



2011
Geschäftsbericht

PEACH PROPERTY GROUP

DIE PEACH PROPERTY GROUP AG
IST EINER DER FÜHRENDEN
ENTWICKLER VON LUXURIÖSEM
WOHNEIGENTUM IM DEUTSCH-
SPRACHIGEN EUROPA.

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

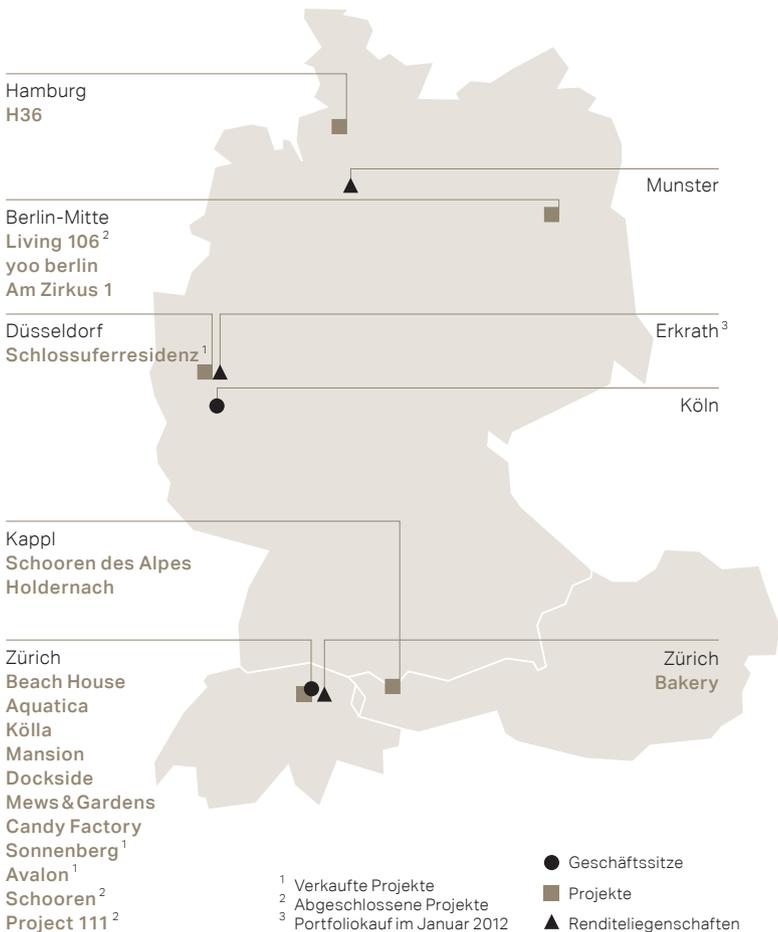
Massgebend für den Erfolg der Peach Property Group sind ihre Kernkompetenzen: der Zugang zu Kunden, die am Erwerb einzigartiger Liegenschaften interessiert sind, ein umfangreiches Netzwerk zur Identifikation von Liegenschaften und Grundstücken mit Entwicklungspotenzial, die Strukturierung von Finanzierungsmodellen sowie die Projektentwicklung und das Projektmanagement auf höchstem Niveau. Hinzu kommt das aktive Management der eigenen Bestandsliegenschaften.

Die Peach Property Group beschäftigt 35 Immobilien- und Finanzspezialisten am Hauptsitz in Zürich sowie in der deutschen Niederlassung in Köln. Die aktuellen Projekte der Gruppe entsprechen einem anvisierten Gesamtvermarktungsvolumen von rund CHF 800 Mio.

PORTFOLIO

Die Peach Property Group konzentriert ihre Entwicklungsprojekte auf Stadt- und Feriendomizile für anspruchsvolle Eigenheimbesitzer und Investoren. Die Immobilien zeichnen sich aus durch eine erstklassige Lage, höchste Qualität und eine unvergleichliche Ausstattung, die den Ansprüchen und dem Lebensstil ihrer Besitzer entsprechen. Derzeit umfasst das Entwicklungsportfolio der Peach Property Group insgesamt 14 Projekte im Grossraum Zürich, in Berlin und Hamburg sowie in der österreichischen Feriendestination Kappl bei Ischgl.

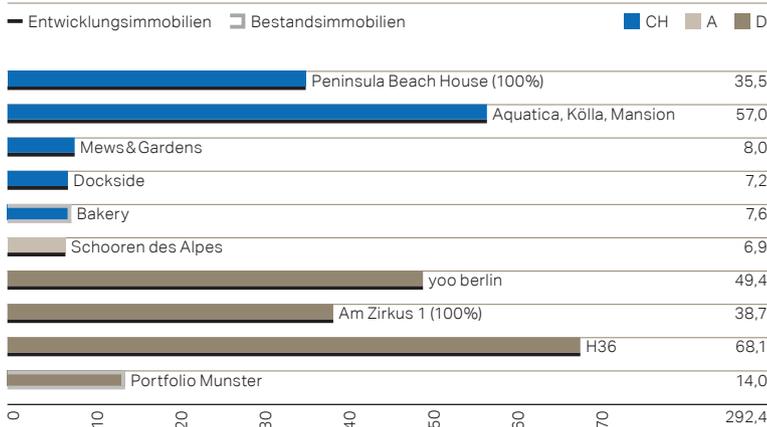
Im Bestandsportfolio der Peach Property Group befinden sich Ende Januar 2012 Renditeliegenschaften in Erkrath-Hochdahl bei Düsseldorf, in Munster bei Hamburg sowie in Zürich. Insgesamt umfasst das aktuelle Portfolio 519 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von rund 36 000 m² sowie 29 Gewerbeeinheiten mit rund 15 000 m² Fläche.



KENNZAHLEN

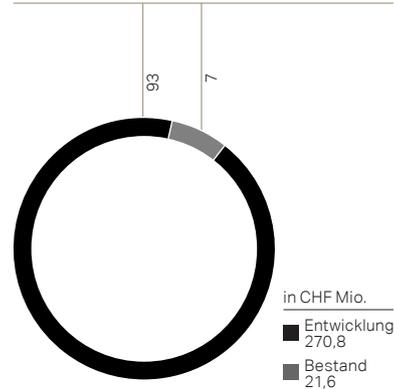
Marktwert pro Objekt

in CHF Mio. per 31.12.2011 (gerundet)



Marktwert pro Immobilienkategorie

in % (gerundet); Total Portfolio¹ CHF 292,4 Mio.



¹ Basierend auf der Bewertung von Wüst & Partner per 31.12.2011

31.12.2011 31.12.2010

Peach Property Group (konsolidiert)

Ertrag	in TCHF	19 679	84 425
EBIT	in TCHF	-11 960	21 342
Periodenergebnis	in TCHF	-11 137	17 971
NAV IFRS	in TCHF	95 234	112 477
NAV Marktwert ¹	in TCHF	130 016	146 529
Projekte im Bau	in TCHF	153 423	147 563
Beanspruchte Baukreditlimiten	in TCHF	71 651	59 472
Eigenkapital	in TCHF	95 234	112 477
Eigenkapitalquote (ausgewiesen)	in %	42	53
Eigenkapitalquote (bei NAV Marktwert ¹)	in %	48	57
Mitarbeitende		35	34

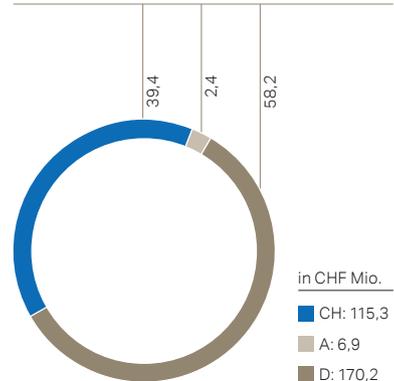
Peach Property Group Aktie

Anzahl Aktien (à CHF 1.00)		4 852 400	4 844 150
Aktienkapital	in TCHF	4 852	4 844
Verwässerter Gewinn je Aktie	in CHF	-2,31	6,03
NAV IFRS je Aktie	in CHF	19,63	23,22
NAV Marktwert ¹ je Aktie	in CHF	26,79	30,25
Börsenkurs am 31. Dezember	in CHF	11,05	31,00
Börsenkapitalisierung am 31. Dezember	in TCHF	53 619	150 169

¹ NAV Marktwert berechnet auf Basis der Wüst & Partner Bewertung mit Berücksichtigung latenter Steuern.

Marktwert pro Land

in % (gerundet)



04

Berichtsteil

76

Corporate Governance

104

Finanzbericht IFRS

174

Einzelabschluss



«Nichts Altes wird neu
geboren. Aber es verschwin-
det auch nicht ganz. Und
das, was einmal war, kommt
wieder in neuer Form.»

Alvar Aalto

BERICHTSTEIL
EREIGNISSE,
ERFOLGE UND
ERGEBNISSE
2011

06

Editorial des Verwaltungsratspräsidenten

10

Interview mit der Geschäftsleitung

22

Das Geschäftsmodell

26

Bericht zum Geschäftsjahr

38

Informationen für Investoren

42

«yoo berlin»/Am Zirkus 1

56

Portfolio

72

Bericht des Schätzungsexperten

SEHR GEEHRTE AKTIONÄRIN, SEHR GEEHRTER AKTIONÄR

Die Peach Property Group blickt auf das erste volle Geschäftsjahr als börsenkotierte Gesellschaft zurück: In diesem Jahr wurde der Marktwert des Immobilienportfolios, gestützt auf die Bewertung des unabhängigen Immobilienschätzers Wüest & Partner, auf CHF 292 Mio. gesteigert. Auf Stufe Ergebnis resultierte hingegen ein Verlust von CHF 11 Mio., nachdem wir im Vorjahr noch einen Gewinn von CHF 18 Mio. ausweisen konnten. Der Grund dafür ist, dass im Geschäftsjahr 2011 wie auf der Zeitachse vorgesehen keine grösseren Immobilienprojekte abgeschlossen wurden. Entsprechend lagen die Erträge mit CHF 20 Mio. deutlich unter dem Vorjahreswert von CHF 84 Mio. Dass die Erträge bei der Peach Property Group konzentriert auftreten, liegt in der Natur unseres Geschäfts: Unsere Entwicklungsprojekte dauern rund drei bis vier Jahre, die Erträge daraus können aber erst nach Abschluss des Projekts verbucht werden – auch wenn die Verkaufsverträge für die Wohnungen bereits viel früher beurkundet worden sind.

Wichtige Weichenstellungen

Entscheidend für den Erfolg der Peach Property Group ist somit nicht so sehr der finanzielle Leistungsausweis in einem einzelnen Jahr, sondern dass die Rechnung mittel- und langfristig aufgeht, mit anderen Worten: dass die Entwicklungsprojekte planmässig vorankommen, die Pipeline mit neuen Projekten gefüllt wird und operative Aufgaben so effektiv und effizient wie möglich umgesetzt werden. In dieser Hinsicht hat die Peach Property Group im Geschäftsjahr 2011 wichtige Weichen gestellt.

Alle im Bau befindlichen Projekte sind gemäss den festgelegten Terminplänen vorangekommen: Mit «Living 106» in Berlin wurde das erste Wohnungsbauprojekt in Deutschland erfolgreich abgeschlossen. Bei den Projekten «yoo berlin» und «Am Zirkus 1» in Berlin konnten wir die aufgrund des schwierigen Baugrunds anspruchsvollen Tiefbauarbeiten abschliessen und im Sommer mit dem Hochbau des zehnstöckigen Solitärs beginnen. Ebenfalls gut unterwegs sind wir in Hamburg mit dem Projekt «Harvesthuder Weg 36». Im Herbst fand das Richtfest für den ersten Bauabschnitt statt, der Baustart für die zweite Etappe erfolgte zu Beginn des laufenden Jahres. Bei unserem österreichischen Projekt «Schooren des Alpes» in Kappl bei Ischgl fand ebenfalls das Richtfest im Spätherbst statt.

Auch bei den Projekten in der Schweiz, die sich derzeit noch im Entwicklungsstadium befinden, haben wir im Geschäftsjahr 2011 Fortschritte erzielt. Auf dem Peninsula-Areal in Wädenswil hat die exklusive Zusammenarbeit mit dem renommierten Landschaftsdesigner Enzo Enea für die gesamte Park- und Gartengestaltung gestartet. Als erster Schritt im Bauprozess wurde die rückwärtige Lärmschutzwand erstellt. Die Rekurse des Heimatschutzes gegen einzelne Projekte auf dem Peninsula-Areal wurden im März 2012 vom Baurekursgericht des Kantons Zürich beurteilt.

Mitte 2011 hatte die Peach Property Group angekündigt, zur Versteigerung der Erträge ein Portfolio von Bestandsliegenschaften aufzubauen, das regelmässige Mieteinnahmen generiert. Bereits im vierten Quartal haben wir im deutschen Munster, im Einzugsgebiet der beiden Grossstädte Hamburg und Hannover, ein erstes Portfolio von Renditeliegenschaften akquiriert. Anfang 2012 konnten wir den Erwerb eines weiteren Portfolios in Erkrath-Hochdahl bei Düsseldorf vermelden. Damit wird die Peach Property Group im laufenden Jahr bereits Mieterträge von CHF 4,6 Mio. erzielen. Zur teilweisen Finanzierung des Bestandsportfolios begibt die Peach Property Group über ihre deutsche Tochtergesellschaft eine Anleihe am deutschen Kapitalmarkt. Die Anleihe hat einen Coupon von 6,6 Prozent, eine Laufzeit bis Mitte 2016 und ein Investment Grade Rating. Die Platzierung läuft noch bis Ende Juni 2012.

Nicht zuletzt haben wir im Berichtsjahr auch die Optimierung unserer internen Prozesse vorangetrieben. Ein Schwergewicht lag auf der Evaluation und Implementierung neuer IT-Plattformen. Sie schaffen die Voraussetzung, damit wir alle Prozesse entlang der Wertschöpfungskette der Immobilienentwicklung in einem disziplinenübergreifenden Informationssystem abbilden können. Eine solche integrierte Plattform wird die Peach Property Group in die Lage versetzen, ihre Projekte effizient abzuwickeln, Akquisitionsprojekte umfassend zu beurteilen und somit weiter zu wachsen.

Fortführung der Dividendenpolitik

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung der Peach Property Group AG vom 11. Mai 2012, für das Geschäftsjahr 2011 eine Dividende von CHF 0.30 je Aktie auszuschütten. Das entspricht einer Dividendenrendite von 2,7 Prozent zum Jahresende. Damit führt die Peach Property Group ihre Dividendenpolitik fort, die darauf abzielt, den Aktionären eine regelmässige Dividende auszuzahlen, die über den langfristigen Geldmarktzinsen liegt. Die Dividende wird erneut aus Kapitaleinlagereserven ausbezahlt und ist damit für natürliche Personen in der Schweiz steuerfrei.



Dr. Christian Wenger
Präsident des Verwaltungsrats

Entschädigungssystem künftig vereinheitlicht

Die Peach Property Group hat im Geschäftsjahr das Entschädigungssystem für den Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung einer detaillierten Prüfung unterzogen und Anpassungen getätigt. Ab dem neuen Geschäftsjahr 2012 werden die Systeme grundsätzlich vereinheitlicht. Der variable Anteil des Salärs der Kadermitarbeiter wird künftig zum Teil in gesperrten Aktien der Gesellschaft ausbezahlt. Auch der Verwaltungsrat wird ab 2012 einen Teil seines Honorars in Form von gesperrten Aktien und Optionen beziehen.

Personelle Änderungen in Verwaltungsrat und Geschäftsleitung

An der kommenden Generalversammlung wird Christian Kühni nicht mehr zur Wiederwahl stehen. Er gehörte dem Gremium seit 2009 an und trug während dieser Zeit wesentlich zur Entwicklung der Peach Property Group bei. Im Namen des Verwaltungsrats danke ich ihm für sein Engagement.

Der Verwaltungsrat schlägt der Generalversammlung vor, neu Dr. Corinne Wohlfahrt in das Gremium zu wählen. Dr. Corinne Wohlfahrt ist seit rund zehn Jahren selbständig im Bereich Private Equity tätig. Unter anderem hält sie Beteiligungen im Immobilienbereich. Sie ist eine profunde Kennerin des deutschen Markts und hat die Peach Property Group als M&A-Spezialistin in wesentlichen Transaktionen beraten, unter anderem 2009 bei der Übernahme der Entwicklungsaktivitäten der Vivacon AG. Gestützt auf ihre umfangreichen Erfahrungen stellt sie eine wertvolle Ergänzung für den Verwaltungsrat dar. Daneben stellen sich Dr. Christian Wenger, Peter Bodmer, Dr. Christian De Prati und Dr. Thomas Wolfensberger zur Wiederwahl.

Im Jahresverlauf hat die Peach Property Group auch das Management-Team verstärkt. Marcel Kucher ist als Chief Information Officer und Mitglied der Geschäftsleitung zur Gruppe gestossen. In dieser Funktion ist er verantwortlich für die Optimierung und Automatisierung der internen Geschäftsprozesse. Bevor er zur Peach Property Group stiess, war er für führende internationale Beratungsfirmen (unter anderem McKinsey & Company) tätig. Albert Halter stiess von der SIX Group als neuer Head Marketing and Communications und Mitglied der erweiterten Geschäftsleitung zur Peach Property Group. Die beiden neuen Führungskräfte stellen einen wesentlichen Kompetenzgewinn für die Gruppe dar.

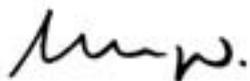
Ausblick 2012

Die Peach Property Group geht davon aus, dass sich die Immobilienmärkte im deutschsprachigen Europa auch im laufenden Jahr gut entwickeln. Mit ihren Projekten für die anspruchsvollsten Kundensegmente ist die Peach Property Group im Markt gut positioniert. Die im März in der Schweiz angenommene Volksinitiative, welche den Bau von Zweitwohnungen begrenzt, stellt keine Einschränkung für das Geschäftsmodell der Peach Property Group dar.

Die Peach Property Group strebt 2012 auf Projektebene wiederum verschiedene Meilensteine an: Beim Zwillingsprojekt «yoo berlin» / Am Zirkus 1 wird der Bau des zehn Stockwerke hohen Solitärs vorangetrieben. In Hamburg werden die Wohnungen der ersten Bauetappe ab Frühjahr 2012 an die Eigentümer übergeben. Der Start für den Hochbau der zweiten Etappe wird im April erfolgen. Die zwölf Luxusferienwohnungen von «Schooren des Alpes» werden rechtzeitig auf die nächste Wintersaison fertiggestellt. Und beim Projekt «Beach House» findet im April 2012 der Spatenstich statt. Parallel zur Realisierung der Entwicklungsprojekte wird die Peach Property Group auch 2012 die Akquisition renditestarker Bestandsportfolios prüfen.

Dank

Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter haben im Jahr 2011 wiederum einen grossen Einsatz geleistet und die Peach Property Group gemeinsam vorwärtsgebracht. Dafür bedanke ich mich im Namen des Verwaltungsrats ganz herzlich. Mein Dank gilt auch unseren Kundinnen und Kunden für ihr Vertrauen sowie Ihnen, sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, für Ihre Treue. Gerne zählen wir auch im laufenden Jahr darauf.



Dr. Christian Wenger
Präsident des Verwaltungsrats

INTERVIEW MIT DER GESCHÄFTSLEITUNG

DIE GESCHÄFTSLEITUNG DER PEACH PROPERTY GROUP AG IM GESPRÄCH ÜBER ERFOLGE UND HERAUSFORDERUNGEN IM GESCHÄFTSJAHR 2011 SOWIE DIE PERSPEKTIVEN FÜR DIE ZUKUNFT.

«Wer in Peach Property Group investiert, partizipiert an einem Unternehmen, das sich in einer attraktiven Nische des Immobilienmarkts eine führende Marktposition im deutschsprachigen Raum erarbeitet hat.»

Thomas Wolfensberger, Chief Executive Officer



Wie fällt Ihr Fazit zum Geschäftsjahr 2011 aus?

Thomas Wolfensberger: Wir ziehen ein positives Fazit. Die Peach Property Group ist im Geschäftsjahr 2011 auf allen Ebenen gut vorangekommen: Wir haben bei den im Bau befindlichen Projekten die vorgesehenen Meilensteine erreicht und die Projekte im Entwicklungsstadium vorangetrieben. Wir haben den angekündigten Aufbau eines Bestandsportfolios umgesetzt. Und nicht zuletzt haben wir unsere Prozesse optimiert und in unsere Systemlandschaft investiert. Der buchhalterische Verlust ist unschön, aber die Entwicklung des Portfolios und der Pipeline ist sehr erfreulich. Insgesamt überwiegt das Positive klar.

Ruedi Adler: Dass wir einen Verlust ausweisen, ist allerdings auch keine Überraschung. Es war klar, dass 2011 für die Peach Property Group ein Zwischenjahr wird. Wie auf der Zeitachse vorgesehen, hatten wir keine grösseren Projektabschlüsse. Einzig beim Projekt Living 106 wurden die letzten Wohnungen an die Eigentümer übertragen. Deshalb liegen die Erträge aus Entwicklung von Liegenschaften – die aufgrund der Rechnungslegungsvorschriften erst beim Abschluss eines Projekts verbucht werden dürfen – deutlich unter dem Niveau des Vorjahrs.

Die vorangegangenen beiden Jahre je ein Gewinn von 18 Millionen, nun ein Verlust von 11 Millionen Franken. Muss man sich als Anleger an diesen volatilen Ertragsverlauf bei der Peach Property Group gewöhnen?

Wolfensberger: In der Tat ist das Auftreten konzentrierter Erträge dem Geschäftsmodell eines Entwicklers inhärent. Wir sind uns aber bewusst, dass viele Anleger diese Tatsache ungern sehen, auch wenn die Rechnung über die gesamte Projektlaufzeit von drei bis vier Jahren ja durchaus aufgeht. Deshalb hat die Peach Property Group im Berichtsjahr den Aufbau eines Portfolios gut rentierender Bestandsimmobilien vorangetrieben. Ziel ist es, die konzentriert auftretenden Erträge aus dem Projektgeschäft durch stetige Mieteinnahmen zu glätten.

Adler: Nach der Akquisition der zwei Bestandsportfolios in Munster im vierten Quartal 2011 und Erkrath-Hochdahl Anfang 2012 werden wir im laufenden Jahr bereits 4,6 Millionen Franken Mieteinnahmen erzielen. Das bringt regelmässige Liquidität und Ergebnisbeiträge und reduziert das Risikoprofil der Gruppe. Hinzu kommt, dass die Peach Property Group in Zukunft ihre Projektpipeline stetig verbreitern wird. Das erlaubt eine bessere zeitliche Staffelung der Projekte, was die Volatilität der Erträge zusätzlich reduziert.

Wird die Peach Property Group mit ihrem Bestandsportfolio nun zu einer «gewöhnlichen» Immobiliengesellschaft?

Bruno Birrer: Nein, unser Fokus ist weiterhin die Entwicklung hochwertiger Wohnimmobilien an besonderen Standorten. Unsere Kernkompetenzen liegen in der Selektion, Entwicklung, Strukturierung und Vermarktung von Immobilien. Diese Kompetenzen lassen sich auch gut bei Bestandsliegenschaften einsetzen – nämlich bei Portfolios, die ein Entwicklungspotenzial aufweisen. In solchen Fällen können wir Wettbewerbsvorteile nutzen und Mehrwerte schaffen.

Demnach ist bei den Bestandsportfolios noch mit einem erheblichen Investitionsbedarf zu rechnen?

Wolfensberger: Wir akquirieren grundsätzlich Bestandsportfolios mit guter Bausubstanz. Wenn Investitionsbedarf besteht, wollen wir dies in einem attraktiven Akquisitionspreis reflektiert sehen. Überdurchschnittliche Renditen und Erwerbskosten unter Marktwert stehen im Zentrum unserer Wertschöpfung im Bereich der Bestandsportfolios.

Bernd Hasse: Vor jedem Kauf führen wir einen intensiven Due-Diligence-Prozess durch – unter Einbezug externer Partner wie Immobilienschätzer, technischer Spezialisten und Rechtsanwälte. Potenziale und Risiken eines Portfolios werden gründlich analysiert, damit wir keine Überraschungen erleben.

Mirco Riondato: Gestützt auf unsere Entwicklungserfahrung können wir beurteilen, wann ein Investitionsbedarf besteht, und – falls dies der Fall sein sollte – die Investitionen genau planen und abwickeln. Es ist durchaus denkbar, dass wir ein Portfolio nach einem solchen Refurbishment wieder veräussern, um den Mehrwert zu realisieren. Wir wollen unsere Bestandsimmobilien aktiv managen.

«Im laufenden Jahr werden wir bereits
4,6 Millionen Franken Mieteinnahmen erzielen.
Das bringt regelmässige Liquidität
und reduziert das Risikoprofil der Gruppe.»

Ruedi Adler, Chief Financial Officer



Das Bestandsportfolio soll noch umfangreicher werden.

Wie können Sie den Kauf weiterer Objekte finanzieren?

Adler: Für den Aufbau des Bestandsportfolios haben wir über unsere deutsche Tochtergesellschaft, die Peach Property Group (Deutschland) GmbH, eine Euro-Anleihe am deutschen Kapitalmarkt ausgegeben. Zudem finanzieren wir die Objekte über Hypotheken und eigene Mittel, die aus unseren Entwicklungsprojekten fließen.

«Unsere Kernkompetenzen liegen in der Selektion, Entwicklung, Strukturierung und Vermarktung von Immobilien. Diese Kompetenzen lassen sich auch bei Bestandsliegenschaften gut einsetzen.»

Bruno Birrer, Chief Operating Officer



Sprechen wir über die Entwicklungsprojekte:

Welches waren da die Highlights?

Hasse: Es ist vor allem in Deutschland viel gelaufen. Mit Living 106 in Berlin-Mitte haben wir unser erstes Entwicklungsprojekt erfolgreich abgeschlossen. Am 25. August waren alle 73 Wohnungen im gehobenen Segment verkauft. In Hamburg konnten wir am 27. September, nur wenige Monate nach der Grundsteinlegung, das Richtfest für den ersten Bauabschnitt am Alsterkamp 43 feiern; Anfang 2012 erfolgte der Baustart für die zweite Etappe mit nochmals 44 exklusiven Wohneinheiten. Und beim Zwillingprojekt «yoo berlin» und «Am Zirkus 1» in Berlin fand am 24. November die Grundsteinlegung statt. Erwähnenswert ist sicherlich auch, dass wir für das Hotelprojekt «Am Zirkus 1» bereits einen 20-jährigen Pachtvertrag abschliessen konnten.

Wolfensberger: Die Peach Property Group konnte sich in Deutschland weiter etablieren. Gemäss einer unabhängigen Studie der Immobilienmarktforschungsfirma BulwienGesa sind wir der zweitgrösste Entwickler von Luxusimmobilien in Deutschland und Kompetenzführer in diesem Segment.

Und welches waren die Highlights in Österreich und der Schweiz?

Rionato: Am 11. November 2011 konnten wir die Firstfeier für die Lifestyle-Immobilie «Schooren des Alpes» in Kappl bei Ischgl durchführen. Die zwölf luxuriösen Wohneinheiten werden rechtzeitig auf den Winter 2012 fertiggestellt. Im Februar 2012 waren bereits über 50 Prozent aller Wohnungen beurkundet.

Birrer: Und in der Schweiz haben wir das Projekt Peninsula in Wädenswil am Zürichsee vorangetrieben: Ende Mai 2011 wurde die Zusammenarbeit mit dem renommierten Gartenarchitekten Enzo Enea angekündigt, wir haben die rückwärtige Lärmschutzwand gebaut, das Nachhaltigkeitskonzept im Detail ausgearbeitet und uns mit dem Kanton über den Schutzvertrag der drei wichtigen historischen Gebäude auf dem Areal sowie hinsichtlich Seeuferweg geeinigt. Anfang Dezember traf schliesslich die Baubewilligung für das Projekt Mews&Gardens ein, die allerdings wegen eines Rekurses noch nicht rechtskräftig ist.

Auch gegen das Projekt Aquatica/Kölla/Mansion in Wädenswil ist ein Rekurs hängig. Wie ist da der Stand?

Birrer: Das Baurekursgericht (BRG) des Kantons Zürich hat die Rekurse des Heimatschutzes per Ende März 2012 beurteilt. Die Verlegung des Reidbachs und die Inventarentlassung der früheren Kosthäuser werden geschützt. Damit sind wir bei der Realisierung des Projekts Mews & Gardens einen wesentlichen Schritt weiter. Für das Projekt Aquatica wird der Einbezug von zwei weiteren Bestandsbauten verlangt. Wir haben im Planungsprozess bereits ein Vorprojekt erarbeitet, welches diesen Anforderungen gerecht wird, dieses lässt sich aber nur unter einem gewissen Verlust von Verkaufsfläche realisieren. Wir behalten uns deshalb diesbezüglich eine Beschwerde beim Verwaltungsgericht vor.

Die Peach Property Group hat 2011 auch neue IT-Systeme eingeführt. Was ist der Hintergrund?

Marcel Kucher: Wir treiben eigentlich die «Digitalisierung» der Kernprozesse der Peach Property Group voran. Damit erhöhen wir die Geschwindigkeit und erhalten jederzeit Zugriff auf sämtliche relevanten Informationen. 2011 haben wir die übergeordnete Strategie definiert und neue IT-Systeme für das Customer Relationship Management, das Portfoliomanagement sowie das Projekt- und Baumanagement evaluiert und teils bereits eingeführt. Unser Ziel ist es, alle Abläufe entlang der Wertschöpfungskette der Immobilienentwicklung und -verwaltung in einem disziplinenübergreifenden Informationssystem abzubilden und damit weitere Fortschritte punkto Effizienz und Qualität zu erreichen. Eine solche integrierte Plattform versetzt die Peach Property Group zudem in die Lage, ihre Projekte schneller und transparenter abzuwickeln. Sie unterstützt dadurch auch das Wachstum des Unternehmens – und erlaubt uns, Risiken besser zu managen.

**Customer Relationship Management ist als Schlagwort in aller Munde.
Was muss man sich in diesem Falle darunter vorstellen?**

Kucher: Unsere Lösung ist online-basiert, ermöglicht eine gesamtheitliche Kundenbetreuung und bindet Vertriebspartner und Makler ein. Für Kundinnen und Kunden bedeutet dies, dass sie beispielsweise online nach verfügbaren Wohnungen suchen und rund um die Uhr gezielte Anfragen an uns richten können. Nach dem Kauf können Sie den aktuellen Baustatus ihres Objekts verfolgen und Pläne, Baufortschritt, Renderings oder Materialien einsehen. Dadurch beginnt die «Peach Experience» schon vor der Wohnungsübernahme.

«Unser Ziel ist es, alle Prozesse entlang der Wertschöpfungskette der Immobilienentwicklung in einem Informationssystem abzubilden und damit weitere Fortschritte punkto Effizienz und Qualität zu erreichen.»

Marcel Kucher, Chief Information Officer



Wie gross sind die Risiken bei den im Bau befindlichen Projekten, und wie werden diese abgesichert?

Hasse: Grob unterteilt treffen wir bei einem Bau auf Finanzierung-, Bau- und Vermarktungsrisiken. Die Finanzierungsrisiken erachten wir als tief, weil die im Bau befindlichen Projekte durchfinanziert sind. Zudem reduzieren die laufenden Anzahlungen von Kunden die Zinslast. Baurisiken werden zu einem wesentlichen Teil an die Generalunternehmer übertragen, indem wir mit ihnen Pauschalpreise vereinbaren. Risiken bestehen allerdings beim Tiefbau, da man nicht mit letzter Gewissheit vorhersagen kann, wie sich der Baugrund verhält. Das haben wir beispielsweise bei «yoo berlin»/Am Zirkus 1 erfahren, wo die schwierigen Bodenbedingungen am Ufer der Spree eine fachtechnisch hochkomplexe Spezialtiefbauweise erforderten.

«Wir führen vor jedem Kauf eines Portfolios einen intensiven Due-Diligence-Prozess durch. Potenziale und Risiken werden gründlich analysiert, damit wir keine Überraschungen erleben.»

Bernd Hasse, Geschäftsführer Deutschland



Und wie bekommen Sie die Vermarktungsrisiken in den Griff?

Wolfensberger: Die Vermarktungsrisiken halten wir gering, indem wir uns erstens bei jedem Projekt schon von Beginn weg überlegen, wie wir es klar positionieren können. Zweitens verfügen wir über erfahrene Vertriebsspezialisten. Und drittens arbeiten wir in den lokalen Märkten mit den renommiertesten Maklern zusammen. Die Verkaufszahlen der im Bau befindlichen Objekte bestätigen uns, dass unsere Konzepte bei den Käufern gut ankommen.

Zum Jahresende verfügte die Peach Property Group über eine Liquidität von CHF 14 Millionen Franken, wovon CHF 8 Millionen Kundenanzahlungen waren. Derweil sind fünf Entwicklungsprojekte im Bau und zahlreiche weitere in der Pipeline. Können Sie diese Projekte alle finanzieren?

Adler: Ja, alle im Bau befindlichen Projekte sind im Rahmen der bestehenden Kreditverträge bereits durchfinanziert. Auch das Projekt Beach House ist finanziert, wobei der Baukredit nach Erreichung der notwendigen Vorvertriebsquote freigegeben wird. Die restlichen Projekte befinden sich noch in der Planungs- respektive Bewilligungsphase, wobei wir auch dafür bereits Finanzierungsofferten erhalten haben.

2012 schliesst die Peach Property Group zwei Projekte ab, und entsprechend fliessen finanzielle Mittel zurück. Wo werden diese Mittel investiert; haben Sie neue Projekte in der Pipeline?

Wolfensberger: Die frei werdenden Mittel werden in gute Kaufgelegenheiten gemäss unserer Akquisitionsstrategie investiert. Das können Projektentwicklungen oder Bestandsimmobilien sein. In der Schweiz evaluieren wir derzeit neue Entwicklungsprojekte und Grundstücke. Bei einem Objekt erwarten wir den Kaufabschluss noch im ersten Halbjahr 2012; bei einem zusätzlichen Objekt ist ein Abschluss bis zum Jahresende möglich. In Deutschland prüfen wir ebenfalls neue Entwicklungsprojekte sowie zusätzlich die Akquisition weiterer renditestarker Bestandsportfolios.

Exklusive Liegenschaften an ausgezeichneter Lage sind Raritäten. Wie stellen Sie sicher, dass Sie auch in Zukunft an solche «Juwelen» herankommen?

Riondato: In der Tat sind die exklusiven Lagen begrenzt, und die Suche danach ist anspruchsvoll. Das Sourcing neuer Projekte stellt für uns eine unternehmerische Daueraufgabe dar. Wir können uns dafür auf ein breites Netzwerk von Partnern und Intermediären stützen. Zudem werden regelmässig Projekte oder Grundstücke an uns herangetragen, da sich die Peach Property Group eine gute Reputation in diesem Segment erarbeitet hat.

Wie schätzen Sie die Marktentwicklung im Bereich der luxuriösen Wohnbau-Projekte ein? Gibt es Anzeichen einer Nachfrageabschwächung?

Riondato: Trotz der konjunkturellen Abkühlung stellen wir bislang keinen allgemeinen Rückgang der Nachfrage fest. Im Gegenteil: Viele Investoren suchen im derzeitigen Umfeld nach erstklassigen Anlagemöglichkeiten im Immobiliensektor. Unsere hochwertigen Objekte an Toplagen können eine Alternative zu Aktien und Obligationen sein. Selbstverständlich bereitet es auch Freude, unsere Objekte zu bewohnen und täglich zu geniessen.

Wolfensberger: Wir sehen eine Nachfrageabschwächung nach sehr grossen Wohnungen mit einem Verkaufsvolumen von über CHF 5 Millionen Franken. Wir haben unsere Marktsegmentierung entsprechend angepasst. Wichtig ist zurzeit – neben der Lage, die natürlich hervorragend sein muss – ein diversifiziertes Angebot, das auch kleinere Wohneinheiten und solche mit einer relativen Vielzahl an Räumen beziehungsweise Schlafräumen umfasst. Über 90 Prozent unserer im Verkauf befindlichen Objekte bewegen sich preislich zwischen CHF 0,5 Millionen und 4 Millionen Franken, und über 75 Prozent der Objekte bieten wir für weniger als CHF 2,5 Millionen Franken an. Die Vertriebsleistung bestätigt die Akzeptanz, die unsere Kunden unseren Wohnobjekten entgegenbringen.

Was macht die Aktie der Peach Property Group für Anleger attraktiv?

Wolfensberger: Wer in Peach Property Group investiert, partizipiert an einem Unternehmen, das sich in einer attraktiven Nische des Immobilienmarkts eine führende Marktposition im deutschsprachigen Raum erarbeitet hat. Der Aktienkurs liegt derzeit deutlich unter dem inneren Wert der Gesellschaft gemessen am NAV zu Marktwert. In den kommenden zwei Jahren wird die Peach Property Group mehrere der wichtigen Projekte abschliessen, wodurch in grösserem Umfang Liquidität frei wird. Diese Mittel werden wir in neue Projekte investieren, was das künftige Wachstum antreibt.

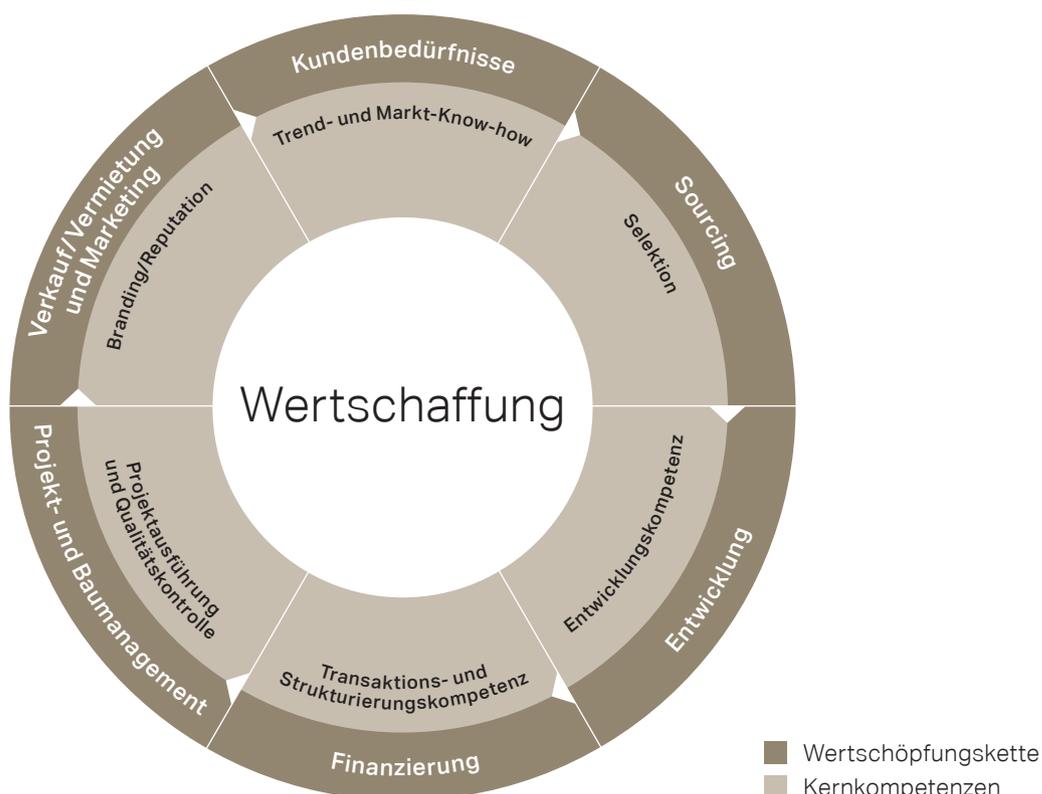
«Viele Investoren suchen im derzeitigen Umfeld nach erstklassigen Anlagemöglichkeiten im Immobiliensektor.»

Mirco Riondato, Chief Investment Officer



DAS GESCHÄFTSMODELL

DAS GESCHÄFTSMODELL DER PEACH PROPERTY GROUP BASIERT AUF DEM ZUSAMMENWIRKEN IHRER KERNKOMPETENZEN ENTLANG DER WERTSCHÖPFUNGSKETTE DER IMMOBILIENENTWICKLUNG UND BESTANDSHALTUNG. DIE STRATEGIE KOMBINIERT HOHE MARGEN AUS DER PROJEKTENTWICKLUNG MIT STETIGEN MIETERTRÄGEN AUS DEM BESTANDSPORTFOLIO.



Geschäftsmodell schafft Mehrwert

Die Peach Property Group hat ihre Kernkompetenzen entlang der Wertschöpfungskette der Immobilienentwicklung und des Immobilienmanagements aufgebaut. Das Geschäftsmodell basiert auf dem integrierten Zusammenwirken dieser Kernkompetenzen und schafft Mehrwert.

Kundenbedürfnisse

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

Sourcing

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

Entwicklung

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

Finanzierung

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

Bau-Management

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

Marketing und Verkauf/Vermietung

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

Strategie verbindet hohe Entwicklungsmargen und stetige Mieterträge

Der Fokus der Peach Property Group liegt auf der Entwicklung von Immobilienprojekten mit Schwergewicht auf hochwertiges Wohnen. Die Projekte reichen von luxuriösen Wohnbauten, die sich durch erstklassiges Design, einmalige Lage und Annehmlichkeiten wie grosszügige Wellness-Bereiche auszeichnen, bis hin zu möblierten Serviced Apartments. Der geografische Fokus liegt auf Deutschland, Österreich und der Schweiz.

Projekte für Luxus- und hochwertiges Wohneigentum weisen ein hohes Wertsteigerungspotenzial und somit eine hohe Entwicklungsmarge auf. Allerdings ist der Ertragsverlauf konzentriert, da die Einnahmen aus dem Verkauf erst bei der Eigentumsübertragung, also typischerweise bei Bauvollendung des Projekts nach drei bis vier Jahren, erfolgswirksam verbucht werden können.

Um die konzentriert auftretenden Erträge aus dem Projektgeschäft zu glätten, hält die Peach Property Group ein Portfolio von Bestandsimmobilien mit guter Rendite und erweitert diesen Bestand schrittweise. Durch die regelmässigen Mieteinnahmen kann die Gruppe das Risikoprofil insgesamt reduzieren. Die langfristig orientierte Finanzierung und die hohe Eigenkapitalquote der Peach Property Group sorgen für zusätzliche Solidität.

Voraussetzung für die Investition in ein Entwicklungsprojekt oder den Kauf eines Bestandsportfolios ist, dass die Peach Property Group ihre Kernkompetenzen in der Akquisition, Entwicklung, Strukturierung und Vermarktung einsetzen und dadurch Wettbewerbsvorteile nutzen und Mehrwert schaffen kann. Aus diesen Kernkompetenzen und der Fokussierung auf attraktive Nischen des Immobilienmarkts resultiert eine einzigartige Marktposition.

BERICHT ZUM GESCHÄFTSJAHR

2011 WAR FÜR DIE PEACH PROPERTY GROUP EIN JAHR DER ZUKUNFTSGERICHTETEN INVESTITIONEN: DA WIE VORGESEHEN KEINE GRÖßEREN IMMOBILIENPROJEKTE ABGESCHLOSSEN WURDEN, LIEGEN DIE FINANZIELLEN ECKWERTE DEUTLICH UNTER VORJAHR. GUT VORANGEKOMMEN SIND DIE ENTWICKLUNGSPROJEKTE UND DIE INTERNEN PROZESSOPTIMIERUNGEN. DAS FINANZIELLE FUNDAMENT DER GRUPPE IST WEITERHIN SOLIDE.

Die wirtschaftliche Dynamik hat sich gegen Ende 2011 sowohl auf globaler als auch auf europäischer Ebene deutlich verlangsamt. Die Immobilienmärkte im deutschsprachigen Europa konnten sich dieser konjunkturellen Abkühlung allerdings weitgehend entziehen. Aufgrund des Mangels an attraktiven und sicheren Anlagemöglichkeiten weichen institutionelle und private Anleger auf Immobilien als Investitionsobjekte aus. Das Bedürfnis nach mehr Wohnraum und die Zuwanderung, vor allem in die Schweiz, sind weitere Faktoren, welche die Nachfrage nach Immobilien antreiben.

In Deutschland haben die Preise für Eigentumswohnungen seit 2009 um 6,4 Prozent zugenommen. In den deutschen Grosstädten fällt der Preisanstieg für hochwertige Eigentumswohnungen sogar noch höher aus: in Berlin um 9,5 Prozent, in Hamburg um 11,2 Prozent und in München sogar um 12,6 Prozent. Ebenfalls verteuert haben sich Mietwohnungen. In Westdeutschland kletterten die Preise um 3,0 Prozent, in Ostdeutschland um 2,2 Prozent. Auch die Schweiz ist geprägt von Preissteigerungen: Die Preise für Eigentumswohnungen stiegen von Mitte 2010 bis Mitte 2011 um durchschnittlich 4,8 Prozent.

Ausgewählte Kennzahlen Erfolgsrechnung

		2011	2010
Erträge	in TCHF	19 679	84 425
– Ertrag aus Entwicklung von Liegenschaften	in TCHF	12 101	44 926
– Ertrag aus Vermietung Renditeliegenschaften	in TCHF	690	0
– Neubewertung Renditeliegenschaften	in TCHF	3 328	2 335
– Übriger Betriebsertrag	in TCHF	3 560	37 164
Betriebsaufwand	in TCHF	–31 639	–63 083
– Aufwand aus Entwicklung von Liegenschaften	in TCHF	–12 040	–44 716
– Aufwand aus Vermietung Renditeliegenschaften	in TCHF	–206	0
– Marketing- und Vertriebsaufwand	in TCHF	–2 568	–2 157
Betriebsgewinn (EBIT)	in TCHF	–11 960	21 342
Finanzergebnis	in TCHF	–2 443	–3 249
Ertragssteuern	in TCHF	3 521	–71
Periodenergebnis	in TCHF	–11 137	17 971
Verwässerter Gewinn je Aktie	in CHF	–2.31	6.03

Fehlende Projektabschlüsse bremsen Ertragsentwicklung

Die Peach Property Group weist für das Geschäftsjahr 2011 Erträge von insgesamt CHF 19,7 Mio. aus, gegenüber CHF 84,4 Mio. im Vorjahr. Der Rückgang ist darauf zurückzuführen, dass im Berichtsjahr, wie auf der Zeitachse vorgesehen, keine grösseren Immobilienprojekte abgeschlossen wurden. Entsprechend liegt der Ertrag aus Entwicklung von Liegenschaften mit CHF 12,1 Mio. deutlich unter dem Niveau des Vorjahrs. Zudem waren im Vorjahr umfangreiche übrige Betriebserträge aus der Akquisition des Projekts «Am Zirkus 1» sowie dem Verkauf von Anteilen an der Beach House AG angefallen. 2011 beläuft sich der übrige Betriebsertrag hingegen nur auf CHF 3,6 Mio., die vor allem aus der Vermietung von Entwicklungsliegenschaften und aktivierten Eigenleistungen angefallen sind. Der Ertrag aus Neubewertung von Renditeliegenschaften von CHF 3,3 Mio. ist auf den Kauf des Portfolios von Bestandsimmobilien im deutschen Munster im vierten Quartal zurückzuführen. Die Peach Property Group hat im Berichtsjahr einen Ertrag aus der Vermietung von Renditeliegenschaften im Umfang von CHF 0,7 Mio. realisiert.

Der Betriebsaufwand hat sich 2011 im Vergleich zum Vorjahr halbiert auf CHF 31,6 Mio. Grund dafür ist der deutlich tiefere Aufwand aus der Entwicklung von Liegenschaften, der für das Geschäftsjahr 2011 CHF 12,0 Mio. beträgt, gegenüber CHF 44,7 Mio. im Jahr zuvor. In dieser Position sind die dem Ertrag aus Entwicklung von Liegenschaften gegenüberstehenden Anlagekosten enthalten. Gemäss IAS 18 können die Verkaufserlöse erst bei der Eigentumsübertragung der Wohneinheiten verbucht werden. Marketing- und Vertriebskosten von Projekten, insbesondere Provisionen, werden bei Anfall hingegen direkt der Erfolgsrechnung belastet. Diese betragen CHF 2,6 Mio. Ebenfalls im übrigen Betriebsaufwand enthalten sind die Mehrkosten beim Projekt «yoo berlin»/Am Zirkus 1, die durch die schwierigen Bodenbedingungen und die damit verbundenen Bauverzögerungen wegen des hochkomplexen Spezialtiefbaus verursacht wurden.

Aufgrund der deutlich geringeren Erträge resultiert für das Geschäftsjahr 2011 ein Betriebsverlust (EBIT) von CHF 12,0 Mio. Das Finanzergebnis beläuft sich auf CHF –2,4 Mio. Die Verbesserung im Vorjahresvergleich ist die Folge günstigerer Refinanzierungskosten und geringerer Währungseffekte. Aktivierte Verlustvorträge führen zu einem positiven Ertragssteuerbeitrag von CHF 3,5 Mio. Auf Stufe Periodenergebnis weist die Peach Property Group für das Geschäftsjahr 2011 einen Verlust von CHF 11,1 Mio. aus. Das entspricht einem Ergebnis je Aktie von CHF –2.31.

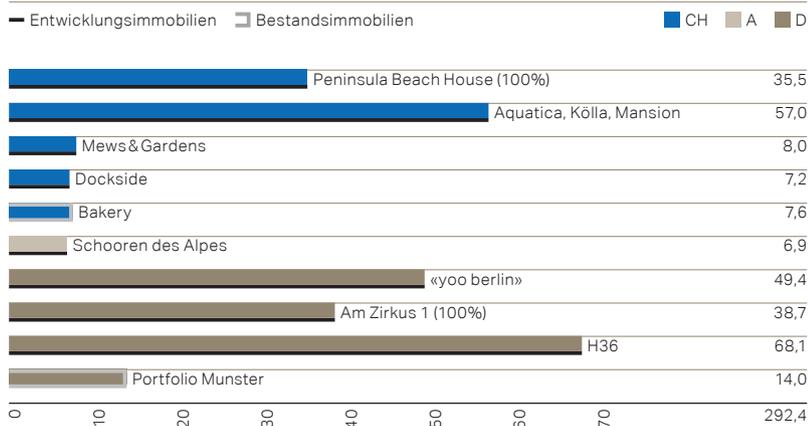
Portfoliowert nahe bei 300-Millionen-Franken-Grenze

Gemäss Bewertung des unabhängigen Immobilienschätzers Wüest & Partner beläuft sich der Marktwert des gesamten Immobilienportfolios der Peach Property Group per 31. Dezember 2011 auf CHF 292,4 Mio. Davon entfallen CHF 270,8 Mio. oder 93 Prozent auf Entwicklungsimmobilien (inklusive Joint Ventures) und CHF 21,6 Mio. oder 7 Prozent auf Bestandsimmobilien.

Die Immobilienprojekte und Renditeliegenschaften in Deutschland haben einen Marktwert von CHF 170,2 Mio. Das entspricht einem Anteil von 58 Prozent. Mit CHF 115,3 Mio. sind die Projekte in der Schweiz bewertet, entsprechend einem Anteil von 40 Prozent und CHF 6,9 Mio. oder 2 Prozent entfallen auf das Projekt in Österreich. Die drei grössten Projekte sind «Aquatica, Kölla und Mansion» in Wädenswil mit einer Bewertung zum Jahresende von CHF 57,0 Mio., «Harvestehuder Weg 36» in Hamburg mit CHF 68,1 Mio. sowie «yoo berlin» in Berlin mit CHF 49,4 Mio.

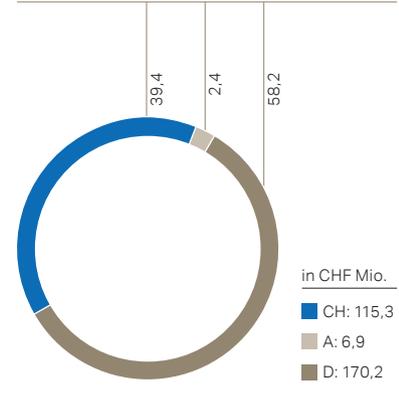
Marktwert pro Objekt

in CHF Mio. per 31.12.2011 (gerundet)



Marktwert pro Land

in % (gerundet)



Gestützt auf diese unabhängige Marktbewertung des Liegenschaftensportfolios beträgt der Net Asset Value (NAV) der Peach Property Group AG zum Jahresende 2011 CHF 130,0 Mio. Auf Basis der IFRS-Vorgaben, die eine Bewertung der Entwicklungsliegenschaften zu Anschaffungs- respektive Herstellkosten verlangen, beläuft sich der NAV auf CHF 95,2 Mio. Die Differenz gegenüber den NAV-Vorjahreswerten ist auf den für das Geschäftsjahr 2011 zu verzeichnenden Verlust, inklusive Mehrkosten aus dem Projekt «yoo berlin»/Am Zirkus 1, und auf die Dividendenausschüttung zurückzuführen. Diese NAV-reduzierenden Effekte konnten durch die auf dem Portfolio erzielte Wertsteigerung nicht kompensiert werden.

Ausgewählte Kennzahlen Bilanz

		31.12.2011	31.12.2010
Total Aktiven	in TCHF	229 072	212 410
Flüssige Mittel	in TCHF	14 398	31 122
Forderungen	in TCHF	22 565	11 509
Entwicklungsliegenschaften	in TCHF	153 423	147 563
Renditeliegenschaften	in TCHF	21 605	7 454
Beteiligungen Assoziierte und Joint Venture	in TCHF	9 153	9 695
Total Fremdkapital	in TCHF	133 838	99 933
Hypotheken	in TCHF	86 319	64 072
Total Eigenkapital	in TCHF	95 234	112 477
– Eigenkapitalquote (ausgewiesen)	in %	42	53
– Eigenkapitalquote (bei NAV Marktwert ¹)	in %	48	57
Net Asset Value (NAV) IFRS	in TCHF	95 234	112 477
Net Asset Value (NAV) Marktwert¹	in TCHF	130 016	146 529

¹ NAV Marktwert berechnet auf Basis der unabhängigen Wüest & Partner-Bewertung mit Berücksichtigung latenter Steuern.

Hoher Eigenfinanzierungsgrad des Immobilienportfolios

Per 31. Dezember 2011 verfügte die Peach Property Group über liquide Mittel im Umfang von CHF 14,4 Mio. einschliesslich CHF 8,0 Mio. Anzahlungen von Kunden sowie Kundenforderungen und übrige Forderungen von insgesamt CHF 22,6 Mio. Auf Basis der Anschaffungs- respektive Herstellkosten sind die Entwicklungsliegenschaften mit einem Wert von CHF 153,4 Mio. bilanziert. Die Wertsteigerung gegenüber dem Vorjahr beruht auf der im Berichtszeitraum erfolgten Bautätigkeit bei den bestehenden Projekten abzüglich des Projekts Living 106, bei dem die letzten Wohnungen an die Käufer übertragen wurden, wodurch das Projekt aus der Bilanz der Peach Property Group ausscheidet. Aufgrund des Erwerbs des Bestandsportfolios im deutschen Munster erhöhen sich die Renditeliegenschaften auf CHF 21,6 Mio.

Parallel dazu erhöhten sich die Hypotheken im Vergleich zum Vorjahr auf CHF 86,3 Mio. Als Folge der Verlusts im Geschäftsjahr 2011 sowie der Dividendenausschüttung ging das Eigenkapital der Peach Property Group zum Jahresende auf CHF 95,2 Mio. zurück. Das entspricht einer soliden Eigenkapitalquote von 42 Prozent; auf Basis des NAV Marktwerts beträgt die Eigenkapitalquote 48 Prozent.

Anleihe am deutschen Kapitalmarkt

Zum Ausbau des Renditeportfolios mit Schwergewicht auf Deutschland hat die Peach Property Group über ihre deutsche Tochtergesellschaft Peach Property Group (Deutschland) GmbH eine Anleihe begeben, die im Entry Standard der Deutschen Börse Frankfurt kotiert ist. Die Anleihe, die bis zum 30. Juni 2016 läuft, wird mit einem Coupon von 6,6 Prozent verzinst und ist durch die anerkannte Creditreform Rating AG mit einem Investment-Grade-Rating BBB- beurteilt worden. Das Emissionsvolumen beträgt bis zu EUR 50 Mio. Die Zeichnungsfrist läuft noch bis zum 30. Juni 2012.

Gute Fortschritte bei Entwicklungsprojekten

Die Peach Property Group hat im Geschäftsjahr 2011 alle im Bau befindlichen Projekte planmässig vorangetrieben. Besonders erwähnenswert sind die folgenden Meilensteine:

- Bauabschluss Living 106 in Berlin
- Beginn der Hochbauarbeiten bei «yoo berlin»/Am Zirkus 1
- Richtfest für die erste Bauetappe Harvestehuder Weg 36 in Hamburg (Alsterkamp 43)
- Abbrucharbeiten für die zweite Bauetappe Harvestehuder Weg 36 in Hamburg
- Richtfest bei Schooren des Alpes in Kappl bei Ischgl

Bei den Projekten im Entwicklungsstadium wurden ebenfalls wichtige Fortschritte erzielt. So wurde für das Peninsula-Areal in Wädenswil eine exklusive Kooperation mit dem renommierten Landschaftsdesigner Enzo Enea für die gesamte Park- und Gartengestaltung abgeschlossen. Die Rekurse des Heimatschutzes gegen einzelne Projekte auf dem Peninsula-Areal wurden im März 2012 vom Baurekursgericht des Kantons Zürich beurteilt. Die von der Peach Property Group geplante Verlegung des Reidbachs und die Inventarentlassung der früheren Kosthäuser wurden geschützt. Damit kommt die Realisierung des Projekts Mews&Gardens einen wichtigen Schritt weiter. Beim Projekt Aquatica müssen zwei weitere Bestandsbauten einbezogen werden, wodurch sich das gesamte Bauvolumen reduzieren würde. Dennoch geht die Peach Property Group davon aus, dass sie das Aquatica-Projekt profitabel erstellen könnte. Sie behält sich jedoch eine Beschwerde beim Verwaltungsgericht vor.

Ausführliche Informationen zu im Berichtsjahr realisierten Meilensteinen enthält die nebenstehende Übersicht. Die einzelnen Entwicklungsprojekte und die Renditeliegenschaften werden im Kapitel «Portfolio» ab Seite 56 vorgestellt.

Entwicklungsprojekte

Meilensteine

Deutschland

Harvestehuder Weg 36	Entmietung des früheren Bestands erfolgreich abgeschlossen
	Erreichung der erforderlichen Vertriebsquote von 35% für die Finanzierung
	Finanzierungsvereinbarung mit der Landesbank Berlin (Revalutierung)
	Abbruch des früheren Bestands September bis November 2011
	Abschluss Generalunternehmervertrag mit der Firma Peter Holthausen per Februar 2012
	Vorvertriebsquote von über 40% erreicht für Baubeginn im Januar 2012
	Erdbauarbeiten bis Ende März 2012 abgeschlossen
	Baubeginn Hochbau im April 2012 und anschließende Grundsteinlegung im Mai 2012
Alsterkamp 43	Vertriebsquote von über 50% erreicht
	Finanzierungsvereinbarung mit Hypovereinsbank/Unicredit
	Abschluss Generalunternehmervertrag mit der Firma Höhns Bau im März 2011
	Grundsteinlegung im Mai 2011
	Richtfest im September 2011 (Fertigstellung Hochbau)
	Abnahme von sechs Wohneinheiten Ende Februar 2012
	Fertigstellung aller Wohneinheiten und des Gemeinschaftseigentums inklusive Aussenanlagen im April 2012
«yoo berlin»/Am Zirkus 1	Anspruchsvolle Tiefbauarbeiten abgeschlossen
	Finanzierungsvereinbarung mit KBC und Nord LB
	Vertriebsquote von 42% für den Hochbau erreicht
	Abschluss Generalunternehmervertrag mit BSS
	Abschluss Pachtvertrag für Hotel mit Fattal Group (über 20 Jahre)
	Hochbauarbeiten Anfang August 2011 gestartet
	Grundsteinlegung im November 2011
Living 106	Übergabe aller 73 Wohnungen an die Eigentümer
	Abschluss des Projekts im August 2011
Österreich	
Schooren des Alpes	Finanzierungsvereinbarung mit BTV Vier Länder Bank
	Richtfest im November 2011 (Fertigstellung Hochbau)
	Start Innenausbau Januar 2012
	Vertriebsquote von über 50% im Februar 2012
Schweiz	
Beach House	Showroom mit Terrasse direkt am Zürichsee erstellt
	Vertrag mit enea landscape architecture für Park- und Gartengestaltung auf dem Peninsula-Areal
	Nachhaltigkeitskonzept verfeinert (inkl. Energiekonzept, Entsorgung und Recycling)
	Rückwärtige Lärmschutzwand fertiggestellt
	Verhandlungen mit Tiefbauer und Generalunternehmer
	Projektierung und Abschluss Kostenbeteiligung zum Seeweg seitens Kanton Zürich für Eröffnung im Herbst 2012
Aquatica/Kölla/Mansion	Schutzvertrag mit Kanton über drei wichtige historische Gebäude (Maillart, Kölla, Mansion 1) abgeschlossen
	Begehung mit Baurekursgericht im Dezember 2011
	Einigung mit PSP betreffend Rekurs Reidbach im Februar 2012
	Entscheid Baurekursgericht Ende März 2012 eingetroffen
Mews & Gardens	Baubewilligung erteilt (Rechtskraft ausstehend, aufgrund Rekurrent Heimatschutz)
Candy Factory	Positive rechtskräftige Bauvoranfrage im April 2011
	Finanzierungsvereinbarung für den Objektankauf im Januar 2012
	Planvergabe im März 2012 und anschließende Baueingabe

Strategiekonformer Aufbau des Renditeportfolios

Im Geschäftsjahr 2011 hat die Peach Property Group zusätzlich zur bestehenden Gewerbeliegenschaft Bakery in Wädenswil ein Bestandsportfolio im deutschen Munster, im Einzugsgebiet der beiden Grossstädte Hamburg und Hannover, akquiriert. Der Kaufpreis für die 376 Wohnungen betrug rund CHF 10,8 Mio. (EUR 9 Mio). Dem stehen jährliche Mieteinnahmen von über CHF 1,4 Mio. gegenüber. Ende Januar 2012 konnte die Peach Property Group ein weiteres, renditestarkes Portfolio mit 143 Wohnungen und Gewerbeflächen (9300 m²) in Erkrath-Hochdahl bei Düsseldorf erwerben. Die jährlichen Mieteinnahmen liegen bei rund CHF 2,6 Mio.

Insgesamt verfügt die Peach Property Group somit per Ende Januar 2012 über ein Bestandsportfolio mit 519 Wohnungen und einer Gewerbefläche von knapp 15 000 m² sowie jährlichen Ist-Mieteinnahmen von rund CHF 4,6 Mio. Damit hat die Gruppe wichtige Schritte zur strategiekonformen Verstärkung der Erträge umgesetzt.

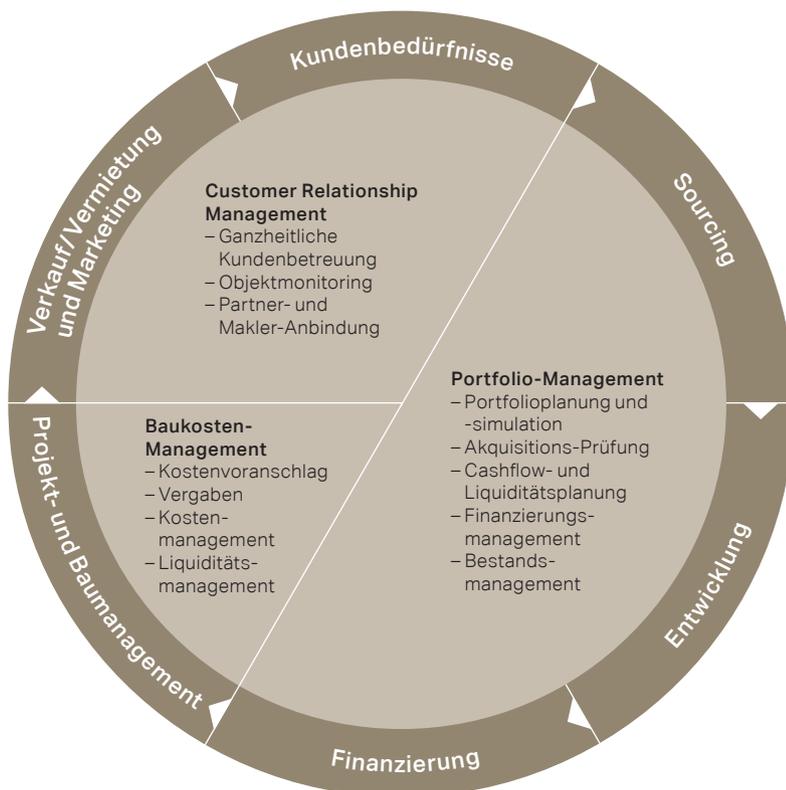
Integration und Automatisierung der Geschäftsprozesse

Die Peach Property Group legte im Geschäftsjahr 2011 einen Fokus auf die Integration und Automatisierung der internen Geschäftsprozesse. Prioritär wurden Projekte in den Bereichen Marketing und Vertrieb, Portfolio-Management sowie Projekt- und Baumanagement initiiert. Als Basis für die verbesserte Kommunikation mit Interessenten und Kunden hat die Peach Property Group Ende 2011 ein unternehmensweites CRM-System auf Basis von salesforce.com eingeführt. Es ermöglicht eine gesamtheitliche Kundenbetreuung sowie die Anbindung von Vertriebspartnern und Maklern. Detaillierte Daten zu den Wohnobjekten werden online zur Verfügung gestellt. Im weiteren Ausbau können Kunden auch den laufenden Status ihres Objekts verfolgen.

Im Berichtsjahr hat die Peach Property Group ein Portfolio-Management-System evaluiert, welches in der ersten Jahreshälfte 2012 eingeführt wird. Das System erlaubt eine integrierte Portfolioplanung und -simulation – über Landesgrenzen, Entwicklungs- und Bestandsprojekte hinweg. Dadurch verschafft sich die Peach Property Group einen höheren Transparenzgrad im Portfolio-Management, beispielsweise durch Sensitivitätsanalysen mit unterschiedlichen Parametern (Konjunkturentwicklung, Zinssätze, Monte-Carlo-Simulationen usw.), sowie bessere Entscheidungsgrundlagen für Neuakquisitionen (Due Diligence, Risikoanalysen).

Ferner hat die Peach Property Group 2011 entschieden, ein firmenweites System für das integrierte Baukosten-Management einzuführen. Damit wird die Gruppe als eine der wenigen Firmen in der Branche über ein zentralisiertes, grenzüberschreitendes, nach einheitlichen Vorgaben aufgebautes Controlling-Instrument verfügen, welches es erlaubt, potenzielle Risiken im Bauprozess frühzeitig zu erkennen.

Auf Wertschöpfungskette abgestimmte Systemlandschaft



Kommunikation über mehrere Kanäle geführt

Die Peach Property Group hat den Anspruch, mit ihren Bezugsgruppen einen regelmässigen Dialog zu pflegen. Zudem kommt dem Branding – also der Steuerung und Positionierung der Marke – im Premium-Segment des Immobilienmarkts steigende Bedeutung zu. Vor diesem Hintergrund hat die Peach Property Group im Berichtsjahr ihre Kommunikationsaktivitäten intensiviert und dabei auch auf neue Plattformen und Kanäle gesetzt.

Eine Schlüsselrolle spielen auf die anspruchsvolle Zielkundschaft ausgerichtete Veranstaltungen, die im Jahresverlauf an mehreren Projektstandorten realisiert wurden. Beispiele sind der Event zur Grundsteinlegung von «yoo berlin», das Richtfest in Hamburg oder ein Event mit dem Landschaftsarchitekten Enzo Enea für das Peninsula-Areal in Wädenswil. Im Oktober 2011 nahm die Peach Property Group erstmals an der Expo Real in München teil, um ihre Projekte vorzustellen. Als eine der bedeutendsten Immobilienmessen im deutschsprachigen Raum bildet die Expo Real eine gute Plattform, um mit Investoren, Analysten und Branchenfachleuten ins Gespräch zu kommen.

Einen neuen Weg in der Kommunikation mit Kunden hat die Peach Property Group mit der Lancierung des Magazins «Peach Paper» eingeschlagen. «Peach Paper» ist ein journalistisch gemachtes Magazin für anspruchsvolle Leser, das Lifestyle-Geschichten erzählt und interessante Persönlichkeiten und Orte vorstellt. «Peach Paper» erscheint zweimal im Jahr (Frühjahr und Herbst) und wird an rund 12 000 Empfänger versandt. Daneben positioniert die Gruppe ihre Entwicklungsobjekte regelmässig mit Werbekampagnen in international führenden Finanzzeitungen, lokalen Tageszeitungen sowie Lifestyle-Magazinen.

Engagement für bildende Kunst

Das Programm Peach Artists in Residence (P.A.I.R.) stellt Schweizer und internationalen Künstlern Ateliers zur Verfügung in Liegenschaften, die für zukünftige Projektentwicklungen der Peach Property Group vorgesehen sind. Im Austausch dafür überlassen die Künstler der Peach Property Group eines ihrer während des P.A.I.R.-Programms entstandenen Kunstwerke. Auf diese Weise baut die Gruppe eine eigene Kunstsammlung auf. Die Teilnahme am P.A.I.R.-Programm dauert normalerweise ein Jahr. Oft bleiben die Künstler aufgrund der hervorragenden Arbeitsbedingungen jedoch länger. Mehr Informationen finden sich unter <http://pair.peachestates.com>.

Ausblick auf 2012

Nach Einschätzung der Peach Property Group werden sich die Immobilienmärkte im deutschsprachigen Europa im laufenden Jahr weiterhin robust entwickeln, obschon sich das generelle wirtschaftliche Umfeld nochmals abschwächen dürfte. Die Preise für Eigentumswohnungen und Renditeliegenschaften dürften weiter ansteigen, wobei sich die Wachstumsraten auf einem tieferen Niveau bewegen werden. Mit ihren Projekten für die anspruchsvollsten Kundensegmente ist die Peach Property Group im Markt gut positioniert.

Die Peach Property Group wird sich darauf konzentrieren, ihre bestehenden Projekte gemäss den definierten Zeitplänen voranzutreiben. Auf Projektebene werden wiederum verschiedene Meilensteine angestrebt: Bei der ersten Bauetappe des Projekts Harvestehuder Weg 36 (Alsterkamp 43) wird im ersten Quartal 2012 der Innenausbau abgeschlossen. Die Eigentümer können ihre Wohnungen ab Frühjahr 2012 beziehen. Im April erfolgt dann der Start für den Hochbau der zweiten Etappe. Bei «yoo berlin»/Am Zirkus 1 wird der Bau des zehn Stockwerke hohen Solitärs vorangetrieben. Das Projekt Schooren des Alpes befindet sich derzeit im Stadium des Innenausbaus; die Übergabe der Wohnungen wird im vierten Quartal 2012 erfolgen. Beim Projekt Peninsula Beach House findet im April 2012 der Spatenstich statt.

Die Peach Property Group erwartet, dass der Vertrieb im laufenden Jahr an allen Standorten erfreulich verlaufen wird. Zudem wird die Gruppe auch 2012 die Akquisition geeigneter renditestarker Bestandsportfolios prüfen. Die Massnahmen zur Steigerung der Prozesseffizienz werden weitergeführt.

INFORMATIONEN FÜR INVESTOREN

DIE NAMENAKTIEN DER PEACH PROPERTY GROUP AG WERDEN AN DER SIX SWISS EXCHANGE IM HAUPTSEGMENT GEHANDELT. DIE VON DER PEACH PROPERTY GROUP (DEUTSCHLAND) GMBH BEGEBENE UNTERNEHMENSANLEIHE WURDE IN DEN ENTRY STANDARD DER DEUTSCHEN BÖRSE AUFGENOMMEN. INVESTOREN FINDEN AKTUELLE INFORMATIONEN ZUR AKTIE UND ZUR ANLEIHE UNTER WWW.PEACHESTATES.COM.

Anzahl Aktien

per 31. Dezember		2011	2010
Gesellschaftskapital	in CHF	4 852 400	4 844 150
Anzahl der ausgegebenen Namenaktien		4 852 400	4 844 150
Nennwert pro Namenaktie	in CHF	1.00	1.00
Anzahl eigene Aktien		41 963	15 615
Anzahl ausstehende Namenaktien		4 810 437	4 828 535

Aktienkennzahlen

per 31. Dezember		2011	2010
Verwässerter Gewinn je Aktie	in CHF	-2.31	6.03
NAV IFRS je Aktie	in CHF	19.63	23.22
NAV Marktwert je Aktie	in CHF	26.79	30.25
Dividende je Aktie	in CHF	0.30 ¹	1.00
Dividendenrendite	in %	2,7	3,2
Ausschüttungsquote	in %	-	26,9

¹ Vorschlag an die Generalversammlung vom 11. Mai 2012

Börsenkennzahlen

		2011	2010
Höchst	in CHF	31.20	33.30
Tiefst	in CHF	11.00	29.25
Jahresendkurs	in CHF	11.05	31.00
Börsenkapitalisierung am Jahresende	in CHF	53619020	150168650

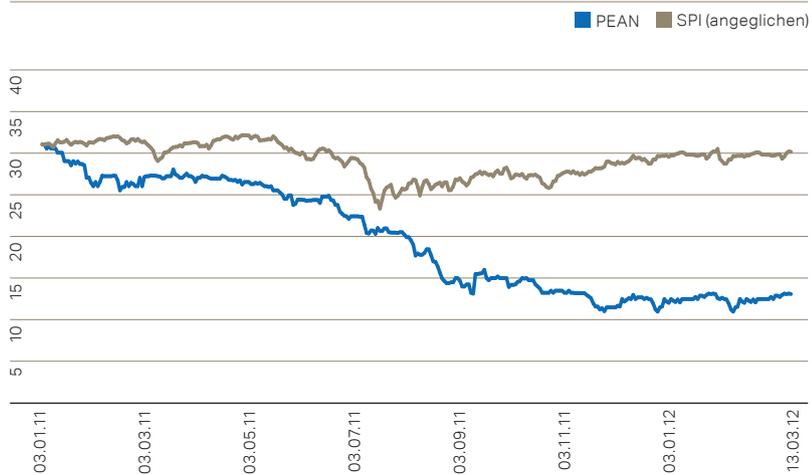
Börsensymbole

Valor: 11853036/ISIN-Code:
CH0118530366
Valorensymbol: PEAN/Bloomberg:
PEAN: SW/Reuters: PEAN

Aktienkurs

Namenaktie der Peach Property Group AG relativ zum Swiss Performance Index (SPI) vom 3. Januar 2011 bis zum 13. März 2012.

Schlusskurse



Aktionariat

Bedeutende Aktionäre

Folgende Aktionäre halten per 31. Dezember 2011 mehr als drei Prozent der Aktien der Peach Property Group AG:

Aktionäre	Anzahl Aktien	% aller Aktien
Oliver Wolfensberger	862 480	17,77
Dr. Thomas Wolfensberger	859 250	17,71
Nicole Kunz	244 668	5,04
Dan Holzmann	208 761	4,30
Balfidor Fondsleitung AG	206 920	4,26
Schroder ISF Small & Mid Cap	188 340	3,88
Helvetic Private Investments AG	157 020	3,24

Der Free Float (gemäss Definition der SIX Swiss Exchange) per 31.12.2011 beträgt 59,05 Prozent.

Übersicht Aktionariat

Gemäss Aktienregister per 31. Dezember 2011	Anzahl
Eingetragene Aktionäre	156
Eingetragene Aktien	3 280 419
Aktionäre mit 1–1 000 Aktien	99
Aktionäre mit 1 001–10 000 Aktien	36
Aktionäre über 10 001 Aktien	21

Dividendenpolitik

Die Dividendenpolitik der Peach Property Group AG zielt darauf ab, den Aktionären eine regelmässige, stabile Dividende auszuzahlen, die über den langfristigen Geldmarktzinsen liegt. Aufgrund des am 1. Januar 2011 in Kraft getretenen Kapitaleinlageprinzips sind die Dividenden für natürliche Personen in der Schweiz steuerfrei. Die Eidgenössische Steuerverwaltung hat bestätigt, dass die Peach Property Group AG über die kommenden Jahre steuerfreie Dividendenausschüttungen im Umfang von CHF 71 Mio. tätigen darf. Der Saldo beträgt nach der Ausschüttung im Mai 2011 noch CHF 66 Mio.

Angaben zur Anleihe

Die deutsche Konzerngesellschaft Peach Property Group (Deutschland) GmbH begibt eine Unternehmensanleihe mit einem Volumen von bis zu EUR 50 Mio. Die jährliche Verzinsung beträgt 6,6 Prozent und die Laufzeit fünf Jahre. Die Creditreform Rating AG hat der Anleihe das Rating BBB– verliehen. Die Anleihe wird am deutschen Kapitalmarkt platziert. Die Platzierungsfrist läuft noch bis zum 30. Juni 2012. Die Anleihe ist im Entry-Standard-Segment der Deutschen Börse, Frankfurt, kotiert. Garantin ist die Peach German Properties AG, Stansstad, Schweiz. Ausführliche Informationen zur Anleihe sowie der Wertpapierprospekt sind auf der Website verfügbar unter www.peachestates.com/anleihe.

Börsensymbole

ISIN-Code: DE000A1KQ8K4 /
Wertpapierkennnummer: A1KQ8K
Wertpapierkürzel: 1PEA

Zahlen und Fakten

Emittentin	Peach Property Group (Deutschland) GmbH, Köln
Volumen	Bis zu 50 Mio. Euro
Zins	6,6%
Rating	BBB–
Laufzeit	5 Jahre (bis 30. Juni 2016)
Platzierungspreis	100%
Platzierungsfrist	Bis 30. Juni 2012 (vorzeitige Schliessung vorbehalten)
Besicherung	Garantiert durch die Schweizer Muttergesellschaft Peach German Properties AG
Kotierung	Deutsche Börse (Entry Standard)

Informationen

Die Peach Property Group AG informiert Aktionäre, Anleiheinhaber und den Kapitalmarkt offen, zeitnah und transparent. Die finanzielle Berichterstattung erfolgt in Form von Jahres- und Halbjahresberichten in deutscher und englischer Sprache. Diese werden in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellt. Zudem publiziert die Peach Property Group quartalsweise ein Asset Reporting mit ausführlichen quantitativen und qualitativen Informationen zu Baufortschritten und Vertriebsständen der einzelnen Projekte. Kursrelevante Tatsachen werden entsprechend der Pflicht zur Ad-hoc-Publizität veröffentlicht.

Auf der Website www.peachestates.com finden sich laufend aktualisierte Informationen über das Unternehmen und seine Projekte, Angaben zur Aktie, zur Anleihe und zur Corporate Governance sowie die Mitteilungen der Gesellschaft. Zudem können sich alle interessierten Personen auf der Website für den E-Mail-Newsletter einschreiben. Sie werden dann zeitgleich wie die Medien über Resultate und Neuigkeiten bei der Peach Property Group AG informiert.

Kontakte

Peach Property Group AG
Dr. Thomas Wolfensberger
Chief Executive Officer

Bruno Birrer
Chief Operating Officer

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

Aktienregister

Telefon +41 58 399 6111
office@sag.ch

Termine

Generalversammlung:
11. Mai 2012 in Zürich
Publikation Halbjahresergebnis 2012:
23. August 2012

BERLIN

DER EDELSTEIN IN
SEINER FASSUNG

44

«yoo berlin»/Am Zirkus 1

46

Ein Berg aus Kristallen, hell und Licht

48

Historische und städtebauliche Verantwortung

50

Auf sicherem Grund

52

In der Mitte von allem

54

Wohnräume kreieren, Werte erschaffen

YOO BERLIN AM ZIRKUS 1



«YOO BERLIN»/AM ZIRKUS 1 IST DIE VERBINDUNG EINES WEGWEISENDEN KONZEPTS MIT HERAUSRAGENDEN GESTALTUNGSIDEEN. DIE STÄDTEBAULICH INTEGRIERTE QUALITÄTSARCHITEKTUR VON EIKE BECKER, DIE EXKLUSIVEN DESIGN-KONZEPTTE VON PHILIPPE STARCK UND DES YOO-GRÜNDERS JOHN HITCHCOX SOWIE DIE PROJEKTENTWICKLUNGSKOMPETENZ DER PEACH PROPERTY GROUP SIND DIE DREI ERFOLGSFAKTOREN FÜR DIESES EHRGEIZIGE PROJEKT.



Projekt in der Schlussrunde

Über die Hälfte der Wohnungen sind ein Jahr vor Fertigstellung von «yoo berlin» verkauft, der Hotelteil des Gebäudes ist bereits für zwanzig Jahre verpachtet. Der Hochbau läuft auf vollen Touren, nachdem beim bautechnisch komplexen Tiefbau eine Parforceleistung erbracht wurde: Auf 102 vierzig Meter langen Pfählen und ebenso tiefen Schlitzwänden aus Beton ruht der entstehende Solitär an der Spree mitten in Berlin. Da ist höchste Baukompetenz gefragt. Und ausgereifte architektonische Konzepte sind die Voraussetzung. Diese stammen vom vielfach ausgezeichneten und europaweit erfolgreichen Architekturbüro Eike Becker_Architekten. Das Terrain, das mehr als 25 Jahre brachlag, hat eine lange Geschichte, die sich mit Erinnerungen an grosse Namen verbindet: Der frühere kulturelle Brennpunkt beim Berliner Ensemble soll auch künftig pulsierendes Grossstadtleben beherbergen und begünstigen. Das bedingt städtebaulich verantwortungsvolle Planung.

87 hochwertige Eigentumswohnungen – vom kleinen Apartment mit eigenem Garten bis zum Penthouse mit Blick über die ganze Stadt – wird «yoo berlin» zählen. yoo? Das bedeutet Innendesign vom weltbekannten Stardesigner Philippe Starck. Die Käufer können ihre Wohnungen nach vier exklusiven Designlinien und selbstverständlich auch nach eigenem ästhetischem Empfinden einrichten. «yoo berlin» – der Name steht für exklusive Gestaltung und Projektentwicklung. Die Markenführung ist für Immobilienprojekte dieses Umfangs von zentraler Bedeutung. Mehr auf den folgenden Seiten.

«Das Areal Am Zirkus 1 ... zählt zu den prominentesten Adressen, die Berlin zu bieten hat. Umso verwunderlicher, dass die geschichtsträchtige Fläche ... 27 Jahre lang brachlag. Das ist jetzt vorbei.»

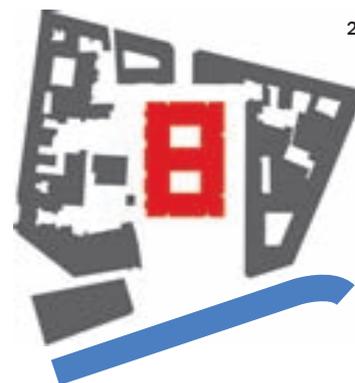
«Berliner Morgenpost»,
25. November 2011



EIN BERG AUS KRISTALLEN, HELL UND LICHT

«Wir schaffen einen Solitär, der eingebunden ist in seine Umgebung, gleich einem Edelstein in seiner Fassung.»

Eike Becker, Architekt



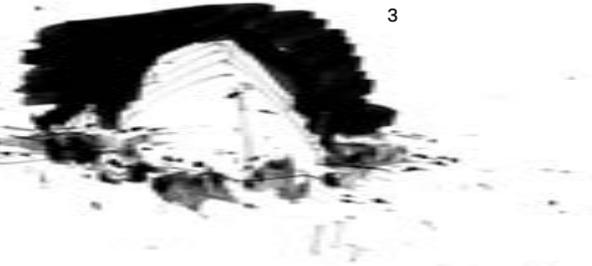
DER FÜR DAS PROJEKT «YOO BERLIN»/AM ZIRKUS 1 VERANTWORTLICHE ARCHITEKT EIKE BECKER ZIEHT EIN JAHR VOR BAUABSCHLUSS BILANZ.

Die Planung für das Projekt reicht zurück bis ins Jahr 2000. Warum hat die Realisierung so lange gedauert?

Eike Becker: Die Peach Property Group ist 2009 zu einem guten Zeitpunkt in das Projekt eingestiegen. Eine deutsche Vorgängergesellschaft hatte das Grundstück in einer optimistischen Marktphase gekauft. Dann kam eine Immobilienkrise. Erst in der nächsten Aufschwungphase wurde das Projekt neu positioniert und ein Gutachterverfahren durchgeführt. Wir haben diesen Wettbewerb gewonnen mit einer Konzeption, wie wir sie auch heute im Wesentlichen sehen: einer dreiteiligen Nutzung mit hochwertigem Wohnen nach Westen, einem Hotel auf der anderen Seite und einem Bürogebäude zum Bertolt-Brecht-Platz. Die Peach Property Group hat dann die wesentlichen und richtigen Entscheidungen getroffen, um das gesamte Projekt erfolgreich zu entwickeln.

Wie wichtig ist da die Zusammenarbeit zwischen Projektentwickler und Architekt?

Ganz entscheidend. Wir können Ideen entwickeln, für deren Umsetzung sind wir jedoch auf einen kreativen Projektentwickler angewiesen. Er muss Marktkenntnis besitzen und auf ein grosses Netzwerk zurückgreifen können, um ein Projekt zum Erfolg zu führen. So sind wir Architekten zwar diejenigen, die bei einem Bauvorhaben die sichtbarsten Spuren



3

1 Hinter der Aussenfassade von «yoo berlin», die zehn Stockwerke über der Spree in den Himmel ragt, verbergen sich zwei innen gelegene, nach oben offene Atrien.

2 Der Edelstein in seiner Fassung: «yoo berlin»/Am Zirkus 1 in der städtischen Umgebung des Bertolt-Brecht-Platzes.

3 Frühe Entwurfsskizze von Eike Becker

hinterlassen, aber ohne einen professionell agierenden Bauherrn können wir die Stadt nicht verändern.

Wie wird das Gebäude städtebaulich wirken? Wie stärkt es seine Umgebung?

Wir sind an einem Standort eingestiegen, an dem die Nachbarschaft im Rahmen der städtebaulichen Erneuerung Berlins schon ziemlich weit wiederhergestellt war. Der Bahnhof Friedrichstrasse und das ganze Quartier hatten sich seit der Wende völlig verändert. Diese einst triste Stelle in der Stadt, die auch so viele beklemmende Erinnerungen weckt, ist jetzt wieder ein lebendiges Stadtquartier geworden. «yoo berlin»/Am Zirkus 1 fügt sich ein, ist eine Art Schlussstein, ohne den ein Bogen nicht tragen kann. Wir schaffen einen Solitär, der eingebunden ist in seine Umgebung, sozusagen einen Edelstein, der eine Fassung hat. Die Fassung ist schon da, und wir sind dabei, sie zu füllen.

Die Zusammenarbeit zwischen Architekt und Bauherr ist ja nicht immer einfach. Wie ist es mit der Peach Property Group?

Wir haben Peach als einen professionellen Bauherrn kennengelernt, der ein gutes Gefühl hat für Qualität und für die Aufgabenverteilung in so einem Team. Die Peach Property Group hat Vertrauen in uns gefasst und ist unseren architektonischen Empfehlungen gefolgt.



1

- 1 Die Penthouses von «yoo berlin» gewähren einen weiten Blick über die Stadt.
- 2 Auf den Parterre-Ebenen der Townhouses steht den Eigentümern ein privater, abgeschlossener Garten zur Verfügung.
- 3 Der Architekt von «yoo berlin» / Am Zirkus 1: Eike Becker.

Der Bau wird recht gross. Am Ende werden es rund 33 000 Quadratmeter Bruttogeschossfläche. Was erwartet die Menschen, die dort einziehen?

Wir haben das neue Haus immer als guten Nachbarn gedacht, der zwar grösser ist als seine Umgebung, sich aber auch gut integriert. Das Erdgeschoss soll mit Restaurants und Bars durchlässig werden zwischen Spree und umgebendem Quartier. Somit wird das Gebäude kein stummer Teilhaber, der ausschliesslich von der Lebendigkeit seiner Umgebung profitiert, sondern es trägt selber zur Quirligkeit der Nachbarschaft bei. Die Mischung zwischen Wohnen, Hotel und Büro spielt da eine grosse Rolle. Es ist wichtig, die Nutzung des Erdgeschosses lebendig zu gestalten, insbesondere zum Platz an der Spree hin. Er wird komplett überarbeitet und soll dann ein populärer öffentlicher Raum werden, der den Schiffbauerdamm an der Spree mit seinen Restaurants, Bars und dem Theater fortschreibt.

Wie war in der Entwicklung des Ensembles die Zusammenarbeit mit den Behörden?

Die Behörden wollten von Anfang an, dass die Stadt an dieser Stelle wieder so lebendig wird, wie sie einmal war. Insofern waren die Genehmigungsbehörden hilfreich und klug in ihren Entscheidungen. Insbesondere die Senatsbaudirektorin Regula Lüscher hat uns tatkräftig unterstützt, etwa in der Entscheidungsfindung zum Bauvolumen und zu den Fassaden.

Das Projekt wird ja von Philippe Starck und seinem yoo-Team geprägt. Wie spielen Architektur und yoo-Innendesign zusammen?

Sympathie und Emotion spielen eine grosse Rolle. Gegenseitige Wertschätzung war von Anfang an in ganz besonderer Art vorhanden. Das Gebäude war von uns



2



3

bereits entworfen, als das Team von yoo zum Projekt stiess. Bei der Entwicklung der Wohnungsgrundrisse sind dann sehr schöne Ideen vom yoo-Team gekommen. Dadurch ist eine interessante Mischung entstanden: aus einem fließenden, modernen Raum auf der einen Seite und dem additiven räumlichen Denken der yoo-Konzepte. Dadurch greifen private und gemeinschaftliche Bereiche fein ineinander. Mit dem Projekt «yoo berlin» / Am Zirkus 1 wird eine einzigartige Architektur und zugleich eine neue Idee vom urbanen Leben an einem ganz besonderen Ort realisiert.

HISTORISCHE UND STÄDTEBAULICHE VERANTWORTUNG

«Ich bin, Gott sei Dank,
Berlinerin.»

Marlene Dietrich (1901–1992),
Schauspielerin und Sängerin

Die erste Markthalle Berlins

1865 wurde die erste grosse Markthalle Berlins auf dem jetzigen Grundstück Am Zirkus 1 eröffnet. Der gewaltige Bau aus Eisen und Glas, 84 Meter lang und 64 Meter breit, stand auf mehreren hundert Eichenpfählen. Die Baupläne gehen zurück auf Friedrich Hitzig, einen Schüler des berühmten preussischen Architekten Karl Friedrich Schinkel.



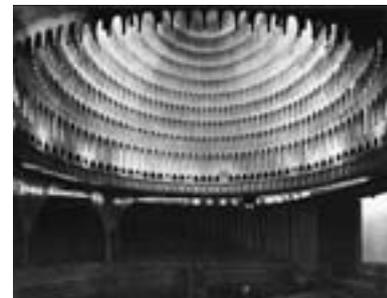
Zirkus

Unter Direktor Albert Salomonsky wurde die Markthalle 1873 zu einem festen Zirkusbau umgestaltet. Fünf Jahre später erwarb dann der Zirkusdirektor und Artist Ernst Jakob Renz das Gebäude und vergrösserte den Zuschauerraum auf 5600 Plätze. Renz präsentierte ein Programm mit Pferdedressuren und Pantomimen. Am 31. März 1918 fand hier die letzte Aufführung statt.



Grosses Schauspielhaus

Der legendäre Theaterregisseur und -unternehmer Max Reinhardt liess das Haus 1919 nach Entwürfen des Berliner Architekten Hans Poelzig zum «Grossen Schauspielhaus» umbauen. Statt gusseiserner Streben sah man nun Stuckdecken mit tropfenförmig herabhängenden Zapfen – «Tropfsteinhöhle», kommentierten die Berliner. Weltstars wie Marlene Dietrich und die Comedian Harmonists hatten hier ihre Auftritte.



Friedrichstadtpalast

Nach 1947 eine Bühne für Variétés, Fernsehshows und gesellschaftliche Grossveranstaltungen, wurde das Haus 1980 wegen Baumängeln geschlossen und schliesslich 1985 abgerissen. Seither klappte Am Zirkus 1 eine städtebauliche Lücke.



AUF SICHEREM GRUND

Der Bau von «yoo berlin»/Am Zirkus 1 wächst aus der Erde – sichtbares Zeichen war die feierliche Grundsteinlegung am 24. November 2011. Auf einem der kompliziertesten Baugründe in der Mitte Berlins herrscht geschäftiges Treiben.

Ein fachtechnisch hochkomplexer Spezialtiefbau war erforderlich, um den schwierigen Bodenbedingungen gerecht zu werden. Innerhalb von anderthalb Jahren wurden für die Baugrubenabsicherung und zur Lastabtragung vierzig Meter hohe Schlitzwände aus Beton in den Boden gegossen und 102 Bohrpfähle – vierzig Meter lang und mit einem Durchmesser von bis zu 1,20 Metern – errichtet. Dabei durfte die historische Bausubstanz im Umfeld nicht gefährdet werden.

Spezialkompetenz ist gefordert

Nachdem im März 2012 der Rohbau des Kellergeschosses mit Tiefgarage erstellt war, konnte damit begonnen werden, die Erdgeschossdecke zu gießen. Ralf Vorrink, Geschäftsführer der Peach Property Group Deutschland, zeigt sich sehr angetan vom Baufortschritt: «yoo berlin» ist ein Zeugnis moderner und innovativer Ingenieur- und Tiefbautechnik. Hier bringt die Peach Property Group ihre Kompetenzen in ganzer Professionalität zum Einsatz.» Im Herbst 2012 soll der Rohbau stehen und mit den Ausbauarbeiten begonnen werden.

Meilensteine des Baufortschritts

- April 2009** Voraushub
- September 2010** Spatenstich
- Juli 2011** Abschluss Spezialtiefbauarbeiten
- August 2011** Start Vorbereitungen Hochbau
- November 2011** Grundsteinlegung
- März 2012** Fertigstellung Rohbau Kellergeschoss
- Beginn Rohbau Erdgeschoss
- Herbst 2012** Fertigstellung Rohbau, Beginn Innenausbau

«Wir haben uns für das mutigere architektonische Konzept entschieden.»

Regula Lüscher,
Senatsbaudirektorin Berlin





2



2

1 Highlight 2011 – die Grundsteinlegung am 24. November mit Senatsbaudirektorin Regula Lüscher, Ralf Vorrink von der Peach Property Group und dem Architekten Eike Becker sowie vielen weiteren Gästen.

2 Eine bauliche und technische Herausforderung: schwieriger Baugrund, historische Bausubstanz im Umfeld und die Zusammenführung von drei unterschiedlichen Nutzungen – Wohnen, Hotel, Büro.

«26 Jahre nach dem Abriss des Friedrichstadtpalastes, 22 Jahre nach dem Mauerfall, 10 Jahre nach dem Verkauf des Grundstücks, nach zwei Wettbewerben, 27 Entwürfen für dieses Grundstück, einem Bebauungsplan, zeitweise 3 verschiedenen Auftraggebern und vielen, vielen Verhandlungen freue ich mich so sehr über die heutige Grundsteinlegung! Das Haus und der Platz werden gebaut. Beide können Zeugnis sein für gelungenes gemeinsames Handeln von vielen für das Wohl der Stadt.»

Eike Becker, Architekt

«Herr K. zog die Stadt B der Stadt A vor. «In der Stadt A», sagte er, «liebt man mich, aber in der Stadt B war man zu mir freundlich. In der Stadt A machte man sich mir nützlich, aber in der Stadt B brauchte man mich. In der Stadt A bat man mich an den Tisch, aber in der Stadt B bat man mich in die Küche.»»

Bertolt Brecht (1898–1956), deutscher Dramatiker und Lyriker

«YOO BERLIN»: IN DER MITTE VON ALLEM

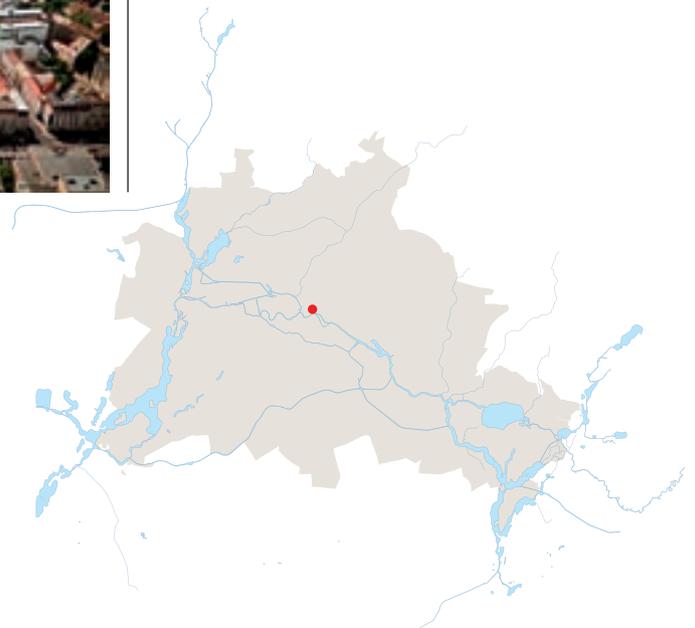


Highlights

- «yoo berlin» 1
- Reichstag 2
- Bundeskanzleramt 3
- Hauptbahnhof 4
- ARD-Hauptstadtstudio 5
- Berliner Ensemble 6
- Sammlung Boros 7
- Friedrichstrasse 8
- Grill Royal 9
- Museumsinsel 10
- Gendarmenmarkt 11

11←

↓
10



Sammlung Boros

In direkter Nachbarschaft zu «yoo berlin» ist eine der weltweit ungewöhnlichsten Kunstsammlungen zu besichtigen: Christian und Karen Boros zeigen hier seit 2008 auf 3000m² ihre Kollektion zeitgenössischer Kunst in einem ehemaligen Luftschutzbunker von 1942. Das Sammlerehepaar selbst residiert im Penthouse auf dem Dach. (7)



Berliner Ensemble

1892 wurde das Theater am Schiffbauerdamm eröffnet. Seit 1954 ist es die Spielstätte des Berliner Ensembles, gegründet von Helene Weigel und Bertolt Brecht. Immer noch eines der renommiertesten deutschsprachigen Theater, steht das prachtvolle Gebäude heute unter Denkmalschutz. «yoo berlin» ist der Nachbar zur Rechten. (6)



Friedrichstrasse

Die schnurgerade Shopping-Meile Friedrichstrasse bietet für Gourmets, Modeliebhaber und Kulturfreunde das umfassende Angebot. Vom Checkpoint Charlie über die Friedrichstadt-Passagen mit den Galeries Lafayette bis hin zu Admiralspalast und Friedrichstadtpalast vereinen sich hier Geschichte, Design, Glamour und Amusement zu einer metropolitanen Mischung – ein paar Schritte von «yoo berlin» entfernt. (8)

Gendarmenmarkt

Der nahe Gendarmenmarkt, der auf das 17. Jahrhundert zurückgeht, gehört zu den schönsten Plätzen Europas. Beherrscht wird er von drei monumentalen Bauten: dem Deutschen Dom, dem Französischen Dom und dem Konzerthaus, ehemals Schauspielhaus. (11)



Museumsinsel

Unesco-Welterbe in Gehweite: Als einzigartiges bauliches und kulturelles Ensemble versammelt die Museumsinsel, umflossen von der Spree, mit der Nationalgalerie, dem Pergamonmuseum, dem Bode-Museum und dem Neuen Museum Kunstschatze aus sechs Jahrtausenden. (10)



Grill Royal

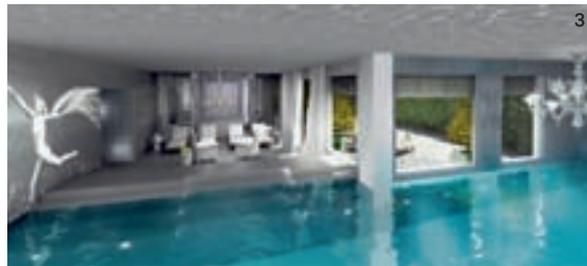
Das Restaurant gleich vis-à-vis von «yoo berlin», am Ufer der Spree gelegen, ist ein Muss des Berliner Nachtlebens. «Hier würde James Bond auch gerne sitzen», notierte Nikolas Rechenberg vom Gault-Millau-Magazin. (9)

«Berlin ist mehr ein Weltteil
als eine Stadt.»

Jean Paul (1763–1825), deutscher Erzähler

«I like to think a little differently.»

Philippe Starck



1 Philippe Starck verwendet bei seinen Interieurs nicht nur eigene Entwürfe, sondern ist offen für das gesamte Spektrum des zeitgenössischen Designs.

2 Die yoo-Interieur-Linien sind kein starres Einrichtungskonzept, sondern immer auch sorgfältig an die individuellen Kundenwünsche angepasst.

3 In dem anspruchsvoll und elegant gestalteten Spa- und Fitness-Bereich finden Körper und Geist zur Balance.

4 In der Küche bietet yoo den Kunden unterschiedliche Ausstattungsmodule, für die sich auch ein Chef de Cuisine begeistern würde.

5 Auch die Bäder bieten viel Atmosphäre. Sie sorgen für Wohlbefinden und Entspannung.

6 Das einzigartige Design-Erlebnis von «yoo berlin» eröffnet sich bereits in der Lobby.

YOO: WOHNTRÄUME KREIEREN, WERTE ERSCHAFFEN

Das Projekt «yoo berlin» basiert auf der Zusammenarbeit der Peach Property Group mit dem Architekten Eike Becker und dem Designteam von «yoo – inspired by Starck». Die Peach Property Group entwickelt für jedes ihrer Projekte ein eigenes Branding-Konzept, denn im Premium-Segment ist die Marke von zunehmender Bedeutung für den Vertrieb und den emotionalen und finanziellen Wert von Immobilien. Die Käufer der Wohnungen von «yoo berlin» erhalten nicht einfach ein konventionelles Apartment. Wer sich für yoo entscheidet, taucht in ein faszinierendes Marken- und Designerlebnis ein: von Topdesignern gestaltete Interieurs, eine höchst attraktive Lage sowie wegweisende Architektur. Jeder Käufer betritt eine Bühne, auf der er seinen individuellen Lebensstil pflegen kann.

Spektakuläres Designerlebnis

Das Design gehört zum Markenkern von yoo. Deshalb arbeiten für das Unternehmen nur die Besten der Zunft. Für «yoo berlin» hat Philippe Starck, der derzeit wohl bekannteste und erfolgreichste Designer der Welt, vier Einrichtungslinien entworfen: Classic, Minimal, Nature, Culture. Die Interieurs werden ergänzt durch ein umfassendes Service-Konzept. Dazu gehören ein ebenfalls von Philippe Starck gestalteter, grosszügiger Spa- und Fitness-Bereich, eine Bar und ein Café. Stellplätze in der Tiefgarage sowie ein Concierge-Service. Den Bewohnern eröffnet sich ein Lebensraum, der ähnlich spektakulär ist wie die von Philippe Starck gestalteten Hotels und Clubs.

Der Erfolg der weltweit bereits realisierten yoo-Projekte zeigt, dass die einzigartige Design- und Markenwelt das Wertpotenzial der Immobilie steigert. Wie in der Mode oder bei anderen Luxusgütern werden Immobilien-Käufer in Zukunft immer mehr darauf achten, in das richtige High-End-Label – zum Beispiel yoo – zu investieren.



Philippe Starck

Es gibt kaum einen Lebensbereich, in dem sich der Designer Philippe Starck nicht mit seinem aussergewöhnlichen Esprit und scharfen Verstand verewigt hat. Die Möbel und Einrichtungsgegenstände, die er für italienische Firmen geschaffen hat, sind heute Design-Klassiker. Daneben hat der Franzose Motorräder, Megajachten, Badarmaturen oder Weltraumprojekte gestaltet. Überall auf dem Globus hat der Kosmopolit bei der Konzeption von Hotels, Restaurants oder Clubs die Menschen mit revolutionären Ideen begeistert. Lange bevor es Mode wurde, hat Philippe Starck sich für Ökologie eingesetzt. Deshalb hat der Designer einen Katalog zum «moralischen Konsum» aufgelegt, eine Marke für Biolebensmittel kreiert und Fahrzeuge entworfen, die mit Solar-energie oder Wasserstoff angetrieben werden.

2001 gründete Philippe Starck zusammen mit dem Briten John Hitchcox «yoo» – und schuf damit eine neue, visionäre Marke für hochwertiges Wohnen. Mit seinen Interieurs für yoo möchte der Designer den Menschen Schönheit, Poesie und Lebensfreude schenken.



PORTFOLIO
DIE PROJEKTE
IM ÜBERBLICK

58

Das Portfolio

64

Entwicklungsliegenschaften

70

Bestandsliegenschaften

72

Bericht des Schätzungsexperten

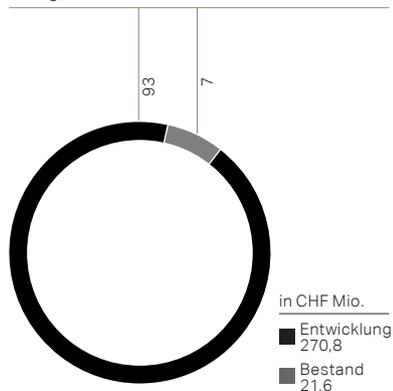
DAS PORTFOLIO

HOCHWERTIGE ENTWICKLUNGSIMMOBILIEN UND RENDITESTARKE BESTANDSLIEGENSCHAFTEN BILDEN DIE SCHWERPUNKTE DES PORTFOLIOS. DIE PEACH PROPERTY GROUP HAT 2011 IHRE ENTWICKLUNGSPROJEKTE PLANMÄSSIG VORANGETRIEBEN. PARALLEL DAZU HAT SIE WESENTLICHE SCHRITTE BEIM AUFBAU EINES BESTANDS-IMMOBILIENPORTFOLIOS UNTERNOMMEN.

Das gesamte Immobilienportfolio der Peach Property Group umfasst per 31. Dezember 2011 einen Marktwert von CHF 292,4 Mio. basierend auf der Bewertung des unabhängigen Immobilienschätzers Wüst & Partner. Davon entfielen CHF 270,8 Mio. oder 93 Prozent auf Entwicklungsimmobilien, CHF 21,6 Mio. oder 7 Prozent auf Bestandsimmobilien.

Marktwert pro Immobilienkategorie

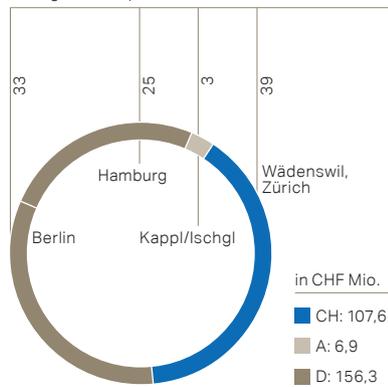
in % (gerundet); Total Portfolio¹ CHF 292,4 Mio.



¹ Basierend auf der Bewertung von Wüst & Partner per 31.12.2011

Marktwert Entwicklungsportfolio nach Standorten

in % (gerundet) per 31.12.2011²



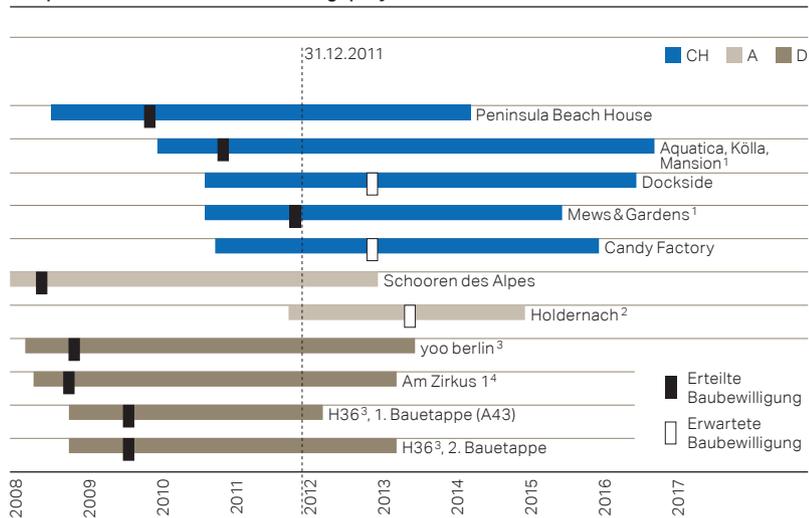
² Basierend auf der Bewertung von Wüst & Partner per 31.12.2011

Deutliche Fortschritte im Entwicklungsportfolio

Im Entwicklungsportfolio der Peach Property Group befinden sich gegenwärtig 14 Projekte im Grossraum Zürich, in Berlin und Hamburg sowie in der österreichischen Feriendestination Kappl bei Ischgl. Das anvisierte Verkaufsvolumen aller Projekte zusammen beläuft sich auf CHF 643 Mio. Hinzu kommen Entwicklungsleistungen im Umfang von rund CHF 100 Mio., welche die Peach Property Group für Dritteigentümer erbringt, wodurch sich das gesamte Vermarktungsvolumen exklusive Bestandsimmobilien auf gegen CHF 750 Mio. bewegt.

Das Entwicklungsportfolio der Peach Property Group erstreckt sich über unterschiedliche Zeiträume, um einen möglichst stetigen Ertragsfluss und den optimalen Einsatz ihrer Ressourcen sicherzustellen. Die folgende Übersicht zeigt die Zeitpläne der einzelnen Projekte vom Kauf des Grundstücks respektive der Liegenschaft über die Baubewilligung bis hin zur erwarteten Fertigstellung.

Zeitplan der laufenden Entwicklungsprojekte



¹ Laufende Rekursverfahren

² Geplante Entwicklung

³ Erwerb durch Peach Property Group 2009

⁴ Erwerb durch Peach Property Group 2010

Im Geschäftsjahr 2011 wurde das Entwicklungsprojekt Living 106 in Berlin fertiggestellt und die Wohnungen an die Käufer übertragen; das Projekt verschwindet entsprechend aus dem Portfolio. Die übrigen Entwicklungsprojekte haben sich in der Berichtsperiode erfreulich entwickelt: Alle Bauprojekte liegen im Plan, und insbesondere die deutschen Projekte verzeichneten Fortschritte im Vertrieb.

Übersicht Entwicklungsprojekte

Projekt	Angestrebtes Vertriebs- volumen ¹	Marktwert aktuell ²	Anzahl Wohnungen	Vertriebsstand Beurkundet Per 31.12.2011	Reserviert Per 31.12.2011	Status
Schweiz						
Peninsula Beach House ³	102,0	35,5	23	25%	19%	Vorvertrieb
Aquatica/Köllä/Mansion	135,9	57,0	41	n.v.	n.v.	Baubewilligung (laufende Rekursverfahren)
Mews&Gardens	37,8	8,0	22	n.v.	n.v.	Baubewilligung (laufende Rekursverfahren)
Dockside	61,9	7,2	24	n.v.	n.v.	Vor Baueingabe
Österreich						
Schooren des Alpes	15,8	6,9	12	13%	27%	Im Bau
Deutschland						
«yoo berlin»	102,9	49,4	95	42%	16%	Im Bau
Am Zirkus 1 ⁴	81,8	38,7	–	70% ⁵		Im Bau
A36, erste Bauetappe (A43)	17,0	12,1	13	63%	9%	Im Bau
H36, zweite Bauetappe	87,6	56,0	44	44%	0%	Im Bau
Total	642,7	270,8	274			

¹ Netto nach Preisanpassungen sowie Währungseffekten für Euro-Projekte

² Basierend auf der Bewertung von Wüest & Partner per 31.12.2011

³ Anteil Peach 46,6%

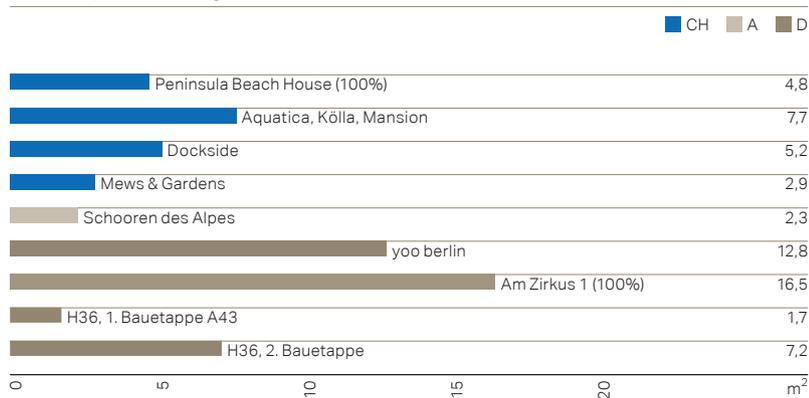
⁴ Anteil Peach 80%

⁵ Anteil vermietete Fläche

Die Gesamtfläche aller aktuellen Projekte beträgt rund 61 000m². Davon entfallen 38 200m² auf Projekte in Deutschland, 20 500m² auf Projekte in der Schweiz und 2300m² auf das österreichische Projekt. Die einzigartigen Immobilien der Peach Property Group erzielen in der Schweiz Quadratmeterpreise (exkl. Gewerbe und Hotel) von durchschnittlich rund CHF 17 100, in Deutschland liegen sie durchschnittlich zwischen CHF 8000 (Berlin) und CHF 12 000 (Hamburg) und in Österreich bei CHF 6900.

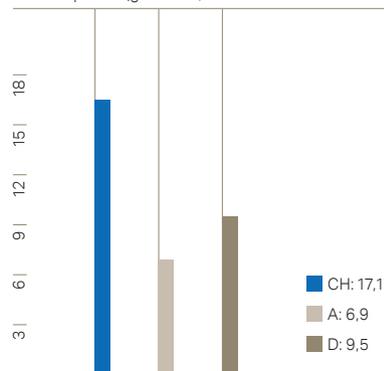
Verkaufbare Fläche pro Objekt

in 1000m² per 31.12.2011 (gerundet)



Durchschnittlicher Verkaufspreis

in TCHF pro m² (gerundet, ohne Hotel und Gewerbe)



Erfolgreicher Aufbau des Bestandsportfolios

Im Sommer 2011 hat die Peach Property Group zusätzlich zur bestehenden Gewerbeliegenschaft «Bakery» in Wädenswil ein erstes Bestandsportfolio in Deutschland akquiriert. Das Closing fand am 14. November 2011 statt. Das Portfolio umfasst 376 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von knapp 26 000 m² in Munster, zwischen Hamburg und Hannover. Die jährlichen Soll-Mieteinnahmen belaufen sich auf CHF 1,6 Mio., die jährliche Brutto-Mietrendite beträgt hohe 12 Prozent.

Details Bestandsliegenschaften

in TCHF per 31.12.2011/Ort	Land	Anzahl Wohnungen	Fläche	Baujahr (Umbau)	Marktwert ¹	Sollmiete p.a. Netto kalt	Leerstand	Mietrendite Brutto ²	Mietrendite Netto/CF ³
Wädenswil	CH		5 601 m ²	1833 (1966)	7 648	560	0.0%	6.7%	4.4%
Munster	D	376	25 759 m ²	1959–1967	13 956	1 565	8.8%	12.0%	9.5%
Total		376	31 360 m²		21 604	2 125	7.2%	10.0%	7.4%

¹ Basierend auf der Bewertung von Wüst & Partner per 31.12.2011

² Annualisierter Ist-Mietertrag (netto kalt/exkl. Nebenkosten) im Verhältnis zum durchschnittlichen Wert der Immobilien

³ Annualisierter Ist-Mietertrag (netto kalt/exkl. Nebenkosten) abzgl. Verwaltungs- & Instandhaltungskosten im Verhältnis zum durchschnittlichen Wert der Immobilien

Per Ende Januar 2012 konnte die Peach Property Group ein weiteres, renditestarkes Portfolio in Erkrath-Hochdahl bei Düsseldorf erwerben. Damit erweitert die Peach Property Group ihr Bestandsportfolio um 143 Wohnungen sowie rund 9 300 m² Gewerbefläche. Die jährlichen Mieteinnahmen liegen bei rund CHF 2,6 Mio.

Insgesamt verfügt die Peach Property Group somit per Januar 2012 über ein Bestandsportfolio von 519 Wohnungen und einer Gewerbefläche von knapp 15 000 m² sowie jährlichen Mieteinnahmen von rund CHF 4,6 Mio. Damit hat die Gruppe wichtige Schritte zur strategiekonformen Verstärkung der Erträge umgesetzt.

ENTWICKLUNGS- LIEGENSCHAFTEN



SCHOOREN DES ALPES

Luxuswohnungen, die in einem der Top-Wintersport-Gebiete der Alpen höchste Ansprüche in Sachen Lifestyle und Atmosphäre erfüllen.

Standort

Kappl (bei Ischgl), Tirol, Österreich.

Gebäude

Schooren des Alpes verfügt über 2305m² Wohnfläche, gegliedert in 12 Wohneinheiten mit Wellness- und Spa-Bereich. Die Fassade von Schooren des Alpes präsentiert sich in stiller Eleganz. Im Inneren zeigt sich der Charakter dieser architektonischen Besonderheit mit hochwertigen Materialien und einem modernen Design.

Umgebung

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

Baufortschritt

Die Hochbauerstellung erfolgte gemäss Zeitplan; im November 2011 fand das Richtfest statt. Derzeit wird der Innenausbau realisiert. Der Bezugstermin für die Wohnungen ist für das vierte Quartal 2012 geplant.

Eckdaten

Einheiten: 12 Einheiten
Verkaufbare Fläche: 2305m²
Vertriebsvolumen: CHF 15,8 Mio.
Marktwert 31.12.11: CHF 6,9 Mio.
Erwartete Fertigstellung: Q4 2012

www.elevated-living.at





HARVESTEHUDER WEG 36

Hochwertiges Wohnen an unvergleichlicher Lage direkt an der Aussenalster.

Standort

Harvestehuder Weg 36 und Alsterkamp 43, Hamburg, Deutschland.

Gebäude

Das Gesamtprojekt umfasst eine Wohnfläche von 8929 m². Verteilt auf fünf viergeschossige Gebäude entstehen 57 Wohnungen mit Flächen von 65 bis 320 m². Die Architektur interpretiert mit schnörkellosen Linien, gross dimensionierten Fensterflächen und den durch Staffelung gebildeten Terrassen den Bautyp der klassischen weissen Alstervilla neu. Zu den Annehmlichkeiten gehören unter anderem ein eigener Fitness- und Spa-Bereich sowie 121 Tiefgaragenplätze, teilweise mit direktem Zugang per Aufzug zu den Wohnungen.

Umgebung

Das Areal, bestehend aus den beiden Adressen am Alsterkamp 43 und Harvestehuder Weg 36, fasziniert durch eine unvergleichliche Lage an der Aussenalster, in einer traditionellen Hamburger Villengegend. Die Gebäude sind von einer grosszügigen Parkanlage umgeben.



Baufortschritt 1. Etappe (Alsterkamp 43)

Das Richtfest für den ersten Bauabschnitt fand im September 2011 statt. Der Innenausbau schreitet planmässig voran. Die ersten Wohnungen wurden auf den Bauabschluss hin im März des laufenden Jahres an die Eigentümer übergeben.

Baufortschritt 2. Etappe (Harvestehuder Weg 36)

Der Baustart für die zweite Etappe ist im Januar des laufenden Jahres erfolgt. Interessenten können in der Musterwohnung einen Eindruck von den künftigen Wohnungen gewinnen. Die Fertigstellung ist für das erste Quartal 2013 geplant.

Eckdaten Alsterkamp 43

Einheiten: 13 Einheiten
Verkaufbare Fläche: 1684 m²
Vertriebsvolumen: CHF 17,0 Mio.
Marktwert 31.12.11: CHF 12,1 Mio.
Erwartete Fertigstellung: Q1 2012

Eckdaten Harvestehuder Weg 36

Einheiten: 44 Einheiten
Verkaufbare Fläche: 7227 m²
Vertriebsvolumen: CHF 87,6 Mio.
Marktwert 31.12.11: CHF 56,0 Mio.
Erwartete Fertigstellung: Q1 2013

www.harvestehuderweg36.de





«YOO BERLIN»

95 Wohnungen an historischer Lage an der Spree in Berlin-Mitte, die in Kooperation mit dem Designer Philippe Starck entstehen.

Standort

Am Zirkus 1, Berlin, Deutschland.

Gebäude

Das Gebäude von «yoo berlin» ist ein zehngeschossiger Solitär, der dank seinen klaren Linien und grossen Fensterflächen leicht und transparent wirkt. Es umfasst eine Wohnfläche von 12800m²; hinzu kommen Lobby, Wellness- und Spa-Bereich mit Bar und Café. Die insgesamt 95 Wohneinheiten haben Flächen zwischen 60 bis 283m², unterteilt in sechs unterschiedliche Wohnkonzepte und vier Ausstattungslinien (Classic, Minimal, Nature, Culture). Für das Innendesign der Wohnung ist Stardesigner Philippe Starck verantwortlich.

Umgebung

Das Projekt entsteht auf historischem Grund direkt an der Spree, neben dem Berliner Ensemble am Bertolt-Brecht-Platz in unmittelbarer Nähe zur Friedrichstrasse in Berlin-Mitte. Mit der traditionsreichen Adresse «Am Zirkus 1» übernimmt «yoo berlin» die Hausanschrift, an der einst das Theater von Max Reinhardt und danach der alte Friedrichstadtpalast zu finden waren.

Baufortschritt

Die Peach Property Group startete Anfang August 2011 mit den Vorbereitungsarbeiten für den Hochbau. Die Grundsteinlegung fand im November 2011 statt. Schon im ersten Halbjahr 2013 werden die Wohnungen bezugsbereit sein.

Eckdaten

Einheiten: 95 Einheiten plus 3 Gewerbeeinheiten
Verkaufbare Fläche: 12800m²
Vertriebsvolumen: CHF 102,9 Mio.
Marktwert 31.12.11: CHF 49,4 Mio.
Erwartete Fertigstellung: Q2 2013

www.yooberlin.com

AM ZIRKUS 1

Hotel mit 311 Zimmern sowie mit Büro- und Gewerbeeinheiten im anschliessenden Gebäudeteil von «yoo berlin».

Standort

Am Zirkus 1, Berlin, Deutschland.

Gebäude

Der zehngeschossige Solitär von Architekt Eike Becker wirkt dank seinen klaren Linien und grossen Fensterflächen leicht und transparent. Im Gebäudeteil, der an die 95 Eigentumswohnungen von «yoo berlin» anschliesst, entsteht ein Hotel mit 311 Zimmern sowie Büro- und Gewerbeeinheiten.

Umgebung

Das Projekt entsteht auf historischem Grund direkt an der Spree, neben dem Berliner Ensemble am Bertolt-Brecht-Platz in unmittelbarer Nähe zur Friedrichstrasse in Berlin-Mitte.

Baufortschritt

Vorbereitungsarbeiten für den Hochbau. Die Grundsteinlegung fand im November 2011 statt. Für den Betrieb des Hotels wurde ein Pachtvertrag über 20 Jahre mit der Fattal Group abgeschlossen, welche in Deutschland bereits 24 Leonardo-Hotels betreibt. Das Hotel wird im ersten Quartal 2013 eröffnet.

Eckdaten

Einheiten: 311 Hotelzimmer plus Büro- und Gewerbeflächen
Verkaufbare Fläche: 16500m²
Vertriebsvolumen: CHF 81,8 Mio.
Marktwert 31.12.11: CHF 38,7 Mio.
Erwartete Fertigstellung: Q1 2013

www.yooberlin.com





PENINSULA BEACH HOUSE

Luxuriöse Wohnliegenschaft an einzigartiger Lage direkt am Zürichsee.

Standort

Peninsula, Wädenswil, Kanton Zürich, Schweiz.

Gebäude

Das Peninsula Beach House hat eine gesamte Verkaufsfläche von 4745 m², die 23 Wohneinheiten haben eine Fläche zwischen 130 und 290 m². Die Wohnungen lassen sich vertikal oder horizontal zusammenlegen. Den Bewohnern stehen ein grosszügiger Wellness- und Fitness-Bereich sowie eine Mehrzweckhalle für Yoga, Pilates, Aerobic und Squash zur Verfügung.

Umgebung

Das Peninsula Beach House entsteht im ehemaligen Industriepark Giessen-Areal auf einer 30000 m² grossen Halbinsel im Zürichsee. Das Areal wird zur Park- und Gartenanlage mit Spazierwegen und Bootsanlegestellen umstrukturiert, auf dem eine Mischung aus moderner Architektur und dem ursprünglichen Baustil inventarisierter Gebäude entsteht.

Baufortschritt

Die Erschliessung und die bauvorbereitenden Arbeiten, inklusive der Erstellung einer Lärmschutzwand gegen das SBB-Trasse, wurden im ersten Halbjahr 2011 abgeschlossen. Der Baubeginn erfolgt im April 2012. Das Team rund um den Landschaftsdesigner Enzo Enea hat mit der Planung des Park- und Gartenkonzepts für das gesamte Peninsula-Areal gestartet. Voraussichtlicher Bezugstermin ist Frühjahr 2014.

Eckdaten

Einheiten: 23 Einheiten
Verkaufbare Fläche: 4745 m²
Vertriebsvolumen: CHF 102 Mio.
Markwert 31.12.11: CHF 35,5 Mio.
Erwartete Fertigstellung: Q1 2014

www.beach-house.ch



MEWS & GARDENS

Eigentumswohnungen inmitten einer grosszügigen Gartenlandschaft am Zürichsee.

Standort

Peninsula, Wädenswil, Kanton Zürich, Schweiz.

Gebäude

Das Projekt «Mews & Gardens» wird eine Gesamtfläche von 2887 m² umfassen. Es entstehen 22 neue Eigentumswohnungen in drei Gebäuden mit Tiefgarage.

Beschreibung

Die Neubauten nehmen die Formsprache der ehemaligen Kosthäuser im Industriepark Giessen auf. Ein weiteres wesentliches Gestaltungselement sind die Gärten mit einheimischen Pflanzen, welche die Gebäude umgeben werden. Auf über 4500 m² Fläche entsteht eine grüne Oase, welche für Bewohner und Passanten das ganze Jahr über zugänglich sein wird und durch den neuen Verlauf des Reidbachs aufgewertet wird.

Projektstatus

Die Baubewilligung liegt vor, ist jedoch wegen eines Rekurses noch nicht rechtskräftig. Die Bezugsbereitschaft wird für 2015 erwartet.

Eckdaten

Einheiten: 22 Einheiten
Verkaufbare Fläche: 2887 m²
Vertriebsvolumen: CHF 37,8 Mio.
Marktwert 31.12.11: CHF 8,0 Mio.
Erwartete Fertigstellung: Q2 2015

www.waedenswil-peninsula.ch



AQUATICA, KÖLLA, MANSION

Drei individuelle Gebäudekörper mit direktem Seezugang, die historische Bausubstanz mit neuen Elementen verbinden.

Standort

Wädenswil, Kanton Zürich, Schweiz.

Gebäude

Das Projekt «Aquatica, Kölla, Mansion» besteht aus zwei Neubauten und einem inventarisierten Umbauobjekt. Die gesamte Wohnfläche des Projekts entspricht 7689 m². Das Aquatica-Gebäude umfasst 29 Wohneinheiten, Kölla vier Wohneinheiten und Mansion acht Wohneinheiten. Angegliedert sind ein Wellness- und Spa-Bereich sowie eine Tiefgarage.

Umgebung

Alle drei Gebäude liegen auf der Giessen-Halbinsel in Wädenswil, direkt am Wasser. Das Wahrzeichen bildet das 1920 vom Schweizer Architekten Albert Kölla entworfene ehemalige Fabrikgebäude. Die Peach Property Group hat das Gebäude-Ensemble so gestaltet, dass alte und neue Architektur eine harmonische Einheit bilden.

Projektstatus

Die Baubewilligung liegt vor, wurde jedoch durch ein Urteil des Baurekursgerichts aufgehoben. Eine Beschwerde an das nächstinstanzliche Verwaltungsgericht wird geprüft. Die Fertigstellung ist für 2016 geplant.

Eckdaten

Einheiten: 41 Einheiten
Verkaufbare Fläche: 7689 m²
Vertriebsvolumen: CHF 135,9 Mio.
Marktwert 31.12.11: CHF 57,0 Mio.
Erwartete Fertigstellung: Q3 2016

www.waedenswil-peninsula.ch

DOCKSIDE

Loftartige Eigentumswohnungen und Verkaufsräumlichkeiten im historischen Dockside-Gebäude.

Standort

Wädenswil, Kanton Zürich, Schweiz.

Gebäude

Das Dockside-Gebäude wird eine Verkaufsfläche von insgesamt 5162m² haben, unterteilt in 24 loftartige Eigentumswohnungen und Verkaufsräumlichkeiten im Erdgeschoss.

Umgebung

Das Dockside-Gebäude zählt zu den markantesten historischen Gebäuden in Wädenswil. 1905 gebaut, bildet es mit dem ehemaligen Kesselhaus und Backsteinkamin ein Kernstück des Giessen-Areals. Die weiten, vier Meter hohen Räume mit offenen Grundrissen und grossen Fenstern schaffen Raum für eine Fläche von insgesamt 5162m², unterteilt in 24 loftartige Eigentumswohnungen und Verkaufsräumlichkeiten im Erdgeschoss.

Projektstatus

Das Projekt steht vor der Baueingabe. Die Bezugsbereitschaft wird für 2016 erwartet.

Eckdaten

Einheiten: 24 Einheiten
Verkaufbare Fläche: 5162 m²
Vertriebsvolumen: CHF 61,9 m
Marktwert 31.12.11: CHF 7,1 m
Erwartete Fertigstellung: Q2 2016

www.waedenswil-peninsula.ch



CANDY FACTORY

Standort

Etzelstrasse 17, Wollerau, Kanton Schwyz, Schweiz.

Gebäude

Die Candy Factory hat eine Gesamtfläche von 3800m² zuzüglich 400m² Ateliers und umfasst 18 Wohneinheiten mit Wohnflächen von 125 bis 270m². Im Gebäude befindet sich ein Wellness-Bereich mit Fitness-Einrichtungen, Sauna, Dampfbad und Whirlpool.

Beschreibung

Im vierstöckigen Loftgebäude entstehen exklusive Wohneinheiten: Übergrosse Fensterfronten, spektakuläre «canons à lumière» und Raumhöhen von dreieinhalb Metern schaffen ein grosszügiges Raumgefühl.

Umgebung

Die Lage auf einer Anhöhe am Zürichsee gewährt eine grossartige Sicht über den See und die Schweizer Alpen. Wollerau liegt im steuergünstigen Kanton Schwyz, dreissig Autominuten entfernt von Zürich und Zug.

Projektstatus

Das Projekt steht vor dem Grundstückerwerb und der Baueingabe. Der Baubeginn ist 2013, die Bezugsbereitschaft 2015 geplant.

Eckdaten

Einheiten: 18 Einheiten
Verkaufbare Fläche: 4200 m²
Vertriebsvolumen: CHF 45,6 Mio.
Erwartete Fertigstellung: Q4 2015

www.peachestates.com



BESTANDS- LIEGENSCHAFTEN

BAKERY

Grossbäckerei im historischen Gewerbebau an der Seestrasse in Wädenswil.

Standort

Wädenswil, Kanton Zürich, Schweiz

Gebäude

Das «Bakery»-Gebäude wurde im Jahr 1833 erstellt und 1966 umgebaut und renoviert. Die gesamte vermietbare Gewerbefläche beläuft sich auf 5601 m². Die Peach Property Group hat mit der Grossbäckerei «Kern&Sammet» einen langjährigen Mietvertrag vereinbart, womit der Stadt Wädenswil ein grosser Arbeitgeber erhalten bleibt.

Umgebung

Das Gebäude liegt an der Seestrasse 26/28 in Wädenswil, an verkehrstechnisch idealer Lage und direkt angrenzend an die Giessen-Halbinsel mit dem historischen Gewerbeareal, auf dem die Peach Property Group ihre «Peninsula»-Entwicklungsprojekte realisiert.

Eckdaten

Vermietbare Fläche: 5601 m²
Sollmiete: CHF 0,6 Mio.
Leerstand: 0%
Marktwert: CHF 7,6 Mio.



PORTFOLIO MUNSTER

Gartensiedlung in der Lüneburger Heide.

Standort

Munster, Niedersachsen, Deutschland

Gebäude

Das Portfolio umfasst 376 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von 26 000 m². Die Wohnungen befinden sich in meist zwei- bis viergeschossigen Gebäuden mit Baujahr 1959 (ein Gebäude wurde 1967 erstellt). Alle Wohnungen verfügen über Balkone, zu den Erdgeschosswohnungen gehören Gärten. Zwischen den einzelnen Objekten befinden sich grosszügige Grünflächen und Spielmöglichkeiten für Kinder.

Umgebung

Die Wohnimmobilien liegen in Munster in der Lüneburger Heide und befinden sich somit im Einzugsgebiet der beiden Grossstädte Hamburg und Hannover.

Eckdaten

Einheiten: 376 Wohnungen
Vermietbare Fläche: 25 759 m²
Sollmiete: CHF 1,6 Mio.
Leerstand: 8,8%
Marktwert 31.12.11: CHF 14,0 Mio.

PORTFOLIO ERKRATH-HOCHDAHL

Portfoliokauf im Januar 2012.
Zentrumsquartier in Erkrath-Hochdahl.

Standort

Erkrath, Nordrhein-Westfalen, Deutschland

Gebäude

Das Portfolio setzt sich aus 143 Wohnungen mit einer Fläche von 10 431 m² sowie 28 Gewerbeeinheiten mit insgesamt 9324 m² Fläche zusammen. Die Liegenschaften sind zentral um den neu gestalteten Marktplatz in Hochdahl, den grössten Stadtteil von Erkrath, angelegt und bilden eine zusammengehörige Wohn- und Geschäftsanlage.

Umgebung

Die Wohnimmobilien liegen im Zentrum von Erkrath, zwölf Kilometer östlich von Düsseldorf. Mit eigenen Autobahn- und S-Bahn-Anschlüssen verfügt der Standort über eine sehr gute Verkehrsanbindung.

Eckdaten

Einheiten: 143 Wohnungen plus Gewerbeeinheiten
Vermietbare Fläche: 10 431 m² Wohnen; 9324 m² Gewerbe
Sollmiete: CHF 2,7 Mio.
Leerstand: 1,6%
Marktwert: CHF 36,4 Mio.



BERICHT DES UNABHÄNGIGEN SCHÄTZUNGSEXPERTEN

Auftrag

Im Auftrag der Geschäftsleitung der Peach Property Group haben die Wüest&Partner AG und W&P Immobilienberatung GmbH (Tochterfirma Wüest&Partner) die Liegenschaften der Peach Property Group zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 31. Dezember 2011 bewertet. Es wurden sämtliche Anlage- und Entwicklungsliegenschaften bewertet.

Portfolio Schweiz und Österreich

Wüest & Partner war für sämtliche Bewertungen der in der Schweiz gehaltenen Liegenschaften verantwortlich.

Portfolio Deutschland

In Zusammenarbeit mit der Tochtergesellschaft, der W&P Immobilienberatung GmbH, war Wüest&Partner für sämtliche Bewertungen der in Deutschland gehaltenen Liegenschaften verantwortlich.

Bewertungsstandards

Die Gutachter bestätigen, dass die Bewertungen im Rahmen der national und international gebräuchlichen Standards und Richtlinien gemäss den «International Valuation Standards» (IVSC) sowie der «Royal Chartered Surveyors» (Red Book) durchgeführt wurden. Die ermittelten Marktwerte für die Anlageliegenschaften entsprechen dem Fair Value, wie er in den «International Reporting Standards» (IFRS) gemäss IAS 40 revised, Paragraphen 33–55 (Investment Property), umschrieben wird. Die Entwicklungsliegenschaften/Anlageliegenschaften im Bau mit künftiger geplanter Nutzung als Anlageliegenschaften oder auch als zum Verkauf vorgesehene Eigentumswohnungen sind in der Bilanz der Peach Property Group gemäss IAS 40 aufgeführt.

Definition des Fair Value

Der Fair Value ist definiert als der am Stichtag wahrscheinliche, auf dem freien Markt zu erzielende Preis zwischen zwei unabhängigen, gut informierten und kauf- beziehungsweise verkaufswilligen Parteien unter Berücksichtigung eines marktgerechten Vermarktungszeitraums.

Wertvermehrende Investitionen und damit verbundene Mehrerträge werden bei der Ermittlung des Fair Value mit Rücksicht auf den Paragraphen 51 der IAS 40 nicht einbezogen. Ebenso wenig enthalten sind Handänderungs-, Grundstücksgewinn- und Mehrwertsteuern sowie weitere, bei einer allfälligen Veräußerung der Liegenschaften anfallende Kosten und Provisionen. Auch sind keinerlei Verbindlichkeiten der Peach Property Group hinsichtlich allfälliger Steuern (neben den ordentlichen Liegenschaftssteuern) und Finanzierungskosten berücksichtigt.

Bewertungsmethode

Die Bewertungen der Peach Property Group wurden durch die Gutachter mit Hilfe der Discounted-Cashflow-Methode (DCF) vorgenommen:

Anlageliegenschaften im Bestand und in der Entwicklung:

Bei den Anlageliegenschaften wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe der in Zukunft über 100 Jahre auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt pro Liegenschaft, in Abhängigkeit ihrer individuellen Chancen und Risiken, marktgerecht und risikoadjustiert. Alle liegenschaftsspezifischen Betriebs-, Unterhalts- und Sanierungskosten sind berücksichtigt. Bei den Entwicklungsprojekten werden die bis zur Herstellung der Bezugsbereitschaft noch notwendigen Erstellungskosten berücksichtigt.

Entwicklungsprojekte Wohneigentum:

Bei den Entwicklungsprojekten für Eigentumswohnungen werden die erwarteten Verkaufserlöse innerhalb der zu erwartenden Vermarktungsphase als Cash-in berücksichtigt. Davon abgezogen werden wiederum die bis zur Herstellung der Bezugsbereitschaft noch notwendigen Erstellungskosten sowie die Marketingkosten, welche für den Verkauf der Einheiten notwendig sind.

Grundlagen der Bewertung

Alle Liegenschaften in den entsprechenden Ländern sind Wüest & Partner aufgrund der durchgeführten Besichtigungen und der zur Verfügung gestellten Unterlagen bekannt. Die Liegenschaften wurden in Bezug auf ihre

Qualitäten und Risiken (Attraktivität und Vermietbarkeit der Mietobjekte respektive Verkäuflichkeit der Eigentumswohnungen, Bauweise und Zustand, Mikro- und Makrolage usw.) eingehend analysiert. Heute leer stehende oder nicht verkaufte Objekte wurden unter Berücksichtigung einer marktüblichen Vermarktungsdauer bewertet.

Die Liegenschaften werden von den Gutachtern mindestens im Dreijahresturnus respektive periodisch während der Bauphase sowie nach Zukauf von Liegenschaften und nach Beendigung grösserer Umbauarbeiten besichtigt.

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2011 bis 31. Dezember 2011 wurden die folgenden Liegenschaften besichtigt:

Schweiz

Areal Wädenswil

(Beach House, Aquatica/Köllla/Mansion, Dockside, Mews & Gardens)

Deutschland

Wohnportfolio Munster (3 Objekte)

Ergebnisse

Per 31. Dezember 2011 wurden die Werte von insgesamt 14 Immobilien respektive Projekten durch die Schätzer ermittelt.

Der Fair Value der Liegenschaften nach IAS 40 wird von den Gutachtern per Stichtag wie folgt geschätzt:

Schweiz

Das Portfolio Schweiz besteht aus einer Anlageliegenschaft und vier Projektentwicklungen. Der Wert des Portfolios zum 31. Dezember 2011 beträgt 115 248 000 Franken.

Deutschland

Das Portfolio Deutschland besteht aus fünf Anlageliegenschaften und vier Projektentwicklungen. Der Wert des Portfolios zum 31. Dezember 2011 beträgt 139 911 000 Euro.

Österreich

Das Portfolio Österreich besteht aus einer Liegenschaft. Der Wert der Liegenschaft zum 31. Dezember 2011 beträgt 5 648 000 Euro.

Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 1. Januar bis 31. Dezember 2011 wurden drei Liegenschaften neu hinzugekauft. Es handelt sich um das Wohnportfolio in Munster (3 Liegenschaften).

Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

Im Einklang mit der Geschäftspolitik von Wüest & Partner erfolgte die Bewertung der Liegenschaften der Peach Property Group unabhängig und neutral. Sie dient lediglich dem vorgängig genannten Zweck; Wüest & Partner übernimmt keine Haftung gegenüber Dritten.

Zürich, 9. März 2012

Wüest & Partner

Dr. Christoph Zaborowski
Chartered Surveyor MRICS, Volkswirt, Partner

CORPORATE
GOVERNANCE
GRUNDSÄTZE
DER ORGANISATION,
FÜHRUNG UND
KONTROLLE

79

Konzernstruktur und Aktionariat

85

Kapitalstruktur

88

Verwaltungsrat

94

Geschäftsleitung

97

Entschädigungen, Beteiligungen und Darlehen

101

Mitwirkungsrechte der Aktionäre

102

Kontrollwechsel und Abwehrmassnahmen

102

Revisionsstelle

103

Informationspolitik

CORPORATE GOVERNANCE

DIESER BERICHT BESCHREIBT DIE GRUNDSÄTZE DER ORGANISATION, FÜHRUNG UND KONTROLLE DER PEACH PROPERTY GROUP AG, WIE SIE IN DEN GESELLSCHAFTSSTATUTEN UND IM ORGANISATIONSREGLEMENT FESTGEHALTEN SIND.

DIE STRUKTUR DER INFORMATIONEN ENTSPRICHT DEN RICHTLINIEN BETREFFEND INFORMATIONEN ZUR CORPORATE GOVERNANCE (RLCG) DER SIX SWISS EXCHANGE.

DAS POLICY BOOK DER GESELLSCHAFT, DAS DIE STATUTEN UND ALLE REGLEMENTE BEINHÄLTET, IST UNTER WWW.PEACHESTATES.COM UNTER «INVESTOR RELATIONS» VERFÜGBAR.

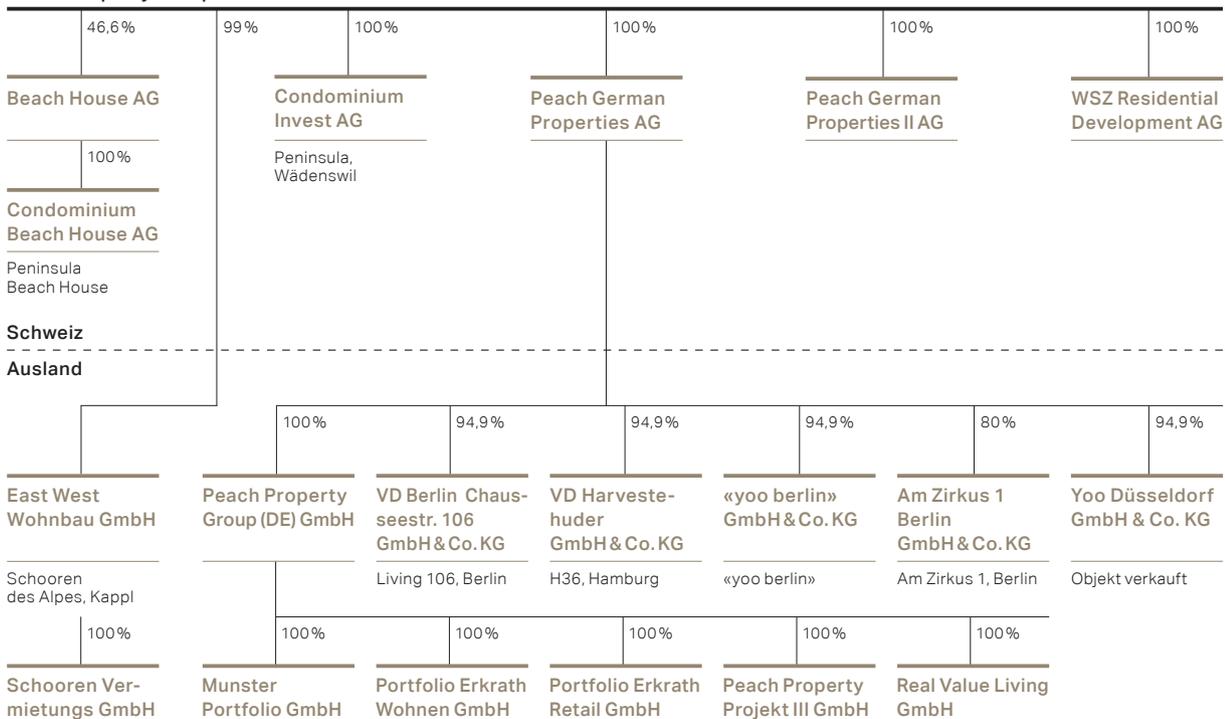
1. Konzernstruktur und Aktionariat

1.1 Konzernstruktur

Die Peach Property Group AG, Seestrasse 346, 8038 Zürich, ist als Aktiengesellschaft nach schweizerischem Recht organisiert und hält als Holding-Gesellschaft direkt und indirekt alle Gesellschaften der Gruppe. Die Peach Property Group AG ist seit dem 12. November 2010 an der SIX Swiss Exchange kotiert. Per 31. Dezember 2011 beträgt die Börsenkapitalisierung CHF 53 619 020. Die Namenaktien werden am Hauptsegment gehandelt (Valor 11 853 036, ISIN CH0118530366, Kürzel PEAN). Bei sämtlichen Beteiligungen handelt es sich um nicht kotierte Gesellschaften.

Um die Steuer- und Finanzierungsstrukturen der Gruppe zu optimieren, nutzt die Gesellschaft für die Realisierung eines bestimmten Projekts regelmässig verschiedene Rechtseinheiten. Aufgrund dieser Strategie verfügt die Gesellschaft über eine grosse Anzahl direkter und indirekter Tochtergesellschaften. Per 31. Dezember 2011 besitzt die Peach Property Gruppe die folgende Rechtsstruktur und folgenden Beteiligungsverhältnisse:

Peach Property Group AG



Anmerkung: Die oben erwähnte «VD Harvestehuder GmbH & Co. KG» umfasst folgende drei GmbH & Co. KGs:

- a) Vivacon Development Harvestehuder Weg I GmbH & Co. KG,
- b) Vivacon Development Harvestehuder Weg II GmbH & Co. KG und
- c) Vivacon Development Harvestehuder Weg III GmbH & Co. KG.

Gruppengesellschaften

Name der Gesellschaft	Sitz	Land	Geschäftstätigkeit	Währung	Aktienkapital	% des gekennzeichneten Aktienkapitals und der Stimmrechte der Gesellschaft (direkt/indirekt)
Beach House AG	Wädenswil	Schweiz	Beteiligungsgesellschaft	CHF	100000	46,6
Condominium Beach House AG	Zürich	Schweiz	Projektgesellschaft «Peninsula Beach House»	CHF	100000	46,6
Condominium Invest AG	Zürich	Schweiz	Projektgesellschaft «Peninsula, Wädenswil»	CHF	100000	100
Peach German Properties AG	Stansstad	Schweiz	Gesellschaft für Akquisition, Entwicklung, Verkauf und Vermittlung	CHF	100000	100
Peach German Properties II AG	Stansstad	Schweiz	Gesellschaft für Akquisition, Entwicklung, Verkauf und Vermittlung	CHF	100000	100
WSZ Residential Development AG	Sarnen	Schweiz	Gesellschaft für Akquisition, Entwicklung, Verkauf und Vermittlung	CHF	100000	100
Peach Property Group (Deutschland) GmbH	Köln	Deutschland	Gesellschaft für Akquisition, Entwicklung, Verkauf und Vermittlung	EUR	25000	100
Real Value Living GmbH	Köln	Deutschland	Gesellschaft für Akquisition, Entwicklung, Verkauf und Vermittlung	EUR	25000	100
VD Berlin Chausseestrasse 106 Verwaltungsgesellschaft GmbH	Köln	Deutschland	Gesellschaft für Akquisition und Entwicklung	EUR	25000	100
VD Berlin Chausseestrasse 106 GmbH & Co. KG	Köln	Deutschland	Projektgesellschaft «Living 106, Berlin»	EUR	1000	94,9
Vivacon Development Harvestehuder Weg I Verwaltungs GmbH	Köln	Deutschland	Komplementärin von VD Harvestehuderweg I GmbH & Co. KG und VD Harvestehuderweg III GmbH & Co. KG	EUR	25000	100
Vivacon Development Harveste- huder Weg I GmbH & Co. KG	Köln	Deutschland	Projektgesellschaft «H36, Hamburg»	EUR	1000	94,9

Name der Gesellschaft	Sitz	Land	Geschäftstätigkeit	Währung	Aktienkapital	% des gekennzeichneten Aktienkapitals und der Stimmrechte der Gesellschaft (direkt/indirekt)
Vivacon Development Harvester Weg III GmbH & Co. KG	Köln	Deutschland	Projektgesellschaft «H36, Hamburg»	EUR	25 000	94,9
VD Aussenalster Beteiligungsgesellschaft GmbH	Hamburg	Deutschland	Management eigener, akquirierter und sonstiger Vermögen	EUR	25 000	94,9
Vivacon Development Harvester Weg II Verwaltungs GmbH	Köln	Deutschland	Komplementärin von VD Harvester Weg II GmbH & Co. KG	EUR	25 000	100
Vivacon Development Harvester Weg II GmbH & Co. KG	Köln	Deutschland	Projektgesellschaft Projekt «A43»	EUR	1 000	94,9
Yoo Berlin Verwaltung GmbH	Köln	Deutschland	Komplementärin von Yoo Berlin GmbH & Co. KG	EUR	25 000	100
Yoo Berlin GmbH & Co. KG	Köln	Deutschland	Projektgemeinschaft «yoo berlin»	EUR	1 000	94,9
Am Zirkus 1 Berlin Verwaltungsgesellschaft GmbH	Köln	Deutschland	Komplementärin von Am Zirkus 1 Berlin GmbH & Co. KG	DM ¹	50 000	80
Am Zirkus 1 Berlin GmbH & Co. KG	Köln	Deutschland	Projektgesellschaft «Am Zirkus 1»	EUR	51 129	80 ^{2,3}
Portfolio Erkrath Wohnen GmbH	Köln	Deutschland	Projektgesellschaft Portfolio Erkrath Wohnen	EUR	25 000	100
Portfolio Erkrath Retail GmbH	Köln	Deutschland	Projektgesellschaft Portfolio Erkrath Retail	EUR	25 000	100
Peach Property Projekt III GmbH	Köln	Deutschland	Projektgesellschaft	EUR	25 000	100
Munster Portfolio GmbH	Köln	Deutschland	Projektgesellschaft Munster	EUR	25 000	100
East West Wohnbau GmbH	Ischgl	Österreich	Projektgesellschaft «Schooren des Alpes»	EUR	17 500	99
Schooren Vermietungs GmbH	Kappl	Österreich	Leasinggesellschaft «Schooren des Alpes»	EUR	35 000	99

¹ «DM» steht für «Deutsche Mark», die ehemalige gesetzliche Währung Deutschlands. DM 40 000 entsprechen ungefähr EUR 25 000.

² Am Zirkus 1 ist ein Joint Venture der Gesellschaft und der Deutsche Immobilien AG mit einer Gewinnaufteilung von 80/20 und Stimmrechten von 50/50.

³ Die im Handelsregister festgehaltene Haftsumme entspricht nicht der Pflichteinlage der internen Partner gemäss Gesellschaftervertrag (EUR 40 903,35, Pflichteinlage).

Führungsstruktur

Die operative Führungsstruktur der Gesellschaft ist ihrer Wertschöpfungskette entsprechend in fünf Abteilungen strukturiert: Sourcing, Entwicklung, Ausführung, Verkauf und Investment Management. Die sechste Abteilung, zentrale Dienstleistungen, arbeitet unabhängig von der Wertschöpfungskette.

- Das Sourcing ist für die Identifikation und die Akquisition neuer Projekte und Bestandsimmobilien verantwortlich. In engster Zusammenarbeit mit der Entwicklung, dem Investment Management und der Verkaufsabteilung wird dabei eine Akquisitionspipeline entwickelt und die Selektion der besten Objekte durchgeführt.
- Die Abteilung Entwicklung ist immer bei der Auswahl und der Analyse neuer Projekte und Bestandsimmobilien zusammen mit dem Sourcing involviert und verantwortet die Projektentwicklung und die Revitalisierungsplanung von Beständen bis zum Baubeginn. Die Abteilung beschäftigt Architekten, Designer und für die Planung verantwortliche Projektmanager. Arbeiten, für die spezifisches Know-how erforderlich ist (z.B. geologische Gutachten, steuerliche Fragestellungen usw.), werden durch Dritte, die diese Dienstleistungen anbieten, durchgeführt.
- Die Ausführungsabteilung übernimmt die Projekte von der Entwicklungsabteilung, sobald für die Projekte genehmigte Verträge vorliegen. Die Abteilung beschäftigt Projektmanager, welche in der Realisierungsphase des Projekts als Bauherrenvertreter gegenüber dem Generalunternehmer auftreten.
- Für den Verkauf und die Vermietung der Projekte und Bestände sowie für das Projektmarketing und die PR ist die Verkaufsabteilung verantwortlich. Sie pflegt bestehende und neue Käufergruppen, unterstützt internationale Maklernetzwerke und hat eine starke Präsenz mit einem Vor-Ort-Team bei den jeweiligen Verkaufsobjekten. Bei der Vermietung wird mit spezialisierten sowie ortskundigen und etablierten Maklerhäusern zusammengearbeitet.
- Das Investment Management ist für die Finanzierung, die Strukturierung und das Portfoliomanagement der Projekte und Bestände zuständig. Die Abteilung ist verantwortlich für die Objektbewertungen, für die Cashflow-Planungen und die Rentabilitätsberechnungen. Ebenfalls koordiniert sie auf Unternehmensstufe Finanzierungslösungen in enger Kooperation mit der Finanzabteilung.

Organisation Peach Property Group

Verwaltungsrat Peach Property Group

Dr. Christian Wenger ^{1,2,3} Präsident des Verwaltungsrats	Dr. Thomas Wolfensberger Mitglied des Verwaltungsrats, Chief Executive Officer	Peter Bodmer ^{1,3} Mitglied des Verwaltungsrats	Dr. Christian De Prati ³ Mitglied des Verwaltungsrats	Christian Kühni ^{2,3} Mitglied des Verwaltungsrats
---	--	--	--	---

Ausschüsse:

¹ Audit- und Risikoausschuss² Nominierungs- und Entschädigungsausschuss³ Investmentausschuss

Geschäftsleitung Peach Property Group

Dr. Thomas Wolfensberger Chief Executive Officer	Mirco Riondato Chief Investment Officer	Ruedi Adler Chief Financial Officer	Bruno Birrer Chief Operating Officer	Dr. Marcel Kucher Chief Information Officer	Bernd Hasse Sprecher der Geschäftsleitung Deutschland
--	---	---	--	---	---

Erweiterte Geschäftsleitung Peach Property Group

Dr. Albert Halter Head of Marketing and Communications	Dr. Andreas Steinbauer Head of Sales	Ralf Vorrink ⁴ Technischer Geschäftsleiter Deutschland
--	--	---

⁴ Peach Property Group (Deutschland)

1.2 Bedeutende Aktionäre

Folgende Aktionäre halten per 31. Dezember 2011 mehr als 3% der Aktien der Peach Property Group AG:

Aktionäre	Anzahl Aktien	% aller Aktien
Oliver Wolfensberger	862 480	17,77
Dr. Thomas Wolfensberger	859 250	17,71
Nicole Kunz	244 668	5,04
Dan Holzmann	208 761	4,30
Balfidor Fondsleitung AG	206 920	4,26
Schroder ISF Small & Mid Cap	188 340	3,88
Helvetic Private Investments AG	157 020	3,24
Sonstige/Streubesitz	2 124 961	43,80
Total	4 852 400	100,00

Lock-up-Vereinbarung

Dr. Thomas Wolfensberger und vier Mitglieder der Geschäftsleitung haben individuelle Lock-up-Vereinbarungen mit der Bank am Bellevue über die Dauer von 24 Monaten, beginnend am 12. November 2010 und endend per 12. November 2012, unterzeichnet. Von dieser Sperrfrist sind 34 000 Optionen und 813 000 Aktien (16,75% aller Aktien und Stimmrechte) betroffen, wovon 792 000 Aktien von Dr. Thomas Wolfensberger gehalten werden.

Offenlegung von Beteiligungen

Nach den geltenden Bestimmungen des Börsengesetzes (BEHG) müssen Personen, die direkt oder indirekt oder zusammen mit Dritten Aktien erwerben oder verkaufen oder Veräusserungsrechte in Bezug auf Aktien erwerben von einer Gesellschaft mit Sitz in der Schweiz, deren Aktien an der Schweizer Börse kotiert sind, und dadurch die Schwellenwerte von 3%, 5%, 10%, 15%, 20%, 25%, 33⅓%, 50% oder 66⅔% der Stimmrechte erreichen, überschreiten oder darunterfallen, die Gesellschaft und die SIX Exchange Regulation über diese Transaktionen in Kenntnis setzen und informieren, ob die mit diesen Aktien verbundenen Stimmrechte ausgeübt werden können oder nicht. Nach Erhalt einer solchen Mitteilung muss die Gesellschaft die Öffentlichkeit über diese Veränderung des Aktienbesitzes informieren.

Meldungen betreffend die Peach Property Group AG sind auf der Website der SIX Exchange Regulation ersichtlich: www.six-exchange-regulation.com/publications/published_notifications

1.3 Kreuzbeteiligungen

Es bestehen keine Kreuzbeteiligungen, die 5% des stimmberechtigten Kapitals einer beteiligten Partei überschreiten.

2. Kapitalstruktur

2.1 Aktienkapital

Das nominelle Aktienkapital der Peach Property Group AG per 31. Dezember 2011 beträgt CHF 4 852 400. Es ist eingeteilt in 4 852 400 voll liberierte Namenaktien zu einem Nennwert von je CHF 1.00. Die Aktien sind in jeder Hinsicht untereinander gleichberechtigt, einschliesslich in Bezug auf die Dividendenberechtigung, eines Anteils am Liquidationserlös im Fall einer Liquidation der Gesellschaft sowie hinsichtlich von Bezugsrechten. Jede Aktie verfügt über eine Stimme an der Generalversammlung. Per 31. Dezember 2011 hält die Gesellschaft 41 963 eigene Aktien. Diese sind nicht dividendenberechtigt.

2.2 Genehmigtes und bedingtes Kapital

Genehmigtes Kapital

Die Gesellschaft verfügt per 31. Dezember 2011 über ein genehmigtes Aktienkapital von CHF 617 630. Der Verwaltungsrat ist bis spätestens 18. Juni 2012 ermächtigt, das Aktienkapital um maximal diesen Betrag mittels Ausgabe von höchstens 617 630 Namenaktien zu erhöhen. Weitere Ausführungen zum genehmigten Kapital finden sich im Anhang 31 der Konzernrechnung.

Bedingtes Kapital

Das bedingte Kapital ist unterteilt in einen Betrag von bis zu CHF 140 500 für die Ausübung von Optionsrechten, welche nach Massgabe von Beraterverträgen, Beteiligungsplänen und dergleichen an Berater, Mitarbeitende sowie Mitglieder des Verwaltungsrats der Gesellschaft gewährt werden, und einen Betrag von bis zu CHF 70 851 für die Ausübung von Wandel- und/oder Optionsrechten, die in Verbindung mit Finanzmarktinstrumenten wie Wandelanleihen und Optionsanleihen der Gesellschaft eingeräumt werden. Das bedingte Kapital beträgt somit maximal CHF 211 351 durch Ausgabe von höchstens 211 351 Namenaktien à nominal je CHF 1.00. Für weitere Informationen wird auf die Statuten verwiesen, welche unter www.peachestates.com/investor-relations/investor-downloads heruntergeladen werden können. Weitere Ausführungen zum bedingten Kapital finden sich im Anhang 31 der Konzernrechnung.

2.3 Kapitalveränderungen

Veränderung	Total CHF	Anzahl Namenaktien	Nominalwert pro Aktie CHF
Aktienkapital per 01.01.2008	2000000	200000000	0.01
Kapitalerhöhung	208548	20854800	0.01
Aktienkapital per 31.12.2008	2208548	220854800	0.01
Kapitalerhöhung	147232	14723200	0.01
Aktienkapital per 31.12.2009	2355780	235578000	0.01
Reverse Split (Aktienzusammenlegung, Juni 2010)	2355780	2355780	1.00
Kapitalerhöhung	2488370	2488370	1.00
Aktienkapital per 31.12.2010	4844150	4844150	1.00
Kapitalerhöhungen	8250	8250	1.00
Aktienkapital per 31.12.2011	4852400	4852400	1.00

Weitere Informationen zum Eigenkapital finden sich im Anhang 31 der Konzernrechnung.

2.4 Partizipations- und Genusscheine

Die Peach Property Group AG hat weder Partizipationsscheine noch Genusscheine ausgegeben.

2.5 Beschränkung der Übertragbarkeit und Nominee-Eintragungen

Die Beschränkung der Übertragbarkeit ist in Art. 5 der Statuten geregelt. Dieser besagt, dass bei der Rechtsausübung gegenüber der Gesellschaft als Aktionär, Nutzniesser oder als Nominee nur anerkannt wird, wer im Aktienbuch eingetragen ist. Erwerber von Namenaktien werden auf Gesuch als Aktionäre mit Stimmrecht im Aktienbuch eingetragen, sofern:

- a) sie nachweisen, diese Namenaktien im eigenen Namen und für eigene Rechnung erworben zu haben und zu halten. Personen, die diesen Nachweis nicht erbringen, werden als Nominee nur dann mit Stimmrecht im Aktienbuch eingetragen, wenn sie sich schriftlich bereiterklären, die Namen, Adressen und Aktienbestände derjenigen Personen offenzulegen, für deren Rechnung sie Aktien halten bzw. wenn sie diese Informationen auf erste Aufforderung hin unverzüglich schriftlich offenlegen.
- b) die Anerkennung eines Erwerbers als Aktionär die Gesellschaft gemäss den ihr zur Verfügung stehenden Informationen nicht daran hindern könnte, gesetzlich geforderte Nachweise über die Zusammensetzung des Kreises der Aktionäre und/oder der wirtschaftlich Berechtigten zu erbringen. Insbesondere ist die Gesellschaft berechtigt, die Eintragung von Personen im Ausland im Sinne des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) zu verweigern, wenn der Nachweis der schweizerischen Beherrschung der Gesellschaft und/oder ihrer Tochtergesellschaften infolge der Eintragung gefährdet sein könnte.

Zur Verhinderung einer allfälligen ausländischen Beherrschung im Sinne des BewG trägt der Verwaltungsrat einen ausländischen Aktionär als Aktionär mit Stimmrecht im Aktienbuch nur ein, sofern die Gesamtzahl der mit Stimmrecht eingetragenen Aktien ausländischer Aktionäre den Grenzwert von 25% nicht überschreitet und die Anzahl der vom entsprechenden ausländischen Aktionär alleine oder zusammen mit verbundenen oder in gemeinsamer Absprache handelnden Aktionären gehaltenen, mit Stimmrecht eingetragenen Aktien 10% nicht überschreitet. Sind diese Grenzwerte überschritten, ist der Verwaltungsrat berechtigt, nicht aber verpflichtet, einen solchen ausländischen Aktionär dennoch einzutragen, sofern eine Verfügung der zuständigen Bewilligungsbehörde beigebracht wird, wonach die Gesellschaft und ihre Tochtergesellschaften auch nach der Eintragung des zusätzlichen ausländischen Aktionärs im Aktienbuch nicht ausländisch beherrscht werden.

Der Erwerber hat ein Formular für die Registrierung der Aktien einzureichen, um im Aktienregister der Gesellschaft als Aktionär mit Stimmrechten registriert zu werden. Ohne eine solche Registrierung darf der Erwerber weder stimmen noch an der Generalversammlung teilnehmen, ist aber nach wie vor dividendenberechtigt und hat Anrecht auf andere Rechte von finanziellem Wert.

Die Gesellschaft kann nach Anhörung des eingetragenen Aktionärs oder Nominees Eintragungen im Aktienbuch mit Rückwirkung auf das Datum der Eintragung streichen, wenn diese durch falsche Angaben zustande gekommen sind oder wenn die verlangten Daten nicht offengelegt werden.

2.6 Wandelanleihen und Optionen

Wandelanleihen

Die Gesellschaft hat per 31. Dezember 2011 keine Wandelanleihen begeben.

Optionen

2008 hat die Gesellschaft einen Mitarbeiterbeteiligungs- und Aktienoptionsplan eingeführt. Zweck dieses Plans ist, den Teilnehmenden einen Anreiz für den langfristigen Erfolg und das langfristige Wachstum der Peach Property Group AG zu bieten sowie die kompetentesten Mitarbeiter anzuwerben und zu binden. Informationen zum Mitarbeiterbeteiligungs- und Aktienoptionsplan finden sich unter 5.1 «Inhalt und Festsetzungsverfahren der Entschädigungen und der Beteiligungsprogramme» sowie unter 5.2 «Entschädigungen von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung» wie auch im Anhang 37 und 38 der Konzernrechnung.

3. Verwaltungsrat

3.1 Mitglieder des Verwaltungsrats

Der Verwaltungsrat der Peach Property Group AG besteht gemäss Statuten aus einem oder mehreren Mitgliedern, zurzeit deren fünf. Dies sind:

Name	Jahrgang	Position	Verwaltungsrat seit	Gewählt bis
Dr. Christian Wenger	1964	Präsident	2007	Generalversammlung 2012
Dr. Thomas Wolfensberger	1972	Mitglied	2007	Generalversammlung 2012
Peter E. Bodmer	1964	Mitglied	2009	Generalversammlung 2012
Christian Kühni	1955	Mitglied	2009	Generalversammlung 2012
Dr. Christian De Prati	1970	Mitglied	2009	Generalversammlung 2012

Dr. Thomas Wolfensberger ist als CEO von Peach Property Group AG das einzige exekutive Mitglied des Verwaltungsrats. Keiner der weiteren Verwaltungsräte gehörte in den vorangegangenen Jahren der Geschäftsleitung der Peach Property Group AG oder einer Tochtergesellschaft an. Weitere Informationen zu wesentlichen Geschäftsbeziehungen mit nicht exekutiven Verwaltungsratsmitgliedern sind im Anhang der Konzernrechnung unter Ziffer 37 ersichtlich.

Dr. Christian Wenger ist Partner der Zürcher Anwaltskanzlei Wenger & Vieli AG, die auf Gesellschafts- und Handelsrecht, Immobilien, Unternehmensübernahmen (Mergers & Acquisitions), Finanzierungen sowie Unternehmensrestrukturierungen spezialisiert ist. Christian Wenger ist Mitglied der Verwaltungsräte verschiedener Gesellschaften wie Looser Holding AG (Mitglied), APEN AG (Mitglied), Publigroup S.A. (Mitglied), Falcon Private Bank AG (Mitglied) und Pavatex AG (Präsident). Er schloss sein Rechtsstudium an der Universität Zürich mit dem Dokortitel ab und absolvierte ein Masterstudium an der Duke University Law School in North Carolina, USA. Christian Wenger ist Schweizer Staatsbürger.

Dr. Thomas Wolfensberger begann seine Karriere als Systems Engineer bei IBM und dann als Unternehmensberater bei Accenture. Danach gründete er die Swissrisk AG und entwickelte sie als CEO zu einem mittleren Finanzsoftware-Anbieter mit 120 Mitarbeitern in fünf Ländern. Ab 2006 war Thomas Wolfensberger für private Immobilienfonds für Projekte in der Schweiz verantwortlich. 2006 stiess er zur Peach Property Group AG und wurde 2007 zum CEO ernannt. Er studierte Wirtschaftswissenschaften an der Universität Zürich, wo er auch promovierte. Thomas Wolfensberger ist Schweizer Staatsbürger.

Peter E. Bodmer war bis September 2011 Mitglied der Konzernleitung und Leiter Implenia Industrial Construction und ist heute Senior Advisor von Implenia, dem führenden Baukonzern der Schweiz. In dieser Funktion ist er für die Konzipierung und Umsetzung der Auslandsstrategie der Implenia-Gruppe verantwortlich. Peter E. Bodmer erwarb seine internationale Erfahrung in verschiedenen Unternehmen und Branchen in den Bereichen Controlling, Real Estate und IT. Er verfügt über einen Abschluss in Betriebswirtschaft von der Universität Zürich sowie einen MBA in Wirtschaftswissenschaften vom IMD Lausanne. Peter E. Bodmer ist Schweizer Staatsbürger.

Dr. Christian De Prati verfügt über eine mehr als 15-jährige erfolgreiche Karriere im Investment Banking. Er war auf internationaler Ebene für Merrill Lynch und Credit Suisse First Boston tätig, zuletzt als Country Head Switzerland von Bank of America Merrill Lynch. Christian De Prati erwarb einen Dokortitel in Wirtschaftswissenschaften (magna cum laude) an der Universität Zürich. Er wurde vom World Economic Forum zum Young Global Leader ernannt. Christian De Prati ist Schweizer Staatsangehöriger.

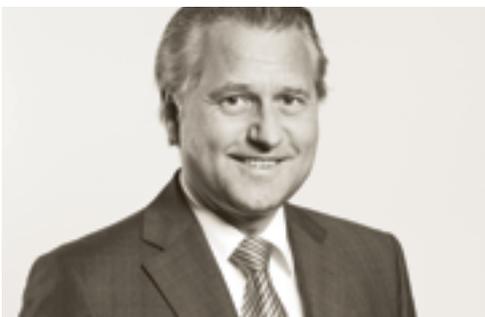
Christian Kühni ist Mitglied des Vorstands und COO der IVG Immobilien AG. Zuvor war er Geschäftsführer Produktentwicklung & Fondsmanagement der Wealth Management Capital Holding, einer Tochtergesellschaft der Unicredit Group. Seine internationalen beruflichen Stationen im Immobilienbereich beinhalten leitende Funktionen bei der HypoVereinsbank AG, Sanofi-aventis SA und ABB Immobilien AG. Er verfügt zudem über langjährige Führungserfahrung im Finanzierungsbereich, unter anderem bei ABB Credit B.V., BP Oil International Ltd. sowie bei einer Vorläufergesellschaft der heutigen Royal Bank of Canada. Christian Kühni ist eidg. dipl. Bankfachmann. Er ist schweizerischer und kanadischer Staatsangehöriger.



Dr. Christian Wenger
Präsident des Verwaltungsrats



Dr. Thomas Wolfensberger
Chief Executive Officer, Mitglied des Verwaltungsrats



Peter E. Bodmer
Mitglied des Verwaltungsrats



Christian Kühni
Mitglied des Verwaltungsrats



Dr. Christian De Prati
Mitglied des Verwaltungsrats

3.2 Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

Mit Ausnahme der unter 3.1 erwähnten Funktionen üben die Verwaltungsräte keine Tätigkeiten in Führungs- und Aufsichtsgremien oder dauernde Leitungs- und Beraterfunktionen für wichtige Interessengruppen aus.

3.3 Wahlen und Amtszeit

Die Verwaltungsratsmitglieder werden per Einzelwahl von der Generalversammlung für eine Amtsdauer von einem Jahr gewählt. Eine Wiederwahl ist gestattet. Es gibt keine Bestimmung für eine teilweise, rotierende oder gestaffelte Erneuerung des Verwaltungsrats.

3.4 Interne Organisation

Der Verwaltungsrat konstituiert sich selbst und hat Dr. Christian Wenger zu seinem Präsidenten bestimmt.

Der Verwaltungsrat ist beschlussfähig, wenn mindestens die Hälfte seiner Mitglieder anwesend ist. Für öffentlich zu beurkundende Feststellungsbeschlüsse gemäss Art. 651a, Art. 652g und 653g Obligationenrecht (OR) ist kein Quorum erforderlich. Beschlüsse werden von der Mehrheit der stimmenden Verwaltungsratsmitglieder gefasst. Im Fall von Stimmgleichheit hat der Präsident den Stichentscheid. Beschlüsse des Verwaltungsrats können auch auf schriftlichem Wege (einschliesslich Telefax oder E-Mail) getroffen werden, sofern nicht ein Mitglied mündliche Beratung verlangt.

Alle Organe der Gesellschaft sind verpflichtet, in den Ausstand zu treten, wenn Geschäfte behandelt werden, die ihre eigenen Interessen oder die Interessen von nahestehenden juristischen und natürlichen Personen berühren.

Sitzungen des Verwaltungsrats werden vom Präsidenten oder, im Fall seiner Verhinderung, von einem anderen Mitglied des Verwaltungsrats einberufen, sooft dies notwendig erscheint. Eine Sitzung ist auch einzuberufen, wenn ein Mitglied des Verwaltungsrats dies schriftlich und unter Angabe der Gründe verlangt. Im Jahr 2011 wurden insgesamt sieben ordentliche und ausserordentliche Sitzungen abgehalten. Die durchschnittliche Sitzungsdauer betrug vier Stunden. Am 30. August 2011 fand die gantztägige Strategiesitzung des Verwaltungsrats statt.

3.5 Ausschüsse des Verwaltungsrats

In Übereinstimmung mit den Statuten und dem Organisationsreglement (beides auf www.peachestates.com/investor-relations/investor-downloads publiziert) hat der Verwaltungsrat drei Ausschüsse geschaffen, den Audit- und Risikoausschuss, den Nominierungs- und Entschädigungsausschuss und den Investmentausschuss. Die Ausschüsse verfügen jeweils über selbständige Entscheidungsbefugnisse in ihrem Kompetenzbereich und beraten, solange es die Geschäfte erfordern. Sämtliche Sitzungen und Entscheidungen werden protokolliert.

Audit- und Risikoausschuss

Der Audit- und Risikoausschuss beaufsichtigt das Rechnungswesen, die Rechnungslegung, das Interne Kontrollsystem (IKS), das Risikomanagement und die externe Revision und überwacht die Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen. Im Geschäftsjahr 2011 traf sich der Audit- und Risikoausschuss zweimal.

Der Audit- und Risikoausschuss besteht aus folgenden Mitgliedern: Dr. Christian Wenger und Peter Bodmer. Er wird von Peter Bodmer geleitet.

Nominierungs- und Entschädigungsausschuss

Der Nominierungs- und Entschädigungsausschuss ist verantwortlich für die Vorbereitung der Personalplanung auf Ebene des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung, beurteilt die Leistungen der Geschäftsleitung und unterbreitet dem Verwaltungsrat Vorschläge über deren Basissalär und deren Boni. Darüber hinaus beantragt der Ausschuss die Entschädigung des Präsidenten und der Mitglieder des Verwaltungsrats und prüft die fachliche Leistung des Präsidenten. Die jeweiligen Mitglieder des Nominierungs- und Entschädigungsausschusses treten bei der Festlegung ihrer eigenen Entschädigung in den Ausstand. Er tagt mindestens zweimal pro Jahr. Im Geschäftsjahr 2011 traf sich der Nominierungs- und Entschädigungsausschuss zweimal.

Der Nominierungs- und Entschädigungsausschuss besteht gegenwärtig aus folgenden Mitgliedern: Dr. Christian Wenger und Dr. Christian De Prati. Er wird von Dr. Christian De Prati geleitet.

Investmentausschuss

Der Investmentausschuss evaluiert alle Investitionen und deren Risiken, er überprüft die Liquidität der Gesellschaft und ihre Investitionen, einschliesslich der Investitionen von Pensionskassen. Der Investmentausschuss tagt so oft, wie es die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft erfordert. 2011 fanden insgesamt fünf Sitzungen statt.

Der Investmentausschuss besteht gegenwärtig aus folgenden Mitgliedern: Dr. Christian Wenger, Dr. Christian De Prati, Christian Kühni und Peter Bodmer. Er wird von Christian De Prati geleitet.

3.6 Kompetenzregelung

Die Grundsätze der obersten Führung inkl. Kompetenzordnung sind im Organisationsreglement der Peach Property Group AG festgehalten, welches unter www.peachestates.com/investor-relations/investor-downloads heruntergeladen werden kann. Dem Verwaltungsrat obliegen die oberste Leitung der Gesellschaft und die Überwachung der Geschäftsleitung. Er vertritt die Gesellschaft nach aussen und beschliesst über alle Angelegenheiten, die nicht durch Gesetz, Statuten oder Reglement einem anderen Organ der Gesellschaft vorbehalten sind. Nach schweizerischem Gesellschaftsrecht beinhalten die unübertragbaren und unentziehbaren Aufgaben des Verwaltungsrats:

- a) die Oberleitung der Gesellschaft und die Erteilung der nötigen Weisungen,
- b) die Festlegung der Organisation,
- c) die Ausgestaltung des Rechnungswesens, der Finanzkontrolle sowie der Finanzplanung,
- d) die Ernennung und Abberufung der mit der Geschäftsführung und der Vertretung betrauten Personen sowie die Oberaufsicht über die mit der Geschäftsführung und der Vertretung betrauten Personen,
- e) die Erstellung des Geschäftsberichts sowie die Vorbereitung der Generalversammlung und die Ausführung ihrer Beschlüsse und
- f) die Benachrichtigung des Richters im Fall der Überschuldung der Gesellschaft (Art. 716a OR).

Während der Verwaltungsrat die Aufgaben eines Aufsichts- und Lenkungsgremiums übernimmt, obliegt die operative Leitung der Gesellschaft der Geschäftsleitung.

3.7 Informations- und Kontrollinstrumente gegenüber der Geschäftsleitung

Unter der Leitung des Verwaltungsratspräsidenten werden monatliche Sitzungen mit dem CEO abgehalten. Je nach Bedarf nehmen zusätzliche Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung an der Sitzung teil.

Der Audit- und Risikoausschuss tagt mindestens dreimal jährlich. Mindestens zweimal jährlich trifft er sich mit Vertretern der externen Revision. An seinen Sitzungen behandelt der Audit- und Risikoausschuss u.a. die Jahres- und Halbjahresabschlüsse, Berichte der Revisionsstelle und der externen Liegenschaftengutachter, Fragen der Rechnungslegung sowie rechtliche und steuerliche Angelegenheiten sowie das Risikomanagement und das Interne Kontrollsystem (IKS).

Der Vorsitzende des Audit- und Risikoausschusses kann jederzeit zusätzliche Sitzungen einberufen. Der Audit- und Risikoausschuss kann je nach Bedarf Mitglieder der Geschäftsleitung, andere Mitarbeitende, externe Berater oder Revisoren an seine Sitzungen einladen. Der CFO nimmt an den Sitzungen teil. Über jede Sitzung wird ein Protokoll erstellt, welches dem Gesamtverwaltungsrat zugestellt wird.

Der Investmentausschuss erfüllt im Wesentlichen folgende Aufgaben:

- Entscheid über Investitionen oder Devestitionen auf Antrag des CEO;
- Festlegen des jährlichen Investitions- und Projektrahmens;
- Überprüfung der Entwicklung der Liquidität;
- Überprüfung der Einhaltung der Investitionsrichtlinien.

Der Gesamtverwaltungsrat wird monatlich über die Liquiditätsentwicklung und den Projektfortschritt, vierteljährlich über Budgeterreichung, Finanzlage und geplante Aktivitäten informiert.

4. Geschäftsleitung

4.1 Mitglieder der Geschäftsleitung

Der Geschäftsleitung der Peach Property Group AG gehören per 31. Dezember 2010 folgende Mitglieder an:

Name	Jahrgang	Position	Tätigkeit bei Peach seit
Dr. Thomas Wolfensberger	1972	Chief Executive Officer (CEO)	2006
Ruedi Adler	1951	Chief Financial Officer (CFO)	2007
Bruno Birrer	1964	Chief Operating Officer (COO)	2006
Dr. Marcel Kucher	1971	Chief Information Officer	2011
Mirco Riionato	1966	Chief Investment Officer (CIO)	2008
Bernd Hasse	1968	Geschäftsführer Deutschland	2011

Dr. Thomas Wolfensberger, vgl. 3.1 «Mitglieder des Verwaltungsrats».

Ruedi Adler ist seit 2007 CFO der Peach Property Group AG. Davor arbeitete er während 20 Jahren als CFO der Mobag AG. In dieser Zeit war Ruedi Adler bei zahlreichen Unternehmenstransaktionen massgeblich beteiligt. Zudem verantwortete er die Einführung der IFRS-Standards und die Veröffentlichung sämtlicher Finanzberichte der Mobag AG. Ruedi Adler ist dipl. Experte in Rechnungslegung und Controlling sowie dipl. Controller des Schweizer Instituts für Betriebsökonomie. Er ist Schweizer Staatsbürger.

Bruno Birrer stiess 2006 als COO zur Peach Property Group AG. Davor war er Mitglied des Verwaltungsrats eines Joint Venture von Porr AG und Siemens AG und von 2001 bis 2003 Mehrheitseigentümer der Drahtex AG, die Komponenten und Dienstleistungen für die Telekommunikationsindustrie entwickelte. Bruno Birrer startete seine Karriere bei Brugg Telecom. Er hat einen Abschluss in Wirtschaftswissenschaften der Universität St. Gallen sowie ein Diplom in Elektrotechnik (dipl. El.-Ing. FH). Bruno Birrer ist Schweizer Staatsbürger.

Dr. Marcel Kucher stiess 2011 als Chief Information Officer zur Peach Property Group AG. Während der vorangegangenen acht Jahre war er massgeblich am Aufbau der Beratungsfirma a-connect in der Schweiz und den USA beteiligt, so als Chief Financial Officer und Head Corporate Development. Unter seiner Führung wurde für alle Standorte ein SAP/salesforce.com-basiertes Informationssystem eingeführt, welches das Wachstum der Gruppe entscheidend unterstützte. Zuvor war er bei McKinsey & Company, der Credit Suisse und der Dresdner Bank tätig. Marcel Kucher studierte Wirtschaft an der Universität Zürich und der London School of Economics und schloss mit dem Dokortitel ab. Er ist Schweizer Staatsbürger.

Mirco Riondato, FRICS, ist seit 2008 Chief Investment Officer der Peach Property Group AG. Ab 2000 war er Abteilungsleiter bei MIB AG Consulting & Sales, wonach er 2005 zur Implemia Development und dann als Head Investment Management in die Geschäftsleitung der Implemia Real Estate wechselte. Davor arbeitete Mirco Riondato über 15 Jahre für die UBS, unter anderem in der Unternehmens-, Immobilienfinanzierung und Immobilienbewertung. Er ist ein Fellow of RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), hat einen MBA in International Real Estate Management, ist Private Equity Advisor (ebs/BAI) sowie dipl. Betriebsökonom KSZH. Mirco Riondato ist italienischer Staatsbürger.

Bernd Hasse ist seit dem 1. Januar 2011 Geschäftsführer der Peach Property Group Deutschland. Davor war er Geschäftsführer der ING Real Estate Germany GmbH mit Sitz in Frankfurt a.M. sowie Verwaltungsratspräsident der ING Real Estate Development Alpenrhein AG in Zürich. Zuvor war er als geschäftsführender Gesellschafter von Entwicklungs- und Beratungsunternehmen in Köln, Düsseldorf und München tätig, nachdem er seine langjährige Karriere im Bauunternehmen Bauwens in Köln gestartet hatte. Bernd Hasse schloss ein Studium zum internationalen Diplom-Betriebswirt ab und absolvierte ein Aufbaustudium zum Immobilien-Ökonom (EBS). Er ist deutscher Staatsbürger.



Dr. Thomas Wolfensberger
Chief Executive Officer, Mitglied des Verwaltungsrats



Ruedi Adler
Chief Financial Officer



Bruno Birrer
Chief Operating Officer



Dr. Marcel Kucher
Chief Information Officer



Mirco Rionato
Chief Investment Officer



Bernd Hasse
Geschäftsführer der Peach Property Group Deutschland

4.2 Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

Mit Ausnahme der unter 4.1 erwähnten Funktionen bestehen keine weiteren Tätigkeiten und Interessenbindungen der Geschäftsleitungsmitglieder.

4.3 Managementverträge

Die Peach Property Group AG hat keine Managementtätigkeiten mit Dritten abgeschlossen.

5. Entschädigungen, Beteiligungen und Darlehen

5.1 Inhalt und Festsetzungsverfahren der Entschädigungen und der Beteiligungsprogramme

Die Entschädigungen des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung werden jährlich vom Verwaltungsrat auf Basis der Empfehlungen des Nominierungs- und Entschädigungsausschusses überprüft und festgelegt. Zudem wird der Vergütungsbericht jedes Jahr der Generalversammlung konsultativ zur Abstimmung vorgelegt.

Die Entschädigung des Verwaltungsrats bestand im Geschäftsjahr 2011 aus einer fixen Vergütung von CHF 60 000 für Einzelmitglieder sowie CHF 80 000 für den Präsidenten. Thomas Wolfensberger hat aufgrund seiner operativen Funktion auf eine Vergütung für die Tätigkeit als Verwaltungsrat verzichtet.

Seit dem Geschäftsjahr 2011 besteht die Entschädigung des Verwaltungsrats für die nicht exekutiven Mitglieder aus einer fixen Vergütung, die je nach Tätigkeit des Verwaltungsrats modular aufgebaut ist. Basis für die Entschädigung bilden ein vom Nominierungs- und Entschädigungsausschuss erstellter Marktvergleich sowie die Anforderungsprofile der einzelnen Mitglieder. Für die Marktvergleiche wurden im Sinne einer Benchmark die Vergütungsansätze von acht an der SIX Swiss Exchange kotierten Schweizer Immobilienunternehmen herangezogen. Die Vergütung setzt sich zusammen aus einer Basisentschädigung von CHF 40 000 pro Jahr sowie einem fixen Zuschlag für die Mitarbeit in einem Verwaltungsratsausschuss (CHF 20 000 für die Mitgliedschaft, CHF 25 000 für den Vorsitz). Der Präsident des Verwaltungsrats erhält für seine Mitarbeit in den Ausschüssen eine Entschädigung von CHF 20 000.

Die Verwaltungsräte können einen Teil ihrer Entschädigung, maximal jedoch 40%, in Form von gesperrten Aktien der Gesellschaft beziehen. Die Anzahl Aktien werden auf der Basis des durchschnittlichen Börsenkurses fünf Tage vor und fünf Tage nach der jährlichen Medien- und Analystenkonferenz abzüglich eines Abschlags für die Sperrfrist von 20% ermittelt. Die auf diesem Weg zugeteilten Aktien sind für eine dreijährige Periode ab dem Zuteilungstag gesperrt. Der nicht in Aktien bezogene Teil des Verwaltungsrats honorars sowie die Entschädigungen für die Tätigkeiten in den Ausschüssen werden Ende Jahr bar entrichtet. Die Verwaltungsratsmitglieder erhalten keine variable erfolgs- und/oder leistungsabhängige Entschädigung.

Mit dieser Struktur wird für den Verwaltungsrat eine aufwand- und verantwortungsgerechte Vergütung sichergestellt. Die aktienbasierte Entschädigung dient als Zeichen der Zugehörigkeit und Verbundenheit zur Peach Property Group AG und ist ausgerichtet auf den langfristigen Erfolg der Unternehmung. Nebst dem vorgängig genannten Entschädigungssystem für den Verwaltungsrat bestehen keine weiteren Aktien- oder Optionsbeteiligungsprogramme. Die Vergütung der Geschäftsleitung ist aufgeteilt in einen fixen und einen variablen Teil. Die variable Vergütung ist einerseits abhängig vom Geschäftsergebnis der Peach Property Group AG, gemessen am erzielten Betriebsgewinn (EBIT), und andererseits von der Erreichung individuell festgelegter quantitativer und qualitativer Ziele. Diese Ziele richten sich nach dem Aufgabengebiet eines jeden Mitglieds der Geschäftsleitung und der dazu notwendigen Arbeitsleistung. Die variable Vergütung ist auf maximal 200% der fixen Vergütung beschränkt. Die Mitglieder der Geschäftsleitung sind zudem in den Mitarbeiterbeteiligungs- und Aktienoptionsplan einbezogen. Die Zuteilung von Optionen mit einer Sperrfrist von vier Jahren stellt sicher, dass der langfristige, nachhaltige Unternehmenserfolg ebenfalls ein wichtiges Kriterium für die Vergütung der Geschäftsleitung bildet. Weitere Informationen finden sich unter Abschnitt 5.4 «Mitarbeiterbeteiligungs- und Aktienoptionsplan».

Es bestehen keine Vereinbarungen, welche die Mitglieder der Geschäftsleitung im Fall einer Kündigung zu speziellen Vergütungen berechtigen. Eine Kündigung ist üblicherweise abhängig von einer dreimonatigen Kündigungsfrist, während der das Salär weitergezahlt wird. Als einziges Geschäftsleitungsmitglied hat der CEO eine Kündigungsfrist von sechs Monaten.

5.2 Entschädigungen von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung

Die Mitglieder des Verwaltungsrats erhielten für das Geschäftsjahr 2011 folgende Entschädigungen:

Name, Funktion	Honorar in bar TCHF	Gewährte Optionen TCHF
Dr. Christian Wenger, Präsident	100	0
Dr. Thomas Wolfensberger, Mitglied	0	0
Peter E. Bodmer, Mitglied	65	0
Christian Kühni, Mitglied	60	0
Dr. Christian De Prati, Mitglied ¹	183 ^{4,5}	0
Dr. Peter Saemann, Mitglied ³	0	0
Norbert Ketterer, Mitglied ²	67	0

¹ Ab Generalversammlung 2011

² Bis Generalversammlung 2011

³ Bis Generalversammlung 2011

⁴ Für das Geschäftsjahr 2011 pro rata temporis

⁵ Inkl. TCHF 93 (TEUR 75) Vermittlungsgebühren im Zusammenhang mit der Anleihe

Die Mitglieder der Geschäftsleitung erhielten für das Geschäftsjahr 2011 folgende Entschädigungen:

Name, Funktion	Fixer Lohnbestandteil (bar) ¹ TCHF	Variabler Lohn- bestandteil (bar) TCHF	Optionen ² TCHF	Total TCHF
Dr. Thomas Wolfensberger, CEO	686	380	0	1 066
Ruedi Adler, CFO	209	60	81	350
Bruno Birrer, COO	215	30	65	310
Rahman Rahmanzadeh, CCO ³	288	38	66	392
Mirco Riondato, CIO (Chief Investment Officer)	238	95	53	386
Dr. Marcel Kucher, CIO (Chief Information Officer) ⁴	114	0	0	114
Bernd Hasse, Geschäftsführer Peach Deutschland	204	130	0	334

¹ Inkl. Arbeitgeberbeiträge Pensionskasse

² Es findet keine jährliche Zuteilung von Optionen statt. Nach dem erfolgten IPO ist der Optionenplan nicht mehr wirksam.
Weitere Informationen dazu im Anhang der Konzernrechnung, Ziff. 38.

³ Bis zum 30. September 2011

⁴ Ab 1. September 2011

5.3 Aktienbesitz von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung

Per 31. Dezember 2011 hielten die Mitglieder des Verwaltungsrats (Dr. Thomas Wolfensberger ausgenommen) 100 000 Aktien bzw. 2,06% aller Aktien der Gesellschaft.

Name, Funktion	Anzahl Aktien
Dr. Christian Wenger, Präsident	100 000
Peter E. Bodmer, Mitglied	0
Christian Kühni, Mitglied	0
Dr. Christian De Prati, Mitglied	0

Per 31. Dezember 2011 hielten die Mitglieder der Geschäftsleitung (einschliesslich Dr. Thomas Wolfensberger) 880 250 Aktien bzw. 18,1% aller Aktien der Gesellschaft.

Name, Funktion	Anzahl Aktien
Dr. Thomas Wolfensberger, CEO	859 250
Ruedi Adler, CFO	0
Bruno Birrer, COO	21 000
Mirco Riondato, CIO (Chief Investment Officer)	0
Dr. Marcel Kucher, CIO (Chief Information Officer)	0
Bernd Hasse, Geschäftsführer Peach Deutschland	0

5.4 Mitarbeiterbeteiligungs- und Aktienoptionsplan

2008 hat die Gesellschaft einen Mitarbeiterbeteiligungs- und Aktienoptionsplan eingeführt. Zweck dieses Plans ist, den Teilnehmenden einen Anreiz für den langfristigen Erfolg und das langfristige Wachstum der Peach Property Group AG zu bieten sowie die kompetentesten Mitarbeiter anzuwerben und zu binden. Seit dem Börsengang wurden keine Optionen mehr zugeteilt, da der Optionsplan überarbeitet wird. Der Verwaltungsrat hat noch keinen neuen Optionsplan definitiv verabschiedet.

Bisher wurden 679 500 Optionen an Berater, Mitglieder des Verwaltungsrats und Mitarbeiter als Entschädigung für ihren Beitrag in der Vergangenheit und/oder als Anreiz für die Zukunft gewährt. Optionen wurden auch gewährt aufgrund von individuellen Beraterverträgen, die nicht auf dem Mitarbeiterbeteiligungs- und Aktienoptionsplan basieren.

Gemäss dem Mitarbeiterbeteiligungs- und Aktienoptionsplan werden die Optionen kostenlos gewährt, und ihr Emissionskurs entspricht dem Nennwert der für die Optionen zugeteilten Aktien. Das Bezugsverhältnis ist 1:1 bzw. eine Option berechtigt zum Bezug einer Aktie.

In Übereinstimmung mit dem Plan haben die Optionen eine Sperrfrist von vier Jahren (d.h., pro Jahr werden 25% der gewährten Optionen ausübbar). Die Optionen sind nicht übertragbar.

Per 31. Dezember 2011 werden 62 000 Optionen, die noch nicht ausgeübt wurden, von Mitarbeitern und Geschäftsleitung gehalten, was einem Nominalkapital von CHF 62 000 entspricht. Von diesen 62 000 Optionen sind 47 750 frei zur Ausübung, und die verbleibenden 14 250 werden im Rahmen der entsprechenden Sperrfrist unverfallbar. Weitere Informationen zu den Optionsprogrammen finden sich im Anhang 38 der Konzernrechnung.

Die Mitglieder der Geschäftsleitung hielten per 31. Dezember 2011 die folgende Anzahl Optionen:

Name, Funktion	Anzahl Optionen
Dr. Thomas Wolfensberger, CEO	0
Ruedi Adler, CFO	20 000
Bruno Birrer, COO	4 000
Mirco Riondato, CIO (Chief Investment Officer)	10 000
Dr. Marcel Kucher, CIO (Chief Information Officer)	0
Bernd Hasse, Geschäftsführer Peach Deutschland	0

Kein Mitglied des Verwaltungsrats ist per 31. Dezember 2011 im Besitz von Optionen.

6. Mitwirkungsrechte der Aktionäre

6.1 Stimmrechtsbeschränkung und -vertretung

Die Mitwirkungsrechte an der Generalversammlung kann nur ausüben, wer durch Eintrag im Aktienbuch ausgewiesen ist.

Der Verwaltungsrat kann die Eintragung von Namenaktien verweigern, soweit und solange die Anerkennung eines Erwerbers als Aktionär die Gesellschaft gemäss den ihr zur Verfügung stehenden Informationen daran hindern könnte, den durch Bundesgesetz geforderten Nachweis schweizerischer Beherrschung zu erbringen (insbesondere BewG).

Die Aktionäre können sich an der Generalversammlung mittels schriftlicher Vollmacht durch einen Bevollmächtigten, der nicht selbst Aktionär sein muss, einen Organvertreter, einen von der Gesellschaft ernannten unabhängigen Stimmrechtsvertreter oder einen Depotvertreter vertreten lassen.

Die nachstehenden Ausführungen enthalten Auszüge aus den Statuten der Peach Property Group AG. Die vollständigen Versionen der Statuten und des Obligationenreglements sind auf der Website www.peachestates.com unter «Investor Relations» verfügbar.

6.2 Statutarische Quoren

Die Statuten der Peach Property Group AG sehen keine speziellen Quoren vor, die über die gesetzlichen Bestimmungen zur Beschlussfassung (Art. 703 und 704 OR) hinausgehen.

6.3 Einberufung der Generalversammlung

Nach schweizerischem Recht muss innerhalb von sechs Monaten nach Ende des Geschäftsjahrs einer Gesellschaft eine ordentliche Generalversammlung stattfinden.

Die Einberufung von Generalversammlungen erfolgt schriftlich unter Angabe der zu behandelnden Gegenstände und der gestellten Anträge an alle im Aktienbuch eingetragenen Aktionäre mindestens 20 Tage vor dem Datum der Generalversammlung.

Darüber hinaus hat der Verwaltungsrat ausserordentliche Generalversammlungen einzuberufen, wenn dies an einer Generalversammlung beschlossen, von der Revisionsstelle gefordert oder schriftlich von Aktionären verlangt wird, die Aktien im Nennwert von insgesamt mindestens 10% des Aktienkapitals der Gesellschaft vertreten.

6.4 Traktandierung

Aktionäre, die Aktien im Nennwert von mindestens CHF 1 Million vertreten, können die Traktandierung von Verhandlungsgegenständen und die Abstimmung über diese an der nächsten Generalversammlung verlangen, sofern dieses Traktandierungsgesuch mindestens 20 Tage vor der Generalversammlung bei der Gesellschaft eintrifft.

6.5 Eintragungen ins Aktienbuch

Zur Teilnahme an der Generalversammlung und zur Ausübung des Stimmrechts in der Generalversammlung sind diejenigen Aktionäre berechtigt, die an dem jeweils vom Verwaltungsrat bezeichneten Stichtag im Aktienbuch als Aktionäre mit Stimmrecht eingetragen sind.

7. Kontrollwechsel und Abwehrmassnahmen

7.1 Angebotspflicht

Den geltenden Bestimmungen des BEHG entsprechend muss eine Person, die Aktien einer in der Schweiz börsenkotierten Gesellschaft erwirbt, sei es direkt, indirekt oder zusammen mit Dritten, die, wenn sie zu den bereits gehaltenen Aktien an der Gesellschaft gezählt werden, die Schwelle von 33⅓% der Stimmrechte der Gesellschaft (ob ausübbar oder nicht) überschreiten, ein Übernahmeangebot für den Erwerb aller börsenkotierten Aktien dieser Gesellschaft unterbreiten.

Die Statuten der Gesellschaft sehen in Übereinstimmung mit Art. 32 und 52 BEHG keine Lockerung oder Ausnahme von der Verpflichtung, eine öffentliche Tender-Offerte zu unterbreiten, vor (keine Opting-up- oder Opting-out-Klausel).

7.2 Kontrollwechselklauseln

Für den Fall eines Mehrheitswechsels an der Gesellschaft gibt es für die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung keine begünstigenden, vertraglichen Vereinbarungen.

8. Revisionsstelle

8.1 Dauer des Mandats und Amtsdauer des leitenden Revisors

PricewaterhouseCoopers AG ist seit dem Finanzjahr 2006 Revisionsstelle und Konzernrechnungsprüfer der Peach Property Group AG. Die Revisionsstelle wird jährlich durch die Generalversammlung gewählt.

Der leitende Revisor ist seit 2006 Herr Willy Wenger.

8.2 Revisionshonorar

Für Dienstleistungen im Zusammenhang mit der gesetzlichen Prüfung rechnet die Peach Property Group AG mit einer Gesamtentschädigung an PricewaterhouseCoopers von TCHF 406.

8.3 Zusätzliche Honorare

Für Beratungs- und Transaktionsdienstleistungen im Zusammenhang mit der Anleihe wurde eine Gesamtentschädigung von TCHF 265 an die PricewaterhouseCoopers AG bezahlt. Weitere Honorarzahungen an PWC wurden im Umfang von TCHF 39 getätigt.

8.4 Aufsichts- und Kontrollinstrumente gegenüber der Revision

Der Audit- und Risikoausschuss des Verwaltungsrats hat u.a. die Aufgabe, die Wirksamkeit, Tätigkeit und Berichterstattung der externen Revisionsstelle regelmässig und effektiv zu überwachen. Er beurteilt den Prüfungsumfang der Revisionsstelle sowie die relevanten Abläufe und bespricht die Revisiionsergebnisse mit den externen Prüfern. Vertreter der Revisionsstelle nehmen mindestens einmal jährlich, insbesondere zur Besprechung des Jahresabschlusses, an Sitzungen des Audit- und Risikoausschusses teil, erläutern ihre Tätigkeit und stehen für Fragen zur Verfügung.

Der Audit- und Risikoausschuss des Verwaltungsrats beurteilt jährlich die Leistung, Honorierung und Unabhängigkeit der externen Revisionsstelle (siehe 3.5). Gestützt auf seine Empfehlung beantragt der Verwaltungsrat der Generalversammlung die Wahl der externen Revisionsstelle.

9. Informationspolitik

Die Peach Property Group AG informiert ihre Aktionäre und den Kapitalmarkt offen, zeitnah und transparent. Die finanzielle Berichterstattung erfolgt in Form der Jahres- und Halbjahresberichte. Diese werden in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellt und entsprechen dem schweizerischen Gesetz sowie den Vorschriften der SIX Swiss Exchange.

Kursrelevante Tatsachen werden entsprechend der Pflicht zur Ad-hoc-Publizität gemäss Art. 72 des Kotierungsreglements veröffentlicht. Ad-hoc-Mitteilungen werden interessierten Personen auf Wunsch per E-Mail zugesandt. An- und Abmeldung erfolgt über die Website www.peachestates.com unter «Investor Relations». Dort finden sich weitere, laufend aktualisierte Informationen über die Gesellschaft.

Kontakt

Peach Property Group AG
Dr. Thomas Wolfensberger
Chief Executive Officer

Bruno Birrer
Chief Operating Officer

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

Termine

Generalversammlung: 11. Mai 2012 in Zürich
Publikation Halbjahresergebnis 2012: 23. August 2012

FINANZBERICHT
INTERNATIONAL
FINANCIAL REPORTING
STANDARDS (IFRS)

106

Revisionsbericht zur Konzernrechnung

108

Konsolidierte Periodenerfolgsrechnung

109

Konsolidierte Gesamterfolgsrechnung

110

Konsolidierte Bilanz

112

Konsolidierte Geldflussrechnung

114

Veränderung des konsolidierten Eigenkapitals

116

Anhang zur Konzernrechnung



Bericht der Revisionsstelle
an die Generalversammlung der
Peach Property Group AG
Zürich

Bericht der Revisionsstelle zur Konzernrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die Konzernrechnung der Peach Property Group AG, bestehend aus konsolidierter Perioden-Erfolgsrechnung, konsolidierter Gesamt-Erfolgsrechnung, konsolidierter Bilanz, konsolidierter Geldflussrechnung, Veränderung des konsolidierten Eigenkapitals und Anhang zur Konzernrechnung (Seiten 108 bis 173), für das am 31. Dezember 2011 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat ist für die Aufstellung der Konzernrechnung in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) und den gesetzlichen Vorschriften verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Aufstellung einer Konzernrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung der Revisionsstelle

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Konzernrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards sowie den International Standards on Auditing vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Konzernrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Konzernrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Konzernrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Konzernrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Konzernrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Konzernrechnung für das am 31. Dezember 2011 abgeschlossene Geschäftsjahr ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) und entspricht dem schweizerischen Gesetz.

PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, Postfach, 8050 Zürich
Telefon: +41 58 792 44 00, Telefax: +41 58 792 44 10, www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied eines globalen Netzwerks von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.

**Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften**

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Art. 728 OR und Art. 11 RAG) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbare Sachverhalte vorliegen.

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und dem Schweizer Prüfungsstandard 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrates ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Konzernrechnung existiert.

Wir empfehlen, die vorliegende Konzernrechnung zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers AG

Handwritten signature of Willy Wenger in black ink.

Willy Wenger
Revisionsexperte
Leitender Revisor

Handwritten signature of Roberto Bumann in black ink.

Roberto Bumann
Revisionsexperte

Zürich, 2. April 2012

KONSOLIDIERTE PERIODEN- ERFOLGSRECHNUNG

in TCHF	Anhang	2011	2010
Ertrag aus Entwicklung von Liegenschaften	6	12 101	44 926
Ertrag aus Vermietung Renditeliegenschaften	7	690	0
Neubewertung Renditeliegenschaften	19	3 328	2 335
Übriger Betriebsertrag	8	3 560	37 164
Betrieblicher Ertrag		19 679	84 425
Aufwand aus Entwicklung von Liegenschaften	6	-12 040	-44 716
Aufwand aus Vermietung Renditeliegenschaften	7	-206	0
Personalaufwand	9	-6 809	-5 895
Marketing- und Vertriebsaufwand	10	-2 568	-2 157
Übriger Betriebsaufwand	11	-9 873	-10 108
Abschreibungen und Amortisationen	20/21	-143	-207
Betriebsaufwand		-31 639	-63 083
Betriebsergebnis		-11 960	21 342
Finanzertrag	12	1 574	3 592
Finanzaufwand	12	-4 017	-6 841
Anteiliger Verlust Assoziierte und Joint Venture	23	-255	-51
Ergebnis vor Steuern		-14 658	18 042
Ertragssteuern	13	3 521	-71
Periodenergebnis		-11 137	17 971
Periodenergebnis entfällt auf:			
Anteilseigner des Mutterunternehmens		-11 137	17 998
Nicht beherrschende Anteile		0	-27
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in CHF	32	-2.31	6.17
Verwässertes Ergebnis je Aktie in CHF	32	-2.31	6.03

Die Anhangsangaben sind integrierender Bestandteil der Jahresrechnung.

KONSOLIDIERTE GESAMT- ERFOLGSRECHNUNG

in TCHF	Anhang	2011	2010
Periodenergebnis		-11 137	17 971
Im sonstigen Ergebnis erfasste Transaktionen			
Umrechnungsdifferenzen	31	-907	-6 704
Sonstiges Ergebnis		-907	-6 704
Gesamtergebnis		-12 044	11 267
Gesamtergebnis entfällt auf:			
Anteilseigner des Mutterunternehmens		-12 044	11 294
Nicht beherrschende Anteile		0	-27

Die Anhangsangaben sind integrierender Bestandteil der Jahresrechnung.

KONSOLIDIERTE BILANZ

Aktiven

in TCHF	Anhang	31.12.2011	31.12.2010
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel	14	14 398	31 122
Kundenforderungen	15	4 882	2 121
Übrige Forderungen	16	17 683	9 388
Aktive Rechnungsabgrenzungen	17	645	515
Entwicklungsliegenschaften	18	153 423	147 563
Total Umlaufvermögen		191 031	190 709
Anlagevermögen			
Renditeliegenschaften	19	21 605	7 454
Sachanlagen	20	258	332
Immaterielle Anlagen	21	53	41
Langfristige Forderungen	22	1 478	1 478
Beteiligungen an Assoziierte und Joint Venture	23	9 153	9 695
Vorsorgeaktiven	35	0	101
Latente Steuerguthaben	34	5 494	2 600
Total Anlagevermögen		38 041	21 701
Total Aktiven		229 072	212 410

Die Anhangsangaben sind integrierender Bestandteil der Jahresrechnung.

Passiven

in TCHF	Anhang	31.12.2011	31.12.2010
Kurzfristiges Fremdkapital			
Lieferantenverbindlichkeiten	24	3 653	2 882
Käuferanzahlungen	25	7 963	3 312
Übrige Verbindlichkeiten	26	4 501	2 869
Passive Rechnungsabgrenzungen	27	3 498	2 336
Laufende Steuerverpflichtungen	13	2 096	2 683
Kurzfristige Hypotheken	28	76 251	64 072
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	29	4 064	217
Kurzfristige Rückstellungen	30	2 732	679
Total kurzfristiges Fremdkapital		104 758	79 050
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristige Hypotheken	28	10 068	0
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	29	10 249	10 700
Langfristige Rückstellungen	30	2 311	2 818
Vorsorgepassiven	35	15	0
Latente Steuerverpflichtungen	34	6 437	7 365
Total langfristiges Fremdkapital		29 080	20 883
Total Fremdkapital		133 838	99 933
Eigenkapital			
Aktienkapital	31	4 852	4 844
Eigene Aktien	31	-1 128	-485
Kapitalreserven	31	67 461	72 273
Andere Reserven	31	2 991	3 650
Gewinnreserven	31	21 058	32 195
		95 234	112 477
Total Eigenkapital		95 234	112 477
Total Passiven		229 072	212 410

Die Anhangsangaben sind integrierender Bestandteil der Jahresrechnung.

KONSOLIDIERTE GELDFLUSSRECHNUNG

in TCHF	Anhang	2011	2010
Ergebnis vor Steuern		-14 658	18 042
Berichtigung nicht liquiditätswirksamer Aufwände/Erträge:			
- Abschreibungen und Amortisationen	20/21	143	207
- Neubewertung Renditeliegenschaft	19	-3 328	-2 335
- Veränderung Delkredere	15	-25	42
- (Gewinn) Kauf «Am Zirkus 1»	33	0	-10 534
- (Gewinn) aus Verkauf Beach House AG	33	0	-19 507
- Fremdwährungserfolg	12	1 268	2 868
- Zinserträge	12	-1 070	-1 198
- Zinsaufwände	12	1 771	1 579
- Veränderung Vorsorgeaktivum/-passivum	35	116	-30
- Übriger nicht liquiditätswirksamer Erfolg		-880	1 641
- Anteiliger Verlust Assoziierte und Joint Venture	23	255	51
- Aktienbasierte Vergütungen	9	248	1 596
- Veränderungen Rückstellungen	30	1 558	-669
Veränderungen im Nettoumlaufvermögen			
- Kundenforderungen		-2 767	29 263
- Übrige Forderungen		-8 378	-16 220
- Aktive Rechnungsabgrenzungen		911	3 486
- Entwicklungsliegenschaften		-8 791	-1 841
- Lieferantenverbindlichkeiten		836	-9 427
- Käuferanzahlungen		4 723	-1 787
- Übrige Verbindlichkeiten		3 242	3 470
- Passive Rechnungsabgrenzungen		25	-2 770
- Bezahlte Zinsen		-616	-234
- Bezahlte Steuern		-562	0
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit		-25 979	-4 307

Die Anhangsangaben sind integrierender Bestandteil der Jahresrechnung.

in TCHF	Anhang	2011	2010
Investitionen in Sachanlagen	20	-52	-84
Investitionen in immaterielle Anlagen	21	-31	-5
Kauf Anteile an Assoziierte Unternehmung Beach House AG	23/33	-11	0
Erhaltene Zinsen		20	10
Verkauf Anteile an Assoziierte Unternehmung Beach House AG	33	0	25
Investitionen in Renditeliegenschaften	19	-11 012	0
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		-11 086	-54
Aufnahme kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	28/29	13 051	12 171
Rückzahlung kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	28/29	0	-47 239
Aufnahme langfristige Finanzverbindlichkeiten	28/29	10 703	10 477
Aufnahme Anleihe	28/29	4 969	0
Kosten Anleihe	28/29	-1 538	0
Rückkauf eigene Anleihe	28/29	-606	0
Rückzahlung langfristige Finanzverbindlichkeiten	28/29	-594	-8 620
Kauf eigene Aktien	31	-1 389	-661
Verkauf eigene Aktien	31	746	176
Kapitalerhöhung	31	8	68 752
Kapitalerhöhungskosten	31	0	-4 204
Dividende	31	-4 812	0
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		20 538	30 852
Zunahme/(Abnahme) flüssige Mittel		-16 527	26 491
Flüssige Mittel zum Jahresbeginn	14	31 122	4 879
Fremdwährungseinfluss auf flüssige Mittel		-197	-248
Flüssige Mittel zum Jahresende	14	14 398	31 122

Die Anhangsangaben sind integrierender Bestandteil der Jahresrechnung.

VERÄNDERUNG DES KONSOLIDierten EIGENKAPITALS

in TCHF	entfällt auf Anteilseigner des Mutterunternehmens						Total	Nicht beherrschende Anteile	Total
	Aktienkapital	Eigene Aktien	Kapitalreserven	Andere Reserven	Gewinnreserven	Total			
Bestand 1. Januar 2010	2356	0	9526	8758	14 197	34 837	36	34 873	
Gesamtergebnis									
Periodenergebnis					17 998	17 998	-27	17 971	
Sonstiges Ergebnis									
Umrechnungsdifferenzen	31			-6 704		-6 704		-6 704	
Steuern								0	
Total sonstiges Ergebnis	0	0	0	-6 704	0	-6 704	0	-6 704	
Total Gesamtergebnis	0	0	0	-6 704	17 998	11 294	-27	11 267	
Transaktionen mit Anteilseigner									
Kapitalerhöhung	31	2 488	62 747			65 235		65 235	
Aktienbasierte Vergütungen	38			1 596		1 596		1 596	
Transaktionen mit Nicht beherrschende Anteile	33						-9	-9	
Total Transaktionen mit Anteilseigner	2 488	0	62 747	1 596	0	66 831	-9	66 822	
Eigene Aktien									
Erwerb eigene Aktien	31		-661			-661		-661	
Verkauf eigene Aktien	31		176			176		176	
Total eigene Aktien	0	-485	0	0	0	-485	0	-485	
Bestand 31. Dezember 2010	4 844	-485	72 273	3 650	32 195	112 477	0	112 477	

Die Anhangangaben sind integrierender Bestandteil der Jahresrechnung.

in TCHF	entfällt auf Anteilseigner des Mutterunternehmens						Total	Nicht beherrschende Anteile	Total
	Aktienkapital	Eigene Aktien	Kapitalreserven	Andere Reserven	Gewinnreserven				
Bestand 1. Januar 2011	4844	-485	72273	3650	32195	112477	0	112477	
Gesamtergebnis									
Periodenergebnis					-11137	-11137		-11137	
Sonstiges Ergebnis									
Umrechnungsdifferenzen	31			-907		-907		-907	
Steuern								0	
Total sonstiges Ergebnis	0	0	0	-907	0	-907	0	-907	
Total Gesamtergebnis	0	0	0	-907	-11137	-12044	0	-12044	
Transaktionen mit Anteilseigner									
Kapitalerhöhung	31	8				8		8	
Aktienbasierte Vergütungen	38			248		248		248	
Dividendenausschüttung			-4812			-4812		-4812	
Transaktionen mit Nicht beherrschende Anteile								0	
Total Transaktionen mit Anteilseigner	8	0	-4812	248	0	-4556	0	-4556	
Eigene Aktien									
Erwerb eigene Aktien	31	-1389				-1389		-1389	
Verkauf eigene Aktien	31	746				746		746	
Total eigene Aktien	0	-643	0	0	0	-643	0	-643	
Bestand 31. Dezember 2011	4852	-1128	67461	2991	21058	95234	0	95234	

Die Anhangsangaben sind integrierender Bestandteil der Jahresrechnung.

ANHANG ZUR KONZERNRECHNUNG

1. Geschäftstätigkeit

Die Peach Property Gruppe (Peach) ist ein integrierter Immobilienentwickler und Investor in den Bereichen Luxuswohnssegment und Luxuserienresidenzen. Die Muttergesellschaft ist die Peach Property Group AG, Seestrasse 346, 8038 Zürich. Die Geschäftstätigkeit deckt den gesamten Zyklus von der Akquisition bis zum Verkauf ab. In ausgewählten Bereichen arbeitet Peach mit externen Partnern zusammen. Ebenfalls hält Peach renditestarke Liegenschaften, welche sie aktiv bewirtschaftet.

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

2. Zusammenfassung wesentlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die bei der Erstellung des vorliegenden konsolidierten Abschlusses angewendet wurden, sind im Folgenden dargestellt.

2.1 Grundlagen der Abschlusserstellung

Die Konzernrechnung der Peach Property Group AG wird in Übereinstimmung mit den «International Financial Reporting Standards» (IFRS) erstellt und entspricht dem schweizerischen Gesetz.

Die Konzernrechnung wurde vom Verwaltungsrat anlässlich seiner Sitzung vom 30. März 2012 genehmigt und zur Publikation am 2. April 2012 freigegeben. Der Bericht gilt vorbehaltlich der Genehmigung durch die Generalversammlung am 11. Mai 2012.

Die Konsolidierung erfolgt aufgrund von geprüften und nach einheitlichen Richtlinien erstellten Einzel- und Gruppenabschlüssen der Konzerngesellschaften. Einheitlicher Stichtag ist der 31. Dezember.

Der konsolidierte Abschluss basiert auf dem Prinzip der Anschaffungs-/Herstellungskosten und unter der Annahme der Unternehmungsführung. Abweichungen zu diesem Prinzip sind unter den Anhangsangaben 2.2 bis 2.24 spezifisch erwähnt. Dazu gehören insbesondere die Renditeliegenschaften, die zum Marktwert bewertet werden.

Die Aufstellung von im Einklang mit den IFRS stehenden Abschlüssen erfordert vom Management Schätzungen und Annahmen. Sämtliche Schätzungen und Beurteilungen werden fortlaufend neu bewertet und basieren auf historischen Erfahrungen und weiteren Faktoren, einschliesslich Erwartungen hinsichtlich zukünftiger Ereignisse, die unter den gegebenen Umständen vernünftig erscheinen. Wesentliche Schätzungen und Annahmen, die bei der Bewertung von Aktiven und Verbindlichkeiten zugrunde gelegt wurden, sind in Anhang 4 genauer dargelegt.

Änderungen der Rechnungslegungsgrundsätze im Geschäftsjahr 2011

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

- IAS 24 revised (2009) – Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen
- Änderungen zu IAS 32 «Finanzinstrumente»: Darstellung: Klassifizierung von Bezugsrechten
- IFRIC 19: Tilgung von Finanzverbindlichkeiten mit Eigenkapitalinstrumenten
- Änderungen zu IFRIC14 – IAS19: Begrenzung eines Personalvorsorgeaktivums, minimale Beitragspflichten und deren Zusammenhang, Vorauszahlung einer Mindestdotierungsverpflichtung
- Jährliche Verbesserungen 2010

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

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

Standards/Interpretation	Inkraftsetzung	Auswirkung	Geplante Anwendung
Änderungen zu IFRS 7 – Finanzinstrumente: Angaben: Transfer von finanziellen Vermögenswerten	1. Juli 2011	¹	Geschäftsjahr 2012
Änderungen zu IAS 12 – Latente Steuern: Realisierung zugrunde liegender Vermögenswerte	1. Juli 2012	¹	Geschäftsjahr 2012
IFRS 9 – Finanzinstrumente	1. Januar 2015	³	Geschäftsjahr 2015
IFRS 10 – Konzernabschlüsse	1. Januar 2013	¹	Geschäftsjahr 2013
IFRS 11 – Gemeinschaftliche Vereinbarungen	1. Januar 2013	¹	Geschäftsjahr 2013
IFRS 12 – Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen	1. Januar 2013	²	Geschäftsjahr 2013
IFRS 13 – Bewertung zum Fair Value	1. Januar 2013	²	Geschäftsjahr 2013
IAS 27 – Einzelabschlüsse	1. Januar 2013	¹	Geschäftsjahr 2013
IAS 28 – Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	1. Januar 2013	¹	Geschäftsjahr 2013
Änderungen zu IAS 1 «Darstellung einzelner Posten des sonstigen Ergebnisses»	1. Juli 2012	²	Geschäftsjahr 2013
IAS 19 (angepasst) – Leistungen an Arbeitnehmer	1. Januar 2013	³	Geschäftsjahr 2013

¹ Es werden keine nennenswerten Auswirkungen auf die Konzernrechnung von Peach erwartet.

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

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

Änderungen in der Offenlegung

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

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

2.2 Konsolidierung

a) Gruppengesellschaften

Gruppengesellschaften, die Peach kontrolliert, werden durch Vollkonsolidierung in die Konzernrechnung einbezogen. Kontrolle ist im Allgemeinen gegeben, wenn Peach die Leitung und Kontrolle zu mehr als 50% hält. Kontrolle bedeutet die Entscheidung über finanzielle und operative Geschäftstätigkeit der Gesellschaft, um daraus entsprechenden Nutzen ziehen zu können. Neu erworbene oder veräusserte Konzerngesellschaften werden ab Erwerbsstichtag voll einbezogen oder ab dem Zeitpunkt der Abgabe aus dem Konsolidierungskreis ausgeschlossen. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden, soweit nötig, auf den Erwerbsstichtag an die Gruppenrichtlinien angepasst. Alle konzerninternen Transaktionen und Beziehungen werden eliminiert.

Die Bilanzierung erworbener Tochterunternehmen erfolgt nach der Erwerbsmethode. Die Anschaffungskosten des Erwerbs entsprechen dem beizulegenden Zeitwert der hingebenen Vermögenswerte und der übernommenen Schulden zum Transaktionszeitpunkt. Transaktionskosten, die im Zusammenhang mit einem Erwerb einer Tochterunternehmung anfallen, werden dem Periodenergebnis belastet. Im Rahmen einer Übernahme identifizierte Vermögenswerte, Schulden und Eventualverbindlichkeiten werden bei der Erstkonsoli-

dierung mit ihren beizulegenden Zeitwerten im Erwerbszeitpunkt bewertet. Der Überschuss der Anschaffungskosten im Vergleich zu den beizulegenden Zeitwerten des Anteils der Gruppe an den gekauften Nettoaktiven wird als Goodwill erfasst. Falls die Anschaffungskosten tiefer sind als die Nettoaktiven der erworbenen Tochterunternehmung, wird die Differenz direkt im übrigen Betriebsertrag erfasst. Bezüglich der Behandlung von Goodwill wird auf den Rechnungslegungsgrundsatz zu den immateriellen Anlagen verwiesen.

b) Transaktionen und Nicht beherrschende Anteile

Transaktionen mit Nicht beherrschende Anteile gelten als Transaktionen mit Anteilseignern der Gruppe. Bei Akquisitionen von Nicht beherrschende Anteile wird die Differenz zwischen dem Kaufpreis und dem jeweiligen Anteil der Buchwerte der Nettoaktiven der Tochtergesellschaft über das Eigenkapital erfasst. Gewinne oder Verluste aus Verkauf von Anteilen an Nicht beherrschende Anteile werden auch über das Eigenkapital erfasst.

c) Joint Ventures und assoziierte Unternehmen

Joint Ventures und assoziierte Unternehmen werden nach der Equity-Methode bewertet und bilanziert. Die Equity-Methode rechnet das anteilmässige, nach Gruppenrichtlinien und Marktwert (Fair Value) berechnete Eigenkapital zum Zeitpunkt des Erwerbs gegen den Anschaffungswert auf. Bei der Equity-Methode wird der Beteiligungsbuchwert in der Folge fortlaufend der wirtschaftlichen Situation der Beteiligungsgesellschaft angepasst. Der Anteil der Gruppe am Ergebnis des assoziierten Unternehmens respektive des Joint Venture wird in der Periodenerfolgsrechnung der Gruppe ab dem Akquisitionszeitpunkt verbucht. Erhaltene Ausschüttungen von assoziierten Unternehmen respektive Joint Ventures reduzieren den Buchwert der Beteiligung.

2.3 Währungsumrechnungen

Die im Abschluss enthaltenen Posten werden auf Basis der Währung bewertet, die der Währung des primären wirtschaftlichen Umfelds, in dem das Gruppenunternehmen operiert, entspricht (funktionale Währung). Der konsolidierte Abschluss wird in CHF erstellt, dies entspricht auch der funktionalen Währung der Peach Property Group AG.

Geschäftsvorfälle in fremder Währung werden zu dem am Transaktionstag gültigen Wechselkurs in die funktionale Währung umgerechnet und erfasst. Die in Fremdwährung gehaltenen monetären Aktiven und Passiven werden in der Bilanz zum Stichtagskurs umgerechnet. Kursdifferenzen, welche aus der Abwicklung oder Neubewertung der Fremdwährungsposition am Bilanzstichtag entstehen, werden in der Periodenerfolgsrechnung erfasst.

Für die Umrechnung des ausländischen Tochterunternehmens kommt die modifizierte Stichtagskursmethode zur Anwendung. Dabei werden Vermögen und Schulden mit dem Stichtagskurs, das Eigenkapital mit dem historischen Kurs sowie die Erträge und Aufwendungen mit dem Durchschnittskurs umgerechnet. Eine sich ergebende Differenz aus der Anwendung des Stichtagskurses und des Durchschnittskurses wird erfolgsneutral als Korrekturposten im Eigenkapital bis zur Veräusserung fortgeführt.

Fremdwährungsdifferenzen auf monetären Posten, die Teil einer Nettoinvestition in einen ausländischen Geschäftsbetrieb sind, werden in der Konzernrechnung im sonstigen Ergebnis in der Gesamtergebnisrechnung ausgewiesen.

Für die Umrechnungen wurden folgende Kurse angewendet:

in EUR	2011	2010
Jahresendkurs	1.22	1.25
Durchschnittskurs	1.23	1.38

2.4 Ertragsrealisation

Der Ertrag aus Entwicklungsliegenschaften setzt sich aus dem Verkauf von Entwicklungsprojekten sowie aus fertig erstellten Entwicklungsliegenschaften zusammen. Die Umsätze werden jeweils nach IAS 18, das heisst im Zeitpunkt des Übergangs von Nutzen und Gefahr, erfasst. Bei den fertig erstellten Entwicklungsliegenschaften ist dies bei den verkauften Einheiten nach Bauvollendung der Fall. Die bis zum Zeitpunkt des Verkaufs beziehungsweise der Rechnungsstellung aufgelaufenen und aktivierten Kosten werden im Zeitpunkt des Verkaufs vollständig über den Aufwand aus Entwicklungsliegenschaften ausgebucht.

Marketing und Vertriebskosten werden direkt in der Periodenerfolgsrechnung im Zeitpunkt der Entstehung der Kosten verbucht. Dies führt dazu, dass Kosten für verkaufte Objekte anfallen, die Ertragsrealisation daraus kann aber erst zu einem späteren Zeitpunkt – bei Übergang von Nutzen und Gefahr des Wohneigentums an den Käufer – ergebniswirksam verbucht werden.

Bei Totalunternehmeraufträgen für Dritte werden kundenspezifische Aufträge nach dem Fertigungsfortschritt (Percentage of Completion) erfasst. Kundenspezifische Aufträge umfassen Aufträge, bei denen dem Käufer die Möglichkeit gegeben wird, vor Baubeginn die strukturellen Hauptelemente des Bauplans zu bestimmen oder nach Baubeginn die strukturellen Hauptelemente zu ändern. Die Umsatzerfassung erfolgt im Verhältnis von im Geschäftsjahr erbrachter zu insgesamt zu erbringender Leistung. Zukünftig erwartete Auftragsverluste werden im Berichtsjahr im Rahmen der Auftragsbewertung berücksichtigt respektive zurückgestellt. Andererseits werden Preisüberschreitungen, Zusatzleistungen und Prämien beim Fertigungsfortschritt berücksichtigt, sofern diese vom Kunden schon akzeptiert sind. Erlösminderungen wie Rabatte und Skonti werden in direkter Verbindung mit verrechneten Leistungen vom Umsatz in Abzug gebracht.

2.5 Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel beinhalten Kassenbestände und Sichtguthaben bei Banken. Sie werden zu Nominalwerten ausgewiesen.

2.6 Kundenforderungen und übrige Forderungen

In den Kundenforderungen sind die Forderungen aus Bautätigkeit für Dritte enthalten. Die effektiv geleisteten Anzahlungen der Bauherren werden als Anzahlungen mit den angefangenen Arbeiten verrechnet.

Kundenforderungen und übrige Forderungen werden zu fortgeführten Anschaffungskosten, welche in der Regel dem Nominalwert entsprechen, abzüglich notwendiger Wertberichtigungen für nicht einbringbare Forderungen bilanziert.

2.7 Entwicklungsliegenschaften

In Entwicklungsliegenschaften gehören Umwandlungsobjekte sowie Neubauobjekte, bei welchen Peach die Realisation von Wohneigentum übernimmt und die sie anschliessend wieder veräussert.

Bauland und Entwicklungs- und Baukosten werden zu Anschaffungs- respektive Herstellungskosten oder zum tieferen Marktwert bilanziert. Bei den Entwicklungskosten handelt es sich sowohl um Dritteleistungen als auch um Eigenleistungen. Eigenleistungen werden aktiviert, wenn sie als werthaltig eingestuft werden. Kosten für Projekte, bei denen Peach aufgrund vertraglicher Grundlagen als Entwickler auftritt, für welche aber noch kein definitiver Kaufvertrag oder Totalunternehmervertrag besteht, werden aktiviert.

Direkte Finanzierungskosten werden für alle Entwicklungsliegenschaften aktiviert. Die indirekten Finanzierungskosten werden pro rata entsprechend ihrer Beziehung zu den Entwicklungsliegenschaften aktiviert.

Auftragskosten für Projekte, für die ein unterzeichneter Kaufvertrag oder Totalunternehmervertrag vorhanden ist, werden generell bei Verkauf der Entwicklungsliegenschaften respektive bei Baufertigstellung erfasst.

Beim Verkauf von Entwicklungsliegenschaften, bei welchem dem Käufer die Möglichkeit gegeben wird, vor Baubeginn die strukturellen Hauptelemente des Bauplans zu bestimmen oder nach Baubeginn die strukturellen Hauptelemente zu ändern, erfolgt die Verkaufsgewinnrealisierung zum Zeitpunkt des Verkaufs. Die Auftragserlöse (vereinbarter Werkpreis gemäss Vertrag), welche Peach als GU/TU realisiert, werden über die Dauer des Auftrags gemäss geleistetem Arbeitsfortschritt erfasst (Percentage-of-Completion-Methode). Voraussetzung ist, dass das Ergebnis aus dem Fertigungsauftrag verlässlich ermittelt werden kann und es wahrscheinlich ist, dass der Auftrag profitabel sein wird. Wenn es wahrscheinlich ist, dass die gesamten Auftragskosten die gesamten Auftragserlöse übersteigen werden, wird der gesamte erwartete Verlust sofort über die Periodenerfolgsrechnung (verlustfreie Bewertung) erfasst. Der Fertigstellungsgrad entspricht dem Prozentsatz der bis zum Bilanzstichtag angefallenen Auftragskosten im Vergleich zu den erwarteten Gesamtkosten des Auftrags. Die Bewertung erfolgt einzeln pro Auftrag und basiert auf dem geschätzten Endergebnis.

2.8 Renditeliegenschaften

Selbst erstellte oder erworbene Wohn- und Gewerbehäuser, welche über einen längeren Zeitraum gehalten und bewirtschaftet werden, werden gemäss IAS 40 als Renditeliegenschaften klassifiziert.

Die Bewertung der Renditeliegenschaften erfolgt beim erstmaligen Ansatz nach ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten inklusive direkt zurechenbarer Transaktionskosten. Die Folgebewertung erfolgt zu Verkehrswerten. Diese werden mindestens einmal jährlich durch einen unabhängigen Liegenschaftsexperten bewertet. Die Bewertung erfolgt nach der Discounted-Cash-Flow-Methode (DCF-Methode). Veränderungen des Marktwerts werden ergebniswirksam in der Periodenerfolgsrechnung erfasst. Die darauf anfallenden latenten Ertragssteuerverpflichtungen oder -guthaben werden der Periodenerfolgsrechnung als Steueraufwand oder -ertrag belastet respektive gutgeschrieben.

2.9 Sachanlagen

Die Sachanlagen werden zu Anschaffungskosten abzüglich kumulierter Abschreibungen und allfälliger Wertbeeinträchtigungen bewertet. Folgeinvestitionen werden nur aktiviert, soweit sie wertvermehrenden Charakter haben oder wenn es sich um Ersatzinvestitionen handelt und das ersetzte Objekt aus dem Inventar ausgeschieden worden ist. Alle übrigen Aufwendungen für Sachanlagen werden laufend über die Periodenerfolgsrechnung erfasst.

Die Abschreibung erfolgt linear von den Anschaffungskosten über die erwartete Nutzungsdauer der Vermögenswerte:

Innenausbau und Installation	10 Jahre
Möbilien	5 Jahre
Hardware	3 Jahre
Fahrzeuge	4 Jahre
Übrige Sachanlagen	5 Jahre

Rest- und Nutzungswerte werden jährlich überprüft. Wenn die Erwartungen von früheren Einschätzungen abweichen, werden daraus resultierende Wertdifferenzen im laufenden Geschäftsjahr ergebniswirksam erfasst.

Das Ergebnis aus Anlageabgängen ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Buchwert und dem gegebenenfalls realisierten Nettoverkaufspreis. Der Abgang wird zum Zeitpunkt des Verkaufs oder der Feststellung, dass kein zukünftiger wirtschaftlicher Wert mehr vorhanden ist, erfasst.

2.10 Immaterielle Anlagen

Goodwill aus Akquisitionen entspricht der Differenz zwischen den Anschaffungskosten und dem Marktwert der übernommenen Nettoaktiven. Der Goodwill wird den zahlungsmittelgenerierenden Einheiten zugewiesen und nicht amortisiert. Goodwill wird jährlich auf Wertbeeinträchtigung getestet und wird zu Anschaffungskosten abzüglich notwendiger Wertbeeinträchtigungen erfasst. Wertbeeinträchtigungen auf Goodwill werden nie zurückgebucht. Gewinne und Verluste aufgrund Verkauf einer Gruppengesellschaft umfassen auch den Buchwert des Goodwills der verkauften Gesellschaft.

Software wird zu Anschaffungskosten abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Amortisationen bilanziert. Die Amortisationen erfolgen linear über die geschätzte Nutzungsdauer von fünf Jahren.

Marken und Lizenzen aus Akquisitionen werden zum Fair Value per Akquisitionszeitpunkt abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Amortisationen und Wertminderungen erfasst.

2.11 Langfristige Forderungen

Unter den langfristigen Forderungen wird eine variable Verkaufspreis-Komponente bilanziert. Die Bewertung erfolgt wahrscheinlichkeitsgewichtet unter Berücksichtigung eines entsprechenden Diskontsatzes auf jeden Bilanzstichtag. Bezüglich der zu erzielenden Verkaufspreise wird von verschiedenen Szenarien ausgegangen.

2.12 Wertbeeinträchtigungen

Die Werthaltigkeit des Anlagevermögens wird jeweils per Bilanzstichtag dahingehend überprüft, ob Indizien für eine nachhaltige Wertbeeinträchtigung (Impairment) vorliegen. Falls solche Indikatoren bestehen, wird der realisierbare Wert anhand eines Impairment-Tests ermittelt. Der relevante erzielbare Betrag (Recoverable Amount) ergibt sich aus dem höheren Betrag von beizulegendem Zeitwert abzüglich der

Verkaufskosten und des Nutzungswerts. Für den Werthaltigkeitstest werden Vermögenswerte auf der niedrigsten Ebene zusammengefasst, für die Cashflows separat identifiziert werden können (Cash Generating Units). Eine erfolgswirksame Anpassung wird vorgenommen, wenn der Buchwert des Anlagegutes oder der zahlungsmittelgenerierenden Einheit (Cash Generating Unit) den realisierbaren Wert übersteigt.

Für nichtmonetäre Vermögenswerte, für die in der Vergangenheit eine Wertminderung gebucht wurde, mit Ausnahme von Goodwill, wird zu jedem Bilanzstichtag überprüft, ob gegebenenfalls eine Wertaufholung möglich ist.

Auf jeden Bilanzstichtag wird überprüft, ob der vorhandene Bestand der zu Anschaffungs- oder Herstellkosten bewerteten Entwicklungsliegenschaften noch werthaltig ist. Dazu wird der Nettoveräusserungswert, welcher sich aus dem geschätzten Verkaufspreis minus die voraussichtlich noch anfallenden Produktions- und Vertriebskosten zusammensetzt, ermittelt. Neben den von der Gesellschaft selbst erstellten Schätzungen werden von Peach zusätzlich auch Bewertungsgutachten von einem unabhängigen Immobilienschätzer beugezogen. Die Bewertungen erfolgen gemäss der DCF-Methode. Liegt der Nettoveräusserungswert am Abschlussstichtag tiefer als die historischen Anschaffungs- oder Herstellungskosten, erfolgt eine Abschreibung der Entwicklungsliegenschaft auf den Nettoveräusserungswert.

2.13 Lieferantenverbindlichkeiten und andere kurzfristige Verbindlichkeiten

Lieferantenverbindlichkeiten und andere kurzfristige Verbindlichkeiten, die innerhalb eines Jahres fällig werden, werden zum Nominalwert ausgewiesen.

2.14 Finanzverbindlichkeiten

Finanzverbindlichkeiten werden bei Anschaffung zum beizulegenden Zeitwert, abzüglich Transaktionskosten, erfasst. In der Folge werden Finanzverbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten gemäss der Effektivzinsmethode bewertet, wobei die Differenz zwischen Eingangswert und Rückzahlungsbetrag über die Laufzeit erfolgswirksam erfasst wird.

2.15 Rückstellungen

Rückstellungen werden gebildet, wenn:

- der Konzern aufgrund eines eingetretenen Ereignisses gesetzlich oder de facto eine Verpflichtung hat;
- es wahrscheinlich ist, dass diese Verpflichtung durch Abgabe von wirtschaftlichen Ressourcen zu beseitigen ist; und
- eine zuverlässige Schätzung des Betrages möglich ist.

Die Bemessung der Rückstellungen basiert auf der bestmöglichen Schätzung unter Berücksichtigung der wesentlichen Risiken und Unsicherheiten.

Sofern der geschätzte Vermögensabgang zu einem weiter in der Zukunft liegenden Zeitpunkt erwartet wird, wird der Rückstellungsbetrag abgezinst.

2.16 Laufende und latente Steuern

Die Ertragssteuern beinhalten sowohl laufende als auch latente Ertragssteuern. Sie werden erfolgswirksam erfasst, mit Ausnahme von Ertragssteuern auf direkt im Eigenkapital oder im sonstigen Ergebnis erfassten Transaktionen. In diesen Fällen werden die Ertragssteuern ebenfalls direkt im Eigenkapital oder entsprechend im sonstigen Ergebnis verbucht. Die laufenden Ertragssteuern umfassen die erwarteten geschuldeten Steuern auf dem steuerlich massgeblichen Ergebnis, berechnet mit den am Bilanzstichtag geltenden beziehungsweise angekündigten Steuersätzen.

Latente Steuern werden gemäss der Balance-Sheet-Liability-Methode auf temporären Differenzen zwischen den Wertansätzen in der Steuerbilanz und der Konzernbilanz abgegrenzt. In folgenden Fällen werden keine latenten Steuern auf temporären Differenzen erfasst: Ersterfassung von Goodwill, Ersterfassung von Vermögensgegenständen und Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit einer Transaktion, die weder das Konzernergebnis noch das steuerliche Ergebnis beeinflusst, und Beteiligungen an Tochtergesellschaften, falls es wahrscheinlich ist, dass sich die temporäre Differenz in absehbarer Zukunft nicht aufhebt und Peach in der Lage ist, den zeitlichen Verlauf der Auflösung der temporären Differenzen zu steuern, sowie für Darlehen, welche als Nettoinvestitionen in einen ausländischen Geschäftsbetrieb qualifizieren. Die Bemessung der latenten Steuern berücksichtigt

den erwarteten Zeitpunkt und die erwartete Art und Weise der Realisation beziehungsweise Tilgung der betroffenen Aktiven und Verbindlichkeiten. Dabei werden die Steuersätze herangezogen, die zum Bilanzstichtag gelten beziehungsweise angekündigt sind. Latente Steuerguthaben werden nur so weit bilanziert, als es wahrscheinlich ist, dass die temporären Differenzen in Zukunft realisiert werden können.

Latente Steuerguthaben und latente Steuerverpflichtungen werden verrechnet, falls ein einklagbares Recht besteht, die bilanzierten Beträge gegeneinander aufzurechnen, und entweder der Ausgleich auf Nettobasis herbeigeführt oder gleichzeitig mit der Realisierung des betreffenden Vermögenswerts die dazugehörige Schuld abgelöst werden kann. Für einbehaltene Gewinne bei Beteiligungen, die nicht ohne Steuerfolgen transferiert werden können, wird eine latente Steuerverbindlichkeit gebildet, sofern eine Transferierung in absehbarer Zukunft wahrscheinlich erscheint.

2.17 Personalvorsorge

Peach Gruppengesellschaften bieten ihren Mitarbeitern verschiedene Arten von Pensionsplänen an. Es handelt sich dabei um unabhängige Vorsorgeeinrichtungen. Diese werden durch Arbeitgeber- und Arbeitnehmerbeiträge finanziert. Die Mittel dieser Vorsorgeeinrichtung werden separat und unabhängig von denjenigen der Konzerngesellschaft verwaltet. Es gibt sowohl beitragsorientierte als auch leistungsorientierte Pläne. Beitragsorientierte Pläne sind Pläne für Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses, bei denen ein Unternehmen festgelegte Beiträge an eine eigenständige Einheit (einen Fonds) entrichtet und weder rechtlich noch faktisch zur Zahlung darüber hinausgehender Beiträge verpflichtet ist, wenn der Fonds nicht über ausreichende Vermögenswerte verfügt, um alle Leistungen in Bezug auf Arbeitsleistungen der Arbeitnehmer in der Berichtsperiode und früheren Perioden zu erbringen. Alle übrigen Pläne gelten als leistungsorientierte Pläne. Alle Mitarbeiter in Deutschland fallen unter einen beitragsorientierten, staatlichen Plan. Peach Property Group (Deutschland) GmbH bietet keine betriebliche Altersvorsorge an. Die Beiträge des Arbeitgebers werden in die gesetzliche Rentenversicherung einbezahlt. Es bestehen keine Ansprüche der Mitarbeiter gegenüber dem Arbeit-

geber. Demzufolge besteht auch keine Rückstellung. In Anbetracht seiner Charakteristiken wird der Vorsorgeplan der Peach Property Group AG für die Mitarbeiter in der Schweiz als leistungsorientierter Plan gemäss IAS 19 eingestuft.

Eine allfällige in der Bilanz angesetzte Rückstellung für leistungsorientierte Pläne entspricht dem Barwert der leistungsorientierten Verpflichtung (Defined Benefit Obligation, DBO) am Bilanzstichtag abzüglich dem beizulegenden Zeitwert des Planvermögens, angepasst um eventuell nicht erfassten nachzuverrechnenden Dienstzeitaufwand. Die Verpflichtungen werden mindestens jährlich von einem unabhängigen Aktuar unter Anwendung der Anwartschaftsbarwertmethode (Projected Unit Credit Method) berechnet. Der Barwert der DBO wird berechnet, indem die erwarteten zukünftigen Mittelabflüsse mit dem Zinssatz von Industrielanleihen höchster Bonität abgezinst werden.

Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste, die auf erfahrungsbedingten Anpassungen und Änderungen versicherungsmathematischer Annahmen basieren, werden erfolgswirksam über die erwartete Restdienstzeit der Arbeitnehmer erfasst, soweit sie die grössere Zahl von 10% des Vorsorgevermögens oder 10% der Vorsorgeverpflichtung der Vorperiode übersteigen.

Nachzuverrechnender Dienstzeitaufwand wird sofort erfolgswirksam erfasst, es sei denn, die Änderungen des Pensionsplans hängen vom Verbleib des Mitarbeiters im Unternehmen für einen festgelegten Zeitraum ab. In diesem Fall wird der nachzuverrechnende Dienstzeitaufwand linear über den Zeitraum bis zum Eintritt der Unverfallbarkeit erfolgswirksam erfasst.

Beiträge an beitragsorientierte Pläne werden bei Fälligkeit im Personalaufwand erfasst. Vorausgezahlte Beiträge werden als aktive Rechnungsabgrenzung erfasst, soweit es wahrscheinlich ist, dass eine Gutschrift respektive eine Reduktion der zukünftigen Beiträge erwartet werden kann.

2.18 Aktienkapital

Das Aktienkapital umfasst alle ausgegebenen Namenaktien. Dividenden werden mit der Entstehung des Rechtsanspruchs auf Zahlung berücksichtigt. Externe Transaktionskosten, die in direktem Zusammenhang mit der Ausgabe neuer Aktien stehen, werden nach Abzug des Ertragssteuereffekts direkt von den Kapitalreserven in Abzug gebracht.

2.19 Eigene Aktien

Eigene Aktien werden zu Anschaffungskosten (Kaufpreis und direkt zurechenbare Transaktionskosten) oder zu niedrigerem Marktwert mit dem Eigenkapital verrechnet.

2.20 Derivative Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente werden zum Marktwert bewertet. Wertänderungen werden im Periodenergebnis erfasst. Es wird kein Hedge-Accounting angewendet. Derivative Finanzinstrumente können im Umfang der normalen Geschäftstätigkeit zur Absicherung von Marktrisiken (Zinsrisiko) eingesetzt werden.

2.21 Leasing

Leasingverhältnisse, bei denen ein wesentlicher Anteil der Risiken und Chancen beim Leasinggeber verbleiben, werden als operatives Leasing eingestuft. In diesem Zusammenhang geleistete Zahlungen werden linear über die Dauer des Leasingvertrags in der Periodenerfolgsrechnung erfasst. Peach schliesst keine Verträge ab, welche als Finanzierungsleasing gemäss Definition in IAS 17 ausgelegt werden könnten.

2.22 Optionsprogramm

Hinsichtlich eines geplanten Börsengangs hat der Verwaltungsrat im Geschäftsjahr 2008 ein Mitarbeiterbeteiligungsprogramm eingeführt. Es handelt sich um eine zusätzliche Entlohnung in Form von Zuteilung von Aktien zu Vorzugspreisen (Equity-Settled). Seit Börsengang im November 2010 hat der Verwaltungsrat noch kein neues Optionsprogramm verabschiedet.

Die Kosten aus dem Optionsprogramm werden über den Leistungszeitraum verteilt und erfolgswirksam im Personalaufwand erfasst (siehe Anhang 9). Die entsprechende Gegenbuchung erfolgt im Eigenkapital. Der Leistungszeitraum ist die Periode, während der ein uneingeschränkter Anspruch auf die gewährten Optionen erworben wird. Der Wert der Aktienoption entspricht dem inneren Wert der Option beim Gewährungszeitpunkt (Grant Date Fair Value). Der Unternehmenswert wurde aufgrund der DCF-Methode hergeleitet. Nicht enthalten bei der Berechnung des Fair Value der Optionen sind die Ausübungsbedingungen. Diese werden bei der Bestimmung der erwarteten Anzahl von Optionen, welche voraussichtlich die Ausübungsbedingungen erfüllen werden, berücksichtigt. Am Ende jeder Berichtsperiode werden die Annahmen bezüglich Anzahl Optionen, welche voraussichtlich die Ausübungsbedingungen erfüllen werden, überprüft. Anpassungen der Annahmen, soweit notwendig, werden zum jeweiligen Zeitpunkt sofort über den Personalaufwand mit Gegenbuchung im Eigenkapital erfasst.

Zwei Berater, welche Peach beim Börsengang im Geschäftsjahr 2010 unterstützt haben, wurden mit Optionen der Peach entschädigt. Der Ausübungspreis wurde mit CHF 0.275 (nach Reverse Split CHF 27.50) festgelegt. Die Kosten wurden über den Leistungszeitraum erfolgswirksam im Aufwand erfasst. Die Gegenbuchung erfolgt im Eigenkapital. Die Bewertung erfolgte per Gewährungszeitpunkt auf Basis des Black-Scholes-Modells.

Bei Ausübung der Optionen gibt die Peach Property Group AG neue Aktien aus. Einnahmen aus der Ausgabe von Aktien werden nach Abzug von direkt zurechenbaren Kosten im Zeitpunkt der Ausübung dem Aktienkapital (Nominal) und den Kapitalreserven (Agio) gutgeschrieben.

2.23 Ergebnis je Aktie

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

Zur Berechnung des verwässerten Ergebnisses je Aktie werden das den Stammaktionären des Mutterunternehmens zurechenbare Periodenergebnis sowie die gewichtete durchschnittliche Anzahl im Umlauf befindlicher Stammaktien um alle Verwässerungseffekte potenzieller Stammaktien bereinigt. Bei Peach ergibt sich ein Verwässerungseffekt aufgrund der ausgegebenen Optionen. Zur Berechnung des Gewinnverwässerungseffekts bezüglich der ausgegebenen Optionen sind die durchschnittliche Anzahl ausstehender Optionen auf Namenaktien sowie der durchschnittliche Wert je Aktie massgebend.

2.24 Geschäftssegmente

IFRS 8 verlangt die Bestimmung der Segmente und die Präsentation der Segmentinformationen auf Basis der Informationen, welche dem Management intern zur Verfügung gestellt werden (Managementansatz). IFRS 8 definiert dabei ein operatives Segment als einen Bereich eines Unternehmens, der Geschäftstätigkeiten betreibt, mit denen Erträge erwirtschaftet werden und bei denen Aufwände anfallen können, dessen Betriebsergebnisse regelmässig vom Hauptentscheidungsträger des Unternehmens im Hinblick auf Entscheidungen über die Allokation von Ressourcen und die Beurteilung der Ertragskraft überprüft werden und für das separate Informationen vorliegen. Das einzige operative Segment von Peach ist die Immobilienentwicklung und -bewirtschaftung. Eine Beschreibung des Segments wird in Anhang 5 erläutert.

3. Finanzrisikomanagement

3.1 Finanzrisikofaktoren

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

Die Grundsätze und die Einhaltung des Risikomanagements werden durch den Audit- und Risikoausschuss sowie den Verwaltungsrat der Peach überwacht. Dabei konzentriert sich das Risikomanagement auf die Identifikation, Beschreibung, Steuerung, Überwachung und Kontrolle von Ausfall-, Zins-, Fremdwährungs- und Liquiditätsrisiken.

Marktrisiken

a) Fremdwährungsrisiko

Durch ihre internationale Tätigkeit ist die Gruppe einem Fremdwährungsrisiko ausgesetzt, das auf den Wechselkursänderungen des Euro basiert. Fremdwährungsrisiken entstehen infolge von Erträgen und Kosten in Fremdwährung, bilanzierten Vermögenswerten und Schulden sowie Nettoinvestitionen in einen ausländischen Geschäftsbetrieb.

Die Peach Gruppe reduziert das Umrechnungsrisiko durch Ausrichtung der Erträge auf gleiche Währung, in welcher die Kosten anfallen.

Die Peach Gruppe hält gewisse Beteiligungen im Ausland, deren Nettoaktiven einem Umrechnungsrisiko ausgesetzt sind. Das Umrechnungsrisiko auf Nettoaktiven der ausländischen Tochtergesellschaften wird vor allem mittels Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten in der jeweiligen Währung reduziert.

Per 31. Dezember 2011 hatte die Peach Gruppe total Finanzforderungen in TEUR von 17 064 bzw. TCHF 20 768 (Vorjahr: TEUR 5374 bzw. TCHF 6701) sowie Finanzverbindlichkeiten in TEUR 68 134 bzw. TCHF 82 926 (Vorjahr: TEUR 44 123 bzw. TCHF 55 012).

Bei einer Verschiebung des EUR um 5% gegenüber dem CHF, unter der Berücksichtigung, dass alle anderen Variablen konstant gehalten werden, würden sich die Netto-Finanzverbindlichkeiten in EUR um 5% verschieben. Bei einer Erhöhung des EUR um 5% würde sich eine negative Auswirkung von TCHF 3108 (Vorjahr: TCHF 1845) ergeben, und bei einer Reduktion des EUR um 5% gegenüber dem CHF würde sich eine positive Auswirkung von TCHF 3108 (Vorjahr: TCHF 1845) ergeben. Eine Erhöhung des EUR um 10% hat eine negative Auswirkung von TCHF 6216 (Vorjahr: TCHF 3523), eine Reduktion des EUR um 10% eine positive Auswirkung von TCHF 6216 (Vorjahr: TCHF 3523).

Unsere Nettoverbindlichkeiten in EUR betreffen im Wesentlichen Finanzverbindlichkeiten (Hypotheken) der deutschen Projektgesellschaften. Bei diesen ist die funktionale Währung der Euro. Somit werden auch Investitionen sowie Aufwände und Erträge in Euro verbucht. Vermögen und Schulden der ausländischen Projektgesellschaften werden mit dem Stichtagskurs, das Eigenkapital mit dem historischen Kurs sowie

Erträge und Aufwendungen mit dem Durchschnittskurs umgerechnet. Eine sich ergebende Differenz aus der Anwendung des Stichtagskurses und des Durchschnittskurses wird erfolgsneutral im Eigenkapital verbucht. Daher hätte eine Erhöhung/Reduktion des Euro keinen wesentlichen Einfluss auf das Periodenergebnis.

Das Management ist der Auffassung, dass bei der gegenwärtigen Währungssituation und den Interventionen der Schweizerischen Nationalbank im Devisenmarkt von keiner wesentlichen Veränderung des EUR gegenüber dem CHF ausgegangen werden kann.

b) Zinsrisiko

Das Zinsrisiko des Konzerns wird als gering erachtet. Die Zinsen betreffen hauptsächlich aktivierte Zinsen der Entwicklungsliegenschaften. Die Hypotheken der Renditeliegenschaften sind unterschiedlich ausgestaltet. Einerseits werden Festhypotheken abgeschlossen, andererseits werden auch variable Hypotheken abgeschlossen, bei welchen Zinsrisiken teilweise mittels eines derivativen Finanzinstruments abgesichert werden.

in TCHF	31.12.2011	31.12.2010
Finanzverbindlichkeiten bis 2,00%	15 200	16 200
Finanzverbindlichkeiten bis 3,00%	33 961	27 580
Finanzverbindlichkeiten bis 3,50%	27 090	20 292
Finanzverbindlichkeiten bis 4,00%	10 068	0
Finanzverbindlichkeiten bis 6,00%	2 855	0
Finanzverbindlichkeiten bis 9,00%	7 459	6 917
Finanzverbindlichkeiten bis 12,50%	4 000	4 000
Total verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	100 633	74 989

Bei den Finanzverbindlichkeiten bis 6,00% handelt es sich um das Darlehen eines Nahestehenden. Sämtliche Finanzverbindlichkeiten von 6,00% bis 12,50% sind fest verzinslich.

*Zinssatzsensitivität der fest-
verzinslichen Finanzinstrumente*

Peach bilanziert keine festverzinslichen Finanzverbindlichkeiten zum «Fair Value». Deshalb würde eine Veränderung des Zinssatzes die Gesamtergebnisrechnung nicht beeinflussen.

*Zinssatzsensitivität der variabel
verzinslichen Finanzinstrumente*

Mit einer Ausnahme (Hypothek für die Renditeliegenschaft «Bakery») betreffen die variabel verzinslichen Finanzinstrumente die Baukredite (Hypotheken) der Entwicklungsprojekte. Eine Erhöhung oder Senkung des Zinssatzes hätte keine Auswirkungen auf den Zinserfolg, sondern auf die Anlagekosten des Projekts, da die Zinsen eine Komponente der Gesamtanlagekosten sind. In den kalkulierten Gesamtanlagekosten sind die Zinsen mit 1–2,5 Prozentpunkten höher einkalkuliert als die aktuellen variablen Zinssätze.

Bei einer Erhöhung des Zinssatzes um 0,5% würden sich die gesamten Anlagekosten um TCHF 1113 erhöhen. Der für die Fertigstellung der Projekte noch durchschnittlich zu beanspruchende Kredit sowie die geplante Restlaufzeit sind bei den sich im Bau befindenden Projekten berücksichtigt. Bei den Projekten, welche sich noch in der Entwicklungsphase befinden, ist der Landkredit bis zur Fertigstellung berücksichtigt. Bei den Hypotheken für Renditeliegenschaften hätte eine Zunahme des Zinssatzes um 0,5% eine negative Veränderung des Zinserfolgs von TCHF 59 zur Folge. Die Berechnung basiert auf den Buchwerten der Finanzinstrumente per Bilanzstichtag.

Kreditrisiko

Das Ausfallrisiko ist das Risiko, dass Peach finanzielle Verluste erleidet, wenn ein Kunde oder eine Gegenpartei eines Finanzinstruments ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommt. Das Ausfallrisiko entsteht hauptsächlich aus Kundenforderungen und liquiden Mitteln.

Um das Ausfallrisiko bei liquiden Mitteln zu minimieren, sind die kurzfristigen Bankguthaben bei guten bis erstklassigen Gegenparteien (Bankinstituten mit Ratings von BBB+ bis AAA) angelegt.

Das maximale Ausfallrisiko entspricht den Buchwerten der einzelnen finanziellen Aktiven und beträgt per 31. Dezember 2011 TCHF 36963 (Vorjahr: CHF 42631). Eine detaillierte Übersicht der Finanzinstrumente ist unter Anhang 3.4 ersichtlich. Mit Ausnahme der in Anhang 40 beschriebenen Verpflichtung bestehen keine Garantien und ähnliche Verpflichtungen, die zu einer Erhöhung des Risikos über die Buchwerte hinaus führen könnten.

Liquiditätsrisiko

Das Liquiditätsrisiko ist das Risiko, dass Peach ihren finanziellen Verpflichtungen bei Fälligkeit nicht nachkommen kann. Die zukünftige Liquiditätsentwicklung wird mit rollender Planung prognostiziert. Die folgende Tabelle zeigt die nicht diskontierten vertraglichen Fälligkeiten der durch Peach gehaltenen Finanzverbindlichkeiten:

in TCHF	0–3 Monate	4–6 Monate	7–12 Monate	1–2 Jahre	>3 Jahre	Total
2011						
Lieferantenverbindlichkeiten	3 035	351	267			3 653
Übrige Verbindlichkeiten	1 818	1 213	1 470			4 501
Hypotheken	15 213			63 950		79 163
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	499		3 800			4 299
Passive Rechnungsabgrenzung	3 030	338				3 368
Langfristige Hypotheken				735	11 905	12 640
Langfristige Finanzverbindlichkeiten				4 768	12 254	17 022
2010						
Lieferantenverbindlichkeiten	2 645	117	120			2 882
Übrige Verbindlichkeiten	540	187	2 142			2 869
Hypotheken	18 159	4 518	15 137		30 779	68 593
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	217					217
Passive Rechnungsabgrenzung	2 328	8				2 336
Langfristige Finanzverbindlichkeiten				6 605	4 095	10 700

In der Tabelle sind die vertraglich festgelegten Laufzeiten mit den kreditgebenden Banken aufgeführt. Bei den Hypotheken mit einer Fälligkeit innert 1–2 Jahren sind die Finanzierungskosten teilweise Bestandteil des Kreditrahmens. Die Laufzeit bei den zwischen 1 und 2 Jahren fälligen Hypotheken ist auf die Entwicklungs- und Realisationsdauer des jeweiligen Projekts abgestimmt. Dieses ist im Umlaufvermögen bilanziert (siehe Anhang 18). Im Normalfall werden die Hypotheken sofort zur Rückzahlung fällig, wenn ein Projekt früher als erwar-

tet verkauft wird. Bei der Hypothek, welche innerhalb 0–3 Monaten fällig ist, handelt es sich unter anderem um den Roll-over-Kredit von TCHF 15 200 für Peninsula, Wädenswil (siehe auch Anhang 43). Die unter langfristige Hypotheken bilanzierte Hypothek von TCHF 10 068 ist die Finanzierung des Renditeliegenschaften-Portfolios Munster in Deutschland. Die Laufzeit der Hypothek beträgt 7 Jahre.

Die Steuerung der Liquidität erfolgt mittels einer kurz- und mittelfristigen Liquiditätsplanung.

3.2 Kapitalrisikomanagement

Abgeleitet aus den Anlagerichtlinien des Audit- und Risikoausschusses strebt Peach langfristig eine Eigenkapitalquote von 30 bis 40% an.

Die Eigenkapitalquoten am 31. Dezember 2011 und am Vorjahresstichtag waren wie folgt berechnet:

in TCHF	2011	2010
Eigenkapital	95 234	112 477
Bilanzsumme	229 072	212 410
Eigenkapitalquote	42%	53%

Weitere Informationen zum Eigenkapital sind dem Anhang 31 zu entnehmen.

3.3 Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts (Fair Value)

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

Für Finanzinstrumente, die nicht auf aktiven Märkten gehandelt werden, wird der Fair Value durch geeignete Bewertungsmethoden ermittelt. Diese sind beispielsweise die Ermittlung aufgrund aktueller Transaktionen von gleichartigen Finanzinstrumenten, Abstützung auf die aktuellen Marktwerte von gleichartigen Finanzinstrumenten, DCF-Berechnungen und weiteren Methoden.

Es wird angenommen, dass die Buchwerte abzüglich notwendiger Wertberichtigungen für Kundenforderungen und Lieferantenverbindlichkeiten approximativ den Fair Values entsprechen. Die im Anhang ausweispflichtigen Fair Values von Finanzverbindlichkeiten werden mittels Abdiskontierung der zukünftigen Cashflows zum aktuellen Zinssatz, der für Peach für ähnliche Instrumente erhältlich ist, ermittelt.

Bei Finanzinstrumenten, welche in der Bilanz zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, 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).

3.4 Kategorien von Finanzinstrumenten

Die folgende Tabelle zeigt die Buchwerte aller Finanzinstrumente pro Kategorie:

Forderungen und Kredite		
in TCHF	2011	2010
Flüssige Mittel	14 398	31 122
Kundenforderungen	4 882	2 121
Übrige Forderungen	17 683	9 388
	36 963	42 631
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Finanzverbindlichkeiten		
Lieferantenverbindlichkeiten	3 653	2 882
Übrige Verbindlichkeiten	4 501	2 869
Hypothekarschulden	76 251	64 072
Passive Rechnungsabgrenzung	3 368	2 336
Kurzfristige Darlehen	4 064	217
Langfristige Hypotheken	10 068	0
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	10 249	10 700
	112 154	83 076

4. Schätzungen und Annahmen

Die Erstellung der Konzernrechnung gemäss IFRS bedingt, dass Annahmen für die Zukunft und gewisse Beurteilungen und Schätzungen gemacht werden, welche einen direkten Einfluss auf die Werte in der Bilanz und Gesamterfolgsrechnung haben. Diese Annahmen, Beurteilungen und Schätzungen basieren auf Erfahrungswerten und weiteren, unter den gegebenen Umständen als adäquat betrachteten Faktoren. Die Annahmen werden laufend überprüft. Änderungen von rechnungsrelevanten Einschätzungen werden in derjenigen Berichtsperiode über die Gesamterfolgsrechnung erfasst, in der die Einschätzung angepasst wurde.

Die Bilanz- und Gesamterfolgsrechnungspositionen, welche im besonderen Masse auf Schätzungen und Annahmen beruhen und damit ein signifikantes Risiko in Form einer möglichen wesentlichen Anpassung der Buchwerte von Vermögenswerten und Verbindlichkeiten innerhalb des nächsten Geschäftsjahres mit sich bringen, werden im Folgenden erörtert:

Entwicklungsliegenschaften: Grundstücke

Die Entwicklungsliegenschaften betragen per 31. Dezember 2011 total TCHF 153 423 (Vorjahr: TCHF 147 563).

Peach hält über ihre Tochtergesellschaften Grundstücke für Entwicklungsliegenschaften mit einem Buchwert von TCHF 104 873 (Vorjahr: TCHF 106 888). Ebenfalls in dieser Position sind Entwicklungskosten und Projekte im Bau in Höhe von TCHF 48 550 (Vorjahr: TCHF 40 675) enthalten. Diese betreffen Drittleistungen, Fremdkapitalzinsen sowie aktivierte Eigenleistungen. Die Grundstücke in der Schweiz werden zum Anschaffungswert bilanziert. Die Grundstücke in Deutschland wurden zum Zeitpunkt des Erwerbs zum Fair Value bewertet. Mittels Ermittlung des erzielbaren Ertrags per Bilanzstichtag wird untersucht, ob eine Wertverminderung vorliegt. In diesem Fall würde der bilanzierte Wert um die entsprechende Differenz nach unten korrigiert.

Die Bewertung der Entwicklungsliegenschaften erfolgte durch Wüest & Partner. Wüest & Partner bewertete alle Projekte mit Hilfe der DCF-Methode als Residualwerte. Der Residualwert ist der Wert, der sich aus der Differenz der realisierbaren Verkaufserlöse und der noch offenen Erstellungskosten zum Bewertungsstichtag ergibt. Die Bewertung erfolgte per Bilanzstichtag (alle Entwicklungsliegenschaften).

Renditeliegenschaften

Der Marktwert der Renditeliegenschaften beträgt per 31. Dezember 2011 total TCHF 21 605 (Vorjahr: TCHF 7454). Der Marktwert wird aufgrund der DCF-Methode ermittelt. Dabei werden alle in der Zukunft zu erwartenden Nettoerträge auf den heutigen Zeitpunkt abdiskontiert. Bei den Mietzinsen bilden die aktuellen Mietzinse und die vertraglichen Konditionen die Ausgangssituation für die Berechnung. Der Bewertungsraum erstreckt sich ab dem Bewertungsdatum auf 100 Jahre. Nach Ablauf der befristeten Mietverträge wird das Marktniveau mit einem Indexierungsgrad von 80% für die Ertragsprognose berücksichtigt. Für die Zahlungsflüsse wird davon ausgegangen, dass diese bei Geschäftsnutzungen vierteljährlich vorschüssig erfolgen, bei Wohnungsnutzungen monatlich vorschüssig. Bei den Betriebskosten (eigentümerlastig) wird davon ausgegangen, dass vollständig getrennte Nebenkostenabrechnungen geführt werden und somit die mieterseitigen Nebenkosten entsprechend ausgelagert werden. Die Unterhaltskosten (Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten) berücksichtigen den aktuellen Zustand der Liegenschaft und werden mittels Benchmarks sowie Erfahrungswerten und davon abgeleitet Modellrechnungen ermittelt. Sie fliessen in den ersten 10 Jahren zu 100% und ab dem 11. Jahr nur im Ausmass der werterhaltenden Investitionen in die Berechnung mit ein. Die Diskontierung beruht auf einem risikogerechten realen Zinssatz. Dabei wird von einem risikolosen Zinssatz ausgegangen, welcher mit liegenschaftsspezifischen Faktoren wie Immobilienrisiko (Immobilienmobilität des Kapitals), Lage und Objektqualität der Liegen-

schaft sowie allfällig weiteren Zuschlägen ergänzt wird. Bei der Bewertung, welche die Grundlage für die Marktwerte per 31. Dezember 2011 ist, wurde ein durchschnittlicher Diskontierungssatz von 5% für die Renditeliegenschaft in der Schweiz (Vorjahr: 5,0%) sowie ein durchschnittlicher Diskontierungssatz von 5,5% (Vorjahr: keine Renditeliegenschaft in Deutschland) für Deutschland angewendet.

Im Rahmen einer Sensitivitätsanalyse wurde die Veränderung des Marktwerts in Abhängigkeit des Diskontsatzes geprüft. Bei einer Erhöhung der Diskontsätze um 0,2% würde sich der Marktwert der Renditeliegenschaften per 31. Dezember 2011 um 4% bzw. um TCHF 945 (Vorjahr: 4,7% oder um TCHF 350) reduzieren. Umgekehrt würde eine Reduktion der Diskontsätze um 0,2% zu einer Erhöhung des Marktwerts um 5% bzw. um TCHF 1014 (Vorjahr: 5,08% bzw. TCHF 380) führen. Für weitere Informationen siehe hierfür Anhang 19.

Aktive latente Steuern

Es wurden alle latenten Steuerguthaben aus Verlustvorträgen der Peach Gruppe aktiviert. Per 31. Dezember 2011 sind TCHF 5494 (Vorjahr: TCHF 2600) latente Steuerguthaben aktiviert. Die Beurteilung der Aktivierungsfähigkeit beruht auf Annahmen in Bezug auf zukünftig realisierbare Gewinne und der steuerlichen Anrechenbarkeit der Verlustvorträge. Im November 2011 fand in der Peach Property Group AG durch das kantonale Steueramt die Bücherrevision der Geschäftsjahre 2008–2009 sowie die Prüfung der Verlustverrechnung der Geschäftsjahre 2001–2007 statt. Aufgrund der umfangreichen Prüfung steht eine Stellungnahme bzw. ein Resultat noch aus. Das Management geht davon aus, dass keine besonderen Massnahmen notwendig sind.

Passive latente Steuern und Ertragssteuern

Per 31. Dezember 2011 weist Peach Property Group AG latente Steuerverbindlichkeiten von TCHF 6437 (Vorjahr: TCHF 7365) auf. Davon betreffen TCHF 1625 (Vorjahr: TCHF 509) die Neubewertung von Renditeliegenschaften. In unterschiedlichen Kantonen in der Schweiz unterliegen die Gewinne aus Veräusserungen von Liegenschaften einer Grundstückgewinnsteuer (Schweiz) bzw. einem Spekulationszuschlag (Deutschland). Die Höhe dieser Steuer hängt dabei erheblich von der Haltedauer der Liegenschaft ab. Peach Property Group AG schätzt für jede Renditeliegenschaft die Haltedauer und berechnet auf dieser Grundlage die latenten Steuern. Unterscheiden sich die effektive Haltedauer und die geschätzte Dauer, kann die Steuerlast bei einer Veräusserung einer Liegenschaft erheblich von den abgegrenzten latenten Steuern abweichen.

Rückstellung für Garantierarbeiten

Diese Rückstellung basiert auf Schätzungen und Annahmen in Bezug auf künftig anfallende Kosten. Es bestehen noch keine nachhaltigen Erfahrungswerte aus der bisherigen Geschäftstätigkeit.

Vorsorgeaktiven/Vorsorgepassiven

Die Höhe der in der Konzernrechnung angegebenen Vorsorgepassiven von TCHF 15 (Vorjahr Vorsorgeaktiven: TCHF 101) wird durch verschiedene nicht objektiv bestimmbare, jedoch auf Erfahrungswerten beruhende Faktoren beeinflusst. So können sich die langfristig erwartete Rendite des Vorsorgevermögens, die prognostizierte Lohn- oder Rentenentwicklung durch externe Einflüsse substantiell verändern. In Kombination mit dem Ermessensspielraum bei der Festlegung dieser Faktoren kann die sich daraus ergebende Veränderung der Pensionsverpflichtung zu wesentlichen Schwankungen des in der Konzernrechnung ausgewiesenen Personalaufwands führen.

Weitere Einzelheiten sind unter Anhang 35 ersichtlich.

Nettoinvestition

in einen ausländischen Geschäftsbetrieb

Aufgrund des Ausbaus und der Stärkung der Präsenz von Peach in Deutschland sowie weiteren möglichen Projekten in Deutschland ist der Verwaltungsrat im Geschäftsjahr 2010 zum Schluss gekommen, dass es weder geplant noch wahrscheinlich ist, dass in absehbarer Zukunft eine Rückzahlung der mit der Akquisition der deutschen Liegenschaftsprojekte im Jahr 2009 übernommenen Gruppendarlehen in der Peach German Properties II AG erfolgt. Ein Teil der übernommenen Darlehen wird deshalb als Nettoinvestition in einen ausländischen Geschäftsbetrieb behandelt. Im Geschäftsjahr 2009 wurden auf der Neubewertung der Darlehensforderungen latente Steuerverpflichtungen verbucht. Davon konnten im Geschäftsjahr 2010 TCHF 2365 aufgelöst werden. Die Behandlung der Darlehen als Nettoinvestition in einen ausländischen Geschäftsbetrieb geht davon aus, dass es sich bei Bewertungsunterschieden um keine temporären Differenzen handelt, da die Darlehen nicht zurückbezahlt werden.

5. Segmentberichterstattung

Das Management hat das operative Segment aufgrund der internen Berichterstattung an den CEO, den Hauptentscheidungsträger des Unternehmens, bestimmt.

Dieser bestimmt die Geschäftsaktivitäten und überwacht das interne Reporting zur Beurteilung der Performance und der Ressourcenallokation. Die Peach Gruppe hat nur ein operatives Segment, die Immobilienentwicklung und Bewirtschaftung. Die Immobilienentwicklung umfasst den Erwerb von Grundstücken, die Immobilienentwicklung, -ausführung und den -verkauf. Die Haupttätigkeiten beinhalten die Objektevaluation, Projektplanung, Finanzierung und das Verkaufs- bzw. Vermietungs- und Kundenmanagement.

5.1 Geografische Aufteilung des betrieblichen Ertrags

in TCHF	Ertrag aus Entwicklung von Liegenschaften	Ertrag aus Vermietung Renditeliegenschaften	Neubewertung Renditeliegenschaften	Übriger Betriebsertrag
2011				
Schweiz	3 558	510	194	1 491
Deutschland	8 543	180	3 134	2 069
Österreich	0	0	0	0
Total	12 101	690	3 328	3 560
2010				
Schweiz	0	0	2 335	32 702
Deutschland	44 926	0	0	4 462
Österreich	0	0	0	0
Total	44 926	0	2 335	37 164

5.2 Geografische Aufteilung des Anlagevermögens

in TCHF	Renditeliegenschaften	Sachanlagen	Immaterielle Anlagen	Beteiligungen an Assoziierte und Joint Venture
2011				
Schweiz	7 648	180	44	1
Deutschland	13 957	78	9	9 152
Österreich	0	0	0	0
Total	21 605	258	53	9 153
2010				
Schweiz	7 454	245	34	1
Deutschland	0	87	7	9 694
Österreich	0	0	0	0
Total	7 454	332	41	9 695

6. Ertrag und Aufwand aus Entwicklung von Liegenschaften

in TCHF	2011	2010
Ertrag aus Totalunternehmertätigkeit (TU)	3 558	0
Erlös aus Verkauf Entwicklungsliegenschaften	8 543	44 926
Total Ertrag aus Entwicklung von Liegenschaften	12 101	44 926
Aufwand aus Totalunternehmertätigkeit (TU)	-3 172	0
Aufwand aus Projektentwicklung	-7 786	-44 716
Wertberichtigung Entwicklungsliegenschaft	-1 082	0
Total Aufwand aus Entwicklung von Liegenschaften	-12 040	-44 716

Der Erlös und der Aufwand aus Verkauf Entwicklungsliegenschaften stammen aus den verkauften Einheiten der Entwicklungsliegenschaft Chausseestrasse, Berlin. Bei diesen Einheiten hat der Übergang von Nutzen und Gefahr auf den Käufer stattgefunden. Den Ertrag und den Aufwand aus Totalunternehmertätigkeit generierte Peach vorwiegend aus dem Totalunternehmervertrag mit Beach House AG, einem assoziierten Unternehmen der Peach Gruppe. Der Buchwert der

Entwicklungsliegenschaften wurde an den Betrag gemäss Bewertung von Wüest & Partner angepasst. Diese Anpassung hat eine Wertberichtigung von TCHF 1082 zur Folge gehabt. Für weitere Informationen bezüglich der Entwicklungsliegenschaften siehe Anhang 18.

Es gab ausser dem assoziierten Unternehmen Beach House AG keinen Kunden/keine Kundengruppe, welche(r) mehr als 10% des Umsatzes generiert hat.

7. Ertrag und Aufwand aus Vermietung Renditeliegenschaften

in TCHF	2011	2010
Sollmietertrag	700	0
Ertragsausfälle (Leerstands-, Inkassoverluste)	-10	0
Ertrag aus Vermietung Renditeliegenschaften	690	0
Aufwand aus Vermietung Renditeliegenschaften	-206	-

Der Ertrag aus Vermietung Renditeliegenschaften besteht hauptsächlich aus den Mieteinnahmen der Renditeliegenschaft Bakery. Seit Dezember 2011 besitzt die Peach Gruppe auch in Deutschland Renditeliegenschaften (Portfolio Munster). Die Mieteinnahmen und der Aufwand aus Vermietung Renditeliegenschaften dieses Portfolios sind für den Dezember 2011 entsprechend in der Konzernrechnung von Peach enthalten.

8. Übriger Betriebsertrag

in TCHF	2011	2010
Gewinn aus Akquisition «Am Zirkus 1»	0	10534
Gewinn aus Verkauf Beach House AG	0	19507
Liegenschaftenertrag	954	1492
Aktivierte Eigenleistungen	1282	1668
Bauherrenbegleitung	46	0
Provisionszahlungen	473	0
Diverses	805	3963
Total	3560	37164

Erläuterungen zum Gewinn aus Akquisition «Am Zirkus 1» sowie aus dem Verkauf von Beach House AG siehe Anhang 33 «Konsolidierungskreis».

Der Liegenschaftenertrag enthält hauptsächlich Erträge von Gewerbeliegenschaften und Wohnbauten. Der Ertrag stammt hauptsächlich von Peninsula in Wädenswil. Bei diesen Bauten handelt es sich um Entwicklungsliegenschaften. Der entsprechende Liegenschaftsaufwand ohne Hypothekarzinsen ist im sonstigen Betriebsaufwand enthalten (siehe Anhang 11). Die Hypothekarzinsen wurden aktiviert. Die Liegenschaft «Bakery», Seestrasse 26 und 28 in Wädenswil, welche zu

Peninsula gehört, wurde per 31. Dezember 2010 als Renditeliegenschaft umklassifiziert, da die nach IAS 40 geltenden Kriterien eine Bilanzierung unter Renditeliegenschaften erfordern (siehe Anhang 19). Da die Umklassifizierung am 31. Dezember 2010 stattgefunden hat, ist der Mietertrag aus dieser Liegenschaft im Vorjahr unter übrigem Betriebsertrag und nicht unter Ertrag aus Vermietung von Renditeliegenschaften angefallen. Dies erklärt die Abnahme des Liegenschaftenertrags im übrigen Betriebsertrag. Provisionszahlungen hat Peach von der assoziierten Gesellschaft Beach House für ihre Verkaufsdienstleistungen erhalten.

9. Personalaufwand

in TCHF	2011	2010
Gehälter	5387	4506
Sozialversicherungen	574	489
Personalvorsorge – leistungsorientiert	460	259
Personalvorsorge – beitragsorientiert	70	81
Aktienbasierte Vergütungen	248	505
Sonstiger Personalaufwand	70	55
Total	6809	5895
Personalbestand per 31. Dezember	35	34

10. Marketing- und Vertriebsaufwand

in TCHF	2011	2010
Vertriebsaufwand	1 182	956
Marketingaufwand	1 386	1 201
Total	2 568	2 157

Peach hat 2011 öffentlich beurkundete Kaufverträge in Höhe von TCHF 56 137 abgeschlossen. Dies betrifft Verkäufe unserer eigenen Entwicklungsliegenschaften sowie von Assoziierte und Joint Venture. Die Verkäufe, bei welchen die Eigentumsübertragung stattgefunden hat (Übergang von Nutzen und Gefahr), sind in dieser Zahl nicht enthalten, da sie in der Periodenerfolgsrechnung verbucht sind.

11. Übriger Betriebsaufwand

in TCHF	2011	2010
Honorare und Rechtskosten	2 022	3 932
Raumkosten	466	317
Reise- und Repräsentationsspesen	605	668
IT-Aufwände	100	154
Werbung/PR	1 778	887
Sonstiger Betriebsaufwand	4 902	4 150
Total	9 873	10 108

Die Höhe der Honorare und Rechtskosten im Geschäftsjahr 2010 war insbesondere auf die Akquisition «Am Zirkus 1» sowie den IPO und die damit verbundenen üblichen Beratungen und Dienstleistungen von Banken und Anwälten zurückzuführen. Die Werbekosten stammen mehrheitlich aus den Promotionsanlässen in Deutschland. Im sonstigen Betriebsaufwand sind Verwaltungskosten, Gebühren und Abgaben sowie Liegenschaftsaufwände enthalten. Für das Projekt «Am Zirkus 1» schlossen die Am Zirkus 1 Berlin GmbH Co. KG und die BSS Beton-System-Schalungsbau GmbH einen Generalunternehmervertrag über einen Global- bzw. Totalpauschalpreis von TEUR 22 480 ab. Diverse Leistungen wie zum Beispiel Stahlpreise sind jedoch nicht Bestandteil des Pauschalpreises. Um allfällige Mehrkosten sicherzustellen, unterzeichnete Peach German Properties AG – eine 100%-

Tochtergesellschaft der Peach Property Group AG – ein konstitutives Schuldanerkenntnis, welches frühestens nach Schlussrechnung des Generalunternehmers zur Zahlung fällig ist. Aufgrund der aktuellen Situation schätzt das Management die Wahrscheinlichkeit einer solchen Zahlung als hoch ein und hat den entsprechenden Aufwand von TCHF 1 419 in der vorliegenden Konzernrechnung IFRS-konform unter dem übrigen Betriebsaufwand verbucht. Im Rahmen der Erstellung des Hotels «Am Zirkus 1» schlossen die Sunflower Management GmbH & Co. KG als Mieter und die Am Zirkus 1 Berlin GmbH & Co. KG als Vermieter einen Hotelbetreiber-Vertrag ab. Im Rahmen des Baufortschritts wurden Meilensteine definiert. So wurde in einem weiteren Nachtrag festgelegt, dass per 29. Dezember 2011 das Erdgeschoss inkl. Decke im Rohbau für das gesamte Hotel erstellt sein wird. Für

zeitliche Verzögerungen garantierte die Peach Property Group AG. Diverse Gründe, unter anderem grössere Probleme beim Baugrund, führten zu Verzögerungen. Aufgrund der Einschätzung des Managements wurde die gesamte Vertragsstrafe von TEUR 800 bzw. TCHF 974 im Geschäftsjahr 2011 über den übrigen Betriebsaufwand zurückgestellt.

12. Finanzerfolg

in TCHF	2011	2010
Finanzaufwand		
Zinsaufwand	1 771	1 577
Währungsverluste	1 772	5 262
Übriger Finanzaufwand	474	2
Total	4 017	6 841
Finanzertrag		
Zinsertrag	1 070	1 198
Währungsgewinn	504	2 394
Total	1 574	3 592

13. Ertragssteuern

in TCHF	2011	2010
Laufende Steuern	-197	-1 919
Latente Steuern	3 718	1 848
Gewinnsteuern	3 521	-71
Der Steueraufwand lässt sich wie folgt analysieren:		
Ergebnis vor Steuern	-14 658	18 042
Steuern zum Steuersatz von 21,8% (2010: 21,8%)	3 195	-3 933
Nicht abzugsfähige aktienbasierte Vergütungen	-54	-110
Nicht abzugsfähige aktienbasierte Honorarzahungen	0	-238
Gewinn aus Akquisition Beteiligungsgesellschaften, reduziert besteuert	0	1 401
Auflösung latente Steuern auf Darlehen (Nettoinvestition)	0	2 365
Steuern zu anderen Sätzen und übrige Effekte	380	444
Ertragssteuern	3 521	-71

Der durchschnittliche Steuersatz wird aus den gewichteten anwendbaren Steuersätzen der Gruppengesellschaften ermittelt.

14. Flüssige Mittel

in TCHF	31.12.2011	31.12.2010
Kasse	0	2
Banken	14 398	31 120
Total	14 398	31 122

Die flüssigen Mittel enthalten Kontokorrentguthaben bei Schweizer und deutschen Banken sowie Anzahlungen von Kunden von TCHF 7963 (Vorjahr: TCHF 3312). Die Anzahlungen von Kunden sind zur laufenden Tilgung des entsprechenden Kredits an die finanzierende Bank abgetreten. Für Kaufpreistraten von Käufern bestehen Bankbürgschaften von TCHF 6164 (Vorjahr: TCHF 949). Zudem ist das Mietzinkonto von TCHF 127 zugunsten der kreditgebenden Bank verpfändet. In dieser Position sind TCHF 13 230 (Vorjahr: TCHF 1964) Beträge in EUR enthalten.

15. Kundenforderungen

Per 31. Dezember 2011 (Vorjahr: TCHF 0) sind keine Forderungen aus Bautätigkeit für Dritte enthalten. Aus der Bautätigkeit für das assoziierte Unternehmen Beach House AG hat Peach jedoch TCHF 3786 Forderungen (Vorjahr: TCHF 0). Weitere TCHF 254 (Vorjahr: TCHF 260) Kundenforderungen bestehen gegenüber dem Joint Venture «Am Zirkus 1» sowie TCHF 10 (Vorjahr: TCHF 168) gegenüber Nahestehende. Die Forderungen gegenüber Assoziierte und Joint Venture sind werthaltig.

Es sind fällige Kundenforderungen gegenüber Dritten per 31. Dezember 2011 von TCHF 1019 (Vorjahr: TCHF 1796) vorhanden. Dabei gibt es keine überfälligen Forderungen, die nicht wertberichtigt sind.

Als Debitorenverlust wurden 2011 TCHF 37 (Vorjahr: TCHF 0) verbucht.

Fälligkeiten und Wertberichtigungen Kundenforderungen Dritte

in TCHF	1-4 Monate	5-12 Monate	>12 Monate	31.12.2011 Total	1-4 Monate	5-12 Monate	>12 Monate	31.12.2010 Total
Forderungen	469		240	709	467	662	667	1 796
davon wertberichtigt			-188	-188	-38		-176	-214
Total fällige Kundenforderungen netto				521				1 582
andere Kundenforderungen (nicht fällig)				310				539
Total Kundenforderungen netto				831				2 121
Wertberichtigung per 1.1.				-214				-176
Debitorenverluste				37				0
Auflösung nicht notwendiger Wertberichtigungen				0				0
Bildung Delkredere				-12				-42
Währungseinfluss auf Bewegungen				1				4
Wertberichtigung per 31.12.				-188				-214

Von den fälligen Kundenforderungen betreffen TCHF 448 Forderungen gegenüber Käufern der Chausseestrasse in Berlin. Diese Forderungen sind insofern gesichert, als dass das Wohneigentum nur nach vollständiger Bezahlung bis auf einen Rückbehalt von 1,3% des Kaufpreises übergeben wird. In dieser Position sind TCHF 1022 (Vorjahr: TCHF 1709) Beträge in EUR enthalten.

16. Übrige Forderungen

in TCHF	31.12.2011	31.12.2010
Verrechnungssteuer- bzw. Mehrwertsteuerguthaben	372	563
Übrige Guthaben	595	85
Anzahlungen	3 264	0
Übrige Forderungen Nahestehende	20	140
Übrige Forderungen Assoziierte und Joint Venture	12 683	8 600
Forderungen aus Anzahlungen von Kunden	749	0
Total	17 683	9 388

Die Mehrwertsteuerguthaben betreffen die Schweiz, Österreich und Deutschland.

In übrigen Guthaben sind Forderungen aus einem Insolvenzverfahren von TCHF 569 verbucht. Peach geht davon aus, dass diese Forderungen werthaltig sind.

Bei den Anzahlungen handelt es sich einerseits um Anzahlungen für das Renditeliegenschaftsportfolio Erkrath in Deutschland von TCHF 2049 (siehe für weitere Informationen Anhang 44). Zudem ist eine Anzahlung von TCHF 770 für den Kauf der Liegenschaft Etzelstrasse 11 in Wollerau verbucht (siehe hierfür Anhang 39).

Die übrigen Forderungen enthalten keine überfälligen Forderungen. Es sind keine Wertberichtigungen notwendig.

In den Forderungen gegenüber Assoziierte und Joint Venture sind TCHF 8724 gegenüber der Condominium Beach House

AG enthalten. Dabei handelt es sich um den Rest des ursprünglichen Verkäuferdarlehens bzw. um das Aktionärsdarlehen der Peach Property Group AG. Das Darlehen wird mit 3% verzinst. Je nach Projektergebnis erhalten die Aktionäre nach vollständigem Verkauf der Stockwerkeinheiten einen Vorzugszins von 10%. Peach Property Group AG hat ihren Anteil an Beach House AG im Berichtsjahr von 35,5% auf 46,6% erhöht. Mit dem Kauf der 11,1%-Anteile hat Peach auch Darlehens- und Zinsforderungen gegenüber der Beach House AG von TCHF 2064 übernommen. Diese sind ebenfalls in dieser Position enthalten. Der Rest der Forderungen gegenüber Assoziierte und Joint Venture betrifft Forderungen gegenüber der «Am Zirkus 1 GmbH & Co. KG».

In dieser Position sind TCHF 6516 (Vorjahr: TCHF 2678) Beträge in EUR enthalten.

17. Aktive Rechnungsabgrenzungen

in TCHF	31.12.2011	31.12.2010
Zinsabgrenzungen	0	19
Anzahlung Landkauf Mallorca, Spanien	166	166
Versicherungsabgrenzungen	0	16
Sonstige Abgrenzungen	479	314
Total	645	515

In dieser Position sind TCHF 401 (Vorjahr: TCHF 333) Beträge in EUR enthalten.

18. Entwicklungsliegenschaften

in TCHF	31.12.2011	31.12.2010
Bewertung zu Anschaffungskosten	153 423	147 563
davon Grundstückserwerb	104 873	106 888
Total Entwicklungsliegenschaften	153 423	147 563

Im Berichtsjahr hatte es kein Objekt, welches mittels PoC-Methode verbucht wurde.

Die Entwicklungsliegenschaften umfassen folgende Objekte, welche zu den Anschaffungskosten oder niedrigerem Marktwert bewertet werden.

	31.12.2011 in TEUR	31.12.2011 in TCHF	31.12.2010 in TEUR	31.12.2010 in TCHF
«yoo berlin», D-Berlin	40 610	49 427	36 117	45 031
Chausseestrasse, D-Berlin	13	16	6 007	7 489
Harvestehuder Weg, D-Hamburg	56 506	68 774	50 118	62 487
Etzelstrasse 17, CH-Wollerau		342		279
Bergstrasse 26, CH-Küsnacht		160		156
Peninsula, CH-Wädenswil		28 953		28 782
Schooren des Alpes, A-Kappl bei Ischgl	4 571	5 563	2 531	3 155
Cala Falco, E-Mallorca	1	1	1	1
Holdernach, A-Kappl bei Ischgl	147	178	147	183
Etzelstrasse 11, CH-Wollerau		9		0
Total		153 423		147 563

Im Berichtsjahr wurden keine Grundstücke hinzugekauft. Bei der Chausseestrasse, Berlin, ist noch die Einheit bilanziert, bei welcher Nutzen und Gefahren noch nicht an die Käufer übergegangen sind. Das Projekt konnte plangemäss im Geschäftsjahr 2010 fertiggestellt werden. Bei der Veränderung der Buchwerte spielen bei den ausländischen Projekten auch Währungsanpassungen eine Rolle.

Der Buchwert der Entwicklungsliegenschaften wurde an den Betrag gemäss Bewertung von Wüest & Partner angepasst.

Diese Anpassung hat eine Wertberichtigung beim Projekt «yoo berlin» von TCHF 1082 zur Folge gehabt.

2011 wurden insgesamt TCHF 2575 (Vorjahr: TCHF 6140) Zinsen in den Entwicklungsliegenschaften aktiviert. Der durchschnittliche Zinssatz der aktivierten Zinsen beträgt 2,4% (Vorjahr: 6,14%) (siehe auch Anhang 28). Die Reduktion der Zinsen liegt in der Rückzahlung von teuren Mezzanin-Finanzierungen begründet.

Angaben zu den Entwicklungsliegenschaften

Ort	Status	Grundstückfläche in m ²	Altlastenverdachtskataster	Erwerbsdatum	Projektbeschreibung	Projektstand 31.12.2011	Realisationszeitpunkt geplant
Schweiz							
Wädenswil							
– Insel zu Mansion 1	Bestand	24	nein	August 08	Umgebung	in Planung/ Rekurs	offen
– Mansion 2	Baubewilligung	986	ja	August 08	STWE	in Planung	offen
– Beach House	im Bau; Assoziiertes Unternehmen	8 185	ja	August 08	STWE	in Verkauf	2012
– Seeclub, 1. Bauetappe	Baurecht an Seeclub	811	ja	August 08	Umgebung	in Planung	
– Aquatica inkl. Villa	Baubewilligung	6 172	ja	August 08	STWE	in Planung/ Rekurs	offen
– Mews 1+2	Baubewilligung	1 595	ja	August 08	Miete	in Planung/ Rekurs	offen 1
– Gardens	Baubewilligung	2 941	ja	August 08	STWE	in Planung/ Rekurs	offen
– Dockside	Bestand	3 058	ja	August 08	STWE	in Planung	offen
Wollerau							
– Candy Factory	Landeigentümer Dritter	5 444	ja		STWE	in Planung	2014
– Etzelstrasse 11	Landeigentümer Dritter	5 355	nein		STWE	in Planung	2015
Österreich							
Kappl							
– Schooren des Alpes	im Bau	1 123	nein	April 07	STWE	in Verkauf	2011
Deutschland							
– «yoo berlin»	im Bau	13 310	nein	Dezember 07	STWE	in Verkauf	2010
– Chausseestrasse, Berlin	fertiggestellt	5 345	nein	Oktober 07	STWE	verkauft	2010
– Harvestehuder Weg, Hamburg	Bauland; 1. Etappe im Bau	9 754	nein	Juli 07	STWE	in Verkauf	2011/2012

19. Renditeliegenschaften

in TCHF

Verkehrswert am 1. Januar 2011	7 454
Anlagekosten	
Bestand am 1. Januar 2011	5 119
Zugänge aus Käufen	11 012
Zugänge aus Folgeinvestitionen	0
Abgänge	0
Transfer von Entwicklungsliegenschaften	0
Währungseinflüsse auf Bewegung	-147
Kumulierte Anlagekosten am 31. Dezember 2011	15 984
Neubewertung	
Total am 1. Januar 2011	2 335
Höherbewertungen	3 328
Tieferbewertungen	0
Abgänge	0
Währungseinflüsse auf Bewegung	-42
Kumulierte Neubewertung am 31. Dezember 2011	5 621
Verkehrswert am 31. Dezember 2011	21 605
(Brandversicherungswert)	31 230

in TCHF	
Verkehrswert am 1. Januar 2010	0
Anlagekosten	
Bestand am 1. Januar 2010	0
Zugänge aus Käufen	0
Zugänge aus Investitionen	0
Abgänge	0
Transfer von Entwicklungsliegenschaften	5 119
Kumulierte Anlagekosten am 31. Dezember 2010	5 119
Neubewertung	
Total am 1. Januar 2010	0
Höherbewertungen	2 335
Tieferbewertungen	0
Abgänge	0
Kumulierte Neubewertung am 31. Dezember 2010	2 335
Verkehrswert am 31. Dezember 2010	7 454
(Brandversicherungswert)	17 273

Im Dezember 2011 hat Peach das Portfolio Munster in Munster, Deutschland, gekauft. Es handelt sich dabei um ein vermietetes Portfolio, das entsprechend als Renditeliegenschaft gehalten wird. Der Neubewertungsgewinn beim Portfolio Munster erklärt sich aufgrund der fehlenden Refinanzierung bei der Verkäuferschaft, so dass diese einen schnellen Austritt bzw. Verkauf des Portfolios angestrebt hat. Der jährliche Ist-Mietertrag des Portfolios beträgt TEUR 1188, der Liegenschaftsaufwand exkl. Finanzierungskosten TEUR 312. In der vorliegenden Konzernrechnung sind Ertrag und Aufwand entsprechend für einen Monat unter Ertrag und Aufwand aus

Vermietung Renditeliegenschaft ausgewiesen. Per 31. Dezember 2010 wurde die Liegenschaft «Bakery», Seestrasse 26, 28, 8820 Wädenswil (Geschäftsliegenschaft), als Renditeliegenschaft umklassifiziert. Die Umklassifizierung erfolgte, da ein langfristiger Mietvertrag für die Liegenschaft abgeschlossen werden konnte, welcher die Erwirtschaftung einer nachhaltigen Rendite erlaubt sowie wiederkehrende Cashflows generiert. Durch diese Umnutzung ist «Bakery» nicht mehr Bestandteil des Projekts zur Entwicklung und Überbauung des Gesamtareals «Peninsula».

20. Sachanlagen

in TCHF	Innenausbau und Installationen	Mobilien	Hardware	Fahrzeuge	Übrige Sachanlagen	Total
Anschaffungswert						
Bestand 1. Januar 2011	73	324	239	76	144	856
Zugänge (Investitionen)		12	16		23	51
Abgänge			-28			-28
Währungseinfluss auf Bewegungen					-4	-4
Bestand 31. Dezember 2011	73	336	227	76	163	875
Abschreibungen kumuliert						
Bestand 1. Januar 2011	-22	-219	-172	-55	-56	-524
Abschreibungen im Berichtsjahr	-7	-41	-26	-19	-32	-125
Abgänge			28			28
Währungseinfluss auf Bewegungen					4	4
Bestand 31. Dezember 2011	-29	-260	-170	-74	-84	-617
Bilanzwert 1. Januar 2011	51	105	67	21	88	332
Bilanzwert 31. Dezember 2011	44	76	57	2	79	258
Anschaffungswert						
Bestand 1. Januar 2010	73	319	140	76	189	797
Zugänge (Investitionen)		5	99			104
Abgänge					-15	-15
Währungseinfluss auf Bewegungen					-30	-30
Bestand 31. Dezember 2010	73	324	239	76	144	856
Abschreibungen kumuliert						
Bestand 1. Januar 2010	-15	-170	-98	-30	-23	-336
Abschreibungen im Berichtsjahr	-7	-49	-74	-25	-35	-190
Abgänge					-5	-5
Währungseinfluss auf Bewegungen					7	7
Bestand 31. Dezember 2010	-22	-219	-172	-55	-56	-524
Bilanzwert 1. Januar 2010	58	149	42	46	166	461
Bilanzwert 31. Dezember 2010	51	105	67	21	88	332

21. Immaterielle Anlagen

in TCHF	Software
Anschaffungswert	
Bestand 1. Januar 2011	79
Zugänge (Investitionen)	31
Abgänge	0
Währungseinfluss auf Bewegungen	-1
Bestand 31. Dezember 2011	109
Abschreibungen kumuliert	
Bestand 1. Januar 2011	-38
Abschreibungen im Berichtsjahr	-18
Abgänge	0
Währungseinfluss auf Bewegungen	0
Bestand 31. Dezember 2011	-56
Bilanzwert 1. Januar 2011	41
Bilanzwert 31. Dezember 2011	53
Anschaffungswert	
Bestand 1. Januar 2010	75
Zugänge (Investitionen)	5
Abgänge	0
Währungseinfluss auf Bewegungen	-1
Bestand 31. Dezember 2010	79
Abschreibungen kumuliert	
Bestand 1. Januar 2010	-21
Abschreibungen im Berichtsjahr	-17
Abgänge	0
Währungseinfluss auf Bewegungen	0
Bestand 31. Dezember 2010	-38
Bilanzwert 1. Januar 2010	54
Bilanzwert 31. Dezember 2010	41

22. Langfristige Forderungen

Per 30. Juni 2010 reduzierte Peach Property Group AG die Beteiligung an der Beach House AG, welche 100% an der Condominium Beach House AG hält, von 64% auf unter 50% zum Nominalwert des Aktienkapitals (vgl. Anhang 33 «Konsolidierungskreis»). Mit den Investoren wurde vertraglich eine variable Kaufpreiskomponente (Earn-Out) vereinbart, worin festgelegt ist, dass Peach bei erfolgreicher Projektrealisation Anrecht auf einen im Voraus definierten Gewinnanteil hat.

Peach berechnet den erwarteten Gewinnanteil mittels einer wahrscheinlichkeitsgewichteten Erwartung der Verkaufserlöse, einer bestimmten Projektlaufzeit sowie eines Diskontsatzes von 11,57%. Per 30. Juni 2010 wurde auf Basis einer Projektlaufzeit von 3,5 Jahren ein Earn-Out von TCHF 1478 berechnet. Per 31. Dezember 2011 hat sich die Laufzeit aufgrund des Projektfortschritts auf 2,5 Jahre verkürzt. Gleichzeitig ist der Diskontsatz neu bei 9,53%. Der bilanzierte Earn-Out beträgt unverändert TCHF 1478.

23. Beteiligungen an Assoziierte und Joint Venture

Assoziierte Gesellschaften und Joint Venture werden nach der Equity-Methode bilanziert. Sie alle haben den 31. Dezember als Bilanzstichtag.

in TCHF	2011	2010
Am Zirkus 1 GmbH & Co. KG	9 694	10 534
Beach House AG	1	0
Total Anteile an Assoziierte und Joint Venture (per 1. Januar)		
Vorjahr: per Kauf bzw. Dekonsolidierungsdatum (vgl. hierfür die Erläuterungen in Anhang 33)	9 695	10 534
Kauf 11,1% Anteile an Beach House	11	0
Anteiliges Ergebnis der Periode	-255	-51
Währungsverlust im übrigen Gesamtergebnis erfasst	-298	-788
Total Anteile an Assoziierte und Joint Venture (per 31. Dezember)	9 153	9 695

Zusammengefasste Finanzinformationen auf Basis der Einzelabschlüsse:

Am Zirkus 1 GmbH & Co. KG, Köln

in TCHF	31.12.2011	31.12.2010
Umlaufvermögen	42 475	33 725
Anlagevermögen	877	771
Kurzfristige Verbindlichkeiten	-22 455	-20 603
Langfristige Verbindlichkeiten	-23 809	-16 931
Nettovermögen	-2 912	-3 038
Ertrag/(Verlust)	0	0
Jahresergebnis	-254	-296

Beach House AG, Wädenswil

in TCHF	31.12.2011*	31.12.2010*	31.12.2011 Einzelabschluss	31.12.2010 Einzelabschluss
Umlaufvermögen	37 406	30 599	19 674	11 823
Anlagevermögen	13	5	100	105
Kurzfristige Verbindlichkeiten	-27 758	-18 711	-9 694	-12
Langfristige Verbindlichkeiten	-10 207	-11 828	-10 042	-11 833
Nettovermögen	-546	65	38	83
Ertrag/(Verlust)	0	0	0	0
Jahresergebnis	-611	-226	-40	-17

* Konsolidierte Bilanz Beach House AG, im Finanzbericht 2010 waren nur die Zahlen der Einzelgesellschaft Beach House AG offengelegt. Dabei war die Tochtergesellschaft Condominium Beach House AG lediglich als Beteiligung enthalten. Aufgrund des erhöhten Informationsgehalts werden nun die konsolidierten Zahlen gezeigt.

Die Beteiligung Beach House AG wird mit TCHF 1 in der Konzernrechnung der Peach bilanziert. Das anteilige Nettovermögen von 46,6% von Peach beträgt TCHF -254 am Eigenkapital von Beach House AG. Da seitens Peach keine Nachschussverpflichtungen bestehen, konnte auf die anteilige Bilanzierung des negativen Nettovermögens verzichtet werden.

24. Lieferantenverbindlichkeiten

in TCHF	31.12.2011	31.12.2010
Lieferantenverbindlichkeiten Dritte	3 254	2 848
Lieferantenverbindlichkeiten gegenüber Joint Venture «Am Zirkus 1»	250	5
Lieferantenverbindlichkeiten gegenüber Nahestehende	149	29
	3 653	2 882

In dieser Position sind TCHF 3133 (Vorjahr: TCHF 2154) Beträge in EUR enthalten.

25. Käuferanzahlungen

Die Käuferanzahlungen von TCHF 7963 (Vorjahr: 3312) sind Anzahlungen von Kunden für Immobilienobjekte, von welchen der Übergang von Nutzen und Gefahr der Immobilie noch nicht vollzogen worden ist. In den Vorjahren wurden diese Anzahlungen unter den übrigen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Unter den Käuferanzahlungen sind TCHF 7568 (Vorjahr: TCHF 3039) Beträge in EUR enthalten.

26. Übrige Verbindlichkeiten

in TCHF	31.12.2011	31.12.2010
Diverse Steuern	2 976	1 429
Sonstige Verbindlichkeiten Dritte	1 173	1 131
Übrige Verbindlichkeiten Assoziierte und Joint Venture	226	200
Übrige Verbindlichkeiten Nahestehende	126	109
Total	4 501	2 869

Unter den übrigen Verbindlichkeiten Steuern sind TCHF 990 Grunderwerbssteuer für das Renditeliegenschaften-Portfolio Erkrath verbucht (siehe auch Anhang 44).

In dieser Position sind TCHF 3952 (Vorjahr: TCHF 1627) Beträge in EUR enthalten.

27. Passive Rechnungsabgrenzungen

in TCHF	31.12.2011	31.12.2010
Beratungs- und Revisionshonorare	518	844
Personalaufwand	1 301	1 050
Sozialleistungen	161	143
Abgrenzung Baukosten	942	0
Übrige	576	299
Total	3 498	2 336

In dieser Position sind TCHF 1243 (Vorjahr: TCHF 133) Beträge in EUR enthalten.

28. Hypotheken (kurz- und langfristig)

in TCHF	31.12.2011	31.12.2010
CH-Wädenswil, Peninsula	15 200	16 200
D-Hamburg, Harvestehuder Weg	(TEUR 22 258)	20 292
D-Berlin, Yoo	(TEUR 27 903)	27 580
Total Hypotheken unter kurzfristigem Fremdkapital	76 251	64 072
D-Munster, Munster	(TEUR 8 272)	0
Total Hypotheken unter langfristigem Fremdkapital	10 068	0

Die Buchwerte der kurz- und langfristigen Hypotheken nach fortgeführten Anschaffungskosten entsprechen aufgrund der vertraglich vereinbarten Marktkonditionen annäherungsweise dem Fair Value.

Alle Hypothekendarlehen sind mittels Schuldbriefen gesichert (siehe Anhang 41).

Von den kurzfristigen Hypotheken sind TCHF 2575 (Vorjahr: TCHF 6140) Zinsen unter den Entwicklungsliegenschaften aktiviert. Der durchschnittliche Zinssatz der aktivierten Zinsen betrug 2,4% (Vorjahr: 6,14%). Der durchschnittliche Zinssatz der Zinsen, welche der Periodenerfolgsrechnung

belastet werden, betrug 2011 3,14%. Es handelt sich dabei im Wesentlichen um den langfristigen Kredit für das Renditeliegenschaft-Portfolio in Munster, Deutschland, sowie um den Teil des kurzfristigen Kredits für Peninsula, Wädenswil, welcher die Finanzierung von Bakery (Renditeliegenschaft) abdeckt. Die Verzinsung ist bei allen Hypotheken im kurzfristigen Fremdkapital variabel. Die Hypothek im langfristigen Fremdkapital wird mit einem fixen Zinssatz verzinst.

In dieser Position sind TCHF 71 119 (Vorjahr: TCHF 47 872) Beträge in EUR enthalten.

29. Finanzverbindlichkeiten (kurz- und langfristig)

in TCHF	31.12.2011	31.12.2010
Bankverbindlichkeiten	499	217
Subskriptions-Darlehen	3000	3000
Darlehen mit Sicherheiten	3565	0
Anleihe	3249	0
Übrige Darlehen	4000	7700
Total	14313	10917
davon kurzfristig	4064	217
davon langfristig	10249	10700

Die Buchwerte der kurzfristigen und langfristigen Finanzverbindlichkeiten nach fortgeführten Anschaffungskosten entsprechen aufgrund der vertraglich vereinbarten Marktkonditionen annähernd dem Fair Value. Der durchschnittliche Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten beträgt 8,6% (Vorjahr: 10,05%). Die Verzinsung ist bei allen Darlehen fix. Die unbesicherten Darlehen werden mit 9% (kurzfristiges Darlehen) – 12,5% (langfristige Darlehen) verzinst. Das Subskriptionsdarlehen sowie die Darlehen mit Sicherheiten werden mit 6% bis 9% verzinst.

Am 18. Juli 2011 wurde von Peach Property Group (Deutschland) GmbH, Köln, einer Konzerngesellschaft der Peach Gruppe, eine 5-jährige Unternehmensanleihe mit den folgenden Eckwerten ausgegeben:

Volumen: bis zu TEUR 50000

Zinssatz: 6,6% p.a., jeweils fällig am 31. Dezember und letztmalig mit Rückzahlung

Nennbetrag: TEUR 1

Laufzeit: 18. Juli 2011 bis 30. Juni 2016

Kotierung: Deutsche Börse, Frankfurt

ISIN/WKN: DE000A1KQ8K 4/A1KQ8K

Besicherung: Peach German Properties AG, eine 100%-Tochtergesellschaft der Peach Property Group AG, übernimmt die unbedingte und unwiderrufliche Garantie für die ordnungsgemäße Zahlung von Kapital und Zinsen auf den Schuldverschreibungen sowie von jeglichen Beträgen, die in Übereinstimmung mit den Bedingungen der Schuldverschreibungen sind. Für weitere Informationen bezüglich der Anleihe vgl. Prospekt der Anleihe.

Peach hat bis zum 31. Dezember 2011 TEUR 3536 (TCHF 4304) Anleihen ausstehend. Die Kosten für die Emission der Anleihe können teilweise über die Laufzeit amortisiert werden. Die Gesamtkosten für die Anleihe betragen TEUR 1247 (TCHF 1517). Davon wurden TCHF 462 der Periodenerfolgsrechnung 2011 belastet.

In dieser Position sind TCHF 3478 (Vorjahr: TCHF 188) Beträge in EUR enthalten.

30. Rückstellungen (kurz- und langfristig)

in TCHF	Garantie- arbeiten	Belastende Verträge	Übrige	Total
Am 1. Januar 2011	1 048		2 449	3 497
Während des Jahrs verwendet	-107		-1 200	-1 307
Bildung Rückstellungen – erfolgswirksam		2 393	800	3 193
Auflösung Rückstellungen – erfolgswirksam			-323	-323
Währungseinfluss auf Bewegung			-17	-17
Am 31. Dezember 2011	941	2 393	1 709	5 043
Am 1. Januar 2010	2 232	1 807	348	4 387
Während des Jahrs verwendet	-422	-1 652	-125	-2 199
Bildung Rückstellungen – erfolgswirksam			2 293	2 293
Auflösung Rückstellungen – erfolgswirksam	-762			-762
Währungseinfluss auf Bewegung		-155	-67	-222
Am 31. Dezember 2010	1 048	0	2 449	3 497
31.12.2011				
Kurzfristige Rückstellungen	941	974	817	2 732
Langfristige Rückstellungen		1 419	892	2 311
Total	941	2 393	1 709	5 043
31.12.2010				
Kurzfristige Rückstellungen			679	679
Langfristige Rückstellungen	1 048		1 770	2 818
Total	1 048	0	2 449	3 497

Die Rückstellung für Garantien betrifft das Projekt «Schooren» und berücksichtigt die verbleibende Garantiefrist für verdeckte Mängel.

Für das Projekt Harvestehuder Weg, Hamburg, wurde im Geschäftsjahr 2009 eine Rückstellung von TCHF 1807 (TEUR 1200) für erwartete Entschädigungszahlungen an Mieter, welche noch in den bestehenden Gebäuden wohnhaft sind, gebildet. Es war davon auszugehen, dass diese Parteien die ordentlichen Mietvertragskündigungen angefochten hätten. Dies wäre mit einer nicht abzuschätzenden Bauverzögerung

verbunden gewesen. Im Geschäftsjahr 2010 wurden TCHF 1652 (TEUR 1194) von den Rückstellungen für Entschädigungszahlungen verbraucht, und alle angefochtenen Kündigungen konnten somit erledigt werden.

In den übrigen Rückstellungen sind unter anderem Rückstellungen für Feriensaldi der Mitarbeitenden, Rechtskosten für Baurekurse sowie für teilweise bestrittene Leistungen im Zusammenhang mit einem Beratervertrag verbucht.

Die Rückstellungen für belastende Verträge sind unter Anhang 11 im übrigen Betriebsaufwand beschrieben.

31. Eigenkapital

Per 31. Dezember 2011 beträgt das Aktienkapital TCHF 4852 und setzt sich aus 4 852 400 Aktien mit einem Nennwert von je CHF 1 zusammen.

Die Gesellschaft hat im Berichtsjahr 58 660 eigene Aktien im Wert von TCHF 1389 gekauft und 32 312 Aktien zu einem Wert von TCHF 746 verkauft. Die von der Gesellschaft am 31. Dezember 2011 gehaltenen 41 963 (Vorjahr: 15 615) eigenen Aktien sind nicht dividendenberechtigt. Somit beträgt das dividendenberechtigte Aktienkapital per Bilanzstichtag TCHF 4810 (Vorjahr: TCHF 4829) bestehend aus 4 810 437 (Vorjahr: 4 828 535) Aktien.

Aktienkapital und eigene Aktien

	Anzahl Aktien ausgegeben	Aktienkapital in TCHF	Ausstehende Aktien
1. Januar 2009	220 854 800	2 209	220 854 800
Erhöhung	14 723 200	147	14 723 200
31. Dezember 2009	235 578 000	2 356	235 578 000
Reverse Split	2 355 780	2 356	2 355 780
Ausgabe Aktien aus genehmigtem Kapital	182 370	182	182 370
Ausgabe Aktien aus bedingtem Kapital für ausgeübte Optionen	581 000	581	581 000
Erhöhung IPO	1 725 000	1 725	1 725 000
Kauf eigene Aktien			-21 387
Verkauf eigene Aktien			5 772
31. Dezember 2010	484 415 0	4 844	482 853 5
Ausgabe Aktien aus bedingtem Kapital für ausgeübte Optionen	8 250	8	8 250
Kauf eigene Aktien			-58 660
Verkauf eigene Aktien			32 312
31. Dezember 2011	4 852 400	4 852	4 810 437

Am 24. Juni 2009 wurden 14 723 200 neue Namenaktien im Nennwert von CHF 0.01 zum Ausgabepreis von CHF 0.3396 je Aktie anlässlich einer Kapitalerhöhung ausgegeben. Die Transaktionskosten in Höhe von TCHF 98 wurden mit den Kapitalreserven verrechnet. Sämtliche ausgegebenen Namenaktien sind voll liberiert und in jeder Hinsicht gleichberechtigt. Die Aktien wurden unter Ausschluss des Bezugsrechts der bisherigen Aktionäre gezeichnet.

An der Generalversammlung vom 18. Juni 2010 wurde beschlossen, die Aktien der Gesellschaft so zusammenzulegen, dass jede Aktie neu einen Nennwert von CHF 1 (vorher CHF 0.01) hat. Das Aktienkapital beträgt TCHF 2356 und ist eingeteilt in 2 355 780 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 1.

Am 26. Juli 2010 hat der Verwaltungsrat, gestützt auf die von der Generalversammlung am 18. Juni 2010 beschlossene genehmigte Kapitalerhöhung um maximal TCHF 800, eine Erhöhung des Aktienkapitals um TCHF 182 ausgeführt. Der Ausgabepreis der neuen Aktien betrug CHF 32.90. Die Aktien wurden wie folgt liberiert:

- 60 790 Aktien zum Ausgabepreis von TCHF 2000 durch Verrechnung mit einem Wandeldarlehen, welches per 30. Juni 2010 unter den Kapitalreserven bilanziert war;
- 121 580 Aktien zum Ausgabepreis von TCHF 4000 durch Bareinlage.

Im Geschäftsjahr 2010 wurde das Aktienkapital durch Ausübung von folgenden Optionen durch Schaffung von Aktien aus dem bedingten Kapital um TCHF 581 erhöht:

- 289 000 Optionen mit einem Ausgabepreis von CHF 27.50 an Berater;
- 292 000 Optionen mit einem Ausgabepreis von CHF 1 an Mitarbeiter sowie Berater.

Die Transaktionskosten in Höhe von TCHF 59 wurden mit den Kapitalreserven verrechnet.

An der ausserordentlichen Generalversammlung vom 4. November 2010 wurde die Erhöhung des ordentlichen Aktienkapitals von maximal TCHF 2500 beschlossen. Dabei wurde der Verwaltungsrat bevollmächtigt, den Ausgabepreis mit Blick auf die Platzierung der neuen Namenaktien auf dem Kapitalmarkt durch die Festübernehmerin Bank am Bellevue AG festzulegen. Im Rahmen des Underwriting Agreement vom 26. Oktober 2010 hat die Bank am Bellevue die neuen Namenaktien zu je CHF 1 Nominalwert bei bisherigen oder neuen Aktionären platziert. Die neuen Aktien sind ab Eintragung ins Handelsregister – das heisst seit dem 16. November 2010 – dividendenberechtigt. Am 12. November 2010 sind die Aktien der Peach Property Group AG mit einem Platzierungspreis von CHF 32.00 erstmals an der SIX Swiss Exchange gehandelt worden. Das Aktienkapital wurde in Abhängigkeit vom Platzierungspreis um TCHF 1725 erhöht. Am 10. November 2010 wurde vom Verwaltungsrat festgestellt, dass er den Beschluss der Generalversammlung vom 4. November 2010 über eine ordentliche Erhöhung des Aktienkapitals um maximal TCHF 2500 ausgeführt hat, unter Hinweis, dass der Verwaltungsrat den maximalen Nennbetrag, um den das Aktienkapital gemäss Generalversammlungsbeschluss hätte erhöht werden dürfen, nicht vollständig, also nur bis zum Betrag von TCHF 1725, ausgeschöpft hat. Die Transaktionskosten in Höhe von TCHF 4831 wurden mit den Kapitalreserven verrechnet. Transaktionskosten, welche die 289 000 Aktien von Beratern betreffen, sowie anteilige Kosten von bisherigen Aktionären wurden gemäss IAS 32.38 im übrigen Betriebsaufwand verbucht.

Im Berichtsjahr wurde das Aktienkapital durch Ausübung von 8250 Mitarbeiteroptionen mit einem Ausgabepreis von CHF 1 durch Schaffung von Aktien aus dem bedingten Kapital um TCHF 8 erhöht.

Genehmigtes Kapital

	Anzahl Aktien	Aktienkapital in TCHF
1. Januar 2009	0	0
31. Dezember 2009	0	0
Genehmigung Kapital bis 18. Juni 2012 max.	800000	800
Kapitalerhöhung vom 26. Juli 2010	-182370	-182
31. Dezember 2010	617 630	618
31. Dezember 2011	617 630	618

Bedingtes Kapital

	Anzahl Aktien	Aktienkapital in TCHF
1. Januar 2009	0	0
Genehmigung Kapital max.	14000000	140
31. Dezember 2009	14000000	140
Zusammenlegung Aktien (Nennwerterhöhung)	140000	140
Genehmigung Kapital	910000	910
Kapitalerhöhung durch Ausübung von Optionen	-581000	-581
Herabsetzung bedingtes Kapital	-249399	-249
31. Dezember 2010	219601	220
Kapitalerhöhung durch Ausübung von Optionen	-8250	-8
31. Dezember 2011	211351	212

An der Generalversammlung vom 18. Juni 2010 wurden die Erhöhung des bedingten Kapitals und die Schaffung von genehmigtem Aktienkapital beschlossen. Das bedingte Aktienkapital beträgt max. TCHF 1050 für die Ausgabe von höchstens 1 050 000 voll zu liberierenden Namenaktien mit einem Nennwert von CHF 1.00 zwecks Ausübung von Optionsrechten, welche nach Massgabe von Beraterverträgen oder Beteiligungsplänen an Mitarbeiter, Berater sowie Mitgliedern des Verwaltungsrats eingeräumt wurden. Das Vorwegzeichnungs- und Bezugsrecht der Aktionäre ist ausgeschlossen. Der Ausgabepreis für die neuen Aktien, die Beraterverträge und Beteiligungspläne werden vom Verwaltungsrat festgesetzt. Zudem ist der Verwaltungsrat ermächtigt, das Aktienkapital jederzeit bis spätestens zum 18. Juni 2012 mittels

Ausgabe von höchstens 800 000 vollständig zu liberierenden Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 1 um höchstens TCHF 800 zu erhöhen. Der Verwaltungsrat bestimmt das Ausgabedatum, den Ausgabepreis, die Art der Einlage, die Bedingungen der Ausübung des Bezugsrechts und den Beginn der Dividendenberechtigung.

An der ausserordentlichen Generalversammlung vom 4. November 2010 wurde zudem beschlossen, dass das bestehende bedingte Aktienkapital von TCHF 469 auf TCHF 220 herabgesetzt wird. Dabei ist der Verwendungszweck des bedingten Aktienkapitals für die Schaffung von Aktienkapital in Verbindung mit anderen Finanzmarktinstrumenten der Gesellschaft oder Konzerngesellschaften erweitert worden.

Kapitalreserven

in TCHF

1. Januar 2009	4 771
Kapitalerhöhung	4 755
31. Dezember 2009	9 526
Kapitalerhöhungen aus bedingtem und genehmigtem Kapital	13 476
Kapitalerhöhungskosten	-59
Kapitalerhöhung IPO	53 475
Kapitalerhöhungskosten IPO (nach Steuern)	-4 145
31. Dezember 2010	-72 273
Dividende	-4 812
31. Dezember 2011	67 461

Die Kapitalreserven stammen aus Über-pari-Emissionen bei Kapitalerhöhungen. Kapitalerhöhungskosten werden direkt mit den Kapitalreserven verrechnet.

Andere Reserven

in TCHF

1. Januar 2009	741
Umrechnungsdifferenzen	-47
Aktienbasierte Vergütung	8 064
31. Dezember 2009	8 758
Umrechnungsdifferenzen	-6 704
Aktienbasierte Vergütung	1 596
31. Dezember 2010	3 650
Umrechnungsdifferenzen	-907
Aktienbasierte Vergütung	248
31. Dezember 2011	2 991

Gewinnreserven

in TCHF

1. Januar 2009	-4 035
Gewinn 2009	18 232
31. Dezember 2009	14 197
Gewinn 2010	17 998
31. Dezember 2010	32 195
Verlust 2011	-11 137
31. Dezember 2011	21 058

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

32. Ergebnis je Aktie

Unverwässertes und verwässertes Ergebnis je Aktie

Es werden alle Optionen mit einem Ausübungspreis unter dem durchschnittlichen Wert je Aktie für die Berechnung des Gewinnverwässerungseffekts berücksichtigt. Bei Aktienoptionen, welche unter IFRS 2 fallen und für welche der Leistungszeitraum (Vesting Period) noch nicht vollständig erfüllt ist, ist der beizulegende Zeitwert der Dienstleistungen, die von Peach künftig im Rahmen der Aktienoption zu erbringen sind, zum Ausübungspreis zu addieren.

in TCHF	2011	2010
Periodengewinn, der auf Anteilseigner von Peach entfällt, in TCHF	-11 137	17 998
Verwässernde Effekte	0	0
Verwässerter Reingewinn in TCHF	-11 137	17 998
Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien	4 813 052	2 915 956
Anpassung aufgrund ausgegebener Optionen	0	70 443
Verwässerte Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien	4 813 052	2 986 399
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in CHF	-2.31	6.17
Verwässertes Ergebnis je Aktie in CHF	-2.31	6.03

33. Konsolidierungskreis

	Sitz	Grundkapital in TCHF	Anteil in %	Abschluss- datum
Schweiz				
Peach Property Group AG ¹	Zürich	4 852	100	31.12.
Condominium Invest AG ⁵	Zürich	100	100	31.12.
Peach German Properties AG ⁶	Stansstad	100	100	31.12.
Peach German Properties II AG ⁷	Stansstad	100	100	31.12.
WSZ Residential Development AG ⁵	Sarnen	100	100	31.12.
	Sitz	Grundkapital in TEUR	Anteil in %	Abschluss- datum
Österreich				
East West Wohnbau GmbH ^{2/5}	Ischgl	18	99	31.12.
Schooren Vermietungs GmbH ⁴	Kappl	35	99	31.12.
	Sitz	Grundkapital in TEUR	Anteil in %	Abschluss- datum
Deutschland				
Peach Property Group (Deutschland) GmbH ⁸	Köln	25	100	31.12.
Yoo Berlin GmbH & Co. KG ²	Köln	1	94,9	31.12.
VD Berlin Chausseestrasse 106 GmbH & Co. KG ²	Köln	1	94,9	31.12.
Yoo Düsseldorf GmbH & Co. KG ²	Köln	1 000	94,9	31.12.
VD Harvestehuder Weg I GmbH & Co. KG ²	Köln	1	94,9	31.12.
VD Harvestehuder Weg II GmbH & Co. KG ^{2/6}	Köln	1	94,9	31.12.
VD Harvestehuder Weg III GmbH & Co. KG ²	Köln	1	94,9	31.12.
Real Value Living GmbH ³	Köln	25	100	31.12.
Portfolio Erkrath Retail GmbH ²	Köln	25	100	31.12.
Portfolio Erkrath Wohnen GmbH ²	Köln	25	100	31.12.
Peach Property Projekt III GmbH ²	Köln	25	100	31.12.
Munster Portfolio GmbH ²	Köln	25	100	31.12.

Alle Beteiligungen (direkt oder indirekt) wurden vollkonsolidiert.

	Sitz	Grundkapital	Anteil in %	Abschlussdatum
Joint Venture				
Am Zirkus 1 GmbH & Co. KG ²	Köln	TEUR 51	80	31.12.
Assoziiertes Unternehmen				
Beach House AG ⁶	Wädenswil	TCHF 100	46,6	31.12.
Condominium Beach House AG (100%-Tochter der Beach House AG) ⁶	Zürich	TCHF 100	46,6	31.12.

Das assoziierte Unternehmen sowie das Joint Venture (Stimmrechtsanteile 50%) wurden mittels Equity-Methode in der Konzernrechnung berücksichtigt.

¹ Erbringung von Dienst- und Beratungsleistungen in allen Bereichen des Bauwesens

² Projektgesellschaft

³ Gesellschaft für Verkauf und Vermittlung

⁴ Vermietungsgesellschaft

⁵ Immobiliengesellschaft

⁶ Beteiligungsgesellschaft

⁷ Finanzgesellschaft

⁸ Dienstleistungsgesellschaft

Änderung im Konsolidierungskreis

2010

Mit Kauf- und Abtretungsvertrag vom 25. März 2010 erwarb die Peach Property Group (Deutschland) GmbH, eine 100% Tochtergesellschaft der Peach Property Group AG, die Johanna Beteiligungsverwaltungs GmbH, welche anschliessend in die Real Value GmbH umfirmiert wurden, zum Kaufpreis von TCHF 39 (TEUR 28). Im Rahmen dieser Akquisition erwarb Peach flüssige Mittel in Höhe von TCHF 36 (TEUR 25). Die anfallenden Innen- und Aussenprovisionen im Zusammenhang mit den Verkäufen in Deutschland werden über die Real Value Living GmbH abgewickelt.

Per 30. Juni 2010 erwarb die Peach German Properties AG, eine 100% Tochtergesellschaft der Peach Property Group AG, 80% Joint-Venture-Anteile an der Am Zirkus 1 GmbH & Co. KG, eine deutsche Projektgesellschaft, von der ING Real Estate Germany GmbH. Der Kaufpreis für die Projektgesellschaft belief sich pro memoria auf EUR 1. Im Rahmen dieser Transaktion erwarb Peach German Properties AG Forderungen für EUR 2 von der Verkäuferin, welche diese gegenüber der Projektgesellschaft als Gesellschafterdarlehen auswies.

Im Zusammenhang mit der Akquisition wurden Transaktionskosten in Höhe von TCHF 467 direkt über die Periodenerfolgsrechnung erfasst.

Die Projektgesellschaft errichtet auf dem Projektgrundstück ein Hotel- und Wohngebäude. Es handelt sich bei der Projektgesellschaft um ein Joint Venture. Obwohl an der Gesellschaft eine Kapitalmehrheit gehalten wird, ist in einem Joint-Venture-Vertrag mit dem Partner festgehalten, dass für alle wesentlichen Entscheidungen die Stimmenmehrheit bzw. Einstimmigkeit notwendig sind. Es kann somit keine Kontrolle ausgeübt werden. Das Joint Venture erfüllt die Bedingungen nach IAS 31 (gemeinsame Kontrolle).

Die Beteiligung wird ab dem Akquisitionszeitpunkt nach der Equity-Methode verbucht. Transaktionen, welche unter IAS 31 fallen, sind zum Akquisitionszeitpunkt nach der Erwerbsmethode gemäss IFRS 3 zu erfassen.

Hätte die Akquisition per 1. Januar 2010 stattgefunden, wären keine Umsätze erzielt, und ein neutrales Ergebnis wäre ausgewiesen worden. Diese Beträge wurden unter Berücksichtigung der Rechnungslegungsgrundsätze der Peach Gruppe berechnet. Hätte die Akquisition per 1. Januar 2010 stattgefunden, wären aufgrund der Bewertungen zum Fair Value keine weiteren Abschreibungen oder Amortisationen notwendig gewesen.

Anteil Peach (80%) an den übernommenen Aktiven und Verbindlichkeiten zum Fair Value:

in TCHF	
Flüssige Mittel	5 265
Entwicklungsliegenschaft	21 335
Übrige kurzfristige Aktiven	1 589
Latente Steuerguthaben	818
Lieferantenverbindlichkeiten	-3 025
Hypotheken	-14 387
Übrige Verbindlichkeiten	-252
Verbindlichkeiten Aktionäre	-809
Total Nettoaktiven	10 534

Das Investment, bestehend aus dem Anteil am Joint Venture und dem Darlehen zum Fair Value, hängt wirtschaftlich zusammen und wird gesamthaft mit der anteiligen Veränderung der Nettoaktiven des Joint Venture unter Beteiligungen an assoziierten Gesellschaften und Joint Venture bilanziert.

Die Differenz zum Kaufpreis von TCHF 10 534 wurde als Gewinn aus Akquisition im übrigen Betriebsertrag erfasst und erklärt sich vorab aufgrund des strategisch bedingten Verkaufs des vorangehenden Joint-Venture-Partners.

Die mit der Beteiligung übernommene Entwicklungsliegenschaft wurde durch einen externen Gutachter bewertet.

Mit Datum vom 18. August 2009 wurde die Beach House AG gegründet. Die Peach Property Group AG zeichnete das gesamte Aktienkapital in Höhe von TCHF 100. Die Beach House AG wiederum zeichnete 100% des Aktienkapitals von TCHF 100 der am 17. September 2009 neugegründeten Condominium Beach House AG. Bis zum 31. Dezember 2009 verkaufte Peach Property Group AG 36% der Aktien zum Nominalwert von TCHF 36. Da seit Gründung noch keine erfolgswirksamen Geschäftsaktivitäten stattfanden, wurde der Verkauf erfolgsneutral verbucht.

Per 30. Juni 2010 reduzierte die Peach Property Group AG die Beteiligung an der Beach House AG, welche 100% an der Condominium Beach House AG hält, von 64% auf 49% zum Nominalwert des Aktienkapitals von TCHF 15 in bar. Da Peach nur noch 49% an der Beach House AG hält und ab dem 30. Juni 2010 keine Kontrolle mehr ausüben kann, wurde die Gesellschaft zu diesem Zeitpunkt dekonsolidiert. Die Aktionäre verpflichteten sich, im Verhältnis der Beteiligungen zusätzliche Aktionärsdarlehen in Höhe von CHF 2,7 Mio zu gewähren. Aufgrund des Bestands an flüssigen Mitteln in der Beach House AG von TCHF 3 per Veräusserungszeitpunkt resultierte ein Geldzufluss von TCHF 12.

Es wurden folgende konsolidierte Aktiven und Passiven per Veräusserungszeitpunkt abgetreten:

in TCHF	
Flüssige Mittel	3
Entwicklungsliegenschaft	12 091
Übrige kurzfristige Aktiven	901
Latente Steuerguthaben	3 928
Kurzfristige Verbindlichkeiten	-21 730
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	-9 258
Nicht beherrschende Anteile	-9
Total Nettoaktiven	-14 074
Anteil an assoziierter Gesellschaft zum Fair Value bewertet	12
Kaufpreis in bar erhalten	15
Variable Verkaufspreiskomponente (Earn-Out)	1 478
Nettogewinn aus Verkauf	15 579
davon verbucht in Übriger Betriebsertrag	19 507
davon verbucht in Ertragssteuern	-3 928

Der Gewinn besteht vorab aufgrund der Bewertung des Objekts zu CHF 30 Mio. in der Condominium Beach House AG, welche dieses 2009 von Condominium Invest AG, einer 100%-Beteiligung von Peach, zu diesem Preis erworben hatte. Dieser Zwischengewinn wurde in der vorangehenden Konzernrechnung vollständig eliminiert. Der Gewinn aus Verkauf Beach House AG wurde im übrigen Betriebsertrag erfasst. Die variable Verkaufspreiskomponente (Earn-Out) ergibt sich aufgrund der vertraglichen Absprache mit den Investoren an Beach House AG, worin festgelegt ist, dass Peach bei erfolgreicher Projektanbahnung Anrecht auf einen im Voraus definierten Gewinnanteil hat. Peach hat den erwarteten Gewinnanteil mittels einer wahrscheinlichkeitsgewichteten Bewertung und unter Berücksichtigung eines Diskontsatzes von 11,57% ermittelt. Dabei wurde von verschiedenen Szenarien, welche sich hinsichtlich der zu erzielenden Verkaufspreise unterschieden, ausgegangen.

Seit dem 30. Juni 2010 fällt die restliche Beteiligung an der Beach House AG und der Condominium Beach House AG unter IAS 28 «Anteile an assoziierten Unternehmen» und wird gemäss der Equity-Methode bewertet. Wie von IAS 27 revised vorgegeben, mussten die Beteiligungen per Verkaufszeitpunkt zum anteiligen Fair Value bewertet werden. Da die Bewertung zum Fair Value zu keiner Anpassung des Buchwerts führte, ergab sich weder ein Gewinn noch ein Verlust aufgrund der Neubewertung der Beteiligung.

2011

Im Geschäftsjahr 2011 hat Peach in Deutschland über ihre Tochtergesellschaft Peach Property Group (Deutschland) GmbH vier Gesellschaften zu einem Kaufpreis von je TEUR 25 erworben. Im Rahmen dieser Akquisitionen übernahm Peach Flüssige Mittel von je TEUR 25. Es handelt sich dabei um die oben aufgeführten Gesellschaften Portfolio Erkrath Retail GmbH, Köln, Portfolio Erkrath Wohnen GmbH, Köln, Peach Property Projekt III GmbH, Köln, und Munster Portfolio GmbH, Köln. Für weitere Informationen siehe Anhang 44.

Peach Property Group AG hat am 15. April 2011 die 100%-Tochtergesellschaft WSZ Residential Development AG mit einem Aktienkapital von TCHF 100 gegründet. Mit Kaufvertrag vom 17. Mai 2011 hat Peach die Liegenschaft Etzelstrasse 11 in Wollerau über die neu gegründete Gesellschaft gekauft. Für weitere Informationen diesbezüglich siehe Anhang 39.

34. Latente Steuern

in TCHF		31.12.2011	31.12.2010
Latente Steuerguthaben:			
– Latente Steuerguthaben, Wiedereinbringung > 12 Monate		4 991	2 592
– Latente Steuerguthaben, Wiedereinbringung < 12 Monate		503	8
		5 494	2 600
Latente Steuerverpflichtungen:			
– Latente Steuerverpflichtungen, Wiedereinbringung > 12 Monate		6 134	7 271
– Latente Steuerverpflichtungen, Wiedereinbringung < 12 Monate		303	94
		6 437	7 365
in TCHF		31.12.2011	31.12.2010
	Aktiven	Passiven	Aktiven
			Passiven
Übrige Forderungen	163	566	403
Entwicklungsliegenschaften		6 201	6 113
Renditeliegenschaften		578	536
Immaterielle Anlagen	852		1 057
Beteiligung an Assoziierte und Joint Venture	10	870	960
Vorsorgeaktiven			22
Übrige Verbindlichkeiten	181		
Langfristige Finanzverbindlichkeiten		300	
Rückstellungen		507	382
Vorsorgepassiven	3		
Verlustvorträge	6 869		2 594
Total	8 078	9 022	8 416
Gegenseitig verrechenbare Beträge	2 585	2 585	1 051
Latente Steuerguthaben	5 493		2 600
Latente Steuerverbindlichkeiten		6 437	7 365

in TCHF	31.12.2011		31.12.2010	
	Aktiven	Passiven	Aktiven	Passiven
Am 1. Januar	2 600	7 365	3 284	11 823
In der Erfolgsrechnung verbucht	3 137	-581	-654	-2502
Direkt im Eigenkapital verbucht				-686
Im sonstigen Ergebnis verbucht				
Umbuchungen	-235	-235		
Umrechnungskursdifferenzen	-8	-112	-30	-1 270
Am 31. Dezember	5 494	6 437	2 600	7 365
Gegenseitig verrechenbare Beträge				
Am 31. Dezember	5 494	6 437	2 600	7 365

Alle vorhandenen und verrechenbaren Verlustvorträge wurden auf ihre Wiedereinbringbarkeit geprüft, und wenn diese gegeben ist, sind die latenten Steuerguthaben darauf aktiviert. Bei den Konzerngesellschaften mit Entwicklungsliegenschaften werden entsprechende verrechenbare Gewinne erst bei Projektfertigstellung entstehen. Die latenten Steuern auf allen vorhandenen Verlustvorträgen wurden aktiviert.

Die Verfalljahre der Verlustvorträge sind wie folgt:

in TCHF	2011	2010
Verfall in 5–6 Jahren	243	0
Verfall nach 6–7 Jahren	9 116	83
Verfall nach 7 Jahren	22 483	17 637

35. Vorsorgepläne

in TCHF	2011	2010	2009	2008	2007
Verkehrswert des ausgeschiedenen anteiligen Vermögens	4664	3523	2747	2054	2312
Barwert der Vorsorgeverpflichtung	6133	4501	3706	2995	2594
Überdeckung (Unterdeckung)	-1469	-978	-959	-941	-282
Nicht erfasste versicherungsmathematische (Gewinne)/Verluste	1454	1079	1030	1007	349
Aktivum (Passivum) aus Personalvorsorge	-15	101	71	66	67
Entwicklung des Aktivums aus Personalvorsorge					
Anfangsbestand	101	71	66	67	71
Pensionsaufwand gemäss Erfolgsrechnung	-391	-264	-253	-184	-132
Bezahlte Beiträge	275	294	258	183	128
Endbestand	-15	101	71	66	67
Veränderung der Vorsorgeverpflichtung					
Anfangsbestand	-4501	-3706	-2995	-2594	-741
Zinskosten	-126	-120	-105	-84	-19
Aktuarieller Vorsorgeaufwand	-635	-499	-448	-369	-256
Ausbezahlte Leistungen	-867	200	125	-33	-1192
Versicherungsmathematischer Gewinn/(Verlust) auf Verpflichtungen	-4	-376	-283	85	-386
Endbestand	-6133	-4501	-3706	-2995	-2594
Veränderung des Vorsorgevermögens					
Anfangsbestand	3523	2747	2054	2311	639
Erwarteter Vermögensertrag	141	110	92	92	22
Arbeitgeberbeiträge	275	294	258	183	128
Arbeitnehmerbeiträge	275	294	258	183	128
Ausbezahlte Leistungen	867	-200	-125	33	1192
Versicherungsmathematischer Gewinn/(Verlust) auf Vermögen	-417	278	210	-749	203
Endbestand	4664	3523	2747	2053	2312
Zusammensetzung der Marktwerte des Planvermögens in %					
Liquide Mittel	1,00	1,00	1,00	3,00	5,40
Aktien	53,00	53,00	47,00	49,00	43,10
Obligationen	22,00	21,00	18,00	9,00	17,90
Immobilien	24,00	25,00	34,00	39,00	32,40
Übrige	0,00	0,00	0,00	0,00	1,20
Total	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

in TCHF	2011	2010	2009	2008	2007
Versicherungstechnische Annahmen in %					
Diskontierungssatz	2,50	2,80	3,25	3,50	3,25
Erwartete Rendite auf dem Planvermögen	3,70	4,00	4,00	4,50	4,00
Erwartete Lohn- und Gehaltssteigerungen	2	2	2	2	2
Erwartete Erhöhung der Pensionsleistungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,25
Lebenserwartung in Jahren im Rücktrittsalter (Mann/Frau)	19,6/22,8	18,6/22,2	18,4/22,1	18,3/22,0	18,2/21,9
Zusammensetzung des Pensionsaufwands					
Erworbene Ansprüche	-635	-499	-448	-369	-256
Verzinsung der zukünftigen Vorsorgeansprüche	-126	-120	-105	-84	-19
Erwarteter Ertrag auf dem anteiligen Vermögen	141	110	92	92	22
Im Geschäftsjahr erfasste versicherungsmathematische Verluste	-46	-49	-50	-6	-7
	-666	-558	-511	-367	-260
Arbeitnehmerbeiträge	275	294	258	183	128
Pensionsaufwand	-391	-264	-253	-184	-132
Beiträge					
Arbeitnehmerbeiträge	275	294	258	183	128
Arbeitgeberbeiträge	275	294	258	183	128
Total Beiträge	550	588	516	366	256
Rendite des anteiligen Vorsorgevermögens					
Erwarteter Ertrag auf dem anteiligen Vermögen	141	110	92	92	22
Versicherungsmathematischer Gewinn/(Verlust) auf dem Vermögen	-417	278	210	-749	203
Effektiver Ertrag auf dem anteiligen Vermögen	-276	388	302	-657	225
Effektive Rendite des ausgeschiedenen anteiligen Vermögens in %	-5,92	11,01	11,00	-31,99	9,73
Veränderungen aufgrund erfahrungsbedingter Anpassungen					
Gewinn/(Verlust) aufgrund Anpassungen der Annahmen der Vorsorgeverpflichtung des Plans	88	-218	-104	141	164
Gewinn/(Verlust) aufgrund erfahrungsbedingter Anpassungen der Vorsorgeverpflichtung des Plans	-92	-158	-179	-56	-550
Gewinn/(Verlust) aufgrund erfahrungsbedingter Anpassungen der Vermögenswerte des Plans	-417	278	210	-749	203

Der Versicherungsplan der Peach Property Group AG besteht in einem Anschlussvertrag mit der Integral Stiftung. Die Beträge werden in Prozent des versicherten Lohns festgelegt. Der versicherte Lohn entspricht dem Jahreseinkommen abzüglich Koordinationsbetrag. Die Beiträge sind in Abhängigkeit vom erreichten Alter festgelegt. Für die Berechnungen wird von einem Rücktrittsalter für Männer von 65 Jahren und für Frauen von 64 Jahren ausgegangen. Die Altersrente ergibt sich aus dem Umwandlungssatz im Zeitpunkt des Altersrücktritts und dem vorhandenen Altersguthaben. Die Austrittswahrscheinlichkeiten wurden aus den technischen Grundlagen (BVG 2010, PT 2011) übernommen.

Die erwartete Nettoendite auf dem Planvermögen basiert auf der aktuellen Investmentstrategie und beinhaltet die langfristigen Erwartungen in den entsprechenden Märkten. Die erwartete Rendite auf den festverzinslichen Obligationen basiert auf den Bruttoerträgen vor Steuern bis zur Rückzahlung per 31. Dezember 2011. Die erwartete Rendite auf Aktien und Immobilien basiert auf langfristigen Erfahrungswerten von Renditen, welche in den jeweiligen Märkten erzielt wurden.

Für das nächste Geschäftsjahr werden Beiträge an die Personalvorsorge in der Höhe von TCHF 341 (Vorjahr: TCHF 340) erwartet.

36. Beziehungen mit nahestehenden Unternehmen und Personen

in TCHF	2011	2010
Angaben betreffend Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen		
Ertrag aus Entwicklung von Liegenschaften		
– Assoziierte und Joint Venture	3 132	0
Übriger Betriebsertrag		
– Mitglieder des Managements	8	0
– Familienangehörige des Managements	5	0
– Assoziierte und Joint Venture	526	0
Aufwand aus Entwicklung von Liegenschaften		
– Assoziierte und Joint Venture	-2803	0
Zinsertrag auf Darlehen/Forderungen		
– Familienangehörige des Managements	1	0
– Übrige Nahestehende	1	110
– Assoziierte und Joint Venture	1 030	991
Zinsaufwand		
– Familienangehörige des Managements	242	251
– Übrige Nahestehende	1	477
– Assoziierte und Joint Venture	1	0
Übriger Betriebsaufwand		
– Mitglieder des Managements	428	140
– Familienangehörige des Managements	354	180
– Unternehmen, welches ein Mitglied des Managements kontrolliert	0	814
– Übrige Nahestehende	0	1 091
– Assoziierte und Joint Venture	273	0
Guthaben gegenüber Nahestehenden (per 31.12.)		
– Mitglieder des Managements	8	0
– Familienangehörige des Managements	2	184
– Übrige Nahestehende	20	124
– Assoziierte und Joint Venture	16 723	8 860
Langfristige Forderungen (per 31.12.)		
– Assoziierte und Joint Venture	1 478	1 478

Fortsetzung der vorangegangenen Seite

in TCHF	2011	2010
Verbindlichkeiten (per 31.12.)		
– Familienangehörige des Managements	240	61
– Unternehmen, welches ein Mitglied des Managements kontrolliert	29	0
– Übrige Nahestehende	126	126
– Assoziierte und Joint Venture	476	205
Anzahlungen (per 31.12.)		
– Familienangehörige des Managements	168	0
Darlehenschulden von Nahestehenden (per 31.12.)		
– Aktionäre	2855	0
– Familienangehörige des Managements	0	3605
– Übrige Nahestehende	0	3000

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

37. Vergütungen an Mitglieder des Verwaltungsrats und des Managements

In den Tochtergesellschaften nehmen teilweise leitende Angestellte die Funktion als Geschäftsstellenleiter wahr. Diese sind aber nicht Mitglied in der Geschäftsleitung des Konzerns. Mitglieder des Verwaltungsrats der Tochtergesellschaften erhalten keine Entschädigung für ihre Tätigkeit.

Honorare und Gehälter des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung 2011

Verwaltungsrat

Name, Funktion	Honorar in bar in TCHF	Gewährte Optionen in TCHF
Dr. Christian Wenger, Präsident	100	0
Dr. Thomas Wolfensberger, Mitglied	0	0
Peter E. Bodmer, Mitglied	65	0
Christian Kühni, Mitglied	60	0
Dr. Christian De Prati, Mitglied ^{1, 4, 5}	183	0
Dr. Peter Saemann, Mitglied ²	0	0
Norbert Ketterer, Mitglied ³	67	0

¹ Ab Generalversammlung 2011

² Bis Generalversammlung 2011

³ Bis Generalversammlung 2011

⁴ Für das Geschäftsjahr 2011 pro rata temporis

⁵ Inkl. TCHF 93 Vermittlungsgebühren im Zusammenhang mit der Anleihe, welche zu marktüblichen Konditionen vergütet wurden

Geschäftsleitung

Name, Funktion	Fixer Lohnbestandteil (bar) ¹ in TCHF	Variabler Lohn- bestandteil (bar) in TCHF	Optionen ² in TCHF	Total in TCHF
Dr. Thomas Wolfensberger, CEO	686	380	0	1 066
Ruedi Adler, CFO	209	60	81	350
Bruno Birrer, COO	215	30	65	310
Rahman Rahmanzadeh, CCO ³	288	38	66	392
Mirco Riondato, CIO (Chief Investment Officer)	238	95	53	386
Dr. Marcel Kucher, CIO (Chief Information Officer) ⁴	114	0	0	114
Bernd Hasse, Geschäftsführer Peach Deutschland	204	130	0	334

¹ Inkl. Arbeitgeberbeiträge Pensionskasse

² Es findet keine jährliche Zuteilung von Optionen statt. Nach dem erfolgten IPO ist der Optionenplan nicht mehr wirksam.

³ Bis zum 30. September 2011

⁴ Ab 1. September 2011

Aktien und Optionen**Verwaltungsrat**

Name, Funktion	Anzahl Aktien	Optionen
Dr. Christian Wenger, Präsident	100 000	0
Dr. Thomas Wolfensberger, Mitglied	859 250	0
Peter E. Bodmer, Mitglied	0	0
Christian Kühni, Mitglied	0	0
Dr. Christian De Prati, Mitglied	0	0

Geschäftsleitung

Name, Funktion	Anzahl Aktien	Optionen
Dr. Thomas Wolfensberger, CEO	859 250	0
Ruedi Adler, CFO	0	20 000
Bruno Birrer, COO	21 000	4 000
Mirco Riondato, CIO (Chief Investment Officer)	0	10 000
Dr. Marcel Kucher, CIO (Chief Information Officer)	0	0
Bernd Hasse, Geschäftsführer Peach Deutschland	0	0

Honorare und Gehälter des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung 2010

Verwaltungsrat

Name, Funktion	Honorar in bar in TCHF	Gewährte Optionen in TCHF
Dr. Christian Wenger, Präsident	30	0
Dr. Thomas Wolfensberger, Mitglied	0	0
Peter E. Bodmer, Mitglied	20	0
Christian Kühni, Mitglied	20	0
Dr. Peter Saemann, Mitglied	312	0
Norbert Ketterer, Mitglied	250	1 091 ¹

¹ Ausgegeben an Helvetic Private Investments AG, Wollerau, ein Unternehmen, welches von Norbert Ketterer gehalten wird.

Geschäftsleitung

Name, Funktion	Fixer Lohnbestandteil (bar) ¹ in TCHF	Variabler Lohn- bestandteil (bar) in TCHF	Optionen ² TCHF	Total TCHF
Dr. Thomas Wolfensberger, CEO	586	500	0	1 086
Ruedi Adler, CFO	192	60	81	333
Bruno Birrer, COO	215	30	65	310
Rahman Rahmazadeh, CCO	333	50	66	449
Mirco Riondato, CIO	190	100	53	343

¹ Inkl. Arbeitgeberbeiträge Pensionskasse

² Es findet keine jährliche Zuteilung von Optionen statt. Nach dem erfolgten IPO ist der Optionenplan nicht mehr wirksam (vgl. Anhang 38).

Aktien und Optionen

Verwaltungsrat

Name, Funktion	Anzahl Aktien	Optionen
Dr. Christian Wenger, Präsident	100 000	0
Dr. Thomas Wolfensberger, Mitglied	792 000	0
Peter E. Bodmer, Mitglied	0	0
Christian Kühni, Mitglied	0	0
Dr. Peter Saemann, Mitglied	106 480	0
Norbert Ketterer, Mitglied	157 020	0

Geschäftsleitung

Name, Funktion	Anzahl Aktien	Optionen
Dr. Thomas Wolfensberger, CEO	792 000	0
Ruedi Adler, CFO	0	20 000
Bruno Birrer, COO	21 000	4 000
Rahman Rahmazadeh, CCO	0	10 000
Mirco Riondato, CIO	0	10 000

Es bestehen keine Leistungsverpflichtungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses bzw. aus Anlass der Beendigung des Arbeitsverhältnisses gegenüber (ehemaligen) Mitgliedern des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung.

Es bestehen keine Darlehen an Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung. Dr. Christian Wenger ist Teilnehmer an der Rechtsanwaltskanzlei Wenger & Vieli AG. Die von Peach an die Wenger & Vieli AG erteilten Aufträge in Höhe von TCHF 188 (Vorjahr: TCHF 516) wurden zu marktüblichen Konditionen erteilt.

38. Optionsprogramme

Im Jahre 2009 wurden unentgeltlich zwei Tranchen von Optionen an zwei Berater ausgegeben. Tranche 1, welche total 263 500 Optionen (nach Reverse Split) umfasst, war abhängig von der Akquisition der Projektgesellschaften der Vivacon und wurde zu nominal CHF 0.01 (nach Reverse Split CHF 1.00) ausgegeben. Weitere Details dazu sind im Anhang 33 erläutert. Tranche 2 umfasst total 289 000 Optionen (nach Reverse Split), welche den Beratern bei einem IPO der Peach Property Group AG erlauben würden, je Option 1 Aktie der Peach Property Group AG für CHF 0.275 (nach Reverse Split CHF 27.50) pro Aktie zu erwerben. Der erwartete IPO-Zeitpunkt, November 2010, hat den Leistungszeitraum, über welchen die aktienbasierte Vergütung zu erfassen ist, bestimmt. Der beizulegende Zeitwert der Eigenkapitalinstrumente der Tranche 2 wurde per Zuteilungszeitpunkt gemäss der Black-Scholes-Formel ermittelt, wobei der Aktienpreis mittels DCF-Methode berechnet wurde. Der Wert der Option betrug CHF 0.0549 (nach Reverse Split CHF 5.49). Es wurden die folgenden wesentlichen Annahmen bei der Optionspreisberechnung verwendet: der Ausübungspreis der Option (siehe oben), die Laufzeit der Option von 530 Tagen, der Wert der zugrunde liegenden Aktien von CHF 0.274 (nach Reverse Split CHF 27.40), die erwartete Volatilität des Aktienkurses von 41,8%, keine erwarteten Dividenden auf den Aktien und der risikolose Zins für die Laufzeit der Option von 0,5%. Die erwartete Volatilität wurde von vergleichbaren kotierten Unternehmen abgeleitet. Der Aufwand der aktienbasierten Vergütung betreffend die Berater wurde im übrigen Betriebsaufwand erfasst.

Von den total 552 500 gewährten Optionen (nach Reverse Split) an Berater sind alle ausgeübt worden.

Im Jahr 2008 wurde ein Optionsplan für Mitarbeiter auf allen Stufen eingeführt. Er soll zusätzlichen Anreiz schaffen, am langfristigen Erfolg und Wachstum des Unternehmens mitzuwirken und davon zu profitieren. Die Zuteilung erfolgte unentgeltlich. Eine Option berechnete zum Erwerb einer Aktie. Auf sämtlichen ausgegebenen Optionen lasten Sperrfristen. Leistungsbedingungen und -ziele, weder relative noch absolute, wurden nicht vereinbart. Peach Property Group AG ist in keinem Fall zu einem Rückkauf der Aktien oder zu einem Barausgleich verpflichtet. Der Ausübungspreis wurde für alle am Optionsprogramm teilnehmenden Mitarbeitern auf CHF 0.01 (Nennwert der Aktien; nach Reverse Split CHF 1.00) festgelegt. Der gewichtete Durchschnitt der restlichen Vertragslaufzeit beträgt 1,4 Jahre.

Am 1.1.2010 ausstehende Optionen	10 125 000
Reverse-Split-Aktien	101 250
In der Vorperiode gewährte Optionen	11 000
In der Vorperiode verwirkte Optionen	8 500
In der Vorperiode ausgeübte Optionen	28 500
In der Vorperiode verfallene Optionen	0
Am 31.12.2010 ausstehende Optionen	75 250
Am 31.12.2010 ausübbar Optionen	29 000
Am 1.1.2011 ausstehende Optionen	75 250
In der Berichtsperiode gewährte Optionen	0
In der Berichtsperiode verwirkte Optionen	5 000
In der Berichtsperiode ausgeübte Optionen	8 250
In der Berichtsperiode verfallene Optionen	0
Am 31.12.2011 ausstehende Optionen	62 000
Am 31.12.2011 ausübbar Optionen	47 750

Die im Geschäftsjahr 2010 gewährten Optionen wurden vor dem IPO der Gesellschaft den Mitarbeitern zugesprochen. Seit dem Börsengang wurden keine Optionen mehr zugeteilt, da der Optionenplan überarbeitet wird.

Die im Berichtsjahr verwirkten Optionen betreffen den Austritt von einem optionsberechtigten Mitarbeiter.

39. Verpflichtungen für zukünftige Investitionsausgaben

Im Zusammenhang mit dem Kauf der Liegenschaft Etzelstrasse 11 in Wollerau hat Peach zukünftige Zahlungsverpflichtungen gemäss Kaufvertrag vom 17. Mai 2011 und dem Nachtrag vom 27. Oktober 2011 von TCHF 12 082. Dieser Betrag wird bei der Eintragung ins Grundbuchamt, das heisst bei Übergabe von Gefahr und Nutzen zur Peach, fällig. Es handelt sich dabei um den Restkaufpreis des Grundstücks, für das bereits Anzahlungen von TCHF 750 geleistet wurden. Zudem zahlt Peach dem Verkäufer seit Dezember 2011 monatlich TCHF 20 bis zur grundbuchlichen Eigentumsübertragung als Mietzinsentschädigung. Die Eigentumsübertragung hat bis spätestens zum 31. Dezember 2012 zu erfolgen.

40. Eventualverpflichtungen

Es bestehen Bankbürgschaften in Höhe von TCHF 6164 (Vorjahr: TCHF 949) für Kaufpreistraten von Käufern.

Im Zusammenhang mit der Kreditvereinbarung der Yoo Berlin GmbH & Co. KG mit der KBC Bank Deutschland für die Bauzwischenfinanzierung in Höhe von TCHF 71 200 (TEUR 58 500) stellte die Peach Property Group AG der finanzierenden Bank eine Cost-Overrun and Completion Guarantee.

Im Zusammenhang mit der Kreditvereinbarung der VD Harvestehuder III GmbH & Co. KG mit der Landesbank Berlin AG für die Bauzwischenfinanzierung in Höhe von TEUR 49 900 übergab die Peach Property Group AG der finanzierenden Bank eine Interest-Service-Garantie. Peach Property Group AG garantiert, dass die kalkulierten Finanzierungskosten in Höhe von TEUR 4450 nicht überschritten werden. Im Falle des Überschreitens garantiert die Peach Property Group AG die Übernahme sämtlicher Kosten zur Sicherstellung des Zinsendienstes. Ebenfalls im Rahmen dieser Kreditvereinbarungen stellte die Peach Property Group AG der finanzierenden Bank eine Cost-Overrun-Garantie aus. Die Garantie ist beschränkt auf TEUR 2000. Zusätzlich übergab Peach Property Group AG der finanzierenden Landesbank Berlin AG eine harte Patronatserklärung mit engem Sicherungszweck. Die Garantie ist begrenzt auf TEUR 3250.

Im Zusammenhang mit der Kreditvereinbarung der Vivacon Development Harvestehuder II GmbH & Co. KG mit der Hypo-Vereinsbank für die Bauzwischenfinanzierung in Höhe von TEUR 9768 übergab die Peach Property Group AG der finanzierenden Bank eine Höchstbetragsbürgschaft von TEUR 1500.

Die Bank für Tirol und Vorarlberg AG, Innsbruck, stellte der East West Wohnbau GmbH eine Bauzwischenfinanzierung von TEUR 3000 zur Verfügung. Mit einer Patronatserklärung stellt die Peach Property Group AG diesen Betrag sicher.

Im Rahmen der Übernahme der Anteile der Projektgesellschaft «Am Zirkus 1» forderte die kreditgebende Bank, die Norddeutsche Landesbank, unter den Parteien eine angemessene Risikoverteilung. In diesem Zusammenhang stellte die Peach German Properties AG eine Eigenkapital-Garantie in Höhe von EUR 1,98 Mio. (CHF 2,41 Mio.) und eine Cost-Overrun-Garantie in Höhe von maximal EUR 5,52 Mio. (CHF 6,72 Mio.).

Mit einer Patronats- und Rangrücktrittserklärung verpflichtet sich die Peach German Properties AG, eine 100%-Tochtergesellschaft der Peach, die Am Zirkus 1 Berlin GmbH & Co. KG finanziell so auszustatten, dass diese jederzeit in der Lage ist, ihre Verbindlichkeiten fristgerecht zu erfüllen. Diese Verpflichtung ist auf einen Betrag von TEUR 4000 begrenzt.

Im Jahr 2011 begab Peach Property Group (Deutschland) GmbH eine Anleihe in Form einer Inhaber-Teilschuldverschreibung mit einem Gesamtnennbetrag von bis zu TEUR 50 000. Die Laufzeit beträgt fünf Jahre, der Zinssatz beträgt 6,60%. Die Garantin Peach German Properties AG übernimmt gegenüber den Anleihegläubigern der Schuldverschreibungen, die von der Emittentin begeben wurde, die unbedingte und unwiderrufliche Garantie für die ordnungsgemässe Zahlung von Kapital und Zinsen (siehe auch Anhang 29).

41. Verpfändete Aktiven zur Sicherstellung eigener Verpflichtungen

in TCHF	2011	2010
Flüssige Mittel	6 291	548
Übrige Forderungen	0	750
Entwicklungsliegenschaften	149 626	143 771
Renditeliegenschaften	21 605	0

Es handelt sich um Buchwerte derjenigen Aktiven, welche teilweise oder vollständig belastet sind. Effektiv waren diese Aktiven für Verbindlichkeiten in der Höhe von TCHF 86 319 (Vorjahr: TCHF 64 072) belastet.

42. Saisonalität

Die Entwicklung und der Verkauf von Objekten erzielen, bezogen auf den Jahresablauf, keinen stetigen Ertrag. In Abhängigkeit von den erfolgten Eigentumsübertragungen bzw. vom Volumen der Projekte können im ersten oder im zweiten Halbjahr höhere Erträge ausfallen.

43. Operatives Leasing

Peach Property Group AG als Leasingnehmer

Die zukünftigen Leasingverpflichtungen aus operativen Leasingverträgen betragen:

in TCHF	2011	2010
Bis 1 Jahr	465	476
1–5 Jahre	462	646
Mehr als 5 Jahre	0	0
Total	927	1 122

Es handelt sich dabei um Mietverträge der Büroräumlichkeiten in Zürich von TCHF 225 (Vorjahr: TCHF 189) bzw. in Köln von TCHF 564 (Vorjahr: 654), weiter um Auto-Leasing von TCHF 125 (Vorjahr: TCHF 262) und um Kopierer-Leasing von TCHF 9 (Vorjahr: 17).

Der Leasingaufwand für das Geschäftsjahr 2011 betrug TCHF 464 (Vorjahr: TCHF 350)

Peach Property Group AG als Vermieterin

Aus langfristigen Mietverträgen resultieren folgende Mieterträge:

in TCHF	2011	2010
Bis 1 Jahr	578	510
1–5 Jahre	2 411	2 300
Mehr als 5 Jahre	0	600
Total	2 989	3 410

Bei den Mieterträgen aus langfristigen Mietverträgen handelt es sich im Wesentlichen um die Vermietung der Liegenschaften «Bakery», Seestrasse 26, 28 in Wädenswil. Der Mietvertrag ist frühestens auf den 31. Dezember 2016 kündbar.

44. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Mit öffentlich beurkundetem Kaufvertrag erwarb die Portfolio Erkrath Wohnen GmbH, eine 100%-Tochtergesellschaft der Peach Property Group (Deutschland) GmbH, eine Wohn- und Geschäftsliegenschaft in Erkrath-Hochdahl. Der Kaufpreis betrug TEUR 12072. Finanziert wurde das Projekt von der Stadtparkasse Düsseldorf in Höhe von TEUR 11 500.

Mit demselben Kaufvertrag erwarb die Portfolio Erkrath Retail GmbH, ebenfalls eine 100%-Tochtergesellschaft der Peach Property Group (Deutschland) GmbH, eine Geschäftsliegenschaft in Erkrath. Der Kaufpreis betrug TEUR 11 028. Das Projekt wurde auch durch die Stadtparkasse Düsseldorf im Umfang von TEUR 10 000 finanziert. Die Verkaufsflächen sind fest vermietet bis zum 31. August 2018. Zur Sicherung der Kreditkontingente von gesamthaft TEUR 21 500 stellte die Peach Property Group AG der finanzierenden Stadtparkasse Düsseldorf eine auf TEUR 2000 beschränkte Bürgschaft. Bei beiden Objekten gingen Nutzen und Gefahren am 3. Februar 2012 auf den Käufer über. Der Ist-Mietertrag für die Wohn- und Geschäftsliegenschaften beträgt TEUR 2095 p.a. Unter Berücksichtigung des aktuellen Leerstands von 5,6% bei der Wohnliegenschaft und 0% bei der Geschäftsliegenschaft ergibt sich ein Soll-Mietertrag von TEUR 2162 p.a. Der Liegenschaftsaufwand beträgt TEUR 662 p.a. (exkl. Fremdkapitalzinsen). Der Marktwert der Wohn- und Geschäftsliegenschaften beläuft sich aufgrund einer vorläufigen Schätzung zum Zeitpunkt der Übernahme auf TEUR 29 900. Der Verkaufspreis liegt unter dem Marktwert, da sich die Verkäuferschaft aus strategischen Gründen aus dem Geschäft mit Liegenschaften zurückziehen will und einen schnellen Austritt angestrebt hat.

Mit der UBS wurde am 23. Februar 2012 eine Rahmenkreditvereinbarung über maximal CHF 30 Mio. abgeschlossen. Mit dem Kredit wurde unter anderem die bisher finanzierende Luzerner Kantonalbank mit CHF 15,2 Mio. abgelöst. Die Zinsrisiken dieses Kredits wurden im Umfang von CHF 20 Mio. mit einem Zinsswap abgesichert.

Betreffend Verpflichtungen für zukünftige Investitionsausgaben siehe Anhang 39.

EINZELABSCHLUSS
PEACH PROPERTY
GROUP AG

176

Revisionsbericht zur Jahresrechnung

178

Bilanz

180

Erfolgsrechnung

181

Anhang zur Jahresrechnung

187

Antrag zur Verwendung des
Bilanzgewinns und der
Reserven aus Kapitaleinlagen



Bericht der Revisionsstelle
an die Generalversammlung der
Peach Property Group AG
Zürich

Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung der Peach Property Group AG, bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang (Seiten 178 bis 187), für das am 31. Dezember 2011 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Aufstellung einer Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstößen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung der Revisionsstelle

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstößen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2011 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.



Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Art. 728 OR und Art. 11 RAG) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbare Sachverhalte vorliegen.

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und dem Schweizer Prüfungsstandard 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrates ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

Ferner bestätigen wir, dass der Antrag über die Verwendung der Reserven aus Kapitaleinlagen dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers AG

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Wenger'.

Willy Wenger
Revisionsexperte
Leitender Revisor

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Bumann'.

Roberto Bumann
Revisionsexperte

Zürich, 2. April 2012

BILANZ

Aktiven

in TCHF

31.12.2011

31.12.2010

Umlaufvermögen

Flüssige Mittel	1 158	28 898
Wertschriften eigene Aktien	512	477
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
Gegenüber Dritten	63	244
Gegenüber Gruppe	3 093	2 999
Gegenüber Assoziierte und Joint Venture	3 786	0
Gegenüber Aktionär	187	176
Gegenüber Nahestehenden	0	168
Delkredere	-176	-176
Andere Forderungen		
Gegenüber Dritten	134	123
Gegenüber Gruppe	45 300	40 559
Gegenüber Assoziierte und Joint Venture	10 236	6 451
Gegenüber Nahestehenden	0	109
Kaufpreisanzahlungen	166	166
Objekte in Arbeit	3 771	4 147
Aktive Rechnungsabgrenzungen		
Gegenüber Dritten	78	16
Total Umlaufvermögen	68 308	84 357

Anlagevermögen

Sachanlagen	180	246
Immaterielle Anlagen		
Software und Lizenzen	44	35
Kapitalerhöhungskosten	3 908	4 849
Finanzanlagen		
Finanzanlagen Assoziierte und Joint Venture	1 478	1 478
Beteiligungen	593	482
Total Anlagevermögen	6 203	7 090
Total Aktiven	74 511	91 447

Passiven

in TCHF	31.12.2011	31.12.2010
Kurzfristiges Fremdkapital		
Bankschulden	6	8
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
Gegenüber Dritten	368	700
Gegenüber Nahestehenden	120	0
Andere kurzfristige Verbindlichkeiten		
Gegenüber Dritten	292	112
Gegenüber Gruppe	470	474
Gegenüber Nahestehenden	57	32
Anzahlungen von Kunden		
Gegenüber Dritten	226	106
Gegenüber Nahestehenden	168	168
Passive Rechnungsabgrenzung		
Dritte	2004	2 114
Darlehen		
Gegenüber Aktionär	3 565	710
Laufende Steuerverpflichtungen	640	630
Rückstellungen auf Bauten / allgemein	2 347	0
Total kurzfristiges Fremdkapital	10 263	5 054
Langfristiges Fremdkapital		
Darlehen gegenüber Aktionär	4 000	4 095
Darlehen gegenüber Nahestehenden	0	3 605
Rückstellungen auf Bauten / allgemein	0	2 076
Total langfristiges Fremdkapital	4 000	9 776
Total Fremdkapital	14 263	14 830
Eigenkapital		
Aktienkapital	4 852	4 844
Reserven aus Kapitaleinlagen	66 364	71 176
Übrige allgemeine Reserven	5 419	5 419
Reserven für eigene Aktien	512	477
Total gesetzliche Reserven	72 295	77 072
Bilanzverlust/Bilanzgewinn		
Verlust-/Gewinnvortrag	-5 334	1 755
Ergebnis	-11 565	-7 054
Total Eigenkapital	60 248	76 617
Total Passiven	74 511	91 447

ERFOLGSRECHNUNG

in TCHF	2011	2010
Abgewickeltes Projektvolumen Bautätigkeit	3 558	0
Direkter Aufwand für abgewickeltes Projektvolumen	-3 172	0
Erfolg aus Bautätigkeit Dritte	386	0
Übriger Betriebsertrag Dritte	159	3 874
Übriger Betriebsertrag Assoziierte und Joint Venture	378	1 478
Bruttogewinn	923	5 352
Personalaufwand	-4 512	-3 751
Betriebsaufwand	-3 862	-1 592
Verwaltungsaufwand	-1 882	-3 698
Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)	-9 333	-3 689
Debitorenverluste	-22	0
Abschreibungen	-1 130	-329
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	-10 485	-4 018
Finanzertrag		
Dritte	184	352
Gruppe	1 526	281
Assoziierte und Joint Venture	261	20
Nahestehende	0	109
Finanzaufwand		
Dritte	-2 586	-3 332
Gruppe	-23	-55
Nahestehende	-242	-411
Finanzergebnis	-880	-3 036
Ergebnis vor Steuern	-11 365	-7 054
Steuern	-200	0
Ergebnis	-11 565	-7 054

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

1. Bürgschaften und Garantieverpflichtungen zugunsten Dritter

in TCHF	2011	2010
	davon TEUR 9 750	
	27 067	16 200
Im Zusammenhang mit der Kreditvereinbarung der Yoo Berlin GmbH & Co. KG mit der KBC Bank Deutschland für die Bauzwischenfinanzierung in Höhe von TEUR 58 500 übergab die Peach Property Group AG der finanzierenden Bank eine Cost-Overrun and Completion Garantie.	p.m.	p.m.
Im Zusammenhang mit der Kreditvereinbarung der Vivacon Development Harvestehuder III GmbH & Co. KG mit der Landesbank Berlin AG für die Bauzwischenfinanzierung in Höhe von TEUR 49 900 übergab die Peach Property Group AG der finanzierenden Bank eine Interest-Service-Garantie. Peach Property Group AG garantiert, dass die kalkulierten Finanzierungskosten in Höhe von TEUR 4450 nicht überschritten werden. Im Falle des Überschreitens garantiert die Peach Property Group AG die Übernahme sämtlicher Kosten zur Sicherstellung des Zinsdienstes.	p.m.	
Ebenfalls im Rahmen dieser Kreditvereinbarungen stellte die Peach Property Group AG der finanzierenden Bank eine Cost-Overrun-Garantie aus. Die Garantie ist beschränkt auf TEUR 2000. Zusätzlich übergab Peach Property Group AG der finanzierenden Landesbank Berlin AG eine harte Patronatserklärung mit engem Sicherungszweck. Die Garantie ist begrenzt auf TEUR 3250.	(TEUR 5 250)	
Im Zusammenhang mit der Kreditvereinbarung der Vivacon Development Harvestehuder II GmbH & Co. KG mit der HypoVereinsbank für die Bauzwischenfinanzierung in Höhe von TEUR 9768 übergab die Peach Property Group AG der finanzierenden Bank eine Höchstbetragsbürgschaft von TEUR 1500.	(TEUR 1 500)	
Die Bank für Tirol und Vorarlberg AG, Innsbruck, stellte der East West Wohnbau GmbH eine Bauzwischenfinanzierung von TEUR 3000 zur Verfügung. Mit einer Patronatserklärung stellt die Peach Property Group AG diesen Betrag sicher.	(TEUR 3 000)	
Für allfällige Baumängel bei der Liegenschaft «Schooren, Kilchberg» hat Peach Property Group AG der Bauherrschaft die übliche SIA-Garantie gewährt.	p.m.	p.m.
Die Peach Property Group AG bildet zusammen mit den Tochtergesellschaften Condominium Invest AG, Peach German Properties I AG und Peach German Properties II AG eine Mehrwertsteuergruppe. Für die daraus entstehenden Mehrwertsteuerschulden haftet Peach Property Group AG solidarisch.	p.m.	p.m.
Peach Property Group AG hat eine Solidarbürgschaft zugunsten Condominium Invest AG im Zusammenhang mit dem von der Luzerner Kantonalbank gewährten Rahmenkredit in Höhe von TCHF 15 200 zur Finanzierung des Grundstücks in Wädenswil ausgestellt.	(TCHF 15 200)	(TCHF 16 200)

2. Verpfändete Aktiven und anderweitig belastete Aktiven

in TCHF		2011	2010
Verpfändete Aktiven			
Zugunsten Luzerner Kantonalbank (Bankguthaben Miete in Condominium Invest AG)		127	32
Zugunsten Aktionär (übrige Forderungen)		750	750
Zugunsten Aktionär (übrige Forderungen)		2750	0
Total verpfändete Aktiven		3627	782
Mit Rangrücktritt belastete Aktiven (Forderungen gegenüber Gruppe)	TEUR		
Gesellschaft			
Peach German Properties AG		4142	2023
Peach Property Group (Deutschland) GmbH	2000	2434	
East West Wohnbau GmbH	150	183	
VD Harvestehuderweg I GmbH & Co. KG	14666	17850	
VD Harvestehuderweg II GmbH & Co. KG	319	388	
VD Harvestehuderweg III GmbH & Co. KG	1161	1413	
VD Berlin Chausseestrasse GmbH & Co. KG	2000	2434	
Yoo Berlin GmbH & Co. KG	2000	2434	
Total Rangrücktritte	22296	31278	2023

3. Gesamtbetrag der Leasingverbindlichkeiten

in TCHF		2011	2010
		115	399

4. Brandversicherungswert der Sachanlagen

in TCHF		2011	2010
		500	500

5. Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen

in TCHF		2011	2010
		57	49

6. Beteiligungen

Name	Sitz	Währung	Aktienkapital	Beteiligung
Condominium Invest AG, Immobiliengesellschaft	Zürich	TCHF	100	100%
Peach German Properties AG, Beteiligungsgesellschaft	Stansstad	TCHF	100	100%
Peach German Properties II AG, Finanzgesellschaft	Stansstad	TCHF	100	100%
WSZ Residential Development AG, Immobiliengesellschaft	Sarnen	TCHF	25	100%
East West Wohnbau GmbH, Projektgesellschaft	A-Ischgl	TEUR	35	99%
Beach House AG, Beteiligungsgesellschaft	Wädenswil	TCHF	100	47%

Im Berichtsjahr wurden 11% Aktien-Anteile der Beach House AG zurückgekauft. Ausserdem wurde im Berichtsjahr die Beteiligung Peach Property Group (Germany) GmbH, Köln, an die Peach German Properties AG, Stansstad, übertragen.

7. Eigene Aktien

Die Gesellschaft hat im Berichtsjahr am Markt 58 660 (Vorjahr: 21 387) eigene Aktien im Wert von TCHF 1387 (Vorjahr: TCHF 660) gekauft und 32 312 (Vorjahr: 5772) Aktien zu einem Wert von TCHF 745 (Vorjahr: TCHF 174) über den Markt verkauft. Der Bestand an eigenen Aktien per 31. Dezember 2011 beträgt 41 963 (Vorjahr: 15 615) Aktien mit einem Buchwert von TCHF 512 (Vorjahr: TCHF 477).

8. Bedingtes Kapital

Es besteht ein bedingtes Kapital von max. CHF 219 601 für die Ausgabe von höchstens 219 601 voll zu liberierenden Namenaktien mit einem Nennwert von CHF 1.00. Das bedingte Kapital kann für die Ausübung von Optionsrechten, welche nach Massgabe von Beraterverträgen oder Beteiligungsplänen Mitarbeitern, Beratern sowie Mitgliedern des Verwaltungsrates eingeräumt wurden, sowie für die Schaffung von Aktienkapital in Verbindung mit anderen Finanzmarktinstrumenten der Gesellschaft verwendet werden.

9. Genehmigtes Kapital

Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, das Aktienkapital jederzeit bis spätestens zum 18. Juni 2012 mittels Ausgabe von höchstens 617 630 vollständig zu liberierenden Namenaktien mit einem Nennwert von CHF 1.00 um höchstens CHF 617 630 zu erhöhen.

10. Angaben zur Durchführung der Risikobeurteilung/IKS

Im vom Verwaltungsrat verabschiedeten IKS der Peach Property Group AG werden die Risiken systematisch erfasst und in einem Risikoinventar zusammengefasst. Der Verwaltungsrat lässt sich periodisch über die Umsetzung von beschlossenen Massnahmen und deren Auswirkungen zur Risikominimierung orientieren.

Dieser implementierte Masterprozess gewährt eine systematische Analyse und Beurteilung der Risiken.

Einmal jährlich wird der Verwaltungsrat anlässlich einer ganztägigen Sitzung von der Geschäftsleitung über die durchgeführte Risikobeurteilung sowie die entsprechenden Massnahmen und Auswirkungen informiert. Ausserordentliche Vorfälle, deren Auswirkungen in Zukunft zu einem signifikanten Risiko führen könnten, werden dem Verwaltungsrat umgehend gemeldet.

11. Bedeutende Aktionäre

Aktionäre	% aller Aktien 2011	% aller Aktien 2010
Dr. Ulrich Wolfensberger	0,00	19,13
Oliver Wolfensberger	17,77	0,00
Dr. Thomas Wolfensberger	17,71	16,35
DWS Investment GmbH	0,00	9,25
Nicole Kunz	5,04	5,05
Dan Holzmann	4,30	4,36
Balfidor Fondsleitung AG	4,26	3,34
Schroder ISF Small & Mid Cap	3,88	3,02
Helvetic Private Investment AG	3,24	3,24

12. Entschädigungen, Beteiligungen und Darlehen an Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung

Honorare und Gehälter des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung

Verwaltungsrat

Name, Funktion	Honorar in bar TCHF 2011	TCHF 2010	Gewährte Optionen TCHF 2010
Dr. Christian Wenger, Präsident	100	30	0
Dr. Thomas Wolfensberger, Mitglied	0	0	0
Peter E. Bodmer, Mitglied	65	20	0
Christian Kühni, Mitglied	60	20	0
Dr. Christian De Prati, Mitglied	183 ^{1,4,5}	0	0
Dr. Peter Saemann, Mitglied	0 ²	312	0
Norbert Ketterer, Mitglied	67 ³	250	1 091 ⁶

¹ Ab Generalversammlung 2011

² Bis Generalversammlung 2011

³ Bis Generalversammlung 2011

⁴ Für Geschäftsjahr 2011 pro rata temporis

⁵ Inkl. TCHF 93 (TEUR 75) Vermittlungsgebühren im Zusammenhang mit der Anleihe

⁶ Ausgegeben an Helvetic Private Investments AG, Wollerau, ein Unternehmen, welches von Norbert Ketterer gehalten wird.

Geschäftsleitung

Name, Funktion	Fixer Lohn- bestandteil (bar) ¹ TCHF		Variabler Lohn- bestandteil (bar) TCHF		Optionen ² TCHF		Total TCHF	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Dr. Thomas Wolfensberger, CEO	686	586	380	500	0	0	1066	1086
Ruedi Adler, CFO	209	192	60	60	81	81	350	333
Bruno Birrer, COO	215	215	30	30	65	65	310	310
Rahman Rahmanzadeh, CCO	288 ³	333	38	50	66	66	392	449
Mirco Riondato, CIO (Chief Investment Officer)	238	190	95	100	53	53	386	343
Dr. Marcel Kucher, CIO (Chief Information Officer)	114 ⁴	0	0	0	0	0	114	0
Bernd Hasse, Geschäftsführer Peach Deutschland	204	0	130	0	0	0	334	0

¹ Inkl. Arbeitgeberbeitrag Pensionskasse² Es findet keine jährliche Zuteilung von Optionen statt. Nach dem erfolgten IPO ist der Optionenplan nicht mehr wirksam.³ Bis zum 30. September 2011⁴ Ab 1. September 2011**Aktien und Optionen****Verwaltungsrat**

Name, Funktion	Anzahl Aktien		Optionen	
	2011	2010	2011	2010
Dr. Christian Wenger, Präsident	100 000	100 000	0	0
Dr. Thomas Wolfensberger, Mitglied	859 250	792 000	0	0
Peter E. Bodmer, Mitglied	0	0	0	0
Christian Kühni, Mitglied	0	0	0	0
Dr. Christian De Prati, Mitglied	0	0	0	0
Dr. Peter Saemann, Mitglied	0 ¹	106 480	0	0
Norbert Ketterer, Mitglied	0 ²	157 020	0	0

¹ Bis Generalversammlung 2011² Bis Generalversammlung 2011

Geschäftsleitung

Name, Funktion	Anzahl Aktien		Optionen	
	2011	2010	2011	2010
Dr. Thomas Wolfensberger, CEO	859 250	792 000	0	0
Ruedi Adler, CFO	0	0	20 000	20 000
Bruno Birrer, COO	21 000	21 000	4 000	4 000
Rahman Rahmazadeh, CCO ¹	0	0	0	10 000
Mirco Riondato, CIO (Chief Investment Officer)	0	0	10 000	10 000
Dr. Marcel Kucher CIO (Chief Information Officer) ²	0	0	0	0
Bernd Hasse, Geschäftsführer Peach Deutschland	0	0	0	0

¹ Bis zum 30. September 2011

² Ab 1. September 2011

Es bestehen keine Darlehen an Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung. Dr. Christian Wenger ist Teilhaber an der Rechtsanwaltskanzlei Wenger & Vieli AG. Die von Peach an die Wenger & Vieli AG erteilten Aufträge in Höhe von CHF 122 447 (Vorjahr: CHF 515 512) wurden zu marktüblichen Konditionen erteilt.

ANTRAG ZUR VERWENDUNG DES BILANZGEWINNS UND DER RESERVEN AUS KAPITALEINLAGEN

in TCHF	2011	2010
Bilanzverlust		
Vortrag aus dem Vorjahr	-5 299	2 232
Zuweisung an Reserve für eigene Aktien	-35	-477
Jahresverlust	-11 565	-7 054
Bilanzverlust	-16 899	-5 299
Vortrag auf neue Rechnung	-16 899	-5 299

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung eine verrechnungssteuerfreie Ausschüttung von CHF 0.30 pro dividendenberechtigte Aktie aus den Reserven aus Kapitaleinlagen. Dies ergibt eine Herabsetzung der Reserven aus Kapitaleinlagen von CHF 1 443 131.

Kontakte

Peach Property Group AG
Dr. Thomas Wolfensberger
Chief Executive Officer

Bruno Birrer
Chief Operating Officer

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

Aktienregister

Telefon +41 58 399 6111
office@sag.ch

Termine

Generalversammlung:
11. Mai 2012 in Zürich
Publikation Halbjahresergebnis 2012:
23. August 2012

Impressum

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

Bilder:

Seite 49: Grosses Schauspielhaus
© Ernst Wasmuth Verlag Tübingen-Berlin
Seite 53: Sammlung Boros © Noshe,
© Matthias Kolb;
Berliner Ensemble © Andreas Steinhoff;
Friedrichstrasse © Ralf Roletschek;
Gendarmenmarkt © Nina Gerlach;
Museumsinsel © Cezary Piwowarski;
Grill Royal © Andreas Labes

Hergestellt und gedruckt in der Schweiz

© Peach Property Group AG, 2012

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

Der Geschäftsbericht ist im Internet
abrufbar unter www.peachestates.com



DIE BESTEN WERTE
WACHSEN MIT IHNEN.

Peach Property Group AG
Seestrasse 346 | Postfach
8038 Zürich | Schweiz
Tel +41 44 485 50 00
Fax +41 44 485 50 11
www.peachestates.com