

P E A C H



PROPERTY  
GROUP



Geschäftsbericht  
**2013**

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

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



## Kennzahlen

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

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

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

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

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

# Geschäftsbericht 2013

## Peach Property Group AG

<b>04</b>	Editorial
<b>10</b>	Interview
<b>16</b>	Bericht zum Geschäftsjahr 2013
<b>28</b>	Informationen für Investoren
<b>34</b>	Das Portfolio
<b>53</b>	Corporate Governance
<b>85</b>	Konzernrechnung
<b>169</b>	Einzelabschluss
<b>182</b>	Kontakte / Impressum / Termine



Dr. Christian Wenger  
Präsident des Verwaltungsrats



Dr. Thomas Wolfensberger  
Chief Executive Officer, Mitglied des Verwaltungsrats

## Liebe Aktionärin, lieber Aktionär,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Duale Strategie bewährt sich

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



## Fortschritte bei den Renditeliegenschaften

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

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

gesichert ist. Derzeit bereiten wir die Baueingabe vor.

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

## Ausblick

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

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

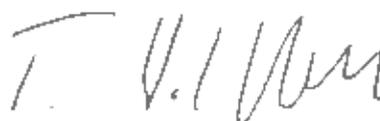
## Dank

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

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



**Dr. Christian Wenger**  
Präsident des Verwaltungsrats



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

# Interview mit der Geschäftsleitung

**Welches Resümee zieht die Peach Property Group für das Geschäftsjahr 2013?**

**Dr. Thomas Wolfensberger:** Es gab sowohl Licht, als auch Schatten, wobei die positiven Aspekte überwogen und den langfristigen Erfolg unseres Geschäftsmodells untermauern. Nicht zuletzt deshalb ist es uns gelungen, das Vorjahresergebnis in etwa zu halten und einen Gewinn vor Steuern von CHF 2,9 Mio. zu erwirtschaften. Wir haben zudem alle im Bau befindlichen Entwicklungsprojekte vorangetrieben, einen schönen Erfolg beim Verkauf von Wohnungen erzielt und auch das Bestandsportfolio gemäss unserer Strategie erfolgreich erweitert. Mit der Übernahme des Entwicklungsdienstleisters Primogon AG und der Immobiliengesellschaft Gretag AG haben wir wichtige Schritte unternommen, um unsere Marktposition weiter zu stärken. Auch haben wir unsere Organisationsstruktur optimiert und wichtige Aufwandspositionen gesenkt. Allerdings mussten wir aber auch die Insolvenzen von zwei Generalunternehmern kompensieren.

**Was war der Grund für die Sonderbelastungen im Geschäftsjahr?**

**Dr. Marcel Kucher:** Die unerwarteten Insolvenzen der Generalunternehmer in Berlin und Hamburg bedeuteten eine grosse Herausforderung für uns, die wir gut gestemmt haben. Wir haben die Steuerung der Baumassnahmen selbst übernommen und die Gewerke direkt vergeben. Die Bauarbeiten in Berlin konnten durch unser zeitnahes und konsequentes Handeln schnell wieder aufgenommen werden. In Hamburg liefen sie sogar fast nahtlos weiter. Ich möchte darauf hinweisen, dass die Insolvenzen nicht absehbar waren. Beide Generalunternehmer waren alteingesessene Firmen mit zuvor positiver Bonitätsauskunft. Durch die Insolvenzen ergaben sich einmalige negative Sondereffekte inkl. Steuereffekte von insgesamt CHF 13,9 Mio., die sich in unseren Finanzkennzahlen niedergeschlagen haben. Erfreulicherweise konnten wir dies mehr als kompensieren und das Jahr positiv abschliessen.

«Es gab sowohl Licht, als auch Schatten, wobei die positiven Aspekte überwogen.»

Dr. Thomas Wolfensberger  
Chief Executive Officer,  
Mitglied des Verwaltungsrats



Teilweise schien ja sogar ein negatives Ergebnis möglich...

**Dr. Marcel Kucher:** Zwischenzeitlich konnten wir ein negatives Ergebnis nicht ausschliessen. Umso zufriedenstellender ist es natürlich, dass wir am Ende das Vorjahr sogar übertrafen haben. Dazu haben unsere Entwicklungliegenschaften insbesondere aber auch die Renditeliegenschaften unseres Bestands beigetragen. Unsere duale Geschäftsstrategie hat sich entsprechend bewährt. Entgegen ursprünglicher Überlegungen, die aus einer geplanten Transaktion resultierten, haben wir zudem die bilanzielle Struktur unseres Immobilienportfolios unverändert gelassen. Unter dem Strich ist ein Vorsteuergewinn von CHF 2,9 Mio. herausgekommen. Eine Zahl, die bei einmaligen Sonderbelastungen von CHF 13,9 Mio. dokumentiert, wie robust und leistungsfähig unser Geschäftsmodell und unser Portfolio sind.

Wie hat sich der Marktwert Ihres Portfolios insgesamt entwickelt?

**Mirco Riondato:** Der Marktwert unseres gesamten Immobilienportfolios ist zum Ende Dezember 2013 um gut 37 Prozent auf CHF 541 Mio. gestiegen. Herausragend war hier die Steigerung bei den Bestandsimmobilien. Der Marktwert der Renditeliegenschaften hat sich mit CHF 138 Mio. mehr als verdoppelt. Das Plus bei den Entwicklungsimmobilen lag bei rund 22 Prozent.

«Im Vertrieb haben wir einen neuen Rekord aufstellen können.»

Dr. Andreas Steinbauer  
Head of Sales and Marketing



«Wir haben am Ende das Vorjahr sogar übertroffen.»

Dr. Marcel Kucher  
Chief Financial Officer

## Woher kommt dieser starke Anstieg bei den Renditeliegenschaften?

**Mirco Riondato:** Eine grosse Rolle spielte die Übernahme der Gretag AG sowie die aus der Umwidmung des Parkplatzes in eine Baulandreserve für Wohnungen resultierenden Einwertungseffekte. Der Marktwert daraus beläuft sich auf rund CHF 58 Mio. Weiter haben wir die „Mews & Gardens“-Gebäude in unseren Bestand überführt.

**Bernd Hasse:** Grosse planungsrechtliche Fortschritte haben wir auch in Dortmund und bei „Erkrath Retail“ erzielt. Unsere detaillierte Bauvoranfrage wurde von der Stadt Dortmund im Oktober positiv beantwortet bzw. die Möglichkeit der Aufstockung konnte in Erkrath rechtlich und statisch gesichert werden. In Dortmund können wir somit demnächst die Baueingabe für die geplante Umnutzung der derzeit als Büro genutzten Immobilie in Wohnen vornehmen. Operative Fortschritte und Wertsteigerungen haben wir aber auch bei den Renditeliegenschaften „Munster“ und „Erkrath Wohnen“ erreicht. In Munster haben wir in 2013 an einem Teil der Gebäude die Aussenhülle saniert. Auch haben wir die letzten Einfachverglasungen in den Treppenhäusern durch Doppelverglasungen ersetzt. Darüber hinaus konnten wir die Leerstandsrate dort im Laufe des Jahres 2013 kontinuierlich von 7,9 Prozent auf nunmehr 4,4 Prozent senken. Die Wohnungen in unserem Portfolio „Erkrath Wohnen“ sind nach wie vor vollvermietet. Wir konnten auch eine der Ladenflächen wieder vermieten und damit den Leerstand insgesamt auf 3,4 Prozent reduzieren.

«Der Marktwert unseres gesamten Immobilienportfolios ist zum Ende Dezember 2013 um gut 37 Prozent auf CHF 541 Mio. gestiegen.»

Mirco Riondato  
Chief Investment Officer



### Und wie sah es im Vertrieb aus?

**Dr. Andreas Steinbauer:** Im Vertrieb haben wir einen neuen Rekord aufstellen können. Insgesamt wurden in 2013 Kaufverträge für Wohnungen im Volumen von CHF 86,3 Mio. beurkundet. Bereits im Vorjahr haben wir mit CHF 85 Mio. einen sehr hohen Wert erreicht. Wir freuen uns natürlich sehr, dass wir diese Marke noch einmal übertreffen konnten. Ein Projekt ragt hier besonders heraus: Bei dem Neubauprojekt „Living 108“ in Berlin starteten wir erst im April 2013 mit der Vermarktung und hatten Ende 2013 bereits fast 70 Prozent der Wohnungen verkauft. Sehr gut sieht es auch bei „yoo berlin“ aus. Kaufverträge für 87 Prozent der Wohnungen sind bei diesem Projekt beurkundet und weitere 5 Prozent der Wohnungen sind reserviert. In Hamburg stehen wir beim Projekt „H36“ kurz vor der Fertigstellung, Kaufverträge für 68 Prozent der Wohnungen sind hier schon beurkundet. Die letzten beiden Projekte sind für mich umso erwähnenswerter, als in beiden Fällen durch den Stillstand der Baustelle in Folge der GU-Insolvenzen der Vertrieb über fast 4 Monate faktisch ruhte. Dass wir dennoch diese hohen Vertriebsquoten erreichen konnten spricht für die Qualität der beiden Projekte und das Vertrauen unserer Kunden in die Peach Property Group. Die ersten Wohnungen werden wir ja schon sehr zeitnah übergeben können.

### Wie kommen Sie mit den Projekten in der Schweiz voran?

**Renzo Fagetti:** Die Bauarbeiten beim „Peninsula Beach House“ in Wädenswil laufen nach Plan. Auch hier haben wir mit dem Abschluss der Tiefbauarbeiten einen Meilenstein erreicht. Im Moment laufen die Hochbauarbeiten. Wir rechnen mit der Fertigstellung des Rohbaus fristgemäss bis zum Ende des ersten Quartals 2014. Für „Aquatica, Kölla und Mansion“ in Wädenswil ist die Baubewilligung noch nicht rechtskräftig und bei „Dockside“ stehen wir vor der Baueingabe. Das Projekt „yoo wollerau“ werden wir noch einmal anpassen, um es besser auf die vorherrschenden Marktgegebenheiten anzupassen. Anstelle eines Neubaus werden wir zum Beispiel nun die bestehenden Gebäude umbauen. Wir werden voraussichtlich im Sommer 2014 mit einer verbesserten Variante in die Vermarktung gehen.

«Grosse planungsrechtliche Fortschritte haben wir auch in Dortmund und bei „Erkrath Retail“ erzielt.»

Bernd Hasse  
Managing Director  
Deutschland



**Sie haben im September 2013 die Gretag AG übernommen. Inwiefern passt diese Akquisition in Ihre Strategie?**

**Dr. Thomas Wolfensberger:** Die Übernahme der Immobiliengesellschaft Gretag AG war für uns überaus wichtig. Wir konnten dadurch unsere Präsenz in der Schweiz verstärken und unser Bestandsportfolio erweitern. Die Gretag AG besitzt auf dem Areal in Regensdorf bei Zürich mehrere Gewerbeliegenschaften. Allein aus diesen schon vorhandenen Objekten fließen uns jährliche Soll-Mieteinnahmen von CHF 3,4 Mio. zu. Als Vergleich: Das sind über 50 Prozent der Mieten unseres gesamten Bestandsportfolios des Jahres 2012. Darüber hinaus weist das Gretag-Areal eine grosse Ausnutzungsreserve auf und hat entsprechend Potenzial für die Errichtung neuer Renditeliegenschaften an sehr guter Lage.

**Könnten Sie dies bitte etwas genauer erläutern? Welchen Umfang hat diese Ausnutzungsreserve und was genau planen Sie dort?**

**Renzo Fagetti:** Das Areal der Gretag AG in Regensdorf ist insgesamt 48 000 Quadratmeter gross. Dazu gehört auch ein Abschnitt von ca. 18 000 Quadratmetern, der bisher für Parkplätze genutzt wurde. Dies ist für uns eine wichtige Baulandreserve. In den kommenden fünf Jahren wollen wir dort phasenweise Mietwohnungen im mittleren Preissegment realisieren. Um das Potenzial noch einmal deutlicher zu machen: Wir können dort Objekte mit einer Bruttogeschossfläche von rund 40 000 Quadratmetern errichten. Das entspricht einer vermietbaren Nutzfläche von 30 000 Quadratmetern. Eine solche Erweiterung erlaubt, das gesamte Areal neu zu positionieren.

«Die Erweiterungen auf dem Gretag Areal erlauben, das ganze Areal neu zu positionieren.»

Renzo Fagetti  
Managing Director  
Schweiz



**Momentan beträgt der Leerstand bei den vorhandenen Gretag-Objekten fast 30 Prozent. Zahlt sich das trotzdem für Sie aus?**

**Renzo Fagetti:** Wir erwarten durch unsere geplanten Massnahmen in Regensdorf mit der Neupositionierung des gesamten Areals eine attraktive Wertsteigerung und natürlich auch sinkende Leerstandsdaten. Die Mieten, die wir schon jetzt durch die Gretag-Akquisition erzielen, stärken unsere Ertragsbasis bereits. Wir schaffen mit dieser Arealentwicklung attraktiven Lebensraum innerhalb der Greater Zurich Area. Durch die unmittelbare Bahnhofsnähe ist man mit der S-Bahn in ca. 15 Minuten in Zürich. Entsprechend hoch dürfte die Nachfrage nach den geplanten attraktiven Wohnungen sein.

**Was können Ihre Aktionäre im Geschäftsjahr 2014 erwarten?**

**Dr. Thomas Wolfensberger:** Wir haben unsere Projekte so weit vorangetrieben, dass wir im ersten Halbjahr 2014 gleich drei Grossprojekte abschliessen werden. „H36“ in Hamburg ist am weitesten fortgeschritten und steht bereits kurz vor Fertigstellung. Darauf werden die Projekte „yoo berlin“ und „Am Zirkus 1“ in Berlin folgen. Aus diesen Projekten erwarten wir Mittelzuflüsse in Höhe von CHF 55 Mio., die wir im Geschäftsjahr 2014 verbuchen können. Ausserdem wird unsere Bilanz dadurch verkürzt, so dass unsere Eigenkapitalquote zu Marktwerten wieder die Zielgrösse von 40 Prozent erreichen wird. Wir setzen alles daran, aus den Erfahrungen zu lernen und das Risikoprofil der Gesellschaft laufend zu reduzieren.

Ebenso werden wir uns intensiv unserer Pipeline von Entwicklungs- und Bestandsobjekten widmen und durch die konsequente Umsetzung unserer Entwicklungsvorhaben, nicht zuletzt auch in Regensdorf, laufend Potenziale heben. Wir sind für eine künftige positive Geschäftsentwicklung bestens gerüstet.

Und dass wir unser Fach verstehen, wurde bei den „International Property Awards Europe“ in 2013 erneut bescheinigt. Gleich siebenfach wurden wir mit den renommiertesten Auszeichnungen der Immobilienbranche prämiert. Dies ist eine grosse Anerkennung für die Leistung unserer Teams und macht uns sehr stolz.

# Bericht zum Geschäftsjahr 2013

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

## Marktumfeld

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

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

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

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

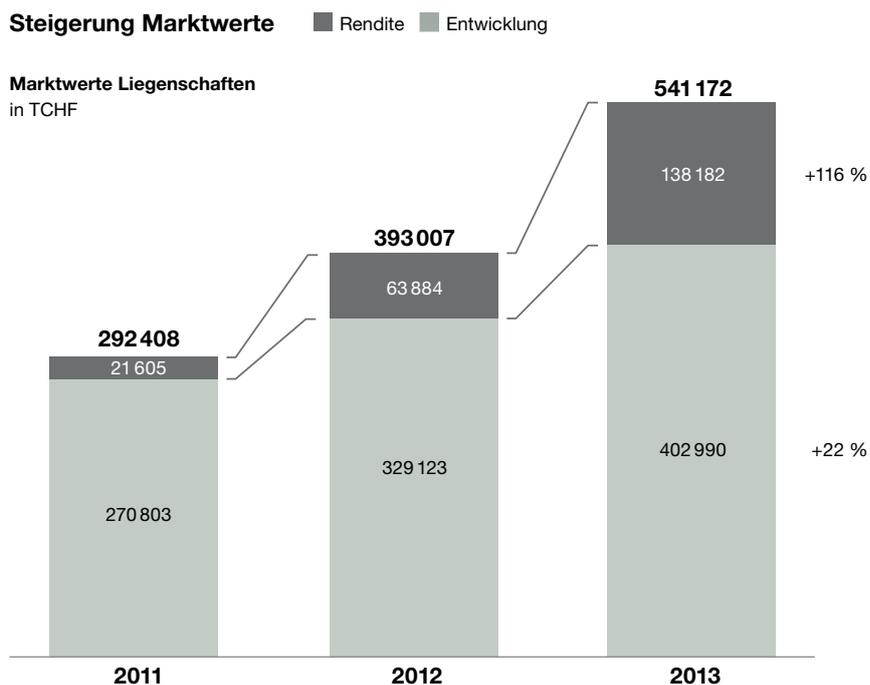
## Marktwert des Portfolios auf CHF 541 Mio. gesteigert

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

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

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

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



### Ausgewählte Kennzahlen Bilanz

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

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

## Eigenfinanzierungsgrad kurzfristig unter Zielwert – dennoch solide Finanzierung

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

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

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

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

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

## Ausgewählte Kennzahlen Erfolgsrechnung

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

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

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

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

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

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

## Neuer Vertriebsrekord und Seriensieger bei den Property Awards

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

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

## Entwicklungsprojekte in 2013 vorangetrieben

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

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

# Übersicht Entwicklungsprojekte – Meilensteine

## Schweiz

### „Peninsula Beach House“

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

### „Aquatica“/„Köllä“/„Mansion“

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

### „Dockside“

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

### „yoo wollerau“ (Etzelstrasse 17)

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

## Österreich

### „Schooren des Alpes“

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

## Deutschland

### „Harvestehuder Weg 36“, zweiter Bauabschnitt

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

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

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

### „yoo berlin“/„Am Zirkus 1“

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

### „Living 108“

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



Harvestehuder Weg H36, Hamburg

## Bestandsportfolio vor allem durch Gretag-Übernahme deutlich ausgebaut

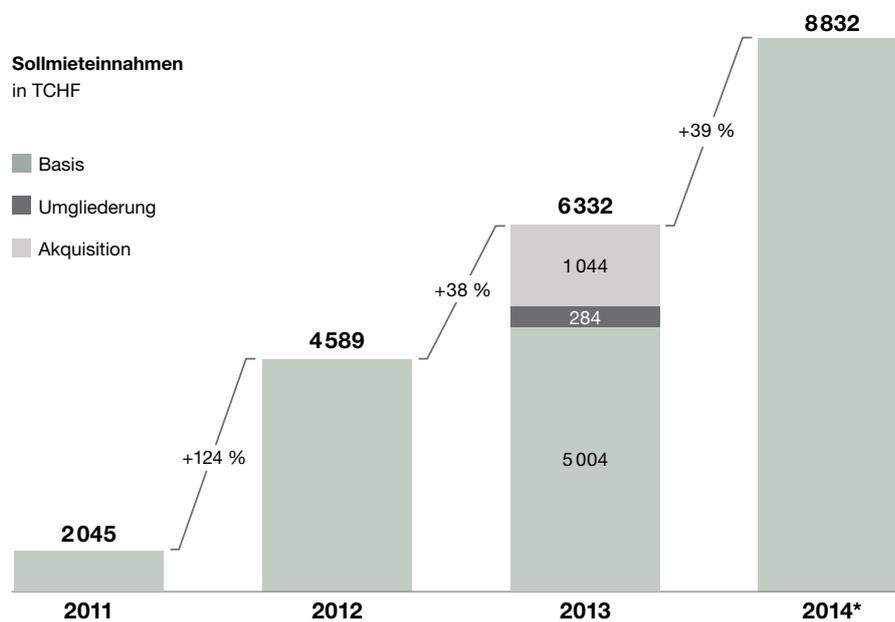
Durch die Übernahme der Gretag AG im September 2013 hat die Peach Property Group ihr Bestandsportfolio signifikant ausgebaut. Die Gretag AG besitzt ein Areal in Regensdorf bei Zürich mit Gewerbeimmobilien sowie einer grossen Baulandreserve, die heute als Parkplatz genutzt wird und mittelfristig mit einer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

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

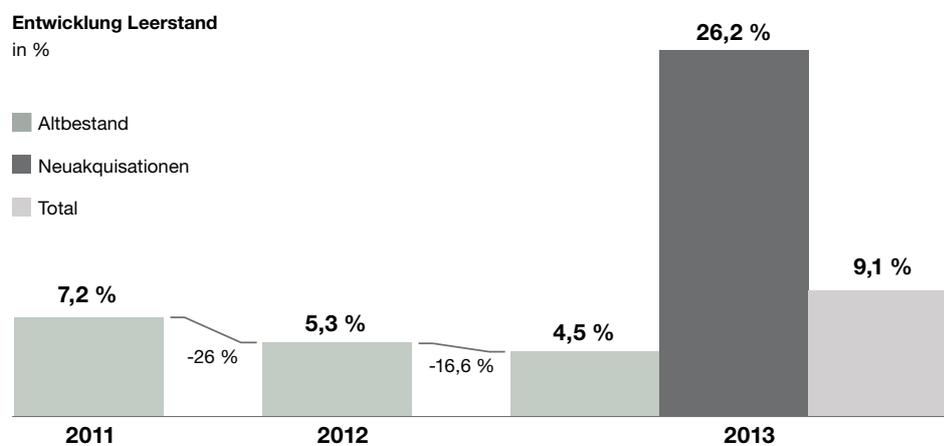
Anfang Oktober 2013 von der Stadt Dortmund positiv beschieden wurde. Damit besteht zu einem grossen Teil Planungssicherheit. Derzeit läuft die detaillierte Planung für die Baueingabe.

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

## Ausbau des Bestandsportfolios und Steigerung der Mieteinnahmen



\* inkl. Mieterträge Gretag AG für 12 Monate



Detaillierte Informationen zu den Entwicklungsprojekten und Renditeliegenschaften befinden sich im Abschnitt „Portfolio“ ab Seite 34.

## Peach Property Group verstärkt operative Organisationsstruktur

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

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

Die Geschäftsleitung setzt sich nunmehr aus den folgenden Personen zusammen:

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

## Ausblick auf 2014

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

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



# Informationen für Investoren

Die Namensaktien der Peach Property Group AG sind seit 12. November 2010 an der SIX Swiss Exchange kotiert (PEAN, ISIN CH0009987501). Die deutsche Gruppengesellschaft Peach Property Group (Deutschland) AG hat zudem eine Unternehmensanleihe begeben, die seit dem 18. Juli 2011 im Entry Standard der Frankfurter Wertpapierbörse kotiert (1PEAN, ISIN DE000A1KQ8K4).

Die Entwicklung des Swiss Performance Index (SPI), der auch die Aktien der Peach Property Group AG umfasst, war im Jahr 2013 von deutlichen Aufschlägen geprägt. Mit einem Stand von 7 838 Punkten notierte er zum Ultimo 2013 knapp 25 Prozent über dem Stand vom Ende Dezember 2012.

Der Aktienkurs der Peach Property Group AG, wie die Aktienkurse anderer in der Schweiz kotierter Immobiliengesellschaften, konnte mit dieser Entwicklung nicht Schritt halten und geriet im Berichtszeitraum unter Druck. Während die Aktie am

15. Februar 2013 das Jahreshoch von CHF 13,75 erreicht hatte – dies entsprach einem Aufschlag von rund 9 Prozent im Vergleich zu Ende 2012 mit CHF 12,60 – gab der Aktienkurs im weiteren Jahresverlauf nach. Er erreichte nach der am 4. Oktober 2013 erfolgten Veröffentlichung umfangreicher Ergebnisbelastungen aufgrund höherer Bau- und Finanzierungskosten sowie Pönalen, als Folge der Insolvenz des GUs bei den Projekten „yoo berlin“ sowie „Am Zirkus 1, Berlin“, das Jahrestief am 12. Dezember 2013 mit CHF 9,06. Zum Ende 2013 lag der Kurs bei CHF 9,75. In 2013 wurden durchschnittlich pro Tag 5.214 Aktien der Peach Property Group AG gehandelt.

Die Anzahl der ausgegebenen Aktien der Peach Property Group AG hat sich durch Ausübung von Mitarbeiter-Optionen im Rahmen des Optionsplans, der im Jahr 2008 beschlossen worden war, zum Ende Dezember 2013 um 17 166 auf 4 903 316 von 4 886 150 zum Ende 2012 erhöht.

## Aktienkursentwicklung

Namenaktie der Peach Property Group AG im Vergleich zum Swiss Performance Index (SPI) bzw. drei ausgewählten schweizerischen Immobilienaktien vom 3. Januar bis 30. Dezember 2013:



## Informationen zur Aktie

<b>Anzahl der Aktien</b> Per 31. Dezember	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Gesellschaftskapital in CHF	4 903 316	4 886 150
Anzahl der ausgegebenen Aktien	4 903 316	4 886 150
Nennwert pro Namenaktie in CHF	1,00	1,00
Anzahl eigene Aktien	19 228	39 572
Anzahl ausstehende Namenaktien	4 884 088	4 846 578

### **Börsenkennzahlen:**

Valor: 11 853 036

ISIN: CH0118530366

Valorensymbol: PEAN/Bloomberg: PEAN: SW/Reuters: PEAN

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Höchst in CHF	13,75	14,75
Tiefst in CHF	9,06	10,30
Jahresendkurs in CHF	9,75	12,60
Börsenkapitalisierung (ohne eigene Aktien) am Jahresende in CHF	47 619 858	61 066 883

### **Aktienkennzahlen**

Per 31. Dezember

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Verwässertes Ergebnis je Aktie in CHF	0,28	0,18
NAV/IFRS je Aktie in CHF	19,61	19,12
NAV Marktwert je Aktie in CHF	25,88	26,76

## Informationen zum Aktionariat

### Bedeutende Aktionäre

Folgende Aktionäre halten per 31. Dezember 2013 mehr als drei Prozent der Aktien der Peach Property Group AG (Name, Anzahl Aktien, Prozent aller Aktien\*):

Aktionäre	Anzahl Aktien	% aller Aktien
Dr. Thomas Wolfensberger	863 900	17,62
Oliver Wolfensberger	862 480	17,59
Nicole Kunz	244 668	4,99
Balfidor Fondsleitung AG	227 540	4,64
Schroder Investment Management (Switzerland) AG	170 692	3,48
Helvetic Private Investments AG	157 020	3,20

\* = 4 903 316 Aktien

Der rechnerische Free Float auf Basis der per 31. Dezember 2013 kotierten Aktien beträgt 64,79 Prozent.

### Übersicht Aktionariat

Gemäss Aktienregister per 31. Dezember 2013

	Anzahl
Eingetragene Aktionäre	225
Eingetragene Aktien	3 437 844
Davon mit Stimmrecht	3 261 701
Ohne Stimmrecht	176 143
Aktionäre mit 1 - 1 000 Aktien	145
Aktionäre mit 1 001 - 10 000 Aktien	54
Aktionäre über 10 001 Aktien	26

## **Generalversammlung stimmt allen Anträgen zu – Wiederwahl sämtlicher Verwaltungsratsmitglieder**

Die ordentliche Generalversammlung der Peach Property Group AG fand am 17. Mai 2013 in Zürich statt. 34 Aktionäre nahmen daran teil und vertraten insgesamt 63 Prozent des ausgegebenen Aktienkapitals. Die Aktionäre haben allen Anträgen des Verwaltungsrats mit deutlicher Mehrheit zugestimmt. Darüber hinaus wurden sämtliche Verwaltungsratsmitglieder der Peach Property Group AG bestätigt. Für eine Amtsdauer von einem weiteren Jahr wurden folgende Personen wiedergewählt: Dr. Christian Wenger, Dr. Thomas Wolfensberger, Peter E. Bodmer, Dr. Christian De Prati und Dr. Corinne Billeter-Wohlfahrt.

## **Dividendenpolitik**

Die ordentliche Generalversammlung der Peach Property Group AG vom 17. Mai 2013 in Zürich folgte dem Antrag des Verwaltungsrates, 2012 auf die Ausschüttung einer Dividende zu verzichten.

Der Fokus der weiteren Strategie der Peach Property Group AG liegt wie bisher in der werthaltigen Ausweitung der Geschäftstätigkeit und der Projektbasis. Somit soll – wie auch 2012 – der Unternehmensgewinn des Geschäftsjahres 2013 für die weitere Expansion genutzt werden. Aussichtsreiche Akquisitionsobjekte in der Schweiz werden derzeit geprüft. Weiterhin soll die 2013 angepasste Dividendenpolitik verfolgt werden, die sich an der Gewinnhöhe, der Expansionsstrategie und den generierten Zahlungsströmen orientiert.

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

Die Unternehmensanleihe der deutschen Gruppengesellschaft Peach Property Group (Deutschland) AG ist seit dem 18. Juli 2011 im Entry Standard der Frankfurter Wertpapierbörse gelistet und kann börsentäglich gehandelt werden. Das Zeichnungsvolumen belief sich zum Ende Dezember 2013 insgesamt auf EUR 21,94 Mio. Im Rahmen mehrerer Private Placements konnte im Berichtszeitraum ein zusätzliches Volumen von EUR 7,216 Mio. platziert werden. Die Mittel der Anleihe werden für die weitere Umsetzung der Entwicklungsprojekte und insbesondere den Ausbau des Bestandsportfolios eingesetzt.

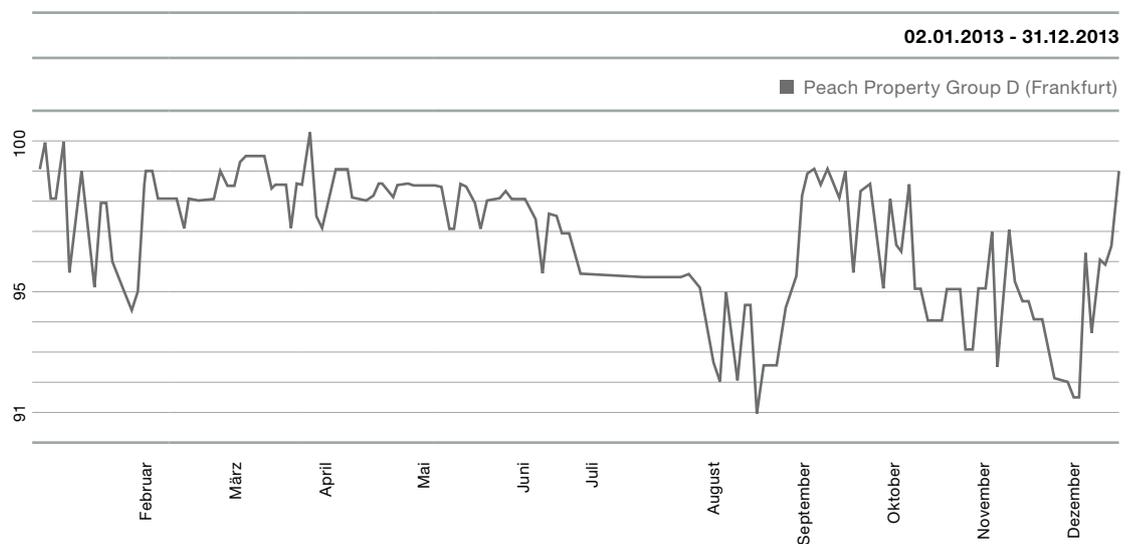
In einem insgesamt schwierigen Marktumfeld für Mittelstandsanleihen schwankte auch der Kurs der Peach-Anleihe in 2013, insbesondere in der zweiten Jahreshälfte 2013. Der Tiefststand wurde im Berichtszeitraum am 16. August 2013 mit 91,00 Prozent markiert, während der Höchstkurs am 22. März 2013 bei 100,25 Prozent lag. Im Dezember 2013 hatte sich der Kurs dann wieder erholt und notierte zum Ultimo 2013 mit 99,00 Prozent auf Vorjahresniveau.

Die Creditreform Rating AG hatte im Januar 2013 die Bewertung BBB- bestätigt. Im Anschluss an die Veröffentlichung des Jahresabschlusses der Peach Property Group wird die Creditreform Rating AG ein Folgerating für die 6,6-Prozent-Unternehmensanleihe der deutschen Gruppengesellschaft, Peach Property Group (Deutschland) AG, erstellen. Für diese Anleihe und die Zahlungsverpflichtungen daraus garantiert deren Schweizer Muttergesellschaft Peach German Properties AG, die ihrerseits eine 100%ige Tochtergesellschaft der Peach Property Group AG ist.

### Zahlen und Fakten der Anleihe

Emittentin	Peach Property Group (Deutschland) AG
WKN/ISIN	A1KQ8K / DE000A1KQ8K4
Börsenkürzel	1PEA
Gesamt-nennbetrag	Bis zu EUR 50 Mio.
Platziertes Volumen	EUR 21,94 Mio. per 31.12.2013
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	Folgerating der Creditreform Rating AG im Anschluss an die Veröffentlichung des Jahresabschlusses (letztes Update Januar 2013 mit BBB-)
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 2013	99,00 %

## Kursentwicklung der Anleihe im Jahr 2013



Quelle: [www.boerse-frankfurt.de](http://www.boerse-frankfurt.de)

## Offene und aktive Kapitalmarktkommunikation

Auch im Berichtszeitraum hat die Peach Property Group AG eine offene und aktive Kapitalmarktkommunikation verfolgt und mittels Medienmitteilungen über den Geschäftsverlauf berichtet. Im Februar 2013 fand ferner ein gut besuchter Investorentag statt. Darüber hinaus veröffentlicht die Gesellschaft Jahres- und Halbjahresberichte, basierend auf den International Financial Standards (IFRS), sowie einmal im Quartal ein Asset Reporting zur Entwicklung des Immobilienportfolios.

Ausführliche Informationen zum Unternehmen, zur Aktie und zur Anleihe sowie zum Immobilienportfolio werden auf der Website [www.peachproperty.com](http://www.peachproperty.com) bereitgestellt.

# Das Portfolio

Die Peach Property Group ist ein führender Immobilieninvestor und Entwickler von hochwertigen Wohnimmobilien mit dem Fokus auf das deutschsprachige Europa. Die Kernmärkte, in denen die Peach Property Group bereits seit Jahren erfolgreich aktiv ist, sind die Schweiz und Deutschland. Die Geschäftsaktivitäten umfassen die breite Wertschöpfungskette der Immobilienentwicklung – von der Standortevaluation über die Projektierung bis zur Realisierung und Vermarktung. Dabei investiert die Gesellschaft in attraktive Entwicklungsprojekte mit starken Eigenkapitalrenditen im hochwertigen Segment sowie in Portfolios, bei denen sich mittels aktiver Bestandshaltung stetige Cashflows erzielen lassen. Bei der Entwicklung von Immobilien ist die Peach Property Group sowohl im Bereich Neu-

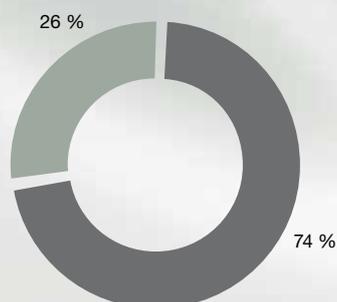
bau als auch in der Umnutzung von hochwertigen Objekten (Refurbishment) tätig.

Auf Basis der Bewertung des unabhängigen Immobilienspezialisten Wüest & Partner erhöhte sich der Marktwert des gesamten Immobilienportfolios der Peach Property Group zum 31. Dezember 2013 im Vergleich zum Vorjahr um knapp 38 Prozent auf CHF 541 Mio. Davon machten Entwicklungsimmobiliien einen Anteil von 74 Prozent aus. Dies entsprach einem Marktwert von CHF 403 Mio. Der Marktwert der Bestandsimmobilien hat sich im Berichtszeitraum auf CHF 138 Mio. mehr als verdoppelt und bildete damit einen Anteil am Gesamtportfolio der Peach Property Group von 26 Prozent.

## Marktwert per 31.12.2013\*

Total Portfolio = TCHF 541 172

- Bestandsimmobilien
- Entwicklungsimmobiliien



\* Inkl. Assoziierte und Joint Ventures; Marktwerte basieren auf der Bewertung von Wüest & Partner per 31.12.2013.

## Entwicklungsliegenschaften

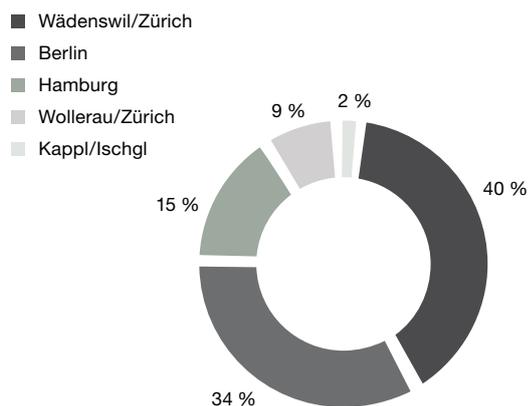
Die Peach Property Group hat im Geschäftsjahr 2013 sämtliche im Bau befindlichen Entwicklungsprojekte weiter vorangetrieben. Auf der Vertriebsseite konnten im Berichtsjahr Kaufverträge für Wohnungen im Wert von insgesamt CHF 86,3 Mio. notariell beurkundet werden. Damit konnte das hohe Verkaufsvolumen von 2012 von CHF 85 Mio. leicht übertroffen werden. Das prognostizierte Gesamtvertriebsvolumen lag per Ende Dezember 2013 bei CHF 694,2 Mio. nach CHF 691,3 Mio. ein Jahr zuvor. Dabei machen die im Bau befindlichen Projekte einen Anteil von rund 64 Prozent aus.

Folgende Meilensteine wurden bei den Projektentwicklungen zusammenfassend erreicht:

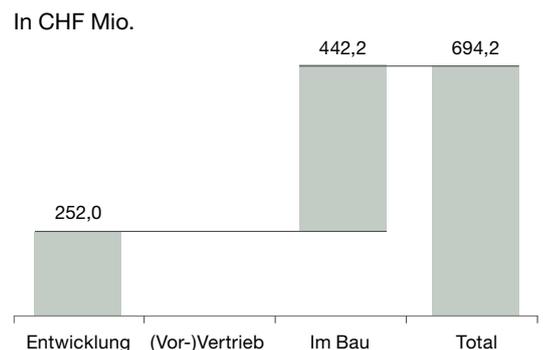
➤ „H36“ in Hamburg: Die Baumassnahmen wurden nach der Insolvenz des Generalunternehmers im April 2013 wieder vollständig aufgenommen. Seither wurde der Bau weiter vorangetrieben. Die Fertigstellung und vollständige Bezugsbereitschaft sind für April 2014 vorgesehen, wobei die ersten Wohnungen bereits im März übergeben werden.

- „yoo berlin“ / „Am Zirkus 1“ in Berlin: Die Baumassnahmen wurden auch hier nach der Insolvenz des Generalunternehmers wieder vollständig aufgenommen. Durch den Unterbruch sowie die zwischenzeitlich aufgedeckten Bau- und Planungsfehler des bisherigen Generalunternehmers ergibt sich eine zeitliche Verzögerung von rund sechs Monaten. Mit der Fertigstellung wird nun im zweiten Quartal 2014 gerechnet.
- „Living 108“ in Berlin: Die Grundsteinlegung fand am 26. November 2013 statt. Die Hochbauarbeiten laufen planmässig. Nach nur 8 Monaten Vertrieb sind fast 70 Prozent der Einheiten verkauft.
- „Peninsula Beach House“ in Wädenswil in der Schweiz: Die Bauarbeiten verlaufen ebenfalls fristgemäss. Der Rohbau wurde vorangetrieben und hat das Attika-Geschoss erreicht.
- „yoo wollerau“ in Wollerau in der Schweiz: Die Umplanungen des Projektes laufen derzeit. Die Peach Property Group wird voraussichtlich im Sommer 2014 die Vermarktung eines überarbeiteten Projekts starten (Umbau statt Neubau, ohne Aussenpool).

### Vertriebsvolumen nach Standorten per 31.12.2013



### Angestrebtes Vertriebsvolumen nach Entwicklungsphase per 31.12.2013



## Kennzahlen Entwicklungsimmobilien

In TCHF	31.12.2013
Anzahl Wohnungen	398
Total Fläche	69 850 m <sup>2</sup>
Angestrebtes Vertriebsvolumen	694 156
Marktwert*	402 990

\* Inkl. Assoziierte und Joint Ventures; Marktwerte basieren auf der Bewertung von Wüest & Partner per 31.12.2013.

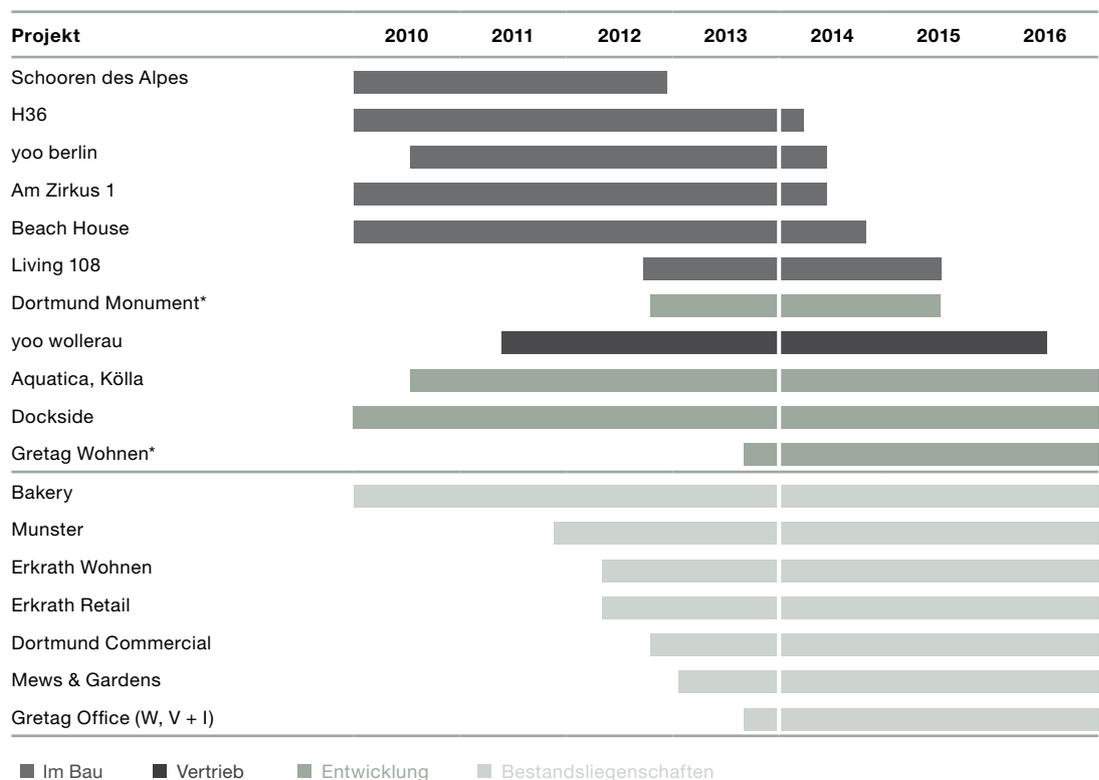
## Details Entwicklungsprojekte

In Mio. CHF							31.12.2013
Projekt	Angestrebtes Vertriebsvolumen <sup>1</sup>	Marktwert aktuell <sup>2</sup>	Anzahl Wohnungen	Vertriebsstand		Status	
				Beurkundet	Reserviert		
<b>Schweiz</b>							
Peninsula Beach House <sup>3</sup>	84,2	51,6	23	55 %	3 %	Im Hochbau	
Aquatica/Kölla/Mansion, Wädenswil	129,8	50,4	41	n.v.	n.v.	Baubewilligung (noch nicht rechtskräftig)	
Dockside, Wädenswil	61,9	10,1	24	n.v.	n.v.	Vor Baueingabe	
yoo wollerau, Wollerau	60,3	20,4	18	0 %	19 %	Baubewilligung, vor Bauänderungseingabe	
<b>Österreich</b>							
Schooren des Alpes, Kappl	15,0	3,7	12	72 %	0 %	Fertig erstellt, letzte zwei Einheiten im Verkauf	
<b>Deutschland</b>							
yoo berlin, Berlin <sup>4</sup>	106,2	88,4	95	87 %	5 %	Im Innenausbau	
Am Zirkus, Berlin <sup>4,5</sup>	87,6	79,5	0	88 % <sup>6</sup>	7 % <sup>6</sup>	Im Innenausbau	
A43, Hamburg <sup>4</sup>	15,9	0,0	13	100 %	0 %	Fertig erstellt, alle Einheiten verkauft	
H36, Hamburg <sup>4</sup>	89,3	83,1	44	68 %	0 %	Im Innenausbau	
Living 108, Berlin <sup>4</sup>	43,9	15,9	128	67 %	8 %	Im Bau; Tiefbau abgeschlossen	
<b>Total</b>	<b>694,2</b>	<b>403,0</b>	<b>398</b>				

<sup>1</sup> Netto nach Preisanpassungen sowie Währungseffekten für Euro-Projekte; <sup>2</sup> Basierend auf der Bewertung von Wüest & Partner per 31.12.2013;

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

## Details und Zeitplan der laufenden Entwicklungsprojekte und Bestandsimmobilien



\* Entwicklungen zu späteren Bestandsobjekten

## Bestandsimmobilien

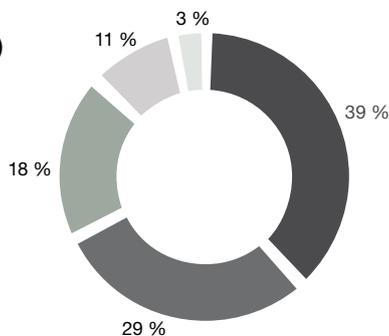
Die Peach Property Group verfügte zum 31. Dezember 2013 über ein Bestandsportfolio von 548 Wohnungen mit etwas mehr als 38 000 Quadratmetern Wohnfläche, Gewerbeflächen von gut 28 500 Quadratmetern sowie etwas mehr als 21 000 Quadratmeter Bürofläche (grossteils zur Umnutzung vorgesehen). Das Bestandsportfolio erwirtschaftet eine Bruttorendite von 7,3 Prozent auf die Marktwerte.

Im Bereich Bestandsimmobilien der Peach Property Group sind folgende Punkte besonders erwähnenswert:

- > Erweiterung des Bestandsportfolios durch Übernahme der Gretag AG; vermietbare Fläche dadurch um rund 21 000 Quadratmeter erweitert; grosses Potenzial durch Baulandreserve auf dem Gretag-Areal in Regensdorf bei Zürich von rund 18 600 Quadratmetern; Peach Property Group plant hier die Entwicklung einer gemischten Wohnnutzung im mittleren Mietsegment.
- > „Mews & Gardens“-Gebäude auf der Halbinsel Peninsula in Wädenswil in den Bestand der Peach Property Group überführt.
- > Weitere wertsteigernde Massnahmen der Liegenschaft in Munster; Aussenhüllen von gut einem Drittel des Portfolios saniert und energetisch aufgewertet; Leerstandsquote zum 31. Dezember 2013 auf rund 4,4 Prozent von zuvor 7,9 Prozent gesenkt.
- > Höherer Vermietungsstand der Ladenflächen beim „Erkrath“-Portfolio; damit wurde der gesamte Leerstand auf 3,4 Prozent gesenkt.

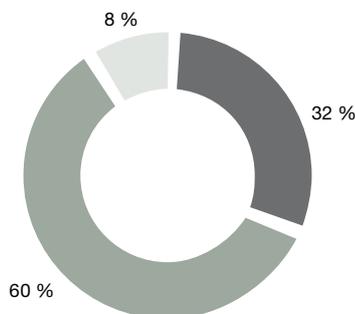
**Aufteilung nach Standorten  
per 31.12.2013 (annualisiert)**  
% Soll-Mieterträge

- Regensdorf-Zürich
- Erkrath-Hochdahl
- Munster
- Wädenswil/Zürich
- Dortmund



**Nutzungsarten  
per 31.12.2013 (annualisiert)**  
% Soll-Mieterträge

- Wohnen
- Gewerbe/Büro
- Parking



## Kennzahlen Bestandsimmobilien

In TCHF	31.12.2013
Anzahl Wohnungen	548
Gesamtfläche	87 986 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	38 059 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche (GF DIN 277)	28 579 m <sup>2</sup>
Bürofläche (GF DIN 277)	21 348 m <sup>2</sup>
Ist-Mietertrag (netto, kalt 1.1.-31.12.2013, inkl. Gretag)	5 759
Instandhaltungskosten 1.1.-31.12.2013	702
Verwaltungs- und Betriebskosten 1.1.-31.12.2013	686
Sollmiete 2013 (pro rata temporis; ohne Umbauprojekt Dortmund 173)	6 332
Leerstand (ohne Umbauprojekt Dortmund 173)	9,1 %
Marktwert <sup>1</sup>	138 182
Bruttomietrendite <sup>2</sup>	7,3 %
Nettomiet-/Cashflow-Rendite <sup>3</sup>	5,6 %

<sup>1</sup> Basierend auf der Bewertung von Wüest & Partner per 31.12.2013; <sup>2</sup> Ist-Mietertrag 1.1.-31.12.2013 (netto kalt/exkl. Nebenkosten) im Verhältnis zum durchschnittlichen Wert der Immobilien; <sup>3</sup> Ist-Mietertrag 1.1.-31.12.2013 (netto kalt/exkl. Nebenkosten) abzgl. Verwaltungs- & Instandhaltungskosten im Verhältnis zum durchschnittlichen Wert der Immobilien.

## Details Bestandsliegenschaften

in TCHF									
Ort	Anzahl Wohnungen	Fläche	Baujahr (Umbau)	Marktwert <sup>1</sup>	Sollmiete p.a. Netto kalt	Leerstand	Mietrendite Brutto <sup>2</sup>	Mietrendite Netto/CF <sup>3</sup>	
Bakery, Wädenswil	0	5 601 m <sup>2</sup>	1833 (1966)	8 814	570	0,0 %	6,6 %	5,6 %	
Mews, Wädenswil	16	1 100 m <sup>2</sup>	1874 (1991)	5 415	241	15,1 %	3,8 %	2,6 %	
Gardens, Wädenswil	13	769 m <sup>2</sup>		3 431	170	13,2 %	4,3 %	2,5 %	
Gretag Areal, Regensdorf	0	21 030 m <sup>2</sup>	1961/1983	30 400	3 417	29,3 %	8,0 %	5,4 %	
Gretag Wohnen, Regensdorf		n.a.		27 610	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	
Munster <sup>4</sup>	376	25 759 m <sup>2</sup>	1959-1967	16 427	1 578	4,4 %	9,4 %	6,9 %	
Erkrath Retail <sup>4</sup>	1	6 700 m <sup>2</sup>	1978	18 447	1 232	0,0 %	7,3 %	7,2 %	
Erkrath Wohnen <sup>4</sup>	142	13 055 m <sup>2</sup>	1978	22 492	1 375	3,4 %	6,0 %	3,8 %	
Dortmund <sup>4</sup> Rheinische Str. 167-171	0	2 564 m <sup>2</sup>	1922 (1997)	1 832	249	43,9 %	7,5 %	7,2 %	
Dortmund <sup>4</sup> Rheinische Str. 173	n.a.	11 408 m <sup>2</sup>	1922 (2014)	3 314	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	
<b>Total</b>	<b>548</b>	<b>87 986 m<sup>2</sup></b>		<b>138 182</b>	<b>8 832</b>	<b>9,1 %</b>	<b>7,3 %</b>	<b>5,6 %</b>	

<sup>1</sup> Basierend auf der Bewertung von Wüest & Partner per 31.12.2013; <sup>2</sup> Ist-Mietertrag 1.1.-31.12.2013 (netto kalt/exkl. Nebenkosten) im Verhältnis zum durchschnittlichen Wert der Immobilien; <sup>3</sup> Ist-Mietertrag 1.1.-31.12.2013 (netto kalt/exkl. Nebenkosten) abzgl. Verwaltungs- & Instandhaltungskosten im Verhältnis zum durchschnittlichen Wert der Immobilien. <sup>4</sup> Im Haftungskreis der 6,6%-Anleihe der Peach Property Group (Deutschland) AG

# Entwicklungsliegenschaften

## 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 m<sup>2</sup>. Die 23 Wohneinheiten haben eine Fläche zwischen 130 und 290 m<sup>2</sup>. 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 drei Projekten, das die Peach Property Group auf dem ehemaligen Industrie-Areal der 30 000 m<sup>2</sup> grossen Giessen-Halbinsel in Wädenswil

realisiert. Die luxuriösen Eigentumswohnungen werden an einer der exklusivsten Lagen am Zürichsee gebaut und bieten eine hohe Lebensqualität. Das Areal wird zur Park- und Gartenanlage mit Spazierwegen und Bootsanlegestellen umgestaltet, auf der eine Mischung aus moderner Architektur und dem ursprünglichen Baustil inventarisierter Gebäude entsteht.

### Baufortschritt

Der Tiefbau wurde im Februar 2013 planmässig abgeschlossen und mit dem Hochbau begonnen. Ende 2013 wurde der Rohbau grossteils abgeschlossen. 55 Prozent der Kaufverträge für Wohnungen sind beurkundet. Die Fertigstellung ist für das dritte Quartal 2014 geplant.

### Eckdaten

Einheiten: 23 Einheiten

Verkaufbare Fläche: 4 745 m<sup>2</sup>

Vertriebsvolumen: CHF 84,2 Mio.

Marktwert 31.12.13: CHF 51,6 Mio.

Erwartete Fertigstellung: Q3 2014

[www.beach-house.ch](http://www.beach-house.ch)

[www.waedenswil-peninsula.ch](http://www.waedenswil-peninsula.ch)



## Aquatica, Kölla, Mansion

**Projekt mit Eigentumswohnungen im gehobenen Standard in fünf individuellen Gebäudekörpern mit direktem Seezugang, das historische Bausubstanz mit neuen Elementen verbindet.**

### Standort

Peninsula, Wädenswil, Kanton Zürich, Schweiz.

### Gebäude

Das Projekt „Aquatica, Kölla, Mansion“ besteht aus zwei Neubauten und drei inventarisierten Umbauobjekten. Die gesamte Wohnfläche des Projekts entspricht 7 689 m<sup>2</sup>. Das „Aquatica“-Gebäude umfasst 29 Wohneinheiten, „Kölla“ 4 Wohneinheiten und „Mansion“ 8 Wohneinheiten. Angegliedert ist eine Tiefgarage.

### Umgebung

Alle fünf 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 noch nicht rechtskräftig. Nach einer Entscheidung des Baurekursgerichts ist durch die Peach Property Group Beschwerde an das Verwaltungsgericht erfolgt. Den Verwaltungsgerichtsentscheid vom Mai 2013 haben beide Parteien an das Bundesgericht weitergezogen. Ein Entscheid wird im ersten Halbjahr 2014 erwartet. Die Fertigstellung eines ersten Teilprojektes ist für 2016 geplant.

### Eckdaten

Einheiten: 41 Einheiten

Verkaufbare Fläche: 7 689 m<sup>2</sup>

Vertriebsvolumen: CHF 129,8 Mio.

Marktwert 31.12.13: CHF 50,4 Mio.

Erwartete Fertigstellung: ab Q4 2016

[www.waedenswil-peninsula.ch](http://www.waedenswil-peninsula.ch)



## Dockside



**Loftartige Räume mit Industriecharakter und hybrider Nutzungsmöglichkeiten im historischen „Dockside“-Gebäude in Wädenswil.**

### Standort

Peninsula, Wädenswil, Kanton Zürich, Schweiz.

### Gebäude

Das „Dockside“-Gebäude wird eine verkaufbare Fläche von insgesamt 5 162 m<sup>2</sup> haben, unterteilt in bis zu 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 das Kernstück des Giesen-Areals. Die weiten vier Meter hohen Räume mit offenen Grundrissen und grossen Fenstern schaffen Raum für eine Fläche von insgesamt 5 162 m.

### Projektstatus

Das Projekt steht vor der Baueingabe, die 2014 geplant ist. Die Bezugsbereitschaft wird für 2016 erwartet.

### Eckdaten

Einheiten: 24 Einheiten plus Gewerbeeinheiten  
Verkaufbare Fläche: 5 162 m<sup>2</sup>  
Vertriebsvolumen: CHF 61,9 Mio.  
Marktwert 31.12.13: CHF 10,1 Mio.  
Erwartete Fertigstellung: Q4 2016

[www.waedenswil-peninsula.ch](http://www.waedenswil-peninsula.ch)

## yoo wollerau

**Umbauprojekt an zentraler Lage in Wollerau in der Schweiz mit 20 hochwertigen Eigentumswohnungen und 6 Gewerbeeinheiten im Industrie-Grove.**

### Standort

Wollerau, Schweiz.

### Gebäude

„yoo wollerau“ ist ein weiteres Wohneigentumsprojekt von hoher Qualität, das in Zusammenarbeit mit yoo Ltd., London, und deren Creative Director Philippe Starck entsteht. 20 loftartige Wohnungen mit Flächen zwischen 90 m<sup>2</sup> und 295 m<sup>2</sup> sind in der steuergünstigen Gemeinde Wollerau unweit von Zürich geplant. „yoo wollerau“ bietet sowohl Einzelpersonen als auch Paaren und Familien attraktive Apartments mit zahlreichen Annehmlichkeiten, wie zum Beispiel Raumhöhen von bis zu 3,70 Metern, übergrosse Fenster und eine hochwertige Ausstattung.

### Umgebung

Das Projekt entsteht an zentraler Lage in der Gemeinde Wollerau unweit von Zürich. Es wird eingebettet sein in eine sorgfältig und attraktiv gestaltete Grünanlage.

### Baufortschritt

Momentan wird das „yoo wollerau“-Projekt als Umbau der bestehenden Gebäudestruktur umgeplant. Die Peach Property Group wird voraussichtlich im Sommer 2014 mit einer veränderten Variante in die Vermarktung gehen (Umbau statt Neubau, ohne Aussenpool).

### Eckdaten

Einheiten: 20 Wohn- und 6 Gewerbeeinheiten  
Verkaufbare Fläche: 4 150 m<sup>2</sup>  
Vertriebsvolumen: CHF 60,3 Mio.  
Marktwert 31.12.13: CHF 20,4 Mio.  
Erwartete Fertigstellung: 2016

[www.yoowollerau.com](http://www.yoowollerau.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 m<sup>2</sup> Wohnfläche, gegliedert in zwölf 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 m<sup>2</sup> und 246 m<sup>2</sup> gross. Alle Wohnungen der Anlage können gemietet werden, wenn sie von deren Besitzern nicht genutzt werden.

### **Umgebung**

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

### **Baufortschritt**

Die Bauarbeiten wurden termingerecht Ende 2012 fertiggestellt. 72 Prozent der Kaufverträge für Wohnungen sind beurkundet.

### **Eckdaten**

Einheiten: 12 Einheiten – davon 10 übergeben  
Verkaufbare Fläche: 2 305 m<sup>2</sup>  
Vertriebsvolumen: CHF 15,0 Mio.  
Marktwert: 31.12.13: CHF 3,7 Mio.

[www.elevated-living.at](http://www.elevated-living.at)

[www.schooren-ischgl.com](http://www.schooren-ischgl.com)

## 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.**

### 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 m<sup>2</sup>. Die insgesamt 95 Wohneinheiten haben Flächen zwischen 60 bis 283 m<sup>2</sup>, 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 ein privater 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

Der Rohbau ist abgeschlossen und der Innenausbau im Gange. 87 Prozent der Wohnungen sind bereits verkauft, weitere 5 Prozent reserviert. Die Fertigstellung ist für das zweite Quartal 2014 geplant.

### Eckdaten

Einheiten: 95 Einheiten plus 3 Gewerbeeinheiten  
Verkaufbare Fläche: 12 800 m<sup>2</sup>  
Vertriebsvolumen: CHF 106,2 Mio.  
Marktwert 31.12.13: CHF 88,4 Mio.  
Erwartete Fertigstellung: Q2 2014

[www.yooberlin.com](http://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 m<sup>2</sup> 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 und der Innenausbau im Gange. Die Fattal Group wird hier unter dem Label „Leonardo“ ein Boutique-Hotel betreiben. 2012 konnte für 2 600 m<sup>2</sup> Büroflächen eine führende Unternehmensberatung als Ankermieterin gewonnen werden. Die Fertigstellung ist für das zweite Quartal 2014 geplant.

### Eckdaten

Einheiten: 311 Hotelzimmer plus Büro- und Gewerbeflächen

Verkaufbare Fläche: 16 500 m<sup>2</sup>

Vertriebsvolumen: CHF 87,6 Mio.

Marktwert 31.12.13: CHF 79,5 Mio.

Erwartete Fertigstellung: Q2 2014

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



## Living 108



128 Luxus-Eigentumswohnungen sowie hochwertige Gewerbeflächen direkt an der Spree in Berlin-Mitte, in unmittelbarer Nähe zum Neubau des Bundesnachrichtendienstes (BND).

### Standort

Berlin, Deutschland.

### Gebäude

Das Gebäude von „Living 108“ entsteht an zentraler Lage im Herzen von Berlin, in der Chausseestrasse als Verlängerung der renommierten Friedrichstrasse. Es entstehen 128 Einheiten mit Flächen von 38 m<sup>2</sup> bis 121 m<sup>2</sup>. Die moderne offene Architektur, der nachhaltige Einsatz hochwertiger Materialien in allen Bereichen, die gepflegte Garten- und Hofgestaltung sowie der private Fitnessbereich, all das macht die „Living 108“-Suites zu einem exklusiven Wohnraum.



### Umgebung

Das Projekt entsteht in unmittelbarer Nähe zum Neubau des Bundesnachrichtendienstes (BND). In zehn Minuten ist man am Brandenburger Tor sowie beim Alexanderplatz.

### Baufortschritt

Der Tiefbau wurde abgeschlossen. Die Grundsteinlegung fand im November 2013 statt. 67 Prozent der Kaufverträge für Wohnungen sind beurkundet, weitere acht Prozent reserviert. Mit der Fertigstellung wird im ersten Quartal 2015 gerechnet.

### Eckdaten

Einheiten: 128 Einheiten plus zwei Gewerbeeinheiten  
Verkaufbare Fläche: 7 569 m<sup>2</sup>  
Vertriebsvolumen: CHF 43,9 Mio.  
Marktwert 31.12.13: CHF 15,9 Mio.  
Erwartete Fertigstellung: Q1 2015

[www.livingsuites.de](http://www.livingsuites.de)

## Harvestehuder Weg 36 und Alsterkamp 43

**Architektonisch und städtebaulich bedeutendes Projekt an bester Adresse Hamburgs, hochwertiges Wohnen in unvergleichlicher Lage direkt an der Aussenalster.**

### **Standort**

„Harvestehuder Weg 36“ und „Alsterkamp 43“, Hamburg, Deutschland.

### **Gebäude**

Das Gesamtprojekt umfasst eine Wohnfläche von 8 929 m<sup>2</sup>. Verteilt auf fünf viergeschossige Gebäude entstehen 57 Wohnungen mit Flächen von 65 bis 320 m<sup>2</sup>. 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, teilweise mit direktem Zugang per Aufzug zu den Wohnungen.

### **Umgebung**

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





#### **Baufortschritt 1. Etappe (Alsterkamp 43)**

Dieser Bauabschnitt wurde im Frühjahr 2012 planmässig fertiggestellt. Sämtliche Einheiten wurden verkauft und an die Eigentümer übergeben.

#### **Baufortschritt 2. Etappe (H36)**

Das Richtfest für die zweite Etappe, „H36“, wurde im Februar 2013 gefeiert. Derzeit läuft der Innenausbau. Die Fertigstellung ist für Q1/Q2 2014 vorgesehen. Kaufverträge für 68 Prozent der Wohnungen sind beurkundet.

#### **Eckdaten „Alsterkamp 43“**

Einheiten: 13 Einheiten  
Verkaufbare Fläche: 1 684 m<sup>2</sup>  
Vertriebsvolumen: CHF 15,9 Mio.  
Marktwert 31.12.13: n.a.

#### **Eckdaten „Harvestehuder Weg 36“**

Einheiten: 44 Einheiten  
Verkaufbare Fläche: 7 245 m<sup>2</sup>  
Vertriebsvolumen: CHF 89,3 Mio.  
Marktwert 31.12.13: CHF 83,1 Mio.  
Erwartete Fertigstellung: Q1/Q2 2014

[www.harvestehuderweg36.de](http://www.harvestehuderweg36.de)



# Bestandsliegenschaften



## 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>  
Sollmiete (netto, kalt): CHF 0,57 Mio.  
Leerstand: 0 %  
Bruttorendite: 6,6 %  
Marktwert: CHF 8,8 Mio.



## Mews & Gardens

**Wohnimmobilien auf dem „Peninsula“-Areal auf der Giessen-Halbinsel in Wädenswil, mit teilweiser Seesicht.**

### Standort

Wädenswil, Kanton Zürich, Schweiz.

### Gebäude

Die Wohnimmobilien „Mews & Gardens“ umfassen eine vermietbare Fläche von insgesamt 1 869 m<sup>2</sup>. Zu den beiden „Mews“-Gebäuden gehören 16 Wohneinheiten und zu der „Gardens“-Immobilie 13 Einheiten.

### Umgebung

Die „Mews & Gardens“-Wohnimmobilien befinden sich auf der Giessen-Halbinsel in Wädenswil, an verkehrstechnisch idealer Lage. Diese werden zusätzlich mit der geplanten Parkanlage rund um den neu zu verlegenden Reidbach aufgewertet, sobald die Peach Property Group die nächsten „Peninsula“-Entwicklungsprojekte realisieren wird.

### Status

Die „Mews“ und „Gardens“ Gebäude wurden im Berichtsjahr in den Bestand überführt. Per Ende 2013 waren sämtliche Wohnungen der beiden „Mews“-Gebäude vermietet; beim „Gardens“-Gebäude stand lediglich eine von 13 Wohnunnen leer.

### Eckdaten „Mews“:

Einheiten: 16 Einheiten  
Vermietbare Fläche: 1 100 m<sup>2</sup>  
Sollmiete (netto, kalt): CHF 0,24 Mio.  
Leerstand: 15,1 %  
Bruttorendite: 3,8 %  
Marktwert: CHF 5,4 Mio.

### Eckdaten „Gardens“:

Einheiten: 13 Einheiten  
Vermietbare Fläche: 769 m<sup>2</sup>  
Sollmiete (netto, kalt): CHF 0,17 Mio.  
Leerstand: 13,2 %  
Bruttorendite: 4,3 %  
Marktwert: CHF 3,4 Mio.



## Areal Gretag

**Gebäude-Ensemble in gepflegter Anlage in Regensdorf unweit von Zürich.**

### Standort

Regensdorf, Schweiz

### Areal/Gebäude

Verschiedene Büro- und Verwaltungsgebäude an der Althardstrasse und entlang der Wehntalerstrasse in Regensdorf bei Zürich, die zusammen eine vermietbare Fläche von 21 000 m<sup>2</sup> aufweisen. Das Areal verfügt über mehr als 400 Parkplätze. Auf der Baulandreserve der Gretag AG in Höhe von 18 600 m<sup>2</sup> plant die Peach Property Group in den kommenden Jahren die Entwicklung einer gemischten Wohnnutzung im mittleren Mietsegment.

### Umgebung

Attraktiver Standort unweit von Zürich; gute Verbindungen zum Flughafen oder in die Zürcher City durch den nahegelegenen Bahnhof; die S-Bahnfahrt in die Innenstadt von Zürich dauert 15 Minuten; der Autobahnanschluss A1 zum Nordring (Regensdorf/Affoltern) ist wenige Fahrminuten entfernt.

### Eckdaten

Vermietbare Fläche: Gewerbe: 13 654 m<sup>2</sup>/

Büro: 7 376 m<sup>2</sup>

Sollmiete Gewerbe/Büro (netto, kalt): CHF 3,42 Mio.

Leerstand Gewerbe/Büro: 29,3 %

Bruttorendite Gewerbe/Büro: 8,0 %

Marktwert Gewerbe/Büro: CHF 30,4 Mio.

Marktwert Wohnen: CHF 27,6 Mio.



## Portfolio Munster

**Gartensiedlung in der Lüneburger Heide.**

### Standort

Munster, Niedersachsen, Deutschland

### Gebäude

Das Portfolio umfasst 376 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von knapp 26 000 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>

Sollmiete (netto, kalt): CHF 1,58 Mio.

Leerstand: 4,4 %

Bruttorendite: 9,4 %

Marktwert: CHF 16,4 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 m<sup>2</sup> sowie 28 Gewerbeeinheiten mit insgesamt 9 324 m<sup>2</sup> 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 eine Wohnung  
Vermietbare Fläche: 6 644 m<sup>2</sup> Gewerbe plus 56 m<sup>2</sup> Wohnen  
Sollmiete (netto, kalt): CHF 1,23 Mio.  
Leerstand: 0 %  
Bruttorendite: 7,3 %  
Marktwert: CHF 18,4 Mio.

### Eckdaten „Erkrath Wohnen“

Einheiten: 142 Wohnungen plus Gewerbe  
Vermietbare Fläche: 10 357 m<sup>2</sup> Wohnen plus 2 680 m<sup>2</sup> Gewerbe  
Sollmiete (netto, kalt): CHF 1,38 Mio.  
Leerstand: 3,4 %  
Bruttorendite: 6,0 %  
Marktwert: CHF 22,5 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 m<sup>2</sup>. Bisher war das Versorgungsamt Dortmund in der Liegenschaft untergebracht, dieses hat in 2011 einen neuen Standort bezogen, was eine Umnutzung möglich macht. Zu diesem Projekt gehören ausserdem 66 Stellplätze.

Das zweite Gebäude befindet sich an der Rheinischen Strasse 167-171 in Dortmund und umfasst 2 564 m<sup>2</sup> 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. Anfang Oktober 2013 wurde die detaillierte Bauvoranfrage durch die Stadt Dortmund positiv beschieden; damit besteht bzgl. der Umnutzung Rechtssicherheit. Basierend auf der Bauvoranfrage läuft derzeit die Detailplanung für den Bauantrag.

### Eckdaten Rheinische Strasse 167-171

Vermietbare Fläche: 2 564 m<sup>2</sup>  
Sollmiete (netto, kalt): CHF 0,25 Mio.  
Leerstand: 43,9 %  
Bruttorendite: 7,5 %  
Marktwert: CHF 1,8 Mio.

### Eckdaten Rheinische Strasse 173

Vermietbare Fläche: 11 408 m<sup>2</sup>  
Sollmiete (netto, kalt): n.a.  
Leerstand: n.a.  
Bruttorendite: n.a.  
Marktwert: CHF 3,3 Mio.



# Corporate Governance

## Grundsätze der Organisation, Führung und Kontrolle

- 54** Konzernstruktur und Aktionariat
- 61** Kapitalstruktur
- 64** Verwaltungsrat
- 70** Geschäftsleitung
- 73** Entschädigungen, Beteiligungen und Darlehen
- 80** Mitwirkungsrechte der Aktionäre
- 81** Kontrollwechsel und Abwehrmassnahmen
- 82** Revisionsstelle und zusätzliche Honorare
- 83** 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](http://www.peachproperty.com) im Bereich „Investor Relations“ unter „Corporate Governance“ online verfügbar.

Gemäss der Übergangsbestimmungen der am 1. Januar 2014 in Kraft getretenen Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) sind Statuten und Reglemente, die der VegüV nicht entsprechen, bis spätestens an der zweiten ordentlichen Generalversammlung nach Inkrafttreten der VegüV anzupassen. Es erfolgte bislang keine Überarbeitung der Statuten und Reglemente aufgrund der VegüV.

## 1. Konzernstruktur und Aktionariat

### 1.1 Konzernstruktur

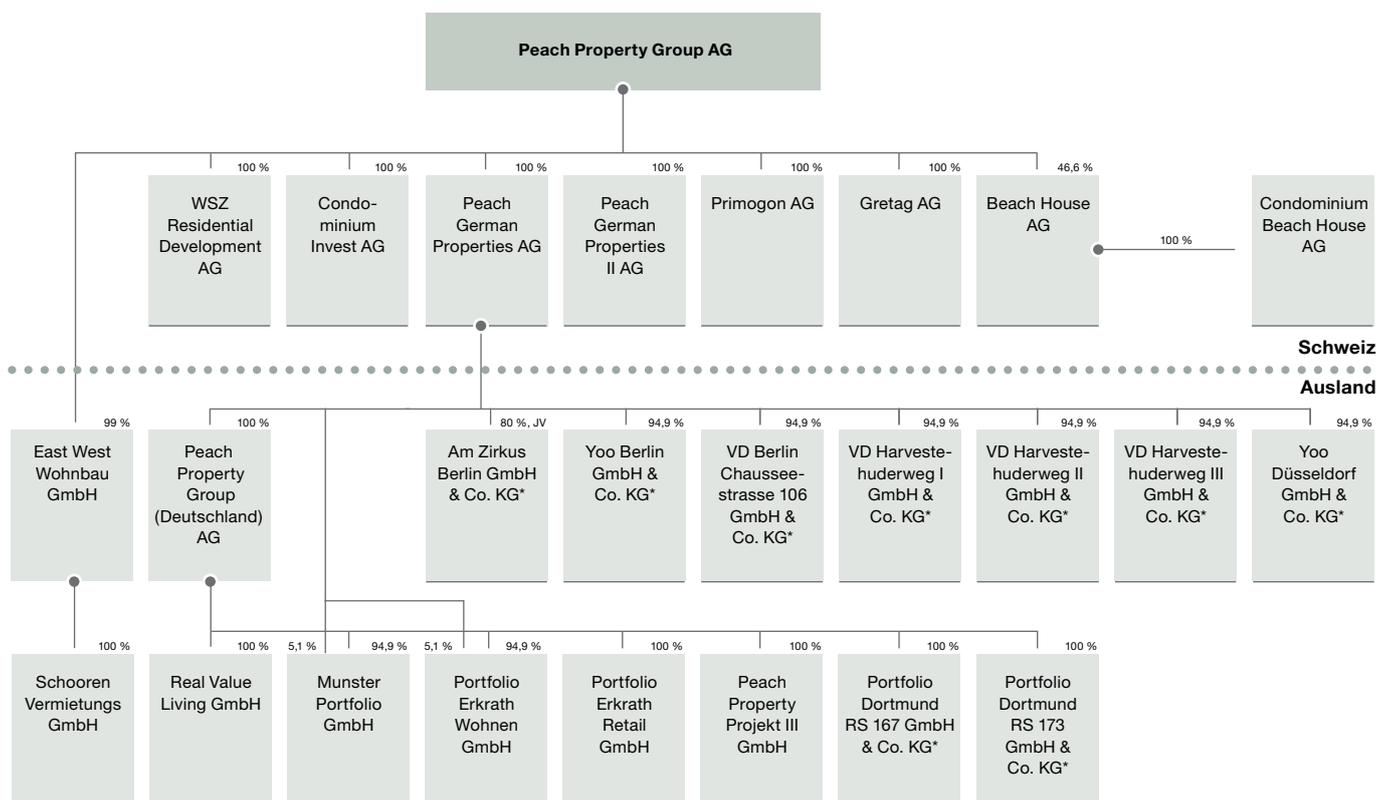
Die Peach Property Group AG, Seestrasse 346, 8038 Zürich, ist als Aktiengesellschaft nach schweizerischem Recht organisiert und hält als Holding-Gesellschaft direkt und indirekt alle Gesellschaften der Gruppe. Die Peach Property Group AG ist seit dem 12. November 2010 an der SIX Swiss Exchange in Zürich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

<b>Kotierte Holdinggesellschaft</b>	
Firma	Peach Property Group AG
Sitz	8038 Zürich
Kotierung	SIX Swiss Exchange, Zürich
Börsenkapitalisierung per 31. Dezember 2013	TCHF 47 620
Symbol	PEAN
Valorenummer	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 2013 weist die Peach-Gruppe die folgende Struktur und aufgeführten Beteiligungsverhältnisse auf:



\* Die jeweiligen Komplementäre 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 Verwaltungsgesellschaft mbH, Vivacon Development Harvestehuderweg I Verwaltungsgesellschaft mbH, Vivacon Development Harvestehuderweg II Verwaltungsgesellschaft mbH, Am Zirkus 1 Berlin Verwaltungsgesellschaft mbH und Portfolio Dortmund Verwaltungsgesellschaft mbH. Im Weiteren ist die Beteiligungs- und Finanzierungsgesellschaft VD Aussenalster Beteiligungsgesellschaft aus Gründen der Übersichtlichkeit nicht dargestellt.

**Muttergesellschaft**

<b>Firma</b>	<b>Sitz</b>	<b>Land</b>	<b>Geschäftstätigkeit</b>	<b>Währung</b>	<b>Grundkapital</b>
Peach Property Group AG	Zürich	Schweiz	Dienstleistungs- und Beteiligungsgesellschaft	CHF	4 903 316

**Gruppengesellschaften**

<b>Firma</b>	<b>Sitz</b>	<b>Land</b>	<b>Geschäftstätigkeit</b>	<b>Währung</b>	<b>Grundkapital</b>	<b>Beteiligungsquote in % an der Gruppengesellschaft (direkt/indirekt)</b>
Condominium Invest AG	Zürich	Schweiz	Projektgesellschaft «Peninsula, Wädenswil»	CHF	100 000	100,0
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
WSZ Residential Development AG	Sarnen	Schweiz	Projektgesellschaft «Wollerau»	CHF	100 000	100,0
Primogon AG	Zürich	Schweiz	Dienstleistungsgesellschaft	CHF	1 000 000	100,0
Gretag AG	Regensdorf	Schweiz	Projektgesellschaft «Gretag-Areal»	CHF	10 000 000	100,0
East West Wohnbau GmbH	Innsbruck	Österreich	Projektgesellschaft «Schooren des Alpes»	EUR	17 500	99,0
Schooren Vermietungs GmbH	Innsbruck	Österreich	Gesellschaft für Vermietung	EUR	35 000	99,0
Peach Property Group (Deutschland) AG	Köln	Deutschland	Dienstleistungs- und Beteiligungsgesellschaft	EUR	5 000 000	100,0
Yoo Berlin Verwaltung GmbH	Köln	Deutschland	Komplementärin von Yoo Berlin GmbH & Co. KG	EUR	25 000	100,0
Yoo Berlin GmbH & Co. KG	Köln	Deutschland	Projektgesellschaft «yoo berlin, Berlin»	EUR	1 000	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
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
Vivacon Development Harvestehuder Weg I Verwaltungs GmbH	Köln	Deutschland	Komplementärin von VD Harvestehuderweg I GmbH & Co. KG und VD Harvestehuderweg III GmbH & Co. KG	EUR	25 000	100,0
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 I GmbH & Co. KG	Köln	Deutschland	Beteiligungsgesellschaft	EUR	1 000	94,9
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)
Vivacon Development Harvestehuder Weg III GmbH & Co. KG	Köln	Deutschland	Projektgesellschaft «H36, Hamburg»	EUR	25 000	94,9
VD Aussenalster Beteiligungsgesellschaft mbH	Hamburg	Deutschland	Beteiligungs- und Finanzierungsgesellschaft	EUR	25 000	94,6
Real Value Living GmbH	Köln	Deutschland	Vertriebsgesellschaft	EUR	25 000	100,0
Munster Portfolio GmbH	Köln	Deutschland	Projektgesellschaft «Portfolio Munster»	EUR	25 000	100,0
Portfolio Erkrath Retail GmbH	Köln	Deutschland	Projektgesellschaft «Portfolio Erkrath Retail»	EUR	25 000	100,0
Portfolio Erkrath Wohnen GmbH	Köln	Deutschland	Projektgesellschaft «Portfolio Erkrath Wohnen»	EUR	25 000	100,0
Peach Property Projekt III GmbH	Köln	Deutschland	Projektgesellschaft «Living 108»	EUR	25 000	100,0 <sup>1</sup>
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

<sup>1</sup> 25 % der Anteile sind zur Sicherung einer Finanzierung abgetreten.

## Joint Ventures

Firma	Sitz	Land	Geschäftstätigkeit	Währung	Grundkapital	Beteiligungsquote in % an Gesellschaft des JVs <sup>2</sup> (direkt/indirekt)
Am Zirkus 1 Berlin Verwaltungsgesellschaft mbH	Köln	Deutschland	Komplementärin von Am Zirkus 1 Berlin GmbH & Co. KG	EUR <sup>1</sup>	26 000	80,0
Am Zirkus 1 Berlin GmbH & Co. KG	Köln	Deutschland	Projektgesellschaft «Am Zirkus 1, Berlin»	EUR	51 129	80,0 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> Kapital DEM 50 000 («DEM» steht für «Deutsche Mark», die ehemalige gesetzliche Währung Deutschlands. DEM 50 000 entsprechen ungefähr EUR 26 000).

<sup>2</sup> Am Zirkus 1 ist ein Joint Venture der Peach German Properties AG und der Deutsche Immobilien AG mit einer Gewinnaufteilung von 80/20 und Stimmrechten von 50/50.

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

## Assoziierte Gesellschaften

Firma	Sitz	Land	Geschäftstätigkeit	Währung	Grundkapital	Beteiligungsquote in % an der assoziiert. Gesellschaft (direkt/indirekt)
Beach House AG	Wädenswil	Schweiz	Beteiligungsgesellschaft	CHF	100 000	46,6
Condominium Beach House AG <sup>1</sup>	Zürich	Schweiz	Projektgesellschaft «Peninsula Beach House»	CHF	100 000	46,6

<sup>1</sup> 100 % Tochtergesellschaft der Beach House AG.

### **Führungsstruktur**

Die Gesellschaft hat sich 2013 eine neue Führungsstruktur gegeben: Die beiden Kernmärkte Schweiz und Deutschland werden von je einem Managing Director geleitet, welche die Verantwortung für die Bereiche Akquisition, Projektentwicklung und Realisierung tragen. Ihnen stehen die zentral geführten Funktionen der Peach Property Group zur Verfügung: Vertrieb, Investment Management sowie die zentralen Dienste.

- Die beiden Marktbereiche verantworten die immobilienseitige Wertschöpfungskette. Diese umfasst primär folgende drei Bereiche:
  - Akquisition: Diese umfasst die Identifikation und Akquisition neuer Projekte und Bestandsimmobilien. In engster Zusammenarbeit mit dem Investment Management und der Verkaufsabteilung wird dabei eine Akquisitionspipeline entwickelt und die Selektion der besten Objekte durchgeführt.
  - Entwicklung: Dies umfasst die Projektentwicklung und die Revitalisierungsplanung von Beständen bis zur Baureife. Hierfür beschäftigt die Gesellschaft Architekten 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.
  - Ausführung: Diese umfasst die Projekte ab Baubeginn. Hierfür beschäftigt die Gesellschaft Projektmanager, welche in der Realisierungsphase des Projekts als Bauherrenvertreter gegenüber Unternehmern und Planern 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. Sowohl beim Verkauf als auch bei der Vermietung wird mit spezialisierten und etablierten Maklerhäusern zusammengearbeitet.
- Das Investment Management ist für die Finanzierung, die Strukturierung und das Portfoliomanagement der Projekte und Bestände zuständig. Die Abteilung ist verantwortlich für die Objektbewertungen, für die Cashflow-Planungen und die Rentabilitätsberechnungen. Ebenfalls koordiniert sie auf Unternehmensstufe Finanzierungslösungen in enger Kooperation mit dem zur Abteilung Zentrale Dienste gehörenden Finanzbereich.
- Die Abteilung Zentrale Dienste umfasst den Finanzbereich (Rechnungswesen, Controlling, Reporting), den Bereich Investor Relations, 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.

Im Geschäftsjahr 2013 hat die Peach Property Group auf Stufe Geschäftsleitung verschiedene personelle sowie organisatorische Anpassungen vorgenommen. Anfang Mai 2013 stiess mit Renzo Fagetti ein ausgewiesener Branchenkenner als Managing Director Schweiz zur Geschäftsleitung. Zusammen mit Bernd Hasse als Managing Director Deutschland werden somit die beiden Kernmärkte Schweiz und

Deutschland von zwei ausgewiesenen Fachleuten mit ausgezeichneten Marktkenntnissen und einem breiten Kontaktnetzwerk verantwortet. Sodann rückte Mitte Juli 2013 Dr. Andreas Steinbauer als Head of Sales and Marketing in die Geschäftsleitung der Peach Property Group auf. Andreas Steinbauer führt seit vier Jahren den Immobilienvertrieb der Peach-Gruppe und übernahm nun zusätzlich das Ressort Produktmarketing. Die Geschäftsleitung besteht seit dem 15. Juli 2013 aus Dr. Thomas Wolfensberger (CEO), Dr. Marcel Kucher (CFO), Renzo Fagetti (MD Schweiz), Bernd Hasse (MD Deutschland), Bruno Birrer (COO), Mirco Riondato (CIO) und Dr. Andreas Steinbauer (Head of Sales and Marketing). Das Gremium der erweiterten Geschäftsleitung wurde aufgehoben. Nach Abschluss der Berichtsperiode schied Bruno Birrer als COO aus der Gesellschaft aus; seine Aufgaben wurden auf die übrigen Geschäftsleitungsmitglieder verteilt.

## Organisation

### Verwaltungsrat der Peach Property Group AG

<p><b>Dr. Christian Wenger</b> <sup>1,3</sup> Präsident des Verwaltungsrats</p>	<p><b>Dr. Thomas Wolfensberger</b> Mitglied des Verwaltungsrats und Chief Executive Officer</p>	<p><b>Peter E. Bodmer</b> <sup>1,3</sup> Mitglied des Verwaltungsrats</p>	<p><b>Dr. Christian De Prati</b> <sup>2,3</sup> Mitglied des Verwaltungsrats</p>	<p><b>Dr. Corinne Billeter-Wohlfahrt</b> <sup>2,3</sup> Mitglied des Verwaltungsrats</p>
---	---	---	--	--

Zusammensetzung der Ausschüsse: <sup>1</sup> Audit- und Risikoausschuss <sup>2</sup> Nominierungs- und Entschädigungsausschuss <sup>3</sup> Investimentausschuss

### Geschäftsleitung der Peach Property Group

<p><b>Dr. Thomas Wolfensberger</b> Chief Executive Officer</p>	<p><b>Dr. Marcel Kucher</b> Chief Financial Officer</p>	<p><b>Renzo Fagetti</b> Managing Director Schweiz</p>	<p><b>Bernd Hasse</b> Managing Director Deutschland</p>	<p><b>Bruno Birrer</b> <sup>1</sup> Chief Operating Officer</p>
<p><b>Mirco Riondato</b> Chief Investment Officer</p>	<p><b>Dr. Andreas Steinbauer</b> Head of Sales and Marketing</p>			

<sup>1</sup> Bis 31.01.2014

### 1.2 Bedeutende Aktionäre

Folgende im Aktionärsregister eingetragene Aktionäre halten per 31. Dezember 2013 mehr als 3 % aller am 31. Dezember 2013 kotierten Aktien der Peach Property Group AG:

Aktionäre	Anzahl Aktien	in % aller Aktien
Dr. Thomas Wolfensberger	863 900	17,62
Oliver Wolfensberger	862 480	17,59
Nicole Kunz	244 668	4,99
Balfidor Fondsleitung AG	227 540	4,64
Schroder Investment Management (Switzerland) AG	170 692	3,48
Helvetic Private Investments AG	157 020	3,20
Sonstige / Streubesitz	2 377 016	48,48
<b>Total</b>	<b>4 903 316</b>	<b>100,00</b>

### Lock-up-Vereinbarung

Per 31. Dezember 2013 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 $\frac{1}{3}$  %, 50 % und 66 $\frac{2}{3}$  % 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-swiss-exchange.com/shares/companies/major\\_shareholders\\_de.html?fromDate=19980101&issuer=19250#](http://www.six-swiss-exchange.com/shares/companies/major_shareholders_de.html?fromDate=19980101&issuer=19250#)

### 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 2013 beträgt CHF 4 903 316. Es ist eingeteilt in 4 903 316 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 2013 hält die Gesellschaft 19 228 eigene Aktien. Diese sind nicht dividendenberechtigt.

### 2.2 Genehmigtes und bedingtes Kapital

#### Genehmigtes Kapital

Die Gesellschaft verfügt per 31. Dezember 2013 über kein genehmigtes Aktienkapital.

#### Bedingtes Kapital

Das bedingte Kapital per 31. Dezember 2013 beträgt maximal CHF 160 435 durch Ausgabe von höchstens 160 435 Namenaktien à nominal je CHF 1,00. Es ist unterteilt in einen Betrag von bis zu CHF 89 584 für die Ausübung von Optionsrechten, welche nach Massgabe von Beteiligungsplänen, Beraterverträgen, oder dergleichen an Mitarbeitende, Berater 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](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	200 000 000	0,01
Kapitalerhöhung	208 548	20 854 800	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
Kapitalerhöhung	17 166	17 166	1,00
<b>Aktienkapital per 31.12.2013</b>	<b>4 903 316</b>	<b>4 903 316</b>	<b>1,00</b>

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 2013 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. 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:

<b>Name</b>	<b>Jahrgang</b>	<b>Position</b>	<b>Verwaltungsrat seit</b>	<b>Gewählt bis</b>
Dr. Christian Wenger	1964	Präsident	2007	Generalversammlung 2014
Dr. Thomas Wolfensberger	1972	Mitglied	2007	Generalversammlung 2014
Peter E. Bodmer	1964	Mitglied	2009	Generalversammlung 2014
Dr. Christian De Prati	1970	Mitglied	2011	Generalversammlung 2014
Dr. Corinne Billeter-Wohlfahrt	1966	Mitglied	2012	Generalversammlung 2014

Dr. Thomas Wolfensberger ist als Chief Executive Officer der Peach Property Group AG das einzige exekutive Mitglied des Verwaltungsrats.

Keiner der weiteren Verwaltungsräte gehörte im Geschäftsjahr 2013 oder 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 39 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. Er ist spezialisiert auf Gesellschafts- und Handelsrecht, Immobilien, Unternehmensübernahmen (Mergers & Acquisitions), Finanzierungen von Technologiefirmen sowie Unternehmensrestrukturierungen. Seit 2002 ist Christian Wenger Mitglied des Vorstandes der SECA, der Swiss Private Equity and Venture Capital Organisation sowie Präsident von CTI Invest, einer Plattform zur Finanzierung von schweizerischen Technologiefirmen. Er ist im Weiteren Präsident des Stiftungsrats der Blue Lion Stiftung, welche die Förderung von unternehmerischem Denken und Handeln sowie die Unterstützung von jungen Technologieunternehmen im Raum Zürich bezweckt. Seit 1999 amtet er als Aktuar der Zoo Stiftung Zürich. Christian Wenger ist Mitglied der Verwaltungsräte von Adole Evergreen AG (Präsident), Aegis Holding AG (Präsident), amazinglab AG (Präsident), archwave AG (Präsident), Chemolio Holding AG (Delegierter), Equatis AG (Präsident), Falcon Private Bank AG (Mitglied), Hempel Special Metals AG (Mitglied), Looser Holding AG (Mitglied), Magnolia Properties AG (Mitglied), Medbase AG (Mitglied), Pavatex AG (Präsident), Pavatex Holding AG (Präsident), Publigroupe S.A. (Mitglied), Trisport AG (Mitglied), Trüb AG (Vizepräsident), Trueb International AG (Mitglied), UCC Holding AG (Mitglied) und UCC Immobilien AG (Präsident). Er schloss sein Rechtsstudium an der Universität Zürich mit dem Dokortitel ab und absolvierte ein Masterstudium an der Duke University Law School in North Carolina, USA. Christian Wenger ist Schweizer Staatsbürger.

**Dr. Thomas Wolfensberger** begann seine Karriere als Systems Engineer bei IBM und dann von 1998 bis 2000 als Unternehmensberater bei Accenture AG. Im Jahr 2000 gründete er die Swissrisk AG und entwickelte sie als CEO zu einem mittleren Finanzsoftware-Anbieter mit ca. 120 Mitarbeitern in fünf Ländern. Bevor Thomas Wolfensberger im Jahr 2006 zur Peach Property Group AG stiess, war er für einen amerikanischen und einen Schweizer Immobilienfonds verantwortlich. Für beide Fonds führte er die Due-Diligence-Prozesse durch und war in den Bereichen Strukturierung, Investor Relations, Marketing und Fundraising tätig. Im Jahr 2007 wurde Thomas Wolfensberger zum Chief Executive Officer der Peach Property Group AG ernannt. Thomas Wolfensberger hat ausserhalb der Peach-Gruppe Einsitz in den Verwaltungsräten der Finaware AG, einem auf die Entwicklung und Fabrikation von und Handel mit Computersoft- und Hardware sowie Erbringung sämtlicher damit zusammenhängender Beratungsdienstleistungen einschliesslich Schulung und Support spezialisierten Unternehmen sowie bei den Finanzberatungsunternehmen Swiss Capital - Engineering AG und Swiss Capital - Engineering Group AG. Er studierte Wirtschaftswissenschaften an der Universität Zürich, wo er auch promovierte. Thomas Wolfensberger ist Schweizer Staatsbürger.



**Dr. Christian De Prati**  
Mitglied des Verwaltungsrats



**Dr. Corinne Billeter-Wohlfahrt**  
Mitglied des Verwaltungsrats

**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 beriet er die Implenia als Senior Advisor. Seit Ende 2011 leitet er Beka-Küsnacht AG, eine auf Real Estate Services und Business Development spezialisierte Gesellschaft. Peter E. Bodmer ist Mitglied des Verwaltungsrates der Züblin Immobilien AG, der PRIVERA AG, der HL Holzwerkstoffe AG, der AFG Arbonia-Forster-Holding AG, der Brüttsch/Rüeggler Holding AG, der Provetica Holding AG und der Provetica Management AG sowie der Vitallife International 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** 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. Christian De Prati ist Verwaltungsratspräsident bei Channel Plus Media AG, einem Dienstleistungsunternehmen in den Bereichen Marketing und Kommunikation sowie Gesellschafter und Geschäftsführer der dP Capital GmbH. Christian De Prati studierte und erwarb einen Dokortitel in Wirtschaftswissenschaften an der Universität Zürich. Christian De Prati ist Schweizer Staatsbürger.

**Dr. Corinne Billeter-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 Billeter-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 Gruppe 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 Billeter-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 «Mitglieder des Verwaltungsrats» 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 gemäss Statuten selbst und hat an der ersten Sitzung nach der Generalversammlung 2013 Dr. Christian Wenger zu seinem Präsidenten bestimmt. An der Generalversammlung 2014 wird der Verwaltungsratspräsident gemäss den Bestimmungen der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) durch die Generalversammlung gewählt.

Der Verwaltungsrat ist beschlussfähig, wenn und solange mindestens die Hälfte seiner Mitglieder anwesend sind. 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 2013 wurden insgesamt sieben Sitzungen und zwei Telefonkonferenzen abgehalten. Die durchschnittliche Sitzungsdauer betrug rund zweieinhalb Stunden beziehungsweise Dreiviertelstunden bei den Telefonkonferenzen. Am 2. Oktober 2013 fand zudem eine ganztägige Strategiesitzung des Verwaltungsrats statt. Die Sitzungen und Telefonkonferenzen sowie der Strategietag werden protokolliert.

### 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 2013 traf sich der Audit- und Risikoausschuss viermal zu einer Sitzung und hielt zudem eine Telefonkonferenz ab. Die Sitzungsdauer betrug durchschnittlich gut zwei Stunden und die Telefonkonferenz dauerte eine Stunde. 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 2013 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 Billeter-Wohlfahrt. Er wird von Dr. Corinne Billeter-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. Es unterstützt den Verwaltungsrat bei allen Investitions- und Anlagefragen sowie bei der Beurteilung der in diesem Zusammenhang bestehenden Risiken. Der Invest-

mentausschuss 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. 2013 fanden insgesamt vier Sitzungen statt. Die Sitzungsdauer betrug durchschnittlich zwei Stunden. Im Weiteren wurden spezifische Investitionen und Akquisitionen im Rahmen von ordentlichen Verwaltungsratssitzungen diskutiert. Der Investmentausschuss besteht gegenwärtig aus folgenden Mitgliedern: Dr. Christian Wenger, Dr. Christian De Prati, Dr. Corinne Billeter-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](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,
- f) die Beschlussfassung über die Feststellung von Kapitalerhöhungen und daraus folgende Statutenänderungen und
- g) 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 alle zwei bis drei Wochen 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. Der Audit- und Risikoausschuss tagte 2013 viermal und besprach sich zudem in einer Telefonkonferenz. 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 zu seinen Sitzungen einladen. Der CFO nimmt regelmässig an den Sitzungen teil. Für jede Sitzung wird ein Protokoll erstellt, welches dem Gesamtverwaltungsrat zugestellt wird.

Der Investmentausschuss tagte in 2013 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 gehören per 31. Dezember 2013 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
Renzo Fagetti	1955	Managing Director Schweiz	2013
Bernd Hasse	1968	Managing Director Deutschland	2011
Bruno Birrer	1964	Chief Operating Officer (COO)	2006
Mirco Riondato	1966	Chief Investment Officer (CIO)	2008
Dr. Andreas Steinbauer	1975	Head of Sales and Marketing	2009



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



**Dr. Marcel Kucher**  
Chief Financial Officer



**Renzo Fagetti**  
Managing Director  
Schweiz



**Bernd Hasse**  
Chief Executive Officer  
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 in der Schweiz und den USA beteiligt, so als deren Chief Financial Officer und Head Corporate Development. Unter seiner Führung wurde für alle Standorte ein SAP/salesforce.com-basiertes Informationssystem eingeführt, welches das Wachstum der Gruppe entscheidend unterstützte. Marcel Kucher studierte Wirtschaft an der Universität Zürich und der London School of Economics und schloss mit dem Dokortitel ab. Er ist Schweizer Staatsbürger.

**Renzo Fagetti** ist seit dem 1. Mai 2013 als Managing Director Schweiz für die gesamten Schweizer Aktivitäten der Peach-Gruppe in den Bereichen Projektentwicklung, Ausführung und Property Management verantwortlich. Er besitzt langjährige Erfahrung in der ganzheitlichen Immobilienentwicklung. Er verfügt über ausgeprägte Führungsfähigkeiten, detaillierte Marktkenntnisse sowie ein breites Kontaktnetzwerk. 2001 hatte er die Primogon AG gegründet, die Anfang 2013 von der Peach Gruppe übernommen wurde. 1991 bis 2001 war er für die ABB Immobilien AG tätig und verantwortete als deren Geschäftsführer und Delegierter des Verwaltungsrats die unternehmerische Bewirtschaftung und Entwicklung des Immobilienbestandes der ABB und der ABB-Vorsorgeeinrichtungen in der Schweiz. Er leitete unter anderem zwei der damals grössten schweizerischen Stadtentwicklungsprojekte, namentlich „Baden-Nord“ und „Zentrum Zürich-Nord“. Unter seiner Federführung entwickelte und verkaufte die ABB Immobilien AG nicht betriebsnotwendige Grundstücke, Bauprojekte und Immobilienanlagen mit einem Anlagewert von mehreren Milliarden Schweizerfranken. Seine Berufslaufbahn startete Renzo Fagetti 1976 als Ausführungsplaner und Bauleiter bei Stücheli Architekten sowie danach als Projektleiter in der Immobilienpromotion und GU-Akquisition, u.a. bei der Karl Steiner AG und der Merkur Immobilien AG. Renzo Fagetti ist Gesellschafter und Geschäftsführer der RF Immoforce GmbH, eine im Projektmanagement, in der Entwicklung, Verwaltung, Vermietung, Verkauf und Vermittlung von und im Zusammenhang mit Immobilien tätigen Dienstleisterin. Renzo Fagetti ist Schweizer Staatsbürger.



**Bruno Birrer**  
Chief Operating Officer



**Mirco Riondato**  
Chief Investment Officer



**Dr. Andreas Steinbauer**  
Head of Sales and Marketing

**Bernd Hasse** ist seit dem 1. Januar 2011 Geschäftsführer beziehungsweise seit dem 1. Oktober 2012 Chief Executive Officer der Peach Property Group Deutschland und damit Managing Director Deutschland der Peach Gruppe. 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.

**Bruno Birrer** stiess 2006 als Chief Operating Officer zur Peach Property Group AG. Davor war er Mitglied des Verwaltungsrats und Geschäftsführer eines Joint Venture von Porr AG und Siemens AG im Bereich drahtlose Zahlungssysteme für städtische Parkraumbewirtschaftung. Von 2001 bis 2003 war er Mehrheitseigentümer der Drahtex AG, die Komponenten und Dienstleistungen für die globale Telekommunikationsindustrie entwickelte. Zuvor war Bruno Birrer Geschäftsführer der Brugg Telecom AG. Bruno Birrer ist Verwaltungsratspräsident der 2B invincible 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 MIBAG. 2005 wechselte Mirco Riondato zu Zschokke (später Implenia). Bei Implenia war er zuletzt als Head Investment Management und Mitglied der Geschäftsleitung der Implenia Real Estate AG tätig. Bei Brick Finance B.V., einem privat gehaltenen Finanzdienstleister, strukturierte und arrangierte er Finanzierungen für Immobilieninvestoren und -entwickler. Mirco Riondato verfügt über mehr als 20 Jahre Erfahrung im Bereich Unternehmens- und Immobilienfinanzierung. Mirco Riondato ist Betriebsökonom KSZH und eidg. dipl. Immobilienreuhänder. Zudem hat er das MBA Programm für Internationales Real Estate Management erfolgreich absolviert. Ferner ist er Private Equity Advisor (ebs/BAI) und ist ein Fellow of RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors). Mirco Riondato ist italienischer Staatsbürger.

**Dr. Andreas Steinbauer** verfügt über langjährige Erfahrung in der Verkaufsleitung für luxuriöse Immobilien und war in den USA und in den V.A.E sowie auch in Europa tätig. Bevor Andreas Steinbauer 2009 zur Peach Gruppe stiess, war er bei der Orco Property Group in Berlin für das gesamte Portfolio an luxuriösen Projektentwicklungen zuständig. Seit März 2009 ist er als Director of Sales für die gesamten Verkaufsaktivitäten der Peach Gruppe in der Schweiz, Österreich und Deutschland verantwortlich. Dabei kommen ihm eine langjährige globale Erfahrung in der ganzheitlichen Immobilienentwicklung, seine ausgezeichneten Marktkenntnisse sowie ein breites internationales Kontaktnetzwerk zu Gute. Mitte Juli 2013 wurde Andreas Steinbauer als Head of Sales and Marketing Geschäftsleitungsmitglied der Peach Property Group. Andreas Steinbauer besitzt ein Diplom in Betriebswirtschaft von der Georg-Simon-Ohm Hochschule in Deutschland sowie einen Master in Real Estate und promovierte an der Universität von Kingston (UK) auf dem Gebiet der internationalen Immobilienmärkte. Andreas Steinbauer ist deutscher Staatsbürger.

#### **4.2 Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen**

Mit Ausnahme der unter 4.1 «Mitglieder der Geschäftsleitung» 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 wurde der Vergütungsbericht in den vergangenen Jahren der Generalversammlung konsultativ zur Abstimmung vorgelegt.

Im Geschäftsjahr 2013 bestand die Entschädigung für die nicht exekutiven Mitglieder des Verwaltungsrats aus einer fixen Vergütung, die je nach Funktion und Tätigkeit im Verwaltungsrat modulartig aufgebaut ist.

Sie 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 als exekutives Verwaltungsratsmitglied 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, je nach Wahl des einzelnen Verwaltungsratsmitglieds in einer Bandbreite von mindestens 20 % und maximal 50 % der Entschädigung. 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 aufwands- 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-Gruppe 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 für ein Jahr 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 2013 hat der Verwaltungsrat für den variablen Vergütungsteil einen Aktienanteil von 50 % 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.

## 5.2 Entschädigungen von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung

Die Mitglieder des Verwaltungsrats erhielten für das Geschäftsjahr 2013 folgende Entschädigungen (in CHF):

Name, Funktion	Honoraranteil in bar	Honoraranteil in Aktien	Honorar Total
Dr. Christian Wenger, Präsident	75 000	25 000	100 000
Dr. Thomas Wolfensberger, Mitglied <sup>1</sup>	0	0	0
Peter E. Bodmer, Mitglied	52 500	17 500	70 000
Dr. Christian De Prati, Mitglied	52 500	17 500	70 000
Dr. Corinne Billeter-Wohlfahrt, Mitglied	52 500	17 500	70 000

<sup>1</sup> Thomas Wolfensberger bezieht als exekutives Verwaltungsratsmitglied kein VR-Honorar.

Zusammensetzung der Entschädigungen (in CHF) an die am 31. Dezember 2013 gewählten Mitglieder des Verwaltungsrats:

Name, Funktion	Basis- entschädigung	Entschädigung für Mitarbeit im Audit- und Risikoausschuss	Entschädigung für Mitarbeit im Nominierungs- und Entschädigungs- ausschuss	Entschädigung für Mitarbeit im Investment- ausschuss
Dr. Christian Wenger, Präsident	80 000	10 000	0	10 000
Dr. Thomas Wolfensberger, Mitglied <sup>1</sup>	0	0	0	0
Peter E. Bodmer, Mitglied	40 000	20 000	0	10 000
Dr. Christian De Prati, Mitglied	40 000	0	10 000	20 000
Dr. Corinne Billeter-Wohlfahrt, Mitglied	40 000	0	20 000	10 000

<sup>1</sup> Thomas Wolfensberger bezieht als exekutives Verwaltungsratsmitglied kein VR-Honorar.

Die Mitglieder der Geschäftsleitung erhielten für das Geschäftsjahr 2013 folgende Entschädigungen (in TCHF):

Name, Funktion	Fixer Lohnbestandteil (bar) <sup>1</sup>	PK-Beiträge <sup>2</sup>	Variabler Lohnbestandteil (bar)	Variabler Lohnbestandteil (Aktien)	Optionen <sup>3</sup>	Total der Entschädigung
Dr. Thomas Wolfensberger, Chief Executive Officer	500	40	95	95	0	730
Dr. Marcel Kucher, Chief Financial Officer	245	20	54	54	0	373
Renzo Fagetti, Managing Director Schweiz <sup>4</sup>	280	0	51	51	0	382
Bernd Hasse, Managing Director Deutschland	221	1	55	55	0	332
Bruno Birrer, Chief Operating Officer	193	18	9	9	0	229
Mirco Riondato, Chief Investment Officer	220	28	28	28	0	304
Dr. Andreas Steinbauer, Head of Sales and Marketing <sup>5</sup>	75	14	202	0	33 <sup>6</sup>	324

<sup>1</sup> Exkl. Arbeitgeberbeiträge Pensionskasse.

<sup>2</sup> Arbeitgeberbeiträge an die Pensionskasse.

<sup>3</sup> Es fanden seit dem erfolgten IPO vom November 2010 keine weiteren Zuteilungen statt.

<sup>4</sup> Ab dem 1. Mai 2013; via exklusiven Mandatsvertrag an die RF Immoforce GmbH.

<sup>5</sup> Ab dem 15. Juli 2013.

<sup>6</sup> Anzahl Optionen aus dem Optionenplan 2008, für welche im Geschäftsjahr 2013 die Sperrfrist abgelaufen ist.

### 5.3 Aktienbesitz von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung

Per 31. Dezember 2013 hielten die Mitglieder des Verwaltungsrats folgende Anzahl der am 31. Dezember 2013 kotierten Aktien der Gesellschaft:

Name, Funktion	Anzahl Aktien	in % aller Aktien
Dr. Christian Wenger, Präsident	106 992	2,14
Dr. Thomas Wolfensberger, Mitglied	863 900	17,62
Peter E. Bodmer, Mitglied	3 794	0,08
Dr. Christian De Prati, Mitglied	3 394	0,07
Dr. Corinne Billeter-Wohlfahrt, Mitglied	34 520	0,70

Die Mitglieder des Verwaltungsrats (inkl. Dr. Thomas Wolfensberger) hielten per 31. Dezember 2013 gesamthaft 1 012 600 Aktien beziehungsweise 20,65 % aller Aktien der Gesellschaft.

Per 31. Dezember 2013 hielten die Mitglieder der Geschäftsleitung folgende Anzahl der am 31. Dezember 2013 kotierten Aktien der Gesellschaft:

Name, Funktion	Anzahl Aktien	in % aller Aktien
Dr. Thomas Wolfensberger, Chief Executive Officer	863 900	17,62
Dr. Marcel Kucher, Chief Financial Officer	4 197	0,09
Renzo Fagetti, Managing Director Schweiz	0	0
Bernd Hasse, Managing Director Deutschland	4 367	0,09
Bruno Birrer, Chief Operating Officer	16 944	0,35
Mirco Riondato, Chief Investment Officer	8 749	0,18
Dr. Andreas Steinbauer, Head of Sales and Marketing	1 169	0,02

Per 31. Dezember 2013 hielten die Mitglieder der Geschäftsleitung (ohne Verwaltungsrat Dr. Thomas Wolfensberger) 35 426 Aktien beziehungsweise 0,73 % 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 Gruppe 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 wurden die Optionen kostenlos gewährt, und ihr Emissionskurs entsprach 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 2013 wurden 10 250 Optionen, die noch nicht ausgeübt wurden, von Mitarbeitern und Geschäftsleitung gehalten, was einem Nominalkapital von CHF 10 250 entspricht. Von diesen 10 250 Optionen sind 9 750 frei zur Ausübung. Die verbleibenden 500 Optionen werden im Geschäftsjahr 2014 zur Ausübung frei. Weitere Informationen zu den Optionsprogrammen finden sich im Anhang 40 der Konzernrechnung.

Die Mitglieder der Geschäftsleitung hielten per 31. Dezember 2013 die folgende Anzahl Optionen:

Name, Funktion	Anzahl Optionen
Dr. Thomas Wolfensberger, Chief Executive Officer	0
Dr. Marcel Kucher, Chief Financial Officer	0
Renzo Fagetti, Managing Director Schweiz	0
Bernd Hasse, Managing Director Deutschland	0
Bruno Birrer, Chief Operating Officer	4 000
Mirco Riondato, Chief Investment Officer	0
Dr. Andreas Steinbauer, Head of Sales and Marketing	3 750

Kein Mitglied des Verwaltungsrats ist per 31. Dezember 2013 im Besitz von Optionen.

## 6. Mitwirkungsrechte der Aktionäre

### 6.1 Stimmrechtsbeschränkung und -vertretung

Die Mitwirkungsrechte an der Generalversammlung kann nur ausüben, wer als Aktionär mit Stimmrecht im Aktienbuch eingetragen 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, oder durch den unabhängigen Stimmrechtsvertreter 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](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 3 % aller Aktien vertreten, können die Traktandierung von Verhandlungsgegenständen verlangen, sofern das 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.

### **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  $33\frac{1}{3}$  % der Stimmrechte der Gesellschaft (ob ausübbar oder nicht) überschreiten, ein Übernahmeangebot für den Erwerb aller börsenkotierten Aktien dieser Gesellschaft unterbreiten. Für die Berechnung des Grenzwertes ist auf die im Handelsregister eingetragene Gesamtzahl der Stimmrechte abzustellen.

Die Statuten der Gesellschaft sehen keine Lockerung oder Ausnahme von der Angebotspflicht 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 und zusätzliche Honorare

### 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 2013 Herr René Rausenberger.

### 8.2 Revisionshonorar

Für Dienstleistungen im Zusammenhang mit der gesetzlichen Prüfung der Gruppe rechnet die Peach Property Group mit einer Gesamtentschädigung an PricewaterhouseCoopers AG von TCHF 264 (exkl. MwSt.).

### 8.3 Zusätzliche Honorare

Für Beratungsdienstleistungen wurden weitere Entschädigungen an die PricewaterhouseCoopers AG in der Höhe von TCHF 122 (exkl. MwSt.) bezahlt.

Für die Liegenschaftenschätzerin Wüest & Partner AG, Zürich, fielen 2013 Honorare von insgesamt TCHF 61 (exkl. MwSt.) an.

Für Beratungs- und weitere Dienstleistungen wurden der Anwaltskanzlei Wenger & Vieli AG im Geschäftsjahr 2013 Honorare im Umfang von TCHF 82 (exkl. MwSt.) erbracht. Diese Honorare betreffen mit wenigen Ausnahmen keine Leistungen von Verwaltungsratspräsident Dr. Christian Wenger.

Für Beratungs- und Vermittlungstätigkeiten im Zusammenhang mit der Anleihe wurden im Geschäftsjahr 2013 Provisionen im Umfang von TCHF 67 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](http://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

Dr. Marcel Kucher  
Chief Financial Officer

Telefon +41 44 485 50 00  
[investors@peachproperty.com](mailto:investors@peachproperty.com)

### **Termine**

Generalversammlung: Freitag, 9. Mai 2014 in Zürich  
Publikation Halbjahresergebnis 2014: Donnerstag, 21. August 2014



# Konzernrechnung der Peach Property Group AG 2013

## nach International Financial Reporting Standards (IFRS)

- 86** Bericht der Revisionsstelle
- 88** Konsolidierte Periodenerfolgsrechnung
- 89** Konsolidierte Gesamterfolgsrechnung
- 90** Konsolidierte Bilanz
- 92** Konsolidierte Geldflussrechnung
- 94** Veränderung des konsolidierten Eigenkapitals
- 96** 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 Periodenerfolgsrechnung, Gesamterfolgsrechnung, Bilanz, Geldflussrechnung, Veränderung des konsolidierten Eigenkapitals und Anhang (Seiten 88 bis 168) für das am 31. Dezember 2013 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 2013 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](http://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 vereinbaren 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

René Rausenberger  
Revisionsexperte  
Leitender Revisor

Philipp Gnädinger  
Revisionsexperte

Zürich, 11. März 2014

Konsolidierte Periodenerfolgsrechnung

in TCHF	Anhang	2013	2012 Angepasst
Ertrag aus Entwicklungsliegenschaften	6	5 706	21 825
Ertrag aus Vermietung Renditeliegenschaften	8	5 706	4 350
Ertrag aus Neubewertung Renditeliegenschaften	9	25 191	10 934
Gewinn aus Verkauf Renditeliegenschaften	9	2 845	0
Ertrag aus Entwicklungs- und Baumanagement Dienstleistungen	10	16 345	6 485
Übriger Betriebsertrag	11	5 761	4 975
<b>Betrieblicher Ertrag</b>		<b>61 554</b>	<b>48 569</b>
Aufwand aus Entwicklungsliegenschaften	6	-4 982	-18 079
Wertberichtigung Entwicklungsliegenschaften	6	-5 781	0
Aufholung Wertberichtigung Entwicklungsliegenschaften	6	0	1 058
Aufwand aus Vermietung Renditeliegenschaften	8	-1 612	-1 099
Aufwand aus Neubewertung Renditeliegenschaften	9	-27	-59
Aufwand aus Entwicklungs- und Baumanagement Dienstleistungen	10	-17 050	-7 885
Personalaufwand	12	-6 891	-6 224
Marketing- und Vertriebsaufwand	13	-3 190	-2 992
Übriger Betriebsaufwand	14	-5 055	-7 810
Abschreibungen und Amortisationen	22/23	-190	-189
<b>Betriebsaufwand</b>		<b>-44 778</b>	<b>-43 279</b>
<b>Betriebsergebnis</b>		<b>16 776</b>	<b>5 290</b>
Finanzertrag	15	3 421	2 345
Finanzaufwand	15	-9 237	-5 236
Anteiliger Verlust Assoziierte und Joint Ventures	25	-8 096	-511
<b>Ergebnis vor Steuern</b>		<b>2 864</b>	<b>1 888</b>
Ertragssteuern	16	-1 510	-994
<b>Gruppenergebnis, den Aktionären von Peach Property Group AG zustehend</b>		<b>1 354</b>	<b>894</b>
<b>Unverwässertes Ergebnis je Aktie in CHF</b>	34	<b>0,28</b>	<b>0,19</b>
<b>Verwässertes Ergebnis je Aktie in CHF</b>	34	<b>0,28</b>	<b>0,18</b>

Die Angaben im Anhang sind integrierte Bestandteile der Jahresrechnung.

## Konsolidierte Gesamterfolgsrechnung

in TCHF	Anhang	2013	2012 Angepasst
<b>Gruppenergebnis</b>		<b>1 354</b>	<b>894</b>
<b>Sonstiges Ergebnis</b>			
<b>Sonstiges Ergebnis mit Auflösung über die Erfolgsrechnung</b>			
Hedge Accounting	32	355	-1 051
Umrechnungsdifferenzen		492	-104
<b>Total sonstiges Ergebnis mit Auflösung über die Erfolgsrechnung (nach Steuern)</b>		<b>847</b>	<b>-1 155</b>
<b>Sonstiges Ergebnis ohne Auflösung über die Erfolgsrechnung</b>			
Aktuarisches Ergebnis aus leistungsorientierten Vorsorgeplänen	37	602	84
<b>Total sonstiges Ergebnis ohne Auflösung über die Erfolgsrechnung (nach Steuern)</b>		<b>602</b>	<b>84</b>
<b>Gesamtergebnis, den Aktionären der Peach Property Group AG zustehend</b>		<b>2 803</b>	<b>-177</b>

Die obigen Positionen werden netto nach Steuern gezeigt. Die Steuern pro Position werden im Anhang 16 offengelegt.

Die Angaben im Anhang sind integrierte Bestandteile der Jahresrechnung.

**Konsolidierte Bilanz**

in TCHF	Anhang	31.12.2013	31.12.2012 Angepasst	01.01.2012 Angepasst
<b>Aktiven</b>				
<b>Umlaufvermögen</b>				
Flüssige Mittel	17	76 128	32 396	14 398
Kundenforderungen	18	15 285	14 696	4 882
Kurzfristige Finanzforderungen	19	25 289	24 017	12 683
Übrige Forderungen	20	7 727	7 397	5 000
Aktive Rechnungsabgrenzungen	21	530	520	645
Entwicklungsliegenschaften	7	233 127	184 284	153 423
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>358 086</b>	<b>263 310</b>	<b>191 031</b>
<b>Anlagevermögen</b>				
Renditeliegenschaften	9	138 182	63 884	21 605
Sachanlagen	22	212	149	258
Immaterielle Anlagen	23	1 199	235	53
Langfristige Finanzforderungen	24	74	2 167	1 478
Beteiligungen an Assoziierten und Joint Ventures	25	559	8 624	9 153
Latente Steuerguthaben	36	11 378	7 429	5 823
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>151 604</b>	<b>82 488</b>	<b>38 370</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>509 690</b>	<b>345 798</b>	<b>229 401</b>

Die Angaben im Anhang sind integrierte Bestandteile der Jahresrechnung.

## Konsolidierte Bilanz (Fortsetzung)

in TCHF	Anhang	31.12.2013	31.12.2012 Angepasst	01.01.2012 Angepasst
<b>Passiven</b>				
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>				
Lieferantenverbindlichkeiten	26	7 665	5 153	3 653
Käuferanzahlungen	27	64 218	20 833	7 963
Übrige Verbindlichkeiten	28	16 188	5 157	4 501
Passive Rechnungsabgrenzungen	29	7 733	7 450	3 498
Laufende Steuerverpflichtungen		4 901	3 404	2 096
Kurzfristige Hypotheken	30	202 761	127 569	76 251
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	30	30 934	13 082	4 064
Kurzfristige Rückstellungen	31	5 311	440	2 732
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>339 711</b>	<b>183 088</b>	<b>104 758</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>				
Langfristige Hypotheken	30	24 022	34 411	10 068
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	30	34 272	25 474	10 249
Langfristige Rückstellungen	31	1 850	660	2 311
Vorsorgepassiven	37	221	1 630	1 524
Latente Steuerverpflichtungen	36	13 839	7 851	6 437
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>		<b>74 204</b>	<b>70 026</b>	<b>30 589</b>
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>413 915</b>	<b>253 114</b>	<b>135 347</b>
<b>Eigenkapital</b>				
Aktienkapital	33	4 903	4 886	4 852
Eigene Aktien	33	-212	-540	-1 128
Kapitalreserven	33	71 526	71 817	67 461
Andere Reserven	33	2 595	1 115	1 811
Gewinnreserven	33	16 963	15 406	21 058
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>95 775</b>	<b>92 684</b>	<b>94 054</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>509 690</b>	<b>345 798</b>	<b>229 401</b>

Die Angaben im Anhang sind integrierte Bestandteile der Jahresrechnung.

Konsolidierte Geldflussrechnung

in TCHF	Anhang	2013	2012 Angepasst
Ergebnis vor Steuern		2 864	1 888
<b>Berichtigung nicht liquiditätswirksamer Aufwände / Erträge:</b>			
- Abschreibungen und Amortisationen	22/23	190	189
- Neubewertung Renditeliegenschaft	9	-25 164	-10 875
- Wertaufholung Entwicklungsliegenschaften	6	0	-1 058
- Wertminderung Entwicklungsliegenschaften	6	5 781	0
- Veränderung Delkredere/Wertberichtigung		2 508	-7
- Währungseffekte aus Transaktionen	15	-511	359
- Zinserträge	15	-2 511	-2 090
- Nettofinanzaufwand (ohne Wertberichtigung Darlehen)	15	7 147	4 827
- Veränderung Vorsorgeaktivum/passivum	37	-488	106
- Anteiliger Verlust Assoziierte und Joint Venture	25	8 096	511
- Aktienbasierte Vergütungen	40	31	89
- Veränderungen Rückstellungen	31	2 995	-3 150
- Übriger nicht liquiditätswirksamer Erfolg		-365	54
<b>Veränderungen im Nettoumlaufvermögen:</b>			
- Kundenforderungen	18	-251	-9 806
- Übrige Forderungen	20	3 539	-3 299
- Aktive Rechnungsabgrenzungen	21	144	1 708
- Entwicklungsliegenschaften	9	-52 046	-30 729
- Vorauszahlungen für Entwicklungskosten	20	-3 804	0
- Lieferantenverbindlichkeiten	26	1 553	1 521
- Käuferanzahlungen	27	43 522	12 905
- Übrige Verbindlichkeiten	28	2 689	888
- Passive Rechnungsabgrenzungen	29	-1 089	2 009
- Bezahlte Zinsen und Finanzaufwendungen		-5 524	-2 049
- Bezahlte Steuern		-275	-223
<b>Geldfluss aus Geschäftstätigkeit</b>		<b>-10 969</b>	<b>-36 232</b>

Die Angaben im Anhang sind integrierte Bestandteile der Jahresrechnung.

## Konsolidierte Geldflussrechnung (Fortsetzung)

in TCHF	Anhang	2013	2012 Angepasst
Kauf von Beteiligungen an Gruppengesellschaften	35	-40 701	0
Investitionen in Sachanlagen	22	-35	-48
Desinvestitionen in Sachanlagen	22	11	0
Investitionen in Immaterielle Anlagen	23	-214	-215
Investitionen in Renditeliegenschaften	9	-1 290	-29 964
Verkauf Renditeliegenschaften	9	78 091	0
Gewährung von Darlehen	19/24	-7 940	-17 233
Erhaltene Rückzahlung von Darlehen	19/24	8 130	3 596
Erhaltene Zinsen		197	504
<b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>		<b>36 249</b>	<b>-43 360</b>
Aufnahme kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	30	84 544	58 244
Rückzahlung kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	30	-76 014	-1 309
Aufnahme langfristige Finanzverbindlichkeiten	30	1 110	33 008
Rückzahlung langfristige Finanzverbindlichkeiten	30	0	-3 668
Aufnahme Anleihe	30	8 881	13 478
Kosten Anleihe	30	-364	-1 266
Kauf eigene Aktien	33	-653	-980
Verkauf eigene Aktien	33	646	1 568
Kapitalerhöhung	33	17	34
Dividende	33	0	-1 449
<b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>		<b>18 167</b>	<b>97 660</b>
<b>Zunahme / (Abnahme) flüssige Mittel</b>		<b>43 447</b>	<b>18 068</b>
Flüssige Mittel zum Jahresbeginn	17	32 396	14 398
Fremdwährungseinfluss auf flüssige Mittel		285	-70
<b>Flüssige Mittel zum Jahresende</b>	17	<b>76 128</b>	<b>32 396</b>

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
<b>Bestand 1. Januar 2012</b>		<b>4 852</b>	<b>-1 128</b>	<b>67 461</b>	<b>2 991</b>	<b>21 058</b>	<b>95 234</b>	<b>0</b>	<b>95 234</b>
Erstkonsolidierung VGs	35					106	106	0	106
Anpassung bedingt durch IAS 19 rev.	37				-1 180	0	-1 180		-1 180
<b>Bestand 1. Januar 2012 nach Anpassung</b>		<b>4 852</b>	<b>-1 128</b>	<b>67 461</b>	<b>1 811</b>	<b>21 164</b>	<b>94 160</b>	<b>0</b>	<b>94 160</b>
<b>Gesamtergebnis</b>									
Periodenergebnis						894	894	0	894
<b>Sonstiges Ergebnis</b>									
Hedge Accounting	32			0	-1 051	0	-1 051	0	-1 051
Umstrukturierung	35			6 475	0	-6 475	0	0	0
Aktuarisches Ergebnis aus leistungsorientierten Vorsorgeplänen	37			0	108	0	108	0	108
Umrechnungsdifferenzen				0	-104	0	-104	0	-104
Steuern	16			0	262	-286	-24	0	-24
Total sonstiges Ergebnis		0	0	6 475	-785	-6 761	-1 071	0	-1 071
<b>Total Gesamtergebnis</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6 475</b>	<b>-785</b>	<b>-5 867</b>	<b>-177</b>	<b>0</b>	<b>-177</b>
<b>Transaktionen mit Anteilseigner</b>									
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
<b>Total Transaktionen mit Anteilseigner</b>		<b>34</b>	<b>0</b>	<b>-1 558</b>	<b>89</b>	<b>109</b>	<b>-1 326</b>	<b>0</b>	<b>-1 326</b>
<b>Eigene Aktien</b>									
Zugang eigene Aktien	33		-980	0			-980	0	-980
Abgang eigene Aktien	33		1 568	0			1 568	0	1 568
Verlust aus Abgang	33		0	-551			-551	0	-551
Steuern	16			-10			-10	0	-10
<b>Total Eigene Aktien</b>		<b>0</b>	<b>588</b>	<b>-561</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>27</b>	<b>0</b>	<b>27</b>
<b>Bestand 31. Dezember 2012</b>		<b>4 886</b>	<b>-540</b>	<b>71 817</b>	<b>1 115</b>	<b>15 406</b>	<b>92 684</b>	<b>0</b>	<b>92 684</b>

Die Angaben im Anhang sind integrierte Bestandteile der Jahresrechnung.

## Veränderung des konsolidierten Eigenkapitals (Fortsetzung)

entfällt auf Anteilseigner des Mutterunternehmens

in TCHF	Anhang	Aktien- kapital	Eigene Aktien	Kapital- reserven	Andere Reserven	Gewinn- reserven	Total	Nicht beherr- schende Anteile	Total
<b>Bestand 1. Januar 2013</b>		<b>4 886</b>	<b>-540</b>	<b>71 817</b>	<b>1 115</b>	<b>15 406</b>	<b>92 684</b>	<b>0</b>	<b>92 684</b>
<b>Gesamtergebnis</b>									
Periodenergebnis						1 354	1 354	0	1 354
<b>Sonstiges Ergebnis</b>									
Hedge Accounting	32			0	469	0	469	0	469
Aktuarisches Ergebnis aus leistungsorientierten Vorsorgeplänen	37			0	770	0	770	0	770
Umrechnungsdifferenzen				0	492	0	492	0	492
Steuern	16			0	-282	0	-282	0	-282
Total sonstiges Ergebnis		0	0	0	1 449	0	1 449	0	1 449
<b>Total Gesamtergebnis</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 449</b>	<b>1 354</b>	<b>2 803</b>	<b>0</b>	<b>2 803</b>
<b>Transaktionen mit Anteilseigner</b>									
Kapitalerhöhung	33	17	0	0	0	0	17	0	17
Aktienbasierte Vergütungen	12	0	0	0	31	0	31	0	31
Steuern	16			-203	0	203	0	0	0
<b>Total Transaktionen mit Anteilseigner</b>		<b>17</b>	<b>0</b>	<b>-203</b>	<b>31</b>	<b>203</b>	<b>48</b>	<b>0</b>	<b>48</b>
<b>Eigene Aktien</b>									
Zugang eigene Aktien	33		-653	0			-653	0	-653
Abgang eigene Aktien	33		981	0			981	0	981
Verlust aus Abgang	33		0	-72			-72	0	-72
Steuern	16		0	-16			-16	0	-16
<b>Total Eigene Aktien</b>		<b>0</b>	<b>328</b>	<b>-88</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>240</b>	<b>0</b>	<b>240</b>
<b>Bestand 31. Dezember 2013</b>		<b>4 903</b>	<b>-212</b>	<b>71 526</b>	<b>2 595</b>	<b>16 963</b>	<b>95 775</b>	<b>0</b>	<b>95 775</b>

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 „Peach“ oder „Gruppe“) investieren in attraktive Entwicklungsprojekte im hochwertigen Segment sowie in Portfolios, bei welchen sich mittels aktiver Bewirtschaftung stetige Cashflows erzielen lassen zur Verstetigung der jährlichen Betriebseinnahmen. In der Entwicklung ist die Gruppe sowohl in den Bereichen Neubau, als auch im Refurbishment von Objekten mit Potenzial tätig.

Die Gesellschaft ist seit dem 12. November 2010 an der SIX Swiss Exchange kotiert (PEAN, ISIN CH 0118530366) und hat ihren Sitz in Zürich. Die deutsche Tochtergesellschaft Peach Property Group (Deutschland) AG und die Mehrzahl der ausländischen Gruppengesellschaften haben ihren Sitz in Köln.

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. Im Entwicklungsbereich konzentriert sich die Gruppe auf Stadt- und Feriendomizile an aussergewöhnlichen Standorten und mit gehobener bis luxuriöser Ausstattung für einen anspruchsvollen Kundenkreis. Zurzeit sind dies Projekte an den besten Lagen am Zürichsee, in Berlin und Hamburg sowie in Kappl bei Ischgl. 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) gemäss Ausgabe IASB erstellt und entspricht dem schweizerischen Gesetz.

Die Konzernrechnung wurde vom Verwaltungsrat anlässlich seiner Sitzung vom 11. März 2014 genehmigt und zur Publikation am 13. März 2014 freigegeben. Der Bericht gilt vorbehältlich der Genehmigung durch die Generalversammlung am 9. Mai 2014.

Die Konsolidierung erfolgt auf Basis von nach einheitlichen Richtlinien erstellten Einzelabschlüssen der Konzerngesellschaften. Einheitlicher Stichtag ist der 31. Dezember.

Der konsolidierte Abschluss basiert auf dem Prinzip der Anschaffungs-/Herstellungskosten und der Annahme der Unternehmungsführung. Abweichungen von diesem Prinzip sind in den Anhangangaben 2.2 bis 2.25 spezifisch erwähnt. Dazu gehören insbesondere die Renditeliegenschaften sowie die derivativen Finanzinstrumente, die zum Marktwert bewertet werden. Die Geldflussrechnung wird nach der indirekten Methode erstellt, Dividenden werden unter den Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen.

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 Erfahrungswerten 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 2013

Die Gruppe hat die nachfolgend aufgelisteten neuen und überarbeiteten IFRS Standards und Interpretationen für den Abschluss 2013 erstmals angewandt:

- > Änderung zu IAS 1 „Darstellung des Abschlusses“ – Darstellung von Posten des sonstigen Ergebnisses (OCI)  
Die einzelnen Positionen des sonstigen Ergebnisses wurden neu nach dem Kriterium gegliedert, ob einzelne Posten anschliessend in die Periodenerfolgsrechnung umgegliedert werden (Hedge Accounting, Umrechnungsdifferenzen) oder im sonstigen Ergebnis verbleiben (Neubewertung von leistungsorientierten Vorsorgeplänen). Die Gruppe hat für den Abschluss 2013 die Gesamtergebnisrechnung dahingehend angepasst.
- > Änderungen zu IAS 19 – „Leistungen an Arbeitnehmer“  
Die Einführung von IAS 19 revised führte zu verschiedenen Anpassungen für die Gruppe:
  - > Die Elimination der „Korridormethode“ führt dazu, dass der versicherungsmathematische Verlust inklusive des bisher noch nicht erfassten Verlustes sofort und vollumfänglich im sonstigen Ergebnis beziehungsweise Eigenkapital erfasst wird.
  - > Neu wurde die Nettoverbindlichkeit (Differenz des Barwerts der Vorsorgeverpflichtung abzüglich des Verkehrswerts des ausgeschiedenen Vermögens) zum Zinssatz, der für die Abzinsung der Verbindlichkeit angewandt wird, verzinst.

IAS 19 revised wurde gemäss den Vorschriften des überarbeiteten Standards rückwirkend eingeführt, die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst. Die Details zu den berücksichtigten Anpassungen sind in nachfolgender Tabelle ausgewiesen:

in TCHF	Vorsorgepassiven	Latente Steuerforderungen	Eigenkapital
Rapportierter Wert per 1. Januar 2012	15	5 494	95 234
Effekt von IAS 19 revised	1 509	329	-1 180
<b>Angepasster Wert per 1. Januar 2012</b>	<b>1 524</b>	<b>5 823</b>	<b>94 054</b>
Rapportierter Wert am 31. Dezember 2012	167	7 110	93 828
Effekt von IAS 19 revised			
- Vortrag	1 509	329	-1 180
- Effekt aus Geschäftsjahr 2012	-46	-10	36
<b>Angepasster Wert per 31. Dezember 2012</b>	<b>1 630</b>	<b>7 429</b>	<b>92 684</b>

in TCHF	31.12.2013	31.12.2012
<b>Auswirkungen auf die Erfolgsrechnung:</b>		
(Zunahme)/Abnahme Personalaufwand	671	-12
(Zunahme)/Abnahme Zinsaufwand	-32	-50
(Zunahme)/Abnahme Steueraufwand	-139	14
<b>Zunahme/(Abnahme) Periodenergebnis</b>	<b>500</b>	<b>-48</b>
<b>Auswirkungen auf dem sonstigen Ergebnis:</b>		
Ergebnis aus Abschaffung Korridor Methode	770	-1 401
Steuereinfluss	-168	305
<b>Zunahme/(Abnahme) sonstiges Ergebnis</b>	<b>602</b>	<b>-1 096</b>
<b>Zunahme/(Abnahme) Gesamtergebnis</b>	<b>1 102</b>	<b>-1 144</b>

Die am 28. Oktober 2013 beschlossene Planänderung der Pensionskasse führte zu einem negativen nachzuberechnenden Dienstzeitaufwand im Umfang von TCHF 581. Gemäss den neuen Vorschriften von IAS 19 revised wurde dieser direkt der Periodenerfolgsrechnung gutgeschrieben. Weiterer negativer Dienstzeitaufwand im Umfang von TCHF 507 wurde für Abgeltungen (Settlements) verbucht. Der Einfluss auf das Ergebnis und das verwässerte Ergebnis je Aktie nach Steuern beträgt CHF 0,10. Weiter führten die Änderungen des Standards zu erweiterten Offenlegungsvorschriften. Für Details verweisen wir auf den Anhang 37.

> IFRS 13 – „Bemessung des beizulegenden Zeitwertes“

Der neue Standard legt ein einheitliches Rahmenkonzept für die Ermittlung des Marktwertes sowie der geforderten Offenlegungen fest. Der Verkehrswert wird definiert als der Preis, den man in einer regulären Transaktion zwischen Marktteilnehmern am Bewertungsstichtag für den Verkauf eines Vermögenswerts erhalten oder für die Übertragung einer Verbindlichkeit bezahlen würde, und stellt somit einen Exit-Preis dar. Bei nicht finanziellen Vermögenswerten hat das Management deren bestmögliche Nutzung („highest and best use“) durch einen Marktteilnehmer zu unterstellen. IFRS 13 gelangte bei der Gruppe in erster Linie bei der Bewertung der Renditeliegenschaften zur Anwendung.

Für sämtliche zum Marktwert bewerteten Renditeliegenschaften wurde in einem ersten Schritt intern abgeklärt, ob die aktuelle Nutzung dem „highest & best use“ entspricht, oder ob bauliche Anpassungen/Umnutzungen technisch/planerisch möglich wären und auch zu höheren Erträgen führen würden. In einem zweiten Schritt wurden sämtliche Objekte durch den externen Liegenschaftsbewerter Wüest & Partner unter Anwendung von IFRS 13 zum Stichtag neu bewertet, wobei speziell für Gewerbeliegenschaften alternative Nutzungsszenarien berücksichtigt wurden. Diese Neubeurteilungen führten, ausser beim Portfolio „Erkrath Retail“, zu keinen auf die Einführung des „highest & best use“-Principles zurückzuführenden Wertanpassungen.

Für das Portfolio „Erkrath Retail“ haben die rechtlichen, technischen wie auch finanziellen Abklärungen ergeben, dass eine Aufstockung des bestehenden Gebäudes um vier Stockwerke möglich und finanziell attraktiv ist. Die Berücksichtigung dieser Ausbaumöglichkeit führte zu einer Aufwertung von TCHF 3 483. Der Einfluss auf das Ergebnis und das verwässerte Ergebnis je Aktie nach Steuern beträgt CHF 0,72. Für weitere Details und Offenlegungen verweisen wir auf Anhang 9.

- > Änderung zu IFRS 7 – „Finanzinstrumente - Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten“

Die Gruppe hat die Änderungen zu IFRS 7 – Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten erstmals angewendet. Die Änderungen erfordern Angaben zu allen bilanzierten Finanzinstrumenten, die im Einklang mit IAS 32 saldiert werden. Mit den Änderungen wird auch die Vornahme von Angaben zu allen bilanzierten Finanzinstrumenten gefordert, die durchsetzbaren Globalverrechnungs- oder ähnlichen Vereinbarungen unterliegen, auch wenn sie nach IAS 32 nicht saldiert werden. Da die Gruppe keine Saldierungsvereinbarungen eingegangen ist haben die Anpassungen keine wesentlichen Auswirkungen auf die konsolidierte Jahresrechnung der Gruppe.

- > IFRS 10 – „Konzernabschlüsse“

IFRS 10 ändert die Definition von „Beherrschung“ dahingehend, dass zur Beurteilung eines Beherrschungsverhältnisses auf alle Unternehmen die gleichen Kriterien angewandt werden. Beherrschung ist gegeben, wenn ein Investor die Verfügungsgewalt hat, variable Rückflüsse aus seinem Engagement zu erzielen und die Möglichkeit besitzt, diese Verfügungsgewalt zur Beeinflussung seiner Rückflüsse aus einem Teilnehmungsunternehmen zu nutzen. Die Gruppe hält an allen bisher vollkonsolidierten Tochterunternehmen 100 % beziehungsweise 94,9 % der Stimmrechte und hat volle Verfügungsgewalt über sie. Die Gruppe hält auch keine Anteile an Gesellschaften, die aufgrund der Einführung von IFRS 10 neu vollkonsolidiert werden müssten. Insofern hat die Einführung von IFRS 10 keine Auswirkung auf die konsolidierte Jahresrechnung der Gruppe.

- > IFRS 11 – „Gemeinschaftliche Vereinbarungen“

Eine gemeinschaftliche Vereinbarung ist definiert als eine Vereinbarung, bei der zwei oder mehr Partnerunternehmen vertraglich die gemeinschaftliche Führung über diese Vereinbarung ausüben und Entscheidungen der Einstimmigkeit bedürfen. Neu wird unterschieden zwischen „gemeinsamer Tätigkeit“ (Rechte an Vermögenswerten und Pflichten aus Verbindlichkeiten und dementsprechende Bilanzierung) und Gemeinschaftsunternehmen (Rechte am Nettovermögen - Bilanzierung nach der Equity Methode).

Die Gruppe hält 80 % der Anteile der „Am Zirkus 1 GmbH und Co. KG“ sowie deren Komplementärin, der „Am Zirkus 1 Berlin Verwaltungsgesellschaft mbH“. Bei beiden Gesellschaften handelt es sich um Gemeinschaftsunternehmen, bei denen alle Entscheidungen der Einstimmigkeit bedürfen. Der Gruppe stehen 80 % des Ergebnisses zu. Insofern werden die Gesellschaften, analog der Vorjahre, nach der Equity Methode bilanziert. Die Einführung von IFRS 11 hatte keinen Einfluss auf die konsolidierte Jahresrechnung der Gruppe.

- > IFRS 12 – „Angaben zu Beteiligungen an anderen Unternehmen“

IFRS 12 regelt die Offenlegungen für Gruppengesellschaften, gemeinschaftliche Vereinbarungen, assoziierte Unternehmen sowie unkonsolidierte Gesellschaften. Die Einführung von IFRS 12 führte zu weitergehenden Offenlegungen in der konsolidierten Jahresrechnung der Gruppe.

Zusätzlich wurden zu Beginn des Geschäftsjahres 2013 wirksam werdende Verbesserungen oder andere Änderungen von IFRS/IAS-Standards übernommen, ohne einen wesentlichen Einfluss auf das Ergebnis und die finanzielle Lage der Gesellschaft zu haben:

- > IAS 27 (überarbeitet 2011) – „Einzelabschlüsse“
- > IAS 28 (überarbeitet 2011) – „Assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen“
- > Jährliche Verbesserungen (Improvements Projekt 2009 – 2011) zu IFRS 1, IAS 1, IAS 16, IAS 32 sowie IAS 34

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
Änderungen zu IAS 32 - „Finanzinstrumente: Darstellung“ - Saldierung finanzieller Vermögenswerte und finanzieller Verbindlichkeiten	Die Änderung von IAS 32 „Finanzinstrumente: Darstellung“ bewirkt eine Klarstellung einiger Vorschriften zur Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und -verbindlichkeiten in der Bilanz. Das derzeit gemäss IAS 32 geltende Saldierungsmodell wird beibehalten.	1. Januar 2014	1)	Geschäftsjahr 2014
Änderungen zu IFRS 10, IFRS 12 und IAS 27 - „Investmentgesellschaften“	Durch die Änderungen von IFRS 10 „Konzernabschlüsse“, IFRS 12 „Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen“ und IAS 27 „Einzelabschlüsse“ werden viele Fonds oder ähnliche Unternehmen künftig von der Verpflichtung befreit, die von ihnen beherrschten Tochterunternehmen im Rahmen der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einzu-beziehen. Solche Beteiligungen können künftig erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden.	1. Januar 2014	1)	Geschäftsjahr 2014
Änderungen zu IAS 36 - „Wertminderungen von Vermögenswerten“ - Offenlegungen zum erzielbaren Betrag	Die Änderungen betreffen die Angaben zum erzielbaren Betrag von wertgeminderten, nicht finanziellen Vermögenswerten, wenn dieser auf dem beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräusserungskosten basiert. In Folge der Änderungen müssen Unternehmen den erzielbaren Betrag für zahlungsmittelgenerierende Einheiten nur noch angeben, wenn in der laufenden Berichtsperiode eine Wertminderung erfasst wurde.	1. Januar 2014	1)	Geschäftsjahr 2014
Änderungen zu IAS 39 - „Finanzinstrumente - Ansatz und Bewertung“ - Novationen von Derivaten und Fortsetzung der Sicherungsbilanzierung	Durch diese Änderungen bleiben Derivate trotz einer Novation weiterhin als Sicherungsinstrumente in fortbestehenden Sicherungsbeziehungen designiert, wenn gewisse Grundvoraussetzungen bezüglich der zentralen Gegenpartei gegeben sind.	1. Januar 2014	1)	Geschäftsjahr 2014
IFRIC 21 - „Abgaben“	IFRIC 21 bietet Leitlinien dazu, wann eine Schuld für eine Abgabe anzusetzen ist, die von einer Regierung auferlegt wird. Die Interpretation gilt sowohl für Abgaben, die nach IAS 37 Rückstellungen, Eventualschulden und Eventualforderungen bilanziert werden, als auch für Abgaben, bei denen Zeitpunkt und Betrag bekannt sind.	1. Januar 2014	1)	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.	offen	3)	offen

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.

## **2.2 Konsolidierung**

### **a) Gruppengesellschaften**

Gruppengesellschaften, die direkt oder indirekt durch die Gruppe beherrscht werden, werden durch Vollkonsolidierung in die Konzernrechnung einbezogen. Beherrschung ist gegeben, wenn die Gruppe die Verfügungsgewalt hat, variable Rückflüsse zu erzielen und die Möglichkeit besitzt, diese Verfügungsgewalt zur Beeinflussung dieser Rückflüsse zu nutzen. Neu erworbene oder veräußerte Konzerngesellschaften werden vom Zeitpunkt der Übernahme der Beherrschung konsolidiert oder ab dem Zeitpunkt des Verlusts der Beherrschung aus dem Konsolidierungskreis ausgeschlossen. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden werden, 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 hingegebenen 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.

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 Fair Value der zum Akquisitionszeitpunkt bereits gehaltenen Eigenkapitalanteile an der erworbenen Gesellschaft über den Anteil der Gruppe an dem zum Fair Value bewerteten Nettovermögen ergibt. 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 Netto-Aktiven der Tochtergesellschaft über das Eigenkapital erfasst. Gleiches gilt für Gewinne oder Verluste aus dem Verkauf von nicht beherrschenden Anteilen.

### **c) Joint Ventures und assoziierte Unternehmen**

Joint Ventures sind Gemeinschaftsunternehmen, an denen die Gruppe Rechte am Nettovermögen besitzt. Entscheidungen erfordern Einstimmigkeit der Partner. Assoziierte Unternehmen sind Unternehmen, über welche die Gruppe einen massgeblichen Einfluss ausübt, über die sie aber keine Beherrschungsgewalt hat.

Beteiligungen an Joint Ventures und assoziierten Unternehmungen werden nach der Equity Methode bewertet und bilanziert. Dabei wird per Erwerbszeitpunkt der Marktwert der anteiligen Nettoaktiven 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 auf Null reduziert. 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, der die Berichtswährung der Gruppe darstellt.

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, aus Abwicklung oder Neubewertung der Fremdwährungspositionen werden ebenfalls in der Periodenerfolgsrechnung erfasst. Fremdwährungsdifferenzen aus Cash Flow Hedges und gruppeninternen Darlehen mit Beteiligungscharakter (Netto-Investitionen in einen ausländischen Geschäftsbetrieb) werden in der Gesamterfolgsrechnung ausgewiesen.

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 bis zur Veräusserung in der Gesamtergebnisrechnung fortgeführt.

Für die Umrechnungen wurden folgende Kurse angewendet:

EUR / CHF	2013	2012
Jahresendkurs	1,2257	1,2077
Durchschnittskurs	1,2307	1,2055

### 2.4 Ertragsrealisation

Verkäufe von Entwicklungsprojekten werden über den Ertrag aus Entwicklungsliegenschaften verbucht. Die Umsätze werden gemäss IAS 18 im Zeitpunkt des Übergangs von Nutzen und Gefahr erfasst. Bei Entwicklungsprojekten ist dies grundsätzlich nach Bauvollendung und meist mit erfolgter Eigentumsübertragung im Grundbuch der Fall. Die bis zur Eigentumsübertragung aufgelaufenen und aktivierten Kosten werden im Zeitpunkt der Übergabe von Nutzen und Gefahr über den Aufwand aus Entwicklungsliegenschaften ausgebucht. Bei Teilübergaben (z.B. Übergabe von einzelnen Wohnungen) werden die anteiligen Kosten basierend auf o/oo der übergebenen Eigentumsanteile berechnet.

Marketing und Vertriebskosten werden beim Zeitpunkt der Entstehung direkt der Periodenerfolgsrechnung belastet.

Der Ertrag aus Entwicklungs- und Baumanagement-Dienstleistungen umfasst Erträge für erbrachte Dienstleistungen (z.B. Beratungsleistungen) und Erträge aus Totalunternehmerverträgen. Bei Totalunternehmeraufträgen 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 diese nach Baubeginn zu ändern. Die Umsatzerfassung erfolgt im Verhältnis von im Geschäftsjahr erbrachter zu der insgesamt zu erbringenden Leistung. Zukünftig erwartete Auftragsverluste werden im Berichtsjahr im Rahmen der Auftragsbewertung berücksichtigt, respektive erfolgswirksam zurückgestellt. Weiter werden Preisüberschreitungen, Zusatzleistungen und Prämien beim Fertigungsfortschritt berücksichtigt, sofern diese vom Kunden schon akzeptiert sind. Dienstleistungen werden gemäss den Vertragsbedingungen nach erbrachter Dienstleistung in Rechnung gestellt.

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 Mietvertrags erfasst. Allfällige mietzinsfreie Perioden werden linear über die vertragliche Laufzeit verteilt.

Der übrige Ertrag enthält im Wesentlichen Erträge aus Zwischennutzungen von Entwicklungsliegenschaften, aktivierte Eigenleistungen sowie Weiterverrechnungen aus Energy Contracting. Eigenleistungen für Objekte in Entwicklung werden basierend auf Stundenrapporten und vereinbarten Stundensätzen an Gruppengesellschaften in Rechnung gestellt und über das Eigenleistungskonto aktiviert. Erträge aus Energy Contracting werden basierend auf der vertraglichen Grundlage periodisch in Rechnung gestellt.

Zinserträge werden unter Anwendung der Effektivzinsmethode verbucht.

## **2.5 Entwicklungsliegenschaften**

Zu den Entwicklungsliegenschaften gehören Umbau- sowie Neubauobjekte, bei welchen die Gruppe die Realisation von Wohn- und Gewerbeigentum übernimmt. Die Objekte werden anschliessend veräussert.

Bauland sowie Entwicklungs- und Baukosten werden zu Anschaffungs-, respektive Herstellungskosten oder zum tieferen Veräusserungswert bilanziert. Bei den aktivierten Entwicklungskosten handelt es sich sowohl um Dritt- 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 für Entwicklungsliegenschaften werden aktiviert. Die indirekten Finanzierungskosten werden pro rata entsprechend ihrer Beziehung zu den Entwicklungsliegenschaften ebenfalls aktiviert.

Beim Verkauf von Entwicklungsliegenschaften, bei welchem dem Käufer die Möglichkeit gegeben wird, vor Baubeginn die strukturellen Hauptelemente des Bauplans zu bestimmen oder nach Baubeginn diese zu ändern, erfolgt die Verkaufsgewinnrealisierung und entsprechend die Ausbuchung ab Zeitpunkt des Verkaufs gemäss dem Baufortschritt (Percentage of Completion Methode).

## **2.6 Renditeliegenschaften**

Renditeliegenschaften sind selbst erstellte oder erworbene Wohn- und Gewerbeliegenschaften, die gehalten werden, um langfristige Mieterträge und Wertsteigerungen zu erzielen und nicht durch die Gesellschaft oder Gruppengesellschaften selbst genutzt werden. Renditeliegenschaften umfassen 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.

Die Folgebewertung erfolgt zum Marktwert, welcher auf dem „highest and best use“-Konzept basiert. Die Ermittlung der Marktwerte erfolgt mindestens jährlich durch eine externe, unabhängige Liegenschaftsbewertungsfirma. 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 und das Objekt als „zur Veräußerung gehaltene Aktiven“ umklassiert. 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.

### 2.7 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.

### 2.8 Immaterielle Anlagen

Die Gruppe ermittelt den Goodwill aus der Differenz zwischen dem Kaufpreis und den Nettoaktiven der erworbenen Gesellschaft, beide bewertet zum beizulegenden Zeitwert. Ein allfälliger Goodwill wird nicht abgeschrieben, sondern jährlich auf seine Werthaltigkeit überprüft. Die im Berichtsjahr durchgeführten Transaktionen führten zu keinem positiven oder negativen Goodwill, sodass auch im Berichtsjahr kein Goodwill ausgewiesen wird.

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

Immaterielle Anlagen aus erworbenen Kundenportfolios werden zum beizulegenden Zeitwert per Anschaffungsdatum angesetzt und über die erwartete Nutzungsdauer (in der Regel 5 Jahre) abgeschrieben.

Marken und Lizenzen aus Akquisitionen werden zum Fair Value per Akquisitionszeitpunkt erfasst und über die betriebswirtschaftlich notwendige Zeit amortisiert.

## **2.9 Wertbeeinträchtigungen von Sachanlagen, immateriellen Anlagen und Entwicklungsliegenschaften**

### **Sachanlagen und immaterielle Anlagen**

Vermögenswerte, die eine unbestimmte Nutzungsdauer haben oder noch nicht nutzungsbereite immaterielle Vermögenswerte werden nicht planmässig abgeschrieben; sie werden jährlich auf Wertminderungen hin überprüft.

Vermögenswerte, die einer planmässigen Abschreibung unterliegen, werden auf Wertminderungen geprüft, wenn entsprechende Ereignisse beziehungsweise Änderungen der Umstände anzeigen, dass der Buchwert gegebenenfalls nicht mehr erzielbar ist. Ein Wertminderungsverlust wird in Höhe des den erzielbaren Betrag übersteigenden Buchwerts erfasst. Für den Werthaltigkeitstest werden Vermögenswerte auf der niedrigsten Ebene zusammengefasst, für die Cashflows separat identifiziert werden können (CGU, im Normalfall das einzelne Unternehmen).

### **Entwicklungsliegenschaften**

Auf jeden Bilanzstichtag wird überprüft, ob der vorhandene Bestand der zu Anschaffungs- oder Herstellkosten bewerteten Entwicklungsliegenschaften werthaltig ist. Dazu wird der Nettoveräusserungswert, welcher sich aus dem geschätzten Verkaufspreis minus der voraussichtlich noch anfallenden Produktions-, Vertriebs- und Finanzierungskosten 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 Immobilienexperten beigezogen. Die Bewertungen erfolgen gemäss der DCF-Methode. Liegt der Nettoveräusserungswert am Abschlussstichtag tiefer als der Buchwert (historische Anschaffungs- und/oder Herstellungskosten), erfolgt eine Abschreibung der Entwicklungsliegenschaft auf den Nettoveräusserungswert.

## **2.10 Finanzinstrumente**

Finanzinstrumente werden in die Kategorien „erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert“ (Fair value through profit or loss), „Ausleihungen und Forderungen“ (loans and receivables) und „übrige Verbindlichkeiten“ (other liabilities) unterteilt. Die Klassifizierung hängt von dem jeweiligen Zweck des Finanzinstruments ab. Das Management bestimmt die Klassifizierung beim erstmaligen Ansatz.

Gegenwärtig sind die einzigen Finanzinstrumente, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, Sicherungsinstrumente für Finanzierungen von Entwicklungs- und Renditeliegenschaften.

Finanzielle Vermögenswerte der Kategorie „erfolgswirksam zu beizulegenden Zeitwert“ werden anfänglich zu ihrem beizulegenden Zeitwert zuzüglich Transaktionskosten angesetzt. Finanzielle Vermögenswerte klassifiziert als „Ausleihungen und Forderungen“ werden anfänglich zu ihrem beizulegenden Zeitwert angesetzt, zugehörige Transaktionskosten werden erfolgswirksam erfasst. Finanzielle Verbindlichkeiten der Kategorie „übrige Verbindlichkeiten“ werden beim erstmaligen Ansatz zum beizulegenden Zeitwert abzüglich Transaktionskosten erfasst. In der Folge werden diese zu fortgeführten Anschaffungskosten (Effektivzinsmethode) bewertet.

Finanzinstrumente werden ausgebucht, wenn die Rechte und Pflichten auf Zahlungen aus den Finanzinstrumenten erloschen sind oder übertragen wurden und die Gruppe im Wesentlichen alle Chancen und Risiken, die mit dem Eigentum verbunden sind, übertragen hat.

Bei finanziellen Vermögenswerten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden, wird zu jedem Bilanzstichtag überprüft, ob objektive Anhaltspunkte für eine Wertminderung eines Vermögenswertes oder einer Gruppe von Vermögenswerten vorliegen. Eine Wertminderung 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 Vermögenswerts hat.

In der Kategorie „Ausleihungen und Forderungen“ wird die Höhe des Verlustes aus der Differenz zwischen dem Buchwert des Vermögenswerts 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.

### **2.11 Flüssige Mittel**

Die flüssigen Mittel beinhalten Kassenbestände und Sichtguthaben bei Banken. Sie werden zu Nominalwerten ausgewiesen. In der konsolidierten Jahresrechnung sind Kontokorrentverbindlichkeiten gegenüber Bankinstituten unter den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen.

### **2.12 Kundenforderungen, übrige Forderungen und Finanzforderungen**

Forderungen sind als „Ausleihungen und Forderungen“ klassifiziert. Die Bewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten, welche in der Regel dem Nominalwert entsprechen, abzüglich notwendiger Wertberichtigungen. Sollten Forderungen erst 12 Monate nach dem Bilanzstichtag fällig werden, werden diese als langfristige Forderungen ausgewiesen und unter Anwendung der Effektivzinsmethode bewertet. Der Buchwert der kurzfristigen Positionen entspricht weitgehend dem beizulegenden Zeitwert. Wertberichtigungen für Kunden und übrige Forderungen werden im übrigen Betriebsaufwand, Wertberichtigungen für Finanzforderungen werden im Finanzaufwand ausgewiesen.

### **2.13 Derivative Finanzinstrumente und Hedge Accounting**

Derivate sind als „erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet“ klassifiziert.

Die Gruppe designiert bestimmte derivative Finanzinstrumente als Sicherung gegen schwankende Zahlungsströme (Cashflow Hedge), die mit einem bilanzierten Vermögenswert, einer bilanzierten Verbindlichkeit oder einer erwarteten und mit hoher Wahrscheinlichkeit eintretenden künftigen Transaktion verbunden sind. Aktuell sichert die Gruppe nur variable Zinssätze auf Finanzierungen für Entwicklungs- und Renditeigenschaften ab.

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 effektive Teil von Änderungen des beizulegenden Zeitwerts (Fair Value) von Derivaten, die für die Absicherung von Cashflows bestimmt sind und als Cashflow Hedge qualifizieren, 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 umgegliedert 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 (Spread) wird in der Periodenerfolgsrechnung unter den Finanzerträgen bzw. Finanzaufwendungen erfasst, sofern es sich um eine Absicherung für eine Renditeliegenschaft handelt. Zinssatzspreads für Entwicklungsliegenschaften werden zusammen mit den Zinsaufwendungen des Grundgeschäftes auf dem Entwicklungsobjekt aktiviert.

#### **2.14 Lieferantenverbindlichkeiten und andere kurzfristige Verbindlichkeiten**

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie andere kurzfristige Verbindlichkeiten werden in der Kategorie „übrige Verbindlichkeiten“ klassifiziert. Die fortgeführten Anschaffungskosten entsprechen in der Regel dem Nominalwert der Verbindlichkeiten. Die Gruppe klassifiziert Verbindlichkeiten als langfristig, wenn deren Fälligkeit mindestens 12 Monate nach dem Bilanzstichtag liegt.

#### **2.15 Finanzverbindlichkeiten und Hypothekendarlehen**

Finanzverbindlichkeiten und Hypothekendarlehen werden als „übrige Verbindlichkeiten“ klassifiziert. 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 in der Periodenerfolgsrechnung 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. Die effektiv angefallenen Kosten werden bei Zahlung gegen die gebildeten Rückstellungen verrechnet.

### 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. Im Falle der Ersterfassung von Goodwill sowie Vermögensgegenständen und Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit einem Asset Deal werden keine latenten Steuern gebildet.

Keine latenten Steuern werden für Tochtergesellschaften erfasst, bei denen 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. 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.

### 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 waren im Berichtsjahr für die obligatorische Vorsorge gemäss BVG sowie die weitergehende berufliche Vorsorge bei einer Sammelstiftung angeschlossen. Basierend auf der Ausgestaltung des Planes wurde dieser als leistungsorientierte Vorsorge gemäss IAS 19 bilanziert.

Dieser Anschlussvertrag wurde per 31. Dezember 2013 gekündigt und durch 2 neue Verträge ersetzt: Für den obligatorischen Teil bis zu einer versicherten Lohnsumme von TCHF 147 sind die Mitarbeiter wiederum bei einer Sammelstiftung angeschlossen. Dieser Plan wird analog des bisherigen Planes als leistungsorientierte Vorsorge gemäss IAS 19 bilanziert. Der die versicherte Lohnsumme von TCHF 147 übersteigende, ausserobligatorische Teil ist neu bei einer Sammelstiftung für die ausserobligatorische berufliche Vorsorge versichert. Dieser Plan wird nicht als leistungsabhängiger Vorsorgeplan bilanziert, da eine aktuarische Bewertung gemäss IAS 19 aufgrund der Risikostruktur zu keinen nennenswerten Anpassungen führen würde (Anlagerisiko vollumfänglich beim Arbeitnehmer, Langlebighkeitsrisiko wird im Wesentlichen durch die Stiftung getragen, keine vertraglichen oder faktischen Nachschussverpflichtungen). Im Rahmen der Plananpassungen wurde eine Planänderung ausgewiesen. Für Details verweisen wir auf Anhang 37.

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.

Die für leistungsorientierte Vorsorgepläne in der Bilanz erfasste Verpflichtung entspricht dem Barwert der Anwartschaft (Defined Benefit Obligation) am Ende der Berichtsperiode abzüglich des beizulegenden Zeitwerts der Planaktiven. Der Barwert der leistungsorientierten Verpflichtung wird 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 Industriefinanzierungen höchster Bonität abgezinst werden.

Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste, die auf erfahrungsbedingten Anpassungen und Änderungen versicherungsmathematischer Annahmen basieren, werden über die Gesamtergebnisrechnung in das Eigenkapital verbucht.

Nachzuverrechnender Dienstzeitaufwand wird sofort erfolgswirksam erfasst.

Beiträge an leistungsorientierte 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.

## **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 Fair Value der Option zum 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 der 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 der Gesellschaft 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 der Gesellschaft zurechenbare Periodenergebnis sowie die gewichtete durchschnittliche Anzahl im Umlauf befindlicher Stammaktien um alle Verwässerungseffekte potenzieller Stammaktien bereinigt. Bei der Gruppe ergibt sich ein Vewässerungseffekt 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 die 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 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 2013 hatte die Gruppe nach Elimination der Intercompany Beziehungen Total Finanzforderungen von TEUR 73 384 beziehungsweise TCHF 89 946 (Vorjahr: TEUR 41 680 beziehungsweise TCHF 50 337) sowie Finanzverbindlichkeiten von TEUR 176 258 beziehungsweise TCHF 216 040 (Vorjahr: TEUR 127 234 beziehungsweise TCHF 153 660). Unter Berücksichtigung der Intercompany Beziehungen beliefen sich die Werte auf Finanzforderungen von TEUR 169 251 beziehungsweise TCHF 207 451 (Vorjahr: TEUR 113 866/TCHF 137 516) und Finanzverbindlichkeiten von TEUR 272 731 beziehungsweise TCHF 334 286 (Vorjahr: TEUR 195 225/TCHF 235 773).

Bei einer Verschiebung des EUR um 2 % gegenüber dem CHF, unter der Berücksichtigung, dass alle anderen Variablen konstant gehalten werden, würden sich die Netto Verbindlichkeiten in EUR (inklusive der Gruppenbeziehungen) um 2 % verschieben. Bei einer Erhöhung des EUR um 2 % würde sich eine negative Auswirkung von TCHF 2 537 (Vorjahr: TCHF 1 965) ergeben und bei einer Reduktion des EUR um 2 % gegenüber dem CHF würde sich eine positive Auswirkung von TCHF 2 537 (Vorjahr: TCHF 1 965) ergeben. Diese Verschiebung hätte einen positiven beziehungsweise negativen Einfluss von TCHF 2 064 (Vorjahr TCHF 1 499) auf die Periodenerfolgsrechnung und TCHF 473 (Vorjahr: TCHF 466) auf das Eigenkapital.

Die Nettoverbindlichkeiten in EUR betreffen im Wesentlichen Finanzverbindlichkeiten (Hypothekendarlehen und Anleihe) der deutschen Gesellschaften. 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 Renditeliegenschaften.

Baukredite 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 derivativer Finanzinstrumente (Swaps/Caps) abgesichert wird. Per 31. Dezember 2013 sind unter Berücksichtigung der Swaps und Caps, mit Ausnahme der Finanzierung des Gretag Areal im Betrag von CHF 27,5 Mio., alle 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.

Die Zinsbelastung für Finanzverbindlichkeiten setzt sich wie folgt zusammen:

in TCHF	31.12.2013	31.12.2012
Finanzverbindlichkeiten bis und mit 2,00 %	58 906	88 068
Finanzverbindlichkeiten bis und mit 3,00 %	151 205	47 534
Finanzverbindlichkeiten bis und mit 4,00 %	17 077	26 471
Finanzverbindlichkeiten bis und mit 5,00 %	10 648	14 342
Finanzverbindlichkeiten bis und mit 7,00 %	29 759	18 321
Finanzverbindlichkeiten bis und mit 10,00 %	13 647	0
Finanzverbindlichkeiten bis und mit 13,50 %	4 756	4 748
Finanzverbindlichkeiten bis und mit 20,00 %	5 393	0
<b>Total verzinsliche Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>291 391</b>	<b>199 484</b>

Sämtliche Finanzverbindlichkeiten von 5 % - 20 % sind fest verzinslich.

In den Positionen sind Finanzverbindlichkeiten gegenüber Assoziierten und Joint Ventures von TCHF 5 850 (Vorjahr: 5 895) und gegenüber Nahestehenden von TCHF 8 732 (Vorjahr TCHF 6 459) enthalten, die durchschnittlich zu 5 % beziehungsweise 6 % verzinst werden.

Bei der zu 20 % verzinslichen Finanzverbindlichkeit handelt es sich um ein Darlehen mit mezzaninem Charakter, eine Erfolgsquote ist im Zinssatz miteinkalkuliert. Dieses Darlehen sowie die mit 10 % zu verzinsenden Verbindlichkeiten werden im Geschäftsjahr 2014 zur Rückzahlung fällig.

#### Zinssatzsensitivität der fest verzinslichen Finanzinstrumente

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

Die Gruppe hält Zinssatz-Swaps und Caps, die zum Fair Value bewertet werden. Für alle zum Bilanzstichtag gehaltenen Swaps und Caps wird Hedge Accounting angewendet, sodass die Marktwertanpassungen über das sonstige Ergebnis direkt ins Eigenkapital verbucht werden und somit keinen Einfluss auf das Jahresergebnis der Gruppe haben.

#### Zinssatzsensitivität der variabel verzinslichen Finanzinstrumente

Die Hypothekendarlehen für Entwicklungs- und Renditeliegenschaften sind mit Ausnahme des Portfolios „Munster“ und Dortmund „RS 167“ variabel verzinslich. Die Finanzierung für „Erkrath Wohnen“ ist aber über einen Zinssatz Swap abgesichert, gleiches gilt für zwei Drittel der Finanzierung für die Entwicklungs- und Renditeobjekte „Peninsula“. Das variable Zinsrisiko bei „Erkrath Retail“ ist durch einen Cap begrenzt.

Die variabel verzinslichen Finanzinstrumente betreffen mit Ausnahme von CHF 27,5 Mio. die Baukredite (Hypothekendarlehen) der Entwicklungsprojekte. Eine Erhöhung oder Senkung des Zinssatzes für die Finanzierungen der Entwicklungsliegenschaften hätte keine Auswirkungen auf das Jahresergebnis, da die Zinsen eine Komponente der Gesamtanlagekosten darstellen. In den kalkulierten Gesamtanlagekosten sind die Zinsen mit 1 - 2,5 Prozentpunkten höher einkalkuliert als die aktuellen variablen Zinssätze.

Bei einer Erhöhung/Senkung des Zinssatzes um 0,5 % würden sich die gesamten Anlagekosten um TCHF 1 173 (Vorjahr: TCHF 1 204) 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/Senkung des Zinssatzes um 0,5 % eine negative Veränderung des Zinserfolges von TCHF 313 (Vorjahr: TCHF 101) 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 BBB+ 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 wird das Ausfallrisiko durch Bonitätsprüfungen und Überwachung der Ausstände minimiert. Insgesamt wird das Ausfallrisiko pro Einheit und insgesamt als gering erachtet.

Die Gruppe hat per Jahresende ausstehende Finanzforderungen gegenüber Dritten von TCHF 1 091 (Vorjahr: TCHF 0) sowie Assoziierten, Joint Ventures und Nahestehenden von TCHF 24 272 (Vorjahr: 26 184). Diese Forderungen sind weitestgehend Finanzierungen für Bauprojekte und sind entsprechend ebenfalls durch den Gegenwert des entsprechenden Objektes sichergestellt. Die Werthaltigkeit dieser Forderungen wird im Rahmen des Baufortschritts dieser Bauprojekte überwacht. Sofern die Baukosten den erwarteten Erlös übersteigen, werden anteilige Wertanpassungen basierend auf den jährlichen externen Bewertungen vorgenommen.

Das maximale Ausfallrisiko entspricht den Buchwerten der einzelnen finanziellen Aktiven und beträgt per 31. Dezember 2013 TCHF 124 502 (Vorjahr: TCHF 80 662). Eine detaillierte Übersicht der Finanzinstrumente ist unter Anhang 3.4 ersichtlich. Mit Ausnahme der in Anhang 41 und 42 beschriebenen Verpflichtungen 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 durch die Finanzabteilung mit einer kurz- und mittelfristigen rollenden Liquiditätsplanung prognostiziert. Das Management überwacht die rollierende Vorausplanung der Liquiditätsreserve der Gruppe um sicherzustellen, dass jederzeit 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
<b>2013</b>						
Lieferantenverbindlichkeiten	7 350	315	0	0	0	<b>7 665</b>
Übrige Verbindlichkeiten	7 538	6 804	1 846	0	0	<b>16 188</b>
Kurzfristige Hypothekarverbindlichkeiten	60 304	127 433	17 430	0	0	<b>205 167</b>
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	2 933	15 765	13 926	0	0	<b>32 624</b>
Transitorische Passiven	6 707	64	962	0	0	<b>7 733</b>
Langfristige Hypothekarverbindlichkeiten	10	10	20	18 160	9 746	<b>27 946</b>
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	569	676	1 245	33 559	0	<b>36 049</b>
Derivative Finanzinstrumente	74	0	0	524	0	<b>598</b>
<b>2012</b>						
Lieferantenverbindlichkeiten	4 312	558	283	0	0	<b>5 153</b>
Übrige Verbindlichkeiten	3 210	314	1 633	0	0	<b>5 157</b>
Kurzfristige Hypothekarverbindlichkeiten	41 563	51 151	37 082	0	0	<b>129 796</b>
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	8 688	0	4 350	0	0	<b>13 038</b>
Transitorische Passiven	6 992	431	27	0	0	<b>7 450</b>
Langfristige Hypothekarverbindlichkeiten	92	92	184	27 563	9 871	<b>37 802</b>
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	617	614	1 122	29 607	0	<b>31 960</b>
Derivative Finanzinstrumente	0	0	0	0	1 051	<b>1 051</b>

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 Baukredite für Entwicklungsliegenschaften sind auf die Entwicklungs- und Realisationsdauer des jeweiligen Projektes abgestimmt. Diese sind 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 Krediten, die innert 1 - 3 Monaten fällig sind, handelt es sich unter anderem um die Roll-over-Kredite von TCHF 24 000 (Vorjahr: TCHF 30 000) für „Peninsula“, Wädenswil und TCHF 27 500 (Vorjahr: TCHF 0) für das Gretag Areal in Regensdorf. Bei den in 4 - 6 Monaten fälligen Hypothekarverbindlichkeiten handelt es sich in erster Linie um die Baukredite der Objekte „H36“ in Hamburg und „yoo berlin“, die im ersten Halbjahr 2014 fertig gestellt werden.

### 3.2 Kapitalrisikomanagement

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

in TCHF	2013	2012 Angepasst
<b>Basierend auf IFRS Werten</b>		
Eigenkapital	95 775	92 684
Bilanzsumme	509 690	345 798
<b>Eigenkapitalquote</b>	<b>19 %</b>	<b>27 %</b>
<b>Basierend auf Marktwerten<sup>1</sup></b>		
Eigenkapital	126 403	129 678
Bilanzsumme	540 319	382 792
<b>Eigenkapitalquote</b>	<b>23 %</b>	<b>34 %</b>

<sup>1</sup> Berechnet auf Basis der Wüest & Partner Bewertung inkl. Anteil der Entwicklungsobjekte „Am Zirkus“ und „Beach House“ und Berücksichtigung der latenten Steuern.

Die ausgewiesene Eigenkapitalquote liegt unter dem langfristig anvisierten Wert von 40 % auf Basis der Marktwerte. Dies hauptsächlich aufgrund der weit fortgeschrittenen Bauarbeiten bei den Projekten „H36“ und „yoo berlin“ und die dadurch stark erhöhte Bilanzsumme. Die aktivierten Land- und Entwicklungskosten dieser beiden Projekte betragen per Jahresende CHF 171,5 Mio. Mit der Fertigstellung und Übergabe der verkauften Einheiten dieser Objekte im ersten Halbjahr wird sich die Bilanzsumme entsprechend stark reduzieren und damit die Eigenkapitalquote wieder das anvisierte Niveau erreichen.

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 weitere Methoden.

Die Buchwerte abzüglich notwendiger Wertberichtigungen für kurzfristige Forderungen und Verbindlichkeiten entsprechen approximativ den Fair Values. Die Fair Values von langfristigen festverzinslichen Finanzverbindlichkeiten (Hypothekendarlehen, Darlehen) werden mittels Abdiskontierung der zukünftigen Cash Flows zum aktuellen Zinssatz, der für die Gruppe für ähnliche Instrumente erhältlich ist, ermittelt.

Der Marktwert der ausgegebenen Anleihen (Level 1) beträgt per Stichtag TCHF 26 623 gegenüber einem Buchwert von TCHF 26 892, der Marktwert der übrigen langfristigen Verbindlichkeiten beträgt unter Berücksichtigung der Effektivzinsmethode TCHF 8 338 gegenüber dem Buchwert von TCHF 8 280. Der Marktwert der langfristigen Hypothekendarlehen entspricht weitgehend den Buchwerten per 31. Dezember 2013. Für weitere Informationen wird auf das Kapitel 3.4 verwiesen.

Bei Finanzinstrumenten erfolgt der Ausweis der Bewertungen nach folgender Hierarchie:

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

Die folgende Tabelle zeigt die finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, die per 31. Dezember zum beizulegenden Zeitwert bemessen werden:

in TCHF	Level 1	Level 2	Level 3	Total
<b>2013</b>				
<b>Vermögenswerte</b>				
Finanzielle Vermögenswerte, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden:				
Derivate als Sicherungsinstrumente		1		<b>1</b>
<b>Schulden</b>				
Finanzielle Schulden, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden:				
Derivate als Sicherungsinstrumente		598		<b>598</b>
<b>2012</b>				
<b>Vermögenswerte</b>				
Finanzielle Vermögenswerte, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden:				
Derivate als Sicherungsinstrumente		11		<b>11</b>
<b>Schulden</b>				
Finanzielle Schulden, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden:				
Derivate als Sicherungsinstrumente		1 051		<b>1 051</b>

Bei den Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert handelt es sich um die Zinssatz-Swaps für die Absicherung der Finanzierungen der Objekte „Peninsula“ und „Erkrath Wohnen“ sowie den Cap für die Zinssatzabsicherung „Erkrath Retail“. Es gab keine Transfers zwischen den einzelnen Levels während des Berichtszeitraums.

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

Für die Offenlegungen zu den zu Marktwerten bewerteten Renditeliegenschaften wird auf Anhang 9 verwiesen.

Per 31. Dezember 2013 wie auch im Vorjahr bestanden keine unter IFRS 7 auszuweisenden Netting Agreements.

### 3.4 Kategorien von Finanzinstrumenten

Die folgende Tabelle zeigt die Buchwerte aller Finanzinstrumente pro Kategorie:

in TCHF	2013		2012	
	Marktwert	Buchwert	Marktwert	Buchwert
<b>Forderungen und Darlehen</b>				
Flüssige Mittel	76 128	76 128	32 396	32 396
Kundenforderungen	15 285	15 285	14 696	14 696
Finanzforderungen	25 288	25 288	24 017	24 017
Übrige Forderungen	7 727	7 727	7 397	7 397
Langfristige Finanzforderungen	74	74	2 156	2 156
	<b>124 502</b>	<b>124 502</b>	<b>80 662</b>	<b>80 662</b>
<b>Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Finanzverbindlichkeiten</b>				
Lieferantenverbindlichkeiten	7 665	7 665	5 153	5 153
Übrige Verbindlichkeiten	16 188	16 188	5 157	5 157
Kurzfristige Hypothekarverbindlichkeiten	202 761	202 761	127 569	127 569
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	30 860	30 860	13 082	13 082
Langfristige Hypothekarverbindlichkeiten	24 022	24 022	34 411	34 411
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	33 562	33 748	24 422	24 422
	<b>315 058</b>	<b>315 244</b>	<b>209 794</b>	<b>209 794</b>
<b>Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete Finanzforderungen</b>				
Derivative Finanzinstrumente	1	1	11	11
<b>Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete Finanzverbindlichkeiten</b>				
Derivative Finanzinstrumente	598	598	1 051	1 051

Mit Ausnahme der Anleihe (Level 1, Teil der langfristigen Finanzverbindlichkeiten) sind alle Finanzinstrumente dem Level 2 zugeordnet.

## 4. Schätzungen und Annahmen

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

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

### **Entwicklungsliegenschaften: Grundstücke**

Die Entwicklungsliegenschaften betragen per 31. Dezember 2013 Total TCHF 233 127 (Vorjahr: TCHF 184 284).

Die Gruppengesellschaften halten Grundstücke mit einem Buchwert von TCHF 116 628 (Vorjahr: TCHF 113 067). Ebenfalls in dieser Position sind Entwicklungskosten in Höhe von TCHF 116 499 (Vorjahr: TCHF 71 217) enthalten. Diese betreffen Drittleistungen, Fremdkapitalzinsen sowie aktivierte Eigenleistungen. Die Grundstücke werden zum Anschaffungswert bilanziert. 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 den externen Liegenschaftsbewerter Wüest & Partner ermittelt. Wüest & Partner bewertet 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. Dezember 2013 und berücksichtigt Parameter wie Makrolage (Standort, Preise pro m<sup>2</sup>), 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 sowie sonstigen Vergaben 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 2013 ist, wurde ein durchschnittlicher Diskontierungssatz von 3,50 % für die Entwicklungsliegenschaften in der Schweiz (Vorjahr: 3,50 %) sowie ein durchschnittlicher Diskontierungssatz von 3,58 % (Vorjahr 4,60 %) für Deutschland angewendet. Für weitere Details verweisen wir auf Anhang 7.

### **Renditeliegenschaften**

Der Marktwert der Renditeliegenschaften beträgt per 31. Dezember 2013 Total TCHF 138 182 (Vorjahr: TCHF 63 884).

Der Marktwert wird durch den externen Liegenschaftsbewerter Wüest & Partner unter Berücksichtigung des „highest and best use“-Konzeptes basierend auf 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 (Mieten, Leerstände) sowie Veränderungen auf den Kapitalmärkten (Diskontierungssatz) abhängig.

#### **Einschätzungen Mietertrag**

Bei den Mieten bilden die aktuellen Mieten und die vertraglichen Konditionen je Objekt die Ausgangssituation für die Berechnung. 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.

#### **Renditeliegenschaften im Bau**

Bei Renditeliegenschaften im Bau müssen unter anderen Faktoren wie Status der Baubewilligung, Stand der Arbeiten und Entwicklungsrisiken abgeschätzt und in die Marktwertberechnung einbezogen werden. Weiter muss der Fertigstellungszeitpunkt, die Kosten bis Fertigstellung sowie die Erträge nach Fertigstellung geschätzt werden. Diese Inputfaktoren werden dem externen Bewerter basierend auf aktuellsten Plan- und Kostenvoranschlägen zur Verfügung gestellt und entsprechend in der Bewertung berücksichtigt.

#### **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 2013 ist, wurde ein durchschnittlicher Diskontierungssatz von 4,36 % für die Renditeliegenschaften in der Schweiz (Vorjahr: 4,50 %) sowie ein durchschnittlicher Diskontierungssatz von 5,44 % (Vorjahr: 5,46 %) für Deutschland angewendet.

Eine Sensitivitätsanalyse ist im Anhang 9 - Renditeliegenschaften und Ergebnis aus Neubewertung enthalten.

#### **Aktive latente Steuern**

Mit Ausnahme von „yoo berlin“ wurden alle latenten Steuerguthaben aus Verlustvorträgen der Gruppe aktiviert. Per 31. Dezember 2013 sind TCHF 11 378 (Vorjahr: TCHF 7 429) 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 2013 weist die Gruppe latente Steuerverbindlichkeiten von TCHF 13 839 (Vorjahr: TCHF 7 851) auf. Davon betreffen TCHF 11 366 (Vorjahr: TCHF 4 109) 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 geschätzte 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. Der im Mai 2012 erhaltene Einschätzungsvorschlag wurde nicht akzeptiert. Seither ergaben sich zahlreiche Schriftenwechsel und persönliche Gespräche, welche jedoch zu keiner Einigung geführt haben. Mit Datum vom 17. Januar 2014 erfolgten die definitiven Einschätzungsentscheide. Gegen diese wurde am 17. Februar 2014 fristgerecht Einsprache erhoben. Zentrale Punkte bilden die steuerliche Akzeptanz von Garantierückstellungen sowie ein gegenrechenbarer Effekt aus interkommunaler Doppelbesteuerung.

Im August 2012 fand bei der Condominium Invest AG durch das kantonale Steueramt eine Prüfung der Geschäftsjahre 2009 und 2010 statt. Die Einschätzungsvorschläge des kantonalen Steueramtes wurden von der Condominium Invest AG akzeptiert. Die Veranlagung ist somit definitiv. Dies führt zu einer Aufrechnung von rund CHF 0,5 Mio. Für die daraus resultierenden Steuern ist eine Abgrenzung gebildet worden.

### **Rückstellung für Garantearbeiten**

Diese Rückstellung basiert auf Schätzungen und Annahmen in Bezug auf künftig anfallende Kosten, die nicht an die verantwortlichen General- oder Totalunternehmer weiterbelastet werden können.

### **Vorsorgeaktiven/Vorsorgepassiven**

Die Höhe der in der Konzernrechnung angegebenen Vorsorgepassiven von TCHF 221 (Vorjahr: TCHF 1 630) wird durch verschiedene nicht objektiv bestimmbare, jedoch auf Erfahrungswerten beruhenden Faktoren beeinflusst. So können sich der Abdiskontierungszinssatz oder die prognostizierte Lohn- oder Rentenerwicklung 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.

Der Ertrag aus Entwicklungs- und Baumanagement Dienstleistungen wurde beinahe ausschliesslich mit dem assoziierten Unternehmen Beach House erzielt. Es gab keine anderen Kunden, welche mehr als 10 % zum Umsatz beigetragen haben.

### 5.1 Geographische Aufteilung des betrieblichen Ertrages

in TCHF

	Ertrag aus Entwicklung von Liegen- schaften	Ertrag aus Vermietung Renditeliegen- schaften	Neube- wertung Renditeliegen- schaften	Ertrag Verkauf Renditeliegen- schaften	Ertrag aus Entwicklungs- und Bauma- nagement DL	Übriger Betriebs- ertrag	Total
<b>2013</b>							
Schweiz	0	1 551	19 453	2 845	16 345	2 636	42 830
Deutschland	3 908	4 155	5 738	0	0	2 905	16 706
Österreich	1 798	0	0	0	0	220	2 018
<b>Total</b>	<b>5 706</b>	<b>5 706</b>	<b>25 191</b>	<b>2 845</b>	<b>16 345</b>	<b>5 761</b>	<b>61 554</b>
<b>2012</b>							
Schweiz	0	560	718	0	6 485	1 620	9 383
Deutschland	12 938	3 790	10 216	0	0	2 463	29 407
Österreich	8 887	0	0	0	0	892	9 779
<b>Total</b>	<b>21 825</b>	<b>4 350</b>	<b>10 934</b>	<b>0</b>	<b>6 485</b>	<b>4 975</b>	<b>48 569</b>

### 5.2 Geographische Aufteilung des Anlagevermögens

in TCHF

	Rendite- liegen- schaften	Sach- anlagen	Immaterielle Anlagen	Beteiligungen an Assoziierten und Joint Ventures	Total
<b>2013</b>					
Schweiz	75 670	173	1 198	1	77 042
Deutschland	62 512	39	1	558	63 110
<b>Total</b>	<b>138 182</b>	<b>212</b>	<b>1 199</b>	<b>559</b>	<b>140 152</b>
<b>2012</b>					
Schweiz	8 366	86	231	1	8 684
Deutschland	55 518	63	4	8 623	64 208
<b>Total</b>	<b>63 884</b>	<b>149</b>	<b>235</b>	<b>8 624</b>	<b>72 892</b>

## 6. Ertrag und Aufwand aus Entwicklungsliegenschaften

in TCHF	2013	2012
Erlös aus Verkauf Entwicklungsliegenschaften Dritte	5 706	20 195
Erlös aus Verkauf Entwicklungsliegenschaften Nahestehende	0	1 630
<b>Total Ertrag aus Entwicklung von Liegenschaften</b>	<b>5 706</b>	<b>21 825</b>
Aufwand aus Entwicklung von Entwicklungsliegenschaften Dritte	-4 982	-18 079
Wertberichtigung/Aufholung Wertberichtigung Entwicklungsliegenschaften	-5 781	1 058
<b>Total Aufwand aus Entwicklung von Liegenschaften</b>	<b>-10 763</b>	<b>-17 021</b>

Der Erlös und der Aufwand aus dem Verkauf von Entwicklungsliegenschaften stammt hauptsächlich aus den übergebenen Einheiten der Projekte Harvestehuderweg „A43“, Hamburg (TCHF 3 908) und „Schooren des Alpes“ (TCHF 1 798). Im Vorjahr waren dies Harvestehuderweg „A43“ (TCHF 12 194), „Schooren des Alpes“ (TCHF 8 887) und Chausseestrasse, Berlin (TCHF 743). Bei diesen Einheiten ist Nutzen und Gefahr auf die Käufer übergegangen.

Im Berichtsjahr wurden basierend auf den externen Bewertungen Wertberichtigungen im Umfang von TCHF 1 736 für „yoo berlin“ und TCHF 4 045 für Harvestehuderweg „H36“ in Hamburg erfasst, nachdem im Vorjahr die Wertberichtigung von „yoo berlin“ um Umfang von TCHF 1 058 aufgelöst werden konnte. Diese Wertanpassungen waren weitgehend bedingt durch den Konkurs der jeweiligen Generalunternehmer im Berichtsjahr. Die dadurch bedingten Zeitverzögerungen sowie die Direktvergabe der noch ausstehenden Arbeiten führten einerseits zu teilweise markant höheren Baukosten sowie andererseits zu Zusatzbelastungen durch länger laufende Finanzierungen und Pönalen für die verspätete Übergabe von bereits veräußerten Einheiten.

Für weitere Informationen bezüglich der Entwicklungsliegenschaften siehe Anhang 7.

## 7. Entwicklungsliegenschaften

in TCHF	31.12.2013	31.12.2012
Grundstücke	116 628	113 067
Entwicklungskosten	114 517	67 715
Aktivierte Fremdkapitalzinsen	7 740	3 502
Wertberichtigung	-5 758	0
<b>Total</b>	<b>233 127</b>	<b>184 284</b>

Die Entwicklungsliegenschaften werden zu Anschaffungskosten oder niedrigerem Marktwert bewertet, basierend auf den Bewertungen des externen Liegenschaftsexperten Wüest & Partner.

In dieser Position sind Beträge von TCHF 187 705 (Vorjahr: TCHF 139 928) in EUR enthalten.

Ort	31.12.2013 in TCHF	31.12.2012 in TCHF	Fläche in m <sup>2</sup>	Altlasten- verdachts- kataster	Projekt- beschrieb	Anzahl Woh- nungen	Projekt- stand & Status	Realisations- zeitpunkt geplant
<b>Peninsula - Wädenswil, Schweiz</b>	29 025	30 201						
- Insel zu Mansion 1			-	nein	Umgebung		1	
- Aquatica inkl. Mansion & Kölla			7 689	ja	STWE	41	3	2016
- Seeclub 1. Bauetappe			-	ja	Umgebung		4	
- Mews & Gardens			2 887	ja			10	
- Dockside			5 162	ja	STWE	24	6	2016
<b>Wollerau, Schweiz</b>								
- Etzelstrasse 17	12 553	13 880	4 150	ja	STWE	18	6	2015
- Etzelstrasse 11	3 843	275	tbd	ja	STWE		5/6	2016
<b>Kapfl, Oesterreich</b>								
- Schooren des Alpes	2 447	3 468	2 305	nein	STWE	2/12	8	2012
- Holdernach	178	178	tbd	nein			1	
<b>Berlin, Deutschland</b>								
- Yoo Berlin	87 938	64 086	12 800	nein	STWE	95	7 / 8	2014
- Living 108	14 004	0	7 569	nein	STWE	128	7 / 8	2015
<b>Harvestehuderweg - Hamburg, Deutschland</b>	83 139	72 196						
- H36, Hamburg			7 245	nein	STWE	44	7 / 8	2014
- A43, Hamburg			1 684	nein	STWE	0/13	9	2012
<b>Total</b>	<b>233 127</b>	<b>184 284</b>						

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

10) Umgegliedert in Renditeliegenschaften

### **Veränderungen Bestand**

#### **Erwerb „Living 108“ (Chausseestrasse 108/109), Berlin**

Am 4. September 2012 hat Peach Property Projekt III GmbH, eine 100%ige Tochter der Gesellschaft, mittels notariell beglaubigtem Kaufvertrag 2 659 m<sup>2</sup> erstklassiges Bauland in Berlin Mitte erworben. Nutzen und Gefahr ist am 4. Januar 2013 auf die Gruppe übergegangen. Der Kaufpreis für das Grundstück betrug TEUR 5 200, wovon TEUR 1 040 als nicht rückforderbare Reservierungszahlung bereits im Geschäftsjahr 2012 geleistet wurde. Der verbleibende Kaufpreis wurde im Januar 2013 beglichen. Der Marktwert beläuft sich gemäss der Schätzung des externen Gutachters Wüest & Partner per 31. Dezember 2013 auf TCHF 15 873.

Im Berichtsjahr wurden keine weiteren Entwicklungsliegenschaften erworben.

#### **Erwerb Etzelstrasse 17, Wollerau („yoo wollerau“)**

Im Vorjahr hatte die Gruppe mit Kaufvertrag vom 29. Juni 2012 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. Der Marktwert beläuft sich gemäss der Schätzung des externen Gutachters Wüest & Partner per 31. Dezember 2013 auf TCHF 20 360.

Bezüglich des Kaufvertrags Etzelstrasse 11 in Wollerau vom 17. Mai 2011 ist Nutzen und Gefahr im Berichtsjahr 2013 noch nicht an die Gruppe übergegangen. Für weitere Details verweisen wir auf Anhang 41.

#### **Umgliederung „Mews & Gardens“, Wädenswil**

Für weitere Details verweisen wir auf Anhang 8 und 9.

#### **Verkäufe**

Beim Objekte Harvestehuderweg „A43“ wurden im Berichtsjahr die letzten 3 verbleibenden Einheiten übergeben. Bei „Schooren des Alpes“ sind noch 2 insgesamt 12 Einheiten bilanziert. Eine Wohnung konnte im Berichtsjahr übergeben werden.

Die Veränderung der Buchwerte der übrigen Objekte widerspiegelt den Baufortschritt im Berichtsjahr und allfällig verbuchte Wertminderungen.

In den Entwicklungsobjekten sind kumulierte Zinsen von TCHF 7 740 aktiviert (Vorjahr: TCHF 3 502), der Zugang im Berichtsjahr betrug TCHF 4 338 (Vorjahr: TCHF 927). Der durchschnittliche Zinssatz der im Berichtsjahr aktivierten Zinsen beträgt 2,1 % (Vorjahr: 2,0 %) (siehe auch Anhang 30). Die leichte Erhöhung der Zinsen liegt im überproportionalen Zugang der Finanzierungen in Deutschland mit höherem Zinsniveau als der Schweiz.

## 8. Ertrag und Aufwand aus Vermietung Renditeliegenschaften

in TCHF	2013	2012
Sollmietertrag	5 992	4 589
Ertragsausfälle (Leerstands- und Inkassoverluste)	-286	-239
<b>Ertrag aus Vermietung Renditeliegenschaften</b>	<b>5 706</b>	<b>4 350</b>
Aufwand aus Vermietung Renditeliegenschaften	-1 570	-946
Aufwand aus nicht vermieteten Renditeliegenschaften	-42	-153
<b>Total Aufwand Renditeliegenschaften</b>	<b>-1 612</b>	<b>-1 099</b>

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

in TCHF							2013
Renditeliegenschaften	Soll Miete	Aus- fälle	Ist Miete	Brutto- Rendite <sup>1</sup>	Auf- wand	Netto- Rendite <sup>2</sup>	
Bakery, CH-Wädenswil	570	0	570	6,6 %	-99	5,6 %	
Mews, CH-Wädenswil	205	0	205	3,8 %	-68	2,6 %	
Gardens, CH-Wädenswil	37	0	37	4,3 %	-15	2,5 %	
Gretag - Wohnen 1, CH-Regensdorf	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	
Gretag - Bestand, CH-Regensdorf	738	0	738	8,0 %	-241	5,4 %	
Munster, D-Munster	1 547	-100	1 447	9,4 %	-610	6,9 %	
Erkrath Retail, D-Erkrath-Hochdahl	1 232	0	1 232	7,3 %	-19	7,2 %	
Erkrath Wohnen, D-Erkrath-Hochdahl	1 405	-77	1 328	6,0 %	-501	3,8 %	
Dortmund RS 167, D-Dortmund	250	-109	141	7,5 %	-35	7,2 %	
Dortmund RS 173, D-Dortmund	8	0	8	n.a.	-24	n.a.	
<b>Total</b>	<b>5 992</b>	<b>-286</b>	<b>5 706</b>	<b>7,3 %</b>	<b>-1 612</b>	<b>5,6 %</b>	

in TCHF							2012
Renditeliegenschaften	Soll Miete	Aus- fälle	Ist Miete	Brutto- Rendite <sup>1</sup>	Auf- wand	Netto- Rendite <sup>2</sup>	
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.	
<b>Total</b>	<b>4 589</b>	<b>-239</b>	<b>4 350</b>	<b>7,8 %</b>	<b>-1 099</b>	<b>6,1 %</b>	

<sup>1</sup> Ist-Mietertrag per 31.12.2013/2012 (netto kalt, exkl. Nebenkosten) im Verhältnis zum durchschnittlichen Wert der Immobilien.

<sup>2</sup> Ist-Mietertrag per 31.12.2013/2012 (netto kalt, exkl. Nebenkosten) abzüglich Verwaltungs- und Instandhaltungskosten im Verhältnis zum durchschnittlichen Wert der Immobilie.

## 9. Renditeliegenschaften und Ergebnis aus Neubewertung

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

in TCHF					
Renditeliegenschaften	Buchwert 31.12.2013	Buchwert 31.12.2012	Wohnungen Anzahl	m <sup>2</sup>	Gewerbe m <sup>2</sup>
<b>Fair Value Hierarchie</b>	<b>3</b>	<b>3</b>			
Bakery, CH-Wädenswil	8 814	8 366	0	0	5 601
Mews, CH-Wädenswil	5 415	0	16	1 100	0
Gardens, CH-Wädenswil	3 431	0	13	769	0
Gretag - Wohnen 1, CH-Regensdorf <sup>1</sup>	27 610	0	n.a.	n.a.	n.a.
Gretag - Gewerbe, CH-Regensdorf	30 400	0	0	0	21 030
Munster, D-Munster	16 427	15 512	376	25 759	0
Erkrath Retail, D-Erkrath-Hochdahl	18 447	14 758	1	56	6 644
Erkrath Wohnen, D-Erkrath-Hochdahl	22 492	21 195	142	10 375	2 680
Dortmund RS 167, D-Dortmund	1 832	1 832	0	0	2 564
Dortmund RS 173, D-Dortmund <sup>2</sup>	3 314	2 221	n.a.	n.a.	n.a.
<b>Total</b>	<b>138 182</b>	<b>63 884</b>	<b>548</b>	<b>38 059</b>	<b>38 519</b>

<sup>1</sup> in Planung;

<sup>2</sup> Im Umbau, insgesamt 11 408 m<sup>2</sup>

In dieser Position sind Beträge von TCHF 62 512 (Vorjahr: TCHF 55 518) in EUR enthalten.

in TCHF		
	2013	2012
<b>Verkehrswert am 1. Januar</b>	<b>63 884</b>	<b>21 605</b>
<b>Anschaffungswerte</b>		
Bestand am 1. Januar	47 271	15 984
Zugang zum Konsolidierungskreis	122 827	0
Zugänge aus Käufen	0	31 436
Zugänge aus aktivierbaren Investitionen	1 291	0
Umgliederung aus Entwicklungsliegenschaften	2 305	0
Abgänge aus Verkäufen	-78 091	0
Umbuchung	0	-93
Währungsumrechnung	628	-56
<b>Kumulierte Anschaffungswerte zum Stichtag 31. Dezember</b>	<b>96 231</b>	<b>47 271</b>
<b>Neubewertung</b>		
Bestand Wertanpassungen per 1. Januar	16 613	5 621
Werterhöhung Renditeobjekte	25 191	10 934
Wertminderung Renditeobjekte	-27	-59
Umbuchung	0	93
Währungsumrechnung	174	24
<b>Kumulierte Neubewertung zum Stichtag 31. Dezember</b>	<b>41 951</b>	<b>16 613</b>
<b>Verkehrswert zum Stichtag 31. Dezember</b>	<b>138 182</b>	<b>63 884</b>
Feuerversicherungswert	167 931	78 489

## **Veränderungen Bestand**

### **Erwerb der Liegenschaften Gretag (2013)**

Im Rahmen des Erwerbs der Aktiven und Passiven der Gretag AG hat die Peach Property Group AG Renditeliegenschaften sowie Baulandreserven im Betrag von Total CHF 123 Mio. übernommen. Zwei Parzellen mit einem Buchwert von CHF 78,1 Mio. wurden nach dem Closing umgehend weiterveräussert. Aus diesem Verkauf resultierte ein Gewinn von TCHF 2 845 (siehe Anhang 35).

Im Portfolio der Gruppe verbleiben weitere zwei Parzellen. Die sich auf der Parzelle 9545 befindenden, zu rund 70 % vermieteten Gewerbeliegenschaften generieren jährliche Soll-Mieterträge von rund CHF 3,4 Mio. Ebenfalls auf dieser Parzelle befindet sich die Energiezentrale für sämtliche Gebäude der ursprünglich erworbenen Parzellen. Im Rahmen der beim Verkauf der zwei Parzellen vereinbarten Dienstbarkeiten sind Energielieferungsverträge in Ausarbeitung. Die daraus generierten Erträge sind im Anhang 11 – übriger Betriebsertrag ausgewiesen. Die Parzelle 9544 wird heute weitgehend als Parkplatz genutzt. Auf dieser Baulandreserve plant die Gruppe mittelfristig eine Überbauung mit gemischter Wohnnutzung im mittleren Segment.

Basierend auf dem externen Gutachten von Wüest & Partner betragen die Marktwerte per 31. Dezember 2013 TCHF 30 400 für die bestehenden Gewerbeliegenschaften der Parzelle 9545 und TCHF 27 610 für die Baulandreserve.

### **Umgliederung der Liegenschaften „Mews“ und „Gardens“ in die Renditeliegenschaften (2013)**

Im 2013 wurden die Liegenschaften „Mews“ und „Gardens“ mit einem Buchwert von TCHF 1 338 beziehungsweise TCHF 967 in die Renditeliegenschaften umgegliedert. Der Grund für die Umgliederung waren neue Mietverträge in einem wesentlichen Umfang. Der Gerichtsentscheid des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich und die damit zusammenhängenden Einsprachen schränken die geplante Entwicklung mit dem anschliessenden Verkauf wahrscheinlich so ein, dass eine Nutzung als Bestandsobjekt, aufgrund der Marktnachfrage und der baulichen Substanz, aktuell die wirtschaftlichste Variante ist. Die Zwischennutzung wurde beendet und eine marktgerechte Vermietung der Liegenschaften eingeleitet. Bis am 31. Dezember 2013 konnte praktische eine Vollvermietung erreicht werden.

### **Aktivierbare Investitionen**

Die Zugänge aus aktivierbaren Investitionen betreffen aktivierbare Entwicklungsleistungen im Umfang von TCHF 810 für das Gretag Areal, TCHF 276 betreffen das Objekt „RS 173“ in Dortmund. TCHF 205 betreffen die wertvermehrenden Investitionen in das Portfolio „Munster“.

### **Erwerb der Liegenschaften Erkrath (2012)**

Am 3. Februar 2012 hat Portfolio Erkrath Wohnen GmbH, eine 100%ige Tochter der Gruppe, ein Liegenschafts-Portfolio mit Wohnungen und Geschäftsflächen zu einem Kaufpreis von TEUR 12 072 erworben. Mit demselben Kaufvertrag hat Portfolio Erkrath Retail GmbH, ebenfalls eine 100%ige Tochter der Gesellschaft, eine Geschäftsliegenschaft im Betrag von TEUR 11 028 erworben. Im Rahmen der Transaktion wurden direkte Anschaffungskosten im Umfang von rund TCHF 1 614 aktiviert.

### **Erwerb der Liegenschaften Dortmund (2012)**

Per 27. September 2012 hat die Gruppe in Dortmund die Liegenschaften Rheinische Strasse 173 („RS 173“) und Rheinische Strasse 167 – 171 („RS 167“) erworben. Der Kaufpreis für beide Liegenschaften betrug TEUR 1 500, wovon TEUR 1 150 dem Gebäude „RS 167“ und TEUR 350 dem Gebäude „RS 173“ zugewiesen wurden. Die Akquisitionskosten von TEUR 141 wurden proportional zu den Anschaffungskosten der Liegenschaften aktiviert.

### **Neubewertung**

Die Marktwerte werden halbjährlich durch den externen Liegenschaftsbewerter Wüest & Partner aufgrund der DCF Methode ermittelt. Für die angewandte Bewertungsmethode verweisen wir auf die Offenlegungen unter Punkt 4 „Schätzungen und Annahmen“. Die von Wüest & Partner verwendeten wesentlichen Input-Faktoren und Annahmen werden durch den CFO und CIO detailliert überprüft, die einzelnen Bewertungen werden mit dem unabhängigen Bewerter einzeln besprochen.

Für die Neubewertung der Renditeliegenschaften gelangte im Berichtsjahr erstmals IFRS 13 zur Anwendung. Für alle zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Renditeliegenschaften wurde überprüft, ob die aktuelle Nutzung dem „highest & best use“ entspricht. Diese Neu beurteilung führte ausser bei „Erkrath Retail“ zu keinen Änderungen in den Bewertungen oder Wertanpassungen.

Beim neu erworbenen Gretag Areal beliefen sich die Aufwertungen per Jahresende auf TCHF 12 464. Gründe dafür sind weitgehend die Fortschritte in der Planung zur Nutzung der bestehenden Baulandreserve. Die Umgliederung der Liegenschaften „Mews“ und „Gardens“ führte im Rahmen der erstmaligen Bewertung zum Fair Value zu einer Aufwertung von TCHF 4 055 beziehungsweise TCHF 2 486. Weitere Aufwertungseffekte konnten bei „Munster“, „Erkrath Wohnen“ sowie Dortmund „RS 173“ im Umfang von TCHF 2 255 erzielt werden. Diese sind bedingt durch operative Fortschritte sowie die Fortschritte in der Umbauplanung bei Dortmund „RS 173“.

Für „Erkrath Retail“ haben die rechtlichen, technischen und finanziellen Abklärungen ergeben, dass eine Aufstockung des bestehenden Gebäudes um vier Stockwerke möglich und finanziell attraktiv ist. Die Berücksichtigung dieser Ausbaumöglichkeit führte zu einer Aufwertung von TCHF 3 483.

Alle zu Marktwerten gehaltenen Renditeliegenschaften wurden dem Hierarchie Level 3 zugewiesen, da verschiedene der in den DCF Bewertungen zur Anwendung gelangenden Informationen nicht am Markt beobachtet werden können. Im Rahmen einer Sensitivitätsanalyse wurde die Veränderung des Marktwertes in Abhängigkeit des Diskontsatzes und der Mietzinseinnahmen (Mietpreisanpassungen/Veränderung von Leerständen) geprüft:

**Teilportfolio Schweiz**

in TCHF		Mietzins Veränderungspotenzial							
		7,50 %	5,00 %	2,50 %	0,00 %	-2,50 %	-5,00 %	-7,50 %	
Diskontsatz veränderung	4,50 %	<b>4,55 %</b>	77 842	76 032	74 222	72 411	70 601	68 791	66 981
	3,00 %	<b>4,49 %</b>	78 976	77 139	75 303	73 466	71 629	69 793	67 956
	1,50 %	<b>4,42 %</b>	80 143	78 279	76 416	74 552	72 688	70 824	68 960
	0,00 %	<b>4,36 %</b>	81 345	79 454	77 562	<b>75 670</b>	73 778	71 887	69 995
	-1,50 %	<b>4,29 %</b>	82 584	80 663	78 743	76 822	74 902	72 981	71 061
	-3,00 %	<b>4,23 %</b>	83 861	81 911	79 961	78 010	76 060	74 110	72 160
	-4,50 %	<b>4,16 %</b>	85 178	83 197	81 216	79 236	77 255	75 274	73 293

**Teilportfolio Deutschland**

in TCHF		Mietzins Veränderungspotenzial							
		7,50 %	5,00 %	2,50 %	0,00 %	-2,50 %	-5,00 %	-7,50 %	
Diskontsatz veränderung	4,50 %	<b>5,69 %</b>	64 307	62 811	61 316	59 820	58 325	56 829	55 334
	3,00 %	<b>5,61 %</b>	65 243	63 726	62 208	60 691	59 174	57 657	56 139
	1,50 %	<b>5,53 %</b>	66 207	64 668	63 128	61 588	60 048	58 509	56 969
	0,00 %	<b>5,44 %</b>	67 200	65 638	64 075	<b>62 512</b>	60 949	59 386	57 824
	-1,50 %	<b>5,36 %</b>	68 224	66 637	65 050	63 464	61 877	60 291	58 704
	-3,00 %	<b>5,28 %</b>	69 279	67 668	66 056	64 445	62 834	61 223	59 612
	-4,50 %	<b>5,20 %</b>	70 367	68 730	67 094	65 458	63 821	62 185	60 548

Für weitere Informationen siehe hierfür Anhang 8 und 9.

Es fanden weder im Berichts- noch im Vorjahr Transfers zwischen den einzelnen Levels statt.

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

in TCHF	2013	2012
Ertrag aus Entwicklungs- und Baumanagement-Dienstleistungen Dritte	150	0
Ertrag aus Totalunternehmertätigkeit (TU) Assoziierte	16 195	6 485
<b>Ertrag Entwicklung- und Baumanagement-Dienstleistungen</b>	<b>16 345</b>	<b>6 485</b>
Aufwand aus Entwicklungs- und Baumanagement-Dienstleistungen Dritte	-32	0
Aufwand aus Totalunternehmertätigkeit (TU) Dritte	-17 018	-7 885
<b>Aufwand Entwicklung- und Baumanagement-Dienstleistungen</b>	<b>-17 050</b>	<b>-7 885</b>

Beim Ertrag und Aufwand aus Entwicklungs- und Baumanagement-Dienstleistungen Dritte handelt es sich um die Drittsätze und -aufwendungen der per April 2013 erworbenen Gesellschaft Primogon AG. Für Details verweisen wir auf Anhang 35.

Den Ertrag und Aufwand aus Totalunternehmertätigkeit generierte die Gruppe weitgehend aus dem pauschalen Totalunternehmervertrag mit Beach House AG, einem assoziierten Unternehmen der Gruppe. Im Vorjahr wurde, basierend auf veränderten Rahmenbedingungen sowie Projektanpassungen, im Rahmen einer verlustfreien Bewertung Wertänderungen im Umfang von TCHF 1 500 erfasst, wobei TCHF 400 direkt gegen die bestehende Forderung ausgebucht wurden. In der Berichtsperiode wurde eine weitere Wertanpassung von TCHF 2 800 notwendig. Die Rückstellung zur verlustfreien Bewertung im Umfang von TCHF 3 900 wird im Berichtsjahr unter den kurzfristigen Rückstellungen ausgewiesen (Vorjahr: Passive Rechnungsabgrenzung).

Ebenfalls in der Totalunternehmertätigkeit ist die Auflösung einer Garantie Rückstellung für das TU-Projekt „Schooren Kilchberg“ im Umfang von TCHF 320 enthalten.

Insgesamt wurden für den TU Vertrag „Beach House“ seit 2011 folgende Werte verbucht:

in TCHF	
Ertrag aus Baumanagement-Dienstleistungen	25 834
Provisionserträge	1 134
Drittaufwand aus Baumanagement-Dienstleistungen	28 200

## 11. Übriger Betriebsertrag

in TCHF	2013	2012
Aktivierete Eigenleistungen	3 254	1 719
Provisionszahlungen	1 103	1 865
Liegenschaftsertrag (Zwischennutzung)	631	919
Ertrag aus Energy Contracting	551	0
Diverses	222	472
<b>Total</b>	<b>5 761</b>	<b>4 975</b>

Der Liegenschaftsertrag setzt sich aus der Zwischennutzung der Entwicklungsobjekte „Peninsula“ in Wädenswil von TCHF 631 (Vorjahr: TCHF 878) und Etzelstrasse 17 von TCHF 0 (Vorjahr: TCHF 41) zusammen. Der Rückgang des Liegenschaftsertrags ist hauptsächlich bedingt durch die Umgliederung der „Mews“ und „Gardens“ Gebäude in die Renditeliegenschaften (siehe Anhang 8 und 9). Der entsprechende Liegenschaftsaufwand ist im sonstigen Betriebsaufwand enthalten (siehe Anhang 14).

Die Provisionszahlungen enthalten die Provisionseinnahmen von Real Value Living GmbH aus der Vermittlung der Entwicklungsobjekte Harvestehuderweg „H36“ und „yoo berlin“ im Betrag von TCHF 1 103 (Vorjahr: TCHF 1 108), sowie Erträge für Verkaufsdienstleistungen an das assoziierte Unternehmen Beach House AG von TCHF 0 (Vorjahr: TCHF 757).

Die Weiterverrechnung der durch die Energiezentrale der Gretag AG für Dritte erbrachten Leistungen führte zu einem Ertrag von TCHF 551. Der entsprechende Aufwand ist im sonstigen Betriebsaufwand enthalten (siehe Anhang 14).

## 12. Personalaufwand

in TCHF	2013	2012 Angepasst	2012
Gehälter	6 453	5 040	5 040
Sozialversicherungen	439	494	494
Personalvorsorge - leistungsorientiert	-450	500	488
Personalvorsorge - beitragsorientiert	34	44	44
Aktienbasierte Vergütungen	31	89	89
Sonstiger Personalaufwand	384	57	57
<b>Total</b>	<b>6 891</b>	<b>6 224</b>	<b>6 212</b>
Personalbestand per 31. Dezember	33	34	34

Im Vorjahr waren in der Position Gehälter Auflösungen von Bonusrückstellungen im Umfang von TCHF 242 enthalten.

## 13. Marketing- und Vertriebsaufwand

in TCHF	2013	2012
Vertriebsaufwand	2 075	1 851
Marketingaufwand	1 115	1 141
<b>Total</b>	<b>3 190</b>	<b>2 992</b>

Der Marketing- und Vertriebsaufwand betrifft Verkäufe von eigenen Entwicklungsliegenschaften sowie von Assoziierten und Joint Ventures.

## 14. Übriger Betriebsaufwand

in TCHF	2013	2012
Honorare und Rechtskosten	1 908	3 800
Raumkosten	643	455
Werbung / PR	69	906
Reise- und Repräsentationsspesen	231	697
Liegenschaftsaufwand (Zwischennutzung)	216	298
Aufwand Energy Contracting	325	0
IT-Aufwände	251	182
Debitorenverluste	207	89
Sonstiger Betriebsaufwand	1 205	1 383
<b>Total</b>	<b>5 055</b>	<b>7 810</b>

Die Abnahme der Honorare ist einerseits bedingt durch die Verpflichtung eines Inhouse Legal Counsels in der Schweiz, wodurch wesentliche externe Rechtsberatungskosten eingespart werden konnten. Andererseits enthielt diese Position im Vorjahr Restrukturierungs- und Rechtsberatungskosten von TCHF 813 bezüglich des geplanten IPOs der Peach Property Group (Deutschland) AG, die im Berichtsjahr nicht mehr angefallen sind.

Die Zunahme des Raumaufwandes ist weitgehend bedingt durch den Erwerb der Primogon AG (siehe Anhang 35) – deren bisherige Räumlichkeiten konnten erst im 2. Halbjahr 2013 gekündigt werden.

Die anteiligen Kosten für die weiterverrechneten Leistungen der Energiezentrale der Gretag AG beliefen sich auf TCHF 325. Der entsprechende Ertrag ist im sonstigen Betriebsertrag enthalten (siehe Anhang 11).

Die Kosten für Werbung und PR haben im Rahmen von Kosteneinsparungsmassnahmen im Berichtsjahr stark abgenommen.

Der Liegenschaftsaufwand steht im Zusammenhang mit der Zwischennutzung der Entwicklungsobjekte „Peninsula“ in Wädenswil von TCHF 216 (Vorjahr: „Peninsula“ TCHF 283; Etzelstrasse 17 TCHF 15). Der entsprechende Ertrag ist im sonstigen Betriebsertrag enthalten (siehe Anhang 11).

Im sonstigen Betriebsaufwand sind Verwaltungskosten, Gebühren und Abgaben sowie Aufwendungen für Kapitalsteuern enthalten.

## 15. Finanzerfolg

in TCHF	2013	2012 Angepasst	2012
<b>Finanzaufwand</b>			
Zinsaufwand Dritte	4 250	3 547	3 497
Zinsaufwand Assoziierte und Joint Venture	295	129	129
Zinsaufwand Nahestehende	431	167	167
Währungsverluste	399	603	603
Gewinne aus Änderungen des beizulegenden Zeitwertes von Finanzinstrumenten	11	0	0
Wertberichtigung Finanzforderungen	2 600	0	0
Übriger Finanzaufwand	1 251	790	790
<b>Total</b>	<b>9 237</b>	<b>5 236</b>	<b>5 186</b>
<b>Finanzertrag</b>			
Zinsertrag Dritte	221	504	504
Zinsertrag Assoziierte	2 290	1 586	1 586
Gewinne aus Änderungen des beizulegenden Zeitwertes von Finanzinstrumenten	0	11	11
Währungsgewinn	910	244	244
<b>Total</b>	<b>3 421</b>	<b>2 345</b>	<b>2 345</b>

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.

Die Wertberichtigung betrifft eine Finanzforderung gegenüber dem assoziierten Unternehmen Beach House AG.

Im Zinsertrag Dritte sind mehrheitlich die Stückzinsen der Anleihe enthalten.

## 16. Ertragssteuern

in TCHF	2013	2012 Angepasst	2012
Laufende Steuern	173	-1 176	-1 176
Latente Steuern	-1 683	182	168
<b>Total</b>	<b>-1 510</b>	<b>-994</b>	<b>-1 008</b>
Der Steueraufwand lässt sich wie folgt analysieren:			
Ergebnis vor Steuern	2 864	1 888	1 950
Steuern zum Steuersatz von 21,8 % (2012: 21,8 %)	-624	-411	-425
Steuersatzanpassungen	-786	-185	-185
Steuersatzdifferenzen	61	-333	-333
Anpassung Steueraufwand aus früheren Perioden	291	124	124
Nicht aktivierte Verlustvorräte	-488	0	0
Steuerfreie Erträge / nicht abzugsfähiger Aufwand	0	-107	-107
Nicht abzugsfähige aktienbasierte Vergütungen	-7	-19	-19
Übrige Effekte	43	-63	-63
<b>Total</b>	<b>-1 510</b>	<b>-994</b>	<b>-1 008</b>

Steuersatzanpassungen betrafen einerseits die Peach German Properties AG, wo das Steuerruling zur Gruppenbesteuerung (Peach German Properties AG sowie die ehemaligen Vivacoon Gesellschaften in Deutschland) im Vorjahr genehmigt wurde. Aktiven und Passiven (latente Steuern) werden nach einem definierten Schlüssel der Schweiz oder Deutschland zugewiesen, sodass einzelne Positionen mit einem Satz von 30,5 % zu berücksichtigen sind. Der Einfluss im Berichtsjahr betrug TCHF 351 (Vorjahr: TCHF 185). Andererseits hat die Gruppe im Berichtsjahr den Steuersatz für die deutschen Gesellschaften von 28,5 % auf den aktuellen Satz von 30,5 % erhöht.

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 im Vorjahr der Periodengewinn von Real Value Living GmbH, deren effektiv zu 30,5 % versteuerte Gewinne eine Differenz von 8,7 % generierten. Diese Werte werden teilweise kompensiert durch die Ergebnisse der Schweizer Gesellschaften mit Holding Privileg (Steuersatz 8,5 %) sowie durch die Verlust generierenden Gesellschaften in Deutschland, deren Verluste mit einem Steuersatz von 30,5 % aktiviert wurden.

Die Anpassung von Steueraufwand aus früheren Perioden betrifft weitgehend die Anpassung von Steuerabgrenzung basierend auf erhaltenen Steuerveranlagungen und Einschätzungen sowie Anpassungen der latenten Steuern aufgrund von Veränderungen der Steuerbasis.

Die nicht aktivierten Verlustvorräte betreffen vollumfänglich „yoo berlin“. Im Berichtsjahr wurden keine weiteren Verlustvorräte mehr aktiviert.

## Konzernrechnung der Peach Property Group AG

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

in TCHF	Vor Steuer	Steuer	Nach Steuer
<b>In sonstigen Ergebnis verbucht:</b>			
<b>2013</b>			
Gewinn/(Verlust) Hedge Accounting	469	-114	355
Gewinn/(Verlust) aktuarische Bewertung Vorsorgeverpflichtung	770	-168	602
Gewinn/(Verlust) Umrechnungsdifferenzen	492	0	492
<b>Total</b>	<b>1 731</b>	<b>-282</b>	<b>1 449</b>
<b>2012 Angepasst</b>			
Gewinn/(Verlust) Hedge Accounting	-1 051	286	-765
Gewinn/(Verlust) aktuarische Bewertung Vorsorgeverpflichtung	108	-24	84
Gewinn/(Verlust) Umrechnungsdifferenzen	-104	0	-104
<b>Total</b>	<b>-1 047</b>	<b>262</b>	<b>-785</b>

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

in TCHF	2013	2012
<b>Im Eigenkapital verbucht:</b>		
Steuereffekt Abschreibung handelsrecht. aktivierte IPO Kosten	-203	-109
Bewertungsdifferenz Eigene Aktien	-16	-10
<b>Total</b>	<b>-219</b>	<b>-119</b>

## 17. Flüssige Mittel

in TCHF	31.12.2013	31.12.2012
Kasse	6	23
Banken	76 216	32 373
Cash in Transit	-94	0
<b>Total</b>	<b>76 128</b>	<b>32 396</b>

Die flüssigen Mittel enthalten Kontokorrentguthaben bei Schweizer und Deutschen Banken. Anzahlungen von Kunden von TCHF 64 011 (Vorjahr: TCHF 18 968) sind zur Tilgung der Baukredite an die finanzierenden Banken abgetreten.

Für geleistete Kaufpreistraten von Käufern bestehen Bankbürgschaften von TCHF 5 891 (Vorjahr: TCHF 12 226). Weiter sind Mietzins- und CAPEX Konten im Betrag von TCHF 1 462 (Vorjahr: TCHF 1 511) und ein Kontokorrent im Betrag von TCHF 491 (Vorjahr TCHF 545) zugunsten der kreditgebenden Banken verpfändet und in der Verwendung eingeschränkt.

In dieser Position sind TCHF 66 540 (Vorjahr: TCHF 30 016) Beträge in EUR enthalten.

## 18. Kundenforderungen

### Fälligkeiten und Wertberichtigungen von Kundenforderungen

in TCHF	Fälligkeiten per 31.12.2013					Fälligkeiten per 31.12.2012				
	Nicht Fällig	1 - 4 Mte	5 - 12 Mte	> 12 Mte	Total	Nicht Fällig	1 - 4 Mte	5 - 12 Mte	> 12 Mte	Total
Fällige Kundenforderungen Dritte	2 298	1 960	38	0	<b>4 296</b>	1 780	4 310	143	176	<b>6 409</b>
davon wertberichtigt	0	-35	-38	0	<b>-73</b>	0	0	-5	-176	<b>-181</b>
Fällige Kundenforderungen Assoziierte	4 162	37	6 612	0	<b>10 811</b>	1 010	0	3 626	3 785	<b>8 421</b>
davon wertberichtigt	0	0	0	0	<b>0</b>	0	0	0	0	<b>0</b>
Fällige Kundenforderungen Nahestehende	20	216	15	0	<b>251</b>	30	3	14	0	<b>47</b>
davon wertberichtigt	0	0	0	0	<b>0</b>	0	0	0	0	<b>0</b>
<b>Total Kundenforderungen netto</b>					<b>15 285</b>					<b>14 696</b>
<b>Total nicht fällige Kundenforderungen netto</b>					<b>6 480</b>					<b>2 820</b>
<b>Total fällige Kundenforderungen</b>					<b>8 805</b>					<b>11 876</b>
Wertberichtigung per 1.1.					-181					-188
Debitorenverluste					0					89
Auflösung nicht notwendiger Wertberichtigungen					179					0
Bildung Delkredere					-71					-82
Währungseinfluss auf Bewegungen					0					0
<b>Wertberichtigung per 31.12.</b>					<b>-73</b>					<b>-181</b>

Von den Kundenforderungen gegenüber Dritten betreffen TCHF 1 846 Forderungen aus dem Verkauf von Objekten von „Schooren des Alpes“ (Vorjahr: TCHF 5 615, „Schooren des Alpes“, Harvestehuderweg „A43“, „Yoo Berlin“ und Chausseestrasse Berlin). Zahlungen im Betrag von TCHF 406 (Vorjahr: TCHF 1 269) aus Verkäufen „Schooren des Alpes“ sind bereits auf entsprechenden Treuhandkonten hinterlegt. Weiter umfasst diese Position Forderungen für Käuferwünsche des Objektes „Beach House“ von TCHF 773 sowie offene Vermittlungsleistungen von TCHF 1 008 (Vorjahr: TCHF 157). Forderungen im Betrag von TCHF 626 (Vorjahr: TCHF 415) bestehen gegenüber Mietern.

Die Forderungen gegenüber Assoziierten betreffen analog dem Vorjahr hauptsächlich die Forderungen aus dem TU Dienstleistungsvertrag mit dem assoziierten Unternehmen Beach House AG im Betrag von TCHF 10 806 (Vorjahr: TCHF 8 170).

Die im Berichtsjahr der Periodenerfolgsrechnung belasteten Debitorenverluste betragen TCHF 39 (Vorjahr: TCHF 89).

In dieser Position sind TCHF 3 476 (Vorjahr: TCHF 6 458) Beträge in EUR enthalten.

## 19. Kurzfristige Finanzforderungen

in TCHF	31.12.2013	31.12.2012
Finanzforderungen ggü. Dritten	1 064	0
Finanzforderungen ggü. Assoziierten und Joint Ventures	26 851	24 017
Finanzforderung ggü. Nahestehenden	21	0
Wertberichtigung	-2 647	0
<b>Total</b>	<b>25 289</b>	<b>24 017</b>

In den Forderungen gegenüber Assoziierten und Joint Ventures sind TCHF 9 738 (Vorjahr: TCHF 14 997) Forderungen gegenüber dem assoziierten Unternehmen Beach House AG 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 17 114 (Vorjahr: TCHF 9 030) gegenüber dem Joint Venture „Am Zirkus“ enthalten. Diese Forderungen werden mit 6 % verzinst.

Die Wertberichtigung betrifft im Umfang von TCHF 2 600 die Finanzforderungen gegenüber dem assoziierten Unternehmen Beach House AG. Sie stellt den erwarteten anteiligen Verlust an der Unternehmung dar.

In dieser Position sind TCHF 18 068 (Vorjahr: TCHF 9 030) Beträge in EUR enthalten.

## 20. Übrige Forderungen

in TCHF	31.12.2013	31.12.2012
Verrechnungssteuer- bzw. Mehrwertsteuerguthaben	1 737	490
Anzahlungen	5 453	5 461
Forderungen aus Anzahlungen von Kunden	0	1 115
Kautionen	150	126
Übrige Guthaben	123	151
Übrige Forderungen Assoziierte und Joint Ventures	264	54
<b>Total</b>	<b>7 727</b>	<b>7 397</b>

Die Mehrwertsteuerguthaben betreffen die Schweiz, Österreich und Deutschland.

Bei den Anzahlungen handelt es sich weitgehend um Anzahlungen für die Objekte Etzelstrasse 11 in Wollerau von TCHF 1 000 sowie Vorauszahlungen für Entwicklungskosten für die Objekte „H36“, „Yoo Berlin“ und „Beach House“ von TCHF 4 053. Im Vorjahr waren darin Anzahlungen für die Objekte „Living 108“ in Berlin (TCHF 1 256) und Etzelstrasse 11 in Wollerau (TCHF 1 010) sowie eine Anzahlung für die Akquisition der Gretag AG (TCHF 500) und eine Vorauszahlung für „Yoo Berlin“ im Betrag von TCHF 2 669 enthalten.

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

Es sind Beträge in EUR von TCHF 5 217 (Vorjahr: TCHF 5 560) enthalten.

## 21. Aktive Rechnungsabgrenzungen

in TCHF	31.12.2013	31.12.2012
Diverse vorausbezahlte Rechnungen Dritte	161	300
Sonstige Abgrenzungen	369	220
<b>Total</b>	<b>530</b>	<b>520</b>

In dieser Position sind TCHF 358 (Vorjahr: TCHF 396) Beträge in EUR enthalten.

## 22. Sachanlagen

in TCHF	Innenausbau und Installationen	Mobilien	EDV Hardware	Fahrzeuge	Übrige Sachanlagen	Total
<b>Anschaffungswert</b>						
Bestand 1. Januar 2013	73	336	244	84	179	916
Zugang zum Konsolidierungskreis	0	12	3	12	105	132
Zugang (Investitionen)	0	0	20	11	4	35
Abgang	0	-270	-17	-73	0	-360
Umbuchung	0	-28	28	0	0	0
Währungseinfluss	0	0	0	0	3	3
Bestand 31. Dezember 2013	73	50	278	34	291	726
<b>Abschreibungen kumuliert</b>						
Bestand 1. Januar 2013	-36	-324	-220	-72	-115	-767
Abschreibungen im Berichtsjahr	-7	-8	-23	-18	-39	-95
Abgang	0	260	16	73	0	349
Umbuchung	0	27	-27	0	0	0
Währungseinfluss	0	0	0	0	-1	-1
Bestand 31. Dezember 2013	-43	-45	-254	-17	-155	-514
<b>Bilanzwert 1. Januar 2013</b>	<b>37</b>	<b>12</b>	<b>24</b>	<b>12</b>	<b>64</b>	<b>149</b>
<b>Bilanzwert 31. Dezember 2013</b>	<b>30</b>	<b>5</b>	<b>24</b>	<b>17</b>	<b>136</b>	<b>212</b>

## Konzernrechnung der Peach Property Group AG

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

## 23. Immaterielle Anlagen

in TCHF	2013			2012		
	Software	Kundenportfolio	Total	Software	Kundenportfolio	Total
<b>Anschaffungswert</b>						
Bestand 1. Januar	288	0	288	109	0	109
Zugänge zum Konsolidierungskreis	0	845	845	0	0	0
Zugänge (Investitionen)	214	0	214	215	0	215
Abgänge	0	0	0	-36	0	-36
Umbuchung	-17	17	0	0	0	0
Währungseinfluss auf Bewegungen	0	0	0	0	0	0
<b>Bestand 31. Dezember</b>	<b>485</b>	<b>862</b>	<b>1 347</b>	<b>288</b>	<b>0</b>	<b>288</b>
<b>Abschreibungen kumuliert</b>						
Bestand 1. Januar	-53	0	-53	-56	0	-56
Abschreibungen im Berichtsjahr	-92	-3	-95	-33	0	-33
Abgänge	0	0	0	36	0	36
Umbuchung	13	-13	0	0	0	0
Währungseinfluss auf Bewegungen	0	0	0	0	0	0
<b>Bestand 31. Dezember</b>	<b>-132</b>	<b>-16</b>	<b>-148</b>	<b>-53</b>	<b>0</b>	<b>-53</b>
<b>Bilanzwert 1. Januar</b>	<b>235</b>	<b>0</b>	<b>235</b>	<b>53</b>	<b>0</b>	<b>53</b>
<b>Bilanzwert 31. Dezember</b>	<b>353</b>	<b>846</b>	<b>1 199</b>	<b>235</b>	<b>0</b>	<b>235</b>

Bei der Position Kundenportfolio handelt es sich um die im Rahmen des Kaufs der Primogon AG erworbenen Kundenkontakte. Für weitere Details verweisen wir auf Anhang 35.

## 24. Langfristige Finanzforderungen

in TCHF	31.12.2013	31.12.2012
Langfristige Finanzforderungen ggü. Dritten	74	0
Langfristige Darlehen ggü. Assoziierten und Joint Ventures	0	2 156
Derivative Finanzinstrumente	0	11
<b>Total langfristige Finanzforderungen</b>	<b>74</b>	<b>2 167</b>

Bei den langfristigen Darlehen gegenüber Assoziierten und Joint Ventures handelte es sich um das mit 3 % verzinsten Aktionärsdarlehen der Peach Property Group AG an das assoziierte Unternehmen Beach House AG. Dieses Darlehen wird im Berichtsjahr unter den kurzfristigen Finanzforderungen ausgewiesen.

In dieser Position sind TCHF 74 (Vorjahr: TCHF 11) 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	2013	2012
Am Zirkus 1 GmbH & Co. KG	8 582	9 152
Am Zirkus 1 Berlin Verwaltungsgesellschaft mbH	41	0
Beach House AG	1	1
<b>Total Anteile Assoziierte und Joint Ventures per 1. Januar</b>	<b>8 624</b>	<b>9 153</b>
Erstkonsolidierung am Zirkus 1 Berlin Verwaltungsgesellschaft	0	41
Anteiliges Ergebnis der Periode	-8 096	-511
Umrechnungsdifferenzen im übrigen Gesamtergebnis erfasst	31	-59
<b>Total Veränderungen per 31. Dezember</b>	<b>-8 065</b>	<b>-529</b>
Am Zirkus 1 GmbH & Co. KG	516	8 582
Am Zirkus 1 Berlin Verwaltungsgesellschaft mbH	42	41
Beach House AG	1	1
<b>Total Anteile Assoziierte und Joint Ventures per 31. Dezember</b>	<b>559</b>	<b>8 624</b>

Zusammengefasste Finanzinformationen auf Basis der Einzelabschlüsse:

**Joint Venture Am Zirkus 1 GmbH & Co.KG, Köln, Deutschland**

in TCHF	31.12.2013	31.12.2012
Flüssige Mittel	6 998	8 289
Sonstiges Umlaufvermögen	77 714	59 772
Anlagevermögen	0	1 126
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	-95 777	-70 311
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	-2 602	-2 409
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	0	0
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	0	0
<b>Nettovermögen</b>	<b>-13 667</b>	<b>-3 533</b>
Betrieblicher Ertrag	0	81
Betrieblicher Aufwand	-9 247	-914
Finanzertrag	272	0
Finanzaufwand	0	-65
Steueraufwand	-1 148	257
Jahresergebnis	-10 123	-641
Sonstiges Ergebnis	0	0
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>-10 123</b>	<b>-641</b>

Die Am Zirkus 1 GmbH & Co. KG ist eine Projektgesellschaft und hält das sich im Bau befindliche Entwicklungsprojekt „Am Zirkus“ in Berlin Mitte.

Der Beteiligungswert beinhaltet Darlehensforderungen im Umfang von TCHF 11 620, die bei „Am Zirkus“ als kurzfristige Finanzverbindlichkeit erfasst sind. Das anteilige negative Eigenkapital korrigiert um den verbleibenden positiven Beteiligungswert entspricht dem Differenzbetrag dieser Darlehen zum anteiligen negativen Eigenkapital.

Am Zirkus 1 GmbH & Co. KG hat im Berichtsjahr das Objekt verlustfrei bewertet. Der im Berichtsjahr erfasste anteilige Verlust aus dem laufenden Geschäft sowie der verlustfreien Bewertung beträgt TCHF 6 770 (Vorjahr: TCHF 513). Weiter wurden die in den Vorjahren aktivierten Verlustvorräte ausgebucht, daraus resultierte ein weiterer anteiliger Verlust von TCHF 1 328.

Im Vorjahr wurde erstmals die Komplementärin der Am Zirkus 1 GmbH & Co. KG mitkonsolidiert. Das Unternehmen ist aber unwesentlich – der Einfluss auf den Beteiligungswert betrug TCHF 42 (Vorjahr: TCHF 41), der auf die Periodenerfolgsrechnung TCHF 1 (Vorjahr: TCHF 2).

**Assoziiertes Unternehmen Beach House AG, Wädenswil, Schweiz**  
(konsolidierte Werte Beach House AG sowie Condominium Beach House AG)

in TCHF	31.12.2013	31.12.2012
Flüssige Mittel	7	9 210
Sonstiges Umlaufvermögen	84 515	46 112
Anlagevermögen	402	75
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	-24 271	-10 000
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	-49 634	-19 082
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	-19 644	-27 492
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	0	-310
<b>Nettovermögen</b>	<b>-8 625</b>	<b>-1 487</b>
Betrieblicher Ertrag	16 240	0
Betrieblicher Aufwand	-24 016	-860
Finanzertrag	0	3
Finanzaufwand	0	0
Steueraufwand	638	-84
Jahresergebnis	-7 138	-941
Sonstiges Ergebnis	0	0
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>-7 138</b>	<b>-941</b>

Die Condominium Beach House AG ist eine Projektgesellschaft und hält das Entwicklungsprojekt „Peninsula Beach House“ in Wädenswil. Die Beach House AG ist eine Holding und Finanzierungsgesellschaft und hält im Wesentlichen die Anteile der Condominium Beach House AG.

Die Beteiligung Beach House AG wird mit TCHF 1 in der Jahresrechnung der Gruppe bilanziert. Das anteilige Nettovermögen von 46,6 % beträgt TCHF -4 019 (Vorjahr: TCHF -693). Da seitens der Gruppe keine Nachschussverpflichtungen bestehen, wurde der anteilige Verlust nicht berücksichtigt. Die nicht verbuchten Verluste im Berichtsjahr betragen TCHF 3 326 (Vorjahr: TCHF 439). Der Verlust im Berichtsjahr ist weitgehend auf die Anpassung des Objektwertes auf die Bewertung des externen Liegenschaftsexperten zurückzuführen.

Alle Gesellschaften sind privat gehalten, es bestehen keine Marktwerte.

Für weitere Unternehmensinformationen verweisen wir auf Anhang 35.

Von der Gruppe eingegangene Eventualverbindlichkeiten gegenüber dem assoziierten Unternehmen und dem Joint Venture sind in Anhang 1 des Einzelabschlusses der Gesellschaft ausgewiesen.

## 26. Lieferantenverbindlichkeiten

in TCHF	31.12.2013	31.12.2012
Lieferantenverbindlichkeiten Dritte	6 977	4 518
Lieferantenverbindlichkeiten Joint Venture „Am Zirkus 1“	252	246
Lieferantenverbindlichkeiten Nahestehende	436	389
<b>Total</b>	<b>7 665</b>	<b>5 153</b>

In dieser Position sind TCHF 6 436 (Vorjahr: TCHF 4 229) Beträge in EUR enthalten.

## 27. Käuferanzahlungen

in TCHF	31.12.2013	31.12.2012
Käuferanzahlungen Dritte	64 218	20 833
<b>Total</b>	<b>64 218</b>	<b>20 833</b>

Bei den Käuferanzahlungen handelt es sich hauptsächlich um Anzahlungen von Kunden für Immobilienobjekte in Hamburg (TCHF 28 973) und Berlin (TCHF 34 479), bei welchen Nutzen und Gefahr noch nicht übertragen worden ist. Im Vorjahr waren dies Anzahlungen für Hamburg (TCHF 12 136) und Berlin (TCHF 8 677).

Unter den Käuferanzahlungen sind TCHF 63 471 (Vorjahr: TCHF 20 813) Beträge in EUR enthalten.

## 28. Übrige Verbindlichkeiten

in TCHF	31.12.2013	31.12.2012
Diverse Steuern	7 193	2 933
Kaufpreis Gretag ggü. Dritte	4 949	0
Garantien	1 609	1 132
Kaufpreis Primogon ggü. Nahestehende	500	0
Beratungskosten ggü. Nahestehende	500	0
Reservationsgebühren	263	183
Mietkautionen	146	178
sonstige Verbindlichkeiten Dritte	1 028	658
Übrige Verbindlichkeiten Assoziierte und Joint Venture	0	17
Übrige Verbindlichkeiten Nahestehende	0	56
<b>Total</b>	<b>16 188</b>	<b>5 157</b>

In den diversen Steuern sind hauptsächlich Mehrwertsteuerverbindlichkeiten enthalten. Im Vorjahr waren dies Mehrwertsteuerverbindlichkeiten und Grunderwerbssteuer Harvestehuderweg und „yoo berlin“ (TCHF 1 849) sowie Kapitalsteuern der Peach Property Group AG.

In dieser Position sind TCHF 2 547 (Vorjahr: TCHF 3 497) Beträge in EUR enthalten.

## 29. Passive Rechnungsabgrenzungen

in TCHF	31.12.2013	31.12.2012
Abgrenzung Baukosten Dritte	3 885	1 820
Abgrenzung Baukosten Assoziierte	200	1 685
Beratungs- und Revisionshonorare	277	755
Erwartete Kaufpreiszahlung Primogon	560	0
Personalaufwand Dritte	423	348
Personalaufwand Nahestehende	957	322
Abgrenzung Zins- und Finanzkosten Dritte	80	1 192
Abgrenzung Zins- und Finanzkosten Nahestehende	109	109
Übrige Betriebskosten Dritte	1 242	1 219
<b>Total</b>	<b>7 733</b>	<b>7 450</b>

In dieser Position sind TCHF 4 406 (Vorjahr: TCHF 3 315) Beträge in EUR enthalten.

## 30. Finanzverbindlichkeiten und Hypothekendarlehen (kurz- und langfristig)

in TCHF	31.12.2013	31.12.2012
Bankverbindlichkeiten	0	92
Hypothekendarlehen	226 784	161 980
Finanzverbindlichkeiten von Dritten	18 345	4 000
Subskriptions-Darlehen von Dritten	4 502	4 167
Finanzverbindlichkeiten mit Sicherheiten von Dritten	1 710	748
Finanzverbindlichkeiten von Assoziierten und Joint Ventures	5 850	5 895
Finanzverbindlichkeiten von Nahestehenden	2 141	0
Finanzverbindlichkeiten mit Sicherheiten von Nahestehenden	6 591	6 461
Anleihe	25 468	16 142
Derivative Finanzinstrumente	598	1 051
<b>Total</b>	<b>291 989</b>	<b>200 536</b>
davon kurzfristige Hypothekendarlehen	202 761	127 569
davon langfristige Hypothekendarlehen	24 022	34 411
davon kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	30 934	13 082
davon langfristige Finanzverbindlichkeiten	34 272	25 474
<b>Total</b>	<b>291 989</b>	<b>200 536</b>

### 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, für Details verweisen wir auf Anhang 3.4.

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

in TCHF	31.12.2013	31.12.2012
Schooren des Alpes, A-Kappl	2 280	3 019
Peninsula, CH-Wädenswil	24 000	30 000
Yoo Wollerau, CH-Wollerau	7 406	7 500
Gretag, CH-Regensdorf	27 500	0
Harvestehuder Weg, D-Hamburg	50 866	35 789
Yoo Berlin, D-Berlin	73 777	50 475
Living 108, D-Berlin	4 903	0
Erkrath Retail, D-Erkrath	11 552	0
kurzfristiger Anteil langfristiger Hypothekardarlehen	477	786
<b>Total kurzfristige Hypothekardarlehen</b>	<b>202 761</b>	<b>127 569</b>
Munster, D-Munster	9 482	9 538
Erkrath Retail, D-Erkrath	0	11 383
Erkrath Wohnen, D-Erkrath	13 434	13 490
RS 167, D-Dortmund	1 106	0
<b>Total langfristige Hypothekardarlehen</b>	<b>24 022</b>	<b>34 411</b>

#### Kurzfristige Hypothekardarlehen

Zur Finanzierung der Akquisition der Gretag AG hat die Gruppe neu einen Rahmenkredit über CHF 30 Mio. mit der UBS abgeschlossen, die bezogene Finanzierung ist als kurzfristiger Vorschuss ausgestaltet. Die Zinskosten betragen 3 Monats LIBOR + 1,4 %.

Zur Finanzierung des neuen Entwicklungsprojektes „Living 108“ in Berlin hat die Gruppe einen Baukredit mit einem Maximalbetrag von EUR 9,6 Mio. abgeschlossen. Die Zinskosten betragen 3,9 %.

Von den kurzfristigen Hypothekardarlehen sind Zinskosten im Umfang von TCHF 7 740 (Vorjahr: TCHF 3 502) unter den Entwicklungsliegenschaften aktiviert. Der durchschnittliche Zinssatz der aktivierten Zinsen betrug 2,1 % (Vorjahr: 2,0 %). Alle kurzfristigen Hypothekardarlehen für Entwicklungsobjekte sind variabel verzinslich.

#### Langfristige Hypothekardarlehen

Zur Finanzierung der Akquisition „Erkrath Retail“ hat die Gruppe im Vorjahr einen Hypothekardarlehensvertrag 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. Das Hypothekardarlehen wurde im Berichtsjahr in die kurzfristigen Positionen umgegliedert.

Ebenfalls im Vorjahr hat die Gruppe im Zusammenhang mit der Akquisition „Erkrath Wohnen“ im Vorjahr einen Hypothekardarlehensvertrag 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 1,87 % (Vorjahr: 3,18 %). Es handelt sich dabei im Wesentlichen um die Kredite für die Renditeliegenschaft-Portfolios in Munster und Erkrath in Deutschland sowie die Finanzierung Gretag und einen Teil des Kredites für „Peninsula“, Wädenswil, welcher die Finanzierung von „Bakery“, „Mews“ und „Gardens“ (Renditeliegenschaften) abdeckt.

In dieser Position sind TCHF 167 877 (Vorjahr: TCHF 124 480) Beträge in EUR enthalten.

## Finanzverbindlichkeiten

Die Buchwerte der kurzfristigen und langfristigen Finanzverbindlichkeiten nach fortgeführten Anschaffungskosten entsprechen aufgrund der vertraglich vereinbarten Konditionen, mit Ausnahme der Anleihe, annähernd dem Fair Value. Die Anleihe ist an der Frankfurter Börse kotiert, die ausgewiesenen Werte entsprechen dem Marktpreis per Stichtag. Für weitere Details verweisen wir auf Anhang 3.4.

Der durchschnittliche Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten beträgt 7,6 % (Vorjahr: 7,8 %). Die Verzinsung ist bei allen Darlehen fix. Für weitere Details verweisen wir auf Anhang 3.1.

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.

in TCHF	31.12.2013	31.12.2012
Ausgegebene Anleihen	25 468	16 142
<b>Summe</b>	<b>25 468</b>	<b>16 142</b>
davon langfristig	25 468	16 142
<b>Überleitung</b>		
Ausgegebene Anleihen	26 892	17 782
Summe kapitalisierte Ausgabekosten	-2 595	-2 240
Summe abgeschriebene Ausgabekosten	1 171	600
<b>Nettowert</b>	<b>25 468</b>	<b>16 142</b>

Die Gesamtkosten für die Ausgabe der Anleihe beliefen sich auf TCHF 2 930 (Vorjahr: TCHF 2 566).

Details zu den derivativen Finanzinstrumenten sind in Anhang 32 enthalten.

In den kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten (ohne Hypothekendarlehen) sind TCHF 30 861 (Vorjahr: TCHF 16 989) Beträge in EUR enthalten.

### 31. Rückstellungen (kurz- und langfristig)

in TCHF	Garantie- arbeiten	Belastende Verträge	Umwelt- belastung	TU Vertrag Beach House	Übrige	Total
Am 1. Januar 2013	579	0	0	0	521	1 100
Zugang zum Konsolidierungskreis	0	0	1 465	0	1 600	3 065
Während des Jahres verwendet	0	0	0	0	-1 669	-1 669
Bildung Rückstellungen - erfolgswirksam	50	0	0	2 800	927	3 777
Auflösung Rückstellungen - erfolgswirksam	0	0	0	0	-213	-213
Umgliederung aus passiver Rechnungsabgrenzung	0	0	0	1 100	0	1 100
Währungseinfluss auf Bewegung	-2	0	0	0	3	1
<b>Am 31. Dezember 2013</b>	<b>627</b>	<b>0</b>	<b>1 465</b>	<b>3 900</b>	<b>1 169</b>	<b>7 161</b>

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

in TCHF	Garantie- arbeiten	Belastende Verträge	Umwelt- belastung	TU Vertrag Beach House	Übrige	Total
<b>31.12.2013</b>						
Kurzfristige Rückstellungen	242	0	0	3 900	1 169	5 311
Langfristige Rückstellungen	385	0	1 465	0	0	1 850
<b>Total</b>	<b>627</b>	<b>0</b>	<b>1 465</b>	<b>3 900</b>	<b>1 169</b>	<b>7 161</b>
<b>31.12.2012</b>						
Kurzfristige Rückstellungen	180	0	0	0	260	440
Langfristige Rückstellungen	399	0	0	0	261	660
<b>Total</b>	<b>579</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>521</b>	<b>1 100</b>

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

Die Rückstellung für Umweltbelastung wurde für die Sanierung von belasteten Standorten auf dem Gretag Areal gebildet. Handlungsbedarf besteht erst bei Umbau/Umnutzung der entsprechenden Flächen und Gebäude.

In den übrigen Rückstellungen sind mehrheitlich Rückstellungen für Rechtskosten aus Baurekursen sowie sonstige Rechtsfälle enthalten.

## 32. Derivative Finanzinstrumente

in TCHF	31.12.2013	31.12.2012
Langfristige Forderungen aus derivativen Finanzinstrumenten		
Zinssatz Cap - Cashflow Hedge	1	11
Langfristige Verbindlichkeiten aus derivativen Finanzinstrumenten		
Zinssatzswaps - Cashflow Hedges	598	1051

Die Gruppe hält folgende derivative Finanzinstrumente, 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 31.12.2013	20 000 000	11 145 543	9 425 000
Nominalwert per 31.12.2012	20 000 000	11 334 816	9 725 000
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 9,9 Mio. das Zinsrisiko auf dem Hypothekendarlehen der Renditeliegenschaft „Bakery“, „Mews“ und „Gardens“ (Vorjahr: CHF 4,6 Mio. „Bakery“) und im Umfang von CHF 10,1 Mio. (Vorjahr 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“, „Mews“ und „Gardens“ der Periodenerfolgsrechnung belastet, der Anteil für die Entwicklungsliegenschaften „Peninsula“ wurde dem Objekt belastet. Der Fair Value der Swaps im Betrag von TCHF 74 (Vorjahr: TCHF 205) wurde vollumfänglich über die Gesamtergebnisrechnung im Eigenkapital verbucht.

Der Zinssatz Swap 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 524 (Vorjahr: TCHF 846) 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 1 (Vorjahr: TCHF 11) wurde vollumfänglich der Periodenerfolgsrechnung belastet.

### 33. Eigenkapital

Per 31. Dezember 2013 beträgt das Aktienkapital TCHF 4 903 und setzt sich aus 4 903 316 Aktien mit einem Nennwert von je CHF 1 zusammen.

Die Gesellschaft hat im Berichtsjahr 57 603 eigene Aktien im Wert von TCHF 653 gekauft und 56 953 Aktien zu einem Wert von TCHF 646 verkauft. Weitere 20 944 Aktien (Vorjahr: 0) mit einem Gegenwert von TCHF 263 (Vorjahr: TCHF 0) wurden in Form von Bonuszahlungen an Mitarbeiter und VR-Honorare abgegeben. Dabei realisierte die Gruppe einen Verlust von TCHF 72. Die von der Gesellschaft am 31. Dezember 2013 gehaltenen 19 228 (Vorjahr: 39 572) eigenen Aktien sind nicht dividendenberechtigt. Somit beträgt das dividendenberechtigte Aktienkapital per Bilanzstichtag TCHF 4 884 (Vorjahr: TCHF 4 847), bestehend aus 4 884 088 (Vorjahr: 4 846 578) Aktien.

<b>Aktienkapital und eigene Aktien</b>	<b>Anzahl Aktien ausgegeben</b>	<b>Aktienkapital in TCHF</b>	<b>Ausstehende Aktien</b>
<b>1. Januar 2012</b>	<b>4 852 400</b>	<b>4 852</b>	<b>4 810 437</b>
Ausgabe Aktien aus bedingtem Kapital für ausgeübte Optionen	33 750	34	33 750
Kauf eigene Aktien			-78 599
Verkauf eigene Aktien			80 990
<b>31. Dezember 2012</b>	<b>4 886 150</b>	<b>4 886</b>	<b>4 846 578</b>
Ausgabe Aktien aus bedingtem Kapital für ausgeübte Optionen	17 166	17	17 166
Kauf eigene Aktien			-57 603
Verkauf eigene Aktien			56 953
Eigene Aktien als Bonuszahlung und VR-Honorare			20 994
<b>31. Dezember 2013</b>	<b>4 903 316</b>	<b>4903</b>	<b>4 884 088</b>

Im Berichtsjahr wurde das Aktienkapital durch Ausübung von 17 166 (Vorjahr: 33 750) Mitarbeiteroptionen mit einem Ausgabepreis von CHF 1 durch Schaffung von Aktien aus dem bedingten Kapital um TCHF 17 (Vorjahr: TCHF 34) erhöht.

<b>Bedingtes Kapital</b>	<b>Anzahl Aktien</b>	<b>Aktienkapital in TCHF</b>
<b>1. Januar 2012</b>	<b>211 351</b>	<b>212</b>
Kapitalerhöhung durch Ausübung von Optionen	-33 750	-34
<b>31. Dezember 2012</b>	<b>177 601</b>	<b>178</b>
Kapitalerhöhung durch Ausübung von Optionen	-17 166	-17
<b>31. Dezember 2013</b>	<b>160 435</b>	<b>161</b>

Das Aktienkapital der Gesellschaft kann um maximal CHF 160 435 erhöht werden durch Ausgabe von höchstens 160 435 voll zu liberierenden Namenaktien à nominal je CHF 1, davon

- a) bis zu einem Betrag von CHF 89 584 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.

<b>Kapitalreserven</b>	in TCHF
<b>1. Januar 2012</b>	<b>67 461</b>
Restrukturierung & Kapitalerhöhung Peach Property Group (Deutschland) AG	6 475
Dividende	-1 449
Ergebnis eigene Aktien	-551
Latente Steuern Transaktionskosten & eigenen Aktien	-119
<b>31. Dezember 2012</b>	<b>71 817</b>
Ergebnis eigene Aktien	-72
Latente Steuern Transaktionskosten & eigenen Aktien	-219
<b>31. Dezember 2013</b>	<b>71 526</b>

Die Kapitalreserven stammen aus Über-pari-Emissionen bei Kapitalerhöhungen. Die Kapitalerhöhungskosten wurden direkt mit den Kapitalreserven verrechnet. Die latenten Steuern auf Transaktionskosten entsprechen dem Steuereffekt der handelsrechtlich aktivierten und periodisch abgeschriebenene Werte.

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

## Konzernrechnung der Peach Property Group AG

<b>Andere Reserven</b>	in TCHF Angepasst	in TCHF
<b>1. Januar 2012</b>	<b>1 811</b>	<b>2 991</b>
Aktienbasierte Vergütung	89	89
Hedging Reserve	-1 051	-1 051
Anpassung Aktuarische Bewertung Vorsorgeverpflichtung	108	0
Über sonstiges Ergebnis verbuchte Steuern	262	286
Umrechnungsdifferenzen	-104	-104
<b>31. Dezember 2012</b>	<b>1 115</b>	<b>2 211</b>
Aktienbasierte Vergütung	31	
Hedging Reserve	469	
Anpassung Aktuarische Bewertung Vorsorgeverpflichtung	770	
Über sonstiges Ergebnis verbuchte Steuern	-282	
Umrechnungsdifferenzen	492	
<b>31. Dezember 2013</b>	<b>2 595</b>	

Über die anderen Reserven werden die Veränderungen aus der nach IAS 19 berechneten Vorsorgeverpflichtung (siehe Anhang 37), Aktien- und Optionenplänen an Mitarbeiter (Anhang 40), 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 erfordert, verbucht. Insgesamt sind Umrechnungsdifferenzen im Betrag von TCHF -7 278 (Vorjahr: TCHF -7 770) enthalten.

<b>Gewinnreserven</b>	in TCHF Angepasst	in TCHF
<b>1. Januar 2012</b>	<b>21 058</b>	<b>21 058</b>
Erstkonsolidierung VGs	106	106
Restrukturierung Peach Property Group (Deutschland) AG	-6 475	-6 475
Über Eigenkapital und sonstiges Ergebnis verbuchte Steuern	-177	-177
Gewinn 2012	894	942
<b>31. Dezember 2012</b>	<b>15 406</b>	<b>15 454</b>
Über Eigenkapital verbuchte Steuern	203	
Gewinn 2013	1 354	
<b>31. Dezember 2013</b>	<b>16 963</b>	

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

Die über das Eigenkapital verbuchten Steuern betreffen temporäre Differenzen im Zusammenhang mit den im Eigenkapital erfassten IPO Kosten.

## 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.

	2013	2012 Angepasst	2012
Auf Anteilseigner der Peach entfallender Periodengewinn in TCHF	1 354	894	942
Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien	4 861 073	4 830 245	4 830 245
Anpassung aufgrund ausgegebener Optionen	24 273	46 972	46 972
Verwässerte Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien	4 885 346	4 877 217	4 877 217
<b>Unverwässertes Ergebnis je Aktie in CHF</b>	<b>0,28</b>	<b>0,19</b>	<b>0,20</b>
<b>Verwässertes Ergebnis je Aktie in CHF</b>	<b>0,28</b>	<b>0,18</b>	<b>0,19</b>

## 35. Konsolidierungskreis

Schweiz		Sitz	Grund- kapital TCHF	Anteil Mutter in %	Anteil Gruppe in %	Nicht beherr- schende Anteile in %	Abschluss- datum
Peach Property Group AG	1/6	Zürich	4 903				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.
Primogon AG	1	Zürich	1 000	100,0			31.12.
Gretag AG	3	Regensdorf	10 000	100,0			31.12.
<b>Österreich</b>			<b>TEUR</b>				
East West Wohnbau GmbH	2	Innsbruck	18	99,0			31.12.
Schooren Vermietungs GmbH	5	Innsbruck	35	99,0			31.12.
<b>Deutschland</b>			<b>TEUR</b>				
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	5,1	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	5,1	31.12.
Yoo Düsseldorf Verwaltungs GmbH	8	Köln	25		100,0		31.12.
Yoo Düsseldorf GmbH & Co. KG	2	Köln	1 000		94,9	5,1	31.12.

## Konzernrechnung der Peach Property Group AG

Deutschland		Sitz	Grund-	Anteil	Anteil	Nicht	Abschluss-
			kapital	Mutter	Gruppe	beherr-	
			TCHF	in %	in %	scheide	
						Anteile	
						in %	
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	5,1	31.12.
VD Harvestehuder Weg II GmbH & Co. KG	2	Köln	1		94,9	5,1	31.12.
VD Harvestehuder Weg III GmbH & Co. KG	2	Köln	25		94,9	5,1	31.12.
VD Aussenalster Beteiligungsgesellschaft mbH	6/7	Hamburg	25		94,6	5,4	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 <sup>1</sup>	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.

<sup>1</sup> 25 % der Anteile sind zur Sicherung einer Finanzierung abgetreten

Joint Ventures	TEUR					
Am Zirkus 1 Berlin Verwaltungsgesellschaft mbH	8	Köln	26		80,0	31.12.
Am Zirkus 1 GmbH & Co. KG	2	Köln	51		80,0	31.12.

Assoziierte Unternehmen	TCHF					
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

2) Projektgesellschaft Entwicklungsliegenschaften

3) Projektgesellschaft Renditeliegenschaften

4) Vertriebsgesellschaft

5) Vermietungsgesellschaft

6) Beteiligungsgesellschaft

7) Finanzierungsgesellschaft

8) Verwaltungsgesellschaft/Komplementärin

Im Vorjahr 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.

Analog der Vorjahre wurden aufgrund von Unwesentlichkeit keine nicht beherrschenden Anteile für die Beteiligungen Yoo Berlin, VD Chausseestrasse 106, Yoo Düsseldorf sowie die Gesellschaften VD Harvestehuderweg I – III und Aussenalster Beteiligungsgesellschaft ausgewiesen. Der den nicht beherrschenden Anteilen zuweisbare Anteil am Gewinn vor Steuern, bereinigt um die Sondereffekte aus assoziierten Unternehmen und Joint Ventures, hätte im Berichtsjahr 3,7 % (Vorjahr 1,5 %) betragen. Der Einfluss auf das Eigenkapital der Gruppe beträgt 0,4 % (Vorjahr: 0,2 %).

Im Rahmen der in Deutschland ausgegebenen Anleihe, für welche die Peach German Properties AG als Garantin agiert, bestehen Einschränkungen bei den Geldrückführungen. Bis zur Ablösung der Anleihe im Juni 2016 dürfen erwirtschaftete Geldmittel nur beschränkt aus dem Haftungsbereich abgezogen werden.

Bezüglich wesentlicher, zugunsten von vollkonsolidierten Gruppengesellschaften abgegebener Verpflichtungen der Peach Property Group AG verweisen wir auf Anhang 1 des Einzelabschlusses.

Die assoziierten Unternehmen sowie die Joint Ventures wurden mittels Equity Methode in der Konzernrechnung berücksichtigt. Für weitere Details verweisen wir auf Anhang 25.

Mit Ausnahme der nachstehend aufgeführten Transaktionen ergaben sich keine Veränderungen im Konsolidierungskreis.

### Änderung im Konsolidierungskreis

#### 2013

#### Akquisition Primogon AG

Die Peach Property Group AG hat mit Vertrag vom 8. April 2013 100 % der Aktien des Entwicklungsdienstleisters Primogon AG mit Sitz in Zürich übernommen, um das Geschäft im Bereich von Entwicklungsdienstleistungen für Drittkunden auszubauen.

Der Kauf wurde basierend auf den Richtlinien von IFRS 3 verbucht. Im konsolidierten Abschluss sind die Zahlen ab Erwerbsdatum enthalten. Die Werte sind für verschiedene Positionen sind noch provisorisch und werden innerhalb von 12 Monaten ab Erwerbszeitpunkt finalisiert.

Per Akquisitionsdatum beliefen sich die Marktwerte der erworbenen Aktiven und Verbindlichkeiten auf folgende Werte:

Per Akquisitionsdatum erfasste Marktwerte	in TCHF
<b>Aktiven</b>	
Flüssige Mittel	474
Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzung	126
Sachanlagen	122
Immaterielle Anlagen (Kundenportfolio) - provisorisch	845
Latente Steuerguthaben	187
<b>Total Aktiven</b>	<b>1 754</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>	
Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzung	45
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	400
Rückstellungen	50
Latente Steuerverbindlichkeiten	199
<b>Total Verbindlichkeiten</b>	<b>694</b>
<b>Total identifizierte Nettoaktiven</b>	<b>1 060</b>
Goodwill	0
<b>Erwarteter Kaufpreis (provisorisch)</b>	<b>1 060</b>
davon geschuldet	500
davon abhängig von künftigen Ereignissen	560

Die Fair Values von Forderungen, Verbindlichkeiten und Finanzverbindlichkeiten entsprechen den übernommenen Buchwerten/Vertragswerten, die aktiven latenten Steuern entsprechen weitgehend den erworbenen Verlustvorträgen, die in den folgenden Jahren mit den erwarteten Gewinnen verrechnet werden können. Die Werte der Sachanlagen entsprechen den Fair Values der übernommenen Werte. Der Wert für das übernommene Kundenportfolio ist provisorisch und weitgehend abhängig vom erfolgreichen Abschluss gewisser, bereits initiiertes Projekte.

Der erfolgreiche Abschluss der initiierten Projekte bestimmt auch den finalen Kaufpreis der Gesellschaft. Dieser setzt sich aus wahrscheinlichkeitsgewichteten erwarteten Umsatzanteilen in den Jahren 2013 - 2018 zusammen. Die Zahlungen sind jährlich basierend auf dem entsprechenden Jahresabschluss fällig und sind hälftig in bar und Aktien der Peach Property Group AG, bewertet zum Schlusskurs am Tag vor Erfüllung, zu leisten. Die erwartete Zahlung ist in den Passiven Rechnungsabgrenzungsposten enthalten. Per Jahresende 2013 geht die Gruppe, basierend auf den letzten Prognosen der Geschäftsentwicklung, von einer zusätzlichen Zahlung von TCHF 560 aus. Der maximale Kaufpreis ist bei TCHF 4 750 plafoniert.

Die Akquisition führt gemäss aktuellen Einschätzungen zum Wert des Kundenportfolios zu keinem Goodwill.

Eine bereits vor Abschluss des Kaufvertrages bestehende Kundenbeziehung im Wert von maximal TCHF 500 wurde in der Kaufpreisallokation nicht berücksichtigt.

Seit dem Übernahmedatum hat Primogon TCHF 94 zum Umsatz und TCHF -294 zum Ergebnis vor Steuern der Gruppe beigetragen. Hätte die Transaktion per 1. Januar 2013 stattgefunden, hätte der Beitrag zum Umsatz TCHF 153 und der Beitrag zum Ergebnis vor Steuern TCHF -414 betragen.

Unwesentliche Akquisitionskosten wurden der Periodenerfolgsrechnung belastet.

### **Akquisition Gretag AG**

Am 10. September 2013 hat die Peach Property Group AG 100 % der Aktien der Gretag AG mit Sitz in Regensdorf im Rahmen eines Asset Deals übernommen. Die Gretag AG hält mehrere vermietete Gewerbeliegenschaften sowie eine Baulandreserve, die gegenwärtig als Parkplatz genutzt wird. Mit dem Kauf der Gretag AG führt die Gruppe die Strategie der Verstetigung der Erträge durch den Erwerb von Renditeliegenschaften Portfolios fort.

Der Kaufpreis wurde/wird wie folgt beglichen:

in TCHF	
Flüssige Mittel	44 000
Verbindlichkeiten	4 949
<b>Total Kaufpreis</b>	<b>48 949</b>

Die unter Verbindlichkeiten ausgewiesene Summe entspricht der gegenwärtigen Berechnung der Kaufpreisanpassung durch das Management der Gruppe, welche durch externe Gutachten gestützt wird. Der erfasste Betrag weicht im Umfang von rund TCHF 1 480 von der Forderung der Verkäufer ab und wurde von diesen eingeklagt. Basierend auf den vorliegenden Gutachten ist die Gruppe der Ansicht, dass diese Nachforderung nicht durchgesetzt werden kann.

Der Erwerb qualifiziert nicht als Akquisition nach IFRS 3 und wurde als Asset Deal erfasst. Beim Kauf wurden weder Angestellte noch Prozesse übernommen. Die Liegenschaftsverwaltung sowie das Facility Management der Renditeliegenschaften waren bereits vor der Akquisition an Drittparteien ausgelagert.

Da bei der Verbuchung des Asset Deals weder das steuerliche noch das IFRS Ergebnis beeinflusst wurden, wurden bei der Ersterfassung der Renditeliegenschaften gemäss den Vorgaben von IAS 12 keine latenten Steuern berücksichtigt.

Die Gruppe hat ebenfalls am 10. September 2013 zwei der vier erworbenen Parzellen zu einem Preis von CHF 81 Mio. an Dritte weiterveräussert und die Finanzierungsstruktur angepasst. Die bei der Gretag AG verbleibenden Gewerbeliegenschaften und Baulandreserve (Parkplatz) generieren jährliche Sollmieterträge von CHF 3,4 Mio. Auf der bestehenden Baulandreserve sollen in den nächsten Jahren in Etappen Mietwohnungen im mittleren Segment entstehen, die ebenfalls im Bestand der Gruppe verbleiben sollen. Darauf basierend werden die Gewerbeliegenschaften wie auch die Baulandreserve unter den Renditeliegenschaften ausgewiesen.

Die nachfolgende Tabelle stellt die erworbenen Werte vor und nach Weiterverkauf und Umfinanzierung dar:

in TCHF	Werte per 10.09.2013 nach Verkauf und Umfinanzierung	Teilverkauf	Umfinanzierung	Erworbene Werte per 10.09.2013
<b>Aktiven</b>				
Flüssige Mittel	14 339	85 514	-73 500	2 325
Forderungen & aktive Rechnungsabgrenzung	35 278	0	35 000	278
Sachanlagen	1	-9	0	10
Renditeliegenschaften	44 720	-78 091	0	122 827
<b>Total Aktiven</b>	<b>94 338</b>	<b>7 414</b>	<b>-38 500</b>	<b>125 440</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>				
Verbindlichkeiten & passive Rechnungsabgrenzung	8 898	4 514	0	4 384
Steuerverbindlichkeiten	747	155	0	592
Finanzverbindlichkeiten	30 000	0	-38 500	68 500
Rückstellungen	3 070	55	0	3 015
<b>Total Verbindlichkeiten</b>	<b>42 715</b>	<b>4 724</b>	<b>-38 500</b>	<b>76 491</b>
<b>Total Kaufpreis</b>				<b>48 949</b>
abzüglich erworbene flüssige Mittel				-2 325
<b>Total Geldabfluss</b>				<b>46 624</b>
bereits beglichen (davon TCHF 500 Anzahlung im Geschäftsjahr 2012)				41 675
erwarteter weiterer Geldabfluss (übrige Verbindlichkeiten)				4 949

**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.

Im Vorjahr 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. Der Einbezug hatte im Betrag von TCHF 191 (Vorjahr: TCHF 106) einen positiven Einfluss auf das Eigenkapital der Gruppe. Der Einfluss auf den Jahresgewinn beträgt TCHF -7 (Vorjahr: TCHF 2). Der positive Einfluss des Joint Ventures auf das Eigenkapital beträgt TCHF 42 (Vorjahr: TCHF 41), der auf den Gewinn TCHF 1 (Vorjahr: 2).

**36. Latente Steuern**

in TCHF	31.12.2013	31.12.2012 Angepasst
Latente Steuerguthaben:		
- Latente Steuerguthaben, Wiedereinbringung > 12 Monate	669	7 316
- Latente Steuerguthaben, Wiedereinbringung < 12 Monate	10 709	113
<b>Total latente Steuerguthaben</b>	<b>11 378</b>	<b>7 429</b>
Latente Steuerverpflichtungen:		
- Latente Steuerverpflichtungen, Wiedereinbringung > 12 Monate	587	6 313
- Latente Steuerverpflichtungen, Wiedereinbringung < 12 Monate	13 252	1 538
<b>Total latente Steuerverpflichtungen</b>	<b>13 839</b>	<b>7 851</b>

in TCHF	31.12.2013		31.12.2012 Angepasst	
	Aktiven	Passiven	Aktiven	Passiven
Forderungen	0	6	0	358
Finanzforderungen	0	537	0	483
Entwicklungsliegenschaften	424	4 131	426	4 820
Renditeliegenschaften	0	11 366	0	4 109
Sachanlagen	0	19	0	0
Immaterielle Anlagen	408	184	630	0
Beteiligung an Assoziierten und Joint Ventures	10	863	10	1 163
Übrige Verbindlichkeiten	0	0	108	82
Finanzverbindlichkeiten	160	434	0	467
Passive Rechnungsabgrenzung	122	0	0	0
Rückstellungen	0	262	0	791
Vorsorgepassiven	48	0	356	0
Eigene Aktien	0	5	0	9
Verlustvorträge	14 174		10 330	
<b>Total</b>	<b>15 346</b>	<b>17 807</b>	<b>11 860</b>	<b>12 282</b>
Gegenseitig verrechenbare Beträge	-3 968	-3 968	-4 431	-4 431
<b>Latente Steuerguthaben</b>	<b>11 378</b>		<b>7 429</b>	
<b>Latente Steuerverbindlichkeiten</b>		<b>13 839</b>		<b>7 851</b>

in TCHF	31.12.2013		31.12.2012 Angepasst	
	Aktiven	Passiven	Aktiven	Passiven
Am 1. Januar	7 429	7 851	5 823	6 437
Zugang Konsolidierungskreis	187	199	0	0
In der Gesamterfolgsrechnung verbucht	4 317	5 971	1 743	1 189
Direkt im Eigenkapital verbucht	-203	16	-109	10
Im übrigen Gesamtergebnis verbucht	-168	-85	-24	246
Umbuchungen	-189	-189	0	0
Umrechnungskursdifferenzen	5	76	-5	-31
<b>Am 31. Dezember</b>	<b>11 378</b>	<b>13 839</b>	<b>7 429</b>	<b>7 851</b>

### Latente Steuern im Sonstigen Ergebnis

#### 2013

in TCHF	1. Januar	Veränderung	31. Dezember
Vorsorgeverpflichtung (DTA)	305	-168	137
Hedge Accounting (DTL)	-246	85	-161
<b>Total</b>	<b>59</b>	<b>-83</b>	<b>-24</b>

#### 2012 Angepasst

in TCHF	1. Januar	Veränderung	31. Dezember
Vorsorgeverpflichtung (DTA)	329	-24	305
Hedge Accounting (DTL)	0	-246	-246
<b>Total</b>	<b>329</b>	<b>-270</b>	<b>59</b>

### Latente Steuern im Eigenkapital

<b>2013</b>			
in TCHF	<b>1. Januar</b>	<b>Bewegung</b>	<b>31. Dezember</b>
IPO Kosten (DTA)	578	-203	375
Eigene Aktien (DTL)	-10	-16	-26
<b>Total</b>	<b>568</b>	<b>-219</b>	<b>349</b>

<b>2012 Angepasst</b>			
in TCHF	<b>1. Januar</b>	<b>Bewegung</b>	<b>31. Dezember</b>
IPO Kosten (DTA)	687	-109	578
Eigene Aktien (DTL)	0	-10	-10
<b>Total</b>	<b>687</b>	<b>-119</b>	<b>568</b>

Alle vorhandenen und verrechenbaren Verlustvorträge werden auf ihre Wiedereinbringbarkeit geprüft und, wenn diese gegeben ist, die latenten Steuerguthaben darauf aktiviert. Bei den Konzerngesellschaften die Entwicklungsliegenschaften halten, werden verrechenbare Gewinne erst bei Projektfertigstellung entstehen. Weiter bestehen in Deutschland zwischen der Peach Property Group (Deutschland) AG und den Renditeliegenschaften haltenden Projektgesellschaften in Erkrath, Dortmund und Munster sowie der Real Value Living GmbH Gewinnabführungsverträge. Basierend auf den vorgenommenen Analysen wurden alle vorhandenen Verlustvorträge mit Ausnahme der Verlustvorträge 2013 von „yoo berlin“ im Umfang von TCHF 1 560, aktiviert. Die nicht aktivierten Verlustvorträge verfallen nicht.

Die Verfalljahre der Verlustvorträge sind wie folgt:

in TCHF	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Verfall in 3 - 4 Jahren	244	0
Verfall in 4 - 5 Jahren	9 180	54
Verfall in 5 - 6 Jahren	13 929	7 645
Verfall in 6 - 7 Jahren	10 392	15 749
Verfall nach 7 Jahren	27 429	23 723

## 37. Vorsorgepläne

Der Versicherungsplan der Peach Property Group AG umfasst die Angestellten in der Schweiz und bestand bis zum Jahresende in einem Anschlussvertrag mit der Integral Stiftung. Dieser Plan wurde per Jahresende gekündigt und durch einen Versicherungsplan mit PKG Pensionskasse für den Lohnanteil bis TCHF 147 ersetzt. Der darüber hinausgehende Teil wird ab 2014 durch Pensflex, Sammelstiftung für die ausserobligatorische berufliche Vorsorge, abgedeckt und wird basierend auf den unter 2.19 ausgeführten Punkten als Beitragsprimat behandelt. 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 64 und für Frauen von 63 Jahren ausgegangen. Die Altersrente ergibt sich aus dem Umwandlungssatz im Zeitpunkt des Altersrücktritts und dem vorhandenen Altersguthaben. Die Austrittswahrscheinlichkeiten wurden aus den technischen Grundlagen übernommen.

Die Vorsorgeverbindlichkeit in der Bilanz bemisst sich wie folgt:

in TCHF	2013	2012 Angepasst
Verkehrswert des ausgeschiedenen anteiligen Vermögens	3 658	6 189
Barwert der Vorsorgeverpflichtung	3 879	7 819
<b>Unterdeckung / Bilanzierte Vorsorgeverpflichtung</b>	<b>-221</b>	<b>-1 630</b>

Die Vorsorgeverbindlichkeit in der Bilanz bemisst sich wie folgt:

in TCHF	Barwert Vorsorgever- pflichtung	Verkehrswert Planvermö- gen-	Total
<b>Stand 1. Januar 2012 (angepasst)</b>	<b>-6 188</b>	<b>4 664</b>	<b>-1 524</b>
Laufender Dienstzeitaufwand	-500	0	-500
Zinsaufwand/-ertrag	-175	125	-50
<b>Total Pensionsleistungen</b>	<b>-675</b>	<b>125</b>	<b>-550</b>
Ertrag aus Planvermögen (ohne in Pensionsleistungen erfasste Zinsen)	0	761	761
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste, aus Veränderung demografische Annahmen	0	0	0
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus Veränderung finanzieller Annahmen	-423	0	-423
Erfahrungswert bedingte Anpassungen	-230	0	-230
<b>Total Neubewertungen</b>	<b>-653</b>	<b>761</b>	<b>108</b>
Beiträge Arbeitnehmer	0	336	336
Beiträge Arbeitgeber	-336	336	0
Ausbezahlte Leistungen	33	-33	0
<b>Stand 31. Dezember 2012 (angepasst)</b>	<b>-7 819</b>	<b>6 189</b>	<b>-1 630</b>

in TCHF	Barwert Vorsorgever- pflichtung	Verkehrswert Planvermö- gen-	Total
<b>Stand 1. Januar 2012 (angepasst)</b>	<b>-7 819</b>	<b>6 189</b>	<b>-1 630</b>
Laufender Dienstzeitaufwand	-638	0	-638
Zinsaufwand/-ertrag	-161	129	-32
Nachzuverrechnender Dienstzeitaufwand aus Planänderungen und Settlements	1 088	0	1 088
<b>Total Pensionsleistungen</b>	<b>289</b>	<b>129</b>	<b>418</b>
Ertrag aus Planvermögen (ohne in Pensionsleistungen erfasste Zinsen)	0	365	365
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste, aus Veränderung demografischer Annahmen	-227	0	-227
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus Veränderung finanzieller Annahmen	427	0	427
Erfahrungswert bedingte Anpassungen	205	0	205
<b>Total Neubewertungen</b>	<b>405</b>	<b>365</b>	<b>770</b>
Beiträge Arbeitnehmer	0	221	221
Beiträge Arbeitgeber	-221	221	0
Planänderungen und Settlements	3 505	-3 505	0
Ausbezahlte Leistungen	-38	38	0
<b>Stand 31. Dezember 2013</b>	<b>-3 879</b>	<b>3 658</b>	<b>-221</b>

Die Planänderung führte zu einer Abnahme der Vorsorgeverpflichtung im Umfang von TCHF 2 396 und einer Abnahme des Planvermögens im Umfang von TCHF 1 815. Der positive Einfluss auf die Periodenerfolgsrechnung betrug TCHF 581.

Ein weiterer Gewinn von TCHF 507 resultierte aus Abgeltungen (Settlements) für ausgetretene Mitarbeiter. Die Abgeltungen führten zu einer Abnahme der Vorsorgeverpflichtung von TCHF 2 197 und einer Abnahme des Planvermögens im Umfang von TCHF 1 690.

Zum Bewertungsstichtag per 31. Dezember 2013 bezog sich der Barwert der Vorsorgeverpflichtung ausschliesslich auf aktive Mitarbeiter.

Die folgenden wesentlichen versicherungsmathematischen Annahmen wurden getroffen:

<b>Versicherungstechnische Annahmen</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Diskontierungssatz	2,50 %	2,00 %
Inflation	1,00 %	0,50 %
Erwartete Gehaltssteigerungen	1,50 %	1,50 %
Erwartete Erhöhung der Pensionsleistungen	0,00 %	0,00 %
Lebenserwartung in Jahren im Rücktrittsalter (Mann/Frau)	22,2/25,7	19,7/22,9

Die wesentliche Veränderung der Lebenserwartung in Jahren im Rücktrittsalter ist im Wesentlichen auf die im Berichtsjahr angepasste Berechnungsgrundlage von Periodentafeln (BVG 2010/PT 2011) auf Generationentafeln (BVG 2010 GT) zurückzuführen.

Für das nächste Geschäftsjahr werden Beiträge in der Höhe von TCHF 114 (Vorjahr: TCHF 258) erwartet.

Die Sensitivität der Vorsorgeverpflichtung auf Änderungen in den gewichteten Hauptannahmen beträgt:

		<b>Auswirkung auf die Verpflichtung</b>		
		<b>Veränderung Annahme</b>	<b>Erhöhung Annahme</b>	<b>Verminderung Annahme</b>
Abzinsungssatz		0,50 %	3,00 %	2,00 %
Effekt auf die Vorsorgeverpflichtung	TCHF		206	-234
Effekt auf den Vorsorgeaufwand	TCHF		14	-16
Gehaltssteigerungen		0,50 %	2,00 %	1,00 %
Effekt auf die Vorsorgeverpflichtung	TCHF		24	-25
Effekt auf den Vorsorgeaufwand	TCHF		2	-2
Sterbewahrscheinlichkeit		1 Jahr		
Effekt auf die Vorsorgeverpflichtung	TCHF		56	-57
Effekt auf den Vorsorgeaufwand	TCHF		3	-3

Die Sensitivitätsanalyse basiert auf der Annahme, dass sich eine Komponente verändert, während alle anderen konstant gehalten werden. Es ist unwahrscheinlich, dass sich dieses in der Realität entsprechend ereignet, einige der Annahmen könnten korrelieren.

Bei der Berechnung der Sensitivitäten wurde dieselbe Methode verwendet, mit der die Vorsorgeverpflichtung in der Bilanz ermittelt wurde. Die Methoden und Arten von Annahmen haben sich im Vergleich zum Vorjahr nicht geändert.

Das Planvermögen setzt sich wie folgt zusammen:

Zusammensetzung der Marktwerte des Planvermögens	2013		2012	
	in TCHF	in %	in TCHF	in %
(notierte Werte in aktiven Märkten)				
Liquide Mittel	183	5,0 %	247	4,0 %
Aktien	1 792	49,0 %	3 837	62,0 %
Obligationen	1 500	41,0 %	1 919	31,0 %
Immobilien	183	5,0 %	186	3,0 %
<b>Total</b>	<b>3 658</b>	<b>100,0 %</b>	<b>6 189</b>	<b>100,0 %</b>

Im Planvermögen sind keine Finanzinstrumente oder Immobilien der Gruppe enthalten.

Die Aktiven/Passiven Steuerung erfolgt auf Stufe des Vorsorgeplans nach Schweizer BVG Recht.

Aufgrund der Vorsorgeleistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses, ist die Gruppe einer Reihe von Risiken ausgesetzt.

#### Volatilität der Vermögenswerte

Die Planverbindlichkeiten werden unter Anwendung eines Diskontierungszinssatzes berechnet, der sich an die Verzinsung von risikofreien Staatsanleihen anlehnt. Wenn die Entwicklung des Planvermögens hinter dieser Verzinsung zurückbleibt, entsteht ein Defizit. Die Zusammensetzung der Anlagen ist darauf ausgerichtet, langfristig den risikofreien Zinssatz zu übertreffen. Die durchschnittliche Brutto-Performance des Portfolios betrug im Berichtsjahr 8,66 %, was wesentlich über dem risikofreien Zinssatz liegt.

#### Inflationsrisiko

Die Pensionsleistungen sind mit der Inflation verbunden und höhere Inflation wird zu höheren Verbindlichkeiten führen. Die Inflationsausschläge sind in der Schweiz über das langjährige Mittel gering. Weiter korrelieren wesentliche Anlagekategorien durch Inflationsausschläge nicht (festverzinsliche Obligationen) oder nur gering (Aktien), sodass ein Anstieg der Inflation nicht zu wesentlichen Ausschlägen führen wird.

#### Lebenserwartung

Der Plan umfasst die Verpflichtung die Leistungen auf Lebenszeit des Mitglied zu zahlen, sodass eine Erhöhung der Lebenserwartung in einem Anstieg der Planverbindlichkeit resultiert.

Die gewichtete durchschnittliche Dauer der leistungsorientierten Pläne beträgt 12 Jahre.

## 38. Beziehungen mit nahestehenden Unternehmen und Personen

in TCHF	2013	2012
<b>Angaben betreffend Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen</b>		
<b>Ertrag aus Entwicklung von Liegenschaften:</b>		
- Familienangehörige des Managements	0	1 633
<b>Ertrag aus Realisation Generalunternehmung:</b>		
- Assoziierte & JV	16 195	6 485
<b>Übriger Betriebsertrag:</b>		
- Mitglieder des Managements	27	6
- Familienangehörige des Managements	0	41
- Übrige Nahestehende	19	0
- Assoziierte & JV	0	892
<b>Aufwand aus Realisation Generalunternehmung:</b>		
- Assoziierte & JV	0	-7 885
<b>Übriger Betriebsaufwand:</b>		
- Mitglieder des Managements	-901	-480
- Familienangehörige des Managements	0	-616
- Übrige Nahestehende	-58	0
- Assoziierte & JV	0	813
<b>Zinsertrag auf Darlehen / Forderungen</b>		
- Assoziierte & JV	2 290	1 587
<b>Zinsaufwand</b>		
- Mitglieder des Managements	-73	0
- Familienangehörige des Managements	-131	-167
- Übrige Nahestehende	-227	0
- Assoziierte & JV	-295	-129
<b>Guthaben gegenüber Nahestehenden:</b>	<b>31.12.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
- Mitglieder des Managements	15	21
- Familienangehörige des Managements	236	26
- Unternehmen, welches ein Mitglied des Managements kontrolliert	21	0
- Assoziierte & JV	37 917	32 493
<b>Langfristige Forderungen:</b>		
- Assoziierte & JV	0	2 155
<b>Verbindlichkeiten:</b>		
- Mitglieder des Managements	4 564	0
- Familienangehörige des Managements	2 338	360
- Unternehmen, welches ein Mitglied des Managements kontrolliert	7	29
- Übrige Nahestehende	510	4 445
- Assoziierte & JV	6 102	7 843
<b>Darlehenschulden von Nahestehenden:</b>		
- Familienangehörige des Managements	4 280	2 178

Verbindlichkeiten im Betrag von TCHF 4 280 sind durch einen Schuldbrief, TCHF 2 309 durch eine abgetretene Forderung gesichert.

## 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 Managing Director Peach Deutschland) nicht Mitglieder in der Geschäftsleitung der Gruppe. Mitglieder des Verwaltungsrates der Tochtergesellschaften erhalten keine Entschädigung für ihre Tätigkeit.

### Honorare und Gehälter des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung 2013

<b>Verwaltungsrat</b>				
in TCHF	Honorar in bar	Honorar in Aktien	Optionen <sup>2</sup>	Total
<b>Name, Funktion</b>				
Dr. Christian Wenger, Präsident	75	25	0	100
Dr. Thomas Wolfensberger, Mitglied <sup>1</sup>	0	0	0	0
Peter E. Bodmer, Mitglied	53	17	0	70
Dr. Christian De Prati, Mitglied	53	17	0	70
Dr. Corinne Billeter-Wohlfahrt, Mitglied	35	17	0	70

1) bezieht als exekutives Verwaltungsratsmitglied kein VR Honorar      2) keine Optionenzuteilung im Berichtsjahr

<b>Geschäftsleitung</b>					
in TCHF	Fixer Lohnbestandteil (bar) <sup>1</sup>	variabler Lohnbestandteil (bar)	variabler Lohnbestandteil (Aktien)	Optionen <sup>2</sup>	Total
<b>Name, Funktion</b>					
Dr. Thomas Wolfensberger, CEO	540	95	95	0	730
Dr. Marcel Kucher, CFO	265	54	54	0	373
Renzo Fagetti, MD Schweiz <sup>3</sup>	280	51	51	0	382
Bernd Hasse, MD Deutschland	222	55	55	0	332
Bruno Birrer, COO	211	9	9	0	229
Mirco Riondato, CIO	248	28	28	0	304
Dr. Andreas Steinbauer, Head Sales & Marketing <sup>4</sup>	89	202	0	33	324

1) inkl. Arbeitgeberbeitrag Pensionskasse von TCHF 121

2) keine weitere Zuteilungen seit erfolgtem IPO im November 2010

3) ab 1. Mai 2013 über exklusiven Management Vertrag mit RF Immoforce GmbH

4) ab 15. Juli 2013

### Aktien und Optionen

<b>Verwaltungsrat<sup>1</sup></b>		
<b>Name, Funktion</b>	<b>Anzahl Aktien</b>	<b>Anzahl Optionen</b>
Dr. Christian Wenger, Präsident	106 992	0
Peter E. Bodmer, Mitglied	3 794	0
Dr. Christian De Prati, Mitglied	3 394	0
Dr. Corinne Billeter-Wohlfahrt, Mitglied	34 520	0

1) Durch Dr. Thomas Wolfensberger gehaltene Aktien und Optionen sind unter „Geschäftsleitung“ ausgewiesen.

<b>Geschäftsleitung</b>		
<b>Name, Funktion</b>	<b>Anzahl Aktien</b>	<b>Anzahl Optionen</b>
Dr. Thomas Wolfensberger, CEO	863 900	0
Dr. Marcel Kucher, CFO	4 197	0
Renzo Fagetti, MD Schweiz <sup>1</sup>	0	0
Bernd Hasse, MD Deutschland	4 367	0
Bruno Birrer, COO	16 944	4 000
Mirco Riondato, CIO	8 749	0
Dr. Andreas Steinbauer, Head Sales & Marketing <sup>2</sup>	1 169	3 750

1) ab 1. Mai 2013

2) ab 15. Juli 2013

## Honorare und Gehälter des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung 2012

### Verwaltungsrat

in TCHF	Honorar in bar	Honorar in Aktien	Optionen <sup>5</sup>	Total
<b>Name, Funktion</b>				
Dr. Christian Wenger, Präsident	75	25	0	100
Dr. Thomas Wolfensberger, Mitglied <sup>4</sup>	0	0	0	0
Peter E. Bodmer, Mitglied	53	17	0	70
Christian Kühni, Mitglied <sup>2</sup>	15	0	0	15
Dr. Christian De Prati, Mitglied	53	17	0	70
Dr. Corinne Billeter-Wohlfahrt, Mitglied <sup>1/3</sup>	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

in TCHF	Fixer Lohn- bestandteil (bar) <sup>1</sup>	variabler Lohn- bestandteil (bar)	variabler Lohn- bestandteil (Aktien)	Optionen <sup>2</sup>	Total
<b>Name, Funktion</b>					
Dr. Thomas Wolfensberger, CEO	741	0	0	0	741
Dr. Marcel Kucher, CIO (Chief Information Officer) <sup>3</sup> , CFO <sup>4</sup>	272	53	53	0	378
Ruedi Adler, CFO <sup>3</sup>	77	7	5	0	89
Bernd Hasse, MD Deutschland	204	55	55	0	314
Bruno Birrer, COO	215	12	12	0	239
Mirco Riondato, CIO (Chief Investment Officer)	268	35	35	53	391

1) inkl. Arbeitgeberbeitrag Pensionskasse von TCHF 190

2) keine weitere Zuteilungen seit erfolgtem IPO im November 2010

3) bis 15. April 2012

4) ab 15. April 2012

## Aktien und Optionen

### Verwaltungsrat<sup>1</sup>

Name, Funktion	Anzahl Aktien	Anzahl Optionen
Dr. Christian Wenger, Präsident	105 000	0
Peter E. Bodmer, Mitglied	2 400	0
Dr. Christian De Prati, Mitglied	2 000	0
Dr. Corinne Billeter-Wohlfahrt, Mitglied	33 588	0

1) Durch Dr. Thomas Wolfensberger gehaltene Aktien und Optionen sind unter „Geschäftsleitung“ ausgewiesen.

### Geschäftsleitung

Name, Funktion	Anzahl Aktien	Anzahl Optionen
Dr. Thomas Wolfensberger, CEO	863 900	0
Dr. Marcel Kucher, CFO	0	0
Bernd Hasse, MD Deutschland	0	0
Bruno Birrer, COO	21 000	4 000
Mirco Riondato, CIO	5 000	5 000

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

Es bestehen keine Darlehen an Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung. Dr. Christian Wenger ist 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 berechtigt 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.

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
<b>am 31.12.2012 ausübbar Optionen</b>	<b>24 000</b>
Am 1.1.2013 ausstehende Optionen	28 250
in der Berichtsperiode gewährte Optionen	0
in der Berichtsperiode verwirkte Optionen	834
in der Berichtsperiode ausgeübte Optionen	17 166
in der Berichtsperiode verfallene Optionen	0
am 31.12.2013 ausstehende Optionen	10 250
<b>am 31.12.2013 ausübbar Optionen</b>	<b>9 750</b>

Im Berichtsjahr wurden TCHF 31 (Vorjahr: TCHF 89) der Periodenerfolgsrechnung belastet.

## 41. Verpflichtungen für zukünftige Investitionsausgaben

### **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 12 350 (Vorjahr 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 1 000 (Vorjahr: TCHF 750) geleistet wurden. Zudem zahlt die Gruppe dem Verkäufer seit 2011 monatlich TCHF 20 (TCHF 30 ab Februar 2013) bis zur grundbuchamtlichen Eigentumsübertragung als Mietzinsentschädigung. Die Eigentumsübertragung hat bis spätestens zum 30. Juni 2014 zu erfolgen.

### **Rorschach**

Im Zusammenhang mit dem Kauf von 4 Lofts an der Thurgauerstrasse 10 in Rorschach hat die Gruppe zukünftige Zahlungsverpflichtungen gemäss Kaufverträgen vom 18. November 2013 von TCHF 4 750. Eine erste Anzahlung im Betrag von TCHF 200 ist im Januar 2014 erfolgt, der Restbetrag wird bei der Eintragung ins Grundbuchamt, voraussichtlich am 31. März 2014, das heisst bei Übergabe von Gefahr und Nutzen, fällig.

## 42. Eventualverpflichtungen

Es bestehen Bankbürgschaften in Höhe von TCHF 5 891 (Vorjahr: TCHF 12 226) für Kaufpreistraten von Käufern.

Für allfällige Baumängel bei der Liegenschaft „Schooren, Kilchberg“ hat Peach Property Group AG der Bauherrschaft die übliche SIA-Garantie gewährt. Peach Property Group AG hat gegenüber der Stockwerkeigentümergeinschaft Schooren Kilchberg eine Verjährungseinredeverzichtserklärung bis 30. Juni 2014 abgegeben.

Ein von Dritten an die Beach House AG gewährtes Darlehen über TCHF 8 000 wird durch die Peach Property Group inkl. 8 % Zinsen mittels einer Solidarbürgschaft sichergestellt.

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.

Mit der Nachtragsvereinbarung vom 21. Dezember 2012 einigten sich Peach und der Joint-Venture Partner beim Projekt „Am Zirkus 1“, 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 TCHF 2 427 (TEUR 1 980). TEUR 1 380 betreffen die Cost-Overrun-Garantie (einschliesslich Finanzierungskosten) der Deutsche Immobilien AG von mindestens TCHF 1 691 (TEUR 1 380). TCHF 735 (TEUR 600) betreffen die Garantie der Deutsche Immobilien AG über insgesamt TEUR 600.

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) aus.

Im Projekt „Yoo Berlin“ hat die Peach German Properties AG im Zuge der Übertragung von Vorauszahlungsbürgschaften der Gesellschaft Intüra an Peach nach der Insolvenz des GU Unternehmers BSS eine Bürgschaft gegenüber Intüra im Betrag von TCHF 496 (TEUR 405) gestellt, falls der Insolvenzverwalter von BSS die zum Zeitpunkt des GU-Vertrages geleisteten Zahlungen zurückfordert.

Im Projekt „Am Zirkus“ Berlin hat die Peach German Properties AG im Zuge der Übertragung von Vorauszahlungsbürgschaften der Gesellschaft Intüra an Peach nach der Insolvenz des GU BSS eine Bürgschaft gegenüber Intüra im Betrag von TCHF 211 (TEUR 172) gestellt, falls der Insolvenzverwalter von BSS die zum Zeitpunkt des GU-Vertrages geleisteten Zahlungen zurückfordert.

Im Projekt „Am Zirkus“ Berlin hat die Peach Property Group (Deutschland) AG im Zuge der Übertragung von Vorauszahlungsbürgschaften der Gesellschaft Sauter an Peach nach der Insolvenz des GU BSS eine Bürgschaft gegenüber Sauter im Betrag von TCHF 336 (TEUR 275) gestellt, falls der Insolvenzverwalter von BSS die zum Zeitpunkt des GU-Vertrages geleisteten Zahlungen zurückfordert.

Die Harvestehuderweg III GmbH & Co. KG hat an die Firma Peter Holthausen GmbH eine Zahlungsbürgschaft von TCHF 1 884 (TEUR 1 535) abgegeben.

### 43. Verpfändete Aktiven zur Sicherstellung eigener Verpflichtungen

in TCHF	31.12.2013	31.12.2012
Flüssige Mittel	65 473	21 025
Kundenforderungen	0	1 120
Entwicklungsliegenschaften	231 993	173 875
Renditeliegenschaften	92 729	59 831
Beteiligungen	9	0

Es handelt sich um Buchwerte derjenigen Aktiven (hauptsächlich Entwicklungs- und Renditeliegenschaften), welche teilweise oder vollständig belastet sind. Effektiv waren diese Aktiven für Verbindlichkeiten in der Höhe von TCHF 231 064 (Vorjahr: TCHF 161 194) belastet.

## 44. Operatives Leasing

### Die Gruppe als Leasingnehmer

Die zukünftigen Leasingverpflichtungen aus operativen Leasingverträgen betragen:

in TCHF	31.12.2013	31.12.2012
bis 1 Jahr	572	466
1 - 5 Jahre	89	297
mehr als 5 Jahre	0	0
<b>Total</b>	<b>661</b>	<b>763</b>

Es handelt sich dabei um Mietverträge der Büroräumlichkeiten in Zürich von TCHF 178 (Vorjahr: TCHF 231), in Köln von TCHF 150 (Vorjahr: TCHF 330) sowie in Berlin von TCHF 168 (Vorjahr: TCHF 0). Weiter sind Leasingkosten für Fahrzeuge von TCHF 153 (Vorjahr: TCHF 129) und Bürogeräte von TCHF 12 (Vorjahr: TCHF 4) enthalten.

Der Leasingaufwand für das Geschäftsjahr 2013 betrug TCHF 714 (Vorjahr: TCHF 545).

### Die Gruppe als Vermieter

Aus langfristigen Mietverträgen resultieren folgende Mieterträge:

in TCHF	31.12.2013	31.12.2012
bis 1 Jahr	3 420	2 272
1 - 5 Jahre	8 201	7 090
mehr als 5 Jahre	22	1 125
<b>Total</b>	<b>11 643</b>	<b>10 487</b>

Bei den Mieterträgen aus langfristigen Mietverträgen handelt es sich im Wesentlichen um die Vermietung der Liegenschaften „Bakery“, Seestrasse 26 – 28 in Wädenswil und der langfristigen Mietverträge des Gretag Areal in der Schweiz (Mietvertrag bis 2016) sowie die Gewerbe-Mietverträge der Renditeliegenschaften „Erkrath Wohnen“ (bis 2015), „Erkrath Retail“ (bis 2018) sowie Dortmund „RS 167“ (bis 2014) in Deutschland. Bezüglich Mieterträge siehe auch Anhang 8.

## 45. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Betreffend Verpflichtungen für zukünftige Investitionsausgaben siehe Anhang 41.

Am 26. Februar 2014 hat die Gruppe ein Termsheet für den Verkauf eines Unternehmensteils mit einer börsenkotierten Immobiliengesellschaft unterzeichnet. Die Transaktion ist an verschiedene Bedingungen geknüpft, welche teilweise ausserhalb des Einflussbereiches der Gruppe liegen. Die Zahlung wird in einer gemischten Form aus Bargeld und Aktien erfolgen. Ein Closing der Transaktion ist per Ende des ersten Halbjahres geplant.

Mit Datum vom 11. März 2014 hat die Gruppe den Entscheid des Bundesgerichtes erhalten, dass der Rekurs gegen das Urteil des Verwaltungsgerichtes in Sachen Baugenehmigung für das Projekt „Aquatrica“ auf der Peninsula in Wädenswil abgewiesen wurde. Damit wird die Baugenehmigung bezüglich des bisherigen „Aquatrica“-Projektes aufgehoben. Dieser Entscheid hat keine Auswirkungen auf die Jahresrechnung 2013. Auf Basis einer fortgeschrittenen Alternativplanung, welche sämtliche vom Verwaltungsgericht vorgängig gefällten Entscheide berücksichtigt, und welche auch bereits den zuständigen Bau- sowie Denkmal- und Heimatschutzkommissionen vorgestellt wurde, rechnet die Gruppe nach einer ersten Analyse nicht mit signifikanten Auswirkungen auf den weiteren Geschäftsgang. Die detaillierten Auswirkungen werden derzeit in enger Zusammenarbeit mit den kommunalen und kantonalen Instanzen analysiert.

# Einzelabschluss 2013 Peach Property Group AG

<b>170</b>	Bericht der Revisionsstelle
<b>172</b>	Bilanz
<b>174</b>	Erfolgsrechnung
<b>175</b>	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 172 bis 181) für das am 31. Dezember 2013 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 2013 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](http://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 vereinbaren 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

René Rausenberger  
Revisionsexperte  
Leitender Revisor

Philipp Gnädinger  
Revisionsexperte

Zürich, 11. März 2014

**Bilanz**

<b>Aktiven</b>		
in TCHF	<b>31.12.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
<b>Umlaufvermögen</b>		
Flüssige Mittel	1 949	2 195
Eigene Aktien	187	497
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
Dritte	773	222
Gruppe	3 852	2 116
Assoziierte und Joint Ventures	10 806	8 170
Nahestehende	35	44
Delkredere	0	-176
Andere Forderungen		
Dritte	1 420	239
Gruppe	63	0
Kurzfristige Finanzforderungen		
Gruppe	34 839	41 764
Assoziierte und Joint Ventures	10 787	8 365
Wertberichtigung	-2 600	0
Kaufpreisanzahlungen	0	500
Objekte in Arbeit	200	707
Aktive Rechnungsabgrenzungen		
Dritte	74	124
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>62 385</b>	<b>64 767</b>
<b>Anlagevermögen</b>		
Sachanlagen	66	85
Immaterielle Anlagen		
Software und Lizenzen	353	231
Kapitalerhöhungskosten	1 872	2 890
Finanzanlagen		
Finanzanlagen Assoziierte und Joint Ventures	0	2 156
Beteiligungen	50 542	593
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>52 833</b>	<b>5 955</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>115 218</b>	<b>70 722</b>

**Passiven**

in TCHF	31.12.2013	31.12.2012
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
Dritte	520	526
Gruppe	315	0
Nahestehende	395	360
Andere kurzfristige Verbindlichkeiten		
Dritte	6 213	455
Nahestehende	1 000	56
Anzahlungen von Kunden		
Dritte	747	0
Nahestehende	0	20
Andere kurzfristige Finanzverbindlichkeiten		
Dritte	7 859	748
Gruppe	6 972	481
Assoziierte und Joint Ventures	5 850	5 895
Aktionäre	4 052	2 179
Laufende Steuerverpflichtungen	1 464	1 202
Passive Rechnungsabgrenzungen		
Dritte	1 297	2 197
Assoziierte und Joint Ventures	28	1 685
Nahestehende	956	0
Rückstellungen	4 609	230
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>42 277</b>	<b>16 034</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>		
Darlehen		
Dritte	4 000	4 000
Gruppe	27 500	0
Rückstellungen	140	399
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>	<b>31 640</b>	<b>4 399</b>
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>73 917</b>	<b>20 433</b>
<b>Eigenkapital</b>		
Aktienkapital	4 903	4 886
Gesetzliche Reserven		
Reserven aus Kapitaleinlagen	64 916	64 916
Übrige allgemeine Reserven	5 420	5 420
Reserven für eigene Aktien	187	497
<b>Total gesetzliche Reserven</b>	<b>70 523</b>	<b>70 833</b>
Bilanzverlust		
Vortrag	-25 142	-16 885
Ergebnis	-8 983	-8 545
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>41 301</b>	<b>50 289</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>115 218</b>	<b>70 722</b>

Erfolgsrechnung

in TCHF	2013	2012
<b>Abgewickeltes Projektvolumen Bautätigkeit und Entwicklung</b>		
Gruppe	3 838	5 325
Assoziierte und Joint Ventures	16 395	6 129
Nahestehende	0	356
<b>Direkter Aufwand für abgewickeltes Projektvolumen Bautätigkeit und Entwicklung</b>		
Dritte	-18 678	0
Gruppe	-441	-4 433
Assoziierte und Joint Ventures	0	-7 529
Nahestehende	0	-356
<b>Erfolg aus Bautätigkeit und Entwicklung</b>	<b>1 114</b>	<b>-508</b>
<b>Übriger Betriebsertrag</b>		
Dritte	116	70
Gruppe	3 011	2 249
Assoziierte und Joint Ventures	0	756
Nahestehende	27	46
<b>Bruttogewinn</b>	<b>4 268</b>	<b>2 613</b>
<b>Personalaufwand</b>	<b>-5 081</b>	<b>-4 522</b>
<b>Betriebsaufwand</b>		
Dritte	-2 633	-2 584
Gruppe	-44	0
Nahestehende	-199	-227
<b>Verwaltungsaufwand</b>		
Dritte	-1 782	-2 103
Nahestehende	-201	-790
<b>Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)</b>	<b>-5 672</b>	<b>-7 613</b>
Debitorenverluste & Wertberichtigungen	-2 721	-13
Abschreibungen	-1 146	-1 173
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>-9 539</b>	<b>-8 799</b>
<b>Finanzertrag</b>		
Dritte	0	24
Gruppe	1 156	1 231
Assoziierte und Joint Ventures	673	534
Währungsgewinne	641	31
<b>Finanzaufwand</b>		
Dritte	-913	-632
Gruppe	-331	-23
Assoziierte und Joint Ventures	-295	-129
Nahestehende	-204	-167
Währungsverluste	-185	-415
<b>Finanzergebnis</b>	<b>542</b>	<b>454</b>
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>-8 997</b>	<b>-8 345</b>
Steuern	14	-200
<b>Ergebnis</b>	<b>-8 983</b>	<b>-8 545</b>

## Anhang zur Jahresrechnung

### 1. Bürgschaften und Garantieverpflichtungen zugunsten Dritter

	2013	2012
in TCHF	64 040	37 180
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.	6 435	6 340
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. Dieser wurde im Juni 2013 auf TEUR 1 100 reduziert.	1 348	3 623
Für Haftungserklärungen gegenüber Dritten räumte die Bank für Tirol und Vorarlberg AG einen Haftungskreditrahmen über TEUR 250 ein. Dieser wird sichergestellt durch eine Garantie der Peach Property Group AG.	306	302
Für allfällige Baumängel bei der Liegenschaft „Schooren, Kilchberg“ hat Peach Property Group AG der Bauherrschaft die übliche SIA-Garantie gewährt. Peach Property Group AG hat gegenüber der Stockwerkeigentümergeinschaft Schooren Kilchberg eine Verjährungseinredevetzichtszerklärung bis 30. Juni 2014 abgegeben.	p.m.	p.m.
Die Peach Property Group AG bildet zusammen mit den Tochtergesellschaften Condominium Invest AG, Peach German Properties AG, Peach German Properties II AG, WSZ Residential Development AG, Primogon AG und Gretag 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 Beach House AG im Zusammenhang mit dem von der Luzerner Kantonalbank gewährten Rahmenkredit in Höhe von TCHF 10 000 abgegeben.	10 000	10 000
Peach Property Group AG hat eine Solidarbürgschaft im Betrag von TCHF 10 000 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	10 000
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 Eigentümernübertrag zur Absicherung ihres Verkäuferdarlehens aus.	4 500	4 500
Im Zusammenhang mit der Immobilienfinanzierung auf dem Gretag Areal gewährte die UBS der Gretag AG eine Kreditlimite von maximal TCHF 30 000. Diesen Kreditrahmen stellt die Peach Property Group AG mit einer unwiderruflichen Garantie bis maximal TCHF 20 000 sicher.	20 000	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.	2 451	2 415
Mit der Nachtragsvereinbarung vom 21. Dezember 2012 einigten sich Peach und der Joint Venture-Partner beim Projekt „Am Zirkus 1“, 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.
Ein von Dritten an die Beach House AG gewährtes Darlehen über TCHF 8 000 wird durch die Peach Property Group AG inkl. 8 % Zinsen mittels einer Solidarbürgschaft sichergestellt.	8 000	0
Ein der Condominium Invest AG gewährtes Darlehen über TCHF 1 000 wird durch die Peach Property Group AG mittels einer Solidarbürgschaft sichergestellt.	1 000	0

## 2. Verpfändete Aktiven und anderweitig belastete Aktiven

in TCHF		2013	2012
<b>Verpfändete Aktiven</b>			
zu Gunsten von UBS (Bankguthaben Miete in Condominium Invest AG)		0	66
zu Gunsten von Dan Holzmann (Übrige Forderungen)		750	750
zu Gunsten von Oliver Wolfensberger (Übrige Forderungen)		2 750	2 750
<b>Total verpfändete Aktiven</b>		<b>3 500</b>	<b>3 566</b>
<b>Mit Rangrücktritt belastete Aktiven</b>			
		<b>2013</b>	<b>2012</b>
<i>Forderungen gegenüber Gruppe</i>	TEUR		
Peach German Properties AG		5 015	5 015
East West Wohnbau GmbH	400	490	181
VG Harvestehuderweg I GmbH & Co. KG	11 033	13 523	16 770
VD Harvestehuderweg II GmbH & Co. KG	0	0	403
VD Harvestehuderweg III GmbH & Co. KG	0	0	226
VD Berlin Chausseestrasse GmbH & Co. KG	2 000	2 451	2 415
Yoo Berlin GmbH & Co. KG	2 000	2 451	2 415
<i>Forderungen gegenüber Assoziierten</i>			
Beach House AG		377	63
<b>Total mit Rangrücktritte belastete Aktiven</b>		<b>24 307</b>	<b>27 488</b>

## 3. Leasingverbindlichkeiten

in TCHF		2013	2012
Miete		190	231
Fahrzeuge		116	125
<b>Total Leasingverbindlichkeiten</b>		<b>306</b>	<b>356</b>

## 4. Brandversicherungswert der Sachanlagen

in TCHF		2013	2012
<b>Total Brandversicherungswerte Sachanlagen</b>		<b>550</b>	<b>580</b>

## 5. Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen

in TCHF		2013	2012
<b>Total Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen</b>		<b>32</b>	<b>56</b>

## 6. Beteiligungen

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

## 7. Eigene Aktien

Die Gesellschaft hat im Berichtsjahr am Markt 57 603 (Vorjahr: 78 599) eigene Aktien im Wert von TCHF 653 (Vorjahr: TCHF 980) gekauft und 56 953 (Vorjahr: 80 990) Aktien zu einem Wert von TCHF 646 (Vorjahr: TCHF 1 017) über den Markt verkauft. Weitere 20 944 Aktien (Vorjahr: 0) mit einem Gegenwert von TCHF 263 (Vorjahr: TCHF 0) wurden in Form von Bonuszahlungen an Mitarbeiter abgegeben. Dabei realisierte die Gruppe einen Verlust von TCHF 72. Der Bestand an eigenen Aktien per 31. Dezember 2013 beträgt 19 228 (Vorjahr: 39 572) Aktien mit einem Buchwert von TCHF 187 (Vorjahr: CHF 497).

## 8. Bedingtes Kapital

Das bedingte Kapital beträgt maximal CHF 160 435 durch Ausgabe von höchstens 160 435 Namenaktien à nominal je CHF 1,00. Es ist unterteilt in einen Betrag von bis zu CHF 89 584 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 Geschäftsführung über die durchgeführte Risikobeurteilung sowie die entsprechenden Massnahmen und Auswirkungen informiert. Ausserordentliche Vorfälle, deren Auswirkungen in Zukunft zu einem signifikanten Risiko führen können, werden dem Verwaltungsrat umgehend gemeldet.

## 10. Bedeutende Aktionäre

	2013	2012
	% aller Aktien	% aller Aktien
Dr. Thomas Wolfensberger	17,62	17,68
Oliver Wolfensberger	17,59	17,65
Nicole Kunz	4,99	5,01
Balfidor Fondsleitung AG	4,64	3,70
Schroder Investment Management (Switzerland) AG	3,48	3,85
Helvetic Private Investments AG	3,20	3,21

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

### Honorare und Gehälter der Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung

in TCHF

Verwaltungsrat	Honorar in bar		Honorar in Aktien		Total	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012
<b>Name, Funktion</b>						
Dr. Christian Wenger, Präsident VR	75,0	75,0	25,0	25,0	100,0	100,0
Dr. Thomas Wolfensberger, Mitglied <sup>1</sup>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Peter E. Bodmer, Mitglied	52,5	52,5	17,5	17,5	70,0	70,0
Christian Kühni, Mitglied <sup>2,4</sup>	n/a	15,0	n/a	0,0	n/a	15,0
Dr. Christian De Prati, Mitglied	52,5	52,5	17,5	17,5	70,0	70,0
Dr. Corinne Wohlfahrt, Mitglied <sup>3,4</sup>	52,5	34,9	17,5	11,7	70,0	46,6

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

2) Bis Generalversammlung 2012

3) Ab Generalversammlung 2012

4) Pro rata temporis 2012

Zusammensetzung der Entschädigungen an die am 31. Dezember 2013 gewählten Mitglieder des Verwaltungsrats:

in TCHF

2013	Basis	Ausschüsse			Total
Name, Funktion		Audit- & Risiko	Nomination & Entschädigung	Investment	
Dr. Christian Wenger, Präsident VR	80,0	10,0	0,0	10,0	100,0
Dr. Thomas Wolfensberger, Mitglied <sup>1</sup>	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 Billeter-Wohlfahrt, Mitglied	40,0	0,0	20,0	10,0	70,0

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

Die Mitglieder der Geschäftsleitung erhielten für das Geschäftsjahr 2013 folgende Entschädigungen.

in TCHF						
2013 Geschäftsleitung Name, Funktion	Fixer Lohnanteil bar <sup>1</sup>	Variabler Anteil bar	Variabler Anteil Aktien	Optionen <sup>2</sup>	Total	
Dr. Thomas Wolfensberger, CEO	540	95	95	0	730	
Dr. Marcel Kucher, CFO	265	54	54	0	373	
Renzo Fagetti, MD Schweiz <sup>3</sup>	280	51	51	0	382	
Bernd Hasse, MD Deutschland	222	55	55	0	332	
Bruno Birrer, COO	211	9	9	0	229	
Mirco Riondato, CIO	248	28	28	0	304	
Dr. Andreas Steinbauer, Head Sales & Marketing <sup>4,5</sup>	89	202	0	33	324	

1) Inkl. Arbeitgeberbeiträge Pensionskasse von TCHF 121.

2) Es fanden in den Geschäftsjahren 2013 und 2012 keine Zuteilungen statt.

3) Ab dem 1. Mai 2013 über exclusive Management Vertrag RF Immoforce GmbH.

4) Ab dem 15. Juli 2013

5) Anzahl Optionen aus dem Optionenplan 2008, für welche im Geschäftsjahr 2013 die Sperrfrist abgelaufen ist.

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

in TCHF						
2012	Basis		Ausschüsse		Total	
Verwaltungsrat Name, Funktion		Audit- & Risiko	Nomination & Entschädigung	Investment		
Dr. Christian Wenger, Präsident VR	80,0	10,0	0,0	10,0	100,0	
Dr. Thomas Wolfensberger, Mitglied <sup>1</sup>	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 Billeter-Wohlfahrt, Mitglied <sup>2</sup>	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:

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

1) Inkl. Arbeitgeberbeiträge Pensionskasse von TCHF 190.

2) Es fanden im Geschäftsjahr 2012 keine Zuteilungen statt.

3) Bis zum 15. April 2012

4) Ab dem 15. April 2012

## Aktien und Optionen

Per Ende der Geschäftsjahre 2013 und 2012 hielten die Mitglieder des Verwaltungsrats folgende Anzahl Aktien und Optionen. Die durch Dr. Thomas Wolfensberger gehaltenen Aktien und Optionen sind unter „Geschäftsleitung“ ausgewiesen.

in TCHF Verwaltungsrat	Anzahl Aktien	Anzahl Aktien	Anzahl Optionen	Anzahl Optionen
Name, Funktion	2013	2012	2013	2012
Dr. Christian Wenger, Präsident VR	106 992	105 000	0	0
Peter E. Bodmer, Mitglied	3 794	2 400	0	0
Christian Kühni, Mitglied <sup>1</sup>	n/a	0	n/a	0
Dr. Christian De Prati, Mitglied	3 394	2 000	0	0
Dr. Corinne Billeter-Wohlfahrt, Mitglied <sup>2</sup>	34 520	33 588	0	0

1) Bis Generalversammlung 2012

2) Ab Generalversammlung 2012

Per Ende der Geschäftsjahre 2012 und 2013 hielten die Mitglieder des Geschäftsleitung folgende Anzahl Aktien und Optionen.

in TCHF Geschäftsleitung	Anzahl Aktien	Anzahl Aktien	Anzahl Optionen	Anzahl Optionen
Name, Funktion	2013	2012	2013	2012
Dr. Thomas Wolfensberger, CEO	863 900	863 900	0	0
Dr. Marcel Kucher CIO (Chief Information Officer) <sup>1</sup> / CFO <sup>2</sup>	4 197	0	0	0
Ruedi Adler, CFO <sup>1</sup>	n/a	0	n/a	10 000
Renzo Fagetti, MD Schweiz <sup>3</sup>	0	n/a	0	n/a
Bernd Hasse, MD Deutschland	4 367	0	0	0
Bruno Birrer, COO	16 944	21 000	4 000	4 000
Mirco Riondato, CIO (Chief Investment Officer)	8 749	5 000	0	5 000
Dr. Andreas Steinbauer, Head Sales & Marketing <sup>4</sup>	1 169	n/a	3 750	n/a

1) Bis zum 15. April 2012

2) Ab 15. April 2012

3) Ab 1. Mai 2013

4) Ab 15. Juli 2013

## 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 82 (Vorjahr: TCHF 97) wurden zu marktüblichen Konditionen erteilt.

Dr. Christian De Prati wurden marktübliche Vermittlungsgebühren im Betrag von TCHF 67 (Vorjahr: TCHF 70) im Zusammenhang mit der Anleihe vergütet.

## 12. Stetigkeit der Darstellung

In den Vorjahren hat die Peach Property Group AG als Projektentwickler Vor- und Bauleistungen für Gruppengesellschaften und Assoziierte in den eigenen Büchern aktiviert und im Umlaufvermögen ausgewiesen. Per 31. Dezember 2012 wurden diese erbrachten kumulierten Leistungen vollumfänglich an Tochtergesellschaften und Assoziierten weiterverrechnet, was im Rahmen der Ausbuchung dieser Aktivposition zu wesentlichen Aufwendungen gegenüber diesen Gegenparteien führte.

Ab dem Geschäftsjahr 2013 werden für Gruppengesellschaften und Assoziierte erbrachte Leistungen quartalsweise weiterverrechnet, ohne dass diese in den Büchern der Peach Property Group AG aktiviert werden. Im Rahmen der erbrachten Leistungen entstehen Aufwendungen gegenüber Dritten, die Weiterverrechnung erfolgt über den Ertrag aus Bautätigkeit und Entwicklung.

## 13. Rechnungslegung

Die vorliegende Jahresrechnung wurde in Anwendung der Übergangsbestimmungen zum neuen Rechnungslegungsrecht nach den bis zum 31. Dezember 2012 gültigen Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechts über die Buchführung und Rechnungslegung erstellt.

**Kontakte**

Peach Property Group AG

Dr. Thomas Wolfensberger  
Chief Executive Officer

Dr. Marcel Kucher  
Chief Financial Officer

Telefon + 41 44 485 50 00

Fax + 41 44 485 50 11

[investors@peachproperty.com](mailto:investors@peachproperty.com)

**Aktienregister**

Telefon + 41 58 399 61 11

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

**Termine**

Generalversammlung:

9. Mai 2014 in Zürich

Publikation Halbjahresergebnis 2014:

21. August 2014

**Impressum**

Herausgeber:

Peach Property Group AG, Zürich

Inhaltliche Konzeption / Text:

edicto GmbH, Frankfurt /

Peach Property Group AG, Zürich

Realisation: edicto GmbH, Frankfurt

© Peach Property Group AG, 2014

Der Geschäftsbericht wurde in  
deutscher Sprache verfasst.

Er ist im Internet abrufbar unter  
[www.peachproperty.com](http://www.peachproperty.com).



**Peach Property Group AG**

Seestrasse 346 | Postfach

8038 Zürich | Schweiz

Tel +41 44 485 50 00

Fax +41 44 485 50 11

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