



Die Peach Property Group AG ist ein Immobilieninvestor und -entwickler mit einem Anlage-schwerpunkt in der Schweiz und Deutschland. Zum Portfolio gehören zunehmend Anlageobjekte zur Verstetigung der Erträge sowie attraktive Entwicklungsimmobilien im Bereich Wohnen.

Die Aktivitäten umfassen die gesamte Wertschöpfungskette von der Standortevaluation über die Projektierung bis zur Realisierung und Vermarktung. Im Bestandsbereich fokussiert die Gruppe auf Objekte, bei welchen sich mittels aktivem Asset-Managements attraktive Renditen erzielen lassen - typischerweise in B-Lagen im Einzugskreis von Ballungsräumen. Im Entwicklungsbereich konzentriert sich die Gruppe auf A-Standorte und Objekte mit attraktiver Architektur und gehobener Ausstattung für einen internationalen Kundenkreis.

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



Kennzahlen

Peach Property Group (konsolidiert)		31.12.2014	31.12.2013
Ertrag	in TCHF	194 603	61 554
EBIT	in TCHF	6 523	16 776
EBT	in TCHF	-8 675	2 864
Periodenergebnis	in TCHF	-10 391	1 354
NAV IFRS	in TCHF	84 720	95 775
NAV Marktwert	in TCHF	100 054	126 403
Eigenkapital	in TCHF	84 720	95 775
Eigenkapitalquote (IFRS)	in %	20	19
Eigenkapitalquoted (NAV Marktwert ¹)	in %	23	23
Marktwert Immobilienportfolio ¹	in TCHF	482 290	541 172
Mitarbeitende		28	33

Peach Property Group Aktie		
Anzahl Aktien (à CHF 1.00)		4 907 816 4 903 316
Aktienkapital	in TCHF	4 908 4 903
Verwässerter Gewinn je Aktie	in CHF	-2,14 0,28
NAV IFRS je Aktie	in CHF	17,27 19,61
NAV Martwert ¹ je Aktie	in CHF	20,39 25,88
Börsenkurs am 31. Dezember	in CHF	14,30 9,75
Börsenkapitalisierung am 31. Dezember ²	in TCHF	70 156 47 620

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

² Ohne eigene Aktien.

Hamburg	H36	Projekt
Munster		Renditeliegenschaft
Berlin	Living 108	Projekt
	yoo berlin	Projekt
	Am Zirkus 1	Projekt
Düsseldorf/Erkrath		Renditeliegenschaft
Köln	Geschäftssitz	
Dortmund		Renditeliegenschaft
Nordhessen		Renditeliegenschaft
Bad Reichenhall		Renditeliegenschaft
Rorschach	Seelofts Rorschach	Projekt
Zürich	Geschäftssitz	
	Bakery	Renditeliegenschaft
	Mews&Gardens	Renditeliegenschaft
	Beach House	Projekt
	Aquatica	Projekt
	Köllla	Projekt
	Mansion	Projekt
	Dockside	Projekt
	Wollerau Park	Projekt
	Gretag	Renditeliegenschaft

Geschäftsbericht 2014 Peach Property Group AG

04	Editorial
08	Interview
16	Bericht zum Geschäftsjahr 2014
26	Informationen für Investoren
31	Das Portfolio
55	Corporate Governance
	57 Corporate Governance Bericht
	84 Vergütungsbericht
109	Konzernrechnung
193	Einzelabschluss
205	Kontakte / Termine / Impressum



Dr. Corinne Billeter-Wohlfahrt
Präsidentin des Verwaltungsrats



Dr. Thomas Wolfensberger
Chief Executive Officer, Mitglied des Verwaltungsrats

Liebe Aktionärin, lieber Aktionär,

im Geschäftsjahr 2014 haben wir wichtige Fortschritte bei unseren Renditeliegenschaften erreicht und sind mit dem Ausbau unseres Bestandsportfolios planmässig vorangekommen. Wir haben damit die strategische Fokussierung auf diesen Bereich vorangetrieben, die Mieteinnahmen deutlich erhöht und eine erhebliche Wertsteigerung erreicht. Allerdings war das vergangene Jahr noch einmal von He-

erausforderungen der auslaufenden Projektentwicklungen im Luxusbereich überschattet. Wir mussten erneut signifikante Belastungen bei unseren Grossprojekten verkraften, die unser Ergebnis deutlich geprägt haben. Diese Entwicklungsprojekte konnten wir mittlerweile aber weitgehend abschliessen und den Grossteil der verkauften Wohnungen an die Erwerber übergeben.

Einmaleffekte belasten das Jahresergebnis – betroffene Projekte weitestgehend abgeschlossen

Bei den drei nahezu abgeschlossenen Grossprojekten in Berlin und Hamburg haben sich im Berichtszeitraum neue Ergebnismrückschläge ergeben. Bei „yoo berlin“, „Am Zirkus 1“ und „H36“ mussten wir durch die Insolvenzen der Generalunternehmer bereits im Vorjahr zeitliche Verzögerungen und erhöhte Kosten bewältigen. Leider mussten wir uns von einigen der anschliessend beauftragten Unternehmen vorzeitig trennen, da wir mit deren Leistung und dem Arbeitsfortschritt nicht zufrieden waren. Wir haben zeitnah reagiert und die Baumasnahmen mit Ersatzunternehmen weitergeführt. Allerdings traten bei der Abnahme der Gewerke und Übergabevorbereitung der Objekte verdeckte Mängel zutage, die weitere Abklärungen und teils umfangreiche Nacharbeiten zur Folge hatten. Die Konsequenz daraus waren erhebliche Mehrkosten, die sich insgesamt auf CHF 16 Mio. summierten. Wir haben bereits rechtliche Schritte gegen die verantwortlichen Unternehmen eingeleitet und versuchen somit, die unerwartete Kostensteigerung teilweise auszugleichen.

Durch diese ausserordentlichen Sonderaufwendungen müssen wir für 2014 einen Verlust nach Steuern in Höhe von CHF 10,39 Mio. ausweisen, nach einem Gewinn von CHF 1,35 Mio. im Vorjahr. Wir möchten an dieser Stelle betonen, dass die Mehrkosten Einmalcharakter haben. Dennoch ist dieser Rückschlag sehr enttäuschend, zeigt uns aber, dass der eingeschlagene Weg einer zunehmenden Bestandshaltung richtig ist, um solche Risiken in Zukunft zu minimieren.

Wir haben aus dem Entwicklungsbereich aber auch Positives zu berichten. Die besagten Projekte in Berlin und Hamburg haben wir nun so weit vorangetrieben, dass ein Grossteil der verkauften Wohnungen übergeben werden konnte. Bereits Ende 2014 konnten wir zudem die ersten der 128 Eigentumswohnungen von „Living 108“ fertigstellen, die ersten Übergaben fanden im Februar 2015 statt – 4 Wochen früher als geplant. Das gesamte Projekt soll bis Mitte des zweiten Quartals 2015 abgeschlossen sein.

Darüber hinaus haben wir unser Objekt „Am Zirkus 1“ im Geschäftsjahr 2014 zu attraktiven Konditionen an einen Spezialfonds der KanAm Grund verkauft. Der Verkauf ist inzwischen vollzogen und markiert damit den Abschluss dieser Entwicklung.

Auch aus der Schweiz sind Fortschritte zu berichten: Bei unserem Projekt „Peninsula Beach House“ in Wädenswil bei Zürich haben wir zum Ende 2014 die Bauarbeiten planmässig abgeschlossen und

konnten noch vor Weihnachten alle verkauften Wohnungen an die Erwerber übergeben. Daneben sind wir auch in Wollerau vorangekommen. Für die parkähnliche Anlage mit insgesamt 46 Eigentumswohnungen und 11 Gewerbeeinheiten haben wir mittlerweile die Baubewilligung bekommen und schon vor dem offiziellen Vertriebsstart erste Reservierungen erhalten. Ab März 2015 werden wir mit diesem Projekt in den offiziellen Vertrieb gehen.

Bestandsportfolio deutlich ausgebaut – Mieteinnahmen steigen signifikant

Erfreulich hat sich unser Bestandsportfolio entwickelt, dessen Marktwert sich im Laufe des Jahres um rund 32 Prozent auf CHF 183 Mio. erhöht hat. Dazu haben strategiekonform Akquisitionen, aber insbesondere auch Fortschritte bei unseren bestehenden Objekten beigetragen. Die Leerstandsrate konnten wir zum Jahresende 2014 erneut um knapp 2,5 Prozentpunkte auf 12,2 Prozent reduzieren. Wir haben die Ist-Mieterträge aus unseren Bestandsobjekten in 2014 mit CHF 7,7 Mio. im Vergleich zum Vorjahr um rund 34 Prozent steigern können. Die jährlichen Soll-Mieten haben erstmals die Schwelle von CHF 10 Mio. überschritten.

Im November 2014 haben wir durch die Übernahme eines Immobilienunternehmens ein Portfolio mit 336 Wohnungen in Nordhessen erworben. Zum Jahresende 2014 zählten wir somit insgesamt 884 Wohnungen zu unserem Bestand, nach 548 Einheiten Ende 2013. Die neuerworbenen Wohnungen befinden sich in einem guten baulichen Zustand. Wie auch bei unseren anderen Renditeobjekten planen

wir bei diesen Immobilien, durch gezielte Investitionen und Modernisierungen die Mieteinnahmen weiter zu erhöhen und eine Wertsteigerung zu erzielen.

Im Berichtszeitraum haben wir darüber hinaus ein Hotel in Bad Reichenhall mit 82 Zimmern und einer vermietbaren Fläche von ca. 6 800 Quadratmetern gekauft. Aktuell läuft hier die Planung für einen sanften Umbau, so dass das Hotel möglichst rasch wieder eröffnet werden kann.

Schliesslich konnten wir auch bei unseren zentralen Bestandsobjekten, dem Gretag-Areal in Regensdorf bei Zürich und dem Denkmal-Objekt in Dortmund, weitere Fortschritte erreichen. Beim Objekt „Gretag Wohnen“ haben wir den Gestaltungsplan bei der Gemeinde und dem Kanton eingereicht; und bei unserer Liegenschaft in Dortmund „Rheinische Str. 173“, der ehemaligen Hoesch-Zentrale, sind die Planungen nun so weit vorangeschritten, dass wir im November 2014 den Bauantrag einreichen konnten.



Betrieblicher Ertrag mehr als verdreifacht – Eigenkapitalquote konstant

Aufgrund der Fertigstellung der grossen Entwicklungsprojekte und Übergabe der Wohnungen haben wir in 2014 einen erheblichen Ertrag aus Entwicklungsliegenschaften in Höhe von CHF 126,7 Mio. erzielen können. Dies nach lediglich CHF 5,7 Mio. im Vorjahr. Eine deutliche Ertragssteigerung erzielten wir auch durch Entwicklungsdienstleistungen mit CHF 24,9 Mio. nach CHF 16,3 Mio. im Vorjahr. Zusammen mit den gesteigerten Mieteinnahmen und der höheren Neubewertung der Renditeliegenschaften haben wir den betrieblichen Ertrag mit CHF 194,6 Mio. mehr als verdreifacht.

Allerdings hat sich das Eigenkapital auf Basis des Verlustes von rund CHF 96 Mio. Ende 2013 auf nun knapp CHF 85 Mio. reduziert. Gleichzeitig hat sich durch die Übergabe eines Teils der Wohnungen der Grossprojekte die Bilanzsumme erwartungsgemäss verringert. Die Eigenkapitalquote zu Marktwerten liegt daher mit 23 Prozent auf dem Niveau des Vorjahres.

Änderungen im Verwaltungsrat

Auf der Generalversammlung im Mai 2014 wurde Dr. Corinne Billeter-Wohlfahrt als neue Verwaltungsratspräsidentin gewählt und trat damit die Nachfolge von Dr. Christian Wenger an, der seitdem unsere Gesellschaft als Mitglied des Verwaltungs-

rats unterstützt. Als neues Mitglied des Gremiums wurde Martin Eberhard gewählt und die weiteren Verwaltungsräte Peter E. Bodmer, Dr. Christian De Prati und Dr. Thomas Wolfensberger für ein weiteres Amtsjahr bestätigt.

Ausblick

Per Ende 2014 verfügt Peach über eine Nettoforderung von knapp EUR 30 Mio., welche einem CHF/EUR Währungsrisiko ausgesetzt ist. Aufgrund der Aufhebung des Euro-Mindestkurses durch die Schweizerische Nationalbank Mitte Januar 2015 ergibt sich daraus bei Annahme einer EUR-CHF Parität entsprechend ein maximales Euro-Risiko von CHF 5-6 Mio. Da sich gleichzeitig aber auch die Bilanzsumme verringern wird, dürfte die Euro-Schwäche allerdings nur geringe Auswirkungen auf unsere Eigenkapitalquote haben.

Wir sind zuversichtlich, 2015 wieder schwarze Zahlen zu schreiben und halten an dem Ziel fest, die Eigenkapitalquote zu Marktwerten mittelfristig auf 40 Prozent zu erhöhen. In den nächsten Monaten werden wir die restlichen Eigentumswohnungen unserer Entwicklungsobjekte in Berlin und Hamburg übergeben. Dieser Bereich wird in unserem Geschäftsmodell eine immer geringere Rolle spielen, um die Risiken zu minimieren. Mit „Living 108“ werden wir demnächst das insgesamt vierte Berliner Projekt abschliessen können und erwarten daraus

einen signifikanten Beitrag zum Jahresergebnis. Wir werden auch konsequent den Weg weitergehen, durch gezielte Investitionen den Bestand und Wert unserer Renditeliegenschaften weiter zu steigern. Insbesondere für die Planung des Gretag-Areals in Regensdorf bei Zürich sowie unseres Denkmalpro-

jektes in Dortmund stehen 2015 zentrale Weichenstellungen an. Darüber hinaus prüfen wir weiterhin neue Akquisitionen, um unser Portfolio an Renditeliegenschaften weiter auszubauen. Unser klarer Fokus liegt künftig auf einer verstärkten Bestandshaltung und einer weiteren Verstärkung der Erträge.

Dank

Wir möchten uns herzlich bei unseren Investoren bedanken. Wie beschrieben, war der hinter uns liegende Weg von grossen Herausforderungen gepflastert. Wir würden uns freuen, wenn Sie uns auch künftig Ihr Vertrauen schenken und werden alles dafür tun, die vorhandenen Potenziale auszuschöp-

fen und die Risiken so gering wie möglich zu halten. Wir möchten uns zudem bei jedem einzelnen Mitarbeiter für sein Engagement bedanken. Unser Dank gilt darüber hinaus auch unseren Geschäftspartnern. Wir freuen uns auf eine weitere gute Zusammenarbeit.



Dr. Corinne Billeter-Wohlfahrt
Präsidentin des Verwaltungsrats



Dr. Thomas Wolfensberger
Chief Executive Officer, Mitglied des Verwaltungsrats

Interview mit der Geschäftsleitung

Hat die strategische Gewichtsverlagerung zu mehr Bestand bei der Peach Property Group 2014 bereits Früchte getragen?

Dr. Thomas Wolfensberger: 2014 war für uns ein Jahr des Übergangs, in dem wir vier grosse Projekte in Deutschland und der Schweiz nahezu fertiggestellt haben. Gleichzeitig konnten wir unser Portfolio an Renditeliegenschaften wie geplant weiterentwickeln und durch zwei Akquisitionen weiter ausbauen. Insgesamt sind wir in diesem Bereich auf einem guten Weg. Wir haben den Marktwert unserer Bestände deutlich gesteigert und unsere laufenden Einnahmen erhöht. Damit sind wir sehr zufrieden und da wollen wir künftig noch intensiver ansetzen.

Doch war 2014 auch ein Jahr, das verdeutlicht, wie wichtig unsere Strategieanpassung mit einer verstärkten Bestandshaltung ist. Denn wieder waren wir mit erheblichen externen Mehrkosten bei den auslaufenden Grossprojekten im Luxuswohnbereich konfrontiert, die einen Verlust von gut CHF 10 Mio. verursacht haben. Die betroffenen Projekte konnten wir mittlerweile grösstenteils abschliessen, so dass sie künftig keine Belastung mehr darstellen.

Auf wieviel Mehrkosten kamen Sie denn dadurch in 2014 und wodurch sind diese entstanden?

Dr. Marcel Kucher: Insgesamt ergaben sich einmalige zusätzliche Kosten von CHF 16 Mio. Dies aufgrund der mangelnden Leistung einzelner Unternehmen, die wir bei drei Grossprojekten in Berlin und Hamburg nach der Insolvenz der Generalunternehmer beauftragt hatten. Dazu gehören grosse Haustechnik-Firmen, die bereits seit vielen Jahren am Markt aktiv sind. Erhöhte Kosten resultierten einerseits aus Ersatzvornahmen, da wir die Zusammenarbeit mit den verantwortlichen Unternehmen aufgrund von Mängeln sowie schleppendem Arbeitsfortschritt beendet hatten und die Gewerke neu vergeben mussten. Andererseits entstanden Mehrkosten durch die Bauzeitverlängerung und Zinsen. Da sich auch die zu erwartenden Gewinne verringert haben, mussten wir Abschreibungen auf aktivierte Verlustvorträge vornehmen.

«Wir haben eine attraktive Pipeline und sind optimistisch 2015 wieder schwarze Zahlen zu schreiben.»

Dr. Thomas Wolfensberger
Chief Executive Officer



Können Sie die Mängel näher erläutern, die bei den Grossprojekten zutage getreten sind?

Bernd Hasse: Diese betreffen hauptsächlich die technische Gebäudeausrüstung und den Innenausbau. Dazu gehört zum Beispiel der Umbau von Sanitäranlagen, die vom beauftragten Unternehmer falsch installiert wurden, oder auch der Umbau von Küchenlüftungsanlagen aufgrund einer Fehlkonzeption des verantwortlichen Unternehmens. Durch falsche Anschlüsse mussten wir drei Wasserrohrbrüche bei „H36“ in Hamburg beheben. Auch im Bereich der Gebäudesteuerung waren zahlreiche Anpassungen und Nachjustierungen notwendig, zum Beispiel durch fehlerhafte Sensoren und Verkabelungen sowie fehlender Programmierung der Haustechnik-Software. Schliesslich war die Heizungsanlage sowohl beim Objekt „yoo berlin“ als auch bei „H36“ durch die mangelhafte Einregulierung durch die zuständigen Firmen anfangs sehr instabil und machte eine intensive Nachbearbeitung notwendig. All diese Mängel konnten leider, trotz enger Begleitung unserer lokalen Bauleitungen, erst im Rahmen der Inbetriebnahmen festgestellt werden und haben nochmals zu Verzögerungen und Mehrkosten geführt.

Das Ausmass der Mängel wurde offenkundig ja erst spät entdeckt...

Dr. Thomas Wolfensberger: Ja. Die Endabnahmen begannen im November 2014 und sind unterdessen grossteils abgeschlossen; für einige Elemente in den Allgemeinbereichen werden sich die Abnahmen wohl noch knapp bis ins zweite Quartal 2015 ziehen. Das gesamte Ausmass der Mängel konnte deshalb erst um das Jahresende festgestellt werden. Dabei stellte sich heraus, dass die Mängel deutlich umfangreicher waren, als wir zunächst angenommen hatten. Obwohl wir natürlich alles tun, die zusätzlichen Kosten den verantwortlichen Unternehmen anzulasten, werden bei uns Mehrkosten verbleiben, die viel höher sind als erwartet. Dass wir dadurch einen Verlust für 2014 verbuchen müssen, haben wir dann Ende Januar berichtet.

Ergeben sich aus diesen Grossprojekten auch künftig noch zusätzliche Belastungen?

Dr. Marcel Kucher: Davon gehen wir – auch aufgrund nochmaliger Nachforschungen – nicht aus. Mittlerweile sind die Projekte grossteils abgeschlossen und die aus unserer Sicht notwendigen Sonderkosten sind im Jahresabschluss 2014 verbucht.

Kann sich so etwas wiederholen, auch bei anderen Projekten?

Mirco Riondato: Dies war eine Sondersituation. Zum einen mussten wir die Insolvenzen der Generalunternehmer stemmen, dazu die Mängel der anschliessend beauftragten Unternehmen. Zudem war das Risikopotenzial weitaus höher als bei anderen Objekten, da die betroffenen Projekte in Berlin und Hamburg vom Umfang her signifikant grösser waren als andere. Die Investitionskosten beliefen sich gesamthaft auf rund CHF 310 Mio. Kein anderes sich in Planung befindliche Projekt hat auch nur annähernd diese Grössenordnung. Wir haben auch unsere weiteren Projekte auf Herz und Nieren geprüft und sehen keine Mehrkostenrisiken. Bei unserem Berliner Projekt „Living 108“ liegen wir sogar vor dem eigentlichen Plan und konnten die ersten Wohnungen bereits im Februar 2015 übergeben, also 4 Wochen früher als gedacht.

Welche Konsequenzen ziehen Sie daraus?

Dr. Thomas Wolfensberger: Zentral ist: Wir haben unsere Strategie bereits geändert, um die Risiken aus dem Projektgeschäft stark zu reduzieren. Das heisst, wir legen den Schwerpunkt klar auf den Bestand. Die Entwicklung von Wohnungsprojekten im höchstwertigen Segment wird an Gewicht verlieren; wir sind seit 2011 keine Grossprojekte im Luxussegment wie in Berlin und Ham-

«Wir verspüren nach wie vor eine starke Nachfrage nach unseren Wohnungen. Dies setzte sich auch in 2014 fort.»

Dr. Andreas Steinbauer
Head of Sales and Marketing



«Zu den Highlights gehört, dass wir unser Portfolio an Renditeliegenschaften in 2014 durch den Kauf von 336 Wohnungen in Nordhessen erweitert haben.»

Mirco Riondato
Chief Investment Officer



burg mehr angegangen und werden dies auch in Zukunft nicht tun. Alle negativen Themen, die uns im Bereich Entwicklungen belasten, basieren letztendlich auf den beiden GU-Insolvenzen. Wir werden bei der Umsetzung unserer Strategie entsprechend genau darauf achten, dass wir keine diesbezüglichen Klumpenrisiken mehr im Portfolio haben. Das überschaubare und gut kalkulierbare Risikoprofil sowie die weitere Verstetigung unserer Erträge stehen klar im Vordergrund. Natürlich überprüfen wir auch ständig unsere internen Prozessabläufe, um diese weiter zu optimieren. In diesem Zusammenhang hat der Verwaltungsrat auch eine unabhängige Analyse durchgeführt. Dies übrigens bereits erstmals im Herbst 2013. Schliesslich haben wir bereits in mehreren Fällen rechtliche Schritte gegen die verantwortlichen Unternehmen eingereicht, um zumindest einen Teil der Mehrkosten erstattet zu bekommen.

Heisst das, Sie wollen zukünftig keine Projektentwicklungen mehr in Angriff nehmen?

Dr. Thomas Wolfensberger: Natürlich werden wir die laufenden Projekte in Deutschland und der Schweiz vorantreiben und abschliessen. Werte durch die Entwicklung von Immobilien zu generieren wird auch in Zukunft ein integraler Bestandteil unserer Strategie sein. Wir wollen aber die Komplexität und die Risiken reduzieren. Beispielsweise möchten wir keine sehr grossen Projekte im höchstpreisigen Wohnsegment mehr machen, aufgrund der damit verbundenen Problematiken wie Sonderwunschmanagement und der daraus resultierenden zeitlichen Abhängigkeiten. Die Projekte, die wir jetzt in der Pipeline haben, werden standardisierter abgewickelt werden können. Der Anteil an Bestandsliegenschaften, auch solche, die entwickelt werden, wird aber deutlich mehr Gewicht bekommen.



«Wir halten nach wie vor an unserer Zielsetzung fest, mittelfristig, d.h. über einen Zeitraum von etwa 2 Jahren, eine Eigenkapitalquote von rund 40 Prozent zu erreichen.»

Dr. Marcel Kucher
Chief Financial Officer

Welche Tendenzen gab es 2014 bei den Bestandsimmobilien?

Mirco Riondato: Zu den Highlights gehört, dass wir unser Portfolio an Renditeliegenschaften in 2014 durch den Kauf von 336 Wohnungen in Nordhessen erweitert haben. Auch haben wir ein Hotel in Bad Reichenhall erworben, das wir sanieren und ebenfalls im Bestand halten wollen. Fortschritte haben wir aber auch bei unseren zentralen Bestandsliegenschaften erreicht und dadurch Mehrwert geschaffen. Bei „Gretag Wohnen“ in der Schweiz haben wir den Gestaltungsplan bei den zuständigen Behörden eingereicht und einen Architekturwettbewerb mit sehr attraktiven Resultaten durchgeführt. Auch haben wir den Bauantrag für den Umbau unseres Objektes in Dortmund „Rheinische Str. 173“ eingereicht und erwarten demnächst eine Baubewilligung für dieses Vorhaben.

Dr. Marcel Kucher: Diese Fortschritte zeigen sich auch in der Wertsteigerung unseres Bestandsportfolios zum Ende 2014, die von unabhängigen Gutachtern belegt wurde. Unsere Renditeliegenschaften hatten zum Ende 2014 einen Marktwert von CHF 183 Mio., was einem Anstieg um rund 32 Prozent im Vergleich zum Vorjahr entspricht.

Welchen Anteil an der Wertsteigerung des Bestandsportfolios haben die neuen Objekte in Deutschland?

Dr. Marcel Kucher: Vom Wertzuwachs unseres Bestandsportfolios im Laufe 2014 in Höhe von CHF 44,6 Mio. machen die Neuerwerbungen etwas mehr als einen Drittel aus: Auf das Portfolio in Nordhessen entfallen CHF 13,4 Mio. und auf das Hotel in Bad Reichenhall CHF 2,5 Mio. Den Grossteil der Wertsteigerung haben wir mit Fortschritten unserer Bestände erreicht, die wir bereits im Portfolio hatten. Den Löwenanteil macht „Gretag Wohnen“ mit einer Wertsteigerung von rund CHF 17,7 Mio. auf CHF 45,3 Mio. aus. Also ein Plus von 64 Prozent. Aber auch bei der „Rheinischen Str. 173“ in Dortmund konnten wir den Wert mit CHF 6,4 Mio. im Jahresverlauf fast verdoppeln.



«Wir haben durch das neue Portfolio in Hessen die Wohnfläche von rund 38 000 Quadratmetern Ende 2013 auf mehr als 60 000 Quadratmeter erhöht.»

Bernd Hasse
Managing Director
Deutschland

Wie sieht die Wertentwicklung in Ihrem gesamten Portfolio aus?

Mirco Riondato: Unser Immobilienportfolio zu Marktwerten hat sich im Jahresverlauf 2014 auf CHF 482 Mio. von CHF 541 Mio. verringert. Das hatten wir aber erwartet. Durch die Übergabe von Entwicklungsobjekten an die Erwerber ist das bei der Peach Property Group verbleibende Projektvolumen mit CHF 300 Mio. rund 25 Prozent geringer ausgefallen. Unsere Bilanzsumme ist 2014 durch diesen Effekt insgesamt erwartungsgemäss gesunken.

Warum wollen Sie das Hotel in Bad Reichenhall nun im Bestand halten, war es nicht ursprünglich als Entwicklungsobjekt gedacht?

Bernd Hasse: Zunächst schon. Vor allem aufgrund des Interesses von Hotelbetreibern haben wir uns aber dann entschieden, dieses Objekt in unser Bestandsportfolio zu übernehmen und es nach der Sanierung als Hotel zu verpachten. Neben der hohen Nachfrage von potenziellen Betreibern sind auch die gute bauliche Substanz und die einzigartige Lage hervorzuheben. Bad Reichenhall ist ein etablierter Kurort mit Solequellen und Heilbädern mit einer sehr guten Infrastruktur. Wir werden mit diesem Objekt unsere laufenden Einnahmen erhöhen können, ganz nach unserer Strategie.

Und wie wirkt sich das neue Wohnportfolio in Hessen auf Ihre Mieteinnahmen aus?

Mirco Riondato: Die jährlichen Soll-Mieten sind dadurch um CHF 1,2 Mio. gestiegen, so dass wir erstmals über CHF 10 Mio. im Jahr liegen. Damit sind wir mit dem Ausbau unseres Bestandsportfolios nochmals vorangekommen. Im Detail heisst das: Wir haben durch das neue Portfolio in Hessen die Wohnfläche von rund 38 000 Quadratmetern Ende 2013 auf mehr als 60 000 Quadratmeter erhöht.

Sind bei diesem Objekt umfangreichere Sanierungen geplant?

Bernd Hasse: Wie auch bei unseren anderen Bestandsobjekten modernisieren wir die Wohnungen. Damit steigern wir den Wert der Objekte, verringern den Leerstand und erhöhen die Mieteinnahmen. Der Zustand der Wohnungen ist allerdings so gut, dass zum Teil nur geringfügige Massnahmen innerhalb der einzelnen Wohnungen notwendig sind; an grösseren Massnahmen sehen wir mittelfristig lediglich die Erneuerung einer Heizung. Die Modernisierung werden wir in den kommenden zwei Jahren Schritt für Schritt vornehmen, so dass sich die Investitionen verteilen. Die erste sanierte Wohnung wird übrigens bereits im März 2015 fertig und ist dann wieder vermietbar.

Welches Potenzial birgt das Gretag-Areal in der Schweiz?

Renzo Fagetti: Das Gretag-Areal in Regensdorf bei Zürich birgt allein durch die grosse Entwicklungsreserve im Wohnbereich ein erhebliches Miet- und Wertsteigerungspotenzial. Ab 2017 wollen wir dort rund 600 Wohnungen bauen und diese zu einem mittleren Preisniveau vermieten. Auch sollen Einzelhandelsflächen mit Gastronomieangeboten entstehen. Das Besondere bei dem Areal ist die sehr gute Lage am Bahnhof Regensdorf und die Nähe zu Zürich. In ca. 15 Minuten ist man mit der S-Bahn in der Zürcher Innenstadt.

Werfen wir einen Blick auf die Bilanz. Wie gestaltete sich diese zum Jahresende 2014?

Dr. Marcel Kucher: Wir verfügen über eine solide Bilanz. Allerdings entspricht die Eigenkapitalquote von 23 Prozent zu Marktwerten nicht unseren Vorstellungen. Wir halten nach wie vor an unserer Zielsetzung fest, mittelfristig, d.h. über einen Zeitraum von etwa zwei Jahren, eine Eigenkapitalquote von rund 40 Prozent zu erreichen. Dabei helfen die grossen Reserven (u.a. im Gretag-Areal oder der Peninsula) ebenso wie die laufenden Einnahmen aus Vermietungen.

Die Schweizer Notenbank hat den Mindestkurs des Euros zum Schweizer Franken aufgehoben. Wie wirkt sich das auf Ihre Zahlen und speziell auf die Eigenkapitalquote aus?

Dr. Marcel Kucher: Generell beeinflusst uns das primär über die Darlehen, die wir an unsere Tochtergesellschaften in Deutschland vergeben haben. Darüber hinaus sind die Immobilien in Deutschland ja in Euro finanziert und auch die Kosten für die Verwaltung etc. fallen primär lokal an. Per Ende 2014 verfügte Peach über eine Nettoforderung von knapp EUR 30 Mio., welche einem CHF/EUR Währungsrisiko ausgesetzt ist.

Sollte der Kurs nach wie vor in der Bandbreite von 1-1,05 CHF schwanken, ergibt sich daraus entsprechend ein maximales Euro-Risiko von CHF 5-6 Mio. Da sich aber auch gleichzeitig die Bilanz verkürzen wird, wird die Euro-Schwäche nur geringe Auswirkungen auf die Eigenkapitalquote haben.

«Das Gretag-Areal in Regensdorf bei Zürich birgt allein durch die grosse Entwicklungsreserve im Wohnbereich ein erhebliches Miet- und Wertsteigerungspotenzial.»

Renzo Fagetti
Managing Director
Schweiz



Kommen wir noch einmal zu Ihren Entwicklungsprojekten. Wie hat sich der Vertrieb entwickelt?

Dr. Andreas Steinbauer: Wir verspüren nach wie vor eine starke Nachfrage nach unseren Wohnungen. Dies setzte sich auch in 2014 fort. Neue Beurkundungen konnten wir vor allem für „H36“ in Hamburg und für die Berliner Projekte „yoo berlin“ und „Living 108“ verbuchen. Bei „H36“ liegt die Vertriebsquote per Ende 2014 bei 84 Prozent. Bei „yoo berlin“ kommen wir auf 92 Prozent und bei „Living 108“ auf 91 Prozent.

Anfang Oktober 2014 haben wir einen Kaufvertrag für das Objekt „Am Zirkus 1“ mit einem Spezialfonds der KanAm Grund abschliessen können. Mittlerweile wurde der Verkauf vollzogen.

Haben Sie auch bei Schweizer Projekten Fortschritte erreicht?

Renzo Fagetti: Wir haben unser erstes Objekt in Wädenswil bei Zürich, das „Peninsula Beach House“, fertiggestellt und die verkauften Wohnungen noch vor Weihnachten übergeben. Zudem haben wir bei unserem Projekt in Wollerau die Planungen umgestellt. Wir haben das Nachbargrundstück mit einer Fläche von 5 366 Quadratmetern erwerben können und vermarkten das Projekt nun als „Wollerau Park“. Hier wollen wir an zentraler Lage attraktive Lofts und Wohnungen im mittleren Preissegment bauen.

Was möchten Sie abschliessend Ihren Anteilseignern sagen?

Dr. Thomas Wolfensberger: Die Rückschläge, die wir bei unseren Grossprojekten infolge der GU-Insolvenz einstecken mussten, waren auch für uns enttäuschend. Wir setzen alles daran, dass so etwas nicht mehr passiert. Wir haben mit unserer Strategieanpassung – mit einer deutlich höheren Bestandshaltung und keinen Grossprojekten im Luxussegment – das Risiko minimiert. Mit dem Ausbau des Bestandsportfolios sind wir gut vorangekommen und wollen diese Entwicklung zielstrebig vorantreiben, um die Erträge weiter zu verstetigen. Wir haben eine attraktive Pipeline und sind optimistisch 2015 wieder schwarze Zahlen zu schreiben.

Bericht zum Geschäftsjahr 2014

Die Peach Property Group AG hat das Portfolio an Bestandsliegenschaften im Geschäftsjahr 2014 deutlich ausgebaut, neue Objekte akquiriert und eine erhebliche Steigerung des Marktwertes der Renditeliegenschaften erreicht. Im Entwicklungsbereich konnten vier grosse Projekte weitgehend abgeschlossen und ein Grossteil der verkauften Eigentumswohnungen übergeben werden. Allerdings ergaben sich durch mangelnde Leistungen einzelner Subunternehmer deutliche Mehrkosten, die das Ergebnis belasteten. Der Fokus der weiteren Geschäftstätigkeit liegt auf einer zunehmenden Bestandshaltung, Abbau von Risiko und der weiteren Verstetigung der laufenden Einnahmen.

Marktumfeld

Immobilienmarkt Schweiz

Am Schweizer Immobilieninvestmentmarkt geht die Mehrheit der Experten von einem „Soft Landing“ aus, d.h. einem langsamen Rückgang der Preisdynamik. Dies wird durch eine Analyse des Schweizer Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO) untermauert, die auf die Indexerstellung von Wüest & Partner basiert. Demnach haben sich die Angebotspreise für Eigentums- und Mietwohnungen in der Schweiz im vierten Quartal 2014 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum zwar weiter erhöht, dies allerdings mit einer nachlassenden Dynamik. Bei Eigentumswohnungen lag die Steigerungsrate bei rund 2 Prozent nach 2,5 Prozent im vierten Quartal 2013. Der Index der Angebotspreisentwicklung bei Mietwohnungen zeigte im vierten Quartal 2014 ein Plus von 1,8 Prozent nach 3,1 Prozent ein Jahr zuvor.

Begründet wurde die abnehmende Dynamik unter anderem mit Regulierungsmassnahmen, wie zum Beispiel einer Verschärfung der Vergabebedingungen von Hypothekarkrediten sowie der Aktivierung des antizyklischen Kapitalpuffers (AZP) und dessen Erhöhung, wonach Banken seit Ende Juni 2014 verpflichtet sind, ihre Eigenmittel für private Hypotheken von 1 auf 2 Prozent zu erhöhen. Hinzu kommt, dass sich das Wachstumstempo der Schweizer Wirtschaft seit dem Frühjahr 2014 verlangsamt hat. Das Wirtschaftsforschungsinstitut KOF Konjunkturforschungsstelle der ETH Zürich (Eidgenössische Technische Hochschule Zürich) erwartet durch die Aufhebung des Mindestkurses des Schweizer Franken zum Euro vom 15. Januar 2015 einen Einbruch der Schweizer Wirtschaftsleistung im Sommer

halbjahr 2015 infolge nachlassender Exporte und einer abkühlenden Binnenwirtschaft durch Investitions- und Konsumzurückhaltung. Die KOF rechnet mit einem Rückgang des Bruttoinlandprodukts um 0,5 Prozent für das Gesamtjahr 2015 und mit einer Stagnation für 2016.

Experten sind sich uneins, wie genau sich ein starker Schweizer Franken als Folge der Aufhebung des Euro-Mindestkurses auf den Schweizer Immobilienmarkt auswirken wird. Eine hohe Nachfrage nach dem Franken als sichere Währung, niedrige Zinsen und eine weiterhin starke Einwanderung haben sich in der Vergangenheit positiv auf den Immobilienmarkt in der Schweiz ausgewirkt. Wenn der Franken von ausländischen Investoren nun noch stärker nachgefragt wird, könnte dies laut ETH Zürich die Immobilienpreise wieder ankurbeln. Niedrige Zinsen und die wirtschaftliche Attraktivität der Schweiz im Vergleich zu anderen europäischen Ländern würden diese Entwicklung begünstigen. Andere Szenarien wie zum Beispiel des Vergleichsdienstes comparis.ch sehen einen möglichen Rückgang der Immobilien-Nachfrage wegen eines erschwerten Exportgeschäftes Schweizer Firmen und dadurch schwächeren Wachstumsaussichten. Allerdings wirke ein anhaltend niedriges Zinsniveau dagegen.

Immobilienmarkt Deutschland

Der Immobilienmarkt in Deutschland zeigte sich in 2014 nach wie vor robust. Nach einer Analyse des Beratungsunternehmens Bulwiengesa sind die Immobilienpreise in 125 deutschen Städten 2014 um 4 Prozent gestiegen. Das war der stärkste Anstieg seit 20 Jahren. Seit mittlerweile 10 Jahren weist der Bulwiengesa-Immobilienindex ein kontinuierliches Wachstum auf. Preistreiber bei dieser segmentübergreifenden Betrachtung war wie in den Vorjahren der städtische Wohnimmobilienmarkt mit einem Preiszuwachs von 5,1 Prozent, während sich Gewerbeimmobilien um 2 Prozent verteuert haben. Aufgrund der hohen Nachfrage privater und institutioneller Käufergruppen, unterstützt vom Niedrigzinsniveau, stiegen dabei die Kaufpreise stärker

als die Wohnungsmieten. Neubau-Eigentumswohnungen verteuerten sich um 5,4 Prozent, Mieten im Neubau stiegen um 3,2 Prozent und bei der Wiedervermietung um 3,0 Prozent. Im deutschen Wohnungsmarkt dominierten nach wie vor die grossen Metropolen mit einem weiterhin vorhandenen Nachfrageüberhang. Laut Bulwiengesa wird der Aufwärtstrend der Immobilienpreise und Mieten auch 2015 anhalten. Als positive Rahmenbedingungen würden die niedrigen Zinsen, eingeschränkte Anlagealternativen und ein hoher Beschäftigungsstand begünstigend wirken.

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) sieht in seinem Preisspiegel 2014/2015 die höchste Dynamik in der Preisentwicklung bei Eigentumswohnungen in deutschen Grossstädten aufgrund des dortigen Wachstums der Bevölkerung. Dabei werde die Neubautätigkeit dieser Bevölkerungsentwicklung nicht gerecht, was sich auf die Preise auswirke. Dabei bestätigt auch der IVD, dass die Preise nicht nur an A- sondern auch an B-Standorten steigen.

Laut IVD haben sich auch Wohnungsmieten in Deutschland weiter erhöht, dies jedoch mit einer geringeren Wachstumsrate als im Vorjahr. Dies gelte für alle Städtelassen. Demnach liegen Neuvertragsmieten durchschnittlich 2,1 Prozent (Vorjahr 3,1) über dem Vorjahresmietniveau. Städte mit mehr als 500 000 Einwohnern kommen auf 3,1 Prozent (Vorjahr 4,6). Ähnlich sieht es bei Neubauwohnungen mit mittlerem und gutem Wohnwert aus. Aufgrund des in vielen Grossstädten unterdurchschnittlichen Mietanstiegs komme die geplante Mietpreisbremse laut IVD nicht zum Tragen. Der IVD argumentiert weiter, dass die Mieten zudem inflationsbereinigt noch immer unter dem Niveau von vor 20 Jahren liegen würden. Die sogenannte Mietpreisbremse soll in Deutschland im ersten Halbjahr 2015 in Kraft treten. Damit dürfen die Mieten für neu vermietete Wohnungen in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt künftig nur noch höchstens 10 Prozent über dem regionalüblichen Mietspiegel liegen. Dies betrifft allerdings keine Erstmieten in Neubauten oder umfangreich renovierte Wohnungen.

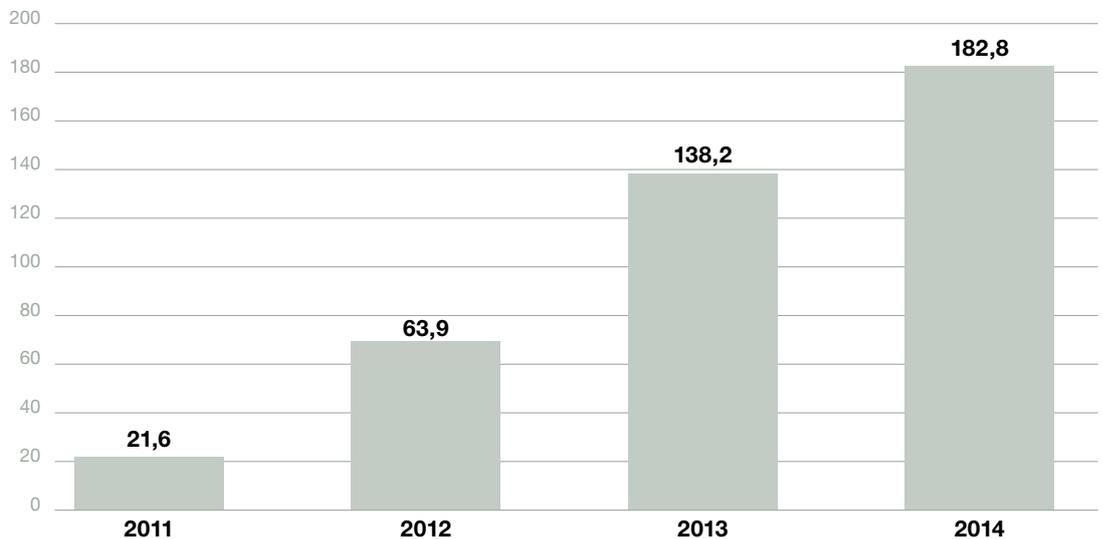
Marktwert des Bestandsportfolios signifikant erhöht

Die Peach Property Group hat in 2014 den Marktwert des Bestandsportfolios signifikant gesteigert. Auf Basis der Bewertung des unabhängigen Immobiliengutachters Wüest & Partner verzeichnete Peach zum Ende 2014 mit CHF 183 Mio. ei-

nen Wertanstieg der Renditeliegenschaften von CHF 44,6 Mio. bzw. rund 32 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Rund 36 Prozent der Wertsteigerung basiert auf Akquisitionen und 64 Prozent auf Fortschritte bei den bereits im Portfolio befindlichen Objekten.

Wertentwicklung des Renditeportfolios

in Mio. CHF



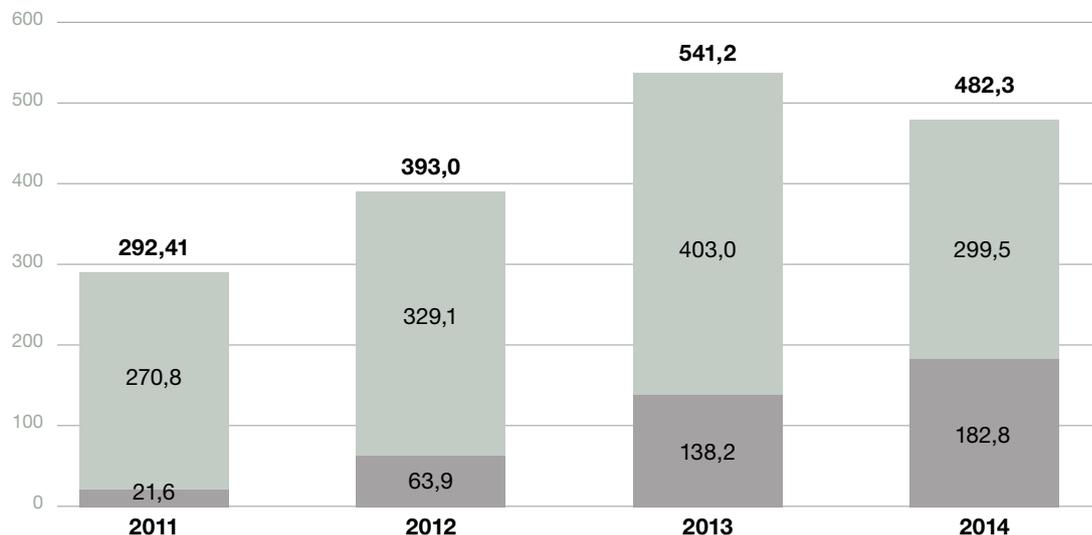
Gleichzeitig hat sich der Marktwert der Entwicklungsliegenschaften Ende 2014 um rund 25 Prozent auf CHF 300 Mio. verringert. Dieser Rückgang resultiert aus der Übergabe von Objekten an die Käufer. Die Folge ist ein im Vergleich zum Vorjahr

geringerer Marktwert des gesamten Immobilienportfolios der Peach Property Group. Dieser lag zum 31. Dezember 2014 insgesamt bei CHF 482 Mio. nach CHF 541 Mio. ein Jahr zuvor.

Marktwertentwicklung des Immobilienportfolios 2014

■ Rendite ■ Entwicklung

in Mio. CHF



Ausbau des Bestandsportfolios

Das Portfolio mit Renditeliegenschaften wurde zum einen im Dezember 2014 durch die Übernahme eines in Nordhessen angesiedelten Immobilienunternehmens erweitert. Dadurch wurde der Wohnungsbestand der Peach Property Group um 336 Wohneinheiten auf insgesamt 884 Wohnungen erhöht. Die neuerworbenen Wohnungen befinden sich im Einzugsgebiet von Kassel und sind auf drei Standorte verteilt. Der Vermietungsstand von die-

sem Portfolio soll durch gezielte Investition in die Modernisierung der Objekte deutlich erhöht werden.

Zum anderen wurde im Oktober 2014 ein Hotel in Bad Reichenhall mit 82 Zimmern und einer vermietbaren Fläche von rund 6 800 Quadratmetern erworben und in den Bestand übernommen. Nach der sanften Modernisierung ist die weitere Nutzung als Hotel geplant.

Fortschritte bei den bestehenden Renditeliegenschaften

Wertsteigerungen ergaben sich vor allem durch die Fortschritte bei den zentralen Bestandsobjekten „Gretag“ in der Schweiz und „Rheinische Str. 173“ in Deutschland. Auf dem Gretag Areal in Regensdorf bei Zürich sollen in den kommenden Jahren rund 600 Wohnungen im mittleren Preissegment sowie Einzelhandels- und Gastronomieflächen entstehen. Dafür wurde der Gestaltungsplan bei der Gemeinde und dem Kanton eingereicht. Parallel hat die Peach Property Group einen Architekturwettbewerb zur Neugestaltung des Areals durchgeführt, welcher durch eine renommierte Jury aus Vertretern der Gemeinde, des Kantons sowie Architekturprofessoren und Exper-

ten für soziales Wohnen begleitet wurde. Das einstimmig zur Weiterbearbeitung empfohlene Projekt sticht durch seine städtebaulichen Qualitäten, eine optimale Etappierbarkeit sowie die attraktive, mietorientierte Architektur hervor. Zusammen mit dem Gestaltungsplan bildet es die Grundlage für die nächsten Entwicklungsschritte.

Darüber hinaus konnte die Planung für die Umnutzung des Objektes „Rheinische Str. 173“ deutlich vorangebracht werden. Im Oktober 2014 wurde der entsprechende Bauantrag bei der Stadt Dortmund eingereicht.

Meilensteine der Entwicklungsprojekte

In der Berichtsperiode wurden sämtliche im Bau befindlichen Entwicklungsprojekte vorangetrieben.

Bei den Projekten „H36“, „yoo berlin“ sowie „Am Zirkus 1“ wurden bei der Übergabevorbereitung verdeckte Mängel festgestellt. Den verantwortlichen Unternehmen im Bereich der technischen Gebäudeausstattung bzw. des Innenausbaus wurde im vierten Quartal 2014 gekündigt. Die Mängel mussten in Ersatzvornahmen behoben werden. Nach Abschluss der Berichtsperiode konnten diese so weit abgeschlossen werden, dass ein Grossteil der verkauften Wohnungen übergeben werden konnte.

Anfang Oktober 2014 hat die Peach Property Group den Verkaufsvertrag für das Projekt „Am Zirkus 1“ mit einem Spezialfonds der KanAm Grund notariell beurkundet. Mittlerweile ist der Verkauf vollzogen. Als Ankermieter konnte mit Roland Berger Strategy Consultants eines der führenden Strategieberatungsunternehmen gewonnen werden. Auch die restlichen Gewerbeflächen wurden zwischenzeitlich vermietet, sodass eine zu 100 Prozent vermietete Immobilie übergeben werden konnte. Die Immobilie umfasst neben dem Gewerbeanteil auch ein

Hotel, das von der Fattal Group unter dem Label „Leonardo“ betrieben wird. Die Eröffnung war im August 2014.

Beim Projekt „Living 108“ in Berlin sind die Bauarbeiten so weit fortgeschritten, dass die ersten Wohnungen bereits zum Ende 2014 fertiggestellt werden konnten. Im Februar 2015 fanden die ersten Übergaben statt. Das gesamte Projekt soll im Frühjahr 2015 abgeschlossen sein.

In der Schweiz wurden die Bauarbeiten beim „Peninsula Beach House“ zum Ende 2014 planmässig abgeschlossen. Sämtliche verkauften Wohnungen wurden an die neuen Eigentümer übergeben. In Wollerau wurde ein benachbartes Grundstück des ehemaligen Projektes „yoo wollerau“ erworben und die Planungen finalisiert. Bis Ende 2016/Anfang 2017 soll auf dem gesamten Gelände eine parkähnliche Bebauung mit 46 Wohnungen und 11 Gewerbeeinheiten entstehen. Vermarktet wird das Projekt neu als „Wollerau Park“. Die Peach Property Group hat entsprechende Baubewilligungen erhalten und wird demnächst mit dem offiziellen Vertrieb starten.

Ausgewählte Kennzahlen Erfolgsrechnung Peach Property Group AG

		2014	2013
Betriebsertrag	in TCHF	194 603	61 554
- Ertrag aus Entwicklung von Entwicklungliegenschaften	in TCHF	126 697	5 706
- Ertrag aus Vermietung von Renditeliegenschaften	in TCHF	7 661	5 706
- Neubewertung von Renditeliegenschaften	in TCHF	30 552	25 191
- Ertrag aus Verkauf von Renditeliegenschaften	in TCHF	0	2 845
- Ertrag aus Entwicklungs- und Baumanagementdienstleistungen	in TCHF	24 871	16 345
- Übriger Betriebsertrag	in TCHF	4 822	5 761
Betriebsaufwand	in TCHF	-188 080	-44 778
- Aufwand aus Entwicklung von Entwicklungliegenschaften	in TCHF	-145 354	-4 982
- Aufwand aus Abwertung von Entwicklungliegenschaften	in TCHF	-3 585	-5 781
- Aufwand aus Vermietung von Renditeliegenschaften	in TCHF	-2 959	-1 612
- Neubewertung von Renditeliegenschaften	in TCHF	-135	-27
- Aufwand aus Entwicklungs- und Baumanagementdienstleistungen	in TCHF	-20 703	-17 050
- Personalaufwand	in TCHF	-6 694	-6 891
- Marketing- und Vertriebsaufwand	in TCHF	-2 088	-3 190
- Übriger Betriebsaufwand	in TCHF	-6 263	-5 055
Betriebsgewinn (EBIT)	in TCHF	6 523	16 776
- Ergebnis von Assoziierten und Joint Ventures	in TCHF	-6 282	-8 096
- Finanzergebnis	in TCHF	-8 916	-5 816
- Ertragssteuern	in TCHF	-1 716	-1 510
Periodenergebnis	in TCHF	-10 391	1 354
Unverwässerter Verlust/Gewinn je Aktie	in CHF	-2,14	0,28
Verwässerter Gewinn je Aktie	in CHF	-2,14	0,28

Betriebsertrag mit CHF 195 Mio. mehr als verdreifacht, Ergebnis von Einmaleffekten belastet

Die Peach Property Group hat den Betriebsertrag in 2014 auf CHF 194,6 Mio. von CHF 61,6 Mio. in 2013 erhöhen können. Dazu trug massgeblich der Ertrag aus Entwicklungsliegenschaften in Höhe von CHF 126,7 Mio. bei, nach CHF 5,7 Mio. im Vorjahr. Dieser Anstieg resultierte aus der Übergabe der Wohnungen der Entwicklungsprojekte in Deutschland. Die Mieterträge der Renditeliegenschaften konnten um 34 Prozent auf CHF 7,7 Mio. erhöht werden. Durch die Wertsteigerungen der Bestandsobjekte wurde ein Nettoertrag aus der Neubewertung in Höhe von CHF 30,4 Mio. erzielt (Vorjahr: CHF 25,2 Mio.). Auch wurden die Einnahmen von Entwicklungs- und Baumanagement-Dienstleistungen um 52 Prozent auf CHF 24,9 Mio. erhöht. Diese betrafen grossteils das Projekt „Peninsula Beach House“.

Das Ergebnis wurde in 2014 durch hohe negative Einmaleffekte aus den auslaufenden Grossprojekten im Luxusbereich belastet. Aufgrund

mangelnder Leistung einzelner Unternehmen bei drei mittlerweile weitgehend abgeschlossenen Grossprojekten in Hamburg und Berlin kam es zu erheblich höheren Kosten als erwartet. Nachdem im vierten Quartal 2014 die Zusammenarbeit mit den verantwortlichen Unternehmen beendet wurde, mussten die Projekte mit Ersatzvornahmen fertiggestellt werden. Die zusätzlichen Kosten für die Peach Property Group summierten sich daraus auf CHF 16 Mio. und ergaben sich aus erhöhten Kosten durch die Bauzeitverlängerung und Zinsen von CHF 9 Mio., Mehrkosten durch Ersatzvornahmen von CHF 6,5 Mio. sowie Steuereffekten im Umfang von rund CHF 0,5 Mio.

Aufgrund der Sonderaufwendungen für das Geschäftsjahr 2014 musste die Peach Property Group einen Konzernverlust nach Steuern in Höhe von CHF 10,4 Mio. ausweisen. Die Einmaleffekte der betroffenen Projekte sind darin enthalten.

Ausgewählte Kennzahlen Bilanz

		31.12.2014	31.12.2013
Total Aktiven	in TCHF	427 123	509 690
Flüssige Mittel	in TCHF	15 352	76 128
Forderungen	in TCHF	46 812	48 301
Entwicklungsliegenschaften	in TCHF	163 118	233 127
Renditeliegenschaften	in TCHF	182 766	138 182
Beteiligungen Assoziierte und Joint Ventures	in TCHF	45	559
Total Fremdkapital	in TCHF	342 403	413 915
Hypotheken und Baukredite	in TCHF	133 979	226 783
Total Eigenkapital	in TCHF	84 720	95 775
- Eigenkapitalquote IFRS	in %	19,85	18,79
- Eigenkapitalquote (NAV Marktwert ¹)	in %	23,43	23,39
Net Asset Value (NAV) IFRS	in TCHF	84 720	95 775
Net Asset (NAV) Marktwert	in TCHF	100 054	126 403

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

Aufgrund des Konzernverlustes hat sich das Eigenkapital der Peach Property Group zum 31. Dezember 2014 auf CHF 84,7 Mio. von CHF 95,8 Mio. reduziert. Da sich auch die Bilanzsumme verkürzt hat (auf CHF 427,1 Mio. von CHF 509,7 Mio.) ergab sich zum Ende Dezember 2014 eine Eigenkapitalquote auf dem Niveau des Vorjahres. Nach IFRS lag diese bei 20 Prozent und nach Marktwerten analog dem Vorjahr bei 23 Prozent. Es ist nach wie vor das Ziel, die Eigenkapitalquote auf Basis der Marktwerte auf 40 Prozent zu steigern.

Die liquiden Mittel beliefen sich zusammen mit den Kunden- und Finanz- und übrigen Forderungen auf CHF 62,2 Mio. Durch die Übergabe von Eigentums-

wohnungen in den Entwicklungsobjekten haben sich die aktivierten Entwicklungsliegenschaften deutlich auf CHF 163,1 Mio. von CHF 233,1 Mio. reduziert. Entsprechend der Entwicklung des Bestandsportfolios sind die Renditeliegenschaften mit einem deutlichen höheren Wert als im Vorjahr von CHF 182,8 Mio. nach CHF 138,2 Mio. ausgewiesen.

Bei der Reduzierung des gesamten Fremdkapitals um rund 17 Prozent auf CHF 342,4 Mio. spielte vor allem die Verringerung der kurzfristigen Hypothekendarlehen und Baukredite auf CHF 91,4 Mio. von CHF 202,8 Mio. eine massgebliche Rolle. Dies im Zuge der Übergaben der fertiggestellten Wohnungen.

Weitere Strategie und Ausblick

Die Peach Property Group geht von einer positiven Entwicklung in den kommenden Jahren aus. Der Fokus liegt dabei verstärkt auf dem Ausbau und der Weiterentwicklung des Bestandsportfolios. Die Projektentwicklung im Allgemeinen und insbesondere die Entwicklung von grossen Projekten im Luxusbereich wird im Geschäftsmodell der Peach Property Group deutlich an Gewicht verlieren. Es ist geplant, den Anteil an Bestandsliegenschaften weiter zu erhöhen. Dabei bieten die beiden geplanten Wohnüberbauungen im Rahmen des Vorhabens „Gretag Wohnen“ sowie die Umnutzung der „Rheinischen Str. 173“ erhebliches Wertsteigerungspotenzial. Auch werden die 2014 neu erworbenen Objekte in Nordhessen in den kommenden zwei Jahren schrittweise modernisiert, und der Leerstand soll reduziert werden. Schliesslich soll auch das Hotel in Bad Reichenhall so rasch als möglich Mieteinnahmen generieren. Darüber hinaus werden weitere mögliche Akquisitionen zum Ausbau des Bestandsportfolios geprüft.

Im Bereich der Entwicklungsprojekte ist es das Ziel, die restlichen Wohnungen der Grossprojekte in Hamburg und Berlin an die Käufer zu übergeben. Mit „Living 108“ wird 2015 das insgesamt vierte Berliner Projekt abgeschlossen. Auch die Projekte in der Schweiz sollen weiter vorangetrieben werden. So soll das neue Projekt „Wollerau Park“ Anfang 2015 in den Vertrieb gehen, und für die „Peninsula“ in Wädenswil werden 2015 entscheidende Fortschritte bei der überarbeiteten Planung nach den Bundesgerichtsurteilen vom Februar 2014 erwartet.

Insgesamt ist die Peach Property Group für das Geschäftsjahr 2015 zuversichtlich und erwartet wieder in die Gewinnzone zurückzukehren.

Informationen für Investoren

Die Namensaktien der Peach Property Group AG sind seit 12. November 2010 an der SIX Swiss Exchange kotiert (PEAN ISIN CH0118530366). In Deutschland werden die Aktien an den Börsenplätzen in Frankfurt, Stuttgart und Berlin gehandelt. Die Unternehmensanleihe der deutschen Tochtergesellschaft Peach Property Group (Deutschland) AG ist darüber hinaus seit dem 18. Juli 2011 im Entry Standard der Frankfurter Wertpapierbörse kotiert (1PEAN, ISIN DE000A1KQ8K4).

Der Schweizer Swiss Performance Index (SPI), der nahezu alle kotierten Schweizerischen Aktiengesellschaften umfasst, konnte im Jahresverlauf 2014 um mehr als 1 000 Punkte zulegen. Er notierte zum Ultimo 2014 mit 8 857 Punkten, rund 13 Prozent über dem Niveau von Ende Dezember 2013.

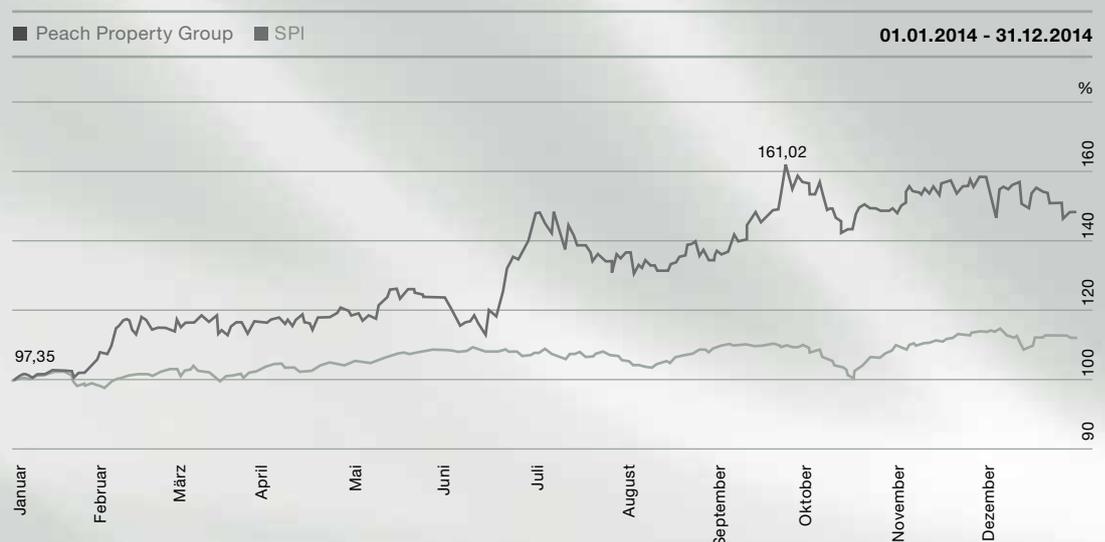
Im Vergleich dazu hat der Aktienkurs der Peach Property Group AG im Berichtszeitraum noch stärkere Aufschläge verbucht. Mit CHF 14,30 lag der Kurs zum Jahresende 2014 rund 47 Prozent über

dem Schlusskurs von 2013 von CHF 9,75. Während das Jahrestief am 6. Januar 2014 bei CHF 9,71 markiert wurde, erreichte die Peach-Aktie den höchsten Stand am 25. September 2014 mit CHF 15,70. Das entspricht einem Plus von rund 62 Prozent im Vergleich des höchsten mit dem tiefsten Schlusskurs. Allerdings ist der Aktienkurs nach Ende des Berichtszeitraums im Januar 2015 aufgrund der Veröffentlichung des zu erwartenden Verlustes für das Geschäftsjahr 2014 stark unter Druck geraten und rutschte Anfang Februar (03.02.2015) auf CHF 10,35 ab. Der Kurs erholte sich seither wieder etwas und notiert Ende Februar 2015 wieder über CHF 12,00.

In 2014 wurden durchschnittlich pro Tag 6 639 Aktien der Peach Property Group an allen Börsen gehandelt. Das waren rund 15 Prozent mehr als im Jahresdurchschnitt 2013. Auf den Börsenplatz Zürich entfielen davon rund 89 Prozent der durchschnittlichen Tagesumsätze in 2014 (Quelle: Bloomberg).

Aktienkursentwicklung

Namenaktie der Peach Property Group AG im Vergleich zum Swiss Performance Index (SPI) Januar 2014 bis Dezember 2014



Informationen zur Aktie

Anzahl der Aktien Per 31. Dezember	2014	2013
Gesellschaftskapital in CHF	4 907 816	4 903 316
Anzahl der ausgegebenen Aktien	4 907 816	4 903 316
Nennwert pro Namenaktie in CHF	1,00	1,00
Anzahl eigene Aktien	1 772	19 228
Anzahl ausstehende Namenaktien	4 906 044	4 884 088

Börsenkennzahlen: Valor: 11 853 036 ISIN: CH0118530366 Valorensymbol: PEAN/Bloomberg: PEAN:SW/Reuters: PEAN	2014	2013
Höchst in CHF	15,70	13,75
Tiefst in CHF	9,71	9,06
Jahresendkurs in CHF	14,30	9,75
Börsenkapitalisierung (ohne eigene Aktien) am Jahresende in CHF	70 156 429	47 619 858

Aktienkennzahlen Per 31. Dezember	2014	2013
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in CHF	-2,14	0,28
Verwässertes Ergebnis je Aktie in CHF	-2,14	0,28
NAV/IFRS je Aktie in CHF	17,27	19,61
NAV Marktwert je Aktie in CHF	20,39	25,88

Informationen zum Aktionariat

Bedeutende Aktionäre

Bedeutende Aktionäre der Peach Property Group AG (Name, Anzahl Aktien, Prozent aller Aktien):

Aktionäre	Anzahl Aktien	% aller Aktien
Dr. Thomas Wolfensberger	863 900	17,60
<i>Aktionärsgruppe I</i>		
Martin Eberhard	370 000	
Nicole Kunz	244 668	
Schroder Investment Management (Switzerland) AG ¹	170 692	
<i>Total Aktionärsgruppe I</i>	<i>785 360</i>	<i>16,00</i>
Oliver Wolfensberger	262 480	5,35
Balfidor Fondsleitung AG	228 638	4,66
<i>Aktionärsgruppe II</i>		
Markus Eberle	103 958	
Stefan Holzer	95 000	
<i>Total Aktionärsgruppe II</i>	<i>198 958</i>	<i>4,05</i>
Helvetic Private Investments AG	157 020	3,20
LRI Invest SA ²	156 173	3,18
Sonstige	2 255 287	45,96

¹ Aktien per 31. Dezember 2014 nicht im Aktienregister eingetragen.² Aktien im Juli 2014 erworben, am 9. Januar 2015 ins Aktienregister eingetragen.

Rechnerischer Free Float auf Basis der per 31. Dezember 2014 kotierten Aktien: 61,05 Prozent.

Übersicht Aktionariat:

Gemäss Aktienregister per 31. Dezember 2014	Anzahl
Eingetragene Aktionäre	248
Eingetragene Aktien	3 591 909
Davon mit Stimmrecht	3 382 567
Ohne Stimmrecht	209 342
Aktionäre mit 1 - 1 000 Aktien	154
Aktionäre mit 1 001 - 10 000 Aktien	62
Aktionäre über 10 001 Aktien	32

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

Die ordentliche Generalversammlung der Peach Property Group AG fand am 9. Mai 2014 in Zürich statt. Es waren insgesamt 62,99 Prozent des ausgegebenen Aktienkapitals vertreten. Allen Anträgen wurde mit deutlicher Mehrheit zugestimmt. Dr. Corinne Billeter-Wohlfahrt wurde als neue Verwaltungsratspräsidentin gewählt und der bisherige Verwaltungsratspräsident, Dr. Christian Wenger, als Verwaltungsratsmitglied berufen. Sämtliche weitere Verwaltungsräte, Peter E. Bodmer, Dr. Christian De Prati und Dr. Thomas Wolfensberger, wurden für ein weiteres Amtsjahr bestätigt. Darüber hinaus wurde Martin Eberhard als neues Verwaltungsratsmitglied gewählt. Das Gremium besteht somit aus sechs Mitgliedern.

Umplatzierung eines Aktienpakets

Im Juni 2014 wurden insgesamt 600 000 Aktien der Peach Property Group AG, und somit rund 12 Prozent der ausgegebenen Aktien der Gesellschaft, zum Börsenkurs umplatziert. Die Aktien wurden von einem Mitglied des Verwaltungsrats sowie von bestehenden und neuen Aktionären übernommen.

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

Die Unternehmensanleihe der deutschen Tochtergesellschaft Peach Property Group (Deutschland) AG ist im Entry Standard der Frankfurter Wertpapierbörse gelistet. Für diese Anleihe und die Zahlungsverpflichtungen daraus garantiert Peach German Properties AG als Schweizer Muttergesellschaft.

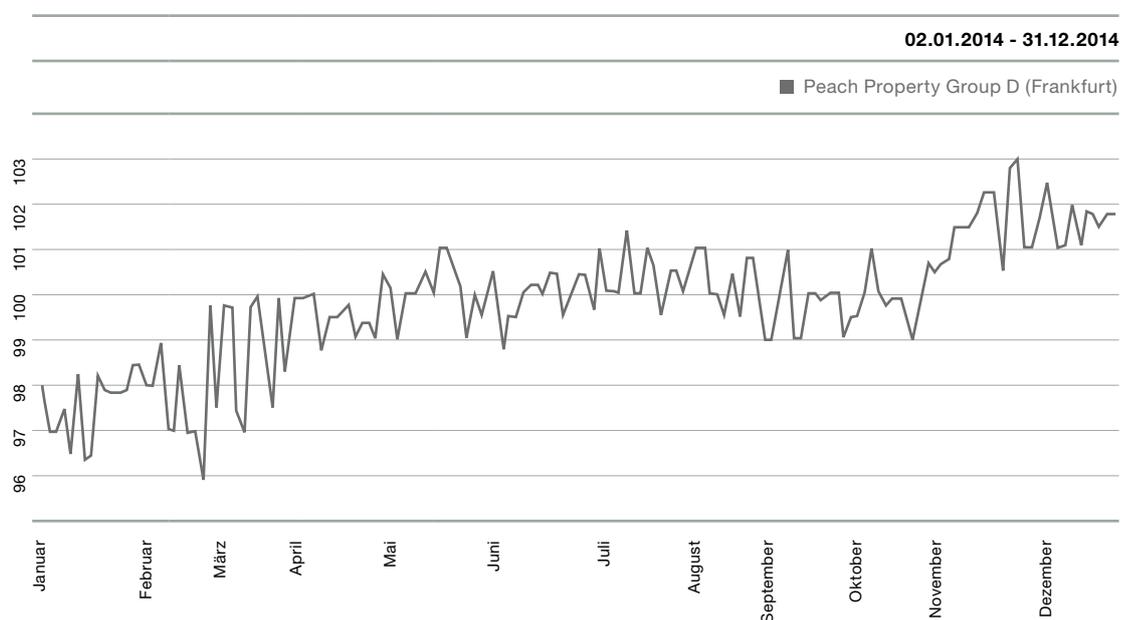
Im Berichtszeitraum konnte ein zusätzliches Volumen von insgesamt rund EUR 12,2 Mio. im Rahmen von mehreren Privatplatzierungen von institutionellen Investoren emittiert werden, so dass sich das gesamte Zeichnungsvolumen zum Ende 2014 auf EUR 34,511 Mio. belief. Die Mittel wurden unter anderem zur Erweiterung des Bestandsportfolios genutzt.

Der Kurs der Anleihe schwankte im Berichtszeitraum zwar, konnte im Jahresverlauf 2014 aber kontinuierlich zulegen. Mit 101,75 Euro lag dieser über dem Schlusskurs von 2013 mit 99,00 Euro. Allerdings verzeichnete der Kurs im Februar 2014 stärkere Abschlüge und sank auf das Jahrestief von EUR 96,00 (20. Februar 2014). Das Jahreshoch wurde am 24. November 2014 mit EUR 103,00 erreicht.

Die Creditreform Rating AG hat im Juli 2014 das zweite Folgerating für die Anleihe mit BB+ (zuvor BBB-) vergeben.

Zahlen und Fakten der Anleihe	
Emittentin	Peach Property Group (Deutschland) AG
WKN/ISIN	A1KQ8K / DE000A1KQ8K4
Börsenkürzel	1PEA
Gesamtnennbetrag	Bis zu EUR 50 Mio.
Platziertes Volumen	EUR 34,511 Mio. per 31.12.2014
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	2. Folgerating der Creditreform Rating AG BB+ (Juli 2014)
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 2014	101,75 Euro

Kursentwicklung der Anleihe im Jahr 2014, Börsenplatz Frankfurt



Kapitalmarktkommunikation

Die Peach Property Group AG stellt umfassende Details zum Unternehmen, zum Geschäftsverlauf sowie zur Aktie und zur Anleihe auf der Internetseite www.peachproperty.com zur Verfügung. Die Gesellschaft gibt wichtige Informationen mittels Medienmitteilungen bekannt und veröffentlicht Jahres- und Halbjahresberichte, basierend auf den International Financial Standards (IFRS), sowie quartalsweise ein Asset Reporting zur Entwicklung des Immobilienportfolios.

Eine offene und transparente Kapitalmarktkommunikation ist der Gesellschaft sehr wichtig. Der aktive Dialog wird mit Analysten, Investoren sowie Fach- und Finanzmedien gepflegt. So hat die Peach Property Group im März 2014 eine Bilanz-Medienkonferenz in Zürich durchgeführt und wird eine weitere im März 2015 durchführen. Darüber hinaus wurde im Oktober 2014 eine Presseveranstaltung in Berlin organisiert und Medienvertreter über das Immobilienportfolio und die weitere Strategie informiert. Im September 2014 fand in Zürich der Investors' Day statt, wobei Investoren das Geschäftsmodell, die strategische Ausrichtung und Perspektiven näher erläutert wurden.

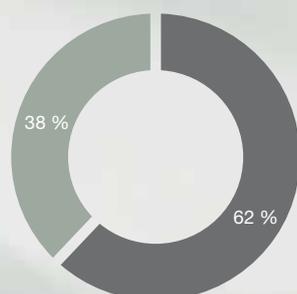
Peach Property Group AG – Das Portfolio

Die Peach Property Group ist ein führender Immobilieninvestor mit einem dualen regionalen Anlage-schwerpunkt in der Schweiz und in Deutschland. Die Gesellschaft investiert verstärkt in Bestandsportfolios, bei denen sich mittels eines aktiven Asset Managements attraktive Renditen und wiederkehrende Erträge erzielen lassen. Die Objekte befinden sich in der Regel in B-Lagen im Einzugsgebiet von Ballungsräumen. Auch investiert die Peach Property Group in attraktive Entwicklungsprojekte mit hohen Eigenkapitalrenditen an A-Standorten. Die Aktivitäten in diesem Bereich umfassen die gesamte Wertschöpfungskette von der Standortevaluation über die Projektierung bis zur Realisierung und Vermarktung. Der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit der Peach Property Group liegt auf einer verstärkten Bestandshaltung. Dadurch werden stetige Cash-flows mit attraktiven Renditen kombiniert.

Der Marktwert des gesamten Immobilienportfolios der Peach Property Group AG zum 31. Dezember 2014 lag nach einer Bewertung des unabhängigen Immobilienspezialisten Wüest & Partner bei CHF 482 Mio. Dies entspricht einer Verringerung im Vergleich zum Vorjahr um rund 11 Prozent, da sich der Portfoliowert der Entwicklungsliegenschaften durch Übergabe von Objekten an die Erwerber um ca. 25 Prozent auf CHF 300 Mio. reduziert hat. Deutlich erhöht hat sich hingegen der Marktwert des Bestandsportfolios. Ende Dezember 2014 lag der Wertanstieg hier bei 32 Prozent auf CHF 183 Mio. Das Gesamtportfolio der Peach Property Group setzt sich zu 38 Prozent aus Renditeliegenschaften und zu 62 Prozent aus Entwicklungsimmobilen zusammen. Damit hat sich die Anteilsquote der Projektentwicklungen im Jahresvergleich um 12 Prozentpunkte reduziert (2013: 74 Prozent). Aufgrund weiteren zu erfolgenden Objektübergaben wird sich der Anteil von Projektentwicklungen zunehmend verringern, wobei sich zeitgleich der Anteil an Bestandsimmobilien erhöhen wird.

Marktwert per 31.12.2014*
Total Portfolio = TCHF 482 290

- Bestandsimmobilien
- Entwicklungsimmobilen



* Inkl. Assoziierte und Joint Ventures; Marktwerte basieren auf der Bewertung von Wüest & Partner per 31.12.2014.

Bestandsimmobilien

In der Berichtsperiode hat die Peach Property Group AG das Bestandsportfolio erweitert. Die Gesellschaft hat ein Portfolio mit 336 Wohnungen in Nordhessen erworben sowie ein Hotel mit rund 80 Zimmern in Bad Reichenhall gekauft. Entgegen der ursprünglichen Planung wurde das Hotel in den Bestand übernommen und wird künftig weiter als Hotel genutzt.

Zum 31. Dezember 2014 verfügte die Peach Property Group über ein Bestandsportfolio von insgesamt 884 Wohnungen mit einer Wohnfläche

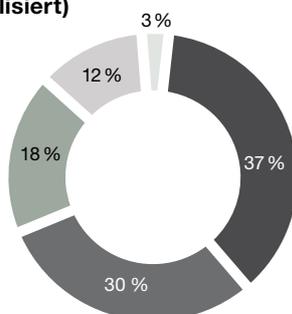
von ca. 60 000 Quadratmetern, Gewerbeflächen von rund 35 500 Quadratmetern sowie mehr als 21 000 Quadratmeter Büroflächen, die grösstenteils zur Umnutzung vorgesehen sind.

Durch die Portfolioerweiterung sind die jährlichen Soll-Mieteinnahmen von CHF 8,8 Mio. auf rund CHF 10,1 Mio. gestiegen. Der Leerstand konnte von etwa 14,5 Prozent (annualisierte Basis) auf 12,2 Prozent verringert werden, wovon ein Grossteil das in der Weiterentwicklung stehende Gretag-Areal betrifft.

Aufteilung nach Standorten per 31.12.2014 (annualisiert)

% Soll-Mieterträge

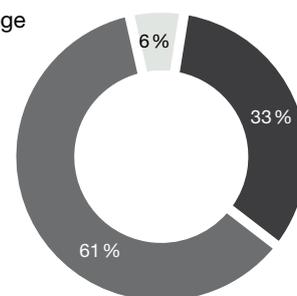
- Regensdorf/Zürich
- Erkrath-Hochdahl
- Munster
- Wädenswil/Zürich
- Dortmund



Nutzungsarten per 31.12.2014 (annualisiert)

% Soll-Mieterträge

- Wohnen
- Gewerbe/Büro
- Parking



	31.12.2014
Anzahl Wohnungen	884
Gesamtfläche	117 603 m ²
Wohnfläche	60 889 m ²
Gewerbefläche (GF DIN 277)	35 366 m ²
Bürofläche (GF DIN 277)	21 348 m ²
Ist-Mietertrag (netto, kalt 1.1.-31.12.2014) in TCHF	7 661
Instandhaltungskosten 1.1.-31.12.2014 in TCHF	1 247
Verwaltungs- und Betriebskosten 1.1.-31.12.2014 in TCHF	1 569
Sollmiete 2014 (ohne Umbauprojekte Dortmund 173 und Bad Reichenhall) in TCHF	8 728
Sollmiete 2015 (ohne Umbauprojekte Dortmund 173 und Bad Reichenhall) in TCHF	10 075
Leerstand (ohne Umbauprojekte Dortmund 173 und Bad Reichenhall)	12,2 %
Marktwert ¹ in TCHF	182 766
Bruttomietrendite ²	6,9 %
Nettomiete-/Cashflow-Rendite ³	4,4 %

¹ Basierend auf der Bewertung von Wüest & Partner per 31.12.2014.

² Ist-Mietertrag 1.1.-31.12.2014 (netto kalt/exkl. Nebenkosten) im Verhältnis zum durchschnittlichen Wert der Immobilien.

³ Ist-Mietertrag 1.1.-31.12.2014 (netto kalt/exkl. Nebenkosten) abzgl. Verwaltungs- & Instandhaltungskosten im Verhältnis zum durchschnittlichen Wert der Immobilien.

Details Bestandsliegenschaften

31.12.2014

Ort	Anzahl Wohnungen	Fläche in m ²	Baujahr (Umbau)	Marktwert ¹ in TCHF	Sollmiete p.a. Netto kalt in TCHF	Leerstand	Mietrendite Brutto ²	Netto/CF ³
Bakery, Wädenswil	0	5 601	1833 (1966)	9 557	600	0,0 %	6,5 %	5,5 %
Mews, Wädenswil	16	1 100	1874 (1991)	5 584	257	4,1 %	4,5 %	2,9 %
Gardens, Wädenswil	13	769		4 537	184	9,0 %	4,2 %	3,1 %
Gretag Areal, Regensdorf	0	21 030	1961/1983	37 500	3 241	26,2 %	7,1 %	3,0 %
Gretag Wohnen, Regensdorf	0	n.a.	n.a.	45 300	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Munster ⁴	376	25 759	1959-1967	16 120	1 587	3,4 %	9,5 %	5,8 %
Erkrath Retail ⁴	1	6 700	1978	18 102	1 226	0,0 %	6,7 %	6,3 %
Erkrath Wohnen ⁴	142	13 055	1978	22 071	1 388	2,4 %	6,1 %	4,1 %
Dortmund Rheinische Str. 167-171 ⁴	0	2 564	1922 (1997)	1 690	245	42,8 %	8,0 %	2,6 %
Dortmund Rheinische Str. 173 ⁴	n.a.	11 408	1922 (2015)	6 419	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Nordhessen ^{4,5}	336	22 830	1966/1976	13 397	1 347	n.a.	n.a.	n.a.
Bad Reichenhall ⁴	n.a.	6 787	1972	2 489	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Total	884	117 603		182 766	10 075	12,2 %	6,9 %	4,4 %

¹ Basierend auf der Bewertung von Wüest & Partner per 31.12.2014.

² Ist-Mietertrag 1.1.-31.12.2014 (netto kalt/exkl. Nebenkosten) im Verhältnis zum durchschnittlichen Wert der ertragsbringenden Immobilien.

³ Ist-Mietertrag 1.1.-31.12.2014 (netto kalt/exkl. Nebenkosten) abzgl. Verwaltungs- & Instandhaltungskosten im Verhältnis zum durchschnittlichen Wert der Immobilien.

⁴ Im Haftungskreis der 6,6 % Anleihe der Peach Property Group (Deutschland) AG.

⁵ Im Leerstand 2014 noch nicht berücksichtigt, Mietzinseinnahmen erst ab 01.01.2015.

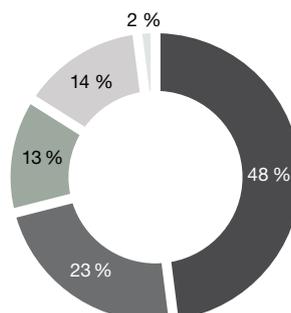
Entwicklungsliegenschaften

2014 war bei den Entwicklungsliegenschaften vor allem durch die Fertigstellung der Projekte in Deutschland und der Schweiz sowie durch die Übergabe der verkauften Wohnungen geprägt. Darüber hinaus konnte im Oktober 2014 der Verkauf des Projekts „Am Zirkus 1“ an einen Spezialfonds der KanAm Grund beurkundet werden. Der

Verkauf ist mittlerweile vollzogen. Zudem hat die Peach Property Group das Entwicklungsportfolio um das Projekt „Wollerau Residenz“ erweitert und vier Loft-Wohnungen direkt am Bodensee in Rorschach in der Schweiz erworben, die unter dem Projektnamen „Seelofts“ vermarktet werden.

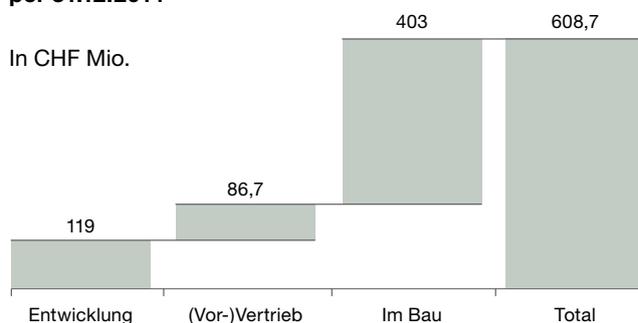
Aufteilung nach Standorten % Marktwert per 31.12.2014

- Berlin
- Wädenswil/Zürich
- Wollerau/Zürich
- Hamburg
- Rorschach



**Angestrebtes Vertriebsvolumen
per 31.12.2014**

In CHF Mio.



	31.12.2014
Anzahl Wohnungen	425
Total Fläche	67 563 m ²
Angestrebtes Vertriebsvolumen in TCHF	608 695
Marktwert* in TCHF	299 524

* Inkl. Assoziierte und Joint Ventures; Marktwerte basieren auf der Bewertung von Wüest & Partner per 31.12.2014.

in Mio. CHF							31.12.2014
Projekt	Angestrebtes Vertriebsvolumen ¹	Marktwert aktuell ²	Anzahl Wohnungen	Vertriebsstand beurkundet	Reserviert	Status	
<i>Schweiz</i>							
Peninsula Beach House, Wädenswil ³	76,2	29,0	23	58 %	3 %	Fertig erstellt; Mängelbeseitigungen	
Aquatica/Kölla/Mansion, Wädenswil	82,8	33,4	47	n.a.	n.a.	Projektüberarbeitung	
Dockside, Wädenswil	36,2	7,0	38	n.a.	n.a.	Projektüberarbeitung	
Wollerau Loft, Wollerau	46,4	20,8	20	0 %	3 %	Bauänderungseingabe	
Wollerau Residenz, Wollerau	40,3	16,9	26	0 %	0 %	Baubewilligung	
Seelofts Rorschach	5,9	5,8	4	0 %	0 %	Fertig erstellt	
<i>Deutschland</i>							
„yoo berlin“, Berlin ⁴	103,5	26,6	95	92 %	0 %	Fertig erstellt; Mängelbeseitigungen	
Am Zirkus 1, Berlin ^{4,5}	87,3	87,3	0	100 %	0 %	Fertig erstellt; restliche Mieterausbauten	
H36, Hamburg ⁴	86,5	41,9	44	84 %	2 %	Fertig erstellt; Mängelbeseitigungen	
Living 108, Berlin ⁴	43,5	30,8	128	91 %	5 %	Im Innenausbau	
Total	608,7	299,5	425				

¹ Netto nach Preisanpassungen sowie Währungseffekten für Euro-Projekte.

² Basierend auf der Bewertung von Wüest & Partner per 31.12.2014.

³ Anteil Peach 46,6 %.

⁴ Im Haftungsbereich der 6,6 % Anleihe der Peach Property Group (Deutschland) AG.

⁵ Anteil Peach 80 %.

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 m². Die Peach Property Group hat mit der Grossbäckerei „Kern & Sammet“ einen langjährigen Mietvertrag vereinbart, womit der Stadt Wädenswil ein grosser Arbeitgeber erhalten bleibt.

Umgebung

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

Eckdaten

Nutzung: Gewerbe
Vermietbare Fläche: 5 601 m²
Sollmiete (netto, kalt): CHF 0,60 Mio.
Leerstand: 0 %
Bruttorendite: 6,5 %
Marktwert 31.12.2014: CHF 9,6 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 m². Die beiden „Mews“-Gebäude verfügen über 16 Wohneinheiten und das Wohngebäude „Gardens“ umfasst 13 Einheiten.

Umgebung

Die „Mews & Gardens“-Wohnimmobilien befinden sich auf der Giessen-Halbinsel in Wädenswil an attraktiver Lage am See. Im Zuge der Realisierung weiterer „Peninsula“-Entwicklungsprojekte durch die Peach Property Group wird das Gebiet mit einer geplanten Parkanlage rund um den neu zu verlegenden Reidbach zusätzlich aufgewertet.

Status

Die Gebäude von „Mews & Gardens“ wurden bereits 2013 aufgrund der Marktnachfrage in das Bestandsportfolio der Peach Property Group überführt. Bei beiden Objekten konnte der Leerstand im Vergleich zum Vorjahr verringert werden („Mews“ von 15,1 Prozent auf 4,1 Prozent, bei „Gardens“ von 13,2 Prozent auf 9,0 Prozent).

Eckdaten „Mews“:

Nutzung: Wohnen

Einheiten: 16 Einheiten

Vermietbare Fläche: 1 100 m²

Sollmiete (netto, kalt): CHF 0,26 Mio.

Leerstand: 4,1 %

Bruttorendite: 4,5 %

Marktwert 31.12.2014: CHF 5,6 Mio.

Eckdaten „Gardens“:

Nutzung: Wohnen

Einheiten: 13 Einheiten

Vermietbare Fläche: 769 m²

Sollmiete (netto, kalt): CHF 0,18 Mio.

Leerstand: 9,0 %

Bruttorendite: 4,2 %

Marktwert 31.12.2014: CHF 4,5 Mio.



Gretag Areal

Gebäude-Ensemble in gepflegter Anlage in Regensdorf, direkt an der Zürcher Stadtgrenze gelegen.

Standort

Regensdorf, Schweiz

Areal/Gebäude

Verschiedene Büro- und Verwaltungsgebäude am Althardstrasse und entlang der Wehntalerstrasse in Regensdorf bei Zürich, die zusammen eine vermietbare Fläche von 21 000 m² aufweisen. Das Areal verfügt über mehr als 400 Parkplätze, was die Nutzung mit hohen Besucherzahlen zulässt. Auf dem Areal bestehen beträchtliche Baureserven, die der Peach Property Group ermöglichen, in den kommenden Jahren die Entwicklung einer gemischten Wohnnutzung im mittleren Mietseg-

ment zu realisieren. Geplant sind rund 600 attraktive, moderne Wohnungen. Die Kernzielgruppe sind 1- und 2-Personenhaushalte. Der Gestaltungsplan wurde bereits bei der Gemeinde und dem Kanton eingereicht. Durch die fortgeschrittenen Planungen wurde der Marktwert der Liegenschaft deutlich erhöht.

Umgebung

Attraktiver Standort unweit von Zürich, gute Verbindung zum Flughafen oder in die Zürcher City durch den direkten Bahnanschluss auf der gegenüberliegenden Strassenseite. Die S-Bahn-Fahrt in die Innenstadt von Zürich dauert 15 Minuten, der Autobahnanschluss A1 zum Nordring (Regensdorf/Affoltern) ist nur wenige Fahrminuten entfernt.

Eckdaten

Nutzung: Gewerbe & Büro /

Neubau Mietwohnungen

Vermietbare Fläche:

Gewerbe: 13 654 m² / Büro: 7 376 m²

Sollmiete Gewerbe/Büro (netto, kalt):

CHF 3,24 Mio.

Leerstand Gewerbe/Büro: 26,2 %

Bruttorendite Gewerbe/Büro: 7,1 %

Marktwert Gewerbe/Büro

(inkl. Wohnen II) 31.12.2014: CHF 37,5 Mio.

Marktwert Wohnen I 31.12.2014: CHF 45,3 Mio.





Portfolio Munster

Gartensiedlung in der Lüneburger Heide.

Standort

Munster, Niedersachsen, Deutschland

Gebäude

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

Umgebung

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

Eckdaten

Nutzung: Wohnen

Einheiten: 376 Wohnungen

Vermietbare Fläche: 25 759 m²

Sollmiete (netto, kalt): CHF 1,59 Mio.

Leerstand: 3,4 %

Bruttorendite: 9,5 %

Marktwert 31.12.2014: CHF 16,1 Mio.



Portfolio Erkrath-Hochdahl (Wohnen und Retail)



Zentrumsquartier in Erkrath-Hochdahl bei Düsseldorf.

Standort

Erkrath, Nordrhein-Westfalen, Deutschland

Gebäude

Das Portfolio setzt sich aus 143 Wohnungen mit einer vermietbaren Fläche von 10 431 m² sowie 28 Gewerbeeinheiten mit insgesamt 9 324 m² Fläche zusammen. Die Liegenschaften sind zentral um den neu gestalteten Marktplatz in Hochdahl, dem grössten Stadtteil von Erkrath, angelegt und bilden eine zusammengehörige Wohn- und Geschäftsanlage.

Umgebung

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

Eckdaten „Erkrath Retail“

Nutzung: Gewerbe
Einheiten: Gewerbeeinheiten
(6 644 m²) plus 1 Wohnung
Vermietbare Fläche: 6 700 m²
Sollmiete (netto, kalt): CHF 1,22 Mio.
Leerstand: 0 %
Bruttorendite: 6,7 %
Marktwert 31.12.2014: CHF 18,1 Mio.

Eckdaten „Erkrath Wohnen“

Nutzung: Wohnen & Gewerbe
Einheiten: 142 Wohnungen plus
Gewerbe (2 680 m²)
Vermietbare Fläche: 13 055 m²
Sollmiete (netto, kalt): CHF 1,39 Mio.
Leerstand: 2,4 %
Bruttorendite: 6,1 %
Marktwert 31.12.2014: CHF 22,1 Mio.

Portfolio Dortmund

Zwei historische Liegenschaften in der Innenstadt von Dortmund. Ehemalige Hoesch-Zentrale in Dortmund.

Standort

Dortmund, Nordrhein-Westfalen, Deutschland

Gebäude

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

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

Umgebung

Die Immobilien befinden sich an zentraler Lage in Dortmund, unweit des Kulturzentrums „U“ im pulsierenden Dortmunder Unionviertel, das in den kommenden Jahren einen umfassenden Stadtbau erfahren wird und damit hohes Standortpotenzial hat.

Planung:

Die Peach Property Group wird das Hauptgebäude einer umfassenden Erneuerung unter Wahrung der historischen und denkmalgeschützten Bausubstanz unterziehen. Geplant ist eine Kombination aus Gewerbe- und Wohn-Nutzflächen. Der Bauantrag für die Umnutzung wurde bei der Stadt Dortmund im Oktober 2014 eingereicht.

Eckdaten Rheinische Strasse 167-171

Nutzung: Büro

Vermietbare Fläche: 2 564 m²

Sollmiete (netto, kalt): CHF 0,25 Mio.

Leerstand: 42,8 %

Bruttorendite: 8,0 %

Marktwert 31.12.2014: CHF 1,7 Mio.

Eckdaten Rheinische Strasse 173

Nutzung: Büro; Umnutzung in Wohnen

Vermietbare Fläche: 11 408 m²

Sollmiete (netto, kalt): n.a.

Leerstand: n.a.

Bruttorendite: n.a.

Marktwert 31.12.2014: CHF 6,4 Mio.



Portfolio Nordhessen



Portfoliokauf in 2014. Wohnimmobilien-Portfolio in Nordhessen.

Standort

Hessen, Deutschland

Gebäude

Portfolio mit insgesamt 336 Wohnungen verteilt auf drei Standorte. Die Gebäude umfassen eine vermietbare Fläche von knapp 23 000 m² und befinden sich in einem guten baulichen Zustand. Die Peach Property Group plant eine schrittweise Modernisierung der Wohnungen, um den Wert zu steigern und den Leerstand zu reduzieren.

Umgebung

Die Wohnimmobilien liegen im Einzugsgebiet der Stadt Kassel und verfügen über eine gute Infrastruktur.

Eckdaten „Portfolio Hessen“

Nutzung: Wohnen

Einheiten: 336 Wohnungen

Vermietbare Fläche: 22 830 m²

Sollmiete (netto, kalt): CHF 1,35 Mio.

Leerstand: n.a.

Bruttorendite: n.a.

Marktwert 31.12.2014: CHF 13,4 Mio.

Hotel Bad Reichenhall

Ankauf in 2014. Hotel mit 82 Zimmern.

Standort

Bad Reichenhall, Bayern, Deutschland

Gebäude

Das ehemalige Panoramahotel in Bad Reichenhall wurde 2014 erworben und in das Bestandsportfolio übernommen. Das Gebäude mit 82 Gästezimmern auf einer vermietbaren Gesamtfläche von 6 787 m² ist in einem guten baulichen Zustand, soll kurzfristig aber sanft saniert werden. Die weitere Nutzung als Hotel ist vorgesehen.

Umgebung

Das Hotel befindet sich an attraktiver Lage im Berchtesgadener Land. Bad Reichenhall ist ein beliebter Kurort und verfügt über Solequellen und Thermalbäder.

Eckdaten „Bad Reichenhall“

Nutzung: Hotel

Einheiten: 82 Gästezimmer

Vermietbare Fläche: 6 787 m²

Sollmiete (netto, kalt): n.a.

Leerstand: n.a.

Bruttorendite: n.a.

Marktwert 31.12.2014: CHF 2,5 Mio.



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 m² mit 23 Wohneinheiten von 130 m² bis 290 m². 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 geniessen die Eigentümer einen direkten Seezugang und eine atemberaubende Aussicht.

Umgebung

Das „Peninsula Beach House“ ist das erste von mehreren Projekten, das die Peach Property Group auf dem ehemaligen Industrie-Areal der 30 000 m² grossen Giessen-Halbinsel in Wädenswil realisiert hat. Die hochwertigen Eigentumswohnungen befinden sich an einer einzigartigen Lage

am Zürichsee 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

Die Bauarbeiten wurden Ende 2014 planmässig abgeschlossen und die verkauften Wohnungen an die neuen Eigentümer übergeben. Der Vertriebsstand lag bei 58 Prozent. Weitere 3 Prozent waren reserviert.

Eckdaten

Einheiten: 23 Einheiten

Verkaufbare Fläche: 4 745 m²

Vertriebsvolumen: CHF 76,2 Mio.

Marktwert verbliebene Wohnungen

31.12.2014: CHF 29,0 Mio.

Status: Fertig erstellt; Mängelbeseitigungen

www.beach-house.ch



Acquatica, Kölla, Mansion



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

Standort

Peninsula, Wädenswil, Kanton Zürich, Schweiz

Gebäude

Das Projekt „Acquatica, Kölla, Mansion“ besteht aus zwei Neubauten und drei inventarisierten Umbauobjekten. Die gesamte Wohnfläche des Projekts entspricht 4 871 m². Insgesamt werden 47 Wohneinheiten realisiert. 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

Dieses Projekt wird derzeit überarbeitet. Die Fertigstellung ist momentan für 2019 geplant.

Eckdaten

Einheiten: 47 Einheiten

Verkaufbare Fläche: 4 871 m²

Vertriebsvolumen: CHF 82,8 Mio.

Vertriebsstand: noch nicht freigegeben

Marktwert 31.12.14: CHF 33,4 Mio.

Erwartete Fertigstellung: Q4 2019

Dockside

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

Standort

Peninsula, Wädenswil, Kanton Zürich, Schweiz

Gebäude

Das „Dockside“-Gebäude wird eine verkaufbare Fläche von insgesamt 4 708 m² haben, unterteilt in Lofts mit hybrider Nutzungsmöglichkeit 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 Giessen-Areals. Es verfügt über weite vier Meter hohe Räume mit offenen Grundrissen und grossen Fenstern.

Projektstatus

Das Projekt wird momentan überarbeitet. Die Fertigstellung ist bis Ende 2016 vorgesehen.

Eckdaten

Einheiten: 38 Einheiten

Verkaufbare Fläche: 4 708 m²

Vertriebsvolumen: CHF 36,2 Mio.

Vertriebsstand: noch nicht freigegeben

Marktwert 31.12.14: CHF 7,0 Mio.

Erwartete Fertigstellung: Q4 2016



Wollerau Park



Neues Projekt in der Schweiz unterteilt in „Wollerau Loft“ und „Wollerau Residenz“ mit Eigentumswohnungen und Gewerbeeinheiten.

Standort

Wollerau, Schweiz

Gebäude

In Wollerau plant die Peach Property Group eine parkähnliche Bebauung mit insgesamt 46 Wohnungen und 11 Gewerbeeinheiten. Die Baugenehmigungen liegen bereits vor und die Wohnungen befinden sich im Vorvertrieb. Das Projekt ist in zwei Teilbereiche unterteilt. Mit „Wollerau Loft“ und „Wollerau Residenz“ baut Peach neue attraktive Lofts und Wohnungen im mittleren Preissegment.

Umgebung

Das Projekt entsteht an zentraler Lage in der Gemeinde Wollerau unweit von Zürich und wird nach Fertigstellung in eine attraktive Parklandschaft eingebettet sein.

Baufortschritt

Die Baugenehmigung liegt vor und der Vorvertrieb der Wohnungen ist gestartet. Mit der Fertigstellung rechnet die Peach Property Group im vierten Quartal 2016.

Eckdaten „Wollerau Loft“

Einheiten: 20 Wohnungen, 7 Gewerbeeinheiten
Verkaufbare Fläche: 4 425 m²
Vertriebsvolumen: CHF 46,4 Mio.
Marktwert 31.12.14: CHF 20,8 Mio.
Erwartete Fertigstellung: Q4 2016

Eckdaten „Wollerau Residenz“

Einheiten: 26 Wohnungen, 4 Gewerbeeinheiten
Verkaufbare Fläche: 3 728 m²
Vertriebsvolumen: CHF 40,3 Mio.
Marktwert 31.12.14: CHF 16,9 Mio.
Erwartete Fertigstellung: Q4 2016

Seelofts Rorschach

Vier hochwertige und grosszügige Loftwohnungen in Rorschach am Bodensee.

Standort

Rorschach, Schweiz

Gebäude

Vier aufwendig modernisierte, weiträumige Eigentumswohnungen mit industriellem Charme, modernem, offenem Design und grossen Fensterflächen. Die verkaufbare Fläche liegt insgesamt bei 971 m².

Umgebung

Die Loftwohnungen liegen direkt an der Hafenpromenade von Rorschach am Bodensee, mit einmaligem und unverbaubarem Blick auf die Seepromenade und den Bodensee. Die Wohnungen befinden sich an zentraler Lage unweit von St. Gallen in der Schweiz.

Eckdaten

Einheiten: 4 Eigentumswohnungen

Verkaufbare Fläche: 971 m²

Vertriebsvolumen: CHF 5,9 Mio.

Marktwert 31.12.14: CHF 5,8 Mio.

Status: Fertig erstellt, in Vermarktung

www.seeloftsrorschach.ch



yoo berlin

95 Luxus-Wohnungen an historischer Lage direkt an der Spree in Berlin-Mitte, in Kooperation mit dem Designer Philippe Starck. Auszeichnung mit mehreren European Property Awards in London.

Standort

Am Zirkus 1, Berlin, Deutschland

Gebäude

Das Gebäude von „yoo berlin“ ist ein zehngeschosiger Solitär. Das Objekt umfasst eine verkaufbare Fläche von 12 800 m². Die insgesamt 95 Wohneinheiten haben Flächen von 60 bis 283 m², unterteilt in sechs unterschiedliche Wohnkonzepte und vier Ausstattungslinien (Classic, Minimal, Nature, Culture). Das Innendesign der Wohnungen wurde unter der Creative Direction des Stardesigners Philippe Starck gestaltet. Den 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 befindet sich auf historischem Grund direkt an der Spree, neben dem Berliner Ensemble am Bertolt-Brecht-Platz in unmittelbarer Nähe zur Friedrichstrasse in Berlin-Mitte. Mit der traditionsreichen Adresse „Am Zirkus 1“ übernimmt „yoo berlin“ die Hausanschrift, an der einst das Theater von Max Reinhardt und danach der alte Friedrichstadtpalast zu finden waren.

Baufortschritt

Die Bauarbeiten wurden fertiggestellt. Momentan laufen die letzten Mängelbeseitigungen. 92 Prozent der Wohnungen sind bereits verkauft.

Eckdaten

Einheiten: 95 Einheiten plus 3 Gewerbeeinheiten

Verkaufbare Fläche: 12 800 m²

Vertriebsvolumen: CHF 103,5 Mio.

Marktwert verbleibende Wohnungen 31.12.14:

CHF 26,6 Mio.

Status: Fertig erstellt, Mängelbeseitigungen

www.yooberlin.com



Am Zirkus 1



Hotel mit 309 Zimmern sowie Büro- und Gewerbeeinheiten als anschliessender Gebäudeteil von „yoo berlin“.

Standort

Am Zirkus 1, Berlin, Deutschland

Gebäude

Der zehngeschossige Solitär von Architekt Eike Becker wirkt dank seinen klaren Linien und grossen Fensterflächen leicht und transparent. Im Gebäudeteil, der an die 95 Eigentumswohnungen von „yoo berlin“ anschliesst, befindet sich ein Hotel mit 309 Zimmern, das von der Fattal Group unter dem Label „Leonardo“ betrieben wird. Auch umfasst das Objekt Büro- und Gewerbeeinheiten.

Umgebung

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

Baufortschritt

Das Projekt wurde fertig erstellt und ist zu 100 Prozent vermietet. Momentan laufen letzte Mängelbeseitigungen. Dieses Objekt wurde an einen Spezialfonds der KanAm Grund verkauft. Der Kaufvertrag wurde im Oktober 2014 beurkundet und am 17. Februar 2015 vollzogen.

Eckdaten

Einheiten: 309 Hotelzimmer plus

Büro- und Gewerbeflächen

Verkaufbare Fläche: 16 500 m²

Vertriebsvolumen: CHF 87,3 Mio.

Marktwert 31.12.14: CHF 87,3 Mio.

Status: Fertig erstellt, Mängelbeseitigungen

Living 108

128 hochwertige Eigentumswohnungen in Berlin-Mitte, in unmittelbarer Nähe zum Neubau des Bundesnachrichtendienstes (BND).

Standort

Berlin, Deutschland

Gebäude

Das Gebäude von „Living 108“ befindet sich an zentraler Lage im Herzen von Berlin, in der Chausseestrasse als Verlängerung der renommierten Friedrichstrasse. Es entstehen 128 Einheiten mit Flächen von 30 m² bis 130 m². 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). Hervorzuheben ist die zentrale Lage an der Chausseestrasse 108/109 und die günstige Verkehrsanbindung. Der Berliner Hauptbahnhof ist in rund zehn Gehminuten erreichbar und die U-Bahnstation „Naturkundemuseum“ befindet sich unmittelbar vor dem Objekt.

Baufortschritt

Die ersten Wohnungen wurden zum Ende 2014 planmässig finalisiert und im Februar 2015 an die Erwerber übergeben. Mit der Fertigstellung des Projektes wird im ersten Quartal 2015 gerechnet. 91 Prozent der Wohnungen sind beurkundet, weitere 5 Prozent reserviert.

Eckdaten

Einheiten: 128 Einheiten plus 2 Gewerbeeinheiten

Verkaufbare Fläche: 7 569 m²

Vertriebsvolumen: CHF 43,5 Mio.

Marktwert 31.12.14: CHF 30,8 Mio.

Erwartete Fertigstellung: Q1 2015

www.livingsuites.de



Harvestehuder Weg 36

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

Standort

„Harvestehuder Weg 36“, Hamburg, Deutschland

Gebäude

Das Gesamtprojekt umfasst eine verkaufbare Fläche von 7 245 m². Das Projekt besticht durch attraktive, zwischen drei und vier Meter hohe Wohnräume, eine hochwertige Innenausstattung sowie grosse Fensterflächen mit Aussicht auf die Alster oder die Parklandschaft. Zu den Annehmlichkeiten gehören ebenso ein eigener Fitness- und Spa-Bereich und Tiefgaragenplätze, teilweise mit direktem Zugang per Aufzug zu den Wohnungen.

Umgebung

Das Projekt fasziniert durch eine unvergleichliche Lage an der Aussenalster, in einer traditionellen Hamburger Villengegend. Die Gebäude sind von einer grosszügigen Parkanlage umgeben.

Baufortschritt

Das Projekt wurde fertiggestellt. Momentan werden letzte Mängelbeseitigungen vorgenommen. 84 Prozent der Wohnungen sind beurkundet, weitere 2 Prozent reserviert.

Eckdaten

Einheiten: 44 Einheiten

Verkaufbare Fläche: 7 245 m²

Vertriebsvolumen: CHF 86,5 Mio.

Marktwert verbleibende Wohnungen

31.12.14: CHF 41,9 Mio.

Status: Fertig erstellt, Mängelbeseitigungen

www.harvestehuderweg36.de



Corporate Governance

Teil 1 Corporate Governance Bericht mit den Grundsätzen der Organisation, Führung und Kontrolle

- 57** Konzernstruktur und Aktionariat
- 64** Kapitalstruktur
- 68** Verwaltungsrat
- 76** Geschäftsleitung
- 79** Mitwirkungsrechte der Aktionäre
- 81** Kontrollwechsel und Abwehrmassnahmen
- 82** Revisionsstelle
- 83** Informationspolitik

Teil 2 Vergütungsbericht

- 84** Einleitung
- 88** Vergütungspolitik und Prinzipien der Entschädigung
- 90** Zuständigkeiten und Festsetzungsverfahren
- 93** Elemente der Vergütung des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung
- 96** Vergütungen für das Geschäftsjahr 2014
- 104** Aktienbesitz und Optionen von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung
- 106** Bericht der Revisionsstelle zum Vergütungsbericht der Peach Property Group AG

Corporate Governance

Die Struktur des Corporate Governance und Vergütungsberichts orientiert sich insbesondere an der Richtlinie betreffend Informationen zur Corporate Governance (RLCG) von SIX Swiss Exchange sowie an den Bestimmungen der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV).

Dieser Bericht beschreibt im ersten Teil die Grundsätze der Organisation, Führung und Kontrolle der Peach Property Group AG, wie sie in den Gesellschaftsstatuten und im Organisationsreglement festgehalten sind.

Der Vergütungsbericht im zweiten Teil enthält Angaben zur Vergütung an die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung, welche bisher in ähnlicher Form im Corporate Governance Bericht sowie im Anhang der Jahresrechnung der Peach Property Group AG enthalten waren.

Gemäss der Übergangsbestimmungen der VegüV sind die Statuten bis spätestens an der zweiten ordentlichen Generalversammlung nach Inkrafttreten der VegüV anzupassen. Der Verwaltungsrat unterbreitet der Generalversammlung 2015 verschiedene Statutenanpassungen («Statutenentwurf»), um die Übereinstimmung der Statuten der Gesellschaft mit der VegüV zu gewährleisten.

Die Statuten, der Statutenentwurf und die Reglemente sind unter www.peachproperty.com im Bereich «Investor Relations», «Corporate Governance» unter «Statuten & Reglemente» online verfügbar.

Teil 1 Corporate Governance Bericht

1. Konzernstruktur und Aktionariat

1.1 Konzernstruktur

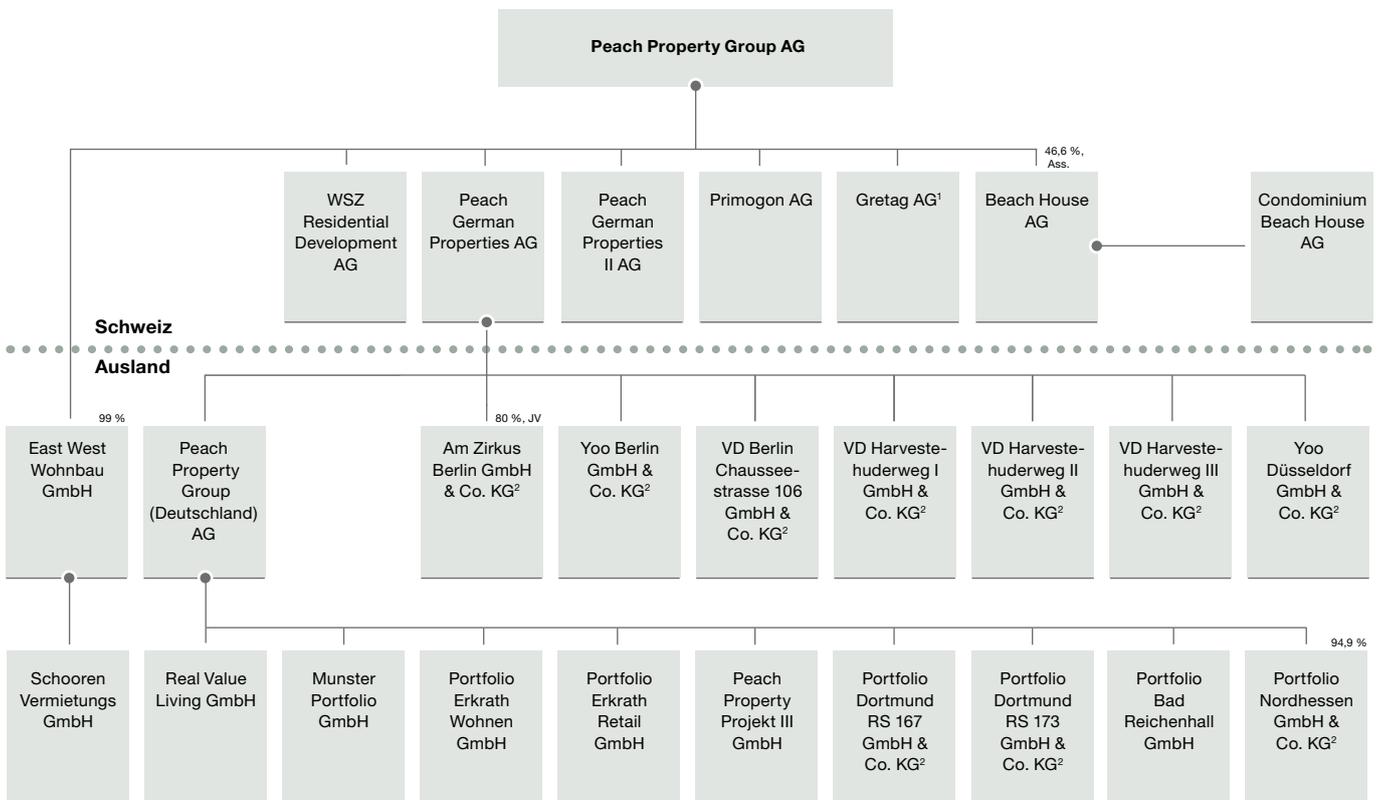
Die Peach Property Group AG, Seestrasse 346, 8038 Zürich, ist als Aktiengesellschaft nach schweizerischem Recht organisiert und hält als Holding-Gesellschaft direkt und indirekt alle Gesellschaften der Gruppe. Die Peach Property Group AG ist seit dem 12. November 2010 an der SIX Swiss Exchange in Zürich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

Kotierte Holdinggesellschaft	
Firma	Peach Property Group AG
Sitz	8038 Zürich
Kotierung	SIX Swiss Exchange, Zürich
Börsenkapitalisierung per 31. Dezember 2014	TCHF 70 156
Symbol	PEAN
Valor	11 853 036
ISIN	CH 0118530366

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

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

Per 31. Dezember 2014 weist die Peach Gruppe die nachfolgende Struktur und aufgeführten Beteiligungsverhältnisse auf. Sofern nicht anders erwähnt, handelt es sich bei den Beteiligungen jeweils um 100 % Beteiligungen.



¹ Die Condominium Invest AG wurde am 24. März 2014 rückwirkend per 1. Oktober 2013 mit der Gretag AG fusioniert.

² Die jeweiligen Kommanditär-GmbHs zu den GmbH & Co KGs werden aus Gründen der Übersichtlichkeit nicht dargestellt. Dabei handelt es sich um folgende Gesellschaften: Yoo Berlin Verwaltung GmbH, VD Berlin Chausseestrasse 106 Verwaltungsgesellschaft mbH, Yoo Düsseldorf Verwaltungsgesellschaft mbH, VD Aussenalster Beteiligungsgesellschaft, Vivacon Development Harvestuderweg I GmbH, Vivacon Development Harvestuderweg II GmbH, Am Zirkus 1 Berlin Verwaltungsgesellschaft mbH und Portfolio Dortmund Verwaltungsgesellschaft mbH.

Muttergesellschaft

Firma	Sitz	Land	Geschäftstätigkeit	Währung	Grundkapital	
Peach Property Group AG	Zürich	Schweiz	Dienstleistungs- und Beteiligungsgesellschaft	CHF	4 907 816	

Gruppengesellschaften

Firma	Sitz	Land	Geschäftstätigkeit	Währung	Grundkapital	Beteiligungsquote in % an der Gruppengesellschaft (direkt/indirekt)
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 Park»	CHF	100 000	100,0
Primogon AG	Zürich	Schweiz	Dienstleistungsgesellschaft	CHF	1 000 000	100,0
Gretag AG	Regensdorf	Schweiz	Projektgesellschaft «Gretag-Areal»	CHF	500 000	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	100,0
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	100,0
Yoo Düsseldorf Verwaltungs GmbH	Köln	Deutschland	Komplementärin der Yoo Düsseldorf GmbH & Co. KG und Portfolio Nordhessen GmbH & Co. KG	EUR	25 000	100,0
Yoo Düsseldorf GmbH & Co. KG	Köln	Deutschland	Projektgesellschaft «yoo Düsseldorf»	EUR	1 000 000	100,0
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	100,0
Vivacon Development Harvestehuder Weg II GmbH & Co. KG	Köln	Deutschland	Projektgesellschaft «A43, Hamburg»	EUR	1 000	100,0
Vivacon Development Harvestehuder Weg III GmbH & Co. KG	Köln	Deutschland	Projektgesellschaft «H36, Hamburg»	EUR	25 000	100,0
VD Aussenalster Beteiligungsgesellschaft mbH	Hamburg	Deutschland	Beteiligungs- und Finanzierungsgesellschaft	EUR	25 000	100,0

Gruppengesellschaften

Firma	Sitz	Land	Geschäftstätigkeit	Währung	Grundkapital	Beteiligungsquote in % an
						der Gruppengesellschaft (direkt/indirekt)
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 ¹	Köln	Deutschland	Projektgesellschaft «Living 108»	EUR	25 000	100,0
Portfolio Dortmund Verwaltungs GmbH	Köln	Deutschland	Komplementärin von Portfolio Dortmund RS 167 GmbH & Co. KG und Portfolio Dort- mund 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
Portfolio Bad Reichenhall GmbH	Bonn	Deutschland	Projektgesellschaft «Portfolio Bad Reichenhall»	EUR	25 000	100,0
Portfolio Nordhessen GmbH & Co. KG ²	Köln	Deutschland	Projektgesellschaft «Portfolio Nordhessen»	EUR	1 000	94,9

¹ 25 % der Anteile sind zur Sicherung einer Finanzierung abgetreten.

² In Umfirmierung: Zum Zeitpunkt des Redaktionsschlusses noch als CGH A 7 Invest GmbH & Co KG mit Sitz in Köln, Deutschland firmierend.

Joint Ventures

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

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

² 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.

³ 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. Gesell- schaft (direkt/indirekt)
Beach House AG	Wädenswil	Schweiz	Beteiligungsgesellschaft	CHF	100 000	46,6
Condominium Beach House AG ¹	Zürich	Schweiz	Projektgesellschaft «Peninsula Beach House»	CHF	100 000	46,6

¹ 100 % Tochtergesellschaft der Beach House AG.

Führungsstruktur

Im Geschäftsjahr 2013 hat die Peach Gruppe auf Stufe Geschäftsleitung verschiedene personelle sowie organisatorische Anpassungen vorgenommen und sich eine neue Führungsstruktur gegeben. Die beiden Kernmärkte Schweiz und Deutschland werden seither von je einem Managing Director geleitet, welcher jeweils die Verantwortung für die Bereiche Akquisition, Projektentwicklung und Realisierung trägt. 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:
 - (i) 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.
 - (ii) Entwicklung: Diese 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.
 - (iii) Ausführung: Diese umfasst die Projekte ab Baubeginn. Hierfür beschäftigt die Gesellschaft Projektmanager, welche in der Realisierungsphase des Projekts als Bauherrenvertreter gegenüber Unternehmer und Planer auftreten.
- Für den (iv) 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 (v) 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.

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). Per 31. Januar 2014 schied Bruno Birrer als COO aus der Gesellschaft aus; seine Aufgaben wurden auf die übrigen Geschäftsleitungsmitglieder verteilt.

Organisation

Verwaltungsrat der Peach Property Group AG

Der Verwaltungsrat der Gesellschaft besteht seit der Generalversammlung 2014 vom 9. Mai 2014 aus sechs Mitgliedern (bisher fünf).

Dr. Corinne Billeter-Wohlfahrt
Präsidentin des
Verwaltungsrats

Dr. Christian Wenger
Mitglied des
Verwaltungsrats

Dr. Thomas Wolfensberger
Mitglied des Verwal-
tungsrats und Chief
Executive Officer

Peter E. Bodmer
Mitglied des
Verwaltungsrats

Dr. Christian De Prati
Mitglied des
Verwaltungsrats

Martin Eberhard
Mitglied des
Verwaltungsrats

Geschäftsleitung der Peach Property Group AG

Die Geschäftsleitung der Gesellschaft besteht seit dem 1. Februar 2014 aus sechs Mitgliedern. Bruno Birrer (COO) schied per Ende Januar 2014 aus der Geschäftsleitung aus.

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

1.2 Bedeutende Aktionäre

Folgende im Aktionärsregister eingetragene Aktionäre halten per 31. Dezember 2014 mehr als 3 % aller am 31. Dezember 2014 kotierten Aktien der Peach Property Group AG:

Aktionäre	Anzahl Aktien	in % aller Aktien
Dr. Thomas Wolfensberger	863 900	17,60
Aktionärsgruppe I¹ , bestehend aus		
Martin Eberhard	370 000	
Nicole Kunz	244 668	
Schroders plc ²	170 692	
Total Aktionärsgruppe I	785 360	16,00
Oliver Wolfensberger	262 480	5,35
Balfidor Fondsleitung AG	228 638	4,66
Aktionärsgruppe II¹ , bestehend aus		
Markus Eberle	103 958	
Stefan Holzer	95 000	
Total Aktionärsgruppe II	198 958	4,05
Helvetic Private Investments AG	157 020	3,20
LRI Invest SA³	156 173	3,18
Sonstige	2 255 287	45,96
Total ausgegebene Aktien	4 907 816	100,00

¹ Aktionärsgruppen zur Wahrung der Aktionärsrechte / Begründung einer gemeinsamen Absprache.

² Gemäss Offenlegungsmeldung der Aktionärin. Schroders plc ist per 31.12.2014 nicht im Aktienbuch der Peach Property Group AG als stimmberechtigte Aktionärin eingetragen.

³ LRI Invest SA hat die Aktien im Juli 2014 erworben, sich aber erst am 09.01.2015 ins Aktienregister eintragen lassen.

Lock-up-Vereinbarung

Per 31. Dezember 2014 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 %, 33⅓ %, 50 % und 66⅔ % 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: 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 2014 beträgt CHF 4 907 816. Es ist aufgeteilt in 4 907 816 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 2014 hält die Gesellschaft 1 772 eigene Aktien. Diese sind nicht dividendenberechtigt.

2.2 Genehmigtes und bedingtes Kapital

Genehmigtes Kapital

Die Gesellschaft verfügt per 31. Dezember 2014 über kein genehmigtes Aktienkapital.

Bedingtes Kapital

Das bedingte Kapital per 31. Dezember 2014 beträgt maximal CHF 155 935 durch Ausgabe von höchstens 155 935 Namenaktien à nominal je CHF 1,00. Es ist unterteilt in einen Betrag von bis zu CHF 85 084 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.

In den Statuten wird das bedingte Kapital einmal jährlich bis jeweils spätestens 31. März nachgetragen (Art. 653g und 653h OR). Die jeweils geltenden Statuten können unter www.peachproperty.com bei «Investor Relations», «Corporate Governance» unter «Statuten & Reglemente» heruntergeladen werden.

Weitere Ausführungen zum bedingten Kapital finden sich im Anhang 32 der Konzernrechnung sowie im Anhang des Einzelabschlusses der Peach Property Group AG.

2.3 Kapitalveränderungen

Veränderung	Total CHF	Anzahl Namenaktien	Nominalwert pro Aktie CHF
Aktienkapital per 01.01.2008	2 000 000	2 000 000 000	0,01
Kapitalerhöhung	208 548	20 854 000	0,01
Aktienkapital per 31.12.2008	2 208 548	220 854 800	0,01
Kapitalerhöhung	147 232	14 723 200	0,01
Aktienkapital per 31.12.2009	2 355 780	235 578 000	0,01
Reverse Split (Aktienzusammenlegung, Juni 2010)	2 355 780	2 355 780	1,00
Kapitalerhöhung	2 488 370	2 488 370	1,00
Aktienkapital per 31.12.2010	4 844 150	4 844 150	1,00
Kapitalerhöhung	8 250	8 250	1,00
Aktienkapital per 31.12.2011	4 852 400	4 852 400	1,00
Kapitalerhöhung	33 750	33 750	1,00
Aktienkapital per 31.12.2012	4 886 150	4 886 150	1,00
Kapitalerhöhung	17 166	17 166	1,00
Aktienkapital per 31.12.2013	4 903 316	4 903 316	1,00
Kapitalerhöhung	4 500	4 500	1,00
Aktienkapital per 31.12.2014	4 907 816	4 907 816	1,00

Weitere Informationen zum Eigenkapital finden sich im Anhang 32 der Konzernrechnung.

2.4 Partizipations- und Genussscheine

Die Peach Property Group AG hat weder Partizipationsscheine noch Genussscheine 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

sie nachweisen, diese Namenaktien im eigenen Namen und für eigene Rechnung erworben zu haben

a) 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 2014 keine Wandelanleihen begeben.

Optionen

2008 hatte die Gesellschaft einen Mitarbeiterbeteiligungs- und Aktienoptionsplan eingeführt („Optionsplan 2008“). 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 unter dem Optionsplan 2008 keine Optionen mehr zugeteilt.

Am 19. August 2014 hat der Verwaltungsrat in Erfüllung von arbeitsvertraglichen Ansprüchen für drei Mitglieder der Geschäftsleitung einen neuen Optionsplan verabschiedet („Optionsplan 2014“). Gemäss diesem Plan wurden den drei Mitgliedern der Geschäftsleitung im vierten Quartal 2014 insgesamt 130 000 Optionen zugeteilt. Der Optionsplan 2014 soll den genannten Personen die Möglichkeit geben, eine Beteiligung an der Gesellschaft zu erwerben, und zudem als Anreiz dienen, die langfristigen Ziele der Gesellschaft, von welchen alle Aktionäre der Gesellschaft profitieren, zu erreichen. Die Zuteilung erfolgte unentgeltlich.

Weitere Informationen zum Mitarbeiterbeteiligungs- und Aktienoptionsplan finden sich im Teil 2 «Vergütungsbericht» unter den Ziffern 5.2.3 «Mitarbeiterbeteiligungs- und Aktienoptionsplan», 5.2.4 «Gesamtvergütung» sowie 6.2 «Optionen», wie auch in den Anhängen 38 und 39 der Konzernrechnung.

3. Verwaltungsrat

3.1 Mitglieder des Verwaltungsrats

Der Verwaltungsrat der Peach Property Group AG besteht gemäss den aktuellen Statuten aus einem oder mehreren Mitgliedern, zurzeit deren sechs (bis zur GV 2014 vom 9. Mai 2014 fünf). Im Statutenentwurf, welcher der Generalversammlung 2015 vorgelegt wird, besteht der Verwaltungsrat aus mindestens drei Mitgliedern.

Seit der Generalversammlung 2014 besteht der Verwaltungsrat aus:

Name	Jahrgang	Position	Verwaltungsrat seit	Gewählt bis
Dr. Corinne Billeter-Wohlfahrt	1966	Präsidentin	2012	Generalversammlung 2015
Dr. Christian Wenger	1964	Mitglied	2007	Generalversammlung 2015
Dr. Thomas Wolfensberger	1972	Mitglied	2007	Generalversammlung 2015
Peter E. Bodmer	1964	Mitglied	2009	Generalversammlung 2015
Dr. Christian De Prati	1970	Mitglied	2011	Generalversammlung 2015
Martin Eberhard	1958	Mitglied	2014	Generalversammlung 2015

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 2014 oder in den vorangegangenen Jahren der Geschäftsleitung der Peach Property Group AG oder einer konsolidierten Tochtergesellschaft an. Der von der Generalversammlung 2014 neu in den Verwaltungsrat gewählte Martin Eberhard war von 2012 bis zu seiner Wahl in den Verwaltungsrat der Peach Property Group AG Verwaltungsratsmitglied bei den assoziierten Gesellschaften Beach House AG und Condominium Beach House AG. Nach seiner Wahl in den Verwaltungsrat der Peach Property Group AG trat Martin Eberhard als Verwaltungsrat der assoziierten Gesellschaften zurück. Weitere Informationen zu wesentlichen Geschäftsbeziehungen mit nicht exekutiven Verwaltungsratsmitgliedern sind im Anhang der Konzernrechnung unter Ziffer 38 ersichtlich.



Dr. Corinne Billeter-Wohlfahrt
Präsidentin des Verwaltungsrats



Dr. Christian Wenger
Mitglied des Verwaltungsrats

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. Frau Billeter-Wohlfahrt ist Schweizer Staatsbürgerin.

Dr. Christian Wenger ist Partner und Mitglied des Verwaltungsrats der Zürcher Anwaltskanzlei Wenger & Vieli AG, die auf Gesellschafts- und Handelsrecht, Immobilien, Unternehmensübernahmen (Mergers & Acquisitions), Transaktionen und Finanzdienstleistungen sowie Unternehmensrestrukturierungen spezialisiert ist. Christian Wenger ist Mitglied der Geschäftsführung der Swiss Private Equity & Corporate Finance Association (SECA) sowie Präsident der CTI Invest, einer öffentlich-rechtlichen Partnerschaft mit der Schweizer Bundesagentur für Technologie und Innovation (Swiss Federal Technology and Innovation Agency). Er ist im Weiteren Präsident des Stiftungsrats der Blue Lion Stiftung, welche die Förderung von unternehmerischem Denken und Handeln sowie die Unterstützung von jungen Unternehmen im Raum Zürich bezweckt. Christian Wenger ist Mitglied der Verwaltungsräte von Adolef 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), Trisport AG (Mitglied), Trüb AG (Vizepräsident), Trueb International AG (Mitglied), UCC Holding AG (Mitglied) und UCC Immobilien AG (Präsident). Christian Wenger ist Mitglied des Stiftungsrats der Zoo Stiftung Zürich. 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
Chief Executive Officer, Mitglied des Verwaltungsrats



Peter E. Bodmer
Mitglied des Verwaltungsrats

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 ist ausserhalb der Peach Gruppe Verwaltungsrat 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.

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 der Verwaltungsräte von AFG Arbonia-Forster Holding AG (Mitglied), BEKA Küsnacht AG (Präsident), Brütsch & Rügger Holding AG (Mitglied), HL Holzwerkstoffe AG (Mitglied), Provetica Holding AG (Mitglied), Provetica Management AG (Mitglied) und Vitalife International AG (Mitglied). Peter E. Bodmer verfügt über einen Abschluss in Betriebswirtschaft der Universität Zürich sowie einen MBA des IMD Lausanne. Peter E. Bodmer ist Schweizer Staatsbürger.



Dr. Christian De Prati
Mitglied des Verwaltungsrats



Martin Eberhard
Mitglied des Verwaltungsrats

Dr. Christian De Prati verfügt über eine langjährige Karriere im Investment Banking. Von 1995 bis 1998 war Christian De Prati bei Credit Suisse First Boston und von 1998 bis 2008 bei Merrill Lynch Capital Markets AG tätig. Von 2009 bis 2011 war er Country Head Switzerland bei der Bank of America Merrill Lynch. Seit 2011 ist er Supervisory Board Member beim Investmentunternehmen Sterling Strategic Value Ltd. Christian De Prati ist nicht exekutiver Verwaltungsrat bei Bravofly Rumbo Group. Er ist Verwaltungsrat der Corner Bank AG (Mitglied) sowie Gesellschafter und Geschäftsführer bei dP Capital GmbH. Christian De Prati studierte und erwarb einen Dokortitel in Wirtschaftswissenschaften an der Universität Zürich. Christian De Prati ist Schweizer Staatsbürger.

Martin Eberhard ist Inhaber der RIMESA Unternehmensberatungs AG. Von 2000 bis 2009 war er CEO und Gründungsmitglied der NZB Neue Zürcher Bank. Vorher war er 16 Jahre für die Bank Julius Bär in Zürich tätig, wo er 1992 Direktor, zuständig für Sales, Research und Handel Schweiz und 1996 Mitglied der Geschäftsleitung, verantwortlich für den Bereich Brokerage und Kapitalmarkt Schweiz, wurde. Zuvor arbeitete Martin Eberhard sechs Jahre beim Schweizerischen Bankverein im Investment Banking in Zürich, New York und Genf. Er ist Betriebsökonom KSZ und absolvierte unter anderem die Swiss Banking School und ein Advanced Executive Programm an der Kellogg Universität in Chicago. Martin Eberhard ist Mitglied der Verwaltungsräte von Acebia Holding AG (Präsident), AgricoGas AG (Präsident), MM Luxury Lifestyle AG (Mitglied), Private Equity Holding AG (Mitglied), Promotion-Tools AG (Präsident) und RIMESA Unternehmensberatung AG (Mitglied). Er ist Schweizer Staatsbürger.

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, der Präsident des Verwaltungsrats und die Mitglieder des Vergütungsausschusses werden per Einzelwahl von der Generalversammlung für eine Amtsdauer von einem Jahr gewählt.

3.4 Interne Organisation

Der Verwaltungsrat besteht aus einem oder mehreren Mitgliedern (gemäss Statutenentwurf aus mindestens drei Mitgliedern). Die Verwaltungsratsmitglieder und der Präsident des Verwaltungsrats werden von der Generalversammlung einzeln gewählt. Im Übrigen konstituiert der Verwaltungsrat sich selbst. Der Verwaltungsrat bestimmt den Sekretär, der nicht Mitglied des Verwaltungsrats sein muss. Von den Sitzungen werden Protokolle verfasst, welche vom Vorsitzenden und dem Protokollführer unterzeichnet werden.

Der Verwaltungsrat verfügt über drei Ausschüsse: den Audit- und Risikoausschuss (Audit- und Risk Committee, ARC), den Vergütungsausschuss (Compensation Committee) und den Anlageausschuss (Investment Committee). Im Amtsjahr von der Generalversammlung 2014 bis zur Generalversammlung 2015 setzen sich die Ausschüsse folgendermassen zusammen:

Audit- und Risikoausschuss Peter E. Bodmer (Vorsitz) Dr. Corinne Billeter-Wohlfahrt Dr. Christian Wenger	Vergütungsausschuss ¹ Dr. Christan De Prati (Vorsitz) Martin Eberhard	Anlageausschuss Dr. Christian Wenger (Vorsitz) Dr. Corinne Billeter-Wohlfahrt Peter Bodmer Dr. Christian De Prati Martin Eberhard
--	---	---

¹ Verwaltungsratspräsidentin Dr. Corinne Billeter-Wohlfahrt sowie Verwaltungsrat und CEO Dr. Thomas Wolfensberger nehmen an den Sitzungen des Vergütungsausschusses von Amtes wegen teil.

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 Geschäftsjahr 2014 wurden insgesamt acht Sitzungen, zwei davon als Strategiesitzungen, und zwei Telefonkonferenzen abgehalten. Die durchschnittliche Dauer der Sitzungen (inklusive Strategiesitzungen) betrug rund vier Stunden beziehungsweise Dreiviertelstunden bei den Telefonkonferenzen.

3.5 Ausschüsse des Verwaltungsrats

Audit- und Risikoausschuss (Audit and Risk Committee, ARC)

Der Audit- und Risikoausschuss, auch Audit and Risk Committee (ARC) genannt, ist ein durch den Verwaltungsrat formell ernannter Fachausschuss. Das Audit and Risk Committee besteht aus mindestens zwei nicht exekutiven, unabhängigen Mitgliedern des Verwaltungsrats. Es unterstützt den Verwaltungsrat bei der Beaufsichtigung des Rechnungswesens und der Finanzberichterstattung, des internen Kontrollsystems („IKS“), der Prüfgesellschaft (Revisionsstelle und Konzernprüfer, „Externe Revision“) sowie bei der Kontrolle betreffend die Einhaltung der rechtlichen Vorschriften, im Einzelnen gemäss Aufgabenbeschrieb im Anhang 2 des Organisationsreglements. Das Audit and Risk Committee tagt auf Einladung seines Vorsitzenden, jedoch mindestens dreimal jährlich, davon einmal anlässlich der Schlussbesprechung mit der Revisionsstelle bezüglich des Jahresabschlusses. 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.

Im Geschäftsjahr 2014 fanden fünf Sitzungen statt. Die Sitzungsdauer betrug durchschnittlich gut zwei Stunden.

Vergütungsausschuss (Compensation Committee)

Der Vergütungsausschuss ist ein von der Generalversammlung gewählter vorbereitender Fachausschuss. Der Vergütungsausschuss besteht aus mindestens zwei Mitgliedern. Er unterstützt den Verwaltungsrat bei der Festlegung und Umsetzung von Vergütungspolitik und -system sowie im Personalwesen, im Einzelnen gemäss Aufgabenbeschrieb im Anhang 3 des Organisationsreglements. Die Vergütungen des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung werden jährlich vom Verwaltungsrat auf Basis der Empfehlungen des Vergütungsausschusses überprüft und zur Vorlage an die Generalversammlung festgelegt. Der Präsident des Verwaltungsrats und der Vorsitzende der Geschäftsleitung nehmen an den Sitzungen ex officio mit beratender Stimme teil. Der Vergütungsausschuss tagt auf Einladung seines Vorsitzenden, jedoch mindestens zweimal jährlich.

Im Geschäftsjahr 2014 fanden fünf Sitzungen statt. Die Sitzungsdauer betrug durchschnittlich eineinhalb Stunden.

Anlageausschuss (Investment Committee)

Der Anlageausschuss (Investment Committee) ist ein durch den Verwaltungsrat ernannter Fachausschuss. Das Investment Committee setzt sich aus mindestens zwei nicht exekutiven Mitgliedern zusammen. Es unterstützt den Verwaltungsrat bei allen Investitions- und Anlagefragen sowie bei der Beurteilung der in diesem Zusammenhang eingegangenen Risiken, im Einzelnen gemäss Aufgabenbeschrieb im Anhang 4 des Organisationsreglements. Das Investment Committee hat Entscheidungskompetenz im Rahmen der Kompetenzzuordnung gemäss Anhang 1 des Organisationsreglements, im Wesentlichen für Investitionen und Devestitionen von CHF 1 Mio. bis CHF 5 Mio. Das Investment Committee tagt so oft es die Geschäfte erfordern. Der Vorsitzende der Geschäftsleitung nimmt an den Sitzungen ex officio mit beratender Stimme teil. Die Sitzungen des Investment Committees können in die Sitzungen des Verwaltungsrats integriert werden.

Im Geschäftsjahr 2014 wurden die Sitzungen des Investment Committees in die Verwaltungsratssitzungen integriert. Der Anlageausschuss tagte Im Geschäftsjahr 2014 im Rahmen der Verwaltungsratssitzungen fünfmal.

3.6 Kompetenzregelung

Die Grundsätze der obersten Führung inkl. Kompetenzordnung sind im Organisationsreglement der Peach Property Group AG festgehalten, welche unter www.peachproperty.com bei «Investor Relations», «Corporate Governance» unter «Statuten & Reglemente» heruntergeladen werden können. 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. Der Verwaltungsrat hat folgende unübertragbare und unentziehbare Aufgaben:

- 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, sofern diese für die Führung der Gesellschaft notwendig ist;
- d) die Ernennung und Abberufung der mit der Geschäftsführung und der Vertretung betrauten Personen und die Regelung ihrer Zeichnungsberechtigung;
- e) die Oberaufsicht über die mit der Geschäftsführung betrauten Personen, namentlich im Hinblick auf die Befolgung der Gesetze, Statuten, Reglemente und Weisungen;
- f) die Erstellung des Geschäftsberichtes sowie die Vorbereitung der Generalversammlung und die Ausführung ihrer Beschlüsse;
- g) die Erstellung des Vergütungsberichtes;
- h) die Benachrichtigung des Richters im Falle der Überschuldung;
- i) die Beschlussfassung über die nachträgliche Leistung von Einlagen auf nicht vollständig liberierte Aktien;
- j) die Beschlussfassung über die Feststellung von Kapitalerhöhungen und daraus folgende Statutenänderungen;
- k) die Prüfung der fachlichen Voraussetzungen der besonders befähigten Revisoren für die Fälle, in welchen das Gesetz den Einsatz solcher Revisoren vorsieht;
- l) die Bestimmung eines Interimsverwaltungsratspräsidenten, von Interimsmitgliedern des Vergütungsausschusses sowie des unabhängigen Stimmrechtsvertreters ad interim jeweils für die Dauer bis zum Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung bei entsprechenden unterjährig auftretenden Vakanzen.

Der Verwaltungsrat ist befugt in all jenen Angelegenheiten Beschluss zu fassen, die nicht der Generalversammlung oder einem anderen Organ der Gesellschaft nach Gesetz, der VegüV, den Statuten oder dem Reglement vorbehalten oder übertragen sind. Der Verwaltungsrat kann die Vorbereitung und die Ausführung seiner Beschlüsse oder die Überwachung von Geschäften Ausschüssen oder einzelnen Mitgliedern zuweisen. Während der Verwaltungsrat die Aufgaben eines Aufsichts- und Lenkungsgremiums übernimmt, obliegt die operative Leitung der Gesellschaft und der vollkonsolidierten Gruppengesellschaften der Geschäftsleitung.

3.7 Informations- und Kontrollinstrumente gegenüber der Geschäftsleitung

Unter der Leitung des Verwaltungsratspräsidenten werden alle zwei bis drei Wochen Telefonate und/oder Besprechungen mit dem CEO bzw. CFO abgehalten. Je nach Bedarf nehmen zusätzliche Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung an den Telefonaten/Besprechungen teil. Der Gesamtverwaltungsrat wird zudem an den Sitzungen, mindestens quartalsweise mittels eines strukturierten Management Informations Systems (MIS) über die Liquiditätsentwicklung, die Projektfortschritte, die Vertriebsleistung sowie über die Budgeterreichung informiert.

4. Geschäftsleitung

4.1 Mitglieder der Geschäftsleitung

Der Geschäftsleitung der Peach Property Group AG gehören per 31. Dezember 2014 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
Mirco Riondato	1966	Chief Investment Officer (CIO)	2008
Dr. Andreas Steinbauer	1975	Head of Sales and Marketing	2009

Bruno Birrer, Chief Operating Officer, schied per Ende Januar 2014 aus der Geschäftsleitung aus.



Dr. Thomas Wolfensberger
Chief Executive Officer,
Mitglied des Verwaltungsrats



Dr. Marcel Kucher
Chief Financial Officer



Renzo Fagetti
Managing Director
Schweiz

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 Schweizer Franken. 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, im Verkauf und in der Vermittlung von und im Zusammenhang mit Immobilien tätigen Dienstleisterin. Renzo Fagetti ist Schweizer Staatsbürger.



Bernd Hasse
Chief Executive Officer
Peach Property Group
Deutschland



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 Birrer¹ stiess 2006 als Chief Operating Officer zur Peach Property Group AG. Davor war er Mitglied des Verwaltungsrats und Geschäftsführer eines Joint Ventures von Porr AG und Siemens AG im Bereich drahtlose Zahlungssysteme für städtische Parkraumbewirtschaftung. Von 2001 bis 2003 war er Mehrheits-eigentümer 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.

¹ Bis 31.01.2014

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 Implenja). Bei Implenja war er zuletzt als Head Investment Management und Mitglied der Geschäftsleitung der Implenja Real Estate AG tätig. Bei Brick Finance B.V., einem privat gehaltenen Finanzdienstleister, strukturierte und arrangierte er Finanzierungen für Immobilieninvestoren und -entwickler. Mirco Riondato verfügt über mehr als 20 Jahre Erfahrung im Bereich Unternehmens- und Immobilienfinanzierung. Mirco Riondato ist Betriebsökonom KSZH und eidg. dipl. Immobilienrentner. 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 AG. Andreas Steinbauer besitzt ein Diplom in Betriebswirtschaft von der Georg-Simon-Ohm Hochschule, Nürnberg 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. Mitwirkungsrechte der Aktionäre

5.1 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 Aktionären mit Stimmrecht verweigern, wenn diese den Nachweis nicht erbringen, dass sie die Namenaktien im eigenen Namen und für eigene Rechnung erworben haben. Im Weiteren ist der Verwaltungsrat berechtigt, Eintragungen ins Aktienbuch zu 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 Generalversammlung ist oberstes Organ der Gesellschaft. Ihr stehen folgende, unübertragbare Befugnisse zu:

- a) Festsetzung und Änderung der Statuten;
- b) Wahl und Abberufung des Präsidenten sowie der übrigen Mitglieder des Verwaltungsrats, der Mitglieder des Vergütungsausschusses, der Revisionsstelle und gegebenenfalls des Konzernprüfers sowie des unabhängigen Stimmrechtsvertreters;
- c) Genehmigung des Lageberichts und der Jahresrechnung (sowie gegebenenfalls der Konzernrechnung);
- d) Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes, insbesondere Festsetzung der Dividende und der Tantieme;
- e) die jährliche Genehmigung der maximalen Gesamtbeträge der Vergütungen für die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung;
- f) Entlastung der Mitglieder des Verwaltungsrats;

- g) Beschlussfassung über alle Gegenstände, die der Generalversammlung durch das Gesetz oder die Statuten vorbehalten sind.

Überdies fasst die Generalversammlung Beschluss über alle sonstigen Gegenstände, die der Verwaltungsrat oder ein anderes Organ der Gesellschaft ihr zum Entscheid unterbreiten.

Die Aktionäre können sich an der Generalversammlung mittels schriftlicher Vollmacht durch einen anderen Aktionär, einen Dritten oder den unabhängigen Stimmrechtsvertreter vertreten lassen. Die Aktionäre haben die Möglichkeit, dem unabhängigen Stimmrechtsvertreter auch auf elektronische Weise Vollmachten und Weisungen für die Ausübung der Stimmrechte zu erteilen.

5.2 Statutarische Quoren

Sofern nicht das Gesetz oder die Statuten etwas anderes bestimmen, ist die Generalversammlung, unabhängig von der Anzahl der vertretenen Aktienstimmen, beschlussfähig. Beschlüsse und Wahlen werden durch die Generalversammlung mit der Mehrheit der vertretenen Aktienstimmen gefasst.

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.

Die Gesellschaft legt der Generalversammlung 2015 revidierte, auf die Anforderungen der VegüV angepasste Statuten zur Genehmigung vor („Statutenentwurf“). Die aktuellen Statuten und der Statutenentwurf sind unter www.peachproperty.com bei «Investor Relations», «Corporate Governance» unter «Statuten & Reglemente» verfügbar.

5.3 Einberufung der Generalversammlung

Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich innerhalb von sechs Monaten nach Schluss des Geschäftsjahres statt. Ausserordentliche Generalversammlungen können jederzeit nach Bedarf einberufen werden. Die Generalversammlung kann einberufen werden durch den Verwaltungsrat, die Revisionsstelle oder die Liquidatoren. Der Verwaltungsrat beruft eine Generalversammlung auch ein, wenn dies von Aktionären, die zusammen mindestens einen Zehntel aller Aktien vertreten, unter Angabe des Verhandlungsgegenstandes und der Anträge schriftlich (einschliesslich Telefax oder E-Mail) verlangt wird.

Die Einberufung von Generalversammlungen erfolgt durch einmalige Publikation im Schweizerischen Handelsamtsblatt sowie schriftlich durch gewöhnlichen Brief unter Angabe der zu behandelnden Gegenstände und der gestellten Anträge an alle im Aktienbuch eingetragenen Aktionäre, mindestens 20 Tage vor dem Datum der Generalversammlung.

5.4 Traktandierung

Aktionäre, die mindestens 3 % aller Aktien vertreten, können die Traktandierung von Verhandlungsgegenständen verlangen, sofern das Traktandierungsgesuch mindestens 45 Tage vor der Generalversammlung schriftlich bei der Gesellschaft eintrifft.

5.5 Eintragungen ins Aktienbuch

Zur Teilnahme an der Generalversammlung und Ausübung des Stimmrechts in der Generalversammlung sind diejenigen Aktionäre berechtigt, die am 20. Tag vor der Generalversammlung im Aktienbuch als Aktionäre mit Stimmrecht eingetragen sind.

6. Kontrollwechsel und Abwehrmassnahmen

6.1 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).

6.2 Kontrollwechselklauseln

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

7. Revisionsstelle

7.1 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.

7.2 Revisionshonorar

Für Dienstleistungen im Zusammenhang mit der gesetzlichen Prüfung der Gruppe rechnet die Peach Property Group AG für 2014 mit einer Gesamtentschädigung an PricewaterhouseCoopers AG von TCHF 303 (exkl. MwSt.).

7.3 Zusätzliche Honorare

Für Beratungsdienstleistungen wurden weitere Entschädigungen an die PricewaterhouseCoopers AG in der Höhe von TCHF 131 (exkl. MwSt.) bezahlt.

Für die Liegenschaftenschätzerin Wüest & Partner AG, Zürich, fielen 2014 Honorare von insgesamt TCHF 89 (exkl. MwSt.) an.

Für Beratungs- und weitere Dienstleistungen wurden der Anwaltskanzlei Wenger & Vieli AG im Geschäftsjahr 2014 Honorare im Umfang von TCHF 60 (exkl. MwSt.) gezahlt. Diese Honorare betreffen keine Leistungen von Verwaltungsrat Dr. Christian Wenger.

Für Beratungs- und Vermittlungstätigkeiten im Zusammenhang mit den Anleihen in Deutschland und der Schweiz wurden im Geschäftsjahr 2014 Provisionen im Umfang von TCHF 35 an Dr. Christian De Prati bezahlt.

7.4 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.

8. Informationspolitik

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

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

Kontakt

Peach Property Group AG
Dr. Thomas Wolfensberger
Chief Executive Officer

Dr. Marcel Kucher
Chief Financial Officer

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

Termine

Generalversammlung 2015: Freitag, 8. Mai 2015, in Zürich
Publikation Halbjahresergebnis 2015: Donnerstag, 13. August 2015

Teil 2 Vergütungsbericht

1. Einleitung

1.1 Umsetzung der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV)

Peach Property Group AG legte in den Vorjahren die Vergütungen an die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung der Generalversammlung jeweils zur konsultativen Abstimmung vor.

Gemäss der am 1. Januar 2014 in Kraft getretenen Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) stimmt die Generalversammlung über die Vergütung an die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung (es existieren keine Beiräte oder ähnliches) neu bindend ab.

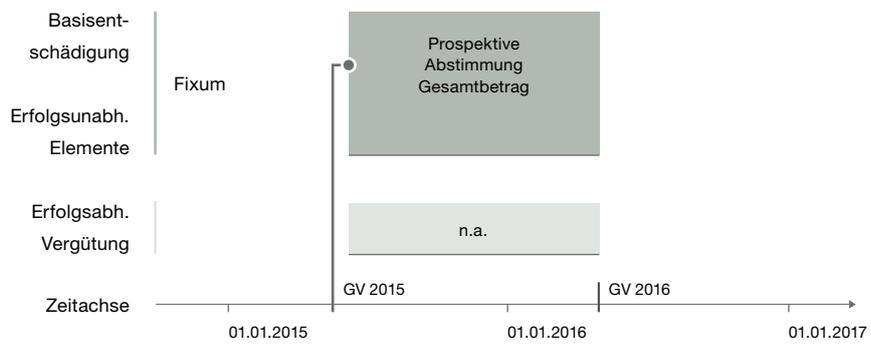
Die Gesellschaft legt der Generalversammlung 2015 revidierte, auf die Anforderungen der VegüV angepasste Statuten zur Genehmigung vor („Statutenentwurf“). Die aktuellen Statuten und der Statutenentwurf sind auf der Webpage der Gesellschaft (www.peachproperty.com) unter «Investor Relations», «Corporate Governance» unter «Statuten & Reglemente» verfügbar.

Gemäss den Artikeln 6 Ziffer 5 sowie 29 und 33 des Statutenentwurfs genehmigt die Generalversammlung jährlich bindend die Anträge des Verwaltungsrats in Bezug auf die maximalen Gesamtbeträge der Vergütung von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung, wie folgt:

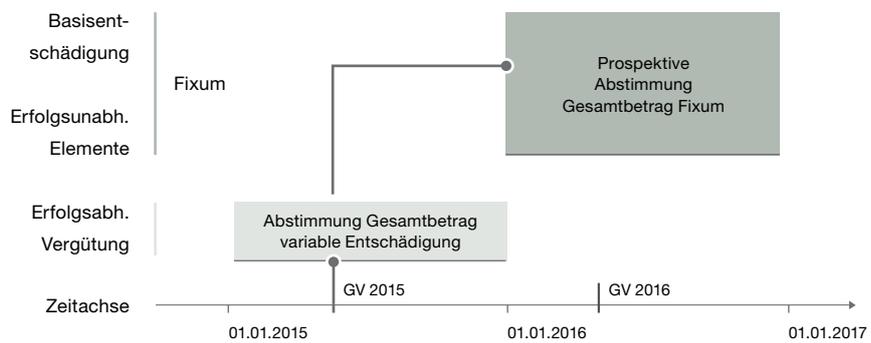
- > Die Vergütung des Verwaltungsrats für die Dauer bis zur nächsten ordentlichen Generalversammlung.
- > Die erfolgsunabhängige Vergütung der Geschäftsleitung für das nächste Geschäftsjahr und
- > die erfolgsabhängige Vergütung der Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr, in dem die jeweilige Generalversammlung stattfindet. Vor Genehmigung dürfen keinerlei Zahlungen von erfolgsabhängigen Vergütungen für die betreffende Periode geleistet werden.

Die Gesellschaft schlägt der Generalversammlung somit ein Modell mit prospektiven Abstimmungen für die Vergütung des Verwaltungsrats und ein Mischsystem mit retro- und prospektiven Elementen für die Vergütung der Geschäftsleitung vor. Unter der Annahme, dass die Generalversammlung 2015 dieser Regelung im Statutenentwurf zustimmt, werden die Aktionäre an der Generalversammlung 2015 bindend über die Vergütung des Verwaltungsrats von der Generalversammlung 2015 bis und mit Generalversammlung 2016 und über die erfolgsunabhängige Vergütung der Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2016 sowie die erfolgsabhängige Vergütung für das Geschäftsjahr 2015 abstimmen (siehe nachfolgende Abb.).

Vergütung des Verwaltungsrats



Vergütung der Geschäftsleitung



Der Verwaltungsrat hat mit dem Inkrafttreten der VegüV sodann die Pflicht, zuhanden der Generalversammlung einen Vergütungsbericht mit allen Angaben zur Vergütung an Verwaltungsrat und Geschäftsleitung zu erstellen. Der quantitative Teil des Vergütungsberichts im Kapitel 5 «Vergütungen für das Geschäftsjahr 2014» unterliegt gemäss Art. 17 VegüV der Prüfung durch die Revisionsstelle.

Der Vergütungsbericht enthält Angaben zur Vergütung an die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung, welche bisher in ähnlicher Form im Corporate Governance Bericht sowie im Anhang der Jahresrechnung der Peach Property Group AG enthalten waren.

Die Generalversammlung 2014 vom 9. Mai 2014 hat in einer konsultativen Abstimmung für das Geschäftsjahr 2014 dem Vergütungsmodell, wie dieses auf den Seiten 73 bis 75 des Geschäftsberichts 2013 dargestellt ist, zugestimmt.

Der Verwaltungsrat hat entschieden, der Generalversammlung den Vergütungsbericht auch künftig jeweils zur konsultativen Genehmigung vorzulegen (Artikel 26 Absatz 3 des Statutenentwurfs).

Die Informationen in diesem Vergütungsbericht beziehen sich auf das Geschäftsjahr 2014, soweit nichts anderes vermerkt ist.

1.2 Grundlegende Bestimmungen

Die Vergütungspolitik ist Bestandteil der Corporate Governance und für die Peach Property Group von zentraler Bedeutung. Sowohl der Verwaltungsrat als auch die Geschäftsleitung sind einer guten Corporate Governance verpflichtet, um eine nachhaltige Entwicklung der Gruppe zu gewährleisten.

Vorliegender Bericht über die Vergütung an die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung basiert auf den folgenden Bestimmungen:

- > Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV)
- > Richtlinie betreffend Informationen zur Corporate Governance (RLCG) der SIX Swiss Exchange
- > Schweizerisches Obligationenrecht (OR), insbesondere Art. 663c OR
- > Swiss Code of Best Practice for Corporate Governance

1.3 Statutarische Regeln

Die geltenden Statuten vom 17. März 2014 sind noch nicht auf die Anforderungen der VegüV angepasst.

Im Statutenentwurf wurden Anpassungen aufgrund der VegüV sowie einige nicht VegüV-relevante Änderungen vorgenommen.

Aus VegüV-Gesichtspunkten wurden insbesondere die Zuständigkeiten der Generalversammlung erweitert, neue Regelungen zur unabhängigen Stimmrechtsvertretung eingeführt, Wahl und Zusammensetzung sowie Aufgaben von Verwaltungsrat und Ausschüssen neu geregelt, Bestimmungen zur Anzahl Mandate von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung ausserhalb der Gruppe sowie Regelungen betreffend die Vergütung des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung erlassen. Die Grundsätze der Vergütungen für die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung sind in Artikel 28 bzw. 31 des Statutenentwurfs festgelegt.

Die Vergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats setzt sich zusammen aus einer jährlichen Basisvergütung und weiteren erfolgsunabhängigen Elementen (wie Zuschläge für die Mitgliedschaft in Ausschüssen, Verwaltungsräten von Konzerngesellschaften oder die Übernahme besonderer Aufgaben oder Aufträge) zuzüglich der Beiträge der Gesellschaft an die Sozialversicherungen.

Die Vergütung der Mitglieder der Geschäftsleitung setzt sich zusammen aus einer erfolgsunabhängigen Vergütung und einer erfolgsabhängigen Vergütung sowie aus den Beiträgen der Gesellschaft an die Sozialversicherungen und die berufliche Vorsorge sowie weiteren Nebenleistungen der Gesellschaft (insbesondere Geschäftsfahrzeuge).

Nach Artikel 32 des Statutenentwurfs können die Mitglieder der Geschäftsleitung an Options- und Beteiligungsplänen beteiligt werden.

Die Gesellschaft kann Mitgliedern der Geschäftsleitung Kredite und Darlehen bis zu einem Maximalbetrag von der Hälfte des jährlichen Basislohns pro Person gewähren (Artikel 35 des Statutenentwurfs). An die Mitglieder des Verwaltungsrats können keine Kredite und Darlehen gewährt werden.

Das Verfahren der Abstimmungen in der Generalversammlung über die Vergütung ist in Artikel 26 des Statutenentwurfs beschrieben.

Nach Artikel 34 des Statutenentwurfs ist die Gesellschaft ermächtigt, Mitgliedern der Geschäftsleitung, die während einer Periode, für welche die Vergütung der Geschäftsleitung bereits genehmigt ist, in die Geschäftsleitung eintreten, einen Zusatzbetrag in der Höhe von maximal 40 % des bereits genehmigten Gesamtbetrages auszurichten, sofern der bereits genehmigte Gesamtbetrag dafür nicht ausreicht.

2. Vergütungspolitik und Prinzipien der Entschädigung

2.1 Leitlinien der Vergütung

Die Vergütungen des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung sollen marktkonform, dem Aufwand und der Verantwortung angemessen und der Grösse der Gruppe angepasst sein. Die Zusammensetzung der Vergütungen bei Peach Property Group ist so gewählt, dass die Vergütungen

- > transparent, nachvollziehbar, fair und angemessen sind
- > der Verantwortung, der Qualität der Arbeit sowie der Belastung der jeweiligen Funktion ausgewogen Rechnung tragen
- > bei den Mitgliedern der Geschäftsleitung ein vernünftiges Verhältnis zwischen festen und variablen Vergütungsteilen aufweisen
- > im variablen Teil bei den Mitgliedern der Geschäftsleitung funktionsgerecht durch individuelle Ziele und das Gesamtergebnis der Unternehmung geprägt werden
- > durch aktienbasierte Komponenten das unternehmerische Denken und Handeln weiter fördern
- > im Vergleich zu Unternehmen des gleichen Arbeitsmarktes und Wirtschaftsbereiches verhältnismässig und konkurrenzfähig sind

2.2 Vergütungssystem

Die Vergütungen des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung werden jährlich vom Verwaltungsrat auf Basis der Empfehlungen des Vergütungsausschusses überprüft und zur Vorlage an die Generalversammlung festgelegt.

Der Verwaltungsrat besteht per Ende 2014 aus sechs Personen. Dr. Thomas Wolfensberger ist als CEO das einzige exekutive Verwaltungsratsmitglied. Er erhält für seine Tätigkeit im Verwaltungsrat keine Vergütung. Die Vergütungen der nicht exekutiven Mitglieder des Verwaltungsrats bestehen in einer von der Funktion im Verwaltungsrat und dem Einsitz in Ausschüssen abhängigen fixen Entschädigung (Fixhonorar) zuzüglich der Beiträge der Gesellschaft an die Sozialversicherungen (Artikel 28 des Statutenentwurfs). Weitere Vergütungen werden nicht ausgerichtet. Die Mitglieder des Verwaltungsrats erhalten keine Abgangsent-schädigung.

Als Mitglied der Geschäftsleitung gilt der CEO und jede weitere Person, die vom Verwaltungsrat ausdrücklich als solches ernannt worden ist. Per Ende 2014 besteht die Geschäftsleitung aus sechs Mitgliedern:

- > Chief Executive Officer (CEO)
- > Chief Financial Officer (CFO)
- > Managing Director Schweiz
- > Managing Director Deutschland
- > Chief Investment Officer (CIO)
- > Head of Sales and Marketing

Die Mitglieder der Geschäftsleitung erhalten für ihre Tätigkeit eine erfolgsunabhängige fixe Vergütung sowie eine erfolgsabhängige variable Vergütung.

Die variablen Vergütungen an die Mitglieder der Geschäftsleitung sind sowohl von der Erreichung von Zielen der Gesellschaft als auch von der Erreichung persönlicher Ziele abhängig. Sie richten sich nach den vom Verwaltungsrat festgelegten qualitativen und quantitativen Zielvorgaben und Parametern. Der Verwaltungsrat legt die Einzelheiten der erfolgsabhängigen Vergütung fest. Die maximale erfolgsabhängige Vergütung ist für jedes Geschäftsleitungsmitglied – vorbehaltlich nachfolgender Ausnahme – auf 150 % seines erfolgsunabhängigen Bruttolohns begrenzt. In begründeten Fällen kann der Verwaltungsrat für einzelne Mitglieder der Geschäftsleitung auch einen höheren Anteil der variablen Vergütung beschliessen (siehe auch Ziffer 5.2.2 «Variable Vergütung» nachstehend). Die variablen Vergütungen werden teilweise in bar und teilweise in gesperrte Aktien der Gesellschaft ausgerichtet (siehe auch Ziffer 4.2 «Vergütungselemente der Geschäftsleitung» nachstehend).

Weitere Vergütungselemente sind die Beiträge der Gesellschaft an die Sozialversicherungen und die berufliche Vorsorge sowie weitere Nebenleistungen der Gesellschaft (insbesondere Geschäftsfahrzeuge).

Die Mitglieder der Geschäftsleitung können sodann an Options- und Beteiligungsplänen beteiligt werden. Der Options- bzw. Beteiligungsplan wird vom Vergütungsausschuss ausgearbeitet und vom Verwaltungsrat beschlossen. Der Wert der Options- bzw. Wandelrechte wird zum Zeitpunkt der Zuteilung anhand eines anerkannten Bewertungsmodells evaluiert und fliesst im Zuteilungsjahr in die Gesamtvergütung des Berechtigten ein.

Die Gesamtvergütung jedes Mitglieds der Geschäftsleitung berücksichtigt Erfahrung, Verantwortungsstufe, Aufgabengebiet, fachliche Kompetenzen und Funktion des Geschäftsleitungsmitglieds, Zielerreichung sowie Marktverhältnisse.

3. Zuständigkeiten und Festsetzungsverfahren

3.1 Der Vergütungsausschuss

Der Vergütungsausschuss („Compensation Committee“) ist ein Fachausschuss des Verwaltungsrats, welcher den Verwaltungsrat bei der Wahrnehmung seiner Aufsichts- und Kontrollaufgaben, insbesondere im Bereich Compensation Policy, finanzielle Entschädigung der Geschäftsleitung und des Verwaltungsrats unterstützt. Der Vergütungsausschuss unterstützt den Verwaltungsrat im Weiteren auch bei der Personalplanung auf Stufe Gruppenleitung und Verwaltungsrat.

Der Vergütungsausschuss besteht aus mindestens zwei nicht exekutiven, unabhängigen Mitgliedern des Verwaltungsrats, welche von der Generalversammlung jährlich gewählt werden. Der Verwaltungsrat bezeichnet dessen Vorsitzenden jeweils für ein Jahr. Der Präsident des Verwaltungsrats gehört dem Vergütungsausschuss nicht an.

Bis zur Generalversammlung 2014 vom 9. Mai 2014 bestand der Vergütungsausschuss (damals „Nomination and Compensation Committee“ genannt) aus folgenden Mitgliedern:

Vorname, Name	Funktion
Dr. Corinne Billeter-Wohlfahrt	Vorsitzende
Dr. Christian De Prati	Mitglied

Die Generalversammlung 2014 vom 9. Mai 2014 wählte Dr. Corinne Billeter-Wohlfahrt zur Präsidentin des Verwaltungsrats. Dr. Corinne Billeter-Wohlfahrt stand aus diesem Grund als Vorsitzende und Mitglied des Vergütungsausschusses nicht länger zur Verfügung. Die Generalversammlung wählte folgende zwei Mitglieder in den Vergütungsausschuss.

Vorname, Name	Funktion
Dr. Christan De Prati	Vorsitzender
Martin Eberhard	Mitglied

Der Vergütungsausschuss tagt so oft es die Geschäfte erfordern, mindestens aber zweimal jährlich. Ex officio nehmen an den Sitzungen der Präsident des Verwaltungsrats und der CEO teil.

Der Vergütungsausschuss ist gemäss Artikel 22 des Statutenentwurfs in Bezug auf die Vergütungen an den Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung insbesondere zuständig für die Vorbereitung aller relevanten

Entscheidungen des Verwaltungsrats im Bereich der Vergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung und Unterbreitung von Vorschlägen an den Verwaltungsrat zur Art und Höhe der jährlichen Vergütung sowie die Vorbereitung des Vorschlages für die Gesamtvergütungen zuhanden der Generalversammlung.

Der Vergütungsausschuss hat, soweit in den Statuten oder in einem Reglement nicht explizit anders geregelt, keine Entscheidungskompetenz. Der Verwaltungsrat kann dem Vergütungsausschuss weitere Aufgaben im Bereich Vergütung, Personalwesen und damit zusammenhängende Bereiche zuweisen. Der Verwaltungsrat regelt die Organisation, Arbeitsweise und Berichterstattung des Vergütungsausschusses in einem Reglement.

Der Verwaltungsrat hat im Zusammenhang mit der VegüV das Reglement für den Vergütungsausschuss überarbeitet und in das Organisationsreglement der Gesellschaft integriert. Das aktuelle Reglement ist auf der Webpage der Gesellschaft www.peachproperty.com unter der Rubrik «Investor Relations», «Corporate Governance» verfügbar.

3.2 Der Verwaltungsratspräsident

Der Verwaltungsratspräsident nimmt an den Sitzungen des Vergütungsausschusses mit beratender Stimme teil. Er unterbreitet dem Vergütungsausschuss einen Vorschlag für die Vergütung des CEO.

3.3 Der Chief Executive Officer (CEO)

Der Chief Executive Officer ist der Vorsitzende der Geschäftsleitung. Als CEO nimmt er an den Sitzungen des Vergütungsausschusses mit beratender Stimme teil und unterbreitet dem Vergütungsausschuss einen Vorschlag für die Vergütung der übrigen Mitglieder der Geschäftsleitung (exkl. CEO).

3.4 Der Verwaltungsrat

Der Verwaltungsrat überprüft jährlich auf Basis der Empfehlungen des Vergütungsausschusses das Vergütungssystem und legt auf Antrag des Vergütungsausschusses die Vergütungen des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung zur Vorlage an die Generalversammlung fest.

3.5 Generalversammlung

Die Generalversammlung stimmt über die Vergütungen der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung mit bindender Wirkung ab, erstmals an der Generalversammlung 2015 (Art. 31 Abs. 2 VegÜV).

Gemäss dem von der Gesellschaft vorgeschlagenen Abstimmungsmodell genehmigt die Generalversammlung jährlich bindend die Anträge des Verwaltungsrats in Bezug auf die maximalen Gesamtbeträge:

- > Der Vergütung des Verwaltungsrats für die Dauer bis zur nächsten ordentlichen Generalversammlung.
- > Der erfolgsunabhängigen Vergütung der Geschäftsleitung für das nächste Geschäftsjahr und
- > der erfolgsabhängigen Vergütung der Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr, in dem die jeweilige Generalversammlung stattfindet. Vor Genehmigung dürfen keinerlei Zahlungen von erfolgsabhängigen Vergütungen für die betreffende Periode geleistet werden.

Der Verwaltungsrat legt der Generalversammlung 2015 folgende Beschlüsse zu den Vergütungen des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung zur Genehmigung (bindende Abstimmungen) vor:

- > Den Gesamtbetrag für die Vergütungen des Verwaltungsrats von der Generalversammlung 2015 bis und mit Generalversammlung 2016.
- > Den Gesamtbetrag für die erfolgsunabhängigen fixen Vergütungen der Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2016 und
- > den Gesamtbetrag für die erfolgsabhängigen Vergütungen der Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2015.

In den Gesamtbeträgen sind die Beiträge der Gesellschaft an die Sozialversicherungen sowie – für Mitglieder der Geschäftsleitung – die berufliche Vorsorge und allfällige weitere Nebenleistungen der Gesellschaft (insbesondere Geschäftsfahrzeuge) enthalten.

Die Gesellschaft hat für das Geschäftsjahr beginnend am oder nach dem 1. Januar 2014 einen Vergütungsbericht zu erstellen (Art. 31 Abs. 1 VegÜV). Der Vergütungsbericht wird der Generalversammlung zur Konsultativabstimmung vorgelegt (Artikel 26 Absatz 3 des Statutenentwurfs).

3.6 Übersicht über das Festsetzungsverfahren

Vergütung des/der	Zielentschädigung			Gesamtvergütung	Effektive variable Vergütung im Rahmen der genehmigten Gesamtvergütung		
	Vorschlag	Antrag	Festsetzung		Genehmigung	Vorschlag	Antrag
Verwaltungsratspräsidenten	VGA	VGA	VR	GV	n.a.	n.a.	n.a.
übrigen nicht exekutiven VR-Mitglieder ¹	VGA	VGA	VR	GV	n.a.	n.a.	n.a.
CEO	VRP	VGA	VR	GV	VRP	VGA	VR
übrigen Mitglieder der Geschäftsleitung	CEO	VGA	VR	GV	CEO	VGA	VR

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

Abkürzungen

VRP = Verwaltungsratspräsident
VGA = Vergütungsausschuss
VR = Verwaltungsrat (Gremium)
GV = Generalversammlung
CEO = Chief Executive Officer

4. Elemente der Vergütung des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung

4.1 Vergütungselemente des Verwaltungsrats

Das Fixhonorar für die nicht exekutiven Mitglieder des Verwaltungsrats ist je nach Funktion und Tätigkeit im Verwaltungsrat und den Ausschüssen modulartig aufgebaut. Es werden weder Sitzungsgelder noch Pauschalspesen ausbezahlt. Die Verwaltungsratsmitglieder erhalten keine variable erfolgs- und/oder leistungsabhängige Entschädigung.

Weiter sind die Beiträge der Gesellschaft an die Sozialversicherungen ebenfalls Teil der Vergütung.

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 („Zuteilungskurs“). Für die Berechnung der Anzahl auszuzahlender Aktien wird der Aktienanteil der Vergütung durch den Zuteilungskurs dividiert. Die auf diesem Weg zugeteilten Aktien sind für eine einjährige Periode ab dem Zuteilungstag gesperrt. Für die Berechnung der Vergütungshöhe wird bei den zugeteilten Aktien auf den Schlusskurs der Zuteilung gemäss Zuteilungsbeschluss des Verwaltungsrats abgestellt.

Mit dieser Struktur wird für den Verwaltungsrat eine aufwands- und verantwortungsgerechte Vergütung sichergestellt. Der aktienbasierte Teil der Entschädigung dient als Zeichen der Zugehörigkeit und Verbundenheit zur Peach Property Group und ist ausgerichtet auf den langfristigen Erfolg der Gruppe.

4.2 Vergütungselemente der Geschäftsleitung

Die Vergütung der Geschäftsleitung ist aufgeteilt in einen fixen und einen variablen Teil. Die Beiträge der Gesellschaft an die Sozialversicherungen und die berufliche Vorsorge sowie allfällige weitere Nebenleistungen der Gesellschaft (insbesondere Geschäftsfahrzeuge) sind ebenfalls Teil der Vergütung.

4.2.1 Fixer Teil der Vergütung

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 Basis 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.

4.2.2 Variabler Teil der Vergütung

Die Höhe des variablen Vergütungsteils (Bonus) für die Mitglieder der Geschäftsleitung basierte für die Geschäftsjahre 2012 und 2013 auf der Erreichung von persönlichen Zielen (Gewichtung 50 %) und Performance-Faktoren (PPF) (Gewichtung 30 %) sowie Key Performance Indicators (KPI) auf Gruppenstufe (Gewichtung 20 %).

Der Verwaltungsrat hat für das Geschäftsjahr 2014 auf Empfehlung des Vergütungsausschusses eine Reduktion der Faktoren für die Bemessung des variablen Vergütungsteils beschlossen. Die variable Vergütung für das Geschäftsjahr 2014 basiert neu auf zwei Komponenten:

- > Unternehmenserfolg (Key Performance Indicators auf Gruppenstufe, KPI)
- > Persönliche Zielerreichung

Die persönlichen Performance-Faktoren (PPF) wurden als Basis für die variable Vergütung gestrichen.

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 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 („Zuteilungskurs“). Für die Berechnung der Anzahl auszuzahlender Aktien wird der entsprechende Bonusanteil durch den Zuteilungskurs dividiert. Für die Berechnung der Vergütungshöhe wird bei den im variablen Teil zugeteilten Aktien auf den Schlusskurs der Zuteilung gemäss Zuteilungsbeschluss des Verwaltungsrats abgestellt.

Einzelne Mitglieder der Geschäftsleitung waren zudem in einen Mitarbeiterbeteiligungs- und Aktienoptionsplan aus früheren Geschäftsjahren einbezogen („Optionsplan 2008“). 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 endeten 2014. Per Ende 2014 hielt nur noch ein Geschäftsleitungsmitglied Optionen aus dem Optionsplan 2008. Der Verwaltungsrat hat in der Berichtsperiode für drei Mitglieder der Geschäftsleitung in Erfüllung vertraglicher Pflichten einen neuen Optionsplan („Optionsplan 2014“) beschlossen und insgesamt 130 000 Optionen zugeteilt.

Der Wert der Options- bzw. Wandelrechte wird zum Zeitpunkt der Zuteilung anhand eines anerkannten Bewertungsmodells evaluiert und fliesst im Zuteilungsjahr vollständig in die Gesamtvergütung des Berechtigten ein.

Weitere Informationen finden sich unter Ziffer 5.2.3 «Mitarbeiterbeteiligungs- und Aktienoptionsplan».

4.2.3 Vorsorgeleistungen

Die den Geschäftsleitungsmitgliedern zustehenden Leistungen im Rahmen der beruflichen Vorsorge entsprechen vom Modell her den für alle Kadermitarbeitenden gültigen internen Vorsorgereglementen.

Die Gesellschaft als Arbeitgeberin leistet im Bereich des Obligatoriums den üblichen paritätischen Beitrag. Für den überobligatorischen Bereich beträgt der Arbeitgeberanteil der Gesellschaft an den Sparbeiträgen 60 %. Die Risikobeiträge sowie die Beiträge für die übrigen Kosten werden zu 100 % durch die Gesellschaft finanziert.

5. Vergütungen für das Geschäftsjahr 2014

5.1 Vergütung des Verwaltungsrats

Die Vergütung des Verwaltungsrats für die Periode ab der Generalversammlung 2014 vom 9. Mai 2014 bis zur ordentlichen Generalversammlung 2015 besteht aus einer Basisentschädigung von CHF 40 000 pro Mitglied und von CHF 80 000 für den Präsidenten und aus einem fixen Zuschlag für die Mitarbeit in einem Verwaltungsratsausschuss in der Höhe von CHF 10 000 pro Mitglied und CHF 20 000 für den Vorsitzenden des jeweiligen Ausschusses. Diese Beträge verstehen sich exklusive der Beiträge der Gesellschaft an die Sozialversicherungen. Dr. Thomas Wolfensberger bezieht als exekutives Verwaltungsratsmitglied kein Verwaltungsrats honorar.

Die Vergütung des Verwaltungsrats für die Periode ab der Generalversammlung 2014 bis zur ordentlichen Generalversammlung 2015 beträgt gesamthaft CHF 370 000 zuzüglich der Beiträge der Gesellschaft an die Sozialversicherungen.

Für die Zeit bis zur und ab der Generalversammlung 2014 sind die Entschädigungen pro rata geschuldet.

Zwischen 20 % bis 50 % der Vergütung des Verwaltungsrats erfolgt in Form von gesperrten Aktien der Gesellschaft. Für das Geschäftsjahr 2014 hat der Verwaltungsrat wie im Vorjahr einen Aktienanteil von 25 % beschlossen. Zuteilungszeitpunkt war der 3. Februar 2015. Der Schlusskurs zum Zuteilungszeitpunkt betrug CHF 10,50.

Vergütung im Geschäftsjahr 2014

Die Vergütung des Verwaltungsrats für das Geschäftsjahr 2014 beträgt inkl. Sozialversicherungsbeiträge und unter Bewertung des Aktienanteils zum Zuteilungszeitpunkt im Total CHF 339 187.

Vorname, Name, Funktion	Basis- honorar	Honorar für Mitarbeit im Audit- und Risikoaus- schuss	Honorar für Mitarbeit im Vergütungs- ausschuss	Honorar für Mitarbeit im Anlage- ausschuss	Honorar Total zur Berechnung Aktienanteil	berechneter Aktienanteil von 25 %	Zuteilungs- kurs ⁴	Anzahl zuge- teilter Aktien⁵
	inkl. Beiträge der VR-Mitglieder an Sozialversicherungen (Arbeitnehmerbeiträge)							
	in CHF	in CHF	in CHF	in CHF	in CHF	in CHF	in CHF	
Dr. Corinne Billeter- Wohlfahrt, Präsidentin								
bis GV 2014 ¹	14 137	n.a.	7 068	3 534				
ab GV 2014 ²	51 726	6 466	n.a.	6 466				
					89 397	22 349	14,4675	1 545
Dr. Christian Wenger, Mitglied								
bis GV 2014 ¹	28 274	3 534	n.a.	3 534				
ab GV 2014 ²	25 863	6 466	n.a.	12 932				
					80 603	20 151	14,4675	1 393
Dr. Thomas Wolffensberger, Mitglied³								
					n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Peter E. Bodmer, Mitglied								
bis GV 2014 ¹	14 137	7 068	n.a.	3 534				
ab GV 2014 ²	25 863	12 932	n.a.	6 466				
					70 000	17 500	14,4675	1 210
Dr. Christian De Prati, Mitglied								
bis GV 2014 ¹	14 137	n.a.	3 534	7 068				
ab GV 2014 ²	25 863	n.a.	12 932	6 466				
					70 000	17 500	14,4675	1 210
Martin Eberhard, Mitglied seit GV 2014								
ab GV 2014 ²	25 863	n.a.	6 466	6 466				
					38 795	9 699	14,4675	670

¹ Pro rata für die Zeit vom 01.01.2014 bis 09.05.2014 (129 Tage = 35,34 %).

² Pro rata für die Zeit vom 10.05.2014 bis 31.12.2014 (236 Tage = 64,66 %).

³ Thomas Wolffensberger bezieht als exekutives Verwaltungsratsmitglied kein VR-Honorar.

⁴ Zuteilungskurs entspricht dem durchschnittlichen Aktienkurs der letzten zehn Handelstage im abgelaufenen und der ersten zehn Handelstage im neuen Geschäftsjahr.

⁵ Die Zuteilung der Aktien erfolgte am 3. Februar 2015.

Vorname, Name, Funktion	Honorar- anteil in bar in CHF	davon Beiträge der Gesellschaft an die Sozialversicherungen in CHF	Honoraranteil in Aktien	Vergütung Total 2014
			Anzahl zugeteilter Aktien x Schlusskurs der Zuteilung ³ in CHF	mit Aktienanteil zum Schlusskurs der Zuteilung ³ (inkl. Beiträge an Sozialversicherungen) in CHF
Dr. Corinne Billeter- Wohlfahrt , Präsidentin	72 669	5 621	16 220	88 889
Dr. Christian Wenger , Mitglied	61 439	987 ⁴	14 625	76 064
Dr. Thomas Wolfensberger , Mitglied ¹	0	0	0	0
Peter E. Bodmer , Mitglied	53 357	857 ⁴	12 701	66 058
Dr. Christian De Prati , Mitglied	56 901	4 401	12 701	69 602
Martin Eberhard , Mitglied ²	31 535	2 439	7 039	38 574
Total Vergütung des Verwaltungsrats				339 187

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

² Ab Generalversammlung 2014.

³ Wert bei Zuteilung der Aktien am 3. Februar 2015 von CHF 10,50.

⁴ Sozialversicherungsbeiträge nur auf Aktienanteil.

Vergleich zum Vorjahr

Die Gesamtvergütung des Verwaltungsrats ist 2014 infolge der Wahl eines zusätzlichen Mitglieds im Vergleich zum Vorjahr leicht um TCHF 11 (inkl. Sozialversicherungsbeiträge) gestiegen. Der Grund, dass der Anstieg nicht höher ausgefallen ist, liegt in der Bewertung der für die Vergütung 2014 zugeteilten Aktien, welche infolge des beim Tag der Zuteilung gegenüber dem Zuteilungskurs tieferen Kurses einen geringeren Wert aufweisen.

Vorname, Name, Funktion	Vergütung Total 2014	Vergütung Total 2013 ⁴
	mit Aktienanteil zum Schlusskurs der Zuteilung (Kurs zum 03.02.2015) ³ (inkl. Beiträge an Sozialversicherungen) in CHF	(inkl. Beiträge an Sozialversicherungen) in CHF
Dr. Corinne Billeter-Wohlfahrt, Präsidentin	88 889	74 870
Dr. Christian Wenger, Mitglied	76 064	106 957
Dr. Thomas Wolfensberger, Mitglied ¹	0	0
Peter E. Bodmer, Mitglied	66 058	71 326
Dr. Christian De Prati, Mitglied	69 602	74 870
Martin Eberhard, Mitglied ²	38 574	n.a.
Total der Vergütungen des Verwaltungsrats	339 187	328 023

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

² Ab Generalversammlung 2014.

³ Wert aufgrund des Kurses bei Zuteilung der Aktien am 3. Februar 2015 von CHF 10,50.

⁴ Aus dem Geschäftsbericht 2013 zzgl. bezahlte Arbeitgeberbeiträge an die Sozialversicherungen.

5.2 Vergütung der Geschäftsleitung

5.2.1 Fixe Vergütung

Die Mitglieder der Geschäftsleitung erhalten eine vom Vergütungsausschuss jährlich ausgearbeitete und vom Verwaltungsrat festgelegte feste Vergütung, die in bar ausbezahlt wird. Diese wird individuell und unter Berücksichtigung der unter den Ziffern 2.1 und 4.2 aufgeführten Kriterien festgesetzt und trägt der Funktion und Verantwortung des einzelnen Geschäftsleitungsmitgliedes Rechnung. Die Generalversammlung stimmt über die vom Verwaltungsrat vorgeschlagene fixe Vergütung im Gesamtbetrag bindend ab; erstmals an der Generalversammlung 2015 über die fixe Vergütung für das Geschäftsjahr 2016.

5.2.2 Variable Vergütung

Die Mitglieder der Geschäftsleitung erhalten eine vom Vergütungsausschuss jährlich ausgearbeitete und vom Verwaltungsrat festgelegte sowie von der Generalversammlung jeweils für das Geschäftsjahr, in welchem die Generalversammlung stattfindet, im Gesamtbetrag genehmigte variable Vergütung, welche teilweise in bar und bis zu 50 % (CEO: bis zu 60 %) in für ein Jahr gesperrten Aktien der Gesellschaft ausbezahlt wird.

Der Verwaltungsrat hat mit Gültigkeit ab dem Geschäftsjahr 2014 eine Reduktion der Faktoren für die Bemessung des variablen Vergütungsteils beschlossen. Neu hängt die variable Vergütung vom Unternehmenserfolg (Key Performance Indicators auf Gruppenstufe, KPI) und von der persönlichen Zielerreichung ab.

Für die der „Operations“ zuzuordnenden GL-Mitglieder CEO, CFO und CIO erhält der Unternehmenserfolg das grössere Gewicht (60:40), während es bei den dem „Market“ zuzuordnenden Managing Directors gerade umgekehrt ist.

Zuordnung und Funktion in der Geschäftsleitung	Anteil Unternehmenserfolg	Anteil Persönliche Zielerreichung
„Operations“ CEO, CFO und CIO	60 %	40 %
„Market“ Managing Directors CH und D	40 %	60 %

Im Gesamten ist die variable Vergütung auf maximal 150 % der fixen Vergütung beschränkt. Der Verwaltungsrat kann in begründeten Fällen auch einen höheren Anteil der variablen Vergütung beschliessen.

Für Dr. Andreas Steinbauer, Head of Sales and Marketing, gilt eine Spezialregelung mit einem tieferen Fixum und der Abhängigkeit des variablen Anteils vor allem von Verkaufserfolgen (Provisionen). Die Provisionen werden in bar ausbezahlt. Für einen darüber hinausgehenden Bonus gilt die Regelung, dass dieser teilweise in bar und bis zu 50 % in für ein Jahr gesperrten Aktien der Gesellschaft ausbezahlt wird.

Für das Geschäftsjahr 2014 erhalten die Geschäftsleitungsmitglieder aufgrund des ausgewiesenen Verlustes keine variable Vergütung. Ausgenommen sind die Provisionen von Dr. Andreas Steinbauer gemäss der vorerwähnten Spezialregelung.

5.2.3 Mitarbeiterbeteiligungs- und Aktienoptionsplan

2008 hatte die Gesellschaft einen Mitarbeiterbeteiligungs- und Aktienoptionsplan eingeführt („Optionsplan 2008“). 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.

Gemäss dem Optionsplan 2008 wurden die Optionen kostenlos gewährt, und ihr Emissionskurs entsprach dem Nennwert der für die Optionen zugeteilten Aktien. 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 2014 wurden 5 750 Optionen, die noch nicht ausgeübt wurden, von Mitarbeitern und Geschäftsleitung

gehalten, was einem Nominalkapital von CHF 5 750 entspricht. Diese 5 750 Optionen sind frei zur Ausübung. Dr. Andreas Steinbauer, Head of Sales and Marketing, verfügt als einziges Geschäftsleitungsmitglied noch über Optionen aus dem Optionsplan 2008.

Am 19. August 2014 hat der Verwaltungsrat in Erfüllung von arbeitsvertraglichen Ansprüchen für drei Mitglieder der Geschäftsleitung einen neuen Optionsplan verabschiedet („Optionsplan 2014“). Gemäss diesem Plan wurden den drei Mitgliedern der Geschäftsleitung im vierten Quartal 2014 insgesamt 130 000 Optionen zugeteilt. Der Optionsplan soll den genannten Personen die Möglichkeit geben, eine Beteiligung an der Gesellschaft zu erwerben, und zudem als Anreiz dienen, die langfristigen Ziele der Gesellschaft, von welchen alle Aktionäre der Gesellschaft profitieren, zu erreichen. Die Zuteilung erfolgte unentgeltlich.

Die unter dem Optionsplan 2014 zugeteilten Optionen werden bei deren Ausübung durch Übergabe von Namenaktien (Lieferung an ein vom Berechtigten zu bezeichnendes Depotkonto) oder Verbuchung als Wertrechte gemäss Bucheffektengesetz Zug um Zug gegen Barzahlung des Ausübungspreises erfüllt. Das Bezugsverhältnis ist 1:1 und eine Option berechtigt zum Bezug einer Aktie. Als Ausübungspreis wurden CHF 11,00 festgelegt. Gemäss den Optionsverträgen sind die Optionen wie folgt ausübbar:

Zuteilung	von Anzahl Optionen	davon ausübbar (nach Ablauf Sperrfristen)			
		ab 01.10.2014	ab 01.10.2015	ab 01.10.2016	ab 01.10.2017
an					
CFO	40 000	30 000	10 000	---	---
Managing Director CH	50 000	12 500	12 500	12 500	12 500
Managing Director D	40 000	30 000	10 000	---	---
Total	130 000	72 500	32 500	12 500	12 500

Das Ablaufdatum liegt elf Kalenderjahre nach dem Zuteilungsdatum, also am 1. Oktober 2025. Optionen, die nicht spätestens am Tag vor dem Ablaufdatum ausgeübt werden, erlöschen am Ablaufdatum ohne weiteres und entschädigungslos. Ebenso verfallen Optionen ohne weiteres und entschädigungslos, wenn das Vertragsverhältnis mit dem Berechtigten vor dem Ausübungszeitpunkt aus etwelchem Grund endet. Endet das Vertragsverhältnis mit dem Berechtigten nach Ablauf der Sperrfrist, sind noch nicht ausgeübte Optionen während einer im Optionsplan 2014 festgelegten beschränkten Dauer weiterhin ausübbar.

5.2.4 Gesamtvergütung

Vergütung im Geschäftsjahr 2014

Die Vergütung der Geschäftsleitung (inklusive des exekutiven Verwaltungsratsmitglieds und CEO Dr. Thomas Wolfensberger) für das Geschäftsjahr 2014 beträgt inklusive Beiträge an die Sozialversicherung und die berufliche Vorsorge, Nebenleistungen und unter vollständiger Berücksichtigung dem Optionsplan 2014 zugeteilten Optionen im Total CHF 3 205 223 und verteilt sich auf die Mitglieder der Geschäftsleitung wie folgt:

Vorname, Name, Funktion	Fixer Lohn- bestand- teil (bar)	Variabler Lohn- bestand- teil (bar und in Aktien)	Optionen Wert ¹ (Anzahl)	Beiträge der Gesellschaft an die Sozialver- sicherungen und die berufliche Vorsorge	Neben- leistungen (Geschäfts- fahrzeuge)	Vergütung Total 2014
	in CHF	in CHF	in CHF	in CHF	in CHF	in CHF (inkl. Sozialver- sicherungs- und BV-Beiträge, zuge- teilte Optionen sowie Nebenleistungen)
Dr. Thomas Wolfensberger, Chief Executive Officer	549 997	0	0	100 648	10 597	661 242
Dr. Marcel Kucher, Chief Financial Officer	268 049	0	162 400 (40 000) ²	59 838	1 337	491 824
Renzo Fagetti, Managing Director Schweiz ³	450 000	0	203 000 (50 000) ⁴	n.a.	0	653 000
Bernd Hasse, Managing Director Deutschland	229 874	0	162 400 (40 000) ⁵	7 574	15 874	415 722
Bruno Birrer, COO ⁶	24 044 ⁷	0	0	3 843	537	28 424
Mirco Riondato, Chief Investment Officer	219 600	0	0	52 887	5 928	278 415
Dr. Andreas Steinbauer, Head of Sales and Marketing	180 000	390 785 ⁸	0 ⁹	96 846	9 165	676 796
Total						3 205 223

¹ Berechnung nach Black Scholes; Wert CHF 4,06 pro zugeteilte Option, exkl. Beiträge der Gesellschaft an die Sozialversicherungen und die berufliche Vorsorge.

² Anzahl zugeteilte Optionen aus dem neuen Optionsplan 2014, davon ausübbar 30 000.

³ Via exklusiven Mandatsvertrag an die RF Immoforce GmbH (inkl. Lohnnebenkosten).

⁴ Anzahl zugeteilte Optionen aus dem neuen Optionsplan 2014, davon ausübbar 12 500.

⁵ Anzahl zugeteilte Optionen aus dem neuen Optionsplan 2014, davon ausübbar 30 000.

⁶ Bis 31.01.2014.

⁷ Inklusive Auszahlung Ferienguthaben.

⁸ Provisionen gemäss Spezialregelung mit verhältnismässig tiefem Fixum und variablen Anteil zum wesentlichen Teil abhängig von Verkaufserfolgen (Provisionen). Kein Bonus.

⁹ Dr. Andreas Steinbauer hält 3 750 ausübbare Optionen aus dem Optionsplan 2008.

Der Wert der Optionen wurde nach Black Scholes berechnet, wobei bei der Bewertung für den vorliegenden Vergütungsbericht angenommen wurde, dass sämtliche 130 000 zugeteilten Optionen ausübbar werden.

Für das Geschäftsjahr 2014 erhalten die Geschäftsleitungsmitglieder auf Grund des ausgewiesenen Verlustes keine variable Vergütung. Ausgenommen sind die Provisionen von Dr. Andreas Steinbauer gemäss der vorerwähnten Spezialregelung.

Höchste Entschädigung

Die höchste individuelle Entschädigung im Geschäftsjahr 2014 in der Höhe von TCHF 677 hat Dr. Andreas Steinbauer erhalten. Darin enthalten sind Verkaufsprovisionen von TCHF 391 (exkl. Beiträge der Gesellschaft an Sozialversicherungen und berufliche Vorsorge).

Vergleich zum Vorjahr

Die Gesamtvergütung der Geschäftsleitung ist 2014 im Vergleich zum Vorjahr um TCHF 355 (inkl. Arbeitgeberbeiträge an die Sozialversicherungen und die berufliche Vorsorge sowie weiterer Nebenleistungen) gestiegen, wobei zu beachten ist, dass in der Vergütung 2014 die unter dem Optionenplan 2014 zugeteilten Optionen vollständig berücksichtigt sind (einen Betrag von TCHF 538 inkl. Beiträge an die Sozialversicherungen und die berufliche Vorsorge ausmachend). Ohne den Optionenplan 2014 wäre die Gesamtvergütung 2014 trotz dem hohen Verkaufsprovisionsanteil von Dr. Andreas Steinbauer tiefer als im Vorjahr.

Vorname, Name, Funktion	Vergütung Total 2014	Vergütung Total 2013³
	(inkl. Sozialversicherungs- und BV-Beiträge sowie Nebenleistungen) in TCHF	(inkl. Sozialversicherungs- und BV-Beiträge sowie Nebenleistungen) in TCHF
Dr. Thomas Wolfensberger, Chief Executive Officer	661	785
Dr. Marcel Kucher, Chief Financial Officer	492 ²	401
Renzo Fagetti, Managing Director Schweiz ¹	653 ²	382
Bernd Hasse, Managing Director Deutschland	416 ²	345
Bruno Birrer, Chief Operating Officer ⁴	28	252
Mirco Riondato, Chief Investment Officer	278	330
Dr. Andreas Steinbauer, Head of Sales and Marketing ⁵	677	355
Total der Vergütungen der Geschäftsleitung	3 205	2 850

¹ Ab dem 01.05.2013.

² Inklusiv der im Geschäftsjahr 2014 zugeteilten Optionen.

³ Aus dem Geschäftsbericht 2013 zzgl. bezahlte Arbeitgeberbeiträge an die Sozialversicherungen und Nebenleistungen (Geschäftsfahrzeuge).

⁴ Bis 31.01.2014.

⁵ Ab dem 15.07.2013.

Zusätzliche Vergütungen

Die Mitglieder der Geschäftsleitung erhielten keine weiteren Vergütungen i.S. von Art. 13 VegüV. Ebenso wenig wurden Vergütungen an nahestehende Personen der Geschäftsleitung ausgerichtet.

5.2.5 Abgangsentschädigungen

Es bestehen keine Vereinbarungen, welche die Mitglieder der Geschäftsleitung im Fall einer Kündigung zu speziellen Vergütungen berechtigen.

Eine Kündigung ist abhängig von einer dreimonatigen Kündigungsfrist, während der das Salär weitergezahlt wird.

5.3 Kredite und Darlehen an Verwaltungsrat und Geschäftsleitung

Die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung erhielten keine Kredite, Darlehen oder dergleichen von der Gesellschaft ausgerichtet, und es sind auch keine Kredite, Darlehen oder dergleichen von der Gesellschaft an die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung ausstehend.

Auch haben weder den Mitgliedern des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung nahestehenden Personen noch ehemalige Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung Kredite, Darlehen oder dergleichen von der Gesellschaft erhalten und es sind auch keine ausstehend.

6. Aktienbesitz und Optionen von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung

Die in dieser Ziffer 6 gemachten Angaben ersetzen nicht die Angaben gemäss OR 663c im Anhang.

6.1 Aktienbesitz

Per 31. Dezember 2014 hielten die Mitglieder des Verwaltungsrats folgende Anzahl der am 31. Dezember 2014 kotierten Aktien der Gesellschaft:

Name, Funktion	Anzahl Aktien	in % aller Aktien
Dr. Corinne Billeter-Wohlfahrt, Präsidentin	36 331	0,74
Dr. Christian Wenger, Mitglied	111 571	2,27
Dr. Thomas Wolfensberger, Mitglied	863 900	17,60
Peter E. Bodmer, Mitglied	5 605	0,11
Dr. Christian De Prati, Mitglied	5 205	0,11
Martin Eberhard, Mitglied ¹	370 000	7,54

¹ Martin Eberhard bildet zusammen mit den Aktionären Nicole Kunz, Arlesheim und Schroders plc, London (UK), eine Aktionärsgruppe. Die Gruppe vertritt insgesamt 785 360 Aktien bzw. 16 % aller Aktien. 170 692 der von der Gruppe vertretenen Aktien sind nicht stimmberechtigt.

Die Mitglieder des Verwaltungsrats (inkl. Dr. Thomas Wolfensberger) hielten per 31. Dezember 2014 gesamtthaft 1 392 612 Aktien beziehungsweise 28,38 % aller Aktien der Gesellschaft.

Per 31. Dezember 2014 hielten die Mitglieder der Geschäftsleitung folgende Anzahl der am 31. Dezember 2014 kotierten Aktien der Gesellschaft:

Name, Funktion	Anzahl Aktien	in % aller Aktien
Dr. Thomas Wolfensberger, Chief Executive Officer	863 900	17,60
Dr. Marcel Kucher, Chief Financial Officer	4 197	0,09
Renzo Fagetti, Managing Director Schweiz	0	0,00
Bernd Hasse, Managing Director Deutschland	4 367	0,09
Mirco Riondato, Chief Investment Officer	8 749	0,18
Dr. Andreas Steinbauer, Head of Sales and Marketing	1 619	0,03

Per 31. Dezember 2014 hielten die Mitglieder der Geschäftsleitung (ohne Verwaltungsrat Dr. Thomas Wolfensberger) 18 932 Aktien beziehungsweise 0,39 % aller Aktien der Gesellschaft.

6.2 Optionen

Die Mitglieder des Verwaltungsrats sind an keinem Optionsplan beteiligt und hielten per 31. Dezember 2014 keine Optionen.

Die Mitglieder der Geschäftsleitung hielten per 31. Dezember 2014 die folgende Anzahl Optionen:

Vorname, Name, Funktion	Anzahl Optionen
Dr. Thomas Wolfensberger, Chief Executive Officer	0
Dr. Marcel Kucher, Chief Financial Officer	40 000 ¹
Renzo Fagetti, Managing Director Schweiz	50 000 ¹
Bernd Hasse, Managing Director Deutschland	40 000 ¹
Mirco Riondato, Chief Investment Officer	0
Dr. Andreas Steinbauer, Head of Sales and Marketing	3 750 ²

¹ aus dem Optionsplan 2014

² aus dem Optionsplan 2008

**Bericht der Revisionsstelle zum Vergütungsbericht
der Peach Property Group AG**



Bericht der Revisionsstelle
an die Generalversammlung
Peach Property Group AG
Zürich

Wir haben den Vergütungsbericht (Kapitel 5, Bestandteil der Seiten 96 bis 104) vom 6. März 2015 der Peach Property Group AG für das am 31. Dezember 2014 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat ist für die Erstellung und sachgerechte Gesamtdarstellung des Vergütungsberichts in Übereinstimmung mit dem Gesetz und der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) verantwortlich. Zudem obliegt ihm die Verantwortung für die Ausgestaltung der Vergütungsgrundsätze und die Festlegung der einzelnen Vergütungen.

Verantwortung des Prüfers

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage unserer Prüfung ein Urteil zum beigefügten Vergütungsbericht abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit den Schweizer Prüfungsstandards durchgeführt. Nach diesen Standards haben wir die beruflichen Verhaltensanforderungen einzuhalten und die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass hinreichende Sicherheit darüber erlangt wird, ob der Vergütungsbericht dem Gesetz und den Art. 14 bis 16 der VegüV entspricht.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen, um Prüfungsnachweise für die im Vergütungsbericht enthaltenen Angaben zu den Vergütungen, Darlehen und Krediten gemäss Art. 14 bis 16 VegüV zu erlangen. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst die Beurteilung der Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Vergütungsbericht ein. Diese Prüfung umfasst auch die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Bewertungsmethoden von Vergütungselementen sowie die Beurteilung der Gesamtdarstellung des Vergütungsberichts.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

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

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



Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht der Vergütungsbericht der Peach Property Group AG für das am 31. Dezember 2014 abgeschlossene Geschäftsjahr dem Gesetz und den Art. 14 bis 16 der VegüV.

PricewaterhouseCoopers AG

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

René Rausenberger
Revisionsexperte
Leitender Revisor

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Ph. Gnädinger'.

Philipp Gnädinger
Revisionsexperte

Zürich, 6. März 2015



Gretag Areal, Zürich

Konzernrechnung der Peach Property Group AG 2014

nach International Financial Reporting Standards (IFRS)

- 110** Bericht der Revisionsstelle
- 112** Konsolidierte Periodenerfolgsrechnung
- 113** Konsolidierte Gesamterfolgsrechnung
- 114** Konsolidierte Bilanz
- 116** Konsolidierte Geldflussrechnung
- 118** Veränderung des konsolidierten Eigenkapitals
- 120** Anhang zur Konzernrechnung

Bericht der Revisionsstelle zur Konzernrechnung
der Peach Property Group AG



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 (Seite 112 bis 192) für das am 31. Dezember 2014 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 2014 abgeschlossene Geschäftsjahr ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) und entspricht dem schweizerischen Gesetz.

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

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



Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Art. 728 OR und Art. 11 RAG) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht 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, 6. März 2015

Konsolidierte Periodenerfolgsrechnung

in TCHF	Anhang	2014	2013
Ertrag aus Entwicklungsliegenschaften	6	126 697	5 706
Ertrag aus Vermietung Renditeliegenschaften	8	7 661	5 706
Ertrag aus Neubewertung Renditeliegenschaften	9	30 552	25 191
Gewinn aus Verkauf Renditeliegenschaften	9	0	2 845
Ertrag aus Entwicklungs- und Baumanagement-Dienstleistungen	10	24 871	16 345
Übriger Betriebsertrag	11	4 822	5 761
Betriebsertrag		194 603	61 554
Aufwand aus Entwicklungsliegenschaften	6	-145 354	-4 982
Wertberichtigung Entwicklungsliegenschaften	6	-3 585	-5 781
Aufwand aus Vermietung Renditeliegenschaften	8	-2 959	-1 612
Aufwand aus Entwicklung Renditeliegenschaften		-13	0
Aufwand aus Neubewertung Renditeliegenschaften	9	-135	-27
Aufwand aus Entwicklungs- und Baumanagement-Dienstleistungen	10	-20 703	-17 050
Personalaufwand	12	-6 694	-6 891
Marketing- und Vertriebsaufwand	13	-2 088	-3 190
Übriger Betriebsaufwand	14	-6 263	-5 055
Abschreibungen und Amortisationen	22 / 23	-286	-190
Betriebsaufwand		-188 080	-44 778
Betriebsergebnis		6 523	16 776
Finanzertrag	15	3 343	3 421
Finanzaufwand	15	-12 259	-9 237
Anteiliges Ergebnis Assoziierte und Joint Ventures	24	-6 282	-8 096
Ergebnis vor Steuern		-8 675	2 864
Ertragssteuern	16	-1 716	-1 510
Ergebnis nach Steuern		-10 391	1 354
- Gesellschafter des Mutterunternehmens		-10 433	1 354
- Nicht beherrschende Anteile		42	0
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in CHF	33	-2,14	0,28
Verwässertes Ergebnis je Aktie in CHF	33	-2,14	0,28

Die Angaben im Anhang sind integrierte Bestandteile der Jahresrechnung.

Konsolidierte Gesamterfolgsrechnung

in TCHF	Anhang	2014	2013
Ergebnis nach Steuern		-10 391	1 354
Sonstiges Ergebnis			
Sonstiges Ergebnis mit Auflösung über die Erfolgsrechnung			
Hedge Accounting	31	-538	469
Umrechnungsdifferenzen		66	492
Steuereffekt	16	150	-114
Total sonstiges Ergebnis mit Auflösung über die Erfolgsrechnung, nach Steuern		-322	847
Sonstiges Ergebnis ohne Auflösung über die Erfolgsrechnung			
Aktuarisches Ergebnis aus leistungsorientierten Vorsorgeplänen	36	-1 202	770
Steuereffekte	16	262	-168
Total sonstiges Ergebnis ohne Auflösung über die Erfolgsrechnung, nach Steuern		-940	602
Gesamtergebnis		-11 653	2 803
- Gesellschafter des Mutterunternehmens		-11 694	2 803
- Nicht beherrschende Anteile		41	0

Die Angaben im Anhang sind integrierte Bestandteile der Jahresrechnung.

Konsolidierte Bilanz

in TCHF	Anhang	31.12.2014	31.12.2013
Aktiven			
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel	17	15 352	76 128
Kundenforderungen	18	29 160	15 285
Kurzfristige Finanzforderungen	19	14 949	25 289
Übrige Forderungen	20	2 703	7 727
Aktive Rechnungsabgrenzungen	21	1 382	530
Entwicklungsliegenschaften	7	163 118	233 127
Total Umlaufvermögen		226 664	358 086
Anlagevermögen			
Renditeliegenschaften	9	182 766	138 182
Sachanlagen	22	173	212
Immaterielle Anlagen	23	994	1 199
Langfristige Finanzforderungen		0	74
Beteiligungen an Assoziierten und Joint Ventures	24	45	559
Latente Steuerguthaben	35	16 481	11 378
Total Anlagevermögen		200 459	151 604
Total Aktiven		427 123	509 690

Die Angaben im Anhang sind integrierte Bestandteile der Jahresrechnung.

Konsolidierte Bilanz (Fortsetzung)

in TCHF	Anhang	31.12.2014	31.12.2013
Passiven			
Kurzfristiges Fremdkapital			
Lieferantenverbindlichkeiten	25	8 629	7 665
Käuferanzahlungen	26	54 969	64 218
Übrige Verbindlichkeiten	27	11 596	16 188
Passive Rechnungsabgrenzungen	28	18 630	7 733
Laufende Steuerverpflichtungen		3 243	4 901
Kurzfristige Hypothekendarlehen und Baukredite	29	91 411	202 761
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	29	31 008	30 934
Kurzfristige Rückstellungen	30	4 883	5 311
Total kurzfristiges Fremdkapital		224 369	339 711
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristige Hypothekendarlehen	29	42 568	24 022
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	29	50 309	34 272
Langfristige Rückstellungen	30	2 375	1 850
Vorsorgepassiven	36	1 428	221
Latente Steuerverpflichtungen	35	21 354	13 839
Total langfristiges Fremdkapital		118 034	74 204
Total Fremdkapital		342 403	413 915
Eigenkapital			
Aktienkapital	32	4 908	4 903
Eigene Aktien	32	-24	-212
Kapitalreserven	32	71 313	71 526
Andere Reserven	32	8 873	9 873
Umrechnungsdifferenzen	32	-7 211	-7 278
Gewinnreserven	32	6 733	16 963
Nicht beherrschende Anteile		128	0
Total Eigenkapital		84 720	95 775
Total Passiven		427 123	509 690

Die Angaben im Anhang sind integrierte Bestandteile der Jahresrechnung.

Konsolidierte Geldflussrechnung

in TCHF	Anhang	2014	2013
Ergebnis vor Steuern		-8 675	2 864
Berichtigung nicht liquiditätswirksamer Aufwände / Erträge:			
- Abschreibungen und Amortisationen	22 / 23	286	190
- Neubewertung Renditeliegenschaften	9	-30 417	-25 164
- Wertminderung Entwicklungsliegenschaften	6	3 585	5 781
- Veränderung Delkredere	18	254	-92
- Wertberichtigung Darlehen und Finanzforderungen	15	2 428	2 600
- Finanzertrag	15	-3 343	-3 022
- Finanzaufwand (ohne Wertberichtigung Darlehen)	15	9 830	7 147
- Veränderung Vorsorgeverpflichtung	36	1 207	-488
- Anteiliges Ergebnis Assoziierte und Joint Ventures	24	6 282	8 096
- Aktienbasierte Vergütungen	39	328	31
- Veränderungen Rückstellungen	30	70	2 995
- Übriger nicht liquiditätswirksamer Erfolg		-267	-365
Veränderungen im Nettoumlaufvermögen:			
- Kundenforderungen	18	-14 192	-251
- Übrige Forderungen	20	1 066	3 539
- Aktive Rechnungsabgrenzungen	21	-865	144
- Entwicklungsliegenschaften	7	67 208	-52 046
- Vorauszahlungen für Entwicklungsliegenschaften	20	2 879	-3 804
- Lieferantenverbindlichkeiten	25	170	1 553
- Käuferanzahlungen	26	-8 135	43 522
- Übrige Verbindlichkeiten	27	-4 558	2 689
- Passive Rechnungsabgrenzungen	28	10 888	-1 089
Bezahlte Zinsen und Finanzaufwendungen		-7 351	-5 524
Bezahlte Steuern		-460	-275
Netto Geldfluss aus Geschäftstätigkeit		28 218	-10 969

Die Angaben im Anhang sind integrierte Bestandteile der Jahresrechnung.

Konsolidierte Geldflussrechnung (Fortsetzung)

in TCHF	Anhang	2014	2013
Kauf von Beteiligungen	34	-1 354	-40 701
Kauf von Sachanlagen	22	-28	-35
Verkauf von Sachanlagen	22	6	11
Kauf von immateriellen Anlagen	23	-21	-214
Investitionen in Renditeliegenschaften	9	-3 381	-1 290
Verkauf von Renditeliegenschaften	9	0	78 091
Gewährung von Darlehen und Finanzforderungen	19	-2 604	-7 940
Erhaltene Rückzahlung von Darlehen und Finanzforderungen	19	6 395	8 130
Erhaltene Zinsen		512	197
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		-475	36 249
Aufnahme kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	29	32 296	84 544
Rückzahlung kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	29	-143 694	-76 014
Aufnahme langfristige Finanzverbindlichkeiten	29	0	1 110
Aufnahme langfristige Anleihe	29	23 585	8 517
Kauf eigene Aktien	32	-589	-653
Verkauf eigene Aktien	32	583	646
Kapitalerhöhung	32	5	17
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		-87 814	18 167
Veränderung flüssige Mittel		-60 071	43 447
Flüssige Mittel zum Jahresbeginn	17	76 128	32 396
Fremdwährungseinfluss auf flüssige Mittel		-705	285
Flüssige Mittel zum Periodenende	17	15 352	76 128

Die Angaben im Anhang sind integrierte Bestandteile der Jahresrechnung.

Veränderung des konsolidierten Eigenkapitals

2013 in TCHF	Anhang	Aktien- kapital	Eigene Aktien	Kapital- reserven	Andere Reserven	Umrech- nungs- differen- zen	Gewinn- reserven	Total	Nicht beherr- schende Anteile	Total
Anfangsbestand		4 886	-540	71 817	8 885	-7 770	15 406	92 684	0	92 684
Gesamtergebnis										
Periodenergebnis							1 354	1 354	0	1 354
Sonstiges Ergebnis										
Hedging Reserve	31			0	469	0	0	469	0	469
Aktuarisches Ergebnis aus leistungsorientierten Vorsorgeplänen	36			0	770	0	0	770	0	770
Umrechnungs- differenzen				0	0	492	0	492	0	492
Steuern	16			0	-282	0	0	-282	0	-282
Total sonstiges Ergebnis		0	0	0	957	492	0	1 449	0	1 449
Total Gesamtergebnis		0	0	0	957	492	1 354	2 803	0	2 803
Transaktionen mit Anteilseigner										
Kapitalerhöhung	32	17	0	0	0	0	0	17	0	17
Aktienbasierte Vergütungen	39	0	0	0	31	0	0	31	0	31
Steuern	16	0	0	-203	0	0	203	0	0	0
Total Transaktionen mit Anteilseigner		17	0	-203	31	0	203	48	0	48
Eigene Aktien										
Zugang eigene Aktien	32		-653	0				-653	0	-653
Abgang eigene Aktien	32		981	0				981	0	981
Ergebnis aus Abgang	32		0	-72				-72	0	-72
Steuern			0	-16				-16	0	-16
Total Eigene Aktien		0	328	-88	0	0	0	240	0	240
Endbestand		4 903	-212	71 526	9 873	-7 278	16 963	95 775	0	95 775

Die Angaben im Anhang sind integrierte Bestandteile der Jahresrechnung.

Veränderung des konsolidierten Eigenkapitals (Fortsetzung)

2014 in TCHF	Anhang	Aktien- kapital	Eigene Aktien	Kapital- reserven	Andere Reserven	Umrech- nungs- differen- zen	Gewinn- reserven	Total	Nicht beherr- schende Anteile	Total
Anfangsbestand		4 903	-212	71 526	9 873	-7 278	16 963	95 775	0	95 775
Gesamtergebnis										
Periodenergebnis							-10 433	-10 433	42	-10 391
Sonstiges Ergebnis										
Hedging Reserve	31			0	-538	0	0	-538	0	-538
Aktuarisches Ergebnis aus leistungsorientierten Vorsorgeplänen	36			0	-1 202	0	0	-1 202	0	-1 202
Umrechnungsdifferenzen				0	0	67	0	67	-1	66
Steuern	16			0	412	0	0	412	0	412
Total sonstiges Ergebnis		0	0	0	-1 328	67	0	-1 261	-1	-1 262
Total Gesamtergebnis		0	0	0	-1 328	67	-10 433	-11 694	41	-11 653
Transaktionen mit Anteilseigner										
Kapitalerhöhung	32	5	0	0	0	0	0	5	0	5
Zugang Konsolidierungskreis	34	0	0	0	0	0	0	0	87	87
Aktienbasierte Vergütungen	39	0	0	0	328	0	0	328	0	328
Steuern	16	0	0	-203	0	0	203	0	0	0
Total Transaktionen mit Anteilseigner		5	0	-203	328	0	203	333	87	420
Eigene Aktien										
Zugang eigene Aktien	32		-589	0				-589	0	-589
Abgang eigene Aktien	32		777	0				777	0	777
Ergebnis aus Abgang	32		0	-25				-25	0	-25
Steuern			0	15				15	0	15
Total Eigene Aktien		0	188	-10	0	0	0	178	0	178
Endbestand		4 908	-24	71 313	8 873	-7 211	6 733	84 592	128	84 720

Die Angaben im Anhang sind integrierte Bestandteile der Jahresrechnung.

Anhang zur Konzernrechnung

1. Geschäftstätigkeit

Die Peach Property Group AG (die „Gesellschaft“, zusammen mit ihren Tochtergesellschaften „Peach“ oder die „Gruppe“) ist ein führender Immobilien-Investor und Entwickler mit einem Anlageschwerpunkt in der Schweiz und Deutschland. Die Gesellschaft steht für langjährige Erfahrung, Kompetenz und Qualität. Innovative Lösungen für moderne Wohnbedürfnisse, starke Partnerschaften und eine breite Wertschöpfungskette runden das Profil ab. Das Portfolio besteht aus renditestarken Bestandsimmobilien, typischerweise in B-Städten im Einzugsgebiet von Ballungsräumen. Daneben entwickelt die Gruppe Immobilien für den eigenen Bestand oder zur Vermarktung im Stockwerkeigentum. Im letzteren Bereich konzentriert sich die Gruppe auf A-Standorte und Objekte mit attraktiver Architektur und gehobener Ausstattung für einen internationalen Kundenkreis. Die Aktivitäten umfassen die gesamte Wertschöpfungskette von der Standortevaluation über die Projektierung bis zur Realisierung und Vermarktung.

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

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 Freitag, 6. März 2015, genehmigt und zur Publikation am 10. März 2015 freigegeben. Der Bericht gilt vorbehaltlich der Genehmigung durch die Generalversammlung am 8. Mai 2015.

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 Unternehmungsförführung. 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. Sie 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 2014

Folgende zu Beginn des Geschäftsjahres 2014 wirksam gewordene, neue oder geänderte IFRS/IAS-Standards und Interpretationen wurden übernommen, ohne einen wesentlichen Einfluss auf das Ergebnis und die finanzielle Lage der Gruppe zu haben:

- > Änderungen zu IFRS 10, 12 und IAS 27 – „Investmentgesellschaften“
- > Änderungen zu IAS 32 – „Saldierung eines finanziellen Vermögenswertes und einer finanziellen Verbindlichkeit“
- > Änderungen zu IAS 36 – „Angaben zum erzielbaren Betrag bei nicht-finanziellen Vermögenswerten“
- > Änderungen zu IAS 39 – „Finanzinstrumente – Ansatz und Bewertung“ – Novationen von Derivaten und Fortsetzung der Sicherungsbilanzierung
- > IFRIC 21 – „Abgaben“
- > Jährliche Verbesserungen (Improvements Project 2010 – 2012) zu IFRS 2, IFRS 3, IFRS 8, IFRS 13, IAS 16/38 und IAS 24
- > Jährliche Verbesserungen (Improvements Project 2011 – 2013) zu IFRS 1, IFRS 3, IFRS 12 und IAS 40

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 konsolidierte Jahresrechnung der Gruppe wurden noch nicht abschliessend analysiert, so dass die zu erwartenden Auswirkungen auf die Konzernrechnung, wie in nachstehender Tabelle wiedergegeben, lediglich eine erste Einschätzung der Geschäftsleitung darstellen:

Standards / Interpretation	Auswirkungen	Inkraftsetzung	Auswirkung	Geplante Anwendung
Änderung zu IAS 19 - „Leistungsorientierte Pläne: Arbeitnehmerbeiträge“	Die Vorschriften in IAS 19 wurden in Bezug auf Beiträge von Arbeitnehmern oder dritten Parteien, die mit der Dienstzeit verknüpft sind, geändert: Wenn der Betrag der Beiträge unabhängig von der Anzahl der Dienstjahre ist, können die Beiträge als Reduktion des Dienstzeitaufwands in der Periode erfasst werden, in der die entsprechende Dienstzeit erbracht wird.	1. Juli 2014	1)	Geschäftsjahr 2015
Änderung zu IFRS 11 - „Bilanzierung von Käufen von Anteilen an einer gemeinsamen Geschäftstätigkeit“	Die Änderungen stellen klar, dass die Akquisition eines Anteils an einer Joint Operation, welche die Definition eines Geschäftsbetriebs gemäss IFRS 3 erfüllt, keinen Unternehmenszusammenschluss darstellt, da der Käufer die Kontrolle nicht erlangt. Trotzdem ist dieselbe Rechnungslegung wie für einen Unternehmenszusammenschluss gemäss IFRS 3 anzuwenden, die entsprechende Offenlegung ist vorzunehmen.	1. Januar 2016	1)	Geschäftsjahr 2016
Änderung zu IAS 16 und IAS 38 - „Abschreibungsmethoden“	Die Vorschriften in IAS 16 wurden geändert um klarzustellen, dass eine Abschreibung, die auf Erlösen basiert, die aus einer Tätigkeit entstehen, die die Verwendung eines Vermögenswertes beinhaltet, nicht sachgerecht ist. Das liegt daran, dass Erlöse die Erzeugung erwarteten wirtschaftlichen Nutzens und nicht dessen Verbrauch darstellen. Die Vorschriften in IAS 38 wurden geändert, um eine widerlegbare Annahme aufzunehmen, dass eine erlösbasierte Abschreibungsmethode aus denselben Gründen wie in IAS 16 nicht sachgerecht ist. Ausnahmen sind möglich, wenn der immaterielle Vermögenswert in Bezug zu Erlösen ausgedrückt wird und nachweisbar ist, dass Erlöse und der Verbrauch des wirtschaftlichen Nutzens stark korrelieren.	1. Januar 2016	1)	Geschäftsjahr 2016

Konzernrechnung der Peach Property Group AG

Standards / Interpretation	Auswirkungen	Inkraftsetzung	Auswirkung	Geplante Anwendung
Änderung zu IAS 16 und IAS 41 - „Fruchttragende Pflanzen“	Die Anpassung ändert die Verbuchung für fruchttragende Pflanzen. Fruchttragende Pflanzen fallen neu in den Anwendungsbereich von IAS 16 und werden zu fortgeführten Anschaffungskosten oder nach dem Neubewertungsmodell bilanziert. Die Abschnitte zum Anwendungsbereich in beiden Standards werden geändert um klarzustellen, dass biologische Vermögenswerte mit Ausnahme von fruchttragenden Pflanzen nach IAS 41 bilanziert werden, während fruchttragenden Pflanzen in den Anwendungsbereich von IAS 16 fallen. Produkte, die auf fruchttragenden Pflanzen wachsen werden weiterhin nach IAS 41 bilanziert.	1. Januar 2016	1)	Geschäftsjahr 2016
Änderung zu IAS 27 - „Equity Methode im separaten Abschluss“	Mit den Änderungen wird einem Unternehmen gestattet, Anteile an Tochterunternehmen, Joint Ventures und assoziierten Unternehmen im separaten Abschluss entweder zu Anschaffungskosten, im Einklang mit IFRS 9 (bzw. IAS 39) oder unter Anwendung der Equity Methode zu bilanzieren.	1. Januar 2016	1)	Geschäftsjahr 2016
Änderung zu IFRS 10 und IAS 28 - „Veräusserung oder Einbringung von Vermögenswerten zwischen einem Investor und einem assoziierten Unternehmen oder Joint Venture“	Die Anpassung adressiert die Ungleichbehandlung in IFRS 10 und IAS 28 bezüglich Veräusserung oder Einbringung von Vermögenswerten. IFRS 10 wurde so angepasst, dass der Erfolg aus dem Verkauf oder der Einbringung eines Tochterunternehmens, das keinen Geschäftsbetrieb im Sinne von IFRS 3 darstellt, in ein assoziiertes Unternehmen oder ein Joint Venture lediglich in dem Ausmass erfasst wird, wie er auf Beteiligungen nicht nahestehender Anleger an dem assoziierten Unternehmen bzw. Joint Venture entfällt.	1. Januar 2016	1)	Geschäftsjahr 2016
IFRS 14 - „Regulatorische Abgrenzungsposten“	IFRS 14 gestattet einem IFRS-Erstanwender mit einigen begrenzten Einschränkungen, regulatorische Abgrenzungsposten weiter zu bilanzieren, die er nach seinen vorher angewendeten Rechnungslegungsgrundsätzen in seinem Abschluss erfasst hat. Regulatorische Abgrenzungsposten und deren Veränderungen müssen in der Bilanz, Erfolgsrechnung oder im sonstigen Gesamtergebnis separat ausgewiesen werden.	1. Januar 2016	1)	Geschäftsjahr 2016
Jährliche Verbesserungen 2012 - 2014	Dabei handelt es sich um verschiedene, relativ geringfügige Anpassungen zu IFRS 5, IFRS 7, IFRS 19 und IAS 34.	1. Juli 2016	1)	Geschäftsjahr 2017
IFRS 15 - „Erlöse aus Verträgen mit Kunden“	Der neue Standard zur Erlöserfassung aus Verträgen mit Kunden ersetzt IAS 11 und IAS 18 und basiert auf einem fünfstufigen Modell. Erlöse werden erfasst, wenn ein Kunde die Kontrolle über ein Gut oder eine Dienstleistung erhält. Ein Kunde erhält Kontrolle, wenn er die Möglichkeit hat Nutzen und Erträge aus einem Gut oder einer Dienstleistung direkt zu beeinflussen.	1. Januar 2017	3)	Geschäftsjahr 2017
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. Das IASB ergänzt den Standard im Zuge der Fertigstellung der verschiedenen Phasen seines umfassenden Projekts zu Finanzinstrumenten, sodass er im Endeffekt einen vollständigen Ersatz für IAS 39 Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung ergeben wird.	1. Januar 2018	3)	Geschäftsjahr 2018

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, könnten aber einen wesentlichen Einfluss haben.

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 Tochtergesellschaften erfolgt nach der Erwerbsmethode. Die Anschaffungskosten des Erwerbs entsprechen dem beizulegenden Zeitwert der abgegebenen Vermögenswerte und der übernommenen Schulden zum Transaktionszeitpunkt. Transaktionskosten, die im Zusammenhang mit einem Erwerb einer Tochtergesellschaft 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 an der erworbenen Gesellschaft 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 Tochtergesellschaften (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) Assoziierte Unternehmen und Joint Ventures

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, Zahlungen geleistet hat oder sofern Finanzforderungen bestehen.

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 die Gruppengesellschaft 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 (Nettoinvestitionen in einen ausländischen Geschäftsbetrieb) werden in der Gesamterfolgsrechnung ausgewiesen.

Für die Umrechnung der ausländischen Gruppengesellschaften 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:

CHF / EUR	2014	2013
Jahresendkurs	1,2028	1,2257
Durchschnittskurs	1,2146	1,2307

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 den übergebenen Eigentumsanteilen berechnet und ausgebucht.

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. Dritt- und 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 Marktwerts 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 „Neubewertungsgewinn oder -verlust 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 verantwortlichen 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, 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. Ist 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 zum 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.

Reguläre Käufe und Verkäufe von finanziellen Vermögenswerten werden zum Handelstag angesetzt, dem Tag an dem sich die Gruppe zum Kauf beziehungsweise Verkauf des Vermögenswertes verpflichtet. 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 Vermögenswerts 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 Renditeliegenschaften ab.

Die beizulegenden Zeitwerte der verschiedenen derivativen Finanzinstrumente, die zu Sicherungszwecken eingesetzt werden, sind in Anhang 31 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 beziehungsweise Verlust aus der effektiven Sicherung variabel verzinslicher Kredite mit Zinssatz Swap (Spread) wird in der Periodenerfolgsrechnung unter den Finanzerträgen beziehungsweise Finanzaufwendungen erfasst, sofern es sich um eine Absicherung für eine Renditeliegenschaft handelt. Zinssatz Spreads für Entwicklungsliegenschaften werden zusammen mit den Zinsaufwendungen des Grundgeschäftes dem Entwicklungsobjekt zugeschrieben.

2.14 Lieferantenverbindlichkeiten und andere kurzfristige Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie andere kurzfristige Verbindlichkeiten werden als „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, Hypothekendarlehen und Baukredite

Finanzverbindlichkeiten, Hypothekendarlehen und Baukredite werden als „übrige Verbindlichkeiten“ klassifiziert. Gebühren, die bei der Einrichtung von Kreditlinien anfallen, werden, sofern es sich um Kredite für Renditeliegenschaften handelt, als Transaktionskosten des Kredits erfasst und über die Laufzeit des Kredits unter Anwendung der Effektivzinsmethode abgeschrieben. Transaktionskosten für Finanzierungen von Entwicklungsliegenschaften werden auf dem Objekt aktiviert.

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 Anlagerträge, 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:

- > die Gruppe 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 von 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 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 bis im Geschäftsjahr 2013 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 im Vorjahr eine Planänderung ausgewiesen. Für Details verweisen wir auf Anhang 36.

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

2.20 Aktienkapital

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

2.21 Eigene Aktien

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

2.22 Leasing

Leasingverhältnisse, bei denen ein wesentlicher Anteil der Risiken und Chancen beim Leasinggeber verbleiben, werden als operatives Leasing eingestuft. In diesem Zusammenhang geleistete Zahlungen werden linear über die Dauer des Leasingvertrages in der Periodenerfolgsrechnung erfasst.

2.23 Optionsprogramm

Hinsichtlich des geplanten Börsenganges hat der Verwaltungsrat im Geschäftsjahr 2008 ein Mitarbeiterbeteiligungsprogramm eingeführt, unter dem bis zum Geschäftsjahr 2010 Zuteilungen erfolgten. Im Berichtsjahr wurde ein neuer Rahmenplan für Mitarbeiterbeteiligungen verabschiedet, unter dem erste Zuteilungen erfolgten. Bei beiden Plänen handelt es sich um eine zusätzliche Entlohnung in Form von Zuteilung von Aktien zu Vorzugspreisen. Beide Pläne sind equity settled.

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). 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 die Gesellschaft neue Aktien aus oder überträgt eigene Aktien. 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.

Die den Mitarbeitern einer Tochtergesellschaft gewährten Optionen der Gesellschaft werden ebenfalls als Eigenkapital erfasst. Ausgeübte Optionen werden durch die Gesellschaft erfüllt und die im Eigenkapital erfassten Werte werden an die Tochtergesellschaft verrechnet.

Die Sozialversicherungsbeiträge, die im Zusammenhang mit der Gewährung von Optionen anfallen, werden als Bestandteil der Zuteilungen behandelt, der Aufwand wird als Vergütung mit Barausgleich (cash settled) erfasst.

2.24 Ergebnis je Aktie

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie wird mittels Division des den Aktionären der Gesellschaft zustehenden Periodenergebnisses durch die gewichtete, durchschnittliche Anzahl der innerhalb der Berichtsperiode im Umlauf gewesenen Aktien ermittelt.

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

2.25 Geschäftssegmente

IFRS 8 verlangt die Bestimmung der Segmente und die Präsentation der Segmentinformationen auf Basis der Informationen, welche dem Management intern zur Verfügung gestellt werden (Managementansatz). IFRS 8 definiert dabei ein operatives Segment als einen Bereich eines Unternehmens, der Geschäftstätigkeiten betreibt, mit denen Erträge erwirtschaftet werden und bei denen Aufwände anfallen können, dessen Betriebsergebnisse regelmässig vom Hauptentscheidungsträger des Unternehmens im Hinblick auf Entscheidungen über die Allokation von Ressourcen und die Beurteilung der Ertragskraft überprüft werden und für das separate Informationen vorliegen. Das einzige operative Segment der Gruppe ist die Immobilienentwicklung für den Bestand oder Verkauf. 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 EUR 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 Beteiligungen im EUR-Raum, deren Nettoaktiven einem Umrechnungsrisiko ausgesetzt sind. Das Umrechnungsrisiko der Aktiven von ausländischen Tochtergesellschaften wird hauptsächlich mittels Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten in der jeweiligen Währung reduziert.

Per 31. Dezember 2014 hatte die Gruppe Finanzforderungen, die einem CHF/EUR beziehungsweise EUR/CHF Transaktionsrisiko ausgesetzt sind, von Total TEUR 48 215 beziehungsweise TCHF 57 994 (Vorjahr: TEUR 57 291 beziehungsweise TCHF 69 910) sowie Finanzverbindlichkeiten von TEUR 18 707 beziehungsweise TCHF 22 501 (Vorjahr: TEUR 12 821 beziehungsweise TCHF 15 421).

Die in EUR gehaltenen Finanzforderungen und -verbindlichkeiten (inklusive der Gruppenforderungen und -verbindlichkeiten) beliefen sich auf TCHF 118 674 (Vorjahr: TCHF 138 542) beziehungsweise TCHF 254 690 (Vorjahr: TCHF 318 685). Die Nettoverbindlichkeiten in EUR betreffen im Wesentlichen Finanzverbindlichkeiten (Hypothekendarlehen, Baukredite und Anleihe) der deutschen Gesellschaften. Bei diesen ist die funktionale Währung der EUR. Somit werden auch Investitionen sowie Aufwände und Erträge in EUR verbucht.

Bei einer Verschiebung des EUR um 15 % gegenüber dem CHF, unter der Berücksichtigung, dass alle anderen Variablen konstant gehalten werden, würde sich der Wert der Nettoaktiven mit einem CHF/EUR Exposure um 15 % verschieben. Bei einer Erhöhung des EUR um 15 % würde sich eine positive Auswirkung von TCHF 5 324 (Vorjahr: TCHF 8 023) und bei einer Reduktion des EUR um 15 % gegenüber dem CHF würde sich eine negative Auswirkung von TCHF 5 324 (Vorjahr: TCHF 8 023) ergeben. Diese Verschiebung hätte einen positiven beziehungsweise negativen Einfluss von TCHF 1 363 (Vorjahr: TCHF 4 544) auf die Periodenerfolgsrechnung und TEUR 3 961 (Vorjahr: TCHF 3 479) auf das Eigenkapital.

b) Zinsrisiko

Das Zinsrisiko der Gruppe entsteht hauptsächlich durch 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 fest- wie auch variabel verzinsliche Finanzierungen abgeschlossen, wobei das Risiko der variablen Verzinsung teilweise mittels derivativer Finanzinstrumente abgesichert wird. Per 31. Dezember 2014 sind unter Berücksichtigung der Absicherungsinstrumente, mit Ausnahme der Finanzierung des Gretag Areals im Betrag von CHF 25,0 Mio. (Vorjahr: CHF 27,5 Mio.), alle Hypothekendarlehen für Renditeliegenschaften festverzinslich.

Die ausstehenden Anleihen in Deutschland und der Schweiz sind festverzinslich, gleiches gilt für die sonstigen Passivdarlehen.

Die verzinslichen Forderungen bestehen hauptsächlich gegenüber einem assoziierten Unternehmen und einem Joint Venture. Diese sind mit 3 % beziehungsweise 6 % festverzinslich.

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	31.12.2014	31.12.2013
Finanzverbindlichkeiten bis und mit 2,00 %	81 403	58 906
Finanzverbindlichkeiten bis und mit 3,00 %	19 805	151 205
Finanzverbindlichkeiten bis und mit 4,00 %	36 097	17 077
Finanzverbindlichkeiten bis und mit 5,00 %	10 808	10 648
Finanzverbindlichkeiten bis und mit 7,00 %	52 222	29 759
Finanzverbindlichkeiten bis und mit 10,00 %	2 500	13 647
Finanzverbindlichkeiten bis und mit 13,50 %	11 338	4 756
Finanzverbindlichkeiten bis und mit 20,00 %	0	5 393
Total verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	214 173	291 391

Sämtliche Finanzverbindlichkeiten von 5 % - 13,5 %, respektive 20 % in Vorjahr, sind fest verzinslich.

In den Positionen sind Finanzverbindlichkeiten gegenüber Assoziierten und Joint Ventures von TCHF 5 528 (Vorjahr: TCHF 5 850) und gegenüber Nahestehenden von TCHF 8 620 (Vorjahr: TCHF 8 732) enthalten, die durchschnittlich zu 5 % beziehungsweise 6 % verzinst werden.

Sämtliche mit über 7 % zu verzinsenden Darlehen sind im Geschäftsjahr 2015 zur Rückzahlung vorgesehen.

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 derivativen Finanzinstrumente wird Hedge Accounting angewendet, sodass die Marktwertanpassungen über das sonstige Ergebnis direkt ins Eigenkapital verbucht werden und somit keinen direkten Einfluss auf das Jahresergebnis der Gruppe haben.

Zinssatzsensitivität der variabel verzinslichen Finanzinstrumente

Die Baukredite und Hypothekendarlehen für Entwicklungs- und Renditeliegenschaften sind mit Ausnahme der Portfolios „Munster“, „Dortmund RS 167“ und „Nordhessen“ variabel verzinslich. Die Finanzierung für „Erkrath Wohnen“ ist aber über einen Zinssatz Swap abgesichert, gleiches gilt für rund 80 % der Finanzierung für die Entwicklungs- und Renditeobjekte „Peninsula“. Das variable Zinsrisiko bei „Erkrath Retail“ war durch einen Cap begrenzt.

Die variabel verzinslichen Finanzinstrumente betreffen mit Ausnahme von CHF 25,0 Mio. die Baukredite der Entwicklungsprojekte. Eine Erhöhung oder Senkung des Zinssatzes für die Finanzierungen der Entwicklungsliegenschaften hätte keine direkte Auswirkung auf das Jahresergebnis, da die Zinsen eine Komponente der Gesamtanlagekosten darstellen.

Bei einer Erhöhung/Senkung des Zinssatzes um 0,5 % (Vorjahr: 0,5 %) würden sich die Entwicklungsliegenschaften um TCHF 623 (Vorjahr: TCHF 1 173) erhöhen oder verringern (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 und Swaps) hätte eine Zunahme/Senkung des Zinssatzes um 0,5 % eine negative Veränderung des Zinserfolges von TCHF 297 (Vorjahr: TCHF 313) 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 den vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommt. Das Ausfallrisiko entsteht hauptsächlich aus Kundenforderungen und liquiden Mitteln. Um das Ausfallrisiko bei liquiden Mitteln zu minimieren, sind die kurzfristigen Bankguthaben bei guten bis erstklassigen Gegenparteien (Bankinstituten mit Ratings von A- bis AAA) angelegt.

Das Ausfallrisiko bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wird ebenfalls als tief bewertet, da im Falle der Entwicklungsliegenschaften Zahlungsgarantien von Banken vorliegen und das Wohneigentum erst nach vollständiger Bezahlung übergeben wird. Bei den Renditeliegenschaften 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 36 (Vorjahr: TCHF 1 091) sowie Assoziierten, Joint Ventures und Nahestehenden von TCHF 14 913 (Vorjahr: TCHF 24 272). Diese Forderungen sind weitestgehend Finanzierungen für Bauprojekte und sind entsprechend ebenfalls durch den Gegenwert des jeweiligen Objektes sichergestellt. Die Werthaltigkeit dieser Forderungen wird im Rahmen des Baufortschritts überwacht. Sofern die Baukosten den erwarteten Erlös übersteigen und die Rückzahlung nicht sichergestellt ist, werden anteilige Wertanpassungen auf die erwarteten Rückflüsse vorgenommen. Für weitere Details siehe Anhang 19.

Das maximale Ausfallrisiko entspricht den Buchwerten der einzelnen finanziellen Aktiven und beträgt per 31. Dezember 2014 TCHF 62 164 (Vorjahr: TCHF 124 502). Eine detaillierte Übersicht der Finanzinstrumente ist unter Anhang 3.4 ersichtlich. Mit Ausnahme der in Anhang 40 und 41 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.

Weiter wird auf Stufe Investitionsmanagement sichergestellt, dass adäquate Kreditlinien zur Verfügung stehen, auslaufende Kreditfazilitäten frühzeitig erneuert und Kreditvereinbarungen nicht verletzt werden.

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
31.12.2014						
Lieferantenverbindlichkeiten	8 570	0	59	0	0	8 629
Übrige Verbindlichkeiten	8 890	551	2 155	0	0	11 596
Kurzfristige Hypothekendarlehen und Baukredite	73 073	4 137	14 761	0	0	91 971
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	17 210	232	14 123	0	0	31 565
Passive Rechnungsabgrenzung	17 098	1 119	413	0	0	18 630
Langfristige Hypothekendarlehen	268	269	678	45 968	135	47 318
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	126	126	2 992	50 937	0	54 181
Derivative Finanzinstrumente	235	0	0	888	0	1 123
31.12.2013						
Lieferantenverbindlichkeiten	7 350	315	0	0	0	7 665
Übrige Verbindlichkeiten	7 538	6 804	1 846	0	0	16 188
Kurzfristige Hypothekendarlehen und Baukredite	60 304	127 433	17 430	0	0	205 167
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	2 933	15 765	13 926	0	0	32 624
Passive Rechnungsabgrenzung	6 707	64	962	0	0	7 733
Langfristige Hypothekendarlehen	10	10	20	18 160	9 746	27 946
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	569	676	1 245	33 559	0	36 049
Derivative Finanzinstrumente	74	0	0	524	0	598

In der Tabelle sind die vertraglich festgelegten Laufzeiten mit den kreditgebenden Banken aufgeführt. Bei den Baukrediten 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 kurzfristigen Fremdkapital bilanziert (siehe Anhang 29). 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 23 200 (Vorjahr: TCHF 24 000) für „Peninsula“, Wädenswil und TCHF 25 000 (Vorjahr: TCHF 27 500) für das Gretag Areal in Regensdorf sowie um die Baukredite für die Projekte „yoo berlin“, „H36“ und „Living 108“, die im Rahmen des Abschlusses des Projektes und der Übergabe der verkauften Wohnungen abgelöst werden können.

In den langfristigen Hypothekarverbindlichkeiten sind die Finanzierungen der Renditeliegenschaften enthalten. Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten, die in 1 - 5 Jahren fällig werden, enthalten die beiden Anleihen.

Im Geschäftsjahr 2011 hat die Peach Property Group (Deutschland) AG eine an der Frankfurter Börse gehandelte Anleihe herausgegeben. Diese wird durch deren direkte Obergesellschaft, die Peach German Properties AG, besichert. Sollten gewisse, in den Anleihebedingungen definierte finanziellen Kreditverpflichtungen (Covenants) nicht eingehalten werden, könnten die Gläubiger die sofortige Rückzahlung der Anleihe verlangen.

Die Covenants berücksichtigen zum einen das Ergebnis der Peach Property Group (Deutschland) AG und ihren Tochtergesellschaften, zum andern werden aber auch die Ergebnisse der Entwicklungsobjekte "H36" in Hamburg sowie "yoo berlin" und "Am Zirkus 1" in Berlin, welche durch die Muttergesellschaft gehalten werden, berücksichtigt.

Die Gruppe überwacht die Entwicklung und das Ergebnis der Peach German Properties AG und ihrer direkten und indirekten Tochtergesellschaften eng. Per Jahresende wurden alle Covenants eingehalten.

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	31.12.2014	31.12.2013
Basierend auf IFRS Werten		
Eigenkapital	84 720	95 775
Bilanzsumme	427 123	509 690
Eigenkapitalquote	20 %	19 %
Basierend auf Marktwerten ¹		
Eigenkapital	100 054	126 403
Bilanzsumme	442 457	540 319
Eigenkapitalquote	23 %	23 %

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

Weitere Informationen zum Eigenkapital sind dem Anhang 32 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 Anleihe in Deutschland (Level 1) beträgt, ohne Berücksichtigung der Transaktionskosten, per Stichtag TCHF 42 236 (Vorjahr: TCHF 26 623) gegenüber einem Buchwert von TCHF 41 510 (Vorjahr: TCHF 26 892). Der Marktwert der übrigen langfristigen Finanzverbindlichkeiten beträgt unter Berücksichtigung der Effektivzinsmethode TCHF 9 126 (Vorjahr: TCHF 8 338) gegenüber dem Buchwert von TCHF 9 430 (Vorjahr: TCHF 8 280). Der Marktwert der langfristigen Hypothekendarlehen entspricht weitgehend den Buchwerten per 31. Dezember 2014. 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
31.12.2014				
Schulden				
- Derivate als Sicherungsinstrumente	0	1 123	0	1 123
31.12.2013				
Vermögenswerte				
- Derivate als Sicherungsinstrumente	0	1	0	1
Schulden				
- Derivate als Sicherungsinstrumente	0	598	0	598

Bei den Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert handelt es sich um die Zinssatz Swaps für die Absicherung der Finanzierungen der Objekte „Peninsula“ und „Erkrath Wohnen“. Der Cap für die Zinssatzabsicherung „Erkrath Retail“ ist am 30. Dezember 2014 ausgelaufen und wurde erst am 5. Januar 2015 erneuert. 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.

Am 31. Dezember 2014, 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	31.12.2014		31.12.2013	
	Marktwert	Buchwert	Marktwert	Buchwert
Forderungen und Darlehen				
Flüssige Mittel	15 352	15 352	76 128	76 128
Kundenforderungen	29 160	29 160	15 285	15 285
Kurzfristige Finanzforderungen	14 949	14 949	25 288	25 288
Übrige Forderungen	2 703	2 703	7 727	7 727
Langfristige Finanzforderungen	0	0	74	74
	62 164	62 164	124 502	124 502
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Finanzverbindlichkeiten				
Lieferantenverbindlichkeiten	8 629	8 629	7 665	7 665
Übrige Verbindlichkeiten	11 596	11 596	16 188	16 188
Kurzfristige Hypothekendarlehen und Baukredite	91 411	91 411	202 761	202 761
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	30 773	30 773	30 860	30 860
Langfristige Hypothekendarlehen	42 568	42 568	24 022	24 022
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	49 804	49 421	33 562	33 748
	234 781	234 398	315 058	315 244
Finanzinstrumente zu Absicherungszwecken				
Aktive derivative Finanzinstrumente	0	0	1	1
Passive derivative Finanzinstrumente	1 123	1 123	598	598

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 2014 Total TCHF 163 118 (Vorjahr: TCHF 233 127).

Die Gruppengesellschaften halten Grundstücke mit einem Buchwert von TCHF 81 230 (Vorjahr: TCHF 116 628). Ebenfalls in dieser Position sind Entwicklungskosten in Höhe von TCHF 81 888 (Vorjahr: TCHF 116 499) 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 Marktwerte der Entwicklungsobjekte werden durch den externen Liegenschaftsbewerter Wüest & Partner ermittelt. Wüest & Partner bewertet alle Projekte mit Hilfe der DCF-Methode (Discounted Cashflow-Methode) als Residualwerte. Der Residualwert ist der Wert, der sich aus der Differenz der realisierbaren Verkaufserlöse (cash-in), abzüglich aller noch offenen Erstellungskosten (cash-out) zum Bewertungsstichtag ergibt.

Die Bewertung erfolgte für alle Objekte per 31. Dezember 2014 und berücksichtigt Faktoren wie Makrolage (Standort, Preise pro m²), Mikrolage, Strategie (Verkauf oder Vermietung) und durch den Bewerter überprüfte Grundlagedaten wie Ausnützung, Termine und Entwicklungsprozess. Baukosten werden basierend auf den abgeschlossenen Planer-, GU- oder TU-Verträgen sowie sonstigen Vergaben berücksichtigt (sofern bereits vorhanden), ansonsten werden die Kostenschätzungen durch einen Vergleichswert (Datenbank des Bewerter) überprüft; 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 2014 ist, wurde ein durchschnittlicher Diskontierungssatz von 3,05 % für die Entwicklungsliegenschaften in der Schweiz (Vorjahr: 3,50 %) sowie ein durchschnittlicher Diskontierungssatz von 3,07 % (Vorjahr 3,58 %) für Deutschland angewendet. Für weitere Details verweisen wir auf Anhang 7.

Renditeliegenschaften

Der Marktwert der Renditeliegenschaften beträgt per 31. Dezember 2014 TCHF 182 766 (Vorjahr: TCHF 138 182).

Der Marktwert wird durch den externen Liegenschaftsbewerter Wüest & Partner unter Berücksichtigung des „highest and best use“ Konzeptes basierend auf der DCF-Methode (Discounted Cashflow-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 lokaler Immobilienmarkt (Mieten, Leerstände), Veränderungen auf den Kapitalmärkten (Diskontierungssatz), Bewirtschaftung (Erneuerung von Mieterträgen, Leerstände, Betriebs- und Unterhaltskosten) sowie wertvermehrende Investitionen (höhere Mieterträge, positiver Einfluss auf Leerstände) 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 % bis 100 % für die Ertragsprognose berücksichtigt. Für die Zahlungszuflüsse wird davon ausgegangen, dass diese vorschüssig erfolgen. Bei den Betriebskosten wird davon ausgegangen, dass vollständig getrennte Nebenkostenabrechnungen geführt werden und somit die mieterseitigen Nebenkosten entsprechend auf die Mieter umgelegt werden können.

Leerstände

Die Leerstände basieren auf den aktuellen Quoten und werden über die Bewertungsdauer, unter Berücksichtigung von Objekt- und Markteinschätzungen, der strukturellen Leerstandsquote angepasst.

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 die über die Investitionspläne hinausgehende Zeitperiode 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 müssen 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. Vertraglich gesicherte Werte werden übernommen, Planwerte werden einer unabhängigen Beurteilung (Benchmark-Datenbank des Bewerter) unterzogen.

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 allfälligen weiteren Zuschlägen ergänzt wird. Bei der Bewertung, welche Grundlage für die Marktwerte per 31. Dezember 2014 ist, wurde ein durchschnittlicher Diskontierungssatz von 4,09 % für die Renditeliegenschaften in der Schweiz (Vorjahr: 4,36 %) sowie ein durchschnittlicher Diskontierungssatz von 5,61 % (Vorjahr: 5,44 %) für Deutschland angewendet.

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

Aktive latente Steuern

Per 31. Dezember 2014 sind TCHF 16 481 (Vorjahr: TCHF 11 378) latente Steuerguthaben aktiviert. Wesentliche latente Steuerguthaben bestehen bei den Dienstleistungs- und Beteiligungsgesellschaften Peach Property Group AG, Peach German Properties AG sowie Peach Property Group (Deutschland) AG. Aktive latente Steuern aus Verlustvorträgen werden gebildet, wenn die Gruppe mit künftigen Gewinnen in den jeweiligen Gesellschaften rechnet. Bei Entwicklungsgesellschaften wird, sollten durch den Abverkauf des aktuellen Objektes nicht alle bestehenden Verlustvorträge genutzt werden, analysiert, ob ein neues Objekt aus der Akquisitionspipeline in der entsprechenden Gesellschaft entwickelt werden soll. Bei einer positiven Entscheidung werden Verlustvorträge im Rahmen des kalkulierten Gewinnes aktiviert. In den Gesellschaften Yoo Berlin GmbH & Co. KG, VD Harvestehuderweg I GmbH & Co. KG und VD Harvestehuderweg III GmbH & Co. KG bestehen wesentliche Verlustvorträge, einerseits durch die erzielten operativen Verluste, andererseits durch die mit der Übergabe der Wohnungen verbundene anteilige Auflösung der Werte in den steuerlichen Ergänzungsbilanzen. Weitere Verlustvorträge bestehen in der East West Wohnbau GmbH. Da die Gruppe bis auf weiteres nicht beabsichtigt neue Projekte in diesen Gesellschaften zu realisieren, wurden keine Verlustvorträge aktiviert. Alle übrigen Verlustvorträge wurden aktiviert. Für weitere Details wird auf Anhang 35 verwiesen.

Passive latente Steuern und Ertragssteuern

Per 31. Dezember 2014 weist die Gruppe latente Steuerverbindlichkeiten von TCHF 21 534 (Vorjahr: TCHF 13 839) aus. Davon betreffen TCHF 20 284 (Vorjahr: TCHF 11 366) die Neubewertung von Renditeliegenschaften. In unterschiedlichen Kantonen in der Schweiz unterliegen die Gewinne aus Veräusserungen von Liegenschaften einer Grundstückgewinnsteuer. In Deutschland kann ein Spekulationszuschlag fällig werden. Die Höhe der Steuer hängt daher erheblich von der Haltedauer der Liegenschaft ab. Die Gruppe schätzt für jede Renditeliegenschaft die Haltedauer und den im Fall eines Verkaufs anwendbaren Steuersatz und berechnet auf dieser Grundlage die latenten Steuern. Unterscheiden sich die effektive Haltedauer und die geschätzte Dauer, kann die Steuerlast bei einer Veräusserung einer Liegenschaft erheblich von den abgegrenzten latenten Steuern abweichen.

Rückstellung für Garantiewerke

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

Vorsorgeaktiven/Vorsorgepassiven

Die Höhe der in der Konzernrechnung angegebenen Vorsorgepassiven von TCHF 1 428 (Vorjahr: TCHF 221) wird durch verschiedene nicht objektiv bestimmbare, jedoch auf Erfahrungswerten beruhenden Faktoren beeinflusst. So können sich der Diskontierungszinssatz oder die prognostizierte Lohn- oder Rentenentwicklung durch externe Einflüsse substantiell verändern. In Kombination mit dem Ermessensspielraum bei der Festlegung dieser Faktoren kann die sich daraus ergebende Veränderung der Pensionsverpflichtung zu wesentlichen Schwankungen des in der Konzernrechnung ausgewiesenen Personalaufwands führen.

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 für den Bestand oder Verkauf. Die Immobilienentwicklung umfasst den Erwerb von Grundstücken, die Immobilienentwicklung, -ausführung und -verkauf. Die Haupttätigkeiten beinhalten die Objektevaluation, Projektplanung, Finanzierung und das Verkaufs- beziehungsweise Vermietungs- und Kundenmanagement.

Der Ertrag aus Entwicklungs- und Baumanagement-Dienstleistungen wurde beinahe ausschliesslich mit dem assoziierten Unternehmen Beach House AG 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 Entwicklungs- liegenschaften	Ertrag aus Vermietung Renditeliegen- schaften	Ertrag aus Neubewertung Renditeliegen- schaften	Gewinn aus Verkauf Renditeliegen- schaften	Ertrag aus Entwicklungs- und Bauma- nagement Dienst- leistungen	Übriger Betriebs- ertrag	Total
2014							
Schweiz	0	3 399	25 720	0	24 871	1 729	55 719
Deutschland	123 661	4 262	4 832	0	0	3 077	135 832
Österreich	3 036	0	0	0	0	16	3 052
Total	126 697	7 661	30 552	0	24 871	4 822	194 603
2013							
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
Total	5 706	5 706	25 191	2 845	16 345	5 761	61 554

5.2 Geographische Aufteilung des Anlagevermögens

in TCHF

	Rendite- liegenschaften	Sach- anlagen	Immaterielle Anlagen	Beteiligungen an Assoziierten und Joint Ventures	Total
31.12.2014					
Schweiz	102 478	153	994	1	103 626
Deutschland	80 288	20	0	44	80 352
Total	182 766	173	994	45	183 978
31.12.2013					
Schweiz	75 670	173	1 198	1	77 042
Deutschland	62 512	39	1	558	63 110
Total	138 182	212	1 199	559	140 152

6. Ertrag und Aufwand aus Entwicklungsliegenschaften

in TCHF	2014	2013
Ertrag aus Entwicklungsliegenschaften Dritte	130 459	5 706
Ertragsminderungen	-3 762	0
Total Ertrag aus Entwicklungsliegenschaften	126 697	5 706
Aufwand aus Entwicklungsliegenschaften Dritte	-145 354	-4 982
Wertberichtigung Entwicklungsliegenschaften	-3 585	-5 781
Total Aufwand aus Entwicklungsliegenschaften	-148 939	-10 763

Im Berichtsjahr wurden basierend auf den erzielten Verkaufserlösen, den externen Bewertungen für die noch unverkauften Einheiten sowie den noch erwarteten Fertigstellungskosten Wertberichtigungen im Umfang von TCHF 9 097 (Vorjahr: TCHF 1 736) für „yoo berlin“ und TCHF 6 269 (Vorjahr: TCHF 4 045) für Harvestehuderweg „H36“ in Hamburg erfasst.

Der Verlust im Berichtsjahr entstand aufgrund mangelhafter Leistung einzelner beauftragter Unternehmen, die nach der Insolvenz des Generalunternehmers für die technische Gebäudeausrüstung in Berlin sowie für die technische Gebäudeausrüstung und den Innenausbau in Hamburg beauftragt wurden. Mit diesen Unternehmen wurde die Zusammenarbeit im 2. Halbjahr 2014 vorzeitig beendet, um die Gebäude mit Ersatzvornahmen fertigzustellen.

Die im Berichtsjahr verbuchten Erträge aus Entwicklungsliegenschaften betrafen mehrheitlich die Übergabe von Wohnungen der Projekte Harvestehuderweg „H36“ (TCHF 47 069), „yoo berlin“ (TCHF 80 373) und „Schooren des Alpes“ (TCHF 3 036). Die ausgebuchten Kosten beliefen sich auf TCHF 52 419 für „H36“, TCHF 93 120 für „yoo berlin“ und TCHF 2 966 für „Schooren des Alpes“.

Im Vorjahr stammte der Ertrag und Aufwand aus dem Verkauf von Entwicklungsobjekten hauptsächlich aus den übergebenen Einheiten der Projekte Harvestehuderweg „A43“, Hamburg (TCHF 3 908) und „Schooren des Alpes“ (TCHF 1 798).

Für weitere Informationen bezüglich der Entwicklungsliegenschaften siehe Anhang 7.

7. Entwicklungsliegenschaften

in TCHF	31.12.2014	31.12.2013
Grundstücke	81 230	116 628
Entwicklungskosten	83 327	114 517
Aktivierte Fremdkapitalzinsen	7 686	7 740
Wertberichtigung von Entwicklungsliegenschaften	-9 125	-5 758
Total Entwicklungsliegenschaften	163 118	233 127

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 97 762 (Vorjahr: TCHF 187 705) in EUR enthalten.

Ort	31.12.2014 in TCHF	31.12.2013 in TCHF	Nutz- fläche in m ²	Altlasten- verdachts- kataster	Projekt- beschrieb	Anzahl Woh- nungen	Projekt- stand & Status	Realisations- zeitpunkt geplant
Peninsula - Wädenswil, Schweiz	30 739	29 025						
- Aquatica, Mansion & Kölla			4 871	ja	STWE	47	3	2019
- Dockside			4 708	ja	STWE	38	3	2016
Wollerau, Schweiz								
- Wollerau Loft	15 321	12 553	4 425	ja	STWE	20	2 / 3	2016
- Wollerau Residenz	14 510	3 843	3 728	ja	STWE	26	2 / 3	2016
Rorschach, Schweiz								
- Seelofts	4 786	0	971	nein	STWE	4	5	2014
Kapli, Österreich								
- Schooren des Alpes	12	2 447	2 305	nein	STWE	12	6	2012
- Holdernach	176	178	tbd	nein			1	
Berlin, Deutschland								
- Yoo Berlin	26 169	87 938	12 800	nein	STWE	95	5	2014
- Living 108	29 745	14 004	7 569	nein	STWE	128	4 / 5	2015
Hamburg, Deutschland								
- Harvestehuderweg H36	41 660	83 139	7 245	nein	STWE	44	5	2014
Total Entwicklungs- liegenschaften	163 118	233 127						

1: Bestand
2: Baubewilligung vorliegend
3: in Planung
4: in Bau
5: im Verkauf
6: verkauft

Veränderungen Bestand 2014

Erwerb „Wollerau Residenz“ (Etelstrasse 11)

Am 31. Oktober 2014 ist der Eigentumsübertrag des Grundstücks Etzelstrasse 11 in Wollerau an die Gruppe erfolgt. Der Kaufpreis betrug TCHF 13 500, wovon TCHF 1 000 bereits im Vorjahr als Anzahlung geleistet wurde. Auf den 5 366 m² Bauland plant die Gruppe 26 Eigentumswohnungen im mittleren Segment sowie 4 Gewerbeeinheiten, für welche seit dem November 2014 eine rechtsgültige Baubewilligung vorliegt.

Erwerb „Seelofts“, Rorschach

Am 31. Oktober 2014 ist der Eigentumsübertrag der 4 Lofts an der Thurgauerstrasse 10 in Rorschach an die Primogon AG, einer Tochter der Peach Property Group AG, erfolgt. Der Kaufpreis betrug gemäss Kaufverträgen vom 18. November 2013 TCHF 4 750, wovon eine Anzahlung im Betrag von TCHF 200 im Januar 2014 erfolgte. Die Gruppe plant die 4 Wohnungen im Einzelvertrieb an Endkunden zu veräussern.

Verkäufe

Beim Objekt Harvestehuderweg „H36“ wurden im Berichtsjahr 24 Einheiten an die neuen Eigentümer übergeben. Weitere 79 Einheiten konnten bei „yoo berlin“ übertragen werden. Ebenfalls im Berichtsjahr wurden die letzten 2 der insgesamt 12 Einheiten des Objekts „Schooren des Alpes“ veräussert. Für weitere Details zu den Verkäufen verweisen wir auf Anhang 6.

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

Veränderungen Bestand 2013

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

Am 4. September 2012 hat Peach Property Projekt III GmbH, eine 100 % Tochter der Gesellschaft, mittels notariell beglaubigtem Kaufvertrag 2 659 m² 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 2014 auf TCHF 30 768.

Umgliederung „Mews & Gardens“, Wädenswil

Für weitere Details verweisen wir auf Anhang 8 und 9.

Verkäufe

Beim Objekt Harvestehuderweg „A43“ wurden im Vorjahr die letzten 3 verbleibenden Einheiten übergeben. Bei „Schooren des Alpes“ konnte in 2013 eine Wohnung übergeben werden.

Aktiviere Zinsaufwendungen

In den Entwicklungsobjekten sind kumulierte Zinsen und Finanzierungskosten von TCHF 7 686 aktiviert (Vorjahr: TCHF 7 740), der Zugang im Berichtsjahr betrug TCHF 4 066 (Vorjahr: TCHF 4 338), aktivierte Zinsen im Umfang von TCHF 4 120 wurden im Rahmen der Übergaben ausgebucht. Der durchschnittliche Zinssatz der im Berichtsjahr aktivierten Zinsen beträgt 3,0 % (Vorjahr: 2,1 %). Die Zunahme erklärt sich durch die Rückzahlung von Baukrediten mit tiefen Zinssätzen bei verbleibenden, höher verzinslichen Mezzanine Finanzierungen. Für Details verweisen wir auf Anhang 3 und 29.

8. Ertrag und Aufwand aus Vermietung Renditeliegenschaften

in TCHF	2014	2013
Sollmietertrag aus Vermietung von Renditeliegenschaften	8 718	5 992
Ertragsausfälle (Leerstands- und Inkassoverluste)	-1 057	-286
Total Ertrag aus Vermietung Renditeliegenschaften	7 661	5 706
Aufwand aus Vermietung Renditeliegenschaften	-2 815	-1 570
Aufwand aus nicht vermieteten Renditeliegenschaften	-144	-42
Total Aufwand Renditeliegenschaften	-2 959	-1 612

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

in TCHF							2014
Renditeliegenschaften	Soll Miete	Ausfälle	Ist Miete	Brutto-Rendite ¹	Aufwand	Netto-Rendite ²	
Bakery, CH-Wädenswil	600	0	600	6,5 %	-97	5,5 %	
Mews, CH-Wädenswil	246	0	246	4,5 %	-88	2,9 %	
Gardens, CH-Wädenswil	168	0	168	4,2 %	-44	3,1 %	
Gretag - Wohnen 1, CH-Regensdorf	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	
Gretag - Gewerbe, CH-Regensdorf	3 165	-780	2 385	7,1 %	-1 390	3,0 %	
Munster, D-Munster	1 599	-66	1 533	9,5 %	-592	5,8 %	
Erkrath Retail, D-Erkrath-Hochdahl	1 226	0	1 226	6,7 %	-73	6,3 %	
Erkrath Wohnen, D-Erkrath-Hochdahl	1 461	-106	1 355	6,1 %	-439	4,1 %	
Dortmund RS 167, D-Dortmund	245	-105	140	8,0 %	-94	2,6 %	
Dortmund RS 173, D-Dortmund	8	0	8	n.a.	-65	n.a.	
Bad Reichenhall, D-Bad Reichenhall	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	
Portfolio Nordhessen, D-Witzenhausen, Hessisch Lichtenau, Bad Hersfeld	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	-77	n.a.	
Total	8 718	-1 057	7 661	6,9 %	-2 959	4,4 %	

in TCHF							2013
Renditeliegenschaften	Soll Miete	Ausfälle	Ist Miete	Brutto-Rendite ¹	Aufwand	Netto-Rendite ²	
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 - Gewerbe, 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.	
Total	5 992	-286	5 706	7,3 %	-1 612	5,6 %	

¹ Ist-Mietertrag per 31.12.2014/2013 (netto kalt, exkl. Nebenkosten) im Verhältnis zum durchschnittlichen Wert der Immobilien.

² Ist-Mietertrag per 31.12.2014/2013 (netto kalt, exkl. Nebenkosten) abzüglich Verwaltungs- und Instandhaltungskosten im Verhältnis zum durchschnittlichen Wert der Immobilien.

9. Renditeliegenschaften und Ergebnis aus Neubewertung

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

in TCHF					
Renditeliegenschaften	Buchwert 31.12.2014	Buchwert 31.12.2013	Wohnungen Anzahl	Wohnungen m ²	Gewerbe m ²
Fair Value Hierarchie	3	3			
Bakery, CH-Wädenswil	9 557	8 814	0	0	5 601
Mews, CH-Wädenswil	5 584	5 415	16	1 100	0
Gardens, CH-Wädenswil	4 537	3 431	13	769	0
Gretag - Wohnen 1, CH-Regensdorf ¹	45 300	27 610	n.a.	n.a.	n.a.
Gretag - Gewerbe, CH-Regensdorf	37 500	30 400	0	0	21 030
Munster, D-Munster	16 120	16 427	376	25 759	0
Erkrath Retail, D-Erkrath-Hochdahl	18 102	18 447	1	56	6 644
Erkrath Wohnen, D-Erkrath-Hochdahl	22 071	22 492	142	10 375	2 680
Dortmund RS 167, D-Dortmund	1 690	1 832	0	0	2 564
Dortmund RS 173, D-Dortmund ¹	6 419	3 314	n.a.	n.a.	11 408
Bad Reichenhall, D-Bad Reichenhall ¹	2 489	0	0	0	6 787
Portfolio Nordhessen, D-Witzenhausen, Hessisch Lichtenau, Bad Hersfeld	13 397	0	336	22 830	0
Total Renditeliegenschaften	182 766	138 182	884	60 889	56 714

¹ in Planung/Umbau

In dieser Position sind Beträge von TCHF 80 288 (Vorjahr: TCHF 62 512) in EUR enthalten.

in TCHF		
	2014	2013
Verkehrswert 1. Januar	138 182	63 884
Anschaffungswerte		
Anfangsbestand	96 231	47 271
Zugang Konsolidierungskreis	12 140	122 827
Zugänge aus Käufen	1 157	0
Zugänge aus aktivierbaren Investitionen	2 224	1 291
Abgänge aus Verkäufen	0	-78 091
Umgliederung	272	2 305
Währungsumrechnung	-953	628
Kumulierte Anschaffungswerte Periodenende	111 071	96 231
Neubewertung		
Wertanpassungen 1. Januar	41 951	16 613
Werterhöhung Renditeliegenschaften	30 552	25 191
Wertminderung Renditeliegenschaften	-135	-27
Umgliederung	-272	0
Währungsumrechnung	-401	174
Kumulierte Neubewertung Periodenende	71 695	41 951
Verkehrswert am Periodenende	182 766	138 182

Veränderungen Bestand 2014

Erwerb Portfolio Nordhessen

Am 12. Dezember 2014 hat die Gruppe ein Portfolio von 336 Wohnungen mit einer vermietbaren Fläche von 22 830 m² und 140 Parkplätzen an den Standorten Witzenhausen, Hessisch-Lichtenau und Bad Hersfeld im Rahmen eines Asset Deals übernommen (für Details siehe Anhang 34). Der dem Portfolio zugewiesene Anschaffungswert betrug TCHF 12 140. Basierend auf dem externen Gutachten von Wüest & Partner betragen die Marktwerte per 31. Dezember 2014 TCHF 13 397.

Erwerb Portfolio Bad Reichenhall

Am 9. Juli 2014 hat die Gruppe im Rahmen einer Zwangsversteigerung ein leerstehendes Hotel in Bad Reichenhall mit einer Mietfläche von 6 787 m² erworben, Übergang von Nutzen und Gefahr erfolgte am 9. Oktober 2014. Die Gruppe plant das Objekt zu sanieren und wieder einer Hotelnutzung zuzuführen. Erste Gespräche mit möglichen Betreibern sind im Gange. Basierend auf dem externen Gutachten von Wüest & Partner betragen die Marktwerte per 31. Dezember 2014 TCHF 2 489.

Veränderungen Bestand 2013

Erwerb der Liegenschaften Gretag

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.

Im Portfolio der Gruppe verbleiben weitere zwei Parzellen. Die sich auf der Parzelle 9545 befindenden Gewerbeliegenschaften generieren jährliche Soll-Mieterträge von rund CHF 3,4 Mio. 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 2014 TCHF 37 500 (Vorjahr: TCHF 30 400) für die bestehenden Gewerbeliegenschaften der Parzelle 9545 und TCHF 45 300 (Vorjahr: TCHF 27 610) für die Baulandreserve.

Umgliederung der Liegenschaften „Mews“ und „Gardens“ in die Renditeliegenschaften

Im 2013 wurden die Liegenschaften „Mews“ und „Gardens“ mit einem Buchwert von TCHF 1 338 beziehungsweise TCHF 967 in die Renditeliegenschaften umgliedert. 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 praktisch eine Vollvermietung erreicht werden.

Aktivierbare Investitionen

Die Zugänge aus aktivierbaren Investitionen betreffen aktivierbare Entwicklungsleistungen im Umfang von TCHF 1 088 (Vorjahr: TCHF 810) für das Gretag Areal, TCHF 1 111 (Vorjahr: TCHF 276) betreffen das Objekt „RS 173“ in Dortmund. TCHF 25 (Vorjahr: TCHF 205) betreffen die wertvermehrenden Investitionen in das Portfolio „Munster“.

Neubewertung

Die Marktwerte werden halbjährlich durch den externen Liegenschaftsbewerter Wüest & Partner basierend auf 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.

Bei den neu erworbenen Objekten Bad Reichenhall und Portfolio Nordhessen beliefen sich die Aufwertung auf Ende der Berichtsperiode auf TCHF 1 356 beziehungsweise TCHF 1 389. Beide Objekte wurden zu vorteilhaften Konditionen aus notleidenden Situationen erworben, woraus ein Grossteil des Aufwertungsgewinns resultierte.

Wie im Vorjahr resultierten wesentliche Neubewertungsgewinne aus dem Planungsfortschritt zur Nutzung der Baulandreserve beim im September 2013 erworbenen Gretag Areal von TCHF 23 702. Im Berichtsjahr konnten zudem Planungsfortschritte zur Umnutzung eines Teils der Gewerbeliegenschaft in Wohnen erreicht werden. Beim Umbauprojekt „Dortmund RS 173“ resultierte aufgrund der fortgeschrittenen Planung eine höhere Bewertung von TCHF 2 087. Die Baueingabe ist hier im 4. Quartal 2014 erfolgt.

Im Vorjahr resultierten Neubewertungsgewinne in der Höhe von TCHF 12 464 aus dem Planungsfortschritt zur Nutzung der Baulandreserve beim Gretag Areal, aus der Umgliederung der Objekte „Mews“ und „Gardens“ (TCHF 4 055 beziehungsweise TCHF 2 486) sowie der Aufstockungsmöglichkeit beim „Portfolio Erkrath Retail“ von TCHF 3 483. Weitere Aufwertungseffekte konnten bei „Munster“, „Erkrath Wohnen“ sowie Dortmund „RS 173“ im Umfang von TCHF 2 255 erzielt werden. Diese waren bedingt durch operative Fortschritte sowie die Fortschritte in der Umbauplanung bei Dortmund „RS 173“.

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. Für Details zu Schätzungen und Annahmen verweisen wir auf Anhang 4.

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

2014	Marktwert in TCHF	Bewertungsmethode	Nicht beobachtbare Input Faktoren	Bandbreite
Wohnen und gemischte Nutzung Schweiz	55 421	DCF	Diskontsatz	3,7 % - 4,3 %
			Erzielbare Mietpreise pro/m ²	CHF 252 - CHF 299
			Leerstandquote	4,1 % - 9,0 %
Gewerbe Schweiz	47 057	DCF	Diskontsatz	3,9 % - 4,3 %
			Erzielbare Mietpreise pro/m ²	CHF 129 - CHF 158
			Leerstandquote	0,0 % - 26,2 %
Wohnen und gemischte Nutzung Deutschland	69 690	DCF	Diskontsatz	5,0 % - 5,9 %
			Erzielbare Mietpreise pro/m ²	EUR 50 - EUR 158
			Leerstandquote	2,4 % - 13,1 %
Gewerbe Deutschland	10 598	DCF	Diskontsatz	6,0 % - 7,0 %
			Erzielbare Mietpreise pro/m ²	EUR 70 - EUR 102
			Leerstandquote	0,0 % - 42,8 %

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 Veränderungspotential							
		7,5 %	5,0 %	2,5 %	0,0 %	-2,5 %	-5,0 %	-7,5 %	
Diskontsatz	-0,15 %	3,94 %	114 353	111 694	109 035	106 375	103 716	101 056	98 397
	-0,10 %	3,99 %	112 922	110 296	107 670	105 044	102 417	99 791	97 165
	-0,05 %	4,04 %	111 526	108 932	106 339	103 745	101 151	98 558	95 964
	0,00 %	4,09 %	110 164	107 602	105 040	102 478	99 916	97 354	94 792
	0,05 %	4,14 %	108 835	106 304	103 773	101 242	98 711	96 180	93 649
	0,10 %	4,19 %	107 537	105 037	102 536	100 035	97 534	95 033	92 532
	0,15 %	4,24 %	106 271	103 799	101 328	98 856	96 385	93 914	91 442

Teilportfolio Deutschland

in TCHF		Mietzins Veränderungspotential							
		7,5 %	5,0 %	2,5 %	0,0 %	-2,5 %	-5,0 %	-7,5 %	
Diskontsatz	-0,15 %	5,46 %	88 679	86 617	84 554	82 492	80 430	78 368	76 305
	-0,10 %	5,51 %	87 875	85 831	83 788	81 744	79 701	77 657	75 613
	-0,05 %	5,56 %	87 085	85 060	83 035	81 010	78 984	76 959	74 934
	0,00 %	5,61 %	86 310	84 302	82 295	80 288	78 281	76 274	74 266
	0,05 %	5,66 %	85 548	83 558	81 569	79 579	77 590	75 600	73 611
	0,10 %	5,71 %	84 799	82 827	80 855	78 883	76 911	74 939	72 967
	0,15 %	5,76 %	84 063	82 108	80 154	78 199	76 244	74 289	72 334

Für weitere Informationen siehe hierfür Anhang 4 und 8.

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

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

in TCHF	2014	2013
Ertrag aus Entwicklungs- und Baumanagement-Dienstleistungen Dritte	3 304	150
Ertrag aus Entwicklungs- und Baumanagement-Dienstleistungen Assoziierte und Joint Ventures	21 537	16 195
Ertrag Entwicklungs- und Baumanagement-Dienstleistungen Nahestehende	325	0
Erlösminderungen	-295	0
Total Ertrag aus Entwicklungs- und Baumanagement-Dienstleistungen	24 871	16 345
Aufwand aus Entwicklungs- und Baumanagement-Dienstleistungen Dritte	-74	-32
Aufwand aus Totalunternehmertätigkeit (TU) Dritte	-20 629	-17 018
Total Aufwand aus Entwicklungs- und Baumanagement-Dienstleistungen	-20 703	-17 050

Beim Ertrag und Aufwand aus Entwicklungs- und Baumanagement-Dienstleistungen Dritte und Nahestehende handelt es sich zum einen um die für „Beach House“ Käufer umgesetzten Sonderwünsche im Betrag von TCHF 2 149 und zum andern um eine Vermittlungsprovision für eine Arealüberbauung von TCHF 1 389.

Den Ertrag und Aufwand aus Totalunternehmertätigkeit generierte die Gruppe weitgehend aus dem pauschalen Totalunternehmervertrag mit der Beach House AG, einem assoziierten Unternehmen der Gruppe. In den Vorjahren wurden, basierend auf veränderten Rahmenbedingungen sowie Projektanpassungen im Rahmen einer verlustfreien Bewertung, Wertänderungen im Umfang von TCHF 4 300 (davon TCHF 2 800 im Geschäftsjahr 2013) erfasst, wobei TCHF 400 direkt gegen die bestehende Forderung ausgebucht wurden. Nach weitgehendem Abschluss des Projektes konnten in der Berichtsperiode TCHF 2 100 der Rückstellung zur verlustfreien Bewertung aufgelöst werden.

Ebenfalls in der Totalunternehmertätigkeit ist die Auflösung einer Garantie Rückstellung für das TU-Projekt „Schooren Kilchberg“ im Umfang von TCHF 47 (Vorjahr: TCHF 320) enthalten.

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

in TCHF	bis 31.12.2014	bis 31.12.2013
Ertrag aus Baumanagement-Dienstleistungen	46 636	26 968
Drittaufwand aus Baumanagement Dienstleistungen	48 808	28 200

11. Übriger Betriebsertrag

in TCHF	2014	2013
Aktivierte Eigenleistungen	2 719	3 254
Provisionszahlungen	764	1 103
Liegenschaftsertrag Entwicklungsliegenschaften (Zwischennutzung)	448	631
Ertrag aus Energy Contracting	637	551
Sonstiger Betriebsertrag Dritte	101	222
Sonstiger Betriebsertrag Assoziierte und Joint Ventures	153	0
Total übriger Betriebsertrag	4 822	5 761

Der Liegenschaftsertrag beinhaltet mehrheitlich den Ertrag aus der Zwischennutzung der Entwicklungsobjekte „Peninsula“ in Wädenswil von TCHF 429 (Vorjahr: TCHF 631). Der entsprechende Liegenschaftsaufwand ist im sonstigen Betriebsaufwand enthalten (siehe Anhang 14).

Die Provisionszahlungen enthalten vollumfänglich die Provisionseinnahmen von Real Value Living GmbH aus der Vermittlung der Entwicklungsobjekte Harvestehuderweg „H36“, „yoo berlin“, „Living 108“ sowie einem Drittprojekt.

Die Weiterverrechnung der durch die Energiezentrale der Gretag AG für Dritte erbrachten Leistungen führte zu einem Ertrag von TCHF 637 (Vorjahr: TCHF 551). Der entsprechende Aufwand ist im sonstigen Betriebsaufwand enthalten (siehe Anhang 14).

12. Personalaufwand

in TCHF	2014	2013
Gehälter	-5 270	-6 453
Sozialversicherungen	-507	-439
Personalvorsorge - leistungsorientiert	-107	450
Personalvorsorge - beitragsorientiert	-275	-34
Aktienbasierte Vergütungen	-328	-31
Sonstiger Personalaufwand	-207	-384
Total Personalaufwand	-6 694	-6 891
Personalbestand per 31. Dezember	28	33

Für Details zu der aktienbasierten Vergütung verweisen wir auf Anhang 39.

13. Marketing- und Vertriebsaufwand

in TCHF	2014	2013
Marketingaufwand	-839	-2 075
Vertriebsaufwand	-1 249	-1 115
Total Marketing- und Vertriebsaufwand	-2 088	-3 190

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

14. Übriger Betriebsaufwand

in TCHF	2014	2013
Honorare und Rechtskosten Dritte	-1 622	-1 149
Honorare und Rechtskosten Nahestehende	-278	-759
Raumkosten	-570	-643
Werbung und PR	-76	-69
Reise- und Repräsentationsspesen	-348	-231
Liegenschaftsaufwand (Zwischennutzung)	-199	-216
Aufwand aus Energy Contracting	-294	-325
IT-Aufwände	-245	-251
Debitorenverluste	-334	-207
Schadenersatz	-241	0
Sonstiger Betriebsaufwand Dritte	-1 666	-1 205
Sonstiger Betriebsaufwand Nahestehende	-390	0
Total übriger Betriebsaufwand	-6 263	-5 055

Die Zunahme der Honorare und Rechtskosten ist weitgehend auf zusätzliche Prüfungsleistungen sowie zusätzliche Rechts- und Beratungskosten im Rahmen von Transaktionen und Schadenersatzfällen zurückzuführen. Bei den Beratungskosten Nahestehende sind im Vorjahr im Rahmen der Akquisition Gretag Beratungskosten von rund TCHF 500 entstanden, die im Berichtsjahr nicht mehr angefallen sind.

Die Abnahme des Raumaufwandes ist weitgehend bedingt durch den Wegfall der Miete Primogon sowie die Reduktion der Mietflächen Berlin.

Die anteiligen Kosten für die weiterverrechneten Leistungen der Energiezentrale der Gretag AG beliefen sich auf TCHF 294 (Vorjahr: TCHF 325). Der entsprechende Ertrag ist im sonstigen Betriebsertrag enthalten (siehe Anhang 11).

Die Zunahme der Reise- und Repräsentationsspesen erklärt sich mit der erhöhten Reisetätigkeit im Rahmen einer geplanten Transaktion.

Der Liegenschaftsaufwand steht im Zusammenhang mit der Zwischennutzung der Entwicklungsobjekte „Peninsula“ in Wädenswil von TCHF 199 (Vorjahr: TCHF 216). Der entsprechende Ertrag ist im sonstigen Betriebsertrag enthalten (siehe Anhang 11).

Im sonstigen Betriebsaufwand sind Verwaltungskosten, Gebühren und Abgaben sowie Aufwendungen für Kapitalsteuern enthalten. Die Zunahme im Vergleich zum Vorjahr erklärt sich weitgehend durch zusätzliche Betriebskosten für fertiggestellte Objekte sowie Unterhaltskosten von gemieteten Räumlichkeiten.

15. Finanzerfolg

in TCHF	2014	2013
Finanzaufwand		
Zinsaufwand Dritte	-6 451	-4 250
Zinsaufwand Assoziierte und Joint Ventures	-293	-295
Zinsaufwand Nahestehende	-303	-431
Verlust aus Änderung des beizulegenden Zeitwerts von Finanzinstrumenten	-1	-11
Wertberichtigung Finanzforderungen	-2 428	-2 600
Währungsverluste	-988	-399
Übriger Finanzaufwand	-1 795	-1 251
Total Finanzaufwand	-12 259	-9 237
Finanzertrag		
Zinsertrag Dritte	530	221
Zinsertrag Assoziierte und Joint Ventures	2 383	2 290
Währungsgewinne	410	910
Übriger Finanzertrag	20	0
Total Finanzertrag	3 343	3 421

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 in Deutschland und der Schweiz aktiviert wurden.

Die Wertberichtigung betrifft die Finanzforderung gegenüber dem assoziierten Unternehmen Beach House AG im Betrag von TCHF 2 428 (Vorjahr: TCHF 2 600).

Im Zinsertrag Dritte sind mehrheitlich die Stückzinsen der Anleihe enthalten.

16. Ertragssteuern

in TCHF	2014	2013
Laufende Ertragssteuern	1 088	173
Latente Steuern	-2 804	-1 683
Total Ertragssteuern	-1 716	-1 510
Ergebnis vor Steuern	-8 675	2 864
Steuern zum Steuersatz von 21,8 % (2013: 21,8 %)	1 891	-624
Nicht aktivierte Verlustvorträge	-7 589	-488
Dauerhafte Differenzen	2 122	0
Steuersatzanpassungen	0	-786
Steuersatzdifferenzen	490	61
Anpassung Steueraufwand aus früheren Perioden	1 342	291
Übrige Effekte	28	36
Total Ertragssteuern	-1 716	-1 510

Die im Berichtsjahr nicht aktivierten Verlustvorträge betrafen die Verluste in den Projektgesellschaften Yoo Berlin GmbH & Co. KG, VD Harvestehuderweg I sowie III GmbH & Co. KG sowie East West Wohnbau GmbH (Vorjahr: „yoo berlin“). Die Projektgesellschaften haben beziehungsweise werden die jeweiligen Projekte mit Verlust abschliessen. Da gegenwärtig keine weiteren Entwicklungen in diesen Gesellschaften geplant sind, wurden die bestehenden Verlustvorträge nicht aktiviert. Für weitere Details siehe Anhang 35.

Die Einflüsse aus dauerhaften Differenzen stammen weitgehend aus handelsrechtlichen Wertberichtigungen von Darlehen und Beteiligungen von Yoo Berlin GmbH & Co. KG sowie Am Zirkus 1 GmbH & Co. KG. Diese Differenzen werden aufgrund der aktuellen Verlustsituation als dauerhaft beurteilt.

Steuersatzanpassungen im Betrag von TCHF 351 betrafen im Vorjahr die Peach German Properties AG, wo die internationale Steuerauscheidung im Rahmen der Gruppenbesteuerung zusammen mit den ehemaligen Vivacon Gesellschaft je nach Anfall der Gewinne und Verluste zu Verschiebungen im Steuersatz führte, sowie die Anpassung des Steuersatzes für die deutschen Gesellschaften von 28,5 % auf den aktuellen Satz von 30,5 %.

Die Steuersatzdifferenzen setzen sich aus Gewinnen oder Verlusten von Tochtergesellschaften zusammen, bei denen ein unterschiedlicher Steuersatz zur Anwendung gelangt.

Die Anpassung von Steueraufwand aus früheren Perioden betrifft weitgehend die Anpassung und Auflösung von Steuerabgrenzungen basierend auf erhaltenen Steuerveranlagungen und Einschätzungen.

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

in TCHF	Vor Steuern	Steuern	Nach Steuern
Im sonstigen Ergebnis verbucht:			
2014			
Gewinn/(Verlust) Hedge Accounting	-538	150	-388
Gewinn/(Verlust) aktuarische Bewertung Vorsorgeverpflichtung	-1 202	262	-940
Gewinn/(Verlust) Umrechnungsdifferenzen	66	0	66
Total direkt dem sonstigen Ergebnis belastete Steuern	-1 674	412	-1 262
2013			
Gewinn/(Verlust) Hedge Accounting	469	-114	355
Gewinn/(Verlust) aktuarische Bewertung Vorsorgeverpflichtung	770	-168	602
Gewinn/(Verlust) Umrechnungsdifferenzen	492	0	492
Total direkt dem sonstigen Ergebnis belastete Steuern	1 731	-282	1 449

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

in TCHF	2014	2013
Steuereffekt Abschreibung handelsrecht. aktivierte IPO Kosten	-203	-203
Bewertungsdifferenz eigene Aktien	15	-16
Total direkt dem Eigenkapital belastete Steuern	-188	-219

17. Flüssige Mittel

in TCHF	31.12.2014	31.12.2013
Kasse	7	6
Banken	15 375	76 216
Cash in transit	-30	-94
Total flüssige Mittel	15 352	76 128

Die flüssigen Mittel enthalten Kontokorrentguthaben bei Schweizer und Deutschen Banken. Anzahlungen von Kunden von TCHF 2 038 (Vorjahr: TCHF 64 011) sind zur Tilgung der Baukredite an die finanzierenden Banken abgetreten.

Für geleistete Kaufpreisraten von Käufern bestehen keine Bankbürgschaften mehr (Vorjahr: TCHF 5 891). Weiter sind Mietzins- und CAPEX Konten im Betrag von TCHF 1 689 (Vorjahr: TCHF 1 462) und ein Kontokorrent im Betrag von TCHF 218 (Vorjahr: TCHF 491) zugunsten der kreditgebenden Banken verpfändet und in der Verwendung eingeschränkt.

In dieser Position sind TCHF 10 566 (Vorjahr: TCHF 66 540) Beträge in EUR enthalten.

18. Kundenforderungen

Fälligkeiten und Wertberichtigungen von Kundenforderungen

in TCHF	Fälligkeit zum 31.12.2014					Fälligkeit zum 31.12.2013				
	Nicht fällig	1 - 4 Monate	5 - 12 Monate	> 12 Monate	Total	Nicht fällig	1 - 4 Monate	5 - 12 Monate	> 12 Monate	Total
Kundenforderungen Dritte	12 208	60	376	34	12 678	2 298	1 960	38	0	4 296
Kundenforderungen Assoziierte und Joint Ventures	3 158	4 462	9 073	1	16 694	4 162	37	6 612	0	10 811
Kundenforderungen Nahestehende	0	0	74	0	74	20	216	15	0	251
Delkredere	-76	0	-176	-34	-286	0	-35	-38	0	-73
Total Kundenforderungen netto					29 160					15 285
Total nicht fällige Kundenforderungen netto					15 290					6 480
Total fällige Kundenforderungen netto					13 870					8 805
Delkredere 1. Januar					-73					-181
Erhöhung Delkredere					-254					-71
Debitorenverluste					2					0
Auflösung Delkredere					37					179
Währungsdifferenz					2					0
Delkredere Periodenende					-286					-73

Die Kundenforderungen gegenüber Dritten betreffen hauptsächlich offene Forderungen aus dem Verkauf von Wohnungen bei „yoo berlin“ (TCHF 6 138) und „H36“ (TCHF 5 192). Im Vorjahr waren dies Verkäufe des Objektes „Schooren des Alpes“ im Betrag von TCHF 1 846.

Weiter umfasst diese Position Forderungen für offene Vermittlungsleistungen von TCHF 492 (Vorjahr: TCHF 1 008). Forderungen im Betrag von TCHF 421 (Vorjahr: TCHF 626) bestehen gegenüber Mietern.

Die Forderungen gegenüber Assoziierten und Joint Ventures betreffen analog dem Vorjahr hauptsächlich die Forderungen aus dem TU Dienstleistungsvertrag mit dem assoziierten Unternehmen Beach House AG im Betrag von TCHF 16 204 (Vorjahr: TCHF 10 806).

Die im Berichtsjahr der Periodenerfolgsrechnung belasteten Debitorenverluste betragen TCHF 334 (Vorjahr: TCHF 207), davon betreffen TCHF 254 die Erhöhung des Delkrederes. Das Delkredere betrifft im Umfang von TCHF 182 Forderungen aus Verkäufen von Objekten, TCHF 69 Forderungen aus Provisionsgeschäften und TCHF 34 Mietforderungen. Das Delkredere betrifft vollumfänglich Forderungen von Dritten.

In dieser Position sind TCHF 12 695 (Vorjahr: TCHF 3 476) Beträge in EUR enthalten.

19. Kurzfristige Finanzforderungen

in TCHF	31.12.2014	31.12.2013
Finanzforderungen Dritte	196	1 064
Finanzforderungen Assoziierte und Joint Ventures	25 391	26 851
Finanzforderungen Nahestehende	21	21
Wertberichtigung	-10 659	-2 647
Total kurzfristige Finanzforderungen	14 949	25 289

In den Forderungen gegenüber Assoziierten und Joint Ventures sind TCHF 10 003 (Vorjahr: TCHF 9 738) 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 15 388 (Vorjahr: TCHF 17 114) gegenüber dem Joint Venture „Am Zirkus 1“ enthalten. Diese Forderungen werden mit 6 % verzinst.

Die Wertberichtigung betrifft im Umfang von TCHF 5 028 (Vorjahr: TCHF 2 600) die Finanzforderungen gegenüber dem assoziierten Unternehmen Beach House AG. Sie stellt den erwarteten anteiligen Verlust an der Unternehmung dar. TCHF 5 471 der Wertberichtigung betrifft das Joint Venture „Am Zirkus 1“. Die Darlehen wurden im Umfang des negativen Ergebnisses der Equity Bewertung wertberichtigt. Für Details siehe Anhang 24.

In dieser Position sind TCHF 9 926 (Vorjahr: TCHF 18 068) Beträge in EUR enthalten.

20. Übrige Forderungen

in TCHF	31.12.2014	31.12.2013
Mehrwertsteuer- und Verrechnungssteuerguthaben	1 013	1 737
Anzahlungen	867	5 453
Vorauszahlungen	6	0
Sonstige Forderungen Dritte	567	273
Übrige Forderungen Assoziierte und Joint Ventures	250	264
Total übrige Forderungen	2 703	7 727

Die Mehrwertsteuerguthaben betreffen die Schweiz, Österreich und Deutschland.

Bei den Anzahlungen handelt es sich um Vorauszahlungen für Entwicklungskosten der Objekte „H36“ und „yoo berlin“. Der Rückgang erklärt sich mit der weitgehenden Fertigstellung der Objekte. Im Vorjahr war darin zusätzlich eine Anzahlung für das Objekt „Wollerau Residenz“ (ehemals Etzelstrasse 11) in Wollerau von TCHF 1 000 enthalten.

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

In dieser Position sind TCHF 1 305 (Vorjahr: TCHF 5 217) Beträge in EUR enthalten.

21. Aktive Rechnungsabgrenzungen

in TCHF	31.12.2014	31.12.2013
Vorausbezahlte Rechnungen Dritte	99	161
Abgegrenzte Schadenersatzzahlungen	900	0
Sonstige Rechnungsabgrenzungen Dritte	383	369
Total aktive Rechnungsabgrenzungen	1 382	530

Bei den abgegrenzten Schadenersatzzahlungen handelt es sich um Pönalen für die verspätete Übergabe der Wohnungen bei den Objekten „yoo berlin“ und „H36“. Die Auflösung erfolgt im Rahmen der Wohnungsübergaben.

In dieser Position sind TCHF 983 (Vorjahr: TCHF 358) Beträge in EUR enthalten.

22. Sachanlagen

in TCHF	Innenausbau und Installationen	Mobilien	EDV Hardware	Fahrzeuge	Übrige Sachanlagen	Total
2014						
Anschaffungswert						
Anfangsbestand 1. Januar	73	50	278	34	291	726
Zugänge	0	0	14	14	0	28
Abgänge	0	0	0	-21	0	-21
Währungsumrechnung	0	0	0	0	-3	-3
Endbestand Periodenende	73	50	292	27	288	730
Kumulierte Abschreibungen						
Anfangsbestand 1. Januar	-43	-45	-254	-17	-155	-514
Abgänge	0	0	0	14	0	14
Abschreibungen	-8	-2	-17	-8	-25	-60
Währungsumrechnung	0	0	0	0	3	3
Endbestand Periodenende	-51	-47	-271	-11	-177	-557
Bilanzwert 1. Januar	30	5	24	17	136	212
Bilanzwert Periodenende	22	3	21	16	111	173
2013						
Anschaffungswert						
Anfangsbestand 1. Januar	73	336	244	84	179	916
Zugang Konsolidierungskreis	0	12	3	12	105	132
Zugänge	0	0	20	11	4	35
Abgänge	0	-270	-17	-73	0	-360
Umbuchung	0	-28	28	0	0	0
Währungsumrechnung	0	0	0	0	3	3
Endbestand Periodenende	73	50	278	34	291	726
Kumulierte Abschreibungen						
Anfangsbestand 1. Januar	-36	-324	-220	-72	-115	-767
Abgänge	0	260	16	73	0	349
Abschreibungen	-7	-8	-23	-18	-39	-95
Umbuchung	0	27	-27	0	0	0
Währungsumrechnung	0	0	0	0	-1	-1
Endbestand Periodenende	-43	-45	-254	-17	-155	-514
Bilanzwert 1. Januar	37	12	24	12	64	149
Bilanzwert Periodenende	30	5	24	17	136	212

23. Immaterielle Anlagen

in TCHF	2014			2013		
	Software	Kunden-portfolio	Total	Software	Kunden-portfolio	Total
Anschaffungswert						
Anfangsbestand 1. Januar	485	862	1 347	288	0	288
Zugang Konsolidierungskreis	0	0	0	0	845	845
Zugänge	21	0	21	214	0	214
Umbuchung	0	0	0	-17	17	0
Endbestand Periodenende	506	862	1 368	485	862	1 347
Kumulierte Abschreibungen						
Anfangsbestand 1. Januar	-132	-16	-148	-53	0	-53
Abschreibungen	-98	-128	-226	-92	-3	-95
Umbuchung	0	0	0	13	-13	0
Endbestand Periodenende	-230	-144	-374	-132	-16	-148
Bilanzwert 1. Januar	353	846	1 199	235	0	235
Endbestand Periodenende	276	718	994	353	846	1 199

Bei der Position Kundenportfolio handelt es sich um die im 2013 im Rahmen des Kaufs der Primogon AG erworbenen Kundenkontakte.

24. 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	2014	2013
Am Zirkus 1 GmbH & Co. KG	516	8 582
Am Zirkus 1 Berlin Verwaltungsgesellschaft mbH	42	41
Beach House AG	1	1
Total Anteile Assoziierte und Joint Ventures per 1. Januar	559	8 624
Anteiliges Ergebnis der Periode	-6 282	-8 096
Währungsverlust im übrigen Gesamtergebnis erfasst	297	31
Total Anteile Assoziierte und Joint Ventures per 31. Dezember	-5 985	-8 065
Am Zirkus 1 GmbH & Co. KG	-5 471	516
Wertberichtigung Finanzforderungen im Umfang des anteiligen Verlustes	5 471	0
Am Zirkus 1 Berlin Verwaltungsgesellschaft mbH	44	42
Beach House AG	1	1
Total Anteile Assoziierte und Joint Ventures per 31. Dezember	45	559

Zusammengefasste Finanzinformationen auf Basis der Einzelabschlüsse:

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

in TCHF	31.12.2014	31.12.2013
Flüssige Mittel	256	6 998
Sonstiges Umlaufvermögen	90 409	77 714
Anlagevermögen	0	0
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	-101 641	-95 777
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	-9 914	-2 602
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	0	0
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	-301	0
Nettovermögen	-21 191	-13 667
Betrieblicher Ertrag	1 640	0
Betrieblicher Aufwand	-7 974	-9 247
Finanzertrag	0	272
Finanzaufwand	-1 518	0
Steueraufwand	-4	-1 148
Jahresergebnis	-7 856	-10 123
Sonstiges Ergebnis	0	0
Gesamtergebnis	-7 856	-10 123

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

Die 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 6 285 (Vorjahr: TCHF 6 770). Weiter wurden im Vorjahr aktivierte Verlustvorräte ausgebucht, woraus ein weiterer anteiliger Verlust von TCHF 1 328 entstand. Der Verlust im Berichtsjahr entstand aufgrund mangelhafter Leistung einzelner beauftragter Unternehmen, die nach der Insolvenz des Generalunternehmers für die technische Gebäudeausrüstung beauftragt wurden. Die Mängel mussten in Ersatzvorhaben behoben werden, was zu massiven Verzögerungen und Mehrkosten führte.

Der Beteiligungswert beinhaltet Darlehensforderungen im Umfang von TCHF 11 620, die bei „Am Zirkus 1“ als kurzfristige Finanzverbindlichkeiten erfasst sind. Das anteilige negative Eigenkapital, korrigiert um den im „Am Zirkus 1“ als Darlehen ausgewiesenen Darlehensbetrag, ergibt den ausgewiesenen negativen Beteiligungswert im Berichtsjahr. Im Umfang des negativen Beteiligungswerts wurden die Finanzforderungen gegenüber „Am Zirkus 1“ wertberichtigt. Für Details siehe Anhang 19.

Assoziiertes Unternehmen Beach House AG, Wädenswil, Schweiz

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

in TCHF	31.12.2014	31.12.2013
Flüssige Mittel	5 181	7
Sonstiges Umlaufvermögen	29 673	84 515
Anlagevermögen	0	402
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	-18 985	-24 271
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	-16 526	-49 634
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	-14 381	-19 644
Nettovermögen	-15 038	-8 625
Betrieblicher Ertrag	67 097	16 240
Betrieblicher Aufwand	-73 107	-24 016
Finanzertrag	313	0
Finanzaufwand	-313	0
Steueraufwand	-402	638
Jahresergebnis	-6 412	-7 138
Sonstiges Ergebnis	0	0
Gesamtergebnis	-6 412	-7 138

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 -7 008 (Vorjahr: TCHF -4 019). Da seitens der Gruppe keine Nachschussverpflichtungen bestehen, wurde der anteilige Verlust nicht berücksichtigt. Die nicht verbuchten anteiligen Verluste aus der Equity Bewertung betragen im Berichtsjahr TCHF 2 988 (Vorjahr: TCHF 3 326). 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 34.

Die von der Peach Property Group AG eingegangenen Eventualverbindlichkeiten gegenüber dem assoziierten Unternehmen und dem Joint Venture sind in Anhang 1 des Einzelabschlusses der Gesellschaft ausgewiesen.

25. Lieferantenverbindlichkeiten

in TCHF	31.12.2014	31.12.2013
Lieferantenverbindlichkeiten Dritte	7 989	6 977
Lieferantenverbindlichkeiten Assoziierte und Joint Ventures	245	252
Lieferantenverbindlichkeiten Nahestehende	395	436
Total Lieferantenverbindlichkeiten	8 629	7 665

In dieser Position sind TCHF 7 025 (Vorjahr: TCHF 6 436) Beträge in EUR enthalten.

26. Käuferanzahlungen

in TCHF	31.12.2014	31.12.2013
Käuferanzahlungen Dritte	54 969	64 218
Total Käuferanzahlungen	54 969	64 218

Bei den Käuferanzahlungen handelt es sich hauptsächlich um Anzahlungen von Kunden für die Immobilienobjekte „H36“ (TCHF 24 118, Vorjahr: TCHF 28 973), „yoo berlin“ (TCHF 5 899, Vorjahr: TCHF 30 966) und „Living 108“ (TCHF 24 904, Vorjahr: TCHF 3 513), bei welchen Nutzen und Gefahr noch nicht übertragen worden ist.

Unter den Käuferanzahlungen sind TCHF 54 696 (Vorjahr: TCHF 63 471) Beträge in EUR enthalten.

27. Übrige Verbindlichkeiten

in TCHF	31.12.2014	31.12.2013
Mehrwertsteuer und sonstige Steuerverbindlichkeiten	1 396	7 193
Reservationsgebühren	206	263
Garantien	2 145	1 609
Kaufpreis Gretag gegenüber Dritten	5 275	4 949
Kaufpreis Primogon gegenüber Nahestehenden	1 450	500
Beratungskosten gegenüber Nahestehenden	500	500
Sonstige Verbindlichkeiten Dritte	590	1 174
Übrige Verbindlichkeiten Nahestehende	34	0
Total übrige Verbindlichkeiten	11 596	16 188

In der Position Mehrwertsteuer und sonstige Steuerverbindlichkeiten sind hauptsächlich Mehrwertsteuerverbindlichkeiten enthalten.

Die Zunahme des Kaufpreises Gretag entspricht einer durchschnittlichen Verzinsung von 5 %. Der Kaufpreis Primogon enthält im Berichtsjahr zusätzlich den im Vorjahr unter den passiven Rechnungsabgrenzungen ausgewiesenen, per Ende des Vorjahres noch provisorischen Betrag sowie die nachträglich angepassten Kaufpreiszahlungen. Für weitere Details siehe Anhang 34.

In dieser Position sind TCHF 3 253 (Vorjahr: TCHF 2 547) Beträge in EUR enthalten.

28. Passive Rechnungsabgrenzungen

in TCHF	31.12.2014	31.12.2013
Abgrenzung Baukosten Dritte	16 787	3 885
Abgrenzung Baukosten Assoziierte und Joint Ventures	0	200
Beratungs- und Revisionshonorare	286	277
Erwartete Kaufpreiszahlung Primogon	0	560
Personalaufwand Dritte	245	423
Personalaufwand Nahestehende	564	957
Abgrenzung Zins- und Finanzkosten Dritte	0	80
Abgrenzung Zins- und Finanzkosten Nahestehende	0	109
Übrige Betriebskosten Dritte	748	1 242
Total passive Rechnungsabgrenzungen	18 630	7 733

Die Abgrenzungen in den Baukosten Dritte umfassen hauptsächlich erbrachte, aber noch nicht abgerechnete Leistungen für die Projekte „yoo berlin“ (TCHF 6 142), „H36“ (TCHF 3 237) und „Schooren des Alpes“ (TCHF 748). TCHF 6 395 betreffen abgegrenzte Leistungen für den TU Vertrag „Beach House“. Im Vorjahr waren dies mehrheitlich TCHF 1 953 für „yoo berlin“, TCHF 1 003 für „H36“ und TCHF 745 für „Living 108“.

In dieser Position sind TCHF 10 939 (Vorjahr: TCHF 4 406) Beträge in EUR enthalten.

29. Finanzverbindlichkeiten und Hypothekendarlehen (kurz- und langfristig)

in TCHF	31.12.2014	31.12.2013
Bankverbindlichkeiten	1 000	0
Hypothekendarlehen und Baukredite	132 979	226 784
Finanzverbindlichkeiten Dritte	16 625	24 557
Finanzverbindlichkeiten Assoziierte und Joint Ventures	5 528	5 850
Finanzverbindlichkeiten Nahestehende	8 620	8 732
Anleihe	49 421	25 468
Derivative Finanzinstrumente	1 123	598
Total Finanzverbindlichkeiten	215 296	291 989
davon kurzfristige Hypothekendarlehen und Baukredite	91 411	202 761
davon langfristige Hypothekendarlehen	42 568	24 022
davon kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	31 008	30 934
davon langfristige Finanzverbindlichkeiten	50 309	34 272
Total Finanzverbindlichkeiten	215 296	291 989

Im Vorjahr war in den Finanzverbindlichkeiten gegenüber Dritten ein Subskriptions-Darlehen im Betrag TCHF 4 502 und Darlehen mit Sicherheiten im Betrag von TCHF 1 710 enthalten; diese wurden im Berichtsjahr zurückbezahlt. In den Finanzverbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden sind Darlehen mit Sicherheiten im Umfang von TCHF 6 728 (Vorjahr: TCHF 6 591) enthalten.

Hypothekendarlehen und Baukredite

Die Baukredite für Entwicklungsprojekte werden fristenkongruent im kurzfristigen Fremdkapital bilanziert. Die Buchwerte der kurz- und langfristigen Hypothekendarlehen und Baukredite nach fortgeführten Anschaffungskosten entsprechen aufgrund der vertraglich vereinbarten Marktkonditionen annäherungsweise dem Fair Value, für Details verweisen wir auf Anhang 3.4.

Alle Hypothekendarlehen und Baukredite sind mittels Schuldbriefen gesichert (siehe Anhang 42).

in TCHF	31.12.2014	31.12.2013
A-Kappl, Schooren des Alpes	0	2 280
CH-Wädenswil, Peninsula	23 200	24 000
CH-Wollerau, Residenz & Loft (Etzelstrasse 11 und 17)	14 719	7 406
CH-Rorschach, Seelofts	3 200	0
CH-Regensdorf, Gretag	25 000	27 500
D-Hamburg, Harvestehuder Weg	8 684	50 866
D-Berlin, Yoo Berlin	11 121	73 777
D-Berlin, Living 108	3 124	4 903
D-Erkrath, Erkrath Retail	0	11 552
kurzfristiger Anteil langfristiger Hypothekendarlehen	1 363	477
kurzfristige Bankdarlehen	1 000	0
Total kurzfristige Hypothekendarlehen und Baukredite	91 411	202 761
D-Munster, Munster	9 056	9 482
D-Erkrath, Erkrath Retail	10 997	0
D-Erkrath, Erkrath Wohnen	12 896	13 434
D-Dortmund, RS 167	1 036	1 106
D-Witzenhausen, Hessisch Lichtenau, Bad Hersfeld, Portfolio Nordhessen	8 583	0
Total langfristige Hypothekendarlehen	42 568	24 022

Kurzfristige Hypothekendarlehen und Baukredite

Im Rahmen der Fertigstellung der Objekte „yoo berlin“ und „H36“ in Hamburg und deren Abverkauf konnten die Baukredite zurückgeführt werden. Das gleiche gilt für die Finanzierung „Schooren des Alpes“. Für die noch nicht veräusserten Einheiten wurde in Hamburg eine Zwischenfinanzierung aufgenommen, die im Rahmen des Abverkaufs der noch unverkauften Einheiten reduziert wird. Die Verzinsung betrug durchschnittlich 2,36 %.

Für die neuen Entwicklungsobjekte „Wollerau Residenz“ (Etzelstrasse 11) und Rorschach „Seelofts“ wurden ebenfalls Bankfinanzierungen im Betrag von TCHF 7 500 beziehungsweise TCHF 3 200 abgeschlossen. Beide Darlehen wurden mit durchschnittlich 1,5 % verzinst.

Zur Finanzierung der Akquisition der Gretag AG hat die Gruppe im Vorjahr einen Rahmenkredit über CHF 30 Mio. mit der UBS abgeschlossen, die bezogene Finanzierung ist als kurzfristiger Vorschuss ausgestaltet. Die Zinskosten betragen 3 Monats LIBOR + 1,25 %. Dieser Kredit wurde im Berichtsjahr um CHF 2,5 Mio. amortisiert.

Ebenfalls im Vorjahr hat die Gruppe zur Finanzierung des Entwicklungsprojektes „Living 108“ in Berlin einen Baukredit mit einem Maximalbetrag von EUR 9,6 Mio. abgeschlossen. Die Beanspruchung per 31. Dezember 2014 belief sich auf EUR 2,6 Mio. Die Zinskosten betragen 3,9 %.

Von den kurzfristigen Baukrediten sind Zinskosten im Umfang von TCHF 7 686 (Vorjahr: TCHF 7 740) unter den Entwicklungsliegenschaften aktiviert. Der durchschnittliche Zinssatz der aktivierten Zinsen betrug 3,0 % (Vorjahr: 2,1 %). Alle kurzfristigen Baukredite für Entwicklungsobjekte sind variabel verzinslich.

Langfristige Hypothekendarlehen

Das Hypothekendarlehen für Erkrath Retail wurde per 30. Dezember 2014 mit einer Laufzeit bis zum 30. September 2017 erneuert. Das Darlehen ist zu einem Satz von 3 Monats EURIBOR + 175 bps verzinslich. Ein anfangs 2015 abgeschlossener Cap begrenzt das Zinsrisiko auf maximal 2,05 %.

Weiter wurde im Rahmen des Kaufs des Portfolios Nordessen eine Bankfinanzierung im Betrag von TEUR 7 560 übernommen. Diese Finanzierung wird mit 3,25 % verzinst.

Der durchschnittliche Zinssatz der Zinsen für kurz- und langfristige Hypothekarverbindlichkeiten, welche der Periodenerfolgsrechnung belastet werden, betrug im Berichtsjahr 2,3 % (Vorjahr: 1,9 %). Es handelt sich dabei im Wesentlichen um die Kredite für die Renditeliegenschaft-Portfolios in Munster, Erkrath, Dortmund und Nordhessen in Deutschland sowie die Finanzierung Gretag und einen Teil des Kredites für „Peninsula“ in Wädenswil, welcher die Finanzierung von „Bakery“, „Mews“ und „Gardens“ (Renditeliegenschaften) abdeckt. Die Zunahme erklärt sich mit einem im Berichtsjahr höheren Anteil von Finanzierungen in Deutschland.

In dieser Position sind TCHF 66 861 (Vorjahr: TCHF 167 877) Beträge in EUR enthalten.

Finanzverbindlichkeiten

Die Buchwerte der kurzfristigen und langfristigen Finanzverbindlichkeiten nach fortgeführten Anschaffungskosten entsprechen aufgrund der vertraglich vereinbarten Konditionen, mit Ausnahme der Anleihen in Deutschland und der Schweiz, annähernd dem Fair Value. Die deutsche Anleihe ist an der Frankfurter Börse kotiert, die ausgewiesenen Werte sind rund TCHF 726 tiefer als der Marktwert per Stichtag. Für weitere Details verweisen wir auf Anhang 3.4.

Der durchschnittliche Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten beträgt 7,0 % (Vorjahr: 7,6 %). Die Verzinsung ist bei allen Darlehen fix. Für weitere Details verweisen wir auf Anhang 3.1.

Anleihe Deutschland

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 übereinstimmend mit den Bedingungen der Schuldverschreibungen sind. Für weitere Informationen bezüglich der Anleihe vgl. Prospekt der Anleihe.

in TCHF	31.12.2014	31.12.2013
Ausgegebene Anleihen	39 986	25 468
Total ausgegebene Anleihen	39 986	25 468
davon langfristig	39 986	25 468
Überleitung		
Ausgegebene Anleihen	41 510	26 892
Summe kapitalisierte Ausgabekosten	-3 522	-2 595
Summe abgeschriebene Ausgabekosten	1 998	1 171
Nettowert	39 986	25 468

Die Gesamtkosten für die Ausgabe der Anleihe beliefen sich auf TCHF 3 853 (Vorjahr: TCHF 2 930).

Anleihe Schweiz

Am 15. Oktober 2014 wurde von der Peach Property Group AG, eine 18-monatige, unbesicherte Unternehmensanleihe mit folgenden Eckwerten ausgegeben:

Volumen:	bis zu TCHF 10 000 mit der Möglichkeit der Erhöhung auf TCHF 20 000
Zinssatz:	5,25 % p.a., jeweils fällig am 31. Dezember und letztmalig mit Rückzahlung
Nennbetrag:	TCHF 50
Laufzeit:	15. Oktober 2014 – 14. April 2016
ISIN:	25 625 946 / CH 0256259463

in TCHF	31.12.2014	31.12.2013
Ausgegebene Anleihen	9 435	0
Total ausgegebene Anleihen	9 435	0
davon langfristig	9 435	0
Überleitung		
Ausgegebene Anleihen	9 605	0
Summe kapitalisierte Ausgabekosten	-196	0
Summe abgeschriebene Ausgabekosten	26	0
Nettowert	9 435	0

Die Gesamtkosten für die Ausgabe der Anleihe beliefen sich auf TCHF 196.

Details zu den derivativen Finanzinstrumenten sind in Anhang 31 enthalten.

In den kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten (ohne Hypothekendarlehen und Baukredite) sind TCHF 47 078 (Vorjahr: TCHF 30 861) Beträge in EUR enthalten.

30. Rückstellungen (kurz- und langfristig)

in TCHF	Garantie- arbeiten	Umwelt- belastung	TU Vertrag Beach House	Übrige Rück- stellungen	Total
2014					
Anfangsbestand 1. Januar	627	1 465	3 900	1 169	7 161
Zugang Konsolidierungskreis	0	0	0	304	304
Bildung Rückstellungen	2 247	0	0	562	2 809
Verwendete Rückstellungen	-148	0	0	-292	-440
Auflösung Rückstellungen - erfolgswirksam	-260	0	-2 100	-183	-2 543
Währungsumrechnung	-25	0	0	-8	-33
Endbestand Periodenende	2 441	1 465	1 800	1 552	7 258

in TCHF	Garantie- arbeiten	Umwelt- belastung	TU Vertrag Beach House	Übrige Rück- stellungen	Total
2013					
Anfangsbestand 1. Januar	579	0	0	521	1 100
Zugang Konsolidierungskreis	0	1 465	0	1 600	3 065
Bildung Rückstellungen	50	0	2 800	927	3 777
Verwendete Rückstellungen	0	0	0	-1 669	-1 669
Auflösung Rückstellungen - erfolgswirksam	0	0	0	-213	-213
Umbuchung aus passiver Rechnungsabgrenzung	0	0	1 100	0	1 100
Währungsumrechnung	-2	0	0	3	1
Endbestand Periodenende	627	1 465	3 900	1 169	7 161

in TCHF	Garantie- arbeiten	Umwelt- belastung	TU Vertrag Beach House	Übrige Rück- stellungen	Total
31.12.2014					
Kurzfristige Rückstellungen	1 539	0	1 800	1 544	4 883
Langfristige Rückstellungen	902	1 465	0	8	2 375
Total	2 441	1 465	1 800	1 552	7 258
31.12.2013					
Kurzfristige Rückstellungen	242	0	3 900	1 169	5 311
Langfristige Rückstellungen	385	1 465	0	0	1 850
Total	627	1 465	3 900	1 169	7 161

Die Rückstellung für Garantien betrifft die Projekte „yoo berlin“, „H36“, „Schooren Kilchberg“ sowie „Schooren des Alpes“ und berücksichtigt die verbleibende Garantiefrist für verdeckte Mängel, die den ursprünglich beauftragten Unternehmen nicht belastet werden können.

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.

31. Derivative Finanzinstrumente

in TCHF	31.12.2014	31.12.2013
Kurzfristige Forderungen aus derivativen Finanzinstrumenten		
- Zinssatz Swaps/Caps - Cashflow Hedges	0	1
Kurzfristige Verbindlichkeiten aus derivativen Finanzinstrumenten		
- Zinssatz Swaps/Caps - Cashflow Hedges	235	0
Langfristige Verbindlichkeiten aus derivativen Finanzinstrumenten		
- Zinssatz Swaps/Caps - Cashflow Hedges	888	598

Die Gruppe hält folgende derivative Finanzinstrumente, um das Zinsrisiko von variabel verzinslichen Hypothekendarlehen abzusichern:

	Zinssatz Swap Gretag	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 31.12.2014	19 200 000	1 0916 315	0
Nominalwert per 31.12.2013	20 000 000	11 145 543	9 425 000
Währung	CHF	EUR	EUR
Enddatum	¹ 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 %

¹ Fristigkeit analog des Rahmenkreditvertrags der Finanzierung „Peninsula“.

Der Zinssatz Swap Gretag (ex Condominium Invest) sichert im Umfang von CHF 9,9 Mio. das Zinsrisiko auf den Finanzierungen der Renditeliegenschaft „Bakery“, „Mews“ und „Gardens“ (Vorjahr: CHF 9,9 Mio.) und im Umfang von CHF 9,3 Mio. (Vorjahr: CHF 10,1 Mio.) das Zinsrisiko auf der Finanzierung 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 235 (Vorjahr: TCHF 74) 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 888 (Vorjahr: TCHF 524) wurde vollumfänglich über die Gesamtergebnisrechnung im Eigenkapital verbucht.

Der Zinssatz Cap für das Objekt „Erkrath Retail“ lief am 30. Dezember 2014 aus. Er wurde anfangs 2015 durch einen neuen, auf die per 30. Dezember 2014 erneuerte Finanzierung abgestimmten Cap ersetzt (siehe Anhang 29).

32. Eigenkapital

Per 31. Dezember 2014 beträgt das Aktienkapital TCHF 4 908 und setzt sich aus 4 907 816 Aktien mit einem Nennwert von je CHF 1 zusammen.

Die Gesellschaft hat im Berichtsjahr 48 617 (Vorjahr: 57 603) eigene Aktien im Wert von TCHF 589 (Vorjahr: TCHF 653) gekauft und 48 464 (Vorjahr: 56 953) Aktien zu einem Wert von TCHF 583 (Vorjahr: TCHF 646) verkauft. Weitere 17 609 Aktien (Vorjahr: 20 944) mit einem Gegenwert von TCHF 170 (Vorjahr: TCHF 263) wurden in Form von Bonuszahlungen an Mitarbeiter und als VR-Honorare abgegeben. Dabei realisierte die Gruppe einen Verlust von TCHF 25 (Vorjahr: TCHF 72). Die von der Gesellschaft am 31. Dezember 2014 gehaltenen 1 772 (Vorjahr: 19 228) eigenen Aktien sind nicht dividendenberechtigt. Somit beträgt das dividendenberechtigte Aktienkapital per Bilanzstichtag TCHF 4 906 (Vorjahr: TCHF 4 884), bestehend aus 4 906 044 (Vorjahr: 4 884 088) Aktien.

Aktienkapital und eigene Aktien	Anzahl Aktien ausgegeben	Aktienkapital in TCHF	Ausstehende Aktien
Anfangsbestand Vorperiode	4 886 150	4 886	4 846 578
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			20 994
Endbestand Vorperiode	4 903 316	4 903	4 884 088
Ausgabe Aktien aus bedingtem Kapital für ausgeübte Optionen	4 500	5	4 500
Kauf eigene Aktien			-48 617
Verkauf eigene Aktien			48 464
Eigene Aktien als Bonuszahlung			17 609
Endbestand Berichtsperiode	4 907 816	4 908	4 906 044

Im Berichtsjahr wurde das Aktienkapital durch Ausübung von 4 500 (Vorjahr: 17 166) Mitarbeiteroptionen mit einem Ausgabepreis von CHF 1 durch Schaffung von Aktien aus dem bedingten Kapital um TCHF 4,5 (Vorjahr: TCHF 17) erhöht.

Bedingtes Kapital	Anzahl Aktien	Aktienkapital in TCHF
Anfangsbestand Vorperiode	177 601	178
Kapitalerhöhung durch Ausübung von Optionen	-17 166	-17
Endbestand Vorperiode	160 435	161
Kapitalerhöhung durch Ausübung von Optionen	-4 500	-5
Endbestand Berichtsperiode	155 935	156

Das Aktienkapital der Gesellschaft kann um maximal CHF 155 935 erhöht werden durch Ausgabe von höchstens 155 935 voll zu liberierenden Namenaktien à nominal je CHF 1, davon

- bis zu einem Betrag von CHF 85 084 durch Ausübung von Optionsrechten, welche Mitgliedern des Verwaltungsrats der Gesellschaft, Beratern, Mitarbeitern von Konzerngesellschaften sowie diesen nahestehenden Personen gewährt worden sind. Das Bezugsrecht der Aktionäre ist ausgeschlossen;
- bis zu einem Betrag von CHF 70 851 zur Ausübung von Wandel- und/oder Optionsrechten, die in Verbindung mit Wandelanleihen, Optionsanleihen, ähnlichen Obligationen oder anderen Finanzmarktinstrumenten der Gesellschaft oder von Konzerngesellschaften eingeräumt werden. Das Bezugsrecht der Aktionäre ist ausgeschlossen.

Kapitalreserven	in TCHF
Anfangsbestand Vorperiode	71 817
Ergebnis eigene Aktien	-72
Steuereffekte	-219
Endbestand Vorperiode	71 526
Ergebnis eigene Aktien	-25
Steuereffekte	-188
Endbestand Berichtsperiode	71 313

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 abgeschrieben Werte.

Andere Reserven und Umrechnungsdifferenzen	in TCHF
Anfangsbestand Vorperiode	1 115
Aktienbasierte Vergütung	31
Hedging Reserve	469
Aktuarisches Ergebnis aus leistungsorientierten Vorsorgeplänen	770
Steuern	-282
Umrechnungsdifferenzen	492
Endbestand Vorperiode	2 595
Aktienbasierte Vergütung	328
Hedging Reserve	-538
Aktuarisches Ergebnis aus leistungsorientierten Vorsorgeplänen	-1 202
Steuern	412
Umrechnungsdifferenzen	67
Endbestand Berichtsperiode	1 662

Über die anderen Reserven werden die Veränderungen aus der nach IAS 19 berechneten Vorsorgeverpflichtung (siehe Anhang 36), Aktien- und Optionenplänen an Mitarbeiter (Anhang 39), der effektive Anteil der Cash Flow Hedges (siehe Anhang 31) 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 -7 211 (Vorjahr: TCHF -7 278) enthalten.

Gewinnreserven	in TCHF
Anfangsbestand Vorperiode	15 406
Steuereffekte	203
Unternehmensergebnis	1 353
Endbestand Vorperiode	16 963
Steuereffekte	203
Unternehmensergebnis	-10 433
Endbestand Berichtsperiode	6 733

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

33. Ergebnis je Aktie

	31.12.2014	31.12.2013
Periodengewinn, der auf Anteilseigner der Peach entfällt in TCHF	-10 433	1 354
Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien	4 878 610	4 861 073
Anpassung aufgrund ausgegebener Optionen	8 924	24 273
Verwässerte Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien	4 887 534	4 885 346
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in CHF	-2,14	0,28
Verwässertes Ergebnis je Aktie in CHF	-2,14	0,28

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.

34. Konsolidierungskreis

	Ref.	Sitz	Grund- kapital TCHF	Anteil Mutter in %	Anteil Gruppe in %	Nicht beherr- schende Anteile in %	Abschluss- datum
Schweiz							
Peach Property Group AG	1/6	Zürich	4 908				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	500	100,0			31.12.
Österreich							
TEUR							
East West Wohnbau GmbH	2	Innsbruck	18	99,0		1,0 %	31.12.
Schooren Vermietungs GmbH	5	Innsbruck	35	99,0		1,0 %	31.12.

1: Dienstleistungsgesellschaft
 2: Projektgesellschaft Entwicklungsliegenschaften
 3: Projektgesellschaft Renditeliegenschaften
 4: Vertriebsgesellschaft

5: Vermietungsgesellschaft
 6: Beteiligungsgesellschaft
 7: Finanzierungsgesellschaft
 8: Verwaltungsgesellschaft/Komplementärin

	Ref.	Sitz	Grundkapital TEUR	Anteil Mutter in %	Anteil Gruppe in %	Nicht beherrschende Anteile in %	Abschlussdatum
Deutschland							
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		100,0		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		100,0		31.12.
Yoo Düsseldorf Verwaltungs GmbH	8	Köln	25		100,0		31.12.
Yoo Düsseldorf GmbH & Co. KG	2	Köln	1 000		100,0		31.12.
VD Harvestuderweg I Verwaltungs GmbH	8	Köln	25		100,0		31.12.
VD Harvestehuder Weg II Verwaltungs GmbH	8	Köln	25		100,0		31.12.
VD Harvestehuder Weg I GmbH & Co. KG	6	Köln	1		100,0		31.12.
VD Harvestehuder Weg II GmbH & Co. KG	2	Köln	1		100,0		31.12.
VD Harvestehuder Weg III GmbH & Co. KG	2	Köln	25		100,0		31.12.
VD Aussenalster Beteiligungsgesellschaft mbH	6/7	Hamburg	25		100,0		31.12.
Real Value Living GmbH	4	Köln	25		100,0		31.12.
Munster Portfolio GmbH	3	Köln	25		100,0		31.12.
Portfolio Erkrath Retail GmbH	3	Köln	25		100,0		31.12.
Portfolio Erkrath Wohnen GmbH	3	Köln	25		100,0		31.12.
Peach Property Projekt III GmbH *	2	Köln	25		100,0		31.12.
Portfolio Dortmund Verwaltungs GmbH	8	Köln	25		100,0		31.12.
Portfolio Dortmund RS 167 GmbH & Co. KG	3	Köln	1		100,0		31.12.
Portfolio Dortmund RS 173 GmbH & Co. KG	3	Köln	1		100,0		31.12.
Portfolio Bad Reichenhall GmbH	3	Bonn	25		100,0		31.12.
Portfolio Nordhessen GmbH & Co. KG	3	Köln	1		94,9	5,1	31.12.
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.

* 25 % der Anteile sind zur Sicherung einer Finanzierung abgetreten

1: Dienstleistungsgesellschaft
2: Projektgesellschaft Entwicklungsliegenschaften
3: Projektgesellschaft Renditeliegenschaften
4: Vertriebsgesellschaft

5: Vermietungsgesellschaft
6: Beteiligungsgesellschaft
7: Finanzierungsgesellschaft
8: Verwaltungsgesellschaft/Komplementärin

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 24.

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

Änderung im Konsolidierungsbereich

2014

Kauf nicht beherrschende Anteile Yoo Berlin, VD Chausseestrasse 106, Yoo Düsseldorf, VD Harvestehuderweg I, II und III sowie Aussenalster Beteiligungsgesellschaft

Im Berichtsjahr hat die Peach Property Group (Deutschland) AG die Minderheitsanteile der Gesellschaften Yoo Berlin GmbH & Co. KG, VD Chausseestrasse 106 GmbH & Co. KG, Yoo Düsseldorf GmbH & Co. KG sowie der Gesellschaften VD Harvestehuderweg I, II und III GmbH & Co. KG von 5,1 % und der 5,4 % Minderheitsanteil von Aussenalster Beteiligungsgesellschaft mbH zum anteiligen Grundkapital abgekauft. Bereits im Vorjahr wurden aufgrund von Unwesentlichkeit keine nicht beherrschenden Anteile für diese Beteiligungen ausgewiesen.

Portfolio Nordhessen

Am 12. Dezember 2014 hat die Peach Property Group (Deutschland) AG 94,9 % der Gesellschaftsanteile der CGH A7 Invest GmbH & Co. KG mit Sitz in Metzels im Rahmen eines Asset Deals übernommen. Die Gesellschaft ist im Umfirmierungsprozess und wird neu in Portfolio Nordhessen GmbH & Co. KG umbenannt, der Sitz wird nach Köln verlegt. Die Portfolio Nordhessen GmbH & Co. KG hält ein Portfolio von 22 Liegenschaften mit 336 Wohnungen an den Standorten Witzenhausen, Hessisch-Lichtenau und Bad Hersfeld.

Der Kaufpreis wurde wie folgt beglichen:

in TEUR	
Flüssige Mittel	2
Verrechnung mit Verbindlichkeiten	1 350
Total Kaufpreis	1 352

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 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.

Der Aufpreis von TEUR 681 sowie Transaktionskosten von TEUR 370 wurden den Renditeliegenschaften zugewiesen. Die nachfolgende Tabelle stellt die erworbenen Werte dar:

in TEUR	Erworbene Werte per 12.12.2014
Aktiven	
Flüssige Mittel	232
Forderungen	46
Renditeliegenschaften	9 995
Total Aktiven	10 273
Verbindlichkeiten	
Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzung	828
Finanzverbindlichkeiten	7 779
Rückstellungen	250
Total Verbindlichkeiten	8 857
Total Kaufpreis	1 352
abzüglich erworbene flüssige Mittel	-232
Total Geldabfluss	1 120

Portfolio Bad Reichenhall GmbH

Am 1. Juli 2014 hat die Peach Property Group (Deutschland) AG alle Anteile der Johanna 216 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 Gesellschaft in Portfolio Bad Reichenhall GmbH umbenannt. Die Gesellschaft hat am 9. Juli 2014 im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens den Zuschlag für das Renditeobjekt Bad Reichenhall erhalten. Für weitere Details siehe Anhang 9.

Fusion Gretag AG mit der Condominium Invest AG mit anschliessender Kapitalherabsetzung

Im ersten Quartal 2014 wurde die Condominium Invest AG rückwirkend per 30. September 2013 mit der Gretag AG fusioniert. Die Transaktion führte zu keinem Fusionsgewinn oder -verlust. Per 30. Juni 2014 wurde das Aktienkapital der Gretag AG von CHF 10 Mio. auf TCHF 500 herabgesetzt. Der frei werdende Betrag wurde zur Reduktion des Darlehens der Gretag AG an die Muttergesellschaft verwendet.

2013

Akquisition Primogon AG

Am 8. April 2013 hatte die Peach Property Group AG 100 % der Aktien des Entwicklungsdienstleisters Primogon AG übernommen.

Per 31. Dezember 2013 wurden die Werte für immaterielle Anlagen von TCHF 845 sowie erwartete weitere Kaufpreisanzahlungen von TCHF 560 als provisorisch ausgewiesen, da beide Werte vom Erfolg gewisser, bereits initiiertes Projekte abhängig war. Beide Werte wurden nach Ende des Bewertungszeitraums unverändert beibehalten.

Mit Nachtrag zum Aktienkaufvertrag vom 2. Juni 2014 wurden die Bedingungen für die bedingten Kaufpreisanzahlungen angepasst. Die sich daraus ergebenden weiteren Verbindlichkeiten in Betrag von TCHF 390 sind im übrigen Betriebsaufwand (siehe Anhang 14) ausgewiesen.

Akquisition Gretag AG

Am 10. September 2013 hatte 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 führte 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
Total Kaufpreis	48 949

Die nach wie vor unter Verbindlichkeiten (Anhang 27) ausgewiesene Summe, angepasst um den Zinseffekt, entspricht der gegenwärtigen Berechnung der maximalen Kaufpreisanpassung durch das Management der Gruppe, welche durch externe Gutachten gestützt wird. Der erfasste Betrag weicht im Umfang von mindestens TCHF 1 480 von der Forderung der Verkäufer ab und wurde von diesen eingeklagt. Basierend auf den vorliegenden Gutachten sowie einer ersten gerichtlichen Stellungnahme im Rahmen einer Vergleichsverhandlung ist die Gruppe der Ansicht, dass diese Nachforderung nicht durchgesetzt werden kann.

35. Latente Steuern

in TCHF	31.12.2014	31.12.2013
Aktive latente Steuern		
- Aktive latente Steuern zur Wiedereinbringung nach über 12 Monaten	15 379	10 709
- Aktive latente Steuern zur Wiedereinbringung innerhalb 12 Monaten	1 102	669
Total aktive latente Steuern	16 481	11 378
Passive latente Steuern		
- Passive latente Steuern zur Wiedereinbringung nach über 12 Monaten	21 354	13 252
- Passive latente Steuern zur Wiedereinbringung innerhalb 12 Monaten	0	587
Total passive latente Steuern	21 354	13 839

in TCHF	31.12.2014		31.12.2013	
	Aktiven	Passiven	Aktiven	Passiven
Forderungen	0	157	0	6
Finanzforderungen	0	63	0	537
Entwicklungsliegenschaften	442	983	424	4 131
Renditeliegenschaften	0	20 284	0	11 366
Sachanlagen	0	21	0	19
Immaterielle Anlagen	187	157	408	184
Beteiligungen	0	32	10	863
Finanzverbindlichkeiten	271	465	160	434
Passive Rechnungsabgrenzung	0	0	122	0
Rückstellungen	0	258	0	262
Vorsorgepassiven	311	0	48	0
Eigene Aktien	0	0	0	5
Verlustvorträge	16 336		14 174	
Total	17 547	22 420	15 346	17 807
Gegenseitig verrechenbare Beträge	-1 066	-1 066	-3 968	-3 968
Latente Steuerguthaben	16 481		11 378	
Latente Steuerverbindlichkeiten		21 354		13 839

in TCHF	2014		2013	
	Aktiven	Passiven	Aktiven	Passiven
Am 1. Januar	11 378	13 839	7 429	7 851
Zugang Konsolidierungskreis	0	0	187	199
In der Periodenerfolgsrechnung verbucht	5 116	7 574	4 317	5 971
In übrigen Gesamtergebnis verbucht	262	-150	-168	-85
Direkt im Eigenkapital verbucht	-203	-15	-203	16
Umbuchungen	-20	-20	-189	-189
Umrechnungskursdifferenzen	-52	126	5	76
Am 31. Dezember	16 481	21 354	11 378	13 839

Latente Steuern im sonstigen Ergebnis

2014			
in TCHF	1. Januar	Bewegung	31. Dezember
Vorsorgeverpflichtung	49	262	311
Hedge Accounting	172	150	322
Total	221	412	633

2013			
in TCHF	1. Januar	Bewegung	31. Dezember
Vorsorgeverpflichtung	217	-168	49
Hedge Accounting	286	-114	172
Total	503	-282	221

Latente Steuern im Eigenkapital

2014			
in TCHF	1. Januar	Bewegung	31. Dezember
IPO Kosten	375	-203	172
Eigene Aktien	-15	15	0
Total	360	-188	172

2013			
in TCHF	1. Januar	Bewegung	31. Dezember
IPO Kosten	578	-203	375
Eigene Aktien	0	-15	-15
Total	578	-218	360

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.

Im Berichtsjahr wurden mit Ausnahme der Verlustvorträge der Projektgesellschaften Yoo Berlin GmbH & Co. KG, VD Harvestehuderweg I sowie III GmbH & Co. KG sowie East West Wohnbau GmbH (Vorjahr: „yoo berlin“) alle Verlustvorträge aktiviert. Diese Projektgesellschaften haben beziehungsweise werden die jeweiligen Projekte mit Verlust abschliessen. Die nicht aktivierten Verlustvorträge betragen für „yoo berlin“ TCHF 21 755, die der Harvestehuderweg-Gesellschaften TCHF 10 125. Diese Beträge enthalten realisierte Verluste aus der Entwicklung sowie im Rahmen des Abverkaufs der Objekte aufgelöste Werte aus den steuerlichen Ergänzungsbilanzen aus dem Kauf aus dem Jahr 2009. Die nicht aktivierten Verlustvorträge bei East West betragen TCHF 1 121.

Die Verfalljahre sämtlicher Verlustvorträge sind wie folgt:

in TCHF	31.12.2014	31.12.2013
Verfall in den nächsten 3 Jahren	93	0
Verfall in 3 - 4 Jahren	9 077	244
Verfall in 4 - 5 Jahren	13 570	9 180
Verfall in 5 - 6 Jahren	9 997	13 929
Verfall in 6 - 7 Jahren	9 952	10 392
Verfall nach 7 Jahren	69 785	27 429

36. Vorsorgepläne

Der Versicherungsplan der Peach Property Group AG umfasst die Angestellten in der Schweiz und bestand bis zum Jahresende 2013 in einem Anschlussvertrag mit der Integral Stiftung. Dieser Plan wurde gekündigt und per 1. Januar 2014 durch einen Versicherungsplan mit PKG Pensionskasse für den Lohnanteil bis TCHF 147 ersetzt. Der darüber hinaus gehende Teil wird 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	31.12.2014	31.12.2013
Verkehrswert des ausgeschiedenen anteiligen Vermögens	3 091	3 658
Barwert der Vorsorgeverpflichtung	4 519	3 879
Unterdeckung / Bilanzierte Vorsorgeverpflichtung	-1 428	-221

Die Vorsorgeverpflichtung entwickelte sich im Geschäftsjahr wie folgt:

in TCHF	Barwert der Verpflichtung	Verkehrswert des Plan- vermögens	Total
Stand 1. Januar 2013	-7 819	6 189	-1 630
Laufender Dienstzeitaufwand	-638	0	-638
Zinsaufwand/-ertrag	-161	129	-32
Nachzuverrechnender Dienstzeitaufwand aus Planänderungen und Settlements	1 088	0	1 088
Total Pensionsleistungen	289	129	418
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
Total Neubewertungen	405	365	770
Beiträge Arbeitnehmer	0	221	221
Beiträge Arbeitgeber	-221	221	0
Planänderungen und Settlements	3 505	-3 505	0
Ausbezahlte Leistungen	-38	38	0
Stand 31. Dezember 2013	-3 879	3 658	-221

in TCHF	Barwert der Verpflichtung	Verkehrswert des Plan- vermögens	Total
Stand 1. Januar 2014	-3 879	3 658	-221
Laufender Dienstzeitaufwand	-108	0	-108
Zinsaufwand/-ertrag	-86	80	-6
Total Pensionsleistungen	-194	80	-114
Ertrag aus Planvermögen (ohne in Pensionsleistungen erfasste Zinsen)	0	230	230
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus Veränderung finanzieller Annahmen	-791	0	-791
Erfahrungswert bedingte Anpassungen	-641	0	-641
Total Neubewertungen	-1 432	230	-1 202
Beiträge Arbeitnehmer	0	109	109
Beiträge Arbeitgeber	-109	109	0
Ausbezahlte Leistungen	1 095	-1 095	0
Stand 31. Dezember 2014	-4 519	3 091	-1 428

Die Planänderung führte im Vorjahr 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 im Vorjahr 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 2014 wie auch 2013 bezog sich der Barwert der Vorsorgeverpflichtung ausschliesslich auf aktive Mitarbeiter.

Die folgenden wesentlichen versicherungsmathematischen Annahmen wurden getroffen:

Versicherungstechnische Annahmen	2014	2013
Diskontierungssatz	1,0 %	2,5 %
Inflation	1,0 %	1,0 %
Erwartete Gehaltssteigerungen	1,5 %	1,5 %
Erwartete Erhöhung der Pensionsleistungen	0,0 %	0,0 %
Lebenserwartung in Jahren im Rücktrittsalter (Mann/Frau)	22,3/25,8	22,2/25,7

Für das nächste Geschäftsjahr werden Beiträge in der Höhe von TCHF 160 (Vorjahr: TCHF 114) erwartet.

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

	Auswirkung auf die Verpflichtung		
	Veränderung Annahme	Erhöhung Annahme	Verminderung Annahme
Abzinsungssatz	0,50 %	1,50 %	0,50 %
Effekt auf die Vorsorgeverpflichtung		300	-346
Effekt auf den Vorsorgeaufwand		20	-24
Gehaltssteigerungen	0,50 %	2,00 %	1,00 %
Effekt auf die Vorsorgeverpflichtung		40	-42
Effekt auf den Vorsorgeaufwand		3	-3
Sterbewahrscheinlichkeit	1 Jahr		
Effekt auf die Vorsorgeverpflichtung		91	-90
Effekt auf den Vorsorgeaufwand		5	-5

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	31.12.2014		31.12.2013	
(notierte Werte in aktiven Märkten)	in TCHF	in %	in TCHF	in %
Liquide Mittel	65	2	183	5
Aktien	1 409	46	1 792	49
Obligationen	961	31	1 500	41
Immobilien	581	19	183	5
Sonstige Anlagen	75	2	0	0
Total	3 091	100	3 658	100

Im Planvermögen sind keine Finanzinstrumente oder Immobilien der Gruppe enthalten.

Die Aktiven/Passiven Steuerung erfolgt auf der 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 8,47 % (Vorjahr: 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.

37. Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen

in TCHF	2014	2013
Angaben betreffend Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen		
Ertrag aus Realisation Generalunternehmung:		
- Übrige Nahestehende	325	0
- Assoziierte & Joint Ventures	21 537	16 195
Übriger Betriebsertrag:		
- Mitglieder des Managements	0	27
- Familienangehörige des Managements	6	0
- Übrige Nahestehende	0	19
- Assoziierte & Joint Ventures	152	0
Übriger Betriebsaufwand:		
- Mitglieder des Managements	-668	-901
- Familienangehörige des Managements	-178	0
- Übrige Nahestehende	0	-58
Zinsertrag auf Darlehen / Forderung:		
- Assoziierte & Joint Ventures	2 380	2 290
Zinsaufwand:		
- Mitglieder des Managements	-165	-73
- Familienangehörige des Managements	-394	-131
- Übrige Nahestehende	0	-227
- Assoziierte & Joint Ventures	-293	-295
Guthaben gegenüber Nahestehenden:		
- Mitglieder des Managements	21	15
- Familienangehörige des Managements	75	236
- Unternehmen, welche ein Mitglied des Managements kontrolliert	0	21
- Assoziierte & Joint Ventures	31 675	37 917
Verbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden:		
- Mitglieder des Managements	4 363	4 564
- Familienangehörige des Managements	2 555	2 338
- Übrige Nahestehende	366	517
- Assoziierte & Joint Ventures	5 773	6 102
Darlehensschulden von Nahestehenden:		
- Familienangehörige des Managements	4 280	4 280

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

Verbindlichkeiten im Betrag von TCHF 4 280 (Vorjahr: TCHF 4 280) sind durch einen Schuldbrief, TCHF 2 448 (Vorjahr: TCHF 2 309) durch eine abgetretene Forderung gesichert.

38. Vergütungen an Mitglieder des Verwaltungsrats 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 der Verwaltungsräte der Tochtergesellschaften erhalten keine Entschädigung für ihre Tätigkeit.

Honorare und Gehälter des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung 2014

Verwaltungsrat				
in TCHF	Honorar in bar ¹	Honorar in Aktien ^{1,2}	Optionen	Total
Name, Funktion				
Dr. Corinne Billeter-Wohlfahrt, Präsidentin ⁴	72	17	0	89
Dr. Thomas Wolfensberger, Mitglied ³	0	0	0	0
Dr. Christian Wenger, Mitglied ⁴	60	16	0	76
Peter E. Bodmer, Mitglied	52	14	0	66
Dr. Christian De Prati, Mitglied	56	14	0	70
Martin Eberhard, Mitglied ⁴	31	8	0	39

¹ inkl. Sozialleistungen
² zum Zuteilungskurs von CHF 10,50 vom 03.02.2015
³ bezieht als exekutives Verwaltungsratsmitglied kein VR Honorar
⁴ ab 9. Mai 2014

Geschäftsleitung					
in TCHF	Fixer Lohnbestandteil (bar) ¹	variabler Lohnbestandteil (bar) ¹	variabler Lohnbestandteil (Aktien) ¹	Optionen ^{1,2}	Total
Name, Funktion					
Dr. Thomas Wolfensberger, CEO	661	0	0	0	661
Dr. Marcel Kucher, CFO	329	0	0	138	467
Renzo Fagetti, MD Schweiz ³	450	0	0	61	511
Bernd Hasse, MD Deutschland	253	0	0	130	383
Bruno Birrer, COO ⁴	28	0	0	0	28
Mirco Riondato, CIO (Chief Investment Officer)	278	0	0	0	278
Dr. Andreas Steinbauer, Head Sales & Marketing	249	428	0	0	677

¹ inkl. Sozialleistungen, Beiträge an die Personalvorsorge und sonstige Vergütungen
² gemäss Detail in Anhang 39
³ über exklusiven Management Vertrag mit RF Immoforce GmbH
⁴ bis 31. Januar 2014

Gehaltene Aktien und Optionen 2014

Verwaltungsrat		
Name, Funktion	Anzahl Aktien¹	Anzahl Optionen¹
Dr. Corinne Billeter-Wohlfahrt, Präsident	36 331	0
Dr. Christian Wenger, Mitglied	111 571	0
Peter E. Bodmer, Mitglied	5 605	0
Dr. Christian De Prati, Mitglied	5 205	0
Martin Eberhard, Mitglied ²	370 000	0

¹ Durch Dr. Thomas Wolfensberger gehaltene Aktien und Optionen sind unter „Geschäftsleitung“ ausgewiesen.
² Martin Eberhard bildet zusammen mit den Aktionären Nicole Kunz, Arlesheim und Schroeders plc, London (UK) eine Aktionärsgruppe. Die Gruppe vertritt insgesamt 785 360 Aktien, wovon per 31.12.2014 170 692 Aktien nicht als stimmberechtigt eingetragen sind.

Geschäftsleitung

Name, Funktion	Anzahl Aktien	Anzahl Optionen
Dr. Thomas Wolfensberger, CEO	863 900	0
Dr. Marcel Kucher, CFO	4 197	40 000
Renzo Fagetti, MD Schweiz	0	50 000
Bernd Hasse, MD Deutschland	4 367	40 000
Mirco Riondato, CIO (Chief Investment Officer)	8 749	0
Dr. Andreas Steinbauer, Head of Sales and Marketing	1 619	3 750

Honorare und Gehälter des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung 2013

Verwaltungsrat

Name, Funktion	Honorar in bar ¹	Honorar in Aktien ¹	Optionen ²	Total
in TCHF				
Dr. Christian Wenger, Präsident	80	27	0	107
Dr. Thomas Wolfensberger, Mitglied ³	0	0	0	0
Peter E. Bodmer, Mitglied	53	18	0	71
Dr. Christian De Prati, Mitglied	57	18	0	75
Dr. Corinne Billeter-Wohlfahrt, Mitglied	57	18	0	75

¹ inkl. Sozialleistungen

³ bezieht als exekutives Verwaltungsratsmitglied kein VR Honorar

² keine weiteren Zuteilungen seit erfolgtem IPO im November 2010

Geschäftsleitung

Name, Funktion	Fixer Lohnbestandteil (bar) ¹	variabler Lohnbestandteil (bar) ¹	variabler Lohnbestandteil (Aktien) ¹	Optionen ²	Total
in TCHF					
Dr. Thomas Wolfensberger, CEO	570	107	108	0	785
Dr. Marcel Kucher, CFO	279	61	61	0	401
Renzo Fagetti, MD Schweiz ³	280	51	51	0	382
Bernd Hasse, MD Deutschland	235	55	55	0	345
Bruno Birrer, COO	230	11	11	0	252
Mirco Riondato, CIO (Chief Investment Officer)	267	33	30	0	330
Dr. Andreas Steinbauer, Head Sales & Marketing ⁴	105	217	0	33	355

¹ inkl. Sozialleistungen, Beiträge an die Personalvorsorge und sonstige Vergütungen

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

² keine weiteren Zuteilungen seit erfolgtem IPO im November 2010

⁴ ab 15. Juli 2013

Gehaltene Aktien und Optionen 2013

Verwaltungsrat

Name, Funktion	Anzahl Aktien ¹	Anzahl Optionen ¹
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.

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

¹ ab 1. Mai 2013

² ab 15. Juli 2013

Es bestehen keine Leistungsverpflichtungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses beziehungsweise 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 60 (Vorjahr: TCHF 97) wurden zu marktüblichen Konditionen erteilt. Herrn Dr. Christian De Prati wurden für seine Aufwendungen bezüglich den Platzierungen von Anleihen eine marktübliche Vermittlungsprovision von TCHF 35 (Vorjahr: TCHF 70) vergütet.

39. Optionsprogramme

Plan 2008

In 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.

Der Ausübungspreis wurde für alle am Optionsprogramm teilnehmenden Mitarbeitern auf CHF 0,01 (Nennwert der Aktien; nach Reverse Split CHF 1,00) festgelegt.

	2014	2013
Am 1.1. ausstehende Optionen	10 250	28 250
Gewährte Optionen	0	0
Verwirkte Optionen	0	834
Ausgeübte Optionen	4 500	17 166
Verfallene Optionen	0	0
am 31.12. ausstehende Optionen	5 750	10 250
am 31.12. ausübbar Optionen	5 750	9 750

Im Berichtsjahr wurden TCHF 5 (Vorjahr: TCHF 31) der Periodenerfolgsrechnung belastet.

Plan 2014

Im August 2014 wurde ein neuer Rahmenplan für aktienbasierte Vergütungen genehmigt, der die Zuteilung von Optionen an ausgewählte Mitarbeiter und Berater erlaubt. Im Berichtsjahr wurden unter diesem Rahmenplan erste Zuteilungen vorgenommen. Die Zuteilung der Optionen erfolgte unentgeltlich und berechtigt die Begünstigten gegen Bezahlung eines Ausübungspreises von CHF 11,00 eine Namenaktie der Peach Property Group AG zu erwerben. Die Optionen sind nach Ablauf der Sperrfristen ausübbar unter der Bedingung, dass die Begünstigten zum Ausübungszeitpunkt noch für das Unternehmen tätig sind. Es wurden keine Leistungsbedingungen und -ziele, weder relative noch absolute, vereinbart.

Die Sperrfristen der zugeteilten Optionen sind wie folgt:

Sofort ausübbar	72 500
Ausübbar in 1 Jahr	32 500
Ausübbar in 2 Jahren	12 500
Ausübbar in 3 Jahren	12 500

Die Optionen verfallen 11 Jahre nach Zuteilungsdatum (d.h. im Jahr 2025) oder Beendigung des Vertragsverhältnisses. Die Gruppe hat keinerlei gesetzliche oder faktische Verpflichtungen zum Rückkauf oder Barausgleich der Optionen.

	Anzahl Optionen
Am 1.1.2014 ausstehende Optionen	0
Gewährte Optionen	130 000
Verwirkte Optionen	0
Ausgeübte Optionen	0
Verfallene Optionen	0
Am 31.12.2014 ausstehende Optionen	130 000
Am 31.12.2014 ausübbar Optionen	72 500

Der Fair Value der ausgegebenen Optionen wurde nach dem Black-Scholes-Bewertungsmodell berechnet und beträgt CHF 4,06. Folgende wesentlichen Berechnungsparameter wurden verwendet:

Kurswert der Aktie bei Zuteilung in CHF	14,40
Dividendenrendite	3 %
Ausübungspreis in CHF	11,00
Risikofreie Verzinsung	0,89 %
Volatilität	29,4 %
Ausübungsdauer in Jahren	7

Die im Berichtsjahr für diesen Plan in der Periodenerfolgsrechnung belasteten Kosten betragen TCHF 323.

40. Verpflichtungen für zukünftige Investitionsausgaben

Es bestehen keine vertraglichen oder faktischen Verpflichtungen für zukünftige Investitionen.

41. Eventualverpflichtungen

Im Berichtsjahr bestehen keine Bankbürgschaften für Kaufpreistraten von Käufern. Im Vorjahr waren dies TCHF 5 891.

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 31. März 2015 abgegeben.

Als Deckung für einen Kreditrahmen der UBS zu Gunsten der Condominium Beach House AG in Höhe von TCHF 12 500 stellte Peach Property Group AG eine unwiderrufliche Garantie über TCHF 4 000.

Peach Property Group AG stellt den Joint-Venture Partner beim Projekt „Am Zirkus 1“ 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.

Zur Sicherstellung für mögliche Zahlungen aus einem Bauvertrag beim Projekt Am Zirkus 1 verpflichtet sich die Peach German Properties AG mit einem Schuldbeitritt als Gesamtschuldnerin bis zum Maximalbetrag von TEUR 75.

Die von der Nord/LB ausbezahlte letzte Kredittranche für das Projekt „Am Zirkus 1“ in Höhe von TEUR 4 989 wird durch eine Einzahlungsverpflichtung der Peach Property Group AG sichergestellt.

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 487 (TEUR 405) gestellt, falls der Insolvenzverwalter von BSS die zum Zeitpunkt des GU-Vertrages geleisteten Zahlungen zurückfordert.

Im Projekt „Am Zirkus 1“ 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 207 (TEUR 172) gestellt, falls der Insolvenzverwalter von BSS die zum Zeitpunkt des GU-Vertrages geleisteten Zahlungen zurückfordert.

Im Projekt „Am Zirkus 1“ 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 331 (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. Die Zahlungsbürgschaft wurde im Geschäftsjahr 2014 von der Holthausen GmbH an die Harvestehuderweg III GmbH & Co. KG zurückgegeben.

Im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben „Living 108“ sichert die Peach German Properties AG die Zahlungsverpflichtungen der Peach Property Projekt III GmbH gegenüber einem Unternehmer bis maximal TEUR 1 363.

Im Rahmen der Finanzierung des Projektes „Living 108“ in Berlin begab die Peach Property Projekt III GmbH eine Anleihe. Im Rahmen der gehaltenen Schuldverschreibungen von TEUR 3 400 (Vorjahr: TEUR 3 900) sowie damit verbundenen Zinsen bis zu einem Maximalbetrag von TEUR 3 706 (Vorjahr: TEUR 5 635) haftet die Peach German Properties AG solidarisch.

42. Verpfändete Aktiven zur Sicherstellung eigener Verpflichtungen

in TCHF	31.12.2014	31.12.2013
Flüssige Mittel	3 945	65 473
Entwicklungsliegenschaften	88 376	231 993
Renditeliegenschaften	81 326	85 084
Beteiligungen	8	9

Bei den obigen Werten handelt es sich um die effektiv verpfändeten Aktiven.

43. Operatives Leasing

Die Gruppe als Leasingnehmer

Die zukünftigen Leasingverpflichtungen aus operativen Leasingverträgen betragen:

in TCHF	31.12.2014	31.12.2013
Bis 1 Jahr	407	572
1 - 5 Jahre	304	89
Total	711	661

Es handelt sich dabei um Mietverträge der Büroräumlichkeiten in Zürich von TCHF 87 (Vorjahr: TCHF 178), in Köln von TCHF 320 (Vorjahr: TCHF 150) sowie in Berlin von TCHF 17 (Vorjahr: TCHF 168). Weiter sind Leasingkosten für Fahrzeuge von TCHF 272 (Vorjahr: TCHF 153) und Bürogeräte von TCHF 17 (Vorjahr: TCHF 12) enthalten.

Der Leasingaufwand für das Geschäftsjahr 2014 betrug TCHF 706 (Vorjahr: TCHF 714).

Die Gruppe als Vermieter

Aus langfristigen Mietverträgen resultieren folgende Mieterträge:

in TCHF	31.12.2014	31.12.2013
Bis 1 Jahr	4 649	3 420
1 - 5 Jahre	13 345	8 201
Mehr als 5 Jahre	1 000	22
Total	18 994	11 643

Bei den Mieterträgen aus langfristigen Vermietungen handelt es sich im Wesentlichen um die Vermietung der Liegenschaften „Bakery“, Seestrasse 26 – 28 in Wädenswil und die langfristigen Mietverträge des Greitag Areal in der Schweiz sowie die Gewerbe-Mietverträge der Renditeliegenschaften „Erkrath Wohnen“ und „Erkrath Retail“ in Deutschland. Bezüglich Mieterträge siehe auch Anhang 8.

44. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Das Management ist der Auffassung, dass sich nach Aufhebung des von der Schweizerischen Nationalbank (SNB) verteidigten Mindestkurses Mitte Januar 2015 der EUR/CHF Kurs bei rund 1,05 - 1,10 einpendeln wird. Mittelfristig wird insbesondere eine mögliche wirtschaftliche Erholung und Inflationstendenzen im Euro-Raum eine zentrale Rolle für den Wechselkurs spielen. Da die Gruppe grossteils ein natürliches Hedging über Währungskongruenz von Verbindlichkeiten und Forderungen/Vermögenswerten betreibt, wird sie auch in Zukunft von Schwankungen des Wechselkurses nur in untergeordnetem Rahmen betroffen sein. Für weitere Details siehe Anhang 3.1.

Am 17. Februar 2015 hat die Gruppe, den Verkauf ihres Grossprojekts „Am Zirkus 1“ in Berlin abgeschlossen. Der Vertrag über die Veräusserung des Objektes an einen Spezial-Immobilienfonds der KanAm Grund Group war im Oktober 2014 beurkundet worden. Der Vollzug hatte unter dem Vorbehalt von verschiedenen qualitativen Bedingungen gestanden, die nun vollumfänglich erfüllt worden sind. Die Peach Property Group erzielt durch die Transaktion einen Cash-Rückfluss von ca. CHF 13 Mio., was leicht über der erwarteten Spanne liegt.

Einzelabschluss 2014 Peach Property Group AG

194	Bericht der Revisionsstelle
196	Bilanz
198	Erfolgsrechnung
199	Anhang zur Jahresrechnung

Bericht der Revisionsstelle zum Einzelabschluss der Peach Property Group AG



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 196 bis 204) für das am 31. Dezember 2014 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 2014 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

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

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



Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Art. 728 OR und Art. 11 RAG) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht 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, 6. März 2015

Bilanz

Aktiven		
in TCHF	31.12.2014	31.12.2013
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	3 094	1 949
Eigene Aktien	23	187
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
Dritte	195	773
Gruppe	1 821	3 852
Assoziierte und Joint Ventures	16 204	10 806
Nahestehende	0	35
Andere Forderungen		
Dritte	448	1 420
Gruppe	191	63
Kurzfristige Finanzforderungen		
Gruppe	28 889	34 839
Assoziierte und Joint Ventures	11 090	10 787
Wertberichtigung	-8 646	-2 600
Objekte in Arbeit	0	200
Aktive Rechnungsabgrenzungen		
Dritte	143	74
Total Umlaufvermögen	53 452	62 385
Anlagevermögen		
Sachanlagen	47	66
Immaterielle Anlagen		
Software und Lizenzen	276	353
Kapitalerhöhungskosten	854	1 872
Finanzanlagen		
Beteiligungen	41 602	50 542
Wertberichtigung Beteiligungen	-165	0
Total Anlagevermögen	42 614	52 833
Total Aktiven	96 066	115 218

Passiven		
in TCHF	31.12.2014	31.12.2013
Kurzfristiges Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
Dritte	381	520
Gruppe	0	315
Nahestehende	366	395
Andere kurzfristige Verbindlichkeiten		
Dritte	6 062	6 213
Nahestehende	1 984	1 000
Anzahlungen von Kunden		
Dritte	0	747
Andere kurzfristige Finanzverbindlichkeiten		
Dritte	9 532	7 859
Gruppe	2 982	6 972
Assoziierte und Joint Ventures	5 528	5 850
Aktionäre	2 766	4 052
Nahestehende	1 061	0
Laufende Steuerverpflichtungen	1 513	1 464
Passive Rechnungsabgrenzungen		
Dritte	6 904	1 297
Assoziierte und Joint Ventures	0	28
Nahestehende	472	956
Rückstellungen	2 604	4 609
Total kurzfristiges Fremdkapital	42 155	42 277
Langfristiges Fremdkapital		
Langfristige Finanzverbindlichkeiten		
Dritte	9 435	4 000
Gruppe	13 450	27 500
Rückstellungen	199	140
Total langfristiges Fremdkapital	23 084	31 640
Total Fremdkapital	65 239	73 917
Eigenkapital		
Aktienkapital	4 908	4 903
Gesetzliche Reserven		
Reserven aus Kapitaleinlagen	64 916	64 916
Übrige allgemeine Reserven	5 420	5 420
Reserven für eigene Aktien	23	187
Total gesetzliche Reserven	70 359	70 523
Bilanzverlust		
Vortrag	-33 960	-25 142
Ergebnis	-10 480	-8 983
Total Eigenkapital	30 827	41 301
Total Passiven	96 066	115 218

Erfolgsrechnung

in TCHF	2014	2013
Abgewickeltes Projektvolumen Bautätigkeit und Entwicklung		
Dritte	1 529	0
Gruppe	2 943	3 838
Assoziierte und Joint Ventures	21 537	16 395
Nahestehende	325	0
Direkter Aufwand für abgewickeltes Projektvolumen Bautätigkeit und Entwicklung		
Dritte	-22 790	-18 678
Gruppe	0	-441
Erfolg aus Bautätigkeit und Entwicklung	3 544	1 114
Übriger Betriebsertrag		
Dritte	42	116
Gruppe	3 017	3 011
Nahestehende	6	27
Bruttogewinn	6 609	4 268
Personalaufwand	-4 607	-5 081
Betriebsaufwand		
Dritte	-1 043	-2 633
Gruppe	-213	-44
Nahestehende	-568	-199
Verwaltungsaufwand		
Dritte	-1 220	-1 782
Nahestehende	-268	-201
Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)	-1 310	-5 672
Debitorenverluste und Wertberichtigungen	-6 211	-2 721
Abschreibungen	-1 144	-1 146
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	-8 665	-9 539
Finanzertrag		
Dritte	26	0
Gruppe	1 074	1 156
Assoziierte und Joint Ventures	925	673
Währungsgewinne	75	641
Finanzaufwand		
Dritte	-1 936	-913
Gruppe	-895	-331
Assoziierte und Joint Ventures	-292	-295
Aktionäre	-142	-140
Nahestehende	-148	-64
Währungsverluste	-513	-185
Finanzergebnis	-1 826	542
Ergebnis vor Steuern	-10 491	-8 997
Steuern	11	14
Ergebnis	-10 480	-8 983

Anhang zur Jahresrechnung

1. Bürgschaften und Garantieverpflichtungen zugunsten Dritter

	2014	2013
in TCHF		
Im Zusammenhang mit der Kreditvereinbarung der Yoo Berlin GmbH & Co. KG mit der KBC Bank Deutschland (heute BKB Bank) für die Bauzwischenfinanzierung in Höhe von TEUR 58 500 übergab die Peach Property Group AG der finanzierenden Bank eine Cost-Overrun and Completion Garantie. Nach Beendigung des Projektes wurde die gesamte Kreditsumme auf TEUR 9 230 reduziert. Entsprechend reduziert sich auch die Garantie der Peach Property Group AG.	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. Am 21. August 2014 wurde Peach aus der Verpflichtung entlassen.	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. Am 21. August 2014 wurde Peach aus der Verpflichtung entlassen.	0	6 435
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. Mit vollständiger Rückzahlung wurde Peach am 22. Juli 2014 aus der Verpflichtung entlassen.	0	1 348
Für Haftungserklärungen gegenüber Dritten räumte uns die Bank für Tirol und Vorarlberg AG einen Haftungskreditrahmen über TEUR 120 ein. Dieser wird zu 50 % sichergestellt durch eine Garantie der Peach Property Group AG.	72	306
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 31. März 2015 abgegeben.	p.m.	p.m.
Die Peach Property Group AG bildet zusammen mit den Tochtergesellschaften 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. Am 15. Dezember 2014 wurde Peach aus der Verpflichtung entlassen.	0	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. Am 8. Juli 2014 wurde Peach aus der Verpflichtung entlassen.	0	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 Eigentümbertrag zur Absicherung ihres Verkäuferdarlehens von Nahestehenden 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	20 000
Für die teilweise Sicherstellung des KK-Kredites für die Finanzierung "Living 108" in Berlin stellt die Peach Property Group AG eine Patronatserklärung zu Gunsten der IBB Friedrichshafen.	p.m.	n.a.
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.	2 406	2 451
Peach stellt den Joint-Venture Partner beim Projekt "Am Zirkus 1" 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. Das Darlehen wurde im Geschäftsjahr 2014 zurückbezahlt.	0	8 000

Peach Property Group AG, Zürich

Ein der Condominium Invest AG gewährtes Darlehen über TCHF 1 000 wird durch die Peach Property Group AG mittels einer Solidarbürgschaft sichergestellt. Das Darlehen wurde im Geschäftsjahr 2014 zurückbezahlt.	0	1 000
Die von der Nord/LB ausbezahlte letzte Kredittranche für das Projekt "Am Zirkus 1" in Höhe von TEUR 4 989 wird durch eine Einzahlungsverpflichtung der Peach Property Group AG sichergestellt.	6 001	0
Als Deckung für einen Kreditrahmen der UBS zu Gunsten der Condominium Beach House AG in Höhe von TCHF 12 500 stellte Peach Property Group AG eine unwiderrufliche Garantie über TCHF 4 000.	4 000	0
Im Zusammenhang mit einem Verfahren einer Tochtergesellschaft stellt Peach Property Group AG mittels einer Patronatserklärung über max. TEUR 400 sicher, dass diese einer rechtskräftig festgestellten Zahlungsverpflichtung nachkommt.	481	0
Die East West Wohnbau GmbH als Beauftragte hat mit der ES ImmoB GmbH & Co. KG als Auftraggeber einen Maklervertrag abgeschlossen. Mittels Bürgschaft bis max. TEUR 150 stellt Peach Property Group AG sicher, dass die East West Wohnbau GmbH ihren vertraglichen Verpflichtungen aus dem Maklervertrag nachkommt.	180	0

2. Verpfändete Aktiven und anderweitig belastete Aktiven

in TCHF	2014	2013
Verpfändete Aktiven		
Übrige Forderungen	2 448	3 500
Mit Rangrücktritt belastete Aktiven		
<i>Forderungen gegenüber Gruppe</i>	TEUR	
East West Wohnbau GmbH	598	490
VG Harvestehuderweg I GmbH & Co. KG	8 154	13 523
VD Berlin Chausseestrasse GmbH & Co. KG	2 000	2 451
Yoo Berlin GmbH & Co. KG	2 000	2 451
Peach German Properties AG	11 700	5 015
<i>Forderungen gegenüber Assoziierten</i>		
Beach House AG	2 317	377
Condominium Beach House AG	4 830	0
Total mit Rangrücktritt belastete Aktiven	36 319	24 307

3. Leasingverbindlichkeiten

in TCHF	2014	2013
Miete	181	190
Fahrzeuge	101	116
Total Leasingverbindlichkeiten	282	306

4. Brandversicherungswert der Sachanlagen

in TCHF	2014	2013
Total Brandversicherungswert der Sachanlagen	550	550

5. Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen

in TCHF	2014	2013
Total Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	4	32

6. Beteiligungen

Name	Sitz	Währung	Beteiligung
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 ¹	Regensdorf	CHF	100,0 %
Beach House AG, Beteiligungsgesellschaft	Wädenswil	CHF	46,6 %

¹ Gretag AG fusionierte mit Condominium Invest AG

7. Eigene Aktien

Die Gesellschaft hat im Berichtsjahr am Markt 48 617 (Vorjahr: 57 603) eigene Aktien im Wert von TCHF 589 (Vorjahr: TCHF 653) gekauft und 48 464 (Vorjahr: 56 953) Aktien zu einem Wert von TCHF 583 (Vorjahr: TCHF 646) verkauft. Weitere 17 609 Aktien (Vorjahr: 20 944) mit einem Gegenwert von TCHF 170 (Vorjahr: TCHF 263) wurden in Form von Bonuszahlungen an Mitarbeiter und als VR Honorare abgegeben. Dabei realisierte die Gruppe einen Verlust von TCHF 1 (Vorjahr: TCHF 72). Der Bestand an eigenen Aktien per 31. Dezember 2014 beträgt 1 772 (Vorjahr: 19 228) mit einem Buchwert von TCHF 23 (Vorjahr 187).

8. Bedingtes Kapital

Das bedingte Kapital beträgt maximal CHF 155 935 durch Ausgabe von höchstens 155 935 Namenaktien à nominal je CHF 1,00. Es ist unterteilt in einen Betrag von bis zu CHF 85 084 für die Ausübung von Optionsrechten, welche nach Massgabe von Beraterverträgen, Beteiligungsplänen und dergleichen an Berater, Mitarbeitende sowie Mitglieder des Verwaltungsrats der Gesellschaft gewährt werden, und einen Betrag von bis zu CHF 70 851 für die Ausübung von Wandel- und/oder Optionsrechten, die in Verbindung mit Finanzmarktinstrumenten wie Wandelanleihen und Optionsanleihen der Gesellschaft eingeräumt werden. In den per Ende 2014 geltenden Statuten vom 17. März 2014 beträgt das bedingte Kapital CHF 156 435, da die Ausübung von 500 Optionen vom August 2014 noch nicht in den Statuten nachgetragen ist. Das neue bedingte Kapital wird bis spätestens 31. März 2015 in den Statuten nachgetragen (Art. 653g und 653h OR).

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

10. Bedeutende Aktionäre

Name des Aktionärs bzw. der Aktionärsgruppe	per 31.12.2014		per 31.12.2013	
	Anzahl Aktien	% aller Aktien	Anzahl Aktien	% aller Aktien
Dr. Thomas Wolfensberger	863 900	17,60 %	863 900	17,62 %
<i>Aktionärsgruppe I¹, bestehend aus</i>				
Martin Eberhard	370 000	7,54 %	n.a.	n.a.
Nicole Kunz	244 668	4,98 %	244 668	4,99 %
Schroders plc ²	170 692	3,48 %	170 692	3,48 %
Total Aktionärsgruppe I	785 360	16,00 %	n.a.	n.a.
Oliver Wolfensberger	262 480	5,35 %	862 480	17,59 %
Balfidor Fondsleitung AG	228 638	4,66 %	227 540	4,64 %
<i>Aktionärsgruppe II¹, bestehend aus</i>				
Markus Eberle	103 958	2,12 %	n.a.	n.a.
Stefan Holzer	95 000	1,93 %	n.a.	n.a.
Total Aktionärsgruppe II	198 958	4,05 %	n.a.	n.a.
Helvetic Private Investments AG	157 020	3,20 %	157 020	3,20 %
LRI Invest SA ³	156 173	3,18 %	n.a.	n.a.
Sonstige	2 411 460	49,14 %	2 377 016	48,48 %
Total ausgegebene Aktien (100 %)	4 907 816	100,00 %	4 903 316	100,00 %

¹ Aktionärsgruppen zur Wahrung der Aktionärsrechte / Begründung einer gemeinsamen Absprache

² Per 31.12.2013 als Schroder Investment Management (Switzerland) AG; die Aktien sind per 31. Dezember 2014 nicht im Aktienregister eingetragen.

³ LRI Invest SA hat die Aktien im Juli 2014 erworben, sich aber erst am 09.01.2015 ins Aktienregister eintragen lassen.

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

Wir verweisen bei den Managementhonoraren und -gehältern auf den Vergütungsbericht, welcher im Geschäftsbericht publiziert wurde.

Aktien und Optionen

Per Ende der Geschäftsjahre 2014 und 2013 hielten die Mitglieder des Verwaltungsrats folgende Anzahl Aktien und Optionen. Die durch Dr. Thomas Wolfensberger gehaltenen Aktien und Optionen sind unter „Geschäftsleitung“ ausgewiesen.

Verwaltungsrat Name, Funktion	Anzahl Aktien		Anzahl Optionen	
	2014	2013	2014	2013
Dr. Corinne Billeter-Wohlfahrt, VR-Präsidentin	36 331	34 520	0	0
Dr. Christian Wenger, Mitglied	111 571	106 992	0	0
Peter E. Bodmer, Mitglied	5 605	3 794	0	0
Dr. Christian De Prati, Mitglied	5 205	3 394	0	0
Martin Eberhard, Mitglied ¹	370 000	n.a.	0	0

¹ Ab GV 9.5.2014, bildet zusammen mit den Aktionären Nicole Kunz, Arlesheim und Schroder plc, London (UK), eine Aktionärsgruppe. Die Gruppe vertritt per 31.12.2014 insgesamt 785 360 Aktien bzw. 16 % aller Aktien. Per 31. Dezember 2014 sind 170 692 der Aktien nicht als stimmberechtigt eingetragen.

Per Ende der Geschäftsjahre 2014 und 2013 hielten die Mitglieder der Geschäftsleitung folgende Anzahl Aktien und Optionen.

Geschäftsleitung Name, Funktion	Anzahl Aktien		Anzahl Optionen	
	2014	2013	2014	2013
Dr. Thomas Wolfensberger, CEO	863 900	863 900	0	0
Dr. Marcel Kucher CFO	4 197	4 197	40 000	0
Renzo Fagetti, MD Schweiz ¹	0	0	50 000	0
Bernd Hasse, MD Deutschland	4 367	4 367	40 000	0
Bruno Birrer, COO ²	n.a.	16 944	0	4 000
Mirco Riondato, CIO (Chief Investment Officer)	8 749	8 749	0	0
Dr. Andreas Steinbauer, Head Sales & Marketing ³	1 619	1 169	3 750	3 750

¹ Ab 1. Mai 2013.

² Austritt per 31.01.2014.

³ 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 60 (Vorjahr: TCHF 82) wurden zu marktüblichen Konditionen erteilt.

Dr. Christian de Prati ist Inhaber der dp Capital GmbH. Peach Property Group AG hat die dP Capital mit der Plazierung einer Anleihe in der Schweiz und in Deutschland mandatiert und hierfür eine marktübliche Plazierungsfee in der Höhe von TCHF 35 (Vorjahr: TCHF 67) bezahlt.

12. 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

Aktienregister

Telefon + 41 58 399 61 11

office@sag.ch

Termine

Generalversammlung:

8. Mai 2015 in Zürich

Publikation Halbjahresergebnis 2015:

13. August 2015

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, 2015**

Der Geschäftsbericht wurde in
deutscher Sprache verfasst.

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

P E A C H



P R O P E R T Y
G R O U P |



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