».

Folgende Werte wurden per Stichtag erfasst:

in TCHF	30.06.2018	Veränderung	31.12.2017
Kumulierter Ertrag aus Entwicklungsliegenschaften – Verkaufte Einheiten im Bau	78 782	21 190	57 592
Kumulierter Aufwand aus Entwicklungsliegenschaften – Verkaufte Einheiten im Bau	-60 946	-15 580	-45 366
Kumulierter Gewinn laufende Projekte	17 836	5 610	12 226
Erhaltene Anzahlungen	434	-13 669	14 103
Erhaltene Zahlungen für übergebene Einheiten	79 048	79 048	0
Netto Vertragliche Vermögenswerte / Verpflichtungen	-700	-44 189	43 489
davon			
Vertragliche Vermögenswerte	1 671	-41 818	43 489
Vertragliche Verpflichtungen	2 371	2 371	0

in TCHF	30.06.2018	30.06.2017
Total abgerechnete Projektkosten	66 194	48 739
- davon Anteil bisher verkaufter Einheiten	61 362	36 846
Total ausstehende Projektkosten	2 375	21 281
- davon Anteil bisher verkaufter Einheiten	2 201	16 089
Total erwartete Gesamtprojektkosten	68 569	70 020
- davon Anteil bisher verkaufter Einheiten	63 564	52 935

Projektkosten von nicht verkauften Einheiten von TCHF 458 (Vorperiode: TCHF 7 685) haben wir als Entwicklungsliegenschaften aktiviert.

3.2. Verkäufe fertiggestellter Einheiten

Bei den Erlösen und Aufwendungen fertiggestellter Einheiten handelt es sich weitgehend um Käuferwünsche des Projektes «Wollerau Park». Weiter haben wir für die

Projekte «Am Zirkus 1» in Berlin und «H36» in Hamburg die Garantierückstellungen im Umfang von TCHF 321 erhöht.

4

Übriger Betriebsertrag

Bei der Zunahme des übrigen Betriebsertrags um TCHF 1 598 handelt es sich weitgehend um Entschädigungen aus Vergleichsverfahren mit Versicherungen.

5

Segmente

Wir führen ein operatives Segment, die Investitionstätigkeit in Immobilien für den Bestand oder Verkauf, welches aufgrund der internen Berichterstattung an den Verwaltungsrat, den Hauptentscheidungsträger unseres Unternehmens, festgelegt wurde. Die Haupttätigkeiten beinhalten die Standort- und Portfolioevaluation, die Strukturierung und Finanzierung des Ankaufs, das aktive

Asset Management (inkl. technisches Asset Management zur Verbesserung der Qualität oder der Entwicklung eines Standorts) sowie die Vermietung beziehungsweise den Verkauf.

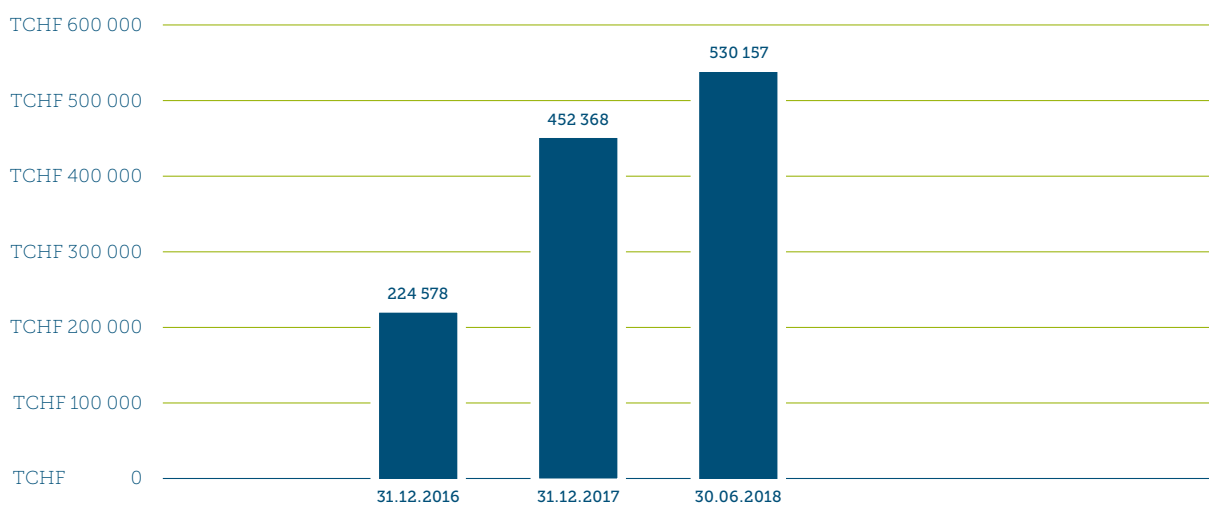
In der Berichtsperiode gab es keine Kunden, welche 10% oder mehr zum Umsatz beigetragen haben.

Immobilienportfolio

6

Renditeliegenschaften und Ergebnis aus Neubewertung

6.1. Entwicklung der Marktwerte der Renditeliegenschaften



in TCHF	30.06.2018	31.12.2017
Verkehrswert am 1. Januar	452 368	224 578
Zugang Konsolidierungskreis	0	14 161
Zugänge aus Käufen	51 378	139 515
Zugänge aus aktivierbaren Investitionen	4 176	5 009
Abgänge aus Verkäufen	0	-445
Werterhöhung Renditeliegenschaften	27 341	42 620
Wertminderung Renditeliegenschaften	-318	-1 740
Umgliederung aus Anzahlungen für Renditeliegenschaften	581	0
Währungsumrechnung	-5 369	28 670
Periodenende	530 157	452 368
davon Renditeliegenschaften in Entwicklung	6 326	6 392
davon Renditeliegenschaften in Sanierung	34 936	33 177

6.2. Veränderung Bestand

Käufe:

- › 31. Januar 2018: 612 Wohnungen in Ostwestfalen. Sollmieteinnahmen von rund TCHF 2 846 pro Jahr.
- › 31. Januar 2018: 273 Wohnungen in Kaiserlautern und Saarbrücken. Sollmieteinnahmen von rund TCHF 1 081 pro Jahr.

Aktivierbare Investitionen:

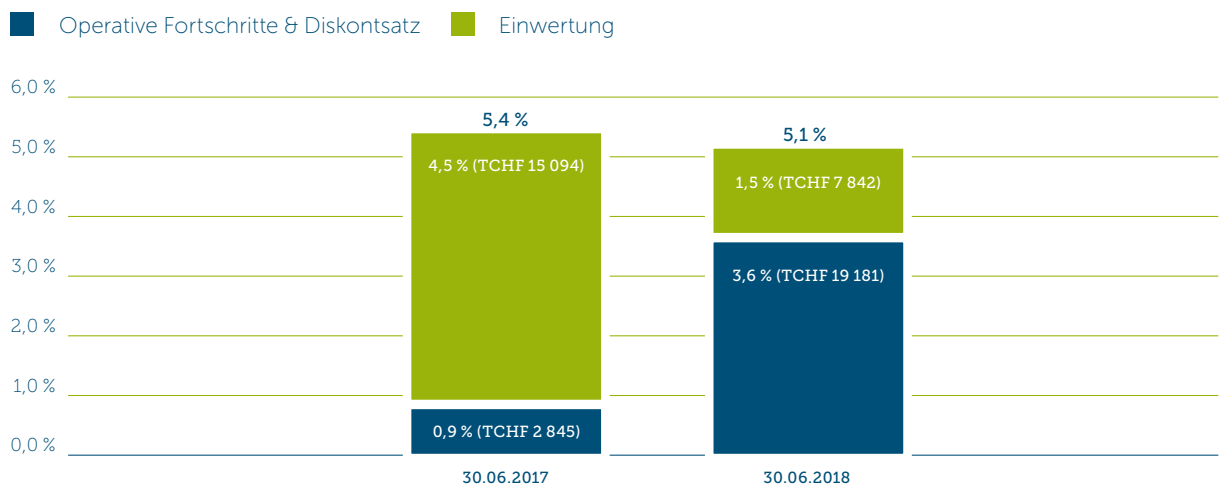
- › Entwicklungskosten von TCHF 82 für «RS 173» in Dortmund.
- › Instandsetzung von TCHF 4 094, davon TCHF 2 853 für die Portfolios «Neukirchen L», «Oberhausen» und «Rheinland».

Investitionsverpflichtungen:

- › Unterzeichnete aber noch nicht vollzogene Kaufverträge über 2 011 Wohnungen mit jährlichen Sollmieteinnahmen von TCHF 9 973.

6.3. Neubewertung

Neubewertung in % des Bestands an Renditeliegenschaften



Neben operativen Fortschritten, insbesondere bei den Neuvermietungen und im Leerstandsabbau, resultierte in der Berichtsperiode ein signifikanter Teil der Aufwertung aus einer Anpassung des Diskontsatzes von 10 - 30 Basispunkten bei den Wohnportfolios in Deutschland. Die

neuerworbenen Objekte haben wir auch im ersten Halbjahr 2018 aus off-market Situationen zu vorteilhaften Konditionen erworben, woraus dieser Teil der Aufwertungsgewinne resultierte.

6.4. Sensitivitätsanalyse

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

	Marktwert 30.06.2018 in TCHF	Diskontsatz 30.06.2018	Marktwert 31.12.2017 in TCHF	Diskontsatz 31.12.2017	Nicht beobachtbare Inputfaktoren	Bandbreite 30.06.2018	Bandbreite 31.12.2017
Wohnen und gemischte Nutzung Deutschland	499 512	4,28%	421 592	4,50%	Diskontsatz	3,10% - 6,10%	3,40% - 6,40%
					Erzielbare Mietpreise pro m ² und Monat	EUR 4,50 - EUR 11,50	EUR 4,50 - EUR 11,50
					Leerstandquote	0,00% - 15,00%	0,00% - 15,00%
Gewerbe Deutschland	8 091	5,41%	8 166	5,35%	Diskontsatz	5,10% - 5,50%	5,20% - 5,39%
					Erzielbare Mietpreise pro m ² und Monat	EUR 6,00 - EUR 10,17	EUR 6,00 - EUR 10,17
					Leerstandquote	4,00% - 9,50%	4,00% - 9,50%
Wohnen und gemischte Nutzung Schweiz	13 030	2,86%	13 030	2,86%	Diskontsatz	2,80% - 2,90%	2,80% - 2,90%
					Erzielbare Mietpreise pro m ² und Monat	CHF 21,50 - CHF 23,08	CHF 21,50 - CHF 23,08
					Leerstandquote	2,60%	2,60%
Gewerbe Schweiz	9 524	4,20%	9 580	4,20%	Diskontsatz	4,20%	4,20%
					Erzielbare Mietpreise pro m ² und Monat	CHF 13,17	CHF 13,17
					Leerstandquote	8,30%	8,30%
	530 157	4,27%	452 368	4,45%			

Eine Sensitivität der Marktwerte besteht insbesondere bezüglich des realen Diskontsatzes und den erzielbaren Mietzinsen:

in TCHF		Mietzins							1. Halbjahr 2018
		7,5%	5,0%	2,5%	0,0%	-2,5%	-5,0%	-7,5%	
Diskontsatz	-0,40%	3,87%	628 825	614 202	599 578	584 954	570 330	555 706	541 082
	-0,20%	4,07%	597 925	584 020	570 114	556 209	542 304	528 399	514 493
	0,00%	4,27%	569 919	556 665	543 411	530 157	516 903	503 649	490 395
	0,20%	4,47%	544 419	531 758	519 097	506 437	493 776	481 115	468 454
	0,40%	4,67%	521 104	508 985	496 866	484 748	472 629	460 510	448 392

in TCHF		Mietzins							1. Halbjahr 2017
		7,5%	5,0%	2,5%	0,0%	-2,5%	-5,0%	-7,5%	
Diskontsatz	-0,40%	4,28%	364 310	355 838	347 366	338 893	330 421	321 949	313 476
	-0,20%	4,48%	348 046	339 952	331 858	323 764	315 670	307 576	299 482
	0,00%	4,68%	333 173	325 424	317 676	309 928	302 180	294 432	286 683
	0,20%	4,88%	319 518	312 087	304 657	297 226	289 795	282 365	274 934
	0,40%	5,08%	306 939	299 800	292 662	285 524	278 386	271 248	264 110

- › Alle zu Marktwerten gehaltenen Renditeliegenschaften haben wir dem Hierarchie-Level 3 zugewiesen, da verschiedene der in den DCF-Bewertungen zur Anwendung gelangenden Informationen nicht direkt am Markt beobachtet werden können.
- › Es fanden weder im Berichts- noch im Vorjahr Transfers zwischen den einzelnen Levels statt.

7

Entwicklungsliegenschaften

in TCHF	30.06.2018	31.12.2017
Projekte in Planung	31 751	31 344
Einheiten im Bau	5 248	16 285
Fertiggestellte Einheiten	2 875	2 899
Total Entwicklungsliegenschaften	39 874	50 528

7.1. Bestand

- › Bei den Projekten in Planung handelt es sich in der Berichts- wie auch in der Vorperiode um das Projekt «Peninsula» in Wädenswil. Die Baueingabe haben wir im 1. Quartal 2018 eingereicht.
- › Die Einheiten in Bau betreffen in der Berichts- wie auch in der Vorperiode das Projekt «Wollerau Park». Das Bauprojekt ist bis auf Umgebungsarbeiten und Mängelbhebungen weitgehend abgeschlossen. Zum Stichtag verbleiben 2 reservierte und eine unverkaufte Einheit in den «Wollerau Lofts».

Kapitalstruktur & Risikomanagement

8

Eigenkapital

8.1. Aktienkapital

- › Per 30. Juni 2018 beträgt das Aktienkapital TCHF 5 471 und setzt sich aus 5 470 592 Aktien mit einem Nennwert von je CHF 1,00 zusammen.
- › Im ersten Halbjahr 2018 hat sich das Aktienkapital durch die Ausgabe von Aktien aus dem bedingten Kapital für Bonusansprüche und Ansprüche aus Verwaltungsratshonoraren um 20 086 Aktien erhöht. Weiter führten Wandlungen aus der Wandelhybridanleihe zu einer Erhöhung von 7 118 Aktien.
- › Die Generalversammlung 2018 beschloss die Erhöhung des bedingten Kapitals auf 2 700 000 Aktien. Nach den Wandlungen und der Ausgabe von Aktien aus Bonusansprüchen belief sich das bedingte Kapital per 30. Juni 2018 auf 2 672 796 Aktien.

8.2. Kapitalreserven

- › Die Zuweisungen im Rahmen der bedingten Kapitalerhöhung beliefen sich auf TCHF 581 für Bonusansprüche und Verwaltungsratshonorare und TCHF 203 für Wandlungen aus der Wandelhybridanleihe.

8.3. Optionshybridanleihe

Am 22. Juni 2018 haben wir eine ewige, nachrangige Optionshybridanleihe mit folgenden Eckwerten ausgegeben:

Volumen:	TCHF 50 000 mit Aufstockungsmöglichkeit auf TCHF 100 000
Zinssatz:	1,75% p.a., ab 23. Juni 2023 der dann geltende Kapitalmarktzins + 9,25% p.a.
Laufzeit:	unbegrenzt; erstmals kündbar durch Peach per 22. Juni 2023
Optionsrecht:	4 Optionsrechte pro Obligation von CHF 1 000. Pro Optionsrecht kann gegen den Bezugspreis von CHF 25 eine Namenaktie erworben werden.
Ausübungsfrist:	Vom 22. Juni 2018 bis und mit 22. Juni 2021
Kotierung:	SIX Swiss Exchange AG
Ticker/ISIN:	PEA23/CH0417376024

- › Wir haben Optionshybridanleihen im Nominalwert von TCHF 57 792 mit einem durchschnittlichen Ausgabepreis von 100% platziert und ausgegeben. Das Optionsrecht weisen wir in den anderen Reserven aus. Transaktionskosten von TCHF 1 122 haben wir mit dem Hybrid-Eigenkapital verrechnet.
- › Die Liberierung von TCHF 23 423 erfolgte über Verrechnung mit Hybridanleihen, die zu einem Kurs von durchschnittlich 104,13% angerechnet wurden. Die über-pari Kosten von TCHF 969, wie auch die anteiligen, im Hybrid-Kapital enthaltenen Ausgabekosten (Transaktionskosten) von TCHF 360 haben wir den Gewinnreserven belastet beziehungsweise in die Gewinnreserven umgebucht.
- › Der aufgelaufene und nicht bilanzierte Couponanteil beträgt TCHF 25.
- › Per Periodenende wurden noch keine Optionen ausgeübt.

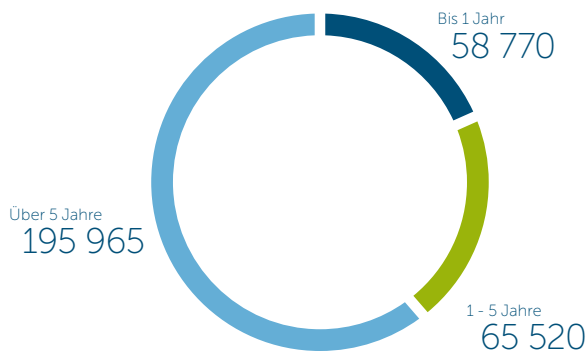
9

Hypothekendarlehen, Finanzverbindlichkeiten & derivative Finanzinstrumente

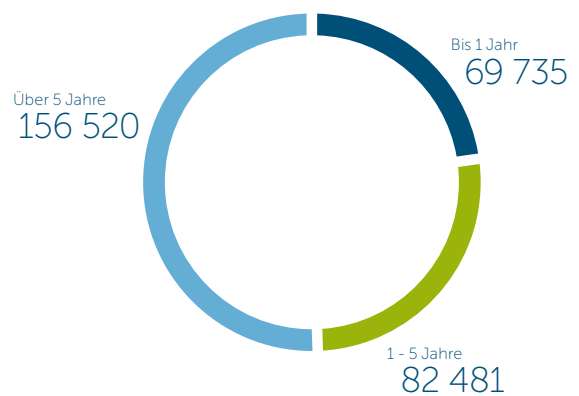
in TCHF	30.06.2018	31.12.2017
Bankverbindlichkeiten	144	66
Hypothekendarlehen und Baukredite	269 660	259 735
Finanzverbindlichkeiten Dritte	47 408	47 535
Finanzverbindlichkeiten Nahestehende	397	397
Derivative Finanzinstrumente	2 646	1 003
Total Finanzverbindlichkeiten	320 255	308 736
davon kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	58 770	69 735
davon langfristige Finanzverbindlichkeiten	261 485	239 001

9.1. Fälligkeitsstruktur

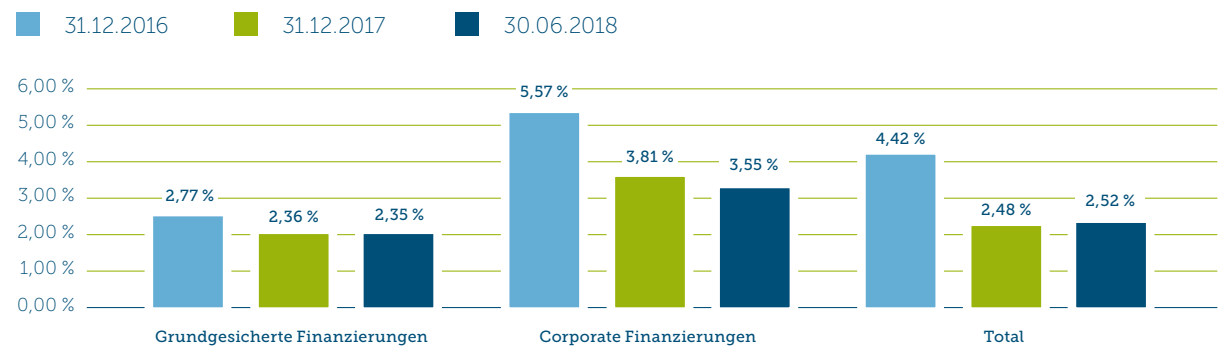
Fälligkeiten
Finanzverbindlichkeiten 30.06.2018
TCHF



Fälligkeiten
Finanzverbindlichkeiten 31.12.2017
TCHF



9.2. Durchschnittliche Verzinsung



10

Finanzerfolg

In TCHF	1. Halbjahr 2018	1. Halbjahr 2017
Finanzaufwand		
Zinsaufwand Dritte	-3 874	-2 072
Zinsaufwand Nahestehende	0	-68
Verlust aus Änderung des beizulegenden Zeitwerts von Finanzinstrumenten	-17	0
Wertberichtigung Finanzforderungen	17	-199
Währungsverluste	-2 257	-393
Übriger Finanzaufwand	-534	-845
Total Finanzaufwand	-6 665	-3 577
Finanzertrag		
Zinsertrag Dritte	2	0
Zinsertrag Assoziierte und Joint Ventures	185	578
Gewinn aus Änderung des beizulegenden Zeitwerts von Finanzinstrumenten	0	69
Währungsgewinne	21	2 395
Total Finanzertrag	208	3 042

- › Die Zunahme des Zinsaufwands Dritte erklärt sich mit der Aufnahme zusätzlicher Objektfinanzierungen für die Neuakquisitionen.
- › Die negativen Währungseffekte betragen TCHF 2 236 gegenüber einem positiven Effekt von TCHF 2 002 in der Vorperiode. Der negative Ergebnisbeitrag resultierte aus dem tieferen CHF/EUR Stichtagskurs im Vergleich zum Jahresende 2017.

11

Finanzrisikomanagement

11.1. Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Finanzinstrumente

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

Bei Finanzinstrumenten erfolgt der Ausweis der Bewertungen nach folgender Hierarchie:

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

Die folgende Tabelle zeigt die finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, die per Periodenende zum beizulegenden Zeitwert bemessen werden:

in TCHF	30.06.2018	31.12.2017
	Level 2	Level 2
Forderungen		
- Derivate als Sicherungsinstrumente	0	124
Verbindlichkeiten		
- Derivate zu Handelszwecken	19	3
- Derivate als Sicherungsinstrumente	2 627	1 000

11.2. Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Finanzinstrumente und deren Marktwerte

Wir halten 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) ermitteln wir mittels Abdiskontierung der zukünftigen Cashflows zum aktuellen Zinssatz, der für ähnliche Instrumente erhältlich ist.

Für die folgenden Instrumente wurden am 30. Juni 2018 nicht erfasste Unterschiede festgestellt:

in TCHF	30.06.2018		31.12.2017	
	Marktwert	Buchwert	Marktwert	Buchwert
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete langfristige Finanzverbindlichkeiten				
Langfristige Hypothekendarlehen	223 089	223 322	190 083	190 079
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	35 560	35 517	47 314	47 920
Total	258 649	258 839	237 397	237 999

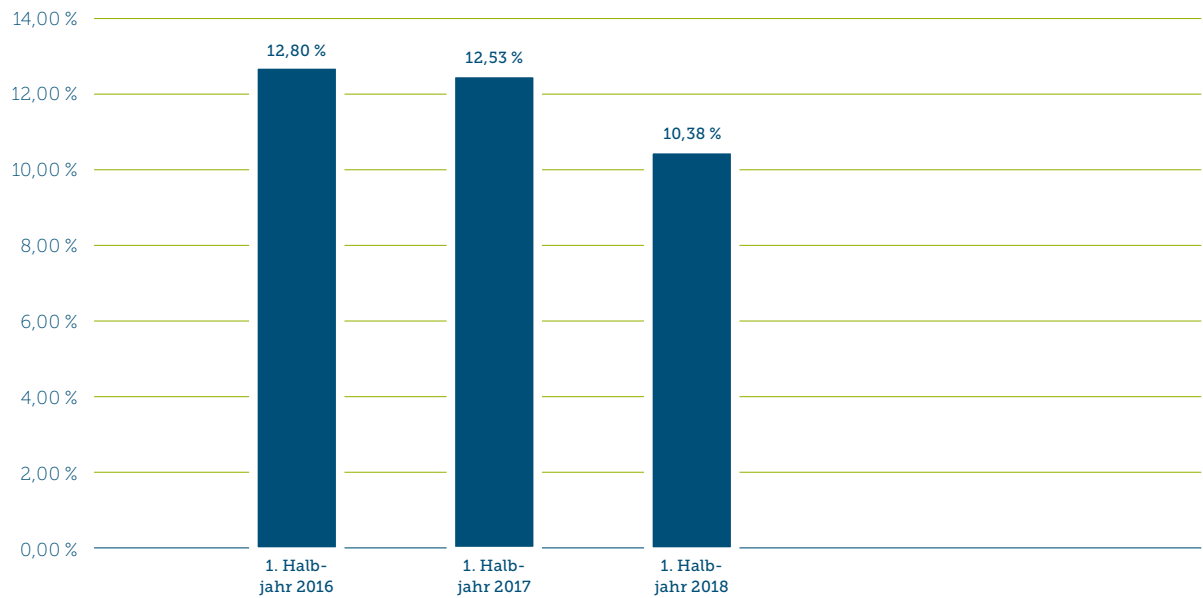
- › Auf den langfristigen Finanzforderungen bestehen keine Differenzen zwischen Markt- und Buchwert.
- › Alle Finanzinstrumente sind dem Level 2 zugeordnet.
- › Es gab in der Berichts- wie auch in der Vorperiode keine Transfers zwischen den einzelnen Levels.
- › Am 30. Juni 2018 wie auch in der Vorperiode bestanden keine auszuweisenden Netting Agreements.

Plattformkosten

12

Personalaufwand

Personalaufwand in % des Betriebsergebnisses



in TCHF	1. Halbjahr 2018	1. Halbjahr 2017
Gehälter	-2 790	-2 286
Sozialversicherungen	-350	-250
Personalvorsorge - leistungsorientiert	-37	-39
Personalvorsorge - beitragsorientiert	-101	-65
Aktienbasierte Vergütungen	-570	-119
Sonstiger Personalaufwand	-208	-93
Aktiviert Eigenleistungen	204	153
Total Personalaufwand	-3 852	-2 699
Personalbestand per 30. Juni	43	32

Die Abnahme des Personalaufwands im Verhältnis zum Betriebsergebnis widerspiegelt die weiteren Effizienzgewinne durch das Wachstum des Immobilienportfolios. Die absolute Zunahme des Personalaufwands erklärt sich mehrheitlich durch folgende Einflüsse:

- › Anstieg der Anzahl Mitarbeiter von 32 am Ende der Vorperiode auf 43 per Juni 2018 bedingt durch weiteres Wachstum und Insourcing von gewissen Portfolioverwaltungen.
- › Im Mai 2017 beziehungsweise Mai 2018 ausgegebene PSU-Programme (siehe nachstehend).

13

Optionsprogramme

In der Berichtsperiode hat der Verwaltungsrat ein neues Stock Performance Unit Programm (PSU-Programm 2017 – 2019) für aktienbasierte Vergütungen genehmigt. Über Zuteilungen 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 Units) zugeteilt, welche abhängig von der Zielerreichung über die Leistungsperiode (Aktienkurs sowie

kumuliertes Gruppenergebnis der Jahre 2017 – 2019 zu gleichen Teilen) eine Anwartschaft auf bis zu zwei Aktien pro PSU darstellen, sofern der Begünstigte zum Ende der Leistungsperiode (Generalversammlung 2020) noch bei der Gruppe 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.

	1. Halbjahr 2018
Am 1. Januar ausstehende und ausübbar Optionen (PSU)	0
Zuteilungen per Mai 2018	37 500
Verwirkte Optionen	0
Am 30. Juni ausstehende Optionen (PSU)	37 500
Am 30. Juni ausübbar Optionen (PSU)	0

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

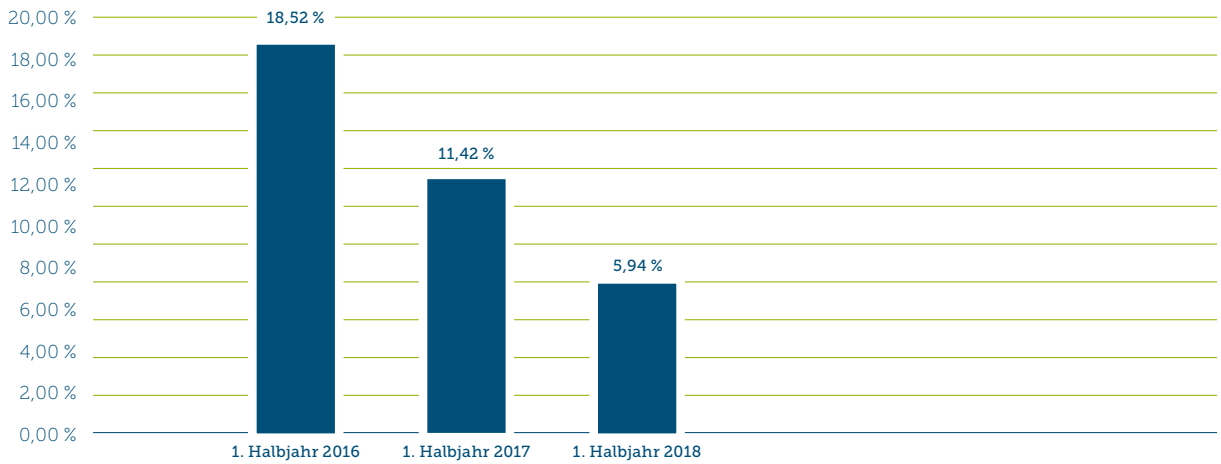
Ausgabedatum	16.05.2018
Stichtag Aktienkurs	05.02.2020
Ende Sperrfrist	GV 2020
Aktienkurs	gemäss genehmigter Langfristplanung
Kumuliertes Gruppenergebnis vor Steuern	gemäss genehmigter Langfristplanung
Aktienkurs bei Ausgabe in CHF	29,90
Risikoloser Zinssatz	-0,40% p.a.
Volatilität	24,68%
Marktwert zum Ausgabedatum	32,05

Wir haben in der Berichtsperiode der Periodenerfolgsrechnung TCHF 86 (inkl. Sozialleistungen) für diesen Plan und weitere TCHF 518 für den in der Vorperiode genehmigten PSU-Plan 2016 belastet (Vorperiode: TCHF 126).

14

Übriger Betriebsaufwand

Übriger Betriebsaufwand in % des Betriebsergebnisses



- › Aufgrund von Effizienzgewinnen und durch den Wegfall von in der Vorperiode erfassten Vorsteueranpassungen resultierte eine absolute Abnahme von TCHF 257 trotz weiterem Wachstum und Insourcing von gewissen Portfolioverwaltungen.

15

Steuern

in TCHF	1. Halbjahr 2018	1. Halbjahr 2017
Ertragssteuern		
Ergebnis vor Steuern	30 653	20 567
Ertragssteuern	-4 157	-4 559
Steuersatz	13,56%	22,16%
in TCHF		
	30.06.2018	31.12.2017
Latente Steuerguthaben	18 133	16 233
Latente Steuerverbindlichkeiten	24 996	23 044

- › Der Steuersatz der Renditeliegenschaften haltenden Gesellschaften in Deutschland beträgt mehrheitlich 15,83%, während bei den Schweizer Gesellschaften Sätze um 21,10% und bei Peach Property Group (Deutschland) AG ein Satz von 32,45% zur Anwendung gelangt. Ohne Sondereffekte erwarten wir einen Steuersatz zwischen 16% - 19%.
- › Der tiefe Steuersatz in der Berichtsperiode sowie die Zunahme der latenten Steuerguthaben resultierte mehrheitlich aus der Verwendung von nicht aktivierten Verlustvorträgen in der Yoo Berlin GmbH & Co. KG aufgrund von Ein- und Aufwertungsgewinnen in einer ihrer Tochtergesellschaften.

Übrige Offenlegungen

16

Veränderung Konsolidierungskreis

Peach Property Group AG / Primogon AG

- › Rückwirkende Fusion auf den 1. Januar 2018.

Portfolio Heidenheim I GmbH, Portfolio Heidenheim II GmbH,
Peach Property Projekt IX GmbH, Peach Property Projekt X GmbH

- › Gründung im 2. Quartal 2018 mit einem Stammkapital von jeweils TEUR 25.

17

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag und Investitionsverpflichtungen

- › Am 31. Juli 2018 haben wir den zweiten Teil eines im November 2017 unterzeichneten Kaufvertrags über 484 Wohnungen im Grossraum Bielefeld vollzogen. Die jährlichen Sollmieteinnahmen belaufen sich auf rund TCHF 1 841.
- › Ab Ende September 2018 erwarten wir den Vollzug eines im Mai 2018 unterzeichneten Kaufvertrags über 1 066 Wohneinheiten in Heidenheim. Die jährlichen Sollmieteinnahmen aus der Transaktion belaufen sich auf rund TCHF 6 408.
- › Ende September 2018 erwarten wir den Vollzug eines im Juni 2018 unterzeichneten Kaufvertrags über 461 Wohneinheiten in Bochum, Duisburg, Oerlinghausen und Helmstedt. 79 Wohnungen sind für den Weiterverkauf bestimmt. Die jährlichen Sollmieteinnahmen belaufen sich auf rund TCHF 1 724.



Kontakte

Peach Property Group AG

Dr. Thomas Wolfensberger
Chief Executive Officer

Dr. Marcel Kucher
Chief Financial Officer / Chief Operating Officer

Telefon + 41 44 485 50 00

Fax + 41 44 485 50 01

investors@peachproperty.com

Aktienregister

Telefon + 41 62 205 77 00

share.register@computershare.ch

Termine

Publikation Jahresergebnis 2018:

19. März 2019

Generalversammlung:

9. Mai 2019 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, 2018

Der Halbjahresbericht 2018 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

Neptunstrasse 96

8032 Zürich | Schweiz

Tel +41 44 485 50 00

Fax +41 44 485 50 01

www.peachproperty.com