

P E A C H



PROPERTY
GROUP



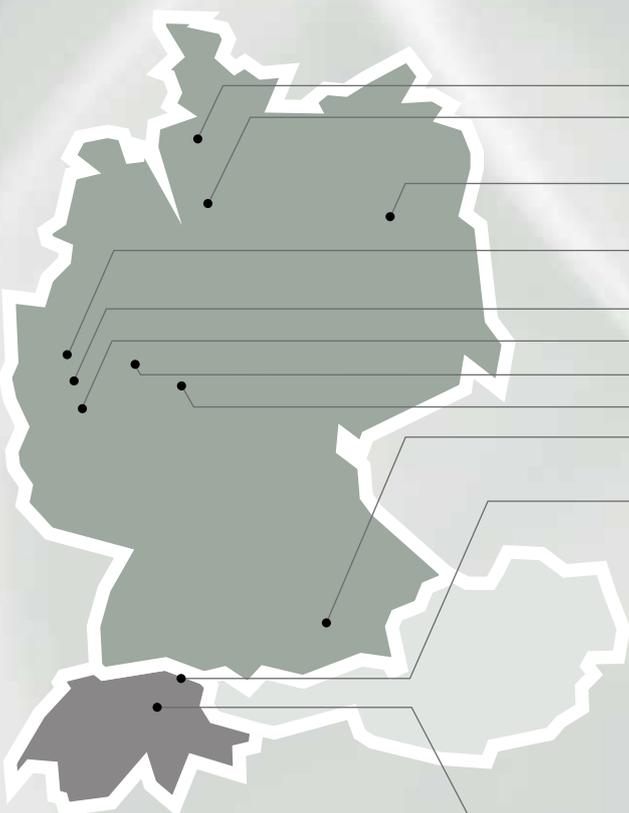
Geschäftsbericht
2015

Die Peach Property Group

ist ein Immobilieninvestor mit einem Anlageschwerpunkt im wohnwirtschaftlichen Bereich in Deutschland und der Schweiz. Erfolgsfaktoren des Unternehmens sind 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 Peach Property Group AG hat ihren Hauptsitz in Zürich sowie den deutschen Gruppensitz in Köln. Die Peach Property Group AG ist an der SIX Swiss Exchange kotiert. Die Aktien werden in Zürich, Frankfurt, Stuttgart und Berlin gehandelt.



Titelbild (Visualisierung) Wollerau Park, Zürich

Kennzahlen

Peach Property Group (konsolidiert)		31.12.2015	31.12.2014
Ertrag	in TCHF	112 597	194 603
EBIT	in TCHF	18 900	6 523
EBT	in TCHF	3 338	-8 675
Periodenergebnis	in TCHF	1 183	-10 391
NAV IFRS	in TCHF	113 989	84 720
NAV Marktwert	in TCHF	120 763	100 054
Eigenkapital	in TCHF	113 989	84 720
davon Hybrid-Eigenkapital	in TCHF	25 110	0
Eigenkapitalquote (IFRS)	in %	31	20
Eigenkapitalquote (NAV Marktwert) ¹	in %	33	23
Marktwert Immobilienportfolio ¹	in TCHF	311 030	365 977
Mitarbeitende		27	28

Peach Property Group Aktie		
Anzahl Aktien (à CHF 1,00)		4 909 816
Aktienkapital	in TCHF	4 910
Verwässerter Gewinn je Aktie	in CHF	0,21
NAV IFRS je Aktie ²	in CHF	18,10
NAV Marktwert je Aktie ^{1,2}	in CHF	19,48
Börsenkurs am 31. Dezember	in CHF	11,50
Börsenkaptalisierung am 31. Dezember ³	in TCHF	56 458

¹ NAV Marktwert, berechnet auf Basis der unabhängigen Wüest & Partner-Bewertung inklusive zur Veräusserung gehaltene Objekte, exklusive Assoziierte & Joint Ventures.

² Ohne Berücksichtigung Hybrid-Eigenkapital.

³ Ohne eigene Aktien.

Hamburg	H36	Projekt
Munster		Renditeliegenschaft
Berlin	Living 108	Projekt
	yoo berlin	Projekt
Neukirchen-Vluyn		Renditeliegenschaft
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
	Kölla	Projekt
	Mansion	Projekt
	Dockside	Projekt
	Wollerau Park	Projekt
	Gretag	Renditeliegenschaft

Geschäftsbericht 2015

Peach Property Group AG

04	Editorial
08	Interview mit der Geschäftsleitung
14	Bericht zum Geschäftsjahr 2015
22	Informationen für Investoren
29	Das Portfolio
53	Corporate Governance
	54 Corporate Governance Bericht
	80 Vergütungsbericht
105	Konzernrechnung
189	Einzelabschluss
207	Kontakte / Termine / Impressum



Reto A. Garzetti
Präsident des Verwaltungsrats



Dr. Thomas Wolfensberger
Chief Executive Officer

Liebe Aktionärin, lieber Aktionär,

Das Geschäftsjahr 2015 stand im Fokus der Umsetzung unserer Strategie einer verstärkten und wertsteigernden Bestandshaltung. So haben wir unser Bestandsportfolio um rund 1/3 auf etwas über 1 500 Wohnungen erweitert. Zudem haben wir mit dem erfolgreichen Abschluss des Projekts „Living 108“ in Berlin sowie der Übergabe weiterer Wohnungen in Hamburg und Berlin unser Entwicklungsportfolio und somit die Bilanzsumme weiter reduziert. Per Ende 2015 liegt der Anteil an Bestandsimmobilien mit 70 Prozent am gesamten Portfolio nahe unserer

Zielmarke von mindestens 75 Prozent. Gleichzeitig haben wir die operativen Kosten deutlich gesenkt. Gegen Ende des Geschäftsjahres konnte mit der erfolgreichen Platzierung einer Hybridanleihe in der Schweiz ein wichtiger Schritt zur langfristigen Refinanzierung gesetzt und gleichzeitig die Eigenkapitalbasis gestärkt werden. Mit über 31 Prozent Eigenkapitalquote sind wir solide finanziert und haben das Risikoprofil unseres Unternehmens weiter verbessert.

Deutliche Ergebnisverbesserung trotz Belastungen bei auslaufenden Projekten in 2015 erreicht

Die insgesamt positive Entwicklung spiegelt sich auch in einer signifikanten Ergebnisverbesserung wider. Wir freuen uns, dass wir unser zentrales Ziel – Rückkehr in die Gewinnzone – erreicht haben. So konnte das Ergebnis vor Steuern (EBT) auf CHF 3,3 Mio. erhöht werden, nachdem im Vorjahr ein Verlust von CHF 8,7 Mio. zu Buche stand. Dieses Ergebnis ist deutlich höher, als zunächst prognostiziert und vorab kommuniziert, da die Verkaufsangebote für das Gretag Areal die ursprünglichen Erwartungen deutlich überstiegen. Im Ergebnis enthalten sind negative Wechselkurseffekte im Umfang von rund CHF 2,4 Mio. – dies, nachdem die schweizerische Nationalbank im Januar 2015 die Wechselkursuntergrenze zum Euro aufgegeben hat und der Euro in der Folge stark abgewertet wurde.

Das Ergebnis nach Steuern lag bei CHF 1,2 Mio. nach einem Verlust von CHF 10,4 Mio. ein Jahr zuvor.

Wir haben im Berichtsjahr auf einigen auslaufenden Entwicklungsprojekten Wertberichtigungen vorgenommen. Dazu gehören „yoo berlin“ und „H36“ in Deutschland sowie die „Seelofts“ in Rorschach und „Peninsula“ in Wädenswil in der Schweiz. Die Wertberichtigungen summieren sich auf insgesamt CHF 7,2 Mio. Sie sind zu einem Grossteil das Resultat von tieferen (erwarteten) Verkaufserlösen. Darüber hinaus mussten wir in 2015 CHF 1,2 Mio. zusätzliche Belastungen aus dem Verkauf des Projekts „Am Zirkus 1“ in Berlin aufgrund von Abschreibungen auf Forderungen gegenüber einem insolventen Nachunternehmer tragen. All diese Belastungen haben einmaligen Charakter und betreffen das nunmehr stark reduzierte Entwicklungsgeschäft.

Im Berichtszeitraum haben wir weitere Projekte abgeschlossen und Wohnungen übergeben:

So haben wir den Verkauf des Projekts „Am Zirkus 1“ an einen Spezialfonds der KanAm Grund Group in 2015 erfolgreich abgeschlossen und mit CHF 13 Mio. etwas mehr Cash-Rückflüsse erzielt, als wir erwartet hatten. Dies resultierte hauptsächlich aus der Vollvermietung, die wir vor dem Vollzug der Transaktion erreicht hatten. Im Berichtszeitraum haben wir mit „Living 108“ eine weitere grossvolu-

mige Projektentwicklung fertiggestellt. Die Bauarbeiten verliefen planmässig. Zum Jahresende waren lediglich drei der 131 Einheiten noch nicht verkauft. Bei den anderen Projekten in Berlin und Hamburg haben wir ebenfalls weitere Wohnungen veräussert. Erfreulich lief auch der Vertrieb im Projekt Wollerau Park an: Per Jahresende konnten bereits die ersten fünf Beurkundungen verzeichnet werden.

Bestandsportfolio erfolgreich ausgebaut, Planungs- und Vermietungserfolge erzielt

Durch den Bestandsausbau und Fortschritte bei den bestehenden Portfolioimmobilien konnten deutliche Wertsteigerungen erreicht werden. Nachdem der Marktwert unserer Renditeliegenschaften bereits in 2014 um fast ein Drittel angestiegen war, legte er in 2015 um weitere 20 Prozent auf rund CHF 219 Mio. zu. Auch die Mieteinnahmen konnten um 12 Prozent auf CHF 8,6 Mio. erhöht werden. Ohne negative Währungseffekte wären die Mieterträge um ein Fünftel gestiegen.

Im Frühjahr 2015 haben wir nördlich von Düsseldorf drei weitere Wohnportfolios mit insgesamt 638 Wohnungen erworben. Mit einer vermietbaren Wohnfläche von rund 44 000 Quadratmetern sind es gleichzeitig die grössten Wohnportfolios in unserem Bestand, der damit eine Wohnfläche von rund 105 000 Quadratmetern aufweist. Die neuen Wohnobjekte verfügen über gutes Wertsteigerungspotenzial. Wir wollen die Immobilien schrittweise modernisieren und sind damit in 2015 bereits gut vorangekommen. Die erste Phase der Sanierung

von knapp 100 Wohnungen wurde weitgehend abgeschlossen – die sanierten Wohnungen sind zu einem guten Teil auch bereits vermietet.

Zentrale Fortschritte haben wir auch bei der Planung für die vorgesehene Wohnbebauung des Gretag Areals in Regensdorf bei Zürich erreicht und den Marktwert des Areals dadurch erheblich steigern können. Die neue Bau- und Zonenordnung sowie der private Gestaltungsplan wurden im Dezember 2015 von der Gemeindeversammlung genehmigt und bedeuteten eine wichtige Weichenstellung für die Entwicklung des gesamten Gebietes Bahnhof Nord. Mit der Erreichung dieses zentralen Fortschritts haben sich interessante Perspektiven bezüglich eines Verkaufs des Areals aufgetan. Entsprechend haben wir Ende 2015 Gespräche mit kapitalstarken und bauerfahrenen Investoren aufgenommen. Nach Abschluss des Berichtsjahrs sind diese Anfang März 2016 zu einem positiven Abschluss gebracht worden und wir konnten das Gretag Areal – und insbesondere die von uns



geplante Entwicklung mit rund 665 Wohnungen – an den bestmöglichen Partner verkaufen.

Einen wichtigen Vermietungserfolg erzielten wir im Oktober 2015 bei unserer Gewerbeimmobilie in Erkrath bei Düsseldorf. So konnten wir den Mietvertrag mit dem Lebensmittelhändler EDEKA vorzeitig um mehr als 16 Jahre verlängern. Darüber hinaus hat EDEKA die Mietfläche aufgestockt und ist nun neuer Generalmieter für das gesamte Gebäude.

Mittlerweile haben wir auch diese Immobilie zu einem attraktiven Preis verkauft und konnten den über die letzten Jahre erarbeiteten hohen Wertgewinn realisieren.

Mit den Käufen und Verkäufen fokussieren wir unser Portfolio in grossen Schritten weiter in Richtung wertsteigernder Bestandshaltung im mittelpreisigen Wohnbereich mit einem Schwerpunkt in Deutschland.

Operative Kosten wie geplant deutlich reduziert

Mit dem weitgehenden Abschluss der grossen Entwicklungsprojekte und der Ausrichtung auf den Strategieschwerpunkt der Bestandshaltung haben wir die operativen Kosten merklich gesenkt. Diese sind um jährlich CHF 2 Mio. auf CHF 10 Mio. erneut reduziert worden. Die Einsparungen betrafen zum grossen Teil den Personalbereich. Im Berichtszeitraum wurde die Geschäftsleitung der Peach Property Group von zuvor sechs Mitgliedern auf

vier reduziert und der Verwaltungsrat von sechs auf drei Mitglieder verkleinert. Einsparungen betrafen auch die zweite Managementebene. Damit haben wir das im Frühjahr 2015 lancierte Kostensenkungsprogramm umgesetzt und erwarten daraus im Geschäftsjahr 2016 weitere Effekte, da einige der Massnahmen erst seit dem vierten Quartal 2015 vollständig greifen.

Eigenkapitalquote auf über 31 Prozent gesteigert

Erfreulich entwickelte sich unsere Eigenkapitalbasis. Durch das positive Ergebnis und die Begebung der Hybridanleihe im Dezember 2015 in Höhe von CHF 25 Mio. stieg das Eigenkapital zum Ende 2015 auf CHF 114 Mio. nach CHF 85 Mio. im Vorjahr. Bei einer gleichzeitig geringeren Bilanzsumme durch

die Abgänge im Entwicklungsgeschäft haben wir eine Eigenkapitalquote von 31,3 Prozent erreicht. Dies ist deutlich höher als ein Jahr zuvor mit 19,8 Prozent und 25,5 Prozent zum Ende des ersten Halbjahres 2015. Damit sind wir für das weitere Wachstum unserer Gesellschaft solide aufgestellt.

Ausblick

Für das laufende Geschäftsjahr 2016 sind wir zuversichtlich. Zum einen wollen wir die Immobilien und die Vermietungssituation in unserem Bestandsportfolio weiter optimieren und darüber hinaus zusätzliche gut rentierliche Wohnportfolios vornehmlich in Deutschland kaufen. Mit den freien Mitteln aus den Verkäufen der ersten Monate des neuen Jahres ist hierfür die Basis gelegt. Dadurch werden wir die Mieteinnahmen weiter steigern und den Wert unseres Portfolios erhöhen. Mit der Kombination

aus sinkenden operativen Kosten und zunehmenden wiederkehrenden Erträgen ist eine stabile Basis gelegt, um nachhaltig und profitabel zu wachsen. Die freien Mittel aus den Verkäufen werden wir auch dazu nutzen, unsere Bilanzstruktur und Finanzierungskosten weiter zu optimieren – dies insbesondere durch die Rückführung unserer EUR-Anleihe. Insgesamt sind wir damit sehr gut aufgestellt und verfügen über die notwendige Eigenkapitalbasis für das angestrebte Wachstum.

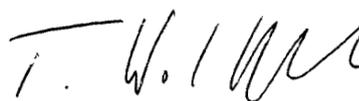
Dank

Wir möchten uns bei unseren Investoren für Ihr Vertrauen in unsere Gesellschaft bedanken. Wir würden uns freuen, wenn Sie uns bei der weiteren Umsetzung der eingeschlagenen Strategie einer wertsteigernden Bestandshaltung weiter beglei-

ten. Wir möchten uns ganz besonders bei unseren Mitarbeitern für Ihr Engagement bedanken. Unser Dank gilt auch unseren Geschäftspartnern für die gute Kooperation.



Reto A. Garzetti
Präsident des Verwaltungsrats



Dr. Thomas Wolfensberger
Chief Executive Officer

Interview mit der Geschäftsleitung

Sie haben im vergangenen Geschäftsjahr wieder schwarze Zahlen geschrieben. Was war dafür ausschlaggebend?

Dr. Thomas Wolfensberger: Wesentliche Punkte waren der Planungsfortschritt auf dem Gretag Areal und Erfolge, die wir mit weiteren Immobilienbeständen verzeichnen konnten: Sie brachten einen deutlichen Anstieg der Mieteinnahmen sowie operative Fortschritte, die zu Wertsteigerungen führten. Daneben konnten wir das Projekt „Living 108“ in Berlin erfolgreich beenden. Und schliesslich haben wir die operativen Kosten signifikant reduziert.

In welcher Grössenordnung liegen diese Kosteneinsparungen?

Dr. Marcel Kucher: Insgesamt konnten wir die operativen Kosten um jährlich CHF 2 Mio. auf knapp CHF 10 Mio. verringern. Allein die Personalkosten haben wir um CHF 1,4 Mio. reduziert. Das Kostensenkungsprogramm, das wir im Frühling 2015 lanciert hatten, greift seit dem vierten Quartal 2015 vollständig, so dass sich die Effekte in 2016 fortsetzen werden.

Sie hatten mit der Veröffentlichung der vorläufigen Zahlen für das abgelaufene Geschäftsjahr ein Ergebnis vor Steuern von rund 1 Mio. CHF prognostiziert, liegen aber nun mit 3,3 Mio. CHF deutlich drüber. Woran liegt das?

Dr. Thomas Wolfensberger: Es lagen während der Abschlusserstellung Angebote für die Veräusserung des Gretag Areals vor, die höher waren als wir es zum Zeitpunkt der Kommunikation der vorläufigen Zahlen erwarten konnten. Wir haben deshalb den Wert unserer Gretag-Liegenschaft in der Schweiz an die Marktgegebenheiten angepasst – dies schlug mit CHF 2,5 Mio. zu Buche. Das hat sich natürlich auch auf das Ergebnis positiv ausgewirkt. 2015 haben wir zentrale Planungsfortschritte beim Gretag Areal erreicht und dadurch den Marktwert erheblich steigern können.



«Wir verfügen noch immer über deutliche und vor allem attraktive Entwicklungsreserven in Höhe von rund CHF 109 Mio.»

Dr. Andreas Steinbauer
Head of Sales and Marketing

Allerdings mussten Sie negative Sondereffekte bei Ihren Entwicklungsprojekten verkraften. Wodurch haben sich diese ergeben?

Dr. Marcel Kucher: Diese betrafen ausschliesslich die auslaufenden Projekte im Luxusbereich. Ein nicht unwesentlicher Teil der negativen Effekte ergaben sich aus tieferen Verkaufspreisen – getrieben durch den weiter forcierten Ausstieg aus diesem Bereich sowie einem schwächeren Marktsentiment im sehr gehobenen Bereich. Dies bestätigt uns einmal mehr in unserer Strategie, keine Grossprojekte im Luxusbereich mehr anzugehen. Daneben haben wir offene Forderungen gegen die mittlerweile insolvente Imtech – einst Deutschlands grössten Gebäudeausrüster – abgeschrieben, die sich aus nicht erbrachten Leistungen bei einigen Projekten von uns ergaben.

Wenn Sie weniger Entwicklungen angehen wollen, sind denn überhaupt noch nennenswerte Kapitalrückflüsse aus diesem Bereich zu erwarten?

Dr. Andreas Steinbauer: Wir verfügen noch immer über deutliche und vor allem attraktive Entwicklungsreserven in Höhe von rund CHF 109 Mio. Bei Wollerau Park zum Beispiel sind wir im Vorvertrieb – das übrigens sehr erfolgreich – und erwarten Kapitalrückflüsse von insgesamt knapp CHF 30 Mio. Die Grossprojekte haben wir zwar weitgehend fertiggestellt und die meisten Wohnungen sind übergeben, aber auch von diesen Projekten stehen noch Rückflüsse aus dem Verkauf der restlichen Einheiten aus. Tendenziell wird das Entwicklungsvolumen durch die stärkere Fokussierung auf die Bestandshaltung aber weiter abnehmen. Bereits jetzt ist das spürbar; das gesamte erwartete Vertriebsvolumen lag zum Jahresende 2015 mit rund 246 Mio. CHF rund 60 Prozent unter dem Niveau des Vorjahrs.

Interview

«2015 haben wir zentrale Planungsfortschritte beim Gretag Areal erreicht und dadurch den Marktwert erheblich steigern können.»

Dr. Thomas Wolfensberger
Chief Executive Officer



Sie haben das Bestandsportfolio in 2015 weiter ausgebaut. Welchen Anteil hatten die neu erworbenen Portfolios in Neukirchen-Vluyn an den laufenden Mieteinnahmen?

Dr. Thomas Wolfensberger: An den erzielten Ist-Mieteinnahmen in 2015 lag der Anteil etwa bei 7 Prozent bei einer Haltedauer von 9 Monaten. Allerdings hat das Portfolio mit den insgesamt 638 Wohnungen grosses Potenzial – sowohl bezogen auf den Wert der Immobilien, als auch auf die Mieteinnahmen. Betrachtet man die Soll-Miete, machen die neuen Objekte rund ein Fünftel aus. Sowohl durch Modernisierungen als auch durch ein mieterorientiertes Asset Management wollen wir den Vermietungsstand sowie die Mieteinnahmen steigern und auch den Marktwert der Liegenschaften erhöhen.

Sind Sie dort zufrieden mit dem Fortschritt bei den Sanierungen?

Bernd Hasse: Wir haben die erste Phase der Sanierungen abgeschlossen und insgesamt knapp 100 der insgesamt 638 Wohnungen modernisiert. Als wir diese im April 2015 übernommen hatten, waren sie zum Teil in einem unbewohnbaren Zustand und hatten lange Jahre leer gestanden. Wir haben also innerhalb weniger Monate guten Wohnraum in einem nicht unerheblichen Umfang geschaffen und dies zu einem mittleren Preisniveau. Dass wir mit unserem Sanierungskonzept gut ankommen, zeigt die starke Nachfrage nach den sanierten Wohnungen. Dies spiegelt sich auch in der Wertentwicklung der Immobilien wider. Der Marktwert lag zum Ende Dezember 2015 rund 17 Prozent bzw. 2,7 Mio. CHF über dem Ankaufspreis. In dem Sinne sind wir zufrieden und wollen auch weitere Sanierungen bei diesem Portfolio angehen.



«Wir haben die erste Phase der Sanierungen abgeschlossen und insgesamt knapp 100 der insgesamt 638 Wohnungen modernisiert.»

Bernd Hasse
Geschäftsführer Deutschland

**Sie wollen Ihr Bestandsportfolio noch erweitern.
Welche Objekte nehmen Sie dabei ins Visier?**

Bernd Hasse: Wir haben vor allem gut rentierliche Wohnobjekte in Deutschland im Blick, typischerweise in sehr guten Lagen in B- und C-Städten im Einzugsgebiet von Ballungsräumen. Unser Fokus liegt dabei auf Regionen wie Nordrhein-Westfalen, Niedersachsen und Hessen, in denen wir bereits Portfolios besitzen.

Dabei haben wir einen strikten Auswahlprozess. Die Objekte müssen bereits hohe Anfangsrenditen bieten und über ein deutliches Wertsteigerungspotenzial verfügen, das wir durch eine Sanierung und/oder ein aktives Asset Management nutzen können. Jährlich prüfen wir im Schnitt Immobilien mit einer vermietbaren Fläche von ca. zwei Mio. Quadratmetern und erwerben dann tatsächlich nur einen Bruchteil davon, also durchschnittlich 50 000 bis 100 000 Quadratmeter jährlich.

Lassen sich noch attraktive Objekte finden?

Bernd Hasse: Der Markt ist in einigen Regionen herausfordernder geworden, aber wir sehen gute Opportunitäten für Bestandshalter abseits von A-Städten, also in kleineren und mittelgrossen Städten. Dort finden wir weiterhin gute Objekte. Da zeigen sich sowohl unsere langjährige Erfahrung, als auch unser gutes Netzwerk. Wir kaufen üblicherweise Portfolios mit 300 bis 1 000 Wohnungen und sind damit in einer Nische aktiv, in der weder Privatinvestoren noch institutionelle Player unterwegs sind. Dadurch bekommen wir sehr viele Off-Market Deals angeboten. Wir haben mittlerweile eine sehr schöne und umfangreiche Pipeline für weitere Ankäufe von Wohnportfolien, die genau zu unserem Beuteschema passen.

Sie hatten ursprünglich vor, eine neue Anleihe durch Ihre deutsche Tochter, die Peach Property Group (Deutschland) AG zu emittieren. Wieso haben Sie die Emission im November 2015 abgesagt?

Dr. Marcel Kucher: Wir hatten aus unserer Sicht ein attraktives Paket geschnürt mit umfangreichen Schutzklauseln und einer Garantie von uns als Schweizer Mutter für 110 Prozent des Anleihevolumens. Dennoch hat der deutsche Markt zu diesem Zeitpunkt das geplante Volumen nicht hergegeben. Für uns kam allerdings nur eine Vollplatzierung in Frage und wir wollten auch bezüglich Coupon keine Kompromisse eingehen. Schliesslich verfügen wir über genügend alternative Finanzierungsmöglichkeiten.

Sie wollten durch die Anleihe die bestehende Anleihe refinanzieren, die im Juni 2016 ausläuft. Wie sehen denn die alternativen Finanzierungsmöglichkeiten aus?

Dr. Marcel Kucher: Mittlerweile haben wir in der Schweiz erfolgreich eine Hybridanleihe emittiert und in einem ersten Schritt gut CHF 25 Mio. generieren können. Darüber hinaus werden wir die frei werdenden Mittel aus dem Verkauf des Gretag Areal zu einem schönen Teil zur Reduktion der Verschuldung – und hier insbesondere zur Rückzahlung der deutschen Anleihe – einsetzen. Wir erreichen dadurch eine deutliche Reduktion der Finanzverbindlichkeiten und eine stark verbesserte Bilanzstruktur. Damit steht uns dann wiederum eine Reihe von Instrumenten für das weitere Wachstum zur Verfügung.

«Insgesamt konnten wir die operativen Kosten um jährlich CHF 2 Mio. auf knapp CHF 10 Mio. verringern.»

Dr. Marcel Kucher
Chief Financial Officer



Wenn Sie ausreichend Finanzierungsoptionen haben, warum dann eine Hybridanleihe in der Schweiz?

Dr. Thomas Wolfensberger: Für uns kam eine weitere Anleihe generell in Frage, da dieses Instrument Teil eines Finanzierungsmixes ist, das wir auch in der Vergangenheit genutzt haben – und auch in Zukunft nutzen wollen. Hinzu kam, dass im Rahmen der Roadshow mit unserer deutschen Tochtergesellschaft Anfang November 2015 vor allem institutionelle Investoren aus der Schweiz Interesse an der von uns dann gewählten Struktur der Hybridanleihe auf Gruppenebene gezeigt hatten. Der Coupon ist dabei niedriger als bei der in Deutschland geplanten Anleihe. Durch die Hybridanleihe hat sich auch unser Eigenkapital erhöht – einen Effekt, den wir sehr begrüßen.

Werfen wir abschliessend einen Blick nach vorne: Was bringt das nächste Geschäftsjahr?

Dr. Thomas Wolfensberger: Wir entwickeln uns weiter mit unserer Positionierung als Bestandhalter im Wohnbereich mit einem kleineren Portfolio-Anteil ausgewählter Projektentwicklungen zur Renditeoptimierung. Letztere sollen aber maximal 25 Prozent des Portfolios betragen.

Dieses Geschäftsmodell fängt nun langsam an, seine Stärken zu zeigen. Das Wichtigste: Wir sind nachhaltig in der Lage, in Deutschland Wohnimmobilien bei Anfangsrenditen von über 8 Prozent einzukaufen, gleichzeitig nutzen wir die günstigen Refinanzierungsmöglichkeiten, die uns der Kapitalmarkt in der Schweiz bietet. Dazu kommt, dass wir durch die Opportunitäten, die uns der aktuelle Markt auf der Verkaufsseite bietet, einen Grossteil der Entschuldung aus operativen Kapitalrückflüssen bestreiten können, dies wird sich in signifikant reduzierten Finanzierungskosten zeigen. Aufgrund des umfangreichen Einsparungsprogrammes rechnen wir zudem damit, dass wir in absehbarer Zeit – und bei einem weiteren Ausbau des Renditeportfolios – eine Kostenstruktur haben, die mit 20-25 Prozentanteil an der Bruttomarge dem Branchendurchschnitt entspricht. Zudem haben wir mit dem Standort in der Schweiz nicht zuletzt auch ein steuerlich attraktives Umfeld, welches sich in einem tiefen Konzernsteuersatz ausdrückt. Alles in allem lässt uns dies sehr hoffnungsvoll in die Zukunft blicken.

Bericht zum Geschäftsjahr 2015

Die Peach Property Group ist in 2015 profitabel gewachsen. Zum einen wurde das Portfolio durch die Übernahme weiterer Wohnimmobilien in Deutschland deutlich erweitert und zum anderen haben wir wesentliche Fortschritte und Vermietungserfolge bei den bestehenden Immobilien erzielt. Dadurch konnten der Marktwert des Bestandsportfolios signifikant erhöht und die Mieteinnahmen deutlich gesteigert werden. Der Anteil des Entwicklungsgeschäfts wurde erheblich verringert und damit das Risikoprofil der Peach Property Group weiter verbessert. Auf der Finanzierungsseite wurde mit der weiter fortgeschrittenen Entschuldung sowie der erfolgreichen Lancierung der Hybridanleihe im Dezember ein wichtiger Schritt zur Optimierung der Bilanzstruktur und der weiteren Reduktion der Finanzierungskosten gemacht. Mit einer Eigenkapitalquote von über 30 % ist die Peach Property Group nun solide für die Zukunft aufgestellt.

Marktumfeld

Immobilienmarkt Schweiz

Das Schweizer Wirtschaftswachstum hat sich in 2015 deutlich abgekühlt, was Experten zufolge massgeblich auf die Frankenaufwertung als Folge der Aufhebung der Wechselkursbindung des Schweizer Franken zum Euro durch die Schweizerische Nationalbank (SNB) zurückzuführen ist. Nach

Angaben der Expertengruppe Konjunkturprognose des Bundes dürfte in der Schweiz der Anstieg des Bruttoinlandprodukts (BIP) in 2015 bei 0,8 Prozent liegen, nachdem im Vorjahr ein Wachstum von 1,9 Prozent verzeichnet wurde.

Laut einer Analyse der Credit Suisse zu den Strukturen und Perspektiven des Immobilienmarktes 2015 stand der Schweizer Immobilienmarkt im vergangenen Jahr nur unter indirektem Einfluss der Aufhebung des Euro-Mindestkurses, da der Immobilien- und Baubereich nicht zu den hauptbetroffenen Branchen zählt. Die Experten sehen aber Zweitrundeneffekte beim Immobilienmarkt, da sich durch eine gedämpfte Binnenkonjunktur die Flächennachfrage reduziert. Gleichzeitig steige den Experten zufolge aber das Flächenangebot, da durch das niedrige Zinsniveau mehr Kapital in die Immobilienmärkte fliesse und die Investitionen in neue Entwicklungen erhöht werde. Laut Credit Suisse ist von dieser Entwicklung vor allem das Hochpreissegment beim Wohneigentum betroffen. Dies führe zu einer geringeren Nachfrage und zunehmenden Leerständen. Beispielsweise haben sich in Hot Spot Regionen wie dem Genfer-, Zürich- und Zugersee seit 2010 die Leerstände beinahe auf 0,4 Prozent verdoppelt.

Auf dem Mietwohnungsmarkt in der Schweiz konnte einer Analyse von Wüest & Partner zufolge der Nachfrageüberhang der vergangenen Jahre abgebaut werden und die Zahl der angebotenen Wohnungen ist gestiegen. Das setzt die Mietpreisentwicklung unter Druck. Im Vergleich zum Vorjahr erhöhten sich die Angebotsmieten im dritten Quartal 2015 zwar um 1,0 Prozent, zum Vorquartal verringerten sie sich jedoch um 0,6 Prozent. Den Experten zufolge ist auch im Jahr 2016 ein leichter Mietpreisrückgang von 0,3 Prozent zu erwarten.

Immobilienmarkt Deutschland

Der deutsche Immobilienmarkt zeigte 2015 insgesamt eine positive Entwicklung. Laut Experten ist hierzulande die längste positive Marktdynamik seit den 1970er-Jahren zu verzeichnen. So weist der bulwiengesa-Immobilienindex, der die Immobilienmarktentwicklung in 50 westdeutschen Städten seit 1975 und in 125 deutschen Städten seit 1990

analysiert, bereits seit elf Jahren in Folge eine steigende Preisentwicklung auf. Der Wohnungsmarkt verzeichnete in 2015 ein Preiswachstum von 4,2 Prozent, der Gewerbemarkt legte um 2,6 Prozent zu. bulwiengesa begründet diese Entwicklung vor allem mit der Niedrigzinspolitik der EZB, wodurch Anleger auf der Suche nach rentablen Investitionsgütern Immobilien im Blick hätten. Auch das Beschäftigungswachstum und gestiegene Realinkommen beleben die Immobiliennachfrage. Aufgrund des hohen Preis- und Mietniveaus in Grossstädten weichen immer mehr Marktakteure auf kleinere Märkte aus. Insgesamt ist Deutschland im Vergleich zu anderen europäischen Staaten mit einer niedrigen Eigentumsquote von unter 50 Prozent weiterhin ein äusserst wichtiger Mietermarkt. Nach bulwiengesa wird der deutsche Immobilienmarkt auch in 2016 eine Preissteigerung zeigen. Es gebe keine Hinweise auf konkrete Immobilienblasen oder ein Ende des Aufwärtstrends.

Wie der Wohnpreisspiegel 2015/2016 des Immobilienverbands Deutschland (IVD) auf Basis des zweiten und dritten Quartals 2015 zeigt, verteuerten sich sowohl Bestands- und Neubauwohnungen als auch Eigentumswohnungen. Die Mieten bei Bestandswohnungen in Deutschland stiegen durchschnittlich um 2,9 Prozent auf 5,98 Euro je Quadratmeter (netto, kalt) bei mittlerem Wohnwert. Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen stiegen deutschlandweit zwischen 4,5 Prozent und 5,8 Prozent. Bei Bestandsobjekten lag der Anstieg bei 4,5 Prozent bei mittlerem Wohnwert und bei 5,0 Prozent bei gutem Wohnwert. Nach Angaben des IVD sind in kleineren Städten mit unter 30 000 Einwohnern Nachholeffekte bei den Preissteigerungen zu spüren.

In diesem Umfeld fokussiert sich die Peach Property Group weiter auf den wohnwirtschaftlichen Bestandsbereich in Deutschland, einem Bereich mit grosser Dynamik und entsprechenden Chancen einer wertsteigernden Bestandshaltung. Der Anteil der Schweiz am Gesamtportfolio wird weiter sinken.

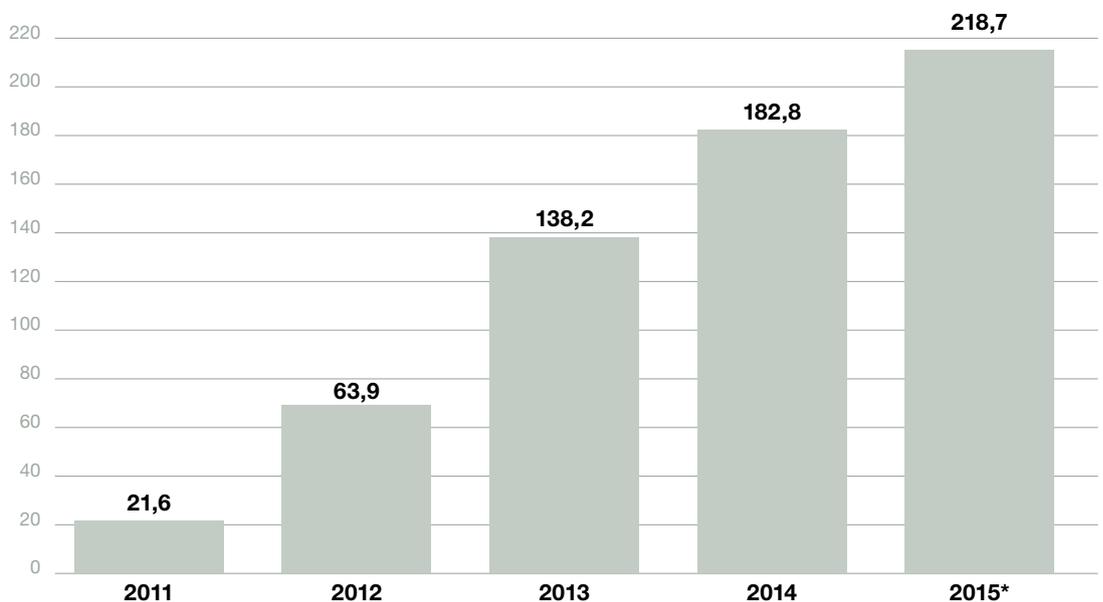
Marktwert des Bestandsportfolios steigt um 20 Prozent

Die Peach Property Group konnte den Marktwert des Bestandsportfolios im Berichtszeitraum deutlich steigern. Einschliesslich des Gretag Areals sowie des Objektes „Erkrath Retail“, welche aufgrund der Verkaufsabsicht und der fortgeschrittenen Verkaufsaktivitäten in „zur Veräusserung gehaltenes Anlagevermögen“ umgegliedert wurden, liegt

der Wert mit CHF 218,7 Mio. rund 20 Prozent bzw. CHF 36,0 Mio. über dem Vorjahresniveau. Etwas mehr als die Hälfte der Wertsteigerung resultiert aus der Portfolioerweiterung – über 40 Prozent aber aus operativen Fortschritten bei den sich bereits im Portfolio befindlichen Objekten.

Wertentwicklung des Bestandsportfolios

in Mio. CHF



* einschliesslich zur Veräusserung gehaltenes Anlagevermögen

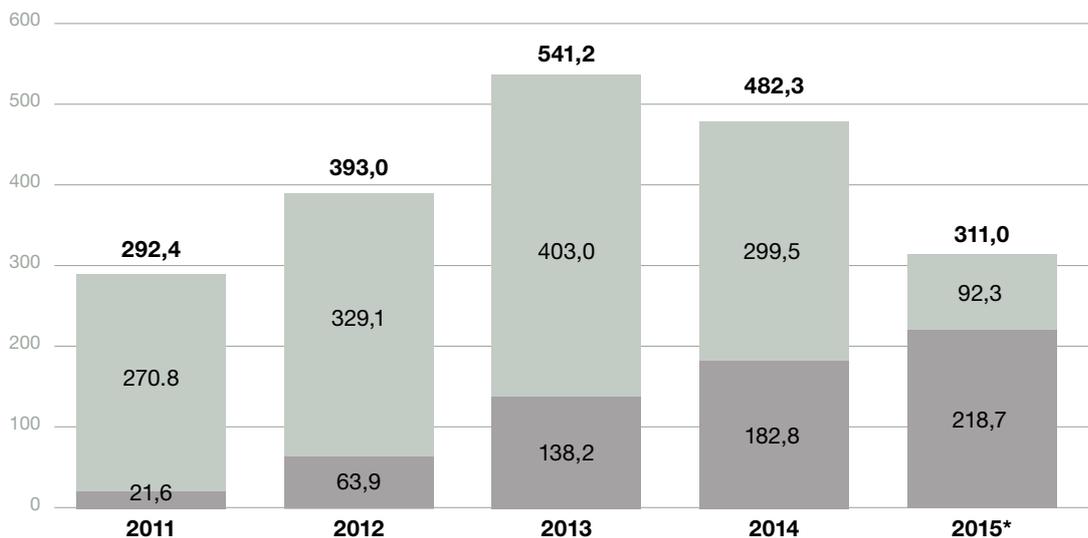
Der Anteil der Bestandsimmobilien am Gesamtportfolio konnte in den vergangenen Jahren kontinuierlich gesteigert werden, während Projektentwick-

lungen seit 2013 signifikant reduziert und dadurch das Risikoprofil im gesamten Geschäftsmodell der Gruppe erheblich verbessert wurde.

Marktwertentwicklung Bestandsportfolio vs. Entwicklungsprojekte

■ Bestand ■ Entwicklung

in Mio. CHF



* Exklusiv Assoziierte und Joint Ventures.

Weitere Wohnportfolien vergrössern den Bestand – Fortschritte bei Objekten im Portfolio

Die Peach Property Group hat auch im Berichtszeitraum das Bestandsportfolio ausgebaut und weitere 638 Wohnungen erworben. Damit stieg die Anzahl der Wohnungen im Bestand auf 1 522 Einheiten mit einer vermietbaren Wohnfläche von über 100 000 Quadratmetern. Die neu erworbenen Mietwohnungen im mittleren Preissegment teilen sich auf drei Standorte im Grossraum Düsseldorf auf und sollen schrittweise saniert werden. Bis zum Ende des Berichtszeitraums konnten gute Fortschritte erreicht und die Modernisierung der ersten knapp 100 Wohnungen fertiggestellt werden. Positiv entwickelte sich auch die Vermarktung der sanierten Wohnungen.

Darüber hinaus hat die Peach Property Group 2015 durch ihr aktives Asset Management auch bei weiteren Objekten ihres Portfolios gute operative Fortschritte erzielt. Besonders erwähnenswert ist das Ende 2014 erworbene Portfolio Nordhessen mit 336 Wohnungen. Bis zum Jahresende 2015 wurden insgesamt 70 Wohnungen dieses Portfolios saniert, wovon alle bereits wieder vermietet werden konnten. Entsprechend konnte die Leerstandquote stark gesenkt werden.

Weitere Fortschritte beim Bestandsportfolio in 2015 betrafen vor allem das Gretag Areal in Regensdorf bei Zürich. Durch die Genehmigung der angepassten Bau- und Zonenordnung sowie des privaten Gestaltungsplans ist die Entwicklung der 665 Wohnungen direkt am S-Bahnhof einen entscheidenden Schritt vorangekommen. Besonders hervorheben möchten wir auch die Immobilie „Erkrath Retail“ bei Düsseldorf, wo die vorzeitige Verlängerung des Pachtvertrags durch EDEKA bis zum Jahr 2031 erreicht werden konnte. Bei beiden Liegenschaften konnten die Verkaufsverhandlungen nach Ende der Berichtsperiode erfolgreich abgeschlossen und sehr gute Preise für diese Objekte erzielt werden.

Ein weiterer wichtiger Meilenstein wurde beim Denkmalobjekt „Rheinische Strasse 173“ in Dortmund erreicht. So wurde im Juli 2015 die Baubewilligung für die Umnutzung in gewerbliches Wohnen erteilt. Zum Jahresende 2015 liefen Ausschreibungen für die Umbauarbeiten sowie Verhandlungen mit potenziellen Betreibern.

Highlights bei den Entwicklungsprojekten

Mit dem Vollzug des Verkaufs des Projekts „Am Zirkus 1“ in Berlin verliess diese Immobilie das Portfolio der Peach Property Group im ersten Quartal 2015. Darüber hinaus wurde „Living 108“ wie geplant innerhalb des erwarteten Zeit- und Budgetrahmens fertiggestellt und es wurden bis Ende Dezember 2015 – bis auf drei Wohnungen – sämtliche Einheiten verkauft. Weitere Verkäufe und Wohnungsübergaben konnten bei den Projekten „yoo berlin“ und „H36“ erzielt werden. Beim Projekt „Peninsula Beach House“ befanden sich zum Ende des Berichtszeitraums noch 7 der 23 Wohnungen im Vertrieb.

Hervorzuheben ist das Projekt „Wollerau Park“ in der Schweiz. Nachdem die Baugenehmigung für das Gesamtprojekt mit 46 Wohnungen und 10 Gewerbeeinheiten erteilt und die Stockwerksbegründung in den Grundbüchern eingetragen wurde, erfolgte der offizielle Vertriebsstart. Bis zum Jahresende konnten die ersten 5 Wohnungen beurkundet werden. Weitere Beurkundungen erfolgten kurz nach Ende des Berichtszeitraums.

Ausgewählte Kennzahlen Erfolgsrechnung Peach Property Group

		2015	2014
Betriebsertrag	in TCHF	112 597	194 603
- Ertrag aus Entwicklungsliegenschaften	in TCHF	75 547	126 697
- Ertrag aus Vermietung Renditeliegenschaften	in TCHF	8 555	7 661
- Ertrag aus Neubewertung Renditeliegenschaften	in TCHF	25 780	30 552
- Ertrag aus Entwicklungs- und Baumanagement-Dienstleistungen	in TCHF	27	24 871
- Übriger Betriebsertrag	in TCHF	2 688	4 822
Betriebsaufwand	in TCHF	-93 697	-188 080
- Aufwand aus Entwicklungsliegenschaften	in TCHF	-77 645	-145 354
- Anpassung Wertberichtigung Entwicklungsliegenschaften	in TCHF	1 240	-3 585
- Aufwand aus Vermietung Renditeliegenschaften	in TCHF	-3 741	-2 959
- Aufwand aus Neubewertung Renditeliegenschaften	in TCHF	-1 020	-135
- Aufwand aus Entwicklungs- und Baumanagement-Dienstleistungen	in TCHF	82	-20 703
- Personalaufwand	in TCHF	-5 339	-6 694
- Marketing- und Vertriebsaufwand	in TCHF	-915	-2 088
- Übriger Betriebsaufwand	in TCHF	-5 467	-6 263
Betriebsgewinn (EBIT)	in TCHF	18 900	6 523
- Anteiliges Ergebnis Assoziierte und Joint Ventures	in TCHF	-3 143	-6 282
- Finanzergebnis	in TCHF	-12 419	-8 916
- Ertragssteuern	in TCHF	-2 155	-1 716
Periodenergebnis	in TCHF	1 183	-10 391
Unverwässerter Gewinn/Verlust je Aktie	in CHF	0,21	-2,14
Verwässerter Gewinn/Verlust je Aktie	in CHF	0,21	-2,14

Die Peach Property Group hat 2015 ein positives Ergebnis erzielt. Das Ergebnis nach Steuern konnte auf CHF 1,2 Mio. verbessert werden, nachdem im Vorjahr ein Verlust in Höhe von CHF 10,4 Mio. angefallen war.

Der betriebliche Ertrag summierte sich in 2015 auf CHF 112,6 Mio. nach CHF 194,6 Mio. im Vorjahr. Die Mieteinnahmen stiegen auf Jahressicht um rund 12 Prozent auf CHF 8,6 Mio. von CHF 7,7 Mio. Währungsbereinigt lag die Steigerung bei rund 20 Prozent. Aufgrund des geringeren Abschlusses von Projekten lag der Ertrag aus Entwicklungsliegenschaften mit CHF 75,5 Mio. wie erwartet deutlich unter dem Vorjahreswert von CHF 126,7 Mio.

Die operativen Kosten konnten um über CHF 2 Mio. auf rund CHF 10 Mio. reduziert werden. Hier wirkten sich vor allem die um 20 Prozent verringerten Personalkosten aus, da das im Frühling 2015 lancierte Kostensenkungsprogramm umgesetzt wurde und seit dem vierten Quartal 2015 voll greift. Dieser Effekt wird sich in 2016 weiter fortsetzen.

In der Berichtsperiode wurden Wertberichtigungen bei Entwicklungsprojekten in Höhe von CHF 7,2 Mio. vorgenommen. Diese betrafen einzelne Projekte in der Schweiz und in Deutschland. Negative Einmaleffekte ergaben sich auch beim mittlerweile verkauften Projekt „Am Zirkus 1“ in Berlin in Höhe von rund CHF 1,2 Mio.

Ausgewählte Bilanz-Kennzahlen der Peach Property Group

		31.12.2015	31.12.2014
Total Aktiven	in TCHF	364 112	427 123
Flüssige Mittel	in TCHF	13 281	15 352
Kurzfristige Forderungen	in TCHF	23 420	46 812
Entwicklungsliegenschaften	in TCHF	83 919	163 118
Zur Veräusserung gehaltenes Anlagevermögen	in TCHF	115 775	0
Renditeliegenschaften	in TCHF	102 958	182 766
Beteiligungen an Assoziierten und Joint Ventures	in TCHF	43	45
Total Fremdkapital	in TCHF	250 123	342 403
Hypothekendarlehen und Baukredite	in TCHF	111 101	133 979
Total Eigenkapital	in TCHF	113 989	84 720
- Eigenkapitalquote IFRS	in %	31,31	19,85
- Eigenkapitalquote (NAV Marktwert ¹)	in %	32,57	23,43
Net Asset Value (NAV) IFRS	in TCHF	113 989	84 720
Net Asset (NAV) Marktwert¹	in TCHF	120 763	100 054

¹ NAV Marktwert, berechnet auf Basis der unabhängigen Wüest & Partner-Bewertung inklusive zur Veräusserung gehaltene Objekte, exklusive Assoziierte & Joint Ventures.

Die Peach Property Group hat das Eigenkapital im Berichtszeitraum signifikant gesteigert. Es belief sich zum Ende Dezember 2015 auf rund CHF 114,0 Mio. nach CHF 84,7 Mio. ein Jahr zuvor. Der Anstieg resultierte neben dem positiven Ergebnisbeitrag vor allem auch aus der erfolgreichen Platzierung der Hybridanleihe in Höhe von CHF 25 Mio. Das dem Aktionär der Peach Property Group zustehende Eigenkapital verblieb deshalb in ähnlicher Gröszenordnung und betrug rund CHF 88,5 Mio. Die Eigenkapitalquote nach IFRS lag entsprechend zum 31.12.2015 bei rund 31,3 Prozent nach 19,9 Prozent zum Jahresende 2014. Nach Marktwerten betrug die Eigenkapitalquote rund 32,6 Prozent nach 23,4 Prozent zum Vorjahresstichtag. Der Unterschied zum Vorjahr ergab sich neben dem deutlich höheren Eigenkapital auch aufgrund der reduzierten Bilanzsumme aufgrund von Projektabschlüssen und Wohnungsübergaben im Entwicklungsgeschäft. Mit

der Bilanzsumme haben sich auch die entsprechenden Risikopositionen im Entwicklungsbereich reduziert. Insgesamt hat sich das Gewicht der Entwicklungsliegenschaften deutlich reduziert und ist Ende 2015 mit CHF 83,9 Mio. nach CHF 163,1 Mio. per Ende 2014 bilanziert. Einschliesslich der kurzfristigen Kunden-, Finanz- und übrigen Forderungen beliefen sich die liquiden Mittel auf CHF 36,7 Mio. nach 62,2 Mio. ein Jahr zuvor.

Das gesamte Fremdkapital wurde im Berichtszeitraum um rund CHF 92 Mio. reduziert und lag zum Ende Dezember 2015 bei CHF 250,1 Mio. Den grössten Anteil an der Reduktion hatten die Käuferanzahlungen, die um rund 93 Prozent auf CHF 3,9 Mio. verringert wurden. Weiter konnten die lang- und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten um CHF 10,3 Mio. auf CHF 71,0 Mio. reduziert werden.

Ausblick

Für das Geschäftsjahr 2016 ist die Peach Property Group zuversichtlich, die positive Geschäftsentwicklung fortzusetzen. Die Gesellschaft legt den weiteren strategischen Fokus ihrer Geschäftstätigkeit zunehmend auf den wohnwirtschaftlichen Bereich in Deutschland. Das Bestandsportfolio soll weiter ausgebaut und gut rentierliche Bestandsobjekte mit Wertsteigerungspotenzial in B-Städten im Einzugsgebiet von Ballungsräumen erworben werden. Auch sollen die bestehenden Objekte weiter optimiert und somit deren Wert sowie die Mietein-

nahmen weiter gesteigert werden. Bei den Entwicklungsprojekten sind weitere Wohnungsübergaben geplant, so dass der Anteil dieses Bereichs am Gesamtportfolio abnehmen wird. Hohe Priorität hat auch die weitere Reduzierung der Kosten. Die kurz nach Ende des Berichtsjahrs erfolgten Verkäufe von Erkrath Retail sowie des Gretag Areals in Regensdorf erlauben zudem eine signifikante Reduktion der Fremdfinanzierung und eine Optimierung der Bilanzstruktur.

Informationen für Investoren

Die Namensaktien der Peach Property Group AG sind seit dem 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. Im Berichtsjahr hat die Gesellschaft eine Hybridanleihe (PEA15, ISIN CH0305711647) mit einem aktuellen Volumen von CHF 25,4 Mio. begeben, die seit dem 16. Dezember 2015 an der SIX Swiss Exchange gelistet ist. Die Unternehmensanleihe der deutschen Tochtergesellschaft Peach Property Group (Deutschland) AG mit einem Volumen von EUR 45,8 Mio. ist seit dem 18. Juli 2011 im Entry Standard der Frankfurter Wertpapierbörse kotiert (1PEA, ISIN DE000A1KQ8K4).

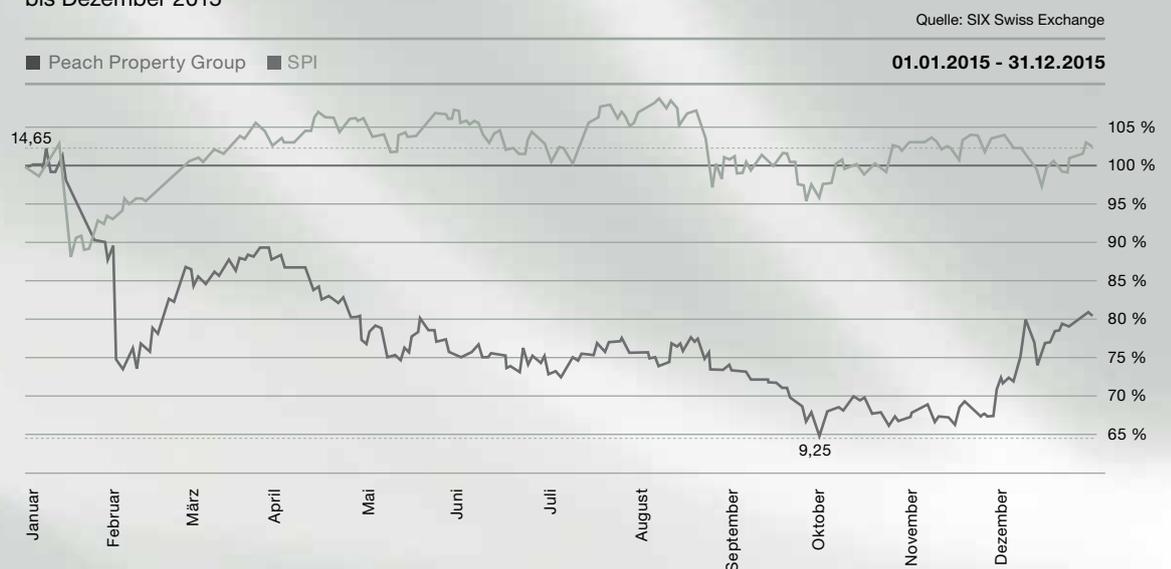
Der Schweizer Swiss Performance Index (SPI), der nahezu alle kotierten Schweizerischen Aktiengesellschaften umfasst, zeigte in 2015 eine volatile Entwicklung. Dennoch lag er zum Jahresende 2015 mit 9 094 Punkten rund 2,7 Prozent über dem Vorjahresniveau.

Der Aktienkurs der Peach Property Group AG konnte damit im Berichtszeitraum nicht mithalten und schloss das Börsenjahr 2015 mit CHF 11,50 deutlich unter dem Stand vor Vorjahresende mit CHF 14,30 ab. Den höchsten Kurs erreichte die Peach-Aktie am 8. Januar 2015 mit CHF 14,65, während das Jahrestief am 29. September 2015 mit CHF 9,25 markiert wurde. Im Zuge der erfolgreichen Begebung der Hybridanleihe im Dezember 2015 in Höhe von CHF 25,4 Mio. hat sich der Aktienkurs zum Jahresende 2015 wieder etwas erholt. Die Aufwärtsentwicklung setzte sich nach Ende des Berichtszeitraums fort. Ende Januar 2016 notierte die Aktie bei CHF 13,00.

In 2015 wurden durchschnittlich pro Tag 3 891 Aktien der Peach Property Group am Börsenplatz Zürich (SIX Swiss Exchange) gehandelt. An den deutschen Börsen lag das Volumen bei 751 Stück. (Quelle: Bloomberg).

Aktienkursentwicklung

Namenaktie der Peach Property Group AG im Vergleich zum Swiss Performance Index (SPI) Januar 2015 bis Dezember 2015



Informationen zur Aktie

Anzahl der Aktien Per 31. Dezember	2015	2014
Gesellschaftskapital in CHF	4 909 816	4 907 816
Anzahl der ausgegebenen Aktien	4 909 816	4 907 816
Nennwert pro Namenaktie in CHF	1,00	1,00
Anzahl eigene Aktien	400	1 772
Anzahl ausstehende Namenaktien	4 909 416	4 906 044

Börsenkennzahlen: Valor: 11 853 036 ISIN: CH0118530366 Valorensymbol: PEAN/Bloomberg: PEAN: SW/Reuters: PEAN	2015	2014
Höchst in CHF	14,65	15,70
Tiefst in CHF	9,25	9,71
Jahresendkurs in CHF	11,50	14,30
Börsenkapitalisierung (ohne eigene Aktien) am Jahresende in CHF	56 458 284	70 156 429

Aktienkennzahlen Per 31. Dezember	2015	2014
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in CHF	0,21	-2,14
Verwässertes Ergebnis je Aktie in CHF	0,21	-2,14
NAV/IFRS je Aktie in CHF ¹	18,10	17,27
NAV Marktwert je Aktie in CHF ¹	19,48	20,39

¹ Ohne Berücksichtigung Hybridanleihe

Informationen zum Aktionariat

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

Aktionäre	Anzahl Aktien	% aller Aktien
Dr. Thomas Wolfensberger	871 100	17,74
Aktionärsgruppe I¹, bestehend aus		
Martin Eberhard	355 000	
Nicole Kunz	244 668	
Schroder plc ²	170 692	
Total Aktionärsgruppe I	770 360	15,69
LRI Invest SA	284 922	5,80
VAL Global Inc.	262 480	5,35
Aktionärsgruppe II¹, bestehend aus		
Markus Eberle	107 000	
Stefan Holzer	100 000	
Total Aktionärsgruppe II	207 000	4,22
Helvetic Private Investments AG	157 020	3,20
Sonstige	2 356 934	48,00
Total ausgegebene Aktien	4 909 816	100,00

¹ Aktionärsgruppen zur Wahrung der Aktionärsrechte / Begründung einer gemeinsamen Absprache. Die Aktionärsgruppe I hat sich nach dem Stichtag zum 18. Januar 2016 aufgelöst. Die Aktionärsgruppe II hat sich nach dem Stichtag zum 8. Februar 2016 aufgelöst.

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

Rechnerischer Free Float auf Basis der per 31. Dezember 2015 kotierten Aktien: 55,42 Prozent.

Übersicht Aktionariat:	
Gemäss Aktienregister per 31. Dezember 2015	Anzahl
Eingetragene Aktionäre	313
Eingetragene Aktien	4 033 681
Davon mit Stimmrecht	3 807 989
Davon ohne Stimmrecht	225 692
Aktionäre mit 1 - 1 000 Aktien	187
Aktionäre mit 1 001 - 10 000 Aktien	93
Aktionäre über 10 001 Aktien	33

Generalversammlung stimmt allen Anträgen zu – neuer Verwaltungsratspräsident gewählt

Die ordentliche Generalversammlung der Peach Property Group AG fand am 8. Mai 2015 in Zürich statt. Es waren insgesamt 56 Prozent des stimmberechtigten Aktienkapitals vertreten. Allen Anträgen wurde mit deutlicher Mehrheit zugestimmt. Unter anderem wurde der Immobilien- und Finanzexperte Reto A. Garzetti als neuer Verwaltungsratspräsident gewählt. Die bisherige Verwaltungsratspräsidentin, Dr. Corinne Billeter-Wohlfahrt, sowie die ehemaligen Gremiumsmitglieder, Dr. Christian Wenger und Dr. Thomas Wolfensberger, stellten sich nicht mehr zur Wiederwahl. Die weiteren Verwaltungsräte, Peter E. Bodmer und Dr. Christian De Prati, wurden für ein weiteres Amtsjahr bestätigt. Martin Eberhard hatte seinen Rücktritt aus dem Verwaltungsrat bereits im März 2015 bekannt gegeben. Das Gremium besteht somit aus drei Mitgliedern. Neben den Wahlen für den Verwaltungsrat hat die Generalversammlung am 8. Mai 2015 der Schaffung von CHF 2 Mio. genehmigten Kapitals zugestimmt. Das neue, auf zwei Jahre befristete genehmigte Kapital erlaubt der Gesellschaft, bei künftigen Opportunitäten rasch zu reagieren und ein zukünftiges profitables Wachstum je nach Marktlage allenfalls auch mit Kapitalmassnahmen zu unterstützen.

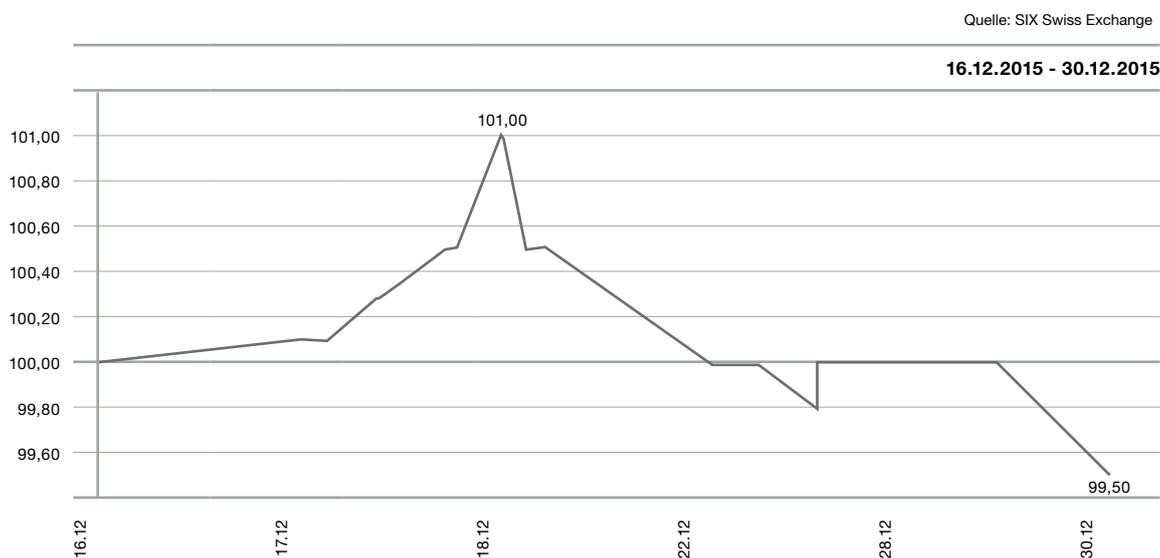
Platzierung einer Hybridanleihe

Im Dezember 2015 platzierte die Peach Property Group AG eine nachrangige Obligation (Hybridanleihe) mit einem Volumen von CHF 25,4 Mio. Im Rahmen des öffentlichen Angebots in der Schweiz sowie einer Privatplatzierung bei europäischen institutionellen Investoren wurden 25 400 Stück zu einem Nennbetrag von CHF 1 000 platziert. Die Hybridanleihe hat keine Laufzeitbegrenzung, kann aber erstmals nach drei Jahren zum 15. Dezember 2018 durch die Peach Property Group AG gekündigt werden. In diesem Zeitraum wird die Anleihe mit einem Coupon in Höhe von 5 Prozent pro Jahr verzinst. Danach liegt die jährliche Verzinsung bei 3-Monats-Libor zzgl. 9,25 Prozent. Die Hybridanleihe dient zur Refinanzierung von Verbindlichkeiten und dem Ausbau des Bestandsportfolios überwiegend in Deutschland.

Zahlen und Fakten zur Hybridanleihe

Emissionsbetrag	CHF 25 Mio. mit Möglichkeit zur Aufstockung auf CHF 50 Mio.
Ticker/ISIN	PEA15 / CH0305711647
Zinssatz	5,00 % p.a. vom Emissionsdatum bis zum 14.12.2018 (exkl.); 3-Monats-Libor +9,25 % p.a. ab 15.12.2018
Laufzeit	unbegrenzt; erstmals kündbar durch den Emittenten per 15. Dezember 2018
Stückelung	CHF 1 000 Nennwert und ein Mehrfaches davon
Aufstockungsmöglichkeit	Bis CHF 50 Mio. ist Aufstockung ohne Zustimmung der Obligationäre möglich
Kotierung/Handel	Kotierung an der SIX Swiss Exchange AG seit 16. Dezember 2015

Kursentwicklung der Hybridanleihe im Jahr 2015, SIX Swiss Exchange



Der Kurs der Hybridanleihe zeigte sich in den ersten Tagen nach Emission bei einem ansprechenden Volumen von CHF 272 000 sehr stabil und kotierte meist um 100 Prozent.

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 gut EUR 11,3 Mio. im Rahmen von mehreren Privatplatzierungen bei institutionellen Investoren emittiert werden, so dass sich das gesamte Zeichnungsvolumen zum Ende 2015 auf knapp EUR 45,8 Mio. belief.

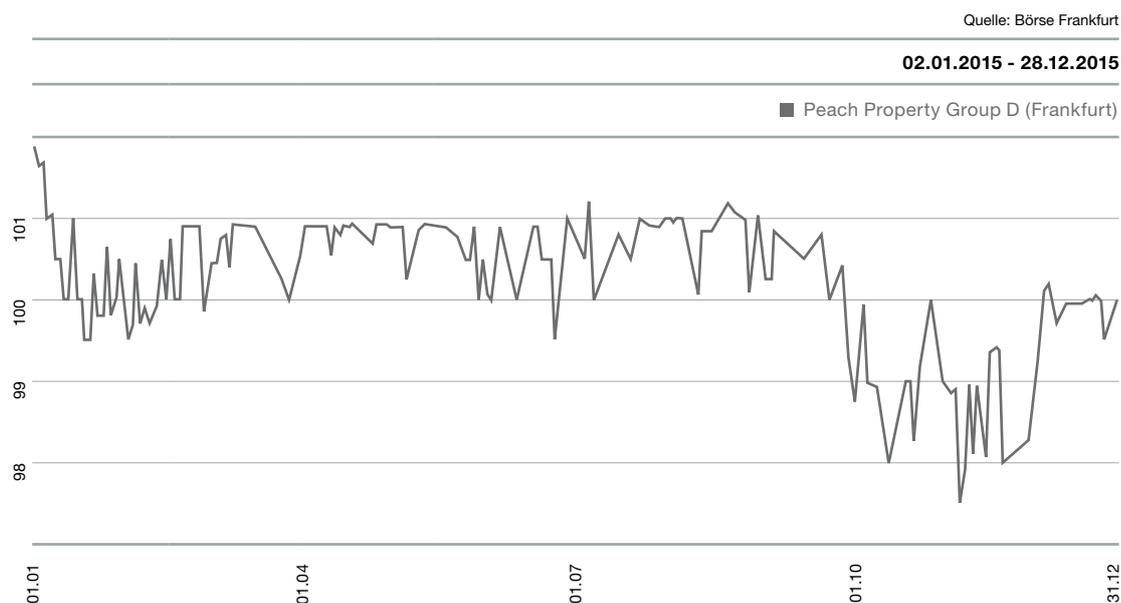
In einem schwierigen Marktumfeld für Unternehmensanleihen zeigte sich der Kurs der Anleihe im Berichtszeitraum grossteils stabil zwischen EUR 100,00 und EUR 101,00. Er geriet allerdings im Oktober und November 2015 unter Druck, als die Emission einer neuen Anleihe der deutschen Tochtergesellschaft geplant und dann zugunsten einer Hybridanleihe in der Schweiz abgesagt wurde. So wurde das Jahrestief am 5. November 2015 mit EUR 97,50 markiert. Im weiteren Jahresverlauf konnte der Bond die Kursabschläge wieder ausgleichen und notierte zum Jahresende 2015 stabil bei EUR 100,00.

Die Creditreform Rating AG bestätigte im Juli 2015 im Rahmen des Folgeratings die Bewertung mit BB+.

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 45,8 Mio. per 31.12.2015
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	3. Folgerating der Creditreform Rating AG BB+ (Juli 2015)
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 2015	100,00 Euro

Kursentwicklung der Anleihe im Jahr 2015, Börsenplatz Frankfurt



Kapitalmarktkommunikation

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

Im Berichtszeitraum hat die Geschäftsleitung der Peach Property Group im Rahmen von Roadshows und Kapitalmarktkonferenzen den Kontakt zu Investoren und Wirtschaftsjournalisten in der Schweiz und in Deutschland intensiviert und das Geschäftsmodell sowie die Perspektiven der Gesellschaft näher dargestellt. Auch künftig wird die Gesellschaft offen und transparent kommunizieren. Wie auch in den vergangenen Jahren, ist im März 2016 eine Bilanz-Medienkonferenz in Zürich geplant, zu der Investoren, Analysten und Medienvertreter eingeladen werden.

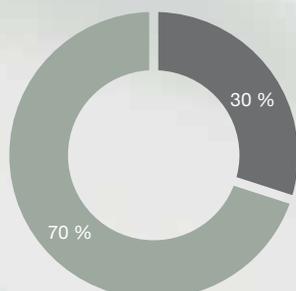
Peach Property Group AG – Das Portfolio

Die Peach Property Group ist ein erfahrener Immobilieninvestor mit Fokus auf den wohnwirtschaftlichen Bereich in Deutschland und der Schweiz. Das Bestandsportfolio besteht aus renditestarken Immobilien vornehmlich in B-Städten im Einzugsgebiet von Ballungsräumen. Durch ein aktives Asset Management erzielt die Peach Property Group attraktive wiederkehrende Erträge. Darüber hinaus entwickelt die Peach Property Group ausgewählte Immobilien mit hohen Eigenkapitalrenditen im mittleren Segment entweder für den eigenen Bestand oder zur Vermarktung im Stockwerkeigentum. Bei letzterem liegt der Schwerpunkt auf A-Standorten und Objekten mit attraktiver Architektur und gehobener Ausstattung für einen internationalen Kundenkreis. Die Peach Property Group deckt dabei die volle Wertschöpfungskette von der Standortevaluation über den Einkauf, ein aktives Asset und Portfolio Management bis zur Realisierung und Vermarktung ab.

Der Marktwert des Immobilienportfolios inklusive der zur Veräußerung gehaltenen Objekte der Peach Property Group belief sich zum 31. Dezember 2015 auf CHF 311,0 Mio. nach CHF 365,9 Mio. ein Jahr zuvor. Die Reduzierung ergab sich durch einen erheblich verringerten Portfoliowert der Entwicklungsliegenschaften in Höhe von CHF 92,3 Mio. nach CHF 183,2 Mio. im Zuge des Abschlusses des Projektes „Living 108“ und Wohnungsübergaben bei den weiteren Entwicklungsprojekten in Berlin und Hamburg. Gleichzeitig hat sich der Wert der Renditeliegenschaften durch den Portfolioausbau und Fortschritte bei den Objekten von CHF 182,8 Mio. auf CHF 218,7 Mio. erhöht. Zum Jahresende 2015 machten Bestandsimmobilien 70 Prozent am Gesamtportfolio aus, dies liegt somit nah am mittelfristigen strategischen Ziel von mindestens 75 Prozent.

Marktwert per 31.12.2015*
Total Portfolio = TCHF 311 030

- Bestandsimmobilien
- Entwicklungsimobilien



* Exkl. Assoziierte; Marktwerte basieren auf der Bewertung von Wüest & Partner per 31.12.2015.

Bestandsimmobilien

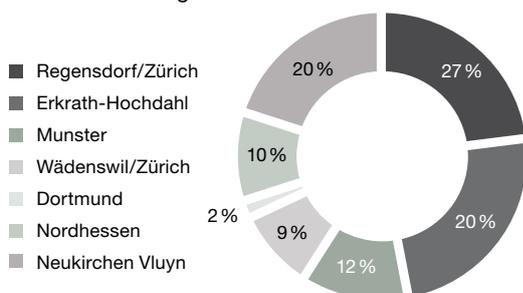
Im Berichtszeitraum hat die Peach Property Group weitere Wohnportfolien in den Bestand übernommen. Die Gruppe hat 638 Wohnungen nördlich von Düsseldorf erworben und damit die Anzahl der Wohnungen um 72 Prozent auf insgesamt 1 522 Einheiten erhöht. Die vermietbare Wohnfläche ist um 44 000 Quadratmeter auf 105 000 Quadratmeter gestiegen. Zum Jahresende 2015 umfasste das Portfolio der Peach Property Group daneben Ge-

werbeflächen von rund 48 000 Quadratmetern sowie knapp 10 500 Quadratmeter Büroflächen.

Die jährliche Sollmiete liegt bei CHF 11,7 Mio. Rund 48 Prozent davon entfallen auf den Wohnbereich. Mit dem strategischen Fokus auf das Wohnsegment soll dieser Anteil künftig erhöht werden.

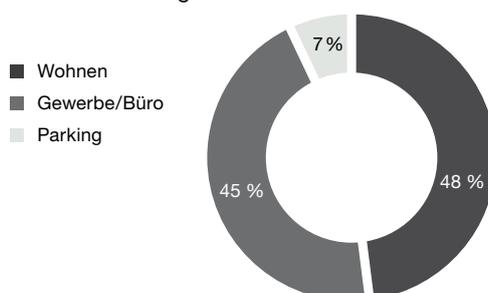
Aufteilung nach Standorten per 31.12.2015 (annualisiert)

% Soll-Mieterträge



Nutzungsarten per 31.12.2015 (annualisiert)

% Soll-Mieterträge



Das Portfolio der Peach Property Group wies 2015 eine Ist-Bruttorendite von 6,5 Prozent auf den durchschnittlichen Marktwert auf. Unter Ausklammerung des neu akquirierten Sanierungsobjekts „Neukirchen L“ hätte die Bruttorendite 7,0 Prozent betragen. Damit erwirtschaftet die Peach Property

Group – insbesondere angesichts des derzeit sehr tiefen Zinsniveaus – eine attraktive Rendite. Durch Reduktion der Leerstände und die Erhöhung der Verwaltungseffizienz soll diese in den kommenden Jahren noch gesteigert werden.

Kennzahlen Bestandsimmobilien

	31.12.2015
Anzahl Wohneinheiten	1 522
Gesamtfläche in m ²	163 807
Wohnfläche in m ²	105 249
Gewerbefläche in m ² (GF DIN 277)	48 139
Bürofläche in m ² (GF DIN 277)	10 419
Ist-Mietertrag in TCHF	8 555
Instandhaltungskosten in TCHF	1 159
Verwaltungs- und Betriebskosten in TCHF	2 582
Sollmiete in TCHF p.a.	11 725
Leerstand in %	23,2
Marktwert in TCHF ¹	218 733
Bruttomietrendite (inkl./exkl. Sanierungsprojekt Neukirchen L) ²	6,5 % / 7,0 %
Nettomiete-/Cashflow-Rendite (inkl./exkl. Sanierungsprojekt Neukirchen L) ³	3,6 % / 4,5 %

¹ Basierend auf der Bewertung von Wüest & Partner per 31.12.2015, inklusive zur Veräusserung gehaltene Objekte.

² Ist-Mietertrag 1.1.-31.12.2015 (netto kalt/exkl. Nebenkosten) im Verhältnis zum durchschnittlichen Wert der Immobilien.

³ Ist-Mietertrag 1.1.-31.12.2015 (netto kalt/exkl. Nebenkosten) abzgl. Verwaltungs- & Instandhaltungskosten im Verhältnis zum durchschnittlichen Wert der Immobilien.

Details Bestandsliegenschaften

31.12.2015

Ort	Anzahl Wohnungen	Fläche in m ²	Baujahr (Umbau)	Marktwert ¹	Sollmiete p.a. Netto kalt	Leerstand	Mietrendite		
							Brutto ²	Netto/CF ³	
Bakery, Wädenswil	0	5 601	1833 (1966)	9 640	622	1,5 %	6,4 %	5,6 %	
Mews, Wädenswil	16	1 100	1874 (1991)	6 256	264	1,8 %	4,4 %	3,7 %	
Gardens, Wädenswil	13	769	1961 (1983)	5 086	186	4,1 %	3,7 %	2,9 %	
Gretag Areal, Regensdorf	0	21 030	1961 (1983)	25 400	3 112	25,0 %	9,6 %	4,9 %	
Gretag Wohnen I, Regensdorf	n.a.	n.a.	0	50 790	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	
Gretag Wohnen II, Regensdorf	n.a.	n.a.	0	21 830	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	
Munster ⁴	376	25 759	1959 / 1967	17 207	1 433	4,7 %	8,6 %	6,0 %	
Erkrath Retail ⁴	1	6 701	1978	17 755	1 084	0,8 %	6,3 %	6,0 %	
Erkrath Wohnen ⁴	142	13 055	1978	20 212	1 211	7,6 %	5,6 %	3,6 %	
Dortmund Rheinische Str. 167-171 ⁴	0	3 043	1922 (1997)	1 509	217	31,2 %	9,8 %	5,1 %	
Dortmund Rheinische Str. 173 ⁴	n.a.	12 772	1922	8 336	n.a.	n.a.	0,0 %	0,0 %	
Nordhessen ⁴	336	22 860	1966 / 1976	11 921	1 189	25,9 %	7,4 %	2,5 %	
Bad Reichenhall ⁴	n.a.	6 787	1972	1 949	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	
Neukirchen-Vluyn L ⁴	513	34 440	1974 / 1981	19 003	2 232	73,5 %	3,9 %	-2,3 %	
Neukirchen-Vluyn S ⁴	54	3 130	1974 / 1981	1 732	175	6,5 %	10,9 %	7,5 %	
Neukirchen-Vluyn Hochhaus ⁴	71	6 760	1974	107	n.a.	n.a.	0,0 %	0,0 %	
Total	1 522	163 807		218 733	11 725	23,2 %	6,5 %	3,6 %	
<i>Exkl. Sanierungsprojekt „Neukirchen L“</i>								7,0 %	4,5 %

¹ Basierend auf der Bewertung von Wüest & Partner per 31.12.2015 beziehungsweise erwarteten Verkaufspreise abzüglich Transaktionskosten.

² Ist-Mietertrag 1.1.-31.12.2015 (netto kalt/exkl. Nebenkosten) im Verhältnis zum durchschnittlichen Wert der ertragsbringenden Immobilien.

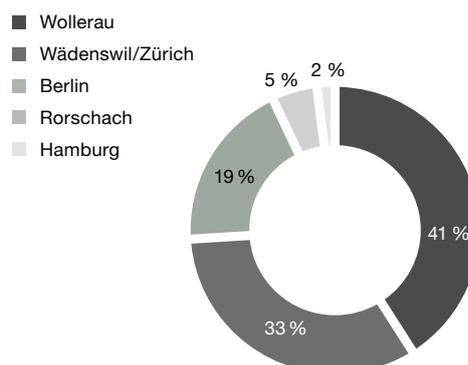
³ Ist-Mietertrag 1.1.-31.12.2015 (netto kalt/exkl. Nebenkosten) abzgl. Verwaltungs- & Instandhaltungskosten im Verhältnis zum durchschnittlichen Wert der Immobilien.

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

Entwicklungsliegenschaften

Im Berichtszeitraum wurden sämtliche Entwicklungsprojekte weiter vorangetrieben. Der Bau des Projekts „Living 108“ wurde planmässig abgeschlossen; bei den Projekten „yoo berlin“ und „H36“ konnten weitere Wohnungen übergeben werden. Wichtige Fortschritte wurden bei „Wollerau Park“ erreicht, wo die Baubewilligung rechtskräftig wurde, der Vertrieb startete und die ersten 5 Wohnungen beurkundet wurden.

Nach dem Vollzug des Verkaufs im ersten Quartal 2015 verliess das Grossprojekt „Am Zirkus 1“ in Berlin erwartungsgemäss das Portfolio der Peach Property Group. Der Kaufvertrag wurde bereits im November 2014 abgeschlossen.

Aufteilung nach Standorten
% Marktwert per 31.12.2015

Kennzahlen Entwicklungsimpobilien

	31.12.2015
Anzahl Einheiten - Noch in Bestand/Total ¹	141/392
Gesamtfläche in m ²	18 323
Angestrebtes Vertriebsvolumen in TCHF ¹	220 098
Marktwert in TCHF	92 297
Marktwert Assoziierte in TCHF	24 260

¹ Exkl. Assoziierte; Marktwerte basieren auf der Bewertung von Wüest & Partner per 31.12.2015.

Details Entwicklungsprojekte

in TCHF							31.12.2015
Projekt	Angestrebtes Vertriebsvolumen ¹	Marktwert ²	Anzahl Einheiten - Noch in Bestand/Total ⁴	Vertriebsstand beurkundet	Vertriebsstand reserviert	Status	
Aquatica/Kölla/Mansion	71 635	24 750	40/40	n.a.	n.a.	In Planung	
Dockside	37 186	5 901	19/19	n.a.	n.a.	In Planung	
Wollerau Lofts	46 321	20 950	26/26	24,0 %	18,0 %	Vorvertrieb	
Wollerau Residences	40 454	16 940	30/30	3,0 %	42,0 %	Vorvertrieb	
Seelofts	4 877	4 410	4/4	0,0 %	25,0 %	Fertig erstellt	
<i>Deutschland</i>							
yoo berlin ³	14 875	14 706	15/98	92,0 %	2,0 %	Fertig erstellt	
Living108 ³	2 734	2 710	6/131	93,0 %	0,0 %	Fertig erstellt	
H36 ³	2 016	1 930	1/44	97,4 %	0,0 %	Fertig erstellt	
Total Portfolio Peach	220 098	92 297	141/392				
<i>Assoziierte</i>							
Peninsula Beach House	26 207	24 260	8/23	62,8 %	3,8 %	Fertig erstellt	
Total	246 305	116 557	149/415				

¹ Angestrebtes Vertriebsvolumen der sich in Bestand befindlichen Einheiten; Netto nach Preisanpassungen sowie Währungseffekten für Euro-Projekte und unter Abzug von Verkäufen und Übergaben.

² Basierend auf der Bewertung von Wüest & Partner per 31.12.2015.

³ Im Haftungskreis der 6,6 % Anleihe der Peach Property Group (Deutschland) AG.

⁴ Per 31.12.2015 gehaltene / Total Wohnungen.

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.

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 plant.

Eckdaten

Nutzung: Büro & Gewerbe
Vermietbare Fläche: 5 601 m²
Sollmiete (netto, kalt): CHF 0,62 Mio.
Leerstand: 1,5 %
Bruttorendite: 6,4 %
Marktwert 31.12.2015: 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 4,1 Prozent auf 1,8 Prozent, bei „Gardens“ von 9,0 Prozent auf 4,1 Prozent).

Eckdaten „Mews“:

Nutzung: Wohnen
Einheiten: 16 Einheiten
Vermietbare Fläche: 1 100 m²
Sollmiete (netto, kalt): CHF 0,26 Mio.
Leerstand: 1,8 %
Bruttorendite: 4,4 %
Marktwert 31.12.2015: CHF 6,3 Mio.

Eckdaten „Gardens“:

Nutzung: Wohnen
Einheiten: 13 Einheiten
Vermietbare Fläche: 769 m²
Sollmiete (netto, kalt): CHF 0,19 Mio.
Leerstand: 4,1 %
Bruttorendite: 3,7 %
Marktwert 31.12.2015: CHF 5,1 Mio.



Gretag Areal

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

Standort

Regensdorf, Kanton Zürich, Schweiz

Areal/Gebäude

Verschiedene Büro- und Verwaltungsgebäude am der Althardstrasse und entlang der Wehntalerstrasse in Regensdorf bei Zürich, die zusammen eine vermietbare Fläche von 21 030 m² aufweisen. Das Areal verfügt über mehr als 400 Parkplätze, was die Nutzung mit hohen Besucherzahlen zulässt. Auf dem Areal ist eine gemischte Wohnnutzung im mittleren Mietsegment geplant. Es sollen insgesamt 665 Mietwohnungen entstehen. Die Kernzielgruppe sind Ein- und Zwei-Personenhaushalte. Die

Gemeindeversammlung hat am 7. Dezember 2015 eine Teilrevision der Bau- und Zonenordnung sowie den privaten Gestaltungsplan für das Gretag Areal genehmigt. Durch die fortgeschrittene Planung 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/ Büro: 21 030 m²

Sollmiete Gewerbe/Büro (netto, kalt): CHF 3,11 Mio.

Leerstand Gewerbe/Büro: 25,0 %

Bruttorendite Gewerbe/Büro: 9,6 %

Marktwert Gewerbe/Büro 31.12.2015: CHF 25,4 Mio.

Marktwert Wohnen I 31.12.2015: CHF 50,8 Mio.

Marktwert Wohnen II 31.12.2015: CHF 21,8 Mio.

www.businessloft70.ch



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 1,43 Mio.

Leerstand: 4,7 %

Bruttorendite: 8,6 %

Marktwert 31.12.2015: CHF 17,2 Mio.

www.heidewohnen.de



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 Gewerbeeinheiten mit insgesamt 9 325 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 plus 1 Wohnung

Vermietbare Fläche Gewerbe: 6 645 m²

Vermietbare Fläche Wohnen: 56 m²

Sollmiete (netto, kalt): CHF 1,08 Mio.

Leerstand: 0,8 %

Bruttorendite: 6,3 %

Marktwert 31.12.2015: CHF 17,8 Mio.

Eckdaten „Erkrath Wohnen“

Nutzung: Wohnen & Gewerbe

Einheiten: 142 Wohnungen plus Gewerbe

Vermietbare Fläche Wohnen: 10 375 m²

Vermietbare Fläche Gewerbe: 2 680 m²

Sollmiete (netto, kalt): CHF 1,21 Mio.

Leerstand: 7,6 %

Bruttorendite: 5,6 %

Marktwert 31.12.2015: CHF 20,2 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 12 772 m².

Die Peach Property Group plant die Rheinische Strasse 173 einer umfassenden Erneuerung unter Wahrung der historischen und denkmalgeschützten Bausubstanz zu unterziehen. Geplant ist eine Umnutzung in ein Hotel/ Serviced Apartments. Am 10. Juli 2015 hat die Peach Property Group die Baugenehmigung für die geplante Neunutzung erhalten – diese umfasst sowohl die denkmalschützerischen als auch die baupolizeilichen Elemente. Aktuell laufen Verhandlungen mit potenziellen Mietinteressenten sowie die Detailplanung für den Umbau. Aufgrund der fortgeschrittenen Planung sowie der Rechtssicherheit bzgl. Umnutzung erhöhte sich der Wert der Immobilie im Berichtszeitraum deutlich.

Das zweite Gebäude befindet sich an der Rheinischen Strasse 167-171 in Dortmund und umfasst 3 043 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 Stadumbau erfahren wird und damit hohes Standortpotenzial hat.

Eckdaten Rheinische Strasse 167-171

Nutzung: Büro & Gewerbe
Vermietbare Fläche: 3 043 m²
Sollmiete (netto, kalt): CHF 0,22 Mio.
Leerstand: 31,2 %
Bruttorendite: 9,8 %
Marktwert 31.12.2015: CHF 1,5 Mio

Eckdaten Rheinische Strasse 173

Nutzung: Büro & Gewerbe
Vermietbare Fläche: 12 772 m²
Sollmiete (netto, kalt): n.a.
Leerstand: n.a.
Bruttorendite: n.a.
Marktwert 31.12.2015: CHF 8,3 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 hat 2015 70 Wohnungen saniert und den Grossteil davon bereits wieder vermietet. So konnte der Leerstand zum Stichtag 31.12.2015 auf 16 % reduziert werden und wird aufgrund von bereits abgeschlossenen Mietverträgen weiter sinken. Im Moment werden mehr Wohnungen nachgefragt, als saniert werden können.

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: 22 860 m²

Sollmiete (netto, kalt): CHF 1,19 Mio.

Leerstand: 25,9 %

Bruttorendite: 7,4 %

Marktwert 31.12.2015: CHF 11,9 Mio

www.waldhessen-wohnen.de

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 und soll sanft saniert werden und wieder einer Hotelnutzung zugeführt werden.

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: Büro & Gewerbe

Vermietbare Fläche: 6 787 m²

Sollmiete (netto, kalt): n.a.

Leerstand: n.a.

Bruttorendite: n.a.

Marktwert 31.12.2015: CHF 1,9 Mio.



Portfolio Neukirchen-Vluyn



Portfoliokauf in 2015. Wohnimmobilien-Portfolio in Nordrhein-Westfalen.

Standort

Nordrhein-Westfalen, Deutschland

Gebäude

Portfolio mit insgesamt 638 Wohnungen verteilt auf drei Standorte. Die Gebäude umfassen eine vermietbare Fläche von rund 44 000 m². Die Peach Property Group plant eine schrittweise Modernisierung der Wohnungen, um den Wert zu steigern und den Leerstand zu reduzieren. Die Liegenschaften wurden in drei Teilportfolien aufgeteilt: „Neukirchen L“, „Neukirchen S“ und „Neukirchen Hochhaus“. In 2015 wurde die erste Phase der Sanierungen im Südportfolio von „Neukirchen L“ nahezu abgeschlossen. Die ersten 30 der total knapp 100 sanierten Wohnungen konnten zum Jahresende 2015 bereits vermietet werden.

Umgebung

Die Wohnimmobilien liegen im Düsseldorfer Umland und verfügen über eine gute Infrastruktur.

Eckdaten „Neukirchen L“

Nutzung: Wohnen
Einheiten: 513 Wohnungen
Vermietbare Fläche: 34 440 m²
Sollmiete (netto, kalt): CHF 2,23 Mio.
Leerstand: 73,5 %
Bruttorendite: 3,9 %
Marktwert 31.12.2015: CHF 19,0 Mio.

Eckdaten „Neukirchen S“

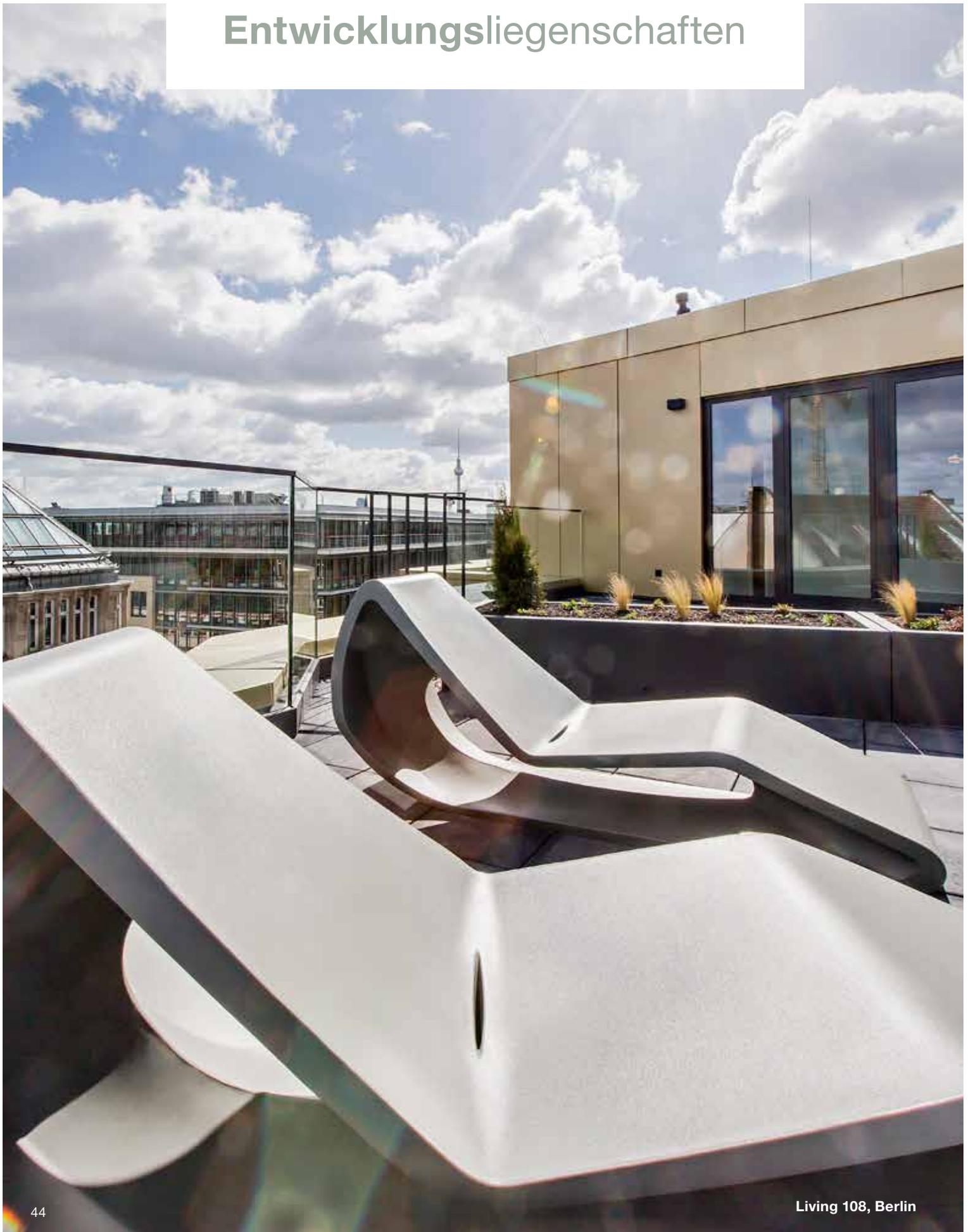
Nutzung: Wohnen
Einheiten: 54 Wohnungen
Vermietbare Fläche: 3 130 m²
Sollmiete (netto, kalt): CHF 0,18 Mio.
Leerstand: 6,5 %
Bruttorendite: 10,9 %
Marktwert 31.12.2015: CHF 1,7 Mio.

Eckdaten „Neukirchen Hochhaus“

Nutzung: Wohnen
Einheiten: 71 Wohnungen
Vermietbare Fläche: 6 760 m²
Sollmiete (netto, kalt): n.a.
Leerstand: n.a.
Bruttorendite: n.a.
Marktwert 31.12.2015: CHF 0,1 Mio.

www.neues-wohnen-vluyn.de

Entwicklungsliegenschaften



Peninsula Beach House

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

Standort

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 AG 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 rund 63 Prozent. Weitere 4 Prozent waren reserviert.

Eckdaten

Nutzung: Wohnen

Einheiten: 23 Einheiten, davon 8 noch im Bestand

Verkaufbare Fläche: 4 745 m²

Verbleibendes Vertriebsvolumen: CHF 26,2 Mio.

Marktwert verbliebene Wohnungen 31.12.2015:

CHF 24,3 Mio.

Status: Fertig erstellt

www.beach-house.ch



Aquatica, Kölla, Mansion



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

Standort

Wädenswil, Kanton Zürich, Schweiz

Gebäude

Das Projekt „Aquatica, Kölla, Mansion“ besteht aus zwei Neubauten und drei inventarisierten Umbauobjekten. Die gesamte Wohnfläche des Projekts entspricht 4 871 m². Insgesamt werden 40 Wohneinheiten realisiert.

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 Baueingabe ist für das erste Halbjahr 2016 vorgesehen.

Eckdaten

Nutzung: Wohnen

Einheiten: 40 Einheiten

Verkaufbare Fläche: 4 871 m²

Vertriebsvolumen: CHF 71,6 Mio.

Vertriebsstand - beurkundet: n.a.

Vertriebsstand - reserviert: n.a.

Marktwert 31.12.15: CHF 24,8 Mio.

Fertigstellung: n.a.

Status: In Planung

Dockside

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

Standort

Wädenswil, Kanton Zürich, Schweiz

Gebäude

Das „Dockside“-Gebäude wird eine verkaufbare Fläche von insgesamt rund 4 702 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. Eine Baueingabe ist für das erste Halbjahr 2016 vorgesehen.

Eckdaten

Nutzung: Wohnen & Gewerbe
Einheiten: 18 Wohneinheiten und Gewerbeflächen
Verkaufbare Fläche Wohnen: 2 414 m²
Verkaufbare Fläche Gewerbe: 2 288 m²
Vertriebsvolumen: CHF 37,2 Mio.
Vertriebsstand: n.a.
Marktwert 31.12.15: CHF 5,9 Mio.
Status: In Planung



Wollerau Park



Projekt in der Schweiz unterteilt in „Wollerau Lofts“ und „Wollerau Residenzen“ mit Eigentumswohnungen und Gewerbeeinheiten.

Standort

Wollerau, Kanton Schwyz, Schweiz

Gebäude

In Wollerau plant die Peach Property Group eine parkähnliche Bebauung mit insgesamt 46 Wohnungen und 10 Gewerbeeinheiten. Das Projekt ist in zwei Teilbereiche unterteilt. Mit „Wollerau Lofts“ und „Wollerau Residenzen“ 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

Nach der Begründung des Stockwerkeigentums fanden erste Beurkundungen statt. Bis zum Ende 2015 waren für beide Teilprojekte 40 Prozent reserviert bzw. beurkundet. Mit der Fertigstellung rechnet die Peach Property Group Anfang 2018.

Eckdaten „Wollerau Lofts“

Nutzung: Wohnen & Gewerbe
Einheiten Wohnen: 20
Einheiten Gewerbe: 6
Verkaufbare Fläche Wohnen: 3 654 m²
Verkaufbare Fläche Gewerbe: 965 m²
Vertriebsvolumen: CHF 46,3 Mio.
Marktwert 31.12.15: CHF 21,0 Mio.
Status: Vorvertrieb

Eckdaten „Wollerau Residenzen“

Nutzung: Wohnen & Gewerbe
Einheiten Wohnen: 26
Einheiten Gewerbe: 4
Verkaufbare Fläche Wohnen: 3 230 m²
Verkaufbare Fläche Gewerbe: 540 m²
Vertriebsvolumen: CHF 40,5 Mio.
Marktwert 31.12.15: CHF 16,9 Mio.
Status: Vorvertrieb

Seelofts Rorschach

Vier hochwertige und grosszügige Loftwohnungen in Rorschach am Bodensee.

Standort

Rorschach, Kanton St. Gallen, 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 der Stadt St. Gallen in der Schweiz.

Eckdaten

Nutzung: Wohnen

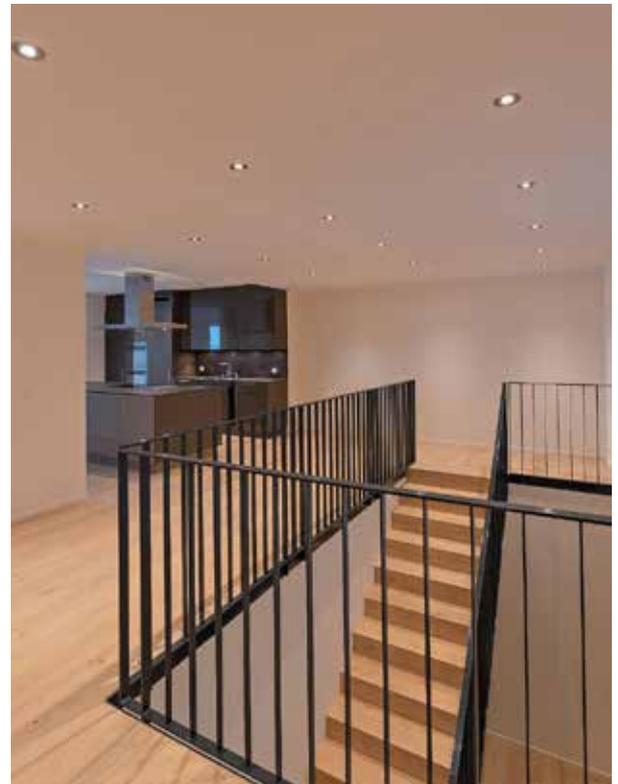
Einheiten: 4

Verkaufbare Fläche: 971 m²

Vertriebsvolumen: CHF 4,9 Mio.

Marktwert 31.12.15: CHF 4,4 Mio.

Status: Fertig erstellt



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

Berlin, Deutschland

Gebäude

Das Gebäude von „yoo berlin“ ist ein zehngeschosiger Solitär. Das Objekt umfasst eine verkaufbare Fläche von rund 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. 92 Prozent der Wohnungen sind beurkundet und 2 Prozent reserviert.

Eckdaten

Nutzung: Wohnen & Gewerbe

Einheiten Wohnen: 95, davon 13 noch im Bestand

Einheiten Gewerbe: 3, davon 2 noch im Bestand

Verkaufbare Fläche Wohnen: 12 269 m²

Verkaufbare Fläche Gewerbe: 531 m²

Verbleibendes Vertriebsvolumen: CHF 14,9 Mio.

Marktwert verbleibende Wohnungen 31.12.15:

CHF 14,7 Mio.

Status: Fertig erstellt

www.yooberlin.com



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, an der Chausseestrasse als Verlängerung der renommierten Friedrichstrasse. Es entstanden 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 liegt 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 Bauarbeiten wurden planmässig abgeschlossen. 93 Prozent der 128 neu erstellten Wohnungen sowie sämtliche Gewerbeeinheiten wurden an die neuen Eigentümer übergeben. Auch die Mängelbeseitigungen wurden planmässig abgeschlossen.

Eckdaten

Nutzung: Wohnen & Gewerbe

Einheiten Wohnen: 128, davon 6 noch im Bestand

Einheiten Gewerbe: 3

Verkaufbare Fläche Wohnen: 7 278 m²

Verkaufbare Fläche Gewerbe: 291 m²

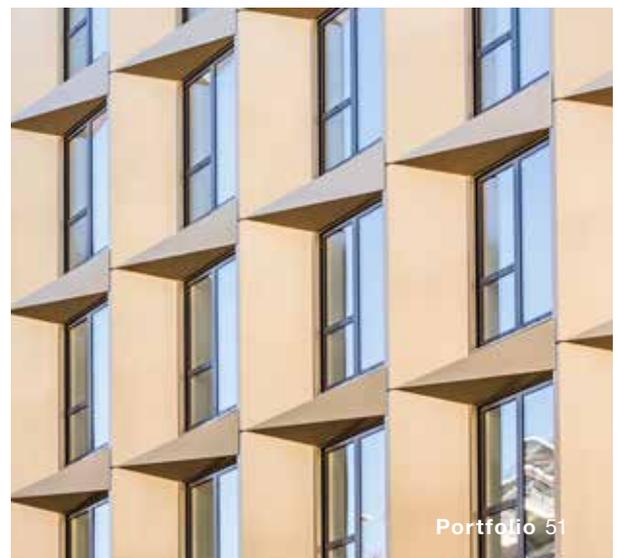
Verbleibendes Vertriebsvolumen: CHF 2,7 Mio.

Marktwert verbleibende Wohnungen 31.12.15:

CHF 1,7 Mio.

Status: Fertig erstellt

www.livingsuites.de



Harvestehuder Weg 36

Architektonisch und städtebaulich bedeutendes Projekt an bester Adresse Hamburgs, hochwertiges Wohnen in unvergleichlicher Lage am Harvestehuder Weg 36 direkt an der Aussenalster.

Standort

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 Ende 2014 fertiggestellt. In 2015 wurden weitere Wohnungen beurkundet. Bis auf eine Wohnung sind alle Einheiten verkauft und den Eigentümern übergeben.

Eckdaten

Nutzung: Wohnen

Einheiten: 44, davon 1 noch im Bestand

Verkaufbare Fläche: 7 245 m²

Verbleibendes Vertriebsvolumen: CHF 2,0 Mio.

Marktwert verbleibende Wohnungen 31.12.15:

CHF 1,9 Mio.

Status: Fertig erstellt



www.harvestehuderweg36.de

Corporate Governance

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

- 55** Konzernstruktur und Aktionariat
- 62** Kapitalstruktur
- 66** Verwaltungsrat
- 72** Geschäftsleitung
- 75** Mitwirkungsrechte der Aktionäre
- 77** Kontrollwechsel und Abwehrmassnahmen
- 78** Revisionsstelle
- 79** Informationspolitik

Teil 2 Vergütungsbericht

- 80** Einleitung
- 84** Vergütungspolitik und Prinzipien der Entschädigung
- 86** Zuständigkeiten und Festsetzungsverfahren
- 89** Elemente der Vergütung des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung
- 92** Vergütungen für das Geschäftsjahr 2015
- 100** Aktienbesitz und Optionen von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung
- 102** Bericht der Revisionsstelle zum Vergütungsbericht der Peach Property Group AG

Corporate Governance

Die Struktur des Corporate Governance- und Vergütungsberichts orientiert sich 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.

An der Generalversammlung 2015 vom 8. Mai 2015 haben die Aktionäre verschiedene Statutenanpassungen beschlossen, um die Übereinstimmung der Statuten der Gesellschaft mit der VegüV zu gewährleisten.

Die Statuten 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

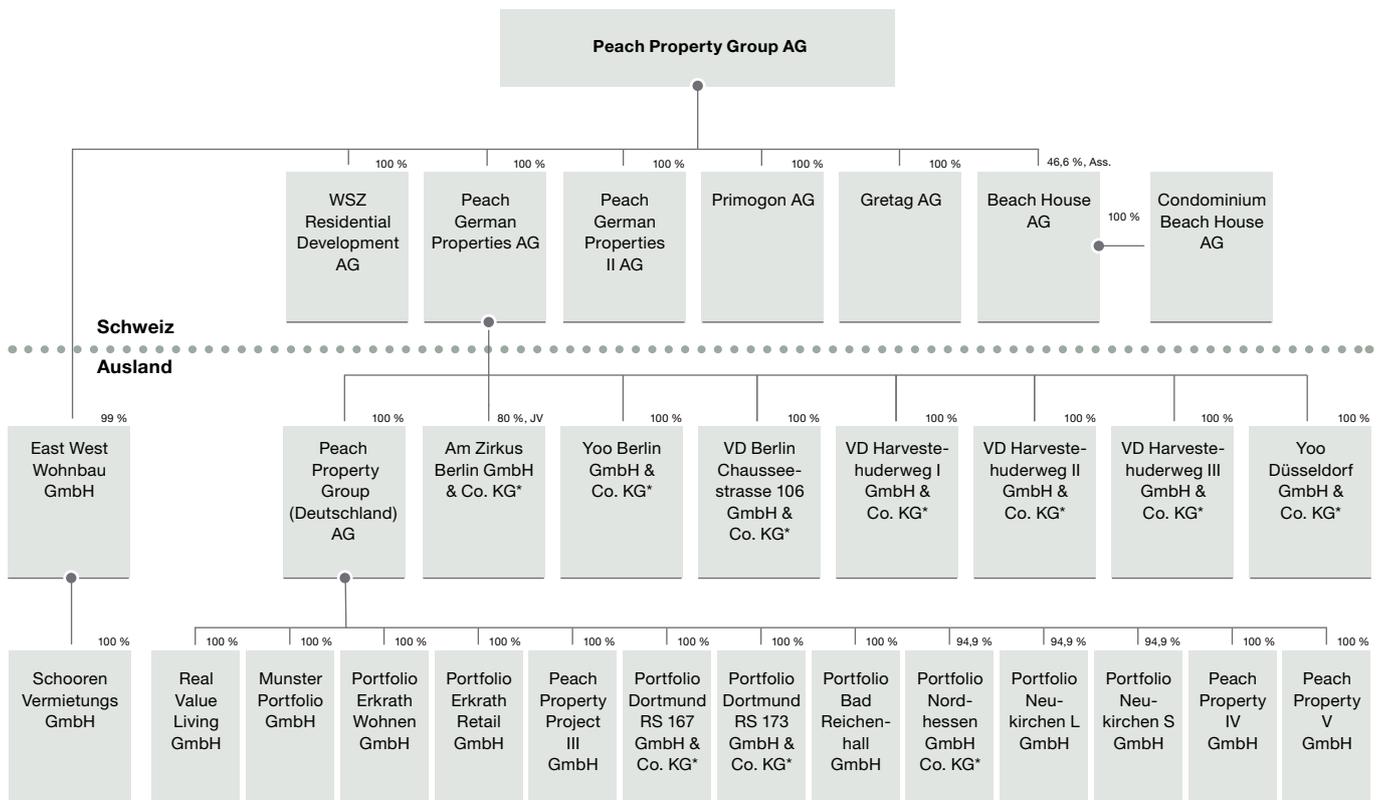
Die Peach Property Group AG, Seestrasse 346, 8038 Zürich, ist als Aktiengesellschaft nach schweizerischem Recht organisiert und hält als Holding-Gesellschaft direkt und indirekt alle Gesellschaften der Gruppe. Die Peach Property Group AG ist seit dem 12. November 2010 an der SIX Swiss Exchange in Zürich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

Kotierte Holdinggesellschaft	
Firma	Peach Property Group AG
Sitz	8038 Zürich
Kotierung	SIX Swiss Exchange, Zürich
Börsenkapitalisierung per 31. Dezember 2015	TCHF 56 458
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 2015 weist die Peach Gruppe die nachfolgende Struktur und aufgeführten Beteiligungsverhältnisse auf.



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

Muttergesellschaft						
Firma	Sitz	Land	Geschäftstätigkeit	Währung	Grundkapital	
Peach Property Group AG	Zürich	Schweiz	Dienstleistungs- und Beteiligungsgesellschaft	CHF	4 909 816	

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» und «Giessen Areal»	CHF	500 000	100,0
East West Wohnbau GmbH	Innsbruck	Österreich	Projektgesellschaft «Schooren des Alpes»	EUR	35 500 ¹	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
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

Gruppengesellschaften

Firma	Sitz	Land	Geschäftstätigkeit	Währung	Grundkapital	Beteiligungsquote in % an der Gruppengesellschaft (direkt/indirekt)
Portfolio Erkrath Retail GmbH	Köln	Deutschland	Projektgesellschaft «Portfolio Erkrath Retail»	EUR	25 000	100,0
Portfolio Erkrath Wohnen GmbH	Köln	Deutschland	Projektgesellschaft «Portfolio Erkrath Wohnen»	EUR	25 000	100,0
Peach Property Projekt III GmbH	Köln	Deutschland	Projektgesellschaft «Living 108», Berlin	EUR	25 000	100,0
Portfolio Dortmund Verwaltungs GmbH	Köln	Deutschland	Komplementärin von Portfolio Dortmund RS 167 GmbH & Co. KG und Portfolio Dortmund RS 173 GmbH & Co. KG	EUR	25 000	100,0
Portfolio Dortmund RS 167 GmbH & Co. KG	Köln	Deutschland	Projektgesellschaft «Rheinische Str. 167»	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	Köln	Deutschland	Projektgesellschaft «Portfolio Bad Reichenhall»	EUR	25 000	100,0
Portfolio Nordhessen GmbH & Co. KG	Köln	Deutschland	Projektgesellschaft «Portfolio Nordhessen»	EUR	1 000	94,9
Portfolio Neukirchen L GmbH	Hagen	Deutschland	Projektgesellschaft «Portfolio Neukirchen L»	EUR	25 000	94,9
Portfolio Neukirchen S GmbH	Hagen	Deutschland	Projektgesellschaft «Portfolio Neukirchen S»	EUR	25 000	94,9
Peach Property Projekt IV GmbH	Köln	Deutschland	Projektgesellschaft «Portfolio Neukirchen Hochhaus»	EUR	25 000	100,0
Peach Property Projekt V GmbH	Köln	Deutschland	Projektgesellschaft für Bestandsportfolien	EUR	25 000	100,0

¹ zu 50 % einbezahlt.

Joint Ventures

Firma	Sitz	Land	Geschäftstätigkeit	Währung	Grundkapital	Beteiligungsquote in % an Gesellschaft des JVs ² (direkt/indirekt)
Am Zirkus 1 Berlin Verwaltungsgesellschaft mbH	Köln	Deutschland	Komplementärin von Am Zirkus 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. Gesellschaft (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

Mitte 2015 gab sich die Peach Property Group im Zuge der fortschreitenden Transformation zu einem wertorientierten Bestandshalter eine neue operative Führungsstruktur. Diese fokussiert auf die wesentlichen Elemente der Wertschöpfungskette: (i) Akquisition, (ii) kaufmännisches und technisches Asset Management, (iii) Verkauf und Vermietung und (iv) Investment Management. Darüber hinaus stellt die Abteilung Zentrale Dienste (Finanzen, Controlling, Personal, Legal und IT) ihre Dienste quer über alle Elemente bereit. Im Zuge der Transformation wurde die Geschäftsleitung von sechs auf vier Mitglieder reduziert. Die Positionen des Managing Director Schweiz und des Chief Investment Officers wurden auf die verbleibenden Mitglieder verteilt. Seit dem 1. Juli 2015 präsentiert sich die Geschäftsleitung wie folgt: Dr. Thomas Wolfensberger (CEO), Dr. Marcel Kucher (CFO), Bernd Hasse (Managing Director Deutschland) und Dr. Andreas Steinbauer (Head of Sales and Marketing). Das operative Immobiliengeschäft in der Schweiz wurde direkt dem Chief Executive Officer, Dr. Thomas Wolfensberger, unterstellt. Dr. Marcel Kucher übernahm neben seiner Aufgabe als Chief Financial Officer auch die Funktion eines Chief Operating Officers (COO).

Die beiden Marktbereiche Schweiz und Deutschland verantworten die immobilienseitige Wertschöpfungskette. Diese umfasst mit dem Fokus der Gruppe auf die wertorientierte Bestandshaltung primär folgende drei Bereiche:

- Akquisition: Diese umfasst die Identifikation und Akquisition neuer Bestandsimmobilien. In enger Zusammenarbeit mit dem Investment Management und dem Asset Management wird dabei eine Akquisitionspipeline entwickelt und die Selektion der besten Objekte durchgeführt.
- Kaufmännisches Asset Management: Dieses umfasst die Festlegung der detaillierten Immobilienstrategie, die Auswahl und Führung der Property und Facility Manager, die Festlegung der gekoppelten Vermarktungs- und Sanierungsstrategie sowie die Sicherstellung der Einführung der spezifischen Tools und Prozesse der Peach Gruppe (z.B. CRM, Mieter-App etc.).
- Technisches Asset Management: Dieses umfasst die Festlegung, Vergabe und Steuerung grösserer Sanierungsmassnahmen in den Bestandsliegenschaften nach Auftrag durch das kaufmännische Asset Management. Während kleinere Sanierungsarbeiten meist über die Property Manager vergeben und gesteuert werden, übernimmt das technische Asset Management die Vergabe und Steuerung von grösseren Sanierungsvolumen.
- Für den Verkauf der Projekte (Einzelvertrieb bei den verbleibenden Entwicklungsliegenschaften) sowie für das Projektmarketing ist die Verkaufs- und Marketingabteilung verantwortlich. Sie pflegt bestehende und neue Käufergruppen, unterstützt internationale Maklernetzwerke und hat eine starke Präsenz mit einem Vor-Ort-Team bei den jeweiligen Verkaufsobjekten. Darüber hinaus wird mit spezialisierten und etablierten Maklerhäusern zusammengearbeitet.
- Ab Mitte 2015 neu dem CFO zugeteilt ist das Investment Management mit den Aufgaben des übergeordneten Portfoliomanagements, der Strukturierung von An- und Verkäufen sowie der Finanzierung der Bestände und Projekte. Die Abteilung ist ebenfalls verantwortlich für die Objektbewertungen, für die Cashflow-Planungen und die Rentabilitätsberechnungen. Ebenfalls koordiniert sie auf Unternehmensstufe Finanzierungslösungen.
- Die Abteilung Zentrale Dienste umfasst den Finanzbereich (Rechnungswesen, Controlling, Reporting), den Bereich Investor Relations, Human Resources, Legal sowie die Informationstechnologie. Um Erfahrungen über alle Bereiche und Firmen hinweg zu nutzen und somit Effizienzgewinne zu erzielen, werden diese Bereiche zentral geleitet.

Organisation

Verwaltungsrat der Peach Property Group AG

Der Generalversammlung 2015 wurde eine Verkleinerung des Verwaltungsrats von sechs auf drei Mitglieder vorgeschlagen. Die bisherige Präsidentin Dr. Corinne Billeter-Wohlfahrt sowie die Mitglieder Dr. Christian Wenger und Dr. Thomas Wolfensberger stellten sich nicht mehr zur Wiederwahl. Dr. Thomas Wolfensberger konzentriert sich damit vollständig auf die Position des Chief Executive Officers (CEO) der Gruppe, um die Strategie einer verstärkten, auf Wertsteigerung ausgerichteten Bestandshaltung sowie einer standardisierten Immobilienentwicklung intensiv voranzutreiben. Im Rahmen der organisatorischen Straffung legte Martin Eberhard sein Mandat als Mitglied des Verwaltungsrats bereits im März 2015 nieder. Mit Reto A. Garzetti wurde ein neuer Verwaltungsratspräsident mit hoher Expertise im Bereich Immobilien und Finanzen vorgeschlagen. Die bisherigen Mitglieder Peter E. Bodmer und Dr. Christian De Prati stellten sich zur Wiederwahl.

Der Verwaltungsrat der Gesellschaft besteht seit der Generalversammlung 2015 vom 8. Mai 2015 aus folgenden drei Mitgliedern.

Reto A. Garzetti
Präsident des
Verwaltungsrats

Peter E. Bodmer
Mitglied des
Verwaltungsrats

Dr. Christian De Prati
Mitglied des
Verwaltungsrats

Geschäftsleitung der Peach Property Group AG

Die Geschäftsleitung der Gesellschaft besteht seit dem 1. Juli 2015 aus vier Mitgliedern. Renzo Fagetti (Managing Director Schweiz) und Mirco Riondato (Chief Investment Officer) schieden per Ende Juni 2015 aus der Geschäftsleitung aus.

**Dr. Thomas
Wolfensberger**
Chief Executive
Officer

Dr. Marcel Kucher
Chief Financial
Officer

Bernd Hasse
Managing Director
Deutschland

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

1.2 Bedeutende Aktionäre

Folgende im Aktionärsregister eingetragene Aktionäre halten per 31. Dezember 2015 mehr als 3 % aller am 31. Dezember 2015 kotierten Aktien der Peach Property Group AG:

Aktionäre	Anzahl Aktien	in % aller Aktien
Dr. Thomas Wolfensberger	871 100	17,74
Aktionärsgruppe I¹, bestehend aus		
Martin Eberhard	355 000	
Nicole Kunz	244 668	
Schroders plc ²	170 692	
Total Aktionärsgruppe I	770 360	15,69
LRI Invest SA	284 922	5,80
VAL Global Inc.	262 480	5,35
Aktionärsgruppe II¹, bestehend aus		
Markus Eberle	107 000	
Stefan Holzer	100 000	
Total Aktionärsgruppe II	207 000	4,22
Helvetic Private Investments AG	157 020	3,20
Sonstige	2 356 934	48,00
Total ausgegebene Aktien	4 909 816	100,00

¹ Aktionärsgruppen zur Wahrung der Aktionärsrechte / Begründung einer gemeinsamen Absprache.
Die Aktionärsgruppe I hat sich nach dem Stichtag zum 18. Januar 2016 aufgelöst.

Die Aktionärsgruppe II hat sich nach dem Stichtag zum 8. Februar 2016 aufgelöst.

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

Lock-up-Vereinbarung

Per 31. Dezember 2015 bestanden keine Lock-up-Vereinbarungen.

Offenlegung von Beteiligungen

Nach den geltenden börsenrechtlichen Bestimmungen müssen Beteiligungen an Gesellschaften mit Sitz in der Schweiz, deren Aktien mindestens teilweise in der Schweiz kotiert sind, der entsprechenden Gesellschaft sowie der SIX Swiss Exchange gemeldet werden, wenn damit bestimmte Schwellenwerte über- oder unterschritten oder erreicht werden. Die Schwellenwerte sind 3 %, 5 %, 10 %, 15 %, 20 %, 25 %, 33 $\frac{1}{3}$ %, 50 % und 66 $\frac{2}{3}$ % der Stimmrechte. Nach Erhalt einer solchen Mitteilung muss die Gesellschaft die Öffentlichkeit über diese Veränderung des Aktienbesitzes informieren.

Meldungen, die bedeutenden Aktionäre betreffend, sind auf der Website der SIX Exchange Regulation ersichtlich: <https://www.six-exchange-regulation.com/de/home/publications/significant-shareholders.html>

1.3 Kreuzbeteiligungen

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

2. Kapitalstruktur

2.1 Aktienkapital

Das nominelle Aktienkapital der Peach Property Group AG per 31. Dezember 2015 beträgt CHF 4 909 816. Es ist eingeteilt in 4 909 816 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 2015 hält die Gesellschaft 400 eigene Aktien. Diese sind nicht dividendenberechtigt.

2.2 Genehmigtes und bedingtes Kapital

Genehmigtes Kapital

Um Flexibilität für die zukünftige Geschäftsentwicklung zu erhalten, beantragte der Verwaltungsrat der Generalversammlung 2015 die Schaffung von genehmigtem Kapital. Die Aktionäre folgten an der Generalversammlung vom 8. Mai 2015 dem Antrag des Verwaltungsrats. Das neue, auf zwei Jahre befristete genehmigte Kapital von CHF 2 Mio. soll sicherstellen, dass die Gesellschaft bei künftigen Opportunitäten rasch reagieren kann, und dass ein zukünftiges profitables Wachstum je nach Marktlage allenfalls auch mit Kapitalmassnahmen unterstützt werden kann.

Die Gesellschaft verfügt per 31. Dezember 2015 über ein genehmigtes Aktienkapital in der Höhe von CHF 2 000 000.

Bedingtes Kapital

Die Generalversammlung vom 8. Mai 2015 beschloss eine Erhöhung des bedingten Kapitals von CHF 155 935 auf CHF 200 000 durch Ausgabe von 200 000 Namenaktien à nominal je CHF 1,00.

Von den CHF 200 000 stehen CHF 120 000 für Mitarbeitende zur Verfügung für deren Ansprüche aus bestehenden Optionsplänen als auch für Aktien aus dem aktienbasierten Teil des Bonus. 80 000 Aktien sind Wandel- und/oder Optionsrechte in Verbindung mit Wandelanleihen, Optionsanleihen, ähnlichen Obligationen oder anderen Finanzmarktinstrumenten der Gesellschaft oder von Konzerngesellschaften reserviert.

Per 31. Dezember 2015 beträgt das bedingte Kapital CHF 198 000, entsprechend 198 000 Namenaktien à CHF 1,00 (200 000 Aktien gemäss Statuten vom 08.05.2015 abzüglich 2 000 Aktien aus der Optionsausübung eines Mitarbeiters vom 22.06.2015). Von den 198 000 Aktien sind derzeit 153 935 Aktien kotiert. Die Aktien des an der GV vom 08.05.2015 zusätzlich geschaffenen bedingten Kapitals von CHF 44 065 (entspricht 44 065 Namenaktien) sind noch nicht kotiert.

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 Teil 2 «Vergütungsbericht» unter der Ziffer 1.3 «Statutarische Regeln» und im Anhang 33 der Konzernrechnung sowie im Anhang des Einzelabschlusses der Peach Property Group AG.

2.3 Kapitalveränderungen

Veränderung	Total CHF	Anzahl Namenaktien	Nominalwert pro Aktie CHF
Aktienkapital per 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
Kapitalerhöhung	2 000	2 000	1,00
Aktienkapital per 31.12.2015	4 909 816	4 909 816	1,00

Weitere Informationen zum Eigenkapital finden sich im Teil 2 «Vergütungsbericht» und im Anhang 33 der Konzernrechnung.

2.4 Partizipations- und Genusscheine

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

2.5 Beschränkung der Übertragbarkeit und Nominee-Eintragungen

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

- a) sie nachweisen, diese Namenaktien im eigenen Namen und für eigene Rechnung erworben zu haben und zu halten. Personen, die diesen Nachweis nicht erbringen, werden als Nominee nur dann mit Stimmrecht im Aktienbuch eingetragen, wenn sie sich schriftlich bereit erklären, die Namen, Adressen und Aktienbestände derjenigen Personen offenzulegen, für deren Rechnung sie Aktien halten beziehungsweise wenn sie diese Informationen auf erste Aufforderung hin unverzüglich schriftlich offenlegen.
- b) die Anerkennung eines Erwerbers als Aktionär die Gesellschaft gemäss den ihr zur Verfügung stehenden Informationen nicht daran hindern könnte, gesetzlich geforderte Nachweise über die Zusammensetzung des Kreises der Aktionäre und/oder der wirtschaftlich Berechtigten zu erbringen. Insbesondere ist die Gesellschaft berechtigt, die Eintragung von Personen im Ausland im Sinne des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) zu verweigern, wenn der Nachweis der schweizerischen Beherrschung der Gesellschaft und/oder ihrer Gruppengesellschaften 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 Gruppengesellschaften 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 2015 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.

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 39 und 40 der Konzernrechnung.

3. Verwaltungsrat

3.1 Mitglieder des Verwaltungsrats

Der Verwaltungsrat der Peach Property Group AG besteht gemäss den aktuellen Statuten aus mindestens drei Mitgliedern.

Seit der Generalversammlung 2015 besteht der Verwaltungsrat aus:

Name	Jahrgang	Position	Verwaltungsrat seit	Gewählt bis
Reto A. Garzetti	1960	Präsident	2015	Generalversammlung 2016
Peter E. Bodmer	1964	Mitglied	2009	Generalversammlung 2016
Dr. Christian De Prati	1970	Mitglied	2011	Generalversammlung 2016

Seit der Generalversammlung vom 8. Mai 2015 gehört kein Verwaltungsrat der Geschäftsleitung der Peach Property Group AG oder einer konsolidierten Tochtergesellschaft an. Bis zur Generalversammlung 2015 gehörte einzig Dr. Thomas Wolfensberger als CEO der Geschäftsleitung an. Weitere Informationen zu wesentlichen Geschäftsbeziehungen der nicht exekutiven Verwaltungsratsmitglieder sind im Anhang der Konzernrechnung unter Ziffer 38 ersichtlich.



Reto A. Garzetti
Präsident des Verwaltungsrats



Peter E. Bodmer
Mitglied des Verwaltungsrats



Dr. Christian De Prati
Mitglied des Verwaltungsrats

Reto A. Garzetti hat Betriebswirtschaft mit dem Schwerpunkt Bankwissenschaften, Handels- und Wertpapierrecht an der Universität Zürich studiert. Sein Tätigkeitsgebiet ist fokussiert auf Immobilien, Pharma und Maschinenbau. Reto A. Garzetti ist Mitglied der Verwaltungsräte von Pioria SA (Präsident), Verlag Garzetti & Staiger AG (Präsident), Helvetic Private Investments AG (Mitglied), SE Swiss Equities AG (Mitglied), Silver Reel Pictures AG (Mitglied), immo swiss assets ag (Mitglied), Siegfried Holding AG (Mitglied), AGI AG für Isolierungen (Mitglied), HFS Helvetic Financial Services AG (Mitglied), Occlutech Holding AG (Mitglied) und Neugass Kino AG (Mitglied). Ferner ist Reto A. Garzetti Mitglied des Aufsichtsrats der SKW Stahl-Metallurgie Holding AG, mit Sitz in Unterneukirchen, Deutschland. Reto A. Garzetti verfügt über einen Abschluss in Betriebswirtschaft. Er ist schweizerischer und italienischer 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/Rüeggler Holding AG (Mitglied), HL Holzwerkstoffe AG (Mitglied), Provetica Holding AG (Mitglied), Provetica Management AG (Mitglied) und Vitallife International AG (Mitglied). Weiter ist Peter E. Bodmer Mitglied des Stiftungsrats der Stiftung Innovationspark Zürich sowie Gesellschafter und Geschäftsführer der BB's Pure GmbH. Peter E. Bodmer verfügt über einen Abschluss in Betriebswirtschaft der Universität Zürich sowie einen MBA des IMD Lausanne. Peter E. Bodmer ist Schweizer Staatsbürger.

Dr. Christian De Prati verfügt über eine langjährige Karriere im Investment Banking. Von 1995 bis 1998 war Christian De Prati bei Credit Suisse First Boston und von 1998 bis 2008 bei Merrill Lynch Capital Markets AG tätig. Von 2009 bis 2011 war er Country Head Switzerland bei der Bank of America Merrill Lynch. Seit 2011 ist er Supervisory Board Member beim Investmentunternehmen Sterling Strategic Value Ltd. Christian De Prati ist 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.

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 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 2015 bis zur Generalversammlung 2016 setzen sich die Ausschüsse folgendermassen zusammen:

Audit- und Risikoausschuss Peter E. Bodmer (Vorsitz) Reto A. Garzetti	Vergütungsausschuss ¹ Dr. Christian De Prati (Vorsitz) Peter E. Bodmer	Anlageausschuss Dr. Christian De Prati (Vorsitz) Reto A. Garzetti Peter E. Bodmer
--	--	---

¹ Verwaltungsratspräsident Reto A. Garzetti sowie Chief Executive Officer 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. Kein Präsenzquorum ist erforderlich für die Beschlussfassung über einen Kapitalerhöhungsbericht und für die Anpassungs- und Feststellungsbeschlüsse im Zusammenhang mit Kapitalerhöhungen. Beschlüsse werden von der Mehrheit der stimmenden Verwaltungsratsmitglieder gefasst. Im Fall von Stimmengleichheit hat der Vorsitzende 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 2015 wurden insgesamt 19 Sitzungen abgehalten, zwei davon als Strategiesitzungen und zwei als Telefonkonferenzen. Die durchschnittliche Dauer der Sitzungen (inklusive Strategiesitzungen und Telefonkonferenzen) betrug gut zweieinhalb Stunden.

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. Der Verwaltungsrat bestellt die Mitglieder und bezeichnet den Vorsitzenden jeweils für ein Jahr. 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) sowie bei der Kontrolle betreffend die Einhaltung der rechtlichen Vorschriften, im Einzelnen gemäss Aufgabenbeschrieb im Anhang 2 des Organisationsreglements vom 6. März 2015. 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 Chief Financial Officer nimmt regelmässig an den Sitzungen teil.

Im Geschäftsjahr 2015 fanden sechs Sitzungen statt. Drei der sechs Sitzungen wurden als kombinierte Sitzungen mit den Sitzungen des Verwaltungsrats abgehalten. Die Sitzungsdauer betrug durchschnittlich zweieinhalb 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 (CEO) nehmen an den Sitzungen ex officio mit beratender Stimme teil. Der Vergütungsausschuss tagt auf Einladung seines Vorsitzenden, jedoch mindestens zweimal jährlich.

Im Geschäftsjahr 2015 fanden vier Sitzungen statt. Die Sitzungsdauer betrug durchschnittlich gut eine Stunde.

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 (CEO) 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 2015 wurden die Sitzungen des Investment Committees in die Verwaltungsratssitzungen integriert. Der Anlageausschuss tagte im Geschäftsjahr 2015 im Rahmen der Verwaltungsratssitzungen fünfmal.

3.6 Kompetenzregelung

Die Grundsätze der obersten Führung inkl. Kompetenzordnung sind im Organisationsreglement der Peach Property Group AG vom 6. März 2015 festgehalten, welches unter www.peachproperty.com bei «Investor Relations», «Corporate Governance» unter «Statuten & Reglemente» heruntergeladen werden kann. Dem

Verwaltungsrat obliegen die oberste Leitung der Gesellschaft und die Überwachung der Geschäftsleitung. Er vertritt die Gesellschaft nach aussen und beschliesst über alle Angelegenheiten, die nicht durch Gesetz, Statuten oder Reglement einem anderen Organ der Gesellschaft vorbehalten sind. 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 2015 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
Bernd Hasse	1968	Managing Director Deutschland	2011
Dr. Andreas Steinbauer	1975	Head of Sales and Marketing	2009

Renzo Fagetti, Managing Director Schweiz, und Mirco Riondato, Chief Investment Officer, schieden per Ende Juni 2015 aus der Geschäftsleitung aus.



Dr. Thomas Wolfensberger
Chief Executive Officer,
Mitglied des Verwaltungsrats



Dr. Marcel Kucher
Chief Financial Officer



Renzo Fagetti
Managing Director Schweiz
(bis 30.06.2015)

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.

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 Fagetti¹ war vom 1. Mai 2013 bis 30. Juni 2015 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.

¹ Bis 30.06.2015



Bernd Hasse
Managing Director Deutschland



Mirco Riondato
Chief Investment Officer
(bis 30.06.2015)



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.

Mirco Riondato¹ war seit 2008 bis Mitte 2015 Chief Investment Officer der Peach Property Group AG. Nach mehreren Jahren bei der UBS AG arbeitete Mirco Riondato ab 2000 als Abteilungsleiter Consulting & Sales bei MIBAG. 2005 wechselte Mirco Riondato zu Zschokke (später Implenia). Bei Implenia war er zuletzt als Head Investment Manager und Mitglied der Geschäftsleitung der Implenia Real Estate AG tätig. Bei Brick Finance B.V., einem privat gehaltenen Finanzdienstleister, strukturierte und arrangierte er Finanzierungen für Immobilieninvestoren und -entwickler. Mirco Riondato verfügt über mehr als 20 Jahre Erfahrung im Bereich Unternehmens- und Immobilienfinanzierung. Mirco Riondato ist Betriebsökonom KSZH und eidg. dipl. Immobilienreuhänder. Zudem hat er das MBA-Programm für Internationales Real Estate Management erfolgreich absolviert. Ferner ist er Private Equity Advisor (ebs/BAI) und ist ein Fellow of RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors). Mirco Riondato ist italienischer Staatsbürger.

¹ Bis 30.06.2015

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 in Nürnberg, 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 aktuellen Statuten 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 2015 mit einer Gesamtentschädigung an PricewaterhouseCoopers AG von TCHF 286 (exkl. MwSt.).

7.3 Zusätzliche Honorare

Für Beratungsdienstleistungen wurden weitere Entschädigungen an die PricewaterhouseCoopers AG in der Höhe von TCHF 157 (exkl. MwSt.) bezahlt.

Für die Liegenschaftenschätzerin Wüest & Partner AG, Zürich, fielen 2015 Honorare von insgesamt TCHF 36 (exkl. MwSt.) an.

Für Beratungs- und Vermittlungstätigkeiten im Zusammenhang mit den Anleihen in Deutschland und der Schweiz wurden im Geschäftsjahr 2015 Provisionen im Umfang von TCHF 8 an Christian De Prati und TCHF 1 an dessen Firma dP Capital GmbH 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. 53 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 2016: Donnerstag, 21. April 2016 in Zürich
Publikation Halbjahresergebnis 2016: Dienstag, 16. August 2016

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.

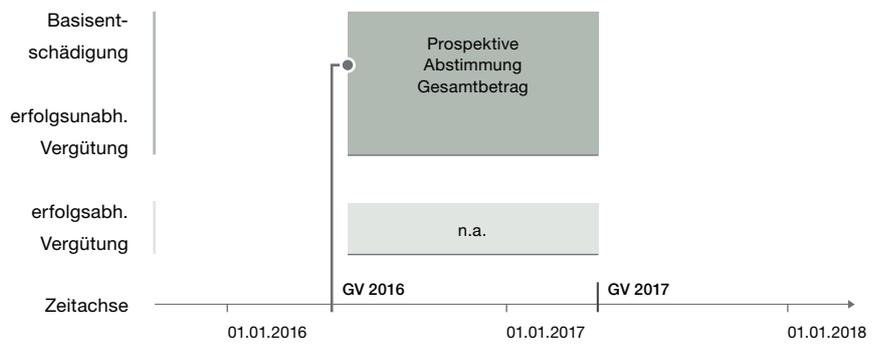
Die letztjährige Generalversammlung 2015 vom 8. Mai 2015 hat auf Antrag des Verwaltungsrats revidierte, auf die Anforderungen der VegüV angepasste Statuten genehmigt. Die aktuellen Statuten sind auf der Webpage der Gesellschaft www.peachproperty.com unter «Investor Relations», «Corporate Governance» unter «Statuten & Reglemente» verfügbar.

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

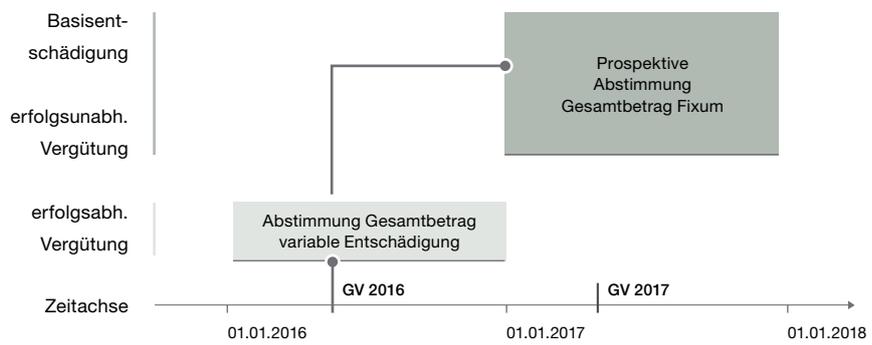
- > Die Vergütung des Verwaltungsrats für die Dauer bis zur nächsten ordentlichen Generalversammlung.
- > Die erfolgsunabhängige Vergütung der Geschäftsleitung für das nächste Geschäftsjahr und
- > die erfolgsabhängige Vergütung der Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr, in dem die jeweilige Generalversammlung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

Für die Vergütung des Verwaltungsrats gelangt ein Modell mit prospektiven Abstimmungen und für die Vergütung der Geschäftsleitung ein Mischsystem mit retro- und prospektiven Elementen zur Anwendung. An der Generalversammlung 2016 werden die Aktionäre bindend über die Vergütung des Verwaltungsrats von der Generalversammlung 2016 bis und mit Generalversammlung 2017 und über die erfolgsunabhängige Vergütung der Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2017 sowie die erfolgsabhängige Vergütung für das Geschäftsjahr 2016 abstimmen (siehe nachfolgende Abb.).

Vergütung des Verwaltungsrats



Vergütung der Geschäftsleitung



Der Verwaltungsrat hat unter 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 2015», Ziffern 5.1 und 5.2.4, 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 bis und mit Geschäftsjahr 2013 in ähnlicher Form im Corporate Governance Bericht sowie im Anhang der Jahresrechnung der Peach Property Group AG enthalten waren.

Für das Geschäftsjahr 2014 wurde zum ersten Mal ein Vergütungsbericht nach den Vorgaben der VegüV erstellt. Nach Artikel 26 Absatz 3 der Statuten ist der Vergütungsbericht der Generalversammlung zur konsultativen Genehmigung vorzulegen. Die Generalversammlung 2015 vom 8. Mai 2015 hat dem Vergütungsbericht 2014 in einer konsultativen Abstimmung zugestimmt. Der vorliegende Vergütungsbericht 2015 wird der diesjährigen Generalversammlung 2016 vom 21. April 2016 zur nicht bindenden, konsultativen Abstimmung vorgelegt.

Die Informationen in diesem Vergütungsbericht beziehen sich auf das Geschäftsjahr 2015, 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 betr. 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 Statuten wurden von der Generalversammlung 2015 auf die Anforderungen der VegüV angepasst.

Es wurden zehn neue Artikel 26 bis 35 mit gemeinsamen Bestimmungen zur Vergütung sowie Bestimmungen zur Vergütung des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung in die Statuten aufgenommen. Das Vergütungsmodell gemäss Statuten sieht prospektive Abstimmungen für die Vergütung des Verwaltungsrats und ein Mischsystem mit retro- und prospektiven Elementen für die Vergütung der Geschäftsleitung vor, bei welchen die Generalversammlung jährlich bindend über die maximalen Gesamtbeträge der Vergütung von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung folgendermassen abstimmt:

- > 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.

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 der Statuten 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 der Statuten). 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 der Statuten beschrieben.

Nach Artikel 34 der Statuten 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.

Weiter regeln zwei neue Artikel 20 und 24 der Statuten die Anzahl der Mandate der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung bei nicht gemeinnützigen Rechtseinheiten, die verpflichtet sind, sich ins Handelsregister oder in ein entsprechendes ausländisches Register eintragen zu lassen. Für die Mitglieder des Verwaltungsrats sind diese Mandate auf fünfzehn (davon fünf bei kotierten Rechtseinheiten) und für die Mitglieder der Geschäftsleitung auf drei (davon eines bei einer kotierten Rechtseinheit) beschränkt.

Sodann erfolgten die Aufnahme eines neuen Abschnitts „c) Der Vergütungsausschuss des Verwaltungsrats“ mit zwei neuen Artikeln 21 und 22, eines neuen Abschnittstitels „d) Geschäftsleitung“ und zwei neuer Artikel 12 und 23 sowie weitere Anpassungen im Zusammenhang mit der VegüV.

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 2015 aus drei nicht exekutiven Mitgliedern. Deren Vergütungen 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 der Statuten). Weitere Vergütungen werden nicht ausgerichtet. Die Mitglieder des Verwaltungsrats erhalten keine Abgangsentschädigung.

Als Mitglied der Geschäftsleitung gilt der CEO und jede weitere Person, die vom Verwaltungsrat ausdrücklich als solches ernannt worden ist. Per Ende 2015 besteht die Geschäftsleitung aus vier Mitgliedern:

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

Bis Mitte 2015 bestand die Geschäftsleitung zusätzlich zu den genannten Mitgliedern noch aus einem Managing Director Schweiz und einem Chief Investment Officer (CIO).

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 gesperrten 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.

Für das Amtsjahr bis zur Generalversammlung 2015 wurden von der Generalversammlung 2014 vom 9. Mai 2014 folgende zwei Mitglieder in den Vergütungsausschuss gewählt.

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

Die Generalversammlung 2015 vom 8. Mai 2015 wählte Dr. Christian De Prati und Peter E. Bodmer in den Vergütungsausschuss. An der Sitzung vom 19. Juni 2015 bezeichnete der Verwaltungsrat Dr. Christian De Prati als Vorsitzenden des Vergütungsausschusses. Somit setzt sich der Vergütungsausschuss bis zur Generalversammlung wie folgt zusammen.

Vorname, Name	Funktion
Dr. Christian De Prati	Vorsitzender
Peter E. Bodmer	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 Vorsitzende der Geschäftsleitung (CEO) teil.

Der Vergütungsausschuss ist gemäss Artikel 22 der Statuten in Bezug auf die Vergütungen an den Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung insbesondere zuständig für die Vorbereitung aller relevanten Entscheide 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 im März 2015 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 Vorsitzenden der Geschäftsleitung (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 auf die Gesellschaft anwendbaren Abstimmungsmodell (Artikel 26 Absatz 1 der Statuten) 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 und
- der erfolgsunabhängigen Vergütung der Geschäftsleitung für das nächste Geschäftsjahr sowie
- 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 2016 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 2016 bis und mit Generalversammlung 2017.
- Den Gesamtbetrag für die erfolgsunabhängigen fixen Vergütungen der Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2017 und
- den Gesamtbetrag für die erfolgsabhängigen Vergütungen der Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2016.

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 Generalversammlung genehmigt in nichtbindender Konsultativabstimmung sodann den Vergütungsbericht.

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	Genehmigung
Verwaltungsratspräsidenten	n.a.	VGA	VR	GV	n.a.	n.a.	n.a.
übrigen VR-Mitglieder	n.a.	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

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 auszahlender 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 basiert seit dem Geschäftsjahr 2014 auf zwei Komponenten:

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

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 wer-

den. 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 auszahlender 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 2015 hielt nur noch ein Geschäftsleitungsmitglied Optionen aus dem Optionsplan 2008. Der Verwaltungsrat hatte im Jahr 2014 für drei Mitglieder der Geschäftsleitung in Erfüllung vertraglicher Pflichten einen neuen Optionsplan („Optionsplan 2014“) beschlossen und insgesamt 130 000 Optionen zugeteilt. Durch den Austritt von Renzo Fagetti per 30. Juni 2015 sind davon 50 000 Optionen entschädigungslos verfallen.

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 2015

5.1 Vergütung des Verwaltungsrats

Die Vergütung des Verwaltungsrats besteht für ein Amtsjahr (ab der Generalversammlung bis und mit der folgenden Generalversammlung) aus

- > einer Basisentschädigung von CHF 40 000 pro Mitglied und von CHF 80 000 für den Präsidenten sowie
- > aus einem fixen Zuschlag für die Mitarbeit in einem Ausschuss in der Höhe von CHF 10 000 pro Mitglied und CHF 20 000 für den Vorsitzenden des jeweiligen Ausschusses.

Die rechnerische Vergütung des amtierenden Verwaltungsrats für das laufende Amtsjahr ab der Generalversammlung 2015 bis zur Generalversammlung 2016 beträgt gesamthaft CHF 260 000 zuzüglich der Beiträge der Gesellschaft an die Sozialversicherungen.

Für das Geschäftsjahr 2015 sind die Vergütungen des bisherigen Verwaltungsrats (vom 1. Januar 2015 bis Generalversammlung 2015) und des amtierenden Verwaltungsrats (ab der Generalversammlung 2015 bis 31. Dezember 2015) pro rata temporis zu berechnen. Sie beträgt

- > für den bisherigen Verwaltungsrat CHF 121 699 und
- > für den amtierenden Verwaltungsrat CHF 168 822.

Somit beträgt die rechnerische Gesamtvergütung des Verwaltungsrats im Geschäftsjahr 2015 CHF 290 521.

Diese Beträge verstehen sich exklusive der Beiträge der Gesellschaft an die Sozialversicherungen.

Für das Geschäftsjahr 2015 hat der Verwaltungsrat wie im Vorjahr einen Aktienanteil von 25 % beschlossen, mit Ausnahme des bereits im März 2015 zurückgetretenen Verwaltungsrats Martin Eberhard, wo auf einen Aktienanteil auf dem Honorar von Anfang 2015 bis zu seinem Rücktritt verzichtet wurde. Zuteilungszeitpunkt war der 28. Januar 2016. Der Schlusskurs zum Zuteilungszeitpunkt betrug CHF 13,15.

Vergütung im Geschäftsjahr 2015

Die Vergütung des Verwaltungsrats für das Geschäftsjahr 2015 beträgt inkl. Sozialversicherungsbeiträge und unter Bewertung des Aktienanteils zum Zuteilungszeitpunkt vom 28. Januar 2016 im Total CHF 315 919.

Vorname, Name, Funktion	Honorar- anteil in bar in CHF	davon Beiträge der Gesellschaft an die Sozialversicherungen in CHF	Honoraranteil in Aktien ¹	Vergütung Total 2015
			Anzahl zugeteilter Aktien x Schlusskurs der Zuteilung in CHF	mit Aktienanteil zum Schlusskurs der Zuteilung (inkl. Beiträge an Sozialversicherungen) in CHF
Dr. Corinne Billeter- Wohlfahrt, Präsidentin				
bis und mit GV 2015 ³	28 756	2 454	10 060	38 816
Dr. Christian Wenger, Mitglied				
bis und mit GV 2015 ³	18 886	475 ⁶	7 035	25 921
Dr. Thomas Wolfensberger, Mitglied ²				
bis und mit GV 2015 ³	0	0	0	0
Martin Eberhard, Mitglied				
bis 20.03.2015 (Rücktritt) ⁴	13 863	877	0	13 863
Reto A. Garzetti, Präsident				
ab GV 2015 ⁵	53 244	4 545	18 633	71 877
Peter E. Bodmer, Mitglied				
bis GV 2015 ³	18 886	475 ⁶	7 035	25 921
ab GV 2015 ⁵	39 965	1 006 ⁶	14 899	54 864
Dr. Christian De Prati, Mitglied				
bis GV 2015 ³	20 129	1 718	7 035	27 164
ab GV 2015 ⁵	42 594	3 635	14 899	57 493
Total Vergütung des Verwaltungsrats für das Geschäftsjahr 2015				315 919

¹ Der Honoraranteil in Aktien berechnet sich aus dem Aktienanteil des Honorars dividiert Zuteilungskurs (CHF 11,4525) multipliziert mit dem Schlusskurs der Zuteilung (Kurs zum 28.01.2016 = CHF 13,15).

² Thomas Wolfensberger bezog als exekutives Verwaltungsratsmitglied kein VR-Honorar.

³ Pro rata für die Zeit vom 01.01.2015 bis 08.05.2015 (128 Tage = 35,07 %).

⁴ Pro rata für die Zeit vom 01.01.2015 bis 20.03.2015 (79 Tage = 21,64 %).

⁵ Pro rata für die Zeit vom 09.05.2015 bis 31.12.2015 (237 Tage = 64,93 %).

⁶ Sozialversicherungsbeiträge nur auf Aktienanteil.

Vergleich zum Vorjahr

Die Gesamtvergütung des Verwaltungsrats ist 2015 infolge der Verkleinerung ab der Generalversammlung 2015 im Vergleich zum Vorjahr um ca. TCHF 23 (inkl. Sozialversicherungsbeiträge) gesunken. Der Grund, dass die Reduktion der Gesamtvergütung nicht stärker ausgefallen ist, liegt in der Bewertung der für die Vergütung 2015 zugeteilten Aktien, welche infolge des beim Tag der Zuteilung gegenüber dem Zuteilungskurs höheren Kurses einen höheren Wert aufweisen.

Vorname, Name, Funktion	Vergütung Total 2015	Vergütung Total 2014
	mit Aktienanteil zum Schlusskurs der Zuteilung (Kurs zum 28.01.2016 = CHF 13,15) (inkl. Beiträge an Sozialversicherungen) in CHF	mit Aktienanteil zum Schlusskurs der Zuteilung (Kurs zum 03.02.2015 = CHF 10,50) (inkl. Beiträge an Sozialversicherungen) in CHF
Dr. Corinne Billeter-Wohlfahrt, Präsidentin bis und mit GV 2015	38 816	88 889
Dr. Christian Wenger, Mitglied bis und mit GV 2015	25 921	76 064
Dr. Thomas Wolfensberger, Mitglied ¹ bis und mit GV 2015	0	0
Martin Eberhard, Mitglied ab GV 2014 bis 20.03.2015 (Rücktritt)	13 863	38 574
Reto A. Garzetti, Präsident ab GV 2015	71 877	n.a.
Peter E. Bodmer, Mitglied	80 785	66 058
Dr. Christian De Prati, Mitglied	84 657	69 602
Total der Vergütungen des Verwaltungsrats	315 919	339 187

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

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 seit der Generalversammlung 2015 über die vom Verwaltungsrat vorgeschlagene fixe Vergütung im Gesamtbetrag bindend ab, jeweils für das darauffolgende Geschäftsjahr. Die Generalversammlung 2016 stimmt somit über die fixe Vergütung für das Geschäftsjahr 2017 ab.

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.

Die variable Vergütung hängt seit dem Geschäftsjahr 2014 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 ¹	60 %	40 %
„Market“ Managing Directors CH ¹ und D	40 %	60 %

¹ Die Funktionen Managing Director Schweiz und Chief Investment Officer (CIO) wurden per Mitte 2015 aufgehoben.

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 2015 erhalten die Geschäftsleitungsmitglieder gesamthaft eine variable Vergütung in der Höhe von TCHF 329 (exkl. Sozialversicherungen/berufliche Vorsorge). Darin enthalten sind die Provisionen von Dr. Andreas Steinbauer gemäss der vorerwähnten Spezialregelung in der Höhe von TCHF 174 (exkl. Sozialversicherungen/berufliche Vorsorge).

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 2015 wurden 3 750 Optionen, die noch nicht ausgeübt wurden, von Dr. Andreas Steinbauer, Head of Sales and Marketing, gehalten, was einem Nominalkapital von CHF 3 750 entspricht. Diese 3 750 Optionen sind frei zur Ausübung.

Am 19. August 2014 hat der Verwaltungsrat in Erfüllung von arbeitsvertraglichen Ansprüchen für drei Mitglieder der Geschäftsleitung einen neuen Optionsplan verabschiedet („Optionsplan 2014“). Gemäss die-

sem 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.

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.

Gemäss den Optionsverträgen sind 80 000 Optionen ausübbar, wie folgt:

Zuteilung erfolgt an	von Anzahl Optionen	ausübbar am 31.12.2015
CFO	40 000	40 000
Managing Director Schweiz	50 000	0 ¹
Managing Director Deutschland	40 000	40 000
Total	130 000	80 000

¹ Die 50 000 Optionen des Managing Directors Schweiz sind infolge Austritt aus der Gesellschaft und Nichtausübung verfallen.

5.2.4 Gesamtvergütung

Vergütung im Geschäftsjahr 2015

Die Vergütung der Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2015 beträgt inklusive Beiträge an die Sozialversicherung und die berufliche Vorsorge, Nebenleistungen im Total TCHF 2 072 und verteilt sich auf die Mitglieder der Geschäftsleitung wie folgt:

Vorname, Name, Funktion	Fixer Lohn- bestand- teil (bar)	Variabler Lohn- bestandteil (bar)	Variabler Lohn- bestandteil (in Aktien) ¹	Beiträge der Gesellschaft an die Sozialver- sicherungen und die berufliche Vorsorge	Neben- leistungen (Geschäfts- fahrzeuge)	Vergütung Total 2015
	Inkl. Arbeitnehmerbeiträge, Sozialversicherungen und berufliche Vorsorge					(inkl. Sozialver- sicherungs- und BV-Beiträge, zuge- teilte Optionen sowie Nebenleistungen)
	in CHF	in CHF		in CHF	in CHF	in CHF
Dr. Thomas Wolfensberger, Chief Executive Officer	383 336	25 500	29 272	101 897	10 733	550 738
Dr. Marcel Kucher, Chief Financial Officer	270 000	12 500	14 347	66 190	8 024	371 061
Renzo Fagetti, ^{2,3} Managing Director Schweiz	225 000	0	0	n.a.	n.a.	225 000
Bernd Hasse, Managing Director Deutschland	234 982	43 002	0	7 187	18 212	303 383
Mirco Riondato, ² Chief Investment Officer	109 800	30 000	0	28 239	2 964	171 003
Dr. Andreas Steinbauer, Head of Sales and Marketing	180 000	173 900 ⁴	0	88 111	9 165	451 176
Total						2 072 361

¹ Der Aktienanteil berechnet sich aus dem Anteil der variablen Vergütung in Aktien dividiert Zuteilungskurs (CHF 11,4525) multipliziert mit dem Schlusskurs der Zuteilung (Kurs zum 28.01.2016 = CHF 13,15).

² Bis 30.06.2015.

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

⁴ Provisionen gemäss Spezialregelung mit verhältnismässig tiefem Fixum und variablen Anteil zum wesentlichen Teil abhängig von Verkaufserfolgen (Provisionen).

Die aus dem Optionsplan 2014 zugeteilten Optionen wurden bereits vollständig bei der Vergütung des Geschäftsjahrs 2014 berücksichtigt und im Vergütungsbericht 2014 offengelegt.

Höchste Entschädigung

Die höchste individuelle Entschädigung im Geschäftsjahr 2015 in der Höhe von TCHF 551 hat Chief Executive Officer, Dr. Thomas Wolfensberger, erhalten.

Vergleich zum Vorjahr

Die Gesamtvergütung der Geschäftsleitung ist 2015 im Vergleich zum Vorjahr um ca. TCHF 1 140 (inkl. Arbeitgeberbeiträge an die Sozialversicherungen und die berufliche Vorsorge sowie weiterer Nebenleistungen) gesunken, wobei zu beachten ist, dass in der Vergütung 2014 die unter dem Optionsplan 2014 zugeteilten Optionen vollständig berücksichtigt wurden (einen Betrag von TCHF 538 inkl. Beiträge an die Sozialversicherungen und die berufliche Vorsorge ausmachend).

Vorname, Name, Funktion	Vergütung Total 2015	Vergütung Total 2014
	(inkl. Sozialversicherungs- und BV-Beiträge sowie Nebenleistungen) in TCHF	(inkl. Sozialversicherungs- und BV-Beiträge sowie Nebenleistungen) in TCHF
Dr. Thomas Wolfensberger, Chief Executive Officer	551	661
Dr. Marcel Kucher, Chief Financial Officer	371	492 ²
Renzo Fagetti, ¹ Managing Director Schweiz	225	653 ²
Bernd Hasse, Managing Director Deutschland	303	416 ²
Bruno Birrer, ³ Chief Operating Officer	n.a.	28
Mirco Riondato, ¹ Chief Investment Officer	171	278
Dr. Andreas Steinbauer, Head of Sales and Marketing	451	677
Total der Vergütungen der Geschäftsleitung	2 072	3 205

¹ Bis 30.06.2015.

² Inklusive die im Geschäftsjahr 2014 zugeteilten Optionen.

³ Bis 31.01.2014.

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 2015 hielten die Mitglieder des Verwaltungsrats folgende Anzahl der am 31. Dezember 2015 kotierten Aktien der Gesellschaft:

Name, Funktion	Anzahl Aktien	in % aller Aktien
Reto A. Garzetti, Präsident	107 588 ¹	2,19
Peter E. Bodmer, Mitglied	5 605	0,11
Dr. Christian De Prati, Mitglied	5 205	0,11

¹ Aktienbesitz einer nahestehenden Person.

Die Anzahl der per 31. Dezember 2015 durch die Mitglieder des amtierenden Verwaltungsrats direkt gehaltenen Aktien betrug 10 810 Aktien beziehungsweise 0,22 % aller Aktien der Gesellschaft.

Per 31. Dezember 2015 hielten die Mitglieder der Geschäftsleitung folgende Anzahl der am 31. Dezember 2015 kotierten Aktien der Gesellschaft:

Name, Funktion	Anzahl Aktien	in % aller Aktien
Dr. Thomas Wolfensberger, Chief Executive Officer	871 100	17,74
Dr. Marcel Kucher, Chief Financial Officer	4 197	0,09
Bernd Hasse, Managing Director Deutschland	4 367	0,09
Dr. Andreas Steinbauer, Head of Sales and Marketing	1 619	0,03

Per 31. Dezember 2015 hielten die Mitglieder der Geschäftsleitung 881 283 Aktien beziehungsweise 17,95 % aller Aktien der Gesellschaft.

6.2 Optionen

Die Mitglieder des Verwaltungsrats sind an keinem Optionsplan beteiligt und hielten per 31. Dezember 2015 keine Optionen.

Die Mitglieder der Geschäftsleitung hielten per 31. Dezember 2015 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
Bernd Hasse, Managing Director Deutschland	40 000 ¹
Dr. Andreas Steinbauer, Head of Sales and Marketing	3 750 ²

¹ aus dem Optionsplan 2014, vollständig ausübbar.

² aus dem Optionsplan 2008, vollständig ausübbar.

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 92 bis 101) der Peach Property Group AG für das am 31. Dezember 2015 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 2015 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 black ink, appearing to read 'Ph. Gnädinger'.

Philipp Gnädinger
Revisionsexperte

Zürich, 11. März 2016



Konzernrechnung der Peach Property Group AG 2015

nach International Financial Reporting Standards (IFRS)

- 106** Bericht der Revisionsstelle
- 108** Konsolidierte Periodenerfolgsrechnung
- 109** Konsolidierte Gesamterfolgsrechnung
- 110** Konsolidierte Bilanz
- 112** Konsolidierte Geldflussrechnung
- 114** Veränderung des konsolidierten Eigenkapitals
- 116** 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 (Seiten 108 bis 188) für das am 31. Dezember 2015 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 2015 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, 11. März 2016

Konsolidierte Periodenerfolgsrechnung

in TCHF	Anhang	2015	2014
Ertrag aus Entwicklungsliegenschaften	6	75 547	126 697
Ertrag aus Vermietung Renditeliegenschaften	8	8 555	7 661
Ertrag aus Neubewertung Renditeliegenschaften	9	25 780	30 552
Ertrag aus Entwicklungs- und Baumanagement-Dienstleistungen	11	27	24 871
Übriger Betriebsertrag	12	2 688	4 822
Betriebsertrag		112 597	194 603
Aufwand aus Entwicklungsliegenschaften	6	-77 645	-145 354
Anpassung Wertberichtigung Entwicklungsliegenschaften	6	1 240	-3 585
Aufwand aus Vermietung Renditeliegenschaften	8	-3 741	-2 959
Aufwand aus Neubewertung Renditeliegenschaften	9	-1 020	-135
Aufwand aus Entwicklung Renditeliegenschaften		-38	-13
Aufwand aus Entwicklungs- und Baumanagement-Dienstleistungen	11	82	-20 703
Personalaufwand	13	-5 339	-6 694
Marketing- und Vertriebsaufwand	14	-915	-2 088
Übriger Betriebsaufwand	15	-5 467	-6 263
Abschreibungen und Amortisationen	23	-854	-286
Betriebsaufwand		-93 697	-188 080
Betriebsergebnis		18 900	6 523
Finanzertrag	16	4 726	3 343
Finanzaufwand	16	-17 145	-12 259
Anteiliges Ergebnis Assoziierte und Joint Ventures	25	-3 143	-6 282
Ergebnis vor Steuern		3 338	-8 675
Ertragssteuern	17	-2 155	-1 716
Ergebnis nach Steuern		1 183	-10 391
- Aktionäre der Konzernmutter		1 073	-10 433
- Nicht beherrschende Anteile		110	42
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in CHF	34	0,21	-2,14
Verwässertes Ergebnis je Aktie in CHF	34	0,21	-2,14

Die Angaben im Anhang sind integrierte Bestandteile der Konzernrechnung.

Konsolidierte Gesamterfolgsrechnung

in TCHF	Anhang	2015	2014
Ergebnis nach Steuern		1 183	-10 391
Sonstiges Ergebnis			
Sonstiges Ergebnis mit Auflösung über die Erfolgsrechnung			
Hedge Accounting	32	85	-538
Umrechnungsdifferenzen	33	2 494	66
Steuereffekt	17	-130	150
Total sonstiges Ergebnis mit Auflösung über die Erfolgsrechnung, nach Steuern		2 449	-322
Sonstiges Ergebnis ohne Auflösung über die Erfolgsrechnung			
Aktuarisches Ergebnis aus leistungsorientierten Vorsorgeplänen	37	326	-1 202
Steuereffekt	17	-67	262
Total sonstiges Ergebnis ohne Auflösung über die Erfolgsrechnung, nach Steuern		259	-940
Gesamtergebnis		3 891	-11 653
- Aktionäre der Konzernmutter		3 794	-11 694
- Nicht beherrschende Anteile		97	41

Die Angaben im Anhang sind integrierte Bestandteile der Konzernrechnung.

Konsolidierte Bilanz

in TCHF	Anhang	31.12.2015	31.12.2014
Aktiven			
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel	18	13 281	15 352
Kundenforderungen	19	20 715	29 160
Kurzfristige Finanzforderungen	20	0	14 949
Übrige Forderungen	21	2 705	2 703
Aktive Rechnungsabgrenzungen	22	625	1 382
Entwicklungsliegenschaften	7	83 919	163 118
Total Umlaufvermögen		121 245	226 664
Zur Veräusserung gehaltenes Anlagevermögen	10	115 775	0
Anlagevermögen			
Renditeliegenschaften	9	102 958	182 766
Sachanlagen		151	173
Immaterielle Anlagen	23	242	994
Langfristige Finanzforderungen	24	4 108	0
Beteiligungen an Assoziierten und Joint Ventures	25	43	45
Latente Steuerguthaben	36	19 590	16 481
Total Anlagevermögen		127 092	200 459
Total Aktiven		364 112	427 123

Die Angaben im Anhang sind integrierte Bestandteile der Konzernrechnung.

Konsolidierte Bilanz (Fortsetzung)

in TCHF	Anhang	31.12.2015	31.12.2014
Passiven			
Kurzfristiges Fremdkapital			
Lieferantenverbindlichkeiten	26	6 330	8 629
Anzahlungen	27	3 920	54 969
Übrige Verbindlichkeiten	28	12 197	11 596
Passive Rechnungsabgrenzungen	29	11 631	18 630
Laufende Steuerverpflichtungen		2 451	3 243
Kurzfristige Hypothekendarlehen und Baukredite	30	83 533	91 411
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	30	66 630	31 008
Kurzfristige Rückstellungen	31	3 658	4 883
Total kurzfristiges Fremdkapital		190 350	224 369
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristige Hypothekendarlehen	30	27 568	42 568
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	30	4 398	50 309
Langfristige Rückstellungen	31	682	2 375
Vorsorgepassiven	37	1 058	1 428
Latente Steuerverpflichtungen	36	26 067	21 354
Total langfristiges Fremdkapital		59 733	118 034
Total Fremdkapital		250 123	342 403
Eigenkapital			
Aktienkapital	33	4 910	4 908
Eigene Aktien	33	-4	-24
Kapitalreserven	33	71 131	71 313
Hybrid-Eigenkapital	33	25 110	0
Andere Reserven	33	9 140	8 873
Umrechnungsdifferenzen	33	-4 704	-7 211
Gewinnreserven	33	7 977	6 733
Nicht beherrschende Anteile		429	128
Total Eigenkapital		113 989	84 720
Total Passiven		364 112	427 123

Die Angaben im Anhang sind integrierte Bestandteile der Konzernrechnung.

Konsolidierte Geldflussrechnung

in TCHF	Anhang	2015	2014
Ergebnis vor Steuern		3 338	-8 675
Berichtigung nicht liquiditätswirksamer Aufwände / Erträge:			
- Abschreibungen und Amortisationen		854	286
- Neubewertung Renditeliegenschaften	9	-24 760	-30 417
- Anpassung Wertberichtigung Entwicklungsliegenschaften	6	-1 240	3 585
- Veränderung Delkredere	19	358	254
- Wertberichtigung Darlehen und Finanzforderungen	20/24	2 325	2 428
- Finanzertrag	16	-4 726	-3 343
- Finanzaufwand (ohne Wertberichtigung Darlehen)	16	14 820	9 830
- Veränderung Vorsorgeverpflichtung/-forderung	37	-370	1 207
- Anteiliges Ergebnis Assoziierte und Joint Ventures	25	3 143	6 282
- Aktienbasierte Vergütungen	40	53	328
- Veränderungen Rückstellungen	31	-2 705	70
- Übriger nicht liquiditätswirksamer Erfolg		-428	-267
Veränderungen im Nettoumlaufvermögen:			
- Kundenforderungen	19	6 836	-14 192
- Übrige Forderungen	21	-221	1 066
- Aktive Rechnungsabgrenzungen	22	653	-865
- Entwicklungsliegenschaften	7	69 960	67 208
- Vorauszahlungen für Entwicklungsliegenschaften	21	7	2 879
- Lieferantenverbindlichkeiten	26	-2 229	170
- Anzahlungen	27	-44 926	-8 135
- Übrige Verbindlichkeiten	28	606	-4 558
- Passive Rechnungsabgrenzungen	29	-5 992	10 888
Bezahlte Zinsen und Finanzaufwendungen		-5 255	-7 351
Bezahlte Steuern		-359	-460
Netto Geldfluss aus Geschäftstätigkeit		9 742	28 218

Die Angaben im Anhang sind integrierte Bestandteile der Konzernrechnung.

Konsolidierte Geldflussrechnung (Fortsetzung)

in TCHF	Anhang	2015	2014
Kauf von Beteiligungen	35	-3 851	-1 354
Kauf von Sachanlagen		-17	-28
Verkauf von Sachanlagen		0	6
Kauf von immateriellen Anlagen	23	-64	-21
Investitionen in Renditeliegenschaften	9	-3 590	-3 381
Gewährung von Darlehen und Finanzforderungen	20/24	-586	-2 604
Erhaltene Rückzahlung von Darlehen und Finanzforderungen	20/24	8 403	6 395
Erhaltene Zinsen		296	512
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		591	-475
Aufnahme kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	30	712	32 296
Rückzahlung kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	30	-33 480	-143 694
Aufnahme kurzfristige Anleihe	30	6 702	0
Rückzahlung kurzfristige Anleihe	30	-957	0
Aufnahme langfristige Finanzverbindlichkeiten	30	2 963	0
Aufnahme langfristige Anleihe	30	0	23 585
Aufnahme Hybrid-Eigenkapital	33	12 762	0
Kauf eigene Aktien	33	-375	-589
Verkauf eigene Aktien	33	354	583
Kapitalerhöhung	33	2	5
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		-11 317	-87 814
Veränderung flüssige Mittel		-984	-60 071
Flüssige Mittel zum Jahresbeginn	18	15 352	76 128
Fremdwährungseinfluss auf flüssige Mittel		-1 087	-705
Flüssige Mittel zum Periodenende	18	13 281	15 352

Die Angaben im Anhang sind integrierte Bestandteile der Konzernrechnung.

Veränderung des konsolidierten Eigenkapitals

2014 in TCHF	An- hang	Aktien- kapital	Eigene Aktien	Kapital- reserven	Hybrid- Eigen- kapital	Andere Reser- ven	Umrech- nungs- differen- zen	Gewinn- reserven	Total	Nicht beherr- schende Anteile	Total
Anfangsbestand		4 903	-212	71 526	0	9 873	-7 278	16 963	95 775	0	95 775
Gesamtergebnis											
Periodenergebnis								-10 433	-10 433	42	-10 391
Sonstiges Ergebnis											
Hedging Reserve	32			0	0	-538	0	0	-538	0	-538
Aktuarisches Ergebnis aus leistungsorientierten Vorsorgeplänen	37			0	0	-1 202	0	0	-1 202	0	-1 202
Umrechnungs- differenzen				0	0	0	67	0	67	-1	66
Steuern	17			0	0	412	0	0	412	0	412
Total sonstiges Ergebnis		0	0	0	0	-1 328	67	0	-1 261	-1	-1 262
Total Gesamtergebnis		0	0	0	0	-1 328	67	-10 433	-11 694	41	-11 653
Transaktionen mit Anteilseigner											
Kapitalerhöhung	33	5	0	0	0	0	0	0	5	0	5
Zugang Konsolidierungskreis	35	0	0	0	0	0	0	0	0	87	87
Aktienbasierte Vergütungen	40	0	0	0	0	328	0	0	328	0	328
Steuern	17	0	0	-203	0	0	0	203	0	0	0
Total Transaktionen mit Anteilseigner		5	0	-203	0	328	0	203	333	87	420
Eigene Aktien											
Zugang eigene Aktien	33		-589	0	0				-589	0	-589
Abgang eigene Aktien	33		777	0	0				777	0	777
Ergebnis aus Abgang	33		0	-25	0				-25	0	-25
Steuern	17		0	15	0				15	0	15
Total Eigene Aktien		0	188	-10	0	0	0	0	178	0	178
Endbestand		4 908	-24	71 313	0	8 873	-7 211	6 733	84 592	128	84 720

Die Angaben im Anhang sind integrierte Bestandteile der Konzernrechnung.

Veränderung des konsolidierten Eigenkapitals (Fortsetzung)

2015 in TCHF	An- hang	Aktien- kapital	Eigene Aktien	Kapital- reserven	Hybrid- Eigen- kapital	Andere Reser- ven	Umrech- nungs- differen- zen	Gewinn- reserven	Total	Nicht beherr- schende Anteile	Total
Total Anfangsbestand		4 908	-24	71 313	0	8 873	-7 211	6 733	84 592	128	84 720
Gesamtergebnis											
Periodenergebnis								1 073	1 073	110	1 183
Sonstiges Ergebnis											
Hedging Reserve	32			0	0	85	0	0	85	0	85
Aktuarisches Ergebnis aus leistungsorientierten Vorsorgeplänen	37			0	0	326	0	0	326	0	326
Umrechnungs- differenzen				0	0	0	2 507	0	2 507	-13	2 494
Steuern	17			0	0	-197	0	0	-197	0	-197
Total sonstiges Ergebnis		0	0	0	0	214	2 507	0	2 721	-13	2 708
Total Gesamtergebnis		0	0	0	0	214	2 507	1 073	3 794	97	3 891
Transaktionen mit Anteilseigner											
Kapitalerhöhung	33	2	0	0	0	0	0	0	2	2	4
Zugänge zum Konsolidierungskreis	35	0	0	0	0	0	0	0	0	202	202
Zugang Hybrid- Eigenkapital	33	0	0	0	25 110	0	0	0	25 110	0	25 110
Aktienbasierte Vergütungen	40	0	0	0	0	53	0	0	53	0	53
Steuern	17	0	0	-171	0	0	0	171	0	0	0
Total Transaktionen mit Anteilseigner		2	0	-171	25 110	53	0	171	25 165	204	25 369
Eigene Aktien											
Zugang eigene Aktien	33		-375	0					-375	0	-375
Abgang eigene Aktien	33		395	0					395	0	395
Ergebnis aus Abgang	33		0	-11					-11	0	-11
Total Eigene Aktien		0	20	-11	0	0	0	0	9	0	9
Endbestand		4 910	-4	71 131	25 110	9 140	-4 704	7 977	113 560	429	113 989

Die Angaben im Anhang sind integrierte Bestandteile der Konzernrechnung.

Anhang zur Konzernrechnung

1. Geschäftstätigkeit

Die Peach Property Group AG (die „Gesellschaft“, zusammen mit ihren Tochtergesellschaften „Peach“ oder die „Gruppe“) ist ein Immobilien-Investor und Entwickler mit einem Anlageschwerpunkt in Deutschland und der Schweiz. 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 den Erwerb bis zum aktiven Asset Management und dem Verkauf oder Vermietung der Objekte.

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 11. März 2016 genehmigt und zur Publikation am 15. März 2016 freigegeben. Der Bericht gilt vorbehältlich der Genehmigung durch die Generalversammlung am 21. April 2016.

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

Der konsolidierte Abschluss basiert auf dem Prinzip der Anschaffungs- / Herstellungskosten und der Annahme der Unternehmungsführung. Abweichungen von diesem Prinzip sind in den Anhangangaben 2.2 bis 2.26 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 2015

Folgende zu Beginn des Geschäftsjahres 2015 wirksam gewordenen, geänderten IAS Standards wurden übernommen, ohne einen wesentlichen Einfluss auf das Ergebnis und die finanzielle Lage der Gruppe zu haben:

- > Änderungen zu IAS 19 – „Leistungsorientierte Pläne: Arbeitnehmerbeiträge“
- > 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 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 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.	offen	1)	offen
Jährliche Verbesserungen 2012 - 2014	Dabei handelt es sich um verschiedene, relativ geringfügige Anpassungen zu IFRS 5, IFRS 7, IFRS 19 und IAS 34.	1. Januar 2016	1)	Geschäftsjahr 2016
Änderung zu IAS 1 - Angabeninitiative	Die Änderungen zielen darauf ab, Hürden in Bezug auf die Ausübung von Ermessen bei der Darstellung des Abschlusses zu beseitigen und betreffen insbesondere die Themen Wesentlichkeit, Darstellung der Ertrags- und Vermögenslage und Anhangangaben.	1. Januar 2016	1)	Geschäftsjahr 2016
Änderung zu IFRS 10, IFRS 12 und IAS 28 – „Investmentgesellschaften – Anwendung der Konsolidierungsausnahme“	Mit den Änderungen wird die Anwendung der Konsolidierungsausnahme, wenn das Mutterunternehmen die Definition einer Investmentgesellschaft erfüllt, klargestellt. Es wird nunmehr explizit bestätigt, dass die Ausnahme von der Erstellung eines Konzernabschlusses für Tochterunternehmen einer Investmentgesellschaft gilt, die wiederum selbst Mutterunternehmen sind.	1. Januar 2016	1)	Geschäftsjahr 2016

Standards / Interpretation	Auswirkungen	Inkraftsetzung	Auswirkung	Geplante Anwendung
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 2018	2)	Geschäftsjahr 2018
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	2)	Geschäftsjahr 2018

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

2) 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 Gesellschaft beherrscht werden, werden durch Vollkonsolidierung in die Konzernrechnung einbezogen. Beherrschung ist gegeben, wenn die Gesellschaft 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 hingegebenen 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 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 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 Gesamtergebnisrechnung 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	2015	2014
Jahresendkurs	1,0826	1,2028
Durchschnittskurs	1,0681	1,2146

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 Erträge 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 im Bau werden aktiviert. Die indirekten Finanzierungskosten werden pro-rata entsprechend ihrer Beziehung zu den Entwicklungsliegenschaften ebenfalls aktiviert.

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 gemäss den Vorgaben von IAS 40. 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.

Bei geplanter Veräusserung einer Renditeliegenschaft wird der Wert der Renditeliegenschaft auf den vereinbarten Veräusserungspreis angepasst, der Differenzbetrag wird in der Periodenerfolgsrechnung über den Neubewertungsgewinn oder -verlust Renditeliegenschaften verbucht und das Objekt wird als zur Veräusserung gehaltenes Anlagevermögen 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 die zu Anschaffungs- oder Herstellkosten bewerteten Entwicklungsliegenschaften werthaltig sind. Sofern der Nettoveräusserungswert (geschätzter Verkaufspreis abzüglich noch anfallende Produktions-, Vertriebs- und Finanzierungskosten) am Abschlussstichtag tiefer ist als der Buchwert (historische Anschaffungs- und/oder Herstellungskosten), erfolgt eine Abschreibung auf den Nettoveräusserungswert. Dieser wird mindestens jährlich von einem unabhängigen Immobilienexperten auf Basis der DCF-Methode evaluiert.

2.10 Finanzinstrumente

Finanzinstrumente werden in die Kategorien „erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert“, „Ausleihungen und Forderungen“, „übrige Verbindlichkeiten“ und „zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte“ 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. Zur Veräußerung verfügbare Vermögenswerte sind nicht derivative finanzielle Vermögenswerte, die keiner der anderen dargestellten Kategorien zugeordnet wurden. Sie werden zum beizulegenden Zeitwert einschliesslich Transaktionskosten erfasst. Die Folgebewertung erfolgt zum beizulegenden Zeitwert; Bewertungsanpassungen werden über die Gesamtergebnisrechnung verbucht.

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 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). Aktuell sind dies Absicherungen variabler Zinssätze auf Finanzierungen für Entwicklungs- und Renditeliegenschaften.

Der beizulegende Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente, die zu Sicherungszwecken eingesetzt werden, ist in Anhang 32 aufgeführt. Wertanpassungen werden in Anhang 16 dargestellt.

Der effektive Teil von Änderungen des beizulegenden Zeitwerts von Derivaten, die als Cashflow Hedge qualifizieren, wird im sonstigen Ergebnis erfasst. Der ineffektive Teil derartiger Wertänderungen wird 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 Spread aus der Sicherung variabel verzinslicher Kredite mit Zinssatz Swaps 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 im Bau 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.

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 angesetzt. Im Falle der Ersterfassung von Goodwill sowie bei der erstmaligen Erfassung von Käufen von Aktiven und Verbindlichkeiten 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 Differenz 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.

Für den obligatorischen Teil bis zu einer versicherten Lohnsumme von TCHF 147 sind die Mitarbeiter in der Schweiz bei einer Sammelstiftung angeschlossen. Dieser Plan wird als leistungsorientierte Vorsorge gemäss IAS 19 bilanziert. Der die versicherte Lohnsumme von TCHF 147 übersteigende, ausserobligatorische Teil ist 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, Langlebigkeitsrisiko wird im Wesentlichen durch die Stiftung getragen, keine vertraglichen oder faktischen Nachschussverpflichtungen).

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 Industriefinanzierungen höchster Bonität abgezinst werden. Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste, die auf erfahrungsbedingten Anpassungen und Änderungen versicherungsmathematischer Annahmen basieren, werden über die Gesamtergebnisrechnung in das Eigenkapital verbucht. Nachzuverrechnender Dienstzeitaufwand wird sofort erfolgswirksam erfasst.

Beiträge an 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 inkl. direkt zurechenbarer Transaktionskosten), Abgänge zum Durchschnittswert bilanziert. Allfällige Gewinne oder Verluste werden über die Kapitalreserven verbucht.

2.22 Hybrid-Eigenkapital

Das Hybrid-Eigenkapital ist ein Instrument ohne Rückzahlungsverpflichtung. Die Verpflichtung zur Zinszahlung entsteht nur dann, wenn gleichzeitig Dividenden an Aktionäre bezahlt werden. Zinszahlungen werden als Ausschüttungen an Hybrid-Eigenkapitalgeber im Eigenkapital ausgewiesen.

2.23 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.

2.24 Optionsprogramme

Hinsichtlich des geplanten Börsenganges hat der Verwaltungsrat im Geschäftsjahr 2008 ein Mitarbeiterbeteiligungsprogramm eingeführt, unter dem bis zum Geschäftsjahr 2010 Zuteilungen erfolgten. Im Geschäftsjahr 2014 wurde ein neuer Rahmenplan für Mitarbeiterbeteiligungen verabschiedet, unter dem erste Zuteilungen erfolgten. Bei beiden Plänen handelt 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 13). 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.

2.25 Ergebnis je Aktie

Das bereinigte 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 zu-rechenbare bereinigte 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.

2.26 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 2015 hatte die Gruppe Finanzforderungen, die einem CHF/EUR beziehungsweise EUR/CHF Transaktionsrisiko ausgesetzt sind, von Total TEUR 52 678 beziehungsweise TCHF 57 030 (Vorjahr: TEUR 48 215 beziehungsweise TCHF 57 994) sowie Finanzverbindlichkeiten von TEUR 17 743 beziehungsweise TCHF 19 208 (Vorjahr: TEUR 18 707 beziehungsweise TCHF 22 501).

Die in EUR gehaltenen flüssigen Mittel, Finanzforderungen und -verbindlichkeiten (inklusive der Gruppenforderungen und -verbindlichkeiten) beliefen sich auf TCHF 124 636 (Vorjahr: TCHF 118 674) beziehungsweise TCHF 252 600 (Vorjahr: TCHF 254 690). 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 Stärkung des EUR um 15 % würde sich eine positive Auswirkung von TCHF 5 673 (Vorjahr: TCHF 5 324) und bei einer Schwächung des EUR um 15 % gegenüber dem CHF würde sich eine negative Auswirkung von TCHF 5 673 (Vorjahr: TCHF 5 324) ergeben. Diese Verschiebung hätte einen positiven beziehungsweise negativen Einfluss von TCHF 2 001 (Vorjahr: TCHF 1 363) auf die Periodenerfolgsrechnung und TEUR 3 672 (Vorjahr: TCHF 3 961) auf das Eigenkapital.

b) Zinsrisiko

Das Zinsrisiko der Gruppe entsteht hauptsächlich durch verzinsliche Finanzierungen für die Entwicklungs- und Renditeliegenschaften. Es werden sowohl fest- wie auch variabel verzinsliche Finanzierungen abgeschlossen, wobei das Risiko der variablen Verzinsung teilweise mittels derivativer Finanzinstrumente abgesichert wird.

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	31.12.2015	31.12.2014
Finanzverbindlichkeiten bis und mit 2,00 %	88 774	81 403
Finanzverbindlichkeiten bis und mit 3,00 %	0	19 805
Finanzverbindlichkeiten bis und mit 4,00 %	25 860	36 097
Finanzverbindlichkeiten bis und mit 5,00 %	3 200	10 808
Finanzverbindlichkeiten bis und mit 7,00 %	59 683	52 222
Finanzverbindlichkeiten bis und mit 10,00 %	0	2 500
Finanzverbindlichkeiten bis und mit 12,50 %	3 711	11 338
Total verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	181 228	214 173

Sämtliche Finanzverbindlichkeiten von 5 % - 7 %, respektive 12,5 % im Vorjahr, sind fest verzinslich. Bei dem bis zu 12,5 % zu verzinslichen Darlehen handelt es sich im Berichtsjahr um ein mit durchschnittlich 11,3 % verzinstes, kurzfristiges Verkäuferdarlehen, dass im ersten Halbjahr 2016 zurückbezahlt wird.

In den Finanzverbindlichkeiten sind Positionen gegenüber Assoziierten und Joint Ventures von TCHF 0 (Vorjahr: TCHF 5 528) und gegenüber Nahestehenden von TCHF 3 302 (Vorjahr: TCHF 8 620) enthalten, die durchschnittlich zu 5 % beziehungsweise 6 % verzinst werden.

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 die aber nur teilweise Hedge Accounting angewandt wird (siehe Anhang 32). Die Anpassung der Fair Values bei derivativen Finanzinstrumenten, bei denen kein Hedge Accounting angewandt wird, wird im Finanzergebnis verbucht und hat somit einen direkten Einfluss auf das Jahresergebnis der Gruppe. Im Berichtsjahr belief sich der Gewinn aus der Fair Value Anpassung für Derivate ohne Hedge Accounting auf TCHF 173 (Vorjahr: TCHF 0).

Die Anpassungen der Marktwerte von Finanzinstrumenten für die Hedge Accounting angewendet wird, werden direkt im sonstigen Ergebnis verbucht.

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“ wird durch einen Cap begrenzt.

Die variabel verzinslichen, nicht abgesicherten Finanzinstrumente betreffen mit Ausnahme von TCHF 23 750 (Vorjahr: TCHF 25 000) die Baukredite der Entwicklungsprojekte. Eine Erhöhung oder Senkung des Zinssatzes für die Finanzierungen der Entwicklungsliegenschaften im Bau 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 aktivierten Zinsen und damit der Buchwert der Entwicklungsliegenschaften um TCHF 494 (Vorjahr: TCHF 623) 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 positive beziehungsweise negative Veränderung des Zinserfolges von TCHF 276 (Vorjahr: TCHF 297) 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 enge 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 113 (Vorjahr: TCHF 36) sowie Assoziierten, Joint Ventures und Nahestehenden von TCHF 18 426 (Vorjahr: TCHF 14 913). Diese Forderungen sind weitestgehend Finanzierungen für Bauprojekte und sind entsprechend durch den Gegenwert des jeweiligen Objektes sichergestellt. Die Werthaltigkeit dieser Forderungen wird im Rahmen des Baufortschritts und des Abverkaufs 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 24.

Das maximale Ausfallrisiko entspricht den Buchwerten der einzelnen finanziellen Aktiven und beträgt per 31. Dezember 2015 TCHF 40 809 (Vorjahr: TCHF 62 164). Eine detaillierte Übersicht der Finanzinstrumente ist unter Anhang 3.4 ersichtlich. Mit Ausnahme der in Anhang 41 und 42 beschriebenen Verpflichtungen bestehen keine Garantien und ähnliche Verpflichtungen, die zu einer Erhöhung des Risikos über die Buchwerte hinaus führen könnten.

Liquiditätsrisiko

Das Liquiditätsrisiko ist das Risiko, dass die Gruppe ihren finanziellen Verpflichtungen bei Fälligkeit nicht nachkommen kann. Die zukünftige Liquiditätsentwicklung wird auf Gruppenstufe durch die Finanzabteilung mit einer kurz- und mittelfristigen rollenden Liquiditätsplanung prognostiziert. Das Management überwacht die rollierende Vorausplanung der Liquiditätsreserve der Gruppe um sicherzustellen, dass jederzeit ausreichende Liquidität verfügbar ist, um den Betriebsbedarf zu decken.

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
31.12.2015						
Lieferantenverbindlichkeiten	5 773	476	81	0	0	6 330
Übrige Verbindlichkeiten	11 467	370	360	0	0	12 197
Kurzfristige Hypothekendarlehen und Baukredite	67 018	526	17 466	0	0	85 010
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	7 637	61 553	0	0	0	69 190
Passive Rechnungsabgrenzung	8 722	2 903	6	0	0	11 631
Langfristige Hypothekendarlehen	0	0	0	28 243	834	29 077
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	0	0	0	3 845	0	3 845
Derivative Finanzinstrumente	241	0	0	660	0	901
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

In der Tabelle sind die vertraglich festgelegten Laufzeiten mit den kreditgebenden Banken aufgeführt. Die Baukredite für Entwicklungsliegenschaften sind auf die Entwicklungs- und Realisationsdauer des jeweiligen Projektes abgestimmt. Diese sind im kurzfristigen Fremdkapital bilanziert (siehe Anhang 30).

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 23 200) für „Peninsula“, Wädenswil und TCHF 23 750 (Vorjahr: TCHF 25 000) für das Gretag Areal in Regensdorf sowie um die Finanzierung für das Projekt „yoo berlin“ und das Hypothekendarlehen für das zur Veräusserung gehaltene Objekt „Erkrath Retail“.

Die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten, die in 4 – 6 Monaten fällig werden, enthalten die Anleihen in der Schweiz und in Deutschland. Die Rückführung der Finanzverbindlichkeit soll aus dem Mittelrückfluss der zu veräussernden Objekten (siehe Anhang 10) erfolgen.

In den langfristigen Hypothekarverbindlichkeiten sind die Finanzierungen der Renditeliegenschaften enthalten.

Im Geschäftsjahr 2011 hat die Peach Property Group (Deutschland) AG eine an der Frankfurter Börse gehandelte Anleihe begeben. 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 Peach German Properties AG 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	31.12.2015	31.12.2014
Basierend auf IFRS Werten		
Eigenkapital	113 989	84 720
Bilanzsumme	364 112	427 123
Eigenkapitalquote	31 %	20 %
Basierend auf Marktwerten ¹		
Eigenkapital	120 763	100 054
Bilanzsumme	370 886	442 457
Eigenkapitalquote	33 %	23 %

¹ Berechnet auf Basis der unabhängigen Wüest & Partner-Bewertung inklusive zur Veräusserung gehaltene Objekte, exklusive Assoziierte & Joint Ventures.

Weitere Informationen zum Eigenkapital sind dem Anhang 33 zu entnehmen.

3.3 Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts (Fair Value)

Der Fair Value von Finanzinstrumenten, die an aktiven Märkten gehandelt werden, wird aufgrund des Schlusskurses am Bilanzstichtag ermittelt.

Für Finanzinstrumente, die nicht an 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) entspricht per Stichtag dem Buchwert. Im Vorjahr betrug der Marktwert, ohne Berücksichtigung der Transaktionskosten, per Stichtag TCHF 42 236 gegenüber einem Buchwert von TCHF 41 510.

Der Marktwert der langfristigen Hypothekar- und Finanzverbindlichkeiten entspricht weitgehend den Buchwerten per 31. Dezember 2015. 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
31.12.2015				
Schulden				
- Derivate zu Handelszwecken	0	241	0	241
- Derivate als Sicherungsinstrumente	0	660	0	660
31.12.2014				
Schulden				
- Derivate als Sicherungsinstrumente	0	1 123	0	1 123

Bei den derivativen Finanzinstrumenten zu Handelszwecken handelt es sich um den Zinssatz Swap für die Absicherung der Finanzierung des Objektes „Peninsula“ sowie den Zinssatz Cap für „Erkrath Retail“. Aufgrund der für die Finanzierung nicht weitergegebenen negativen Libor Zinsen war das Hedge Accounting für den Zinssatz Swap „Peninsula“ per Ende März 2015 nicht mehr effektiv. Das Hedge Accounting wurde per diesem Datum beendet. Die bis zu diesem Zeitpunkt im sonstigen Ergebnis erfassten Bewertungsdifferenzen werden über die ursprüngliche Laufzeit des Swaps über die Erfolgsrechnung aufgelöst.

Die derivativen Finanzinstrumente als Sicherungsinstrumente beinhalten den Zinssatz Swap für die Finanzierung des Objektes „Erkrath Wohnen“.

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 den zum Stichtag vorliegenden Bankbewertungen.

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

Am 31. Dezember 2015, wie auch im Vorjahr, bestanden keine unter IFRS 7 auszuweisenden Netting Agreements.

3.4 Kategorien von Finanzinstrumenten

Die folgende Tabelle zeigt die Markt- und Buchwerte aller Finanzinstrumente pro Kategorie:

in TCHF	31.12.2015		31.12.2014	
	Marktwert	Buchwert	Marktwert	Buchwert
Forderungen und Darlehen				
Flüssige Mittel	13 281	13 281	15 352	15 352
Kundenforderungen	20 715	20 715	29 160	29 160
Kurzfristige Finanzforderungen	0	0	14 949	14 949
Übrige Forderungen	2 705	2 705	2 703	2 703
Langfristige Finanzforderungen	4 108	4 108	0	0
	40 809	40 809	62 164	62 164
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Finanzverbindlichkeiten				
Lieferantenverbindlichkeiten	6 330	6 330	8 629	8 629
Übrige Verbindlichkeiten	12 197	12 197	11 596	11 596
Kurzfristige Hypothekendarlehen und Baukredite	83 533	83 533	91 411	91 411
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	66 389	66 389	30 773	30 773
Langfristige Hypothekendarlehen	27 568	27 568	42 568	42 568
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	3 738	3 738	49 804	49 421
	199 755	199 755	234 781	234 398
Finanzinstrumente zu Absicherungszwecken				
Passive derivative Finanzinstrumente	901	901	1 123	1 123

Mit Ausnahme der Anleihe (Level 1, Teil der kurzfristigen 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 erachteten 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

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 2015 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 2015 ist, wurde ein durchschnittlicher Diskontierungssatz von 2,50 % für die Entwicklungsliegenschaften in der Schweiz (Vorjahr: 3,05 %) sowie ein durchschnittlicher Diskontierungssatz von 3,00 % (Vorjahr: 3,07 %) für Deutschland angewendet. Für weitere Details verweisen wir auf Anhang 7.

Renditeliegenschaften

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 wertvermehrenden 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 Leerstandquote 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 2015 ist, wurde ein durchschnittlicher Diskontierungssatz von 3,74 % für die Renditeliegenschaften in der Schweiz (Vorjahr: 4,09 %) sowie ein durchschnittlicher Diskontierungssatz von 5,73 % (Vorjahr: 5,61 %) für Deutschland angewendet.

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

Aktive latente Steuern

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. Insbesondere 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 die entsprechende Gesellschaft gekauft werden soll. Bei einer positiven Entscheidung werden Verlustvorträge im Rahmen des kalkulierten Gewinnes aktiviert. Für weitere Details wird auf Anhang 17 und 36 verwiesen.

Passive latente Steuern und Ertragssteuern

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. Für weitere Details wird auf Anhang 17 und 36 verwiesen.

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 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. Für weitere Details siehe Anhang 37).

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 den Verkauf. Die Haupttätigkeiten beinhalten die Objektevaluation, Projektplanung, Finanzierung und das Verkaufs- beziehungsweise Vermietungs- und Kundenmanagement.

Im Berichtsjahr gab es keine 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 Renditelie- genschaften	Ertrag aus Neubewertung Renditeliegen- schaften	Ertrag aus Entwicklungs- und Bau- management- Dienst- leistungen	Übriger Betriebs- ertrag	Total
2015						
Schweiz	11	3 385	16 752	27	1 581	21 756
Deutschland	75 536	5 170	9 028	0	1 099	90 833
Österreich	0	0	0	0	8	8
Total	75 547	8 555	25 780	27	2 688	112 597
2014						
Schweiz	0	3 399	25 720	24 871	1 729	55 719
Deutschland	123 661	4 262	4 832	0	3 077	135 832
Österreich	3 036	0	0	0	16	3 052
Total	126 697	7 661	30 552	24 871	4 822	194 603

5.2 Geographische Aufteilung des Anlagevermögens

in TCHF

	Rendite- liegen- schaften	Sach- anlagen	Immaterielle Anlagen	Beteiligungen an Assoziierten und Joint Ventures	Total
31.12.2015					
Schweiz	20 982	138	242	1	21 405
Deutschland	81 976	13	0	42	81 989
Total	102 958	151	242	43	103 394
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

Zur Veräußerung gehaltene Renditeliegenschaften im Betrag von TCHF 115 775 (Schweiz: TCHF 98 020, Deutschland TCHF 17 755) sind unter „Zur Veräußerung gehaltenes Anlagevermögen“ in Anhang 10 ausgewiesen.

6. Ertrag und Aufwand aus Entwicklungsliegenschaften

in TCHF	2015	2014
Ertrag aus Entwicklungsliegenschaften Dritte	76 755	130 459
Ertragsminderungen	-1 208	-3 762
Total Ertrag aus Entwicklungsliegenschaften	75 547	126 697
Aufwand aus Entwicklungsliegenschaften Dritte	-77 645	-145 354
Anpassung Wertberichtigung Entwicklungsliegenschaften	1 240	-3 585
Total Aufwand aus Entwicklungsliegenschaften	-76 405	-148 939

Die im Berichtsjahr verbuchten Erträge aus Entwicklungsliegenschaften betrafen mehrheitlich die Übergabe von Wohnungen der Projekte „H36“ (TCHF 31 917), „yoo berlin“ (TCHF 7 654) und „Living 108“ (TCHF 35 965). Die ausgebuchten Kosten beliefen sich auf TCHF 39 540 für „H36“, TCHF 9 668 für „yoo berlin“ und TCHF 28 639 für „Living 108“.

Im Vorjahr stammte der Ertrag aus dem Verkauf von Entwicklungsobjekten hauptsächlich aus den übergebenen Einheiten der Projekte „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 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 824 (Vorjahr: TCHF 9 097) für „yoo berlin“, TCHF 3 542 (Vorjahr: TCHF 6 269) für „H36“ in Hamburg, TCHF 2 456 (Vorjahr: TCHF 0) für „Peninsula“, Wädenswil und TCHF 376 (Vorjahr: TCHF 0) für die Seelofts in Rorschach erfasst. Im Rahmen von Wohnungsübergaben konnten Wertberichtigungen im Betrag von TCHF 7 061 (Vorjahr: TCHF 3 471) für „H36“ beziehungsweise TCHF 1 377 (Vorjahr: TCHF 8 432) für „yoo berlin“ ausgebucht werden.

Die Wertberichtigung für „yoo berlin“ und „H36“ waren weitgehend bedingt durch tiefere Verkaufspreise (TCHF 3 471) sowie Kostensteigerungen. Die Wertberichtigung „Peninsula“ resultierte aus der überarbeiteten Planung und detaillierten Kostenschätzungen für das Entwicklungsprojekt.

Für weitere Informationen bezüglich der Entwicklungsliegenschaften siehe Anhang 7.

7. Entwicklungsliegenschaften

in TCHF	31.12.2015	31.12.2014
Grundstücke	50 865	81 230
Entwicklungskosten	35 153	83 327
Aktivierte Fremdkapitalzinsen	4 819	7 686
Wertberichtigung von Entwicklungsliegenschaften	-6 918	-9 125
Total Entwicklungsliegenschaften	83 919	163 118

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 18 538 (Vorjahr: TCHF 97 762) in EUR enthalten.

Ort	31.12.2015 in TCHF	31.12.2014 in TCHF	Fläche in m ²	Altlasten- verdachts- kataster	Projekt- beschrieb	Anzahl Ein- heiten	Projekt- stand & Status	Realisations- zeitpunkt geplant
Peninsula - Wädenswil, Schweiz	30 304	30 739						
- Aquatica, Mansion & Kölla			4 871	ja	STWE	40	2	n.a.
- Dockside			4 702	ja	STWE	19	2	n.a.
Wollerau, Schweiz								
- Wollerau Lofts	15 899	15 321	4 619	ja	STWE	26	3	2018
- Wollerau Residences	14 768	14 510	3 770	ja	STWE	30	3	2018
Rorschach, Schweiz								
- Seelofts	4 410	4 786	971	nein	STWE	4	5	2014
Kappl, Österreich								
- Schooren des Alpes	0	12	2 305	nein	STWE	12	6	2012
- Holdernach	160	176		nein			1	
Berlin, Deutschland								
- yoo berlin	14 390	26 169	12 800	nein	STWE	98	5	2014
- Living 108	1 847	29 745	7 569	nein	STWE	131	5	2015
Hamburg, Deutschland								
- Harvestehuderweg H36	2 141	41 660	7 245	nein	STWE	44	5	2014
Total Entwicklungslie- genschaften	83 919	163 118						

1) Bestand
2) in Planung
3) im Vorvertrieb

4) in Bau
5) im Verkauf
6) verkauft

Veränderungen Bestand 2015

In Berichtsjahr wurden keine neuen Objekte erworben.

Verkäufe

Beim Objekt „H36“ wurden im Berichtsjahr 19 Einheiten an die neuen Eigentümer übergeben. Weitere 4 Einheiten konnten bei „yoo berlin“ übertragen werden. Ebenfalls im Berichtsjahr wurden 125 der 131 Einheiten des Projektes „Living 108“ übergeben. Für weitere Details zu den Verkäufen verweisen wir auf Anhang 6.

Veränderungen Bestand 2014

Erwerb „Wollerau Residenz“ (Ettelstrasse 11)

Am 31. Oktober 2014 ist der Eigentumsübertrag des Grundstücks Ettelstrasse 11 in Wollerau an die Gruppe erfolgt. Der Kaufpreis betrug TCHF 13 500, wovon TCHF 1 000 bereits im Vorjahr als Anzahlung geleistet wurden. 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 „H36“ wurden im Berichtsjahr 24 Einheiten an die neuen Eigentümer übergeben. Weitere 79 Einheiten konnten bei „yoo berlin“ übertragen werden. Ebenfalls in 2014 wurden die letzten 2 der insgesamt 12 Einheiten des Objekts „Schooren des Alpes“ veräussert.

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

Aktiviere Zinsaufwendungen

In den Entwicklungsobjekten sind kumulierte Zinsen und Finanzierungskosten von TCHF 4 819 aktiviert (Vorjahr: TCHF 7 686). Der Zugang im Berichtsjahr betrug TCHF 638 (Vorjahr: TCHF 4 066), aktivierte Zinsen im Umfang von TCHF 3 505 (Vorjahr: TCHF 4 120) wurden im Rahmen der Übergaben ausgebucht. Der durchschnittliche Zinssatz der im Berichtsjahr aktivierten Zinsen beträgt 2,7 % (Vorjahr: 3,0 %). Die Abnahme erklärt sich durch die Rückzahlung von höher verzinslichen Mezzanine Darlehen. Für Details verweisen wir auf Anhang 3 und 30.

8. Ertrag und Aufwand aus Vermietung Renditeliegenschaften

in TCHF	2015	2014
Sollmietertrag aus Vermietung von Renditeliegenschaften	11 136	8 718
Ertragsausfälle (Leerstands- und Inkassoverluste)	-2 581	-1 057
Total Ertrag aus Vermietung Renditeliegenschaften	8 555	7 661
Aufwand aus Vermietung Renditeliegenschaften	-2 525	-2 815
Aufwand aus nicht vermieteten Renditeliegenschaften	-1 216	-144
Total Aufwand aus Vermietung Renditeliegenschaften	-3 741	-2 959

Konzernrechnung der Peach Property Group AG

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

in TCHF						2015
Renditeliegenschaften	Soll Miete	Ausfälle	Ist Miete	Brutto-Rendite ¹	Aufwand	Netto-Rendite ²
Bakery, CH-Wädenswil	622	-9	613	6,4 %	-77	5,6 %
Mews, CH-Wädenswil	264	-5	259	4,4 %	-41	3,7 %
Gardens, CH-Wädenswil	186	-8	178	3,7 %	-40	2,9 %
Gretag - Wohnen 1, CH-Regensdorf ³	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Gretag - Wohnen 2, CH-Regensdorf ³	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Gretag - Gewerbe, CH-Regensdorf	3 112	-777	2 335	9,6 %	-1 158	4,9 %
Munster, D-Munster	1 433	-68	1 365	8,6 %	-422	6,0 %
Erkrath Retail, D-Erkrath-Hochdahl	1 084	-9	1 075	6,3 %	-58	6,0 %
Erkrath Wohnen, D-Erkrath-Hochdahl	1 211	-92	1 119	5,6 %	-395	3,6 %
Dortmund RS 167, D-Dortmund	217	-68	149	9,8 %	-71	5,1 %
Dortmund RS 173, D-Dortmund ³	7	0	7	n.a.	-63	n.a.
Bad Reichenhall, D-Bad Reichenhall ³	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Portfolio Nordhessen, D-Witzenhausen, Hessisch Lichtenau, Bad Hersfeld	1 189	-308	881	7,4 %	-580	2,5 %
Hochhaus, D-Neukirchen-Vluyn ³	4	0	4	n.a.	0	n.a.
Portfolio Neukirchen L, D-Neukirchen-Vluyn	1 676	-1 228	448	3,9 %	-788	-2,3 %
Portfolio Neukirchen S, D-Neukirchen-Vluyn	131	-9	122	10,9 %	-48	7,5 %
Total	11 136	-2 581	8 555	6,5 %	-3 741	3,6 %

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 ³	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 ³	8	0	8	n.a.	-65	n.a.
Bad Reichenhall, D-Bad Reichenhall ³	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 %

1: Ist-Mietertrag per 31.12.2015/2014 (netto kalt, exkl. Nebenkosten) im Verhältnis zum durchschnittlichen Wert der Immobilien.

2: Ist-Mietertrag per 31.12.2015/2014 (netto kalt, exkl. Nebenkosten) abzüglich Verwaltungs- und Instandhaltungskosten im Verhältnis zum durchschnittlichen Wert der Immobilien.

3: In Planung/Umbau

9. Renditeliegenschaften und Ergebnis aus Neubewertung

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

in TCHF

Renditeliegenschaften	Buchwert 31.12.2015	Buchwert 31.12.2014	Wohnungen Anzahl	Wohnungen m ²	Gewerbe m ²
Fair Value Hierarchie	3	3			
Bakery, CH-Wädenswil	9 640	9 557	0	0	5 601
Mews, CH-Wädenswil	6 256	5 584	16	1 100	0
Gardens, CH-Wädenswil	5 086	4 537	13	769	0
Gretag - Wohnen 1, CH-Regensdorf ²	0	45 300	n.a.	n.a.	n.a.
Gretag - Wohnen 2, CH-Regensdorf ²	0		n.a.	n.a.	n.a.
Gretag - Gewerbe, CH-Regensdorf ²	0	37 500	0	0	21 030
Munster, D-Munster	17 207	16 120	376	25 759	0
Erkrath Retail, D-Erkrath-Hochdahl ²	0	18 102	1	56	6 645
Erkrath Wohnen, D-Erkrath-Hochdahl	20 212	22 071	142	10 375	2 680
Dortmund RS 167, D-Dortmund	1 509	1 690	0	0	3 043
Dortmund RS 173, D-Dortmund ¹	8 336	6 419	0	0	12 772
Bad Reichenhall, D-Bad Reichenhall ¹	1 949	2 489	0	0	6 787
Portfolio Nordhessen, D-Witzenhausen, Hessisch Lichtenau, Bad Hersfeld	11 921	13 397	336	22 860	0
Hochhaus, D-Neukirchen-Vluyn ¹	107	0	71	6 760	0
Portfolio Neukirchen L, D-Neukirchen-Vluyn	19 003	0	513	34 440	0
Portfolio Neukirchen S, D-Neukirchen-Vluyn	1 732	0	54	3 130	0
Total Renditeliegenschaften	102 958	182 766	1 522	105 249	58 558

1: in Planung/Umbau

2: Umgliederung in „Zur Veräusserung gehaltenes Anlagevermögen“

In dieser Position sind Beträge von TCHF 81 977 (Vorjahr: TCHF 80 288) in EUR enthalten.

in TCHF	2015	2014
Verkehrswert 1. Januar	182 766	138 182
Anschaffungswerte		
Anfangsbestand	111 071	96 231
Zugang Konsolidierungskreis	16 460	12 140
Zugänge aus Käufen	0	1 157
Zugänge aus aktivierbaren Investitionen	3 867	2 224
Abgang aus Auflösung Rückstellung Umweltrisiken	-1 465	0
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltenes Anlagevermögen	-59 157	0
Umbuchung	0	272
Währungsumrechnung	-5 453	-953
Kumulierte Anschaffungswerte Periodenende	65 323	111 071
Neubewertung		
Wertanpassungen 1. Januar	71 695	41 951
Werterhöhung Renditeliegenschaften	25 780	30 552
Wertminderung Renditeliegenschaften	-1 020	-135
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltenes Anlagevermögen	-56 618	0
Umbuchung	0	-272
Währungsumrechnung	-2 202	-401
Kumulierte Neubewertung Periodenende	37 635	71 695
Verkehrswert am Periodenende	102 958	182 766

Veränderungen Bestand 2015

Erwerb Portfolios Neukirchen-Vluyn

Am 1. April 2015 hat die Gruppe die Portfolios „Neukirchen L“ und „Neukirchen S“ in Neukirchen-Vluyn erworben (siehe Anhang 35). Umgehend nach dem Verkauf wurde das mit dem Portfolio L erworbene „Hochhaus“ kostenneutral in eine Reservegesellschaft der Gruppe übertragen.

Die Objekte Gretag Gewerbe, Gretag Wohnen 1 und Gretag Wohnen 2 sowie das Portfolio Erkrath Retail wurden aufgrund der Verkaufsabsicht und der eingeleiteten Verkaufsaktivitäten in „zur Veräußerung gehaltenes Anlagevermögen“ umgegliedert. Für Details siehe Anhang 10.

Veränderungen Bestand 2014

Erwerb Portfolio Nordhessen

Am 12. Dezember 2014 hat die Gruppe das Portfolio „Nordhessen“ an den Standorten Witzenhausen, Hessisch Lichtenau und Bad Hersfeld übernommen.

Erwerb Portfolio Bad Reichenhall

Am 9. Juli 2014 hat die Gruppe im Rahmen einer Zwangsversteigerung ein leerstehendes Hotel in Bad Reichenhall erworben. Die Gruppe plant das Objekt zu sanieren und wieder einer Hotelnutzung zuzuführen. Für Details zu den Käufen verweisen wir auf Anhang 35.

Aktivierbare Investitionen

Die Zugänge aus aktivierbaren Investitionen betreffen aktivierbare Entwicklungsleistungen im Umfang von TCHF 1 237 (Vorjahr: TCHF 1 088) für das Gretag Areal und TCHF 724 (Vorjahr: TCHF 1 111) für das Objekt „RS 173“ in Dortmund. Weiter wurden wertvermehrende Sanierungskosten im Umfang von TCHF 1 550 beziehungsweise TCHF 307 für die Portfolios in Neukirchen und das Portfolio „Nordhessen“ aktiviert. TCHF 49 betreffen wertvermehrende Investitionen in das Portfolio „Erkrath Wohnen“ (Vorjahr: TCHF 25 „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 detailliert überprüft, die einzelnen Bewertungen werden mit dem unabhängigen Bewerter einzeln besprochen.

Bei den neu erworbenen Portfolios in Neukirchen belief sich der Aufwertungsgewinn per Ende Berichtsperiode auf TCHF 2 747. Die 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 15 448 (Vorjahr: TCHF 23 702). Im Berichtsjahr konnte zudem mit der an der Gemeindeversammlung vom Dezember 2015 genehmigten Teilrevision des Zonenplans/Entwicklungsplans „Bahnhof Nord“ und dem genehmigten privaten Gestaltungsplan weitere Rechtssicherheit zur Umnutzung eines Teils der Gewerbeliegenschaft in Wohnen erreicht werden.

Bei „Erkrath Retail“ führte ein neu ausgehandelter und verlängerter Pachtvertrag zu einem Aufwertungsgewinn von TCHF 1 442.

Beim Umbauprojekt „Dortmund RS 173“ wurde die Baubewilligung erteilt. Dies, zusammen mit den fortgeschrittenen Verhandlungen für einen Pachtvertrag für das Objekt, führte zu einer höheren Bewertung von TCHF 1 800 (Vorjahr: TCHF 2 087).

Die Auf- und Abwertungsgewinne bei den übrigen Objekten sind das Resultat von Veränderungen bei den Mieterträgen und Leerständen.

In Vorjahr resultierten Neubewertungsgewinne bei den neu erworbenen Objekten Bad Reichenhall und Portfolio Nordhessen von TCHF 1 356 beziehungsweise TCHF 1 389. Beide Objekte wurden zu vorteilhaften Konditionen aus notleidenden Situationen erworben, woraus ein Grossteil des Aufwertungsgewinns resultierte.

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.

Konzernrechnung der Peach Property Group AG

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

	Marktwert 2015 in TCHF	Marktwert 2014 in TCHF	Bewer- tungs- methode	Nicht beobachtbare Input Faktoren	Bandbreite 2015	Bandbreite 2014
Wohnen und gemischte Nutzung Schweiz	11 344	55 421	DCF	Diskontsatz	3,2 % – 3,3 %	3,7 % – 4,3 %
				Erzielbare Miet- preise pro m ² und Monat	CHF 20,80 – CHF 24,20	CHF 21,00 – CHF 24,90
				Leerstandquote	1,5 % – 1,7 %	4,1 % – 9,0 %
Gewerbe Schweiz	9 640	47 057	DCF	Diskontsatz	4,3 %	3,9 % – 4,3 %
				Erzielbare Miet- preise pro m ² und Monat	CHF 13,20	CHF 10,75 – CHF 13,15
				Leerstandquote	9,0 %	0,0 % – 26,2 %
Wohnen und gemischte Nutzung Deutschland	70 180	69 690	DCF	Diskontsatz	5,0 % – 7,0 %	5,0 % – 5,9 %
				Erzielbare Miet- preise pro m ² und Monat	EUR 4,20 – EUR 8,50	EUR 4,15 – EUR 13,15
				Leerstandquote	4,6 % – 10,3 %	2,4 % – 13,1 %
Gewerbe Deutschland	11 794	10 598	DCF	Diskontsatz	6,0 % – 6,6 %	6,0 % – 7,0 %
				Erzielbare Miet- preise pro m ² und Monat	EUR 6,00 – EUR 9,10	EUR 5,85 – EUR 8,50
				Leerstandquote	5,0 % – 8,7 %	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									2015
in TCHF		Mietzins Veränderungspotential							
		7,5 %	5,0 %	2,5 %	0,0 %	-2,5 %	-5,0 %	-7,5 %	
Diskontsatz	-0,15 %	3,59 %	23 499	22 953	22 406	21 860	21 313	20 767	20 220
	-0,10 %	3,64 %	23 176	22 637	22 098	21 559	21 020	20 481	19 942
	-0,05 %	3,69 %	22 862	22 330	21 798	21 267	20 735	20 203	19 672
	0,00 %	3,74 %	22 556	22 031	21 507	20 982	20 457	19 933	19 408
	0,05 %	3,79 %	22 258	21 740	21 222	20 705	20 187	19 670	19 152
	0,10 %	3,84 %	21 968	21 457	20 946	20 435	19 924	19 413	18 902
	0,15 %	3,89 %	21 685	21 181	20 676	20 172	19 668	19 163	18 659

Teilportfolio Deutschland									2015
in TCHF		Mietzins Veränderungspotential							
		7,5 %	5,0 %	2,5 %	0,0 %	-2,5 %	-5,0 %	-7,5 %	
Diskontsatz	-0,15 %	5,58 %	90 494	88 390	86 285	84 181	82 076	79 971	77 867
	-0,10 %	5,63 %	89 690	87 604	85 519	83 433	81 347	79 261	77 175
	-0,05 %	5,68 %	88 901	86 833	84 766	82 698	80 631	78 563	76 496
	0,00 %	5,73 %	88 125	86 075	84 026	81 976	79 927	77 878	75 828
	0,05 %	5,78 %	87 362	85 331	83 299	81 267	79 236	77 204	75 172
	0,10 %	5,83 %	86 613	84 599	82 585	80 570	78 556	76 542	74 528
	0,15 %	5,88 %	85 877	83 879	81 882	79 885	77 888	75 891	73 894

Für weitere Informationen siehe hierfür Anhang 4 und 8.

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

10. Zur Veräußerung gehaltenes Anlagevermögen

Die Objekte Gretag Wohnen 1, Gretag Wohnen 2, Gretag Gewerbe sowie Erkrath Retail wurden per 31. Dezember 2015 aufgrund der Verkaufsabsicht und der eingeleiteten Verkaufsaktivitäten in „zur Veräußerung gehaltenes Anlagevermögen“ umgegliedert. Der Grund liegt in der Bereinigung des Portfolios auf den Fokus Wohnimmobilien in Bezug auf „Erkrath Retail“ beziehungsweise das Erreichen eines bedeutenden Meilensteins bei der Entwicklung des Gretag Arealen und einer damit verbundenen Opportunität zur Fokussierung des Portfolios auf den Kernmarkt in Deutschland. Der Abschluss der Transaktionen wird im ersten Quartal 2016 erwartet.

Die Objekte werden zum Marktwert abzüglich Transaktionskosten ausgewiesen. Wertminderungen mussten nicht berücksichtigt werden.

in TCHF	Buchwert 31.12.2015	Buchwert 31.12.2014	Wohnungen Anzahl	Wohnungen m ²	Gewerbe m ²
Gretag - Wohnen 1, CH-Regensdorf	50 790	0	n.a.	n.a.	n.a.
Gretag - Wohnen 2, CH-Regensdorf	21 830	0	n.a.	n.a.	n.a.
Gretag - Gewerbe, CH-Regensdorf	25 400	0	0	0	21 030
Erkrath Retail, D-Erkrath-Hochdahl	17 755	0	1	56	6 645
Total zur Veräußerung gehaltenes Anlagevermögen	115 775	0	1	56	27 675

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

in TCHF	2015	2014
Ertrag aus Entwicklungs- und Baumanagement-Dienstleistungen Dritte	27	3 304
Ertrag aus Entwicklungs- und Baumanagement-Dienstleistungen Assoziierte und Joint Ventures	0	21 537
Ertrag Entwicklungs- und Baumanagement Dienstleistungen Nahestehende	0	325
Erlösminderungen	0	-295
Total Ertrag aus Entwicklungs- und Baumanagement-Dienstleistungen	27	24 871
Aufwand aus Entwicklungs- und Baumanagement-Dienstleistungen Dritte	-20	-74
Aufwand aus Totalunternehmertätigkeit (TU) Dritte	102	-20 629
Total Aufwand aus Entwicklungs- und Baumanagement-Dienstleistungen	82	-20 703

Beim im Vorjahr ausgewiesenen Ertrag aus Entwicklungs- und Baumanagement-Dienstleistungen handelte es sich weitgehend um die für „Beach House“ Käufer umgesetzten Sonderwünsche im Betrag von TCHF 2 149 sowie um eine Vermittlungsprovision für eine Arealüberbauung von TCHF 1 389.

Den Ertrag und Aufwand aus Totalunternehmertätigkeit generierte die Gruppe im Vorjahr weitgehend aus dem pauschalen Totalunternehmervertrag mit der Beach House AG, einem assoziierten Unternehmen der Gruppe. Dieser Vertrag wurde im Vorjahr gegenüber der Kundenseite final abgerechnet.

Aufgrund von veränderten Rahmenbedingungen sowie Projektanpassungen wurden in den Vorjahren im Rahmen der verlustfreien Bewertung Wertänderungen im Umfang von TCHF 2 200 erfasst, wobei TCHF 400 direkt gegen die bestehende Forderung ausgebucht wurden. Die finalen lieferantenseitigen Abrechnungen führten im Berichtsjahr zu einer Auflösung von Abgrenzungen von TCHF 100.

Ebenfalls in der Totalunternehmertätigkeit ist die Auflösung einer Garantierückstellung für das TU-Projekt „Schooren Kilchberg“ im Umfang von TCHF 2 (Vorjahr: TCHF 47) enthalten.

12. Übriger Betriebsertrag

in TCHF	2015	2014
Aktivierete Eigenleistungen	669	2 719
Provisionseinnahmen	132	764
Liegenschaftsertrag Entwicklungsliegenschaften (Zwischennutzung)	404	448
Ertrag aus Energy Contracting	591	637
Rückvergütungen und Abfindungen	695	0
Sonstiger Betriebsertrag Dritte	53	101
Sonstiger Betriebsertrag Assoziierte und Joint Ventures	144	153
Total übriger Ertrag	2 688	4 822

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

Die Rückvergütungen enthalten Versicherungsentschädigungen von TCHF 152, eine Entschädigung für eine Landabtretung für das „Portfolio Nordhessen“ von TCHF 107 sowie einen im Kaufvertrag Peach zugesprochenen Erlös aus einem Rechtsfall betreffend die Portfolios in Neukirchen im Betrag von TCHF 436.

13. Personalaufwand

in TCHF	2015	2014
Gehälter	-4 490	-5 270
Sozialversicherungen	-373	-507
Personalvorsorge leistungsorientiert	-39	-107
Personalvorsorge beitragsorientiert	-197	-275
Aktienbasierte Vergütungen	-53	-328
Sonstiger Personalaufwand	-187	-207
Total Personalaufwand	-5 339	-6 694
Personalbestand per 31. Dezember	27	28

Für Details zu der aktienbasierten Vergütung verweisen wir auf Anhang 40.

14. Marketing- und Vertriebsaufwand

in TCHF	2015	2014
Marketingaufwand	-446	-839
Vertriebsaufwand	-469	-1 249
Total Marketing- und Vertriebsaufwand	-915	-2 088

Der Marketing- und Vertriebsaufwand betrifft im Betrag von TCHF 888 eigene Entwicklungsprojekte sowie das Projekt Beach House von einem assoziierten Unternehmen.

15. Übriger Betriebsaufwand

in TCHF	2015	2014
Honorare und Rechtskosten Dritte	-2 200	-1 622
Honorare und Rechtskosten Nahestehende	-309	-278
Raumaufwand	-384	-570
Werbung und PR	-73	-76
Reise- und Repräsentationsspesen	-247	-348
Liegenschaftsaufwand (Zwischennutzung)	-227	-199
Aufwand aus Energy Contracting	-355	-294
IT-Aufwände	-227	-245
Debitorenverluste	-228	-334
Schadenersatz	0	-241
Sonstiger Betriebsaufwand Dritte	-1 217	-1 666
Sonstiger Betriebsaufwand Nahestehende	0	-390
Total übriger Betriebsaufwand	-5 467	-6 263

Die Zunahme der Honorare und Rechtskosten ist weitgehend auf externe Unterstützung im Bereich Asset Management für die neu erworbenen Portfolios, zusätzliche Rechts-, Beratungs- und Prüfkosten im Rahmen einer nicht finalisierten Kapitalmarkttransaktion sowie höhere Rechtskosten im Zusammenhang mit Schadenersatzfällen bei den Entwicklungsprojekten „H36“ und „yoo berlin“ zurückzuführen.

Die Abnahme des Raumaufwandes ist weitgehend bedingt durch die weitere Reduktion der Mietflächen in Hamburg und Berlin.

Im sonstigen Betriebsaufwand sind Verwaltungs- und Betriebskosten, Gebühren und Abgaben sowie Aufwendungen für Kapital- und Grundsteuern enthalten. Die Abnahme im Vergleich zum Vorjahr erklärt sich mit der Umsetzung des Kosteneinsparprogrammes sowie tieferen Unterhaltskosten für fertiggestellte Objekte.

16. Finanzerfolg

in TCHF	2015	2014
Finanzaufwand		
Zinsaufwand Dritte	-7 239	-6 451
Zinsaufwand Assoziierte und Joint Ventures	-276	-293
Zinsaufwand Nahestehende	-256	-303
Verlust aus Änderung des beizulegenden Zeitwerts von Finanzinstrumenten	0	-1
Wertberichtigung Finanzforderungen	-2 325	-2 428
Währungsverluste	-4 787	-988
Übriger Finanzaufwand	-2 262	-1 795
Total Finanzaufwand	-17 145	-12 259
Finanzertrag		
Zinsertrag Dritte	251	530
Zinsertrag Assoziierte und Joint Ventures	1 906	2 383
Gewinn aus Änderung des beizulegenden Zeitwerts von Finanzinstrumenten	173	0
Währungsgewinne	2 383	410
Übriger Finanzertrag	13	20
Total Finanzertrag	4 726	3 343

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

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

Die Zunahme der negativen Währungseffekte von netto TCHF 2 404 gegenüber TCHF 578 im Vorjahr ist weitgehend die Auswirkung der Aufhebung der Wechselkursuntergrenze zum Euro, die eine wesentliche Abwertung des Euro zur Folge hatte. Für weitere Details siehe Anhang 3.1.

Im Zinsertrag Dritte sind mehrheitlich die Stückzinsen der Anleihen enthalten.

17. Ertragssteuern

in TCHF	2015	2014
Laufende Ertragssteuern	376	1 088
Latente Steuern	-2 531	-2 804
Total Ertragssteuern	-2 155	-1 716
Ergebnis vor Steuern	3 338	-8 675
Steuern zum Steuersatz von 20,66 % (2014: 21,8 %)	-690	1 891
Nicht aktivierte Verlustvorräge	-4 436	-7 589
Dauerhafte Differenzen	1 975	2 122
Steuersatzdifferenzen	109	490
Anpassung Steueraufwand aus früheren Perioden	669	1 342
Übrige Effekte	218	28
Total Ertragssteuern	-2 155	-1 716

Die im Berichtsjahr nicht aktivierten Verlustvorräge betrafen die Verluste in den Projektgesellschaften Yoo Berlin GmbH & Co. KG, VD Harvestehuderweg I sowie III GmbH & Co. KG, East West Wohnbau GmbH sowie Peach Property Projekt III GmbH („Living 108“). Weiter wurden im Berichtsjahr Verlustvorräge im Umfang TCHF 4 744 bei der Peach German Properties AG nicht aktiviert. Bei Yoo Berlin, Harvestehuderweg I und III und East West werden die jeweiligen Projekte mit Verlust abschliessen. Da aktuell keine weiteren Aktivitäten in diesen Gesellschaften geplant sind, werden die aktuellen und bestehenden Verlustvorräge nicht aktiviert. Bei der Peach Property Projekt III GmbH bleiben die vor Abschluss des Gewinnabführungsvertrages in der Gesellschaft generierten Verlustvorräge für die Laufzeit des Gewinnabführungsvertrags blockiert und können nicht verrechnet werden. Für weitere Details siehe Anhang 36.

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

Bezüglich des geplanten Verkaufs des Gretag Areals im Rahmen eines Verkaufs von Aktiven (siehe auch Anhang 10) wurde der latente Steuersatz auf den erwarteten Satz der Grundstückgewinnsteuer angepasst. Dies führte zu einer zusätzlichen Belastung von TCHF 3 017. Dagegen laufen im Betrag von TCHF 3 249 Steuersatzanpassungen von Renditeliegenschaften haltenden Gesellschaften in Deutschland, wo im Berichtsjahr auf Basis von Optimierungsmaßnahmen die latenten Steuerpassiven für Gewerbesteuern aufgelöst werden konnten.

Die Anpassung des Steueraufwands 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:			
2015			
Gewinn/(Verlust) Hedge Accounting	85	-130	-45
Gewinn/(Verlust) aktuarische Bewertung Vorsorgeverpflichtung	326	-67	259
Gewinn/(Verlust) Umrechnungsdifferenzen	2 494	0	2 494
Total direkt dem sonstigen Ergebnis belastete Steuern	2 905	-197	2 708
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

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

in TCHF	2015	2014
Steuereffekt Abschreibung handelsrecht. aktivierte IPO Kosten	-171	-203
Bewertungsdifferenz eigene Aktien	0	15
Total direkt dem Eigenkapital belastete Steuern	-171	-188

18. Flüssige Mittel

in TCHF	31.12.2015	31.12.2014
Kasse	4	7
Banken	13 300	15 375
Cash in Transit	-23	-30
Total flüssige Mittel	13 281	15 352

Die flüssigen Mittel enthalten Kontokorrentguthaben bei Schweizer und Deutschen Banken. Anzahlungen von Kunden von TCHF 2 344 (Vorjahr: TCHF 2 038) sind zur Tilgung der Baukredite an die finanzierenden Banken abgetreten.

Mietzins- und CAPEX-Konten im Betrag von TCHF 1 402 (Vorjahr: TCHF 1 689) und ein Kontokorrent im Betrag von TCHF 276 (Vorjahr: TCHF 218) sind zugunsten der kreditgebenden Banken verpfändet und in der Verwendung eingeschränkt.

In dieser Position sind TCHF 7 121 (Vorjahr: TCHF 10 566) Beträge in EUR enthalten.

19. Kundenforderungen

Fälligkeiten und Wertberichtigungen von Kundenforderungen:

in TCHF	Fälligkeit zum 31.12.2015					Fälligkeit zum 31.12.2014				
	Nicht fällig	1 – 4 Monate	5 – 12 Monate	> 12 Monate	Total	Nicht fällig	1 – 4 Monate	5 – 12 Monate	> 12 Monate	Total
Kundenforderungen Dritte	8 974	870	831	378	11 053	12 208	60	376	34	12 678
Kundenforderungen Assoziierte und Joint Ventures	29	0	9 810	415	10 254	3 158	4 462	9 073	1	16 694
Kundenforderungen Nahestehende	7	0	67	0	74	0	0	74	0	74
Delkredere	0	-7	-330	-329	-666	-76	0	-176	-34	-286
Total Kundenforderungen netto					20 715					29 160
Total nicht fällige Kundenforderungen netto					9 010					15 290
Total fällige Kundenforderungen netto					11 705					13 870
Delkredere 1. Januar					-286					-73
Zugang Konsolidierungskreis					-42					0
Erhöhung Delkredere					-235					-254
Debitorenverluste					-127					2
Auflösung Delkredere					4					37
Währungsdifferenz					20					2
Delkredere Periodenende					-666					-286

Die Kundenforderungen gegenüber Dritten betreffen hauptsächlich offene Forderungen aus dem Verkauf von Wohnungen bei „yoo berlin“ von TCHF 5 792 (Vorjahr: TCHF 6 138) und „H36“ von TCHF 3 239 (Vorjahr: TCHF 5 192).

Weiter umfasst diese Position Forderungen für offene Vermittlungsleistungen von TCHF 229 (Vorjahr: TCHF 492) sowie Forderungen aus Energy Contracting von TCHF 822 (Vorjahr: TCHF 0). Forderungen im Betrag von TCHF 549 (Vorjahr: TCHF 421) 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 10 242 (Vorjahr: TCHF 16 204).

Die im Berichtsjahr der Periodenerfolgsrechnung belasteten Debitorenverluste betragen TCHF 228 (Vorjahr: TCHF 334), davon betreffen TCHF 143 die Erhöhung des Delkrederes, Forderungen im Betrag von TCHF 85 wurden direkt über die Erfolgsrechnung ausgebucht. Das Delkredere betrifft im Umfang von TCHF 68 Forderungen aus Verkäufen von Objekten, TCHF 181 Forderungen aus Provisionsgeschäften und TCHF 417 Mietforderungen. Das Delkredere betrifft vollumfänglich Forderungen von Dritten.

In dieser Position sind TCHF 9 749 (Vorjahr: TCHF 12 695) Beträge in EUR enthalten.

20. Kurzfristige Finanzforderungen

in TCHF	31.12.2015	31.12.2014
Finanzforderungen Dritte	0	196
Finanzforderungen Assoziierte und Joint Ventures	0	25 391
Finanzforderungen Nahestehende	0	21
Wertberichtigung	0	-10 659
Total kurzfristige Finanzforderungen	0	14 949

Die per Ende der Berichtsperiode noch offenen Finanzforderungen wurden in die langfristigen Finanzforderungen umgegliedert, da der Rückfluss voraussichtlich nicht innerhalb der nächsten 12 Monate erfolgen wird. Für weitere Details siehe Anhang 24.

In dieser Position waren im Vorjahr TCHF 9 926 in EUR enthalten.

21. Übrige Forderungen

in TCHF	31.12.2015	31.12.2014
Mehrwertsteuer- und Verrechnungssteuerguthaben	484	1 013
Anzahlungen	773	867
Forderung gegenüber Sozialversicherungen	146	0
Hinterlegungen	532	60
Sonstige Forderungen Dritte	537	513
Übrige Forderungen Assoziierte und Joint Ventures	233	250
Total übrige Forderungen	2 705	2 703

Die Mehrwertsteuerguthaben betreffen die Schweiz, Österreich und Deutschland.

Bei den Anzahlungen handelt es sich um Vorauszahlungen für Entwicklungskosten der Objekte „H36“, und „yoo berlin“. Die übrigen Forderungen enthalten keine überfälligen Forderungen. Es waren keine Wertberichtigungen notwendig.

In dieser Position sind TCHF 2 352 (Vorjahr: TCHF 1 305) Beträge in EUR enthalten.

22. Aktive Rechnungsabgrenzungen

in TCHF	31.12.2015	31.12.2014
Vorausbezahlte Rechnungen Dritte	136	99
Liegenschaftsverwaltung	158	0
Abgegrenzte Schadenersatzzahlungen	159	900
Sonstige Rechnungsabgrenzungen Dritte	172	383
Total aktive Rechnungsabgrenzungen	625	1 382

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 419 (Vorjahr: TCHF 983) Beträge in EUR enthalten.

23. Immaterielle Anlagen

in TCHF	2015			2014		
	Software	Kundenportfolio	Total	Software	Kundenportfolio	Total
Anschaffungswert						
Anfangsbestand 1. Januar	506	862	1 368	485	862	1 347
Zugänge	64	0	64	21	0	21
Umbuchung	17	-17	0	0	0	0
Währungsumrechnung	0	-2	-2	0	0	0
Endbestand Periodenende	587	843	1 430	506	862	1 368
Kumulierte Abschreibungen						
Anfangsbestand 1. Januar	-230	-144	-374	-132	-16	-148
Abschreibungen	-98	-84	-182	-98	-128	-226
Wertbeeinträchtigung	0	-634	-634	0	0	0
Umbuchung	-17	17	0	0	0	0
Währungsumrechnung	0	2	2	0	0	0
Endbestand Periodenende	-345	-843	-1 188	-230	-144	-374
Bilanzwert 1. Januar	276	718	994	353	846	1 199
Endbestand Periodenende	242	0	242	276	718	994

Bei der Position Kundenportfolio handelt es sich um das im Geschäftsjahr 2013 im Rahmen des Kaufs der Primogon AG erworbene Projektportfolio. Der Wert wurde im Berichtsjahr vollständig wertberichtigt.

24. Langfristige Finanzforderungen

in TCHF	31.12.2015	31.12.2014
Finanzforderungen Dritte	113	0
Finanzforderungen Assoziierte und Joint Ventures	18 420	0
Finanzforderungen Nahestehende	6	0
Wertberichtigung	-14 431	0
Total langfristige Finanzforderungen	4 108	0

Die per Ende der Berichtsperiode noch offenen Finanzforderungen wurden von den kurzfristigen in die langfristigen Finanzforderungen umgegliedert, da der Rückfluss voraussichtlich nicht innerhalb der nächsten 12 Monate erfolgen wird. Siehe dazu auch Anhang 20.

In den Forderungen gegenüber Assoziierten und Joint Ventures sind Forderungen von TCHF 10 479 (Vorjahr: TCHF 10 003) gegenüber dem assoziierten Unternehmen Beach House AG enthalten. Die Forderungen setzen sich sowohl aus dem ursprünglichen Verkäuferdarlehen auch aus weiteren zu 3 % verzinslichen Darlehensforderungen zusammen. Weiter sind Forderungen im Umfang von TCHF 7 941 (Vorjahr: TCHF 15 388) gegenüber dem Joint Venture „Am Zirkus 1“ enthalten. Diese Forderungen werden mit 6 % verzinst.

Die Wertberichtigung betrifft im Umfang von TCHF 7 353 (Vorjahr: TCHF 5 028) die Finanzforderungen gegenüber dem assoziierten Unternehmen Beach House AG. Sie stellt den erwarteten anteiligen Verlust an der Unternehmung dar. TCHF 6 965 (Vorjahr: 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 25.

In dieser Position sind TCHF 977 Beträge in EUR enthalten.

25. Beteiligungen an Assoziierten und Joint Ventures

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

in TCHF	2015	2014
Am Zirkus 1 GmbH & Co. KG	0	516
Am Zirkus 1 Berlin Verwaltungsgesellschaft mbH	44	42
Beach House AG	1	1
Total Anteile Assoziierte und Joint Ventures per 1. Januar	45	559
Anteiliges Ergebnis der Periode	-3 143	-6 282
Währungsgewinn im übrigen Gesamtergebnis erfasst	1 647	297
Ergebnis Assoziierte und Joint Ventures per Periodenende	-1 496	-5 985
Am Zirkus 1 GmbH & Co. KG	-6 965	-5 471
Wertberichtigung Finanzforderungen im Umfang des anteiligen Verlustes	6 965	5 471
Am Zirkus 1 Berlin Verwaltungsgesellschaft mbH	42	44
Beach House AG	1	1
Total Anteile Assoziierte und Joint Ventures per Periodenende	43	45

Zusammengefasste Finanzinformationen auf Basis der Einzelabschlüsse:

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

in TCHF	31.12.2015	31.12.2014
Flüssige Mittel	1 012	256
Sonstiges Umlaufvermögen	2 144	90 409
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	-1 395	-101 641
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	-1 418	-9 914
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	-23 131	0
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	-271	-301
Nettovermögen	-23 059	-21 191
Betrieblicher Ertrag	76 319	1 640
Betrieblicher Aufwand	-79 006	-7 974
Finanzaufwand	-1 244	-1 518
Steueraufwand	0	-4
Jahresergebnis	-3 931	-7 856
Sonstiges Ergebnis	0	0
Gesamtergebnis	-3 931	-7 856

Die Am Zirkus 1 GmbH & Co KG ist eine Projektgesellschaft, die das Entwicklungsprojekt „Am Zirkus 1“ in Berlin Mitte gehalten hatte, das in der Berichtsperiode veräussert wurde.

Der im Berichtsjahr erfasste anteilige Verlust aus dem Verkauf und dem laufenden Geschäft beträgt TCHF 3 145 (Vorjahr: TCHF 6 285). Der Verlust im Berichtsjahr setzt sich einerseits aus Finanzierungs- und Betriebskosten sowie der Berichtigung einer Lieferantenrückforderung aufgrund einer Insolvenz zusammen.

Der ursprüngliche Beteiligungswert beinhaltete 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 ausgewiesen 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 24.

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

in TCHF	31.12.2015	31.12.2014
Flüssige Mittel	4 052	5 181
Sonstiges Umlaufvermögen	24 142	29 673
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	-19 299	-18 985
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	-10 706	-16 526
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	-14 822	-14 381
Nettovermögen	-16 633	-15 038
Betrieblicher Ertrag	-8	67 097
Betrieblicher Aufwand	-320	-73 107
Finanzertrag	276	313
Finanzaufwand	-1 543	-313
Steueraufwand	-580	-402
Jahresergebnis	-2 175	-6 412
Sonstiges Ergebnis	0	0
Gesamtergebnis	-2 175	-6 412

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 -7 751 (Vorjahr: TCHF -7 008). 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 1 013 (Vorjahr: TCHF 2 988). Der Verlust im Berichtsjahr ist weitgehend auf die Anpassung des Objektwertes auf die Bewertung des externen Liegenschaftsexperten zurückzuführen.

Alle Gesellschaften sind privat gehalten, es bestehen keine Marktwerte. Für weitere Unternehmensinformationen verweisen wir auf Anhang 35.

Die von der Peach Property Group AG eingegangenen Eventualverbindlichkeiten gegenüber dem assoziierten Unternehmen und dem Joint Venture sind in Anhang 19 des Einzelabschlusses der Gesellschaft ausgewiesen.

26. Lieferantenverbindlichkeiten

in TCHF	31.12.2015	31.12.2014
Lieferantenverbindlichkeiten Dritte	6 102	7 989
Lieferantenverbindlichkeiten Assoziierte und Joint Ventures	220	245
Lieferantenverbindlichkeiten Nahestehende	8	395
Total Lieferantenverbindlichkeiten	6 330	8 629

In dieser Position sind TCHF 4 502 (Vorjahr: TCHF 7 025) Beträge in EUR enthalten.

27. Anzahlungen

in TCHF	31.12.2015	31.12.2014
Anzahlungen Dritte	3 920	54 969
Total Anzahlungen	3 920	54 969

Bei den Anzahlungen handelt es sich hauptsächlich um Anzahlungen von Kunden für die Immobilienobjekte „yoo berlin“ von TCHF 2 344 und „Wollerau Park“ von TCHF 1 470. Im Vorjahr waren dies „H36“ im Betrag von TCHF 24 118, „yoo berlin“ von TCHF 5 899 und „Living 108“ von TCHF 24 904. Weiter sind TCHF 106 von vorausbezahlten Mieten in dieser Position enthalten.

Unter den Käuferanzahlungen sind TCHF 2 450 (Vorjahr: TCHF 54 686) Beträge in EUR enthalten.

28. Übrige Verbindlichkeiten

in TCHF	31.12.2015	31.12.2014
Mehrwertsteuer und sonstige Steuerverbindlichkeiten	408	1 396
Reservationsgebühren	482	206
Garantien	2 139	2 145
Kaufpreis Gretag gegenüber Dritten	5 535	5 275
Kaufpreis Primogon	1 357	1 450
Beratungskosten gegenüber Nahestehenden	0	500
Sonstige Verbindlichkeiten Dritte	874	590
Übrige Verbindlichkeiten Assoziierte, Joint Ventures und Nahestehende	1 402	34
Total übrige Verbindlichkeiten	12 197	11 596

Die Zunahme des Kaufpreises Gretag entspricht einer durchschnittlichen Verzinsung von 5 %. In den übrigen Verbindlichkeiten Assoziierte und Joint Ventures ist eine Verbindlichkeit zuhanden des Joint Ventures „Am Zirkus“ enthalten.

In dieser Position sind TCHF 2 150 (Vorjahr: TCHF 3 253) Beträge in EUR enthalten.

29. Passive Rechnungsabgrenzungen

in TCHF	31.12.2015	31.12.2014
Abgrenzung Baukosten Dritte	7 448	16 787
Lizenzkosten	1 681	0
Beratungs- und Revisionshonorare	238	286
Personalaufwand Dritte	284	245
Personalaufwand Nahestehende	960	564
Kosten Hybridanleihe	229	0
Übrige Betriebskosten Dritte	791	748
Total passive Rechnungsabgrenzungen	11 631	18 630

Die Abgrenzung Baukosten Dritte umfasst hauptsächlich erbrachte, aber noch nicht abgerechnete Leistungen für die Projekte „yoo berlin“ von TCHF 665 und „H36“ von TCHF 605. Im Vorjahr waren dies mehrheitlich Leistungen für „yoo berlin“ (TCHF 6 142), „H36“ (TCHF 3 237) und „Schooren des Alpes“ (TCHF 748). TCHF 5 906 (Vorjahr: TCHF 6 395) betreffen abgegrenzte Leistungen für den TU Vertrag „Beach House“.

In dieser Position sind TCHF 3 887 (Vorjahr: 10 939) Beträge in EUR enthalten.

30. Finanzverbindlichkeiten und Hypothekendarlehen (kurz- und langfristig)

in TCHF	31.12.2015	31.12.2014
Bankverbindlichkeiten	146	1 000
Hypothekendarlehen und Baukredite	110 955	132 979
Finanzverbindlichkeiten Dritte	10 778	16 625
Finanzverbindlichkeiten Assoziierte und Joint Ventures	0	5 528
Finanzverbindlichkeiten Nahestehende	3 302	8 620
Anleihe	56 047	49 421
Derivative Finanzinstrumente	901	1 123
Total Finanzverbindlichkeiten	182 129	215 296
davon kurzfristige Hypothekendarlehen und Baukredite	83 533	91 411
davon langfristige Hypothekendarlehen	27 568	42 568
davon kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	66 630	31 008
davon langfristige Finanzverbindlichkeiten	4 398	50 309
Total Finanzverbindlichkeiten	182 129	215 296

In den Finanzverbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden sind Darlehen mit Sicherheiten im Umfang von TCHF 2 946 (Vorjahr: TCHF 6 728) 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 43).

in TCHF	31.12.2015	31.12.2014
CH-Wädenswil, Peninsula	23 200	23 200
CH-Wollerau, Residences & Lofts (Etzelstrasse 11 und 17)	13 515	14 719
CH-Rorschach, Seelofts	3 100	3 200
CH-Regensdorf, Gretag	23 750	25 000
D-Hamburg, Harvestehuder Weg H36	0	8 684
D-Berlin, yoo berlin	9 224	11 121
D-Berlin, Living 108	0	3 124
D-Erkrath, Erkrath Retail	9 921	0
kurzfristiger Anteil langfristiger Hypothekendarlehen	677	1 363
kurzfristige Bankdarlehen	146	1 000
Total kurzfristige Hypothekendarlehen und Baukredite	83 533	91 411
D-Munster, Munster	7 951	9 056
D-Erkrath, Erkrath Retail	0	10 997
D-Erkrath, Erkrath Wohnen	11 398	12 896
D-Dortmund, RS 167	901	1 036
D-Witzenhausen, Hessisch Lichtenau, Bad Hersfeld, Nordhessen	7 318	8 583
Total langfristige Hypothekendarlehen	27 568	42 568

Kurzfristige Hypothekendarlehen und Baukredite

Im Berichtsjahr wurden keine neuen Finanzierungen aufgenommen.

Die Baukredite von „H36“ und „Living 108“ konnten im Rahmen der Fertigstellung der Projekte und der Wohnungsübergaben vollständig zurückbezahlt werden. Weitere Rückzahlungen erfolgen bei „yoo berlin“ im Rahmen des weiteren Abverkaufs.

Im Vorjahr betrafen die Rückzahlungen die Finanzierungen von „yoo berlin“, „H36“ und „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.

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

Langfristige Hypothekendarlehen

Im Berichtsjahr wurden keine neuen Hypothekendarlehen aufgenommen.

Im Vorjahr wurde das Hypothekendarlehen für „Erkrath Retail“ 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 %. Im Rahmen der geplanten Veräußerung des Objektes (siehe Anhang 10) und der geplanten Rückführung der Finanzierung wurde das Hypothekendarlehen in die kurzfristigen Positionen umgegliedert.

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

Verzinsung

Die durchschnittliche Verzinsung für Baukredite belief sich auf 2,26 % (Vorjahr: 2,36 %). Der durchschnittliche Zinssatz der Zinsen für kurz- und langfristige Hypothekarverbindlichkeiten, welche der Periodenerfolgsrechnung belastet werden, betrug im Berichtsjahr 2,3 % (Vorjahr: 2,3 %). 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.

In dieser Position sind TCHF 47 390 (Vorjahr: TCHF 66 861) Beträge in EUR enthalten.

Finanzverbindlichkeiten

Die Buchwerte der kurzfristigen und langfristigen Finanzverbindlichkeiten nach fortgeführten Anschaffungskosten entsprechen den vertraglich vereinbarten Konditionen.

Der durchschnittliche Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten beträgt 6,4 % (Vorjahr: 7,0 %). Die Verzinsung ist bei allen Finanzierungen 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.

Konzernrechnung der Peach Property Group AG

in TCHF	31.12.2015	31.12.2014
Ausgegebene Anleihen	48 896	39 986
Total ausgegebene Anleihen	48 896	39 986
davon kurzfristig	48 896	0
davon langfristig	0	39 986
Überleitung		
Ausgegebene Anleihen	49 541	41 510
Summe kapitalisierte Ausgabekosten	-3 590	-3 522
Summe abgeschriebene Ausgabekosten	2 945	1 998
Nettowert	48 896	39 986

Die Gesamtkosten für die Ausgabe der Anleihe beliefen sich auf TCHF 3 885 (Vorjahr: TCHF 3 853).

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 zur Aufstockung 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 bis 14. April 2016
ISIN:	25 625 946 / CH 0256259463

in TCHF	31.12.2015	31.12.2014
Ausgegebene Anleihen	7 150	9 435
Total ausgegebene Anleihen	7 150	9 435
davon kurzfristig	7 150	0
davon langfristig	0	9 435
Überleitung		
Ausgegebene Anleihen	7 250	9 605
Summe kapitalisierte Ausgabekosten	-326	-196
Summe abgeschriebene Ausgabekosten	226	26
Nettowert	7 150	9 435

Die Gesamtkosten für die Ausgabe der Anleihe beliefen sich auf TCHF 326 (Vorjahr: TCHF 196).

Anleihen im Betrag von TCHF 4 300 wurden in die im Dezember 2015 neu ausgegebene Schweizer Hybridanleihe (siehe Anhang 33) transferiert.

Details zu den derivativen Finanzinstrumenten sind in Anhang 32 enthalten.

In den kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten (ohne Hypothekendarlehen und Baukredite) sind TCHF 56 537 (Vorjahr: TCHF 47 078) Beträge in EUR enthalten.

31. Rückstellungen (kurz- und langfristig)

in TCHF	Garantie- arbeiten	Umwelt- belastung	TU Vertrag Beach House	Übrige Rück- stellungen	Total
2015					
Anfangsbestand 1. Januar	2 441	1 465	1 800	1 552	7 258
Zugang Konsolidierungskreis	0	0	0	64	64
Bildung Rückstellungen	517	0	0	315	832
Verwendete Rückstellungen	-50	0	-618	-414	-1 082
Auflösung Rückstellungen - erfolgswirksam	-107	-1 465	-416	-467	-2 455
Währungsumrechnung	-220	0	0	-57	-277
Endbestand Periodenende	2 581	0	766	993	4 340

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
31.12.2015					
Kurzfristige Rückstellungen	1 905	0	766	987	3 658
Langfristige Rückstellungen	676	0	0	6	682
Total	2 581	0	766	993	4 340
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

Die Rückstellung für Garantien betrifft die Projekte „yoo berlin“, „H36“, „Living 108“, „Beach House“, „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. Im Rahmen des geplanten Verkaufes sind die erwarteten Bereinigungskosten als Abschlag in den Objekten berücksichtigt, weshalb die Rückstellung aufgelöst wurde. Für Details siehe Anhang 9 und 10.

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

32. Derivative Finanzinstrumente

in TCHF	31.12.2015	31.12.2014
Kurzfristige Verbindlichkeiten aus derivativen Finanzinstrumenten		
- Zinssatz Swaps/Caps - Cashflow Hedges	241	235
Langfristige Verbindlichkeiten aus derivativen Finanzinstrumenten		
- Zinssatz Swaps/Caps - Cashflow Hedges	660	888

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

	Zinssatz Swap Gretag ¹	Zinssatz Swap Erkrath Wohnen	Zinssatz Cap Erkrath Retail	Zinssatz Cap Erkrath Retail
Vertragsdatum	02.03.2012	30.01.2012	01.01.2015	30.01.2012
Nominalwert	20 000 000	11 500 000	9 500 000	10 000 000
Nominalwert per 31.12.2015	19 200 000	10 723 268	9 163 727	0
Nominalwert per 31.12.2014	19 200 000	10 916 315	0	0
Währung	CHF	EUR	EUR	EUR
Enddatum	02.03.2017	28.12.2018	30.09.2017	30.12.2014
Variabler Zinssatz	3 Monats LIBOR	3 Monats EURIBOR	3 Monats EURIBOR	3 Monats EURIBOR
Fixierter Zinssatz	0,33 %	1,89 %		
Cap Rate (Strike)			0,3 %	1,65 %

1: Fristigkeit analog des Rahmenkreditvertrags der Finanzierung „Peninsula“.

Der Zinssatz Swap Gretag sichert im Umfang von TCHF 9 900 das Zinsrisiko auf den Finanzierungen der Renditeliegenschaft „Bakery“, „Mews“ und „Gardens“ (Vorjahr: TCHF 9 900) und im Umfang von TCHF 9 300 (Vorjahr: TCHF 9 300) das Zinsrisiko auf der Finanzierung der Entwicklungsliegenschaften „Peninsula“ ab. Aufgrund der für die Finanzierung nicht weitergegebenen negativen Libor Zinsen war das Hedge Accounting per März 2015 nicht mehr effektiv. Es wurde per diesem Datum beendet; die im sonstigen Ergebnis erfassten Bewertungsdifferenzen werden über die restliche Laufzeit des Swaps über die Periodenerfolgsrechnung aufgelöst. Die positive Fair Value Anpassung seit Beendigung des Hedge Accounting im Betrag von TCHF 173 (Vorjahr: TCHF 0) wurde vollständig der Periodenerfolgsrechnung gutgeschrieben. 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 Zinssatz Swap für die Finanzierung des Renditeobjektes „Erkrath Wohnen“ war im Berichtsjahr zu 100 % effektiv. Der Spread aus dem Absicherungsgeschäft wurde der Periodenerfolgsrechnung belastet. Die Fair Value Anpassung des Swaps von TCHF 139 (Vorjahr: TCHF -374) wurde vollumfänglich über die Gesamtergebnisrechnung im Eigenkapital verbucht.

Der Aufwand wie auch die Wertanpassung für den im Januar abgeschlossenen neuen Zinssatz Cap für die Finanzierung des Objekts „Erkrath Retail“ wurde vollständig der Periodenerfolgsrechnung belastet.

33. Eigenkapital

Per 31. Dezember 2015 beträgt das Aktienkapital TCHF 4 910 und setzt sich aus 4 909 816 Aktien mit einem Nennwert von je CHF 1 zusammen.

Die Gesellschaft hat im Berichtsjahr 34 051 (Vorjahr: 48 617) eigene Aktien im Wert von TCHF 375 (Vorjahr: TCHF 589) gekauft und 32 548 (Vorjahr: 48 464) Aktien zu einem Wert von TCHF 354 (Vorjahr: TCHF 583) verkauft. Weitere 2 875 Aktien (Vorjahr: 17 609) mit einem Gegenwert von TCHF 30 (Vorjahr: TCHF 170) wurden in Form von Bonuszahlungen an Mitarbeiter und als VR-Honorare abgegeben. Dabei realisierte die Gruppe einen Verlust von TCHF 11 (Vorjahr: TCHF 25). Die von der Gesellschaft am 31. Dezember 2015 gehaltenen 400 (Vorjahr: 1 772) eigenen Aktien sind nicht dividendenberechtigt. Somit beträgt das dividendenberechtigte Aktienkapital per Bilanzstichtag TCHF 4 909 (Vorjahr: TCHF 4 906), bestehend aus 4 909 416 (Vorjahr: 4 906 044) Aktien.

Aktienkapital und eigene Aktien	Anzahl Aktien ausgegeben	Aktienkapital in TCHF	Ausstehende Aktien
Anfangsbestand 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 Vorperiode	4 907 816	4 908	4 906 044
Ausgabe Aktien aus bedingtem Kapital für ausgeübte Optionen	2 000	2	2 000
Kauf eigene Aktien			-34 051
Verkauf eigene Aktien			32 548
Eigene Aktien als Bonuszahlung			2 875
Endbestand Berichtsperiode	4 909 816	4 910	4 909 416

Im Berichtsjahr wurde das Aktienkapital durch Ausübung von 2 000 (Vorjahr: 4 500) Mitarbeiteroptionen mit einem Ausgabepreis von CHF 1 durch Schaffung von Aktien aus dem bedingten Kapital um TCHF 2 (Vorjahr: TCHF 5) erhöht.

Genehmigtes Kapital	Anzahl Aktien	Aktienkapital in TCHF
Anfangsbestand Vorperiode	0	0
Endbestand Vorperiode	0	0
Zugang	2 000 000	2 000
Endbestand Berichtsperiode	2 000 000	2 000

An der Generalversammlung vom 8. Mai 2015 wurde ein genehmigtes Kapital im Umfang von TCHF 2 000 bewilligt.

Bedingtes Kapital	Anzahl Aktien	Aktienkapital in TCHF
Anfangsbestand Vorperiode	160 435	161
Kapitalerhöhung durch Ausübung von Optionen	-4 500	-5
Endbestand Vorperiode	155 935	156
Zugang	44 065	44
Kapitalerhöhung durch Ausübung von Optionen	-2 000	-2
Endbestand Berichtsperiode	198 000	198

An der Generalversammlung vom 8. Mai 2015 wurde die Erhöhung des bedingten Kapitals um TCHF 44 genehmigt.

Das Aktienkapital der Gesellschaft kann um maximal TCHF 198 erhöht werden durch Ausgabe von höchstens 198 000 voll zu liberierenden Namenaktien à nominal je CHF 1, davon

a) bis zu einem Betrag von TCHF 118 durch Ausübung von Wandel- und/oder Optionsrechten, welche Mitarbeitenden der Gesellschaft und von Konzerngesellschaften gewährt worden sind. Das Bezugsrecht der Aktionäre ist ausgeschlossen;

b) bis zu einem Betrag von TCHF 80 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	71 526
Ergebnis eigene Aktien	-25
Steuereffekte	-188
Endbestand Vorperiode	71 313
Ergebnis eigene Aktien	-11
Steuereffekte	-171
Endbestand Berichtsperiode	71 131

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.

Hybrid-Eigenkapital	in TCHF
Anfangsbestand Vorperiode	0
Endbestand Vorperiode	0
Zugang Hybrid-Eigenkapital	25 110
Endbestand Berichtsperiode	25 110

Die Gesellschaft hat am 16. Dezember 2015 zur Refinanzierung und Stärkung der Bilanzstruktur eine ewige, nachrangige Hybridanleihe in Höhe von maximal CHF 50 Mio. mit erstmaligem Kündigungsrecht zum 15. Dezember 2018 mit folgenden Eckwerten ausgegeben:

Volumen:	TCHF 25 000 mit der Möglichkeit zur Aufstockung auf TCHF 50 000
Zinssatz:	5,00 % p.a. vom Emissionsdatum bis zum 14.12.2018 (exkl.); 3-Monats-Libor +9,25 % p.a. ab 15.12.2018
Laufzeit:	unbegrenzt; erstmals kündbar durch den Emittenten per 15. Dezember 2018
Kotierung:	SIX Swiss Exchange AG
Ticker/ISIN:	PEA15 / CH0305711647

Der Geldzugang belief sich auf TCHF 13 103. Hybridanleihen im Betrag von TCHF 12 348 wurden durch Verrechnung mit Finanzverbindlichkeiten und Anteile der Schweizer Anleihe gezeichnet. Die Hybridanleihe sowie Transaktionskosten von TCHF 341 qualifizieren basierend auf ihrer Ausgestaltung gemäss IAS 32 als Eigenkapital.

Die Zinszahlungsverpflichtung hängt im Wesentlichen von einem Dividendenbeschluss der Generalversammlung ab. Der aufgelaufene und nicht bilanzierte Couponanteil beträgt TCHF 39.

Andere Reserven und Umrechnungsdifferenzen	in TCHF
Anfangsbestand Vorperiode	2 595
Aktienbasierte Vergütung	328
Hedging Reserve	-538
Aktuarisches Ergebnis aus leistungsorientierten Vorsorgeplänen	-1 202
Steuern	412
Umrechnungsdifferenzen	67
Endbestand Vorperiode	1 662
Aktienbasierte Vergütung	53
Hedging Reserve	85
Aktuarisches Ergebnis aus leistungsorientierten Vorsorgeplänen	326
Steuern	-197
Umrechnungsdifferenzen	2 507
Endbestand Berichtsperiode	4 436

Über die anderen Reserven werden die Veränderungen aus der nach IAS 19 berechneten Vorsorgeverpflichtung (siehe Anhang 37), Aktien- und Optionenplänen an Mitarbeiter (siehe Anhang 40), der effektive Anteil der Cash Flow Hedges (siehe Anhang 32) sowie die Währungsdifferenzen einerseits aus der Konsolidierung und andererseits aus den monetären Posten, bei welchen IFRS eine erfolgsneutrale Buchung ins Eigenkapital erfordert, verbucht. Insgesamt sind Umrechnungsdifferenzen im Betrag von TCHF -4 704 (Vorjahr: TCHF -7 211) enthalten.

Gewinnreserven	in TCHF
Anfangsbestand Vorperiode	16 963
Steuereffekte	203
Unternehmensergebnis	-10 433
Endbestand Vorperiode	6 733
Steuereffekte	171
Unternehmensergebnis	1 073
Endbestand Berichtsperiode	7 977

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

34. Ergebnis je Aktie

	31.12.2015	31.12.2014
Periodenergebnis, das auf die Anteilseigner der Peach entfällt	1 073	-10 433
Aufgelaufener, nicht bilanzierter Coupon Hybrid-Eigenkapital (Anhang 33)	-39	0
Bereinigtes, den Anteilseignern Peach zustehendes Ergebnis in TCHF	1 034	-10 433
Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien	4 906 459	4 878 610
Anpassung aufgrund ausgegebener Optionen	5 657	8 924
Verwässerte Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien	4 912 116	4 887 534
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in CHF	0,21	-2,14
Verwässertes Ergebnis je Aktie in CHF	0,21	-2,14

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.

35. 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	4 910				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	2/3	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

Konsolidierungskreis (Fortsetzung)

	Ref.	Grund- Sitz kapital TEUR	Anteil Mutter in %	Anteil Gruppe in %	Nicht beherr- schende Anteile in %	Abschluss- datum
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	Köln	25	100,0		31.12.
Portfolio Nordhessen GmbH & Co. KG	3	Köln	1	94,9	5.1	31.12.
Peach Property Projekt IV GmbH	3	Köln	25	100,0		31.12.
Portfolio Neukirchen L GmbH	3	Hagen	25	94,9	5.1	31.12.
Portfolio Neukirchen S GmbH	3	Hagen	25	94,9	5.1	31.12.
Peach Property Projekt V GmbH	3	Köln	25	100,0		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.

- 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 Gesellschaft verweisen wir auf Anhang 19 des Einzelabschlusses.

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

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

Änderung im Konsolidierungsbereich

Geschäftsjahr 2015

Am 1. April 2015 hat die Peach Property Group (Deutschland) AG 94,9 % der Gesellschaftsanteile der Vluyn Immobilien UG (haftungsbeschränkt) mit Sitz in Hagen und 94,9 % der PAB UG (haftungsbeschränkt) ebenfalls mit Sitz in Hagen übernommen. Die Gesellschaften wurden umgehend nach dem Kauf am 16. April 2015 in GmbHs nach deutschem Recht umgewandelt und in Portfolio Neukirchen L GmbH respektive Portfolio Neukirchen S GmbH umfirmiert. Das Gesellschaftskapital von TEUR 10 beziehungsweise TEUR 1 wurde auf je TEUR 25 erhöht.

Die Portfolio Neukirchen L GmbH hält ein Portfolio von 56 Liegenschaften mit 584 Wohnungen, die Portfolio Neukirchen S GmbH ein Portfolio von 5 Liegenschaften mit insgesamt 54 Wohnungen, beide in Neukirchen-Vluyn. Per 30. Juni 2015 wurde ein Objekt mit insgesamt 71 leerstehenden Einheiten ergebnisneutral von der Portfolio Neukirchen L GmbH in die Reservegesellschaft Peach Projekt IV GmbH transferiert.

Der Kaufpreis für die 94,9 % Anteile im Betrag von TCHF 6 080 (TEUR 5 814) sowie Verkäuferdarlehen im Umfang von TCHF 9 392 (TEUR 8 981) wurde/wird wie folgt beglichen:

	Neukirchen L		Neukirchen S		Total
	in TEUR	in TCHF	in TEUR	in TCHF	in TCHF
Flüssige Mittel	713	745	135	141	886
Anleihen der Peach Property Group (Deutschland) AG	8 818	9 222	1 182	1 236	10 458
Verbindlichkeiten - Zahlung per 30.06.2016	3 507	3 668	440	460	4 128
Total Kaufpreis	13 038	13 635	1 757	1 837	15 472

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

Der Aufpreis von TCHF 6 310 (TEUR 6 034) sowie Transaktionskosten von TCHF 667 (TEUR 638) für die Portfolio Neukirchen L GmbH wurde den Renditeliegenschaften zugewiesen. Bei der Portfolio Neukirchen S wurden Transaktionskosten sowie eine Abwertung von Total TCHF 184 (TEUR 176) der Erfolgsrechnung belastet.

Die nachfolgende Tabelle stellt die erworbenen Werte dar:

	Neukirchen L		Neukirchen S		Total
	in TEUR	in TCHF	in TEUR	in TCHF	in TCHF
Aktiven					
Flüssige Mittel	204	214	41	43	257
Forderungen	286	299	2	2	301
Renditeliegenschaften	13 620	14 244	1 611	1 685	15 929
Latente Steueraktiven	86	90	27	28	118
Total Aktiven	14 196	14 847	1 681	1 758	16 605
Verbindlichkeiten					
Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzung	798	835	99	103	938
Finanzverbindlichkeiten (Verkäuferdarlehen)	7 265	7 598	1 716	1 794	9 392
Rückstellungen	50	52	10	10	62
Total Verbindlichkeiten	8 113	8 485	1 825	1 907	10 392

Im Berichtsjahr hat die Gruppe zudem die Peach Property Projekt IV GmbH für TCHF 30 erworben und erhielt als Gegenwert flüssige Mittel im Betrag von TCHF 27. Ein Teilobjekt aus dem Kauf Neukirchen L wurde per Halbjahr 2015 erfolgsneutral in diese Gesellschaft transferiert. Weiter wurde die Peach Property Projekt V GmbH als Reservegesellschaft mit einem Eigenkapital von TEUR 25 (TCHF 27) gegründet.

Geschäftsjahr 2014

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

Im Geschäftsjahr 2014 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.

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 übernommen. Die Gesellschaft wurde im Berichtsjahr in Portfolio Nordhessen GmbH & Co. KG umbenannt, der Sitz wurde 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 Unternehmenszusammenschluss nach IFRS 3 und wurde als Kauf von Aktiven und Verbindlichkeiten 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 der Transaktion 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 und der Sitz nach Köln verlegt. 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.

36. Latente Steuern

in TCHF	31.12.2015	31.12.2014
Aktive latente Steuern		
- Aktive latente Steuern zur Wiedereinbringung nach über 12 Monaten	10 159	15 379
- Aktive latente Steuern zur Wiedereinbringung innerhalb 12 Monaten	9 431	1 102
Total aktive latente Steuern	19 590	16 481
Passive latente Steuern		
- Passive latente Steuern zur Wiedereinbringung nach über 12 Monaten	8 997	21 354
- Passive latente Steuern zur Wiedereinbringung innerhalb 12 Monaten	17 070	0
Total passive latente Steuern	26 067	21 354

in TCHF	31.12.2015		31.12.2014	
	Aktiven	Passiven	Aktiven	Passiven
Forderungen	0	13	0	157
Finanzforderungen	0	671	0	63
Entwicklungsliegenschaften	163	898	442	983
Renditeliegenschaften	0	24 626	0	20 284
Sachanlagen	0	22	0	21
Immaterielle Anlagen	0	0	187	157
Beteiligungen	0	0	0	32
Finanzverbindlichkeiten	104	209	271	465
Rückstellungen	0	552	0	258
Vorsorgepassiven	219	0	311	0
Verlustvorträge	20 028		16 336	
Total	20 514	26 991	17 547	22 420
Gegenseitig verrechenbare Beträge	-924	-924	-1 066	-1 066
Latente Steuerguthaben	19 590		16 481	
Latente Steuerverbindlichkeiten		26 067		21 354

in TCHF	2015		2014	
	Aktiven	Passiven	Aktiven	Passiven
Am 1. Januar	16 481	21 354	11 378	13 839
Zugang Konsolidierungskreis	121	0	0	0
In der Gesamterfolgsrechnung verbucht	3 602	4 014	5 116	7 574
Direkt im Eigenkapital verbucht	-171	0	-203	-15
Im übrigen Gesamtergebnis verbucht	-67	-130	262	-150
Umbuchungen	-76	76	-20	-20
Umrechnungskursdifferenzen	-300	753	-52	126
Am Periodenende	19 590	26 067	16 481	21 354

Latente Steuern im sonstigen Ergebnis

2015			
in TCHF	1. Januar	Bewegung	31. Dezember
Vorsorgeverpflichtung (DTA)	311	-67	244
Hedge Accounting (DTL)	322	-130	192
Total	633	-197	436

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

Latente Steuern im Eigenkapital

2015			
in TCHF	1. Januar	Bewegung	31. Dezember
IPO Kosten (DTA)	172	-172	0
Total	172	-172	0

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

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 und der Peach Property Projekt III GmbH Gewinnabführungsverträge.

Insgesamt sind Verlustvorträge im Betrag von TCHF 43 342 nicht aktiviert. Im Berichtsjahr wurden im Wesentlichen die Verluste der Projektgesellschaften Yoo Berlin, Harvestehuderweg sowie East West Wohnbau GmbH („Schooren des Alpes“), Peach Property Projekt III („Living 108“) sowie die im Berichtsjahr angefallenen Verluste von Peach German Properties AG nicht aktiviert. Die Projekte „yoo berlin“, „H36“ und „Schooren des Alpes“ werden jeweils mit Verlust abschliessen. Die nicht aktivierten Verlustvorträge betragen TCHF 22 774 (Vorjahr: TCHF 21 755) für „yoo berlin“ und TCHF 12 387 (Vorjahr: TCHF 10 125) für „H36“. 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. Bei „Living 108“ bleiben die vor Abschluss des Gewinnabführungsvertrages realisierten Verluste von TCHF 1 805 in der Gesellschaft gefangen und können während der Dauer des Vertrages nicht verrechnet werden. Die nicht aktivierten Verlustvorträge bei East West betragen TCHF 1 136 (Vorjahr: TCHF 1 121), die von Peach German Properties AG TCHF 4 744 (Vorjahr: TCHF 0).

Die Verfalljahre sämtlicher Verlustvorträge sind wie folgt:

in TCHF	31.12.2015	31.12.2014
Verfall in 1 - 2 Jahren	93	0
Verfall in 2 - 3 Jahren	9 695	93
Verfall in 3 - 4 Jahren	13 326	9 077
Verfall in 4 - 5 Jahren	10 601	13 570
Verfall in 5 - 6 Jahren	10 042	9 997
Verfall in 6 - 7 Jahren	17 984	9 952
Verfall nach 7 Jahren	22 990	17 804
Kein Verfall	54 753	51 981

37. Vorsorgepläne

Der Versicherungsplan der Peach Property Group AG umfasst die Angestellten in der Schweiz und besteht aus einem Versicherungsplan mit der PKG Pensionskasse für den Lohnanteil bis TCHF 147. Der darüber hinausgehende 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	31.12.2015	31.12.2014
Verkehrswert des ausgeschiedenen anteiligen Vermögens	2 793	3 091
Barwert der Vorsorgeverpflichtung	3 851	4 519
Unterdeckung / Bilanzierte Vorsorgeverpflichtung	-1 058	-1 428

Die Vorsorgeverpflichtung entwickelte sich im Geschäftsjahr wie folgt:

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 am Periodenende	-4 519	3 091	-1 428

in TCHF	Barwert der Verpflichtung	Verkehrswert des Plan- vermögens	Total
Stand 1. Januar 2015	-4 519	3 091	-1 428
Laufender Dienstzeitaufwand	-161	0	-161
Zinsaufwand/-ertrag	-42	28	-14
Nachzuverrechnender Dienstzeitaufwand aus Planänderungen und Settlements	123	0	123
Total Pensionsleistungen	-80	28	-52
Ertrag aus Planvermögen (ohne in Pensionsleistungen erfasste Zinsen)	0	309	309
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus Veränderung finanzieller Annahmen	-174	0	-174
Erfahrungswert bedingte Anpassungen	191	0	191
Total Neubewertungen	17	309	326
Beiträge Arbeitnehmer	0	96	96
Beiträge Arbeitgeber	-96	96	0
Ausbezahlte Leistungen	827	-827	0
Stand am Periodenende	-3 851	2 793	-1 058

Zum Bewertungsstichtag per 31. Dezember 2014 bezog sich der Barwert der Vorsorgeverpflichtung ausschliesslich auf aktive Mitarbeiter. Per 31.12.2015 ist eine 50 % Rente berücksichtigt.

Die folgenden wesentlichen versicherungsmathematischen Annahmen wurden getroffen:

Versicherungstechnische Annahmen	2015	2014
Diskontierungssatz	0,7 %	1,0 %
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)	22,4/25,9	22,3/25,8

Für das nächste Geschäftsjahr werden Beiträge in der Höhe von TCHF 123 (Vorjahr: TCHF 160) erwartet.

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

in TCHF	Auswirkung auf die Verpflichtung		
	Veränderung Annahme	Erhöhung Annahme	Verminderung Annahme
Diskontierungssatz	+/- 0,50 %	1,2 %	0,2 %
Effekt auf die Vorsorgeverpflichtung		282	-325
Effekt auf den Vorsorgeaufwand		18	-21
Gehaltssteigerungen	+/- 0,50 %	2,00 %	1,00 %
Effekt auf die Vorsorgeverpflichtung		-39	37
Effekt auf den Vorsorgeaufwand		-3	3
Sterbewahrscheinlichkeit	1 Jahr		
Effekt auf die Vorsorgeverpflichtung		-91	91
Effekt auf den Vorsorgeaufwand		-4	4

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	31.12.2015		31.12.2014	
	in TCHF	in %	in TCHF	in %
(notierte Werte in aktiven Märkten)				
Liquide Mittel	34	1	65	2
Aktien	849	31	1 409	46
Obligationen	1 321	47	961	31
Immobilien	522	19	581	19
Sonstige Anlagen	67	2	75	2
Total	2 793	100	3 091	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 Performance des Portfolios betrug im Berichtsjahr 0,9 % (Vorjahr: 7,7 %), was 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 Mitglieds zu zahlen, sodass eine Erhöhung der Lebenserwartung in einem Anstieg der Planverbindlichkeit resultiert.

Die gewichtete durchschnittliche Dauer der leistungsorientierten Pläne beträgt 12 Jahre.

38. Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen

in TCHF	2015	2014
Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen:		
Ertrag aus Realisation Generalunternehmung:		
- Übrige Nahestehende	0	325
- Assoziierte & Joint Ventures	0	21 537
Übriger Betriebsertrag:		
- Familienangehörige des Managements	-16	6
- Assoziierte & Joint Ventures	145	152
Übriger Betriebsaufwand:		
- Mitglieder des Managements	-309	-668
- Familienangehörige des Managements	-174	-178
Zinsertrag:		
- Assoziierte & Joint Ventures	1 907	2 380
Zinsaufwand:		
- Mitglieder des Managements	-114	-165
- Familienangehörige des Managements	-337	-394
- Assoziierte & Joint Ventures	-276	-293
Forderungen:	31.12.2015	31.12.2014
- Mitglieder des Managements	0	21
- Familienangehörige des Managements	80	75
- Übrige Nahestehende	8	0
- Assoziierte & Joint Ventures	28 898	31 675
Verbindlichkeiten:		
- Mitglieder des Managements	1 221	4 363
- Familienangehörige des Managements	6	2 555
- Übrige Nahestehende	0	366
- Assoziierte & Joint Ventures	1 616	5 773
Darlehensschulden:		
- Familienangehörige des Managements	2 946	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 2 946 (Vorjahr: TCHF 4 280) sind durch einen Schuldbrief, TCHF 0 (Vorjahr: TCHF 2 448) durch eine abgetretene Forderung gesichert.

39. Vergütungen an Mitglieder des Verwaltungsrates und des Managements

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

Honorare und Gehälter des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung 2015

Verwaltungsrat				
in TCHF	Honorar in bar ¹	Honorar in Aktien ^{1,2}	Optionen	Total
Name, Funktion				
Dr. Corinne Billeter-Wohlfahrt, Präsidentin ⁶	28	11	0	39
Reto A. Garzetti, Präsident ⁷	52	20	0	72
Dr. Thomas Wolfensberger, Mitglied ^{3,6}	0	0	0	0
Dr. Christian Wenger, Mitglied ^{4,6}	18	8	0	26
Peter E. Bodmer, Mitglied ⁴	58	23	0	81
Dr. Christian De Prati, Mitglied	62	23	0	85
Martin Eberhard, Mitglied ⁵	14	0	0	14

1: inkl. Sozialleistungen

2: Betraglicher Aktienanteil dividiert durch Zuteilungskurs von CHF 11.45 multipliziert mit Schlusskurs von CHF 13.15 vom 28.01.2016

3: bezieht als exekutives Verwaltungsratsmitglied kein VR Honorar

4: Sozialversicherungen nur auf Aktienanteil

5: bis März 2015

6: bis GV 2015

7: ab GV 2015

Geschäftsleitung

in TCHF	Fixer Lohnbestandteil (bar) ¹	variabler Lohnbestandteil (bar) ¹	variabler Lohnbestandteil (Aktien) ^{1,2}	Optionen	Total
Name, Funktion					
Dr. Thomas Wolfensberger, CEO	484	31	36	0	551
Dr. Marcel Kucher, CFO	339	15	17	0	371
Renzo Fagetti, MD Schweiz ^{3,4}	225	0	0	0	225
Bernd Hasse, MD Deutschland	259	44	0	0	303
Mirco Riondato, CIO ⁴	135	36	0	0	171
Dr. Andreas Steinbauer, Head Sales & Marketing	235	216	0	0	451

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

2: Betraglicher Aktienanteil dividiert durch Zuteilungskurs von CHF 11.45 multipliziert mit Schlusskurs von CHF 13.15 vom 28.01.2016

3: über exklusiven Management Vertrag mit RF Immoforce GmbH

4: bis 30.06.2015

Gehaltene Aktien und Optionen 2015

Verwaltungsrat		
Name, Funktion	Anzahl Aktien	Anzahl Optionen
Reto A. Garzetti, Präsident ¹	107 588	0
Peter E. Bodmer, Mitglied	5 605	0
Dr. Christian De Prati, Mitglied	5 205	0

1: Aktienbesitz einer nahestehenden Person

Geschäftsleitung		
Name, Funktion	Anzahl Aktien	Anzahl Optionen
Dr. Thomas Wolfensberger, CEO	871 100	0
Dr. Marcel Kucher, CFO	4 197	40 000
Bernd Hasse, MD Deutschland	4 367	40 000
Dr. Andreas Steinbauer, Head of Sales & Marketing	1 619	3 750

Honorare und Gehälter des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung 2014

Verwaltungsrat

in TCHF	Honorar in bar¹	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 GV 2014

Geschäftsleitung

in TCHF	Fixer Lohn- bestandteil (bar)¹	variabler Lohn- bestandteil (bar)¹	variabler Lohn- bestandteil (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	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 40

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, Präsidentin	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	8 749	0
Dr. Andreas Steinbauer, Head of Sales & Marketing	1 619	3 750

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. Herrn Dr. Christian De Prati wurden für seine Aufwendungen bezüglich den Platzierungen von Anleihen eine marktübliche Vermittlungsprovision von TCHF 9 (Vorjahr: TCHF 35) vergütet.

40. 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.

	2015	2014
Am 1.1. ausstehende Optionen	5 750	10 250
Ausgeübte Optionen	2 000	4 500
am 31.12. ausstehende Optionen	3 750	5 750
am 31.12. ausübbar	3 750	5 750

Im Berichtsjahr wurden TCHF 2 (Vorjahr: TCHF 5) 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 Vorjahr wurden unter diesem Rahmenplan 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 Optionen verfallen 11 Jahre nach Zuteilungsdatum (d.h. im Jahr 2025) oder 30 Tage nach 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
am 31.12.2014 ausstehende Optionen	130 000
am 31.12.2014 ausübbar Optionen	72 500
Verwirkte Optionen	-50 000
am 31.12.2015 ausstehende Optionen	80 000
am 31.12.2015 ausübbar Optionen	80 000

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 53 (Vorjahr: TCHF 323).

41. Verpflichtungen für zukünftige Investitionsausgaben

Bezüglich vertraglichen Verpflichtungen für zukünftige Investitionen siehe Anhang 45.

42. Eventualverpflichtungen

Peach Property Group AG garantiert bis zu einer Höchstgrenze von TCHF 3 000, dass zwei benachbarte Eigentümer auf dem Gretag Areal in Regensdorf keine Beiträge oder Gebühren unter dem zwischen den Grundeigentümer des Gebiets Bahnhof Nord, Regensdorf, und der Gemeinde abgeschlossenen Entwicklungsvertrag zu zahlen haben.

Für allfällige Baumängel bei der Liegenschaft „Schooren, Kilchberg“ hat Peach Property Group AG der Bauherrschaft die übliche SIA-Garantie gewährt. Peach Property Group AG hat gegenüber der Stockwerkeigentümergeinschaft Schooren Kilchberg eine Verjährungseinredeverzichtserklärung bis 30. September 2016 abgegeben.

Beim Projekt „Wollerau Residences“ sichert Peach Property Group AG einem Käufer mittels Patronat die Erfüllung der Verbindlichkeiten von WSZ Residential Development AG als Verkäuferin zu. Das Patronat ist auf TCHF 315 beschränkt.

Im Zusammenhang mit einer Kreditvereinbarung für eine Anschlussfinanzierung beim Projekt „Beach House“ in Höhe von TCHF 12 500 übergab Peach Property Group AG der finanzierenden Bank eine Garantie im Betrag von maximal TCHF 4 000 für Ansprüche der Bank gegenüber Condominium Beach House AG als Kreditnehmerin.

Im Zusammenhang mit dem Verkauf von „Am Zirkus 1“ an einen Spezial-Immobilienfonds der KanAm Grund sichert Peach Property Group AG mittels Patronat gegenüber der Käuferin die Erfüllung der Verbindlichkeiten der Am Zirkus 1 Berlin GmbH & Co. KG als Verkäuferin zu. Das Patronat ist auf TCHF 4 330 beschränkt.

Im Zusammenhang mit dem Verkauf von „Am Zirkus 1“ an einen Spezial-Immobilienfonds der KanAm Grund sichert Peach Property Group AG mittels eines zweiten Patronats gegenüber der Käuferin die Erfüllung der Verbindlichkeiten der Am Zirkus 1 Berlin GmbH & Co. KG als Verkäuferin zu. Das Patronat ist auf TCHF 541 beschränkt.

Im Zusammenhang mit einer Kreditvereinbarung für die Bauzwischenfinanzierung beim Projekt „yoo berlin“ in Höhe von TCHF 63 332 (TEUR 58 500) übergab Peach Property Group AG der finanzierenden Bank eine Cost-overrun and Completion Guarantee. Nach Beendigung des Projekts wurde die Kreditsumme auf TCHF 9 224 reduziert. Entsprechend reduzierte sich auch die Garantie der Peach Property Group AG.

Beim Projekt „Am Zirkus 1“ bürgt Peach German Properties AG gegenüber einem Unternehmer als Ausfallbürge bis zu TCHF 186, sollte der Insolvenzverwalter aus der Insolvenz des GU BSS Beton-System-Schalungsbau GmbH verrechnete Vorauszahlungen zurückfordern.

Beim Projekt „Am Zirkus 1“ bürgt Peach German Properties AG gegenüber einem Unternehmer als Ausfallbürge bis zu TCHF 297, sollte der Insolvenzverwalter aus der Insolvenz des GU BSS Beton-System-Schalungsbau GmbH verrechnete Vorauszahlungen zurückfordern.

Beim Projekt „Am Zirkus 1“ hat sich Peach German Properties AG gegenüber einem Unternehmer als beigetretene Schuldnerin bis zu einem Betrag von TCHF 82 zur Erfüllung Zahlungspflichten von Am Zirkus 1 Berlin GmbH & Co. KG verpflichtet.

Beim Projekt „yoo berlin“ bürgt Peach German Properties AG gegenüber einem Unternehmer als Ausfallbürge bis zu TCHF 252, sollte der Insolvenzverwalter aus der Insolvenz des GU BSS Beton-System-Schalungsbau GmbH verrechnete Vorauszahlungen zurückfordern.

Beim Projekt „Living 108“ sichert Peach German Properties AG verschiedenen Käufern mittels Patronat die Erfüllung der Verbindlichkeiten von Peach Property Projekt III GmbH als Verkäuferin zu. Das Patronat ist auf TCHF 136 beschränkt.

Gretag AG hat sich zur Zahlung von Entschädigungen von bis zu TCHF 3 266 verpflichtet, sollten die Dienstbarkeitsberechtigten auf Dienstbarkeiten verzichten, welche auf den Grundstücken der Gretag AG in Regensdorf lasten.

Beim Projekt „Am Zirkus 1“ bürgt Peach Property Group (Deutschland) AG gegenüber einem Unternehmer als Ausfallbürge bis zu TCHF 298 (TEUR 275), sollte der Insolvenzverwalter aus der Insolvenz des GU BSS Beton-System-Schalungsbau GmbH verrechnete Vorauszahlungen zurückfordern.

43. Verpfändete Aktiven zur Sicherstellung eigener Verpflichtungen

in TCHF	31.12.2015	31.12.2014
Flüssige Mittel	1 698	3 945
Entwicklungsliegenschaften	42 085	88 376
Renditeliegenschaften	74 816	81 326
Beteiligungen	0	8

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

44. Operatives Leasing

Die Gruppe als Leasingnehmer

Die zukünftigen Leasingverpflichtungen aus operativen Leasingverträgen betragen:

in TCHF	31.12.2015	31.12.2014
Bis 1 Jahr	386	407
1 - 5 Jahre	52	304
Total	438	711

Es handelt sich dabei im Wesentlichen um Mietverträge der Büroräumlichkeiten in Zürich von TCHF 174 (Vorjahr: TCHF 87) und in Köln von TCHF 137 (Vorjahr: TCHF 320). Weiter sind Leasingkosten für Fahrzeuge von TCHF 117 (Vorjahr: TCHF 272) und Bürogeräte von TCHF 10 (Vorjahr: TCHF 17) enthalten.

Der Leasingaufwand für das Geschäftsjahr 2015 betrug TCHF 484 (Vorjahr: TCHF 706).

Die Gruppe als Vermieter

Aus langfristigen Mietverträgen resultieren folgende Mieterträge:

in TCHF	31.12.2015	31.12.2014
Bis 1 Jahr	3 907	4 649
1 - 5 Jahre	11 237	13 345
Mehr als 5 Jahre	11 775	1 000
Total	26 919	18 994

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 Gretag Areal in der Schweiz sowie die Gewerbe-Mietverträge der Renditeliegenschaften „Erkrath Wohnen“ und „Erkrath Retail“ in Deutschland. Die Zunahme zum Vorjahr resultierte hauptsächlich aus der Verlängerung des Pachtvertrags „Erkrath Retail“. Bezüglich Mieterträge siehe auch Anhang 8.

45. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 16. Februar 2016 unterzeichnete Peach Property Group einen notariellen Vertrag zum Verkauf von 100 % der Anteile an der „Erkrath Retail GmbH“ mit einem privaten Investor. Der Verkauf erfolgte zu einem leicht über dem Buchwert liegenden Betrag. Die Transaktion wurde nach Eintreten aller Voraussetzungen am 29. Februar 2016 vollzogen. Durch den Verkauf konzentriert sich Peach noch stärker auf den wohnwirtschaftlichen Bereich.

Am 3. März 2016 unterzeichnete Peach Property Group einen notariellen Vertrag zum Verkauf der beiden Parzellen der Gretag AG in Regensdorf. Enthalten sind auch die Bestandsliegenschaften der „Business Lofts 70“ sowie das in den letzten Jahren erarbeitete Projekt zur Realisierung von 658 Wohnungen auf den beiden Parzellen. Der Vertrag soll nach Vorliegen der behördlichen Bewilligungen im März 2016 vollzogen werden. Durch den Verkauf realisiert Peach Property Group einen Verkaufspreis, der deutlich über dem Erwerbspreis und auch über dem aktuellen Buchwert liegt. Die erwarteten Netto-Kapitalrückflüsse belaufen sich auf rund CHF 70 Mio. Der Grund für den Verkauf liegt im Erreichen eines bedeutenden Meilensteins bei der Entwicklung des Gretag Areals und einer damit verbundenen Opportunität, den Wertzuwachs zu realisieren und die weitere Fokussierung des Portfolios auf den Kernmarkt in Deutschland zu beschleunigen.

Die liquiditätswirksamen Rückflüsse von knapp CHF 79 Mio. sollen primär zum Abbau von Verbindlichkeit, dabei insbesondere zur Rückzahlung der Anleihen in Deutschland und der Schweiz, und damit zur weiteren Stärkung der Eigenkapitalquote genutzt werden. Weiter soll ein Teil der Rückflüsse zu der Akquisition von weiteren Wohnimmobilien in Deutschland genutzt werden.

Am 4. März unterzeichnete Peach Property Group einen notariellen Vertrag zum Kauf von 94,9 % der Anteile der GH Immo GmbH mit Sitz in Düsseldorf. Die GH Immo GmbH besitzt ein Immobilienportfolio mit 397 Wohn- und 36 Gewerbeeinheiten in Düsseldorf sowie an drei Standorten im Einzugsgebiet von Düsseldorf. Das Portfolio umfasst knapp 29 000 m² Mietfläche und generiert Soll-Mieteinnahmen von rund CHF 2,6 Mio. Per Ende 2015 betrug der Leerstand rund 14 %; die IST-Mieteinnahmen betragen 2015 entsprechend rund CHF 2,2 Mio. Mit der Übernahme erhöht Peach Property Group den Bestand auf knapp 2 000 Wohneinheiten und ergänzt das Portfolio um attraktive Standorte im Kerngebiet Nordrhein-Westfalen. Ein Vollzug der Transaktion wird für Anfang April 2016 erwartet.

Einzelabschluss 2015 Peach Property Group AG

190	Bericht der Revisionsstelle
192	Bilanz
194	Erfolgsrechnung
195	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 192 bis 206) für das am 31. Dezember 2015 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 2015 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.

PricewaterhouseCoopers AG

René Rausenberger
Revisionsexperte
Leitender Revisor

Philipp Gnädinger
Revisionsexperte

Zürich, 11. März 2016

Bilanz

Aktiven			
in TCHF	Anhang	31.12.2015	31.12.2014
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel		4 063	3 094
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen			
Dritte		0	195
Gruppe		1 676	1 821
Assoziierte und Joint Ventures	2	10 242	16 204
Nahestehende		6	0
Kurzfristige Finanzforderungen			
Gruppe	3	10 129	28 889
Assoziierte und Joint Ventures	3	0	11 090
Wertberichtigung	4	0	-8 646
Übrige kurzfristige Forderungen			
Dritte		267	448
Gruppe		59	191
Aktive Rechnungsabgrenzungen			
Dritte		48	143
Total Umlaufvermögen		26 490	53 429
Anlagevermögen			
Finanzanlagen			
Darlehen Gruppe	5	25 936	0
Darlehen Nahestehende		6	0
Darlehen Assoziierte und Joint Ventures	5	11 146	0
Wertberichtigung	6	-18 397	0
Beteiligungen	7	41 602	41 602
Wertberichtigung	8	-1 112	-165
Sachanlagen		32	47
Immaterielle Werte			
Software und Lizenzen		242	276
Kapitalerhöhungskosten		0	854
Total Anlagevermögen		59 455	42 614
Total Aktiven		85 945	96 043

Passiven			
in TCHF	Anhang	31.12.2015	31.12.2014
Kurzfristiges Fremdkapital			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
Dritte		939	381
Gruppe		43	0
Nahestehende und Organe		179	366
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten			
Dritte	9	7 311	9 532
Gruppe		440	2 982
Assoziierte und Joint Ventures	2	0	5 528
Aktionäre		254	2 766
Nahestehende		2 946	1 061
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten			
Dritte		7 246	6 062
Assoziierte und Joint Ventures		1 395	0
Nahestehende		0	1 984
Laufende Steuerverpflichtungen			
		1 080	1 513
Passive Rechnungsabgrenzungen			
Dritte		6 464	6 904
Nahestehende		833	472
Kurzfristige Rückstellungen	10	1 446	2 604
Total kurzfristiges Fremdkapital		30 576	42 155
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten			
Dritte	9	28 801	9 435
Gruppe		12 200	13 450
Langfristige Rückstellungen	10	218	199
Total langfristiges Fremdkapital		41 219	23 084
Total Fremdkapital		71 795	65 239
Eigenkapital			
Aktienkapital		4 910	4 908
Gesetzliche Kapitalreserven		64 916	64 916
Gesetzliche Gewinnreserven		5 443	5 443
Bilanzverlust			
Vortrag		-44 440	-33 960
Ergebnis		-16 675	-10 480
Eigene Kapitalanteile	12	-4	-23
Total Eigenkapital		14 150	30 804
Total Passiven		85 945	96 043

Erfolgsrechnung

in TCHF	Anhang	2015	2014
Abgewickeltes Projektvolumen Bautätigkeit und Entwicklung	11	3 825	26 334
Direkter Aufwand abgewickeltes Projektvolumen Bautätigkeit und Entwicklung	11	-3 118	-22 790
Erfolg aus Bautätigkeit, Entwicklung & Vermietung		707	3 544
Übriger Betriebsertrag		2 693	3 065
Betriebsergebnis		3 400	6 609
Personalaufwand	12	-3 689	-4 607
Übriger Betriebsaufwand	12	-1 699	-3 312
Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)		-1 988	-1 310
Debitorenverluste und Wertberichtigungen	6/8	-10 697	-6 211
Abschreibungen		-975	-1 144
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		-13 660	-8 665
Finanzertrag		2 091	2 100
Finanzaufwand	13	-5 182	-3 926
Ergebnis vor Steuern		-16 751	-10 491
Ertragssteuern		76	11
Ergebnis nach Steuern		-16 675	-10 480

Anhang zur Jahresrechnung

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des Schweizerischen Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Obligationenrechts (Art. 957 bis 962) erstellt.

Die Erstanwendung des neuen Rechnungslegungsrechts erfolgt mit der vorliegenden Jahresrechnung per 1. Januar 2015. Die Gliederung der Vorjahreszahlen wurde angepasst.

Peach Property Group AG ist die oberste Muttergesellschaft der Peach Property Gruppe. Die Peach Property Group AG ist eine an der SIX Swiss Exchange kotierte Aktiengesellschaft schweizerischen Rechts und erstellt die Gruppenrechnung in Übereinstimmung mit den Internationalen Financial Reporting Standards (IFRS). Die Peach Property Group AG verzichtete nach Art. 961d Abs. 1 OR im Einzelabschluss auf die zusätzlichen Angaben im Anhang sowie die Geldflussrechnung und verweist in diesem Zusammenhang auf die Gruppenrechnung.

1. Angewandte Bewertungsgrundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde in Übereinstimmung mit den Bestimmungen über die kaufmännische Buchführung des Schweizerischen Obligationenrechts erstellt. Die wesentlichen Positionen der Jahresrechnung sind wie folgt bewertet:

1.1 Forderungen und Finanzanlagen

Forderungen aus Lieferung und Leistung, Finanzforderungen, übrige Forderungen sowie Finanzanlagen werden zu Nominalwerten bilanziert. Forderungen, die erst 12 Monate nach dem Bilanzstichtag fällig werden, werden als langfristige Finanzanlagen ausgewiesen. Wo notwendig werden individuelle Wertberichtigungen vorgenommen.

Finanzforderungen und Finanzanlagen enthalten verzinsliche Forderungen und gewährte Darlehen.

1.2 Beteiligungen

Beteiligungen werden zu Anschaffungskosten inklusive Bezugs- und Nebenkosten bilanziert. Sinkt der Nutzwert einer Beteiligung basierend auf Ertragswertberechnungen nachhaltig unter den bisherigen Buchwert wird eine Wertberichtigung erfasst.

1.3 Kurzfristige und langfristige Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten werden zum Nominalwert bilanziert. Verbindlichkeiten, die innert Jahresfrist zu Rückzahlung fällig werden, sind als kurzfristige, solche die erst 12 Monate nach dem Bilanzstichtag fällig werden, sind als langfristige Posten ausgewiesen. Verbindlichkeiten mit Rangrücktritt werden gesondert im langfristigen Fremdkapital ausgewiesen.

Finanzverbindlichkeiten enthalten verzinsliche Verbindlichkeiten und erhaltene Darlehen.

1.4 Rückstellungen

Rückstellungen werden gebildet, wenn die Gesellschaft aufgrund eines eingetretenen Ereignisses eine Verpflichtung hat, die zu einem Mittelabfluss führt. Die Bemessung der Rückstellung basiert auf der bestmöglichen Schätzung unter Berücksichtigung der wesentlichen Risiken und Unsicherheiten. Die effektiv angefallenen Kosten werden bei Zahlung gegen die gebildeten Rückstellungen verrechnet.

1.5 Umsatzerfassung

Erlöse aus Planungs- und Entwicklungsdienstleistungen werden aufgrund der am Bilanzstichtag für Kunden erbrachten Leistung ermittelt. Die Erlöse werden erfasst, wenn die Höhe verlässlich bestimmt werden kann, und wenn es hinreichend wahrscheinlich ist, dass der Gesellschaft wirtschaftlicher Nutzen zufließen wird.

Erlösminderungen wie Rabatte und Skonti werden in direkter Verbindung mit verrechneten Leistungen vom Umsatz in Abzug gebracht.

Dienstleistungserträge und Management Fees werden aufgrund der am Bilanzstichtag für Kunden und Gruppenunternehmen erbrachten Leistungen ermittelt. Die Erlöse werden erfasst, wenn die Höhe verlässlich bestimmt werden kann, und wenn es hinreichend wahrscheinlich ist, dass der Gesellschaft wirtschaftlicher Nutzen zufließen wird.

1.6 Fremdwährungspositionen

Die Fremdwährungspositionen der Forderungen und Verbindlichkeiten werden zum Kurs am Bilanzstichtag bewertet. Fremdwährungstransaktionen unter dem Jahr werden zum monatlichen Durchschnittskurs bewertet. Zum Bilanzstichtag kamen folgende Fremdwährungskurse zur Anwendung:

	31.12.2015	31.12.2014
EUR	1,0826	1,2028

1.7 Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligten und Organen

Der Ausweis von Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligten, Organen und Nahestehenden erfolgt wie nachstehend:

Aktionäre der Gesellschaft	"Aktionäre"
Organe der Gesellschaft	"Organe"
Direkt und indirekt gehaltene Gruppengesellschaften	"Gruppe"
Assoziierte und Joint Ventures	"Assoziierte und Joint Ventures"
Sonstige Nahestehende	"Nahestehende"

Angaben, Aufschlüsselung und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

2. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Abnahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Assoziierten und Joint Ventures erklärt sich weitgehend mit der Verrechnung einer Finanzverbindlichkeit gegenüber dem selben Unternehmen sowie Zahlungseingängen.

3. Kurzfristige Finanzforderungen

in TCHF	31.12.2015	31.12.2014
Gruppe	10 129	28 889
Peach German Properties AG ¹	0	12 915
Gretag AG	302	0
Primogon AG	454	0
WSZ Residential Development AG	6 071	0
East West Wohnbau GmbH ¹	0	719
Yoo Berlin GmbH & Co. KG ¹	0	2 905
VD Berlin Chausseestrasse 106 GmbH & Co. KG	2 358	2 542
VD Harvestehuder Weg I GmbH & Co. KG ¹	944	9 808
Assoziierte und Joint Ventures	0	11 090
Beach House AG ^{1,2}	0	9 311
Am Zirkus 1 GmbH & Co. KG ¹	0	1 779
Total kurzfristige Finanzforderungen	10 129	39 979

¹ Umgliederung in die Finanzanlagen, siehe dazu Anhang 5.

² Konsolidierte Werte Beach House AG sowie Condominium Beach House AG.

Bei den umgliederten Positionen handelt es sich um Kontokorrentforderungen, deren Rückzahlung nicht innerhalb der nächsten 12 Monate erfolgen wird.

Die neue Forderung gegenüber WSZ steht im Zusammenhang mit dem in dieser Gesellschaft gestarteten Bauprojekt.

4. Wertberichtigung kurzfristige Finanzforderungen

Die Wertberichtigung von Finanzforderungen betreffen folgende Gesellschaften:

in TCHF	31.12.2015	31.12.2014
Gruppe	0	3 618
East West Wohnbau GmbH	0	713
Yoo Berlin GmbH & Co. KG	0	2 905
Assoziierte und Joint Ventures	0	5 028
Beach House AG ¹	0	5 028
Total Wertberichtigung kurzfristige Finanzforderungen	0	8 646

¹ Konsolidierte Werte Beach House AG sowie Condominium Beach House AG.

Die Positionen wurden in der Berichtsperiode in die Finanzanlagen umgegliedert. Siehe dazu auch Anhang 5 und 6.

5. Finanzanlagen

in TCHF	31.12.2015	31.12.2014
Gruppe	25 936	0
Peach German Properties AG ¹	16 202	0
East West Wohnbau GmbH ¹	855	0
Schooren Vermietungs GmbH	85	
Yoo Berlin GmbH & Co. KG ¹	2 694	0
VD Harvestehuder Weg I GmbH & Co. KG ¹	6 100	0
Assoziierte und Joint Ventures	11 146	0
Beach House AG ^{1,2}	9 751	0
Am Zirkus 1 GmbH & Co. KG ¹	1 395	0
Total Finanzanlagen	37 082	0

¹ Umgliederung aus den kurzfristigen Finanzforderungen, siehe dazu Anhang 3.

² Konsolidierte Werte Beach House AG sowie Condominium Beach House AG.

6. Wertberichtigung Finanzanlagen

in TCHF	31.12.2015	31.12.2014
Gruppe	9 649	0
East West Wohnbau GmbH ¹	855	0
Yoo Berlin GmbH & Co. KG ¹	2 694	0
VD Harvestehuder Weg I GmbH & Co. KG	6 100	0
Assoziierte und Joint Ventures	8 748	0
Beach House AG ^{1,2}	7 353	0
Am Zirkus 1 Berlin GmbH & Co. KG	1 395	0
Total Wertberichtigung Finanzanlagen	18 397	0

¹ Umgliederung aus der Wertberichtigung kurzfristige Finanzforderungen, siehe dazu Anhang 4.

² Konsolidierte Werte Beach House AG sowie Condominium Beach House AG.

Die Wertberichtigungen wurden im Berichtsjahr an die erwarteten Rückflüsse aus den jeweiligen Unternehmen angepasst.

7. Beteiligungen

	Ref.	Sitz	Grund- kapital TCHF	Direkte Betei- ligung in %	Indirekte Betei- ligung in %	Nicht beherr- schende Anteile in %	Abschluss- datum
Schweiz							
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	2/3	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

Peach Property Group AG, Zürich

	Ref.	Sitz	Grund- kapital TEUR	Direkte Betei- ligung in %	Indirekte Betei- ligung in %	Nicht beherr- schende Anteile in %	Abschluss- datum
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	Köln	25		100,0		31.12.
Portfolio Nordhessen GmbH & Co. KG	3	Köln	1		94,9	5,1	31.12.
Peach Property Projekt IV GmbH	3	Köln	25		100,0		31.12.
Portfolio Neukirchen L GmbH	3	Hagen	25		94,9	5,1	31.12.
Portfolio Neukirchen S GmbH	3	Hagen	25		94,9	5,1	31.12.
Peach Property Projekt V GmbH	3	Köln	25		100,0		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 *	2	Zürich	100	46,6			31.12.

* 100 % Beteiligung der Beach House AG

- 1) Dienstleistungsgesellschaft
- 2) Projektgesellschaft Entwicklungsliegenschaften
- 3) Projektgesellschaft Renditeliegenschaften
- 4) Vertriebsgesellschaft

- 5) Vermietungsgesellschaft
- 6) Beteiligungsgesellschaft
- 7) Finanzierungsgesellschaft
- 8) Verwaltungsgesellschaft/Komplementärin

8. Wertberichtigung Beteiligungen

Die Wertberichtigungen betreffen folgende Beteiligungen:

in TCHF	31.12.2015	31.12.2014
East West Wohnbau GmbH	165	165
Peach German Properties AG	140	0
Primogon AG	760	0
Beach House AG	47	0
Total Wertberichtigung Beteiligungen	1 112	165

9. Anleiheobligationen

In den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten gegenüber Dritten von TCHF 7 311 (Vorjahr: TCHF 9 532) ist eine Anleiheobligation von TCHF 7 150 enthalten. Diese Position war im Vorjahr unter den langfristigen Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen.

Die Konditionen sind wie folgt:

Volumen: bis zu TCHF 10 000 mit der Möglichkeit zur Aufstockung 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 bis 14. April 2016
ISIN: 25 625 946 / CH 0256259463

Die in der Position enthaltenen kapitalisierten Ausgabekosten belaufen sich auf TCHF 100 (Vorjahr: TCHF 170). Diese werden gemäss der Effektivverzinsungsmethode über die Laufzeit der Anleihe aufgelöst.

In den langfristigen Finanzverbindlichkeiten gegenüber Dritten von TCHF 28 801 (Vorjahr: TCHF 9 435) ist eine in der Berichtsperiode neu ausgegebene Anleiheobligation im Betrag von TCHF 25 500 enthalten.

Die Konditionen sind wie folgt:

Volumen: bis zu TCHF 25 000 mit der Möglichkeit zur Aufstockung auf TCHF 50 000
Zinssatz: 5 % p.a., vom Emmissionsdatum bis 15. Dezember 2018 (inkl.)
3-Monats-Libor + 9,25 % p.a. ab 15. Dezember 2018
Nennbetrag: TCHF 1
Laufzeit: unbegrenzt, erstmals kündbar durch den Emittenten per 15. Dezember 2018
ISIN: 30 571 164 / CH 0305711647

Die kapitalisierten Ausgabekosten belaufen sich auf TCHF 335. Diese werden gemäss der Effektivverzinsungsmethode über die Laufzeit der Anleihe aufgelöst.

10. Rückstellungen

in TCHF	31.12.2015	31.12.2014
Kurzfristige Rückstellungen		
Garantierückstellungen	416	216
Rückstellungen für Rechtsfälle	264	588
TU Vertrag Beach House AG	766	1 800
Total kurzfristige Rückstellungen	1 446	2 604
Langfristige Rückstellungen		
Aktienbasierte Vergütung	218	199
Total langfristige Rückstellungen	218	199

11. Ertrag und direkter Aufwand abgewickelteres Projektvolumen

Der Rückgang im Berichtsjahr erklärt sich weitgehend mit dem im Vorjahr abgeschlossenen TU Projekt „Beach House“, das für ein assoziiertes Unternehmen abgewickelt wurde. Weiter war im Vorjahr eine Provisionszahlung von Dritten enthalten.

12. Personalaufwand / übriger Betriebsaufwand

Die Abnahme des Personal- und übrigen Betriebsaufwands erklärt sich mit einem in der Berichtsperiode initiierten Kosteneinsparungsprogramm und der Reduktion der Mitarbeiterzahl.

13. Finanzaufwand

Die Zunahme des Finanzaufwands erklärt sich hauptsächlich mit im Vergleich zum Vorjahr um TCHF 1 498 höheren Währungsverlusten bedingt durch die Aufhebung des fixierten Wechselkurses zum EUR. Weiter führte eine durchschnittlich tiefere Verzinsung von Finanzverbindlichkeiten gegenüber Dritten zu um TCHF 425 tieferen Zinsaufwendungen.

14. Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen

in TCHF	31.12.2015	31.12.2014
Total Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	43	4

15. Eigene Kapitalanteile

in TCHF	2015		2014	
	Anzahl	Wert	Anzahl	Wert
Anfangsbestand	1 772	23	19 228	187
Kauf	34 051	375	48 617	589
Verkauf	-32 548	-353	-48 464	-583
Bonuszahlung	-2 875	-30	-17 609	-170
Ergebnis		-11		0
Total eigene Kapitalanteile	400	4	1 772	23

Die eigenen Kapitalanteile werden zu den jeweiligen Marktwerten erworben oder veräussert. Die Differenz zwischen Veräusserungswert und durchschnittlichem Buchwert wird über das Finanzergebnis verbucht.

16. Verpfändete und anderweitig belastete Aktiven

in TCHF		31.12.2015	31.12.2014
Verpfändete Aktiven			
Übrige Forderungen		0	2 448
Total verpfändete Aktiven		0	2 448
Mit Rangrücktritt belastete Aktiven	in TEUR		
<i>Forderungen gegenüber Gruppe</i>			
East West Wohnbau GmbH	790	855	719
Schooren Vermietungs GmbH	79	85	0
Peach German Properties AG		16 202	11 700
VG Harvestehuderweg I GmbH & Co. KG	6 507	7 044	9 807
VD Berlin Chausseestrasse GmbH & Co. KG	2 178	2 358	2 406
Yoo Berlin GmbH & Co. KG	2 488	2 693	2 406
<i>Forderungen gegenüber Assoziierten</i>			
Beach House AG		2 328	2 317
Condominium Beach House AG		5 604	4 830
Am Zirkus 1 GmbH & Co. KG	1 289	1 395	0
Total mit Rangrücktritt belastete Aktiven		38 564	34 185

17. Anzahl Vollzeitstellen

Die Anzahl der Vollzeitstellen hat im Berichtsjahr wie auch im Vorjahr im Jahresdurchschnitt unter 50 betragen.

18. Leasingverbindlichkeiten

in TCHF	31.12.2015	31.12.2014
Miete	174	181
Fahrzeuge	104	101
Bürogeräte	3	3
Total Leasingverbindlichkeiten	281	285

19. Bürgschaften, Eventualverbindlichkeiten und Garantieverpflichtungen zugunsten Dritter

in TCHF	31.12.2015	31.12.2014
Im Zusammenhang mit der Übertragung eines IC-Darlehens über TCHF 11 700 an Peach German Properties AG als neue Darlehensgeberin garantiert Peach Property Group AG als bisherige Darlehensgeberin die Erfüllung der Verpflichtungen von WSZ Residential Development AG als Darlehensnehmerin. Die Garantie ist auf TCHF 12 000 beschränkt.	12 000	0
Im Zusammenhang mit der Immobilienfinanzierung (Kreditvertrag) für das "Gretag Areal" (Regensdorf) und das "Giessen Areal" (Wädenswil) sichert Peach Property Group AG mittels Garantie gegenüber der Bank die Erfüllung der Verbindlichkeiten von Gretag AG als Kreditnehmerin zu. Die Garantie ist auf TCHF 20 000 beschränkt.	20 000	20 000
Peach Property Group AG garantiert bis zu einer Höchstgrenze von TCHF 3 000, dass zwei benachbarte Eigentümer auf dem Gretag Areal in Regensdorf keine Beiträge oder Gebühren unter dem zwischen den Grundeigentümer des Gebiets Bahnhof Nord, Regensdorf, und der Gemeinde abgeschlossenen Entwicklungsvertrag zu zahlen haben.	3 000	0
Beim Projekt "Wollerau Residenzen" sichert Peach Property Group AG einem Käufer mittels Patronat die Erfüllung der Verbindlichkeiten von WSZ Residential Development AG als Verkäuferin zu. Das Patronat ist auf TCHF 315 beschränkt.	315	0
Die Peach Property Group AG stellte per 17. April 2012 im Zusammenhang mit dem Ankauf der Liegenschaft Etzelstrasse 17 in Wollerau den Verkäufern via die WSZ Residential Development AG, einer 100 % Tochter der Peach Property Group AG, eine Garantie über max. TCHF 4 500 zuzüglich 5 % Zins seit Eigentumübertrag zur Absicherung ihres Verkäuferdarlehens von Nahestehenden aus. Aufgrund einer neuen Vereinbarung wurde Peach Property Group AG am 30. November 2015 aus der Verpflichtung entlassen.	0	4 500
Im Zusammenhang mit einer Kreditvereinbarung für eine Anschlussfinanzierung beim Projekt "Peninsula Beach House" in Höhe von TCHF 12 500 übergab Peach Property Group AG der finanzierenden Bank eine Garantie im Betrag von maximal TCHF 4 000 für Ansprüche der Bank gegenüber Condominium Beach House AG als Kreditnehmerin.	4 000	4 000
Für allfällige Baumängel bei der Liegenschaft "Schooren, Kilchberg" hat Peach Property Group AG der Bauherrschaft die übliche SIA-Garantie gewährt. Peach Property Group AG hat gegenüber der Stockwerkeigentümergeinschaft Schooren Kilchberg eine Verjährungseinredeverzichtserklärung bis 30. September 2016 abgegeben.	p.m.	p.m.

in TCHF	31.12.2015	31.12.2014
Peach Property Group AG und deren Schweizer Tochtergesellschaften bilden die "MWST-Gruppe Peach Property Group AG". Die Mitglieder der MWST-Gruppe haften für Mehrwertsteuerpflichten und -schulden solidarisch.	p.m.	p.m.
Peach Property Group AG ist einer Schuld der East West Wohnbau GmbH gegenüber der bauausführenden ARGE betreffend die vergleichsweise vereinbarten Schlusszahlungen beigetreten. Der Schuldbetritt ist auf TEUR 428 beschränkt. Durch bereits erfolgte Zahlungen hat sich die maximale Verpflichtung per 31. Dezember 2015 auf TEUR 300 reduziert.	325	481
Im Zusammenhang mit einem Maklervertrag für den Verkauf einer Wohnung beim Projekt "Schooren des Alpes" bürgt Peach Property Group AG gegenüber der Auftraggeberin für deren Ansprüche gegenüber East West Wohnbau GmbH als Maklerin. Die Bürgschaft ist auf TEUR 150 beschränkt.	162	180
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. Peach Property Group AG wurde gemäss Bestätigung der BTV im Dezember 2015 aus der Verpflichtung entlassen.	0	72
Im Zusammenhang mit einer Kreditvereinbarung für die Bauzwischenfinanzierung beim Projekt "yoo berlin" in Höhe von TEUR 58 500 übergab Peach Property Group AG der finanzierenden Bank eine Cost-Overrun and Completion Garantie. Nach Beendigung des Projekts wurde die Kreditsumme auf TEUR 8 520 (Vorjahr: TEUR 9 230) reduziert. Entsprechend reduzierte sich auch die Garantie der Peach Property Group AG.	9 224	11 104
Die von der Nord/LB ausbezahlte letzte Kredittranche in Höhe von TEUR 4 989 wurde durch eine Einzahlungsverpflichtung der Peach Property Group AG sichergestellt. Mit Schreiben vom 2. März 2015 der finanzierenden Bank wurde die Peach Property Group AG aus der Verpflichtung entlassen.	0	6 001
Im Zusammenhang mit zwei Kreditkontingentverträgen für "Erkrath Wohnen" und "Erkrath Retail" bürgt Peach Property Group AG gegenüber der Bank für deren Ansprüche gegenüber Portfolio Erkrath Wohnen GmbH und Portfolio Erkrath Retail GmbH. Die Bürgschaft ist auf TEUR 2 000 beschränkt.	2 165	2 406
Im Zusammenhang mit dem Kauf eines Portfolios in Nordrhein-Westfalen sichert Peach Property Group AG mittels einer selbstschuldnerischen Bürgschaft und einer Garantie Kaufpreisansprüche der Verkäufer gegenüber Peach Property Group (Deutschland) AG als Käuferin ab. Die Bürgschaft und die Garantie sind je und gesamthaft auf TEUR 10 640 beschränkt.	11 519	0
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. Der Kredit wurde in 2015 vollständig zurückbezahlt.	0	p.m.
Im Zusammenhang mit dem Verkauf von „Am Zirkus 1“ an einen Spezial-Immobilienfonds der KanAm Grund sichert Peach Property Group AG mittels Patronat gegenüber der Käuferin die Erfüllung der Verbindlichkeiten der Am Zirkus 1 Berlin GmbH & Co. KG als Verkäuferin zu. Das Patronat ist auf TEUR 4 000 beschränkt.	4 330	0
Im Zusammenhang mit dem Verkauf von „Am Zirkus 1“ an einen Spezial-Immobilienfonds der KanAm Grund sichert Peach Property Group AG mittels eines zweiten Patronats gegenüber der Käuferin die Erfüllung der Verbindlichkeiten der Am Zirkus 1 Berlin GmbH & Co. KG als Verkäuferin zu. Das Patronat ist auf TEUR 500 beschränkt.	541	0
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. Mit Schreiben vom 2.3.2015 der finanzierenden Bank wurde die Peach Property Group AG aus der Verpflichtung entlassen.	0	p.m.

20. Von Verwaltungsrat, Geschäftsleitung und Mitarbeitenden gehaltene Beteiligungswerte und Optionen

Anzahl	2015		2014	
	Aktien	Optionen	Aktien	Optionen
Verwaltungsrat	10 810	0	528 712	0
Geschäftsleitung	881 283	0	882 832	133 750
Total	892 093	0	1 411 544	133 750

21. Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Aus dem Generalplaner und Totalunternehmer Vertrag mit der Gretag AG bezüglich der Areal-Entwicklung in Regensdorf werden der Gesellschaft nach dem geplanten Verkauf des Objektes im ersten Quartal 2016 wesentliche liquide Mittel zugehen. Diese werden unter anderem für die Rückzahlung der in den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten enthaltenen Anleihe verwendet.

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 00

share.register@six-securities-services.com

Termine

Generalversammlung:

21. April 2016 in Zürich

Publikation Halbjahresergebnis 2016:

24. August 2016

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, 2016

Der Geschäftsbericht wurde in
deutscher Sprache verfasst.

Er ist im Internet abrufbar unter
www.peachproperty.com

Peach Property Group AG

Seestrasse 346 | Postfach

8038 Zürich | Schweiz

Tel +41 44 485 50 00

Fax +41 44 485 50 11

www.peachproperty.com