

P E A C H



PROPERTY
GROUP



Geschäftsbericht
2012

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

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



Kennzahlen

Peach Property Group (konsolidiert)		31.12.2012	31.12.2011
Ertrag	in TCHF	48 569	19 679
EBIT	in TCHF	5 302	-11 960
EBT	in TCHF	1 950	-14 658
Periodenergebnis	in TCHF	942	-11 137
NAV IFRS	in TCHF	93 828	95 234
NAV Marktwert ¹	in TCHF	130 882	130 016
Eigenkapital	in TCHF	93 828	95 234
Eigenkapitalquote (IFRS)	in %	27	42
Eigenkapitalquote (NAV Marktwert ¹)	in %	34	49
Marktwert Immobilienportfolio ¹	in TCHF	393 007	292 408
Mitarbeitende		34	35

Peach Property Group Aktie			
Anzahl Aktien (à CHF 1,00)		4 886 150	4 852 400
Aktienkapital	in TCHF	4 886	4 852
Verwässerter Gewinn je Aktie	in CHF	0,19	-2,31
NAV IFRS je Aktie	in CHF	19,20	19,63
NAV Marktwert ¹ je Aktie	in CHF	26,79	26,79
Börsenkurs am 31. Dezember	in CHF	12,60	11,05
Börsenkapitalisierung am 31. Dezember ²	in TCHF	61 067	53 155

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

² Ohne eigene Aktien.

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

Geschäftsbericht 2012

Peach Property Group AG

04	Editorial
10	Interview
18	Bericht zum Geschäftsjahr 2012
30	Informationen für Investoren
36	Das Portfolio
53	Corporate Governance
81	Konzernrechnung
151	Einzelabschluss
163	Kontakte / Impressum / Termine



Dr. Christian Wenger
Präsident des Verwaltungsrats



Dr. Thomas Wolfensberger
Chief Executive Officer, Mitglied des Verwaltungsrats

Liebe Aktionärin, lieber Aktionär

Die Peach Property Group AG darf auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2012 zurückblicken. Unsere Gesellschaft hat ihre Marktposition als ein führender Entwickler von hochwertigen Wohnimmobilien im deutschsprachigen Europa weiter ausgebaut. Wir konnten Immobilienprojekte in Deutschland und Österreich termingerecht fertigstellen, haben die laufenden Projekte erfolgreich vorangetrieben und die Vertriebsleistung signifikant erhöht. Auch konnten wir neue attraktive Projekte in der Schweiz und in Deutschland akquirieren. Sehr erfreulich ist auch der Ausbau des Bestandsportfolios im Berichtszeitraum um zwei Portfolios in Deutschland. Damit haben wir weitere wichtige Schritte zur Verstetigung der Erträge mittels laufender Mieteinkünfte aus Renditeliegenschaften in die Wege geleitet.

Die positive Entwicklung hat sich auch in der für Sie als Aktionäre zentralen Kennzahl des Net Asset Value (NAV) zu Marktwerten niedergeschlagen: Gestützt auf die unabhängige Bewertung des Liegenschaftsportfolios durch Wüest & Partner ist der NAV unserer Gruppe im Jahr 2012 dividendenbereinigt um CHF 2,3 Mio. angestiegen. Insgesamt hat sich der Marktwert unseres Immobilienportfolios, das sich zum Ende 2012 zu 84 Prozent aus Entwicklungsliegenschaften und zu 16 Prozent aus Renditeliegenschaften zusammensetzte, um rund 34 Prozent auf CHF 393 Mio. erhöht.

Im Geschäftsjahr 2012 sind wir erwartungsgemäss wieder in die Gewinnzone zurückgekehrt. Der Gewinn vor Steuern hat sich auf CHF 2,0 Mio. erhöht, nachdem im Vorjahreszeitraum noch ein Verlust von CHF 14,7 Mio. angefallen war. Der Betriebsertrag lag bei knapp CHF 49 Mio. und überstieg damit den Vorjahreswert um 147 Prozent. Massgeblich

resultierte dies wie geplant aus höheren Erträgen aus der Entwicklung von Liegenschaften sowie aus der deutlichen Steigerung der Mieteinnahmen aus Renditeliegenschaften und deren Wertsteigerung. Wir konnten aber auch unsere operative Effizienz steigern und dadurch gewichtige Aufwandspositionen, zum Beispiel im Bereich Personal, reduzieren. Hervorzuheben ist, dass wir dieses positive Ergebnis erreichen konnten, obwohl wir 2012 bereits CHF 2,9 Mio. an Vertriebs- und Marketinginvestitionen für Projekte, die erst in den kommenden beiden Jahren abgerechnet werden, getätigt haben. Auch für den im Herbst 2012 zunächst geplanten und dann abgesagten Börsengang der deutschen Tochtergesellschaft fielen einmalige Sonderbelastungen in Höhe von rund CHF 0,8 Mio. an. Die Ergebnisentwicklung zeigt, dass wir mit unserer Strategie richtig liegen: dem Ertragsmix aus der Kombination von Entwicklungs- und Bestandsimmobilien.

Sehr positiv entwickelt hat sich 2012 auch unsere Vertriebsleistung: So konnten wir Wohnungsvverkäufe im Wert von rund CHF 85 Mio. notariell beurkunden; dies nach rund CHF 50 Mio. im Jahr 2011. Dabei ist zu betonen, dass von dieser erzielten Vertriebsleistung rund CHF 75 Mio. erst in den Jahren 2013 und 2014 ergebnisrelevant sein werden. Bei den Bestandsimmobilien erhöhten sich die Einnahmen aus der Vermietung von CHF 0,7 Mio. in 2011 auf CHF 4,4 Mio. So fielen Mieteinnahmen des im vierten Quartal 2011 erworbenen Portfolios in Munster erstmals komplett über das ganze Jahr an, und die beiden Portfolios in Erkrath bei Düsseldorf konnten ab Februar 2012 integriert werden.

Erweiterung des Bestandsportfolios – operative Erfolge bei bestehenden Liegenschaften

Anfang 2012 haben wir ein zweites grosses, renditestarkes Portfolio in Erkrath bei Düsseldorf und im September Liegenschaften an der Rheinischen Strasse in Dortmund akquiriert.

Die beiden Portfolios in Erkrath bei Düsseldorf verfügen über ein hohes Wertsteigerungspotenzial und bestehen aus Wohn- und Einzelhandelsflächen im Umfang von rund 20 000 Quadratmetern. Allein daraus generieren wir jährliche Mieteinnahmen von CHF 2,6 Mio. Seit September 2012 haben wir mit dem Kauf der ehemaligen Hoesch-Zentrale zwei historische Liegenschaften in der Innenstadt von Dortmund im Bestand. Die Gebäude mit einer vermietbaren Fläche von rund 14 000 Quadratmetern befinden sich an zentraler Lage und besitzen

ebenfalls ein hohes Potenzial. Die Pläne für die umfassende Erneuerung unter Wahrung der historischen und denkmalgeschützten Bausubstanz sind bereits gut fortgeschritten. Mit der Erweiterung des Bestandsportfolios sichern wir uns weitere regelmässige Mieterlöse, was uns erlaubt, Zyklen im Entwicklungsgeschäft zu glätten.

Sehr erfreulich ist, dass wir auch operative Fortschritte bei den Bestandsimmobilien erzielt haben und den Leerstand insgesamt von 7,2 Prozent auf 5,3 Prozent reduzieren konnten. Dies erreichten wir unter anderem durch Massnahmen wie Wohnungsrenovierungen oder neu konzipierte und fokussierte Marketingaktivitäten.

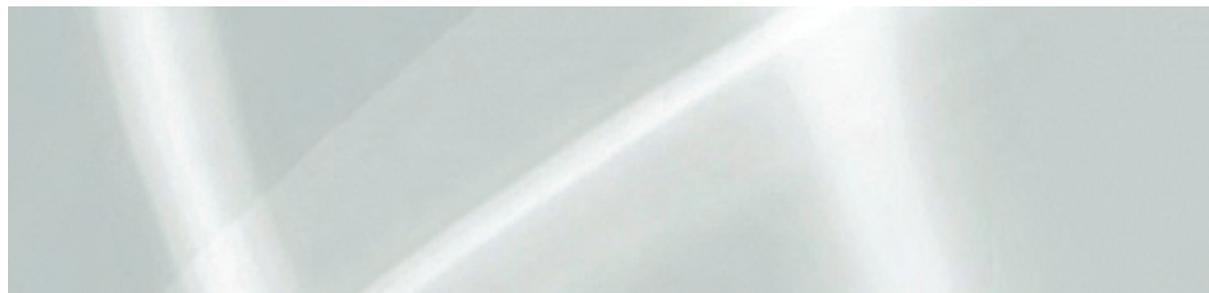
Abschluss von zwei Entwicklungsprojekten und Start neuer Vorhaben

Im Bereich Entwicklungen realisieren wir in der Schweiz mit dem „Peninsula Beach House“ ein grosses Projekt auf der Giessen-Halbinsel in Wädenswil nahe Zürich. Dort entstehen in einer exklusiven Lage direkt am Zürichsee 23 luxuriöse Eigentumswohnungen. 2012 sind wir mit den Bauarbeiten weit fortgeschritten und konnten den Tiefbau Anfang 2013 termingerecht abschliessen. Die Fertigstellung ist für Sommer 2014 geplant.

In Deutschland haben wir die erste Bauetappe des Projektes „Harvestehuder Weg 36“ („A43“) in Hamburg erfolgreich abgeschlossen. 10 der 13 luxuriösen Wohnungen in erstklassiger Lage, direkt an der

Aussenalster in Hamburg, wurden an ihre Besitzer übergeben. Mittlerweile sind bis auf eine Wohnung alle Einheiten verkauft. Beim zweiten Bauabschnitt sind wir ebenfalls termingerecht vorangeschritten. Im Mai 2012 war Grundsteinlegung, im Februar 2013 dann das Richtfest. Mehr als die Hälfte der Einheiten war bis Ende 2012 bereits verkauft.

Das zweite Projekt, das wir 2012 ebenfalls termingerecht fertigstellen konnten, war „Schooren des Alpes“ in Kappl bei Ischgl. Bei diesem exklusiven Immobilienprojekt in einem der Top-Wintersport-Gebiete der Alpen konnten wir kurz vor Weihnachten 9 der 12 Luxuswohnungen an ihre Besitzer übergeben.



Im Berichtsjahr haben wir zwei weitere Entwicklungsprojekte akquiriert. Dazu gehört die „Candy Factory“ in Wollerau in der Schweiz, mit Blick auf den Zürichsee und in die Alpen. Dort sollen bis Ende 2015 in einem vierstöckigen Loftgebäude 18 Wohneinheiten entstehen. Die Baubewilligung ist erteilt und rechtskräftig, und der offizielle Vertrieb startet im zweiten Quartal 2013. Bei diesem Objekt erwarten wir ein Vertriebsvolumen von knapp CHF 60 Mio.

In Berlin haben wir an unseren Erfolg mit „Living 106“ anknüpfen können und das Projekt „Living 108“ gestartet. Der Kaufvertrag für das Grundstück wurde im Oktober notariell beurkundet. Nutzen- und Lastenwechsel fanden im Januar 2013 statt. Noch im Dezember 2012 wurde der Bauantrag gestellt. Bei diesem Objekt an attraktiver Lage in der Nähe der Friedrichstrasse in Berlin sollen 128 hochwertige Eigentumswohnungen sowie drei zusätzliche Gewerbeeinheiten entstehen. Wir planen – abhängig von der Baugenehmigung – mit dem Vertrieb im ersten Halbjahr 2013 zu beginnen. Mit dem Baubeginn rechnen wir im zweiten Halbjahr 2013.

„Living 108“ ist nun bereits das vierte Projekt, das wir in Berlin-Mitte realisieren. Die beiden weiteren noch im Bau befindlichen Grossprojekte, „yoo berlin“ und „Am Zirkus 1“, konnten plangemäss vorangetrieben werden. Im November 2012 feierten wir das Richtfest der zwei Objekte, bei denen danach mit dem Innenausbau begonnen wurde. Bei „yoo berlin“ arbeiten wir erfolgreich mit dem renommierten Designer Philippe Starck zusammen. Die Kooperation, wonach wir in Deutschland exklusiv Projekte unter dem Label „yoo inspired by Starck“ entwickeln können, verschafft uns einen entscheidenden Wettbewerbsvorteil und stärkt unsere füh-

rende Position im Segment der Luxusimmobilien im deutschen Markt. Dies macht sich auch im Vertriebsstand bemerkbar: Bereits knapp 80 Prozent der 95 Wohnungen von „yoo berlin“ sind beurkundet oder reserviert. Bei den European Property Awards 2012 in London wurde „yoo berlin“ mit mehreren Preisen ausgezeichnet, unter anderem mit dem Award „Best Apartment Europe“.

Auch für „Am Zirkus 1“ haben wir im Jahr 2012 Meilensteine in der Vermietung erreicht. Per Ende 2012 war ein Vermietungsstand von 88 Prozent erreicht. Neben dem Pachtvertrag über 20 Jahre mit der Fattal Group, die hier unter dem Label „Leonardo“ ein Boutique-Hotel betreiben wird, konnten wir im vergangenen Jahr eine führende Unternehmensberatung als Ankermieterin für den Büroteil gewinnen. Die Fertigstellung des Zwillingsprojektes „yoo berlin“/„Am Zirkus 1“ ist für das dritte Quartal 2013 vorgesehen.

Zur noch schnelleren Umsetzung unserer Wachstumsstrategie mit Entwicklungsprojekten im gehobenen Segment und renditestarken Bestandsimmobilien haben wir eine Anleihe begeben, die im Entry Standard der Frankfurter Wertpapierbörse kotiert ist. Die öffentliche Platzierung wurde im Juni 2012 beendet; das öffentliche Platzierungsvolumen lag bei CHF 12,4 Mio. (EUR 10,3 Mio.) und wird zum Teil bereits für die Realisierung unserer Projekte genutzt. Durch zusätzliche Privatplatzierungen stieg das Anleihevolumen bis Ende 2012 auf CHF 17,8 Mio. (EUR 14,7 Mio.). Die Anleihe hat eine Laufzeit bis Mitte 2016, der Zinscoupon liegt bei 6,6 Prozent pro Jahr. Die Creditreform Rating AG hat die Investment-Grade-Einstufung BBB- im Januar 2013 bestätigt, was wir als neuerliche Bestätigung unserer Geschäftspolitik sehen.

Optimierung interner Prozesse und neues Bonussystem

Ein weiterer Fokus lag 2012 auf der Optimierung der internen Prozesse. Die Optimierung unserer Prozesse unter Einsatz neu eingeführter IT-Systeme wie beispielsweise SAP erlauben uns einen höheren Automatisierungsgrad, den Abbau von Doppelspurigkeiten sowie eine höhere Bearbeitungsgeschwindigkeit. Dies wird sich nachhaltig positiv auf die Kostenstruktur auswirken. Darüber hinaus wurde 2012 ein firmenweites System für das integrierte Baukosten-Management eingeführt. Durch dieses zentralisierte Controlling-Instrument werden potenzielle Risiken im Bauprozess frühzeitig erkannt. Das gut eingeführte, gruppenweise Kundenmanagement-System (CRM) auf Basis von

Salesforce hilft zudem dem Vertrieb, kundennah zu agieren und Kundenanfragen effizient zu bearbeiten. 2012 haben wir das System für alle unsere Standorte und Vertriebsmitarbeiter ausgerollt. Schliesslich wurde im Berichtsjahr ein neues Bonussystem eingeführt und damit ein austariertes Führungstool, das sich noch besser auf die zentralen Unternehmensziele fokussiert. Der variable Anteil des Salärs für Führungskräfte wird neu zum Teil in gesperrten Aktien der Gesellschaft ausbezahlt. Auch der Verwaltungsrat bezieht seit 2012 einen Teil des Honorars in Form von gesperrten Aktien. Damit wurden die Systeme grundsätzlich vereinheitlicht.

Personelle Veränderungen in Verwaltungsrat und Geschäftsleitung

2012 gab es einige personelle Veränderungen sowohl im Verwaltungsrat der Peach Property Group AG als auch in der Geschäftsleitung. So wurde Dr. Corinne Wohlfahrt von der Generalversammlung neu in den Verwaltungsrat gewählt. Sie ist seit rund zehn Jahren im Bereich Private Equity tätig und verfügt über umfangreiche Expertise, speziell im deutschen Markt. Sie hat die Peach Property Group als M&A-Spezialistin zum Beispiel bei der Übernahme der Entwicklungsaktivitäten der Vivacon AG beraten. Der bisherige Verwaltungsrat Christian Kühni stellte sich aufgrund seines neuen Engagements als COO der IVG Immobilien AG nicht mehr zur Wiederwahl.

Im April 2012 hat Ruedi Adler seinen Posten als Chief Financial Officer (CFO) der Peach Property Group AG an Dr. Marcel Kucher übergeben. Ruedi Adler steht der Gesellschaft als Senior Advisor Konzern-Controlling und als Mitglied der erweiterten Geschäftsleitung weiterhin zur Verfügung. Wir danken Ruedi Adler für seine hervorragende Arbeit in den knapp fünf Jahren als CFO der Peach Property Group. Er hat einen entscheidenden Beitrag zum Wachstum der Gesellschaft geleistet. Dr. Marcel Kucher war zuvor Chief Information Officer der Peach Property Group. Er ist weiterhin für die Optimierung und Automatisierung der internen Geschäftsprozesse zuständig und hat bereits massgeblich zur Effizienzsteigerung im Konzern beigetragen.



Auch in Deutschland haben wir das Managementteam verstärkt und somit die Grundlage für weiteres Wachstum geschaffen. Thomas Kaune wurde zum neuen technischen Leiter in Deutschland und Mitglied des Managementteams benannt. Er verfügt über langjährige Erfahrung in der Leitung von anspruchsvollen Immobilienentwicklungsprojekten. Zudem wurde bei der deutschen Gesellschaft die neu geschaffene Funktion des CFO im Oktober 2012 mit Carsten Kipping

besetzt. Carsten Kipping war in den vergangenen zehn Jahren als CFO für namhafte Portfoliogesellschaften von Private-Equity-Firmen tätig. Davor war er sechs Jahre als Engagement Manager für McKinsey & Company in Deutschland und Brasilien tätig. Diese Verstärkung des deutschen Managementteams sowie die Änderung der Rechtsform in eine Aktiengesellschaft in 2012 tragen dem deutlichen Wachstum unserer deutschen Aktivitäten Rechnung.

Dividendenpolitik

Der Fokus der weiteren Strategie der Peach Property Group AG liegt in der werthaltigen Ausweitung der Geschäftstätigkeit und der Projektbasis. Diesem Ziel folgen auch die Gewinnverwendung und Nutzung der finanziellen Ressourcen. Entsprechend wollen wir den Gewinn des vergangenen Geschäftsjahres für expansive Ziele verwenden statt für eine Dividendenzahlung. Aussichtsreiche Akquisitionsobjekte in der Schweiz sind bereits identifiziert und eine zeitnahe Umsetzung erscheint realistisch. Damit wollen wir den Shareholder Value

der Peach Property Group AG fördern und die Aktionäre unmittelbar an einer Werterhöhung der Gesellschaft partizipieren lassen. In Zukunft soll sich die Dividendenpolitik unseres Unternehmens an der Gewinnhöhe, den sich bietenden Anlagemöglichkeiten sowie den generierten Zahlungsströmen orientieren. Dies stellt eine gewisse Abkehr von der bislang verfolgten Dividendenpolitik dar. Der Verwaltungsrat ist aber überzeugt, damit einen entscheidenden Beitrag zur Entwicklung des Shareholder Values zu leisten.

Ausblick

Die Peach Property Group AG hat bereits wichtige Massnahmen für das weitere profitable Wachstum eingeleitet. Die konsequente Umsetzung der integrierten Strategie mit dem Erzielen von attraktiven Entwicklerrenditen und kontinuierlichen Erträgen aus der Vermietung der Bestandsimmobilien dürfte in den kommenden Jahren weiter Früchte tragen. So blicken wir voller Enthusiasmus auf das Geschäftsjahr 2013. Wir planen im laufenden Jahr die Fertigstellung von drei grossen Projekten – „yoo berlin“ und „Am Zirkus 1“ in Berlin und die zweite Bauetappe in Hamburg „H36“ –, bei denen ein guter Teil der Wertsteigerung bereits bei der Übernahme in der Erfolgsrechnung verbucht worden war. Die

Liquiditätszuflüsse verwenden wir zur Umsetzung weiterer attraktiver Projekte im gehobenen Segment. Um unsere Erträge weiter zu verstetigen, planen wir ferner, das Bestandsportfolio auszubauen und dadurch die laufenden Mieteinnahmen zu erhöhen. Wir beobachten dafür mögliche Marktopportunitäten genau und legen den Fokus nach wie vor auf attraktive renditestarke Objekte an entwicklungsfähigen Lagen. Derzeit sind mehrere aussichtsreiche Möglichkeiten in der Schweiz und in Deutschland in Prüfung. Die Peach Property Group verfügt damit über ein ausgewogenes Risikoprofil. Vor allem durch unsere Spezialisierung und unseren strategischen Fokus sind wir gut positioniert.

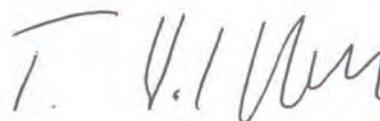
Dank

Wir freuen uns, dass Sie uns als Aktionäre oder Anleihegläubiger weiter begleiten. Im Namen des Verwaltungsrats möchten wir uns herzlich für Ihre Treue bedanken. Unser besonderer Dank gilt den

Mitarbeitern der Peach Property Group AG für ihr ausserordentliches Engagement für die Gesellschaft und auch unseren Geschäftspartnern für die gute Zusammenarbeit.



Dr. Christian Wenger
Präsident des Verwaltungsrats



Dr. Thomas Wolfensberger
Chief Executive Officer, Mitglied des Verwaltungsrats

Interview mit der Geschäftsleitung

Wie hat sich das Geschäftsjahr 2012 zusammenfassend für die Peach Property Group entwickelt?

Dr. Thomas Wolfensberger: Wir sind sehr zufrieden mit der Geschäftsentwicklung im Jahr 2012. Es gibt viele Bereiche, in denen wir deutliche Fortschritte erzielt haben und grosse Erfolge vorweisen können, dies sowohl mit Blick auf die Finanzkennzahlen als auch im operativen Bereich.

Was waren die Highlights 2012?

Dr. Thomas Wolfensberger: Dazu gehört zum Beispiel, dass wir im vergangenen Jahr zwei wichtige Projekte fertiggestellt haben: „Schooren des Alpes“ in Österreich und die erste Bauetappe „Harvestehuder Weg 36“ in Deutschland. Allein dadurch erhalten wir Kapitalrückflüsse in der Höhe von CHF 15 Mio. Wir haben zudem zwei neue, attraktive Projekte akquiriert, bei denen das erwartete Vertriebsvolumen bei über CHF 100 Mio. liegt. Im Zentrum von Berlin, angrenzend an das von uns bereits erfolgreich abgeschlossene Projekt „Living 106“, planen wir sodann das Projekt „Living 108“ mit hochwertigen Eigentumswohnungen an exzellenter Lage in Berlin-Mitte. Der Baustart ist für das zweite Halbjahr 2013 vorgesehen. Ausserdem sind wir in Wollerau in der Schweiz mit der „Candy Factory“, einem exklusiven Loftgebäude mit 18 Wohneinheiten, auf bestem Kurs. Mit dem offiziellen Vertrieb beginnen wir demnächst.

Mirco Riondato: Sehr erfreulich ist auch, dass wir mit allen bereits laufenden Grossprojekten gut unterwegs sind und die Vertriebsleistung signifikant gesteigert haben. Wir konnten auch das Bestandsportfolio erfolgreich ausbauen und dadurch sowie durch den Abbau der Leerstände die Mieteinnahmen deutlich erhöhen. Der Marktwert unseres gesamten Immobilienportfolios hat sich, auf Basis des unabhängigen Wertgutachtens von Wüest & Partner, zum Ende 2012 im Jahresvergleich um rund 34 Prozent auf CHF 393 Mio. erhöht.

Dr. Marcel Kucher: Eine der wichtigsten Kennziffern für unsere Aktionäre ist das Eigenkapital (NAV) zu Marktwerten. Dieses – und damit das Vermögen unserer Aktionäre – haben wir 2012 um rund CHF 2,3 Mio erhöht, wovon letztes Jahr über CHF 1,4 Mio. als Dividende ausbezahlt wurden.

«Es gibt viele Bereiche,
in denen wir deutliche Fortschritte
erzielt haben und grosse Erfolge
vorweisen können.»

Dr. Thomas Wolfensberger
Chief Executive Officer,
Mitglied des Verwaltungsrats



**Wie haben sich die anderen Finanzkennzahlen 2012 entwickelt?
Im Geschäftsjahr 2011 mussten Sie ja einen Verlust ausweisen.**

Dr. Marcel Kucher: 2012 sind wir wieder in die Gewinnzone zurückgekehrt und haben das Vorsteuer-Ergebnis deutlich steigern können. Auch beim Betriebsertrag konnten wir mit einem Plus von knapp 150 Prozent deutlich zulegen. Und das trotz Sonderbelastungen, wie Vorleistungen für neue Projekte und einmaligen Sonderaufwendungen wegen der Vorbereitungen für den geplanten Börsengang der deutschen Tochtergesellschaft. Wir konnten zudem in Bereichen wie Personal und Werbung/PR die Kosten erfolgreich senken.

Ich gebe zu bedenken, dass wir nach der Internationalen Rechnungslegung Verkaufserlöse erst dann ergebniswirksam verbuchen können, wenn wir die Projekte abschliessen beziehungsweise die Wohnungen ihren neuen Eigentümern übergeben. Dies hat zur Folge, dass der Grossteil der 2012 erzielten Vertriebsleistung erst 2013 und 2014 in den Büchern stehen wird. Das macht für 2012 CHF 75 Mio. aus, die wir mit in die Folgejahre nehmen.

**Welche operativen Fortschritte haben Sie bei den noch
laufenden Projektentwicklungen genau erzielen können?**

Dr. Thomas Wolfensberger: Die im Bau befindlichen Entwicklungsprojekte haben wir alle planmässig vorangetrieben. In der Schweiz sind wir bei unserem Projekt „Peninsula Beach House“ mit grossen Schritten vorangekommen. Der Bau startete im April 2012; bereits 13 der 23 Wohnungen sind beurkundet. Mittlerweile wurden die Tiefbauarbeiten erfolgreich abgeschlossen, und Mitte Februar 2013 wurde mit dem Hochbau begonnen.

Erst vor kurzem, im November 2012, konnten wir das Richtfest beim Zwillingprojekt „yoo berlin“ und „Am Zirkus 1“ feiern. Das Grossprojekt „Am Zirkus 1“ in Berlin hatten wir Ende 2012 schon fast vollständig vermietet und somit einen wichtigen weiteren Meilenstein erreicht. Auch bei „yoo berlin“ sind wir mit dem Vertrieb erfolgreich und haben bereits rund 80 Prozent der Wohnungen beurkundet oder reserviert. Darüber hinaus haben wir wie erwähnt in Hamburg den ersten Bauabschnitt „Alsterkamp 43“ im Frühjahr 2012 fertiggestellt und konnten Anfang 2012 mit der zweiten Bauetappe „Harvestehuder Weg 36“ starten. Die Grundsteinlegung fand bereits im Mai 2012 statt. Im Februar 2013 feierten wir übrigens das Richtfest bei diesem Projekt. Mehr als die Hälfte der Einheiten ist schon notariell beurkundet.

Können Sie kurz erläutern, warum Sie in Deutschland Portfolien dazugekauft haben, um sie im Bestand zu halten?

Dr. Thomas Wolfensberger: Wir haben uns zum Ziel gesetzt, unsere Erträge durch laufende Mieteinnahmen zu verstetigen, um so Zyklen im Entwicklungsgeschäft auszugleichen. Damit verringern wir das Risiko und erhalten kontinuierlichen Cashflow zusätzlich zu unseren attraktiven Entwicklerrenditen. Wichtig dabei ist natürlich, dass wir auch bei Bestandsimmobilien eine genaue Selektion vornehmen und besonderes Augenmerk auf die Lage und das Wertsteigerungspotenzial legen.

Bernd Hasse: Mit dem Portfolio in Düsseldorf-Erkrath zum Beispiel haben wir renditestarke Immobilien erworben, die unser Portfolio ideal ergänzen. Die jährlichen Soll-Mieteinnahmen liegen allein bei diesen Liegenschaften bei CHF 2,6 Mio. Aber auch unser erstes Refurbishment-Projekt in Dortmund ist sehr spannend und verfügt über hohes Potenzial. Zum einen ist die exzellente Lage unweit des Kulturzentrums „U“ im pulsierenden Dortmunder Unionviertel ein grosses Plus. Diese Region wird in den kommenden Jahren einen umfassenden Stadtumbau erfahren. Zum anderen entwickeln wir in Dortmund eine attraktive Liegenschaft für den Bestand – dies im steuerlich begünstigten Denkmalsbereich.

Wie rentiert sich das Refurbishment für Sie?

Dr. Thomas Wolfensberger: Das sogenannte Refurbishment verstehen wir als Erweiterung unserer Wertschöpfungskette und Schnittstelle zwischen den beiden Säulen Entwicklungsprojekte und Bestandsimmobilien. Wir erneuern die Liegenschaften, werten sie auf und vermieten sie zu deutlich besseren Konditionen. Dies verspricht eine sehr gute Rendite.

Bernd Hasse: Bei dem grossen Projekt in Dortmund verlangt es entsprechende Expertise, die wir haben. Wir können bei diesem Vorhaben unsere Fähigkeiten sehr gut einsetzen, einzigartige Wohnimmobilien an besonderen Standorten zu errichten. Bereits jetzt haben die Liegenschaften in Dortmund nach unabhängigen Schätzungen einen Marktwert von CHF 4,1 Mio.; dies liegt deutlich über dem von uns bezahlten Kaufpreis. Und wie schon erwähnt, sind das Wertsteigerungspotenzial und die Renditeaussichten bei dieser Liegenschaft beachtlich.

«Wir rechnen alleine in den kommenden beiden Jahren mit Kapitalrückflüssen aus den laufenden Grossprojekten von rund CHF 75 Mio.»

Dr. Marcel Kucher
Chief Financial Officer



Was planen Sie genau?

Bernd Hasse: Wir werden das Gebäude an der Rheinischen Strasse 173 umfassend unter Wahrung der historischen und denkmalgeschützten Bausubstanz erneuern. Geplant ist eine kombinierte Nutzung mit Gewerbe- und Wohnflächen. Die Verhandlungen mit potenziellen Nutzern sind bereits gestartet und stimmen uns sehr optimistisch. Vorstellbar ist zum Beispiel die Nutzung durch eine Bildungseinrichtung. Für die Liegenschaften an der Rheinischen Strasse 167 – 171 sind wir ebenfalls in aussichtsreichen Verhandlungen mit potenziellen Mietern für 500 m² Fläche, also 20 Prozent der gesamten Bürofläche.

Wann denken Sie können Sie mit der Umnutzung starten?

Bernd Hasse: Da das Versorgungsamt Dortmund, das bisher in der Liegenschaft untergebracht war, 2011 einen neuen Standort bezogen hat, können wir sehr schnell mit der Umnutzung beginnen. Bei der Rheinischen Strasse 173 ist das Detailkonzept zur künftigen Nutzung in fortgeschrittenem Stadium. Momentan finden Gespräche mit den Bau- und Denkmalbehörden und auch – was wichtig ist – mit möglichen Nutzern statt. Die Gespräche entwickeln sich sehr positiv. Wir planen die Einreichung des Bauantrags schon für die erste Jahreshälfte 2013.

Wie wollen Sie Ihre weitere Expansion finanzieren, Ihre Projektpipeline ist ja gut gefüllt?

Dr. Marcel Kucher: Wir finanzieren uns zum einen durch bankübliche Immobilienkredite sowie durch eigene Mittel. Durch den Abschluss der Grossprojekte in Berlin, Hamburg und Wädenswil erwarten wir Rückflüsse von gesamthaft rund CHF 75 Mio. allein in den Jahren 2013 und 2014. Diese stehen dann für neue Projekte zur Verfügung. Darüber hinaus prüfen wir auch andere Finanzierungs- und Zusammenarbeitsformen und führen entsprechende Gespräche mit Investoren.

Der Börsengang der deutschen Tochter kam nicht zustande. Können Sie kurz sagen warum und welchen Einfluss das nun auf die laufenden Projekte hat?

Dr. Marcel Kucher: Das geplante IPO an der Frankfurter Börse hatte das rasche Wachstum unserer Aktivitäten in Deutschland zum Ziel. Doch waren wir im Interesse unserer Aktionäre nicht bereit, Anteile an unserer Deutschland-Tochter zu einem nicht angemessenen Preis abzugeben. Entsprechend war beispielsweise eine Senkung der Preisspanne für uns nie eine Option. Dass der Börsengang nicht stattgefunden hat, hat keine Auswirkungen auf die laufenden Projekte. Die Transaktion war als Mittel zu einer zusätzlichen Unternehmensfinanzierung gedacht. Alle Projekte sind durchfinanziert und verlaufen nach Plan.

Warum hatten Sie den Börsengang der deutschen Tochtergesellschaft zunächst geplant?

Dr. Thomas Wolfensberger: Mit den Mitteln aus dem Börsengang wollten wir die bestehende Projektpipeline noch schneller umsetzen. Die Gespräche mit den Investoren haben aber gezeigt, dass es noch grösseren Appetit auf Investitionen in alternative Anlagevehikel, zum Beispiel Joint Ventures oder Fonds, gibt. Diese Alternativen prüfen wir nun.

Wie läuft die 6,6-Prozent-Anleihe im Entry Standard der Frankfurter Wertpapierbörse?

Bruno Birrer: Der Kurs der Anleihe im Entry Standard hat sich 2012 stabil entwickelt. Über das öffentliche Angebot haben uns bis Mitte 2012 vorwiegend institutionelle Investoren CHF 12,4 Mio. anvertraut. Eine weitere Tranche im Umfang von zusätzlichen CHF 5,4 Mio. haben wir bis Ende 2012 privat platziert. Zudem hat die Creditreform Rating AG im Januar 2013 das Investment Grade Rating BBB- unserer Anleihe bestätigt. Wir sind mit diesen Ergebnissen sehr zufrieden.

«Aktuelle Studien zeigen, dass Wohnungen in sehr guten Lagen mit hohem Wohnwert nach wie vor begehrt sind.»

Bruno Birrer
Chief Operating Officer



Wie hoch sind die Kapitalrückflüsse in den kommenden Jahren in etwa?

Dr. Marcel Kucher: Wie gesagt, rechnen wir alleine in den kommenden beiden Jahren, das heisst bis Ende 2014, mit Kapitalrückflüssen aus den laufenden Grossprojekten von rund CHF 75 Mio. Hinzu kommen laufende Mieteinnahmen aus dem bestehenden Portfolio von Renditeliegenschaften von rund CHF 4,4 Mio. im Jahr. Diese Mittel stehen uns für die weitere Realisierung der umfangreichen Pipeline und zur Erweiterung des Bestandsportfolios zur Verfügung. Dieses soll noch weiter ausgebaut werden, um die laufenden Erträge zu verstetigen.

Wo liegt der operative Fokus im Bereich Bestandsliegenschaften?

Mirco Riondato: Ganz klar im fortgesetzten Abbau der Leerstände. Dabei konnten wir bereits im vergangenen Jahr deutliche Erfolge verbuchen und die Leerstände insgesamt von 7,2 Prozent auf 5,3 Prozent reduzieren. Zum anderen liegt der Fokus hier aber auch in der Wertsteigerung, wie wir das zum Beispiel beim Portfolio in Munster gemacht haben: durch Wohnungsrenovierungen und gezielte Zusatzleistungen, was einem sanften Refurbishment nahekommt.

Sie haben sich als Spezialist für hochwertige Wohnimmobilien im deutschsprachigen Europa fokussiert. Was macht für Sie den Immobilienmarkt in dieser Region so attraktiv?

Bruno Birrer: Als Schweizer Unternehmen realisieren wir in der Schweiz zahlreiche Projekte. Mit „Schooren des Alpes“ haben wir eben ein Vorhaben in Österreich erfolgreich fertiggestellt. Was für den deutschen Markt spricht, ist die hohe und stabile Nachfrage nach Wohneigentum und Luxusimmobilien, vor allem im innerstädtischen Bereich der deutschen Metropolen. Aktuelle Studien zeigen, dass Wohnungen in sehr guten Lagen mit hohem Wohnwert nach wie vor begehrt sind. Das können wir bestätigen und das zeigt sich auch in unseren Verkaufserträgen. Da gleichzeitig das Angebot knapp ist, sind die erzielbaren Renditen sehr hoch. Deshalb haben wir uns auf dieses Segment fokussiert.

«2013 werden wir
grosse Projektentwicklungen
in Deutschland abschliessen.»

Bernd Hasse
Vorstandsvorsitzender
Peach Property Group
Deutschland



Was genau planen Sie für die nahe Zukunft?

Dr. Thomas Wolfensberger: Wir wollen die laufenden Projekte plangemäss umsetzen und sondieren den Markt kontinuierlich nach attraktiven neuen Projekten und Renditeeigenschaften, die in unser Konzept passen. Das Bestandsportfolio wollen wir noch erweitern, um die laufenden Mieterträge zu erhöhen. Auch wollen wir den Marktwert der Bestandsimmobilien in unserem Portfolio erhöhen und die Leerstände weiter verringern. Dabei sind wir schon gut vorangeschritten. Weitere aussichtsreiche Liegenschaften werden von uns momentan geprüft, und das in Deutschland und in der Schweiz.

Bernd Hasse: 2013 werden wir grosse Projektentwicklungen in Deutschland abschliessen. Dazu gehören zwei Projekte in Berlin – „yoo berlin“ und „Am Zirkus 1“ – und „H36“ in Hamburg. „Living 108“, ebenfalls in Berlin, folgt dann 2014 und 2015.

Mirco Riondato: Wir evaluieren derzeit auch in der Schweiz neue Projekte und Renditeeigenschaften im Grossraum von Zürich und sind bereits in fortgeschrittenen Verhandlungen. Zudem sind wir mit den zwei grossen Projekten „Peninsula Beach House“ und „Candy Factory“ im Bau respektive kurz vor Vertriebsstart. Die beiden Projekte haben ein Vertriebsvolumen von rund CHF 150 Mio. und werden 2014 beziehungsweise 2015 zum Abschluss kommen.

«Wir evaluieren derzeit auch in der Schweiz neue Projekte und Renditeliegenschaften im Grossraum von Zürich und sind bereits in fortgeschrittenen Verhandlungen.»

Mirco Riondato
Chief Investment Officer



Was erwarten Sie vertriebsseitig im Jahr 2013?

Bruno Birrer: Nach rund CHF 50 Mio. Verkaufsvolumen im Jahr 2011 stieg der Vertrieb 2012 auf insgesamt CHF 85 Mio. Diese Zunahme konnten wir durch unseren kundennahen und integrierten Marketing- und Verkaufsprozess sowie durch den Einsatz unseres CRM-Systems erreichen. Wir wissen aus der Nutzung unserer Verkaufstools immer besser, was unsere Kunden suchen und wollen. Zum Beispiel kennen wir über 700 potenzielle Kunden in Berlin, die auf der Suche nach exklusivem, gehobenem Wohnraum sind und denen wir unsere hochwertigen Wohnungen im neuen Projekt „Living 108“ anbieten können.

Was macht die Peach Property Group auch 2013 für Aktionäre attraktiv?

Dr. Thomas Wolfensberger: Die Peach Property Group hat eine nahezu einzigartige Marktstellung mit hohen Margen und dynamischem Wachstum. Die Basis unseres Erfolges ist ein ausbalanciertes Geschäftsmodell mit der Kombination von Stabilität und Wachstum, indem wir Wohnraum im Luxussegment entwickeln und die Bestandshaltung von renditestarken Immobilien vornehmen. Dadurch kombinieren wir Renditepotenziale mit einem stetigen laufenden Cash-flow. Dies erreichen wir unter anderem durch einen sehr guten Marktzugang, eine profunde Expertise sowie über starke Partnerschaften, wie zum Beispiel mit dem Designer Philippe Starck.

Bericht zum Geschäftsjahr 2012

Die Peach Property Group AG hat ihre integrierte Strategie – die Entwicklung von hochwertigem Wohneigentum bei gleichzeitigem Ausbau des Bestandsportfolios zur Verstetigung der Erträge – im Geschäftsjahr 2012 konsequent umgesetzt und dabei wichtige Erfolge erreicht.

Attraktives Marktumfeld

Das Marktumfeld war im Geschäftsjahr 2012 weiterhin attraktiv: In der Schweiz kam es zu weiteren Preissteigerungen: Nach Angaben des Bundesamtes für Wohnungswesen BWO in der Schweiz stiegen die Angebotspreise bei Eigentumswohnungen im vierten Quartal 2012, im Vergleich zum vierten Quartal 2011, um 3,9 Prozent. Bei Mietwohnungen lag das Plus bei 1,9 Prozent. Jedoch wird nach über zehn Jahren mit steigenden Preisen für Eigentumswohnungen die Entwicklung in Hinblick auf eine Marktüberhitzung intensiv beobachtet. Renommierte Immobilienspezialisten, beispielsweise Wüest & Partner oder die UBS, sehen keine flächendeckende Blasenbildung im Immobilienmarkt Schweiz, wobei sie durchaus darauf hinweisen, dass gewisse Gebiete ein erhöhtes Risiko aufweisen und deshalb näher beobachtet werden sollten.¹ Die Attraktivität der Schweiz als Wirtschaftsstandort, die dadurch stetige Zuwanderung und die weiterhin hohe Nachfrage nach Wohneigentum stimmen uns für das Jahr 2013 und darüber hinaus weiterhin positiv – auch wenn wohl mit einem Abflachen der Steigerungsraten zu rechnen ist.

Auch in Deutschland sind die Preise für Eigentumswohnungen 2012 weiter gestiegen. Laut Wohnpreisspiegel 2012/2013 des IVD (Immobilienverband Deutschland) waren überdurchschnittliche Preisanstiege vor allem in Grossstädten in ausgewählten begehrten Lagen mit gutem und sehr gutem Wohnwert zu beobachten. Dabei wurden die Preissteigerungen von einer realen Nachfrage nach Wohnraum getrieben. Eigentumswohnungen im Neubau bei einem guten Wohnwert verteuerten sich durchschnittlich in Deutschland um fast 5 Prozent, in Grossstädten um über 8 Prozent. Dies ist laut IVD ein klares Indiz dafür, dass sich die Lücke zwischen Angebot und Nachfrage immer weiter öffnet. Bei den durchschnittlichen Neuvertragsmieten im Altbau lag die Steigerungsrate bei 3,1 Prozent. Für Wohnungen ab Baujahr 1949 belief sich der Anstieg auf 2,3 Prozent im Durchschnitt. Im Neubaubereich stiegen die Mieten in Grossstädten um durchschnittlich 4,1 Prozent und im ländlichen Raum um 1,8 Prozent.

¹ Vgl. dazu auch das Immo-Monitoring von Wüest & Partner Ausgabe 2013/1 sowie UBS Real Estate Focus Ausgabe Januar 2013 und UBS Swiss Real Estate Bubble Index vom 4. Quartal 2012.

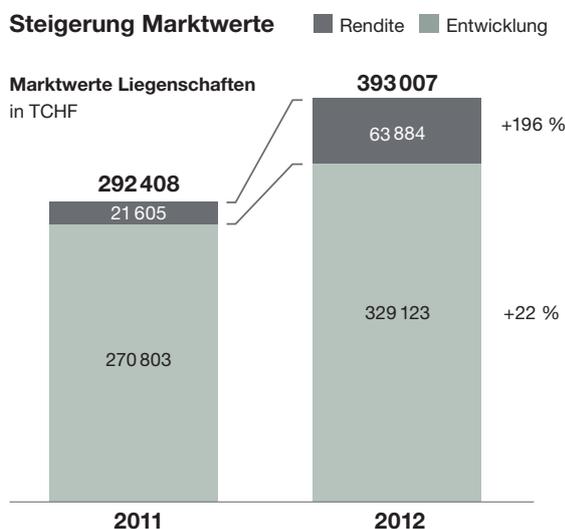
Portfoliowert auf knapp CHF 400 Mio. gestiegen

Gemäss der Bewertung des unabhängigen Immobilienschätzers Wüest & Partner hat sich der Marktwert des gesamten Immobilienportfolios der Peach Property Group zum 31. Dezember 2012 auf CHF 393 Mio. erhöht. Dies ist ein Anstieg um rund 34 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Davon entfallen CHF 329,1 Mio. oder 84 Prozent auf Entwicklungsimmobilien. 2011 belief sich der Marktwert der Entwicklungsimmobilien auf CHF 270,8 Mio. Der Marktwert der Bestandsimmobilien konnte 2012 auch durch Zukäufe auf CHF 63,9 Mio. nahezu verdreifacht werden. Diese bildeten entsprechend einen Anteil am Gesamtportfolio von 16 Prozent.

Die Immobilienprojekte und Renditeliegenschaften in Deutschland haben einen Marktwert von CHF 252,2 Mio. Dies entspricht einem Anteil von 64 Prozent. Die Projekte und die Renditeliegenschaft in der Schweiz wurden insgesamt mit CHF 135,6 Mio. bewertet. Dies macht einen Anteil von 35 Prozent aus. Auf Österreich entfallen

1 Prozent oder CHF 5,2 Mio. Die drei grössten Projekte sind „Harvestehuder Weg 36“ in Hamburg mit CHF 73,1 Mio., „yoo berlin“ mit CHF 65,2 Mio. und „Am Zirkus 1“ mit CHF 58,4 Mio.

Auf Basis der unabhängigen Marktbewertung des Portfolios durch Wüest & Partner beläuft sich der Net Asset Value (NAV) der Peach Property Group AG zum Ende 2012 auf CHF 130,9 Mio. nach CHF 130,0 Mio im Jahr 2011. Inclusive der 2012 bezahlten Dividende von CHF 1,4 Mio. generierte die Peach Property Group 2012 daher einen Mehrwert von CHF 2,3 Mio. Auf IFRS-Basis beträgt der NAV zum Jahresende CHF 93,8 Mio., dividendenbereinigt unverändert zum Vorjahr. Die IFRS-Vorgaben verlangen eine Bewertung der Entwicklungsliegenschaften zu Anschaffungs- respektive Herstellkosten. Die entsprechenden IFRS-Werte liegen daher unter oder höchstens auf dem Niveau des Marktwerts.



Ausgewählte Kennzahlen Bilanz

		31.12.2012	31.12.2011
Total Aktiven	in TCHF	345 479	229 072
Flüssige Mittel	in TCHF	32 396	14 398
Forderungen	in TCHF	46 110	22 565
Entwicklungsliegenschaften	in TCHF	184 284	153 423
Renditeliegenschaften	in TCHF	63 884	21 605
Beteiligungen Assoziierte und Joint Venture	in TCHF	8 624	9 153
Total Fremdkapital	in TCHF	251 651	133 838
Hypotheken	in TCHF	161 980	86 319
Total Eigenkapital	in TCHF	93 828	95 234
– Eigenkapitalquote (IFRS)	in %	27	42
– Eigenkapitalquote (NAV Marktwert ¹)	in %	34	49
Net Asset Value (NAV) IFRS	in TCHF	93 828	95 234
Net Asset Value (NAV) Marktwert	in TCHF	130 882	130 016

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

Solider Eigenfinanzierungsgrad

Per 31. Dezember 2012 verfügte die Peach Property Group über liquide Mittel im Umfang von CHF 32,4 Mio. (einschliesslich CHF 19,0 Mio. Anzahlungen von Kunden) sowie Kundenforderungen und übrige Forderungen von insgesamt CHF 46,1 Mio. Auf Basis der Anschaffungs- respektive Herstellkosten sind die Entwicklungsliegenschaften mit einem Wert von CHF 184,3 Mio. bilanziert. Die Wertsteigerung gegenüber dem Vorjahr beruht auf der im Berichtszeitraum erfolgten Bautätigkeit bei den bestehenden Projekten und der Akquisition des Projektes „Candy Factory“ in Wollerau bei Zürich. Der Kaufvertrag für das Grundstück „Living 108“ wurde zwar im Oktober 2012 in Berlin notariell beurkundet, der Übergang von Nutzen und Lasten fand aber erst nach Ende des Berichtszeitraums, am 4. Januar 2013, statt.

Aufgrund des Erwerbs des Bestandsportfolios in Erkrath bei Düsseldorf und der Liegenschaften in Dortmund erhöhte sich der Wert der Renditeliegenschaften auf CHF 63,9 Mio.

Parallel dazu stiegen die Hypotheken im Vergleich zum Vorjahr von CHF 86,3 auf CHF 162,0 Mio. Ausserdem wurde 2012 eine Dividende ausgeschüttet. Das Eigenkapital zu Marktwerten der Peach Property Group belief sich auf CHF 130,9 Mio. Das entspricht einer soliden Eigenkapitalquote auf Basis des NAV Marktwerts von 34 Prozent; auf IFRS-Basis beträgt die Eigenkapitalquote 27 Prozent.

Ausgewählte Kennzahlen Erfolgsrechnung Peach Property Group AG

		2012	2011
Erträge	in TCHF	48 569	19 679
- Ertrag aus Entwicklung von Liegenschaften	in TCHF	21 825	8 543
- Ertrag aus Vermietung Renditeliegenschaften	in TCHF	4 350	690
- Neubewertung Renditeliegenschaften	in TCHF	10 934	3 328
- Ertrag aus Entwicklungs- und Baumanagementdienstleistungen	in TCHF	6 485	3 558
- Übriger Betriebsertrag	in TCHF	4 975	3 560
Betriebsaufwand	in TCHF	-43 267	-31 639
- Aufwand aus Entwicklung von Liegenschaften	in TCHF	-17 021	-8 868
- Aufwand aus Vermietung Renditeliegenschaften	in TCHF	-1 099	-206
- Neubewertung Renditeliegenschaften	in TCHF	-59	0
- Aufwand aus Entwicklungs- und Baumanagementdienstleistungen	in TCHF	-7 885	-3 172
- Personalaufwand	in TCHF	-6 212	-6 809
- Marketing- und Vertriebsaufwand	in TCHF	-2 992	-2 568
- Übriger Betriebsaufwand	in TCHF	-7 810	-9 873
Betriebsgewinn (EBIT)	in TCHF	5 302	-11 960
Finanzergebnis	in TCHF	-2 841	-2 443
Ergebnis vor Steuern (EBT)	in TCHF	1 950	-14 658
Ertragssteuern	in TCHF	-1 008	3 521
Periodenergebnis	in TCHF	942	-11 137
Verwässerter Gewinn je Aktie	in CHF	0,19	-2,31

Ertrag deutlich gesteigert

Die Peach Property Group hat im Berichtszeitraum den Betriebsertrag um rund 147 Prozent auf CHF 49 Mio. gesteigert. Im Vorjahreszeitraum waren Erträge von CHF 19,7 Mio. angefallen. Positiv wirkten sich 2012 erhöhte Erträge aus der Entwicklung von Liegenschaften und die deutliche Steigerung der Mieteinnahmen aus Liegenschaften des Bestandsportfolios sowie deren Wertsteigerungen aus. Im Berichtsjahr hat die Peach Property Group einen Ertrag aus der Entwicklung von Liegenschaften von CHF 21,8 Mio. nach CHF 8,5 Mio. in 2011 erzielt – dies primär durch Wohnungsübergaben bei den Projekten „A43“ sowie „Schooren des Alpes“ (im Vorjahr nur „Living 106“). Die Einnahmen aus der Vermietung der Renditeliegenschaften erhöhten sich akquisitionsbedingt auf CHF 4,4 Mio., im Vergleich zu CHF 0,7 Mio. im Jahr 2011. Der Ertrag aus Neubewertung in Höhe von CHF 10,9 Mio. resultiert aus den 2012 getätigten Akquisitionen in Erkrath bei Düsseldorf und in Dortmund sowie der Reduktion des Leerstandes und den operativen Fortschritten beim Bestandsportfolio in Munster.

Der Betriebsaufwand lag im Geschäftsjahr 2012 bei CHF 43,3 Mio. nach CHF 31,6 Mio. im Vorjahr. Die Fertigstellung und Übergabe der ersten Wohnungen von „A43“ und von „Schooren des Alpes“ führte zu einem gesteigerten Aufwand aus der Entwicklung von Liegenschaften von CHF 17,0 Mio. nach CHF 8,9 Mio. im Jahr 2011. Operative Effizienzsteigerungen führten hingegen zur Reduzierung von Aufwandspositionen, zum Beispiel im Bereich Personal. Im Beratungsaufwand enthalten sind einmalige Sonderbelastungen für den 2012 zunächst

geplanten, aber nicht durchgeführten Börsengang der deutschen Tochtergesellschaft von rund CHF 0,8 Mio.

Das Verkaufsvolumen stieg 2012 auf CHF 85 Mio. nach rund CHF 50 Mio. im Jahr zuvor. Der grösste Teil der Verkaufserlöse aus den Grossprojekten wird allerdings erst 2013 erfolgswirksam sein. 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 2012 CHF 3,0 Mio. Im Vorjahr waren CHF 2,6 Mio. angefallen.

Deutlich gestiegene Erträge führten in 2012 zu einem Betriebsgewinn (EBIT) von CHF 5,3 Mio. Im Vorjahr war noch ein Betriebsverlust von CHF -12,0 Mio. angefallen. Das Finanzergebnis beläuft sich auf CHF -2,8 Mio. nach CHF -2,4 Mio. in 2011. Dies führt zu einem deutlich gesteigerten Ergebnis vor Steuern von CHF 2,0 Mio. – nach einem Verlust von -14,7 Mio. im Jahr 2011.

Eine Verschiebung von Gewinnen in Körperschaften mit höheren Steuern sowie verstärkte Verlustvorträge in Körperschaften mit tiefen Steuern führten zu einem erhöhten Steueraufwand von CHF -1,0 Mio. Entsprechend erreichte die Peach Property Group im Geschäftsjahr 2012 ein positives Periodenergebnis von CHF 0,9 Mio. Im Vorjahr war ein Verlust von CHF -11,1 Mio. angefallen. Das Ergebnis je Aktie lag 2012 bei CHF 0,19 nach CHF -2,31.

Anleihe am deutschen Kapitalmarkt

Die Peach Property Group AG hat 2011 eine Anleihe begeben, die im Entry Standard der Frankfurter Wertpapierbörse kotiert ist. Die Frist für die öffentliche Zeichnung der Anleihe lief bis zum 30. Juni 2012. Insgesamt wurden bis zu diesem Zeitpunkt CHF 12,4 Mio. (EUR 10,3 Mio.) an Zeichnungen erreicht, wobei die Anleihe in erster Linie von institutionellen Investoren und Fonds gezeichnet wurde. Bis Ende 2012 konnte privat ein zusätzliches Anleihevolumen von CHF 5,4 Mio.

(EUR 4,4 Mio.) platziert werden. Die Mittel der Anleihe werden zum weiteren Wachstum der Peach Property Group in Deutschland verwendet. Im Januar 2013 wurde das Investment-Grade-Rating BBB- der Anleihe von der Creditreform Rating AG bestätigt. Die Anleihe hat einen Zinscoupon von 6,6 Prozent. Der Zinstermin der Anleihe ist jeweils der 31. Dezember (letztmalig mit Endfälligkeit am 30. Juni 2016).

Intensive Gespräche mit Investoren / IPO der deutschen Tochtergesellschaft abgesagt

Der für November 2012 geplante Börsengang der deutschen Tochtergesellschaft Peach Property Group (Deutschland) AG wurde abgesagt. Das Ziel des Börsenganges war es, das Wachstum der Aktivitäten in Deutschland zu beschleunigen. Im Rahmen der zunächst vorgesehenen Transaktion

wurden Gespräche mit strategisch interessanten Investoren geführt und alternative Formen der Zusammenarbeit und Finanzierung erörtert. Diese Gespräche werden intensiv weitergeführt. Sämtliche bereits akquirierten Projekte sind durchfinanziert und werden wie geplant umgesetzt.

Weitere Fortschritte bei den Entwicklungsprojekten

Die Peach Property Group hat im Geschäftsjahr 2012 alle im Bau befindlichen Projekte planmässig vorangetrieben.

In der Schweiz schreiten die Bauarbeiten für das „Peninsula Beach House“ auf der Giessen-Halbinsel in Wädenswil nahe Zürich sehr gut voran. Dort entstehen in einer exklusiven Lage direkt am Zürichsee 23 luxuriöse Eigentumswohnungen. Ende 2012 waren die Tiefbauarbeiten weit fortgeschritten. Sie konnten im Februar 2013 erfolgreich abgeschlossen werden. Nahtlos erfolgte der Start des Hochbaus. Die Fertigstellung ist für Mitte 2014 geplant. Das „Peninsula Beach House“ ist eines von sechs Projekten, welche die Peach Property Group auf der 30 000 m² grossen Giessen-Halbinsel zu realisieren plant.

Für das Projekt „Candy Factory“ in Wollerau südlich von Zürich wurde im Berichtsjahr der Landkauf abgeschlossen und die Baueingabe eingereicht. Die Baubewilligung erlangte Anfang März 2013 Rechtskraft. Mit dem offiziellen Vertrieb der 18 hochwertigen Eigentumswohnungen kann in Kürze begonnen werden. Der Baustart wird nach Erreichen der 50-Prozent-Vertriebsquote erfolgen.

Das Projekt „Schooren des Alpes“ in Kappl bei Ischgl in Österreich wurde termingerecht fertiggestellt. 2012 wurden 9 von 12 Wohnungen übergeben, ein weiteres Apartment wurde Anfang 2013 reserviert.

In Deutschland konnte im Berichtsjahr die erste Bauetappe des Projektes „Harvestehuder Weg 36“ („A43“) in Hamburg abgeschlossen werden. 10 von 13 Wohnungen wurden den Eigentümern 2012 übergeben. Mittlerweile sind bereits alle Wohnungen bis auf eine verkauft. Der Hochbau der zweiten Bauetappe von „H36“ ist termingerecht vorangeschritten. Die Grundsteinlegung fand im Mai 2012 statt. Das Richtfest wurde im Februar 2013 gefeiert. Bis Ende 2012 war bereits die Hälfte der Einheiten verkauft. Noch 2013 sollen alle Wohnungen übergeben werden.

Im November 2012 wurde das Richtfest für das Luxus-Wohnprojekt „yoo berlin“ sowie für das Zwillingprojekt „Am Zirkus 1“ gefeiert. Derzeit wird der Innenausbau des zehngeschossigen Gebäudes in Berlin-Mitte ausgeführt. Rund 80 Prozent der 95 Wohnungen von „yoo berlin“ sind bereits beurkundet oder reserviert. Im Projekt „Am Zirkus 1“ wird ein Hotel mit 311 Zimmern errichtet, für das mit der Fattal Group ein Pachtvertrag über zwanzig Jahre abgeschlossen wurde. Dieses Projekt umfasst auch über 4 600 m² Gewerbeflächen, die weitgehend vermietet sind.

Ausführliche Informationen zu den Entwicklungsprojekten und Renditeliegenschaften werden im Kapitel „Portfolio“ ab Seite 36 vorgestellt.

Übersicht Entwicklungsprojekte – Meilensteine

Schweiz

„Peninsula Beach House“

- > Baustart im April 2012, planmässiger Bauverlauf
- > Tiefbauarbeiten im Februar 2013 abgeschlossen
- > Beginn Hochbauarbeiten im Februar 2013
- > 13 der 23 Wohnungen verkauft
- > Fertigstellung für Sommer 2014 geplant

„Aquatica“/„Kölla“/„Mansion“

- > Baubewilligung liegt vor, wegen Rekurs und Baurekursgerichtsentscheid noch nicht rechtskräftig; Beschwerde an das nächstinstanzliche Verwaltungsgericht erfolgt; Entscheid im zweiten Halbjahr 2013 erwartet
- > Fertigstellung für Q4 2016 geplant

„Mews & Gardens“

- > Baubewilligung liegt vor, wegen Rekurs und Baurekursgerichtsentscheid noch nicht rechtskräftig; Beschwerde an das nächstinstanzliche Verwaltungsgericht erfolgt; Entscheid im zweiten Halbjahr 2013 erwartet
- > Fertigstellung für Q4 2016 geplant

„Dockside“

- > Baueingabe 2013 geplant
- > Bezugsbereitschaft für Q4 2016 erwartet

„Candy Factory“

- > Baueingabe erfolgt, rechtskräftige Baubewilligung erhalten in Q1 2013
- > Vertriebsstart im ersten Halbjahr 2013
- > Bezugsbereitschaft in Q4 2015 geplant

Österreich

„Schooren des Alpes“

- > Bauarbeiten termingerecht im Dezember 2012 abgeschlossen
- > 9 von 12 Wohnungen verkauft und übergeben, ein weiteres Apartment reserviert

Deutschland

„Harvestehuder Weg 36“, erster Bauabschnitt („A43“)

- > Bau im Frühjahr 2012 fertiggestellt
- > 10 der 13 Einheiten zum Ende 2012 bereits verkauft, zwei weitere Anfang 2013

„Harvestehuder Weg 36“, zweiter Bauabschnitt („H36“)

- > Baustart für die zweite Etappe im Januar 2012
- > Grundsteinlegung im Mai 2012
- > Richtfest im Februar 2013
- > Mehr als die Hälfte der Wohnungen beurkundet
- > Erwartete Fertigstellung im Spätsommer 2013

„yoo berlin“/„Am Zirkus 1“

- > Richtfest im November 2012
- > Rohbau kurz vor Fertigstellung
- > Vertrieb liegt über Plan: 80 % der 95 Wohnungen von „yoo berlin“ verkauft oder reserviert
- > Abschluss Pachtvertrag für Hotel mit Fattal Group (über 20 Jahre)
- > Abschluss Mietvertrag mit einer führenden Unternehmensberatung für 2600 m² Büroflächen
- > Fertigstellung für Mitte 2013 „Am Zirkus 1“ und Q3 2013 „yoo berlin“ geplant

„Living 108“

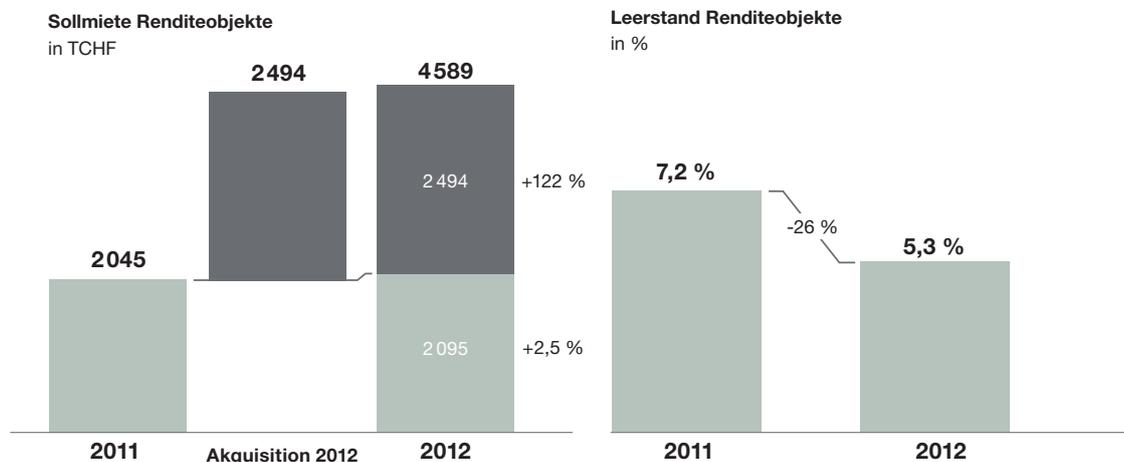
- > Kaufvertrag für das Grundstück im Oktober 2012 notariell beurkundet
- > Übergang von Nutzen und Lasten am 4. Januar 2013
- > Bauantrag wurde im Januar 2013 gestellt
- > Vertriebsstart im ersten Halbjahr 2013 geplant
- > Baubeginn für Sommer 2013 vorgesehen (abhängig von Baugenehmigung)

Ausbau des Bestandsportfolios und Steigerung der Mieteinnahmen

Die Peach Property Group hat 2012 das Bestandsportfolio erfolgreich erweitert, um dadurch die laufenden Mieterträge zu erhöhen und stetigen Cashflow zu generieren. Anfang 2012 wurde in Erkrath bei Düsseldorf ein renditestarkes Portfolio mit 143 Wohneinheiten mit einer Fläche von 10 431 m² und 28 Gewerbeeinheiten mit einer Fläche von 9 324 m² erworben. Die jährlichen Soll-Mieteinnahmen liegen bei rund CHF 2,6 Mio.

Darüber hinaus wurden im September 2012 zwei historische Liegenschaften in Dortmund mit einer vermietbaren Fläche von insgesamt rund 14 000 m² erworben. Das Hauptgebäude in der Rheinischen Strasse 173 in Dortmund war lange Jahre der Hauptsitz der Hoesch-Union. Die Peach Property Group wird die beiden Gebäude einer umfassenden Erneuerung unter Wahrung der historischen und denkmalgeschützten Bausubstanz unterziehen. Geplant ist eine kombinierte Nutzung mit Gewerbe und Wohnflächen.

Insgesamt verfügte die Peach Property Group per Ende 2012 über ein Bestandsportfolio von 519 Wohnungen mit mehr als 36 000 m² Wohnfläche, Gewerbeflächen von knapp 15 000 m² sowie knapp 14 000 m² Büroflächen (grossteils zur Umnutzung vorgesehen). Die jährlichen Soll-Mieten konnten gegenüber Ende 2011 von rund CHF 2,0 Mio. auf CHF 4,6 Mio. gesteigert werden, was einer Zunahme von 122 Prozent entspricht. Darüber hinaus konnte durch ein aktives Bestandsmanagement der Leerstand von 7,2 Prozent auf 5,3 Prozent gesenkt werden. Operative Fortschritte wurden vor allem beim Bestandsportfolio in Munster durch Massnahmen wie Mietergärten und Wohnungsrenovierungen sowie neu konzipierte Marketingaktivitäten erreicht.



Aktive Kommunikation der Peach Property Group

Der Peach Property Group ist der regelmässige und aktive Dialog mit den Bezugsgruppen sehr wichtig. 2012 hat die Gesellschaft die Kommunikationsaktivitäten mit Investoren, Analysten, Journalisten und Branchenfachleuten weiter intensiviert.

Nach dem ersten Standauftritt 2011 präsentierte sich die Peach Property Group auch im Oktober 2012 wieder auf der bedeutendsten Immobilienmesse im deutschsprachigen Raum, der EXPO REAL in München. Die Peach Property Group ist sehr zufrieden mit der Resonanz und den zahlreichen Gesprächen. Es wurden das Geschäftsmodell, neue und laufende Entwicklungsprojekte sowie das erweiterte Bestandsportfolio vorgestellt. Ferner wurde das Fachpublikum über die guten Ergebnisse der Gesellschaft und die aussichtsreichen Perspektiven informiert.

Die Peach Property Group hat im Berichtsjahr weiterhin ihre diversen Kommunikationskanäle genutzt, die auf die anspruchsvolle Zielkundschaft ausge-

richtet sind. Dazu zählen zum Beispiel die Veranstaltungen zum Spatenstich für das „Peninsula Beach House“ in Wädenswil, zur Grundsteinlegung für den zweiten Bauabschnitt des Projekts „Harvesthuder Weg 36“ oder zum Richtfest von „yoo berlin“ und „Am Zirkus 1“ in Berlin. Über fokussierte Medienarbeit, eine erweiterte Internet-Präsenz und Videotrailer hat die Peach Property Group ihre Strategie breit kommuniziert und mit Roadshows anlässlich des geplanten Börsengangs im Herbst 2012 das Profil der deutschen Tochtergesellschaft geschärft. Auch „Peach Paper“, das Kundenmagazin mit Lifestyle-Berichten und Informationen zu interessanten Persönlichkeiten und Orten, wurde im Frühjahr und Herbst produziert und an über 12 000 Empfänger versandt.

Darüber hinaus wurden in Frankfurt und Berlin Journalisten- und Investorenveranstaltungen durchgeführt, um die aktuelle Geschäftsentwicklung der Peach Property Group, die Pläne für die Zukunft und das Potenzial der Gesellschaft aufzuzeigen.

Exklusive Zusammenarbeit mit yoo Ltd. und „yoo inspired by Starck“

Im Oktober 2012 hat die Peach Property Group eine Lizenzvereinbarung mit der internationalen Design-, Branding- und Marketingfirma yoo Limited für den deutschen Markt unterzeichnet. Damit erhielt die Peach Property Group exklusiv das Recht, in Deutschland Immobilienprojekte unter dem Design-Brand „yoo inspired by Starck“ zu entwickeln. Bereits seit 2009 arbeitet die Gesellschaft erfolgreich mit „yoo inspired by Starck“ zusammen. „yoo berlin“ ist das erste gemeinsame

Projekt in Deutschland. Bei „yoo berlin“ entstehen in einzigartiger Lage direkt an der Spree in Berlin 95 Luxus-Wohneinheiten, die durch „yoo inspired by Starck“ mit dem renommierten Designer Philippe Starck gestaltet werden. Die Zusammenarbeit soll auch künftig fortgesetzt und auf neue Immobilienprojekte ausgedehnt werden. Diese exklusive Kooperation stärkt die führende Position der Peach Property Group im Segment der Luxusimmobilien im deutschen Markt.

Auszeichnung bei den European Property Awards

Bei der Verleihung der European Property Awards in London wurde die Peach Property Group 2012 achtfach für die Leistungen in der Projektentwicklung und im Marketing prämiert. Die Gesellschaft hat in allen Kategorien, in denen sie angetreten ist, die jeweils höchsten vergebenen Auszeichnungen gewonnen. Für „yoo berlin“ zum Beispiel konnte

die Peach Property Group gleich mehrere Preise entgegennehmen. Unter anderem wurde das Projekt mit dem Award „Best Apartment Europe“ ausgezeichnet, der damit erstmals für ein Projekt in Deutschland verliehen wurde.

Ausblick auf 2013

Die Peach Property Group konzentriert sich 2013 einerseits auf die Realisierung ihrer im Bau befindlichen und neu initiierten Entwicklungsprojekte, andererseits auf den weiteren Ausbau des Bestandsportfolios zur Verstetigung der laufenden Erträge durch Mieteinnahmen. Zum Ausbau der Projektpipeline in der Schweiz und in Deutschland werden attraktive Liegenschaften und Grundstücke laufend geprüft.

Für das Geschäftsjahr 2013 ist die Fertigstellung von drei grossen Projekten geplant, von „yoo berlin“ und „Am Zirkus 1“ in Berlin und der zweiten Baustufe des Projekts „Harvestehuder Weg 36“ in

Hamburg. Bei den Bestandsimmobilien sollen der Marktwert weiter erhöht und Leerstände abgebaut werden. Schliesslich soll in Dortmund das erste reine Refurbishment-Projekt der Peach Property Group vorangetrieben werden.

Auf der operativen Seite erwartet die Peach Property Group durch die in die Wege geleiteten Massnahmen sowie die Investitionen in Systeme und Prozesse auch 2013 weitere Effizienzsteigerungen und Einsparungen. Aufgrund der bereits eingeleiteten Massnahmen ist die Peach Property Group zuversichtlich, die positive Geschäftsentwicklung 2013 fortzusetzen.



Informationen für Investoren

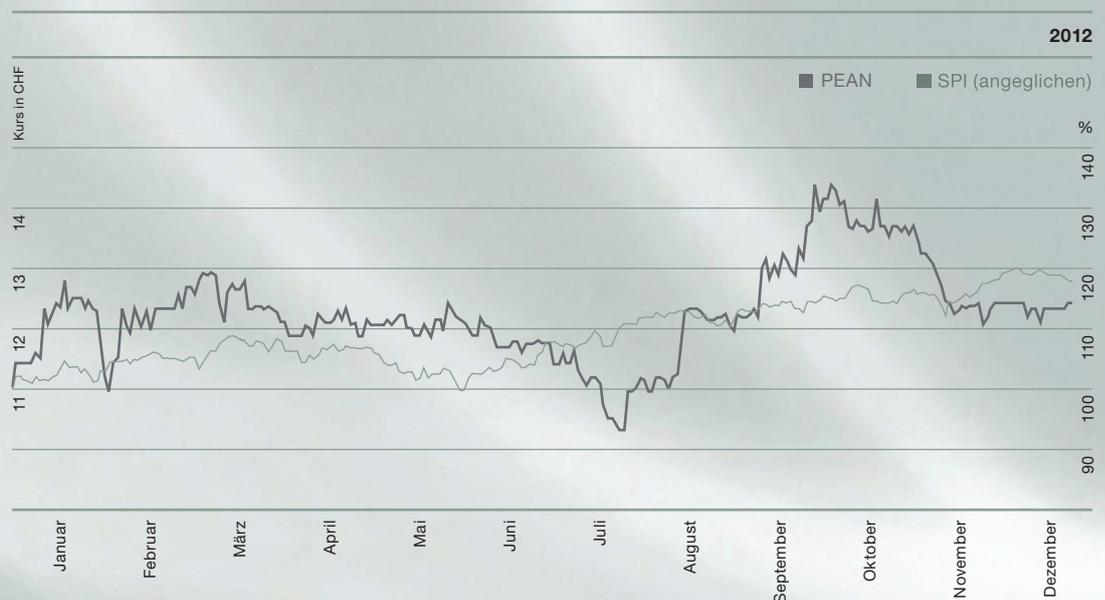
Die Peach Property Group AG ist an der SIX Swiss Exchange kotiert. Die Namenaktien werden seit dem 12. November 2010 im Hauptsegment der SIX gehandelt. Die am 18. Juli 2011 begebene Unternehmensanleihe ist im Entry Standard der Frankfurter Wertpapierbörse kotiert.

Der Swiss Performance Index (SPI), der auch die Aktien der Peach Property Group AG umfasst, hat im Jahresverlauf 2012 deutliche Kursaufschläge verbuchen können. Im Vergleich zum Ultimo 2011 notierte er zum Ende 2012 mit einem Plus von rund 18 Prozent bei 6290,52 Punkten.

Die Aktienkursentwicklung der Peach Property Group AG war vor allem in der zweiten Jahreshälfte 2012 von Schwankungen geprägt. Zum Ende des Berichtszeitraumes 2012 lag der Kurs aber mit 12,60 CHF 14 Prozent über dem Vorjahresstand von 11,05 CHF. Gleichzeitig überstieg der Aktienkurs zum Ultimo 2012 den Jahrestiefstkurs von 10,30 CHF um 22 Prozent, der am 30. Juli 2012 markiert wurde. Den höchsten Jahreswert erreichte die Aktie der Peach Property Group am 3. Oktober 2012 mit 14,75 CHF. 2012 wurden durchschnittlich pro Tag 5361 Aktien gehandelt.

Aktienkursentwicklung

Namenaktie der Peach Property Group AG relativ zum Swiss Performance Index (SPI) vom 31. Dezember 2011 bis 31. Dezember 2012



Informationen zur Aktie

Anzahl der Aktien Per 31. Dezember	2012	2011
Gesellschaftskapital in CHF	4 886 150	4 852 400
Anzahl der ausgegebenen Aktien	4 886 150	4 852 400
Nennwert pro Namenaktie in CHF	1,00	1,00
Anzahl eigene Aktien	39 572	41 963
Anzahl ausstehende Namenaktien	4 846 578	4 810 437

Börsenkennzahlen Valor: 11 853 036 ISIN: CH0118530366 Valorensymbol: PEAN/Bloomberg: PEAN:SW/Reuters: PEAN	2012	2011
Höchst in CHF	14,75	31,20
Tiefst in CHF	10,30	11,00
Jahresendkurs in CHF	12,60	11,05
Börsenkapitalisierung am Jahresende in CHF ¹	61 066 883	53 155 329

Aktienkennzahlen Per 31. Dezember	2012	2011
Verwässertes Ergebnis je Aktie in CHF	0,19	-2,31
NAV/IFRS je Aktie in CHF	19,20	19,63
NAV Marktwert je Aktie in CHF ²	26,79	26,79
Dividende je Aktie in CHF ³	0,00	0,30
Dividendenrendite in %	-	2,7

¹ Ohne eigene Aktien.

² NAV Marktwert berechnet auf Basis der Wüest & Partner-Bewertung mit Berücksichtigung latenter Steuern sowie anteiligen Joint Ventures und Assoziierten.

³ Vorschlag an die Generalversammlung vom 17. Mai 2013.

Informationen zum Aktionariat

Bedeutende Aktionäre

Folgende Aktionäre halten per 31. Dezember 2012 mehr als drei Prozent der Aktien der Peach Property Group AG:

Aktionäre	Anzahl Aktien	% aller Aktien
Dr. Thomas Wolfensberger	863 900	17,68
Oliver Wolfensberger	862 480	17,65
Nicole Kunz	244 668	5,01
Schroder ISF Small & Mid Cap	188 340	3,85
Balfidor Fondsleitung AG	181 020	3,70
Helvetic Private Investment AG	157 020	3,21
Sonstige / Streubesitz	2 388 722	48,90
Total	4 886 150	100,00

Der Free Float (gemäss Definition der SIX Swiss Exchange) per 31. Dezember 2012 beträgt 59,66 Prozent.

Übersicht Aktionariat

Gemäss Aktienregister per 31. Dezember 2012

	Anzahl
Eingetragene Aktionäre	188
Eingetragene Aktien	3 424 708
Aktionäre mit 1 - 1 000 Aktien	112
Aktionäre mit 1 001-10 000 Aktien	48
Aktionäre über 10 001 Aktien	28

Dividendenpolitik

Die ordentliche Generalversammlung der Peach Property Group AG fand am 11. Mai 2012 in Zürich statt. 27 Aktionäre nahmen an der Generalversammlung teil und vertraten 61 Prozent der ausgegebenen Aktien. Allen Anträgen des Verwaltungsrats wurde mit deutlicher Mehrheit zugestimmt. Unter anderem wurde die für das Geschäftsjahr 2011 beantragte Dividende in Höhe von 0,30 CHF genehmigt. Die Auszahlung erfolgte aus Kapitaleinlagereserven, das heisst ohne Abzug der Verrechnungssteuer.

Der Fokus der weiteren Strategie der Peach Property Group AG liegt in der werthaltigen Ausweitung der Geschäftstätigkeit und der Projektbasis. Der Unternehmensgewinn des Geschäftsjahres 2012 soll für die weitere Expansion genutzt werden. Aussichtsreiche Akquisitionen in der Schweiz werden derzeit geprüft. In Zukunft soll eine Dividendenpolitik verfolgt werden, die sich an der Gewinnhöhe, der Expansionsstrategie und den generierten Zahlungsströmen orientiert.

Veränderungen im Verwaltungsrat

Die Generalversammlung hat im Berichtsjahr Dr. Corinne Wohlfahrt neu in den Verwaltungsrat gewählt. Dr. Corinne Wohlfahrt (Schweizerin, geboren 1966) ist seit rund zehn Jahren im Bereich Private Equity tätig und verfügt über eine profunde Expertise des deutschen Marktes. Als M&A-Spezialistin hat sie die Peach Property Group AG bei wichtigen Transaktionen beraten. Dr. Christian Wenger, Peter Bodmer, Dr. Christian De Prati und Dr. Thomas Wolfensberger wurden wiedergewählt. Der bisherige Verwaltungsrat Christian Kühni stellte sich nicht mehr zur Wiederwahl.

Umwandlung der deutschen Tochtergesellschaft in eine AG/Absage IPO

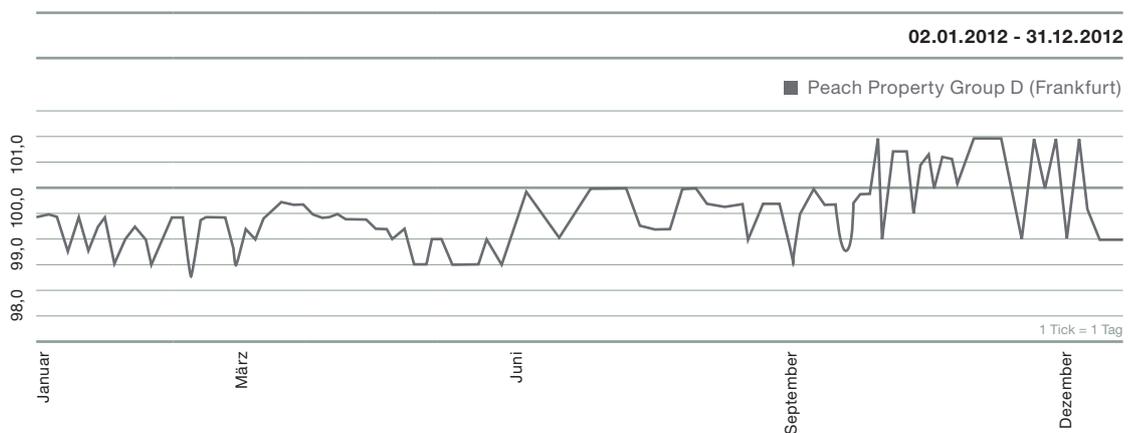
Im September 2012 wurde die deutsche Tochtergesellschaft Peach Property Group (Deutschland) GmbH in eine Aktiengesellschaft umgewandelt. Zu den Vorständen wurden Bernd Hasse (Vorsitzender) und Carsten Kipping (stellvertretender Vorsitzender) bestellt. Damit wurde die Rechtsform an das geplante künftige Wachstum angepasst. Die Aktien der deutschen Tochtergesellschaft sollten im November 2012 im Prime Standard der Frankfurter Börse gelistet werden. Dieser Börsengang wurde allerdings abgesagt, da Gespräche mit strategisch interessanten Investoren vorerst fortgesetzt werden. Im Vordergrund stehen alternative Formen der Zusammenarbeit und Finanzierung, um das weitere Wachstum der Gesellschaft zu beschleunigen.

Angaben zur 6,6-Prozent-Anleihe der Peach Property Group (Deutschland) AG

Die Frist für die öffentliche Platzierung der im Juli 2011 begebenen Anleihe der deutschen Tochtergesellschaft Peach Property Group (Deutschland) AG lief bis zum 30. Juni 2012. Bis dahin umfasste das Zeichnungsvolumen CHF 12,4 Mio. (EUR 10,3 Mio.), wobei die Anleihe in erster Linie von institutionellen Investoren und Fonds gezeichnet wurde. Eine zusätzliche Tranche im Umfang von CHF 5,4 Mio. (EUR 4,4 Mio.) konnte bis Ende 2012 privat platziert werden. Im Rahmen dieser positiven Entwicklung bestätigte die Creditreform Rating AG im Januar 2013 das Investment Grade Rating BBB- der Anleihe. Die Mittel der Anleihe werden für das weitere Wachstum der Peach Property Group in Deutschland eingesetzt. Die Anleihe ist im Entry Standard der Frankfurter Wertpapierbörse kotiert und kann somit börsentäglich gehandelt werden. Der Kurs der Anleihe hat sich 2012 stabil entwickelt und lag am Ende des Berichtszeitraumes bei 99,00 Prozent. Der Höchstkurs von 101,00 Prozent wurde zwischen Oktober und Dezember 2012 mehrfach erreicht, der Tiefstkurs von 98,25 Prozent einmalig am 22. Februar 2012. Der durchschnittliche Tagesumsatz im Jahr 2012 belief sich auf EUR 30 262. Der Zinstermin der Anleihe ist jeweils der 31. Dezember (letztmalig mit Endfälligkeit am 30. Juni 2016).

Zahlen und Fakten der Anleihe	
Emittentin	Peach Property Group (Deutschland) AG
WKN/ISIN	A1KQ8K / DE000A1KQ8K4
Börsenkürzel	1PEA
Gesamtneighbetrag	Bis zu EUR 50 Mio.
Platziertes Volumen	CHF 17,8 Mio. (EUR 14,7 Mio.) per 31.12.2012
Laufzeit	5 Jahre (18. Juli 2011 bis 30. Juni 2016)
Zins	6,6 % jeweils am 31. Dezember, letztmalig mit Endfälligkeit am 30. Juni 2016
Rating	BBB- von der Creditreform Rating AG (im Januar 2013 bestätigt)
Stückelung	1 000 Euro
Besicherung	Garantiert durch die Schweizer Muttergesellschaft Peach German Properties AG
Kotierung	Entry Standard für Anleihen der Deutschen Börse
Kurs am Jahresende 2012	99,00

Stabile Kursentwicklung der Anleihe



Offene und aktive Kapitalmarktkommunikation

Die Peach Property Group AG verfolgt eine offene und aktive Kapitalmarktkommunikation und pflegt den Dialog zu Aktionären, Investoren, Journalisten und Analysten. Die Gesellschaft informiert fortlaufend in Form von Ad-hoc- und Medienmitteilungen über die Geschäftsentwicklung. Die Berichterstattung erfolgt ferner über Jahres- und Halbjahresberichte gemäss der International Financial Reporting Standards (IFRS). Darüber hinaus veröffentlicht die Peach Property Group AG quartalsweise ein Asset Reporting mit detaillierten Informationen zu den einzelnen Entwicklungs- und Bestandsprojekten.

Ausführliche Informationen zum Unternehmen, zur Aktie und zur Anleihe sowie zu den Projekten werden auf der Website www.peachproperty.com bereitgestellt.

Das Portfolio

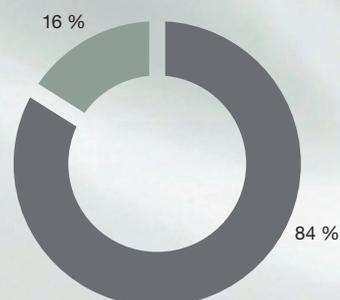
Die Peach Property Group AG steht für Entwicklung von Wohneigentum im gehobenen und luxuriösen Segment mit dem Fokus auf das deutschsprachige Europa. Dabei ist die Peach Property Group sowohl in den Bereichen Neubau als auch in der Sanierung von hochwertigen Objekten (Refurbishment) tätig. Gleichzeitig investiert das Unternehmen in Portfolios, bei welchen sich mittels aktiver Bestandshaltung stetige Cashflows erzielen lassen. Somit kombiniert die Peach Property Group attraktive Margen aus der Projektentwicklung mit laufenden Mieterträgen aus dem Bestandsportfolio.

Die Peach Property Group AG hat im Geschäftsjahr 2012 bestehende Entwicklungsprojekte erfolgreich weiterentwickelt, neue Entwicklungsprojekte akquiriert und das Bestandsportfolio erweitert. Der Marktwert des gesamten Immobilienportfolios hat sich zum 31. Dezember 2012 im Vergleich zum Vorjahr um rund 34 Prozent auf CHF 393 Mio., auf Basis des unabhängigen Wertgutachtens von Wüest & Partner, erhöht. Dabei beläuft sich der Marktwert der Entwicklungsimmobiliien auf CHF 329,1 Mio. oder 84 Prozent des Volumens. Bestandsimmobiliien bildeten mit CHF 63,9 Mio. einen Anteil von 16 Prozent. Im Vergleich zum Vorjahr konnte ferner die Vertriebsleistung von CHF 50 Mio. um 70 Prozent auf CHF 85 Mio. gesteigert werden.

Marktwert per 31.12.2012*

Total Portfolio = TCHF 393 007

- Bestandsimmobiliien
- Entwicklungsimmobiliien



* Inkl. Assoziierte und Joint Venture; Marktwerte basieren auf der Bewertung von Wüest & Partner per 31.12.2012.

Entwicklungsliegenschaften

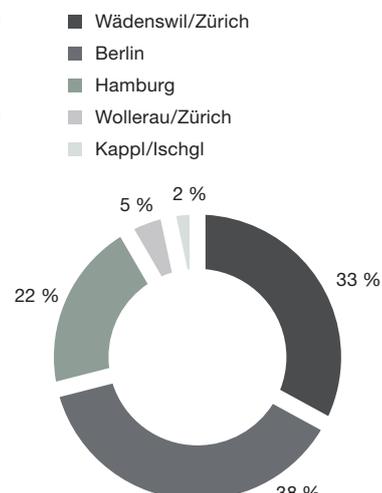
Die Peach Property Group AG hat im Geschäftsjahr 2012 das Portfolio der Entwicklungsliegenschaften erweitert und das Verkaufsvolumen signifikant gesteigert. Das anvisierte Vertriebsvolumen der eigenen Entwicklungen ist auf CHF 691 Mio., nach CHF 643 Mio. im Vorjahr, gestiegen. Die Entwicklungsprojekte sind im Berichtszeitraum planmässig vorangeschritten.

Zwei neue attraktive Entwicklungsprojekte wurden akquiriert: „Candy Factory“ in Wollerau bei Zürich und „Living 108“ in Berlin. Der Kaufvertrag für das Grundstück „Living 108“ wurde im Oktober 2012 in Berlin notariell beurkundet. Der Übergang von Nutzen und Lasten fand am 4. Januar 2013 statt. Auf dem Areal von insgesamt 2680 m² Fläche an der Chausseestrasse 108/109 entsteht ein Ensemble von 128 hochwertigen Eigentumswohnungen mit insgesamt rund 7500 m² Wohnfläche sowie drei zusätzlichen Gewerbeeinheiten. Der Bauantrag wurde im Januar 2013 gestellt. „Living 108“ wird einen Mix unterschiedlicher Wohnungstypen bieten, die sich an spezifische Käufersegmente richten: hochwertige Eigentumswohnungen, grosszügige Penthouses mit Dachterrassen sowie urbane Apartments mit Möblierungsangebot und zusätzlichen Services. Den Bewohnern werden ein eigener Community Space sowie eine Tiefgarage mit 55 Stellplätzen zur Verfügung stehen. Der offizielle Vertriebsstart ist, abhängig vom Eingang der Baugenehmigung, für das erste Halbjahr 2013 und der Baubeginn im zweiten Halbjahr 2013 geplant.

Folgende Meilensteine wurden bei den Projektentwicklungen zusammenfassend erreicht:

- > Erfolgreicher Abschluss Tiefbau und Start Hochbau des „Peninsula Beach House“ in Wädenswil in der Schweiz im Februar 2013, Erreichen der Vorvertriebsquote; 13 der 23 Wohnungen verkauft
- > Baueingabe für das Projekt „Candy Factory“ in Wollerau im Spätsommer 2012
- > Fertigstellung erste Bauetappe „Harvestehuder Weg“ in Hamburg, Übergabe von 10 der 13 Wohnungen
- > Grundsteinlegung für zweite Bauetappe „Harvestehuder Weg 36“ in Hamburg
- > Start Projekt „Living 108“ in Berlin
- > Vermietungserfolg des Projektes „Am Zirkus 1“ in Berlin
- > Richtfest „yoo berlin“ und „Am Zirkus 1“ im November 2012
- > Termingerechte Fertigstellung „Schooren des Alpes“ in Kappl bei Ischgl in Österreich, Übergabe von 9 der 12 Wohnungen

Marktwert nach Standorten per 31.12.2012



Kennzahlen Entwicklungsimmobilien

In TCHF	31.12.2012
Anzahl Wohnungen	292
Total Fläche	65 167 m ²
Angestrebtes Vertriebsvolumen	691 313
Marktwert*	329 123

* Inkl. Assoziierte und Joint Venture; Marktwerte basieren auf der Bewertung von Wüest & Partner per 31.12.2012.

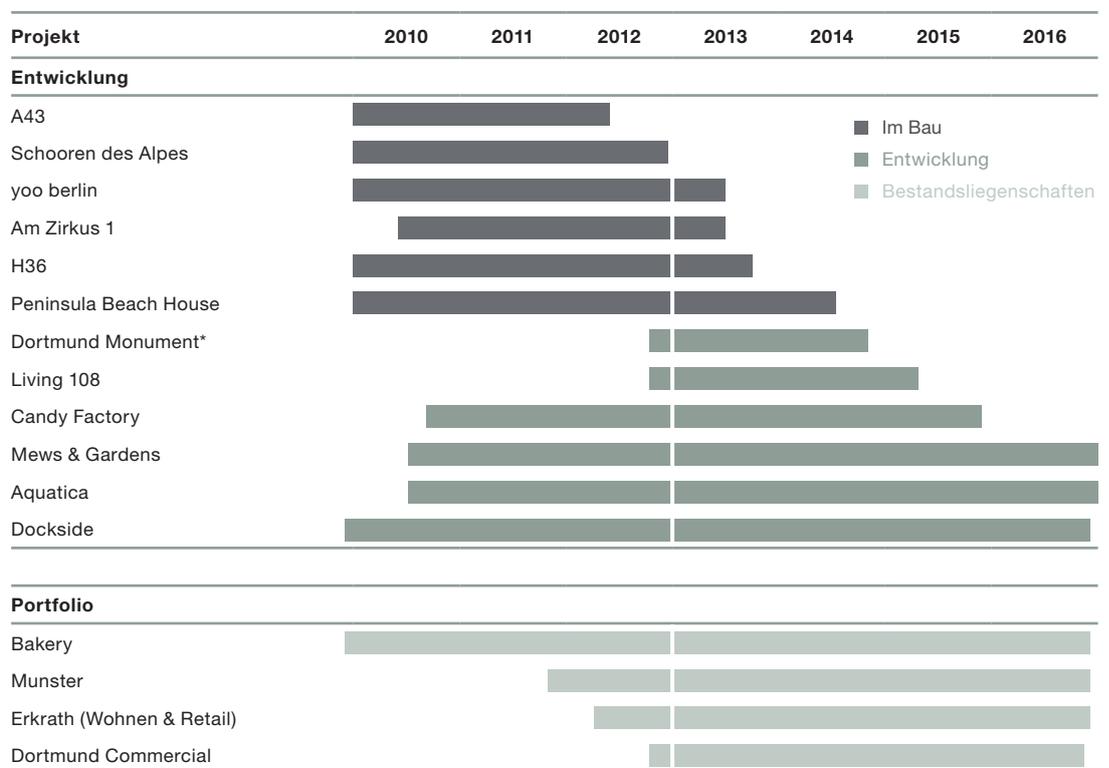
Details Entwicklungsprojekte

In Mio. CHF							31.12.2012
Projekt	Angestrebtes Vertriebsvolumen ¹	Marktwert aktuell ²	Anzahl Wohnungen	Vertriebsstand		Status	
				Beurkundet	Reserviert		
Schweiz							
Peninsula Beach House ³	88,3	40,5	23	50 %	0 %	Tiefbau fertiggestellt Beginn Hochbau in Q1/2013	
Aquatica/Kölla/Mansion	135,9	54,6	41	n.v.	n.v.	Baubewilligung (noch nicht rechtskräftig)	
Mews & Gardens	37,8	4,5	22	n.v.	n.v.	Baubewilligung (noch nicht rechtskräftig)	
Dockside	61,9	10,1	24	n.v.	n.v.	Vor Baueingabe	
Candy Factory, Wollerau	58,9	17,5	18	n.v.	n.v.	Baubewilligung Q1/2013	
Österreich							
Schooren des Alpes	15,0	5,2	12	60 %	12 %	Fertiggestellt, 9 Einheiten übergeben	
Deutschland							
yoo berlin ⁴	103,9	65,2	95	64 %	16 %	Im Bau	
Am Zirkus ^{4,5}	86,3	58,4	0	88 % ⁶		Im Bau	
A43 ⁴	15,6	3,5	13	79 %	10 %	Fertiggestellt 10 Einheiten übergeben	
H36 ⁴	87,7	69,6	44	56 %	0 %	Im Bau	
Total	691,3	329,1	292				

¹ Netto nach Preisadjustierungen sowie Währungseffekten für Euro-Projekte; ² Basierend auf der Bewertung von Wüest & Partner per 31.12.2012;

³ Anteil Peach 46,6 %; ⁴ Im Haftungskreis der 6,6 % Anleihe der Peach Property Group (Deutschland) AG; ⁵ Anteil Peach 80 %; ⁶ Anteil vermietete Fläche

Details und Zeitplan der laufenden Entwicklungsprojekte und Bestandsimmobilien



* Entwicklung zu späterem Bestandsobjekt

Bestandsimmobilien

Die Peach Property Group AG verfügte zum 31. Dezember 2012 über ein Bestandsportfolio von 519 Wohnungen mit etwas mehr als 36 000 m² Wohnfläche, Gewerbefläche von knapp 15 000 m² sowie knapp 14 000 m² Bürofläche (grossteils zur Umnutzung vorgesehen). Die jährlichen Soll-Mieten belaufen sich auf rund CHF 4,6 Mio. Das Bestandsportfolio erwirtschaftet eine Bruttorendite von knapp 8 Prozent auf die durchschnittlichen Marktbeziehungsweise Buchwerte. Der Leerstand konnte von 7,2 Prozent auf 5,3 Prozent gesenkt werden.

Operative Fortschritte wurden vor allem beim Bestandsportfolio in Munster durch Massnahmen wie Mietergärten und Wohnungsrenovierungen sowie neu konzipierte Marketingaktivitäten erreicht.

Die Peach Property Group AG hat im Berichtszeitraum das Bestandsportfolio deutlich erweitert und damit die Strategie zur planmässigen Verstetigung der Erträge durch laufende Mieteinkünfte erfolgreich fortgeführt.

Portfolio

Anfang 2012 wurde in Erkrath bei Düsseldorf ein renditestarkes Portfolio von Bestandsimmobilien erworben. Es setzt sich aus 143 Wohnungen mit einer Fläche von 10 431 m² sowie aus 28 Gewerbe- und Wohnflächen. Das Hauptgebäude in der Rheinischen Strasse 173 in Dortmund war lange der Hauptsitz der Hoesch-Union. Die als Wohnraum vermietbare Fläche beträgt über 11 000 m². Das zweite erworbene Gebäude an der Rheinischen Strasse 167-171 umfasst weitere 2 564 m² Mietfläche.

Erneuerung unter Wahrung der historischen und denkmalgeschützten Bausubstanz unterziehen. Geplant ist eine kombinierte Nutzung mit Gewerbe- und Wohnflächen. Das Hauptgebäude in der Rheinischen Strasse 173 in Dortmund war lange der Hauptsitz der Hoesch-Union. Die als Wohnraum vermietbare Fläche beträgt über 11 000 m². Das zweite erworbene Gebäude an der Rheinischen Strasse 167-171 umfasst weitere 2 564 m² Mietfläche.

Details Bestandsliegenschaften

in TCHF

Ort	Anzahl Wohnungen	Fläche	Baujahr (Umbau)	Marktwert ¹	Sollmiete 2012 Netto kalt	Leerstand	Mietrendite Brutto ²	Mietrendite Netto/CF ³
Wädenswil Bakery	-	5 601 m ²	1833 (1966)	8 366	560	0,0 %	7,0 %	2,9 %
Munster ⁴	376	25 759 m ²	1959-1967	15 512	1 535	7,9 %	9,7 %	6,4 %
Erkrath Retail ⁴	1	6 700 m ²	1978	14 758	1 113	0,0 %	7,6 %	7,5 %
Erkrath Wohnen ⁴	142	13 055 m ²	1978	21 195	1 320	6,8 %	6,8 %	6,1 %
Dortmund ⁴ Rheinische Str. 167-171	n.a.	2 564 m ²	1922 (1997)	1 832	61	49,5 %	6,6 %	6,6 %
Dortmund ⁴ Rheinische Str. 173	n.a.	11 408 m ²	1922 (2013)	2 221	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Total	519	65 087 m²		63 884	4 589	5,3 %	7,8 %	6,1 %

¹ Basierend auf der Bewertung von Wüest & Partner per 31.12.2012; ² Ist-Mietertrag 1.1.-31.12.2012 (netto kalt/exkl. Nebenkosten) im Verhältnis zum durchschnittlichen Wert der Immobilien; ³ Ist-Mietertrag 1.1.-31.12.2012 (netto kalt/exkl. Nebenkosten) abzgl. Verwaltungs- & Instandhaltungskosten im Verhältnis zum durchschnittlichen Wert der Immobilien. ⁴ Im Haftungskreis der 6,6 % Anleihe der Peach Property Group (Deutschland) AG

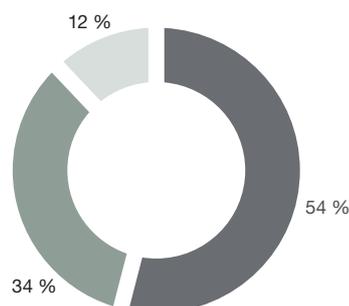
Kennzahlen Bestandsimmobilien

In TCHF	31.12.2012
Anzahl Wohnungen	519
Gesamtfläche	65 087 m ²
Wohnfläche	36 190 m ²
Gewerbefläche (GF DIN 277)	14 925 m ²
Bürofläche (GF DIN 277)	13 972 m ²
Ist-Mietertrag (netto, kalt 1.1.-31.12.2012)	4 350
Instandhaltungskosten 1.1.-31.12.2012	571
Verwaltungs- und Betriebskosten 1.1.-31.12.2012	375
Sollmiete 2012 (ohne Neuakquisition Dortmund 173)	4 589
Leerstand (ohne Neuakquisition Dortmund 173)	5,3 %
Marktwert*	63 884
Bruttomietrendite**	7,8 %
Nettomiet-/Cashflow-Rendite***	6,1 %

* Basierend auf der Bewertung von Wüest & Partner per 31.12.2012; ** Ist-Mietertrag 1.1.-31.12.2012 (netto kalt/exkl. Nebenkosten) im Verhältnis zum durchschnittlichen Wert der Immobilien; *** Ist-Mietertrag 1.1.-31.12.2012 (netto kalt/exkl. Nebenkosten) abzgl. Verwaltungs- & Instandhaltungskosten im Verhältnis zum durchschnittlichen Wert der Immobilien.

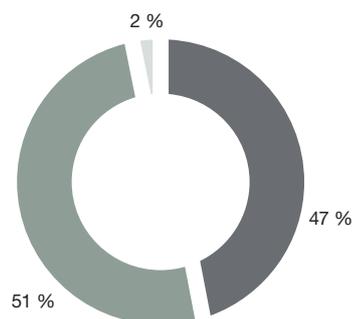
Aufteilung nach Standorten per 31.12.2012 (annualisiert) % Soll-Mieterträge

- Erkrath-Hochdahl
- Munster
- Wädenswil/Zürich



Nutzungsarten per 31.12.2012 (annualisiert) % Soll-Mieterträge

- Wohnen
- Gewerbe/Büro
- Parkplätze



Entwicklungsimmobilien

Peninsula Beach House

Luxuriöse Wohnliegenschaft und eines der exklusivsten Wohnbauprojekte an einzigartiger Lage direkt am Zürichsee.

Standort

Peninsula, Wädenswil, Kanton Zürich, Schweiz.

Gebäude

Das „Peninsula Beach House“ hat eine gesamte Verkaufsfläche von 4 745 m², die 23 Wohneinheiten haben eine Fläche zwischen 130 und 290 m². Die Wohnungen lassen sich vertikal oder horizontal zusammenlegen. Den Bewohnern steht eine private Fitness- und Wellnessanlage mit Spa, Squash- und Bewegungshalle, Aerobicraum, einem 20-Meter-Indoor-Pool sowie einem Relaxbad zur Verfügung. Ausserdem werden die Eigentümer direkten Seezugang und eine atemberaubende Aussicht geniessen.

Umgebung

Das „Peninsula Beach House“ ist das erste von insgesamt sechs Projekten, das die Peach Property Group AG auf dem ehemaligen Industrie-Areal der 30 000 m² grossen Giessen-Halbinsel in Wädenswil

realisiert. Die luxuriösen Eigentumswohnungen werden an einer der exklusivsten Lagen am Zürichsee gebaut und bieten eine selten zu findende Lebensqualität für die künftigen Bewohner. 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

Der Bau wurde im April 2012 gestartet und ist im Laufe des Jahres fristgerecht vorangeschritten. Nach Ende des Berichtszeitraums wurde der Tiefbau erfolgreich abgeschlossen und der Hochbau im Februar 2013 planmässig begonnen. Die Fertigstellung ist für Mitte 2014 geplant. 13 der 23 Wohnungen sind verkauft.

Eckdaten

Einheiten: 23 Einheiten
Verkaufbare Fläche: 4 745 m²
Vertriebsvolumen: CHF 88,3 Mio.
Marktwert 31.12.12: CHF 40,5 Mio.
Erwartete Fertigstellung: Q2 2014

www.beach-house.ch
www.waedenswil-peninsula.ch



Mews & Gardens



Eigentumswohnungen inmitten einer grosszügigen Gartenlandschaft am Zürichsee, ein Teilprojekt der „Peninsula“-Neugestaltung auf der Giessen-Halbinsel in Wädenswil.

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 werden die Formsprache der ehemaligen Kosthäuser im Industriepark Giessen aufnehmen. 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. Nach einer Entscheidung des Baurekursgerichts ist durch die Peach Property Group Beschwerde an das Verwaltungsgericht erfolgt. Das Urteil wird im zweiten Halbjahr 2013 erwartet. Die Fertigstellung des Projekts ist für das vierte Quartal 2016 geplant.

Eckdaten

Einheiten: 22 Einheiten
Verkaufbare Fläche: 2887 m²
Vertriebsvolumen: CHF 37,8 Mio.
Marktwert 31.12.12: CHF 4,5 Mio.
Erwartete Fertigstellung: Q4 2016

www.waedenswil-peninsula.ch

Acquatica, Kölla, Mansion

Projekt mit Luxuswohnungen in drei individuellen Gebäudekörpern mit direktem Seezugang, das historische Bausubstanz mit neuen Elementen verbindet.

Standort

Peninsula, Wädenswil, Kanton Zürich, Schweiz.

Gebäude

Das Projekt „Acquatica, Kölla, Mansion“ besteht aus zwei Neubauten und einem inventarisierten Umbauobjekt. Die gesamte Wohnfläche des Projekts entspricht 7 689 m². Das Aquatica-Gebäude umfasst 29 Wohneinheiten, Kölla 4 Wohneinheiten und Mansion 8 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, ist jedoch wegen eines Rekurses noch nicht rechtskräftig. Nach einer Entscheidung des Baurekursgerichts ist durch die Peach Property Group Beschwerde an das Verwaltungsgericht erfolgt. Das Urteil wird im zweiten Halbjahr 2013 erwartet. Die Fertigstellung ist für 2016 geplant.

Eckdaten

Einheiten: 41 Einheiten

Verkaufbare Fläche: 7 689 m²

Vertriebsvolumen: CHF 135,9 Mio.

Marktwert 31.12.12: CHF 54,6 Mio.

Erwartete Fertigstellung: Q4 2016

www.waedenswil-peninsula.ch



Dockside



Loftartige Eigentumswohnungen und Verkaufsräumlichkeiten im historischen Dockside-Gebäude in Wädenswil.

Standort

Peninsula, Wädenswil, Kanton Zürich, Schweiz.

Gebäude

Das „Dockside“-Gebäude wird eine verkaufbare Fläche von insgesamt 5 162 m² 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 5 162 m².

Projektstatus

Das Projekt steht vor der Baueingabe, die 2013 geplant ist. Die Bezugsbereitschaft wird für 2016 erwartet.

Eckdaten

Einheiten: 24 Einheiten plus Gewerbeeinheiten
Verkaufbare Fläche: 5 162 m²
Vertriebsvolumen: CHF 61,9 Mio.
Marktwert 31.12.12: CHF 10,1 Mio.
Erwartete Fertigstellung: Q4 2016

www.waedenswil-peninsula.ch

Candy Factory

Hochwertige loftartige Eigentums-Wohnungen mit grosszügigen Grundrissen sowie privatem Spa- und Wellness-Bereich und Aussenpool.

Standort

Etzelstrasse 17, Wollerau, Kanton Schwyz, Schweiz.

Gebäude

Die „Candy Factory“ hat eine Gesamtfläche von 3 750 m² zuzüglich 400 m² Ateliers und umfasst 18 Wohneinheiten mit Wohnflächen von 125 bis 270 m². Im Gebäude befindet sich ein Wellness-Bereich mit Fitness-Einrichtungen, Sauna und Dampfbad.

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

Die Baueingabe ist Mitte 2012 erfolgt. Die Baubewilligung wurde im März 2013 erteilt. Der Vertriebsstart ist im ersten Halbjahr 2013 geplant, die Bezugsbereitschaft wird 2015 erwartet.

Eckdaten

Einheiten: 18 Einheiten

Verkaufbare Fläche: 4 150 m²

Vertriebsvolumen: CHF 58,9 Mio.

Marktwert 31.12.12: CHF 17,5 Mio.

Erwartete Fertigstellung: Q4 2015

www.peachproperty.com



Schooren des Alpes



Exklusives Immobilienprojekt mit Luxuswohnungen in einem der Top-Wintersport-Gebiete der Alpen. Das Projekt entspricht höchsten Ansprüchen in Sachen Lifestyle und Atmosphäre.

Standort

Kappl (bei Ischgl), Tirol, Österreich.

Gebäude

„Schooren des Alpes“ verfügt über 2 305 m² Wohnfläche, gegliedert in 12 Wohneinheiten mit Wellness- und Spa-Bereich. Die hochwertige 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. Die Wohnungen sind zwischen 133 m² und 246 m² gross. Alle Wohnungen der Anlage können gemietet werden, wenn sie von deren Besitzern nicht genutzt werden.

Umgebung

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

Baufortschritt

Die Bauarbeiten wurden termingerecht zum Jahresende abgeschlossen. 9 von 12 Wohnungen wurden an die neuen Eigentümer übergeben. Nach Ende des Berichtszeitraums wurde eine weitere Wohnung reserviert.

Eckdaten

Einheiten: 12 Einheiten – davon 9 übergeben
Verkaufbare Fläche: 2 305 m²
Vertriebsvolumen: CHF 15,0 Mio.
Marktwert: 31.12.12: CHF 5,2 Mio.

www.elevated-living.at
www.schooren-ischgl.com

Harvestehuder Weg 36

Architektonisch und städtebaulich bedeutsames Projekt an bester Adresse Hamburgs, 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, grossdimensionierten 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.



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)

Dieser Bauabschnitt wurde im Frühjahr 2012 planmässig fertiggestellt und 10 der 13 Einheiten an die Eigentümer übergeben; eine zusätzliche Wohnung war verkauft, aber per 31. Dezember 2012 noch nicht übergeben. Nach Ende des Berichtszeitraums wurde eine weitere Wohnung verkauft.

Baufortschritt 2. Etappe (Harvestehuder Weg 36)

Der Baustart für die zweite Etappe war im Januar 2012 und die Grundsteinlegung im Mai 2012. Das Richtfest wurde im Februar 2013 gefeiert. Derzeit läuft der Innenausbau. Die Fertigstellung ist für Spätsommer 2013 vorgesehen. Mehr als die Hälfte der Einheiten war Ende Dezember 2012 bereits notariell beurkundet. Interessenten können in der Musterwohnung einen Eindruck von den künftigen Wohnungen gewinnen.

Eckdaten Alsterkamp 43

Einheiten: 13 Einheiten – davon 10 übergeben
Verkaufbare Fläche: 1 684 m²
Vertriebsvolumen: CHF 15,6 Mio.
Marktwert 31.12.12: CHF 3,5 Mio.

Eckdaten Harvestehuder Weg 36

Einheiten: 44 Einheiten
Verkaufbare Fläche: 7 245 m²
Vertriebsvolumen: CHF 87,7 Mio.
Marktwert 31.12.12: CHF 69,6 Mio.
Erwartete Fertigstellung: Sommer 2013

www.harvestehuderweg36.de



„yoo berlin“



95 Luxus-Wohnungen an historischer Lage direkt an der Spree in Berlin-Mitte, die in Kooperation mit dem Designer Philippe Starck entstehen. Auszeichnung mit mehreren European Property Awards in London, unter anderem erstmals in Deutschland mit dem „Best Apartment Europe“

Standort

Am Zirkus 1, Berlin, Deutschland.

Gebäude

Das Gebäude von „yoo berlin“ entsteht in einem zehngeschossigen Solitär. Das Objekt umfasst eine verkaufbare Fläche von 12 800 m². Die insgesamt 95 Wohneinheiten haben Flächen zwischen 60 bis 283 m², unterteilt in sechs unterschiedliche Wohnkonzepte und vier Ausstattungslinien (Classic, Minimal, Nature, Culture). Das Innendesign der Wohnungen wird unter der Creative Direction des Stardesigners Philippe Starck gestaltet. Den künftigen Bewohnern werden hier exklusive Vorzüge geboten, wie zum Beispiel eine stilvolle Lobby mit Concierge-Service sowie einen privaten Wellness- und Spa-Bereich mit Bar und Café.

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

Im November 2012 wurde das Richtfest gefeiert, der Rohbau ist abgeschlossen und der Innenausbau im Gange. Rund 80 Prozent der 95 Wohnungen sind bereits verkauft oder reserviert. Damit liegt der Vertrieb vor dem Zeitplan. Die Fertigstellung ist für den Sommer 2013 geplant.

Eckdaten

Einheiten: 95 Einheiten plus 3 Gewerbeeinheiten
Verkaufbare Fläche: 12 800 m²
Vertriebsvolumen: CHF 103,9 Mio.
Marktwert 31.12.12: CHF 65,2 Mio.
Erwartete Fertigstellung: Q3 2013

www.yooberlin.com

Am Zirkus 1

Hotel mit 311 Zimmern sowie Büro- und Gewerbeeinheiten als anschliessender Gebäudeteil von „yoo berlin“. Dieses Projekt umfasst auch über 4 600 m² Gewerbeflächen, die weitgehend vermietet sind.

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

Der Rohbau ist abgeschlossen, Richtfest war im November 2012. Zurzeit läuft der Innenausbau. Die Fattal Group wird hier unter dem Label „Leonardo“ ein Boutique-Hotel betreiben. 2012 konnte für 2 600 m² Büroflächen eine führende Unternehmensberatung als Ankermieterin gewonnen werden. Die Fertigstellung ist für den Sommer 2013 geplant.

Eckdaten

Einheiten: 311 Hotelzimmer plus Büro- und Gewerbeflächen
Vermietbare Fläche: 16 500 m²
Vertriebsvolumen: CHF 86,3 Mio.
Marktwert 31.12.12: CHF 58,4 Mio.
Erwartete Fertigstellung: Q2 2013

www.yooberlin.com



Bestandsimmobilien



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 5 601 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: 5 601 m²
Sollmiete: CHF 0,6 Mio.
Leerstand: 0 %
Marktwert: CHF 8,4 Mio.



Portfolio Munster

Gartensiedlung in der Lüneburger Heide.

Standort

Munster, Niedersachsen, Deutschland

Gebäude

Das Portfolio umfasst 376 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von rund 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 1,5 Mio.
Leerstand: 7,9 %
Marktwert 31.12.12: CHF 15,5 Mio.



Portfolio Erkrath-Hochdahl (Wohnen und Retail)



Portfoliokauf im Januar 2012. Zentrumsquartier in Erkrath-Hochdahl bei Düsseldorf.

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 9 324 m² Fläche zusammen. Die Liegenschaften sind zentral um den neu gestalteten Marktplatz in Hochdahl, dem grössten Stadtteil von Erkrath, angelegt und bilden eine zusammengehörige Wohn- und Geschäftsanlage.

Umgebung

Die Wohn- und Gewerbeimmobilien 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 Erkrath Retail

Einheiten: Gewerbeeinheiten plus 1 Wohnung
Vermietbare Fläche: 6 644 m² Gewerbe plus 56 m² Wohnen
Sollmiete: CHF 1,2 Mio.
Leerstand: 0 %
Marktwert: CHF 14,8 Mio.

Eckdaten Erkrath Wohnen

Einheiten: 142 Wohnungen plus Gewerbe
Vermietbare Fläche: 10 375 m² Wohnen plus 2 680 m² Gewerbe
Sollmiete: CHF 1,4 Mio.
Leerstand: 6,8 %
Marktwert: CHF 21,2 Mio.

Portfolio Dortmund



Portfoliokauf von zwei historischen Liegenschaften in der Innenstadt von Dortmund im September 2012. Ehemalige Hoesch-Zentrale in Dortmund.

Standort

Dortmund, Nordrhein-Westfalen, Deutschland

Gebäude

Das Hauptgebäude – der ehemalige Hauptsitz der Hoesch-Union – befindet sich an der Rheinischen Strasse 173 in Dortmund und wurde zwischen 1916 und 1921 errichtet. Das denkmalgeschützte Gebäude im imposanten neoklassizistischen Stil hat eine vermietbare Fläche von über 11 408 m². Bisher war das Versorgungsamt Dortmund in der Liegenschaft untergebracht und hat 2011 einen neuen Standort bezogen. Dies macht eine rasche Umnutzung möglich. Zu diesem Projekt gehören ausserdem 66 Stellplätze.

Das zweite Gebäude befindet sich an der Rheinischen Strasse 167-171 in Dortmund und umfasst 2 564 m² Mietfläche.

Umgebung

Die erworbenen Immobilien befinden sich in zentraler Lage in Dortmund, unweit des Kulturzentrums „U“ im pulsierenden Dortmunder Unionviertel, das in den kommenden Jahren einen umfassenden Stadtumbau erfahren wird und damit hohes Standortpotenzial hat. Die Erreichbarkeit durch ÖV ist ein weiteres Plus.

Planung

Die Peach Property Group wird die beiden Gebäude einer umfassenden Erneuerung unter Wahrung der historischen und denkmalgeschützten Bausubstanz unterziehen. Geplant ist eine Kombination aus Gewerbe- und Nutzflächen.

Eckdaten Rheinische Strasse 173

Vermietbare Fläche: 11 408 m²
Sollmiete: CHF 1,4 Mio.
Leerstand: n.a.
Marktwert: CHF 2,2 Mio.

Eckdaten Rheinische Strasse 167-171

Vermietbare Fläche: 2 564 m²
Sollmiete: CHF 0,3 Mio.
Leerstand: 49,5 %
Marktwert: CHF 1,8 Mio.



Corporate Governance

Grundsätze der Organisation,
Führung und Kontrolle.

- 54** Konzernstruktur und Aktionariat
- 61** Kapitalstruktur
- 63** Verwaltungsrat
- 69** Geschäftsleitung
- 71** Entschädigungen, Beteiligungen und Darlehen
- 77** Mitwirkungsrechte der Aktionäre
- 78** Kontrollwechsel und Abwehrmassnahmen
- 79** Revisionsstelle
- 80** Informationspolitik

Die Struktur des Corporate-Governance-Berichts orientiert sich an der Richtlinie betreffend Informationen zur Corporate-Governance (RLCG) von SIX Swiss Exchange.

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 Statuten und Reglemente sind unter www.peachproperty.com im Bereich „Investor Relations“ unter „Corporate Governance“ online verfügbar.

1. Konzernstruktur und Aktionariat

1.1 Konzernstruktur

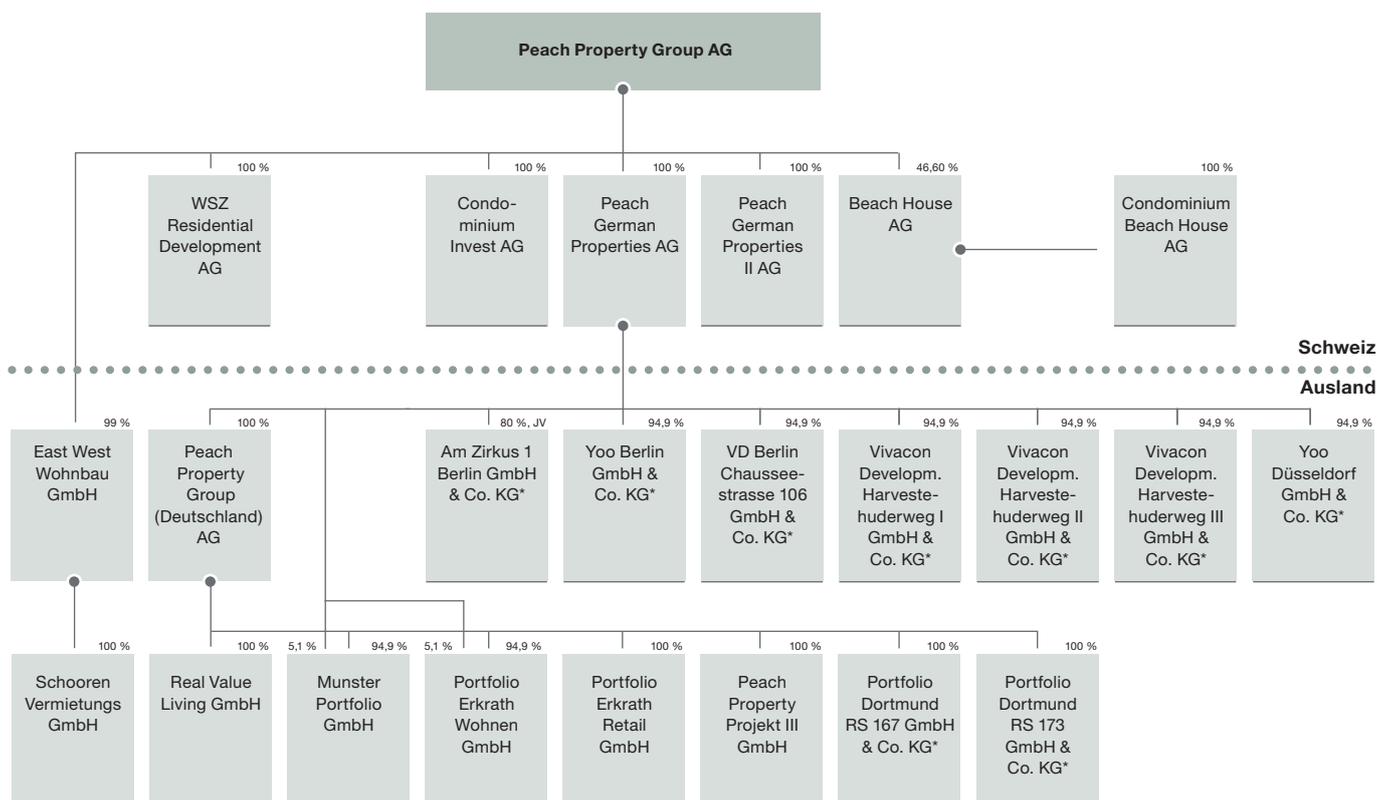
Die Peach Property Group AG, Seestrasse 346, 8038 Zürich, ist als Aktiengesellschaft nach schweizerischem Recht organisiert und hält als Holding-Gesellschaft direkt und indirekt alle Gesellschaften der Gruppe. Die Peach Property Group AG ist seit dem 12. November 2010 an der SIX Swiss Exchange kotiert.

Kotierte Holdinggesellschaft	
Firma	Peach Property Group AG
Sitz	8038 Zürich
Kotierung	SIX Swiss Exchange, Zürich
Börsenkapitalisierung per 31. Dezember 2012	CHF 61 066 883
Symbol	PEAN
Valor	11 853 036
ISIN	CH 0118530366

Bei sämtlichen Beteiligungen der Peach Property Group AG handelt es sich um nicht kotierte Gesellschaften.

Um die Steuer- und Finanzierungsstrukturen der Gruppe zu optimieren, nutzt die Gesellschaft für die Realisierung ihrer Projekte regelmässig dedizierte Zweckgesellschaften. Aufgrund dieser Strategie verfügt die Gesellschaft über eine grosse Anzahl direkter und indirekter Tochtergesellschaften.

Per 31. Dezember 2012 weist die Peach Property Group die folgende Struktur und aufgeführten Beteiligungsverhältnisse auf:



* Die jeweiligen Kommanditär-GmbHs zu den GmbH & Co. KGs werden aus Gründen der Übersichtlichkeit nicht dargestellt. Dabei handelt es sich um folgende Gesellschaften: Yoo Berlin Verwaltung GmbH / VD Berlin Chausseestrasse 106 Verwaltungsgesellschaft mbH / Yoo Düsseldorf Verwaltungs GmbH / VD Aussenalster Beteiligungsgesellschaft mbH / Vivacon Development Harvestuderweg I Verwaltungs GmbH / Vivacon Development Harvestuderweg II Verwaltungs GmbH / Am Zirkus 1 Berlin Verwaltungsgesellschaft mbH / Portfolio Dortmund Verwaltungsgesellschaft mbH

Corporate Governance

Gruppengesellschaften

Firma	Sitz	Land	Geschäftstätigkeit	Währung	Grundkapital	Beteiligungsquote in % an der Gruppengesellschaft (direkt/indirekt)
Condominium Invest AG	Zürich	Schweiz	Projektgesellschaft «Peninsula, Wädenswil»	CHF	100 000	100,0
WSZ Residential Development AG	Sarnen	Schweiz	Projektgesellschaft «Wollerau»	CHF	100 000	100,0
Beach House AG	Wädenswil	Schweiz	Beteiligungsgesellschaft	CHF	100 000	46,6
Condominium Beach House AG	Zürich	Schweiz	Projektgesellschaft «Peninsula Beach House»	CHF	100 000	46,6
Peach German Properties AG	Stansstad	Schweiz	Beteiligungsgesellschaft	CHF	100 000	100,0
Peach German Properties II AG	Stansstad	Schweiz	Finanzierungsgesellschaft	CHF	100 000	100,0
Peach Property Group (Deutschland) AG	Köln	Deutschland	Dienstleistungs- und Beteiligungsgesellschaft	EUR	5 000 000	100,0
Real Value Living GmbH	Köln	Deutschland	Vertriebsgesellschaft	EUR	25 000	100,0
Yoo Düsseldorf Verwaltungs GmbH	Köln	Deutschland	Komplementärin der Yoo Düsseldorf GmbH & Co. KG	EUR	25 000	100,0
Yoo Düsseldorf GmbH & Co. KG	Köln	Deutschland	Projektgesellschaft «yoo Düsseldorf»	EUR	1 000 000	94,9
VD Berlin Chausseestrasse 106 Verwaltungsgesellschaft mbH	Köln	Deutschland	Komplementärin von VD Berlin Chausseestrasse 106 GmbH & Co. KG	EUR	25 000	100,0
VD Berlin Chausseestrasse 106 GmbH & Co. KG	Köln	Deutschland	Projektgesellschaft «Living 106, Berlin»	EUR	1 000	94,9
Vivacon Development Harvestehuder Weg I Verwaltungs GmbH	Köln	Deutschland	Komplementärin von VD Har- vestehuderweg I GmbH & Co. KG und VD Harvestehuderweg III GmbH & Co. KG	EUR	25 000	100,0
Vivacon Development Harvestehuder Weg I GmbH & Co. KG	Köln	Deutschland	Beteiligungsgesellschaft	EUR	1 000	94,9
Vivacon Development Harvestehuder Weg III GmbH & Co. KG	Köln	Deutschland	Projektgesellschaft «H36, Hamburg»	EUR	25 000	94,9
Vivacon Development Harvestehuder Weg II Verwaltungs GmbH	Köln	Deutschland	Komplementärin von VD Harvestehuder Weg II GmbH & Co. KG	EUR	25 000	100,0
Vivacon Development Harvestehuder Weg II GmbH & Co. KG	Köln	Deutschland	Projektgesellschaft «A43, Hamburg»	EUR	1 000	94,9

Gruppengesellschaften

Firma	Sitz	Land	Geschäftstätigkeit	Währung	Grundkapital	Beteiligungsquote in % an der Gruppengesellschaft (direkt/indirekt)
VD Außenalster Beteiligungsgesellschaft mbH	Hamburg	Deutschland	Management eigener, akquirierter und sonstiger Vermögen	EUR	25 000	94,6
Yoo Berlin Verwaltung GmbH	Köln	Deutschland	Komplementärin von Yoo Berlin GmbH & Co. KG	EUR	25 000	100,00
Yoo Berlin GmbH & Co. KG	Köln	Deutschland	Projektgesellschaft «yoo berlin, Berlin»	EUR	1 000	94,9
Am Zirkus 1 Berlin Verwaltungsgesellschaft mbH	Köln	Deutschland	Komplementärin von Am Zirkus 1 Berlin GmbH & Co. KG	DEM ¹	50 000	80,0
Am Zirkus 1 Berlin GmbH & Co. KG	Köln	Deutschland	Projektgesellschaft «Am Zirkus 1, Berlin»	EUR	51 129	80,0 ^{2,3}
Peach Property Projekt III GmbH	Köln	Deutschland	Projektgesellschaft «Living 108, Berlin»	EUR	25 000	100,0
Portfolio Erkrath Wohnen GmbH	Köln	Deutschland	Projektgesellschaft «Portfolio Erkrath Wohnen, Erkrath»	EUR	25 000	100,0
Portfolio Erkrath Retail GmbH	Köln	Deutschland	Projektgesellschaft «Portfolio Erkrath Wohnen, Erkrath»	EUR	25 000	100,00
Munster Portfolio GmbH	Köln	Deutschland	Projektgesellschaft «Portfolio Munster»	EUR	25 000	100,0
Portfolio Dortmund Verwaltungs GmbH	Köln	Deutschland	Komplementärin von Portfolio Dortmund RS 167 GmbH & Co. KG und Portfolio Dortmund RS 173 GmbH & Co. KG	EUR	25 000	100,0
Portfolio Dortmund RS 167 GmbH & Co. KG	Köln	Deutschland	Projektgesellschaft «Rheinische Str. 167-171»	EUR	1 000	100,0
Portfolio Dortmund RS 173 GmbH & Co. KG	Köln	Deutschland	Projektgesellschaft «Rheinische Str. 173»	EUR	1 000	100,0
East West Wohnbau GmbH	Ischgl	Österreich	Projektgesellschaft «Schooren des Alpes»	EUR	17 500	99,0
Schooren Vermietungs-GmbH	Kappl	Österreich	Gesellschaft für Vermietung	EUR	35 000	99,0

¹ «DEM» steht für «Deutsche Mark», die ehemalige gesetzliche Währung Deutschlands. DEM 50 000 entsprechen ungefähr EUR 25 565.

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 spezialisierte Abteilungen gegliedert: Sourcing, Investment Management, Entwicklung, Ausführung und Verkauf. Die Abteilung Zentrale Dienste 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.
- 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 dem zur Abteilung Zentrale Dienste gehörenden Finanzbereich.
- Die Abteilung Entwicklung ist 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 (zum Beispiel geologische Gutachten oder steuerliche Fragestellungen), werden fallweise durch Dritte durchgeführt.
- Die Ausführungsabteilung übernimmt ab Baubeginn die Projekte von der Entwicklungsabteilung. Die Abteilung beschäftigt Projektmanager, welche in der Realisierungsphase des Projekts als Bauherrenvertreter gegenüber Unternehmer und Planer 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 und etablierten Maklerhäusern zusammengearbeitet.
- Die Abteilung Zentrale Dienste umfasst den Finanzbereich (Rechnungswesen, Controlling, Reporting), den Bereich Human Resources sowie die Informationstechnologie. Um Erfahrungen über alle Bereiche und Firmen hinweg zu nutzen und somit Effizienzgewinne zu erzielen, werden diese Bereiche zentral geleitet.

Organisation

Verwaltungsrat Peach Property Group AG

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

Ausschüsse: ¹ Audit- und Risikoausschuss ² Nominierungs- und Entschädigungsausschuss ³ Investmentausschuss

Geschäftsleitung Peach Property Group

Dr. Thomas Wolfensberger Chief Executive Officer	Dr. Marcel Kucher Chief Financial Officer	Bruno Birrer Chief Operating Officer	Mirco Riondato Chief Investment Officer	Bernd Hasse Vorstandsvorsitzender (CEO) Peach Property Group Deutschland
--	---	--	---	--

Erweiterte Geschäftsleitung Peach Property Group

Dr. Albert Halter Head of Marketing and Communications	Dr. Andreas Steinbauer Head of Sales	Kurt Weber Head of Development and Construction	Ruedi Adler Senior Advisor Group-Controlling
--	--	---	--

1.2 Bedeutende Aktionäre

Folgende Aktionäre halten per 31. Dezember 2012 mehr als 3 % der Aktien der Peach Property Group AG:

Aktionäre	Anzahl Aktien	% aller Aktien
Dr. Thomas Wolfensberger	863 900	17,68
Oliver Wolfensberger	862 480	17,65
Nicole Kunz	244 668	5,01
Schroder ISF Small & Mid Cap	188 340	3,85
Balfidor Fondsleitung AG	181 020	3,70
Helvetic Private Investment AG	157 020	3,21
Sonstige / Streubesitz	2 388 722	48,90
Total	4 886 150	100,00

Lock-up-Vereinbarung

Die von Dr. Thomas Wolfensberger und von vier Mitgliedern der Geschäftsleitung mit der Bank am Bellevue abgeschlossenen individuellen Lock-up-Vereinbarungen sind per 12. November 2012 (Ende Sperrfrist) ausgelaufen.

Per 31. Dezember 2012 bestanden keine Lock-up-Vereinbarungen.

Offenlegung von Beteiligungen

Nach den geltenden börsenrechtlichen Bestimmungen müssen Beteiligungen an Gesellschaften mit Sitz in der Schweiz, deren Aktien mindestens teilweise in der Schweiz kotiert sind, der entsprechenden Gesellschaft sowie der SIX Swiss Exchange gemeldet werden, wenn damit bestimmte Schwellenwerte über- oder unterschritten oder erreicht werden. Die Schwellenwerte sind 3 %, 5 %, 10 %, 15 %, 20 %, 25 %, 33 %, 50 % und 66 % der Stimmrechte. 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/major_shareholders_de.html

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 2012 beträgt CHF 4 886 150. Es ist eingeteilt in 4 886 150 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 2012 hält die Gesellschaft 39 572 eigene Aktien. Diese sind nicht dividendenberechtigt.

2.2 Genehmigtes und bedingtes Kapital

Genehmigtes Kapital

Die Gesellschaft verfügt per 31. Dezember 2012 über kein genehmigtes Aktienkapital.

Bedingtes Kapital

Das bedingte Kapital beträgt maximal CHF 177 601 durch Ausgabe von höchstens 177 601 Namenaktien à nominal je CHF 1,00. Es ist unterteilt in einen Betrag von bis zu CHF 106 750 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.

Für weitere Informationen wird auf die Statuten verwiesen, welche unter:

http://investoren.peachproperty.com/websites/peachproperty/German/7400/statuten-_amp_-reglemente.html heruntergeladen werden können. Weitere Ausführungen zum bedingten Kapital finden sich im Anhang 33 der Konzernrechnung sowie im Anhang des Einzelabschlusses der Peach Property Group AG.

2.3 Kapitalveränderungen

Veränderung	Total CHF	Anzahl Namenaktien	Nominalwert pro Aktie CHF
Aktienkapital per 01.01.2008	2 000 000	2 000 000 000	0,01
Kapitalerhöhung	208 548	20 854 000	0,01
Aktienkapital per 31.12.2008	2 208 548	220 854 800	0,01
Kapitalerhöhung	147 232	14 723 200	0,01
Aktienkapital per 31.12.2009	2 355 780	235 578 000	0,01
Reverse Split (Aktienzusammenlegung, Juni 2010)	2 355 780	2 355 780	1,00
Kapitalerhöhung	2 488 370	2 488 370	1,00
Aktienkapital per 31.12.2010	4 844 150	4 844 150	1,00
Kapitalerhöhung	8 250	8 250	1,00
Aktienkapital per 31.12.2011	4 852 400	4 852 400	1,00
Kapitalerhöhung	33 750	33 750	1,00
Aktienkapital per 31.12.2012	4 886 150	4 886 150	1,00

Weitere Informationen zum Eigenkapital finden sich im Anhang 33 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 Artikel 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 bereit erklären, die Namen, Adressen und Aktienbestände derjenigen Personen offenzulegen, für deren Rechnung sie Aktien halten beziehungsweise 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 2012 keine Wandelanleihen begeben.

Optionen

2008 hat die Gesellschaft einen Mitarbeiterbeteiligungs- und Aktienoptionsplan eingeführt. Zweck dieses Plans war es, 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 (IPO) im November 2010 wurden keine Optionen mehr zugeteilt. Der Verwaltungsrat hat noch keinen neuen Optionenplan verabschiedet.

Weitere Informationen zum Mitarbeiterbeteiligungs- und Aktienoptionsplan finden sich unter 5.1 «Inhalt und Festsetzungsverfahren der Entschädigungen und der Beteiligungsprogramme», unter 5.2 «Entschädigungen von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung» sowie unter 5.4 «Mitarbeiterbeteiligungs- und Aktienoptionsplan» wie auch in den Anhängen 39 und 40 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 2013
Dr. Thomas Wolfensberger	1972	Mitglied	2007	Generalversammlung 2013
Peter E. Bodmer	1964	Mitglied	2009	Generalversammlung 2013
Dr. Christian De Prati	1970	Mitglied	2011	Generalversammlung 2013
Dr. Corinne Wohlfahrt	1966	Mitglied	2012	Generalversammlung 2013

Dr. Thomas Wolfensberger ist als Chief Executive Officer der 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 38 ersichtlich.



Dr. Christian Wenger
Präsident des Verwaltungsrats



Dr. Thomas Wolfensberger
Chief Executive Officer, Mitglied des Verwaltungsrats



Peter E. Bodmer
Mitglied des Verwaltungsrats

Mitglieder des Verwaltungsrats

Dr. Christian Wenger ist Partner und Mitglied des Verwaltungsrats der Zürcher Anwaltskanzlei Wenger & Vieli AG, die auf Gesellschafts- und Handelsrecht, Immobilien, Unternehmensübernahmen (Mergers & Acquisitions), Finanzierungen sowie Unternehmensrestrukturierungen spezialisiert ist. 2003 gründete Christian Wenger die CTI Invest, eine mit der Kommission für Technologie und Innovation (KTI) verbundene Investorenplattform (Verein), welchen er seit der Gründung präsidiert. Er ist im Weiteren Präsident des Stiftungsrats der BlueLion Stiftung, welche die Förderung von unternehmerischem Denken und Handeln sowie die Unterstützung von jungen Unternehmen im Raum Zürich bezweckt. Christian Wenger ist unter anderem Mitglied der Verwaltungsräte verschiedener Gesellschaften wie Looser Holding AG (Mitglied), Aegis Holding AG (Präsident), APEN AG (Mitglied), Publigroupe S.A. (Mitglied), Falcon Private Bank AG (Mitglied), Chemolio Holding AG (Delegierter), UCC Holding AG (Mitglied), Pavatex AG (Präsident) und Trüb AG (Vizepräsident). 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 von 1998 bis 2000 als Unternehmensberater bei Accenture AG. Im Jahr 2000 gründete er die Swisrisk AG und entwickelte sie als CEO zu einem mittleren Finanzsoftware-Anbieter mit ca. 120 Mitarbeitern in fünf Ländern. Thomas Wolfensberger ist bei Swisrisk AG seit deren Gründung Mitglied des Verwaltungsrats, den er zeitweise auch präsidierte. 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 Chief Executive Officer ernannt. Er studierte Wirtschaftswissenschaften an der Universität Zürich, wo er auch promovierte. Thomas Wolfensberger ist Schweizer Staatsbürger.

Peter E. Bodmer erwarb seine nationale und internationale Erfahrung in verschiedenen Unternehmen der Maschinen-, Automobilzuliefer-, der Bau- und Immobilienindustrie. 1994 trat er in die MAAG Gruppe ein, wo er ab 1995 die Funktion als stellvertretender Geschäftsführer und CFO bei der international tätigen Krebsöge Gruppe übernahm. Nach der Übernahme durch die englische Gruppe GKN plc. und Umfirmierung in GKN Sinter Metals übernahm er zusätzlich auch das Mandat als CFO Europa und Chef Integration. Ab 1999 war er - bis zur Fusion mit der SPS Swiss Prime Site - bei der börsenkotierten MAAG Swiss Real Estate Group als CFO und COO tätig. Ab 2005 war Peter E. Bodmer für die Zschokke-Gruppe als Mitglied der Konzernleitung tätig. Er leitete den damaligen Konzernbereich Real Estate. Nach der Fusion von Zschokke mit der Batigroup zur Implenia war Peter E. Bodmer bei Implenia bis September 2011 als Mitglied der Konzernleitung und Leiter Implenia Industrial Construction tätig. Bis Ende 2012 war er als Senior Advisor für Implenia tätig. Seit Ende 2011 leitet er BEKA Global Solution, eine auf Real Estate Services und Business Development spezialisierte Gesellschaft. Peter E. Bodmer ist Mitglied des Verwaltungsrates der Züblin Immobilien AG, der HWL Holding AG sowie der PROVETICA Holding AG. Peter E. Bodmer verfügt über einen Abschluss in Betriebswirtschaft der Universität Zürich sowie einen MBA des IMD Lausanne. Peter E. Bodmer ist Schweizer Staatsbürger.



Dr. Christian De Prati
Mitglied des Verwaltungsrats



Dr. Corinne Wohlfahrt
Mitglied des Verwaltungsrats

Dr. Christian De Prati verfügt über eine langjährige Karriere im Investment Banking. Von 1995 bis 1998 war Christian De Prati bei Credit Suisse First Boston und von 1998 bis 2008 bei Merrill Lynch Capital Markets AG tätig. Von 2009 bis 2011 war er Country Head Switzerland bei der Bank of America Merrill Lynch. Seit 2011 ist er Supervisory Board Member beim Investmentunternehmen Sterling Strategic Value Ltd. Seit April 2012 ist er Verwaltungsratspräsident bei Channel Plus Media AG, einem Dienstleistungsunternehmen in den Bereichen Marketing und Kommunikation. Christian De Prati studierte und erwarb einen Dokortitel in Wirtschaftswissenschaften an der Universität Zürich. Er wurde vom World Economic Forum zum Young Global Leader ernannt. Christian De Prati ist Schweizer Staatsbürger.

Dr. Corinne Wohlfahrt ist seit rund zehn Jahren selbständig im Bereich Private Equity tätig. Unter anderem hält und führt sie Beteiligungen in den Bereichen Immobilien (Schweiz, Deutschland und Singapur), Biotechnologie, Wasserrechte und Produktion im fotolabortechnischen Bereich. Corinne Wohlfahrt ist Mitglied des Stiftungsrats der J & F Thoma Stiftung mit Sitz in Zug. Sie ist Verwaltungsratspräsidentin beim Unternehmen the PHOTO company AG, welches den Erwerb, die Verwaltung sowie die Veräusserung von Beteiligungen an in- und ausländischen Unternehmen im Bereich Bild-, Foto- und Medienservice bezweckt. Sie ist eine profunde Kennerin des deutschen Marktes und hat die Peach Property Group als M&A-Spezialistin in wesentlichen Transaktionen beraten, unter anderem 2009 bei der Übernahme der Vivacon AG. Davor verfolgte sie eine internationale Karriere im Verlagswesen, unter anderem in Führungspositionen beim Julius Springer Verlag in Deutschland sowie bei der Bertelsmann Gruppe in den USA. Auf frühe Erfahrungen im deutschen Markt blickt sie zudem durch ihr Engagement im Privatisierungsteam der Treuhandanstalt Berlin sowie bei deren Tochter TOB zurück. Corinne Wohlfahrt absolvierte ein Rechtsstudium an der Hochschule St. Gallen, wo sie auch den Dokortitel erwarb. Sie ist Schweizer Staatsbürgerin.

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. Die übrigen 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. Eine Sitzung ist auch einzuberufen, wenn ein Mitglied des Verwaltungsrats dies schriftlich und unter Angabe der Gründe verlangt. Im Jahr 2012 wurden insgesamt sieben Sitzungen und drei Telefonkonferenzen abgehalten. Die durchschnittliche Sitzungsdauer betrug rund dreieinhalb Stunden beziehungsweise Dreiviertelstunden bei den Telefonkonferenzen. Am 28. Februar 2012 und am 21. Dezember 2012 fanden zudem zwei halbtägige Strategiesitzungen des Verwaltungsrats statt. Im Weiteren traf sich der Verwaltungsrat zu einem zweitägigen Strategiereview in Deutschland. Bei dieser Gelegenheit machte sich der Verwaltungsrat vor Ort selbst ein Bild von den laufenden Projekten in Deutschland und kontrollierte den Projektfortschritt.

3.5 Ausschüsse des Verwaltungsrats

Der Verwaltungsrat verfügt über drei Ausschüsse: den Audit- und Risikoausschuss, den Nominierungs- und Entschädigungsausschuss sowie den Investmentausschuss. Die Ausschüsse verfügen jeweils über selbständige Entscheidungsbefugnisse in ihrem Kompetenzbereich. Sämtliche Sitzungen und Entscheidungen werden protokolliert.

Audit- und Risikoausschuss (Prüfungsausschuss)

Der Audit- und Risikoausschuss, auch Audit and Risk Committee (ARC) genannt, ist ein durch den Verwaltungsrat formell ernannter Fachausschuss. Das ARC unterstützt den Verwaltungsrat bei der Beaufsichtigung des Rechnungswesens und der Finanzberichterstattung, des internen Kontrollsystems (IKS), der Revisionsstelle und des Konzernprüfers (Externe Revision) sowie der Kontrolle betreffend die Einhaltung der rechtlichen Vorschriften. Das ARC besteht aus mindestens zwei nicht exekutiven Mitgliedern des Verwaltungsrats. Das ARC tagt so oft es die Geschäfte erfordern, mindestens aber dreimal jährlich. Der Ausschuss trifft sich mindestens einmal im Jahr zu einer Sitzung mit Vertretern der externen Revision. Im Geschäftsjahr 2012 traf sich der Audit- und Risikoausschuss viermal. Die Sitzungsdauer betrug durchschnittlich zwei Stunden. Der Audit- und Risikoausschuss besteht aus folgenden Mitgliedern: Dr. Christian Wenger und Peter E. Bodmer. Er wird von Peter E. Bodmer geleitet.

Nominierungs- und Entschädigungsausschuss

Der Nominierungs- und Entschädigungsausschuss, auch Nomination and Compensation Committee (NCC) genannt, ist ein durch den Verwaltungsrat formell ernannter Fachausschuss. Das NCC unterstützt den Verwaltungsrat bei der Wahrnehmung seiner Aufsichts- und Kontrollaufgaben, insbesondere in den Bereichen Compensation Policy, finanzielle Entschädigung der Konzernleitung und des Verwaltungsrats sowie Personalplanung auf Stufe Gruppenleitung und Verwaltungsrat. Die jeweiligen Mitglieder des Nominierungs- und Entschädigungsausschusses treten bei der Festlegung ihrer eigenen Entschädigung in den Ausstand. Er tagt mindestens einmal pro Jahr. Im Geschäftsjahr 2012 traf sich der Nominierungs- und Entschädigungsausschuss zweimal. Die Sitzungsdauer betrug durchschnittlich eineinhalb Stunden. Im Weiteren wurden spezifische Fragen der Personalplanung auf Stufe Gruppenleitung und Verwaltungsrat an vier eigens einberufenen Telefonkonferenzen à durchschnittlich 45 Minuten Dauer sowie im Rahmen von ordentlichen Verwaltungsratssitzungen diskutiert. Der Nominierungs- und Entschädigungsausschuss besteht gegenwärtig aus folgenden Mitgliedern: Dr. Christian De Prati und Dr. Corinne Wohlfahrt. Er wird von Dr. Corinne Wohlfahrt geleitet.

Investmentausschuss

Der Investmentausschuss, auch Investment Committee (IC) genannt, ist ein durch den Verwaltungsrat formell ernannter Fachausschuss. Das IC evaluiert alle Investitionen und deren Risiken und überprüft die Liquidität der Gesellschaft und ihre Investitionen, einschliesslich der Investitionen von Pensionskassen. Es unterstützt den Verwaltungsrat bei allen Investitions- und Anlagefragen sowie bei der Beurteilung der in diesem Zusammenhang bestehenden Risiken. Der Investmentausschuss entscheidet über alle von der Gesellschaft beabsichtigten Investitionen und Devestitionen in Immobilien oder Immobilienprojekte mit einem Eigenkapitalanteil bis zu CHF 5 Mio. Der Investmentausschuss tagt so oft, wie es die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft erfordert. 2012 fanden insgesamt vier Sitzungen sowie eine zweitägige Strategiesitzung statt. Die Sitzungsdauer betrug durchschnittlich zwei Stunden. Der Investmentausschuss besteht gegenwärtig aus folgenden Mitgliedern: Dr. Christian Wenger, Dr. Christian De Prati, Dr. Corinne Wohlfahrt und Peter Bodmer. Er wird von Dr. 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 http://investoren.peachproperty.com/websites/peachproperty/German/7400/statuten-_amp_-reglemente.html 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 zweiwöchentliche Telefonate mit dem CEO bzw. CFO abgehalten. Je nach Bedarf nehmen zusätzliche Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung an den Telefonaten teil. Der Gesamtverwaltungsrat wird zudem quartalsweise mittels eines strukturierten Management Informations Systems (MIS) über die Liquiditätsentwicklung, die Projektfortschritte, die Vertriebsleistung sowie über die Budgeterreichung informiert. Bei Bedarf, insbesondere im Vorfeld von Investitionen, wird die Kadenz auf monatlich erhöht.

Der Audit- und Risikoausschuss tagte 2012 viermal. 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. Für jede Sitzung wird ein Protokoll erstellt, welches dem Gesamtverwaltungsrat zugestellt wird.

Der Investmentausschuss tagte 2012 viermal. 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 und
- Überprüfung der Einhaltung der Investitionsrichtlinien.

4. Geschäftsleitung

4.1 Mitglieder der Geschäftsleitung

Der Geschäftsleitung der Peach Property Group AG gehören per 31. Dezember 2012 folgende Mitglieder an:

Name	Jahrgang	Position	Tätigkeit bei Peach seit
Dr. Thomas Wolfensberger	1972	Chief Executive Officer (CEO)	2006
Dr. Marcel Kucher	1971	Chief Financial Officer (CFO)	2011
Bruno Birrer	1964	Chief Operating Officer (COO)	2006
Mirco Riondato	1966	Chief Investment Officer (CIO)	2008
Bernd Hasse	1968	Vorstandsvorsitzender (CEO) Peach Property Group Deutschland	2011



Dr. Thomas Wolfensberger
Chief Executive Officer,
Mitglied des Verwaltungsrats



Dr. Marcel Kucher
Chief Financial Officer



Bruno Birrer
Chief Operating Officer



Mirco Riondato
Chief Investment Officer



Bernd Hasse
Vorstandsvorsitzender
Peach Property Group
Deutschland

Mitglieder der Geschäftsleitung

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

Dr. Marcel Kucher stiess 2011 als Chief Information Officer zur Peach Property Group AG. Mitte April 2012 wurde Marcel Kucher zum Chief Financial Officer (CFO) ernannt. Marcel Kucher begann seine Karriere bei der Dresdner Bank, wo er die Einführung der unternehmensweiten Bankensoftware Bancos begleitete. Später arbeitete er für die Credit Suisse Group im Bereich People Development und beriet darauf bei McKinsey & Company internationale Dienstleistungsunternehmen in Fragen der Strategie und operativen Effizienzsteigerung. Von 2004 bis 2011 war er massgeblich am globalen Aufbau der Beratungs- und Staffingfirma a-connect beteiligt, so als deren Chief Financial Officer und Head Corporate Development. Marcel Kucher studierte Wirtschaft an der Universität Zürich und der London School of Economics und schloss mit dem Dokortitel ab. Er ist Schweizer Staatsbürger.

Bruno Birrer stiess 2006 als Chief Operating Officer 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 Mehrheits-eigentümer der Drahtex AG, die Komponenten und Dienstleistungen für die globale Telekommunikationsindustrie entwickelte. Zuvor war Bruno Birrer Geschäftsführer der Brugg Telecom AG. Er hat einen Abschluss in Wirtschaftswissenschaften der Universität St. Gallen sowie ein Diplom in Elektrotechnik (dipl. El.-Ing. FH). Bruno Birrer ist Schweizer Staatsbürger.

Mirco Riondato ist seit 2008 Chief Investment Officer der Peach Property Group AG. Nach mehreren Jahren bei der UBS AG arbeitete Mirco Riondato ab 2000 als Abteilungsleiter Consulting & Sales bei MI-BAG. 2005 wechselte Mirco Riondato zu Zschokke (später Implenja). Bei Implenja war er zuletzt als Head Investment Management und Mitglied der Geschäftsleitung der Implenja Real Estate AG tätig. Bei Brick Finance B.V., einem privat gehaltenen Finanzdienstleister, strukturierte und arrangierte er Finanzierungen für Immobilieninvestoren und -entwickler. Mirco Riondato ist ein Fellow of RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) und hat einen MBA in International Real Estate Management. Er ist Private Equity Advisor (ebs/BAI) sowie dipl. Betriebsökonom KSZH. Mirco Riondato ist italienischer Staatsbürger.

Bernd Hasse ist seit dem 1. Januar 2011 Geschäftsführer beziehungsweise seit dem 1. Oktober 2012 Vorstandsvorsitzender 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, so als Abteilungsleiter bei der Bayerischen Immobilien AG in München, 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.

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 Managementverträge 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.

Im Geschäftsjahr 2012 bestand die Entschädigung des Verwaltungsrats für die nicht exekutiven Mitglieder aus einer fixen Vergütung, die je nach Funktion und Tätigkeit im Verwaltungsrat modular aufgebaut ist. Basis für die Entschädigung bildeten ein vom Nominierungs- und Entschädigungsausschuss erstellter Marktvergleich sowie die Anforderungsprofile der einzelnen Mitglieder. Für den Marktvergleich wurden im Sinne eines Benchmarks die Vergütungsansätze von acht an der SIX Swiss Exchange kotierten Schweizer Immobilienunternehmen herangezogen.

Die Vergütung (Entschädigung) setzt sich aus einer jährlichen Basisentschädigung von CHF 40 000 pro Mitglied und von CHF 80 000 für den Präsidenten sowie einem fixen Zuschlag für die Mitarbeit in einem Verwaltungsratsausschuss (CHF 10 000 für die Mitgliedschaft, CHF 20 000 für den Vorsitz) zusammen.

Thomas Wolfensberger hat aufgrund seiner operativen Funktion auf eine Vergütung für die Tätigkeit als Verwaltungsrat verzichtet.

Die Verwaltungsräte erhalten einen Teil ihrer Entschädigung in Form von gesperrten Aktien der Gesellschaft, wobei der Verwaltungsrat den Anteil jedes Jahr innerhalb einer Bandbreite von mindestens 20 % und maximal 50 % der Entschädigung festlegt. Für das Jahr 2012 hat der Verwaltungsrat diesen Anteil auf 25 % festgelegt. Die Anzahl Aktien werden auf der Basis des durchschnittlichen Aktienkurses der letzten zehn Handelstage im abgelaufenen und der ersten zehn Handelstage im neuen Geschäftsjahr ermittelt. Die auf diesem Weg zugeteilten Aktien sind für eine einjährige Periode ab dem Zuteilungstag gesperrt.

Die Auszahlung der Vergütung erfolgt jeweils nach der nächsten ordentlichen Generalversammlung. 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. Neben dem vorgängig genannten Entschädigungssystem bestehen für den Verwaltungsrat keine weiteren Aktien- oder Optionsbeteiligungsprogramme.

Die Vergütung der Geschäftsleitung ist aufgeteilt in einen fixen und einen variablen Teil.

Der fixe Teil der Vergütung entspricht dem im Arbeitsvertrag und/oder in der jährlichen Vergütungsmittelung vereinbarten jährlichen Grundgehalt. Das Grundgehalt wird durch das interne und externe Lohngefüge beeinflusst und berücksichtigt verschiedene Aspekte wie Funktion, die individuelle Erfahrung sowie den Markt. Das Grundgehalt wird auf Grundlage der für die Funktion erforderlichen Kompetenzen, am Verantwortungsgrad sowie an der internen Lohnstruktur bemessen. Bei der Bemessung der Höhe des individuellen Grundgehalts bei einer Neuanstellung wird stark auf die bisherigen Erfahrungen des Bewerbers abgestellt. Bei Lohnerhöhungen werden die persönlichen Leistungen, das bisherige Gehalt, das interne Lohngefüge, Vergütungstrends auf dem Markt sowie die Inflation berücksichtigt.

Die Höhe des variablen Vergütungsteils (Bonus) basiert seit 2012 einheitlich auf folgenden drei Komponenten:

- (i) die persönliche Zielerreichung,
- (ii) die persönlichen Performance-Faktoren (PPF) und
- (iii) die Erreichung von Key Performance Indicators (KPI) auf Gruppenstufe.

Die drei Faktoren werden bei der Bemessung des variablen Teils wie folgt gewichtet:

- > Die persönliche Zielerreichung zu 50 %.
Die Beurteilung der persönlichen Zielerreichung erfolgt jährlich durch den CEO und wird vom Verwaltungsrat bestätigt. Für den CEO erfolgt die Beurteilung durch den Verwaltungsrat. Die maximale Zielerreichung der persönlichen Ziele ist auf 150 % festgelegt.
- > Die Persönlichen Performance-Faktoren (PPF) zu 30 %.
Die PPF sind für die Geschäftsleitungsmitglieder und die weiteren Mitarbeitenden der Peach Property Group identisch. Sie sollen das unternehmerische Verhalten auch ausserhalb der persönlichen Zielvereinbarungen und die kollegiale Zusammenarbeit im Team unterstützen. Die Beurteilung der PPF erfolgt jährlich durch den CEO und wird vom Verwaltungsrat bestätigt. Für den CEO erfolgt die Beurteilung durch den Verwaltungsrat. Persönliche Performance-Faktoren können zu maximal 100 % erreicht werden.

- Die Key Performance Indicators (KPI) zu 20 %.
Die finanziellen Ziele der Gruppe beziehungsweise die KPI werden vom Verwaltungsrat jedes Jahr festgelegt und entsprechen im Wesentlichen dem Budget. Für eine Auszahlung müssen die Ziele mindestens zu 75 % (Schwellenwert) erreicht werden. Die maximale Zielerreichung für die KPIs ist auf 150 % festgelegt.

Im Gesamten ist die variable Vergütung auf maximal 150 % der fixen Vergütung beschränkt.

Der Verwaltungsrat bestimmt für den variablen Vergütungsteil (Bonus) jährlich den Anteil, der in bar beziehungsweise in gesperrten Aktien der Gesellschaft ausbezahlt wird. Für den CEO können bis 60 % und für die übrigen Geschäftsleitungsmitglieder bis 50 % der variablen Vergütung in Aktien ausbezahlt werden. Für das Geschäftsjahr 2012 hat der Verwaltungsrat die vorerwähnten Maxima für den Aktienanteil beschlossen.

Für die Auszahlung in Aktien wird ein Zuteilungskurs bestimmt, der dem durchschnittlichen Aktienkurs der letzten zehn Handelstage im abgelaufenen und der ersten zehn Handelstage im neuen Geschäftsjahr entspricht. Für die Berechnung der Anzahl auszuzahlender Aktien wird der Bonusanteil durch den Zuteilungskurs dividiert.

Einzelne Mitglieder der Geschäftsleitung sind zudem in einen Mitarbeiterbeteiligungs- und Aktienoptionsplan aus früheren Geschäftsjahren einbezogen. Seit dem Börsengang 2010 wurden keine Optionen mehr zugeteilt. Die bis 2010 durchgeführten Zuteilungen von Optionen erfolgten mit einer Sperrfrist von vier Jahren. Die letzten Sperrfristen enden 2014. 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.

Name, Funktion	Honorar in bar in TCHF (gerundet)	Honorar in Aktien in TCHF (gerundet)	Honorar Total in TCHF (gerundet)
Dr. Christian Wenger, Präsident	75,0	25,0	100,0
Dr. Thomas Wolfensberger, Mitglied ¹	0,0	0,0	0,0
Peter E. Bodmer, Mitglied	52,5	17,5	70,0
Christian Kühni, Mitglied ^{2, 4}	15,0	0,0	15,0
Dr. Christian De Prati, Mitglied	52,5	17,5	70,0
Dr. Corinne Wohlfahrt, Mitglied ^{3, 4}	34,9	11,7	46,6

¹ Thomas Wolfensberger bezieht als exekutives Verwaltungsratsmitglied kein VR-Honorar.

² Bis Generalversammlung 2012.

³ Ab Generalversammlung 2012.

⁴ Pro rata temporis.

Zusammensetzung der Entschädigungen an die am 31. Dezember 2012 gewählten Mitglieder des Verwaltungsrats:

Name, Funktion	Basis- entschädigung in CHF	Entschädigung für Mitarbeit im Audit- und Risikoausschuss in CHF	Entschädigung für Mitarbeit im Nominierungs- und Entschädigungs- ausschuss in CHF	Entschädigung für Mitarbeit im Investment- ausschuss in CHF
Dr. Christian Wenger, Präsident	80 000	10 000	0	10 000
Dr. Thomas Wolfensberger, Mitglied ¹	0	0	0	0
Peter E. Bodmer	40 000	20 000	0	10 000
Dr. Christian De Prati, Mitglied	40 000	0	10 000	20 000
Dr. Corinne Wohlfahrt ²	26 640	0	13 320	6 660

¹ Thomas Wolfensberger bezieht als exekutives Verwaltungsratsmitglied kein VR-Honorar.

² Pro rata temporis.

Die Mitglieder der Geschäftsleitung erhielten für das Geschäftsjahr 2012 folgende Entschädigungen:

Name, Funktion	Fixer Lohn- bestandteil (bar) ¹ TCHF	Variabler Lohnbestandteil (bar) TCHF	Variabler Lohn- bestandteil (Aktien) TCHF	Optionen ² TCHF	Total TCHF
Dr. Thomas Wolfensberger, Chief Executive Officer	741	0	0	0	741
Ruedi Adler, Chief Financial Officer ³	77	7	5	0	89
Dr. Marcel Kucher, Chief Information Officer ³ / Chief Financial Officer ⁴	272	53	53	0	378
Bruno Birrer, Chief Operating Officer	215	12	12	0	239
Mirco Riondato, Chief Investment Officer	268	35	35	53	391
Bernd Hasse, Vorstandsvorsitzender (CEO) Peach Property Group Deutschland	204	55	55	0	314

¹ Inkl. Arbeitgeberbeiträge Pensionskasse.

² Es fanden in den Geschäftsjahren 2011 und 2012 keine Zuteilungen statt.

³ Bis zum 15. April 2012.

⁴ Ab dem 15. April 2012.

5.3 Aktienbesitz von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung

Per 31. Dezember 2012 hielten die Mitglieder des Verwaltungsrats folgende Anzahl Aktien der Gesellschaft.

Name, Funktion	Anzahl Aktien	in % aller Aktien
Dr. Christian Wenger, Präsident	105 000	2,15
Dr. Thomas Wolfensberger, Mitglied	863 900	17,68
Peter E. Bodmer, Mitglied	2 400	0,05
Dr. Christian De Prati, Mitglied	2 000	0,04
Dr. Corinne Wohlfahrt, Mitglied	33 588	0,69

Die Mitglieder des Verwaltungsrats (inkl. Dr. Thomas Wolfensberger) hielten per 31. Dezember 2012 gesamthaft 1 006 888 Aktien beziehungsweise 20,61 % aller Aktien der Gesellschaft.

Per 31. Dezember 2012 hielten die Mitglieder der Geschäftsleitung folgende Anzahl Aktien der Gesellschaft.

Name, Funktion	Anzahl Aktien	in % aller Aktien
Dr. Thomas Wolfensberger, Chief Executive Officer	863 900	17,68
Dr. Marcel Kucher, Chief Financial Officer	0	0,00
Bruno Birrer, Chief Operating Officer	21 000	0,43
Mirco Riondato, Chief Investment Officer	5 000	0,10
Bernd Hasse, Vorstandsvorsitzender (CEO) Peach Property Group Deutschland	0	0,00

Per 31. Dezember 2012 hielten die Mitglieder der Geschäftsleitung (ohne Verwaltungsrat Dr. Thomas Wolfensberger) 26 000 Aktien beziehungsweise 0,53 % aller Aktien der Gesellschaft.

5.4 Mitarbeiterbeteiligungs- und Aktienoptionsplan

2008 hatte die Gesellschaft einen Mitarbeiterbeteiligungs- und Aktienoptionsplan eingeführt. Zweck dieses Plans war, den Teilnehmenden einen Anreiz zu bieten, zum langfristigen Erfolg und Wachstum der Peach Property Group beizutragen sowie die kompetentesten Mitarbeiter anzuwerben und zu binden. Seit dem Börsengang im November 2010 wurden keine Optionen mehr zugeteilt. Der Verwaltungsrat hat noch keinen neuen Optionsplan verabschiedet.

Gemäss dem damaligen 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 (das heisst pro Jahr werden 25 % der gewährten Optionen ausübbar). Die Optionen sind nicht übertragbar. Per 31. Dezember 2012 wurden 28250 Optionen, die noch nicht ausgeübt wurden, von Mitarbeitern und Geschäftsleitung gehalten, was einem Nominalkapital von CHF 28 250 entspricht. Von diesen 28250 Optionen sind 24 000 frei zur Ausübung. Von den verbleibenden 4250 Optionen werden im Geschäftsjahr 2013 2750 Optionen und im Geschäftsjahr 2014 1 500 Optionen zur Ausübung frei. Weitere Informationen zu den Optionsprogrammen finden sich im Anhang 40 der Konzernrechnung.

Die Mitglieder der Geschäftsleitung hielten per 31. Dezember 2012 die folgende Anzahl Optionen:

Name, Funktion	Anzahl Optionen
Dr. Thomas Wolfensberger, Chief Executive Officer	0
Dr. Marcel Kucher, Chief Financial Officer	0
Bruno Birrer, Chief Operating Officer	4 000
Mirco Riondato, Chief Investment Officer	5 000
Bernd Hasse, Vorstandsvorsitzender (CEO) Peach Property Group Deutschland	0

Herr Ruedi Adler, Senior Advisor Group-Controlling und bis 15. April 2012 Chief Financial Officer, hielt per 31. Dezember 2012 10000 Optionen.

Kein Mitglied des Verwaltungsrats ist per 31. Dezember 2012 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 unter http://investoren.peachproperty.com/websites/peachproperty/German/7400/statuten-_amp_-reglemente.html 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 45 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.

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 33 % 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, Zürich, ist seit dem Finanzjahr 2006 gesetzliche Revisionsstelle und Konzernrechnungsprüferin 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 der Gruppe rechnet die Peach Property Group AG mit einer Gesamtentschädigung an PricewaterhouseCoopers von TCHF 441 (exkl. MwSt.).

Im Rahmen des geplanten IPO für die Sub-Gruppe Deutschland sind weitere Prüfkosten von TCHF 174 (exkl. MwSt.) angefallen.

8.3 Zusätzliche Honorare

Für Beratungsdienstleistungen wurden weitere Entschädigungen an die PricewaterhouseCoopers AG in der Höhe von TCHF 313 (exkl. MwSt.) bezahlt, wovon TCHF 196 (exkl. MwSt.) im Zusammenhang mit dem geplanten IPO für die Sub-Gruppe Deutschland angefallen sind.

Für die Liegenschaftenschätzerin Wüest & Partner AG, Zürich, fielen 2012 Honorare von insgesamt TCHF 74 (exkl. MwSt.) an.

Für Beratungs- und weitere Dienstleistungen wurden der Anwaltskanzlei Wenger & Vieli AG im Geschäftsjahr 2012 Honorare im Umfang von TCHF 97 (exkl. MwSt.) erbracht. Diese Honorare betreffen keine Leistungen von Verwaltungsratspräsident Dr. Christian Wenger.

Für Beratungs- und Vermittlungstätigkeiten im Zusammenhang mit der Anleihe wurden im Geschäftsjahr 2012 Provisionen im Umfang von TCHF 70 an Christian de Prati bezahlt.

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 Revisionsergebnisse 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. Die An- und Abmeldung erfolgt über die Website www.peachproperty.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@peachproperty.com

Termine

Generalversammlung: 17. Mai 2013 in Zürich
Publikation Halbjahresergebnis 2013: 22. August 2013

Konzernrechnung der Peach Property Group AG 2012

nach International Financial Reporting Standards (IFRS)

- 82** Bericht der Revisionsstelle
- 84** Konsolidierte Periodenerfolgsrechnung
- 85** Konsolidierte Gesamterfolgsrechnung
- 86** Konsolidierte Bilanz
- 88** Konsolidierte Geldflussrechnung
- 90** Veränderung des konsolidierten Eigenkapitals
- 92** 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 Periodenerfolgsrechnung, konsolidierter Gesamterfolgsrechnung, konsolidierter Bilanz, konsolidierter Geldflussrechnung, Veränderung des konsolidierten Eigenkapitals und Anhang zur Konzernrechnung (Seiten 84 bis 150), für das am 31. Dezember 2012 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 2012 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

Willy Wenger
Revisionsexperte
Leitender Revisor

Roberto Bumann
Revisionsexperte

Zürich, 2. April 2013

Konsolidierte Periodenerfolgsrechnung

in TCHF	Anhang	2012	2011
Ertrag aus Entwicklung von Liegenschaften	6	21 825	8 543
Ertrag aus Vermietung Renditeliegenschaften	8	4 350	690
Neubewertung Renditeliegenschaften	9	10 934	3 328
Ertrag aus Entwicklungs- und Baumanagement Dienstleistungen	10	6 485	3 558
Übriger Betriebsertrag	11	4 975	3 560
Betrieblicher Ertrag		48 569	19 679
Aufwand aus Entwicklung von Liegenschaften	6	-17 021	-8 868
Aufwand aus Vermietung Renditeliegenschaften	8	-1 099	-206
Neubewertung Renditeliegenschaften	9	-59	0
Aufwand aus Entwicklungs- und Baumanagement Dienstleistungen	10	-7 885	-3 172
Personalaufwand	12	-6 212	-6 809
Marketing- und Vertriebsaufwand	13	-2 992	-2 568
Übriger Betriebsaufwand	14	-7 810	-9 873
Abschreibungen und Amortisationen	22/23	-189	-143
Betriebsaufwand		-43 267	-31 639
Betriebsergebnis		5 302	-11 960
Finanzertrag	15	2 345	1 574
Finanzaufwand	15	-5 186	-4 017
Anteiliger Verlust Assoziierte und Joint Ventures	25	-511	-255
Ergebnis vor Steuern		1 950	-14 658
Ertragssteuern	16	-1 008	3 521
Periodenergebnis		942	-11 137
Periodenergebnis entfällt auf:			
Anteilseigner des Mutterunternehmens		942	-11 137
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in CHF	34	0,20	-2,31
Verwässertes Ergebnis je Aktie in CHF	34	0,19	-2,31

Die Angaben im Anhang sind integrierte Bestandteile der Jahresrechnung.

Konsolidierte Gesamterfolgsrechnung

in TCHF	Anhang	2012	2011
Periodenergebnis		942	-11 137
Im sonstigen Ergebnis erfasste Transaktionen			
Hedging Reserve	32	-1 051	0
Umrechnungsdifferenzen	33	-104	-907
Sonstiges Ergebnis		-1 155	-907
Gesamtergebnis		-213	-12 044
Gesamtergebnis entfällt auf:			
Anteilseigner des Mutterunternehmens		-213	-12 044

Die Angaben im Anhang sind integrierte Bestandteile der Jahresrechnung.

Konsolidierte Bilanz

in TCHF	Anhang	31.12.2012	31.12.2011
Aktiven			
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel	17	32 396	14 398
Kundenforderungen	18	14 696	4 882
Kurzfristige Finanzforderungen	19	24 017	12 683
Übrige Forderungen	20	7 397	5 000
Aktive Rechnungsabgrenzungen	21	520	645
Entwicklungsliegenschaften	7	184 284	153 423
Total Umlaufvermögen		263 310	191 031
Anlagevermögen			
Renditeliegenschaften	9	63 884	21 605
Sachanlagen	22	149	258
Immaterielle Anlagen	23	235	53
Langfristige Finanzforderungen	24	2 167	1 478
Beteiligungen an Assoziierten und Joint Ventures	25	8 624	9 153
Latente Steuerguthaben	36	7 110	5 494
Total Anlagevermögen		82 169	38 041
Total Aktiven		345 479	229 072

Konsolidierte Bilanz (Fortsetzung)

in TCHF	Anhang	31.12.2012	31.12.2011
Passiven			
Kurzfristiges Fremdkapital			
Lieferantenverbindlichkeiten	26	5 153	3 653
Käuferanzahlungen	27	20 833	7 963
Übrige Verbindlichkeiten	28	5 157	4 501
Passive Rechnungsabgrenzungen	29	7 450	3 498
Laufende Steuerverpflichtungen	16	3 404	2 096
Kurzfristige Hypotheken	30	127 569	76 251
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	30	13 082	4 064
Kurzfristige Rückstellungen	31	440	2 732
Total kurzfristiges Fremdkapital		183 088	104 758
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristige Hypotheken	30	34 411	10 068
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	30	25 474	10 249
Langfristige Rückstellungen	31	660	2 311
Vorsorgepassiven	37	167	15
Latente Steuerverpflichtungen	36	7 851	6 437
Total langfristiges Fremdkapital		68 563	29 080
Total Fremdkapital		251 651	133 838
Eigenkapital			
Aktienkapital	33	4 886	4 852
Eigene Aktien	33	-540	-1 128
Kapitalreserven	33	71 817	67 461
Andere Reserven	33	2 211	2 991
Gewinnreserven	33	15 454	21 058
Total Eigenkapital		93 828	95 234
Total Passiven		345 479	229 072

Die Angaben im Anhang sind integrierte Bestandteile der Jahresrechnung.

Konsolidierte Geldflussrechnung

in TCHF	Anhang	2012	2011
Ergebnis vor Steuern		1 950	-14 658
Berichtigung nicht liquiditätswirksamer Aufwände / Erträge:			
- Abschreibungen und Amortisationen	22/23	189	143
- Neubewertung Renditeliegenschaft	9	-10 875	-3 328
- Wertaufholung Entwicklungsliegenschaften	6	-1 058	0
- Veränderung Delkredere	14	-7	-25
- Fremdwährungserfolg	15	359	1 268
- Zinserträge	15	-2 090	-1 070
- Netto Finanzertrag	15	4 827	1 771
- Veränderung Vorsorgeaktivum/passivum	37	152	116
- Übriger nicht liquiditätswirksamer Erfolg		-54	-880
- Anteiliger Verlust Assoziierte und Joint Ventures	25	511	255
- Aktienbasierte Vergütungen	12	89	248
- Veränderungen Rückstellungen	31	-3 150	1 558
Veränderungen im Nettoumlaufvermögen:			
- Kundenforderungen	18	-9 806	-2 767
- Übrige Forderungen	20	-3 299	-8 378
- Aktive Rechnungsabgrenzungen	21	1 708	911
- Entwicklungsliegenschaften	7	-30 729	-8 791
- Lieferantenverbindlichkeiten	26	1 521	836
- Käuferanzahlungen	27	12 905	4 723
- Übrige Verbindlichkeiten	28	888	3 242
- Passive Rechnungsabgrenzungen	29	2 009	25
- Bezahlte Zinsen und Finanzaufwendungen		-2 049	-616
- Bezahlte Steuern		-223	-562
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit		-36 232	-25 979

Die Angaben im Anhang sind integrierte Bestandteile der Jahresrechnung.

Konsolidierte Geldflussrechnung (Fortsetzung)

in TCHF	Anhang	2012	2011
Investitionen in Sachanlagen	22	-48	-52
Investitionen in Immaterielle Anlagen	23	-215	-31
Investitionen in Renditeliegenschaften	9	-29 964	-11 012
Kauf Anteile an Assoziierte Beach House AG	25	0	-11
Erhaltene Zinsen		504	20
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		-29 723	-11 086
Gewährung von Darlehen	19	-17 233	0
Erhaltene Rückzahlung von Darlehen	19	3 596	0
Aufnahme kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	30	58 244	13 051
Rückzahlung kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	30	-1 309	0
Aufnahme langfristige Finanzverbindlichkeiten	30	33 008	10 703
Rückzahlung langfristige Finanzverbindlichkeiten	30	-3 668	-594
Aufnahme Anleihe	30	13 478	4 969
Kosten Anleihe	30	-1 266	-1 538
Rückkauf eigene Anleihe	30	0	-606
Kauf eigene Aktien	33	-980	-1 389
Verkauf eigene Aktien	33	1 568	746
Kapitalerhöhung	33	34	8
Dividende	33	-1 449	-4 812
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		84 023	20 538
Zunahme / (Abnahme) flüssige Mittel		18 068	-16 527
Flüssige Mittel zum Jahresbeginn	17	14 398	31 122
Fremdwährungseinfluss auf flüssige Mittel		-70	-197
Flüssige Mittel zum Jahresende	17	32 396	14 398

Die Angaben im Anhang sind integrierte Bestandteile der Jahresrechnung.

Veränderung des konsolidierten Eigenkapitals

entfällt auf Anteilseigner des Mutterunternehmens

in TCHF	Anhang	Aktien- kapital	Eigene Aktien	Kapital- reserven	Andere Reserven	Gewinn- reserven	Total	Nicht beherr- schende Anteile	Total
Bestand 1. Januar 2011		4 844	-485	72 273	3 650	32 195	112 477	0	112 477
Gesamtergebnis									
Periodenergebnis						-11 137	-11 137	0	-11 137
Sonstiges Ergebnis									
Umrechnungsdifferenzen					-907		-907	0	-907
Steuern					0		0	0	0
Total sonstiges Ergebnis		0	0	0	-907	0	-907	0	-907
Total Gesamtergebnis		0	0	0	-907	-11 137	-12 044	0	-12 044
Transaktionen mit Anteilseigner									
Kapitalerhöhung	33	8					8	0	8
Aktienbasierte Vergütungen	12				248	0	248	0	248
Dividendenausschüttung				-4 812	0	0	-4 812	0	-4 812
Total Transaktionen mit Anteilseigner		8	0	-4 812	248	0	-4 556	0	-4 556
Eigene Aktien									
Erwerb eigene Aktien	33		-1 389	0			-1 389	0	-1 389
Verkauf eigene Aktien	33		746	0			746	0	746
Total Eigene Aktien		0	-643	0	0	0	-643	0	-643
Bestand 31. Dezember 2011		4 852	-1 128	67 461	2 991	21 058	95 234	0	95 234

Die Angaben im Anhang sind integrierte Bestandteile der Jahresrechnung.

Veränderung des konsolidierten Eigenkapitals (Fortsetzung)

		entfällt auf Anteilseigner des Mutterunternehmens						Nicht beherrschende Anteile	
in TCHF	Anhang	Aktienkapital	Eigene Aktien	Kapitalreserven	Andere Reserven	Gewinnreserven	Total	Total	Total
Bestand 1. Januar 2012		4 852	-1 128	67 461	2 991	21 058	95 234	0	95 234
Erstkonsolidierung VGs						106	106	0	106
Bestand 1. Januar 2012 nach Erstkonsolidierung VGs		4 852	-1 128	67 461	2 991	21 164	95 340	0	95 340
Gesamtergebnis									
Periodenergebnis						942	942	0	942
Sonstiges Ergebnis									
Hedging Reserve	32			0	-765	0	-765	0	-765
Umstrukturierung	35			6 475	0	-6 475	0	0	0
Umrechnungsdifferenzen				0	-104	0	-104	0	-104
Steuern				0	0	-286	-286	0	-286
Total sonstiges Ergebnis		0	0	6 475	-869	-6 761	-1 155	0	-1 155
Total Gesamtergebnis		0	0	6 475	-869	-5 819	-213	0	-213
Transaktionen mit Anteilseigner									
Kapitalerhöhung	33	34	0	0	0	0	34	0	34
Aktienbasierte Vergütungen	12	0	0	0	89	0	89	0	89
Dividendenausschüttung	33			-1 449	0	0	-1 449	0	-1 449
Steuern	16			-109	0	109	0	0	0
Total Transaktionen mit Anteilseigner		34	0	-1 558	89	109	-1 326	0	-1 326
Eigene Aktien									
Erwerb eigene Aktien	33		-980	0			-980	0	-980
Verkauf eigene Aktien	33		1 568	0			1 568	0	1 568
Verlust aus Verkauf	33		0	-561			-561	0	-561
Total Eigene Aktien		0	588	-561	0	0	27	0	27
Bestand 31. Dezember 2012		4 886	-540	71 817	2 211	15 454	93 828	0	93 828

Die Angaben im Anhang sind integrierte Bestandteile der Jahresrechnung.

Anhang zur Konzernrechnung

1. Geschäftstätigkeit

Die Peach Property Group AG (die Gesellschaft) und ihre Tochtergesellschaften (zusammen die Gruppe/ Peach) investieren in attraktive Entwicklungsprojekte im gehobenen und luxuriösen Segment sowie in Portfolios, bei denen sich mittels aktiver Bestandhaltung überdurchschnittliche Renditen erzielen lassen. Die Gruppe hat ihren Hauptsitz in Zürich sowie eine Zweigniederlassung in Köln. Die Gesellschaft ist an der SIX Swiss Exchange kotiert (PEAN, ISIN CH 0118530366).

Die Aktivitäten umfassen die gesamte Wertschöpfungskette von der Standortevaluation über die Projektierung bis zur Realisierung und Vermarktung. In ausgewählten Bereichen arbeitet die Gruppe mit externen Partnern zusammen. Die integrierte Unternehmensstrategie sieht neben der Entwicklung von hochwertigem Wohneigentum auch das Halten von Bestandsimmobilien zur Verstetigung der jährlichen Betriebseinnahmen vor.

Im Entwicklungsbereich konzentriert sich die Gruppe auf Stadt- und Feriendomizile an aussergewöhnlichen Standorten und mit Top-Ausstattung für einen anspruchsvollen Kundenkreis. Zurzeit sind dies Projekte an den besten Lagen am Zürichsee, in Berlin und Hamburg. Im Bestandsbereich fokussiert die Gruppe auf Objekte mit attraktiven Renditen – typischerweise in B-Lagen im Einzugskreis grosser Ballungsräume.

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 Gruppe wird in Übereinstimmung mit den „International Financial Reporting Standards“ (IFRS) und Interpretationen (IFRIC) erstellt und entspricht dem schweizerischen Gesetz.

Die Konzernrechnung wurde vom Verwaltungsrat anlässlich seiner Sitzung vom 2. April 2013 genehmigt und zur Publikation am 4. April 2013 freigegeben. Der Bericht gilt vorbehältlich der Genehmigung durch die Generalversammlung am 17. Mai 2013.

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 von diesem Prinzip sind unter den Anhangangaben 2.2 bis 2.25 spezifisch erwähnt. Dazu gehören insbesondere die Renditeliegenschaften sowie die derivativen Finanzinstrumente, die zum Marktwert bewertet werden.

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

Änderungen der Rechnungslegungsgrundsätze im Geschäftsjahr 2012

Die Gruppe hat in der Konzernrechnung 2012 die nachfolgend aufgelisteten neuen und überarbeiteten IFRS Standards und Interpretationen angewandt:

- > IFRS 7 (Änderung) – Finanzinstrumente: Offenlegungen: Übertragung von Finanzinstrumenten
- > Änderungen zu IAS 12 – latente Steuern: Wiedereinbringbarkeit der zugrunde liegenden Aktiven

Aus der Anwendung der neuen und überarbeiteten Standards 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 der Gruppe wurden noch nicht systematisch analysiert, so dass die zu erwartenden Auswirkungen auf die Gruppenrechnung, wie sie in nachstehender Tabelle wiedergegeben werden, lediglich eine erste Einschätzung der Geschäftsleitung darstellen.

Standards / Interpretation	Auswirkungen	Inkraftsetzung	Auswirkung	Geplante Anwendung
Änderung zu IAS 1 'Darstellung einzelner Posten des sonstigen Ergebnisses'	Die wesentliche Änderung resultiert aus der Anforderung die einzelnen Posten des sonstigen Ergebnisses nach dem Kriterium der möglichen Umklassierung in die Erfolgsrechnung zu ordnen. Die Änderungen umfassen nicht die im sonstigen Ergebnis offenzulegenden Positionen.	1. Juli 2012	2)	Geschäftsjahr 2013
Änderungen zu IAS 19 - Leistungen an Arbeitnehmer	Die Änderungen eliminieren die Korridoransatz. Weiter wird neu die Verzinsung des Nettovermögens bzw. der Nettoverbindlichkeit mit dem Zinssatz vorgenommen, der nach den bisherigen Vorschriften für die Abzinsung der Verpflichtung verwendet wurde.	1. Januar 2013	4)	Geschäftsjahr 2013
Änderung zu IFRS 7 - Finanzinstrumente - Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten	Die Änderungen umfassen neue Angabevorschriften zu den Aufrechnungsmöglichkeiten und den zugrundeliegenden Vereinbarungen des Unternehmens. Diese sollen der Vergleich von nach US GAAP und IFRS erstellten Jahresrechnungen erleichtern.	1. Januar 2013	2)	Geschäftsjahr 2013
Jährliche Verbesserungen 2011	Diese jährlichen Verbesserungen, adressieren 6 Punkte aus der 2009 - 2011 Reporting Periode. Sie enthalten Anpassungen zu: - IFRS 1 - Erstmalige Anwendung - IAS 1 - Darstellung des Abschlusses - IAS 16 - Sachanlagen - IAS 32 - Finanzinstrumente - Darstellung - IAS 34 - Zwischenabschlüsse	1. Januar 2013	1)	Geschäftsjahr 2013
IFRS 10 - Konzernabschlüsse	Mit IFRS 10 wird eine einheitliche Grundlage bezüglich des Konsolidierungskonzepts und der Begrenzung des Konsolidierungskreises geschaffen. Das Konsolidierungsmodell stützt sich künftig ausschliesslich auf das einheitliche Konzept der Beherrschung. Weiter sind die Rechnungslegungsanforderungen für die Erstellung von Konzernrechnungen enthalten.	1. Januar 2013	1)	Geschäftsjahr 2013
IFRS 11 - Gemeinschaftliche Vereinbarungen	Der neue Standard regelt die Bilanzierung von gemeinschaftlichen Vereinbarungen. Gemäss Definition handelt es sich hierbei um vertragliche Vereinbarungen, bei denen 2 oder mehrere Parteien die gemeinschaftliche Führung ausüben. Die gemeinschaftliche Führung bedingt die vertraglich vereinbarte Teilhabe an der Beherrschung über eine Vereinbarung. Sie besteht nur dann, wenn die Entscheidungen über die relevanten Aktivitäten die einstimmige Zustimmung der an der gemeinschaftlichen Führung beteiligten Partnerunternehmen erfordern. Im Rahmen der Definition der gemeinschaftlichen Führung stützt sich IFRS 11 auf das in IFRS 10 enthaltene Beherrschungskonzept.	1. Januar 2013	1)	Geschäftsjahr 2013

Konzernrechnung der Peach Property Group AG

Standards / Interpretation	Auswirkungen	Inkraftsetzung	Auswirkung	Geplante Anwendung
IFRS 12 - Angaben zu Beteiligungen an anderen Unternehmen	IFRS 12 definiert die erforderlichen Angaben für Unternehmen, die in Übereinstimmung mit IFRS 10 'Konzernabschlüsse' und IFRS 11 'Gemeinschaftliche Vereinbarungen' bilanzieren. Der neue Standard regelt nunmehr einheitlich die Offenlegungsvorschriften für die Beteiligungen eines Unternehmens an Tochterunternehmen, gemeinschaftlichen Vereinbarungen sowie assoziierten und strukturierten Unternehmen.	1. Januar 2013	2)	Geschäftsjahr 2013
IFRS 13 - Bemessung des beizulegenden Zeitwertes	IFRS 13 legt ein einheitliches Rahmenkonzept für die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes sowie der geforderten Offenlegungen fest. Der neue Standard regelt nicht, wann der beizulegende Zeitwert zur Anwendung kommt, sondern wie dieser Wert zu ermitteln ist.	1. Januar 2013	2)	Geschäftsjahr 2013
IAS 27 (geändert 2011) - Separate Abschlüsse	IAS 27 (geändert 2011) beschreibt die Bilanzierung und die Angabevorschriften für 'separate Abschlüsse', die von einem Mutterunternehmen oder einem Anteilseigner mit gemeinsamer Beherrschung oder bedeutendem Einfluss über ein Beteiligungsunternehmen erstellt werden und in denen die Anteile zu Anschaffungskosten oder in Übereinstimmung mit IAS 39 Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung oder IFRS 9 Finanzinstrumente bilanziert werden.	1. Januar 2013	1)	Geschäftsjahr 2013
IAS 28 (geändert 2011) - Assoziierte und Joint Ventures	IAS 28 (geändert 2011) enthält die Rechnungslegungsvorschriften für assoziierte Unternehmen und Joint Ventures, die nach der Herausgabe von IFRS 11 nach der Equity Methode zu bilanzieren sind.	1. Januar 2013	1)	Geschäftsjahr 2013
IFRIC 20 - Abraumkosten in der Produktionsphase einer über Tagebau erschlossenen Mine	Im Tagebau kann es für Unternehmen notwendig sein, Schutt (Abraum) zu beseitigen, um Zugang zu Erz- oder Mineralienvorkommen zu erhalten. Dem Unternehmen kann aus dieser Aktivität Nutzen entstehen. IFRIC 20 erörtert, wann und wie dieser Nutzen aus der Abraumaktivität zu bilanzieren sind und wie diese Nutzen beim Erstansatz und bei der Folgebewertung zu bewerten sind.	1. Januar 2013	1)	Geschäftsjahr 2013
Änderungen zu IAS 32 - Offenlegung- Verrechnung von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten	Die Änderungen präzisieren einige der Anforderungen bezüglich Verrechnung von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten in der Bilanz.	1. Januar 2014	2)	Geschäftsjahr 2014
IFRS 9 - Finanzinstrumente	IFRS 9 Finanzinstrumente enthält die Vorschriften für den Ansatz und die Bewertung von Finanzinstrumenten und einiger Verträge über den Kauf oder Verkauf nicht finanzieller Positionen. Der IASB ergänzt den Standard im Zuge der Fertigstellung der verschiedenen Phasen seines umfassenden Projekts zu Finanzinstrumenten, sodass er im Endeffekt einen vollständigen Ersatz für IAS 39 Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung ergeben wird.	1. Januar 2015	3)	Geschäftsjahr 2015

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 abschliessend beurteilt.

4) Die Gruppe erwartet einen Einfluss auf die Gewinnreserven von rund CHF 1 Mio. (Wegfall Korridor) sowie einen negativen Einfluss auf die Erfolgsrechnung von rund TCHF 60.

Um die Transparenz weiter zu verbessern, hat sich die Gruppe dazu entschlossen, die kurzfristigen Aktivdarlehen und Kontokorrente als separate Position (Finanzforderungen) in der Bilanz auszuweisen (Vorjahr: übrige Forderungen). Diese Änderung der Darstellung hat keinen Einfluss auf den Gewinn oder das Eigenkapital der Gruppe; sie stellt einzig eine Umgliederung innerhalb der Bilanz dar, das Vorjahr wurde entsprechend angepasst.

Im Vorjahr wurden die kurzfristigen Aktivdarlehen und Kontokorrente in der Geldflussrechnung dem Ausweis in der Bilanz folgend unter dem operativen Cashflow ausgewiesen. Im Berichtsjahr werden diese Positionen neu unter den Cashflows aus Finanzierungstätigkeit gezeigt. Somit werden alle verzinslichen Guthaben und Verbindlichkeiten einheitlich unter Geldflüssen aus Finanzierung ausgewiesen.

Weiter werden in der Periodenerfolgsrechnung neu die Erträge und Aufwendungen aus Baumanagement Dienstleistungen separat von den Erträgen und Aufwendungen aus Entwicklung von Liegenschaften ausgewiesen. Diese Änderung hat ebenfalls keinen Einfluss auf den Gewinn oder das Eigenkapital der Gruppe sondern stellt einzig eine Umgliederung innerhalb der Periodenerfolgsrechnung dar.

Im Berichtsjahr wurden im Zuge der Einführung eines neuen Konsolidierungssystems erstmals die Verwaltungsgesellschaften (Komplementäre) der Projektgesellschaften (GmbH & Co. KGs) Yoo Berlin, VD Berlin Chausseestrasse, Yoo Düsseldorf, Harvestehuderweg sowie die Verwaltungsgesellschaft Am Zirkus (Joint Venture) mitkonsolidiert. Bis anhin wurden diese Gesellschaften aufgrund ihrer Unwesentlichkeit nicht in die Gruppenrechnung einbezogen. Die Erstkonsolidierung hatte im Betrag von TCHF 156 einen positiven Einfluss auf die Aktiven und im Betrag von TCHF 106 einen positiven Einfluss auf das Eigenkapital der Gruppe. Der Einfluss auf den Jahresgewinn beträgt TCHF 2. Für weitere Details verweisen wir auf die Anhänge 25 und 35.

2.2 Konsolidierung

a) Gruppengesellschaften

Gruppengesellschaften, die direkt oder indirekt durch die Gruppe kontrolliert werden, werden durch Vollkonsolidierung in die Konzernrechnung einbezogen. Kontrolle bedeutet die massgebende Beeinflussung der finanziellen und operativen Geschäftstätigkeit, um daraus entsprechenden Nutzen ziehen zu können. Dies ist im Allgemeinen der Fall, wenn die Gruppe über mehr als 50 % der Stimmrechte verfügt. Neu erworbene oder veräusserte Konzerngesellschaften werden vom Zeitpunkt der Übernahme der Kontrolle konsolidiert oder ab dem Zeitpunkt der Abgabe der Kontrolle 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 abgegebenen 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 Erstkonsolidierung mit ihren beizulegenden Zeitwerten zum Erwerbszeitpunkt bewertet. Für jede Akquisition entscheidet die Gruppe, ob nicht beherrschende Anteile an der erworbenen Gesellschaft zum beizulegenden Zeitwert oder zu dem den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbaren Anteil am Nettovermögen der erworbenen Gesellschaft erfasst werden.

Der Überschuss der übertragenen Entschädigung, der nicht beherrschenden Anteil an der erworbenen Gesellschaft und des Fair Values der zum Akquisitionszeitpunkt bereits gehaltenen Eigenkapitalanteile an der erworbenen Gesellschaft, der den Verkehrswert der identifizierbaren Netto-Aktiven übersteigt, wird als Goodwill erfasst. Falls die Anschaffungskosten tiefer sind als die Netto-Aktiven der erworbenen Tochterunternehmung (bargain purchase), 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 beherrschenden Anteilen gelten als Transaktionen mit Anteilseignern der Gruppe. Bei Akquisitionen von nicht beherrschenden Anteilen wird die Differenz zwischen dem Kaufpreis und dem jeweiligen Anteil der Buchwerte der Nettoaktiven der Tochtergesellschaft über das Eigenkapital erfasst. Gewinne oder Verluste aus dem Verkauf von nicht beherrschenden Anteilen werden auch über das Eigenkapital erfasst.

c) Joint Ventures und assoziierte Unternehmen

Joint Ventures sind die Unternehmungen, über die die Gruppe basierend auf vertraglichen Vereinbarungen gemeinsame Kontrolle hat und für welche für strategische, finanzielle und operative Belange Einstimmigkeit erforderlich ist. Assoziierte Unternehmen sind Unternehmen, über welche die Gruppe einen massgeblichen Einfluss ausübt, über die sie aber keine Kontrolle hat. Dieser Einfluss ist generell daran erkennbar, dass der Konzern über einen Stimmrechtsanteil oder einen potenziellen Stimmrechtsanteil von 20 % bis 50 % des Aktienkapitals einer Gesellschaft verfügt.

Beteiligungen an Joint Ventures und assoziierten Unternehmungen werden nach der Equity Methode bewertet und bilanziert. Dabei wird per Erwerbszeitpunkt der Marktwert der anteiligen Netto-Aktiven ermittelt und gemeinsam mit einem allfälligen Goodwill in der Position Beteiligungen an Assoziierten und Joint Ventures ausgewiesen. In den nachfolgenden Berichtsperioden wird dieser Wert um den Anteil der Gruppe am zusätzlich erwirtschafteten Kapital und erwirtschafteten Ergebnis sowie um allfällige Dividenden angepasst. Verluste werden so lange zugewiesen, bis der Anteil der Verluste eines Joint Ventures oder assoziierten Unternehmens den Wert der Beteiligung übersteigt. Nachdem der Anteil der Beteiligung auf Null reduziert ist, werden zusätzliche Verluste nur in dem Umfang berücksichtigt und als Schuld angesetzt, wie die Gruppe rechtliche oder faktische Verpflichtungen eingegangen ist oder Zahlungen geleistet hat.

Die Gruppe ermittelt jährlich, ob objektive Anhaltspunkte für eine Wertminderung bestehen. Ist dies der Fall wird der Wertminderungsbedarf als Differenz zwischen dem erzielbaren Betrag und Buchwert ermittelt und der Periodenerfolgsrechnung belastet.

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 Gruppe.

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 Fremdwährungspositionen am Bilanzstichtag entstehen, werden in der Periodenerfolgsrechnung erfasst. Fremdwährungsdifferenzen aus Cash Flow Hedges und gruppeninternen Darlehen mit Beteiligungscharakter (Netto-Investitionen in einen ausländischen Geschäftsbetrieb) werden in der Gesamterfolgsrechnung erfasst.

Für die Umrechnung der ausländischen Tochterunternehmen 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. Umrechnungsdifferenzen werden erfolgsneutral als Korrekturposten im Eigenkapital bis zur Veräusserung fortgeführt.

Für die Umrechnungen wurden folgende Kurse angewendet:

EUR	2012	2011
Jahresendkurs	1,2077	1,2171
Durchschnittskurs	1,2055	1,2336

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. Weiter 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.

Erträge aus der Vermietung von Renditeliegenschaften werden gemäss den Richtlinien von IAS 17 linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses erfasst. Allfällige mietzinsfreie Perioden werden linear über die vertragliche Laufzeit verteilt.

Zinserträge werden unter Anwendung der Effektivzinsmethode verbucht.

Dividenden werden erfasst, sobald der Rechtsanspruch besteht.

2.5 Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel beinhalten Kassenbestände und Sichtguthaben bei Banken. Sie werden zu Nominalwerten ausgewiesen. In der konsolidierten Jahresrechnung sind Verbindlichkeiten gegenüber Bankinstituten unter den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten 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 ursprünglich zum Fair Value erfasst und anschliessend zu den fortgeführten Anschaffungskosten bewertet, welche in der Regel dem Nominalwert entsprechen, abzüglich notwendiger Wertberichtigungen für nicht einbringbare Forderungen.

2.7 Entwicklungsliegenschaften

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

Bauland und Entwicklungs- und Baukosten werden zu Anschaffungs- respektive Herstellungskosten oder zum tieferen Veräusserungswert bilanziert. Bei den Entwicklungskosten handelt es sich sowohl um Drittleistungen als auch um Eigenleistungen. Eigenleistungen werden aktiviert, wenn sie als werthaltig eingestuft werden. Kosten für Projekte, bei denen die Gruppe 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 ab Zeitpunkt des Verkaufs gemäss dem Baufortschritt. Die Auftragserlöse (vereinbarter Werkpreis gemäss Vertrag), welche die Gruppe 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 Auftrages. Die Bewertung erfolgt einzeln pro Auftrag und basiert auf dem geschätzten Endergebnis.

2.8. Renditeliegenschaften

Selbst erstellte oder erworbene Wohn- und Gewerbehäuser, die gehalten werden, um langfristige Mieterträge und Wertsteigerungen zu erzielen und nicht durch die Gruppengesellschaften genutzt werden, werden gemäss IAS 40 als Renditeliegenschaften klassifiziert. Renditeliegenschaften enthalten ebenfalls Objekte, die entwickelt oder umgebaut werden, mit dem Ziel, sie später als Renditeliegenschaften zu nutzen.

Die Bewertung der Renditeliegenschaften erfolgt beim erstmaligen Ansatz nach ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten inklusive direkt zurechenbarer Transaktionskosten. Renditeliegenschaften im Bau werden ebenfalls zum Fair Value bewertet, sofern dieser verlässlich bestimmt werden kann. Sollte dies in der Bauphase nicht möglich sein, aber objektive Hinweise bestehen, dass dies zu einem späteren Zeitpunkt oder nach Abschluss der Bautätigkeiten der Fall sein wird, wird die Liegenschaft im Bau zu Herstellkosten abzüglich Wertverminderungen bilanziert.

Die Folgebewertung erfolgt zum Marktwert. Die Ermittlung der Marktwerte wird mindestens jährlich durch eine externe, unabhängige Liegenschaftsbewertungsfirma durchgeführt. Die Bewertung erfolgt nach der Discounted Cash Flow-Methode (DCF-Methode). Veränderungen des Marktwertes werden ergebniswirksam in der Periodenerfolgsrechnung erfasst. Die darauf anfallenden latenten Ertragssteuerverpflichtungen oder –guthaben werden der Periodenerfolgsrechnung als Steueraufwand oder –ertrag belastet respektive gutgeschrieben.

Bei geplanter Veräußerung einer Renditeliegenschaft wird der Wert der Renditeliegenschaft auf den vereinbarten Veräußerungspreis angepasst, der Differenzbetrag wird in der Periodenerfolgsrechnung unter „Neubewertung Renditeliegenschaften“ verbucht. Die Liegenschaft wird ausgebucht, wenn Nutzen und Gefahr an den Käufer übergegangen ist. Soll eine Renditeliegenschaft künftig selbst genutzt werden, wird das Objekt in die „Sachanlagen“ umgegliedert. Soll eine Renditeliegenschaft umgenutzt werden, mit dem Ziel sie später zu verkaufen, wird das Objekt in die „Entwicklungsliegenschaften“ (Vorräte) umgegliedert. Die Umbuchung erfolgt zum beizulegenden Zeitwert, sobald die entsprechende Umnutzung von den entsprechenden Gremien genehmigt wurde.

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 Installationen	10 Jahre
Möbilien	5 Jahre
Hardware	3 Jahre
Fahrzeuge	4 Jahre
Übrige Sachanlagen	5 Jahre

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

Als Goodwill wird der Wert angesetzt, der sich aus dem Überschuss der Anschaffungskosten des Erwerbs, dem Betrag der nicht beherrschenden Anteile am erworbenen Unternehmen sowie dem beizulegenden Zeitwert jeglicher vorher gehaltener Eigenkapitalanteile zum Erwerbsdatum über den Anteil der Gruppe an dem zum beizulegenden Wert bewerteten Nettovermögen ergibt. Sind die Anschaffungskosten geringer als das zum beizulegenden Zeitwert bewertete Nettovermögen des erworbenen Tochterunternehmens, wird der Unterschiedsbetrag direkt in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Bei Verkäufen von Gruppengesellschaften wird der anteilige Goodwill entsprechend mitberücksichtigt.

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 Wertbeeinträchtigungen von Sachanlagen, immateriellen Anlagen und Entwicklungsliegenschaften

Sachanlagen und immaterielle Anlagen mit endlicher Nutzungsdauer

Das Anlagevermögen 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 Nutzungswert. Für den Werthaltigkeitstest werden Vermögenswerte auf der niedrigsten Ebene zusammengefasst, für die Cash Flows separat identifiziert werden können (Cash Generating Units). Eine erfolgswirksame Anpassung wird vorgenommen, wenn der Buchwert des Anlagegutes oder der Zahlungsmittel generierenden Einheit (Cash Generating Unit) den realisierbaren Wert übersteigt.

Für nicht-monetäre Vermögenswerte, für die in der Vergangenheit eine Wertminderung gebucht wurde, wird zu jedem Bilanzstichtag überprüft, ob gegebenenfalls eine Wertaufholung möglich ist.

Immaterielle Anlagen mit unendlicher Nutzungsdauer

Der Goodwill wird zum Zweck des Werthaltigkeitstests auf zahlungsmittelgenerierende Einheiten (Cash Generating Units - CGU) aufgeteilt. Die Aufteilung erfolgt auf diejenigen CGUs bzw. Gruppen von CGUs, von denen erwartet wird, dass sie aus dem Zusammenschluss, bei dem der Goodwill entstand, Nutzen ziehen. Jede Einheit oder Gruppe von Einheiten, der der Goodwill so zugeordnet worden ist, stellt die niedrigste Ebene innerhalb des Unternehmens dar, auf der der Geschäfts- oder Firmenwert für interne Managementzwecke überwacht wird.

Die Überprüfung, ob eine Wertminderung vorliegt, wird jährlich im Rahmen des Jahresabschlusses vorgenommen. Sollten Anhaltspunkte vorliegen, die eine mögliche Wertminderung zur Folge haben könnten, erfolgt eine Überprüfung zusätzlich unterjährig. Der Buchwert des Goodwills wird dafür mit dem erzielbaren Betrag, d.h. mit dem höheren der beiden Beträge aus beizulegendem Zeitwert abzüglich der Verkaufskosten und Nutzungswert, verglichen. Eine Wertminderung wird sofort aufwandswirksam erfasst. In Vorperioden erfasste Wertbeeinträchtigungen werden nicht zurückgebucht.

Entwicklungsliegenschaften

Auf jeden Bilanzstichtag wird überprüft, ob der vorhandene Bestand der zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewerteten Entwicklungsliegenschaften noch werthaltig ist. Dazu wird der Nettoveräußerungswert, welcher sich aus dem geschätzten Verkaufspreis minus der voraussichtlich noch anfallenden Produktions- und Vertriebskosten zusammensetzt, gemäss den Vorgaben von IAS 2 ermittelt. Neben den von der Gesellschaft selbst erstellten Schätzungen werden von der Gruppe zusätzlich auch Bewertungsgutachten von einem unabhängigen Immobilienschätzer beigezogen. 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.

2.12 Finanzielle Vermögenswerte

a) Klassifizierung

Finanzielle Vermögenswerte werden in die Kategorien erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert (Fair value through profit or loss) und Ausleihungen und Forderungen (loans and receivables) unterteilt. Die Klassifizierung hängt von dem jeweiligen Zweck ab, für den die finanziellen Vermögenswerte erworben wurden. Das Management bestimmt die Klassifizierung der finanziellen Vermögenswerte beim erstmaligen Ansatz.

Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete Vermögenswerte

Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete Vermögenswerte sind finanzielle Vermögenswerte, die zu Handelszwecken gehalten werden. Ein finanzieller Vermögenswert wird dieser Kategorie zugeordnet, wenn er prinzipiell mit kurzfristiger Verkaufsabsicht erworben wurde. Derivate gehören ebenfalls dieser Kategorie an, sofern sie nicht als Hedges qualifiziert sind. Vermögenswerte dieser Kategorie werden als kurzfristige Vermögenswerte ausgewiesen, wenn die Realisierung des Vermögenswerts innerhalb von 12 Monaten erwartet wird. Alle anderen Vermögenswerte werden als langfristig klassifiziert.

Ausleihungen und Forderungen

Ausleihungen und Forderungen sind nicht derivative finanzielle Vermögenswerte mit fixen bzw. bestimmten Zahlungen, die nicht an einem aktiven Markt notiert sind. Sie zählen zu den kurzfristigen Vermögenswerten, soweit ihre Fälligkeit nicht 12 Monate nach dem Bilanzstichtag übersteigt. Letztere werden als langfristige Vermögenswerte ausgewiesen.

b) Ansatz und Bewertung

Reguläre Käufe und Verkäufe von finanziellen Vermögenswerten werden zum Handelstag angesetzt. Finanzielle Vermögenswerte, die nicht der Kategorie „Erfolgswirksam zu beizulegenden Zeitwert bewertet“ angehören, werden anfänglich zu ihrem beizulegenden Zeitwert zuzüglich Transaktionskosten angesetzt. Finanzielle Vermögenswerte, die dieser Kategorie angehören, werden anfänglich zu ihrem beizulegenden Zeitwert angesetzt; zugehörige Transaktionskosten werden erfolgswirksam erfasst. Finanzielle Vermögenswerte werden ausgebucht, wenn die Rechte auf Zahlungen aus den finanziellen Vermögenswerten erloschen sind oder übertragen wurden und die Gruppe im Wesentlichen alle Risiken und Chancen, die mit dem Eigentum verbunden sind, übertragen hat. Ausleihungen und Forderungen werden zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode bilanziert.

Gewinne und Verluste aus finanziellen Vermögenswerten der Kategorie „Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert“ werden in der Periode ihres Entstehens in der Periodenerfolgsrechnung unter Finanzertrag oder –aufwand verbucht.

c) Wertverminderung von Finanzinstrumenten

Bei Vermögenswerten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden wird zu jedem Bilanzstichtag überprüft, ob objektive Anhaltspunkte für eine Wertminderung eines finanziellen Vermögenswertes oder einer Gruppe finanzieller Vermögenswerte vorliegen. Eine Wertverminderung liegt dann vor, wenn infolge eines oder mehrerer Ereignisse, die nach dem erstmaligen Ansatz des Vermögenswertes eingetreten sind, ein objektiver Hinweis auf eine Wertminderung vorliegt und diese eine verlässlich schätzbare Auswirkung auf die erwarteten künftigen Cashflows des finanziellen Vermögenswertes hat.

In der Kategorie „Ausleihungen und Forderungen“ wird die Höhe des Verlustes aus der Differenz zwischen dem Buchwert des Vermögenswertes und dem Barwert der erwarteten künftigen Cashflows, abgezinst mit dem ursprünglichen Effektivzinssatz des finanziellen Vermögenswertes ermittelt. Der Buchwert des Vermögenswertes wird reduziert und der Verlustbetrag ergebniswirksam erfasst. Ist ein Kredit, eine Forderung oder eine bis zur Endfälligkeit zu haltende Finanzinvestition mit einem variablen Zinssatz ausgestattet, entspricht der zur Bewertung des Wertminderungsaufwands verwendete Abzinsungssatz dem nach Massgabe des Vertrags festgesetzten aktuellen effektiven Zinssatz.

2.13 Derivative Finanzinstrumente und Hedging

Derivative Finanzinstrumente werden im Rahmen der Zugangsbewertung zu ihrem beizulegenden Zeitwert, der ihnen am Tag des Vertragsabschlusses beizumessen ist, bewertet. Die Folgebewertung erfolgt ebenfalls zum am jeweiligen Bilanzstichtag geltenden beizulegenden Zeitwert. Die Methode zur Erfassung von Gewinnen und Verlusten ist davon abhängig, ob das derivative Finanzinstrument als Sicherungsinstrument designiert wurde und, falls ja, von der Art des abzusichernden Postens. Die Gruppe designiert bestimmte derivative Finanzinstrumente als Sicherung gegen schwankende Zahlungsströme (Cashflow Hedge), die mit einem bilanzierten Vermögenswert oder einer bilanzierten Verbindlichkeit oder einer erwarteten und mit hoher Wahrscheinlichkeit eintretenden künftigen Transaktion verbunden sind. Aktuell sichert die Gruppe nur variable Zinssätze auf Finanzierungen ab.

Die Gruppe dokumentiert bei Abschluss der Transaktion die Sicherungsbeziehungen zwischen Sicherungsinstrument und Grundgeschäft, das Ziel seines Risikomanagements sowie die zugrunde liegende Strategie beim Abschluss von Sicherungsgeschäften. Darüber hinaus findet zu Beginn der Sicherungsbeziehung und fortlaufend in der Folge eine Dokumentation der Einschätzung statt, ob die in der Sicherungsbeziehung eingesetzten derivativen Finanzinstrumente die Änderungen des beizulegenden Zeitwerts oder der Cashflows der Grundgeschäfte hocheffektiv kompensieren.

Die beizulegenden Zeitwerte der verschiedenen derivativen Finanzinstrumente, die zu Sicherungszwecken eingesetzt werden, sind in Anhang 32 aufgeführt. Bewegungen der Rücklage für Cashflow Hedges werden in Anhang 15 dargestellt. Der volle beizulegende Zeitwert der als Sicherungsinstrumente designierten derivativen Finanzinstrumente wird als langfristiger Vermögenswert bzw. langfristige Verbindlichkeit ausgewiesen, sofern die Restlaufzeit des gesicherten Grundgeschäfts 12 Monate nach dem Bilanzstichtag übersteigt und als kurzfristiger Vermögenswert bzw. Verbindlichkeit, sofern die Restlaufzeit kürzer ist. Zu Handelszwecken gehaltene derivative Finanzinstrumente werden als kurzfristige Vermögenswerte bzw. Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Der effektive Teil von Änderungen des beizulegenden Zeitwerts (Fair Value) von Derivaten, die für die Absicherung des Cashflows bestimmt sind und als Cashflow Hedge qualifiziert werden können, wird im sonstigen Ergebnis erfasst. Der ineffektive Teil derartiger Wertänderungen wird dagegen direkt in der Periodenerfolgsrechnung im Finanzergebnis erfasst.

Im Eigenkapital abgegrenzte Beträge werden in derjenigen Periode in die Periodenerfolgsrechnung umgliedert und als Ertrag oder Aufwand erfasst, in der das abgesicherte Grundgeschäft erfolgswirksam wird. Der Gewinn bzw. Verlust aus der effektiven Sicherung variabel verzinslicher Kredite mit Zinssatzswaps wird in der Periodenerfolgsrechnung unter den Finanzerträgen bzw. Finanzaufwendungen erfasst.

Wenn ein Sicherungsgeschäft ausläuft, veräußert wird oder nicht mehr die Kriterien zur Bilanzierung als Sicherungsgeschäft erfüllt, verbleibt der bis dahin im Eigenkapital kumulierte Gewinn oder Verlust im Eigenkapital und wird erst dann erfolgswirksam in der Periodenerfolgsrechnung erfasst, wenn die ursprünglich gesicherte zukünftige Transaktion eintritt. Wird der Eintritt der zukünftigen Transaktion nicht länger erwartet, sind die im Eigenkapital erfassten kumulierten Gewinne oder Verluste sofort in die Periodenerfolgsrechnung umzubuchen.

2.14 Lieferantenverbindlichkeiten und andere kurzfristige Verbindlichkeiten

Lieferantenverbindlichkeiten und andere kurzfristige Verbindlichkeiten werden als kurzfristige Schulden klassifiziert, wenn die Zahlungsverpflichtung innerhalb von einem Jahr fällig ist. Anderenfalls werden sie als langfristige Schulden ausgewiesen.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, wie auch andere kurzfristige Verbindlichkeiten, werden bei ihrem erstmaligen Ansatz zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode. Die fortgeführten Anschaffungskosten entsprechen in der Regel dem Nominalwert der Verbindlichkeiten.

2.15 Finanzverbindlichkeiten und Hypothekendarlehen

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

Gebühren, die bei der Einrichtung von Kreditlinien anfallen, werden als Transaktionskosten des Kredits erfasst und über die Laufzeit des Kredits unter Anwendung der Effektivzinsmethode abgeschrieben.

2.16 Fremdkapitalkosten

Fremdkapitalkosten, die direkt dem Erwerb, dem Bau oder der Herstellung eines qualifizierten Vermögenswerts (Entwicklungsliegenschaften, Renditeliegenschaften im Umbau) zugeordnet werden können, werden als Teil der Anschaffungs- oder Herstellungskosten dieses Vermögenswerts solange aktiviert, bis alle Arbeiten im Wesentlichen abgeschlossen sind, um den Vermögenswert für seinen beabsichtigten Gebrauch oder Verkauf herzurichten.

Bei der Bestimmung des Betrages der aktivierbaren Fremdkapitalkosten einer Periode werden alle Anlageerträge, die aus Finanzinvestitionen erzielt worden sind, und vorübergehend bis zur Verwendung für den qualifizierten Vermögenswert angelegt wurden, von den angefallenen Fremdkapitalkosten abgezogen.

Andere Fremdkapitalkosten werden in der Periode ihres Anfalls als Aufwand erfasst.

2.17 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.

2.18 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 die Gruppe 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 soweit 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 Vermögenswertes 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.

2.19 Personalvorsorge

Die Gruppe unterhält sowohl leistungs- als auch beitragsorientierte 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.

Die Mitarbeiter in der Schweiz sind für die obligatorische Vorsorge gemäss BVG einer Sammelstiftung angeschlossen. Kadermitarbeiter sind bei der gleichen Stiftung Zusatzversichert. Basierend auf der Ausgestaltung der Pläne werden diese als leistungsorientierte Vorsorge gemäss IAS 19 bilanziert.

Alle Mitarbeiter in Deutschland fallen unter einen beitragsorientierten, staatlichen Plan. Peach Property Group (Deutschland) AG bietet keine betriebliche Altersvorsorge an. Die Beiträge des Arbeitgebers werden in die gesetzliche Rentenversicherung einbezahlt. Es bestehen keine Ansprüche der Mitarbeiter gegenüber dem Arbeitgeber.

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 nachzuberechnenden 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 Industriebanken 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.

2.20 Aktienkapital

Das Aktienkapital umfasst alle ausgegebenen Namenaktien. Dividenden werden mit der Entstehung des Rechtsanspruches 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.

2.21 Eigene Aktien

Erworbene eigene Aktien werden zu Anschaffungskosten (Kaufpreis und direkt zurechenbare Transaktionskosten) bilanziert. Abgänge werden zum Durchschnittswert verbucht. Allfällige Gewinne oder Verluste werden über die Kapitalreserven verbucht.

2.22 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 Leasingvertrages in der Periodenerfolgsrechnung erfasst. Die Gruppe schliesst keine Verträge ab, welche als Finanzierungsleasing gemäss Definition in IAS 17 ausgelegt werden könnten.

2.23 Optionsprogramm

Hinsichtlich des geplanten Börsenganges 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 wurden keine weiteren Optionen mehr gewährt. Über ein neues Optionsprogramm hat der Verwaltungsrat noch nicht beschlossen.

Die Kosten aus dem Optionsprogramm werden über den Leistungszeitraum verteilt und erfolgswirksam im Personalaufwand erfasst (siehe Anhang 12). 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 Values 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.

Bei Ausübung der Optionen gibt 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.

2.24 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 wird das den Stammaktionären des Mutterunternehmens zurechenbare Periodenergebnis sowie die gewichtete durchschnittliche Anzahl im Umlauf befindlicher Stammaktien um alle Verwässerungseffekte potenzieller Stammaktien bereinigt. Bei der Gruppe 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.

2.25 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 der Gruppe ist die Immobilienentwicklung und -Bewirtschaftung. Eine Beschreibung des Segmentes wird in Anhang 5 erläutert.

3. Finanzrisikomanagement

3.1 Finanzrisikofaktoren

Durch ihre internationale Geschäftstätigkeit ist die 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 Gruppe überwacht. Dabei konzentriert sich das Risikomanagement auf die Identifikation, Beschreibung, Steuerung, Überwachung und Kontrolle von Ausfall-, Zins-, Fremdwährungs- und Liquiditätsrisiken.

Marktrisiken

a) Fremdwährungsrisiko

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

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

Die 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 2012 hatte die Gruppe Total Finanzforderungen in TEUR von 41 680 bzw. TCHF 50 337 (Vorjahr: TEUR 17 064 bzw. TCHF 20 768) sowie Finanzverbindlichkeiten in TEUR 127 234 bzw. TCHF 153 660 (Vorjahr: TEUR 68 134 bzw. TCHF 82 926).

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 5 166 (Vorjahr: TCHF 3 108) ergeben und bei einer Reduktion des EUR um 5 % gegenüber dem CHF würde sich eine positive Auswirkung von TCHF 5 166 (Vorjahr: TCHF 3 108) ergeben.

Die Nettoverbindlichkeiten in EUR betreffen im Wesentlichen Finanzverbindlichkeiten (Hypothekendarlehen und Anleihe) 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 nach den Interventionen der Schweizerischen Nationalbank im Devisenmarkt von keiner wesentlichen Veränderung des EUR gegenüber dem CHF ausgegangen werden muss.

b) Zinsrisiko

Das Zinsrisiko der Gruppe entsteht hauptsächlich durch langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten für die Entwicklungs- und Investitionsliegenschaften.

Hypothekendarlehen für Entwicklungsliegenschaften sind variabel verzinslich. Das Zinsrisiko wird aber als gering erachtet, da die Finanzierungskosten auf den entsprechenden Objekten kapitalisiert werden und im Vergleich mit anderen Kostenblöcken von untergeordneter Bedeutung sind.

Die Hypothekendarlehen für Renditeliegenschaften sind unterschiedlich ausgestaltet. Es werden sowohl Festhypotheken wie auch variabel verzinsliche Hypothekendarlehen abgeschlossen, wobei das Risiko der variablen Verzinsung oftmals mittels derivativen Finanzinstrumenten (Swaps/Caps) abgesichert wird. Per 31. Dezember 2012 sind unter Berücksichtigung der Swaps und Caps 100 % der Hypothekendarlehen für Renditeliegenschaften festverzinslich.

Die ausstehende Anleihe ist festverzinslich, gleiches gilt für sonstige Passivdarlehen.

Die verzinslichen Aktivpositionen generierten keine wesentlichen Cashflows, insofern ist das Risiko von Zinsschwankungen unerheblich.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, sonstige Forderungen wie auch Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten sind unverzinslich und haben in der Regel eine Fälligkeit von unter einem Jahr, sodass kein wesentliches Zinsrisiko aus diesen Positionen entsteht.

in TCHF	31.12.2012	31.12.2011
Finanzverbindlichkeiten bis 2,00 %	88 068	15 200
Finanzverbindlichkeiten bis 3,00 %	47 534	33 961
Finanzverbindlichkeiten bis 4,00 %	26 471	37 158
Finanzverbindlichkeiten bis 5,00 %	14 342	2 855
Finanzverbindlichkeiten bis 7,00 %	18 321	7 155
Finanzverbindlichkeiten bis 13,50 %	4 748	4 304
Total verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	199 484	100 633

In den zu 7 % verzinslichen Darlehen ist eine Verbindlichkeit gegenüber einem Nahestehenden im Betrag von TCHF 2 158 enthalten. Sämtliche Finanzverbindlichkeiten von 5 % - 13,5 % sind fest verzinslich.

Zinssatzsensitivität der fest verzinslichen Finanzinstrumente

Die Gruppe bilanziert keine festverzinslichen Finanzverbindlichkeiten zum beizulegenden Zeitwert, insofern würde eine Veränderung des Zinssatzes die Gesamterfolgsrechnung nicht beeinflussen.

Zinssatzsensitivität der variabel verzinslichen Finanzinstrumente

Die Hypothekendarlehen für Entwicklungs- und Renditeliegenschaften sind mit Ausnahme des Portfolios Munster variabel verzinslich. Die Finanzierung für Erkrath Wohnen ist aber über einen Zinssatz Swap abgesichert, das variable Zinsrisiko bei Erkrath Retail ist durch einen Cap begrenzt.

Die variabel verzinslichen Finanzinstrumente betreffen die Baukredite (Hypothekendarlehen) der Entwicklungsprojekte. Eine Erhöhung oder Senkung des Zinssatzes hätte keine Auswirkungen auf den Zinserfolg sondern auf die Anlagekosten des Projektes, 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 1 204 (VJ: TCHF 1 113) erhöhen (ohne Berücksichtigung des Swaps auf einem Teil der Finanzierung Peninsula). Der für die Fertigstellung der Projekte noch zu beanspruchende Kredit ist bei den sich im Bau befindlichen Projekten berücksichtigt. Bei den Projekten, welche sich noch in der Entwicklungsphase befinden, ist der budgetierte Finanzierungsbedarf bis zur Fertigstellung ebenfalls berücksichtigt.

Bei den Hypothekendarlehen für Renditeliegenschaften (ohne Berücksichtigung von Cap & Swap) hätte eine Zunahme des Zinssatzes um 0,5 % eine negative Veränderung des Zinserfolges von TCHF 101 (VJ: TCHF 59) zur Folge. Die Berechnung basiert auf den Buchwerten der Finanzinstrumente per Bilanzstichtag.

Kreditrisiko

Das Ausfallrisiko ist das Risiko, dass die Gruppe 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 A- bis AAA) angelegt.

Das Ausfallrisiko bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wird ebenfalls als tief bewertet, da im Falle der Entwicklungsliegenschaften Zahlungsgarantien von Banken vorliegen und das Wohneigentum erst nach vollständiger Bezahlung übergeben wird. Bei den Renditeliegenschaften ist das Ausfallrisiko pro Einheit gering.

Das maximale Ausfallrisiko entspricht den Buchwerten der einzelnen finanziellen Aktiven und beträgt per 31. Dezember 2012 TCHF 80 663 (Vorjahr: TCHF 36 963). Eine detaillierte Übersicht der Finanzinstrumente ist unter Anhang 3.4 ersichtlich. Mit Ausnahme der in Anhang 41/42 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 die Gruppe ihren finanziellen Verpflichtungen bei Fälligkeit nicht nachkommen kann. Die zukünftige Liquiditätsentwicklung wird auf Gruppenstufe mit einer rollenden Planung prognostiziert. Das Management überwacht die rollierende Vorausplanung der Liquiditätsreserve der Gruppe um sicherzustellen, dass ausreichende Liquidität verfügbar ist, um den Betriebsbedarf zu decken. Die folgende Tabelle zeigt die nicht diskontierten vertraglichen Fälligkeiten der durch die Gruppe gehaltenen Finanzverbindlichkeiten:

in TCHF	0 - 3 Monate	4 - 6 Monate	7 - 12 Monate	1 - 5 Jahre	> 5 Jahre	Total
2012						
Lieferantenverbindlichkeiten	4 312	558	283	0	0	5 153
Übrige Verbindlichkeiten	3 210	314	1 633	0	0	5 157
Kurzfristige Hypothekarverbindlichkeiten	41 563	51 151	37 082	0	0	129 796
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	8 688	0	4 350	0	0	13 038
Transitorische Passiven	6 992	431	27	0	0	7 450
Langfristige Hypothekarverbindlichkeiten	92	92	184	27 563	9 871	37 802
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	617	614	1 122	29 607	0	31 960
Derivative Finanzinstrumente	0	0	0	0	1 051	1 051
2011						
Lieferantenverbindlichkeiten	3 035	351	267	0	0	3 653
Übrige Verbindlichkeiten	1 818	1 213	1 470	0	0	4 501
Kurzfristige Hypothekarverbindlichkeiten	15 213	0	0	63 950	0	79 163
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	499	0	3 800	0	0	4 299
Transitorische Passiven	3 030	338	0	0	0	3 368
Langfristige Hypothekarverbindlichkeiten	0	0	0	12 640	0	12 640
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	0	0	0	17 022	0	17 022
Derivative Finanzinstrumente	0	0	0	0	0	0

In der Tabelle sind die vertraglich festgelegten Laufzeiten mit den kreditgebenden Banken aufgeführt. Bei den Hypothekendarlehen für Entwicklungsliegenschaften sind die Finanzierungskosten teilweise Bestandteil des Kreditrahmens. Die Hypothekendarlehen für Entwicklungsliegenschaften sind auf die Entwicklungs- und Realisationsdauer des jeweiligen Projektes abgestimmt. Dieses ist im Umlaufvermögen bilanziert (siehe Anhang 30). Im Normalfall werden die Baukredite sofort zur Rückzahlung fällig, wenn ein Projekt früher als erwartet verkauft wird. Bei den Hypothekendarlehen, die innert 1 – 3 Monaten fällig sind, handelt es sich unter anderem um die Roll-over Kredite von TCHF 30 000 (Vorjahr: TCHF 15 200) für Peninsula, Wädenswil und Wollerau von TCHF 7 500 sowie den Baukredit von Schooren des Alpes von TCHF 3 019. Dieses Entwicklungsprojekt ist weitgehend fertiggestellt. Die unter langfristigen Hypothekendarlehen bilanzierten Hypotheken sind die Finanzierungen der Renditeliegenschaften Portfolios in Deutschland (siehe Anhang 30).

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

3.2 Kapitalrisikomanagement

Abgeleitet aus den Anlagerichtlinien des Audit & Risk Committees strebt die Gruppe langfristig eine auf Marktwerte berechnete Eigenkapitalquote von 30 - 40 % an:

in TCHF	2012	2011
Basierend auf IFRS Werten		
Eigenkapital	93 828	95 234
Bilanzsumme	345 479	229 072
Eigenkapitalquote	27 %	42 %
Basierend auf Marktwerten¹		
Eigenkapital	130 882	130 016
Bilanzsumme	382 473	263 854
Eigenkapitalquote	34 %	49 %

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

Weitere Informationen zum Eigenkapital sind dem Anhang 33 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 die Gruppe für ähnliche Instrumente erhältlich ist, ermittelt.

Konzernrechnung der Peach Property Group AG

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).

Die folgende Tabelle zeigt die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, die zu dem am 31. Dezember 2012 beizulegenden Zeitwert bemessen werden:

in TCHF	Level 1	Level 2	Level 3	Total
Vermögenswerte				
Finanzielle Vermögenswerte, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden:				
Derivate als Sicherungsinstrumente	0	11	0	11
Schulden				
Finanzielle Schulden, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden:				
Derivate als Sicherungsinstrumente	0	1 051	0	1 051

Per 31.12.2011 wurden keine Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten zum beizulegenden Zeitwert bemessen.

3.4. Kategorien von Finanzinstrumenten

Die folgende Tabelle zeigt die Buchwerte aller Finanzinstrumente pro Kategorie:

in TCHF	2012	2011
Forderungen und Kredite		
Flüssige Mittel	32 396	14 398
Kundenforderungen	14 696	4 882
Finanzforderungen	24 017	12 683
Übrige Forderungen	7 397	5 000
Langfristige Finanzforderungen	2 156	1 478
	80 662	38 441
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Finanzverbindlichkeiten		
Lieferantenverbindlichkeiten	5 153	3 653
Übrige Verbindlichkeiten	5 157	4 501
Passive Rechnungsabgrenzung	7 450	3 368
Kurzfristige Hypothekerverbindlichkeiten	127 569	76 251
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	13 082	4 064
Langfristige Hypothekerverbindlichkeiten	34 411	10 068
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	24 422	10 249
	217 244	112 154
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete Finanzforderungen		
Derivative Finanzinstrumente	11	0
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete Finanzverbindlichkeiten		
Derivative Finanzinstrumente	1 051	0

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 nächstes Geschäftsjahres mit sich bringen, werden im Folgenden erörtert:

Entwicklungsliegenschaften: Grundstücke

Die Entwicklungsliegenschaften betragen per 31. Dezember 2012 Total TCHF 184284 (Vorjahr: TCHF 153423).

Die Gruppe hält über ihre Tochtergesellschaften Grundstücke für Entwicklungsliegenschaften mit einem Buchwert von TCHF 113067 (Vorjahr: TCHF 104873). Ebenfalls in dieser Position sind Entwicklungskosten und Projekte im Bau in Höhe von TCHF 71217 (Vorjahr: TCHF 48550) enthalten. Diese betreffen Drittleistungen, Fremdkapitalzinsen sowie aktivierte Eigenleistungen. Die Grundstücke werden zum Anschaffungswert bilanziert. Eine Ausnahme bilden die Grundstücke „yoo berlin“ und Harvestehuderweg in Hamburg, welche im Rahmen eines Share Deals erworben und zum Zeitpunkt des Erwerbs zum Fair Value bewertet wurden. Per Jahresende werden die Buchwerte der Entwicklungsliegenschaften mit dem erzielbaren Betrag verglichen. Den erzielbaren Betrag überschreitende Buchwerte werden erfolgswirksam berichtigt.

Die erzielbaren Werte der Entwicklungsobjekte werden durch Wüest & Partner ermittelt. 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 den noch offenen Erstellungskosten zum Bewertungsstichtag ergibt.

Die Bewertung erfolgte für alle Objekte per 31.12.2012 und berücksichtigt Parameter wie Makrolage (Standort, Preise pro m²) Mikrolage, Strategie (Verkauf oder Vermietung), durch den Bewerter überprüfte Grundlagedaten wie Ausnützung, Termine und Entwicklungsprozess. Baukosten werden basierend auf den abgeschlossenen GU und TU Verträgen berücksichtigt (sofern bereits vorhanden), budgetierte Eigenleistungen sowie Verkaufskosten werden eingerechnet.

Die Diskontierung beruht auf einem risikogerechten realen Zinssatz. Dabei wird von einem risikolosen Zinssatz ausgegangen, welcher mit liegenschaftsspezifischen Faktoren wie Immobilienrisiko (Immobilität des Kapitals), Lage und Objektqualität der Liegenschaft sowie allfälligen weiteren Zuschlägen ergänzt wird. Bei der Bewertung, welche Grundlage für die Marktwerte per 31. Dezember 2012 ist, wurde ein durchschnittlicher Ziel-Diskontierungssatz von 3,6 % für die Entwicklungsliegenschaften in der Schweiz (Vorjahr: 5,0 %) sowie ein durchschnittlicher Ziel-Diskontierungssatz von 5,0 % (Vorjahr: 5,5 %) für Deutschland angewendet.

Renditeliegenschaften

Der Marktwert der Renditeliegenschaft beträgt per 31. Dezember 2012 Total TCHF 63884 (Vorjahr: TCHF 21605).

Der Marktwert wird durch den externen Liegenschaften Experten Wüest & Partner aufgrund der DCF-Methode ermittelt. Dabei werden alle in der Zukunft zu erwartenden Nettoerträge auf den heutigen Zeitpunkt abdiskontiert. Die Nettoerträge werden pro Liegenschaft individuell, in Abhängigkeit der jeweiligen Chancen und Risiken, marktgerecht und risikoadjustiert diskontiert.

Die Wertentwicklung der Immobilien ist von verschiedenen Einflussgrössen wie Bewirtschaftung (Erneuerung von Mieterträgen, Leerstände, Betriebs- und Unterhaltskosten), wertvermehrende Investitionen (höhere Mieterträge, positiver Einfluss auf Leerstände), lokaler Immobilienmarkt (Mietzinse, Leerstände) sowie Veränderungen auf den Kapitalmärkten (Diskontierungssatz) abhängig.

Einschätzungen Mietertrag

Bei den Mietzinsen bilden die aktuellen Mietzinse und die vertraglichen Konditionen je Objekt 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 vorschüssig erfolgen. Bei den Betriebskosten (eigentümerlastig) wird davon ausgegangen, dass vollständig getrennte Nebenkostenabrechnungen geführt werden und somit die mieterseitigen Nebenkosten entsprechend ausgelagert werden.

Betriebs- und Unterhaltskosten

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.

Instandsetzungskosten

Die Berücksichtigung der kurz-, mittel- und langfristigen Instandsetzungskosten spielt in der DCF-Bewertung eine zentrale Rolle. Instandsetzungskosten werden grundsätzlich gemäss den genehmigten Investitionsplänen pro Liegenschaft berücksichtigt, werden aber auf Basis von spezifischen Kostenbenchmarks durch den Bewerter plausibilisiert. Für über die Investitionspläne hinausgehende Zeitperioden wird auf eine Lebenszyklus Betrachtung abgestellt, um die langfristige Werterhaltung der Bausubstanz sicherzustellen.

Diskontierung

Die Diskontierung beruht auf einem risikogerechten realen Zinssatz. Dabei wird von einem risikolosen Zinssatz ausgegangen, welcher mit liegenschaftsspezifischen Faktoren wie Immobilienrisiko (Immobilität des Kapitals), Lage und Objektqualität der Liegenschaft sowie allfällig weiteren Zuschlägen ergänzt wird. Bei der Bewertung, welche Grundlage für die Marktwerte per 31. Dezember 2012 ist, wurde ein durchschnittlicher Ziel-Diskontierungssatz von 3,6 % für die Renditeliegenschaft in der Schweiz (Vorjahr: 5,0 %) sowie ein durchschnittlicher Ziel-Diskontierungssatz von 5,0 % (Vorjahr: 5,5 %) für Deutschland angewendet.

Im Rahmen einer Sensitivitätsanalyse wurde die Veränderung des Marktwertes in Abhängigkeit des Diskontierungssatzes geprüft. Bei einer Erhöhung der Diskontierungssätze um 0,2 % würde sich der Marktwert der Renditeliegenschaften per 31. Dezember 2012 um 4,5 % bzw. um TCHF 2 722 (Vorjahr: 4,0 % oder um TCHF 945) reduzieren. Umgekehrt würde eine Reduktion der Diskontierungssätze um 0,2 % zu einer Erhöhung des Marktwertes um 4,4 % bzw. um TCHF 2 918 (Vorjahr: 5,0 % resp. TCHF 1 014) führen. Für weitere Informationen siehe hierfür Anhang 8 und 9.

Aktive latente Steuern

Es wurden alle latenten Steuerguthaben aus Verlustvorträgen der Gruppe aktiviert. Per 31. Dezember 2012 sind TCHF 7 110 (Vorjahr: TCHF 5 494) latente Steuerguthaben aktiviert. Die Beurteilung der Aktivierungsfähigkeit beruht auf Annahmen in Bezug auf zukünftig realisierbare Gewinne und der steuerlichen Anrechenbarkeit der Verlustvorträge.

Passive latente Steuern und Ertragssteuern

Per 31. Dezember 2012 weist Peach Property Group AG latente Steuerverbindlichkeiten von TCHF 7 851 (Vorjahr: TCHF 6 437) auf. Davon betreffen TCHF 4 109 (Vorjahr: TCHF 1 625) die Neubewertung von Renditeliegenschaften. In unterschiedlichen Kantonen in der Schweiz unterliegen die Gewinne aus Veräusserungen von Liegenschaften einer Grundstückgewinnsteuer (Schweiz) bzw. eines Spekulationszuschlages (Deutschland). Die Höhe dieser Steuer hängt dabei erheblich von der Haltedauer der Liegenschaft ab. Die Gruppe schätzt für jede Renditeliegenschaft die Haltedauer und berechnet auf dieser Grundlage die latenten Steuern. Unterscheiden sich die effektive Haltedauer und die geschätzten Dauer, kann die Steuerlast bei einer Veräusserung einer Liegenschaft erheblich von den abgegrenzten latenten Steuern abweichen.

Steuerrevisionen

Im November 2011 fand in der Peach Property Group AG durch das kantonale Steueramt die Prüfung der Geschäftsjahre 2008 - 2009 sowie die Prüfung der Verlustverrechnung der Geschäftsjahre 2001 – 2007 statt. Gegen den im Mai 2012 erhaltenen Einschätzungsbescheid wurde im August Einsprache erhoben. Basierend auf internen und externen Abklärungen ist die Gruppe der Ansicht, dass es zu keiner erfolgswirksamen Aufrechnung kommen wird.

Im August 2012 fand bei der Condominium Invest AG durch das kantonale Steueramt eine Prüfung der Geschäftsjahre 2009 und 2010 statt. Das diesbezügliche Resultat ist noch ausstehend. Das Management geht davon aus, dass die Prüfung zu keinen wesentlichen Feststellungen führen wird.

Rückstellung für Garantearbeiten

Diese Rückstellung basiert auf Schätzungen und Annahmen in Bezug auf künftig anfallende Kosten.

Vorsorgeaktiven/Vorsorgepassiven

Die Höhe der in der Konzernrechnung angegebenen Vorsorgepassiven von TCHF 167 (Vorjahr Vorsorgepassiven: TCHF 15) wird durch verschiedene, nicht objektiv bestimmbare, jedoch auf Erfahrungswerten beruhenden 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 37 ersichtlich.

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 Gruppe hat ein operatives Segment, die Immobilienentwicklung- und Bewirtschaftung. Die Immobilienentwicklung umfasst den Erwerb von Grundstücken, die Immobilienentwicklung, -ausführung und -verkauf. Die Haupttätigkeiten beinhalten die Objektevaluation, Projektplanung, Finanzierung und das Verkaufs- bzw. Vermietungs- und Kundenmanagement.

5.1 Geographische Aufteilung des betrieblichen Ertrages

in TCHF

	Ertrag aus Entwicklung von Liegenschaften	Ertrag aus Vermietung Renditeliegenschaften	Neubewertung Renditeliegenschaften	Ertrag aus Entwicklung und Bau-mangement	Übriger Betriebs-ertrag
2012					
Schweiz	0	560	718	6 485	1 620
Deutschland	12 938	3 790	10 216	0	2 463
Österreich	8 887	0	0	0	892
Total	21 825	4 350	10 934	6 485	4 975

in TCHF

	Ertrag aus Entwicklung von Liegenschaften	Ertrag aus Vermietung Renditeliegenschaften	Neubewertung Renditeliegenschaften	Ertrag aus Entwicklung und Bau-mangement	Übriger Betriebs-ertrag
2011					
Schweiz	0	510	194	3 558	1 491
Deutschland	8 543	180	3 134	0	2 069
Österreich	0	0	0	0	0
Total	8 543	690	3 328	3 558	3 560

5.2 Geographische Aufteilung des Anlagevermögens

in TCHF

	Rendite-liegenschaften	Sach-anlagen	Immaterielle Anlagen	Beteiligungen an Assoziierten und Joint Ventures
2012				
Schweiz	8 366	86	231	1
Deutschland	55 518	63	4	8 623
Österreich	0	0	0	0
Total	63 884	149	235	8 624

in TCHF

	Rendite-liegenschaften	Sach-anlagen	Immaterielle Anlagen	Beteiligungen an Assoziierten und Joint Ventures
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

6. Ertrag und Aufwand aus Entwicklung von Liegenschaften

in TCHF	2012	2011
Erlös aus Verkauf Entwicklungsliegenschaften Dritte	20 195	8 543
Erlös aus Verkauf Entwicklungsliegenschaften Nahestehende	1 630	0
Total Ertrag aus Entwicklung von Liegenschaften	21 825	8 543
Aufwand aus Projektentwicklung Dritte	-18 079	-7 786
Wertberichtigung Entwicklungsliegenschaft	1 058	-1 082
Total Aufwand aus Entwicklung von Liegenschaften	-17 021	-8 868

Der Erlös und der Aufwand aus dem Verkauf von Entwicklungsliegenschaften stammt hauptsächlich aus den verkauften Einheiten der Entwicklungsliegenschaften Harvestehuderweg A43 (erste Bauetappe), Hamburg (TCHF 12 194), Schooren des Alpes (TCHF 8 887) und Chausseestrasse, Berlin (TCHF 743) (Vorjahr: ausschliesslich Chausseestrasse, Berlin). Bei diesen Einheiten hat der Übergang von Nutzen und Gefahr auf den Käufer stattgefunden. Es gab keinen Kunden/keine Kundengruppe, welche(r) mehr als 10 % des Umsatzes generiert haben.

Weder im Berichtsjahr noch im Vorjahr wurden Objekte nach der PoC-Methode verbucht.

Die im Vorjahr erfasste Wertberichtigung für das Objekt „yoo berlin“ im Betrag von TCHF 1 082 konnte im Berichtsjahr wieder vollumfänglich aufgeholt werden. Für weitere Informationen bezüglich der Entwicklungsliegenschaften siehe Anhang 7.

7. Entwicklungsliegenschaften

in TCHF	31.12.2012	31.12.2011
Bewertung zu Anschaffungskosten	184 284	153 423
davon Grundstückserwerb	113 067	104 873
Total Entwicklungsliegenschaften	184 284	153 423

Die Entwicklungsliegenschaften werden zu Anschaffungskosten oder niedrigerem Marktwert bewertet. Die Objekte „yoo berlin“ und Harvestehuderweg in Hamburg wurden im Geschäftsjahr 2009 im Rahmen eines Share Deals zu Verkehrswerten übernommen.

In dieser Position sind Beträge von TCHF 139 928 (Vorjahr: TCHF 101 848) in EUR enthalten.

Ort	31.12.2012 in TCHF	31.12.2011 in TCHF	Fläche* in m ²	Altlasten- verdachts- kataster	Projekt- beschrieb	Anzahl Woh- nungen	Projekt- stand & Status	Realisations- zeitpunkt geplant
Peninsula - Wädenswil, Schweiz	30 201	28 953						
- Insel zu Mansion 1			-	nein	Umgebung		1	
- Aquatica inkl. Villa, Mansion & Kölla			7 689	ja	STWE	41	3	2016
- Beach House (asso- ziiertes Unternehmen)			4 745	ja	STWE	23	7	2014
- Seeclub 1. Bauetappe			-	ja	Umgebung		4	
- Mews & Gardens			2 887	ja	Miete/STWE	22	3	2016
- Dockside			5 162	ja	STWE	24	6	2016
Wollerau, Schweiz								
- Etzelstrasse 17	13 880	342	4 150	ja	STWE	18	6	2015
- Etzelstrasse 11	275	9	n/a	ja	STWE		5	2016
Küsnacht, Schweiz								
- Bergstrasse	0	161						
Kappl, Österreich								
- Schooren des Alpes	3 468	5 563	2 305	nein	STWE	3/12	7 / 8	2012
- Holdernach	178	178	n/a	nein			1	
Berlin, Deutschland								
- „yoo berlin“	64 086	49 427	12 800	nein	STWE	95	7 / 8	2013
- Chausseestrasse 106	0	16	5 344	nein	STWE	0/76	9	2011
Harvestehuderweg - Hamburg, Deutschland	72 196	68 774						
- H36, Hamburg			7 245	nein	STWE	44	7 / 8	2013
- A43, Hamburg			1 684	nein	STWE	3/13	7 / 8	2012
Total	184 284	153 423						

* Verkaufbare Fläche

1) Bestand
2) Baubewilligung vorliegend
3) Baubewilligung ohne Rechtskraft

4) Baurecht
5) Landeigentümer Dritter
6) in Planung

7) in Bau
8) im Verkauf
9) verkauft

Mit Kaufvertrag vom 29. Juni 2012 hat die Gruppe die Liegenschaft Nr. 732 an der Etzelstrasse 17 in Wollerau von Nahestehenden gekauft. In Einklang mit den bestehenden Corporate Governance Richtlinien wurden vor Unterzeichnung durch Wüest & Partner beziehungsweise KPMG zwei unabhängige Wertgutachten erstellt, welche die Liegenschaft mit TCHF 16 780 beziehungsweise TCHF 15 880 bewerteten. Der Kaufpreis von TCHF 12 515 wurde durch ein Hypothekendarlehen von TCHF 7 500 sowie ein Verkäuferdarlehen im Umfang von TCHF 4 280 getilgt. Geplant ist eine Überbauung mit Eigentumswohnungen. Dabei rechnet die Gruppe mit dem Baubeginn im Winter 2013/2014.

Bezüglich des optimierten Kaufvertrags Etzelstrasse 11 vom 17. Mai 2011 ist Nutzen und Gefahr im Berichtsjahr 2012 noch nicht an die Gruppe übergegangen. Für weitere Details verweisen wir auf Anhang 41.

Mit Kaufvertrag vom 4. September 2012 hat die Gruppe ein Grundstück an der Chausseestrasse 108 in Berlin Mitte erworben, Nutzen und Gefahr für dieses Objekt gingen aber erst im Januar 2013 über (siehe auch Anhang 41).

Ansonsten wurden im Geschäftsjahr 2012 keine Grundstücke erworben.

Bei den Objekten Harvestehuder Weg A43 sind noch 3 der Total 13, bei Schooren des Alpes noch 3 der Total 12 Einheiten bilanziert. Bei den übrigen Einheiten ist Nutzen und Gefahr im Geschäftsjahr 2012 an die Erwerber übergegangen.

Die Veränderung der Buchwerte der übrigen Objekte widerspiegelt den Baufortschritt im Berichtsjahr.

Die Werthaltigkeit der bilanzierten Objekte wurde anhand der von Wüest & Partner per Jahresende erstellten Bewertungen überprüft. Basierend auf diesen Bewertungen waren im Berichtsjahr keine Wertanpassung notwendig (Vorjahr Wertberichtigung von TCHF 1 082). Die im Vorjahr erfasste Wertberichtigung für das Objekt „yoo berlin“ konnte im Berichtsjahr wieder aufgeholt werden (siehe auch Anhang 6).

In den Entwicklungsobjekten sind TCHF 3 502 Zinsen aktiviert (Vorjahr: TCHF 2 575). Der durchschnittliche Zinssatz der aktivierten Zinsen im Berichtsjahr beträgt 2,0 % (Vorjahr: 2,4 %) (siehe auch Anhang 30). Die Reduktion der Zinsen liegt im generellen Rückgang des Zinsniveaus sowie weiteren Rückzahlungen von Mezzanin-Finanzierungen.

8. Ertrag und Aufwand aus Vermietung Renditeliegenschaften

in TCHF	2012	2011
Sollmietertrag	4 589	700
Ertragsausfälle (Leerstands- und Inkassoverluste)	-239	-10
Ertrag aus Vermietung Renditeliegenschaften	4 350	690
Aufwand aus Vermietung Renditeliegenschaften	-946	-206
Aufwand aus nicht vermieteten Renditeliegenschaften	-153	0
Total Aufwand Renditeliegenschaften	-1 099	-206

Der Ertrag und Aufwand aus Vermietung Renditeliegenschaften setzt sich wie folgt zusammen:

in TCHF							2012
Renditeliegenschaften	Soll Miete	Aus- fälle	Ist Miete	Brutto- Rendite ¹	Auf- wand	Netto- Rendite ²	
Bakery, CH-Wädenswil	560	0	560	7,0 %	330	2,9 %	
Munster, D-Munster	1 535	-121	1 414	9,7 %	577	6,4 %	
Erkrath Retail, D-Erkrath-Hochdahl	1 112	0	1 112	7,6 %	20	7,5 %	
Erkrath Wohnen, D-Erkrath-Hochdahl	1 320	-89	1 231	6,8 %	139	6,1 %	
Dortmund RS 167, D-Dortmund	60	-29	31	6,6 %	0	6,6 %	
Dortmund RS 173, D-Dortmund	2	0	2	n.a.	33	n.a.	
Total	4 589	-239	4 350	7,8 %	1 099	6,1 %	

in TCHF							2011
Renditeliegenschaften	Soll Miete	Aus- fälle	Ist Miete	Brutto- Rendite ¹	Auf- wand	Netto- Rendite ²	
Bakery, CH-Wädenswil	510	0	510	6,7 %	179	4,4 %	
Munster, D-Munster	190	-10	180	12,0 %	27	9,5 %	
Erkrath Retail, D-Erkrath-Hochdahl	0	0	0	0	0	0	
Erkrath Wohnen, D-Erkrath-Hochdahl	0	0	0	0	0	0	
Dortmund RS 167, D-Dortmund	0	0	0	0	0	0	
Dortmund RS 173, D-Dortmund	0	0	0	0	0	0	
Total	700	-10	690		206		

¹ Ist-Mietertrag per 31.12.2012/2011 (netto kalt, exkl. Nebenkosten) im Verhältnis zum durchschnittlichen Wert der Immobilie.

² Ist-Mietertrag per 31.12.2012/2011 (netto kalt, exkl. Nebenkosten) abzüglich Verwaltungs- und Instandhaltungskosten im Verhältnis zum durchschnittlichen Wert der Immobilie.

9. Renditeliegenschaften

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

in TCHF					
Renditeliegenschaften	Buchwert 31.12.2012	Buchwert 31.12.2011	Wohnungen Anzahl	m ²	Gewerbe m ²
Bakery, CH-Wädenswil	8 366	7 649	0	0	5 601
Munster, D-Munster	15 512	13 956	376	25 759	0
Erkrath Retail, D-Erkrath-Hochdahl	14 758	0	1	56	6 644
Erkrath Wohnen, D-Erkrath-Hochdahl	21 195	0	142	10 375	2 680
Dortmund RS 167, D-Dortmund	1 832	0	n/a	0	2 564
Dortmund RS 173, D-Dortmund *	2 221	0	n/a	11 408	0
Total	63 884	21 605	519	47 598	17 489

* Liegenschaft im Umbau.

In dieser Position sind Beträge von TCHF 55 518 (Vorjahr: TCHF 13 785) in EUR enthalten.

in TCHF	2012	2011
Verkehrswert am 1. Januar	21 605	7 454
Anschaffungswerte		
Bestand am 1. Januar	15 984	5 119
Zugänge aus Käufen	31 436	11 012
Umbuchung	-93	0
Währungsumrechnung	-56	-147
Kumulierte Anschaffungswerte zum Stichtag 31. Dezember	47 271	15 984
Neubewertung		
Bestand Wertanpassungen per 1. Januar	5 621	2 335
Werterhöhung laufende Periode	10 934	3 328
Wertminderung laufende Periode	-59	0
Umbuchung	93	0
Währungsumrechnung	24	-42
Kumulierte Neubewertung zum Stichtag 31. Dezember	16 613	5 621
Verkehrswert zum Stichtag 31. Dezember	63 884	21 605
Feuerversicherungswert	78 489	31 230

Erwerb der Liegenschaften Erkrath

Portfolio Erkrath Wohnen GmbH, eine 100%ige Tochter der Gruppe, hat mittels notariell beglaubigtem Kaufvertrag vom 30. September 2011 ein Liegenschafts-Portfolio mit Wohnungen und Geschäftsflächen zu einem Kaufpreis von TEUR 12 072 erworben. Der Kaufpreis wurde über ein Hypothekendarlehen der Stadtparkasse Düsseldorf mit einem Betrag von TEUR 11 500 finanziert. Mit demselben Kaufvertrag hat Portfolio Erkrath Retail GmbH, ebenfalls eine 100%ige Tochter der Gesellschaft, eine Geschäftsliegenschaft im Betrag von TEUR 11 028 erworben. Dieses Objekt wurde ebenfalls mit einem Hypothekendarlehen der Stadtparkasse Düsseldorf im Betrag TEUR 10 000 finanziert. Nutzen und Gefahr beider Transaktionen gingen am 3. Februar 2012 auf die Gruppe über. Im Rahmen der Transaktion wurden direkte Anschaffungskosten im Umfang von rund TCHF 1 614 aktiviert.

Basierend auf den Bewertungsgutachten der unabhängigen Immobilienexperten Wüest und Partner wurden per 31. Dezember 2012 Wertanpassungen von TCHF 534 für das Portfolio Erkrath Retail und TCHF 5 896 für das Portfolio Erkrath Wohnen verbucht. Der Kaufpreis der beiden Portfolios lag unter dem Marktwert, da sich der Verkäufer aus strategischen Gründen aus dem Liegenschaftengeschäft zurückzog und einen schnellen Ausstieg anstrebte.

Erwerb der Liegenschaften Dortmund

Mittels notariell beglaubigtem Kaufvertrag vom 21. August 2012 hat die Peach Property Group (Deutschland) AG, eine 100-%-Tochter der Gruppe in Dortmund, die Liegenschaften Rheinische Strasse 173 und Rheinische Strasse 167 – 171 erworben. Der Übergang von Nutzen und Gefahr fand am 27. September 2012 statt. Der Kaufpreis für beide Liegenschaften betrug TEUR 1 500 und wurde aus Eigenmitteln der Gesellschaft finanziert. TEUR 1 150 wurden dem Gebäude Rheinische Strasse 167 – 171 zugewiesen, TEUR 350 dem Gebäude Rheinische Strasse 173. Die Akquisitionskosten von TEUR 141 wurden proportional zu den Anschaffungskosten der Liegenschaften aktiviert. Das Portfolio besteht aus einer kleineren Büroliegenschaft mit einer vermietbaren Fläche von rund 2 500 m² (Rheinische Strasse 167 – 171). Rheinische Strasse 173 ist ein leerstehendes, denkmalgeschütztes Gebäude mit rund 11 408 m² vermietbarer Fläche. Die Gruppe plant, die Liegenschaft Rheinische Strasse 173 in den nächsten Monaten für eine mehrheitlich wohnwirtschaftliche Gemischnutzung umzubauen und anschliessend als Renditeobjekt im Bestand zu halten.

Die Liegenschaften wurden im September 2012 zu von Wüest & Partner berechneten Marktwerten in neu gegründete Gruppengesellschaften eingebracht (siehe Anhang 35). Basierend auf dem externen Gutachten von Wüest & Partner betragen die Marktwerte der Liegenschaften per 31. Dezember 2012 TCHF 1 832 (Rheinische Strasse 167 -171) und TCHF 2 221 (Rheinische Strasse 173).

Der Kaufpreis lag unter dem Marktpreis, da der Verkäufer sich aus strategischen Gründen aus dem Engagement mit Immobilien zurückziehen wollte und daher an einem raschen Ausstieg interessiert war.

Erwerb der Liegenschaften Munster

Im Dezember 2011 hat die Gruppe 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, sodass diese einen schnellen Austritt bzw. Verkauf des Portfolios angestrebt hat. Der Wertzuwachs 2012 im Betrag von TCHF 1 660 ist einerseits in einer Reduktion des Leerstands sowie andererseits in operativen Verbesserungen (Instandhaltungsmanagement) begründet.

10. Ertrag und Aufwand aus Entwicklung- und Baumanagement-Dienstleistungen

in TCHF	2012	2011
Ertrag aus Totalunternehmertätigkeit (TU)	6 485	3 558
Ertrag Entwicklung- und Baumanagement-Dienstleistungen	6 485	3 558
Aufwand aus Totalunternehmertätigkeit (TU)	-7 885	-3 172
Aufwand Entwicklung- und Baumanagement-Dienstleistungen	-7 885	-3 172

Der Ertrag und Aufwand aus Totalunternehmertätigkeit generierte die Gruppe aus dem pauschalen Totalunternehmervertrag mit Beach House AG, einem assoziierten Unternehmen der Gruppe.

Basierend auf dem abgeschlossenen Tiefbau, veränderten Rahmenbedingungen sowie Projektanpassungen hat die Gruppe im Rahmen der verlustfreien Bewertung die prognostizierten Baukosten zum Projektende angepasst.

11. Übriger Betriebsertrag

in TCHF	2012	2011
Liegenschaftsertrag	919	954
Aktivierte Eigenleistungen	1 719	1 282
Bauherrenbegleitung	0	46
Provisionszahlungen	1 865	473
Erträge Peach Paper	70	43
Kaufmännische Führung Am Zirkus	136	148
Diverses	266	614
Total	4 975	3 560

Der Liegenschaftsertrag stammt aus der Vermietung der Entwicklungsobjekte Peninsula in Wädenswil (TCHF 878) und Etzelstrasse 17 (TCHF 41). Der entsprechende Liegenschaftsaufwand ohne Hypothekarzinsen ist im sonstigen Betriebsaufwand enthalten (siehe Anhang 14). Die Hypothekarzinsen wurden aktiviert.

Die Provisionszahlungen enthalten Erträge für Verkaufsdienstleistungen an das assoziierte Unternehmen Beach House von TCHF 757 (Vorjahr: TCHF 377) und die Provisionseinnahmen von Real Value aus der Vermittlung der Entwicklungsobjekte Harvestehuderweg H36 und A43 sowie Yoo Berlin im Betrag von TCHF 1 108 (Vorjahr: TCHF 96).

12. Personalaufwand

in TCHF	2012	2011
Gehälter	5 040	5 387
Sozialversicherungen	494	574
Personalvorsorge - leistungsorientiert	488	460
Personalvorsorge - beitragsorientiert	44	70
Aktienbasierte Vergütungen	89	248
Sonstiger Personalaufwand	57	70
Total	6 212	6 809
Personalbestand per 31. Dezember	34	35

13. Marketing- und Vertriebsaufwand

in TCHF	2012	2011
Vertriebsaufwand	1 851	1 182
Marketingaufwand	1 141	1 386
Total	2 992	2 568

Die Gruppe hat im 2012 öffentlich beurkundete Kaufverträge in Höhe von TCHF 85 424 (Vorjahr: TCHF 56 137) abgeschlossen. Dies betrifft Verkäufe von eigenen Entwicklungsliegenschaften sowie von Assoziierten und Joint Ventures.

14. Übriger Betriebsaufwand

in TCHF	2012	2011
Beratungshonorare und Rechtskosten	3 800	2 022
Raumkosten	455	466
Werbung / PR	906	1 778
Reise- und Repräsentationsspesen	697	605
Liegenschaftsaufwand	298	341
IT-Aufwände	182	100
Debitorenverluste	89	37
Sonstiger Betriebsaufwand	1 383	4 524
Total	7 810	9 873

Die Zunahme der Honorare und Rechtskosten im Berichtsjahr ist zu einem wesentlichen Teil auf die Restrukturierung und den geplanten IPO der Peach Property Group (Deutschland) AG zurückzuführen. In diesem Zusammenhang sind Rechts-, Beratungs- und Prüfkosten im Umfang von TCHF 813 entstanden. Weitere TCHF 611 sind Kosten im Zusammenhang mit dem Geschäftsbericht und Investor Relations, die neu unter den Honoraren und Rechtskosten ausgewiesen werden. Die weitere Zunahme steht weitgehend im Zusammenhang mit den Akquisitionen von neuen Objekten.

Die Kosten für Werbung und PR haben im Berichtsjahr um TCHF 872 abgenommen, wovon TCHF 611 im Zusammenhang mit der Erstellung des Geschäftsberichts und Investor Relations stehen, die neu unter den Beratungskosten ausgewiesen werden.

Die im Berichtsjahr höheren IT Kosten entstanden hauptsächlich aus der gruppenweiten Einführung der neuen IT Systeme Messerli Baukostenmanagement, Tagetik und SAP by Design.

Der Liegenschaftsaufwand stammt aus der Vermietungen der Entwicklungsobjekte Peninsula in Wädenswil (TCHF 283) und Etzelstrasse 17 (TCHF 15). Der entsprechende Liegenschaftsertrag ist im sonstigen Betriebsertrag enthalten (siehe Anhang 11).

Im sonstigen Betriebsaufwand sind Verwaltungskosten, Gebühren und Abgaben sowie Aufwendungen für Kapitalsteuern enthalten. Die Abnahme des sonstigen Betriebsaufwands resultiert mehrheitlich aus der Auflösung der im Vorjahr gebildeten Rückstellungen im Zusammenhang mit dem Joint Venture „Am Zirkus“:

Für das Projekt „Am Zirkus 1“ schloss 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. Um allfällige Mehrkosten sicherzustellen, unterzeichnete Peach German Properties AG, eine 100-%-Tochtergesellschaft der Peach Property Group AG, im 2011 ein konstitutives Schuldanerkenntnis im Betrag von TCHF 1 419, welches frühestens nach Schlussrechnung des Generalunternehmers zur Zahlung fällig ist.

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 im Geschäftsjahr 2011 einen Hotelbetreiber-Vertrag ab. Im Rahmen des Baufortschrittes wurden Meilensteine definiert. Für zeitliche Verzögerungen garantierte die Peach Property Group AG. Diverse Gründe führten zu Verzögerungen, sodass die gesamte Vertragsstrafe von TEUR 800 bzw. TCHF 974 per Ende 2011 zurückgestellt wurde. Im Berichtsjahr konnte mit dem Joint Venture Partner der „Am Zirkus 1“ eine Nachtragsvereinbarung abgeschlossen werden, in welcher der Joint Venture Partner die beiden oben erwähnten Rückstellungen als in die „Am Zirkus 1“ eingebrachtes Eigenkapital akzeptierte (siehe dazu auch Anhang 42). In der Folge wurden die beiden Rückstellungen in der Gruppe aufgelöst und entsprechend in der „Am Zirkus 1“ buchhalterisch abgebildet.

Weiter wurde im Berichtsjahr der Earn out Beach House über diese Position vollständig abgeschrieben (siehe Anhang 24).

15. Finanzerfolg

in TCHF	2012	2011
Finanzaufwand		
Zinsaufwand Dritte	3 497	1 528
Zinsaufwand Assoziierte und Joint Venture	129	1
Zinsaufwand Nahestehende	167	242
Währungsverluste	603	1 772
Übriger Finanzaufwand	790	474
Total	5 186	4 017
Finanzertrag		
Zinsertrag Dritte	504	39
Zinsertrag Assoziierte	1 586	1 030
Zinsertrag Nahestehende	0	1
Gewinne aus Änderungen des beizulegenden Zeitwertes von Finanzinstrumenten Nicht designierte Instrumente und ineffektiver Anteil	11	0
Währungsgewinn	244	504
Total	2 345	1 574

Im Zinsaufwand Dritte sind die Zinsen für die Hypothekendarlehen der Renditeliegenschaften sowie die Zinsen für die Anleihe enthalten. Die übrigen Finanzaufwendungen enthalten hauptsächlich die Amortisation der Transaktionskosten, die im Rahmen der Ausgabe der Anleihe aktiviert wurden.

Im Zinsertrag Dritte sind im Berichtsjahr hauptsächlich die Stückzinsen der Anleihe enthalten.

16. Ertragssteuern

in TCHF	2012	2011
Laufende Steuern	-1 176	-197
Latente Steuern	168	3 718
Total	-1 008	3 521
Der Steueraufwand lässt sich wie folgt analysieren:		
Ergebnis vor Steuern	1 950	-14 658
Steuern zum Steuersatz von 21,8 % (2011: 21,8 %)	-425	3 195
Nicht abzugsfähige aktienbasierte Vergütungen	-19	-54
Steuerfreie Erträge	-90	0
Steuerlich nicht abzugsfähige Aufwendungen	-17	0
Steuereffekt Hedge Accounting	46	0
Auflösung Steueraufwand aus früheren Perioden	124	0
Steuersatzdifferenzen	-379	380
Steuersatzanpassungen	-185	0
Übrige Effekte	-63	0
Total	-1 008	3 521

Konzernrechnung der Peach Property Group AG

Die Steuersatzdifferenzen setzen sich aus Gewinnen oder Verlusten von Tochtergesellschaften zusammen, bei denen ein unterschiedlicher Steuersatz zur Anwendung gelangt. Einen wesentlichen Einfluss hatten dabei die (Aufwertungs)gewinne der Renditeliegenschaften in Deutschland sowie der Periodengewinn von Real Value und Chausseestrasse, deren effektiv zu 28,5 % versteuerte Gewinne eine Differenz von 6,7 % oder TCHF -687 generierten. Diese Werte werden teilweise kompensiert durch die Ergebnisse der Schweizer Gesellschaften mit Holding Privileg (Steuersatz 8,5 %; TCHF 150) sowie durch die Verlust generierenden Gesellschaften in Deutschland, deren Verluste mit einem Steuersatz von 28,5 % aktiviert wurden.

Steuersatzanpassungen betrafen hauptsächlich die Peach German Properties AG, wo das Steuerruling zur Gruppenbesteuerung (Peach German Properties AG sowie die ehemaligen Vivacon Gesellschaften in Deutschland) genehmigt wurde. Die Gewinne (Ertragssteuer) sowie Aktiven und Passiven (latente Steuern) werden neu nach einem definierten Schlüssel der Schweiz oder Deutschland zugewiesen, sodass einzelne Positionen mit einem Satz von 28,5 % zu berücksichtigen sind.

Der Betrag der Ertragssteuern, der direkt dem sonstigen Ergebnis belastet oder gutgeschrieben wurde, setzt sich wie folgt zusammen:

in TCHF	Vor Steuern	Steuer	Nach Steuern
2012			
Hedge Accounting	1 051	286	766
Umrechnungsdifferenzen	-104	0	-104
Total	948	286	663

in TCHF	Vor Steuern	Steuer	Nach Steuern
2011			
Umrechnungsdifferenzen	-907	0	-907
Total	-907	0	-907

Der Betrag der Ertragssteuern, der direkt dem Eigenkapital belastet oder gutgeschrieben wurde, setzt sich wie folgt zusammen:

in TCHF	2012	2011
Über Eigenkapital verbucht		
Aktiviert Transaktionskosten IPO	-109	687
Erfolg Eigene Aktien	-10	0
Total	-119	687

17. Flüssige Mittel

in TCHF	31.12.2012	31.12.2011
Kasse	23	0
Banken	32 373	14 398
Total	32 396	14 398

Die flüssigen Mittel enthalten Kontokorrentguthaben bei Schweizer und Deutschen Banken sowie Anzahlungen von Kunden von TCHF 18 968 (Vorjahr: TCHF 7 963). Die Anzahlungen von Kunden deutscher Objekte sind zur laufenden Tilgung der entsprechenden Kredite an die finanzierenden Banken abgetreten.

Für Kaufpreisraten von Käufern bestehen Bankbürgschaften von TCHF 12 226 (Vorjahr: TCHF 6 164). Weiter sind Mietzins- und CAPEX Konten im Betrag von TCHF 1 511 (Vorjahr: TCHF 127) und ein Kontokorrent im Betrag von TCHF 545 zugunsten der kreditgebenden Banken verpfändet.

In dieser Position sind TCHF 30 016 (Vorjahr: TCHF 13 230) Beträge in EUR enthalten.

18. Kundenforderungen

Fälligkeiten und Wertberichtigungen von Kundenforderungen

in TCHF	Nicht Fällig	1 - 4 Mte	5 - 12 Mte	> 12 Mte	31.12.2012 Total	Nicht Fällig	1 - 4 Mte	5 - 12 Mte	> 12 Mte	31.12.2011 Total
Fällige Kundenforderungen Dritte	1 780	4 310	143	176	6 409	310	469	0	240	1 019
davon wertberichtigt	0	0	-5	-176	-181	0	0	0	-188	-188
Fällige Kundenforderungen Assoziierte	1 010	0	3 626	3 785	8 421	255	3 786	0	0	4 041
davon wertberichtigt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fällige Kundenforderungen Nahestehende	30	3	14	0	47	10	0	0	0	10
davon wertberichtigt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Kundenforderungen netto					14 696					4 882
Total nicht fällige Kundenforderungen netto					2 820					575
Total fällige Kundenforderungen					11 876					4
Wertberichtigung per 1.1.					-188					-214
Debitorenverluste					89					37
Auflösung nicht notwendiger Wertberichtigungen					0					0
Bildung Delkredere					-82					-12
Währungseinfluss auf Bewegungen					0					1
Wertberichtigung per 31.12.					-181					-188

Von den Kundenforderungen gegenüber Dritten betreffen TCHF 5 615 Forderungen aus dem Verkauf von Objekten von Schooren des Alpes, Harvestehuderweg, „yoo berlin“ und Chausseestrasse Berlin (Vorjahr: TCHF 448, Chausseestrasse Berlin). Zahlungen im Betrag von TCHF 1 269 aus Verkäufen Schooren des Alpes sind bereits auf entsprechenden Treuhandkonten hinterlegt. Die Forderungen aus Verkäufen von Objekten sind gesichert, indem das Grundeigentum erst nach vollständiger Bezahlung des Kaufpreises übertragen wird. Forderungen im Betrag von TCHF 415 bestehen gegenüber Mieter, weitere TCHF 157 sind Forderungen für erbrachte Vermittlungsleistungen.

Die Forderungen gegenüber Assoziierten betreffen analog dem Vorjahr hauptsächlich die Forderungen aus dem TU Dienstleistungsvertrag mit dem assoziierten Unternehmen Beach House im Betrag von TCHF 8 170 (Vorjahr: TCHF 3 786).

Die im Berichtsjahr der Periodenerfolgsrechnung belasteten Debitorenverluste betragen TCHF 89 (Vorjahr: TCHF 37).

In dieser Position sind TCHF 6 458 (Vorjahr: TCHF 1 022) Beträge in EUR enthalten.

19. Kurzfristige Finanzforderungen

in TCHF	31.12.2012	31.12.2011
Finanzforderungen gegenüber Assoziierten und Joint Ventures	24 017	12 683
Total	24 017	12 683

In den Forderungen gegenüber Assoziierten und Joint Ventures sind TCHF 14 997 (Vorjahr: TCHF 10 788) Forderungen gegenüber dem assoziierten Unternehmen Beach House enthalten. Die Forderung setzt sich sowohl aus dem ursprünglichen Verkäuferdarlehen als auch weiteren zu 3 % verzinslichen Darlehensforderungen zusammen. Weiter sind Forderungen im Umfang von TCHF 9020 (Vorjahr: 1 895) gegenüber dem Joint Venture Am Zirkus enthalten. Diese Forderungen werden mit 6 % verzinst.

In dieser Position sind TCHF 9030 (Vorjahr: TCHF 1 895) Beträge in EUR enthalten.

20. Übrige Forderungen

in TCHF	31.12.2012	31.12.2011
Verrechnungssteuer- bzw. Mehrwertsteuerguthaben	490	372
Anzahlungen	5 461	3 264
Forderungen aus Anzahlungen von Kunden	1 115	749
Kautionen	126	0
Übrige Guthaben	151	595
Übrige Forderungen Assoziierte und Joint Ventures	54	20
Total	7 397	5 000

Die Mehrwertsteuerguthaben betreffen die Schweiz, Österreich und Deutschland.

Bei den Anzahlungen handelt es sich weitgehend um Anzahlungen für die Objekte Living 108 in Berlin (TCHF 1 256), Etzelstrasse 11 in Wollerau (TCHF 1 010) sowie eine Anzahlung für die Akquisition einer Immobilienunternehmung in der Schweiz (TCHF 500) und eine Vorauszahlungsbürgschaft für „yoo berlin“ im Betrag von TCHF 2 669. Für weitere Details verweisen wir auf Anhang 41. Im Vorjahr waren darin Anzahlungen für das Renditeliegenschaftsportfolio Erkrath in Deutschland von TCHF 2 494 (siehe Anhang 9) sowie eine Anzahlung von TCHF 770 für den Kauf der Liegenschaft Etzelstrasse 11 in Wollerau verbucht (siehe hierfür Anhang 41).

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

In dieser Position sind TCHF 5560 (Vorjahr: TCHF 4621) Beträge in EUR enthalten.

21. Aktive Rechnungsabgrenzungen

in TCHF	31.12.2012	31.12.2011
Diverse vorausbezahlte Rechnungen Dritte	300	194
Anzahlung Landkauf Mallorca, Spanien	0	166
Sonstige Abgrenzungen	220	285
Total	520	645

In dieser Position sind TCHF 396 (Vorjahr: TCHF 401) Beträge in EUR enthalten.

22. Sachanlagen

in TCHF	Innenausbau und Installationen	Mobilien	Hardware	Fahrzeuge	Übrige Sachanlagen	Total
Anschaffungswert						
Bestand 1. Januar 2012	73	336	227	76	163	875
Zugänge (Investitionen)	0	0	17	14	17	48
Abgänge	0	0	0	-6	0	-6
Währungseinfluss	0	0	0	0	-1	-1
Bestand 31. Dezember 2012	73	336	244	84	179	916
Abschreibungen kumuliert						
Bestand 1. Januar 2012	-29	-260	-170	-74	-84	-617
Abschreibungen im Berichtsjahr	-7	-64	-50	-4	-32	-157
Abgänge	0	0	0	6	0	6
Währungseinfluss	0	0	0	0	1	1
Bestand 31. Dezember 2012	-36	-324	-220	-72	-115	-767
Bilanzwert 1. Januar 2012	44	76	57	2	79	258
Bilanzwert 31. Dezember 2012	37	12	24	12	64	149

in TCHF	Innenausbau und Installationen	Mobilien	Hardware	Fahrzeuge	Übrige Sachanlagen	Total
Anschaffungswert						
Bestand 1. Januar 2011	73	324	239	76	144	856
Zugänge (Investitionen)	0	12	16	0	23	51
Abgänge	0	0	-28	0	0	-28
Währungseinfluss auf Bewegungen	0	0	0	0	-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	0	0	28	0	0	28
Währungseinfluss auf Bewegungen	0	0	0	0	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

23. Immaterielle Anlagen

in TCHF	Software	
	31.12.2012	31.12.2011
Anschaffungswert		
Bestand 1. Januar	109	79
Zugänge (Investitionen)	215	31
Abgänge	-36	0
Währungseinfluss auf Bewegungen	0	-1
Bestand 31. Dezember	288	109
Abschreibungen kumuliert		
Bestand 1. Januar	-56	-38
Abschreibungen im Berichtsjahr	-33	-18
Abgänge	36	0
Währungseinfluss auf Bewegungen	0	0
Bestand 31. Dezember	-53	-56
Bilanzwert 1. Januar	53	41
Bilanzwert 31. Dezember	235	53

24. Langfristige Finanzforderungen

in TCHF	31.12.2012	31.12.2011
Langfristige Darlehen ggü. Assoziierten und Joint Ventures	2 156	0
Earn out	0	1 478
Derivative Finanzinstrumente	11	0
Total langfristige Finanzforderungen	2 167	1 478

Bei den langfristigen Darlehen gegenüber Assoziierten und Joint Ventures handelt es sich um das Aktionärsdarlehen der Peach Property Group AG an das assoziierte Unternehmen Beach House. Das Darlehen ist mit 3 % verzinst.

Der Earn Out des Projektes Beach House wurde basierend auf der länger als ursprünglich geplanten Projektdauer sowie der Unsicherheiten bezüglich der zu erwarteten Verkaufspreise im Berichtsjahr vollständig abgeschrieben. Im Vorjahr berechnete die Gruppe den erwarteten Gewinnanteil mittels einer Wahrscheinlichkeit gewichteten Erwartung der Verkaufserlöse von TCHF 90 100, einer Projektlaufzeit von 2,5 Jahren sowie eines Diskontsatzes von 9,53 %.

In dieser Position sind TCHF 11 (Vorjahr: TCHF 0) Beträge in EUR enthalten.

25. Beteiligungen an Assoziierten und Joint Ventures

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

in TCHF	2012	2011
Am Zirkus 1 GmbH & Co. KG	9 152	9 694
Am Zirkus 1 Berlin Verwaltungsgesellschaft mbH	0	0
Beach House AG	1	1
Total Anteile Assoziierte und Joint Ventures per 1. Januar	9 153	9 695
Kauf 11,1 % Anteile an Beach House	0	11
Erstkonsolidierung am Zirkus 1 Berlin Verwaltungsgesellschaft	41	0
Anteiliges Ergebnis der Periode	-511	-255
Währungsverlust im übrigen Gesamtergebnis erfasst	-59	-298
Veränderungen per 31. Dezember	-529	-542
Am Zirkus 1 GmbH & Co. KG	8 582	9 152
Am Zirkus 1 Berlin Verwaltungsgesellschaft mbH	41	0
Beach House AG	1	1
Total Anteile Assoziierte und Joint Ventures per 31. Dezember	8 624	9 153

Zusammengefasste Finanzinformationen auf Basis der Einzelabschlüsse:

Am Zirkus 1 GmbH & Co.KG, Köln

in TCHF	31.12.2012	31.12.2011
Umlaufvermögen	68 061	42 475
Anlagevermögen	1 126	877
Kurzfristige Verbindlichkeiten	-28 941	-22 455
Langfristige Verbindlichkeiten	-43 779	-23 809
Nettovermögen	-3 533	-2 912
Jahresergebnis	-641	-254

Am Zirkus 1 Berlin Verwaltungs GmbH

in TCHF	31.12.2012	31.12.2011
Umlaufvermögen	57	0
Anlagevermögen	0	0
Kurzfristige Verbindlichkeiten	-6	0
Langfristige Verbindlichkeiten	0	0
Nettovermögen	51	0
Jahresergebnis	3	0

Beach House AG, Wädenswil

(konsolidierte Werte Beach House AG sowie Condominium Beach House AG)

in TCHF	31.12.2012	31.12.2011
Umlaufvermögen	55 323	37 406
Anlagevermögen	0	13
Kurzfristige Verbindlichkeiten	-29 082	-27 758
Langfristige Verbindlichkeiten	-27 728	-10 207
Nettovermögen	-1 487	-546
Jahresergebnis	-941	-611

Die Beteiligung Beach House AG wird mit TCHF 1 in der Jahresrechnung der Gruppe bilanziert. Das anteilige Nettovermögen von 46,6 % beträgt TCHF -693. Da seitens der Gruppe keine Nachschussverpflichtungen bestehen, wurde der anteilige Verlust nicht berücksichtigt.

Am Zirkus 1 GmbH & Co.KG hat im Berichtsjahr das Objekt in Hinblick auf den geplanten Verkauf im Jahr 2013 verlustfrei bewertet. Dabei wurden geschätzte noch ausstehende Kosten bis zur Fertigstellung sowie ein erwarteter Verkaufspreis berücksichtigt. Der im Berichtsjahr erfasste anteilige Verlust aus dem laufenden Geschäft sowie der verlustfreien Bewertung beträgt TCHF 513.

Im Berichtsjahr wurde erstmals die Komplementärin der Am Zirkus 1 GmbH & Co. KG mitkonsolidiert – der Einfluss auf den Beteiligungswert betrug TCHF 41, der auf die Erfolgsrechnung TCHF 2.

26. Lieferantenverbindlichkeiten

in TCHF	31.12.2012	31.12.2011
Lieferantenverbindlichkeiten Dritte	4 518	3 254
Lieferantenverbindlichkeiten Joint Venture "Am Zirkus 1"	246	250
Lieferantenverbindlichkeiten Nahestehende	389	149
Total	5 153	3 653

In dieser Position sind TCHF 4 229 (Vorjahr: TCHF 3 133) Beträge in EUR enthalten.

27. Käuferanzahlungen

in TCHF	31.12.2012	31.12.2011
Käuferanzahlungen Dritte	20 833	7 963
Total	20 833	7 963

Bei den Käuferanzahlungen handelt es sich hauptsächlich um Anzahlungen von Kunden für Immobilienobjekte in Hamburg (TCHF 12 136) und Berlin (TCHF 8 677), bei welchen Nutzen und Gefahr noch nicht übertragen worden ist.

Unter den Käuferanzahlungen sind TCHF 20 813 (Vorjahr: TCHF 7 568) Beträge in EUR enthalten.

28. Übrige Verbindlichkeiten

in TCHF	31.12.2012	31.12.2011
Diverse Steuern	2 933	2 976
Garantien	1 132	685
Reservationsgebühren	183	130
Mietkautionen	178	102
sonstige Verbindlichkeiten Dritte	658	256
Übrige Verbindlichkeiten Assoziierte und Joint Venture	17	226
Übrige Verbindlichkeiten Nahestehende	56	126
Total	5 157	4 501

In den diversen Steuern sind nebst Mehrwertsteerverbindlichkeiten hauptsächlich die Gewerbesteuer „Harvestehuderweg“ und „yoo berlin“ im Umfang von TCHF 1 849 (Vorjahr: Grunderwerbssteuer Erkrath TCHF 990) sowie Kapitalsteuern von der Peach Property Group AG enthalten.

In dieser Position sind TCHF 3 497 (Vorjahr: TCHF 3 952) Beträge in EUR enthalten.

29. Passive Rechnungsabgrenzungen

in TCHF	31.12.2012	31.12.2011
Beratungs- und Revisionshonorare	755	518
Personalaufwand	670	1 462
Abgrenzung Baukosten Dritte	1 820	942
Abgrenzung Baukosten Assoziierte	1 685	0
Abgrenzung Zins- und Finanzkosten Dritte	1 192	0
Abgrenzung Zins- und Finanzkosten Nahestehende	109	0
Übrige Betriebskosten Dritte	1 219	576
Total	7 450	3 498

In dieser Position sind TCHF 3 315 (Vorjahr: TCHF 1 243) Beträge in EUR enthalten.

30. Finanzverbindlichkeiten und Hypothekendarlehen (kurz- und langfristig)

in TCHF	31.12.2012	31.12.2011
Bankverbindlichkeiten	92	499
Hypothekendarlehen	161 980	86 319
Finanzverbindlichkeiten von Dritten	4 000	4 000
Subskriptions-Darlehen von Nahestehenden	4 167	3 000
Finanzverbindlichkeiten mit Sicherheiten von Dritten	748	3 565
Finanzverbindlichkeiten von Assoziierten und Joint Ventures	5 895	0
Finanzverbindlichkeiten mit Sicherheiten von Nahestehenden	6 459	0
Anleihe	16 142	3 249
Derivative Finanzinstrumente	1 053	0
Total	200 536	100 632
davon kurzfristige Hypothekendarlehen	127 569	76 251
davon langfristige Hypothekendarlehen	34 411	10 068
davon kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	13 082	4 064
davon langfristige Finanzverbindlichkeiten	25 474	10 249
Total	200 536	100 632

Hypothekendarlehen

Die Hypothekendarlehen für Entwicklungsprojekte werden fristenkongruent im kurzfristigen Fremdkapital bilanziert. Die Buchwerte der kurz- und langfristigen Hypothekendarlehen nach fortgeführten Anschaffungskosten entsprechen aufgrund der vertraglich vereinbarten Marktkonditionen annäherungsweise dem Fair Value.

Alle Hypothekendarlehen sind mittels Schuldbriefe gesichert (siehe Anhang 43).

in TCHF	31.12.2012	31.12.2011
A-Kappl, Schooren des Alpes	3 019	0
CH-Wädenswil, Peninsula	30 000	15 200
CH-Wollerau	7 500	0
D-Hamburg, Harvestehuder Weg	35 789	27 090
D-Berlin, Yoo	50 475	33 961
kurzfristiger Anteil langfristiger Hypothekendarlehen	786	0
Total kurzfristige Hypothekendarlehen	127 569	76 251
D-Munster, Munster	9 538	10 068
D-Erkrath, Erkrath Wohnen	13 490	0
D-Erkrath, Erkrath Retail	11 383	0
Total langfristige Hypothekendarlehen	34 411	10 068

Kurzfristige Hypothekendarlehen

Von den kurzfristigen Hypothekendarlehen sind Zinskosten im Umfang von TCHF 3502 (Vorjahr: TCHF 2575) unter den Entwicklungsliegenschaften aktiviert. Der durchschnittliche Zinssatz der aktivierten Zinsen betrug 2,0 % (Vorjahr: 2,4 %). Alle kurzfristigen Hypothekendarlehen für Entwicklungsobjekte sind variabel verzinslich. Ebenfalls in den kurzfristigen Hypothekendarlehen ist der jährliche Amortisationsbetrag der langfristigen Hypothekendarlehen für die Renditeliegenschaften enthalten.

Langfristige Hypothekendarlehen

Zur Finanzierung der Akquisition Erkrath Retail hat die Gruppe einen Hypothekendarlehensvertrag im Umfang von EUR 10 Mio. abgeschlossen. Das Darlehen hat eine vertragliche Laufzeit von 3 Jahren und ist mit EURIBOR + 1,75 % verzinslich. Gleichzeitig hat die Gruppe ein Absicherungsgeschäft (Cap) abgeschlossen, das die maximale Zinsbelastung auf 3,4 % limitiert.

Im Zusammenhang mit der Akquisition Erkrath Wohnen hat die Gruppe einen weiteren Hypothekendarlehensvertrag im Betrag von EUR 11,5 Mio. und einer Laufzeit von 7 Jahren abgeschlossen. Die Zinskosten betragen EURIBOR + 1,5 %. Gleichzeitig wurde ein Swap abgeschlossen, der die Zinsbelastung bei 3,39 % fixiert.

Der durchschnittliche Zinssatz der Zinsen für kurz- und langfristige Hypothekarverbindlichkeiten, welche der Periodenerfolgsrechnung belastet werden, betrug im Berichtsjahr 3,18 % (Vorjahr: 3,14 %). Es handelt sich dabei im Wesentlichen um die langfristigen Kredite für die Renditeliegenschaft-Portfolios in Munster und Erkrath, Deutschland sowie um den Teil des kurzfristigen Kredites für Peninsula, Wädenswil, welcher die Finanzierung von Bakery (Renditeliegenschaft) abdeckt. Die Hypothekendarlehen im langfristigen Fremdkapital sind sowohl fix als auch variabel verzinslich, die variablen Zinssätze wurden mit Absicherungsgeschäften fixiert (siehe Anhang 32).

In dieser Position sind TCHF 124480 (Vorjahr: TCHF 71119) Beträge in EUR enthalten.

Finanzverbindlichkeiten

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 7,8 % (Vorjahr: 8,6 %). Die Verzinsung ist bei allen Darlehen fix. Die ungesicherten Darlehen werden mit 12,5 % – 13,5 % verzinst. Das Subskriptions-Darlehen sowie die sonstigen Darlehen mit Sicherheiten werden mit 6 % verzinst.

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

Volumen: bis zu TEUR 50 000
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 die Schuldverschreibungen sowie von jeglichen Beträgen, die in Übereinstimmung mit den Bedingungen der Schuldverschreibungen sind. Für weitere Informationen bezüglich der Anleihe vgl. Prospekt der Anleihe.

Konzernrechnung der Peach Property Group AG

in TCHF	31.12.2012	31.12.2011
Ausgegebene Anleihen	16 142	3 249
Summe	16 142	3 249
davon langfristig	16 142	3 249
Überleitung		
Ausgegebene Anleihen	17 782	4 304
Summe kapitalisierte Ausgabekosten	-2 240	-1 184
Summe abgeschriebene Ausgabekosten	600	129
Nettowert	16 142	3 249

Die Gesamtkosten für die Ausgabe der Anleihe beliefen sich auf TCHF 2566 (Vorjahr 1 517).

Details zu den derivativen Finanzinstrumenten sind in Anhang 32 enthalten.

In den kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten (ohne Hypothekendarlehen) sind TCHF 16 989 (Vorjahr: TCHF 3 478) Beträge in EUR enthalten.

31. Rückstellungen (kurz- und langfristig)

in TCHF	Garantie- arbeiten	Belastende Verträge	Übrige	Total
Am 1. Januar 2012	941	2 393	1 709	5 043
Während des Jahres verwendet	-82	0	-560	-642
Bildung Rückstellungen - erfolgswirksam	0	0	182	182
Auflösung Rückstellungen - erfolgswirksam	-280	-2 365	-810	-3 455
Währungseinfluss auf Bewegung	0	-28	-	-28
Am 31. Dezember 2012	579	0	521	1 100

in TCHF	Garantie- arbeiten	Belastende Verträge	Übrige	Total
Am 1. Januar 2011	1 048	0	2 449	3 497
Während des Jahres verwendet	-107	0	-1 200	-1 307
Bildung Rückstellungen - erfolgswirksam	0	2 393	800	3 193
Auflösung Rückstellungen - erfolgswirksam	0	0	-323	-323
Währungseinfluss auf Bewegung	0	0	-17	-17
Am 31. Dezember 2011	941	2 393	1 709	5 043

in TCHF	Garantie- arbeiten	Belastende Verträge	Übrige	Total
31.12.2012				
Kurzfristige Rückstellungen	180	0	260	440
Langfristige Rückstellungen	399	0	261	660
Total	579	0	521	1 100
31.12.2011				
Kurzfristige Rückstellungen	941	974	817	2 732
Langfristige Rückstellungen	0	1 419	892	2 311
Total	941	2 393	1 709	5 043

Die Rückstellung für Garantien betrifft das Projekt „Schooren“ sowie „Schooren des Alpes“ und berücksichtigt die verbleibende Garantiefrist für verdeckte Mängel.

In den übrigen Rückstellungen sind unter anderem Rückstellungen für Rechtskosten aus Baurekursen sowie sonstige Rechtsfälle verbucht.

Die Rückstellungen für belastende Verträge konnten im Berichtsjahr aufgelöst werden, da die entsprechenden Verträge an das Joint Venture „Am Zirkus“ übertragen werden konnten. Details sind unter Anhang 14 im übrigen Betriebsaufwand beschrieben.

32. Derivative Finanzinstrumente

in TCHF	31.12.2012	31.12.2011
Langfristige Forderungen aus derivativen Finanzinstrumenten		
Zinssatz Cap - Cashflow Hedge	11	0
Langfristige Verbindlichkeiten aus derivativen Finanzinstrumenten		
Zinssatzswaps - Cashflow Hedges	1 051	0

Im Berichtsjahr hat die Gruppe folgende derivativen Finanzinstrumente abgeschlossen, um das Zinsrisiko von variabel verzinslichen Hypothekendarlehen abzusichern:

	Zinssatz Swap Condominium Invest	Zinssatz Swap Erkrath Wohnen	Zinssatz Cap Erkrath Retail
Vertragsdatum	02.03.2012	30.01.2012	30.01.2012
Nominalwert	20 000 000	11 500 000	10 000 000
Nominalwert per 31.12.2012	20 000 000	11 334 816	10 000 000
Nominalwert per 31.12.2011	0	0	0
Währung	CHF	EUR	EUR
Enddatum	02.03.2017	28.12.2018	30.12.2014
Variabler Zinssatz	3 Monats LIBOR	3 Monats EURIBOR	3 Monats EURIBOR
Fixierter Zinssatz	0,33 %	1,89 %	
Cap Rate (Strike)			1,65 %

Der Zinssatzswap Condominium Invest sichert im Umfang von CHF 4,6 Mio. das Zinsrisiko auf dem Hypothekendarlehen der Renditeliegenschaft „Bakery“ und im Umfang von CHF 15,4 Mio. das Zinsrisiko auf dem Baukredit der Entwicklungsliegenschaften „Peninsula“ ab. Der Swap war im Berichtsjahr zu 100 % effektiv. Der Spread aus dem Absicherungsgeschäft wurde für den Anteil „Bakery“ der Periodenerfolgsrechnung belastet, der Anteil für die Entwicklungsliegenschaften „Peninsula“ wurde dem Objekt belastet. Der Fair Value des Swaps im Betrag von TCHF 205 wurde vollumfänglich über die Gesamtergebnisrechnung im Eigenkapital verbucht.

Der Zinssatzswap für die Finanzierung des Renditeobjektes „Erkrath Wohnen“ war im Berichtsjahr zu 100 % effektiv. Der Spread aus dem Absicherungsgeschäft wurde der Periodenerfolgsrechnung belastet. Der Fair Value des Swaps von TCHF 847 wurde vollumfänglich über die Gesamtergebnisrechnung im Eigenkapital verbucht.

Der Zinssatz Cap für das Objekt Erkrath Retail weist im Berichtsjahr nur einen Zeitwert auf. Dieser Wert von TCHF 11 wurde im Berichtsjahr vollumfänglich in der Periodenerfolgsrechnung erfasst.

33. Eigenkapital

Per 31. Dezember 2012 beträgt das Aktienkapital TCHF 4 886 und setzt sich aus 4 886 150 Aktien mit einem Nennwert von je CHF 1 zusammen.

Die Gesellschaft hat im Berichtsjahr 78 599 eigene Aktien im Wert von TCHF 980 gekauft und 80 990 Aktien zu einem Wert von TCHF 1 017 verkauft. Die von der Gesellschaft am 31. Dezember 2012 gehaltenen 39 572 (Vorjahr: 41 963) eigenen Aktien sind nicht dividendenberechtigt. Somit beträgt das dividendenberechtigte Aktienkapital per Bilanzstichtag TCHF 4 847 (Vorjahr: TCHF 4 810) bestehend aus 4 846 578 (Vorjahr: 4 810 437) Aktien.

Aktienkapital und eigene Aktien	Anzahl Aktien ausgegeben	Aktienkapital in TCHF	Ausstehende Aktien
1. Januar 2011	4 844 150	4 844	4 828 535
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
Ausgabe Aktien aus bedingtem Kapital für ausgeübte Optionen	33 750	34	33 750
Kauf eigene Aktien			-78 599
Verkauf eigene Aktien			80 990
31. Dezember 2012	4 886 150	4 886	4 846 578

Im Berichtsjahr wurde das Aktienkapital durch Ausübung von 33 750 Mitarbeiteroptionen mit einem Ausgabepreis von CHF 1 durch Schaffung von Aktien aus dem bedingten Kapital um TCHF 34 erhöht.

Bedingtes Kapital	Anzahl Aktien	Aktienkapital in TCHF
1. Januar 2011	219 601	220
Kapitalerhöhung durch Ausübung von Optionen	-8 250	-8
31. Dezember 2011	211 351	212
Kapitalerhöhung durch Ausübung von Optionen	-33 750	-34
31. Dezember 2012	177 601	178

Das Aktienkapital der Gesellschaft kann um maximal CHF 177 601 erhöht werden durch Ausgabe von höchstens 177 601 voll zu liberierenden Namenaktien à nominal je CHF 1, davon

- a) bis zu einem Betrag von CHF 106 750 durch Ausübung von Optionsrechten, welche Mitgliedern des Verwaltungsrates der Gesellschaft, Beratern, Mitarbeitern von Konzerngesellschaften sowie diesen nahestehenden Personen gewährt worden sind. Das Bezugsrecht der Aktionäre ist ausgeschlossen;
- b) bis zu einem Betrag von CHF 70 851 zur Ausübung von Wandel- und/oder Optionsrechten, die in Verbindung mit Wandelanleihen, Optionsanleihen, ähnlichen Obligationen oder anderen Finanzmarktinstrumenten der Gesellschaft oder von Konzerngesellschaften eingeräumt werden. Das Bezugsrecht der Aktionäre ist ausgeschlossen.

Kapitalreserven	in TCHF
1. Januar 2011	72 273
Dividende	-4 812
31. Dezember 2011	67 461
Restrukturierung Peach Property Group (Deutschland) AG	6 475
Dividende	-1 449
Ergebnis eigene Aktien	-551
Latente Steuern auf aktivierten Transaktionskosten & eigenen Aktien	-119
31. Dezember 2012	71 817

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

Bezüglich Restrukturierung und anschliessender Kapitalerhöhung der Peach Property Group (Deutschland) AG verweisen wir auf Anhang 35.

Andere Reserven	in TCHF
1. Januar 2011	3 650
Aktienbasierte Vergütung	248
Umrechnungsdifferenzen	-907
31. Dezember 2011	2 991
Aktienbasierte Vergütung	89
Hedging Reserve	-765
Umrechnungsdifferenzen	-104
31. Dezember 2012	2 211

Über die anderen Reserven werden die Veränderungen aus Aktien- und Optionenplänen an Mitarbeiter, der effektive Anteil der Cash Flow Hedges (siehe Anhang 32) sowie die Währungsdifferenzen einerseits aus der Konsolidierung und andererseits aus den monetären Posten, bei welchen IFRS eine erfolgsneutrale Buchung ins Eigenkapital fordert, verbucht.

Konzernrechnung der Peach Property Group AG

Gewinnreserven	in TCHF
1. Januar 2011	32 195
Verlust 2011	-11 137
31. Dezember 2011	21 058
Erstkonsolidierung VGs	106
Restrukturierung Peach Property Group (Deutschland) AG	-6 475
Über Eigenkapital verbuchte Steuern	-177
Gewinn 2012	942
31. Dezember 2012	15 454

Durch die Restrukturierung und anschliessende Kapitalerhöhung der Peach Property Group (Deutschland) AG wurden hauptsächlich Beteiligungen innerhalb der Sub-Gruppe aufgewertet (siehe auch Kapitalreserven und Anhang 35), was zu einer entsprechenden Reduktion der Gewinnreserven führte.

34. 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 der Gruppe künftig im Rahmen der Aktienoption zu erbringen sind, zum Ausübungspreis zu addieren.

in TCHF	2012	2011
Periodengewinn der auf Anteilseigner der Peach entfällt in TCHF	942	-11 137
Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien	4 830 245	4 813 052
Anpassung aufgrund ausgegebener Optionen	46 972	0
Verwässerte Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien	4 877 217	4 813 052
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in CHF	0,20	-2,31
Verwässertes Ergebnis je Aktie in CHF	0,19	-2,31

35. Konsolidierungskreis

Schweiz		Sitz	Grundkapital TCHF	Anteil in %	Abschluss- datum
Peach Property Group AG	1/6)	Zürich	4 886	100,0	31.12.
Condominium Invest AG	2)	Zürich	100	100,0	31.12.
Peach German Properties AG	6)	Stansstad	100	100,0	31.12.
Peach German Properties II AG	7)	Stansstad	100	100,0	31.12.
WSZ Residential Development AG	2)	Sarnen	100	100,0	31.12.

Österreich		Sitz	Grundkapital TEUR	Anteil in %	Abschluss- datum
East West Wohnbau GmbH	2)	Ischgl	18	99,0	31.12.
Schooren Vermietungs GmbH	5)	Kappl	35	99,0	31.12.
Deutschland			TEUR		
Peach Property Group (Deutschland) AG	1/6)	Köln	5 000	100,0	31.12.
Yoo Berlin Verwaltung GmbH	8)	Köln	25	100,0	31.12.
Yoo Berlin GmbH & Co.KG	2)	Köln	1	94,9	31.12.
VD Berlin Chausseestrasse 106 Verwaltungs GmbH	8)	Köln	25	100,0	31.12.
VD Berlin Chausseestrasse 106 GmbH & Co. KG	2)	Köln	1	94,9	31.12.
Yoo Düsseldorf Verwaltungs GmbH	8)	Köln	25	100,0	31.12.
Yoo Düsseldorf GmbH & Co. KG	2)	Köln	1 000	94,9	31.12.
VD Harvestuderweg I Verwaltungs GmbH	8)	Köln	25	100,0	31.12.
VD Harvestehuder Weg II Verwaltungs GmbH	8)	Köln	25	100,0	31.12.
VD Harvestehuder Weg I GmbH & Co. KG	6)	Köln	1	94,9	31.12.
VD Harvestehuder Weg II GmbH & Co. KG	2)	Köln	1	94,9	31.12.
VD Harvestehuder Weg III GmbH & Co. KG	2)	Köln	25	94,9	31.12.
VD Aussenalster Beteiligungsgesellschaft mbH	6/7)	Köln	25	94,6	31.12.
Real Value Living GmbH	4)	Köln	25	100,0	31.12.
Munster Portfolio GmbH	3)	Köln	25	100,0	31.12.
Portfolio Erkrath Retail GmbH	3)	Köln	25	100,0	31.12.
Portfolio Erkrath Wohnen GmbH	3)	Köln	25	100,0	31.12.
Peach Property Projekt III GmbH	2)	Köln	25	100,0	31.12.
Portfolio Dortmund Verwaltungs GmbH	8)	Köln	25	100,0	31.12.
Portfolio Dortmund RS 167 GmbH & Co. KG	3)	Köln	1	100,0	31.12.
Portfolio Dortmund RS 173 GmbH & Co. KG	3)	Köln	1	100,0	31.12.
Joint Venture			TEUR		
Am Zirkus 1 Berlin Verwaltungsgesellschaft mbH	8)	Köln	26	80	31.12.
Am Zirkus 1 GmbH & Co.KG	2)	Köln	51	80	31.12.
Assoziiertes Unternehmen			TEUR		
Beach House AG	6)	Wädenswil	100	46,6	31.12.
Condominium Beach House AG (100-%-Tochter der Beach House AG)	2)	Zürich	100	46,6	31.12.
1) Dienstleistungsgesellschaft	4) Vertriebsgesellschaft	7) Finanzierungsgesellschaft			
2) Projektgesellschaft Entwicklungsliegenschaften	5) Vermietungsgesellschaft	8) Verwaltungsgesellschaft/Komplementärin			
3) Projektgesellschaft Renditeliegenschaften	6) Beteiligungsgesellschaft				

Alle Beteiligungen (direkt oder indirekt) wurden vollkonsolidiert. Im Berichtsjahr wurden im Zuge der Umstellung auf eine Konsolidierungssoftware erstmals die Verwaltungsgesellschaften (Referenz 8) mitkonsolidiert. Bis anhin wurden diese Gesellschaften aufgrund ihrer Unwesentlichkeit nicht in die konsolidierte Gruppenrechnung einbezogen.

Das assoziierte Unternehmen sowie die Joint Ventures (Stimmrechtsanteile 50 %) wurden mittels Equity Methode in der Konzernrechnung berücksichtigt.

Änderung im Konsolidierungskreis

2012

Am 27. September 2012 hat die Gruppe über die Peach Property Group Deutschland alle Anteile der Johanna 176 Vermögensverwaltungs GmbH mit Sitz in Bonn für TEUR 28 erworben. Als Gegenwert des Eigenkapitals von TEUR 25 erhielt die Gesellschaft flüssige Mittel. Erwerbskosten im Betrag von TEUR 3 wurden der Periodenerfolgsrechnung belastet. Am selben Tag wurde die Johanna 176 Vermögensverwaltungs GmbH in Portfolio Dortmund Verwaltungs GmbH umbenannt, der Sitz der Gesellschaft wurde nach Köln verlegt.

Am selben Tag hat die Peach Property Group (Deutschland) AG (damals noch GmbH) zwei Kommanditgesellschaften, die Portfolio Dortmund RS 167 GmbH & Co. KG und die Portfolio Dortmund RS 173 GmbH & Co. KG durch Kapitaleinlage der jeweiligen Liegenschaften zum Marktwert gegründet. Die Portfolio Dortmund Verwaltungs GmbH ist alleinige persönlich haftende Gesellschafterin dieser beiden Gesellschaften, hält jedoch keine Beteiligung an den beiden Kommanditgesellschaften.

Am 27. September 2012 hat die Tochtergesellschaft Peach Property Group (Deutschland) AG 100 % ihrer Beteiligungen an der Munster Portfolio GmbH und an der Portfolio Erkrath Wohnen GmbH an ihre Muttergesellschaft, die Peach German Properties AG verkauft (5,1 % zum Marktwert, 94,9 % zum Buchwert). Umgehend nach dieser Transaktion hat die Peach German Properties AG 94,9 % der zuvor erworbenen Beteiligungen zum Marktwert gegen Aktien der Gesellschaft in die Peach Property Group (Deutschland) AG eingebracht.

Anschliessend an die Kapitalerhöhung durch Sacheinlage von 94,9 % der Beteiligungswerte an Munster Portfolio GmbH und Portfolio Erkrath Wohnen GmbH vom 27. September 2012 wurde die Umwandlung der Gesellschaft in eine Aktiengesellschaft beschlossen. Die Kapitalerhöhung und der Formwechsel der Gesellschaft wurden am 9. Oktober 2012 im Handelsregister eingetragen.

2011

Im Geschäftsjahr 2011 hat die Gruppe 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 die Gruppe flüssige Mittel von je TEUR 25. Es handelt sich dabei um die Gesellschaften Portfolio Erkrath Retail GmbH, Portfolio Erkrath Wohnen GmbH, Peach Property Projekt III GmbH und Munster Portfolio GmbH mit Sitz in Köln.

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 die Gruppe die Liegenschaft Etzelstrasse 11 in Wollerau über die neu gegründete Gesellschaft gekauft. Für weitere Informationen diesbezüglich siehe Anhang 41.

36. Latente Steuern

in TCHF	31.12.2012	31.12.2011
Latente Steuerguthaben:		
- Latente Steuerguthaben, Wiedereinbringung > 12 Monate	6 997	4 991
- Latente Steuerguthaben, Wiedereinbringung < 12 Monate	113	503
Total latente Steuerguthaben	7 110	5 494
Latente Steuerverpflichtungen:		
- Latente Steuerverpflichtungen, Wiedereinbringung > 12 Monate	6 313	6 134
- Latente Steuerverpflichtungen, Wiedereinbringung < 12 Monate	1 538	303
Total latente Steuerverpflichtungen	7 851	6 437

in TCHF	31.12.2012		31.12.2011	
	Aktiven	Passiven	Aktiven	Passiven
Übrige Forderungen	0	358	163	566
Finanzforderungen	0	483	0	0
Entwicklungsliegenschaften	426	4 820	0	6 201
Renditeliegenschaften	0	4 109	0	578
Immaterielle Anlagen	630	0	852	0
Beteiligung an Assoziierten und Joint Ventures	10	1 163	10	870
Übrige Verbindlichkeiten	108	82	181	0
Finanzverbindlichkeiten	0	467	0	300
Rückstellungen	0	791	0	507
Vorsorgepassiven	37	0	3	0
Eigene Aktien	0	9	0	0
Verlustvorträge	10 330		6 869	
Total	11 541	12 282	8 078	9 022
Gegenseitig verrechenbare Beträge	-4 431	-4 431	2 585	2 585
Latente Steuerguthaben	7 110		5 493	
Latente Steuerverbindlichkeiten		7 851		6 437

in TCHF	31.12.2012		31.12.2011	
	Aktiven	Passiven	Aktiven	Passiven
Am 1. Januar	5 494	6 437	2 600	7 365
In der Gesamterfolgsrechnung verbucht	1 000	1 451	3 137	-581
Direkt im Eigenkapital verbucht	621	-6	0	0
Im übrigen Gesamtergebnis verbucht	0	0	0	0
Umbuchungen	0	0	-235	-235
Umrechnungskursdifferenzen	-5	-31	-8	-112
Am 31. Dezember	7 110	7 851	5 494	6 437

Alle vorhandenen und verrechenbaren Verlustvorträge werden auf ihre Wiedereinbringbarkeit geprüft und, wenn diese gegeben ist, die latenten Steuerguthaben darauf aktiviert. Bei den Konzerngesellschaften mit Entwicklungsliegenschaften werden entsprechend verrechenbare Gewinne erst bei Projektfertigstellung entstehen. Basierend auf den vorgenommenen Analysen wurden alle vorhandenen Verlustvorträge aktiviert.

Die Verfalljahre der Verlustvorträge sind wie folgt:

in TCHF	2012	2011
Verfall in 4 - 5 Jahren	54	0
Verfall in 5 - 6 Jahren	7 645	243
Verfall in 6 - 7 Jahren	15 749	9 116
Verfall nach 7 Jahren	23 723	22 483

37. Vorsorgepläne

in TCHF	2012	2011	2010	2009	2008
Verkehrswert des ausgeschiedenen anteiligen Vermögens	6 189	4 664	3 523	2 747	2 054
Barwert der Vorsorgeverpflichtung	7 750	6 133	4 501	3 706	2 995
Überdeckung (Unterdeckung)	-1 561	-1 469	-978	-959	-941
Nicht erfasste versicherungsmathematische (Gewinne) / Verluste	-1 394	1 454	1 079	1 030	1 007
Aktivum (Passivum) aus Personalvorsorge	-167	-15	101	71	66
Entwicklung des Aktivums aus Personalvorsorge					
Anfangsbestand	-15	101	71	66	67
Pensionsaufwand gemäss Erfolgsrechnung	-488	-391	-264	-253	-184
Bezahlte Beiträge	336	275	294	258	183
Endbestand	-167	-15	101	71	66
Veränderung der Vorsorgeverpflichtung					
Anfangsbestand	-6 133	-4 501	-3 706	-2 995	-2 594
Zinskosten	-153	-126	-120	-105	-84
Aktuarieller Vorsorgeaufwand	-784	-635	-499	-448	-369
Ausbezahlte Leistungen	33	-867	200	125	-33
Versicherungsmathematischer Gewinn / (Verlust) auf Verpflichtungen	-713	-4	-376	-283	85
Endbestand	-7 750	-6 133	-4 501	-3 706	-2 995
Veränderung des Vorsorgevermögens					
Anfangsbestand	4 664	3 523	2 747	2 054	2 311
Erwarteter Vermögensertrag	173	141	110	92	92
Arbeitgeberbeiträge	336	275	294	258	183
Arbeitnehmerbeiträge	336	275	294	258	183
Ausbezahlte Leistungen	-33	867	-200	-125	33
Versicherungsmathematischer Gewinn / (Verlust) auf Vermögen	713	-417	278	210	-749
Endbestand	6 189	4 664	3 523	2 747	2 053
Zusammensetzung der Marktwerte des Planvermögens					
Liquide Mittel	4,00 %	1,00 %	1,00 %	1,00 %	3,00 %
Aktien	62,00 %	53,00 %	53,00 %	47,00 %	49,00 %
Obligationen	31,00 %	22,00 %	21,00 %	18,00 %	9,00 %
Immobilien	3,00 %	24,00 %	25,00 %	34,00 %	39,00 %
Uebrige	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Total	100,00 %				
Versicherungstechnische Annahmen					
Diskontierungssatz	2,00 %	2,50 %	2,80 %	3,25 %	3,50 %
Erwartete Rendite auf dem Planvermögen	3,20 %	3,70 %	4,00 %	4,00 %	4,50 %
Erwartete Lohn- und Gehaltssteigerungen	1,50 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %
Erwartete Erhöhung der Pensionsleistungen	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Lebenserwartung in Jahren im Rücktrittsalter (Mann/Frau)	19,7/22,9	19,6/22,8	18,6/22,2	18,4/22,1	18,3/22,0

in TCHF	2012	2011	2010	2009	2008
Zusammensetzung des Pensionsaufwands					
Erworbene Ansprüche	-784	-635	-499	-448	-369
Verzinsung der zukünftigen Vorsorgeansprüche	-153	-126	-120	-105	-84
Erwarteter Ertrag auf dem anteiligen Vermögen	173	141	110	92	92
Im Geschäftsjahr erfasste versicherungsmathematische Verluste	-60	-46	-49	-50	-6
	-824	-666	-558	-511	-367
Arbeitnehmerbeiträge	336	275	294	258	183
Pensionsaufwand	-488	-391	-264	-253	-184
Beiträge					
Arbeitnehmerbeiträge	336	275	294	258	183
Arbeitgeberbeiträge	336	275	294	258	183
Total Beiträge	672	550	588	516	366
Rendite des anteiligen Vorsorgevermögens					
Erwarteter Ertrag auf dem anteiligen Vermögen	173	141	110	92	92
Versicherungsmathematischer Gewinn / (Verlust) auf dem Vermögen	713	-417	278	210	-749
Effektiver Ertrag auf dem anteiligen Vermögen	886	-276	388	302	-657
Effektive Rendite des ausgeschiedenen anteiligen Vermögens	14,32 %	-5,92 %	11,01 %	11,00 %	-31,99 %
Veränderungen aufgrund erfahrungsbedingter Anpassungen					
Gewinn / (Verlust) aufgrund Anpassungen der Annahmen der Vorsorgeverpflichtung des Plans	-331	88	-218	-104	141
Gewinn / (Verlust) aufgrund erfahrungsbedingter Anpassungen der Vorsorgeverpflichtung des Plans	-382	-92	-158	-179	-56
Gewinn / (Verlust) aufgrund erfahrungsbedingter Anpassungen der Vermögenswerte des Plans	713	-417	278	210	-749

Der Versicherungsplan der Peach Property Group AG umfasst die Angestellten in der Schweiz und besteht in einem Anschlussvertrag mit der Integral Stiftung. Für die Angestellten in Deutschland besteht kein leistungsorientierter Vorsorgeplan.

Die Beiträge werden in Prozent des versicherten Lohnes 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 Nettoerendite auf dem Planvermögen basiert auf der aktuellen Investmentstrategie und beinhaltet die langfristigen Erwartungen in die entsprechenden Märkte. Die erwartete Rendite auf den festverzinslichen Obligationen basieren auf den Bruttoerträgen vor Steuern bis zur Rückzahlung per 31. Dezember 2012. Die erwartete Rendite auf Aktien und Immobilien basieren 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 258 (Vorjahr: TCHF 336) erwartet.

38. Beziehungen mit nahestehenden Unternehmen und Personen

in TCHF	2012	2011
Angaben betreffend Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen		
Ertrag aus Entwicklung von Liegenschaften:		
- Familienangehörige des Managements	1 633	0
Ertrag aus Realisation Generalunternehmung:		
- Assoziierte & Joint Ventures	6 485	3 132
Übriger Betriebsertrag:		
- Mitglieder des Managements	6	8
- Familienangehörige des Managements	41	5
- Assoziierte & Joint Ventures	892	526
Aufwand aus Realisation Generalunternehmung:		
- Assoziierte & Joint Ventures	-7 885	-2 803
Übriger Betriebsaufwand:		
- Mitglieder des Managements und Verwaltungsrat	-480	-428
- Familienangehörige des Managements	-616	-354
- Assoziierte & Joint Ventures (siehe Anhang 14)	813	-273
Zinsertrag auf Darlehen / Forderungen:		
- Familienangehörige des Managements	0	1
- Übrige Nahestehende	0	1
- Assoziierte & Joint Ventures	1 587	1 030
Zinsaufwand:		
- Familienangehörige des Managements	-167	-242
- Übrige Nahestehende	0	-1
- Assoziierte & Joint Ventures	-129	-1
	31.12.2012	31.12.2011
Guthaben gegenüber Nahestehenden:		
- Mitglieder des Managements	21	8
- Familienangehörige des Managements	26	2
- Übrige Nahestehende	0	20
- Assoziierte & Joint Ventures	32 493	16 723
Langfristige Forderungen:		
- Assoziierte & Joint Ventures	2 155	1 478
Verbindlichkeiten:		
- Familienangehörige des Managements	360	240
- Unternehmen, welches ein Mitglied des Management kontrolliert	29	29
- Übrige Nahestehende	4 445	126
- Assoziierte & Joint Ventures	7 843	476
Anzahlungen:		
- Familienangehörige des Managements	0	168
Darlehenschulden von Nahestehenden:		
- Mitglieder des Managements	2 178	2 855

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

39. Vergütungen an Mitglieder des Verwaltungsrates und des Managements

In den Tochtergesellschaften nehmen teilweise leitende Angestellte die Funktion als Geschäftsstellenleiter wahr. Diese sind aber mit Ausnahme von Bernd Hasse (Vorstandsvorsitzender und CEO Peach Deutschland) nicht Mitglied in der Geschäftsleitung der Gruppe. Mitglieder des Verwaltungsrates der Tochtergesellschaften erhalten keine Entschädigung für ihre Tätigkeit.

Honorare und Gehälter des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung 2012

Verwaltungsrat				
Name, Funktion	Honorar in bar	Honorar in Aktien	Optionen⁵	Total
in TCHF				
Dr. Christian Wenger, Präsident	75	25	0	100
Dr. Thomas Wolfensberger, Mitglied ⁴	0	0	0	0
Peter E. Bodmer, Mitglied	53	17	0	70
Christian Kühni, Mitglied ²	15	0	0	15
Dr. Christian De Prati, Mitglied	53	17	0	70
Dr. Corinne Wohlfahrt, Mitglied ^{1/3}	35	12	0	47

1) ab Generalversammlung 2012
2) bis Generalversammlung 2012
3) für das Geschäftsjahr 2012 pro rata temporis;
4) bezieht als exekutives Verwaltungsratsmitglied kein VR Honorar
5) keine Optionenzuteilung im Berichtsjahr

Geschäftsleitung					
Name, Funktion	Fixer Lohnbestandteil (bar)¹⁾	variabler Lohnbestandteil (bar)	variabler Lohnbestandteil (Aktien)	Optionen²⁾	Total
in TCHF					
Dr. Thomas Wolfensberger, CEO	741	0	0	0	741
Ruedi Adler, CFO ³	77	7	5	0	89
Bruno Birrer, COO	215	12	12	0	239
Mirco Riondato, CIO (Chief Investment Officer)	268	35	35	53	391
Dr. Marcel Kucher, CIO (Chief Information Officer) ³ , CFO ⁴	272	53	53	0	378
Bernd Hasse, Vorstandsvorsitzender (CEO) Peach Deutschland	204	55	55	0	314

1) inkl. Arbeitgeberbeitrag Pensionskasse
2) keine weitere Zuteilungen seit erfolgtem IPO im November 2010
3) bis 15. April 2012
4) ab 15. April 2012

Aktien und Optionen

Verwaltungsrat		
Name, Funktion	Anzahl Aktien	Anzahl Optionen
Dr. Christian Wenger, Präsident	105 000	0
Dr. Thomas Wolfensberger, Mitglied	863 900	0
Peter E. Bodmer, Mitglied	2 400	0
Dr. Christian De Prati, Mitglied	2 000	0
Dr. Corinne Wohlfahrt, Mitglied	33 588	0

Geschäftsleitung		
Name, Funktion	Anzahl Aktien	Anzahl Optionen
Dr. Thomas Wolfensberger, CEO	863 900	0
Bruno Birrer, COO	21 000	4 000
Mirco Riondato, CIO (Chief Investment Officer)	5 000	5 000
Dr. Marcel Kucher, (CFO)	0	0
Bernd Hasse, Vorstandsvorsitzender (CEO) Peach Deutschland	0	0

Honorare und Gehälter des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung 2011

Verwaltungsrat

Name, Funktion	Honorar in bar	Honorar in Aktien	gewährte Optionen	Total
in TCHF				
Dr. Christian Wenger, Präsident	100	0	0	100
Dr. Thomas Wolfensberger, Mitglied	0	0	0	0
Peter E. Bodmer, Mitglied	65	0	0	65
Christian Kühni, Mitglied	60	0	0	60
Dr. Christian De Prati, Mitglied ^{1/3}	90	0	0	90
Norbert Ketterer, Mitglied ²	67	0	0	67

1) ab Generalversammlung 2011 2) bis Generalversammlung 2011 3) für das Geschäftsjahr 2011 pro rata temporis

Geschäftsleitung

Name, Funktion	Fixer Lohnbestandteil (bar) ¹⁾	variabler Lohnbestandteil (bar)	variabler Lohnbestandteil (Aktien)	Optionen ²⁾	Total
in TCHF					
Dr. Thomas Wolfensberger, CEO	686	380	0	0	1066
Ruedi Adler, CFO	209	60	0	81	350
Bruno Birrer, COO	215	30	0	65	310
Rahman Rahmanzadeh, CCO ³	288	38	0	66	392
Mirco Riondato, CIO (Chief Investment Officer)	238	95	0	53	386
Dr. Marcel Kucher, CIO (Chief Information Officer) ⁴	114	0	0	0	114
Bernd Hasse, Geschäftsführer Peach Deutschland	204	130	0	0	334

1) inkl. Arbeitgeberbeitrag Pensionskasse

2) keine weitere Zuteilung seit erfolgtem IPO im November 2010

3) bis zum 30. September 2011

4) ab 1. September 2011

Aktien und Optionen

Verwaltungsrat

Name, Funktion	Anzahl Aktien	Anzahl 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	Anzahl 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

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 Teilhaber an der Rechtsanwaltskanzlei Wenger & Vieli AG. Die von der Gruppe an die Wenger & Vieli AG erteilten Aufträge in Höhe von TCHF 97 (Vorjahr: TCHF 188) wurden zu marktüblichen Konditionen erteilt. Herrn De Prati wurde für seine Aufwendungen bezüglich der Platzierungen von Anleihen eine marktübliche Vermittlungsprovision von TCHF 70 (Vorjahr: TCHF 93) vergütet.

40. Optionsprogramme

Im Jahre 2008 wurde ein Optionsplan für Mitarbeiter auf allen Stufen eingeführt. Er sollte zusätzlichen Anreiz schaffen, am langfristigen Erfolg und Wachstum des Unternehmens mitzuwirken und 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. Die Gruppe ist in keinem Fall zu einem Rückkauf der Aktien oder zu einem Barausgleich verpflichtet.

Seit dem IPO im 2010 wurden keine weiteren Optionen mehr gewährt.

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 0,4 Jahre.

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
Am 1.1.2012 ausstehende Optionen	62 000
in der Berichtsperiode gewährte Optionen	0
in der Berichtsperiode verwirkte Optionen	0
in der Berichtsperiode ausgeübte Optionen	33 750
in der Berichtsperiode verfallene Optionen	0
am 31.12.2012 ausstehende Optionen	28 250
am 31.12.2012 ausübbar Optionen	24 000

41. Verpflichtungen für zukünftige Investitionsausgaben

Berlin

Am 4. September 2012 hat Peach Property Projekt III GmbH, eine 100%ige Tochter der Gesellschaft, mittels notariell beglaubigtem Kaufvertrag 2 659 m² erstklassiges Bauland in Berlin Mitte erworben. Die Gruppe plant auf diesem Gelände die Entwicklung und den Bau von rund 100 neuen Eigentumswohnungen sowie Einzelhandelsflächen von rund 7 600 m². Der Kaufpreis für das Grundstück beträgt TEUR 5 200, wovon TEUR 350 als nicht rückforderbare Reservierungszahlung bereits im Geschäftsjahr 2012 geleistet wurden. Der verbleibende Kaufpreis wurde im Januar 2013 beglichen. Der Marktwert beläuft sich gemäss einer Schätzung des externen Gutachters Wüest & Partner per 31. Dezember 2012 auf TEUR 6 509. Die Gruppe beabsichtigt, den Kaufpreis mittels Eigen- und Fremdmitteln zu finanzieren. Für Letztere hat die Gruppe eine Finanzierungsvereinbarung mit der IBB unterzeichnet. Der maximale Umfang an Eigenmitteln bis zum Baubeginn wird auf rund TEUR 5 500 geschätzt.

Wollerau

Im Zusammenhang mit dem Kauf der Liegenschaft Etzelstrasse 11 in Wollerau hat die Gruppe zukünftige Zahlungsverpflichtungen gemäss Kaufvertrag vom 17. Mai 2011 beziehungsweise der Neuauflage vom 31. Dezember 2012 von TCHF 12 352. Dieser Betrag wird bei der Eintragung ins Grundbuchamt, das heisst bei Übergabe von Gefahr und Nutzen, fällig. Es handelt sich dabei um den Restkaufpreis des Grundstücks, für das bereits Anzahlungen von TCHF 750 geleistet wurde. Zudem zahlt die Gruppe dem Verkäufer seit 2011 monatlich TCHF 20 (TCHF 30 ab Februar 2013) bis zur grundbuchlichen Eigentumsübertragung als Mietzinsentschädigung. Die Eigentumsübertragung hat bis spätestens zum 30. Juni 2014 zu erfolgen.

Agglomeration Zürich

Am 26. September 2012 hat die Peach Property Group AG einen Aktienkaufvertrag zur Übernahme von 100 % der Aktien einer Immobiliengesellschaft in der Agglomeration Zürich unterzeichnet. Der Kaufpreis für die Aktien beträgt TCHF 43 500, wovon TCHF 500 als nicht rückforderbare Anzahlung geleistet wurden. Der Zeitpunkt des Eigentumsübertrag kann mittels weiterer nicht rückforderbarer Anzahlungen bis längstens 31.12.2013 verlängert werden. Mit Datum vom 25. Januar 2013 sowie 28. März 2013 hat die Peach Property Group weitere Anzahlungen von total TCHF 1 250 geleistet und damit die Frist bis zur Eigentumsübertragung bis zum 30. Juni 2013 verlängert.

Die Immobiliengesellschaft besitzt eine mit Renditeliegenschaften im Büro- und Gewerbebereich bebaute Parzelle sowie eine Baulandreserve.

42. Eventualverpflichtungen

Es bestehen Bankbürgschaften in Höhe von TCHF 12 226 (Vorjahr: TCHF 6 164) 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 70 650 (TEUR 58 500) stellte die Peach Property Group AG der finanzierenden Bank eine Cost-overrun and Completion Garantie.

Im Zusammenhang mit der Kreditvereinbarung der Vivacon Development Harvestehuderweg 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 TCHF 5 374 (TEUR 4 450) nicht überschritten werden. Im Falle des Überschreitens garantiert die Peach Property Group AG die Übernahme sämtlicher Kosten zur Sicherstellung des Zinsdienstes.

Ebenfalls im Rahmen dieser Kreditvereinbarungen stellte die Peach Property Group AG der finanzierenden Bank eine Cost-overrun-Garantie aus. Die Garantie ist beschränkt auf TCHF 2 415 (TEUR 2 000). Zusätzlich übergab Peach Property Group AG der finanzierenden Landesbank Berlin AG eine harte Patronatserklärung mit engem Sicherungszweck. Die Garantie ist begrenzt auf TCHF 3 924 (TEUR 3 250).

Die Bank für Tirol und Vorarlberg AG, Innsbruck, stellte der East West Wohnbau GmbH eine Bauzwischenfinanzierung von TCHF 3 623 (TEUR 3 000) zur Verfügung. Mit einer Patronatserklärung stellt die Peach Property Group AG diesen Betrag sicher. Für Haftungsrisiken gegenüber Dritten räumte die Bank für Tirol und Vorarlberg AG einen Haftungskreditrahmen über TCHF 302 (TEUR 250) ein. Dieser wird sichergestellt durch eine Garantie der Peach Property Group AG.

Peach Property Group AG hat eine Solidarbürgschaft in Höhe von TCHF 10 000 zu Gunsten der Condominium Beach House AG im Zusammenhang mit dem von der LUKB gewährten Rahmenkredit von TCHF 10 000 abgegeben.

Peach Property Group AG hat eine Solidarbürgschaft in Höhe von TCHF 10 000 zu Gunsten der Condominium Invest AG im Zusammenhang mit dem von der UBS gewährten Rahmenkredit von TCHF 30 000 abgegeben.

Die Peach Property Group AG stellte per April 2012 im Zusammenhang mit dem Ankauf der Liegenschaft Etzelstrasse 17 in Wollerau den Verkäufern via die WSZ Residential Development AG eine Garantie über maximal TCHF 4 500 zuzüglich 5 % Zinsen seit Eigentumsübertrag zur Absicherung ihres Verkäuferdarlehens aus.

Im Zusammenhang mit dem Erwerb der Portfolios Erkrath Wohnen und Erkrath Retail verbürgt sich die Peach Property Group AG gegenüber der finanzierenden Bank zur teilweisen Sicherstellung der Kreditkontingente über gesamthaft TEUR 21 500 mit einer beschränkten Bürgschaft über maximal TCHF 2 415 (TEUR 2 000) aus.

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 TCHF 2 391 (TEUR 1 980) und eine Cost-Overrun-Garantie in Höhe von maximal TCHF 6 667 (TEUR 5 520).

Am 18.07./17.08.2011 hat Peach German Properties AG gegenüber dem Totalunternehmer beim Projekt „Am Zirkus 1“, der BSS Beton-System-Schalungsbau GmbH, ein konstitutives Schuldanerkenntnis über TCHF 1 389 (TEUR 1 150) abgegeben. Dieser Betrag wurde im Geschäftsjahr 2011 rückgestellt und entsprechend der Erfolgsrechnung belastet. Im Sideletter vom 19./23. Januar 2012 wurde die Vertragsstrafe und entsprechende Tilgungsbestimmung zwischen der Peach Property Group AG und dem Hotelpächter beim Projekt „Am Zirkus 1“ geregelt. Danach verpflichtet sich Peach Property Group AG auf Grund von Verzögerungen bei der Baurealisierung, dem Hotelpächter TCHF 966 (TEUR 800) zu bezahlen. Dieser Betrag wurde im Geschäftsjahr 2011 ebenfalls rückgestellt und entsprechend der Erfolgsrechnung belastet.

Mit der Nachtragsvereinbarung vom 21. Dezember 2012 einigten sich die Joint-Venture Partner die Beträge von TEUR 1 150 und TEUR 800 als von Peach eingebrachtes Eigenkapital anzuerkennen. Diese Positionen konnten somit im Geschäftsjahr 2012 dem Aufwand der Peach wieder gutgeschrieben werden (siehe Anhang 14 und 31). Demgegenüber bestätigt Peach, dass der Joint-Venture Partner alle Verpflichtungen im Zusammenhang mit zukünftigen Finanzierungen vollständig erfüllt hat. Ferner stellt die Gruppe den Joint-Venture Partner von sämtlichen Ansprüchen der finanzierenden Bank frei. Die mögliche Inanspruchnahme beträgt TCHF 2 391 (TEUR 1 980).

Im Jahr 2011 begab Peach Property Group (Deutschland) GmbH, neu firmierend als AG, 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 30).

43. Verpfändete Aktiven zur Sicherstellung eigener Verpflichtungen

in TCHF	2012	2011
Flüssige Mittel	21 025	6 291
Kundenforderungen	1 120	0
Entwicklungsliegenschaften	173 875	149 626
Renditeliegenschaften	59 831	21 605

Es handelt sich um Buchwerte derjenigen Aktiven, welche teilweise oder vollständig belastet sind. Effektiv waren diese Aktiven für Verbindlichkeiten in der Höhe von TCHF 161 194 (Vorjahr: TCHF 86 319) belastet.

44. Operatives Leasing

Die Gruppe als Leasingnehmer

Die zukünftigen Leasingverpflichtungen aus operativen Leasingverträgen betragen:

in TCHF	2012	2011
bis 1 Jahr	466	465
1 - 5 Jahre	297	462
mehr als 5 Jahre	0	0
Total	763	927

Es handelt sich dabei um Mietverträge der Büroräumlichkeiten in Zürich von TCHF 231 (Vorjahr: TCHF 225) bzw. in Köln von TCHF 330 (Vorjahr: TCHF 564), weiter um Auto-Leasing von TCHF 129 (Vorjahr: TCHF 125) und um Kopierer-Leasing von TCHF 4 (Vorjahr: TCHF 9).

Der Leasingaufwand für das Geschäftsjahr 2012 betrug TCHF 545 (Vorjahr: TCHF 464).

Die Gruppe als Vermieter

Aus langfristigen Mietverträgen resultieren folgende Mieterträge:

in TCHF	2012	2011
bis 1 Jahr	2 272	578
1 - 5 Jahre	7 090	2 411
mehr als 5 Jahre	1 125	0
Total	10 487	2 989

Bei den Mieterträgen aus langfristigen Mietverträgen handelt es sich im Wesentlichen um die Vermietung der Liegenschaften „Bakery“, Seestrasse 26 – 28 in Wädenswil in der Schweiz (Mietvertrag bis 2016), sowie die Gewerbe-Mietverträge der Renditeliegenschaften Erkrath Wohnen (bis 2015), Erkrath Retail (bis 2018) sowie Dortmund (bis 2014) in Deutschland. Bezüglich Mieterträge siehe auch Anhang 8.

45. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Betreffend Verpflichtungen für zukünftige Investitionsausgaben siehe Anhang 41. Es bestehen keine weiteren offenzulegenden Ereignisse nach dem Bilanzstichtag.

Einzelabschluss 2012 Peach Property Group AG

- 152** Bericht der Revisionsstelle
- 154** Bilanz
- 156** Erfolgsrechnung
- 157** Anhang zur Jahresrechnung



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 154 bis 162), für das am 31. Dezember 2012 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 2012 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

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 Jahresrechnung existiert.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers AG

Willy Wenger
Revisionsexperte
Leitender Revisor

Roberto Bumann
Revisionsexperte

Zürich, 2. April 2013

Bilanz

Aktiven		
in TCHF	31.12.2012	31.12.2011
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	2 195	1 158
Eigene Aktien	497	512
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
Gegenüber Dritten	222	63
Gegenüber Gruppe	2 116	3 093
Gegenüber Assoziierte und Joint Venture	8 170	3 786
Gegenüber Aktionär	0	187
Gegenüber Nahestehenden	44	0
Delkredere	-176	-176
Andere Forderungen		
Gegenüber Dritten	239	134
Andere kurzfristige Finanzforderungen		
Gegenüber Gruppe	41 764	45 300
Gegenüber Assoziierte und Joint Venture	8 365	10 236
Kaufpreisanzahlungen	500	166
Objekte in Arbeit	707	3 771
Aktive Rechnungsabgrenzungen		
Gegenüber Dritten	124	78
Total Umlaufvermögen	64 767	68 308
Anlagevermögen		
Sachanlagen	85	180
Immaterielle Anlagen		
Software und Lizenzen	231	44
Kapitalerhöhungskosten	2 890	3 908
Finanzanlagen		
Finanzanlagen Assoziierte und Joint Venture	2 156	1 478
Beteiligungen	593	593
Total Anlagevermögen	5 955	6 203
Total Aktiven	70 722	74 511

Passiven		
in TCHF	31.12.2012	31.12.2011
Kurzfristiges Fremdkapital		
Bankschulden	0	6
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
Gegenüber Dritten	526	368
Gegenüber Nahestehenden	360	120
Andere kurzfristige Verbindlichkeiten		
Gegenüber Dritten	455	292
Gegenüber Nahestehenden	56	57
Anzahlungen von Kunden		
Gegenüber Dritten	0	226
Gegenüber Nahestehenden	20	168
Passive Rechnungsabgrenzung		
Dritte	2 197	2 004
Gegenüber Assoziierte und Joint Venture	1 685	0
Andere kurzfristige Finanzverbindlichkeiten		
Gegenüber Dritten	748	0
Gegenüber Gruppe	481	470
Gegenüber Assoziierte und Joint Venture	5 895	0
Gegenüber Aktionär	2 179	3 565
Laufende Steuerverpflichtungen	1 202	640
Rückstellungen	230	2 347
Total kurzfristiges Fremdkapital	16 034	10 263
Langfristiges Fremdkapital		
Darlehen gegenüber Dritten	4 000	4 000
Rückstellungen	399	0
Total langfristiges Fremdkapital	4 399	4 000
Total Fremdkapital	20 433	14 263
Eigenkapital		
Aktienkapital	4 886	4 852
Gesetzliche Reserven		
Reserven aus Kapitaleinlagen	64 916	66 364
Übrige allgemeine Reserven	5 420	5 419
Reserven für eigene Aktien	497	512
Total gesetzliche Reserven	70 833	72 295
Bilanzverlust		
Vortrag	-16 885	-5 334
Ergebnis	-8 545	-11 565
Total Eigenkapital	50 289	60 248
Total Passiven	70 722	74 511

Erfolgsrechnung

in TCHF	2012	2011
Abgewickeltes Projektvolumen Bautätigkeit und Entwicklung		
Gruppe	5 325	425
Assoziierte und Joint Ventures	6 129	3 133
Nahestehende	356	0
Direkter Aufwand für abgewickeltes Projektvolumen Bautätigkeit und Entwicklung		
Gruppe	-4 433	-369
Assoziierte und Joint Ventures	-7 529	-2 803
Nahestehende	-356	0
Erfolg aus Bautätigkeit und Entwicklung	-508	386
Übriger Betriebsertrag		
Dritte	70	159
Gruppe	2 249	0
Assoziierte und Joint Ventures	756	378
Nahestehende	46	0
Bruttogewinn	2 613	923
Personalaufwand	-4 522	-4 512
Betriebsaufwand		
Dritte	-2 584	-3 731
Nahestehende	-227	-131
Verwaltungsaufwand		
Dritte	-2 103	-1 459
Nahestehende	-790	-423
Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)	-7 613	-9 333
Debitorenverluste	-13	-22
Abschreibungen	-1 173	-1 130
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	-8 799	-10 485
Finanzertrag		
Gegenüber Dritten	55	184
Gegenüber Gruppe	1 231	1 526
Gegenüber Assoziierte und Joint Ventures	534	261
Finanzaufwand		
Dritte	-1 047	-2 586
Gruppe	-23	-23
Assoziierte und Joint Ventures	-129	0
Nahestehende	-167	-242
Finanzergebnis	454	-880
Ergebnis vor Steuern	-8 345	-11 365
Steuern	-200	-200
Ergebnis	-8 545	-11 565

Anhang zur Jahresrechnung

1. Bürgschaften und Garantieverpflichtungen zugunsten Dritter

	2012	2011
in TCHF	37 180	27 067
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 Harvestehuderweg 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 4 450 nicht überschritten werden. Im Falle des Überschreitens garantiert die Peach Property Group AG die Übernahme sämtlicher Kosten zur Sicherstellung des Zinsendienstes.	p.m.	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 2 000. Zusätzlich übergab Peach Property Group AG der finanzierenden Landesbank Berlin AG eine harte Patronatserklärung mit engem Sicherungszweck. Die Garantie ist auf TEUR 3 250 begrenzt.	6 340	6 390
Im Zusammenhang mit der Kreditvereinbarung der Vivacon Development Harvestehuderweg II GmbH & Co. KG mit der HypoVereinsbank für die Bauzwischenfinanzierung in Höhe von TEUR 9 768 übergab die Peach Property Group AG der finanzierenden Bank eine Höchstbetragsbürgschaft von TEUR 1 500.	0	1 826
Die Bank für Tirol und Vorarlberg AG, Innsbruck, stellte der East West Wohnbau GmbH eine Bauzwischenfinanzierung von TEUR 3 000 zur Verfügung. Mit einer Patronatserklärung stellt die Peach Property Group AG diesen Betrag sicher.	3 623	3 651
Für Haftungserklärungen gegenüber Dritten räumte uns die Bank für Tirol und Vorarlberg AG einen Haftungskreditrahmen über TEUR 250 ein. Dieser wird sichergestellt durch eine Garantie der Peach Property Group AG.	302	0
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 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 zu Gunsten der Condominium Invest AG im Zusammenhang mit dem von der Luzerner Kantonalbank gewährten Rahmenkredit in Höhe von TCHF 15 200 zur Finanzierung des Grundstückes in Wädenswil abgegeben.	0	15 200
Peach Property Group AG hat eine Solidarbürgschaft zu Gunsten der Condominium Beach House AG im Zusammenhang mit dem von der Luzerner Kantonalbank gewährten Rahmenkredit in Höhe von TCHF 10 000 abgegeben.	10 000	0
Peach Property Group AG hat eine Solidarbürgschaft zu Gunsten der Condominium Invest AG im Zusammenhang mit dem von der UBS AG gewährten Rahmenkredit in Höhe von TCHF 30 000 abgegeben.	10 000	0
Die Peach Property Group AG stellte per 17. April 2012 im Zusammenhang mit dem Ankauf der Liegenschaft Etzelstrasse 17 in Wollerau den Verkäufern via die WSZ Residential Development AG, einer 100 % Tochter der Peach Property Group AG, eine Garantie über max. TCHF 4 500 zuzüglich 5 % Zins seit Eigentümübertrag zur Absicherung ihres Verkäuferdarlehens aus.	4 500	0
Im Zusammenhang mit dem Erwerb der Portfolio Erkrath Wohnen GmbH und der Portfolio Erkrath Retail GmbH verbürgt sich Peach Property Group AG gegenüber der finanzierenden Bank zur teilweisen Sicherstellung der Kreditkontingente über gesamthaft TEUR 21 500 mit einer beschränkten Bürgschaft über maximal TEUR 2 000.	2 415	0
Mit der Nachtragsvereinbarung vom 21. Dezember 2012 einigten sich Peach und der Joint-Venture Partner beim Projekt „Am Zirkus“, die im Geschäftsjahr 2011 belastete Vertragsstrafe gegenüber dem Hotelpächter in Höhe von TEUR 800 als von Peach Property Group AG eingebrachtes Eigenkapital anzuerkennen. Diese Position konnte somit im Geschäftsjahr 2012 dem Aufwand wieder gutgeschrieben werden. Demgegenüber bestätigt Peach, dass der Joint-Venture Partner alle Verpflichtungen im Zusammenhang mit zukünftigen Finanzierungen vollständig erfüllt hat. Ferner stellt Peach den Joint-Venture Partner von sämtlichen Ansprüchen der finanzierenden Bank frei. Gemäss dieser Vereinbarung sowie dem Nachtrag Nr. 8 zum Rahmenkreditvertrag mit der finanzierenden Bank beträgt die eventuell grösstmögliche Inanspruchnahme von Peach TEUR 1 980. TEUR 1 380 betreffen die Cost-Overrun-Garantie (einschliesslich Finanzierungskosten) der Deutsche Immobilien AG von mindestens TEUR 1 380. TEUR 600 betreffen die Garantie der Deutsche Immobilien AG über insgesamt TEUR 600.	p.m.	p.m.

2. Verpfändete Aktiven und anderweitig belastete Aktiven

in TCHF		2012	2011
Verpfändete Aktiven			
zu Gunsten von UBS (Bankguthaben Miete in Condominium Invest AG)		66	127
zu Gunsten von DH Investment GmbH (Übrige Forderungen)		750	750
zu Gunsten von Oliver Wolfensberger (Übrige Forderungen)		2 750	2 750
Total verpfändete Aktiven		3 566	3 627
Mit Rangrücktritt belastete Aktiven			
Forderungen gegenüber Gruppe	TEUR		
Peach German Properties AG		5 015	4 142
Peach Property Group (Deutschland) AG		0	2 434
East West Wohnbau GmbH	150	181	183
VG Harvestehuderweg I GmbH & Co. KG	13 886	16 770	17 850
VD Harvestehuderweg II GmbH & Co KG	334	403	388
VD Harvestehuderweg III GmbH & Co KG	187	226	1 413
VD Berlin Chausseestrasse GmbH & Co KG	2 000	2 415	2 434
Yoo Berlin GmbH & Co KG	2 000	2 415	2 434
Forderungen gegenüber Assoziierte			
Beach House AG		63	0
Total mit Rangrücktritte belastete Aktiven		27 488	31 278

3. Leasingverbindlichkeiten

in TCHF		2012	2011
Miete		231	228
Fahrzeuge		125	115
Total Leasingverbindlichkeiten		356	343

4. Brandversicherungswert der Sachanlagen

in TCHF		2012	2011
Total Brandversicherungswerte Sachanlagen		580	500

5. Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen

in TCHF		2012	2011
Total Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen		56	57

6. Beteiligungen

Name	Sitz	Währung	Beteiligung
Condominium Invest AG, Projektgesellschaft	Zürich	TCHF	100,0 %
Peach German Properties AG, Beteiligungsgesellschaft	Stansstad	TCHF	100,0 %
Peach German Properties II AG, Finanzgesellschaft	Stansstad	TCHF	100,0 %
WSZ Residential Development AG, Projektgesellschaft	Sarnen	TCHF	100,0 %
East West Wohnbau GmbH, Projektgesellschaft	A-Innsbruck	TEUR	99,0 %
Beach House AG, Beteiligungsgesellschaft	Wädenswil	TCHF	46,6 %

Im Geschäftsjahr 2011 wurden 11,1 % Aktien-Anteile der Beach House AG zurückgekauft. Ausserdem wurde im Geschäftsjahr 2011 die Beteiligung Peach Property Group (Deutschland) GmbH, Köln, seit 2012 firmierend als Aktiengesellschaft, an die Peach German Properties AG, Stansstad, übertragen.

7. Eigene Aktien

Die Gesellschaft hat im Berichtsjahr am Markt 78 599 (Vorjahr: 58 660) eigene Aktien im Wert von TCHF 980 (Vorjahr: TCHF 1 387) gekauft und 80 990 (Vorjahr: 32 312) Aktien zu einem Wert von TCHF 1 017 (Vorjahr: 745) über den Markt verkauft. Der Bestand an eigenen Aktien per 31. Dezember 2012 beträgt 39 572 (Vorjahr: 41 963) Aktien mit einem Buchwert von TCHF 497 (Vorjahr: CHF 512).

8. Bedingtes Kapital

Das bedingte Kapital beträgt maximal CHF 177 601 durch Ausgabe von höchstens 177 601 Namenaktien à nominal je CHF 1.00. Es ist unterteilt in einen Betrag von bis zu CHF 106 750 für die Ausübung von Optionsrechten, welche nach Massgabe von Beratervertragen, Beteiligungsplanen 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.

9. 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 Geschäftsleitung 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.

10. Bedeutende Aktionäre

	2012	2011
	% aller Aktien	% aller Aktien
Dr. Thomas Wolfensberger	17,68	17,71
Oliver Wolfensberger	17,65	17,77
Nicole Kunz	5,01	5,04
Schroder ISF Small & Mid Cap	3,85	3,88
Balifidor Fondsleitung AG	3,70	4,26
Helvetic Private Investment AG	3,21	3,24
Dan Holzmann	0,00	4,30

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

Honorare und Gehälter der Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung

Verwaltungsrat in TCHF Name, Funktion	Honorar in bar		Honorar in Aktien		Total	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Dr. Christian Wenger, Präsident VR	75,0	100,0	25,0	0,0	100,0	100,0
Dr. Thomas Wolfensberger, Mitglied ¹	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Peter E. Bodmer, Mitglied	52,5	65,0	17,5	0,0	70,0	65,0
Christian Kühni, Mitglied ^{2,4}	15,0	60,0	0,0	0,0	15,0	60,0
Dr. Christian De Prati, Mitglied ⁶	52,5	90,0	17,5	0,0	70,0	90,0
Dr. Corinne Wohlfahrt, Mitglied ^{3,4}	34,9	0,0	11,7	0,0	46,6	0,0
Norbert Ketterer, Mitglied ⁵	0,0	67,0	0,0	0,0	0,0	67,0

1) Thomas Wolfensberger bezieht als exekutives Verwaltungsratsmitglied kein VR-Honorar.

2) Bis Generalversammlung 2012.

3) Ab Generalversammlung 2012.

4) Pro rata temporis.

5) Bis Generalversammlung 2011.

6) Für das Geschäftsjahr 2011 pro rata temporis.

Zusammensetzung der Entschädigungen an die am 31. Dezember 2012 gewählten Mitglieder des Verwaltungsrats:

Name, Funktion	Basis	Ausschüsse			Total
		Audit- & Risiko	Nomination & Entschädigung	Investment	
Dr. Christian Wenger, Präsident VR	80,0	10,0	0,0	10,0	100,0
Dr. Thomas Wolfensberger, Mitglied ¹	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Peter E. Bodmer, Mitglied	40,0	20,0	0,0	10,0	70,0
Dr. Christian De Prati, Mitglied	40,0	0,0	10,0	20,0	70,0
Dr. Corinne Wohlfahrt, Mitglied ²	26,6	0,0	13,3	6,7	46,6

1) Thomas Wolfensberger bezieht als exekutives Verwaltungsratsmitglied kein VR-Honorar.

2) Pro rata temporis.

Die Mitglieder der Geschäftsleitung erhielten für das Geschäftsjahr 2012 folgende Entschädigungen.

2012 Geschäftsleitung Name, Funktion	Fixer Lohnanteil bar ¹	Variabler Anteil bar	Variabler Anteil Aktien	Optionen ²	Total
Dr. Thomas Wolfensberger, CEO	741	0	0	0	741
Ruedi Adler, CFO ³	77	7	5	0	89
Marcel Kucher, CIO (Chief Information Officer) ³ , CFO ⁴	272	53	53	0	378
Bruno Birrer, COO	215	12	12	0	239
Mirco Riondato, CIO (Chief Investment Officer)	268	35	35	53	391
Bernd Hasse, Vorstandsvorsitzender (CEO) Deutschland	204	55	55	0	314

1) Inkl. Arbeitgeberbeiträge Pensionskasse.

2) Es fanden in den Geschäftsjahren 2011 und 2012 keine Zuteilungen statt.

3) Bis zum 15. April 2012.

4) Ab dem 15. April 2012.

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

2011 Geschäftsleitung Name, Funktion	Fixer Lohnanteil bar ¹	Variabler Anteil bar	Variabler Anteil Aktien	Optionen ²	Total
Dr. Thomas Wolfensberger, CEO	686	380	0	0	1 066
Ruedi Adler, CFO	209	60	0	81	350
Bruno Birrer, COO	215	30	0	65	310
Rahman Rahmazedeh, CCO ³	288	38	0	66	392
Mirco Riondato, CIO (Chief Investment Officer)	238	95	0	53	386
Marcel Kucher, CIO (Chief Information Officer) ⁴	114	0	0	0	114
Bernd Hasse, Geschäftsführer Deutschland	204	130	0	0	334

1) Inkl. Arbeitgeberbeiträge Pensionskasse.

2) Es fanden in den Geschäftsjahren 2011 und 2012 keine Zuteilungen statt.

3) Bis zum 30. September 2011.

4) Ab dem 1. September 2011.

Aktien und Optionen

Per Ende der Geschäftsjahre 2012 und 2011 hielten die Mitglieder des Verwaltungsrates folgende Anzahl Aktien und Optionen. Die durch Dr. Thomas Wolfensberger gehaltenen Aktien und Optionen sind unter „Geschäftsleitung“ ausgewiesen.

Verwaltungsrat Name, Funktion	Anzahl Aktien	Anzahl Aktien	Anzahl Optionen	Anzahl Optionen
	2012	2011	2012	2011
Dr. Christian Wenger, Präsident VR	105 000	100 000	0	0
Peter E. Bodmer, Mitglied	2 400	0	0	0
Christian Kühni, Mitglied ¹	0	0	0	0
Dr. Christian De Prati, Mitglied	2 000	0	0	0
Dr. Corinne Wohlfahrt, Mitglied ²	33 588	0	0	0

1) Bis Generalversammlung 2012.

2) Ab Generalversammlung 2012.

Einzelabschluss der Peach Property Group AG

Per Ende der Geschäftsjahre 2012 und 2011 hielten die Mitglieder des Geschäftsleitung folgende Anzahl Aktien und Optionen.

Geschäftsleitung Name, Funktion	Anzahl Aktien	Anzahl Aktien	Anzahl Optionen	Anzahl Optionen
	2012	2011	2012	2011
Dr. Thomas Wolfensberger, CEO	863 900	859 250	0	0
Ruedi Adler, CFO ²	0	0	10 000	20 000
Bruno Birrer, COO	21 000	21 000	4 000	4 000
Rahman Rahmanzadeh, CCO ¹	0	0	0	0
Mirco Riondato, CIO	5 000	0	5 000	10 000
Marcel Kucher CIO (Chief Informatio Officer) ² / CFO ³	0	0	0	0
Bernd Hasse, Vorstandsvorsitzender (CEO) Deutschland	0	0	0	0

1) Bis zum 30. September 2011.

2) Bis zum 15. April 2012.

3) Ab 15. April 2012.

Darlehen und Aufträge

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 Property Group AG an die Wenger & Vieli AG erteilten Aufträge in Höhe von TCHF 97 (VJ TCHF 122) wurden zu marktüblichen Konditionen erteilt.

Dr. Christian De Prati wurden marktübliche Vermittlungsgebühren im Betrag von TCHF 70 (VJ: TCHF 93) im Zusammenhang mit der Anleihe vergütet.

12. Stetigkeit der Darstellung

Im Berichtsjahr werden die verzinslichen Forderungen und Verbindlichkeiten von Gruppe und Assoziierten und Joint Ventures, die bisher unter den übrigen Forderungen und Verbindlichkeiten ausgewiesen wurden, unter Finanzforderungen und Finanzverbindlichkeiten dargestellt.

Kontakte

Peach Property Group AG

Dr. Thomas Wolfensberger
Chief Executive Officer

Bruno Birrer
Chief Operating Officer

Telefon + 41 44 485 50 00

Fax + 41 44 485 50 11

investors@peachproperty.com

Aktienregister

Telefon + 41 58 399 61 11

office@sag.ch

Termine

Generalversammlung:

17. Mai 2013 in Zürich

Publikation Halbjahresergebnis 2013:

22. August 2013

Impressum

Herausgeber:

Peach Property Group AG, Zürich

Inhaltliche Konzeption / Text:

edicto GmbH, Frankfurt /

Peach Property Group AG, Zürich

Realisation: edicto GmbH, Frankfurt

© **Peach Property Group AG, 2013**

Der Geschäftsbericht wurde in
deutscher Sprache verfasst.

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

Peach Property Group AG

Seestrasse 346 | Postfach

8038 Zürich | Schweiz

Tel +41 44 485 50 00

Fax +41 44 485 50 11

www.peachproperty.com