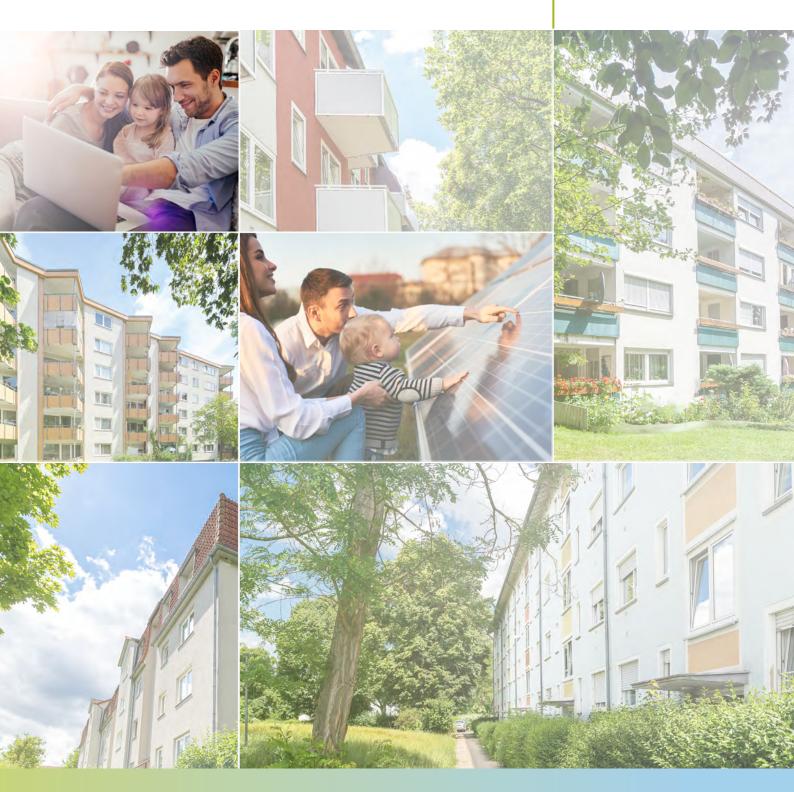


Wachsen mit Werten.



Geschäftsbericht 2020

Kennzahlen

Die Peach Property Group ist ein Immobilieninvestor mit einem Anlageschwerpunkt im wohnwirtschaftlichen Bereich in Deutschland. Im Zentrum unserer Aktivitäten stehen dabei unsere Mieter und Käufer. Mit innovativen Lösungen für moderne Wohnbedürfnisse bieten wir klare Mehrwerte. Unser Portfolio besteht aus renditestarken Bestandsimmobilien, typischerweise in B-Städten im Einzugsgebiet von Ballungsräumen. Daneben entwickeln wir ausgesuchte Immobilien für den eigenen Bestand oder zur Vermarktung im Stockwerkeigentum. Die Aktivitäten umfassen die gesamte Wertschöpfungskette von der Standortevaluation über den Erwerb bis zum aktiven Asset Management und der Vermietung oder dem Verkauf der Objekte. Wir haben unseren Hauptsitz in Zürich sowie den deutschen Gruppensitz in Köln.

Die Aktie der Peach Property Group AG ist an der SIX Swiss Exchange kotiert.

Death Description Course (Insurable March		74.40.2020	74.40.0040
Peach Property Group (konsolidiert)		31.12.2020	31.12.2019
Betriebsertrag	in TCHF	213 584	160 734
EPRA like-for-like Mietertragsentwicklung	in %	4,7	4,5
Betriebsergebnis	in TCHF	178 563	129 827
Ergebnis vor Steuern	in TCHF	153 354	109 675
Ergebnis nach Steuern	in TCHF	127 282	91 004
NAV IFRS	in TCHF	754 862	389 564
NAV Marktwert	in TCHF	762 459	401 298
Eigenkapitalquote (IFRS)	in%	33,9	32,3
Eigenkapitalquote (NAV Marktwert) ¹	in%	34,2	32,9
Marktwert Immobilienportfolio (inkl. Nutzungsrecht) ¹	in TCHF	2 112 450	1 130 696
Mitarbeitende		119	78
Anzahl Aktien (à CHF 1,00)		12 494 751	6 601 474
Aktienkapital	in TCHF	12 495	6 601
Verwässerter Gewinn je Aktie	in CHF	14,30	12,06
Verwässerter FFO II je Aktie ²	in CHF	0,60	-0,35
NAV IFRS je Aktie ³	in CHF	50,70	43,34
NAV Marktwert je Aktie 1,3	in CHF	51,31	45,11
EPRA NTA je Aktie	in CHF	57,29	51,03
Börsenkurs am 31. Dezember	in CHF	46,00	39,50
Börsenkapitalisierung am 31. Dezember ⁴	in TCHF	574 497	260 719

¹ NAV Marktwert berechnet auf Basis der unabhängigen Wüest Partner-Bewertung inklusive zur Veräusserung gehaltene Objekte.

² Im Vorjahr ohne Berücksichtigung des verwässernden Effekts.

³ Ohne Berücksichtigung Hybrid-Eigenkapital und nicht beherrschende Anteile.

⁴ Ohne eigene Aktien.

Inhalt

Editorial	4
Geschäftsmodell	3
Meilensteine 2020 – Digitalisierung im Fokus	10
Meilensteine 2011 – 2020	12
Nachhaltigkeitsbericht	15
Highlights 2020	27
Bestandsportfolio	28
Interview mit der Geschäftsleitung	34
Informationen für Investoren	37
Corporate Governance- und Vergütungsbericht	45
Teil 1 – Corporate Governance	46
Teil 2 – Vergütungsbericht	64
Bericht der Revisionsstelle	72
Konzernrechnung	75
Konsolidierte Erfolgsrechnung	76
Konsolidierte Gesamtergebnisrechnung	77
Konsolidierte Bilanz	78
Konsolidierte Geldflussrechnung	80
Veränderung des konsolidierten Eigenkapitals	82
Anhang zur Konzernrechnung	86
Bericht der Revisionsstelle	147
Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten	152
EPRA Reporting	156
Einzelabschluss	165
Bilanz	166
Erfolgsrechnung	168
Anhang zur Jahresrechnung	169
Gewinnverwendung	183
Bericht der Revisionsstelle	182
Kontakt / Termine / Impressum	187





Reto A. Garzetti Präsident des Verwaltungsrats

Dr. Thomas Wolfensberger Chief Executive Officer

Liebe Aktionärin, lieber Aktionär,

das Jahr 2020 war durch die äusseren Umstände für uns alle nicht einfach, auf geschäftlicher Ebene aber für die Peach Property Group AG sehr erfolgreich. Wir haben unsere Strategie als hochdigitalisiertes, mieterzentriertes und wachstumsstarkes Immobilienunternehmen konsequent umgesetzt und dabei Geschäftszahlen auf Rekordniveau erzielt. Ein um 40 Prozent auf CHF 127,3 Mio.

gestiegener Gewinn nach Steuern spricht eine deutliche Sprache. Damit haben wir die erfolgreiche Entwicklung der vergangenen Jahre mit steigender Dynamik fortgeschrieben. Vor diesem Hintergrund – und mit einem zusätzlichen, aktiven und starken Ankeraktionär an unserer Seite – sehen wir uns bestens aufgestellt für die nächsten Wachstumsschritte.

Digitale Plattform als Erfolgsfaktor

Unsere digitale Plattform hat ihre Leistungsfähigkeit einmal mehr unter Beweis gestellt. Im Berichtszeitraum haben wir rund 10 800 weitere Wohnungen in Deutschland erworben und reibungslos integriert. Durch den Ausbau unseres Wohnungsbestands um 87 Prozent auf nunmehr 23 200 Einheiten bei lediglich um 14 Prozent gestiegenen Gemeinkosten haben wir Skaleneffekte unmittelbar in einen überdurchschnittlichen Ergebnisbeitrag umgewandelt. Unsere operative Marge haben wir entsprechend von rund 73 Prozent auf 75 Prozent weiter verbessert. Im

Berichtszeitraum haben wir mit SAP S/4HANA im Konzern erfolgreich ein einheitliches und durchgängiges System für die Bereiche Mietenbuchhaltung, Rechnungswesen sowie CAPEX Management implementiert. Unsere Wertschöpfung haben wir durch fortgesetztes Insourcing weiter erhöht. Die Peach Property Group hat damit auch 2020 unter aussergewöhnlichen Bedingungen gezeigt, dass Digitalisierung, Effizienzsteigerung und mieterorientiertes Handeln in der deutschen Immobilienwirtschaft eine fruchtbare Symbiose sein können.

Portfolio auf über CHF 2 Mrd. Marktwert ausgebaut – Leerstand trotz COVID-19 reduziert

Plangemäss und mit hoher Dynamik haben wir unseren Wohnungsbestand im Geschäftsjahr aufgestockt. Durch zwei grossvolumige Zukäufe haben wir die Gesamtfläche um 82 Prozent auf rund 1,5 Mio. Quadratmeter erhöht. Der Marktwert unseres Immobilienportfolios lag mit knapp CHF 2,1 Mrd. zum 31.12.2020 um 86,3 Prozent über dem Wert ein Jahr zuvor. Somit konnten wir unsere erst im Jahresverlauf artikulierte mittelfristige Planung bezüglich Portfoliowert und Zahl der Wohneinheiten bereits zum Jahresultimo erfüllen. Abstriche bei unseren Renditezielen mussten wir auch im Rahmen des forcierten Wachstums nicht machen, was eine im Branchenvergleich sehr attraktive Bruttorendite von 5,0 Prozent verdeutlicht. Bei Investoren und Transaktionspartnern haben wir mit diesem Portfoliovolumen ein neues Wahrnehmungslevel erreicht und den Zugang zu internationalen Investoren erschlossen. Erstmals weisen wir für das Geschäftsjahr 2020 vor diesem Hintergrund auch ausgewählte Kennzahlen nach EPRA-Standard aus.

Der Schwerpunkt des Wachstums der Peach Property Group lag 2020 strategiekonform an Standorten, an denen wir schon zuvor präsent waren. So haben wir Cluster gebildet, Synergien gehoben und Skaleneffekte generiert. Die neuen Bestände liegen vornehmlich in der Metropolregion Rhein-Ruhr. Aber auch im Raum Kaiserslautern konnten wir unseren Wohnungsbestand deutlich ausbauen.

Unser Portfolio erwirtschaftete 2020 Nettomieteinnahmen von CHF 54,7 Mio., dies entspricht einem Zuwachs von 40,7 Prozent gegenüber der Vorjahresperiode. Zur Steigerung trugen die im Jahresverlauf erworbenen Wohneinheiten ebenso bei wie behutsame Mietanhebungen in Richtung Marktniveau und der Abbau von Leerständen. Auf like-for-like Basis wuchsen unsere Mieteinnahmen um 4,7 Prozent. Den Leerstand haben wir trotz der COVID-19-Pandemie durch aktives Asset Management und intensive – häufig digitale – Vermietungsaktivitäten um rund ein Viertel von 9,3 Prozent Ende 2019 auf 7,0 Prozent Ende 2020 verringert. Die zum Jahresende neu erworbenen Portfolios wiesen beim Erwerb einen durchschnittlichen Leerstand von 8,6 Prozent auf.

Finanzkennzahlen erneut deutlich verbessert

Neben der erwähnten deutlichen Steigerung unseres Konzerngewinns konnten wir auch unser Ergebnis vor Steuern um 39,8 Prozent auf CHF 153,4 Mio. signifikant verbessern. Der FFO I lag mit CHF 0,59 pro Aktie deutlich über dem negativen Wert des Vorjahres. Der NAV je Aktie zu Marktwerten von CHF 51,31 verdeutlicht mit einem Zuwachs um rund 14 Prozent im Vergleich zum Vorjahr ebenfalls die wertschaffende Geschäftsentwicklung der Peach

Property Group. Parallel haben wir das Eigenkapital innerhalb von 12 Monaten auf CHF 754,9 Mio. fast verdoppelt und die Eigenkapitalquote zu Marktwerten von 32,9 Prozent auf über 34 Prozent weiter gesteigert – dies trotz des massiven Ausbaus der Bilanzsumme. Dabei haben wir wie angekündigt unseren Leverage weiter reduziert und liegen mit einem LTV von 57,8 Prozent (im Vorjahr 59,6 Prozent) auf Kurs, um unser Rating weiter zu verbessern.

Weiterer Grossaktionär und starke Finanzbasis begleiten das Wachstum

Wir haben wie in den Vorjahren unser Wachstum auf einer soliden Finanzbasis mit einer ausgewogenen Mischung aus Eigen- und Fremdkapital aufgebaut und dabei hohes Interesse von internationalen Investoren verzeichnet. Neben der Begebung einer unbesicherten Euro-Unternehmensanleihe mit einem Volumen von EUR 300 Mio. haben wir sehr erfolgreich eine Kapitalerhöhung durch die Emission einer Pflichtwandelanleihe über CHF 230 Mio. durchgeführt. In diesem Zuge ist

der global agierende Investor Ares Management Corporation als neuer Ankeraktionär mit einer Beteiligung von rund 30 Prozent am Unternehmen eingestiegen. Die ausserordentliche Generalversammlung hat zudem Klaus Schmitz, Managing Director der Ares Real Estate Group, in den Verwaltungsrat der Peach Property Group AG gewählt. Mit diesem finanzstarken und äusserst gut vernetzten Partner an unserer Seite sind wir für unser weiteres Wachstum optimal aufgestellt.

Nachhaltiger Fokus und Mieterzentrierung

Die Ausrichtung auf Bedürfnisse unserer Mieter und nachhaltiges Handeln verstehen wir als wichtige Voraussetzungen für Erfolg, der über viele Jahre und Jahrzehnte trägt. Dieses Credo haben wir auch während der Pandemie kompromisslos umgesetzt. Trotz Corona haben wir vier weitere Mietershops, unsere sogenannten Peach Points, an den Standorten in Essen, Dortmund, Recklinghausen und Helmstedt eröffnet. Ausschlaggebend hierfür waren die sehr guten Erfahrungen mit unseren vorhandenen Peach Points. Auf diese Weise stehen wir im direkten Austausch mit unseren Mietern und können auf Wünsche und Anliegen schnell und flexibel reagieren. Die Peach Points sind Bausteine unserer umfassenden Multi-

Kanal-Kommunikation mit unseren Mietern: Über den persönlichen Besuch in einem unserer Peach Points, Telefon, E-Mail, WhatsApp, unsere Self-Service-Website oder die Mieter-App, die zum kostenlosen Download bereitsteht, tauschen Mieter und wir uns aus – sieben Tage die Woche. Probleme lösen wir so mit im Branchenvergleich herausragenden Reaktionszeiten gemeinsam und zeitnah. Leitfaden für unser nachhaltiges Handeln sind immer auch die Ziele für nachhaltige Entwicklung, die von den Vereinten Nationen definiert wurden. Dabei geht es darum, in unterschiedlichen Feldern im Sinne der Umwelt, der Aktionäre und Mieter sowie der Gesellschaft und der Mitarbeiter nachhaltiges Handeln zu etablieren.

Positive Perspektiven

Das Jahr 2020 war wirtschaftlich das erfolgreichste in der Firmengeschichte. Deshalb gilt unser Dank unseren Aktionärinnen und Aktionären genauso wie unseren Mitarbeitern, Geschäftspartnern, Mietern und Kunden für das entgegengebrachte Vertrauen. Gemeinsam sehen wir ausgezeichnete Perspektiven für 2021 und darüber hin-

aus. Mit einem hochrentablen Wohnungsportfolio, einer konsequent seit Jahren verfolgten Strategie, unserer hervorragenden digitalen Plattform und starken Partnern an unserer Seite wollen wir künftig eine noch aktivere Rolle am deutschen Wohnimmobilienmarkt spielen. Begleiten Sie uns dabei!

Reto A. Garzetti Präsident des Verwaltungsrats Dr. Thomas Wolfensberger

Thillun



Geschäftsmodell

Die Peach Property Group AG ist ein börsenkotierter Investor mit Fokus auf Wohnimmobilien in Deutschland. Mittels zahlreicher Akquisitionen in den letzten Jahren haben wir uns, kombiniert mit einem sehr aktiven Asset Management, eine relevante Stellung am deutschen Wohnimmobilienmarkt erarbeitet – vor allem in unseren Fokusmärkten Nordrhein-Westfalen, Niedersachsen sowie Rheinland-Pfalz. Inzwischen besitzen wir mehr als 23 200 Wohnungen mit einem Marktwert von über CHF 2 Mrd.

Unser Portfolio besteht aus renditestarken Bestandsimmobilien, typischerweise in sogenannten B-Städten im Einzugsgebiet von Ballungsräumen. Daneben entwickeln wir Immobilien für den eigenen Bestand oder zur Vermarktung im Stockwerkeigentum und decken somit eine breite Wertschöpfungskette ab.

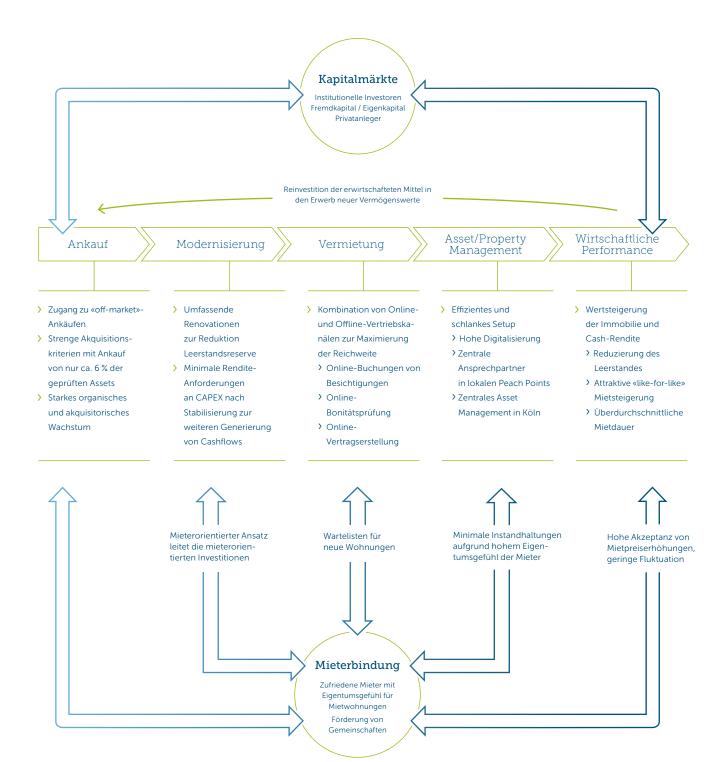
Kern unseres Geschäftsmodells ist dabei die Zufriedenheit unserer Mieter. Mit dem Peach-eigenen Betreuungsansatz, zum Beispiel in Form der Mieterläden – genannt Peach Points – oder unserer digitalen Plattform, haben wir die Möglichkeit direkt und auf Augenhöhe mit unseren Mietern zu kommunizieren. Im digitalen Zeitalter funktioniert dies auch virtuell problemlos. So standen wir mit Hilfe unserer vielfältigen digitalen Tools während des mehrphasigen Lockdowns im Zuge der COVID-19-Pandemie unseren Mietern rund um die Uhr mit Rat und Tat zur Seite. Ob per E-Mail, über unser webbasiertes Mieterportal, die eigens entwickelte Mieter-App oder per Whats-App: Anfragen oder Reparaturmeldungen von unseren Mietern werden zügig von uns bearbeitet. Durchschnittlich reagieren wir innert 18 Stunden und Probleme oder Mängel in der Wohnung werden innerhalb von sieben Tagen behoben – auch während den schwierigen Phasen der Pandemie.

Das Thema Digitalisierung wird künftig eine noch stärkere Rolle für uns spielen: So haben wir im Geschäftsjahr 2020 komplett auf SAP S/4HANA in der Gruppe umgestellt und ein einheitliches und durchgängiges Back-End-System für die Bereiche Mietenbuchhaltung, Rechnungswesen sowie CAPEX-Massnahmen implementiert. Dies ermöglicht uns ein noch effizienteres Immobilien-Management und dient als Basis für weitere digitale Dienste für unsere Mieter (mehr dazu lesen Sie im Kapitel «Digitalisierung im Fokus», Seite 10).

Mieterzufriedenheit, Digitalisierung und Effizienz sind demnach die Basis unseres Erfolgs. Dadurch heben wir uns von den Wettbewerbern am Wohnungsmarkt ab. Unser erfolgreiches Geschäftsmodell spiegelt sich unter anderem auch in der Entwicklung unserer Leerstandsquote wider. Diese konnten wir im Geschäftsjahr 2020 um rund 25 Prozent auf 7,0 Prozent (Vorjahr 9,3 Prozent) weiter reduzieren – auf einer flächenbereinigten Basis (d.h. rein operativ) und trotz COVID-19.

Effizienz ist bei uns vor allem auch beim Neuerwerb von Immobilien von grosser Relevanz. So achten wir beispielsweise beim Ankauf neuer Immobilien darauf, dass sich diese in der Nähe unserer Bestandsimmobilien befinden. Dadurch können wir deutliche Synergien beim Management der Immobilien erzielen. Die räumliche Nähe spart Zeit und Geld durch reduzierte Fahrzeiten und vereinfachte Abläufe in der Bestandspflege. So können deutliche Skaleneffekte generiert werden. Weiterhin können Synergien durch die einheitliche Verwaltung der Immobilien über unsere SAP-Plattform gehoben werden. Clevere Bestandsplanung geht so mit einer optimierten IT-Infrastruktur Hand in Hand.

Zudem müssen die Immobilien ein hohes Wertsteigerungs- und Renditepotenzial aufweisen. Bevor wir eine Akquisition tätigen, werden die potenziellen Erwerbs-Objekte sorgfältig überprüft – im Zweifel sortieren wir unpassende Immobilien konsequent aus, wenn diese nicht unseren Kriterien entsprechen. Durch unser erfahrenes, hochqualifiziertes und eingespieltes, inzwischen rund 170-köpfiges Team, können wir sicherstellen, dass das Auffinden geeigneter Immobilien reibungslos funktioniert.



Meilensteine 2020 – Digitalisierung im Fokus

Ein zentraler Pfeiler des erfolgreichen Geschäftsmodells der Peach Property Group ist Digitalisierung. In diesem Bereich haben wir uns bereits vor Jahren zukunftsorientiert aufgestellt und wir verfügen heute über eine vollintegrierte Plattform, die viele Arbeitsprozesse erleichtert und effizienter macht. Zu Beginn des Jahres 2020 haben wir alle bisherigen Back-End Systeme auf einer einheitlichen SAP S/4HANA Plattform konsolidiert – in die wir auch bisher extern verwaltete Portfolios integriert haben. Diese ist voll angebunden an unsere bereits existierenden Front-End Systeme. Damit haben wir ein einheitliches und durchgängiges System für Mietenbuchhaltung, Rechnungswesen sowie CAPEX Management implementiert und unsere digitale Kompetenz mit einer der modernsten und skalierbarsten Technologie-Plattformen in diesem Bereich weiter ausgebaut. Dieses Umfeld hat uns erlaubt, die im Berichtszeitraum neu erworbenen mehr als 10 800 Immobilien reibungslos und schnell in die Plattform zu integrieren – so waren z.B. die zum Ende des Berichtsjahrs übernommenen Portfolios per anfangs Januar 2021 voll implementiert und unsere Peach Points waren vom ersten Tag an voll handlungsfähig und konnten unseren neuen Mietern umfänglich Auskunft geben. Hierdurch ergeben sich signifikante Synergieeffekte und Effizienzsteigerungen – denn unsere Systeme können ohne signifikante Anpassungen weit mehr als die aktuell mehr als

23 200 Wohnungen verarbeiten. Ebenso liefert unsere Technologie die Basis für zukünftige zusätzliche Dienste und Automatisierungen – u.a. mit dem Einsatz von Künstlicher Intelligenz. Erste Versuche hierfür sind bereits in die Wege geleitet. Für weiteres effizientes Wachstum unseres Portfolios sind wir dadurch bestens gerüstet. Bereits im Geschäftsjahr 2020 spiegelt sich diese Effizienz wider: Die Verwaltungskosten stiegen trotz der Erhöhung der Mieteinnahmen um über 40 Prozent im Berichtszeitraum deutlich unterproportional um nur rund 14 Prozent.

Die digitale Plattform verbindet die regionalen Peach Points mit dem Serviceangebot für unsere Mieter. Die Peach Points sind dabei rund um die Uhr erreichbar: per Telefon, E-Mail, via WhatsApp, über unser Mieterportal, die Mieter-App oder persönlich, was nach dem Ende der Corona-Pandemie wieder problemlos möglich sein wird. Meldet ein Mieter telefonisch bei einem Peach Point-Mitarbeiter oder per E-Mail einen Schaden in seiner Wohnung, so kann der Mitarbeiter dies umgehend im System



System-Partner

Stadtwerke

Heidenheim

Kanäle App Web-Portal E-Mail Telefon Erkrath Gelsenkirchen Peach Points Oberhausen Essen Minden Dortmund Heidenheim Recklinghausen Kaiserslautern Helmstedt Witzenhausen

Mieter mit Multi-Kanal Zugang

- > Online (24/7): App, Web-Portal, E-Mail
- > Offline: Telefon, Peach Points

Property Management in den Peach Points

- > Erfassung aller Benachrichtigungen in einem Ticketing-System
- > Pro 1 000 Wohnungen werden etwa 155 Tickets eröffnet
- > 90 % «One Touch»: Frage kann mit dem 1. Kontakt gelöst werden

Zentrales Qualitätsmanagement

- [>] 18,75 Stunden bis zur 1. Rückmeldung
- [>] 7 Tage bis zur finalen Problemlösung
- > 74 % Zufriedenheit (basierend auf rund 15 % Rücklaufquote, Umfrage Januar - Dezember 2020)

Peach Point

Skalierbares Modell durch Partner

- > Integration der Partner via Zendesk
- Die Modellskalierung erfolgt nahtlos ohne erhebliche

erfassen und digital an angebundene Handwerker übermitteln. Seit Beginn dieses Jahres erhält der Mieter umgehend nach Eingang einer Schadensmeldung bei einem unserer Partner von diesem einen Link, über den er nicht nur digital Details inkl. Fotos zum Schaden melden kann, sondern im Anschluss innert Minuten auch gleich einen Termin für die Reparatur vereinbaren kann. Dieses digitale Angebot wird sehr gut angenommen und ist ein Grundbaustein für die weitere Steigerung der Mieterzufriedenheit. Schäden in der Wohnung, seien es Reparaturen an der Heizung oder am Wasserhahn in der Küche, werden fast immer innerhalb von 8 Tagen behoben. Eine Reaktion seitens unserer Service-Mitarbeiter auf eine Problemmeldung garantieren wir innerhalb von 24 Stunden – 2020 benötigten wir im Schnitt (inkl. Wochenende) nicht einmal 18 Stunden.

Plattform bewährt sich in der Pandemie

Während der COVID-19-Pandemie hat die digitale Plattform ihre Stärken besonders gezeigt: So konnten unsere Mitarbeiter ohne Umstellungen seitens der IT flexibel ins Homeoffice wechseln bzw. ein hybrides Homeoffice oder Büro-Modell ausüben – dies ohne Einschränkung der Erreichbarkeit für unsere Mieter. Auch die Neuvermietung unserer Wohnimmobilien hat durch unser erprobtes digitales System während des Lockdowns unproblematisch funktioniert. Wir haben virtuelle Wohnungsbesichtigungen angeboten, die es potenziellen Mietern ermöglicht haben, ohne Vor-Ort-Präsenz einen «echten» Eindruck von ihrer neuen Wohnung zu bekommen.

Der um rund 25 Prozent auf 7,0 Prozent im Geschäftsjahr 2020 reduzierte Leerstand zeigt, dass sich unser Modell mit starkem digitalem Mieter-Fokus in diesen besonderen Zeiten ausserordentlich bewährt hat. Während der Hochphase der Pandemie konnten wir so schnell reagieren und unsere Geschäftstätigkeit ohne drastische Einschränkungen weiterhin aufrechterhalten. Auch hat das Arbeiten im Homeoffice für unsere Mitarbeiter dank der guten technischen Ausrüstung und unseres erprobten Workflows unproblematisch funktioniert, sodass ein Grossteil unserer Belegschaft ohne Mehraufwand sicher von Zuhause aus arbeiten konnte. Aber auch nach Ende der Pandemie wird Digitalisierung mit Mieterfokus ein entscheidender Erfolgsfaktor in der Immobilienwirtschaft sein - die Peach Property Group ist dafür hervorragend aufgestellt und zählt zu den Pionieren im deutschen Markt.

Die Peach Property Group – wachsen mit Werten – Wohnungsbestand erreicht 23 200 Wohnungen



Erwerb von zwei Bestands-portfolios in Düsseldorf-Erkrath mit **142 Wohnungen**; Kauf von zwei Gebäuden in Dortmund

2012

376 Wohnungen

2011



Erwerb Portfolio in Nordhessen mit 336 Wohnungen und

2014

2015

570 Wohnungen



2013

Gretag-Areal













Erwerb von knapp
1700 Wohnungen: Rheinland, Eschwege, Fassberg und Kaiserslautern; Verkauf Erkrath Retail und Gretag-Areal

Übernahme von 2 899 Wohnungen: davon 1 247 Einheiten um Bielefeld, 1061 Einheiten in Heidenheim, 273 Einheiten in Kaiserslautern und Saarbrücken sowie 213 Einheiten in Bochum

Ausbau Mieterkommunikation: Eröffnung von Peach Points in Heidenheim und Oberhausen, Weiterentwicklung Mieter-App, Start Mieter-Internetportal

Bestandsportfolio steigt auf rund 23 200 Wohnungen mit Marktwert von mehr als CHF 2 Mrd. Primär Verstärkung an bestehenden Standorten durch Erwerb von 10 800 neuen Wohnungen in NRW, Niedersachsen und Rheinland-Pfalz.

Eröffnung 5 weiterer Peach Points, u.a. in Essen und Dortmund.

2017 — 2018 — 2019 — 2020 —

Ankauf von mehr als 2 400 Wohnungen: u. a. in Bochum; Verkauf des Objekts

Bestandsportfolio steigt auf rund 13 000 Wohneinheiten mit Marktwert von über CHF 1,1 Mrd.

Kauf von 3 672 Wohnungen im Ruhrgebiet, in Bielefeld und Kaiserslautern sowie eines Portfolios mit **528 Wohnungen** in Nordrhein-Westfalen

Eigentumsübergang von **421 Wohnungen** in Marl und Kaiserslautern

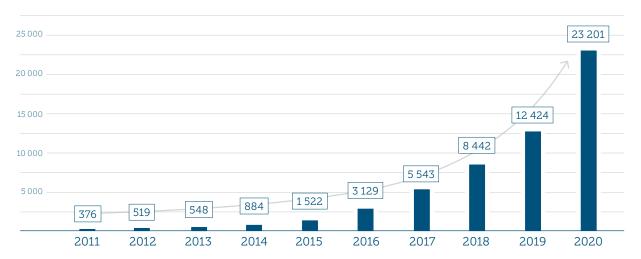
Eröffnung von drei weiteren Peach Points in Nordhessen, Ostwestfalen und Kaiserslautern





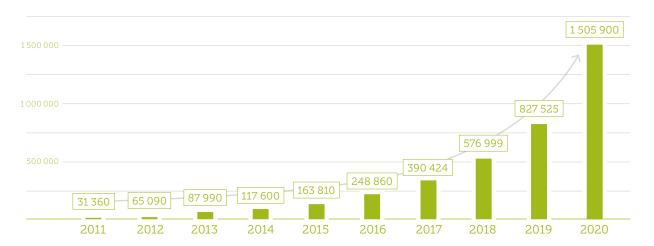


Anzahl der Wohnungen



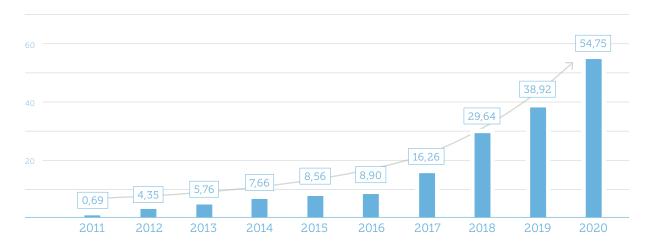
Gesamtfläche im Immobilienbestand erheblich ausgebaut

Gesamtfläche in m²



Ist-Mieteinnahmen deutlich gestiegen

Ist-Mieteinnahmen in CHF Mio.



Peach Property Group legt einen starken Fokus auf eine nachhaltige Unternehmensführung

Für uns als Peach Property Group steht eine nachhaltige Unternehmensführung seit jeher im Zentrum unseres Handelns. Dabei verstehen wir Nachhaltigkeit in einem umfassenden Sinne und streben danach, diese möglichst breit umzusetzen. Folgende Aspekte sind für uns von Bedeutung:

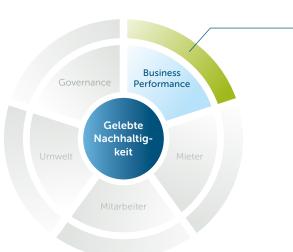


Die Bedürfnisse unserer Kapitalgeber, die umfassende Zufriedenheit unserer Mieter, ein Arbeitsumfeld, welches unseren Mitarbeitern Sicherheit und Raum für Innovationen bietet, der nachhaltige Umgang mit unserer Umwelt und die Rolle der Peach Property Group als aktives und

konstruktives Mitglied in unserer Gesellschaft. Viele dieser Elemente stehen seit Jahren im Zentrum und wir haben hierbei Innovationen hervorgebracht, die in unserer Branche Standards setzen. Beispiele hierfür sind unsere Peach Points als Mietershops, die Pflanzfeste und die Foodtruck-Touren. Dies wurde alles ins Leben gerufen, um mit unseren Mietern möglichst oft und unverkrampft kommunizieren zu können. Andere Aspekte treten jetzt erstmals in den Vordergrund: So haben wir dieses Jahr – trotz des Wachstums unseres Portfolios um fast 90 % - erstmals eine umfassende Aufnahme unseres ökologischen Fussabdrucks nach den EPRA sBPR Kriterien erstellt, um eine Basis für zukünftige Verbesserungen und zur Messung der Veränderungen zu erhalten. Dabei zeigen sich bereits die Vorteile, die der Fokus auf nachhaltige Gebäude mit sich bringt: Unsere CO₂-Effizienz lässt sich im Vergleich mit der deutschen Immobilienbrache beispielsweise durchaus sehen, liegen wir hier doch im Schnitt um 15 Prozent unter unserer Peer Group.

Wir werden unsere Anstrengungen in diesem Bereich noch viel weiter ausbauen: So haben wir uns klare Ziele für die nächsten Jahre gesetzt und werden ab dem nächsten Jahr die Fortschritte umfassend und auf Basis der internationalen Standards der Global Reporting Initiative (GRI) und der European Public Real Estate Association (EPRA) rapportieren. Die 17 Ziele für nachhaltige Entwicklung der Vereinten Nationen (UN) nutzen wir ebenfalls als Grundlage für unser nachhaltiges Handeln.

Business Performance – wertschaffende Geschäftsentwicklung



- > EPRA NTA pro Aktie: 57,29 (plus 13 %)
- > FFO I pro Aktie: CHF 0,59 (negativer Wert im Vorjahr)
- > Eigenkapitalquote zu Marktwerten: 34,2 % (plus 4 %)
- > LTV: 57,8 % (nach 59,6 % 2019)

Unternehmerisch nachhaltiges Handeln bedeutet für uns, Verantwortung gegenüber allen unseren Shareholdern zu zeigen. Dies gelingt uns, indem wir über eine starke finanzielle Basis verfügen. Wir sehen uns gegenüber unseren Investoren verpflichtet, den Unternehmenswert der Peach Property Group AG nachhaltig zu steigern, was wir

im Geschäftsjahr 2020 mehr als deutlich untermauern konnten. Die wertschaffende Geschäftsentwicklung der Peach Property Group spiegelt sich unter anderem an der Entwicklung des FFO I in der Berichtsperiode wider: Dieser lag mit CHF 0,59 pro Aktie deutlich über dem negativen Wert des Vorjahres. Der NAV zu Marktwerten je Aktie von CHF 51,31 ist um 14 Prozent im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Erfreulich für unsere Aktionäre ist auch die positive Entwicklung des Eigenkapitals, welches wir innerhalb von 12 Monaten auf CHF 754,9 Mio. nahezu verdoppeln konnten. Unsere Eigenkapitalquote zu Marktwerten konnten wir demnach von 32,9 Prozent Ende 2019 auf nunmehr 34,2 Prozent steigern. Dabei haben wir unseren Leverage weiter reduziert und liegen mit einem LTV von 57,8 Prozent unter dem Vorjahreswert (Ende 2019: 59,6 Prozent). Dieser LTV-Wert hilft uns, unser Rating kontinuierlich zu verbessern, um somit für Bond-Investoren ein weiterhin attraktives Investment zu gewährleisten.

Auch auf operativer Ebene konnten wir unseren Investoren beweisen, dass wir voll und ganz auf Kurs sind: Durch den Ausbau unseres Wohnungsbestands um 87 Prozent auf aktuell 23 200 Einheiten konnten wir unseren dynamischen Wachstumskurs fortsetzen und gleichzeitig den Leerstand weiter reduzieren. Aufgrund des fortschreitenden Insourcings und den damit verbundenen Synergieund Skaleneffekten konnten wir die operative Marge von rund 73 auf 75 Prozent steigern. Erfreulich ist, dass dabei der Overhead trotz erhöhter Mieteinnahmen und eines signifikant gestiegenen Immobilienportfolios sich nur um rund 14 Prozent deutlich unterproportional erhöht hat.



2

Mieter - Fokus unseres Geschäftsmodells



- > Anzahl Peach Points: 12 (2019: 7)
- > Leerstandsquote (I-f-I): 7,0 % (2019: 9,3 %)
- Zufriedenheit Mieter nach Schadensfall: 74 % (73 %)
- > Zeit bis 1. Rückmeldung bei Anfragen: 18,75h (22,80h)
- > Zeit bis zur finalen Problemlösung: 7 Tage (8 Tage)

Die Zufriedenheit unserer Mieter ist für uns ein zentraler Baustein unseres Geschäftsmodells. Wohnen ist ein Grundbedürfnis des Menschen. Das ist der Grund, weshalb wir es als selbstverständlich betrachten, unsere Mieter zufriedenstellen zu wollen. Basis hierfür ist eine funktionierende Mieterkommunikation. Wir messen kontinuierlich durch Befragung und Feedbackschleifen die Mieterzufriedenheit mit dem Ziel, durch unterschiedliche Massnahmen diese stetig zu verbessern. Unabhängig vom Kommunikationskanal dauert es im Durchschnitt lediglich 18,75 Stunden, bis sich ein Mitarbeiter nach einer Schadensmeldung beim betroffenen Mieter meldet. Bis zur Lösung des Problems dauert es nur etwas mehr als 7 Tage und der Mieter hat die Möglichkeit, die Leistung zu bewerten. Pro 1 000 Wohnungen werden etwa 155 Tickets mit unterschiedlichen Anfragen oder Mängelmeldungen pro Monat eröffnet und immer fragen wir unsere Mieter nach Abschluss um Feedback. Rund 15 Prozent aller angeschriebenen Mieter antworten uns und geben uns zum Teil sehr umfangreiche Rückmeldungen. Dieses Feedback ist sehr wichtig für uns, denn nur so können wir unseren Service kontinuierlich verbessern und Wertschätzung gegenüber unseren Mietern zeigen.

Von grosser Relevanz für den direkten Dialog mit den Mietern sind die Peach Points. Sie sind die zentralen Anlaufstellen bei sämtlichen Vermietungs- und Verwaltungsfragen und Treffpunkt für Mieter vor Ort. Mittlerweile haben wir an 12 Standorten Peach Points eingerichtet. Etwa 80 Prozent unserer Mieter haben damit direkten – oft fussläufigen – Zugang zu ihrem persönlichen Ansprechpartner. Im Jahr 2020 mussten im Rahmen der Gesundheitsvorsorge während der Pandemie die Peach Points für den Publikumsverkehr für 7 Wochen geschlossen werden. COVID-19 hinderte uns aber auch nicht daran, zum Jahresbeginn 2021 wie geplant neue Peach Points, u.a. in Essen, Dortmund, Recklinghausen, Ludwigshafen und Helmstedt zu eröffnen – wenn auch erst mal nur für Kundenkontakt per Telefon, E-Mail etc.

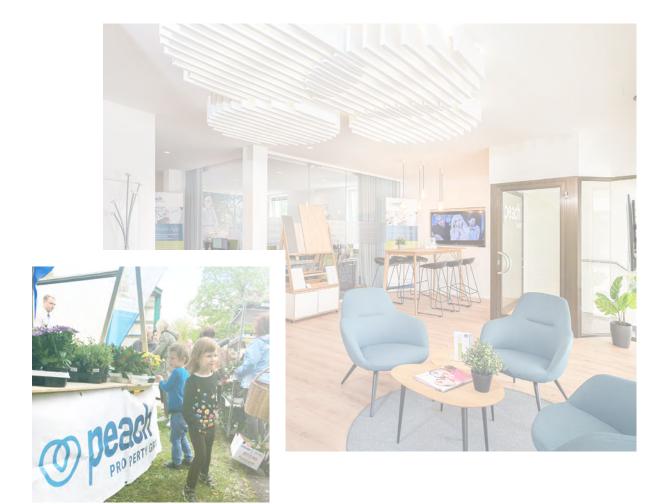
Unsere Erfolge punkto Förderung der Mieterzufriedenheit verdeutlichen sich ebenfalls an der kontinuierlich sinkenden Leerstandsquote, die 2020 um rund 25 Prozent reduziert werden konnte. Rund neun Jahre bewohnt ein Mie-

ter eine Peach-Wohnung im Schnitt, was etwas länger ist als der bei acht Jahren liegende Durchschnitt in Deutschland. An der geringen Fluktuation wird deutlich, dass unsere Mieter-zentrierte Strategie sich auszahlt. Denn zufriedene Mieter verweilen langfristig in ihren Wohnungen, sorgen für weniger Wechsel und damit noch stetigere Mieteinnahmen.

Mieterfeste im Rahmen unserer Foodtruck-Tours, unsere im Frühling stattfindenden Pflanzfeste, bei denen wir z.B. 2019 15 000 Pflanzen an unsere Mieter verschenkten, waren für uns vor der Pandemie selbstverständlich und werden auch in Zukunft wieder ein Baustein unseres Betreuungskonzeptes sein.







3

Mitarbeiter – zuverlässige Mitarbeiter und diverse Teams sind Schlüssel zum Erfolg



- > Frauenanteil insgesamt: 56 %
- > Frauenanteil leitende Mitarbeiterinnen: 31 %
- > Frauenanteil Verwaltungsrat und Geschäftsleitung: 0 %
- > Lohnverhältnis Frauen-Männer: 1,0 : 1,0*
- > Fluktuationsrate: 8 %
- Durchschn. Krankheitstage pro Jahr: 8 Tage

Unsere erfolgreiche Geschäftsentwicklung und unser starkes Wachstum haben wir in erster Linie unseren engagierten und zuverlässigen Mitarbeitern zu verdanken. Aufgrund unseres deutlichen Wachstums sind wir personell ebenfalls deutlich gewachsen. Zum 1. Januar 2021 beschäftigen wir inklusive der Personalaufstockung im Zuge der letztjährigen Ankäufe nunmehr knapp 170 Mitarbeiter. Zum Jahresende 2019 hatte die Peach Property Gruppe noch 78 Mitarbeiter. Um Mitarbeiter langfristig zu binden sind uns sowohl ein respektvoller Umgang untereinander mit flachen Hierarchien genauso wichtig als auch eine sichere Arbeitsatmosphäre mit optimaler technischer Infrastruktur.

Ein entscheidender Indikator zur Messung der Mitarbeiterzufriedenheit ist für uns die Fluktuationsrate: Bei 57 Neueinstellungen im Geschäftsjahr 2020 und weiteren 50 in den ersten Wochen des Jahres 2021, haben nur 8 Prozent aller Mitarbeiter unser Unternehmen verlassen. Dies ist in unserer Industrie ein absoluter Spitzenwert.

Diverse Teams arbeiten nachweislich effizienter und kreativer, deshalb ist es für uns als Gruppe ein hohes Anliegen, ausgewogene Teams hinsichtlich des Geschlechts, des Alters und der kulturellen Prägung zu beschäftigen. Der Frauenanteil bei Peach Property Group liegt insgesamt bei 56 Prozent. Der Anteil von leitenden Mitarbeiterinnen bei der Peach Gruppe lag im Berichtszeitraum bei 31 Prozent. Bezüglich Lohnverhältnis für nicht leitende Mitarbeiter liegen wir beim optimalen Wert von 1:1 – gleiche Chancen bei gleicher Qualifikation für Männer und Frauen ist in unserer nachhaltigen Personalentwicklung also nicht nur ein Schlagwort, sondern wir leben dies aktiv. Im Bereich des Topmanagements ist der Frauenanteil mit Null Prozent noch nicht dort, wo wir ihn uns wünschen – entsprechend gibt es auch bei den Führungskräften noch ein nicht optimales Lohnverhältnis von 1: 1,76. Hieran werden wir in den nächsten Jahren arbeiten müssen, um Frauen auch in der obersten Etage entsprechend vertreten zu sehen.

Auch in Bezug auf das Alter haben wir die Erfahrung gemacht, dass eine gesunde Mischung verschiedener Altersklassen zu mehr Agilität in den Teams führt. Die Altersklasse zwischen 29 und 48 Jahren ist bei unseren Mitarbeitern am stärksten vertreten. Jünger als 28 Jahre sind etwa 14 Prozent der Frauen und 4 Prozent der Männer. Älter als 49 sind 18 Prozent der Frauen und 9 Prozent der Männer.

Gesunde Mitarbeiter in einer sicheren Arbeitsatmosphäre zu beschäftigen ist für uns ein Selbstverständnis. 2020 gab es keinen einzigen Arbeitsunfall bei uns und auch die Fehltage lagen moderat bei 8 Tagen im Durchschnitt. Damit liegt die Fehlzeitenrate deutlich unter dem deutschen Schnitt von 18,4 Tagen bzw. 12 Tagen in der Schweiz. Dieser Vergleich signalisiert ein hohes Mass an Wohlbefinden und gesunder Arbeitsatmosphäre.





^{*} Gesamtvergütung (inkl. Bonus) Deutschland, ohne Management Team

Umwelt – verantwortungsvolle Immobilienbestandshaltung für eine gesunde Umwelt



Wir sind uns bewusst, dass wir mit dem Umgang mit unseren Immobilien Verantwortung für die Umwelt tragen. Entsprechend setzen wir Ressourcen schonend ein und arbeiten daran, den Ausstoss von Treibhausgasen kontinuierlich einzugrenzen. Zu diesem Zweck messen und analysieren wir laufend wichtige umweltbezogene KPIs unseres Wohnungsbestands. Die Daten werden dabei von uns nach EPRA sBPR erhoben und ausgewertet. So verfügen wir über eine Grundlage für ein strategisches Nachhaltigkeitsmanagement. Die Grundgesamtheit bilden dabei für das aktuelle Zahlenwerk alle Immobilien, die im Gesamtjahr 2019 im Besitz der Peach Property Group waren und bei denen wir somit die konkreten Verbrauchsdaten vorliegen haben. Dies waren 404 Liegenschaften mit einer Gesamtfläche von 520 038 Quadratmetern.

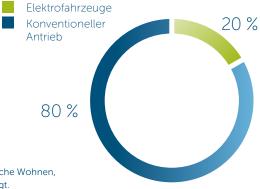


Die Kohlendioxid-Emission insgesamt lag im Jahr (Scope 1 und Scope 2) bei 8 067 t CO₂e. Eine durchschnittliche Liegenschaft der Peach Property Group mit 20 Wohneinheiten zu 65 m² emittiert mithin 19 967 t CO₂ pro Jahr. Die GHG Intensität belief sich auf 27,5 Kg CO₂e/m² (Peer Group*: 34,9 Kg CO₂e/m²). Die Energieintensität der Wohneinheiten betrug in der Periode 147,8 kWh/m² (Peer Group*: 152,8 kWh/m²). Die Wasserintensität des Bestands lag bei 1,31 m³/m² (Peer Group*: 1,60 m³/m²). Die Abfallintensität lag bei 12,4 Kg/m² für die Wohnimmobilien. Insgesamt haben wir bei Abfall eine Recyclingquote von 30 Prozent (Recyling & Kompost). Bei all diesen Werten zeigt sich: Wir haben ein in unserem Segment qualitativ



hochwertiges Portfolio, das sich schon heute im Vergleich mit unseren deutschen Peers sehr gut präsentiert. Nichtsdestotrotz sehen wir für die nächsten Jahre noch deutliches Verbesserungspotenzial. Wir haben zu diesem Zwecke 2020 ein umfassendes Heizanlagenkataster für unser Portfolio erstellt, auf dessen Basis wir CO2-reduzierende Massnahmen für unseren Bestand planen und umsetzen können. Wir stellen seit rund 14 Monaten die Verbrauchserfassung sukzessive auf Smart Meter um, digitalisieren sie auf diese Weise und machen die Unterzähler fernauslesbar. Damit bauen wir die Basis für zahlreiche neue Online Services, mit denen wir unseren Mietern helfen CO₃-Emissionen zu reduzieren – und gleichzeitig ihren Geldbeutel zu schonen. Zudem haben wir zu Beginn des Jahres 2021 den Allgemeinstrom unseres Gesamtbestandes auf Grünstrom umgestellt und dies auch für die Stromversorgung unserer Peach Points umgesetzt – eine Massnahme, die bis 2024 1 980 Tonnen CO₂ einsparen

Wir setzen aber nicht nur bei der Heizung und beim Strom auf Nachhaltigkeit. Seit 2019 haben wir 3 Elektrofahrzeuge im täglichen Betrieb und nach sehr positiven ersten Erfahrungen 2020 begonnen, unsere Fahrzeugflotte sukzessive auf Elektromobilität umzustellen – per Ende 2020 hatten wir bereits 20 % Elektrofahrzeuge im Bestand.



^{*} Peer Group umfasst wohnungsgewichtete Werte von Adler Group, Deutsche Wohnen, Grand City sowie Vonovia. Letzte verfügbare Zahlen wurden berücksichtigt.

Abhängig vom Angebot für bestimmte Fahrzeugarten, wie Kleintransporter, sollen bis 2023 mindestens 75 % unserer Flotte auf E-Fahrzeuge umgestellt werden. Parallel dazu haben wir begonnen, Ladesäulen für Elektrofahrzeuge an unseren Portfoliostandorten aufzustellen. Insgesamt wurde bereits an fünf Standorten eine entsprechende Ladeinfrastruktur geschaffen.

Wir sehen unsere Bemühungen zum nachhaltigen und schonenden Ressourceneinsatz als fortlaufenden Prozess. Für die kommenden Perioden planen wir weitere CO₂-wirksame Optimierungen der Heizmedien in unserem Bestand, indem wir bis 2025 die Heizungen bislang öl- und kohlebefeuerter Objekte auf ressourcenscho-

nendere Brennstoffe umstellen. Begleitend analysieren wir das CO₂-Risiko im Bestand und entwickeln einen Dekarbonisierungspfad sowohl auf Portfolio- als auch auf Liegenschaftsebene. Ende 2021 werden wir hierzu einen entsprechenden Bericht mit konkreten Zielen vorlegen. Weitere konkrete Massnahmen werden fortlaufend in internen Arbeitskreisen und im Dialog mit externen Experten entwickelt.







5

Governance – ethische Grundwerte im täglichen Umgang miteinander

- > Anteil Mitarbeiter mit Code of Conduct Schulung: 100 %
- Verstösse gegen Code of Conduct: 1
- > Regionale Sponsoring Projekte: 1

Wir halten strenge Regeln für ethisches Verhalten ein, darunter fallen Korruptionsbekämpfung, Vermeidung von Interessenkonflikten, Vermeidung von Bestechung und Antidiskriminierung. Dies sind Grundwerte, die wir gegenüber unseren Kunden, Geschäftspartnern und Mitarbeitern gleichermassen vertreten. Diese Werte bilden auch die Grundlage für unsere internen Corporate-Governance-Strukturen, die wir in unserem täglichen beruflichen Alltag umgesetzt haben. Der faire Umgang miteinander, frei von Diskriminierung im Team und auf Führungsebene ist hierbei besonders wichtig für uns. Unsere Mitarbeiter befolgen dabei einen strikten Verhaltenskodex, insbesondere im Umgang mit unseren Mietern. Darüber hinaus ist jeder unserer Mitarbeiter über eine spezielle Schulung für das Thema Bestechung und Korruption sensibilisiert und weiss um ein regelkonformes Verhalten. Hier hat unser Unternehmen eine klare Null-Toleranz-Policy seit Jahren etabliert. Auch die Offenlegung von möglichen Interessenkonflikten, vor allem auch auf Managementebene, ist uns ein besonderes Anliegen.

Der sensible Umgang mit den Daten unserer Mieter und Geschäftspartner und Mitarbeiter ist gewährleistet. Durch eine sichere IT-Infrastruktur und hochqualifizierte Mitarbeiter in der IT stellen wir sicher, dass diese Daten nicht an Dritte gelangen und für fremde Zwecke missbraucht werden. Als Immobiliengesellschaft mit Fokus auf Wohnim-



mobilien steht bei uns immer der Mensch im Mittelpunkt, deshalb achten wir Menschenrechte in besonders hohem Masse. Wir wollen deshalb auch ausserhalb unseres Geschäftsmodells einen Beitrag hierfür leisten und fördern deshalb Chancengleichheit durch soziales Engagement in Vereinen in mehreren Städten, in denen sich Immobilienportfolios von uns befinden. In Heidenheim sponsern wir beispielweise einen örtlich bekannten Sportverein, um Kindern aus wirtschaftlich schwachen Verhältnissen, kostenfreien Zugang zu Sportangeboten zu ermöglichen. Projekte wie diese liegen uns besonders am Herzen und wollen wir künftig noch stärker ausbauen.





Anhang zum Thema ESG

Indicator	EPRA	Units of measure		Boundaries						
			Male	Female	Coverage					
			100 %	0 %	Board of Directors					
			100 %	0 %	Executive Management					
Gender diversity		% of Total employees	42 %	58 %	Other direct employees					
			44 %	56 %	Total					
			Male	Female	Coverage					
			4 %	14 %	< 28 yrs					
	Diversity-	% of Employees	31 %	25 %	29-48 yrs					
	Emp		9 %	17 %	> 49 yrs					
Personnel distribution			0 %	0 %	< 28 yrs					
by age and categories		% Executive	66 %	0 %	29-48 yrs					
categories			34 %	0 %	> 49 yrs					
			0 %	0 %	< 28 yrs					
		% Board	40 %	0 %	29-48 yrs					
	<u></u>		60%		> 49 yrs					
			Base remuneration	Total compensation	Coverage					
	Diversity		74 %	59 %	Mgmt Team					
Gender pay ratio	Diversity- Pay	Ratio	98 %	100 %	Peach Total Germany exkl. Management Team					
			20	20	Coverage					
Performance appraisals	Emp-Dev	% of total workforce	100)%	Direct employees					
			2019	2020	Coverage					
Headcount		Total employees	78	119	Peach Total					
			20	20	Coverage					
New hires	Emp-	Total hire number	5	57						
				Peach Total						
	Turnover	Rate	56	8						
	Turnover	Rate Total leavers number			Peach Total					
Turnover	Turnover			3	Peach Total Peach Total					
Turnover Injury rate	Turnover	Total leavers number	8	3						
	Turnover H&S- Emp	Total leavers number	8 d	3 %						

EPRA sBPR Sustainability Performance Measures 2019 - Environment

							Whole P	Portfolio 2019		
Indicator	EPRA-Code	GRI-Code	Boundaries	Unit of measure	2019	Lettable area of applicable properties	Number of applicable properties	Coverage of lettable area	% Estimation	
Total number of applica	ble properties			#				404		
Total number of rental u	ınits			#				8 031		
Total lettable area of ap	plicable propertie	es		m²			!	520 038		
			Total energy consump- tion from electricity		1 680 123	455 376 m²	319 out of 404	87,6 %	44,7 %	
Total electricity consumption	Elec-Abs		Landlord obtained, common areas/shared services		1 680 123	455 376 m²	319 out of 404	87,6 %	44,7 %	
			Landlord obtained, tenant areas			0 m²	0 out of 0	N/A	N/A	
			Tenant obtained, tenant areas		_		0 m²	0 out of 404	0,0 %	N/A
Total energy consumption from district heating and cooling	DH&C-Abs	302-1	Whole building, Landlord obtained	building, Landlord	kWh	15 431 396	116 425 m²	45 out of 67	79,3 %	2,3 %
			Whole Building, Tenant obtained		-	0 m²	0 out of 0	N/A	N/A	
Total energy consumption from fuel	Fuels-Abs		Whole building, Landlord obtained			40 555 520	279 706 m²	206 out of 302	71,4 %	24,5 %
			Whole Building, Tenant obtained			0 m²	0 out of 9	0,0 %	N/A	
Building energy intensity landlord- obtained energy			Whole building	kWh/m²	147,76	361 411 m²	223 out of 360	74,8 %	20,4 %	
Direct GHG emission (total) Scope 1	GHG- Dir-Abs	305-1	Whole Building		7 643	271 179 m²	207 out of 304	71,7 %	26,2 %	
Indirect GHG emission (total) Scope 2	GHG- Indir-Abs	305-2	Whole Building	kgCO ₂ e (location based)	3 307	455 376 m ²	319 out of 404	87,6 %	9,9 %	
Indirect GHG emission (total) Scope 3.13	GHG- Indir-Abs	305-3	Whole Building		-	0 m²	0 out of 404	0,0 %	N/A	
GHG Intensity Scope 1 & 2	GHG-Int		Whole Building	kgCO ₂ e/m²	27,49	361 411 m²	223 out of 404	74,8 %	21,3 %	

		Segmental Analysis by region					Segmental Analysis by property type			
Renewable Sources	Baden- Württemberg	Hessen	Nieder- sachsen	Nordrhein- Westfalen	Rheinland- Pfalz	Saarland	Thüringen	Residential	Commercial	Mixed use: Commercial/ Residential
	54	26	83	201	28	1	11	383	7	14
	654	841	788	3 974	1 327	47	400	7 334	26	671
	42 818	53 744	52 801	263 594	84 951	1 029	21 102	468 765	3 033	48 240
0,0 %	199 087	168 421	284 161	579 856	396 267	4 013	48 317	1 445 810	6 980	227 333
0,0 %	199 087	168 421	284 161	579 856	396 267	4 013	48 317	1 445 810	6 980	227 333
N/A	-					-				-
N/A	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
0,0 %	219 278	818 306		4 703 655	7 804 017	219 926	1 666 214	13 369 725	-	2 061 671
N/A	-	-			-	-	-	-	-	-
0,0 %	3 278 579	6 579 941	10 725 688	16 472 360	2 953 028	-	545 924	38 903 122	319 004	1 333 395
N/A	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
0,0 %	111,77	178,91	212,74	119,48	180,66	217,63	107,12	159,28	112,51	79,13
N/A	603	1 210	1 972	3 204	554	-	100	7 339	59	245
N/A	109	203	100	1 032	1 513	40	310	2 862	2	443
N/A	-				-	-	-	-	-	-
N/A	14,71	32,08	39,24	10,71	19,48	39,00	19,08	17,48	14,65	9,82

							Whole P	ortfolio 2019	
Indicator	EPRA-Code	GRI-Code	Boundaries	Unit of measure	2019	Lettable area of applicable properties	Number of applicable properties	Coverage of lettable area	% Estimation
Total water consumption	Water-Abs	303-1	Whole building, municipal supply	m³	580 498	443 857 m ²	321 out of 404	85,4 %	44,5 %
Building water consumption intensity	Water-Int		Whole Building	m³/m²	1,31	443 857 m ²	321 out of 404	85,4 %	44,5 %
Total waste			Whole Building	Tonnes	3 946				
			Landfill with or without energy recovery		0				
			Incineration with or without energy recovery		2 671				
Weight of waste	Waste-Abs		Reuse	Tonnes	_				
by disposal route (total)			Recycling	Toffiles	763				
			Materials Recovery Facility		-				
			Compost		410				
		306-2	Other		101	319 146 m²	238 out of	61,4 %	23,0 %
		-	Landfill with or without energy recovery		0 %		404		
			Incineration with or wi- thout energy recovery		68 %				
Weight of waste			Reuse	% disposal	0 %				
by disposal route (%)	Waste-Abs		Recycling	route	19 %				
			Materials Recovery Facility		0 %				
			Compost		10 %				
			Other		3 %				
Waste Intensity			Whole Building	kg/m²	12,363				
Type and number of assets certified	Cert-Tot			% of portfolio certified					

	Segmental Analysis by region							Segmental Analysis by property type			
Renewable Sources	Baden- Württemberg	Hessen	Nieder- sachsen	Nordrhein- Westfalen	Rheinland- Pfalz	Saarland	Thüringen	Residential	Commercial	Mixed use: Commercial/ Residential	
N/A	39 515	62 089	46 783	314 895	107 124	772	9 320	490 821	1 558	88 120	
N/A	1,17	1,19	0,89	1,50	1,30	0,75	0,79	1,21	0,59	2,47	
	-	63	177	2 224	1 253	26	201	3 721	3	221	
	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	-	50	86	1 592	759	21	162	2 532	2	137	
		-	-	-		-	-	-		_	
			56	349	311	4	33	715	0	48	
				-							
			32	223	154			379		31	
N/A		2	3	60	29	1	6	96	0	5	
	N/A	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	
	N/A	79 %	49 %	72 %	61 %	81 %	81 %	68 %	81 %	62 %	
	N/A	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	
		16 %	31 %	16 %	25 %	16 %	16 %	19 %	16 %	22 %	
	N/A	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	
	N/A	2 %	18 %	10 %	12 %	0 %	0 %	10 %	0 %	14 %	
	N/A	3 %	2 %	3 %	2 %	3 %	3 %	3 %	3 %	2 %	
	N/A	1,909	6,310	12,300	17,834	25,227	34,960	12,332	22,024	12,832	

Methodik der Kennzahlenermittlung

Als Grundlage der in diesem Bericht ermittelten Kennzahlen wurden der GHG-Protocol Corporate Standard Version 3.5.1 sowie die EPRA sBRP Guidelines (Third Version, September 2017) verwendet.

Berichtsgrenzen

Als Organizational Boundary gem. GHG-Protocol wurde der Operational Control Approach definiert. Liegenschaften, in welchen die Peach Property Group als Teil einer Wohnungseigentümergemeinschaft über Wohnungsbestände verfügt, liegen gemäss des gewählten Ansatzes zur Definition der Berichtsgrenzen ausserhalb der Kontrolle der Peach Property Group. Der Anteil dieser Wohnungsbestände an der Gesamtmietfläche belief sich im Betrachtungszeitraum auf weniger als 4 %.

Berichtszeitraum

Die Berichterstattung zu den Verbrauchs- und Umweltkennzahlen des Bestandsporfolios der Peach Property Group bezieht sich auf das Kalenderjahr 2019, da Verbrauchsdaten für das Kalenderjahr 2020 bis Redaktionsschluss des Berichts noch nicht in einem Umfang vorlagen, der eine umfassende Auswertung ermöglichte. Damit die ermittelten Kennzahlen, insbesondere vor dem Hintergrund des starken Wachstums der Peach Property Group adäquat bewertet werden konnten, ist die Grösse des den Kennzahlen zugrunde liegenden Portfolios ausgewiesen worden. Im Kalenderjahr 2020 stieg der Wohnungsbestand auf 23 200 Einheiten mit einer Gesamtwohnfläche von rund 1 500 000 Quadratmetern.

Abdeckung

Für jede Kennzahl wurde separat ausgewiesen:

- > welche Mietfläche dieser zugrunde liegt,
- > welchen Anteil dies an der Gesamtmietfläche, die für die jeweilige Kennzahl heranzuziehen ist, darstellt
- > wie viele Liegenschaften (Wirtschaftseinheiten) dabei erfasst wurden und
- > wie hoch die Gesamtanzahl der Liegenschaften (Wirtschaftseinheiten) ist, die für die jeweilige Kennzahl heranzuziehen ist.

Alle ausgewerteten Verbrauchsdaten beziehen sich auf Leistungen (Energie- und Wasserversorgung, Abfallentsorgung), welche durch die Peach Property Group beschafft wurden. Die von den Mietern der Peach Property Group direkt bezogene Energie wurde nicht betrachtet.

Emissionsfaktoren

Für die Berechnung der Treibhausgasemissionen auf Grundlage der Energieverbrauchsdaten wurden Umrechnungsfaktoren der Internationalen Energie Agency (IEA) sowie des UK Department for Environment, Food & Rural Affairs (DEFRA) verwendet. Individuelle Emissionskennzahlen der Vertragspartner der Peach Property Group wurden nicht gesondert betrachtet. Die Darstellung der Emissionen entspricht den Operational Boundaries des GHG-Protocol. Aufgrund der Berechnungsmethodik handelt es sich im Bereich der Treibhausemissionen um ortsbezogene Emissionen («location-based»).

Schätzungen

In Fällen, in denen Schätzungen zur Schliessung von Datenlücken notwendig waren, wurden diese unter Berücksichtigung der Vorgaben, welche gemäss der für diesen Bericht herangezogenen Rahmenwerke (siehe Methodik und Kennzahlenermittlung) zu beachten sind, durchgeführt. Der Anteil der durch Schätzungen ermittelten Verbrauchswerte wurde je Kennzahl separat ausgewiesen.

Abfalldaten, die in volumetrischen Einheiten vorlagen, wurden in Tonnen umgerechnet, wobei Umrechnungsfaktoren zur Anwendung kamen, welche von der UK Environmental Agency veröffentlicht wurden. Die Ermittlung der anteiligen Abfallmengen, welche den unterschiedlichen Entsorgungs- bzw. Verwertungsarten zugeführt wurden, wurden auf Basis der Daten des statistischen Bundesamts (Abfallbilanz auf Bundesebene) zur Entsorgung bzw. Verwertung je Abfallfraktion ermittelt.

Segmentanalyse

Eine Segmentanalyse wurde auf Basis der geografischen Lage und der Nutzungsart durchgeführt. Die Analyse nach geografischer Lage nimmt eine Unterteilung nach Bundesländern vor. Die Analyse nach Nutzungsart unterscheidet zwischen reinen Wohnimmobilien, rein gewerblich genutzten Immobilien sowie gemischt genutzten Immobilien.

Normalisierung

Zur Darstellung der Intensitätskennzahlen wurde eine Normalisierung auf Basis von flächenbezogenen Verbrauchskennzahlen (Intensitätskennzahlen) durchgeführt, da dies die im Geschäftsfeld der Peach Property Group vorherrschende Methode zum Ausweis von Intensitätskennzahlen darstellt und eine sachgerechte Bewertung erlaubt.

Eigengenutzte Büroflächen

Für die von der Peach Property Group genutzten Büroflächen lagen für den Betrachtungszeitraum Verbrauchsdaten nicht in dem benötigten Umfang vor, um eine substantiierte Auswertung durchzuführen.

Highlights 2020

23 200 Wohnungen (+ 87 % ggü. Vorjahr)

1.5 Mio. m²

Gesamtfläche (+ 82 % ggü. 2019)

Portfolio

>CHF 2 Mrd.

Marktwert Bestandsportfolio (nach 1,1 Mrd. CHF 2019)

Peach Points (nach 7 zum Vorjahreszeitpunkt)

CHF 112,3 Mio.

Soll-Miete 2021 (+81 % ggü. 2020)

75 %

operative Marge (nach 73 % 2019)

CHF 55 Mio.

Ist-Miete 2020 (Vorjahr: CHF 39 Mio.)

CHF 230 Mio.

Neue Pflichtwandelanleihe emittiert (davon per Stichtag bereits 87 % in Eigenkapital gewandelt)

93% Vermietungsstand (nach 91% 2019)

Corporate

EUR 300 Mio.

Neuer Eurobond emittiert

CHF 153 Mio.

Vorsteuerergebnis (+ 40 % ggü. Vorjahr)

CHF 51,31

NAV je Aktie zu Marktwert (+ 14 % ggü. Vorjahr) 34,2 %

Eigenkapitalquote zu Marktwerten (nach 32,9 % im Vorjahr) 57,8 %

LTV (Loan-to-Value)
– nach 59,6 % im Vorjahr

CHF 127 Mio.

Periodenergebnis (+ 40 % ggü. Vorjahr)

18,75 h

durchschn. Antwortzeit bei Schadensmeldung durch Mieter CHF 755 Mio.

Eigenkapital (+ 94 %)

27,5 kg CO₂e / qm

CO₂ Intensität Portfolio (vs. 34,9 kg im Vgl. zu deutscher Benchmark)

Bestandsportfolio

Die Peach Property Group AG ist ein Bestandshalter mit Fokus auf deutsche Wohnimmobilien. Der Schwerpunkt unserer Geschäftstätigkeit liegt darauf, bezahlbaren und modernen Wohnraum in deutschen Sekundärzentren («B-Städten») anzubieten. Dabei ist es uns wichtig, Leerstand kontinuierlich abzubauen, die Zufriedenheit unserer Mieter zu steigern und so die Mietdauer und durchschnittliche Miete zu erhöhen.

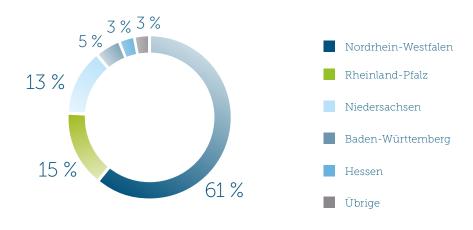
Das vergangene Geschäftsjahr war vornehmlich von der Akquisition zweier grosser Bestandsportfolios in Deutschland geprägt – jeweils mit einem Fokus auf Nordrhein-Westfalen sowie weiteren Schwerpunkten in Niedersachsen und Ludwigshafen/Kaiserslautern. Total haben wir im Jahr 2020 mehr als 10 800 Wohnungen akquiriert, wodurch unser Bestand um gut 87 Prozent auf über 23 200 Wohnungen bis Jahresultimo gewachsen ist. Die überwiegende Mehrheit der Ankäufe waren Wohnanlagen mit wenigen Gewerbeeinheiten – meist als Erdgeschossnutzung, welche die Attraktivität unserer Wohnanlagen erhöhen. Entsprechend stieg der Anteil Wohnen an den Soll-Mieten von 95,1 auf hohe 96,3 Prozent.

Portfoliostruktur

Aufteilung nach Nutzungsart per 31. Dezember 2020



Aufteilung nach Bundesländern per 31. Dezember 2020 % annualisierte Soll-Mieterträge



Die Mehrheit unseres Immobilienportfolios befindet sich in Nordrhein-Westfalen, gefolgt von Rheinland-Pfalz und Niedersachsen. Insgesamt sind wir in Deutschland in sechs Bundesländern präsent – mit wenigen Ausnahmen ausschliesslich im Westen Deutschlands. Das Herz unseres Bestandsportfolios befindet sich dabei in der Metropolregion Rhein-Ruhr. Diese Region ist geprägt von einer grossen Dichte an wirtschaftsstarken Unternehmen und zählt zu einer der einwohnerstärksten Gegenden Deutschlands. Ein weiterer grosser Wohnungsbestand inklusive einiger im Laufe des Geschäftsjahres neu erworbener Objekte befindet sich im rheinland-pfälzischen Kaiserslautern, die seit jeher eine bedeutende deutsche Industriestadt ist. Mit der Technischen Universität hat sich

Kaiserslautern in den letzten Jahren auch zu einem relevanten Technologiestandort entwickelt – viele hochinnovative IT-Unternehmen sind hier angesiedelt. Schliesslich haben wir 2020 einen weiteren Schwerpunkt im dynamischen Dreieck Braunschweig/Wolfsburg/Magdeburg gelegt.

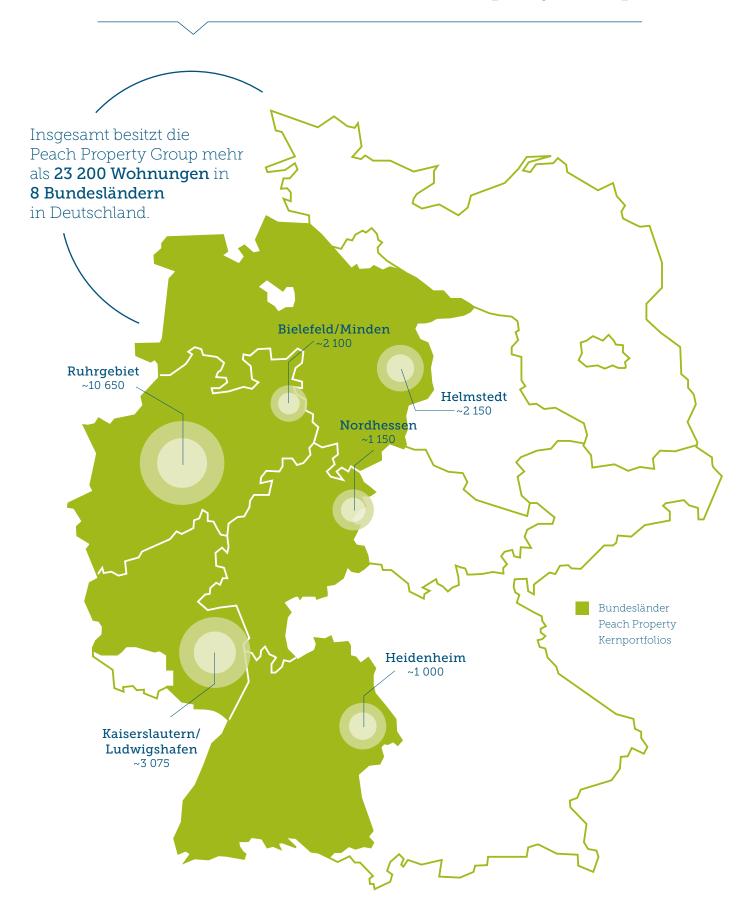
Die vermietbare Gesamtfläche hat sich 2020 im Vergleich zum Vorjahr um rund 82 Prozent auf 1,5 Mio. Quadratmeter erhöht. Viele der neu erworbenen Objekte befinden sich in der Nähe von bereits bestehenden Immobilienbeständen, wodurch wir das Portfolio deutlich effizienter verwalten und Skaleneffekte generieren können. Dies zeigt sich z.B. deutlich in den mit 21 Prozent deutlich unterproportional gewachsenen Verwaltungskosten.

Portfolio-Kennzahlen

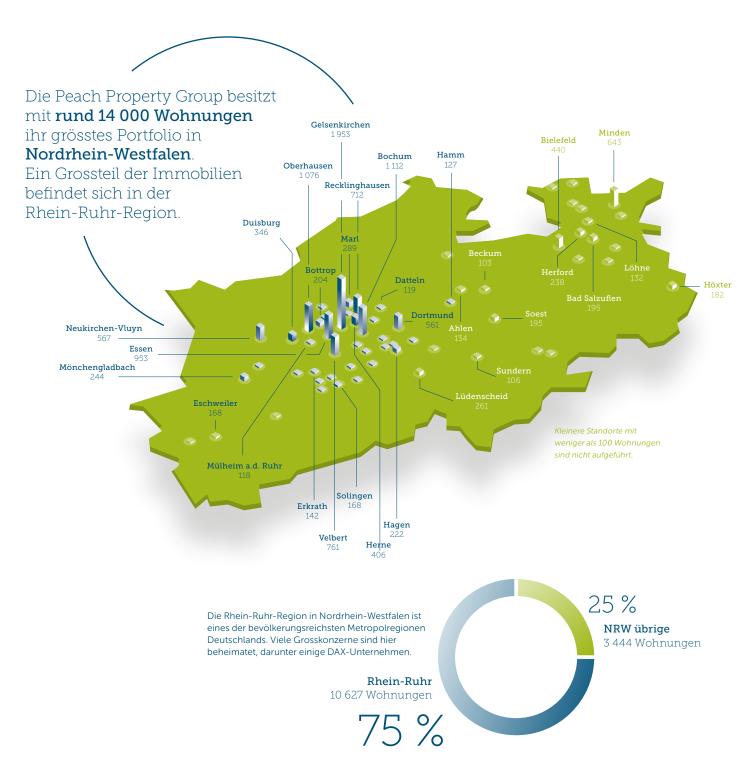
		31.12.2020		31.12.2019
Anzahl Wohneinheiten		23 201		12 424
Gesamtfläche in m²		1 505 900		827 525
Wohnfläche in m²		1 436 857		786 287
Gewerbefläche in m² (GF DIN 277)		69 043		41 238
Ist-Mietertrag in TCHF *		54 748		38 915
Instandhaltungskosten in TCHF *		7 467		5 275
Verwaltungs- und Betriebskosten in TCHF *		4 294		3 555
Leerstandskosten *		2 423		1 917
Sollmiete in TCHF p.a.		112 271		62 059
Leerstand Wohneinheiten (# Wohneinheiten in Prozent aller Wohneinheiten)	1842	7,9 %	1 158	9,3 %
Durchschnittliches Vermietungspotenzial Total in Prozent der Sollmiete *		11,6 %		12,6 %
Marktwert in TCHF		2 039 007		1 071 465
Bruttomietrendite *		5,0 %		5,4 %
Nettomiete-/Cashflow-Rendite*		3,1 %		3,5 %

^{*} Ohne per 31.12.2020 bzw. 31.12.2019 erworbene Portfolios.

Zentrale Portfolios der Peach Property Group





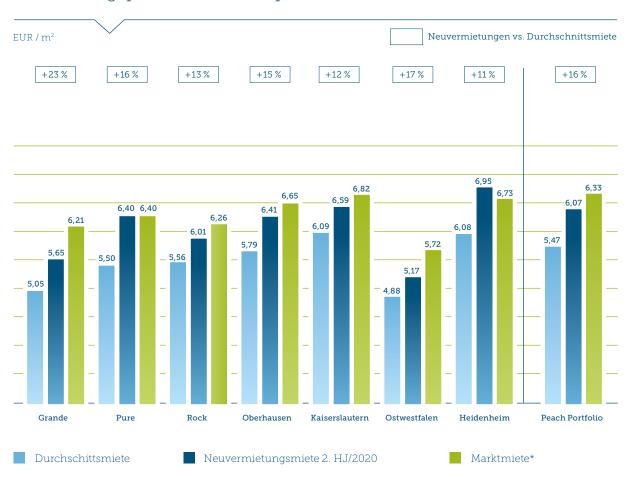


Der stetige Ausbau unseres Wohnungsbestands im Geschäftsjahr 2020 hatte einen spürbar positiven Effekt auf unsere Mieteinnahmen: Im Berichtszeitraum haben wir Mieterlöse von CHF 55 Mio. generiert – eine Steigerung um 41 Prozent im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Für das Geschäftsjahr 2021 rechnen wir durch die Integration der zum Jahresende 2020 übernommenen 10 200 Wohnungen mit einem weiteren kräftigen Wachstumsschub in unseren Mieteinnahmen auf über CHF 95 Mio.

Der zentrale Dreh- und Angelpunkt unseres Geschäftsmodells bleibt der Fokus auf unsere Mieter. Wir erreichen dies durch die Kombination aus physischer Nähe mit unterdessen 12 Peach Points und hohem Digitalisierungsgrad. Damit können wir auf allen Ebenen rasch und unkompliziert reagieren und schnell auf Mieteranliegen eingehen, wodurch sich unsere Mieter ernst genommen fühlen. Dies spiegelt sich einerseits in den hohen Zufriedenheitsraten

bei den laufenden Mieterbefragungen, insbesondere aber auch in harten Fakten wider: So haben wir die Anzahl der leerstehenden Wohnungen auf vergleichbarer Basis seit Jahresende 2019 um 25 Prozent auf 7 Prozent verringert. Inklusive des neu erworbenen Portfolios liegt die Leerstandsquote bei 7,9 Prozent. Parallel konnten wir auch die Mieten auf vergleichbarer Basis («like-for-like») im Vergleich zum Vorjahr um 4,7 Prozent erhöhen – ein absoluter Rekordwert in der Industrie, der uns in unserer langfristigen Strategie bestätigt, die Mieterzufriedenheit in den Vordergrund zu stellen und uns um Belange wie z.B. Instandhaltung und Reparaturen, die uns unter anderem über unsere digitalen Kanäle erreichen, unverzüglich zu kümmern. Auch für die Zukunft erwarten wir weiterhin attraktive Potenziale in der Vermietung. So haben wir im Vergleich zur erzielten Durchschnittsmiete 2020 ein durchschnittliches Potenzial von 16 Prozent zu der von unseren Bewertern evaluierten Marktmiete.

Vermietungspotenzial in Kernportfolios



^{*} Gemäss Wüest Partner Bewertung per 31.12.2020

in TCHF 31.12.2020

Bakery, Wädenswil						Sollmiete	Vermie-		
Bakery, Wädenswil		Anzahl			Markt-	p. a. Netto	tungs-	Mietrendite	Mietrendite
Mews, Wadenswil		Wohnungen	m ²	(Umbau)	wert 1	kalt	potenzial	Brutto ²	Netto/CF ³
Gardens, Wädenswil	Wädenswil	0	4 401	1833 (1966)	9 784	651	2,9 %	6,4 %	4,4 %
Number 377 25784 1959/1967 26928 1728 6,9 % 6,2 % Fassberg 283 1980 1958 15155 1288 21,6 % 7,4 % Helmstedt/Schöningen/Esbeck	Vädenswil	16	1 100	1874 (1991)	7 767	307	9,4 %	3,6 %	2,8 %
Fassberg	s, Wädenswil	13	769	1874 (1991)	5 953	200	3,7 %	3,3 %	3,0 %
Helmstedt/Schöningen/Esbeck	<u>r </u>	377	25 784	1959 / 1967	26 928	1 728	6,9 %	6,2 %	4,9 %
Erkrath	g	283	19 880	1958	15 135	1 288	21,6 %	7,4 %	2,3 %
Dottmund Rheinische Str. 167 - 171	edt/Schöningen/Esbeck ⁴			1952 - 1970		9 015			n.a.
Neukirchen-Vluyn S		194	17 008	1978	31 955	1 595	5,5 %	4,7 %	3,9 %
Neukirchen-Viugn S	nd Rheinische Str. 167 - 171	0	2 502	1922 (1997)	2 293	209	9,8 %	8,2 %	6,8 %
Debrhausen	hen-Vluyn L			1974 / 1981	36 017	2 853	48,9 %		1,1 %
Bochum 172							7,0 %		3,6 %
Bochum III	usen								3,1 %
Gelsenkirchen II 973 67 654 1921-1978 82 329 4 531 7,2 % 5,2 % Gelsenkirchen III 134 8 685 1920-1952 13 104 651 25,0 % 3,8 % Gelsenkirchen IIV 82 5 407 1902-1954 6 203 400 23,1 % 5,0 % Essen I 68 5 725 1962-1964 8 761 389 6,5 % 4,1 % Essen III 107 6 680 1976 11 487 475 4,9 % 4,0 % Essen III 14 3 542 1982 2 966 230 18,9 % 6,4 % Reisen Ruhr 4 353 23 703 1956 28 766 1782 n.a. n.a. Ruhr III 4 348 23 515 1932 2 7613 1704 n.a. n.a. Ruhr III 4 969 60 123 1961 83 161 4 373 n.a. n.a. Ruhr IV 4 262 15 111 1963 18 331 1146 n.a. <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>4,0 %</td>									4,0 %
Gelsenkirchen III 134 8 685 1920 - 1952 13 104 651 25,0 % 3,8 % Gelsenkirchen IIII 71 4 929 1949 - 1971 5767 329 17,6 % 4,8 % Gelsenkirchen IIV 82 5 407 1902 - 1954 6 203 400 23,1 % 5,0 % Essen I 68 5 725 1962 - 1964 8 761 389 6,5 % 4,1 % Essen II 107 6 680 1976 11 487 475 4,9 % 4,0 % Essen III 14 3 532 23 703 1956 28 766 1782 n.a. n.a. <td><u>1 III </u></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>-1,7 %</td>	<u>1 III </u>								-1,7 %
Gelsenkirchen III 71 4 929 1949 - 1971 5 767 329 17,6 % 4,8 % Gelsenkirchen IV 82 5 407 1902 - 1954 6 203 400 23,1 % 5,0 % Essen I 68 5 725 1962 - 1964 8 761 389 6,5 % 4,1 % Essen III 107 6 680 1976 11 487 475 4,9 % 4,0 % Essen III 14 3 542 1982 2 966 230 18,9 % 6,4 % Rhein Ruhr 4 353 23 703 1956 28 766 1782 n.a. n.a. Ruhr II 4 348 23 515 1932 27 613 1704 n.a. n.a. Ruhr II 4 969 60 123 1961 83 161 4 373 n.a. n.a. Ruhr IV 4 262 15 111 1963 18 331 1146 n.a. n.a. Ruhr V4 173 18 310 1904 22 021 1397 n.a. n.a									3,3 %
Gelsenkirchen IV									1,4 %
Essen									2,5 %
Essen II 107 6 680 1976 11 487 475 4,9% 4,0% Essen III 14 3 542 1982 2 966 230 18,9% 6,4% Rhein Ruhr 4 353 23 703 1956 28 766 1782 n.a. n.a. Ruhr II 528 36 215 1905-1990 51784 2733 11,9% 5,0% Ruhr III 4 348 23 515 1932 27 613 1704 n.a. n.a. Ruhr III 4 969 60 123 1961 83 161 4 373 n.a. n.a. Ruhr V4 262 15 111 1963 18 331 1146 n.a. n.a. Ruhr V4 173 18 310 1904 22 021 1337 n.a. n.a. Ruhr V4 173 18 310 1904 22 021 1337 n.a. n.a. Ruhr V4 103 1967-1975 71 623 3409 14,2% 4,1% Mari	rirchen IV								2,0 %
Sesen III									3,2 %
Rhein Ruhr									2,8 %
Ruhr 528 36 215 1905 - 1990 51 784 2 733 11,9 % 5,0 % Ruhr II 4 348 23 515 1932 27 613 1 704 n.a. n.a. Ruhr IV 4 969 60 123 1961 83 161 4373 n.a. n.a. Ruhr IV 4 262 15 111 1963 18 331 1 146 n.a. n.a. Ruhr VI 4 64 3 732 1959 5 709 292 n.a. n.a. Velbert 761 53 358 1967 - 1975 71 623 3 409 14,2 % 4,1 % Marl 221 16 120 1966 / 1978 21 612 1 287 15,9 % 5,3 % Bielefeld I 212 15 045 1969 / 1938 20 227 768 8,5 % 3,6 % Bielefeld II 144 10 447 1970 - 1973 14 103 595 5,2 % 4,1 % Dorsten 4 57 4 120 1900 3 929 251 n.a. <t< td=""><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>6,4 %</td><td>4,1 %</td></t<>								6,4 %	4,1 %
Ruhr	<u>uhr ⁴ </u>								n.a.
Ruhr III 4 969 60 123 1961 83 161 4 373 n.a. n.a.									3,5 %
Ruhr IV 4 262 15 111 1963 18 331 1146 n.a. n.a. Ruhr V 4 173 18 310 1904 22 021 1 397 n.a. n.a. n.a. Ruhr V 4 64 3732 1959 5 709 292 n.a. n.a. n.a. Number V 4 761 53 358 1967 - 1975 71 623 3 409 14,2 % 4,1 %									n.a.
Ruhr V ⁴ 173 18 310 1904 22 021 1 397 n.a. n.a. Ruhr VI ⁴ 64 3 732 1959 5 709 292 n.a. n.a. Velbert 761 53 358 1967 - 1975 71 623 3 409 14,2 % 4,1 % Marl 221 16 120 1966 / 1978 21 612 1 287 15,9 % 5,3 % Bielefeld II 212 15 045 1969 / 1938 20 227 768 8,5 % 3,6 % Bielefeld II 144 10 447 1970 - 1973 14 103 595 5,2 % 4,1 % Dorsten ⁴ 57 4 120 1900 3 929 251 n.a. n.a. Beckum ⁴ 103 6 277 1961 7 970 596 n.a. n.a. Herne ⁴ 165 12 931 1976 15 884 953 n.a. n.a. Herne ⁴ 165 12 931 1976 15 884 953 n.a. n.a									<u>n.a.</u>
Ruhr VI ⁴ 64 3 732 1959 5 709 292 n.a. n.a. Velbert 761 53 358 1967 - 1975 71 623 3 409 14,2 % 4,1 % Marl 221 16 120 1966 / 1978 21 612 1287 13,9 % 5,3 % Bielefeld I 212 15 045 1969 / 1938 20 227 768 8,5 % 3,6 % Bielefeld II 144 10 447 1970 - 1973 14 103 595 5,2 % 4,1 % Dorsten ⁴ 57 4 120 1900 3 929 251 n.a. n.a. Beckum ⁴ 103 6 277 1961 7 970 596 n.a. n.a. Lüdenscheid ⁴ 146 9 054 1952 9 286 619 n.a. n.a. Herne ⁴ 165 12 931 1976 15 884 953 n.a. n.a. Ahlen ⁴ 134 9 908 1956 10 773 638 n.a. n.a.<									<u>n.a.</u>
Velbert 761 53 358 1967 - 1975 71 623 3 409 14,2 % 4,1 % Marl 221 16 120 1966 / 1978 21 612 1 287 13,9 % 5,3 % Bielefeld I 212 15 045 1969 / 1938 20 227 768 8,5 % 3,6 % Bielefeld II 144 10 447 1970 - 1973 14 103 595 5,2 % 4,1 % Dorsten 4 57 4 120 1900 3 929 251 n.a. n.a. Beckum 4 103 6 277 1961 7 970 596 n.a. n.a. Lüdenscheid 4 146 9 054 1952 9 286 619 n.a. n.a. Herne 4 165 12 931 1976 15 884 953 n.a. n.a. Herne 4 165 12 931 1976 15 884 953 n.a. n.a. Herne 4 165 12 931 1976 15 884 953 n.a. n.a.									<u>n.a.</u>
Marl 221 16120 1966/1978 21 612 1287 13,9 % 5,3 % Bielefeld I 212 15 045 1969/1938 20 227 768 8,5 % 3,6 % Bielefeld II 144 10 447 1970-1973 14 103 595 5,2 % 4,1 % Dorsten 4 57 4 120 1900 3 929 251 n.a. n.a. Beckum 4 103 6 277 1961 7 970 596 n.a. n.a. Lüdenscheid 4 146 9 054 1952 9 286 619 n.a. n.a. Herne 4 165 12 931 1976 15 884 953 n.a. n.a. Ahlen 4 134 9 908 1956 10 773 638 n.a. n.a. Hagen 4 36 5 033 1984 3 395 258 n.a. n.a. Portfolio Deutschland I 4 2 137 135 117 1978 179 962 9 471 n.a. n.a.									n.a.
Bielefeld I 212 15 045 1969 / 1938 20 227 768 8,5 % 3,6 % Bielefeld II 144 10 447 1970 - 1973 14 103 595 5,2 % 4,1 % Dorsten 4 57 4 120 1900 3 929 251 n.a. n.a. Beckum 4 103 6 277 1961 7 970 596 n.a. n.a. Lüdenscheid 4 146 9 054 1952 9 286 619 n.a. n.a. Herne 4 165 12 931 1976 15 884 953 n.a. n.a. Ahlen 4 134 9 908 1956 10 773 638 n.a. n.a. Mönchengladbach 4 244 4 239 1975 12 453 816 n.a. n.a. Hagen 4 36 5 033 1984 3 395 258 n.a. n.a. Portfolio Deutschland I 4 2 137 135 117 1978 179 962 9 471 n.a. n.a. </td <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>2,2 %</td>									2,2 %
Bielefeld II 144 10 447 1970 - 1973 14 103 595 5,2 % 4,1 % Dorsten 4 57 4 120 1900 3 929 251 n.a. n.a. Beckum 4 103 6 277 1961 7 970 596 n.a. n.a. Lüdenscheid 4 146 9 054 1952 9 286 619 n.a. n.a. Herne 4 165 12 931 1976 15 884 953 n.a. n.a. Ahlen 4 134 9 908 1956 10 773 638 n.a. n.a. Mönchengladbach 4 244 4 239 1975 12 453 816 n.a. n.a. Hagen 4 36 5 033 1984 3 395 258 n.a. n.a. Portfolio Deutschland I 4 2 137 135 117 1978 179 962 9 471 n.a. n.a. Ostwestfalen 1 741 115 069 1923 - 1975 126 449 6 988 5,4 %									3,2 %
Dorsten 4 57 4 120 1900 3 929 251 n.a. n.a. Beckum 4 103 6 277 1961 7 970 596 n.a. n.a. Lüdenscheid 4 146 9 054 1952 9 286 619 n.a. n.a. Herne 4 165 12 931 1976 15 884 953 n.a. n.a. Ahlen 4 134 9 908 1956 10 773 638 n.a. n.a. Mönchengladbach 4 244 4 239 1975 12 453 816 n.a. n.a. Hagen 4 36 5 033 1984 3 395 258 n.a. n.a. Portfolio Deutschland I 4 2 137 135 117 1978 179 962 9 471 n.a. n.a. Ostwestfalen 1 741 115 069 1923 - 1975 126 449 6 988 5,4 % 6,1 % Rheinland Pfalz 4 369 20 323 1954 - 1973 32 765 1538 n.a.									1,6 %
Beckum 4 103 6 277 1961 7 970 596 n.a. n.a. Lüdenscheid 4 146 9 054 1952 9 286 619 n.a. n.a. Herne 4 165 12 931 1976 15 884 953 n.a. n.a. Ahlen 4 134 9 908 1956 10 773 638 n.a. n.a. Mönchengladbach 4 244 4 239 1975 12 453 816 n.a. n.a. Hagen 4 36 5 033 1984 3 395 258 n.a. n.a. Portfolio Deutschland I 4 2 137 135 117 1978 179 962 9 471 n.a. n.a. Ostwestfalen 1 741 115 069 1923 - 1975 126 449 6 988 5,4 % 6,1 % Rheinland 378 27 794 1960 - 1978 53 736 2 470 13,0 % 4,3 % Reiserslautern I 23 3 318 1950 / 1966 4 672 363 49,0 %<									2,3 %
Lüdenscheid 4 146 9 054 1952 9 286 619 n.a. n.a. Herne 4 165 12 931 1976 15 884 953 n.a. n.a. Ahlen 4 134 9 908 1956 10 773 638 n.a. n.a. Mönchengladbach 4 244 4 239 1975 12 453 816 n.a. n.a. Hagen 4 36 5 033 1984 3 395 258 n.a. n.a. Portfolio Deutschland I 4 2 137 135 117 1978 179 962 9 471 n.a. n.a. Ostwestfalen 1 741 115 069 1923 - 1975 126 449 6 988 5,4 % 6,1 % Rheinland 378 27 794 1960 - 1978 53 736 2 470 13,0 % 4,3 % Rheinland Pfalz 4 369 20 323 1954 - 1973 32 765 1538 n.a. n.a. Kaiserslautern I 1143 72 173 1973 106 910 5 737									n.a.
Herne 4 165 12 931 1976 15 884 953 n.a. n.a. Ahlen 4 134 9 908 1956 10 773 638 n.a. n.a. Mönchengladbach 4 244 4 239 1975 12 453 816 n.a. n.a. Hagen 4 36 5 033 1984 3 395 258 n.a. n.a. Portfolio Deutschland I 4 2 137 135 117 1978 179 962 9 471 n.a. n.a. Ostwestfalen 1 741 115 069 1923 - 1975 126 449 6 988 5,4 % 6,1 % Rheinland Pfalz 4 369 20 323 1954 - 1978 53 736 2 470 13,0 % 4,3 % Raiserslautern I 23 3 318 1950 / 1966 4 672 363 49,0 % 3,6 % Kaiserslautern III 1143 72 173 1973 106 910 5 737 10,5 % 5,1 % KL Betzenberg IV 343 25 945 1970 42 094									n.a.
Ahlen 4 134 9 908 1956 10 773 638 n.a. n.a. Mönchengladbach 4 244 4 239 1975 12 453 816 n.a. n.a. Hagen 4 36 5 033 1984 3 395 258 n.a. n.a. Portfolio Deutschland I 4 2 137 135 117 1978 179 962 9 471 n.a. n.a. Ostwestfalen 1 741 115 069 1923 - 1975 126 449 6 988 5,4 % 6,1 % Rheinland 378 27 794 1960 - 1978 53 736 2 470 13,0 % 4,3 % Rheinland Pfalz 4 369 20 323 1954 - 1973 32 765 1538 n.a. n.a. Kaiserslautern I 23 3 318 1950 / 1966 4 672 363 49,0 % 3,6 % Kaiserslautern III 1143 72 173 1973 106 910 5 737 10,5 % 5,1 % KL Betzenberg IV 343 25 945 1970 42 094<									n.a.
Mönchengladbach ⁴ 244 4 239 1975 12 453 816 n.a. n.a. Hagen ⁴ 36 5 033 1984 3 395 258 n.a. n.a. Portfolio Deutschland I ⁴ 2 137 135 117 1978 179 962 9 471 n.a. n.a. Ostwestfalen 1 741 115 069 1923 - 1975 126 449 6 988 5,4 % 6,1 % Rheinland 378 27 794 1960 - 1978 53 736 2 470 13,0 % 4,3 % Rheinland Pfalz ⁴ 369 20 323 1954 - 1973 32 765 1538 n.a. n.a. Kaiserslautern I 23 3 318 1950 / 1966 4 672 363 49,0 % 3,6 % Kaiserslautern III 1143 72 173 1973 106 910 5 737 10,5 % 5,1 % KL Betzenberg IV 343 25 945 1970 42 094 1 902 11,5 % 4,1 % KL Betzenberg V 242 13 591 1972 -									
Hagen 4 36 5 033 1984 3 395 258 n.a. n.a. Portfolio Deutschland I 4 2 137 135 117 1978 179 962 9 471 n.a. n.a. Ostwestfalen 1 741 115 069 1923 - 1975 126 449 6 988 5,4 % 6,1 % Rheinland 378 27 794 1960 - 1978 53 736 2 470 13,0 % 4,3 % Rheinland Pfalz 4 369 20 323 1954 - 1973 32 765 1538 n.a. n.a. Kaiserslautern I 23 3 318 1950 / 1966 4 672 363 49,0 % 3,6 % Kaiserslautern III 1143 72 173 1973 106 910 5 737 10,5 % 5,1 % KL Betzenberg IV 343 25 945 1970 42 094 1 902 11,5 % 4,1 % KL Betzenberg V 242 13 591 1972 - 1973 25 156 1166 13,8 % 4,1 %	angladhach ⁴								n.a.
Portfolio Deutschland I ⁴ 2 137 135 117 1978 179 962 9 471 n.a. n.a. Ostwestfalen 1 741 115 069 1923 - 1975 126 449 6 988 5,4 % 6,1 % Rheinland 378 27 794 1960 - 1978 53 736 2 470 13,0 % 4,3 % Rheinland Pfalz ⁴ 369 20 323 1954 - 1973 32 765 1538 n.a. n.a. Kaiserslautern I 23 3 318 1950 / 1966 4 672 363 49,0 % 3,6 % Kaiserslautern II 1 143 72 173 1973 106 910 5 737 10,5 % 5,1 % Kaiserslautern III 200 11 381 1926 - 1950 22 377 1 064 11,1 % 4,3 % KL Betzenberg IV 343 25 945 1970 42 094 1 902 11,5 % 4,1 % KL Betzenberg V 242 13 591 1972 - 1973 25 156 1166 13,8 % 4,1 %									n.a.
Ostwestfalen 1 741 115 069 1923 - 1975 126 449 6 988 5,4 % 6,1 % Rheinland 378 27 794 1960 - 1978 53 736 2 470 13,0 % 4,3 % Rheinland Pfalz ⁴ 369 20 323 1954 - 1973 32 765 1538 n.a. n.a. Kaiserslautern I 23 3 318 1950 / 1966 4 672 363 49,0 % 3,6 % Kaiserslautern II 1143 72 173 1973 106 910 5 737 10,5 % 5,1 % Kaiserslautern III 200 11 381 1926 - 1950 22 377 1 064 11,1 % 4,3 % KL Betzenberg IV 343 25 945 1970 42 094 1 902 11,5 % 4,1 % KL Betzenberg V 242 13 591 1972 - 1973 25 156 1166 13,8 % 4,1 %									n.a.
Rheinland 378 27 794 1960 - 1978 53 736 2 470 13,0 % 4,3 % Rheinland Pfalz ⁴ 369 20 323 1954 - 1973 32 765 1538 n.a. n.a. Kaiserslautern I 23 3 318 1950 / 1966 4 672 363 49,0 % 3,6 % Kaiserslautern II 1143 72 173 1973 106 910 5 737 10,5 % 5,1 % Kaiserslautern III 200 11 381 1926 - 1950 22 377 1 064 11,1 % 4,3 % KL Betzenberg IV 343 25 945 1970 42 094 1 902 11,5 % 4,1 % KL Betzenberg V 242 13 591 1972 - 1973 25 156 1 166 13,8 % 4,1 %									4,2 %
Rheinland Pfalz ⁴ 369 20 323 1954 - 1973 32 765 1 538 n.a. n.a. Kaiserslautern I 23 3 318 1950 / 1966 4 672 363 49,0 % 3,6 % Kaiserslautern II 1143 72 173 1973 106 910 5 737 10,5 % 5,1 % Kaiserslautern III 200 11 381 1926 - 1950 22 377 1 064 11,1 % 4,3 % KL Betzenberg IV 343 25 945 1970 42 094 1 902 11,5 % 4,1 % KL Betzenberg V 242 13 591 1972 - 1973 25 156 1 166 13,8 % 4,1 %									3,2 %
Kaiserslautern I 23 3 318 1950 / 1966 4 672 363 49,0 % 3,6 % Kaiserslautern II 1143 72 173 1973 106 910 5 737 10,5 % 5,1 % Kaiserslautern III 200 11 381 1926 - 1950 22 377 1 064 11,1 % 4,3 % KL Betzenberg IV 343 25 945 1970 42 094 1 902 11,5 % 4,1 % KL Betzenberg V 242 13 591 1972 - 1973 25 156 1166 13,8 % 4,1 %									n.a.
Kaiserslautern II 1 143 72 173 1973 106 910 5 737 10,5 % 5,1 % Kaiserslautern III 200 11 381 1926 - 1950 22 377 1 064 11,1 % 4,3 % KL Betzenberg IV 343 25 945 1970 42 094 1 902 11,5 % 4,1 % KL Betzenberg V 242 13 591 1972 - 1973 25 156 1 166 13,8 % 4,1 %									2,6 %
Kaiserslautern III 200 11 381 1926 - 1950 22 377 1 064 11,1% 4,3% KL Betzenberg IV 343 25 945 1970 42 094 1 902 11,5% 4,1% KL Betzenberg V 242 13 591 1972 - 1973 25 156 1 166 13,8% 4,1%									3,8 %
KL Betzenberg IV 343 25 945 1970 42 094 1 902 11,5 % 4,1 % KL Betzenberg V 242 13 591 1972 - 1973 25 156 1 166 13,8 % 4,1 %									3,0 %
KL Betzenberg V 242 13 591 1972 - 1973 25 156 1166 13,8 % 4,1 %									2,8 %
									3,2 %
Kaiserslautern VI 59 2 105 1972 5 366 315 27,6 % 4,3 %									3,1 %
Kaiserslautern VII ⁴ 195 11 929 1954 21 877 930 n.a. n.a.									n.a.
Ludwigshafen 4 492 35 584 1900 - 1960 80 539 3 501 n.a. n.a.									n.a.
Nordhessen 336 22 830 1974 21 316 1 396 14,1 % 6,0 %									3,1 %
Nordhessen II 796 44 134 1950 - 1979 41 927 2 912 9,4 % 6,5 %									4,0 %
Eschwege 116 8 309 1994 10 384 616 3,0 % 5,8 %									4,8 %
Heidenheim I 918 63 875 1821 - 2006 107 555 5 165 8,5 % 4,5 %	· .								3,1 %
Heidenheim II WEG Verkauf 49 3 798 1958 - 2004 5 782 134 9,4 % 4,7 %									1,9 %
Wertgrund / Kleinteilige Vermietung 1 103 76 574 1920 - 2017 92 571 6 166 4,3 % 4,7 %									0,3 %
Total 23 201 1 505 900 2 039 007 112 271 11,6 % 5,0 %									3,1 %

¹ Basierend auf der Bewertung von Wüest Partner per 31.12.2020.
2 Annualisierter Ist-Mietertrag 1.1. - 31.12.2020 (netto kalt, exkl. Nebenkosten) im Verhältnis zum durchschnittlichen Wert der Portfolios.
3 Annualisierter Ist-Mietertrag 1.1. - 31.12.2020 (netto kalt, exkl. Nebenkosten) abzüglich Verwaltungs- und Instandhaltungskosten im Verhältnis zum durchschnittlichen Wert der Portfolios.
4 Kauf per 31.12.2020.

Interview mit der Geschäftsleitung und Management Team



Dr. Thomas Wolfensberger, Chief Executive Officer (CEO)

Dr. Marcel Kucher, Chief Financial Officer (CFO) und Chief Operating Officer (COO)

Dr. Andreas Steinbauer, Head of Letting and Sales

Nicole Grau, Head of Group Accounting

Marc Sesterhenn, Head of Asset and Property Management

Christoph Kattenfeld, Head of Acquisitions

Kaum einer kommt um das Thema herum: Das Jahr 2020 wird zweifellos als das Corona-Jahr in die Geschichte eingehen. Wie haben Sie als Verantwortlicher für Peach Property Group die Corona-Krise erlebt?

Dr. Thomas Wolfensberger: Zunächst einmal stand für uns als Wohnimmobilieninvestor mit Fokus auf Bestandshaltung mit mittlerweile mehr als 23 200 Wohnungen in Deutschland das Wohlergehen unserer Mieter im Vordergrund. Durch die Pandemie hat die Bedeutung des persönlichen Wohnraums an Gewicht gewonnen, weshalb es umso wichtiger für uns war, dass sich die Mieter in ihrem Zuhause auch sicher und wohl fühlen. Homeschooling, Homeoffice und die generellen Pandemie-Sorgen sind Faktoren, die Stress auslösen können. So auch bei einigen unserer Mieter. In solchen Fällen war es uns wichtig, mit den Menschen in direkten Kontakt zu treten. Manchmal hilft in solchen Situationen auch einfach, ein offenes Ohr zu haben. Das ist uns im vergangenen Jahr sehr gut gelungen. Nicht zuletzt auch wegen der vielen digitalen Möglichkeiten, die es Mietern ermöglicht, schnell und unkompliziert mit uns zu kommunizieren. COVID-19 hat weltweit viele Opfer gefordert. Der respekt- und verständnisvolle Umgang gegenüber unseren Mietern war um so wichtiger für uns.

Inwiefern hatte die Pandemie operative Auswirkungen auf Ihr Geschäftsmodell?

Dr. Marcel Kucher: Unser Geschäftsmodell mit Fokus auf Wohnimmobilien hat sich als sehr krisenresistent erwiesen. Die Nachfrage nach Wohnraum in Einzugsgebieten von Ballungszentren ist bereits seit Jahren ungebrochen hoch in Deutschland. Das hat sich durch Corona nicht verändert. Im Gegenteil: Die Bedeutung des Wohnens hat sogar nochmals zugenommen, denn das Zuhausebleiben ist in der Pandemie-Situation essenziell geworden.

Marc Sesterhenn: Zudem bieten wir vergleichsweise günstigen Wohnraum an, was ein grosser Vorteil ist in wirtschaftlich unsicheren Zeiten. Wer nur einen kleinen Teil seines monatlich verfügbaren Einkommens für Miete aufbringen muss, ist in Krisenzeiten, in denen Einzelne mit Kurzarbeitergeld oder ähnlichem konfrontiert sind, natürlich besser gewappnet. Das heisst, günstige Wohnungen sind aktuell stark nachgefragt, was wir sehr deutlich anhand der hohen Zahl der Neuvermietungen spüren. Im November und Dezember 2020 haben wir trotz zahlreicher Lockdown-Einschränkungen einen neuen Höchststand an monatlichen Mietabschlüssen erreicht. Unsere Mieterlöse konnten wir 2020 im Vergleich zum Vorjahr um mehr als 41 Prozent steigern. Lediglich in unserem Geschäftsalltag spüren auch wir die Auswirkungen der Pandemie. So arbeiten unsere Mitarbeiter seit einiger Zeit mehrheitlich im Homeoffice und wir nutzen überwiegend Videocalls für wichtige Meetings. Auch unsere Generalversammlung mussten wir 2020 erstmalig virtuell durchführen. Technisch sind wir aber bestens ausgestattet, weshalb das alles reibungslos funktioniert hat.

Sie haben im Geschäftsjahr vor allem Ihr Bestandsportfolio kräftig ausgebaut – wollen Sie auch künftig weiterwachsen?

Nicole Grau: Das neu erworbene Portfolio von mehr als 10 800 Wohneinheiten im Geschäftsjahr 2020 hat uns sehr grosses Potenzial für Skaleneffekte gebracht: Wir generieren wesentlich höhere Cashflows bei nur gering gestiegenen Plattformkosten. Unser effizientes Geschäftsmodell wird hieran deutlich sichtbar. Mit dieser Effizienz wird es uns auch künftig möglich sein, weiter zu wachsen, was ganz klares Ziel von uns bleiben wird.

Dr. Thomas Wolfensberger: Mit einem Marktwert des Gesamtportfolios von mehr als CHF 2 Mrd. haben wir inzwischen eine relevante Grösse am deutschen Wohnimmobilienmarkt erreicht und sind 2020 definitiv schneller gewachsen, als ursprünglich geplant. Dennoch werden wir uns nicht zurücklehnen, sondern planen, auch künftig weiter zu wachsen. Dies soll aber wie bisher nach Augenmass und nicht um jeden Preis passieren. Sollten sich Opportunitäten am Markt für uns ergeben, werden wir Chancen nutzen und gegebenenfalls auch zuschlagen.







Dr. Thomas Wolfensberger

Dr. Marcel Kucher

Dr. Andreas Steinbauer







Nicole Grau

Marc Sesterhenn

Christoph Kattenfeld

Wird es jetzt nicht zunehmend schwieriger, noch geeignete und günstige Immobilien mit Wertsteigerungspotenzial am Markt zu erwerben?

Christoph Kattenfeld: Wir beobachten in den letzten Jahren einen kontinuierlichen Preisanstieg am deutschen Wohnimmobilienmarkt, auch in den B-Städten, auf die wir uns fokussiert haben. Demnach gibt es sehr viele Investoren, die sich für dieses Segment interessieren. Umso wichtiger ist es deshalb, sich mit besonderen Merkmalen hervorzuheben. Ein zentrales Alleinstellungsmerkmal ist unser gut ausgebautes Netzwerk, das es uns auch weiterhin ermöglicht, Wohnportfolios aus «off-market» Situationen zu erwerben und so Wertsteigerungspotenziale zu heben. Wir sehen also trotz steigender Wohnimmobilienpreise und unserer Portfoliogrösse immer noch ausreichende Möglichkeiten durch unsere Einkaufskriterien entsprechende Zukäufe zu tätigen und weiter profitabel zu wachsen.

Dr. Andreas Steinbauer: Ein weiteres dieser Alleinstellungsmerkmale ist ganz klar auch der mieterzentrierte und digitale Fokus, der Teil unserer DNA ist. Denn um gute Immobilien zu erwerben muss man auch einen Plan haben, was man damit tut, damit man die vorhandenen Potenziale heben kann. Mit diesen besonderen Merkmalen heben wir uns vor allem von grösseren institutionellen Wohninvestoren ab, die solche Themen oftmals nicht so stark berücksichtigen.

Seit Herbst 2020 ist mit der Ares Management Corporation ein neuer Ankeraktionär bei Ihnen beteiligt, der rund 30 Prozent Ihrer Aktien hält. Wieso haben Sie sich für diesen Schritt entschieden?

Dr. Thomas Wolfensberger: Mit dem neuen Ankeraktionär Ares haben wir seit der zweiten Jahreshälfte 2020 einen neuen strategischen Investor an Bord, was ein sehr wichtiger Schritt für das weitere Wachstum der Gruppe ist. Ares ist sehr gut am deutschen Wohnimmobilienmarkt vernetzt, wodurch wir viele Synergien nutzen und Potenziale heben können. Zudem haben wir mit dem Einstieg von Ares und der damit verbundenen Kapitalerhöhung neuen finanziellen Spielraum gewonnen. Das ist sehr wichtig, um unsere Verschuldungsquote zu reduzieren und unser dynamisches Wachstum voranzutreiben. Schon per Ende 2020 konnten wir unseren LTV von 59,6 Prozent auf 57,8 Prozent weiter senken und auch die Eigenkapitalquote hat sich auf über 34 Prozent erhöht. Damit erhöhen wir unsere Chancen, unsere Fremdkapitalkosten zukünftig deutlich zu reduzieren.

Das Thema Digitalisierung haben Sie eben schon kurz angesprochen und es spielt eine grosse Rolle bei der Peach Property Group. Welche Vorteile hatte Ihre vollintegrierte Plattform während der Corona-Pandemie und wie wollen Sie die Plattform künftig noch weiter ausbauen?

Marc Sesterhenn: Wir haben schon vor einigen Jahren in eine gut ausgerüstete digitale Infrastruktur investiert, die sich spätestens zur Corona-Pandemie bewährt hat. Bei vielen digitalen Prozessen, wie z.B. der digitalen Kommunikation mit unseren Handwerkern bei Instandhaltungsthemen oder unserer volldigitalen Plattform auf Basis von SAP S/4HANA, sind wir in Deutschland unter den führenden Firmen, was uns grosse Effizienz ermöglicht. Während der mehrphasigen Lockdowns im Frühjahr 2020 sowie im Winter 2020/21 hat uns das natürlich ungemein geholfen und

die Umstellung auf z.B. die reine Online-Kommunikation mit Mietern oder einen rein digitalen Freigabeprozess für Rechnungen verlief für uns problemlos. Auch im Vermietungsbereich haben wir z.B. Wohnungsbesichtigungen virtuell durchgeführt, was ebenfalls sehr gut funktioniert hat. Das enorme Potenzial, das unsere moderne, vollintegrierte Plattform mit sich bringt, wird natürlich auch unabhängig von COVID-19 Bestand haben. Und durch die moderne Basis sehen wir zahlreiche Chancen für Automatisierungen oder neue digitale Angebote, die sich in Zukunft daraus ergeben. Hier zeigt sich einmal mehr: Wer zur rechten Zeit auf Innovation setzt, wird auch langfristig davon profitieren.

In Kontakt mit den Mietern treten Sie auch überwiegend durch die Peach Points – sind in der nächsten Zeit noch weitere Eröffnungen geplant und wie zufrieden sind Sie bislang mit der Resonanz der Mieterstores?

Dr. Andreas Steinbauer: Wir konnten zum Jahresbeginn 2021 fünf neue Peach Points im Umfeld unseres neu erworbenen Bestands eröffnen, u.a. in Essen, Dortmund und Helmstedt. In Summe betreiben wir deutschlandweit zwölf Peach Points, die sich alle im Herzen des jeweiligen Immobilienbestands befinden. Damit haben rund 80 Prozent unserer Mieter direkten und oft fussläufigen Zugang zu diesen Mieterstores. Für Mieter bieten wir hiermit einen klaren Mehrwert, denn bei Problemen, wie z.B. Wohnungsschäden, haben sie direkt einen Ansprechpartner vor Ort, der die Immobilien auch kennt und landen nicht in einem anonymen Callcenter. Die Peach Points sind deshalb sehr beliebt bei unseren Mietern. Während der COVID-19-Pandemie waren die Mitarbeiter der Peach Points selbstverständlich rund um die Uhr erreichbar, entweder auf digitalem Weg oder telefonisch. In normalen Zeiten können Mieter unangemeldet vor Ort vorbeikommen und die Stores auch als Begegnungsstätte mit anderen Mietern nutzen. Auch wir profitieren von dem direkten Austausch, indem wir unsere Angebote spezifischer auf die Mieterbedürfnisse ausrichten können. Eine Win-Win-Situation für alle Beteiligten.

Das Thema Nachhaltigkeit ist mittlerweile fester Bestandteil für die meisten börsennotierten Gesellschaften geworden. Welchen Beitrag leisten Sie als Peach Property Group zum Thema ESG?

Dr. Thomas Wolfensberger: ESG ist schon immer ein sehr wichtiges Thema für die Peach Property Group gewesen. Insbesondere das «S», das für die soziale Komponente der Nachhaltigkeit im Wort ESG steht, spielt bei uns seit vielen Jahren eine entscheidende Rolle. Wie bereits

erwähnt ist der Kern unseres Geschäftsmodells die Mieterzufriedenheit, die wir regelmässig evaluieren. Kritische Ergebnisse bei unseren Umfragen unter den Mietern nehmen wir sehr ernst und wir versuchen zu Problemen individuelle Lösungen zu finden. Ich glaube, das ist in dieser Branche sehr unüblich und grössere Immobiliengesellschaften gehen oftmals nicht so differenziert auf die Resultate ihrer Mieterbefragungen ein. Für uns dagegen ist es eine Selbstverständlichkeit, denn unsere Mieter sind das grösste Asset, das wir haben. Wohnen ist ein Grundbedürfnis des Menschen und wir stehen deshalb in der Verantwortung, uns um dieses Grundbedürfnis für die rund 23 200 Familien, die in unseren Immobilien leben, zu kümmern.

Dr. Marcel Kucher: Neben sozialen Kriterien spielen natürlich auch ökologische Faktoren eine wichtige Rolle bei uns. So achten wir auf eine ressourcenschonende und energetisch sinnvolle Sanierung unserer Immobilien, z.B. durch das Einbauen neuer Fenster oder laufende Heizungserneuerungen. Auch intern wollen wir als ökologisch bewusstes Unternehmen mit gutem Beispiel vorangehen und planen bis 2023 rund 75 Prozent unserer Fahrzeugflotte von aktuell rund 50 Fahrzeugen auf Elektromobilität umzurüsten – aktuell stehen wir bereits bei 20 Prozent. Damit einher geht eine Ladeinfrastruktur bei unseren Peach Points, die selbstverständlich auch unsere Mieter nutzen können, was auch für diese den Umstieg auf diese nachhaltige Technologie erleichtert. Das sind nur einige wenige Beispiele, die deutlich machen, wie wichtig ökologisches und soziales nachhaltiges Handeln für uns ist. Das Thema ist insgesamt sehr facettenreich und wird in vielerlei Hinsicht bei uns gelebt.

Operativ lief es 2020 sehr erfolgreich für Peach Property Group. Wie wird es 2021 weitergehen?

Dr. Thomas Wolfensberger: Wir blicken sehr optimistisch auf das laufende Geschäftsjahr. Wir haben die in 2020 neu akquirierten Wohnimmobilien wie geplant vollständig bilanziell erfasst und schnell in die digitale Plattform integriert. Wie bereits erwähnt haben wir zudem gleich zu Beginn des Jahres neue Peach Points eröffnet, um unseren Mietern einen Rund-um-die-Uhr Service zu garantieren. Ausserdem haben wir personell aufgestockt und sind inzwischen knapp 170 Mitarbeiter. Die aktive Arbeit mit dem Wohnungsbestand wird zudem weiter fortgesetzt. Aktuell befinden sich rund 230 Wohnungen in der planmässigen Sanierung. Davon stammen rund 40 Prozent aus den neu erworbenen Beständen. Der Jahresauftakt 2021 lief also bereits rundum gelungen für uns. So darf es gerne weitergehen.

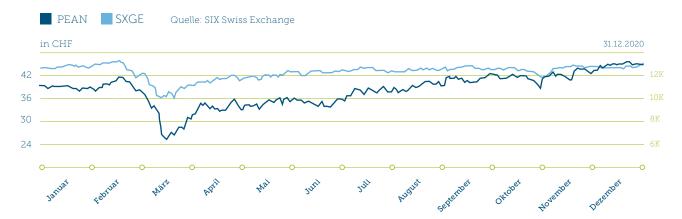
Informationen für Investoren

Die Namensaktien der Muttergesellschaft unserer Gruppe, der Peach Property Group AG, Zürich (PEAN, ISIN CH0118530366), sind an der SIX Swiss Exchange kotiert. Seit dem 1. Juli 2019 dürfen EU-Handelsplätze keinen Handel mit Schweizer Beteiligungspapieren mehr anbieten, nachdem die EU-Kommission die Börsenäquivalenz der Schweizer Börse für die Zeit nach dem 30. Juni 2019 nicht verlängert hat.

Die Kursentwicklung unserer Aktien verlief 2020 grosso modo parallel zum Swiss Performance Index (SPI), der nahezu alle kotierten schweizerischen Aktiengesellschaften umfasst, inklusive des Kurssturzes infolge der Corona Krise im März 2020 und der darauffolgenden Erholung. Die Erholung unseres Aktienkurses war im zweiten Halbjahr im Vergleich zum SPI indes ausgeprägter und das Börsenjahr 2020 schloss für unseren Titel mit einer Wertsteigerung von 16,5 Prozent ab; der SPI gewann in diesem Zeitraum rund 3,8 Prozent. Die Entwicklung des Marktwerks unserer Gesellschaft an der Börse war aufgrund der Ausgabe von rund 90 Prozent mehr Aktien verbunden mit der Kurssteigerung ungleich deutlicher. Die Börsenkapitalisierung stieg im Vorjahresvergleich um rund 120 Prozent.

2020 wurden pro Tag durchschnittlich 8 876 Aktien (Vorjahr: 7 487 Aktien) der Peach Property Group AG am Börsenplatz Zürich (SIX Swiss Exchange) gehandelt.

Im Vergleich zum Swiss Performance Index (SPI) hat sich unsere Namensaktie im Berichtszeitraum von Januar bis Dezember 2020 wie folgt entwickelt:



1 Informationen zur Aktie

1.1. Anzahl Aktien

2020	2019
12 494 751	6 601 474
12 494 751	6 601 474
1,00	1,00
5 682	986
 12 489 069	6 600 488
	12 494 751 12 494 751 1,00 5 682

1.2. Börsenkennzahlen

Valor: 11 853 036 ISIN: CH0118530366		
Valorensymbol: PEAN Bloomberg: PEAN: SW Reuters: PEAN	2020	2019
Höchst in CHF	46,30	39,50
Tiefst in CHF	24,80	26,70
Jahresendkurs in CHF	46,00	39,50
Börsenkapitalisierung (ohne eigene Aktien) per Jahresende in CHF	574 497 174	260 719 276
1.7 Alaki ara kara ara alalara		
1.3. Aktienkennzahlen		
Per 31. Dezember	2020	2019
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in CHF	15,26	14,68
Verwässertes Ergebnis je Aktie in CHF	14,30	12,06
Unverwässerter FFO I je Aktien in CHF ¹	0,59	-0,43
Verwässerter FFO I je Aktie in CHF ¹	0,55	-0,43
NAV/IFRS je Aktien in CHF ²	50,70	43,34
NAV Marktwert je Aktien in CHF ²	51,31	45,11
1 Im Vorjahr ohne Berücksichtigung des verwässernden Effekts.		

1.4. Bedeutende Aktionäre

Folgende Aktionäre halten per 31. Dezember 2020 drei Prozent oder mehr aller ausgegebenen Aktien der Peach Property Group AG:

Aktionäre		Anzahl Aktien	in Prozent aller Aktien
Ares Management Corporation, USA, mittels: Peak Investment S.à r.l., Luxemburg ¹		3 647 058	29,19
Dr. Thomas Wolfensberger, Schweiz		718 175	5,75
Franciscus Zweegers, Monaco, mittels: ZBG Capital N.V., Niederlande ¹		705 822	5,65
Gerd Schepers, Schweiz, mittels: Val Global Inc., Marshallinseln		664 314	5,32
Kreissparkasse Biberach, Deutschland, mittels: LBBW Asset Management Investmentgesellschaft mbH ² , Deutschland BayernInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH ³ , Deutschland	426 627 175 013	601 640	4,82
Sonstige		6 157 742	49,27
Total ausgegebene Aktien		12 494 751	100,00

¹ Per 31.12.2020 nicht im Aktienregister eingetragen.

Per 31.12.2020 nicht im Aktienregister eingetragen.
 Die Beteiligung wird in den beiden Spezialfonds LBBW AM-WWH und LBBW AM-WSG gehalten. Die Verwaltung und die unabhängige Ausübung der Stimmrechte (sofern ausübbar) erfolgen beide durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft LBBW Asset Management Investmentgesellschaft mbH. Von den 426 627 Aktien sind 310 000 mit Stimmrecht und 116 627 ohne Stimmrecht im Aktienregister eingetragen.
 Die Beteiligung wird in BayernInvest HIG-Fonds, einem Spezial-AIF, gehalten. Die Verwaltung und die unabhängige Ausübung der Stimmrechte erfolgen durch die BayernInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH. Die 175 013 Aktien sind mit Stimmrecht im Aktienregister eingetragen.

Aktienregister eingetragen.

Der rechnerische Free Float auf Basis der am 31. Dezember 2020 ausgegebenen Aktien beträgt 83,29 Prozent. Die von der Peak Investment S.à r.l. für die Ares Management Corporation sowie die von der LBBW Asset Management Investmentgesellschaft mbH und der BayernInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH für die Kreissparkasse Biberach gehaltenen Aktien werden aufgrund der Ausnah-

meregelung für Investmentgesellschaften gemäss Ziffer 5.1.2 des Reglements für Aktienindizes und Real Estate Indizes zum Free Float gezählt (Link zum Reglement: https://www.six-group.com/dam/download/market-data/indices/equity-indices/six-methodology-smi-equity-and-re-de.pdf).

1.5. Übersicht Aktionariat

Per 31. Dezember ¹	2020	2019
Eingetragene Aktionäre	836	649
Eingetragene Aktien	5 002 074	3 789 964
Davon mit Stimmrecht	4 725 899	3 445 428
Aktionäre mit 1 bis 1 000 Aktien	495	382
Aktionäre mit 1 001 bis 10 000 Aktien	274	223
Aktionäre mit über 10 000 Aktien	67	44
1 Gemäss Aktienregister der Peach Property Group AG.		

2

Informationen zu den Anleihen

Die Peach Property Group AG ist an der Schweizer Börse SIX Swiss Exchange AG mit mehreren kotierten Anleihen vertreten. Per 31. Dezember 2020 haben wir zwei Hybridanleihen ausstehend: eine am 4. Oktober 2017 begebene Wandelhybridanleihe PEA22 (ISIN CH0381952255) mit einem ausstehenden Betrag von CHF 1,61 Mio. und eine am 25. Juni 2018 begebene Optionshybridanleihe PEA23 (ISIN CH0417376024) mit einem ausstehenden Betrag von CHF 58,57 Mio.

Darüber hinaus haben wir im Oktober 2020 eine an der SIX Swiss Exchange AG kotierte, nachrangige 2,5-%-Pflichtwandelanleihe (PEA20, ISIN CH0570347390) mit einem platzierten Emissionsbetrag von CHF 230 Millionen begeben. Die Anleihe hat eine Laufzeit bis zum 30. Juni 2021 und wird – sofern nicht zuvor freiwillig gewandelt – spätestens per diesem Datum obligatorisch in Aktien der Peach Property Group AG (PEAN, ISIN CH0118530366) gewandelt. Der Wandlungspreis beträgt CHF 42,50. Vom 3. November 2020 bis zum 4. Dezember 2020 und dann nochmals vom 28. bis zum 31. Dezember 2020 konnten

die Obligationen freiwillig vorzeitig gewandelt werden. Der per Jahresende 2020 ausstehende Anleihebetrag belief sich auf CHF 33,59 Mio.

Neben den CHF Anleihen haben wir zwei Eurobonds, welche an der The International Stock Exchange, TISE, kotiert sind, ausstehend: Im Geschäftsjahr 2019 emittierten wir via unsere Tochtergesellschaft Peach Property Finance GmbH eine Unternehmensanleihe über EUR 250 Mio. Der Zinssatz beträgt 3,5 %. Die Anleihe hat eine Laufzeit bis zum 15. Februar 2023. Die Verpflichtungen der Emittentin der Anleihe werden durch die Peach Property Group AG garantiert.

Sodann begaben wir wiederum über unsere Tochtergesellschaft Peach Property Finance GmbH am 26. Oktober 2020 eine weitere Unternehmensanleihe über EUR 300 Mio. und einem Zinssatz von 4,375 %. Die Anleihe hat eine Laufzeit bis zum 15. November 2025. Die Verpflichtungen der Emittentin der Anleihe werden durch die Peach Property Group AG garantiert.

2.1. Wandelhybridanleihe 2017

Emittentin	Peach Property Group AG, Zürich
Ausstehender Betrag (nach erfolgten Wandlungen)	CHF 1,61 Mio.
Stückelung	CHF1000
Zinssatz p. a.	3,00 % bis 30.09.2022 / 3-Monats-LIBOR +9,25 % ab 01.10.2022
Laufzeit	unbegrenzt, erstmals kündbar durch Emittentin per 30.09.2022
Wandelfrist	16.10.2017 bis 30.12.2020 (ausgelaufen)
Wandelpreis	CHF 29,50
Kotierung	SIX Swiss Exchange, Zürich
Valorensymbol	PEA22
Valorennummer	38195225
ISIN	CH0381952255
Weitere Informationen	https://www.six-group.com/de/products-services/the-swiss-stock-exchange/market-data/bonds/bond-explorer/bond-details.html?valorld=CH0381952255CHF4#/

2.2. Optionshybridanleihe 2018

Emittentin	Peach Property Group AG, Zürich
Ausstehender Betrag (nach erfolgten Ausübungen)	CHF 58,57 Mio.
Stückelung	CHF1000
Zinssatz p. a.	1,75 % bis 22.06.2023 / Kapitalmarktzinssatz +9,25 % ab 23.06.2023
Laufzeit	unbegrenzt, erstmals kündbar durch Emittenten per 22.06.2023
Optionsanteil	pro Obligation im Nennwert von CHF 1 000 vier (4) Optionsscheine zum Bezug von Namensaktien der Emittentin
Optionsrecht	jeder Optionsschein berechtigt zum Bezug einer Aktie der Emittentin
Ausübungsfrist	25.06.2018 bis 25.06.2021
Ausübungspreis	CHF 25,00
Kotierung	SIX Swiss Exchange, Zürich
Valorensymbol	PEA23
Valorennummern	41737602 (Anleihe cum) 41737604 (Anleihe ex) 41737606 (Optionsscheine)
ISIN	CH0417376024 (Anleihe cum) CH0417376040 (Anleihe ex) CH0417376065 (Optionsscheine)
Weitere Informationen	https://www.six-group.com/de/products-services/the-swiss-stock-exchange/market-data/bonds/bond-explorer/bond-details.html?valorld=CH0417376024CHF4#/

2.3. Pflichtwandelanleihe 2020

Emittentin	Peach Property Group AG, Zürich
Ausstehender Betrag (nach erfolgten Wandlungen)	CHF 33,59 Mio.
Stückelung	CHF 5 000
Zinssatz p. a.	2,50 %
Laufzeit	16.10.2020 bis 30.06.2021 (inkl.)
Wandelfrist	Für vorzeitige Wandlung: 03.11.2020 bis 04.12.2020 und vom 28. bis 31.12.2020 (ausgelaufen) Pflichtwandlung: 30.06.2021
Wandelpreis	CHF 42,50
Kotierung	SIX Swiss Exchange, Zürich
Valorensymbol	PEA20
Valorennummer	57034739
ISIN	CH0570347390
Weitere Informationen	https://www.six-group.com/de/products-services/the-swiss-stock-exchange/market-data/bonds/bond-explorer/bond-details.html?valo-rld=CH0570347390CHF4#/

2.4. EURO-Bond 2019

Emittentin	Peach Property Finance GmbH, Bonn
Garantie	Verpflichtungen der Emittentin unter der Anleihe werden durch die
	Peach Property Group AG garantiert
Ausstehender Betrag	EUR 250 Mio.
Stückelung	Minimum Stückelung von EUR 100 000 und danach
	ein Vielfaches von EUR 1 000
Zinssatz p. a.	3,50 %
Laufzeit	15.11.2019 bis 15.02.2023
Kotierung	The International Stock Exchange, TISE
ISIN	XS2010038060 (Reg S) / XS2010038656 (144A)
Weitere Informationen	https://www.tisegroup.com/market/securities/11337

2.5. EURO-Bond 2020

Emittentin	Peach Property Finance GmbH, Bonn
Garantie	Verpflichtungen der Emittentin unter der Anleihe werden durch die Peach Property Group AG garantiert
Ausstehender Betrag	EUR 300 Mio.
Stückelung	Minimum Stückelung von EUR 100 000 und danach ein Vielfaches von EUR 1 000
Zinssatz p. a.	4,375 %
Laufzeit	26.10.2020 bis 15.11.2025
Kotierung	The International Stock Exchange, TISE
ISIN	XS2247301794 (Reg S) / XS2247302099 (144A)
Weitere Informationen	https://www.tisegroup.com/market/securities/12315

Aktuelle Trading Informationen sowie weitere Angaben zu den Anleihen finden sich auf der Webseite der Peach Property Group unter https://www.peachproperty.com/investoren/anleihe/.

Information zur ordentlichen und ausserordentlichen Generalversammlung 2020

Die ordentliche Generalversammlung unserer Gesellschaft fand am 27. Mai 2020 in Zürich statt. Aufgrund der Coronavirus-Situation war eine physische Teilnahme durch die Aktionäre und Aktionärsvertreter an der Generalversammlung nicht möglich. Der Verwaltungsrat hat gestützt auf Artikel 6a der Verordnung 2 über Massnahmen zur Bekämpfung des Coronavirus (COVID-19) entschieden, dass die Aktionäre ihre Rechte an der Generalversammlung ausschliesslich durch den unabhängigen Stimmrechtsvertreter ausüben können. Es waren insgesamt rund 40 Prozent des Aktienkapitals bzw. 72 Prozent der eingetragenen Stimmrechte vertreten. Alle Anträge des Verwaltungsrats wurden mit deutlicher Mehrheit angenommen, unter anderem die Erhöhung des bedingten Kapitals auf CHF 3,3 Mio. und das vollständige Vortragen des Bilanzergebnisses auf die neue Rechnung vorzutragen, um die finanziellen Mittel für den weiteren Portfolioausbau in Deutschland zu verwenden. Des Weiteren hat die Generalversammlung die Vergütung von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung genehmigt und den Verwaltungsratspräsidenten Reto Garzetti sowie die weiteren

Mitglieder des Gremiums Peter Bodmer, Dr. Christian De Prati und Kurt Hardt für ein weiteres Jahr wiedergewählt. Am 12. Oktober 2020 fand zudem eine ausserordentliche Generalversammlung statt, erneut ohne physische Teilnahme der Aktionäre und Aktionärsvertreter. Es waren durch den unabhängigen Stimmrechtsvertreter insgesamt 37,5 Prozent des ausgegebenen Aktienkapitals bzw. 68 Prozent der eingetragenen Stimmrechte vertreten. Die Aktionäre haben dabei u.a. beschlossen, neues genehmigtes Kapital in Höhe von nominal CHF 3,3 Mio. als Basis für die geplante Begebung der Pflichtwandelanleihe PEA20 zu schaffen. Weiteres Traktandum war die Zuwahl des Aktionärsvertreters der Ares Management Corporation, Klaus Schmitz, in den Verwaltungsrat und den Vergütungsausschuss.

Die Protokolle der ordentlichen und der ausserordentlichen Generalversammlung mit detaillierten Abstimmungsergebnissen sind auf der Webseite der Gesellschaft unter folgendem Link abrufbar: https://www.peachproperty.com/investoren/corporate-governance/.



Kapitalmarktkommunikation

Wir stellen wichtige und umfassende Informationen zum Unternehmen, zur Geschäftsentwicklung, zur Aktie und den Anleihen via www.peachproperty.com zur Verfügung. Wichtige Unternehmensnachrichten und Informationen zum Geschäftsverlauf geben wir darüber hinaus kontinuierlich via Medienmitteilungen bekannt. Interessierte Aktionäre und Dritte können die Medienmitteilungen unter nachfolgendem Link auf unserer Internetseite abonnieren: https://www.peachproperty.com/newsletteran-meldung.

Halbjährlich veröffentlichen wir Jahresabschlüsse und Halbjahresberichte, die auf den International Financial Reporting Standards (IFRS) basieren – jeweils mit einem integrierten Portfolio-Kapitel, welches umfassend über die Entwicklung unseres Immobilienportfolios informiert. Verwaltungsrat und Geschäftsleitung unserer Gesellschaft pflegen darüber hinaus den Kontakt zu Investoren, Analysten und Wirtschaftsjournalisten in der Schweiz und in Deutschland. Wir sind auf Kapitalmarktkonferenzen und Roadshows präsent – aufgrund der aktuellen COVID-19-Situation auch grösstenteils in virtueller Form – und erläutern das Geschäftsmodell unserer Gruppe sowie die mittel- und langfristigen Perspektiven.

Für den 30. März 2021 planen wir eine virtuell abgehaltene Bilanz-Medienkonferenz auf Englisch und Deutsch.





Corporate Governanceund Vergütungsbericht 2020

Teil 1 – Corporate Governance	
1. Konzernstruktur und Aktionariat	46
2. Kapitalstruktur	48
3. Verwaltungsrat	5:
4. Geschäftsleitung	59
5. Entschädigungen, Beteiligungen und Darlehen	60
6. Mitwirkungsrechte der Aktionäre	60
7. Kontrollwechsel und Abwehrmassnahmen	62
8. Revisionsstelle	62
9. Informationspolitik	63
Teil 2 – Vergütungsbericht	
1. Einleitung	64
2. Zuständigkeiten und Festsetzungsverfahren	64
3. Vergütungssystem	65
4. Vergütungen im Geschäftsjahr 2020	68
5. Beteiligungen von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung	7:
Bericht der Revisionsstelle zum Vergütungsbericht der Peach Property Group AG	72

Die Peach Property Group handelt nach den Grundsätzen einer guten Corporate Governance. Für uns sind diese ein zentrales Element der verantwortungsvollen Unternehmensführung und der Transparenz gegenüber unseren Investoren, Mietern und Mitarbeitern.

Der Corporate Governance- und Vergütungsbericht orientiert sich an der Struktur der Richtlinie betreffend Informationen zur Corporate Governance (RLCG) der SIX Exchange Regulation und entspricht den Vorgaben der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV).

Teil 1 - Corporate Governance

1

Konzernstruktur und Aktionariat

1.1. Konzernstruktur

Wir sind ein auf Bestandshaltung in Deutschland spezialisierter Investor mit Fokus auf Wohnimmobilien. Unsere Gruppe besteht aus der Muttergesellschaft, der Peach Property Group AG, Zürich (die «Gesellschaft»), und mehreren direkten und indirekten Tochtergesellschaften («Gruppengesellschaften»).

Der Verwaltungsrat der Gesellschaft umfasst Reto Garzetti (Präsident), Peter Bodmer, Dr. Christian De Prati und Kurt Hardt sowie seit der ausserordentlichen Generalversammlung vom 12. Oktober 2020 Klaus Schmitz. Die Geschäftsleitung besteht aus Dr. Thomas Wolfensberger (Chief Executive Officer), Dr. Marcel Kucher (Chief Financial Officer und Chief Operating Officer) und Dr. Andreas Steinbauer (Head of Letting and Sales).

Die Gesellschaft ist seit dem 12. November 2010 an der SIX Swiss Exchange in Zürich kotiert.

Firma und Sitz	Peach Property Group AG, Zürich
UID	CHE-101.066.456
Kotierung	SIX Swiss Exchange, Zürich
Handelswährung	Schweizer Franken (CHF)
Börsenkapitalisierung per 31. Dezember 2020	TCHF 574 497
Valorensymbol	PEAN
Valorennummer	11 853 036
ISIN	CH0118530366

Die Gruppengesellschaften sind nicht kotiert. Eine Liste unserer Gruppengesellschaften befindet sich im Anhang 21 der Konzernrechnung. Eine grafische Übersicht über die Peach Gruppe ist auf unserer Webseite www.peachproperty.com unter dem folgenden Link abrufbar: http://www.peachproperty.com/ueber-uns/organisation-struktur/.

1.2. Bedeutende Aktionäre

Folgende Aktionäre halten per 31. Dezember 2020 drei Prozent oder mehr der ausgegebenen Aktien der Gesellschaft:

Aktionäre		Anzahl Aktien	in Prozent aller Aktien
Ares Management Corporation, USA, mittels: Peak Investment S.à r.l., Luxemburg ¹		3 647 058	29,19
Dr. Thomas Wolfensberger, Schweiz		718 175	5,75
Franciscus Zweegers, Monaco, mittels: ZBG Capital N.V., Niederlande ¹		705 822	5,65
Gerd Schepers, Schweiz, mittels: Val Global Inc., Marshallinseln		664 314	5,32
Kreissparkasse Biberach, Deutschland, mittels: LBBW Asset Management Investmentgesellschaft mbH ² , Deutschland BayernInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH ³ , Deutschland	426 627 175 013	601 640	4,82
Sonstige		6 157 742	49,27
Total ausgegebene Aktien		12 494 751	100,00

¹ Per 31.12.2020 nicht im Aktienregister eingetragen.

Per 31. Dezember 2020 bestanden keine Lock-Up-Vereinbarungen.

Nach den geltenden kapitalmarktrechtlichen Bestimmungen müssen Beteiligungen an Gesellschaften mit Sitz in der Schweiz, deren Aktien mindestens teilweise an der SIX Swiss Exchange kotiert sind, der entsprechenden Gesellschaft sowie der Offenlegungsstelle der SIX Swiss Exchange gemeldet werden, wenn Schwellenwerte von 3 %, 5 %, 10 %, 15 %, 20 %, 25 %, 33¹/₃ %, 50 % oder 66²/₃ % der Stimmrechte über-, unterschritten oder erreicht werden. Die zu meldenden Positionen sind gemäss Artikel 14 Absatz 2 der Finanzmarktinfrastrukturverordnung-FINMA (FinfraV-FIN-MA) gestützt auf die Gesamtzahl der Stimmrechte gemäss dem Eintrag im Handelsregister (per 31.12.2020: 11 038 777 Namensaktien à CHF 1,00) zu berechnen. Nach Erhalt einer solchen Mitteilung publiziert die Gesellschaft sodann über die Veröffentlichungsplattform der SIX Exchange Regulation die Veränderung im Aktionariat.

Im Berichtsjahr publizierten wir zweiundzwanzig Meldungen nach den Artikeln 120 ff. FinfraG. Diese und weitere Meldungen aus früheren Geschäftsjahren sind auf der Website der SIX Exchange Regulation ersichtlich unter https://www.ser-ag.com/de/resources/notifications-market-participants/significant-shareholders.html?issued-By=PEACHP#/.

² Die Beteiligung wird in den beiden Spezialfonds LBBW AM-WWH und LBBW AM-WSG gehalten. Die Verwaltung und die unabhängige Ausübung der Stimmrechte (sofern ausübbar) erfolgen beide durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft LBBW Asset Management Investmentgesellschaft mbH. Von den 426 627 Aktien sind 310 000 mit Stimmrecht und 116 627 ohne Stimmrecht im Aktienregister

³ Die Beteiligung wird in BayernInvest HIG-Fonds, einem Spezial-AIF, gehalten. Die Verwaltung und die unabhängige Ausübung der Stimmrechte erfolgen durch die BayernInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH. Die 175 013 Aktien sind mit Stimmrecht im Aktienregister eingetragen.

Per 31. Dezember 2020 verfügen folgende Personen über drei Prozent oder mehr der im Handelsregister eingetragenen Stimmrechte der Gesellschaft und gelten als bedeutende Aktionäre gemäss geltenden kapitalmarktrechtlichen Bestimmungen:

		Anzahl Stimmrechte, ausübbar und nicht ausübbar	in Prozent Stimmrechte gem. Handels- registereintrag
Total im Handelsregister eingetragen ¹		11 038 777	100,00
Davon bei bedeutenden Aktionären:			
Ares Management Corporation, USA, mittels: Peak Investment S.à r.l., Luxemburg		3 647 058	33,04
Dr. Thomas Wolfensberger, Schweiz		718 175	6,51
Franciscus Zweegers, Monaco, mittels: ZBG Capital N.V., Niederlande		705 822	6,39
Gerd Schepers, Schweiz, mittels: Val Global Inc., Marshallinseln		664 314	6,02
Kreissparkasse Biberach, Deutschland, mittels: LBBW Asset Management Investmentgesellschaft mbH, Deutschland BayernInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Deutschland	426 627 175 013	601 640	5,45

¹ Die im Handelsregister eingetragene Anzahl Stimmrechte berücksichtigt die Kapitalerhöhungen aus bedingtem Kapital bis zum 31. Oktober 2020 sowie die Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital vom 11. November 2020.

In obiger Tabelle nicht aufgeführt ist die Gesellschaft selbst, welche nebst den 5 682 eigenen Aktien als sogenannte Erwerbspositionen aus den begebenen Wandel- und Optionsrechten sowie Mitarbeiterbeteiligungsprogrammen sogenannte Veräusserungspositionen von rund zwölf Prozent der im Handelsregister eingetragenen Stimmrechte hält. Durch Ausübungen der Wandel- bzw. Optionsrechte durch die Berechtigten reduziert sich der Anteil der Veräusserungspositionen der Gesellschaft. Unsere per Ende Berichtsjahr letztgültige Offenlegungsmeldung datiert 31. Dezember 2020 und ist unter folgendem Link abrufbar:

https://www.ser-ag.com/de/resources/notifications-mar-ket-participants/significant-shareholders.html?issued-By=PEACHP#/shareholder-details/TAKCT00034.

Durch die Eintragung der von November 2020 bis und mit Februar 2021 erfolgten Kapitalerhöhungen aus dem bedingten Kapital ins Handelsregister reduzieren sich die für die Offenlegung relevanten Stimmrechtsanteile der bedeutenden Aktionäre bei ansonsten gleicher Anzahl an Stimmrechten, was bei einzelnen bedeutenden Aktionären eine Offenlegungspflicht auslösen kann.

1.3. Kreuzbeteiligungen

Es bestehen keine Kreuzbeteiligungen.

2

Kapitalstruktur

2.1. Kapital

Kapital per 31. Dezember 2020	in CHF	in Anzahl Namensaktien	Nominalwert pro Aktie in CHF
Aktienkapital	12 494 751	12 494 751	1,00
Genehmigtes Kapital	0	0	n.a.
Bedingtes Kapital	721 298	721 298	1,00

2.2. Genehmigtes und bedingtes Kapital im Besonderen

Genehmigtes Kapital

Das von der ausserordentlichen Generalversammlung vom 12. Oktober 2020 geschaffene genehmigte Kapital von CHF 3 300 000 wurde noch im Berichtsjahr durch die Ausübung eines Wandelrechts unter der Pflichtwandelanleihe PEA20 mit dem Valor 57034739 vollständig in Anspruch genommen. Bei der genehmigten Kapitalerhöhung vom 11. November 2020 wurde eine Forderung aus der Pflichtwandelanleihe in der Höhe von CHF 140 250 000 verrechnet, wofür 3 300 000 Namensaktien zu CHF 1,00 ausgegeben wurden. Der Artikel 3b der Statuten vom 12. Oktober 2020 wurde gestrichen.

Unsere Gesellschaft verfügt per 31. Dezember 2020 über kein genehmigtes Kapital.

Bedingtes Kapital

Die Peach Property Group AG verfügt per 31. Dezember 2020 über ein bedingtes Kapital von CHF 721 298.

Gemäss Artikel 3a der mit Feststellungsbeschluss des Verwaltungsrats vom 11. November 2020 angepassten Statuten kann das bedingte Kapital nach lit. a) bis zu einem Betrag von CHF 101 498 zur Ausübung von Wandel- und/oder Optionsrechten, welche Mitarbeitern der Peach Gruppe gewährt worden sind, sowie nach lit. b) bis zu einem Betrag von CHF 2 075 774 zur Ausübung von

Wandel- und/oder Optionsrechten in Verbindung mit Wandelanleihen, Optionsanleihen und ähnlichen Obligationen verwendet werden.

Das bedingte Kapital nach lit. b) im Betrag von CHF 2 075 774 steht für die Bereitstellung von Namensaktien der Peach Property Group AG bei Ausübung von Wandelrechten unter der im Oktober 2017 emittierten 3 %-Wandelhybridanleihe PEA22 und von Optionen unter der im Juni 2018 emittierten 1,75 %-Optionshybridanleihe PEA23 sowie für die Wandelrechte der im Oktober 2020 begebenen 2,5 %-Pflichtwandelanleihe PEA20 zur Verfügung. Durch Ausübungen von Wandelrechten und Optionen im November und Dezember 2020 reduzierte es sich um CHF 1 455 974 auf CHF 619 800.

Der Erwerb der Namensaktien durch die Ausübung von Options- oder Wandelrechten und die weitere Übertragung der Namensaktien unterliegen den Übertragungsbeschränkungen gemäss Artikel 5 unserer Statuten.

Im Handelsregister und in den Statuten tragen wir das bedingte Kapital einmal jährlich bis spätestens zum 31. März (Artikel 653g und 653h OR) nach. Im Berichtsjahr erfolgten zwei Nachtragungen des bedingten Kapitals, einmal im März per 29. Februar 2020 und ein weiteres Mal im November per 31. Oktober 2020.

2.3. Kapitalveränderungen

Kapital und Kapitalveränderungen	in CHF	in Anzahl Namensaktien	Nominalwert pro Aktie in CHF
Aktienkapital per 31. Dezember 2017	5 443 388	5 443 388	1,00
Kapitalerhöhungen Geschäftsjahr 2018 ¹	44 239	44 239	1,00
Aktienkapital per 31. Dezember 2018	5 487 627	5 487 627	1,00
Kapitalerhöhungen Geschäftsjahr 2019 ²	1 113 847	1 113 847	1,00
Aktienkapital per 31. Dezember 2019	6 601 474	6 601 474	1,00
Kapitalerhöhungen Geschäftsjahr 2020 ³	5 893 277	5 893 277	1,00
Aktienkapital per 31. Dezember 2020	12 494 751	12 494 751	1,00

¹ Davon 24 153 Ausübungen von Wandel- und Optionsrechten unter den Anleihen.

² Davon 973 747 Ausübungen von Wandel- und Öptionsrechten unter den Anleihen sowie 112 000 Ausübungen aus dem PSU-Programm 2016-2018.

³ Davon 2 494 775 Ausübungen von Wandel- und Optionsrechten unter den Anleihen und 3 300 000 Aktien aus dem genehmigten Kapital sowie 71 000 Ausübungen aus dem PSU-Programm 2017-2019.

2.4. Aktien und Partizipationsscheine

12 494 751 und setzt sich zusammen aus 12 494 751 voll libe- (Vorjahr: 986). Diese sind nicht stimm- und dividendenberierten Namensaktien mit einem Nennwert von je CHF 1,00. rechtigt. Die Aktien sind untereinander gleichberechtigt. Jede Aktie verfügt über eine Stimme an der Generalversammlung.

Das Aktienkapital der Peach Property Group AG beträgt CHF Per 31. Dezember 2020 hielten wir 5682 eigene Aktien

Wir haben keine Partizipationsscheine ausgegeben.

2.5 Genussscheine

Wir haben keine Genussscheine ausgegeben.

2.6. Beschränkung der Übertragbarkeit und Nominee-Eintragungen

Die Beschränkung der Übertragbarkeit bzw. Eintragung ins Aktienbuch ist in Artikel 5 der Statuten geregelt. An der ausserordentlichen Generalversammlung vom 12. Oktober 2020 wurde der Artikel 5 der Statuten angepasst und die ausländische Beherrschung als Grund für die Verweigerung der Eintragung eines ausländischen Aktionärs aufgehoben.

Die aktuellen Statuten befinden sich mit dem vollen Wortlaut auf unserer Webseite unter http://www.peachproperty.com/investoren/corporate-governance/.

Weitere Ausführungen, insbesondere zur Eintragungsbeschränkung, sind unter der Ziffer 6 im Kapitel «Mitwirkungsrechte der Aktionäre» ersichtlich.

2.7. Wandelanleihen und Optionen

Wandelanleihen

Per 31. Dezember 2020 hatten wir eine Wandelhybridanleihe (PEA22, ISIN CH0381952255) über ursprünglich CHF 59 Mio. mit einem Wandelpreis von CHF 29,50 ausstehend, welche entsprechend in maximal 2 Mio. neue Aktien gewandelt werden kann. Im Zeitraum vom 2. Oktober 2019 bis 18. Oktober 2019 war der Wandelpreis um CHF 1,00 von CHF 29,50 auf CHF 28,50 reduziert. Die Wandelfrist endete am 30. Dezember 2020. In den Jahren 2018 und 2019 wurden Wandelrechte von CHF 28101000 Obligationen für 983 680 Aktien und im Berichtsjahr bis Ende Wandelfrist wurden Wandelrechte von weiteren CHF 29292000 Obligationen für 992857 Aktien ausgeübt. Insgesamt wurden während der Wandelfrist CHF 57 393 000 Wandelhybridobligationen in 1 976 537 Aktien gewandelt. Der zum Jahresende noch ausstehende Anleihebetrag belief sich auf CHF 1,607 Mio.

Sodann begaben wir im Oktober 2020 eine nachrangige 2,5 %-Pflichtwandelanleihe (PEA20, ISIN CH0570347390) mit einem ursprünglich geplanten Emissionsbetrag von CHF 150 000 000, mit der Möglichkeit der Erhöhung auf CHF 250 000 000. Aufgrund der hohen Nachfrage konnten wir die Pflichtwandelanleihe mit CHF 230 Millionen deutlich oberhalb des geplanten Zielvolumens platzieren. Der global agierende Investor Ares Management Corporation, USA, zeichnete über die Peak Investment S.à r.l., Luxemburg, im Umfang von CHF 155 Millionen. Die Anleihe hat eine Laufzeit bis zum 30. Juni 2021 und wird sofern nicht zuvor freiwillig gewandelt – spätestens per diesem Datum obligatorisch in Aktien der Peach Property Group AG (PEAN, ISIN CH0118530366) gewandelt. Der Wandlungspreis beträgt CHF 42,50. Vom 3. November 2020 bis zum 4. Dezember 2020 und dann nochmals vom 28. bis zum 31. Dezember 2020 konnten die Obligationen freiwillig vorzeitig gewandelt werden. Während dieser vorzeitigen Wandelfristen wurden Obligationen von CHF 196 410 000 in 4 621 401 Aktien gewandelt. Der noch ausstehende Anleihebetrag belief sich zum Jahresende auf CHF 33,59 Mio.

Weitere Informationen zur Wandelhybridanleihe PEA22 und zur Pflichtwandelanleihe PEA20 finden sich im Anhang 7 der Konzernrechnung bzw. auf Seite 40 unter «Informationen für Investoren».

Optionen

Per 31. Dezember 2020 hatten wir eine Optionshybridan- neten wir Ausübungen von 14 220 Optionsscheinen und im Aufstockung auf CHF 100 Mio. ausstehend. Mit jeder Obliga- im Anhang 7 der Konzernrechnung bzw. auf Seite 40 unter tion im Nennwert von CHF 1000 erhält der Obligationär vier «Informationen für Investoren». Optionsscheine zum Bezug von Aktien der Peach Property Group AG. Jeder Optionsschein berechtigt zum Bezug ei- Des Weiteren verfügen wir über einen Mitarbeiteroptionsner Aktie zum Preis von CHF 25. Beim kotierten Betrag von plan und weitere Mitarbeiterbeteiligungspläne. Informatio-CHF 60 Mio. bestehen folglich 240 000 Optionsrechte zum nen zum Optionsplan und den Beteiligungsplänen finden Bezug von 240 000 neuen Aktien. Der Ausübungszeitraum sich nachstehend im Vergütungsbericht unter Ziffer 3.4 soläuft bis und mit 25. Juni 2021. In den Vorjahren verzeich- wie im Anhang 14 der Konzernrechnung.

leihe (PEA23, ISIN CH0417376024) im kotierten Betrag von Berichtsjahr 2020 von weiteren 16 504 Optionsscheinen. ursprünglich CHF 60 Mio. und der Möglichkeit der weiteren Weitere Informationen zur Optionshybridanleihe finden sich



Verwaltungsrat

Mitglieder des Verwaltungsrats

Der Verwaltungsrat der Peach Property Group AG besteht inklusive des Präsidenten aus mindestens drei und maximal fünf Mitgliedern (Artikel 13 der Statuten). An der ordentlichen Generalversammlung 2020 vom 27. Mai 2020 bestätigten die Aktionäre die vier bisherigen Mitglieder im Amt und an der ausserordentlichen Generalversammlung vom 12. Oktober 2020 wurde mit Klaus Schmitz ein fünftes Mitglied in den Verwaltungsrat gewählt. Seither setzt sich der Verwaltungsrat aus den folgenden fünf Mitgliedern zusammen:

Vorname, Name	Funktion	Verwaltungsrat seit	Gewählt bis
Reto Garzetti	Präsident	2015	Generalversammlung 2021
Peter Bodmer	Mitglied	2009	Generalversammlung 2021
Dr. Christian De Prati	Mitglied	2011	Generalversammlung 2021
Kurt Hardt	Mitglied	2018	Generalversammlung 2021
Klaus Schmitz	Mitglied	2020 (a.o. GV vom 12.10.2020)	Generalversammlung 2021

Reto Garzetti (Präsident)

Jahrgang 1960 Schweizer und italienischer Staatsbürger

Peter Bodmer

Jahrgang 1964 Schweizer Staatsbürger

Dr. Christian De Prati

Jahrgang 1970 Schweizer Staatsbürger

Kurt Hardt

Jahrgang 1966 Deutscher Staatsbürger

Klaus Schmitz

Jahrgang 1982 Deutscher Staatsbürger











Ausbildung

Betriebswirtschaft an der Universität Zürich, Lizenziat in Betriebswirtschaft (lic. oec. publ.) und MBA Betriebswirtschaft an der Universität Zürich sowie MBA des IMD Lausanne, Lizenziat in Betriebswirtschaft (lic. oec. publ.) und MBA Wirtschaftswissenschaften an der Universität Zürich, Doktortitel in Wirtschaftswissenschaften (Dr. oec. publ.) Ausbildung zum Bankkaufmann bei Kreissparkasse Biberach, Verwaltungs- und Wirtschaftsakademie VWA, Betriebswirt (VWA) Volkswirtschaft und Philosophie an der London School of Economics (LSE) sowie MBA der Harvard Business School

Werdegang

Reto Garzetti verfügt über 30 Jahre Erfahrung im Finanzbereich mit Spezialisierung auf Sanierungen, Fusionen, M&A, Analysen und Investmentbanking.

Seit 1999 Partner des Zürcher Anlageberatungsunternehmens SE Swiss Equities AG. Peter Bodmer verfügt über grosse nationale und internationale Erfahrung in verschiedenen Unternehmen der Maschinen-, Automobilzuliefer-, Bau- und Immobilienindustrie.

Seit 2011 Leiter der auf Real Estate Services und Business Development spezialisierten Beka-Küsnacht AG.

Bis Ende 2012 Senior Advisor für Implenia.

Bis Ende 2011 Mitglied der Konzernleitung und Leiter Implenia Industrial Construction.

Dr. Christian De Prati verfügt über eine langjährige Karriere im Investment Banking.

Seit 2017 Mitglied des Advisory Committee der SSVL (Monaco) SAM.

2011 bis 2017 Supervisory Board Member beim Investmentunternehmen Sterling Strategic Value Ltd.

2009 bis 2011 Country Head Switzerland bei der Bank of America Merrill Lynch.

1998 bis 2008 CEO Merrill Lynch Capital Markets AG. Kurt Hardt ist seit 1989 für die Kreissparkasse Biberach tätig.

2017 Vorstandsmitglied der Bank für das Firmenkunden- und Kapitalmarktgeschäft.

Zuvor Ernennungen zum Verhinderungsvertreter des Vorstandsvorsitzenden (2015) und zum stellvertretenden Vorstandsmitglied (2008).

1998 bis 2008 Abteilungsdirektor Kapitalmarkt.

Klaus Schmitz verfügt über eine langjährige Karriere im Investment Banking und in der Private Equity Branche mit einem besonderen Fokus auf Immobilien.

Seit 2016 bei Ares Management als Managing Director verantwortlich für die Investitionen und das Management von Immobilien in Deutschland, Österreich und der Schweiz (DACH Region).

Zuvor bei Starwood Capital Group und bei Rothschild, London.

Mandate ausserhalb der Peach Gruppe

Reto Garzetti

Präsident des Verwaltungsrats

- AGI AG für Isolierungen, Dällikon, Schweiz
- > Pioria SA, Zug, Schweiz
- Verlag Garzetti & Staiger AG, Zollikon, Schweiz

Mitglied des Verwaltungsrats

- Chairos AG, Zumikon, Schweiz
- Lescan Immobilien AG, Zug, Schweiz ¹
- MiniNaviDent AG, Liestal, Schweiz
- Neugass Kino AG, Zürich, Schweiz
- Occlutech Holding AG, Schaffhausen, Schweiz
- Regar Immobiliare AG, Zug, Schweiz¹
- RH Immobau AG, Baden, Schweiz ¹
- SE Swiss Equities AG, Zürich, Schweiz
- Siegfried Holding AG, Zofingen, Schweiz
- Silver Reel Pictures AG, Wollerau, Schweiz
- Südpack Medica AG, Baar, Schweiz²

Stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrats

 MS Industrie AG, München, Deutschland

Mitglied des Beirats

Südpack Verpackungen & Co. KG, Ochsenhausen, Deutschland²

Ferner hat Reto Garzetti Mandate ausserhalb Europas.

Peter Bodmer

Präsident des Verwaltungsrats

› Beka-Küsnacht AG, Küsnacht, Schweiz

Vizepräsident des Verwaltungsrats

 Helvetica Property Investors AG, Zürich, Schweiz

Mitglied des Verwaltungsrats

- Arbonia AG, Arbon, Schweiz
- Arealentwicklung IPZ AG, Dübendorf, Schweiz ³
- Brütsch/Rüegger Holding AG, Urdorf, Schweiz
- Inovetica Holding AG, Baar, Schweiz
- Klinik Schloss
 Mammern AG,
 Mammern, Schweiz
- › Kuratle Group AG, Leibstadt, Schweiz
- Nüssli (Schweiz) AG, Hüttwilen, Schweiz

Präsident des Stiftungsrats

- Profond Anlagestiftung, Zürich, Schweiz ⁴
- Profond Vorsorgeeinrichtung, Zürich, Schweiz ⁴
- Stiftung Innovationspark Zürich, Zürich, Schweiz ³

Mitglied des Stiftungsrats

- Wilhelm Schulthess-Stiftung, Zürich, Schweiz
- UZH Foundation, Zürich, Schweiz

Präsident des Vorstands

Profond Vereinigung, Zürich, Schweiz ⁴

Geschäftsführer

 BB's Pure GmbH, Küsnacht, Schweiz

Mitglied

Universitätsrat der Universität Zürich, Zürich, Schweiz

Dr. Christian De Prati

Mitglied des Verwaltungsrats

- Cornèr Banca SA, Lugano, Schweiz
- › Rothschild & Co. Bank AG, Zürich, Schweiz

Geschäftsführer

 dP Capital GmbH, Freienbach, Schweiz

Mitglied des Advisory Committee

SSVL (Monaco) SAM, Monaco

Kurt Hardt

Mitglied des Vorstands

Kreissparkasse
 Biberach,
 Biberach an der Riss,
 Deutschland

Mitglied des Aufsichtsrats

 Genossenschaft für Wohnungsbau Oberschwaben eG (GWO), Laupheim, Deutschland

Geschäftsführer

- Chancenkapital Beteiligungs-GmbH, Biberach an der Riss, Deutschland
- Chancenkapitalfonds der Kreissparkasse Biberach GmbH, Biberach an der Riss, Deutschland

Klaus Schmitz

Managing Director

Ares Real Estate Group der Ares Management Corporation, Los Angeles, USA (Hauptsitz)

^{1 - 4} Zählen nach den statutarischen Bestimmungen jeweils als ein Mandat (miteinander verbundene Unternehmen, Artikel 20 Absatz 3 der Statuten).

Kein Mitglied des Verwaltungsrats gehört der Geschäftsleitung der Peach Property Group AG oder einer Gruppengesellschaft an. Reto Garzetti, Peter Bodmer und Dr. Christian De Prati bilden den Aufsichtsrat der deutschen Peach Property Group (Deutschland) AG mit Sitz in Köln. Den Vorsitz hat Reto Garzetti inne.

3.2. Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

Mit Ausnahme der unter Ziffer 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.

Die Verwaltungsräte sind verpflichtet in den Ausstand zu treten, wenn Geschäfte behandelt werden, die ihre eigenen Interessen oder die Interessen ihnen nahestehender Personen berühren. Siehe auch Ziffer 7.2 des Organisationsreglements. Das aktuelle Organisationsreglement datiert 12. Oktober 2020 und findet sich auf unserer Webseite unter http://www.peachproperty.com/investoren/corporate-governance/.

3.3. Anzahl der zulässigen Tätigkeiten gemäss Artikel 12 Absatz 1 Ziffer 1 VegüV

Nach Artikel 20 der Statuten darf jedes Mitglied des Verwaltungsrats ausserhalb der Gruppe insgesamt höchstens fünfzehn Mandate in den obersten Leitungs- oder Verwaltungsorganen von nicht gemeinnützigen Rechtseinheiten ausüben, die verpflichtet sind, sich in ein Handelsregister eintragen zu lassen, davon höchstens fünf Mandate in

Rechtseinheiten, deren Beteiligungspapiere an einer Börse kotiert sind. Die Anzahl weiterer Mandate in nicht in einem Handelsregister eingetragenen Rechtseinheiten ist beschränkt auf fünfzehn. Mandate in miteinander verbundenen Unternehmen gelten als ein Mandat.

3.4. Wahl und Amtszeit

Die Verwaltungsratsmitglieder und der Präsident des Verwaltungsrats werden von der Generalversammlung einzeln für eine Amtsdauer von jeweils einem Jahr gewählt. Eine Wiederwahl ist möglich. Gemäss dem neuen Absatz 3 des Artikels 13 der Statuten haben Aktionäre bzw. Aktionärsgruppen mit einem Aktienbesitz von mehr als 15 Prozent ein verbindliches Vorschlagsrecht für einen Vertreter im Verwaltungsrat, auch Aktionärsvertreter genannt. Weiter haben solche Aktionäre bzw. Aktionärsgruppen gemäss Ziffer 2.6 des Organisationsreglements das Recht, zusätzlich oder anstelle des Aktionärsvertreters eine Person zu ernennen, die als Beobachter ohne Stimmrecht an den Sitzungen von Verwaltungsrat und Ausschüssen teilnimmt.

Wird ein Mitglied des Verwaltungsrats vor Ablauf seiner Amtszeit ersetzt, so tritt sein Nachfolger in dessen Amtszeit ein. Ist das Amt des Präsidenten des Verwaltungsrats vakant, so ernennt der Verwaltungsrat für die verbleibende Amtsdauer aus seiner Mitte einen neuen Präsidenten.

Darüber hinaus wählt die Generalversammlung einzeln die Mitglieder des Vergütungsausschusses für jeweils ein Jahr. Wiederwahl ist auch hier möglich. Der Ausschuss besteht aus mindestens zwei Mitgliedern des Verwaltungsrats. Der Vorsitzende des Vergütungsausschusses wird vom Verwaltungsrat bestimmt.

Die Generalversammlung wählt zudem jährlich den unabhängigen Stimmrechtsvertreter. Wählbar sind natürliche oder juristische Personen oder Personengesellschaften. Eine Wiederwahl ist möglich. Der unabhängige Stimmrechtsvertreter ist verpflichtet, die ihm von den Aktionären übertragenen Stimmrechte weisungsgemäss auszuüben. Hat er keine Weisungen erhalten, so enthält er sich der Stimme. Sollte die Gesellschaft keinen unabhängigen Stimmrechtsvertreter haben oder fällt dieser aufgrund fehlender Unabhängigkeit oder aus anderen Gründen aus, so ernennt der Verwaltungsrat einen solchen ad interim für die Dauer bis und mit der nächsten Generalversammlung; bereits abgegebene Vollmachten und Instruktionen behalten ihre Gültigkeit für den neuen unabhängigen Stimmrechtsvertreter, sofern der Aktionär nicht ausdrücklich etwas anderes angeordnet hat.

Nach der Ziffer 2.2 des Organisationsreglements der Gesellschaft gilt für Mitglieder des Verwaltungsrats eine Altersbeschränkung von 70 Jahren. Der Verwaltungsrat schlägt der Generalversammlung keine Personen zur Wahl bzw. Wiederwahl vor, welche das siebzigste Altersjahr vollendet haben. Für den Verwaltungsratspräsidenten kann der Verwaltungsrat Ausnahmeregelungen beschliessen. Im Übrigen gibt es keine Amtszeitbeschränkungen beim Verwaltungsrat.

3.5. Interne Organisation

Mit Ausnahme des Präsidenten und der Mitglieder des Vergütungsausschusses konstituiert sich der Verwaltungsrat selbst. Nach Ziffer 4.1 des Organisationsreglements hat der Aktionärsvertreter Anspruch auf Einsitz in allen bestehenden und zukünftigen Ausschüssen bzw. in Bezug auf den Vergütungsausschuss Anspruch, der Generalversammlung zur Wahl vorgeschlagen zu werden. Der Verwaltungsrat bestimmt den Sekretär, der nicht Mitglied des Verwaltungsrats sein muss.

Reto Garzetti wurde von der ordentlichen Generalversammlung vom 27. Mai 2020 als Präsident wiedergewählt. In dieser Funktion obliegen ihm unter anderem die Einberufung zu den Verwaltungsratssitzungen und zur Generalversammlung, deren Vorbereitung sowie der Sitzungsvorsitz. Der Verwaltungsrat wird einberufen, sooft es die Geschäfte erfordern, mindestens aber dreimal jährlich.

Ausserdem kann jedes Mitglied des Verwaltungsrats und der Vorsitzende der Geschäftsleitung unter Angabe der Gründe die Einberufung einer Sitzung verlangen.

Der Verwaltungsrat ist beschlussfähig, wenn und solange mindestens zwei Drittel seiner Mitglieder anwesend sind (Artikel 18 der Statuten). Beschlüsse werden vorbehältlich der nachfolgenden, am 12. Oktober 2020 neu ins Organisationsreglement aufgenommenen Regelung von der Mehrheit der teilnehmenden Verwaltungsratsmitglieder gefasst. Im Fall von Stimmengleichheit hat der Vorsitzende den Stichentscheid. Zirkularbeschlüsse bedürfen der Einstimmigkeit der teilnehmenden Mitglieder. Kein Präsenzquorum ist erforderlich für die Beschlussfassung über einen Kapitalerhöhungsbericht und für die Anpassungs- und Feststellungsbeschlüsse im Zusammenhang mit Kapitalerhöhungen.

Folgende Beschlussfassungen bedürfen seit dem 12. Oktober 2020 zusätzlich der Zustimmung des Aktionärsvertreters bzw. bei mehr als zwei oder mehr Aktionärsvertretern desjenigen Aktionärsvertreters, welcher den Aktionär bzw. die Aktionärsgruppe mit dem grössten Aktienbesitz an der Gesellschaft vertritt:

- 1. Genehmigung oder Änderungen des jährlichen Budgets und der Businessplanung
- 2. Überschreitung der Beleihungsquote des Bestandsportfolios über 60 Prozent
- 3. Antrag auf Dekotierung der Aktien (Delisting)
- 4. Änderung Anzahl Mitglieder des Verwaltungsrats in Artikel 13 Absatz 1 der Statuten
- 5. Veräusserung von Vermögenswerten aus dem Portfolio von über CHF 250 Mio.
- 6. Geschäfte mit nahestehenden natürlichen oder juristischen Personen sowie mit bedeutenden Aktionären (Aktionäre mit einer Beteiligung von 3 Prozent oder mehr)
- 7. Änderungen des vorliegenden Organisationsreglement in Bezug auf die obige Liste der Beschlussfassungen, welche der Zustimmung des Aktionärsvertreters bedürfen

Folgende wichtige Beschlussfassungen bedürfen der Zustimmung von Zweidritteln der an der Sitzung bzw. am Konferenzgespräch teilnehmenden Mitglieder:

- 1. Änderungen der Dividendenpolitik
- 2. Wesentliche Eigenkapital- oder eigenkapitalbezogene Finanzierungen und Re-Finanzierungen
- 3. Eingehen von strategischen Partnerschaften
- 4. Investitionen und Devestitionen von mehr als 5 Prozent des konsolidierten Eigenkapitals
- 5. Antrag auf Wiederkotierung der Aktien
- 6. Antrag aus Wahl bzw. Wiederwahl der Mitglieder des Verwaltungsrats, mit Ausnahme des Aktionärsvertreters
- 7. Ernennung der Mitglieder der Geschäftsleitung
- 8. Veräusserung von Vermögenswerten aus dem Portfolio von CHF 5 Mio. bis und mit CHF 250 Mio.
- 9. Abberufung bzw. Kündigung der Mitglieder der Geschäftsleitung und weiterer Schlüsselmitarbeitender des weiteren Management Teams
- 10. Änderungen des vorliegenden Organisationsreglement in Bezug auf die obige Liste der Beschlussfassungen, welche der Zustimmung von Zweidritteln bedürfen

Die Gesellschaft verfügt über ein Organisationsreglement, aktuell in der Fassung vom 12. Oktober 2020. Das Reglement ist einsehbar unter http://www.peachproperty.com/investoren/corporate-governance/. Das Organisationsreglement regelt die Aufgaben und Kompetenzen der mit der Geschäftsführung betrauten Organe.

Der Verwaltungsrat kann einzelne seiner Mitglieder in einem Ausschuss mit der Aufsicht und Kontrolle bestimmter Fachbereiche betrauen. Den Ausschüssen (auch «Committees» genannt) gehören ausschliesslich Mitglieder des Verwaltungsrats an. Der Aktionärsvertreter hat – die fachliche Eignung vorausgesetzt – Anspruch auf Einsitz in allen bestehenden und künftigen Ausschüssen. Der Verwaltungsrat verfügte im Berichtsjahr über drei Ausschüsse:

Der Audit- und Risikoausschuss (Audit and Risk Committee, ARC) besteht aus mindestens zwei Mitgliedern des Verwaltungsrats. Er unterstützt den Verwaltungsrat bei der Beaufsichtigung des Rechnungswesens und der Finanzberichterstattung, des internen Kontrollsystems (IKS), der Prüfgesellschaft (externe Revisionsstelle) sowie bei der Kontrolle betreffend die Einhaltung der rechtlichen Vorschriften, im Einzelnen gemäss Aufgabenbeschrieb im Organisationsreglement. Der Auditund Risikoausschuss tagt mindestens dreimal jährlich, davon einmal anlässlich der Besprechung des Jahresabschlusses mit der Revisionsstelle.

- Der Vergütungsausschuss (Compensation Committee, VGA) besteht aus mindestens zwei Mitgliedern des Verwaltungsrats. Er unterstützt den Verwaltungsrat bei der Festlegung und Umsetzung von Vergütungspolitik und -system sowie im Personalwesen, im Einzelnen gemäss Artikel 22 der Statuten und Aufgabenbeschrieb im Organisationsreglement. Der Vergütungsausschuss tagt mindestens zweimal jährlich. Der Präsident des Verwaltungsrats und der Chief Executive Officer nehmen an den Sitzungen ex officio mit beratender Stimme teil
- Der Anlageausschuss (Investment Committee, IC) setzt sich aus mindestens zwei Mitgliedern des Verwaltungsrats zusammen. Er unterstützt den Verwaltungsrat bei allen Investitions- und Anlagefragen sowie bei der Beurteilung der in diesen Zusammenhang gehörenden Risiken, im Einzelnen gemäss Aufgabenbeschrieb und Kompetenzordnung im Organisationsreglement. Der Anlageausschuss hat Entscheidungskompetenz im Wesentlichen für Investitionen und Devestitionen von CHF 1 Mio. bis CHF 5 Mio. Eigenkapitaleinsatz. Er tagt, sooft es die Geschäfte erfordern. Der Chief Executive Officer nimmt an den Sitzungen ex officio mit beratender Stimme teil.

Ausschusssitzungen können in die Sitzungen des Verwaltungsrats integriert werden.

Die Ausschüsse setzten sich im Berichtsjahr folgendermassen zusammen:

Audit- und Risikoausschuss, ARC	Vergütungsausschuss, VGA	Anlageausschuss, IC

Peter Bodmer (Vorsitz) Reto Garzetti Klaus Schmitz (ab 12.10.2020) Dr. Christian De Prati (Vorsitz) Kurt Hardt Klaus Schmitz (ab 12.10.2020) Kurt Hardt (Vorsitz) Reto Garzetti Peter Bodmer Dr. Christian De Prati Klaus Schmitz (ab 12.10.2020)

Sitzungskalender Verwaltungsrat und Ausschüsse mit Angaben zu Dauer und Präsenz

Bezeichnung Sitzung	Art	VR	ARC	VGA	IC	Dauer in Min.	Präsenz
ARC 01	Sitzung		Χ			70	vollständige Teilnahme
VR 01 / VGA 01	Sitzung	X		X		255	entschuldigt P. Bodmer
VR 02 / ARC 02 / VGA 02	Telefonkonferenz	X	Χ	X		285	vollständige Teilnahme
VR 03	Telefonkonferenz	X			X	70	vollständige Teilnahme
VR 04	Zirkularbeschluss	X				n.a.	vollständige Teilnahme
VR 05 / VGA 03	Sitzung ¹	X		X	X	215	vollständige Teilnahme
VR 06 / VGA 04	Zirkularbeschluss	X		X		n.a.	vollständige Teilnahme
VR 07	Telefonkonferenz	X			X	80	vollständige Teilnahme
VR 08	Zirkularbeschluss	X				n.a.	vollständige Teilnahme
VR 09 / ARC 03	Sitzung ¹	X	Χ		X	270	vollständige Teilnahme
VR 10	Telefonkonferenz	X				30 ²	entschuldigt P. Bodmer
VR 11	Telefonkonferenz	Х			X	105	vollständige Teilnahme
VR 12	Sitzung ¹	X				6 ³	vollständige Teilnahme
VR 13	Telefonkonferenz	X				35	entschuldigt P. Bodmer
VR 14	Zirkularbeschluss	X				n.a.	vollständige Teilnahme
VR 15	Zirkularbeschluss	X				n.a.	vollständige Teilnahme
VR 16	Telefonkonferenz	X				15	entschuldigt K. Schmitz
VR 17	Telefonkonferenz	X				20 ²	vollständige Teilnahme
VR 18 / ARC 04	Telefonkonferenz	X	X		_	165	vollständige Teilnahme
Total Anzahl Sitzungen, Telefon- konferenzen und Zirkularbeschlüsse	_	18	4	4	5	1 621	
Durchschnittliche Dauer (exkl. Zirkularbeschlüsse)						116	

¹ Sitzung mit telefonischer Einwahlmöglichkeit. 2 Geschätzte Dauer.

An den Sitzungen nahmen ohne Stimmrecht Chief Executive Officer, Dr. Thomas Wolfensberger, Chief Financial und Operating Officer, Dr. Marcel Kucher, und als Sekretär des Verwaltungsrats General Counsel, Peter Slongo, teil. Situativ nahmen zudem der Head of Letting and Sales, Dr. Andreas Steinbauer, die Leiterin des Konzernrechnungswesens, Nicole Grau, und die Vertreter der externen Revisionsstelle sowie des Liegenschaftsbewerters teil. Seit dem 12. Oktober 2020 nahm zudem ein Vertreter des neuen Ankeraktionärs Ares Management Corporation als Beobachter im Sinne von Ziffer 2.6 des Organisationsreglements teil.

³ Konstituierende Sitzung nach a.o. GV.

3.6. Kompetenzregelung

Der Verwaltungsrat ist das oberste geschäftsleitende Organ der Gesellschaft. Er kann nach Massgabe des Organisationsreglements einen Teil seiner Aufgaben und Kompetenzen ganz oder teilweise an einzelne seiner Mitglieder oder an Dritte übertragen, soweit nicht Gesetz (insbesondere Artikel 716a OR) oder Statuten etwas anderes vorsehen.

Statuten und Organisationsreglement sind auf unserer Webseite peachproperty.com unter dem Link http://www.peachproperty.com/investoren/corporate-governance/verfügbar.

Der Verwaltungsrat hat die operative Geschäftsführung und die damit zusammenhängenden Geschäftsführungsaufgaben in den Schranken von Gesetz, Statuten und Organisationsreglement an die Geschäftsleitung übertragen, im Einzelnen gemäss Aufgabenbeschrieb und Kompetenzordnung im Organisationsreglement. Das Tagesgeschäft wird in diesem Rahmen von der Geschäftsleitung geleitet. Die Geschäftsleitung führt auch die Gruppengesellschaften. Die vom Verwaltungsrat gewählte Geschäftsleitung besteht mindestens aus einem Vorsitzenden der Geschäftsleitung (CEO) und einem Finanzchef (CFO). Es können aber auch weitere Geschäftsleitungsmitglieder gewählt werden.

Der Verwaltungsrat kann jederzeit, fallweise oder im Rahmen von generellen Kompetenzvorbehalten, in die Aufgaben und Kompetenzen der Geschäftsleitung eingreifen und Geschäfte an sich ziehen.

3.7. Informations- und Kontrollinstrumente gegenüber der Geschäftsleitung

Der Präsident des Verwaltungsrats bespricht sich regelmässig mit dem CEO und dem CFO/COO. Je nach Bedarf nehmen zusätzliche Mitglieder des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung teil. Des Weiteren setzt die Geschäftsleitung den Verwaltungsrat mittels eines periodischen Portfolioreports über die Entwicklungen bei den Renditeliegenschaften in Kenntnis. Der Gesamtverwaltungsrat wird zudem mindestens quartalsweise mittels eines Management Information Systems (MIS), insbeson-

dere über die Liquiditätsentwicklung, die Fortschritte bei den Renditeliegenschaften, die Vertriebsleistung und die Budgeterreichung informiert. Der Chief Executive Officer und der Chief Financial und Operating Officer sind an den Verwaltungsratssitzungen anwesend und informieren umfassend über den Geschäftsverlauf und allfällige Vorkommnisse, erstatten zu traktandierten Themen Bericht und stehen bei Fragen bzw. für Auskünfte zur Verfügung.

Geschäftsleitung

4.1. Mitglieder der Geschäftsleitung

Die Geschäftsleitung der Peach Property Group AG besteht seit Ende April 2016 unverändert aus:

Vorname, Name	Funktion	Tätigkeit bei Peach seit
Dr. Thomas Wolfensberger	Chief Executive Officer	2006
Dr. Marcel Kucher	Chief Financial Officer und Chief Operating Officer	2011
Dr. Andreas Steinbauer	Head of Letting and Sales	2009

Dr. Thomas Wolfensberger (Chief Executive Officer)

Jahrgang 1972 Schweizer Staatsbürger

Dr. Marcel Kucher (Chief Financial Officer und Chief Operating Officer)

Jahrgang 1971 Schweizer Staatsbürger

Dr. Andreas Steinbauer (Head of Letting and Sales)

Jahrgang 1975 Schweizer und deutscher Staatsbürger







Ausbildung

Wirtschaftswissenschaften an der Universität Zürich / Doktortitel in Wirtschaftswissenschaften (Dr. oec. publ.) Wirtschaftswissenschaften an der Universität Zürich / Doktortitel in Macroeconomics von der Universität Zürich/LSE London Diplom in Betriebswirtschaft von der Georg-Simon-Ohm Hochschule in Nürnberg / Master in Real Estate und Dr. auf dem Gebiet der internationalen Immobilienmärkte

Werdegang

Seit 2006 bei der Peach Gruppe, seit 2007 als CEO.

2000 bis 2006 Gründer und CEO von Swissrisk, einem Finanzsoftware-Anbieter, sowie Tätigkeit in Due Diligence Prüfungen für Immobilienfonds.

Davor u. a. bei Accenture und IBM.

Seit 2011 bei der Peach Gruppe, seit 2012 als CFO und seit 2015 zusätzlich als COO.

2004 bis 2011 CFO und Head Corporate Development bei der Staffing-Firma a-connect.

Davor u. a. bei McKinsey & Company sowie der Credit Suisse Group.

Seit 2009 bei der Peach Gruppe, seit 2013 als Head of Sales and Marketing, ab Q4/2018 Head of Letting and Sales. Bis 2009 Zuständiger für das Portfolio der Orco Property Group in Berlin an luxuriösen Projektentwicklungen.

Mandate ausserhalb der Peach Gruppe

Keine Keine Keine

4.2. Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

Per 31. Dezember 2020 üben die Mitglieder der Geschäftsleitung keine Tätigkeiten in Führungs- und Aufsichtsgremien oder dauernde Leitungs- und Beraterfunktionen für wichtige Interessengruppen aus.

4.3. Anzahl der zulässigen Tätigkeiten gemäss Artikel 12 Absatz 1 Ziffer 1 VegüV

Nach Artikel 24 der Statuten darf jedes Mitglied der Geschäftsleitung ausserhalb der Gruppe insgesamt höchstens drei Mandate in den obersten Leitungs- oder Verwaltungsorganen von nicht gemeinnützigen Rechtseinheiten ausüben, die sich in ein Handelsregister eintragen lassen müssen, davon höchstens ein Mandat in Rechtseinheiten,

deren Beteiligungspapiere an einer Börse kotiert sind. Die Anzahl weiterer Mandate in nicht in einem Handelsregister eingetragenen Rechtseinheiten ist beschränkt auf zehn. Mandate in miteinander verbundenen Unternehmen gelten als ein Mandat.

4.4. Managementverträge

Wir haben keine Managementverträge mit Dritten abgeschlossen.

5 Entschädigungen, Beteiligungen und Darlehen

Sämtliche Informationen und Erläuterungen zu Vergütungen und Beteiligungen der Mitglieder von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung finden sich im separaten Vergü-

tungsbericht, dem zweiten Teil dieses Corporate Governance- und Vergütungsberichts.

6 Mitwirkungsrechte der Aktionäre

Die geltenden Statuten sind auf unserer Webseite unter http://www.peachproperty.com/investoren/corporate-gover-nance/ abrufbar.

6.1. Stimmrechtsvertretung und -beschränkung

Im Verhältnis zur Gesellschaft wird als Aktionär oder als Nutzniesser nur anerkannt, wer im Aktienbuch eingetragen ist. Jede Aktie berechtigt zu einer Stimme, wobei nur wer im Aktienbuch mit Stimmrecht eingetragen ist, seine Stimmrechte an der Generalversammlung auch ausüben kann. Die mit Stimmrecht eingetragenen 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 elektronisch Vollmachten und Weisungen für die Ausübung der Stimmrechte zu erteilen. Vollmachten und Weisungen können nur für die jeweils nächste Generalversammlung erteilt werden.

In Artikel 5 der Statuten sind Übertragungs- und Eintragungsbeschränkungen statuiert. So werden ab dem 15. Tag vor der Generalversammlung bis und mit dem Tag der Generalversammlung generell keine Eintragungen im Aktienbuch vorgenommen. Die Stimmrechte der Erwerber und damit zusammenhängende Rechte bleiben in dieser Zeit suspendiert.

An der ausserordentlichen Generalversammlung vom 12. Oktober 2020 haben die Aktionärinnen und Aktionäre einer Neufassung des Artikels 5 der Statuten zugestimmt. Neu kann der Verwaltungsrat die Zustimmung der Übertragung von Aktien an einen Erwerber oder Nutzniesser und/oder die Eintragung des neuen Erwerbers nur noch verweigern, wenn der Erwerber trotz Verlangen der Ge-

sellschaft nicht ausdrücklich erklärt, die Aktien im eigenen Namen und für eigene Rechnung erworben zu haben bzw. bei einem Eintragungsgesuch als Nominee sich nicht ausdrücklich bereit erklärt, die Namen, Adressen und Aktienbestände derjenigen Personen offenzulegen, für deren

Rechnung er die Aktien hält (wirtschaftlich Berechtigte). Der bisherige zweite Ablehnungsgrund zur Verhinderung einer allfälligen ausländischen Beherrschung im Sinne des BewG wurde in der Statutenrevision vom 12. Oktober 2020 aufgehoben.

6.2. Statutarische Quoren

Unsere Statuten sehen keine speziellen Quoren vor, die über die gesetzlichen Bestimmungen zur Beschlussfassung (Artikel 703 und 704 OR) hinausgehen.

6.3. Einberufung der Generalversammlung

Die ordentliche Generalversammlung unserer Gesellschaft findet alljährlich innerhalb von sechs Monaten nach Abschluss des Geschäftsjahres statt. Ausserordentliche Generalversammlungen können jederzeit nach Bedarf einberufen werden. Eine Generalversammlung kann durch den Verwaltungsrat, die Revisionsstelle oder die Liquidatoren einberufen werden. Der Verwaltungsrat beruft eine Generalversammlung auch ein, wenn Aktionäre, die zusammen mindestens 10 % aller Aktien vertreten, dies unter Angabe des Verhandlungsgegenstandes und der Anträge verlangen (Artikel 7 der Statuten).

Die Einberufung von Generalversammlungen erfolgt mindestens 20 Tage vor der Generalversammlung unter Angabe der Traktanden und der gestellten Anträge durch einmalige Publikation im Schweizerischen Handelsamtsblatt sowie schriftlich an alle im Aktienbuch eingetragenen Aktionäre (Artikel 8 Absatz 1 der Statuten).

Im Berichtsjahr fand die ordentliche Generalversammlung am 27. Mai 2020 statt. Aufgrund der Coronavirus-Situation war eine physische Teilnahme durch die Aktionäre

und Aktionärsvertreter an der Generalversammlung nicht möglich. Der Verwaltungsrat hat gestützt auf Artikel 6a der Verordnung 2 über Massnahmen zur Bekämpfung des Coronavirus (COVID-19) entschieden, dass die Aktionäre ihre Rechte an der Generalversammlung ausschliesslich durch den unabhängigen Stimmrechtsvertreter ausüben können.

Am 12. Oktober 2020 fand sodann eine ausserordentliche Generalversammlung statt, erneut ohne physische Teilnahme der Aktionäre und Aktionärsvertreter. Der Verwaltungsrat hat gestützt auf Artikel 27 der Verordnung 3 über Massnahmen zur Bekämpfung des Coronavirus (COVID-19) entschieden, dass die Aktionäre ihre Rechte an der Generalversammlung wiederum ausschliesslich durch den unabhängigen Stimmrechtsvertreter ausüben können. Traktanden der ausserordentlichen Generalversammlung waren partielle Statutenänderungen sowie die Zuwahl des Aktionärsvertreters der Ares Management Corporation, Klaus Schmitz, in den Verwaltungsrat und den Vergütungsausschuss.

6.4. Traktandierung

Aktionäre, die zusammen mindestens 3 Prozent aller Aktien vertreten, können die Traktandierung von Verhandlungsgegenständen verlangen. Das Traktandierungsgesuch muss mindestens 45 Tage vor der Generalversammlung bei der Gesellschaft eintreffen (Artikel 8 Absatz 2 der Statuten).

6.5. Eintragungen im Aktienbuch

Siehe Ziffer 6.1. «Stimmrechtsvertretung und -beschränkung».



Kontrollwechsel und Abwehrmassnahmen

7.1. Angebotspflicht

Den geltenden finanzmarktrechtlichen Bestimmungen entsprechend muss eine Person, die direkt, indirekt und/ oder zusammen mit Dritten Aktien einer in der Schweiz börsenkotierten Gesellschaft erwirbt und dadurch die Schwelle von 33 ½ Prozent der Stimmrechte der Gesellschaft überschreitet, ein Übernahmeangebot für den Erwerb aller Aktien unterbreiten.

Unsere Statuten sehen keine Lockerung oder Ausnahmen von der Angebotspflicht vor (keine Opting-up- oder Opting-out-Klausel).

7.2. Kontrollwechselklauseln

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



Revisionsstelle

8.1. Dauer des Mandats und Amtsdauer des leitenden Revisors

Die Revisionsstelle wird jährlich durch die Generalversammlung gewählt. Seit dem Geschäftsjahr 2006 ist die PricewaterhouseCoopers AG, Zürich, gesetzliche Revisionsstelle und Konzernrechnungsprüferin der Peach Property Group AG. Leitender Revisor ist seit dem Berichtsjahr 2020 Herr Philipp Gnädinger.

Der Audit- und Risikoausschuss beurteilt die Leistung und Unabhängigkeit der Revisionsstelle jährlich und schreibt das Mandat periodisch aus. Der Audit- und Risikoausschuss orientiert sich dazu an den gesetzlichen Vorschriften, den gängigen Corporate Governance Empfehlungen und der europäischen Praxis. Die letzte Ausschreibung wurde im Geschäftsjahr 2013 mit drei führenden Anbietern durchgeführt. PricewaterhouseCoopers AG, Zürich, hat sich aufgrund ihres massgeschneiderten Prüfungsansatzes durchgesetzt. Zudem besteht eine gesetzliche Pflicht, dass der leitende Revisor nach 7 Jahren ausgewechselt werden muss, was auf das Berichtsjahr mit dem Wechsel von René Rausenberger auf Philipp Gnädinger erfolgt ist.

8.2. Revisionshonorar

Für das Berichtsjahr erwarten wir Revisionskosten im Umfang von TCHF 917 (Vorjahr: TCHF 733). Diese setzen sich aus Prüfung und Review von Jahres-, Konzernund Halbjahresberichten sowie Prüfungsleistungen im Zusammenhang mit Kapitalmarkttransaktionen (Unter-

nehmensanleihe/Pflichtwandelanleihe) zusammen. Die Zunahme im Vergleich zum Vorjahr erklärt sich mehrheitlich mit dem Wachstum der Gruppe sowie der zusätzlichen Pflichtwandelanleihe, die im Berichtsjahr begeben wurde.

Alle Beträge verstehen sich exklusive Mehrwertsteuer.

8.3. Zusätzliche Honorare

Für Beratungsdienstleistungen sind im Berichtsjahr zusätzliche Honorarkosten der PricewaterhouseCoopers AG in der Höhe von TCHF 874 (Vorjahr: TCHF 621) angefallen. Die Kosten stehen mit der laufenden steuerlichen Beratung (z.B. Steuererklärungen), sowie steuerlicher Beratung bei Akquisitionen (Tax Due Diligence) im Zusammenhang.

Für den unabhängigen Liegenschaftsbewerter Wüest Partner AG, Zürich bzw. W&P Immobilienberatung GmbH, Frankfurt fielen 2019 und 2020 Honorare von insgesamt TCHF 1 343 (Vorjahr: TCHF 748) an.

Alle Beträge verstehen sich exklusive Mehrwertsteuer.

8.4. Informationsinstrumente der externen Revision

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

9

Informationspolitik

Wir informieren unsere Aktionäre und den Kapitalmarkt offen, zeitnah und transparent. Die finanzielle Berichterstattung erfolgt in Form der Jahres- und Halbjahresberichte. Diese erstellen wir in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS). Sie entsprechen dem schweizerischen Gesetz sowie den Vorschriften der SIX Swiss Exchange.

Kursrelevante Tatsachen veröffentlichen wir entsprechend der Pflicht zur Ad-hoc-Publizität gemäss den Bestimmungen des Kotierungsreglements und der Richtlinie betreffend Ad-hoc-Publizität (RLAhP). Unsere Medienmitteilungen sind auf unserer Internetseite unter der Rubrik Investoren bzw. dem Link https://www.peachproperty.

com/investoren/investor-news/ jederzeit einsehbar. Dort finden sich weitere, laufend aktualisierte Informationen über unsere Gesellschaft und die Gruppe. Ad-hoc-Mitteilungen und weitere Medienmitteilungen werden interessierten Personen auf Wunsch auch per E-Mail zugesandt. Die Anmeldung erfolgt über unsere Website unter http://www.peachproperty.com/newsletteranmeldung/.

Alle Mitteilungen der Gesellschaft an die Aktionäre erfolgen schriftlich durch gewöhnlichen Brief an die im Aktienbuch zuletzt eingetragene Adresse des Aktionärs bzw. des Zustellungsbevollmächtigten. Das Schweizerische Handelsamtsblatt ist das Publikationsorgan der Gesellschaft (Artikel 38 der Statuten).

Kontakte

Peach Property Group AG Neptunstrasse 96 | 8032 Zürich | Schweiz

Dr. Thomas Wolfensberger, Chief Executive Officer und Dr. Marcel Kucher, Chief Financial Officer/Chief Operating Officer Telefon +41 44 485 50 00 | investors@peachproperty.com

Termine

- > Generalversammlung 2021: Donnerstag 27. Mai 2021, in Zürich, aufgrund der Coronavirus-Situation voraussichtlich ohne physische Teilnahme der Aktionäre und Aktionärsvertreter
- > Publikation Halbjahresergebnis 2021: Dienstag, 31. August 2021

Teil 2 - Vergütungsbericht



Einleitung

Die Vergütungspolitik ist Bestandteil der Corporate Governance. Sowohl Verwaltungsrat als auch Geschäftsleitung sind einer guten Corporate Governance verpflichtet, um eine nachhaltige Entwicklung der Gruppe zu gewährleisten. Dazu gehört auch eine ausgewogene und faire Vergütungspolitik.

Dieser Vergütungsbericht enthält eine Übersicht über den Inhalt und die Verfahren für die Festsetzung der Vergütungen und der Beteiligungsprogramme von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung sowie Aufstellungen zu den Vergütungen für das Berichtsjahr und im Vergleich zum Vorjahr.

Der Vergütungsbericht entspricht den Vorgaben der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) und der Richtlinie

betreffend Informationen zur Corporate Governance (RLCG) der SIX Exchange Regulation sowie basiert insbesondere auf den Bestimmungen in den Artikeln 26 bis 35 der Statuten.

Die Statuten sind auf unserer Internetseite einsehbar unter http://www.peachproperty.com/investoren/corporate-governance/.

2

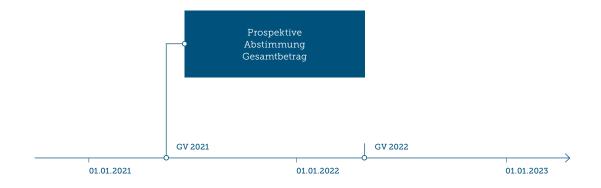
Zuständigkeiten und Festsetzungsverfahren

Der Vergütungsausschuss erarbeitet in Zusammenarbeit mit dem Chief Executive Officer einen Vorschlag für die Vergütungen von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung. Gestützt darauf beschliesst der Verwaltungsrat als Antrag an die Generalversammlung die Gesamtbeträge der Vergütungen seiner Mitglieder sowie der Mitglieder der Geschäftsleitung.

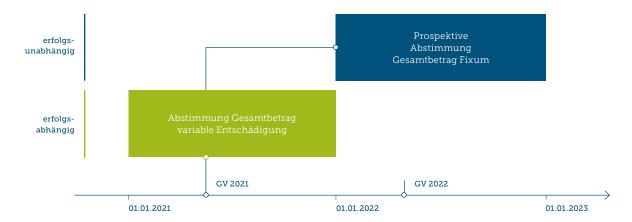
Die Generalversammlung genehmigt sodann entsprechend der Regelung in Artikel 26 Absatz 1 der Statuten die maximalen Gesamtbeträge bezüglich

- der Vergütung des Verwaltungsrats für die Dauer bis zur nächsten ordentlichen Generalversammlung und
- der erfolgsunabhängigen Vergütung der Geschäftsleitung für das folgende Geschäftsjahr sowie
- > der erfolgsabhängigen Vergütung der Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr, in dem die Generalversammlung stattfindet.

Vergütung des Verwaltungsrats



Vergütung der Geschäftsleitung



Lehnt die Generalversammlung einen Antrag des Verwaltungsrats ab, kann der Verwaltungsrat gemäss Artikel 26 Absatz 5 der Statuten

- > entweder an derselben Generalversammlung einen neuen Antrag stellen oder
- innerhalb von drei Monaten eine ausserordentliche Generalversammlung einberufen und einen neuen Antrag vorlegen oder
- > einen maximalen Gesamtbetrag oder mehrere maximale Teilbeträge unter Berücksichtigung aller relevanten Faktoren festsetzen und diese(n) der nächsten ordentlichen Generalversammlung zur Genehmigung unterbreiten.

Über die geleisteten Vergütungen verfasst der Verwaltungsrat auf Vorschlag des Chief Executive Officer und Antrag des Vergütungsausschusses den Vergütungsbericht und unterbreitet diesen der Generalversammlung zur konsultativen Genehmigung (Artikel 26 Absatz 3 der Statuten).

Zum Aufgabenbereich des Vergütungsausschusses und zur Kompetenzzuordnung siehe auch das Organisationsreglement, aufrufbar unter http://www.peachproperty.com/investoren/corporate-governance/.



Vergütungssystem

3.1. Grundsätze

Das Vergütungssystem innerhalb unserer Gruppe hat eine wettbewerbsfähige und leistungsorientierte Vergütungspolitik zum Ziel. Wir wollen damit eine langfristig orientierte Führung der Gruppe und einen nachhaltigen Unternehmenserfolg fördern. Die Vergütungen des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung sollen marktkonform, dem Aufwand und der Verantwortung angemessen und der Grösse der Gruppe angepasst sein.

3.2. Vergütung des Verwaltungsrats

Die Vergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats setzt sich nach Artikel 28 der Statuten zusammen aus

a) einer von der Funktion im Verwaltungsrat und dem Einsitz in Ausschüssen abhängigen modulartig aufgebauten Vergütung und

b) einer von der Erreichung von Zielen der Gesellschaft abhängigen variablen Vergütung

zuzüglich der Beiträge der Gesellschaft an die Sozialversicherungen.

Die Basisentschädigung beträgt unverändert zum Vorjahr CHF 160 000 für den Verwaltungsratspräsidenten und CHF 50 000 für ein Verwaltungsratsmitglied. Die Entschädigung für den Vorsitz eines Ausschusses beträgt weiterhin CHF 30 000 und die Entschädigung für die Mitgliedschaft in einem Ausschuss beläuft sich wie bis anhin auf CHF 20 000. Alle Beträge verstehen sich pro Amtsjahr, exkl. Sozialversicherungsbeiträge.

Die Verwaltungsräte erhalten zwischen 20 % und 50 % der Vergütung nach lit. a) hiervor in Form von für ein Jahr gesperrten Aktien der Gesellschaft. Für das Geschäftsjahr 2020 hat der Verwaltungsrat einen Aktienanteil von 50 % (Vorjahr: 50 %) beschlossen. Die Anzahl der Aktien wird auf Basis des durchschnittlichen Aktienkurses der letzten zehn Handelstage im abgelaufenen und der ersten zehn Handelstage im neuen Geschäftsjahr ermittelt («Zuteilungskurs»). Für die Berechnung der Vergütungshöhe nach VegüV wird die mittels Zuteilungskurs ermit-

telte Anzahl der Aktien mit dem Schlusskurs der Zuteilung gemäss Zuteilungsbeschluss des Verwaltungsrats multipliziert («Kurs bei Zuteilung»). Die für die Vergütung 2020 relevanten Kurse betragen: Zuteilungskurs CHF 45,67 und Kurs bei Zuteilung CHF 45,20.

Im Berichts- wie auch im Vorjahr erhielten die Mitglieder des Verwaltungsrats zusätzlich Performance Stock Units («PSUs») zugeteilt. Die PSUs sind Anwartschaften auf Aktien und stellen eine von der Erreichung von Zielen der Gruppe abhängige variable Vergütung dar. Informationen zu den PSU-Programmen finden sich unter der Ziffer 3.4 sowie im Anhang 14 der Konzernrechnung.

Der an der ausserordentlichen Generalversammlung vom 12. Oktober 2020 als Aktionärsvertreter in Sinne von Artikel 13 Absatz 3 der Statuten für die Ares Management Corporation neu in den Verwaltungsrat hinzu gewählte Klaus Schmitz bezieht kein Honorar und erhält auch keine PSUs.

3.3. Vergütung der Geschäftsleitung

Die Vergütung der Mitglieder der Geschäftsleitung setzt sich gemäss Artikel 31 der Statuten zusammen aus einem erfolgsunabhängigen Basislohn und einer erfolgsabhängigen Vergütung zuzüglich der Beiträge der Gesellschaft an die Sozialversicherungen und berufliche Vorsorge sowie weiterer Nebenleistungen der Gesellschaft (insbesondere Geschäftsfahrzeuge).

Der fixe, erfolgsunabhängige Teil der Vergütung entspricht dem im Arbeitsvertrag bzw. dem in der jährlichen Vergütungsmitteilung vereinbarten Grundgehalt. Das Grundgehalt berücksichtigt die Aspekte Funktion, Kompetenzen, Verantwortungsgrad, individuelle Erfahrung sowie den Markt und die interne Lohnstruktur.

Die variablen, erfolgsabhängigen Vergütungen an die Mitglieder der Geschäftsleitung sind sowohl von der Erreichung von Zielen der Gruppe als auch von persönlichen Zielen abhängig. Sie richten sich nach den vom Verwaltungsrat festgelegten qualitativen und quantitativen Zielvorgaben und Parametern.

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 Letting and Sales, gilt eine Spezialregelung mit einem tieferen Fixum und von Vertriebserfolgen abhängigen Provisionen, welche mehr als das Eineinhalbfache des Fixums ausmachen können. Das Provisionsmodell basiert primär auf einem Anteil einer Monatsmiete der neu vermieteten Wohnungen, wobei der Prozentsatz variiert,

je nachdem ob es sich um eine Fluktuationsvermietung (Vermietung einer bisher vermieteten Wohnung nach einer Kündigung) oder eine Vermietung zur Reduktion des Leerstandes (Vermietung einer bisher unvermieteten Wohnung) handelt. Weiter erhält Dr. Andreas Steinbauer eine Prämie bei möglichst tiefem Mietausfall. Hinzu kommen Vertriebsprovisionen für die (wenigen) verkauften Wohnungen. Der vom Unternehmenserfolg und der weiteren persönlichen Zielerreichung abhängige Bonus ist bei Dr. Steinbauer wiederum relativ tief.

Für den Chief Executive Officer können bis 60 % und für die übrigen Geschäftsleitungsmitglieder bis 50 % des Bonus in Form von für ein Jahr gesperrten Aktien der Gesellschaft ausbezahlt werden. Der Verwaltungsrat hat für den Bonus 2020 für den Chief Executive Officer und den Chief Financial und Operating Officer einen einheitlichen Aktienanteil von 50 % beschlossen. Der Aktienanteil beim Head of Letting and Sales beträgt beim Bonus 50 % und bei den Provisionen 35 %. Wie beim Verwaltungsrat wird die Anzahl der Aktien mit dem Zuteilungskurs ermittelt, und für die Berechnung der Vergütungshöhe nach VegüV wird die so ermittelte Anzahl der Aktien mit dem Kurs bei Zuteilung multipliziert.

Die Mitglieder der Geschäftsleitung können sodann an Options- und Beteiligungsplänen beteiligt werden. Per Ende Geschäftsjahr war ein Geschäftsleitungsmitglied aus einem Optionsplan berechtigt. Im Berichtsjahr erhielten die Mitglieder der Geschäftsleitung PSUs aus einem weiteren PSU-Programm zugeteilt. Weitere Informationen finden sich unter der Ziffer 3.4 hiernach sowie im Anhang 14 der Konzernrechnung.

3.4. Options- und weitere Mitarbeiterbeteiligungspläne

Optionspläne

Im Jahr 2014 hat der Verwaltungsrat für drei Mitglieder der Geschäftsleitung einen Optionsplan verabschiedet. Die Zuteilung erfolgte unentgeltlich. Die zugeteilten Optionen werden bei deren Ausübung durch Übergabe von Namensaktien (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. Der Ausübungspreis beträgt CHF 11,00.

Die Optionen verfallen spätestens am 1. Oktober 2025. Optionen, die nicht bis zum 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 endet, wobei noch nicht ausgeübte Optionen während der im Optionsplan festgelegten beschränkten Dauer weiterhin ausübbar sind.

Per 31. Dezember 2020 waren 40 000 Optionen aus dem Optionsplan 2014 offen, welche per Anfang 2021 ausgeübt wurden. Zum Datum des vorliegenden Geschäftsberichts gibt es keine Optionen aus dem Optionsplan 2014 mehr.

Performance Stock Units-Programme

Im Berichtsjahr hat der Verwaltungsrat einen weiteren Rahmenplan für aktienbasierte Vergütungen genehmigt, das «PSU-Programm 2020 – 2022».

Unter dem neuen Programm wurde, wie schon bei den früheren PSU-Programmen, den Programm-Teilnehmenden Anrechte in Form von PSUs (Performance Stock Units) zugeteilt. Die maximale Anzahl der PSUs, welche den Programm-Teilnehmenden zugeteilt werden, bestimmt der Verwaltungsrat. Die PSUs sind von der unternehmerischen Zielerreichung über die Leistungsperiode abhängige Anwartschaften auf bis zu zwei Aktien pro PSU, vorausgesetzt der Begünstigte ist zum Zeitpunkt des Vestings noch bei der Peach Gruppe angestellt.

Für das PSU-Programm 2017 – 2019 erfolgte das Vesting im Berichtsjahr mit der Abnahme der Jahresrechnung

2019 durch die Generalversammlung 2020. Die Vestings für die weiteren Programme erfolgen für das PSU-Programm 2018 – 2020 mit der Generalversammlung 2021, für das PSU-Programm 2019 – 2021 mit der Generalversammlung 2022 und für das neue PSU-Programm 2020 – 2022 mit der Generalversammlung 2023. Die Aktienzuweisung erfolgt spätestens 6 Monate ab dem jeweiligen Vesting.

Die Gruppe hat keinerlei gesetzliche oder faktische Verpflichtungen zum Rückkauf oder Barausgleich der Anwartschaften.

Die zu erreichenden Ziele unter den PSU-Programmen sind allesamt Unternehmensziele, nämlich das Teilziel Kapitalmarkt und das Teilziel Konzernergebnis. Die beiden Teilziele sind zu je 50 % gewichtet.

Das Teilziel Kapitalmarkt misst den Aktienkurs drei Handelstage nach Veröffentlichung des provisorischen Jahresergebnisses des letzten Geschäftsjahrs der Leistungsperiode (Tag der Veröffentlichung nicht mitgezählt). Beim neuen PSU-Programm 2020 – 2022 wurde analog den bisherigen Programmen ein jährlicher TSR (Total Shareholder Return, d. h. Aktienkursentwicklung plus allfällige Dividenden oder sonstige Zuwendungen) von 12 % p. a. über die Leistungsperiode als Zielwert festgelegt. Das Teilziel Konzernergebnis misst das kumulierte konsolidierte Ergebnis nach Steuern im Vergleich zum Budget und Businessplan über die gesamte Leistungsperiode.

Aus dem PSU-Programm 2020 – 2022 wurden 42 000 PSUs zugeteilt. Die Zuteilung erfolgte per 2. Juni 2020. Per 31. Dezember 2020 sind 500 Anwartschaften aus diesem Programm verfallen.

Im Vorjahr wurden aus dem PSU-Programm 2019 – 2021 per 10. Mai 2019 41 500 PSUs zugeteilt.

Aus dem PSU-Programm 2017 – 2019 haben mit der Generalversammlung 2020 vom 27. Mai 2020 35 500 PSUs gevestet. Im Juni und September 2020 wurden den Berechtigten insgesamt 71 000 Namensaktien der Peach Property Group AG zugewiesen.

Weitere Informationen zum PSU-Programm finden sich im Anhang 14 der Konzernrechnung.

3.5. Nebenleistungen

Als Nebenleistungen gelten insbesondere Geschäftsfahrzeuge, welche auch privat benutzt werden dürfen. Alle Mitglieder der Geschäftsleitung haben ein Anrecht auf ein Geschäftsfahrzeug.

3.6. 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.

Bei den Verwaltungsräten, welche persönlich abrechnen, leistet die Gesellschaft die üblichen Arbeitgeberbeiträge an die Sozialversicherungen. Verwaltungsrat Peter Bodmer rechnet sein Verwaltungsratshonorar über eine Gesellschaft ab, weshalb bei seinem Honorar keine Sozialversicherungsbeiträge anfallen. Bei Verwaltungsrat Kurt Hardt mit Wohnsitz in Deutschland fallen in der Schweiz keine Sozialversicherungsbeiträge an. Verwaltungsrat Klaus Schmitz bezieht kein Honorar und somit fallen bei ihm ebenfalls keine Sozialversicherungsbeiträge für die Gesellschaft an.

3.7. Kündigungsdauer Arbeitsverträge Geschäftsleitung / Abgangsentschädigungen

Die Kündigungsfrist für die Mitglieder der Geschäftsleitung beträgt drei Monate.

Es bestehen keine Vereinbarungen über eine Abgangsentschädigung, weder für die Mitglieder der Geschäftsleitung noch für den Verwaltungsrat.



Vergütungen im Geschäftsjahr 2020

4.1. Vergütungen an den Verwaltungsrat

Die Vergütung an die Mitglieder des Verwaltungsrats für das Berichtsjahr beträgt inklusive Sozialversicherungsbeiträge und unter Bewertung des Aktienanteils zum Kurs bei Zuteilung (Schlusskurs vom 12. Februar 2021, dem dritten

Handelstag nach Publikation des provisorischen Jahresergebnisses, Veröffentlichungstag nicht mitgezählt) sowie unter Bewertung der zugeteilten PSUs im Total TCHF 770 und im Einzelnen:

Name, Funktion	Vergütung 2020					Ve	rgütung 2019	9		
in CHF	Honorar in bar	Honorar in Aktien ²	PSUs Fair Value ³	Sozial- vers. ⁴	Total	Honorar in bar	Honorar in Aktien	PSUs Fair Value	Sozial- vers. ⁴	Total
Reto Garzetti, Präsident	100 000	98 982	80 370	20 324	299 676	100 000	105 128	62 940	18 920	286 988
Peter Bodmer, Mitglied	50 000	49 491	53 580	0 5	153 071	50 000	52 564	41 960	0 5	144 524
Dr. Christian De Prati, Mitglied	50 000	49 491	53 580	11 394	164 465	50 000	52 564	41 960	10 404	154 928
Kurt Hardt, Mitglied	50 000	49 491	53 580	0 6	153 071	50 000	52 564	41 960	О 6	144 524
Klaus Schmitz, Mitglied ¹	0	0	0	0	0	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
					770 283					730 964

- $1\ Ab\ ausser ordent licher\ Generalversammlung\ vom\ 12.10.2020.\ Klaus\ Schmitz\ bezieht\ kein\ Honorar.$
- 2 Bewertung zum Schlusskurs vom 12.02.2021 von CHF 45,20 pro Aktie, Aktienanteil 50 %.
- 3 Bewertung bei Zuteilung per 02.06.2020 von CHF 26,79 pro PSU.
- 4 Beiträge der Gesellschaft.
- 5 Abrechnung über eine Gesellschaft / keine Sozialversicherungsbeiträge.
- 6 Es fallen keine Sozialversicherungsbeiträge in der Schweiz an.

Die Gesamtvergütung des Verwaltungsrats ist im Vergleich zum Vorjahr geringfügig höher, dies im Wesentlichen aufgrund eines höheren Fair Values der PSU von CHF 26,79 (Vorjahr: CHF 20,98).

Es wurden keine weiteren Vergütungen an Mitglieder des Verwaltungsrats oder ihnen nahestehenden Personen ausgerichtet.

Ein Mitglied des Verwaltungsrats erhielt für Leistungen im Zusammenhang mit der Platzierung der Pflichtwandelanleihe PEA20 eine Vergütung zu marktüblichen Konditionen in Höhe von TCHF 385.

4.2. Vergütungen an die Mitglieder der Geschäftsleitung

Die Vergütung an die Mitglieder der Geschäftsleitung für das Berichtsjahr beträgt inklusive Nebenleistungen (Geschäftsfahrzeuge) und Provisionen sowie Sozialversicherungsbeiträge und unter Bewertung des Aktienanteils des Bonus zum Kurs bei Zuteilung (Schlusskurs vom 12. Februar 2021, dem dritten Handelstag nach Publikation des provisorischen Jahresergebnisses, Veröffentlichungstag nicht mitgezählt) sowie unter Bewertung der zugeteilten PSUs im Total TCHF 2 957 und im Einzelnen:

Name, Funktion	Vergütung 2020								
in CHF	Fixe Vergütung in bar	Variable Vergütung in bar	davon Provi- sionen	Variable Vergütung in Aktien ¹	davon Provi- sionen	PSUs Fair Value ²	Neben- leistungen ³	Sozialvers. und berufl. Vorsorge ⁴	Total
Dr. Thomas Wolfensberger, CEO	400 000	235 000		232 607		200 925	10 733	140 710	1 219 975
Dr. Marcel Kucher, CFO und COO	300 000	135 000		133 625		160 740	8 024	116 836	854 225
Dr. Andreas Steinbauer, Head of Letting and Sales	180 000	320 898	317 098	172 768	169 006	80 370	9 165	119 511	882 712
									2 956 912

¹ Bewertung zum Schlusskurs vom 12.02.2021 von CHF 45,20 pro Aktie, Aktienanteil 50 % des Bonus bei Dr. Thomas Wolfensberger und Dr. Marcel Kucher bzw. 50 % des Bonus und 35 % der Provisionen bei Dr. Andreas Steinbauer.

Die höchste individuelle Entschädigung im Berichtsjahr im Betrag von TCHF 1 220 hat Chief Executive Officer Dr. Thomas Wolfensberger erhalten (im Vorjahr: Chief Executive Officer Dr. Thomas Wolfensberger, TCHF 1 187).

Im Vorjahr betrug die Vergütung an die Mitglieder der Geschäftsleitung im Total TCHF 2 750 und im Einzelnen:

Name, Funktion	Vergütung 2019								
in CHF	Fixe Vergütung in bar	Variable Vergütung in bar	davon Provi- sionen	Variable Vergütung in Aktien ¹	PSUs Fair Value ²	Neben- leistungen ³	Sozialvers. und berufl. Vorsorge ⁴	Total	
Dr. Thomas Wolfensberger,	400 000	235 000		247 051	157 350	10 733	137 033	1 187 167	
Dr. Marcel Kucher, CFO und COO	300 000	131 625		138 375	125 880	8 024	110 412	814 316	
Dr. Andreas Steinbauer, Head of Letting and Sales	180 000	395 946	390 946	5 256	62 940	9 165	95 670	748 977	
								2 750 460	

¹ Bewertung zum Schlusskurs vom 14.02.2020 von CHF 41,00 pro Aktie, Aktienanteil 50 % des Bonus. 2 Bewertung bei Zuteilung per 10.05.2019 von CHF 20,28 pro PSU.

² Bewertung bei Zuteilung per 02.06.2020 von CHF 26,79 pro PSU.

³ Geschäftsfahrzeuge 4 Beiträge der Gesellschaft.

³ Geschäftsfahrzeuge. 4 Beiträge der Gesellschaft.

Die Gesamtvergütung der Geschäftsleitung ist im Vergleich zum Vorjahr gestiegen, zum einen aufgrund eines höheren Fair Values der PSU von CHF 26,79 (Vorjahr: CHF 20,98), zum anderen aufgrund höherer Provisionen beim Head of Letting and Sales, was auch den Erfolg bei den Vermietungen widerspiegelt.

Es wurden keine sonstigen Vergütungen an Mitglieder der Geschäftsleitung oder ihnen nahestehenden Personen ausgerichtet.

4.3. Kredite und Darlehen an Verwaltungsrat und Geschäftsleitung

Wir haben keinem Mitglied des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung oder ihnen nahestehenden Personen Kredite, Darlehen oder dergleichen gewährt.

4.4. Vergleich ausgerichtete Vergütungen mit von den Generalversammlungen genehmigten Vergütungen

Für den Vergleich der im Berichtsjahr ausgerichteten mit der von der Generalversammlung genehmigten Vergütung bedarf es beim Verwaltungsrat grundsätzlich einer pro-rata-Berechnung der Amtsjahranteile vom 1. Januar 2020 bis zur Generalversammlung 2020 und ab der

Generalversammlung 2020 bis 31. Dezember 2020. Bei der Vergütung an die Geschäftsleitung bedarf es keiner solchen Umrechnung, da die Generalversammlung hier die Vergütung pro Geschäftsjahr genehmigt.

in CHF	im Geschäftsjahr 2020 ausgerichtete Vergütung	für das Geschäftsjahr 2020 genehmigte Vergütung
Vergütung an den Verwaltungsrat	770 283	900 000
Vergütung an die Geschäftsleitung		
Erfolgsunabhängige Vergütung (Fixum)	1170 432	1 400 000
Erfolgsabhängige Vergütung (variabel)	1 786 480	2 400 000
Total Vergütung Geschäftsleitung	2 956 912	3 800 000

Die im Geschäftsjahr 2020 an den Verwaltungsrat und an die Geschäftsleitung ausgerichteten Vergütungen liegen allesamt unter den genehmigten Maximalbeträgen (Verwaltungsrat – 14 %, Geschäftsleitung Fixum – 16 % und Geschäftsleitung variabel – 26 %).

4.5. Vergütungen an den Beirat

Die Gesellschaft verfügt über keine Beiräte im Sinne der VegüV.



Beteiligungen von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung

5.1. Rechte an Options- und weiteren Beteiligungsplänen

Die Mitglieder von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung sind per 31. Dezember 2020 folgendermassen aus Optionsund weiteren Beteiligungsplänen berechtigt:

Name, Funktion	Anzahl Optionen ¹	Anzahl PSUs ²
Reto Garzetti, Präsident Verwaltungsrat	0	9 000
Peter Bodmer, Mitglied Verwaltungsrat	0	6 000
Dr. Christian De Prati, Mitglied Verwaltungsrat	0	6 000
Kurt Hardt, Mitglied Verwaltungsrat	0	6 000
Klaus Schmitz, Mitglied Verwaltungsrat	0	0
Dr. Thomas Wolfensberger, CEO	0	22 500
Dr. Marcel Kucher, CFO und COO	40 000 ³	18 000
Dr. Andreas Steinbauer, Head of Letting and Sales	0	6 000
Total	40 000	73 500

5.2. Aktienbesitz

Die Mitglieder von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung halten per 31. Dezember 2020 direkt und indirekt folgende Anzahl an Aktien der Gesellschaft:

Name, Funktion	Anzahl Aktien	in % aller Aktien
Reto Garzetti, Präsident Verwaltungsrat	135 225 ¹	1,08
Peter Bodmer, Mitglied Verwaltungsrat	23 512 ²	0,19
Dr. Christian De Prati, Mitglied Verwaltungsrat	32 213	0,26
Kurt Hardt, Mitglied Verwaltungsrat	5 701	0,04
Klaus Schmitz, Mitglied Verwaltungsrat	0	0,00
Dr. Thomas Wolfensberger, CEO	718 175	5,75
Dr. Marcel Kucher, CFO und COO	60 672	0,49
Dr. Andreas Steinbauer, Head of Letting and Sales	5 946	0,05
Total	981 444	7,86

¹ Im Umfang von 108 357 Aktien Aktienbesitz einer nahestehenden Person.

¹ Aus Optionsplan 2014. 2 Nach Vesting PSU-Programm 2017 – 2019, PSUs aus den PSU-Programmen 2018 – 2020 und 2019 – 2021 sowie 2020 – 2022. 3 Per Anfang 2021 ausgeübt.

² Im Umfang von 12 697 Aktien Aktienbesitz einer nahestehenden Person.

Bericht der Revisionsstelle

an die Generalversammlung der Peach Property Group AG Zürich

Wir haben den Vergütungsbericht der Peach Property Group AG für das am 31. Dezember 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. Die Prüfung beschränkte sich dabei auf die Angaben nach Art. 14 bis 16 der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) in Abschnitt 4 auf den Seiten 68 bis 70 des Vergütungsberichts.

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 – beabischtigter 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

Pri	ïifi	ını	nei	urf	انم

Nach unserer Beurteilung entspricht der Vergütungsbericht der Peach Property Group AG für das am 31. Dezember 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr dem Gesetz und den Art. 14 bis 16 der VegüV.

PricewaterhouseCoopers AG

Philipp Gnädinger Revisionsexperte Leitender Revisor

Zürich, 25. März 2021

Michael Keel Revisionsexperte





Konzernrechnung der Peach Property Group AG 2020

Nach International Financial Reporting Standards (IFRS)

Konzernrechnung			
Konsolidierte Erfolgsrechnung			76
Konsolidierte Gesamtergebnisrechnung			77
Konsolidierte Bilanz			78
Konsolidierte Geldflussrechnung			80
Veränderung des konsolidierten Eigenkapitals			82
Bericht der Revisionsstelle			147
Bericht des unabhängigen Schätzungsexperte	n		152
Anhang zur Konzernrechnung			
Über uns			86
Abschlusserstellung			86
Performance		Plattformkosten	
1 Perfomance je Aktie	89	12 Personalaufwand	120
2 Ergebnis aus Vermietung Renditeliegenschaften	92	13 Vorsorgepläne	121
3 Ergebnis aus Entwicklungsliegenschaften4 Segmente	94 96	14 Optionsprogramme15 Vergütungen an Mitglieder des Verwaltungsrats und des Managements	124 127
		16 Übriger Betriebsaufwand	128
Immobilienportfolio		17 Steuern	129
5 Renditeliegenschaften und Ergebnis aus Neubewertung6 Entwicklungsliegenschaften	97 101	Übrige Offenlegungen	
Kapitalstruktur und Risikomanagement		18 Working Capital19 Langfristige Finanzforderungen	134 137
		20 Beteiligungen an Assoziierten	138
7 Eigenkapital	103	21 Konsolidierungskreis 22 Rückstellungen	139 144
8 Hypothekardarlehen, Finanzverbindlichkeiten θ derivative Finanzinstrumente	107	23 Eventualverpflichtungen	144
9 Verpfändete Aktiven zur Sicherstellung	112	24 Operatives Leasing	145
eigener Verpflichtungen		25 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	146
10 Finanzerfolg	112		
11 Finanzrisikomanagement	113		

Konsolidierte Erfolgsrechnung

in TCHF	Anhang	2020	2019
Ertrag aus Vermietung Renditeliegenschaften	2	54 748	38 915
Ertrag aus Neubewertung Renditeliegenschaften	5	157 786	113 56
Gewinn aus Verkauf Renditeliegenschaften	5	387	472
Ertrag aus Entwicklungsliegenschaften	3	180	7 25
Übriger Betriebsertrag		483	52
Betriebsertrag		213 584	160 734
Aufwand aus Vermietung Renditeliegenschaften	2	-14 184	-10 747
Aufwand aus Neubewertung Renditeliegenschaften	5	-1 594	-14
Aufwand aus Entwicklungsliegenschaften	3	1 115	-1 76
Aufwand aus Entwicklungs- und Baumanagement-Dienstleistungen		500	(
Personalaufwand	12	-13 424	-11 322
Marketing- und Vertriebsaufwand		-310	-28
Übriger Betriebsaufwand	16	-6 248	-6 07
Abschreibungen und Amortisationen		-876	-56
Betriebsaufwand		-35 021	-30 90
Betriebsergebnis		178 563	129 82
Finanzertrag	10	4 389	115
Finanzaufwand	10	-29 598	-20 26
Anteiliges Ergebnis Assoziierte	20	0	(
Ergebnis vor Steuern		153 354	109 67
Ertragssteuern	17	-26 072	-18 67
Ergebnis nach Steuern		127 282	91 004
– Anteile der Eigenkapitalgeber Peach Property Group AG		119 432	87 68
- Nicht beherrschende Anteile		7 850	3 32
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in CHF	1	15,26	14,6
Verwässertes Ergebnis je Aktie in CHF	1	14,30	12,0

Konsolidierte Gesamtergebnisrechnung

n TCHF	Anhang	2020	2019	
Ergebnis nach Steuern		127 282	91 004	
Sonstiges Ergebnis				
Sonstiges Ergebnis mit Auflösung über die Erfolgsrechnung				
Hedge Accounting	8	-3 589	-6 793	
Umrechnungsdifferenzen		1 279	-5 838	
Steuereffekte	17	574	1 091	
Total sonstiges Ergebnis mit Auflösung über die Erfolgsrechnung, nach St	teuern	-1 736	-11 540	
Sonstiges Ergebnis ohne Auflösung über die Erfolgsrechnung				
Aktuarisches Ergebnis aus leistungsorientierten Vorsorgeplänen	13	-115	-340	
Steuereffekte	17	24	72	
Total sonstiges Ergebnis ohne Auflösung über die Erfolgsrechnung, nach Ste	euern	-91	-268	
Gesamtergebnis		125 455	79 196	
– Anteile der Eigenkapitalgeber Peach Property Group AG		117 829	76 057	
– Nicht beherrschende Anteile		7 626	3 139	

Konsolidierte Bilanz

n TCHF	Anhang	31.12.2020	31.12.2019
	Annang	31.12.2020	51.12.2019
Aktiven			
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel	18	67 656	46 248
Kundenforderungen	18	7 346	4 97
Übrige Forderungen	18	15 269	9 14:
Kurzfristige Finanzforderungen	18	5 851	6 934
Entwicklungsliegenschaften	6	38 969	33 757
Zur Veräusserung gehaltene Renditeliegenschaften	5	1 743	7 909
Total Umlaufvermögen		136 834	108 966
Anlagevermögen			
Renditeliegenschaften	5	2 063 302	1 074 149
Anzahlungen für Renditeliegenschaften		61	1 97
Sachanlagen		2 842	2 020
Immaterielle Anlagen		921	67!
Langfristige Finanzforderungen	19	99	9:
Beteiligungen an Assoziierten	20	1	
Latente Steuerguthaben	17	20 427	18 49
Total Anlagevermögen		2 087 653	1 097 41
Total Aktiven		2 224 487	1 206 37

Konsolidierte Bilanz (Fortsetzung)

n TCHF	Anhang	31.12.2020	31.12.2019
Fremdkapital			
Kurzfristiges Fremdkapital			
Lieferantenverbindlichkeiten	18	3 885	4 222
Übrige Verbindlichkeiten und Anzahlungen	18	35 186	17 704
Laufende Steuerverpflichtungen		3 398	612
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	8	177 354	37 869
Kurzfristige Rückstellungen	22	2 159	4 349
Total kurzfristiges Fremdkapital		221 982	64 756
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	8	1 169 279	703 446
Langfristige Rückstellungen	22	375	607
Vorsorgepassiven	13	4 564	1 274
Latente Steuerverpflichtungen	17	73 425	46 730
Total langfristiges Fremdkapital		1 247 643	752 057
Total Fremdkapital		1 469 625	816 813
Eigenkapital			
Aktienkapital	7	12 495	6 602
Eigene Aktien	7	-219	-29
Kapitalreserven	7	347 273	120 217
Hybrid-Eigenkapital	7	90 682	91 696
Andere Reserven		-10 274	-7 248
Umrechnungsdifferenzen		-11 403	-12 858
Gewinnreserven		295 660	179 398
Eigenkapital der Eigenkapitalgeber der Peach Property Group AG		724 214	377 777
Nicht beherrschende Anteile		30 648	11 787
Total Eigenkapital		754 862	389 564
Total Passiven		2 224 487	1 206 377

Konsolidierte Geldflussrechnung

n TCHF	Anhang	2020	2019
Ergebnis vor Steuern		153 354	109 675
Berichtigung nicht liquiditätswirksamer Aufwendungen/Erträge			
– Abschreibungen und Amortisationen		876	566
– Neubewertung Renditeliegenschaften	5	-156 192	-113 424
– Ergebnis Verkauf Renditeliegenschaften	5	-387	-472
– Wertaufholung Entwicklungsliegenschaften	3	0	-2 456
– Veränderung Delkredere	18	778	706
– Wertanpassung Leasingverpflichtungen	24	-188	125
– Finanzertrag (ohne Wertanpassung Leasingverpflichtung)	10	-4 201	-115
Finanzaufwand (ohne Wertberichtigung Finanzforderungen 10 und Wertanpassung Leasingverpflichtung)		29 598	20 142
– Aktienbasierte Vergütungen	14	1 601	1940
– Veränderungen Rückstellungen	22	-2 462	-169
– Übriger nicht liquiditätswirksamer Erfolg		1 439	1 184
Veränderungen im Nettoumlaufvermögen:			
– Kundenforderungen	18	-666	-554
– Übrige Forderungen	18	-3 584	-805
– Entwicklungsliegenschaften	6	-5 140	6 018
– Lieferantenverbindlichkeiten	18	-1 230	1 727
– Vertragliche Verpflichtungen	3	0	-86
– Übrige Verbindlichkeiten und Anzahlungen	18	5 227	-2 823
Bezahlte Zinsen und Finanzaufwendungen		-22 655	-12 984
Bezahlte Steuern		1 645	-4 447
Netto Geldfluss aus Geschäftstätigkeit		-2 187	2 973

Konsolidierte Geldflussrechnung (Fortsetzung)

n TCHF	Anhang	2020	2019
Kauf von Immobiliengesellschaften	5	-507 124	-253 163
Kauf von Sachanlagen		-1 373	-574
Kauf von immateriellen Anlagen		-510	-512
Investitionen in Renditeliegenschaften	5	-208 177	-20 210
Anzahlung für Renditeliegenschaften		-60	-1 493
Verkauf von Renditeliegenschaften	5	7 591	5 03
Gewährung von Finanzforderungen	18	0	-5 518
Erhaltene Rückzahlung von Finanzforderungen	18	5 615	(
Erhaltene Zinsen		303	18
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		-703 735	-276 41
Aufnahme kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	8	145 044	23-
Rückzahlung kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	8	-14 163	-28 72
Aufnahme langfristige Finanzverbindlichkeiten	8	371 099	292 92
Bezahlte Leasingraten – Anteil Amortisation	24	-499	-45
Aufnahme von Hybrid-Eigenkapital	7	228 015	5 56
Kauf eigene Aktien	7	-190	-34
Verkauf eigene Aktien	7	0	36
Kapitalerhöhung	7	119	18
Ausschüttungen an Hybrid-Eigenkapitalgeber ¹	7	-1 922	-2 73
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		727 503	267 02
Veränderung flüssige Mittel		21 581	-6 42
Flüssige Mittel zum 1. Januar		46 248	53 48
Fremdwährungseinfluss auf flüssige Mittel		-173	-81
Flüssige Mittel am Periodenende		67 656	46 24

 $^{^{\}rm 1}\,{\rm Im}\,{\rm Vorjahr}$: Wert abzüglich der noch nicht beglichenen Verrechnungssteuer.

Veränderung des konsolidierten Eigenkapitals

n TCHF	Anhang	Aktien- kapital	Eigene Aktien	Kapital- reserven	
1. Januar 2020		6 601	-29	120 217	
Gesamtergebnis					
Periodenergebnis		0	0	0	
Total sonstiges Ergebnis		0	0	0	
Total Gesamtergebnis		0	0	0	
Transaktionen mit Anteilseignern					
Zugang Konsolidierungskreis	21	0	0	0	
Kauf Minderheitsanteile	21	0	0	0	
Pflichtwandelanleihe I – Wandlung	7	164	0	5 255	
Pflichtwandelanleihe II – Ausgabe	7	0	0	0	
Pflichtwandelanleihe II – Wandlung	7	4 621	0	191 789	
Pflichtwandelanleihe II – Zinsabgrenzung	7	0	0	0	
Optionshybridanleihe – Ausübung Optionen	7	17	0	396	
Optionshybridanleihe – Ausschüttung	7	0	0	0	
Wandelhybridanleihe – Wandlungen	7	993	0	28 296	
Wandelhybridanleihe – Ausschüttung	7	0	0	0	
Anleihen – Rückkäufe		0	0	0	
Anleihen – Emissions- und Ausgabekosten	7	0	0	-1 057	
Aktienbasierte Vergütungen – Erhöhung Reserve	14	0	0	0	
Aktienbasierte Vergütungen – Ausübung Optionen	7	28	0	1 045	
Aktienbasierte Vergütungen – Ausübung Plan 2017	14	71	0	1 332	
Total Transaktionen mit Anteilseignern		5 894	0	227 056	
Eigene Aktien					
Zugang eigene Aktien	7	0	-190	0	
Total Eigene Aktien		0	-190	0	
31. Dezember 2020		12 495	-219	347 273	

^{*} Eigenkapitalgeber der Peach Property Group AG.

Tota Eigenkapita	Nicht beherrschende Anteile	Total Eigenkapital- geber *	Gewinn- reserven	Umrechnungs- differenzen	Andere Reserven	Hybrid- Eigenkapital
389 56	11 787	377 777	179 398	-12 858	-7 248	91 696
127 28	7 850	119 432	119 432	0	0	0
-1 82	-176	-1 603	0	1 455	-3 058	0
125 45	7 626	117 829	119 432	1 455	-3 058	0
					·	
10 93	10 937	0	0	0	0	0
-24	298	-538	-538	0	0	0
	0	0	0	0	0	-5 419
230 00	0	230 000	0	0	0	230 000
	0	0	0	0	0	-196 410
54	0	545	0	0	0	545
41	0	413	0	0	-96	96
-1 02	0	-1 025	-1 025	0	0	0
	0	0	3	0	0	-29 292
-89	0	-897	-897	0	0	0
-	0	-7	0	0	0	-7
-2 29	0	-2 297	-713	0	0	-527
1 53	0	1 531	0	0	1 531	0
1 07	0	1 073	0	0	0	0
	0	0	0	0	-1 403	0
240 03	11 235	228 798	-3 170	0	32	-1 014
-19	0	-190	0	0	0	0
-19	0	-190	0	0	0	0
754 86	30 648	724 214	295 660	-11 403	-10 274	90 682

Veränderung des konsolidierten Eigenkapitals (Fortsetzung)

n TCHF	Anhang	Aktien- kapital	Eigene Aktien	Kapital- reserven	
31. Dezember 2018		5 487	-14	90 973	
Anpassungen IFRS 16		0	0	0	
1. Januar 2019		5 487	-14	90 973	
Gesamtergebnis					
Periodenergebnis		0	0	0	
Total sonstiges Ergebnis		0	0	0	
Total Gesamtergebnis		0	0	0	
Transaktionen mit Anteilseignern					
Zugang zum Konsolidierungskreis	21	0	0	0	
Pflichtwandelanleihe – Zugang	7	0	0	0	
Optionshybridanleihe – Zugang	7	0	0	0	
Optionshybridanleihe – Ausübung Optionen	7	13	0	307	
Optionshybridanleihe – Ausschüttung	7	0	0	0	
Wandelhybridanleihe – Wandlungen	7	961	0	26 468	
Wandelhybridanleihe – Ausschüttung	7	0	0	0	
Emissions- und Ausgabekosten	7	0	0	-134	
Aktienbasierte Vergütungen – Erhöhung Reserve	14	0	0	0	
Aktienbasierte Vergütungen – Ausübung Optionen	7	28	0	729	
Aktienbasierte Vergütungen – Ausübung Plan 2016	14	112	0	1 839	
Total Transaktionen mit Anteilseignern		1 114	0	29 209	
Eigene Aktien					
Zugang eigene Aktien	7	0	-343	0	
Abgang eigene Aktien	7	0	328	0	
Ergebnis aus Abgang	7	0	0	35	
Total Eigene Aktien		0	-15	35	
31. Dezember 2019		6 601	-29	120 217	

^{*} Eigenkapitalgeber der Peach Property Group AG.

Total Eigenkapital	Nicht beherrschende Anteile	Total Eigenkapital- geber *	Gewinn- reserven	Umrechnungs- differenzen	Andere Reserven	Hybrid- Eigenkapital
301 252	1 699	299 553	97 324	-5 783	-1 275	112 841
-3 642	-11	-3 631	-3 631	0	0	0
297 610	1 688	295 922	93 693	-5 783	-1 275	112 841
91 004	3 322	87 682	87 682	0	0	0
-11 808	-183	-11 625	1 400	-7 075	-5 950	0
79 196	3 139	76 057	89 082	-7 075	-5 950	0
6 957	6 957	0	0	0	0	0
5 419	0	5 419	0	0	0	5 419
247	0	247	0	0	6	241
320	0	320	0	0	-75	75
-1 025	0	-1 025	-1 025	0	0	0
-2	0	-2	0	0	0	-27 431
-1 723	0	-1 723	-1 723	0	0	0
-212	0	-212	-629	0	0	551
2 000	3	1 997	0	0	1 997	0
757	0	757	0	0	0	0
0	0	0	0	0	-1 951	0
12 738	6 960	5 778	-3 377	0	-23	-21 145
-343	0	-343	0	0	0	0
328	0	328	0	0	0	0
35	0	35	0	0	0	0
20	0	20	0	0	0	0
389 564	11 787	377 777	179 398	-12 858	-7 248	91 696

Anhang zur Konzernrechnung



Über uns

Wir, die Peach Property Group AG (die «Gesellschaft», zusammen mit unseren Tochtergesellschaften «Peach» oder die «Gruppe»), sind ein Immobilieninvestor mit einem Anlageschwerpunkt im wohnwirtschaftlichen Bereich in Deutschland.

Unser Portfolio besteht aus renditestarken Bestandsimmobilien, typischerweise in deutschen B-Städten im Einzugsgebiet von Ballungsräumen. Im Zentrum unserer Aktivitäten stehen unsere Mieter. Um für sie ein attraktives Wohnerlebnis zu schaffen, umfassen unsere Aktivitäten die gesamte Wertschöpfungskette von der Standortevaluation über den Erwerb bis zum aktiven Asset Ma-

nagement und der Vermietung oder dem Verkauf unserer Objekte. Ausserdem entsteht mit dem Projekt Peninsula ein letztes Entwicklungsobjekt mit zu verkaufenden Wohnungen.

Wir sind seit dem 12. November 2010 an der SIX Swiss Exchange kotiert (PEAN, ISIN CH0118530366) und haben unseren Sitz in Zürich. Unsere deutschen Gruppengesellschaften haben ihren Sitz in Köln. Dort sowie in den lokalen Peach Points und unserem Service Center in Berlin arbeiten auch die grosse Mehrheit unserer zum Jahresende 119 Mitarbeiter.

В

Abschlusserstellung

Wir haben die Konzernrechnung nach spezifischen, aus unserer Sicht für unsere Investoren zentralen Fragestellungen gegliedert: Performance, unser Immobilienportfolio, die Finanzierungs- und Kapitalstruktur, Kosten der operativen Plattform sowie übrige vorgeschriebene Offenlegungen.

Die für den Leser relevanten Rechnungslegungsgrundsätze und Schätzungen sind jeweils am Anfang eines Anhangs kurz dargestellt. Policies sind dabei blau dargestellt, zentrale Annahmen und Schätzungen grün. Im Einzelnen enthalten die Kapitel folgende Informationen:

- > Performance enthält die Offenlegungen zu Aktienkennzahlen, Erlösen sowie Segmentangaben.
- > Immobilienportfolio informiert über Veränderungen der Bestands- und Entwicklungsobjekte.
- > Kapitalstruktur und Risikomanagement umfasst die Offenlegungen zu Eigenkapital, Finanzierungen sowie Risikomanagement-Angaben.
- > Plattformkosten umfasst die Themen Personal, sonstiger Betriebsaufwand sowie Steuern.
- > Weitere relevante Informationen sind im Kapitel sonstige Offenlegungen enthalten.

Bei der Erstellung des vorliegenden konsolidierten Abschlusses haben wir folgende wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewendet:

B.1. Grundlagen der Abschlusserstellung

- Die Konzernrechnung der Gruppe haben wir in Übereinstimmung mit den «International Financial Reporting Standards» (IFRS) und Interpretationen (IFRIC) gemäss Ausgabe IASB erstellt. Sie entspricht dem schweizerischen Gesetz.
- Der Verwaltungsrat hat die Konzernrechnung anlässlich seiner Sitzung vom 25. März 2021 genehmigt und zur Publikation am 30. März 2021 freigegeben. Der Bericht gilt vorbehältlich der Genehmigung durch die Generalversammlung am 27. Mai 2021.
- Die Konsolidierung erfolgt auf Basis der nach einheitlichen Richtlinien erstellten Einzelabschlüsse der Konzerngesellschaften. Einheitlicher Stichtag ist der 31. Dezember.
- Der konsolidierte Abschluss basiert auf dem Prinzip der Anschaffungs-/Herstellungskosten und der Annahme der Unternehmungsfortführung. Abweichungen von diesem Prinzip beinhalten insbesondere Renditeliegenschaften und derivative Finanzinstrumente, die zum Marktwert bewertet werden.
- > Wesentliche Schätzungen und Annahmen, die der Bewertung von Aktiven und Verbindlichkeiten zugrunde gelegt wurden, haben wir in den folgenden Anhängen offengelegt:

	Anhang
Renditeliegenschaften und Ergebnis aus Neubewertung	5
Entwicklungsliegenschaften	6
Vorsorgepläne	13
Steuern	
Rückstellungen	22

Die COVID-19-Pandemie hatte in der Berichtsperiode weder auf die Bewertung der Renditeliegenschaften noch auf die Höhe der ausstehenden Mietforderungen wesentliche Auswirkungen.

B.2. Änderungen der Rechnungslegungsgrundsätze im Geschäftsjahr 2020

Wir haben folgende zu Beginn des Geschäftsjahres 2020 wirksam gewordenen, neuen oder geänderten IFRS Standards übernommen. Diese hatten keinen wesentlichen Einfluss auf unser Ergebnis und die finanzielle Lage der Gruppe:

- › Anpassungen zu IFRS 3 «Definition eines Geschäftsbetriebs»
- > Anpassungen zu IAS 1 und IAS 8 «Definition von Wesentlichkeit»
- Anpassungen zu IFRS 9, IAS 39 und IFRS 7 «Reform der Referenzzinssätze»
- Änderungen am Rahmenkonzept

Gliederung der Bilanz

Die Positionen übrige Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzungen fassen wir neu zusammen als übrige Forderungen. Das Gleiche gilt für die übrigen Verbindlichkeiten und passiven Rechnungsabgrenzungen. Den Vorjahresausweis haben wir entsprechend angepasst.

B.3. Anstehende Änderungen von Rechnungslegungsgrundsätzen

Folgende Standards, Änderungen zu Standards und Interpretationen wurden bereits verabschiedet, treten aber erst später in Kraft und wurden durch uns nicht frühzeitig

angewendet. Wir erwarten keine wesentliche Auswirkung auf die konsolidierte Konzernrechnung der Gruppe:

Standards/Interpretationen	Auswirkung	Inkraftsetzung	Geplante Anwendung	
Anpassungen zu IAS 16 – «Sachanlagen - Erlöse vor beabsichtigter Nutzung»	Es werden keine nennenswerten Auswirkungen erwartet.	01.01.2022	Geschäftsjahr 2022	
npassungen zu IAS 37 – «Belastende Verträge Es werden keine nennenswerten Kosten der Vertragserfüllung» Auswirkungen erwartet.		01.01.2022	Geschäftsjahr 2022	
Jährliche Verbesserungen der IFRS-Standards 2018-2020	Es werden keine nennenswerten Auswirkungen erwartet.	01.01.2022	Geschäftsjahr 2022	
npassungen zu IAS 1 – «Klassifizierung von Es werden keine nennenswerten erbindlichkeiten als kurz- oder langfristig» Auswirkungen erwartet.		01.01.2023	Geschäftsjahr 2023	

B.4. Währungsumrechnungen

- Einzelabschlüsse erstellen wir in der Währung des primären wirtschaftlichen Umfelds (funktionale Währung). Den konsolidierten Abschluss erstellen wir in CHF, was unserer Berichtswährung entspricht.
- Geschäftsvorfälle in fremder Währung rechnen wir zu dem am Transaktionstag gültigen Wechselkurs in die funktionale Währung um. Die in Fremdwährung gehaltenen monetären Aktiven und Passiven rechnen wir zum Stichtagskurs um und verbuchen eine Veränderung erfolgswirksam. Fremdwährungsdifferenzen aus Cashflow Hedges und gruppeninternen Darlehen mit Beteiligungs-
- charakter (Nettoinvestitionen in einen ausländischen Geschäftsbetrieb) weisen wir in der Gesamtergebnisrechnung aus.
- > Für die Umrechnung der ausländischen Gruppengesellschaften wenden wir die modifizierte Stichtagskursmethode an. 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 haben wir folgende Kurse angewendet:

CHF / EUR	31.12.2020	31.12.2019
Stichtagskurs	1,0857	1,0854
Durchschnittskurs	1,0705	1,1125

Performance



Performance je Aktie

Wie wir die Zahlen berechnen:

Das Periodenergebnis, das auf Anteilseigner der Peach entfällt, wurde um die Effekte der Wandel- und Optionshybridanleihen bereinigt.

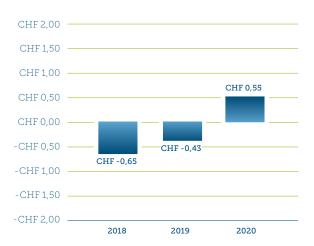
Für das verwässerte Ergebnis je Aktie haben wir alle ausstehenden Optionen berücksichtigt. Weitere Verwässerungseffekte bestehen aufgrund der ausgegebenen Wandel- und Optionshybrid- sowie der Pflichtwandelanleihen.

Wir berechnen Operative Ergebnisse I und II (Funds from Operation - FFO I und II) aufgrund operativer Geldflüsse und Resultate inkl. Zinsen auf dem Hybrid-Eigenkapital. Der FFO II beinhaltet realisierte Resultate aus dem Verkauf von Renditeliegenschaften.

Verwässertes Ergebnis pro Aktie



Verwässerter FFO I pro Aktie



1.1. Ergebnis je Aktie

n TCHF	2020	2019
Periodenergebnis, das auf die Eigenkapitalgeber der Peach entfällt	119 432	87 682
Auszahlung Coupon Wandelhybridanleihe	-720	-1 359
Auszahlung Coupon Optionshybridanleihe	-823	-808
Bereinigtes, den Anteilseignern Peach zustehendes Periodenergebnis in TCHF	117 889	85 515
Anpassungen für Verwässertes Ergebnis		
Aufgelaufener, nicht bilanzierter Coupon Hybrid-Eigenkapital (Wandelanleihe)	720	1 359
Bereinigtes, den Anteilseignern Peach zustehendes Periodenergebnis in TCHF inklusive erwartete Umwandlungen	118 609	86 874
Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien	7 725 498	5 825 416
Anpassung aufgrund ausgegebener Optionen ¹	208 811	209 450
Anpassung aufgrund ausgegebener Wandelhybridanleihe ²	54 441	1 047 424
Anpassung aufgrund ausgegebener Optionshybridanleihe ³	71 108	52 253
Anpassung aufgrund ausgegebener Pflichtwandelanleihen ⁴	233 723	71 193
Verwässerte Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien	8 293 581	7 205 736
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in CHF	15,26	14,68
Verwässertes Ergebnis je Aktie in CHF	14,30	12,06

¹ Optionen aus Vergütungsplänen 2014, 2018, 2019 und 2020 (Vorjahr: 2014, 2017, 2018 und 2019).
2 Anzahl Aktien Wandelhybridanleihe nach Wandlung von TCHF 57 215 (Vorjahr: TCHF 28 101).
3 203 524 Optionen Optionshybridanleihe (Vorjahr: 220 052 Optionen Optionshybridanleihe).
4 Anteilige Aktien der im Berichtsjahr ausgegebenen Pflichtwandelanleihe II (Vorjahr: Pflichtwandelanleihe I).

1.2. FFO je Aktie

n TCHF	2020	2019
Betriebsergebnis	178 563	129 827
Abschreibungen	876	566
EBITDA	179 439	130 393
Wertanpassung Entwicklungsliegenschaften	0	-2 456
Neubewertung Renditeliegenschaften	-156 192	-113 424
Verkauf von Renditeliegenschaften	-387	-472
Aktienbasierte Vergütungen	1 601	1 940
Sonstige nicht liquiditätswirksame Positionen aus passiver Rechnungsabgrenzung	1 281	1 06
Bereinigtes EBITDA	25 742	17 042
Bezahlte Zinsen	-20 426	-11 68
Bezahlte Zinsen auf Hybrid-Eigenkapital	-1 922	-2 748
Bezahlte Leasingraten	-762	-709
Erhaltene Zinsen	303	18
Bezahlte und rückvergütete Steuern	1 645	-4 44
Operatives Ergebnis I (FFO I)	4 580	-2 53:
Ergebnis aus Verkäufen von Renditeliegenschaften und Beteiligungen	387	472
Operatives Ergebnis II (FFO II)	4 967	-2 059
Unverwässerter FFO I je Aktie in CHF	0,59	-0,43
Verwässerter FFO I je Aktie in CHF ¹	0,55	-0,43
Unverwässerter FFO II je Aktie in CHF	0,64	-0,35
Verwässerter FFO II je Aktie in CHF ¹	0,60	-0,3

- Die bezahlten Zinsen umfassen keine übrigen Finanzaufwendungen, da letztere mehrheitlich einmalige, keinem klaren Trend folgende Aufwendungen sind, die im Zusammenhang mit Finanzierungsaktivitäten anfallen. Den Vorjahresausweis haben wir entsprechend angepasst.
- Die bezahlten Steuern betrafen in der Berichtsperiode im Umfang von TCHF 2 878 eine Rückerstattung der Staats- und Gemeindesteuern für die Gretag AG für das Jahr 2016. In der Vorperiode betrafen die bezahlten Steuern im Umfang von TCHF 4 132 eine Nachzahlung von Grundstückgewinnsteuern für das «Gretag Areal» aus 2016.



Ergebnis aus Vermietung Renditeliegenschaften

Wie wir die Zahlen berechnen:

Die Vermietung unserer Renditeliegenschaften führt zu einer Grosszahl an Mietverträgen, die ausnahmslos als «Operating Leases» qualifizieren. Die Einnahmen erfassen wir gemäss den Richtlinien von IFRS 16 linear über die Laufzeit eines Mietvertrags. Allfällige mietzinsfreie Perioden verteilen wir linear über die vertragliche Laufzeit.

Debitorenverluste aus der Vermietung von Renditeliegenschaften weisen wir als Abzugsposition des Ertrags aus Vermietung von Renditeliegenschaften aus, da die vorschüssig zu begleichenden Mieterträge mehrheitlich bei der Erfassung als nicht werthaltig eingestuft werden.

Wie wir die Kennzahlen berechnen:

Die Bruttorendite entspricht dem Soll-Mietertrag aus Vermietung abzüglich den Ertragsausfällen im Verhältnis zum durchschnittlichen Wert der Portfolios.

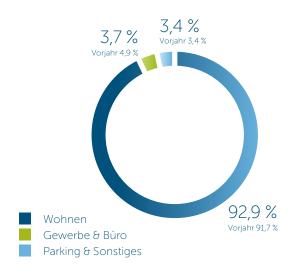
Die Nettorendite entspricht dem Soll-Mietertrag aus Vermietung abzüglich den Ertragsausfällen aus Leerständen sowie Verwaltungs- und Instandhaltungskosten im Verhältnis zum durchschnittlichen Wert der Portfolios.

Das durchschnittliche Vermietungspotenzial entspricht den Ertragsausfällen aus Leerständen im Verhältnis aus Leerständen zum Soll-Mietertrag aus Vermietung von Renditeliegenschaften.

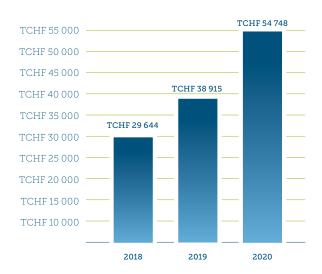
Der Leerstand entspricht der Anzahl leerstehender Wohneinheiten zum Ende der Berichtsperiode im Verhältnis zu den Total Wohneinheiten.

n TCHF	2020	2019
Sollmietertrag Vermietung von Renditeliegenschaften	63 911	46 107
Ertragsausfälle aus Leerständen	-7 412	-5 793
Ertragsausfälle aus Inkassorisiken	-1 751	-1 399
Total Ertrag aus Vermietung Renditeliegenschaften	54 748	38 915
Aufwand aus Vermietung Renditeliegenschaften	-11 761	-8 830
– davon laufende Instandhaltungsaufwendungen	-7 467	-5 275
– davon laufende Verwaltungsaufwendungen	-4 294	-3 555
Aufwand aus nicht vermieteten Renditeliegenschaften (Leerstände)	-2 423	-1 917
Total Aufwand aus Vermietung Renditeliegenschaften	-14 184	-10 747
Bruttorendite ¹	5,0 %	5,4 %
Nettorendite ¹	3,1 %	3,5 %
Durchschnittliches Vermietungspotenzial ¹	11,6 %	12,6 %
Leerstand Wohneinheiten am 31. Dezember – mit/ohne Neuakquisitionen zum Jahresende ¹	7,9 % / 7,0 %	9,3 % / 8,5 %
. In der Vorperiode Berechnung ohne Entwicklungsobjekt «RS 173» in Dortmund.		

Ertrag aus Vermietung nach Nutzungsart



Ertrag aus Vermietung



- Die Zunahme der Mieteinnahmen im Vergleich zum Vorjahr ist grossteils bedingt durch die zum Ende 2019 getätigte Akquisition über 3 672 Wohnungen sowie die im 1. Halbjahr 2020 vollzogene Transaktion des Ruhr-Portfolios. Weitere Ertragssteigerungen erreichten wir durch Leerstandsreduktionen und Mieterhöhungen bei den bestehenden Portfolios: «like-for-like» stieg der Mieterlös um 4,7 % (Vorjahr: 4,5 %).
- > Rund 98 % unserer Einheiten sind Wohnungen oder Parkplätze (Vorjahr: 99 %) diese Mietverträge enthalten keine variablen Mietzinskomponenten. Gewerbemietverträge enthalten teilweise Indexanpassungen, aber ansonsten ebenfalls keine weiteren variablen Mietzinskomponenten.
- Nach der Anpassung des Wertberichtigungsansatzes durch die Berücksichtigung von vorhandenen Kautionen im Zuge der Einführung von SAP S/4HANA betrugen die Ertragsausfälle aus Inkassorisiken in der Berichtsperiode 3,1 % (Vorjahr: 3,5 %).
- Die direkten Verwaltungsaufwendungen haben sich durch das weitere Insourcing und Effizienzgewinne im Vergleich zu der Vorperiode von 8,8 % auf 7,6 % der Nettomieteinnahmen vor Inkassoverlusten (Soll-Mieterträge abzüglich Ertragsausfällen aus Leerständen) reduziert. Die Kosten für Kleininstandhaltung blieben mit 13,2 % im Vergleich zu 13,1 % im Vorjahr weitgehend unverändert.
- In der Summe reduzierte sich der gesamte direkte Aufwand vor Inkassoverlusten auf 25,1 % im Vergleich zu 26,7 % im Vorjahr.

Künftige Mieteinnahmen aus befristeten Mietverträgen

in TCHF	31.12.2020	31.12.2019
Bis 1 Jahr	3 267	1 994
1 - 5 Jahre	4 116	1800
Mehr als 5 Jahre	1 675	372
Total	9 058	4 166

- Wir generieren den Grossteil unserer Mieteinnahmen durch die Vermietung von Wohneinheiten. Die Verträge werden unbefristet abgeschlossen und können kurzfristig, üblicherweise innerhalb von 3 Monaten, gekündigt werden.
- Die Zunahme der künftigen Mieteinnahmen aus befristeten Mietverträgen resultiert aus gewerblichen Erdgeschossnutzungen der per Ende Dezember 2020 neu erworbenen Portfolios.
- In Einzelbetrachtung besteht nur ein wesentlicher Gewerbemietvertrag bei der Liegenschaft «Bakery» in Wädenswil mit einem Anteil von rund 20 % der künftigen Mieteinnahmen aus befristeten Mietverträgen.



Ergebnis aus Entwicklungsliegenschaften

Wie wir die Zahlen berechnen:

- > Erträge verkaufter Einheiten im Bau erfassen wir in der Regel anteilig im Rahmen des Baufortschritts über die Zeit der Erstellung.
- > Den Baufortschritt messen wir anhand von Inputfaktoren auf Basis der angefallenen Kosten.
- > Die Anlagekosten werden im Verhältnis der Wertquoten den Einheiten zugewiesen. Die angefallenen Kosten der verkauften Einheiten werden der Erfolgsrechnung belastet.
- > Ein vertraglicher Vermögenswert entsteht, wenn bei veräusserten Entwicklungsliegenschaften im Bau der Baufortschritt die erhaltene Anzahlung übersteigt. Ist die Anzahlung höher als der Baufortschritt, wird eine vertragliche Verpflichtung erfasst.
- > Aufgrund von Zahlungsgarantien über vertragliche Vermögenswerte (Stockwerkeinheiten) besteht kein Ausfallrisiko.
- > Sollten die Bedingungen zur Erfassung über die Zeit nicht eingehalten werden, erfassen wir die Erträge wie diejenigen von fertiggestellten Einheiten.
- > Erträge aus Verkäufen von fertiggestellten Einheiten erfassen wir zum Zeitpunkt der Übergabe.

in TCHF	2020	2019
Ertrag aus Entwicklungsliegenschaften – Fertiggestellte Einheiten	180	3 987
Ertrag aus Entwicklungsliegenschaften – Verkaufte Einheiten im Bau	0	3 281
Ertragsminderungen	0	-13
Total Ertrag aus Entwicklungsliegenschaften	180	7 255
Aufwand aus Entwicklungsliegenschaften – Fertiggestellte Einheiten	975	-2 801
Aufwand aus Entwicklungsliegenschaften – Verkaufte Einheiten im Bau	140	-1 420
Wertaufholung Entwicklungsliegenschaften	0	2 456
Total Aufwand aus Entwicklungsliegenschaften	1 115	-1 765

3.1. Fertiggestellte Einheiten

- Im Vorjahr handelte es sich beim Ertrag und Aufwand fertiggestellter Einheiten um den Abverkauf der letzten Einheiten von «yoo berlin» und «Seelofts» in Rorschach. Damit waren diese beiden Projekte abgeschlossen und alle Wohnungen verkauft. Im Berichtsjahr ist der Verkauf der letzten Parkplätze des Projektes «Wollerau Park» enthalten.
- > Beim im Jahr 2014 abgeschlossenen Entwicklungsprojekt «H36» haben wir im Berichtsjahr Meilensteine bezüglich eingeklagter Mängel erreicht. Einerseits konnte für Teilbereiche mit den Eigentümern eine weitgehende Einigung erzielt werden, andererseits wurde ein weiterer Mangelpunkt in einem Beweissicherungsverfahren zu unseren Gunsten beschieden. Auf Basis dieser neuen Tatsachen haben wir die Rückstellung neu eingeschätzt und einen Anteil von TCHF 1022 aufgelöst. Es verbleibt eine Rückstellung von TCHF 711.

3.2. Verkäufe von Einheiten im Bau

- Im Vorjahr betraf das Ergebnis vollumfänglich Verkäufe des Projekts «Wollerau Park» in der Schweiz mit den Teilprojekten «Wollerau Lofts» und «Wollerau Residenzen».
- In der Berichtsperiode haben wir nach erhaltener Endabrechnung des Total-Unternehmers nicht beanspruchte Abgrenzungen aufgelöst, was zu einem positiven Aufwand führte.

3.3. Wertaufholung Entwicklungsliegenschaften

Im Vorjahr wurde mit der Erteilung der Baubewilligung für das «Peninsula»-Areal eine bestehende Wertberichtigung im Umfang von TCHF 2 456 aufgelöst.



Segmente

Wir führen ein operatives Segment, die Investitionstätigkeit in Immobilien für den Bestand oder Verkauf, welches aufgrund der internen Berichterstattung an den Verwaltungsrat, den Hauptentscheidungsträger unseres Unternehmens, festgelegt wurde. Die Haupttätigkeiten beinhalten die Standort- und Portfolioevaluation, die Strukturierung und Finanzierung des Ankaufs, das aktive

Asset Management (inkl. technisches Asset Management zur Verbesserung der Qualität oder der Entwicklung eines Standorts) sowie die Vermietung beziehungsweise den Verkauf.

Wie im Vorjahr gab es keinen einzelnen Kunden, welcher wesentlich zum Umsatz beigetragen hat.

Geographische Aufteilung Ertrag

				2020				2019
Re li	ag aus endite- iegen- haften	Ertrag aus Entwick- lungs- liegen- schaften	Sonstige Erträge	Total	Ertrag aus Rendite- liegen- schaften	Ertrag aus Entwick- lungs- liegen- schaften	Sonstige Erträge	Total
Deutschland 2	211 671	0	0	211 671	150 910	3 204	17	154 131
Schweiz	1 250	180	483	1 913	2 042	4 051	510	6 603
Total 2	12 921	180	483	213 584	152 952	7 255	527	160 734

Geographische Aufteilung Anlagevermögen

in TCHF				31.12.2020				31.12.2019
	Rendite- liegen- schaften ¹	Sach- und imma- terielle Anlagen	Beteili- gungen an Assoziierten	Total	Rendite- liegen- schaften ¹	Sach- und imma- terielle Anlagen	Beteili- gungen an Assoziierten	Total
Deutschland	2 039 859	2 429	0	2 042 288	1 060 675	1 497	0	1 062 172
Schweiz	23 504	1 334	1	24 839	23 360	1 198	1	24 559
Total	2 063 363	3 763	1	2 067 127	1 084 035	2 695	1	1 086 731

¹ Inklusive Anzahlungen für Renditeliegenschaften.

Immobilienportfolio



Renditeliegenschaften und Ergebnis aus Neubewertung

Wie wir die Zahlen berechnen:

Renditeliegenschaften sind selbst erstellte oder erworbene Wohn- und Gewerbeliegenschaften, die gehalten werden, um langfristige Mieterträge und Wertsteigerungen zu erzielen und nicht durch uns selbst genutzt werden. Renditeliegenschaften umfassen auch Objekte, die wir entwickeln oder umbauen mit dem Ziel, sie später zu vermieten.

Die Bewertung der Renditeliegenschaften erfolgt beim erstmaligen Ansatz zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten inklusive direkt zurechenbarer Transaktionskosten. Die Folgebewertung erfolgt zum Marktwert; Wertanpassungen werden erfolgswirksam verbucht.

Als Renditeliegenschaften in Entwicklung bezeichnen wir Objekte, die sich gegenwärtig in Planung zum Umbau befinden und aktuell noch keine Mieteinnahmen generieren.

Nutzungsrechte aus den Erbpachtverträgen schreiben wir nicht ab, sondern bewerten sie halbjährlich, zusammen mit den Renditeliegenschaften, neu. Dabei wenden wir den durch Wüest Partner definierten Diskontsatz für die jeweiligen Renditeliegenschaften an.

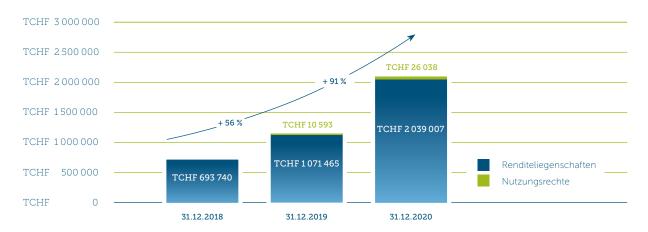
Zentrale Schätzungen und Annahmen:

Den Marktwert unserer Renditeliegenschaften lassen wir halbjährlich durch den externen Liegenschaftsbewerter Wüest Partner unter Berücksichtigung des «highest and best use»-Konzeptes basierend auf der DCF-Methode (Discounted-Cashflow-Methode) ermitteln. Dabei werden alle in der Zukunft zu erwartenden Nettoerträge auf den heutigen Zeitpunkt abdiskontiert. Die Nettoerträge werden pro zusammenhängenden Liegenschaftencluster individuell, in Abhängigkeit der jeweiligen lokalen und baulichen Chancen und Risiken, marktgerecht und risikoadjustiert diskontiert.

Die Wertentwicklung der Immobilien ist von verschiedenen Einflussgrössen wie dem lokalen 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.

Die von Wüest Partner verwendeten wesentlichen Input-Faktoren und Annahmen werden durch unser Investment Management und den CFO überprüft und mit dem unabhängigen Bewerter detailliert besprochen.

5.1. Entwicklung der Marktwerte der Renditeliegenschaften und Nutzungsrechte für Erbpachtverträge



	Rendite-		2020	Rendite-		2019
in TCHF	liegen- schaften	Nutzungs- rechte	Total	liegen- schaften	Nutzungs- rechte	Total
Verkehrswert am 1. Januar	1 071 465	10 593	1 082 058	693 740	10 445	704 185
Zugänge aus Käufen von Immobiliengesellschaften	594 449	11 757	606 206	276 082	114	276 196
Zugänge aus Käufen	188 496	3 800	192 296	0	0	0
Transfer aus Anzahlungen für Renditeliegenschaften	1 950	0	1 950	9 287	0	9 287
Transfer zu Forderungen aus Instandhaltungsrücklage	-202	0	-202	-770	0	-770
Zugänge aus aktivierbaren Investitionen	24 100	0	24 100	20 210	0	20 210
Abgänge aus Verkäufen	-11 637	0	-11 637	-5 662	0	-5 662
Werterhöhung Renditeliegenschaften	157 786	0	157 786	113 138	427	113 565
Wertminderung Renditeliegenschaften	-1 263	-331	-1 594	-141	0	-141
Währungsumrechnung	13 863	219	14 082	-34 419	-393	-34 812
Verkehrswert am 31. Dezember	2 039 007	26 038	2 065 045	1 071 465	10 593	1 082 058
davon zur Veräusserung gehaltene Renditeliegenschaften	1 743	0	1 743	7 909	0	7 909
davon Renditeliegenschaften in Entwicklung ¹	0	0	0	5 970	0	5 970

5.2. Veränderungen Bestand 2020

Käufe:

- 1. Februar 2020 / 1. April 2020: Ruhr-Portfolio mit 528 Wohnungen mehrheitlich in Essen und Dortmund. Sollmieteinnahmen von rund TCHF 2 733 pro Jahr.
- 31. Dezember 2020: 5 449 Wohnungen mehrheitlich in Recklinghausen, Bochum, Essen und Gelsenkirchen sowie in Kaiserslautern und Neubrandenburg durch Kauf von 89,9 % der Anteile der haltenden Gesellschaften (siehe Anhang 21). Soll-Mieteinnahmen von rund TCHF 25 298 pro Jahr.
- 31. Dezember 2020: 4 838 Wohnungen in Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen sowie Rheinland-Pfalz. Davon 2 933 Einheiten durch Kauf von 89,9 % der Anteile der haltenden Gesellschaften (siehe Anhang 21). Soll-Mieteinnahmen von rund TCHF 22 920 pro Jahr.

Aktivierbare Investitionen:

Instandsetzung von TCHF 24 100, davon TCHF 5 147 für die Ende 2019 und im ersten Halbjahr 2020 erworbenen neuen Portfolios und TCHF 3 779 für das Sanierungsprojekt «Neukirchen L».

Verkäufe:

- 30. April 2020: Verkauf des Objektes «RS 173» in Dortmund.
- Januar Dezember 2020: Verkauf von 34 Stockwerkeinheiten in Heidenheim und 8 in Kaiserslautern.
- Verkaufsgewinn von TCHF 387.

5.3. Veränderungen Bestand 2019

Käufe:

- 1. Januar 2019: 221 Wohnungen in Marl durch Kauf von 94,9 % der Anteile der haltenden Gesellschaft. Soll-Mieteinnahmen von rund TCHF 1 325 pro Jahr.
- 1. Januar 2019: 200 Wohnungen in Kaiserslautern durch Kauf von 94,9 % der Anteile der haltenden Gesellschaft. Soll-Mieteinnahmen von rund TCHF 1 088 pro Jahr.
- 31. Dezember 2019: 3 672 Wohnungen in Gelsenkirchen, Kaiserslautern, Velbert, Bochum, Bielefeld und Essen durch Kauf von 94,9 % der Anteile der haltenden Gesellschaften (siehe Anhang 21). Soll-Mieteinnahmen von rund TCHF 15 951 pro Jahr.

Aktivierbare Investitionen:

Sanierungskosten von TCHF 20 130, davon TCHF 9 544 für die Portfolios «Neukirchen L», «Kaiserslautern II» und «Rheinland».

Verkäufe:

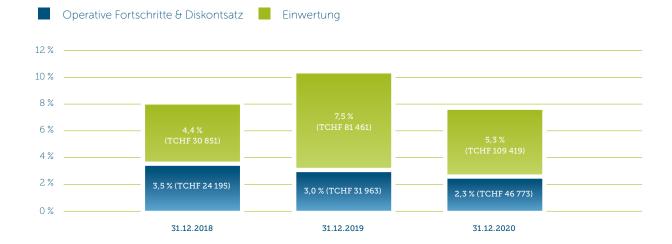
- Januar Dezember 2019: Verkauf von 33 Einheiten des Portfolios «Heidenheim II». Gewinn von TCHF 453.
- 26. März 2019: Verkauf des Teilportfolios «Bad Grund» mit 79 Einheiten. Gewinn von TCHF 19.
- Im Vergleich zu den Bilanzwerten erzielten wir aus den Verkäufen einen Gewinn von 8,3 %.

5.4. Zur Veräusserung gehaltenes Anlagevermögen

- Verkaufsverträge oder Reservationsvereinbarungen für 12 Einheiten (Vorjahr: 14 Einheiten) des Portfolios «Heidenheim II». Wir erwarten die Übergabe beziehungsweise den Verkauf der Einheiten im ersten Quartal 2021.
- Das im Vorjahr enthaltene Objekt «RS 173» haben wir im Berichtsjahr veräussert.

5.5. Neubewertung

Neubewertung in % des Bestands an Renditeliegenschaften und Nutzungsrechten



- Als Einwertungsgewinne weisen wir das Bewertungsergebnis von im Berichtsjahr neu erworbenen Renditeliegenschafen aus. Der Differenzbetrag zum Bewertungsergebnis ergibt den Effekt aus operativen Fortschritten und Diskontsatz.
- Alle neuerworbenen Objekte haben wir aus off-market-Situationen zu vorteilhaften Konditionen erworben, woraus ein Grossteil der Aufwertungsgewinne in Form von Einwertungsgewinnen resultierte.

5.6. Sensitivitätsanalyse

Zentrale Schätzungen und Annahmen:

Wesentliche Inputfaktoren für die Bewertungen umfassen den Diskontsatz und die erwarteten Mietzinsen.

- > 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.
- > Der angesetzte Mietzins widerspiegelt die am jeweiligen Standort durchschnittlich erzielbare Miete.

			Nicht beobachtbare Inputfaktoren 2020			Nicht beobachtbare Inputfaktoren 2019				
	Marktwert 31.12.2020 in TCHF	Ø Diskontsatz 31.12.2020	Marktwert 31.12.2019 in TCHF	Ø Diskontsatz 31.12.2019	Diskont- satz in %	Miete CHF pro m²/Mt	Leer- stand in %	Diskont- satz in %	Miete CHF pro m²/Mt	Leer- stand in %
Nordrhein- Westfalen	1 267 929	3,88 %	630 055	3,92 %	2,4 - 5,5	5,4 - 15,2	0,0 - 16,2	2,7 - 5,9	4,5 - 14,0	0,0 - 10,3
Rheinland- Pfalz	345 242	3,65 %	204 360	3,79 %	3,2 - 4,4	5,4 - 10,9	1,0 - 7,2	3,6 - 4,3	4,8 - 9,8	2,0 - 6,1
Nieder- sachsen	212 464	4,49 %	43 215	4,89 %	3,5 - 4,9	5,6 - 8,3	1,8 - 15,0	2,7 - 5,1	5,0 - 5,6	2,0 - 14,9
Baden-Würt- temberg	117 367	3,59 %	113 228	3,60 %	2,6 - 4,8	4,7 - 13,9	0,0 - 6,0	2,6 - 5,9	4,5 - 12,5	2,0 - 4,1
Hessen	51 618	4,33 %	46 961	4,56 %	4,1 - 4,7	5,2 - 6,3	4,0 - 6,0	4,4 - 5,0	4,5 - 5,8	4,0 - 6,0
Sonstige Standorte	70 425	3,91 %	44 239	3,94 %	2,6 - 4,4	6,3 - 24,7	3,1 - 7,1	2,7 - 5,5	5,5 - 14,7	3,1 - 8,9
	2 065 045	3,90 %	1 082 058	3,93 %						

Eine Sensitivität der Marktwerte besteht insbesondere bezüglich des realen Diskontsatzes und den erzielbaren Mieterlösen:

in TCHF 2020

						Mietzins			
			7,5 %	5,0 %	2,5 %	0,0 %	-2,5 %	-5,0 %	-7,5 %
	-0,40 %	3,50 %	2 471 473	2 413 997	2 356 521	2 299 045	2 241 569	2 184 093	2 126 617
satz	-0,20 %	3,70 %	2 338 955	2 284 560	2 230 166	2 175 772	2 121 378	2 066 983	2 012 589
Diskontsatz	0,00 %	3,90 %	2 219 924	2 168 298	2 116 672	2 065 045	2 013 419	1 961 793	1 910 167
Disl	0,20 %	4,10 %	2 112 422	2 063 295	2 014 169	1 965 043	1 915 917	1 866 791	1 817 665
	0,40 %	4,30 %	2 014 850	1 967 993	1 921 136	1 874 279	1 827 422	1 780 565	1733708

in TCHF 2019

						Mietzins			
			7,5 %	5,0 %	2,5 %	0,0 %	-2,5 %	-5,0 %	-7,5 %
	-0,40 %	3,53 %	1 295 022	1 264 905	1 234 788	1 204 671	1 174 554	1 144 438	1 114 321
ntsatz	-0,20 %	3,73 %	1 225 583	1 197 081	1 168 579	1 140 078	1 111 576	1 083 074	1 054 572
konts	0,00 %	3,93 %	1 163 213	1 136 161	1 109 110	1 082 058	1 055 007	1 027 955	1000904
Diskon	0,20 %	4,13 %	1 106 883	1 081 141	1 055 400	1 029 658	1 003 917	978 175	952 434
	0,40 %	4,33 %	1 055 757	1 031 204	1 006 652	982 099	957 547	932 994	908 442

- Alle zu Marktwerten gehaltenen Renditeliegenschaften haben wir dem Hierarchie-Level 3 zugewiesen, da verschiedene der in den DCF-Bewertungen zur Anwendung gelangenden Informationen nicht direkt am Markt beobachtet werden können.
- Es fanden weder im Berichts- noch im Vorjahr Transfers zwischen den einzelnen Levels statt.



Entwicklungsliegenschaften

Wie wir die Zahlen berechnen:

Zu Entwicklungsliegenschaften gehören Umbau- sowie Neubauobjekte, bei welchen wir die Realisation von Wohn- und Gewerbeeigentum übernehmen. Die Objekte werden mehrheitlich als Stockwerkeigentum veräussert.

Entwicklungsliegenschaften werden als Warenvorräte zu Anschaffungskosten bewertet.

Bei den aktivierten Entwicklungskosten handelt es sich sowohl um Dritt- als auch um Eigenleistungen. Kosten für Projekte, bei denen wir aufgrund vertraglicher Grundlagen als Entwickler auftreten, für welche aber noch kein definitiver Kaufvertrag oder Totalunternehmervertrag besteht, aktivieren wir, wenn die Realisation wahrscheinlich ist. Die kapitalisierten Kosten prüfen wir halbjährlich auf Wertminderungen.

Wir aktivieren direkte Finanzierungskosten für Entwicklungsliegenschaften im Planungsstadium. Gleiches gilt für indirekte Finanzierungskosten, die pro-rata entsprechend ihrer Beziehung zu den Entwicklungsliegenschaften ebenfalls aktiviert werden.

Zentrale Schätzungen und Annahmen:

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 abdiskontierten realisierbaren Verkaufserlöse (cash-in), abzüglich aller noch offenen Erstellungskosten (cash-out) zum Bewertungsstichtag ergibt.

Die Bewertung berücksichtigt Faktoren wie Makrolage (Standort, Preise pro m²), Mikrolage, Strategie (Verkauf oder Vermietung) und durch den Bewerter überprüfte Grundlagendaten 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 Bewerters) 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.

in TCHF	31.12.2020	31.12.2019
Projekte in Planung	38 969	33 619
Fertiggestellte Einheiten	0	138
Total Entwicklungsliegenschaften	38 969	33 757

6.1. Bestand

› Bei den Projekten in Planung handelt es sich im Berichts- wie auch im Vorjahr nur noch um das Projekt «Peninsula» in Wädenswil. Die Baubewilligung wurde im Dezember 2019 erteilt und ist seit dem ersten Quar-

tal 2020 rechtskräftig. Nach Rechtskraft haben wir mit vorbereitenden Arbeiten zur zukünftigen Nutzung, insbesondere mit der Erschliessung, begonnen.

6.2. Aktivierte Zinsaufwendungen

In den Entwicklungsobjekten sind kumulierte Zinsen und Finanzierungskosten von TCHF 3 642 (Vorjahr: TCHF 3 569) aktiviert. Im Berichtsjahr kamen weitere Zinsen für Projekte in Planung von TCHF 73 (Vorjahr:

TCHF 81) hinzu. Im Vorjahr haben wir zudem Zinsen von TCHF 158 im Rahmen der Verkäufe ausgebucht.

Der durchschnittliche Zinssatz der 2020 aktivierten Zinsen betrug 0,7 % (Vorjahr: 0,7 %).

Kapitalstruktur & Risikomanagement



Eigenkapital

7.1. Aktienkapital und eigene Aktien

Wie wir die Zahlen ermitteln:

Das Aktienkapital umfasst alle ausgegebenen Namensaktien. Dividenden erfassen wir mit der Entstehung des Rechtsanspruches auf Zahlung. Externe Transaktionskosten, die in direktem Zusammenhang mit der Ausgabe neuer Aktien stehen, ziehen wir nach Abzug des Ertragssteuereffekts direkt von den Kapitalreserven ab.

Erworbene eigene Aktien bilanzieren wir zu Anschaffungskosten (Kaufpreis inkl. direkt zurechenbarer Transaktionskosten), Abgänge erfolgen zum Durchschnittswert. Allfällige Gewinne oder Verluste verbuchen wir über die Kapitalreserven.

	Anzahl Aktien ausgegeben	Aktienkapital in TCHF	Ausstehende Aktien
1. Januar 2019	5 487 627	5 487	5 486 721
Kapitalerhöhung Wandlungen Wandelhybridanleihe	960 971	961	960 971
Optionsaus übungen Optionshybridanleihe	12 776	13	12 776
Ausgabe Aktien aus bedingtem Kapital für ausgeübte Optionen von Optionsprogrammen	112 000	112	112 000
Ausgabe Aktien aus bedingtem Kapital für Bonusansprüche	20 128	20	20 128
Ausgabe Aktien aus bedingtem Kapital für Ansprüche aus VR-Honoraren	7 972	8	7 972
Kauf eigene Aktien			-11 080
Verkauf eigene Aktien			11 000
31. Dezember 2019	6 601 474	6 601	6 600 488
Kapitalerhöhung Wandlungen Wandelhybridanleihe	992 857	993	992 857
Kapitalerhöhung Wandlungen Pflichtwandelanleihe I	164 013	164	164 013
Kapitalerhöhung Wandlungen Pflichtwandelanleihe II	4 621 401	4 621	4 621 401
Optionsausübungen Optionshybridanleihe	16 504	17	16 504
Ausgabe Aktien aus bedingtem Kapital für ausgeübte Optionen von Optionsprogrammen	71 000	71	71 000
Ausgabe Aktien aus bedingtem Kapital für Bonusansprüche	21 092	21	21 092
Ausgabe Aktien aus bedingtem Kapital für Ansprüche aus VR-Honoraren	6 410	7	6 410
Kauf eigene Aktien			-4 696
31. Dezember 2020	12 494 751	12 495	12 489 069

7.2. Genehmigtes und bedingtes Kapital

	Anzahl	2020 Aktienkapital	Anzahl	2019 Aktienkapital
Genehmigtes Kapital am 1. Januar	Aktien 0	in TCHF	Aktien 0	in TCHF
Bildung anlässlich ausserordentlicher Generalversammlung	3 300 000	3 300	0	0
Wandlung Pflichtwandelanleihe II	-3 300 000	-3 300	0	0
Genehmigtes Kapital am 31. Dezember	0	0	0	0
		2020		2019
	Anzahl	Aktienkapital	A 1.1	
	Aktien	in TCHF	Anzahl Aktien	Aktienkapital in TCHF
Bedingtes Kapital am 1. Januar		*		
	Aktien	in TCHF	Aktien	in TCHF 2 656
Erhöhung anlässlich Generalversammlung	Aktien 1 626 153	in TCHF 1 626	Aktien 2 655 761	in TCHF
Bedingtes Kapital am 1. Januar Erhöhung anlässlich Generalversammlung Wandlungen Wandelhybridanleihe Wandlung Pflichtwandelanleihe I	Aktien 1 626 153 1 688 422	in TCHF 1626 1688	Aktien 2 655 761 84 239	in TCHF 2 656 84
Erhöhung anlässlich Generalversammlung Wandlungen Wandelhybridanleihe	Aktien 1 626 153 1 688 422 -992 857	in TCHF 1 626 1 688 -993	Aktien 2 655 761 84 239 -960 971	in TCHF 2 656 84 -961
Erhöhung anlässlich Generalversammlung Wandlungen Wandelhybridanleihe Wandlung Pflichtwandelanleihe I	Aktien 1 626 153 1 688 422 -992 857 -164 013	in TCHF 1 626 1 688 -993 -164	Aktien 2 655 761 84 239 -960 971 0	in TCHF 2 656 84 -961 0
Erhöhung anlässlich Generalversammlung Wandlungen Wandelhybridanleihe Wandlung Pflichtwandelanleihe I Wandlung Pflichtwandelanleihe II Optionsausübungen Optionshybridanleihe Kapitalerhöhung durch Ausübung	Aktien 1 626 153 1 688 422 -992 857 -164 013 -1 321 401	in TCHF 1 626 1 688 -993 -164 -1 321	Aktien 2 655 761 84 239 -960 971 0 0	in TCHF 2 656 84 -961 0
Erhöhung anlässlich Generalversammlung Wandlungen Wandelhybridanleihe Wandlung Pflichtwandelanleihe I Wandlung Pflichtwandelanleihe II	Aktien 1 626 153 1 688 422 -992 857 -164 013 -1 321 401 -16 504	in TCHF 1 626 1 688 -993 -164 -1 321 -17	Aktien 2 655 761 84 239 -960 971 0 0 -12 776	in TCHF 2 656 84 -961 0 0 -13

7.3. Hybrid-Eigenkapital

Wie wir die Zahlen verbuchen:

Das Hybrid-Eigenkapital beinhaltet Finanzierunginstrumente ohne Rückzahlungsverpflichtung. Die Verpflichtung zur Zinszahlung entsteht für die Wandel- und Optionshybridanleihe nur dann, wenn für die entsprechende Periode Dividenden an Aktionäre ausgeschüttet werden. Zinszahlungen werden als «Ausschüttungen» an Hybrid-Eigenkapitalgeber im Eigenkapital ausgewiesen.

Transaktionskosten weisen wir als Abzugsposition der Hybridanleihen aus. Bei Rückzahlung oder Wandlung gliedern wir die (anteiligen) Kosten in die Gewinnreserven um.

Das Optionsrecht weisen wir in den «Anderen Reserven» aus. Bei Ausübungen erfolgt eine anteilige Umgliederung ins Hybrid-Eigenkapital.

Die Pflichtwandelanleihe beinhaltet Finanzierungsinstrumente mit fix definiertem Umwandlungsdatum und -preis in Namensaktien der Peach. Die zu begleichenden Zinsen werden der Erfolgsrechnung belastet.

in TCHF	Pflicht- wandel- anleihe II	Pflicht- wandel- anleihe I	Options- hybrid- anleihe	Wandel- hybrid- anleihe	Total Hybrid- Eigenkapital
Hybrid-Eigenkapital am 1. Januar 2019	0	0	55 886	56 955	112 841
Zugang geldwirksam	0	5 419	241	0	5 660
Wandlungen	0	0	0	-27 431	-27 431
Ausübung Optionen – Umgliederungen Optionsrecht	0	0	75	0	75
Transaktionskosten	0	-20	-76		-96
Umgliederungen in Gewinnreserven	0	0	0	647	647
Hybrid-Eigenkapital am 31. Dezember 2019	0	5 399	56 126	30 171	91 696
Zu-/Abgang geldwirksam	230 000	0	-7	0	229 993
Wandlungen	0	-5 399	0	-29 292	-34 691
Ausübung Optionen – Umgliederungen Optionsrecht	-196 410	0	96	0	-196 314
Transaktionskosten	-1 236	0	0	0	-1 236
Zinsabgrenzung	545	0	0	0	545
Umgliederungen in Gewinnreserven	0	0	0	690	690
Hybrid-Eigenkapital am 31. Dezember 2020	32 899	0	56 215	1 569	90 682

7.3.1. Pflichtwandelanleihe II

Am 16. Oktober 2020 haben wir eine nachrangige Pflichtwandelanleihe mit folgenden Eckwerten ausgegeben:

Volumen: TCHF 230 000

Volumen: TCHF 230 000
Zinssatz: 2,50 % p.a., ab 16. Oktober 2020
Laufzeit: 30. Juni 2021

Wandelpreis: CHF 42,50

Wandlung: 3. November bis 4. Dezember 2020 und 28. bis 31. Dezember 2020 oder 30. Juni 2021

ISIN: CH0570347390

- > Transaktionskosten von gewandelten Pflichtanleihen von TCHF 741 haben wir direkt den Kapitalreserven belastet.
- > Wandlungen von TCHF 196 410 im Berichtsjahr.
- > Aufgelaufene Zinsen von TCHF 545 haben wir der Erfolgsrechnung belastet.

7.3.2. Pflichtwandelanleihe I

Am 14. Oktober 2019 haben wir eine nachrangige Pflichtwandelanleihe mit folgenden Eckwerten ausgegeben:

Volumen: TCHF 5 419

Zinssatz: 2,50 % p.a., ab 14. Oktober 2019

14. April 2020 Laufzeit: Wandelpreis: CHF 33,04 Wandlung: 14. April 2020 CH0504274447 ISIN:

- > Die Pflichtwandelanleihe wurde zum Ende der Laufzeit vollständig gewandelt.
- > Zinsen von TCHF 68 (Vorjahr: TCHF 29) haben wir der Erfolgsrechnung belastet.

7.3.3. Optionshybridanleihe

Am 22. Juni 2018 haben wir eine ewige, nachrangige Optionshybridanleihe mit folgenden Eckwerten ausgegeben:

Volumen: TCHF 50 000 mit Aufstockungsmöglichkeit auf TCHF 100 000

Zinssatz: 1,75 % p.a., ab 23. Juni 2023 der dann geltende Kapitalmarktzins + 9,25 % p.a.

Laufzeit: unbegrenzt; erstmals kündbar durch Peach per 22. Juni 2023

Optionsrecht: 4 Optionsrechte pro Obligation von CHF 1 000.

Pro Optionsrecht kann gegen den Bezugspreis von CHF 25 eine Namensaktie erworben werden.

Ausübungsfrist: Vom 25. Juni 2018 bis und mit 25. Juni 2021

Kotierung: SIX Swiss Exchange AG Ticker/ISIN: PEA23/CH0417376024

- Im Juni 2020 haben wir freiwillige Zinszahlungen im Betrag von TCHF 1 025 geleistet (Vorjahr: TCHF 1 025).
- Der aufgelaufene und nicht bilanzierte Couponanteil beträgt per 31.12.2020 TCHF 535 (Vorjahr: TCHF 535).
- Im Geschäftsjahr 2020 wurden 16 504 Optionen (Vorjahr: 12 776 Optionen) ausgeübt.
- > Zum Jahresende 2020 bestehen 203 524 nicht gewandelte Optionsrechte.

7.3.4. Wandelhybridanleihe

Am 4. Oktober 2017 haben wir eine ewige, nachrangige Wandelhybridanleihe mit folgenden Eckwerten ausgegeben:

Volumen: TCHF 59 000

Zinssatz: 3,00 % p.a., ab 1. Oktober 2022 3-Monats-Libor + 9,25 % p.a. Laufzeit: unbegrenzt; erstmals kündbar durch Peach per 30. September 2022

Wandelpreis: CHF 29,50

Wandlung: Vom 16. Oktober 2017 bis und mit 30. Dezember 2020 gegen Namensaktien mit CHF 1,00 Nennwert

Kotierung: SIX Swiss Exchange AG Ticker/ISIN: PEA22 / CH0381952255

- Der Nominalwert der ausstehenden Anleihen beläuft sich per 31. Dezember auf TCHF 1 607 (Vorjahr: TCHF 30 899).
- Im September 2020 haben wir freiwillige Zinszahlungen im Betrag von TCHF 896 (Vorjahr: TCHF 1723) geleistet.
- Der aufgelaufene und nicht bilanzierte Couponanteil beträgt per 31. Dezember 2020 TCHF 12 (Vorjahr: TCHF 232).

7.4. Kapitalrisikomanagement

Bedingt durch den defensiven Charakter des Immobilienportfolios mit einem Wohnanteil > 90 % sowie dem starken Wachstum streben wir eine Eigenkapitalquote von 30-40 % an, um eine optimale Balance aus Wachstum und Sicherheit zu ermöglichen. Wir überwachen diesen Wert eng, da die untere Limite teils auch in ungesicherten Kreditverträgen als Auflage enthalten ist.

8

Hypothekardarlehen, Finanzverbindlichkeiten & derivative Finanzinstrumente

Wie wir die Zahlen berechnen:

Wir bilanzieren Finanzverbindlichkeiten, Hypothekardarlehen und Baukredite zu fortgeführten Anschaffungskosten. Gebühren für die Einrichtung von Kreditlinien erfassen wir, sofern es sich um Kredite für Renditeliegenschaften handelt, als Abzugsposition des Kredits und schreiben diese über die Laufzeit des Kredits unter Anwendung der Effektivzinsmethode ab. Effektive Zinskomponenten (bezahlte Zinsen, Disagio) erfassen wir dabei im Zinsaufwand; Finanzierungskosten belasten wir dem übrigen Finanzaufwand. Die Baukredite für Entwicklungsprojekte weisen wir fristenkongruent im kurzfristigen Fremdkapital aus.

Derivate sind erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet.

Wir designieren derivative Finanzinstrumente als Sicherung gegen schwankende Zahlungsströme (Cashflow Hedges). Dies sind Absicherungen variabler Zinssätze auf Finanzierungen für Renditeliegenschaften. Den Spread aus der Sicherung variabel verzinslicher Kredite mit Zinssatz-Swaps erfassen wir in der Erfolgsrechnung unter den Finanzaufwendungen.

Die Leasingverpflichtung der Erbpachtverträge berechnen wir durch Abzinsung der kumulierten Erbpachten unter Anwendung des langfristigen Zinssatzes für entsprechende grundpfandgesicherte Finanzierungen in Deutschland.

Sonstige Leasingverbindlichkeiten bewerten wir unter Anwendung des durchschnittlichen Corporate Zinssatzes der jeweiligen Gesellschaft.

Nicht verzinsliche sonstige Finanzverbindlichkeiten (fixe Dividendenverpflichtungen) diskontieren wir zum durchschnittlichen Corporate Zinssatz der Gruppe über die Laufzeit ab.

Die Minderheitsanteile der GmbH & Co. KGs sind aufgrund von Kündigungsmöglichkeiten des Minderheitsaktionärs und damit verbundenen potenziellen Abfindungsansprüchen nicht als Eigenkapital zu qualifizieren. Diese unverzinslichen Verbindlichkeiten gliedern wir aus dem Eigenkapital in die sonstigen langfristigen Finanzverbindlichkeiten um.

n TCHF			31.12.2020			31.12.2019
	Kurzfristige Finanzver- bindlichkeiten	Langfristige Finanzver- bindlichkeiten	Total	Kurzfristige Finanzver- bindlichkeiten	Langfristige Finanzver- bindlichkeiten	Total
Bankverbindlichkeiten	146 201	0	146 201	0	0	0
Hypothekardarlehen und Baukredite	20 466	446 197	466 663	28 358	348 554	376 912
Anleihen	0	586 276	586 276	0	263 959	263 959
Konsortialdarlehen und sonstige Objektfinanzierungen	9 000	64 492	73 492	9 000	64 070	73 070
Derivative Finanzinstrumente	0	14 828	14 828	0	11 160	11 160
Total Objektfinanzierungen	175 667	1 111 793	1 287 460	37 358	687 743	725 101
Leasingverpflichtungen	658	36 692	37 350	511	15 187	15 698
Sonstige langfristige Finanzverbindlichkeiten	1 029	20 794	21 823	0	516	516
Total sonstige Finanzverbindlichkeiten	1 687	57 486	59 173	511	15 703	16 214
Total Finanzverbindlichkeiten	177 354	1 169 279	1 346 633	37 869	703 446	741 315

8.1. Brückenfinanzierung

Im Zusammenhang mit den zum Jahresende vollzogenen Portfoliokäufen haben wir eine unbesicherte Brückenfinanzierung abgeschlossen, die bis im 2. Quartal 2021 durch Hypothekardarlehen abgelöst werden wird:

Volumen: TEUR 135 000 Zinssatz: 1,50 % p.a.

Laufzeit: 28. Dezember 2020 bis 30. April 2021

Die Kosten für die Brückenfinanzierung beliefen sich auf TCHF 377.

8.2. EUR Anleihe II

Am 26. Oktober 2020 haben wir eine Anleihe mit folgenden Eckwerten ausgegeben:

Volumen: TEUR 300 000
Ausgabepreis 100 %
Zinssatz: 4,375 % p.a.

Zinszahlung: jeweils halbjährlich zum 15. Mai und 15. November

Laufzeit: 26. Oktober 2020 bis 15. November 2025

Rückkaufmöglichkeit vor dem 15. November 2022 zu Marktwert

Rückkaufmöglichkeit am oder nach dem 15. November 2022 zu 100 % zuzüglich aufgelaufener Zinsen

Kotierung: The International Stock Exchange (Official List) ISIN: XS2247301794 (Reg S) / XS2247302099 (144A)

Die Gesamtkosten für die Ausgabe der Anleihe beliefen sich auf TCHF 8 966.

8.3. EUR-Anleihe I

Am 15. November 2019 haben wir eine Anleihe mit folgenden Eckwerten ausgegeben:

Volumen: TEUR 250 000 Ausgabepreis 99,238 % Zinssatz: 3,50 % p.a.

Zinszahlung: jeweils halbjährlich zum 15. Mai und 15. November

Laufzeit: 15. November 2019 bis 15. Februar 2023, Rückkaufmöglichkeit ab 15. November 2020 zu 100 %

zuzüglich aufgelaufener Zinsen

Kotierung: The International Stock Exchange (Official List) ISIN: XS2010038060 (Reg. S) / XS20110038656 (144A)

- Die Gesamtkosten für die Ausgabe der Anleihe beliefen sich auf TCHF 6 850.
- Den Wert der unter-pari Ausgabe erfassen wir über die Laufzeit der Anleihe als Zinsaufwand.

8.4. Leasingverpflichtungen

- Die Leasingverpflichtungen setzen sich mehrheitlich aus Erbpachtverträgen zusammen.
- Die Zunahme der Verpflichtung resultierte aus den im Berichtsjahr im Zusammenhang mit den Portfoliokäufen erworbenen, langlaufenden Erbpachtverträgen.
- > Der durchschnittliche Zinssatz belief sich auf: 2,54 % (Vorjahr: 2,50 %).
- > Ebenfalls enthalten sind die Mietverträge für unsere Büroräumlichkeiten. Diese belaufen sich zum Stichtag auf TCHF 1 096 (Vorjahr: TCHF 1 353). Der durchschnittliche Zinssatz beläuft sich per Stichtag auf 3,2 % (Vorjahr: 3,2 %).

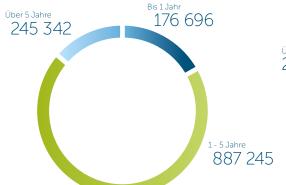
8.5. Sonstige langfristige Finanzverbindlichkeiten

) Die Zunahme erklärt sich mit Mindestdividendenverpflichtungen gegenüber den Minderheitsaktionären der im Berichtsjahr erworbenen Portfoliogesellschaften (siehe auch Anhang 21).

8.6. Fälligkeitsstruktur

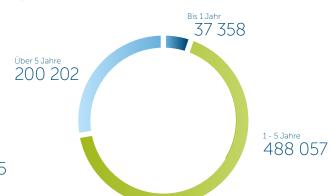
Fälligkeiten Finanzverbindlichkeiten 2020 (ohne Leasingverpflichtungen)

TCHF



Fälligkeiten Finanzverbindlichkeiten 2019 (ohne Leasingverpflichtungen)

TCHF



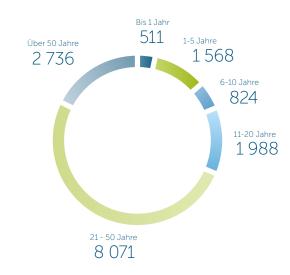
- Ende 2020 waren 86,5 % (Vorjahr: 94,9 %) aller Finanzverbindlichkeiten langfristiger Natur.
- Die durchschnittliche Restlaufzeit beträgt per Stichtag 3,6 Jahre (Vorjahr: 4,2 Jahre).
- Die Hypothekardarlehen haben eine durchschnittliche Laufzeit von 4,9 Jahren (Vorjahr: 5,6 Jahre).
- Nach Ablösung der Brückenfinanzierung durch Hypothekardarlehen bis zum 2. Quartal 2021 wird sich die Quote
- der langfristigen Finanzverbindlichkeiten sowie die angestrebte minimale durchschnittliche Laufzeit wieder auf den Vorjahreswert bzw. die angestrebte minimale durchschnittliche Laufzeit von 4 Jahren erhöhen.
- Die durchschnittliche Verzinsung der Hypothekardarlehen beträgt 2,0 % (Vorjahr: 2,2 %), die der sonstigen Objektfinanzierungen 3,5 % (Vorjahr: 3,6 %). Im Durchschnitt resultierte eine Zinsbelastung von 3,0 % (Vorjahr: 2,8 %).

Fälligkeiten Leasingverbindlichkeiten 2020 TCHF

Bis 1 Jahr 658 1 551 6-10 Jahre 1 247 11-20 Jahre 2 954

Über 50 Jahre 21 094

Fälligkeiten Leasingverbindlichkeiten 2019 TCHF



- Die durchschnittliche Restlaufzeit beträgt 115 Jahre (Vorjahr: 65 Jahre) für Erbpachtverträge und 2,5 Jahre (Vorjahr: 3,5 Jahre) für sonstige Leasingverträge.
- Die Zunahme der Restlaufzeit der Erbpachtverträge resultiert aus den im Berichtsjahr erworbenen neuen Verträgen.

8.7. Veränderungen der Finanzverbindlichkeiten

n TCHF			2020			2019
	Kurzfristige Finanzver- bindlichkeiten	Langfristige Finanzver- bindlichkeiten	Total	Kurzfristige Finanzver- bindlichkeiten	Langfristige Finanzver- bindlichkeiten	Total
Finanzverbindlichkeiten am 31. Dezember	37 869	703 446	741 315	38 507	424 402	462 909
IFRS 16 Anpassung – Leasingverpflichtung	0	0	0	452	15 554	16 006
Finanzverbindlichkeiten am 1. Januar	37 869	703 446	741 315	38 959	439 956	478 915
Geldwirksame Zu- und Abgänge	130 881	371 099	501 980	-28 492	292 928	264 436
Veränderung Konsolidierungskreis – nicht geldwirksam	1 070	47 510	48 580	8 371	5 289	13 660
Zugänge Leasingverpflichtung – nicht geldwirksam	59	15 942	16 001	81	379	460
Amortisation Leasingverpflichtung	-499	0	-499	-456	0	-456
Wertanpassung Leasingverpflichtung	62	-250	-188	0	125	125
Transfer langfristig/kurzfristig	4 852	-4 852	0	21 047	-21 047	0
Abgegrenzte Zinsen und Finanzierungskosten	55	6 110	6 165	-613	1 018	405
Anpassung des beizulegenden Zeitwertes Derivate	0	3 668	3 668	0	6 499	6 499
Währungsumrechnung	1 973	6 609	8 582	-1 028	-21 768	-22 796
Sonstige nicht geldwirksamen Bewegungen	1 032	19 997	21 029	0	67	67
Finanzverbindlichkeiten am 31. Dezember	177 354	1 169 279	1 346 633	37 869	703 446	741 315

8.8. Derivative Finanzinstrumente

n TCHF	2020	2019
Buchwert Absicherungsgeschäfte – Verbindlichkeiten	14 828	11 160
Nominalwert Absicherungsgeschäfte	346 386	250 676
Laufzeit	2024 - 2028	2024 - 2028
Absicherungsverhältnis	1:1	1:1
Veränderung des Buchwerts über Gesamtergebnis (Hedge Accounting) - Swaps	-3 647	-6 793
Veränderung des Buchwerts über Erfolgsrechnung – Cap	-21	-41
Effektivität (Hedge Accounting – Swaps)	100 %	100 %
Verzinsung Grundgeschäft	3-Monats-Euribor	3-Monats-Euribor
Verzinsung Absicherungsgeschäft	-0,18 % / +1,04 %	+0,05 % / +1,04 %
Absicherungsquote der variabel verzinslichen Finanzierungen zum Jahresende	99 %	97 %

- Die derivativen Finanzinstrumente beinhalten ausschliesslich Zins-Absicherungen von Finanzierungen für Renditeliegenschaften, die wir unter Berücksichtigung der Risikomanagement-Strategie (siehe Anhang 11) abgeschlossen haben.
- Wir haben im Berichts- wie auch im Vorjahr keine Reserven aus dem sonstigen Ergebnis in die Erfolgsrechnung umgegliedert.

9 Verpfändete Aktiven zur Sicherstellung eigener Verpflichtungen

in TCHF	31.12.2020	31.12.2019
Flüssige Mittel	370	1 208
Entwicklungsliegenschaften	16 569	16 569
Renditeliegenschaften	 458 057	371 033

> Bei den obigen Werten handelt es sich um die effektive Belastung der verpfändeten Aktiven für Hypothekardarlehen und Baukredite. Der Buchwert der effektiv verpfändeten Aktiven beläuft sich auf TCHF 1162 538 (Vorjahr: TCHF 750 484).

10 Finanzerfolg

in TCHF	2020	2019
Finanzaufwand		
Zinsaufwand Dritte	-24 133	-12 229
Zinsaufwand Nahestehende	0	-13
Verlust aus Änderung des beizulegenden Zeitwerts von Finanzinstrumenten	-21	-41
Zinsaufwand Leasingverpflichtungen	-464	-379
Wertanpassung Leasingverpflichtungen	0	-125
Währungsverluste	-368	-5 945
Übriger Finanzaufwand	-4 612	-1 535
Total Finanzaufwand	-29 598	-20 267
Finanzertrag		
Zinsertrag Dritte	353	44
Währungsgewinne	3 831	70
Wertanpassung Leasingverpflichtungen	188	0
Übriger Finanzertrag	17	1
Total Finanzertrag	4 389	115

- Die Zunahme des Zinsaufwands resultiert weitgehend aus den im Berichts- und im Laufe des Vorjahrs abgeschlossenen Finanzierungen für die neu erworbenen Portfolios sowie den Ende Oktober 2020 und Mitte November 2019 ausgegebenen EUR-Anleihen.
- > Beim übrigen Finanzaufwand handelt es sich grossmehrheitlich um nicht liquiditätswirksame Abschreibungen der kapitalisierten Ausgabekosten von Anleihen und Hypothekarfinanzierungen.
- Die positiven Währungseffekte betragen TCHF 3 463 gegenüber einem negativen Effekt von TCHF 5 875 im Vorjahr. Der positive Ergebnisbeitrag resultierte aus dem Kursgewinn des EUR gegenüber dem CHF in den letzten Monaten 2020.
- Wir haben Gruppendarlehen im Betrag von TEUR 104 000 (Vorjahr: TEUR 104 000) als Nettoinvestitionen in einen ausländischen Geschäftsbetrieb designiert. Die in der Gesamtergebnisrechnung erfassten, positiven Fremdwährungseffekte betrugen TCHF 33 (Vorjahr: negative Währungseffekte von TCHF 4 259).



Finanzrisikomanagement

11.1. Finanzrisikofaktoren

Durch unsere Geschäftstätigkeit sind wir verschiedenen finanziellen Risiken ausgesetzt.

Die Grundsätze und die Einhaltung des Risikomanagements werden durch den Audit- und Risikoausschuss sowie den Verwaltungsrat unserer Gruppe überwacht. Dabei konzentrieren wir unser Risikomanagement auf die Identifikation, Beschreibung, Steuerung, Überwachung und Kontrolle von Ausfall-, Zins-, Fremdwährungs- und Liquiditätsrisiken.

Identifizierte Risiken	Risiko	Risiko Management
Fremdwährungs- risiko	 Wechselkursänderungen CHF/EUR führen zu: > Transaktions- und Bewertungsrisiken, hauptsächlich in Bezug auf in EUR gewährte Gruppendarlehen. > Umrechnungsrisiken von Gesell- schaften mit EUR als funktionaler Währung. 	 Ausrichtung der Erträge auf die gleiche Währung, in welcher die Kosten anfallen bzw. Finanzierungen in der Währung des Anlagegutes («natürliches Hedging»). Designation von einzelnen langfristigen Gruppendarlehen als Nettoinvestition in einen Geschäftsbetrieb, um Fluktuationen in der Erfolgsrechnung zu minimieren. Fremdwährungsrisiken werden nicht durch derivative Instrumente abgesichert.
Zinsrisiko	Steigende Zinsen verteuern Finanzie- rungen für Rendite- und Entwick- lungsliegenschaften.	 Auf Basis unserer Risikomanagement Strategie finanzieren wir Renditeliegenschaften in der Regel zu fixen Zinskonditionen für 4 - 6 Jahre, durch Abschluss von langfristigen festverzinslichen Finanzierungen und Überwachung der durchschnittlichen Laufzeiten. Absicherung von variabel verzinslichen Hypothekar- und Baukrediten durch Zinssatz-Swaps oder -Collars. Spekulativen Handel mit derivativen Finanzinstrumenten führen wir keinen durch. Darlehen von und an Assoziierte und Nahestehende sind festverzinslich.

Kreditrisiko	 › Ausfallrisiko von Miet- und Kunden- forderungen, Finanzforderungen sowie flüssigen Mitteln. 	 > Einholung von Bonitätsinformationen (wie Schufa, Betreibungsregisterauszügen sowie Angaben zu Einkommen) bei Neuvermietungen. > Zeitnahes Offenpostenmanagement sowie i.d.R. Weitergabe an Rechtsanwalt bzw. Inkassobüro nach 2. Mahnung. > Zahlungsgarantien von Banken bei Verkauf von Stockwerkeinheiten; Einheiten werden i.d.R. erst nach vollständiger Bezahlung oder Hinterlegung des Kaufpreises auf Notaranderkonten übergeben. > Bankguthaben bei guten bis erstklassigen Gegenparteien (Bank-institute mit Ratings von BBB+ bis AAA) angelegt. > Finanzforderungen: Kontinuierliches Monitoring der Werthaltigkeit. Im Umfang der erwarteten Ausfälle werden Wertberichtigungen angesetzt. > Details zu Forderungsverlusten sind in den Offenlegungen der jeweiligen Bilanzpositionen enthalten.
Liquiditätsrisiko	 Nicht ausreichende flüssige Mittel zur Bedienung und Rückzahlung von Verbindlichkeiten. Keine ausreichenden Kreditlinien zur Finanzierung von weiterem Wachstum. 	 › Kurz- und mittelfristige rollende Planung der flüssigen Mittel auf Gruppenstufe. › Zur Verfügung halten von ausreichenden flüssigen Mitteln. › Laufende Überwachung von Amortisations-, Berichterstattungs- und Rückzahlungsverpflichtung auf Gruppenstufe. › Frühzeitige Einbindung von Finanzierungsinstituten im Akquisitionsprozess von neuen Objekten. › Sicherstellung von Kreditlinien auf Gruppenstufe.

11.1.1. Fremdwährungsrisiken

in TCHF	31.12.2020	31.12.2019
Gruppenweite Finanzforderungen mit CHF/EUR Risiko	572 536	323 944
Gruppenweite Finanzverbindlichkeiten mit CHF/EUR Risiko	7 972	2 342
Netto Risikopositionen	564 564	321 602
Auswirkungen bei einer Stärkung des EUR um 5 % (positiv) / Schwächung des EUR um 5 % (negativ)		
Erfolgsrechnung	22 582	10 436
Gesamtergebnisrechnung	5 646	5 644
Auswirkung Total Eigenkapital	28 228	16 080

11.1.2. Zinsrisiko

Wir haben sowohl fest- als auch variabel verzinsliche Finanzierungen abgeschlossen. Variabel verzinsliche Finanzierungen sichern wir in der Regel für einen Zeitraum von 4 bis 6 Jahren über Zinssatz-Swaps oder -Collars fest ab:

n TCHF	31.12.2020	31.12.2019
Festverzinsliche Finanzverbindlichkeiten	922 428	457 239
Variabel verzinsliche Finanzverbindlichkeiten ohne Absicherung	0	7 384
Variabel verzinsliche Finanzverbindlichkeiten mit Absicherung, ohne Hedge Accounting	5 166	5 268
Variabel verzinsliche Finanzverbindlichkeiten mit Absicherung, mit Hedge Accounting	345 038	244 050
Nicht verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	21 823	516
Finanzverbindlichkeiten und Hypothekardarlehen	1 294 455	714 457

Zinssatzsensitivitäten:

- > Wir bilanzieren keine festverzinslichen Finanzverbindlichkeiten zum beizulegenden Zeitwert, insofern beeinflusst eine Veränderung des Zinsumfelds die Gesamtergebnisrechnung nicht.
- > Für alle derivativen Finanzinstrumente mit Ausnahme eines Collars über TCHF 5 166 (Vorjahr: TCHF 5 268) wenden wir Hedge Accounting an, sodass der Einfluss
- von Marktwertanpassungen über die Erfolgsrechnung nicht wesentlich ist.
- > Alle Berechnungen basieren auf den Buchwerten der Finanzinstrumente per Bilanzstichtag.

Auswirkung Zinsaufwand	0	37
Veränderung Zinssatz	+ / - 0,5 %	+ / - 0,5 %
in TCHF	31.12.2020	31.12.2019

Die Zinsbelastung (reine Zinsbelastung ohne Auflösung Transaktionskosten) für Finanzverbindlichkeiten setzt sich (inklusive der Absicherungsgeschäfte) wie folgt zusammen:

in TCHF	31.12.2020	31.12.2019
Nicht verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	21 823	516
Finanzverbindlichkeiten bis und mit 1,00 %	26 525	23 810
Finanzverbindlichkeiten bis und mit 2,00 %	396 167	158 522
Finanzverbindlichkeiten bis und mit 3,00 %	198 417	193 786
Finanzverbindlichkeiten bis und mit 4,00 %	331 917	337 823
Finanzverbindlichkeiten bis und mit 5,00 %	319 606	0
Total verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	1 294 455	714 457

Zinsdeckungsgrad:

Um sicherzustellen, dass Verbindlichkeiten auch bei steigenden Zinsen jederzeit sicher bedient werden können sind wir bestrebt, einen Zinsdeckungsgrad von mindestens 1,5 einzuhalten. Unter Ausklammerung von nicht liquiditätswirksamen Erlösen und Aufwendungen betragen die entsprechenden Ratios:

n TCHF	2020	2019
Betriebsergebnis	178 563	129 827
Abschreibungen	876	566
Neubewertung Renditeliegenschaften	-156 192	-113 424
Wertaufholung Entwicklungsliegenschaften	0	-2 456
Aktienbasierte Vergütung	1 601	1 940
Sonstige nicht liquiditätswirksame Positionen aus passiver Rechnungsabgrenzung	1 281	1 061
Bereinigtes Betriebsergebnis	26 129	17 514
Zinsaufwand	24 133	12 242
Zinsdeckungsgrad	1,08	1,43
Angepasster Zinsdeckungsgrad	1,24	1,60

- > Wir haben im Berichts- und im Vorjahr aufgrund der zeitlichen Missmatches zwischen Ausgabe der EUR-Anleihen (26. Oktober 2020 bzw. 15. November 2019) und der Pflichtwandelanleihe (16. Oktober 2020) sowie dem Vollzug der Käufe der 10 287 bzw. 3 672 Wohneinheiten (31. Dezember 2020 bzw. 2019) den angestrebten Zinsdeckungsgrad unterschritten. Unter Ausklammerung der Zinsaufwendungen von TCHF 3 078 für die 65
- bzw. 75 Tage im Berichtsjahr (Vorjahr: TCHF 1 304 für 45 Tage) betrug der Zinsdeckungsgrad zum Jahresende 1,24 (Vorjahr: 1,60).
- > Durch die Integration der neuen Ankäufe zum Jahresende 2020 werden sich die Mieterlöse signifikant erhöhen. Zusammen mit den resultierenden Skaleneffekten rechnen wir für 2021 wiederum mit der Erreichung des angestrebten Zinsdeckungsgrads.

11.1.3. Liquiditätsrisiko

Vertragliche Fälligkeiten:

Die folgende Tabelle zeigt die nicht diskontierten vertraglichen Fälligkeiten unserer Finanz-, Lieferanten- sowie übrigen Verbindlichkeiten:

in TCHF	0 - 3 Monate	4 - 6 Monate	7 - 12 Monate	1 - 5 Jahre	> 5 Jahre	Total
31.12.2020						
Lieferanten- und übrige Verbindlichkeiten ^{1, 2}	29 974	976	4 438	10	0	35 398
Finanzverbindlichkeiten	14 480	165 709	35 795	999 598	248 740	1 464 322
31.12.2019						
Lieferanten- und übrige Verbindlichkeiten ^{1, 2}	15 821	2 555	1 149	0	0	19 525
Finanzverbindlichkeiten	21 523	19 975	13 532	539 087	200 471	794 588

¹ Ohne Anzahlungen. 2 Nicht liquiditätswirksame Positionen im Betrag von TCHF 1 281 (Vorjahr: TCHF 1 061) nicht aufgeführt.

- > Basis für obige Tabelle sind die vertraglich festgelegten Laufzeiten mit den kreditgebenden Banken; teils bestehen implizite Vereinbarungen zur Prolongation, welche hier aber nicht berücksichtigt sind.
- › Bei den Finanzverbindlichkeiten, die innert 4 6 Monaten fällig werden, handelte es sich um eine Brückenfinanzierung im Betrag von TCHF 146 570 sowie Zinsund Amortisationszahlungen. Im Vorjahr waren dies
- hauptsächlich eine Hypothekarfinanzierung im Betrag von TCHF 7 384 sowie Zins- und Amortisationszahlungen.
- In der Kategorie 1 5 Jahre sind ein Konsortialkredit über TCHF 65 142 (Vorjahr: TCHF 65 123) sowie die beiden EUR-Anleihen über TCHF 597 135 (Vorjahr: TCHF 271 344) enthalten.

Loan to Value:

- Um sicherzustellen, dass die Finanzverbindlichkeiten auch bei potenziell sinkenden Werten unserer Immobilien jederzeit genügend abgesichert sind, streben wir einen Loan to Value (LTV) von maximal 60 % sowie einen gesicherten LTV von maximal 40 % an. Mittelfristig soll der totale LTV auf 55 % sinken.
- Die entsprechenden Ratios betrugen für die letzten beiden Jahre:

in TCHF	31.12.2020	31.12.2019
Total Marktwert Immobilienvermögen (Rendite- und Entwicklungsliegenschaften ohne Nutzungsrechte) inkl. Anzahlungen für Renditeliegenschaften ¹	2 086 473	1 120 493
Total Netto-Finanzverbindlichkeiten ohne Leasingverbindlichkeiten und Marktwert der derivativen Finanzinstrumente ²	1 204 976	668 209
Loan to Value	57,8 %	59,6 %
Total Marktwert Immobilienvermögen (Rendite- und Entwicklungsliegenschaften ohne Nutzungsrechte) inkl. Anzahlungen für Renditeliegenschaften ¹	2 086 473	1 120 493
Total grundpfandgesicherte Netto-Finanzverbindlichkeiten ²	399 007	330 664
Gesicherter Loan to Value	19,1 %	29,5 %
1 Marktwert der Entwicklungsliegenschaften gem. Anhang 7.4. 2 Abzüglich flüssiger Mittel.		

Kredit verein barung sklauseln:

> Bei gewissen Finanzierungen, insbesondere bei den EUR Anleihen und dem Konsortialkredit, bestehen Kreditvereinbarungsklauseln. Während des Berichts- und auch des Vorjahres haben wir diese Klauseln eingehalten. Einige der Kreditvereinbarungsklauseln können uns jedoch in den nächsten Jahren in der Aufnahme zusätzlicher Finanzmittel einschränken.

11.2. Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts (Fair Value)

Wir ermitteln den beizulegenden Zeitwert von Finanzinstrumenten, die an aktiven Märkten gehandelt werden aufgrund des Schlusskurses am Bilanzstichtag.

Für Finanzinstrumente, die nicht an aktiven Märkten gehandelt werden, ermitteln wir den beizulegenden Zeitwert durch andere geeignete Bewertungsmethoden. Diese sind beispielsweise aktuelle Transaktionen von gleichartigen Finanzinstrumenten, ein Abstützen auf aktuelle Marktwerte von gleichartigen Finanzinstrumenten oder DCF-Berechnungen.

Die einzigen zum beizulegenden Zeitwert gehaltenen Finanzinstrumente betreffen die derivativen Finanzinstrumente zur Absicherung von Zinsrisiken. Die Marktwerte basieren auf den aktuellen Gewinnkurven der Terminzinssätze und entsprechen den zum Stichtag vorliegenden Bankbewertungen.

Bei Finanzinstrumenten erfolgt der Ausweis der Bewertungen nach folgender Hierarchie:

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

11.2.1. Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Finanzinstrumente

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

in TCHF	31.12.2020	31.12.2019
	Level 2	Level 2
Verbindlichkeiten		
- Derivate zu Handelszwecken	101	76
- Derivate als Sicherungsinstrumente	14 727	11 084

11.2.2. Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Finanzinstrumente und deren Marktwerte

Wir halten eine Reihe von Finanzinstrumenten, die nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden. Für die Mehrheit dieser Instrumente unterscheiden sich die beizulegenden Zeitwerte nicht wesentlich von den Buchwerten, da die Zinsforderungen/-verbindlichkeiten entweder weitgehend den Marktwerten entsprechen oder die Instrumente kurzfristig sind.

Die Marktwerte von langfristigen, festverzinslichen Finanzverbindlichkeiten (Hypothekardarlehen, Darlehen) ermitteln wir mittels Abdiskontierung der zukünftigen Cashflows zum aktuellen Zinssatz, der für ähnliche In-

Für die folgenden Instrumente wurden am 31. Dezember nicht erfasste Unterschiede festgestellt:

		31.12.2020		31.12.2019	
n TCHF	Marktwert	Buchwert	Marktwert	Buchwert	
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete langfristige Finanzverbindlichkeiten					
Langfristige Hypothekardarlehen	446 066	446 197	347 306	348 554	
Langfristige Finanzverbindlichkeiten ohne Leasingverpflichtungen	676 335	671 562	330 272	328 545	
Langfristige Leasingverpflichtungen	37 410	36 692	15 971	15 187	
Total	1 159 811	1 154 451	693 549	692 286	

- > Auf den langfristigen Finanzforderungen bestehen keine Differenzen zwischen Markt- und Buchwert.
- > Alle Finanzinstrumente sind dem Level 2 zugeordnet.
- Es gab im Berichts- wie auch im Vorjahr keine Transfers zwischen den einzelnen Levels.
- > Am 31. Dezember 2020 wie auch im Vorjahr bestanden keine auszuweisenden Netting Agreements.

Plattformkosten

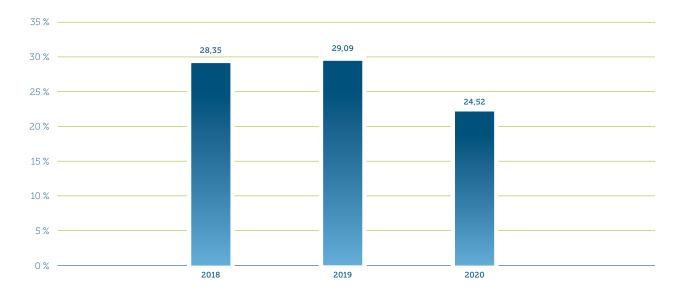


Personalaufwand

Wie wir die Zahlen berechnen:

Der Personalaufwand umfasst sämtliche angefallenen Kosten inklusive Sozialversicherungs- und Personalvorsorgekosten. Aktienbasierte Vergütungen erfassen wir über die Leistungsperiode. Eigenleistungen für Objekte in Entwicklung aktivieren wir als Eigenleistungen basierend auf Stundenrapporten und aktuellen Stundensätzen.

Personalaufwand in % des Ertrags aus Vermietung Renditeliegenschaften



in TCHF	20.	2019
Gehälter	-9 6	52 -7 742
Sozialversicherungen	-15	67 -1 331
Personalvorsorge – leistungsorientiert		7 -99
Personalvorsorge – beitragsorientiert	-20	-180
Aktienbasierte Vergütungen	-1 6	-1 940
Sonstiger Personalaufwand	-62	-544
Aktivierte Eigenleistungen	20	09 514
Total Personalaufwand	-13 4	-11 322
Personalbestand per 31. Dezember	1	19 78

- Die Abnahme des Personalaufwands im Verhältnis zum Ertrag aus Vermietung Renditeliegenschaften resultierte mehrheitlich aus der zum Ende des Vorjahres getätigten Akquisition von 3 672 Wohneinheiten und den daraus erzielten Skaleneffekten und Effizienzgewinnen.
- Die absolute Zunahme des Personalaufwands erklärt sich mehrheitlich durch den Anstieg der Anzahl Mitarbeiter bedingt durch das weitere Wachstum und Insourcing von Verwaltungsaufwendungen.



Vorsorgepläne

Wie wir die Zahlen berechnen:

Wir unterhalten sowohl leistungs- als auch beitragsorientierte Pläne.

Alle Mitarbeiter in Deutschland fallen unter einen beitragsorientierten, staatlichen Plan. Die deutschen Gruppengesellschaften bieten keine betriebliche Altersvorsorge an. Die Beiträge des Arbeitgebers werden in die gesetzliche Rentenversicherung einbezahlt. Es bestehen keine Ansprüche der Mitarbeiter gegenüber dem Arbeitgeber.

Die Mitarbeiter in der Schweiz sind für den obligatorischen Teil bis zu einer versicherten Lohnsumme von TCHF 147 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). Die Wesentlichkeit der nicht berücksichtigten Effekte wird periodisch überprüft.

Zentrale Schätzungen und Annahmen:

Aufgrund der Vorsorgeleistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses sind wir bezüglich des leistungsorientierten Plans in der Schweiz einer Reihe von potenziellen Risiken ausgesetzt:

Für die aktuarische Berechnung kommt ein Diskontsatz zur Anwendung, der sich an die Verzinsung von Unternehmensanleihen mit guter Bonität anlehnt. Eine Veränderung des Diskontsatzes hat einen direkten Einfluss auf die Höhe der Vorsorgeverpflichtung.

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 Vorsorgeverbindlichkeit in der Bilanz bemisst sich wie folgt:

		31.12.2020	31.12.2019
lan CH	Rentenplan D	Total	Vorsorgeplan CH
3 104	957	4 061	2 953
-4 406	-4 219	-8 625	-4 227
-1 302	-3 262	-4 564	-1 274
	3 104	3 104 957	3 104 957 4 061 -4 406 -4 219 -8 625

> Wir haben im Berichtsjahr im Rahmen der getätigten Akquisitionen Pensionsverpflichtungen im Betrag von TCHF 3 262 übernommen, welche als leistungsorientierter Plan bilanziert wurden.

Die Vorsorgeverpflichtung und das Planvermögen entwickelten sich wie folgt:

n TCHF			2020	2019
	Vorsorgeplan CH	Rentenplan D ¹	Total	Vorsorgeplan CH
Barwert der Verpflichtung am 1. Januar	-4 227	-4 217	-8 444	-3 616
Laufender Dienstzeitaufwand	-122	0	-122	-99
Zinsaufwand	-13	-41	-54	-33
Nachzuverrechnender Dienstzeitaufwand aus Planänderungen und Settlements	129	0	129	0
Total Pensionsleistungen	-4 233	-4 258	-8 491	-132
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus Veränderung finanzieller Annahmen	-103	-117	-220	-364
Erfahrungswert bedingte Anpassungen	-45	-35	-80	-69
Total Neubewertungen	-4 381	-4 410	-8 791	-433
Beiträge Arbeitgeber	-84	0	-84	-77
Ausbezahlte Leistungen	59	191	250	31
Barwert der Verpflichtung am 31. Dezember	-4 406	-4 219	-8 625	-4 227
n TCHF			2020	2019
	Vorsorgeplan CH	Rentenplan D ¹	Total	Vorsorgeplan CH
Verkehrswert des Planvermögens am 1. Januar	2 953	991	3 944	2 712
Zinsertrag	9	10	19	25
Ertrag aus Planvermögen (abz. Zinsertrag)	33	-44	-11	93
Beiträge Arbeitnehmer	84	0	84	77
Beiträge Arbeitgeber	84	0	84	77
Ausbezahlte Leistungen	-59	0	-59	-31
Verkehrswert des Planvermögens am 31. Dezember	3 104	957	4 061	2 953

¹ Zugang zum Konsolidierungskreis per 31.12.2020. Die Entwicklung der Vorsorgeverpflichtung und des Planvermögens ist für das volle Geschäftsjahr abgebildet. Der Plan hatte im Berichtsjahr keinen Einfluss auf die Erfolgs- oder Gesamtergebnisrechnung.

Wir haben folgende versicherungstechnischen Annahmen getroffen:

Versicherungstechnische Annahmen		31.12.2020	31.12.2019
	Vorsorgeplan CH	Rentenplan D	Vorsorgeplan CH
Diskontsatz	0,15 %	0,78 %	0,30 %
Inflation	1,00 %	1,00 %	1,00 %
Erwartete Gehaltssteigerungen	1,50 %	2,35 %	1,50 %
Erwartete Erhöhung der Pensionsleistungen	0,00 %	1,60 %	0,00 %
Biometrische Rechnungsgrundlagen	BVG 2015 (GT)	Richttafeln 2018 G	BVG 2015 (GT)

Für das Jahr 2021 erwarten wir Beiträge in der Höhe von TCHF 83 (Vorjahr: TCHF 83).

Die Sensitivität der Vorsorgeverpflichtung auf Änderungen in den gewichteten Hauptannahmen stellt sich wie folgt dar:

TCHF			31.12.2020		31.12.2019
		Auswirkung auf	die Verpflichtung	Auswirkung auf o	lie Verpflichtung
	Veränderung Annahme	Erhöhung Annahme	Verminderung Annahme	Erhöhung Annahme	Verminderung Annahme
Diskontsatz	0,50 %	0,65 %/1,28 %	-0,35 %/0,28 %	0,80 %	-0,20 %
Effekt auf die Vorsorgeverpflichtung		-573	757	-307	410
Gehaltssteigerungen (nur Vorsorgeplan CH)	0,50 %	2,00 %	1,00 %	2,00 %	1,00 %
Effekt auf die Vorsorgeverpflichtung		56	-52	54	-51
Steigerung der Renten (nur Rentenplan D)	0,25 %	1,85 %	1,35 %	n.a.	n.a.
Effekt auf die Vorsorgeverpflichtung		43	-42	n.a.	n.a.

Die Sensitivitätsanalyse basiert auf der Annahme, dass sich eine Komponente verändert, während alle anderen konstant gehalten werden. Bei der Berechnung der Sensitivitäten wurde dieselbe Methode verwendet, mit der die

Vorsorgeverpflichtung in der Bilanz ermittelt wurde. Wir haben die Methoden und Arten von Annahmen im Vergleich zum Vorjahr nicht geändert.

Das Planvermögen setzt sich wie folgt zusammen:

usammensetzung der Marktwerte les Planvermögens				31.12.2020		31.12.2019
	Vorsorgeplan CH	Rentenplan D	Total	Total		
(notierte Werte in aktiven Märkten)	in TCHF	in TCHF	in TCHF	in %	in TCHF	in %
Liquide Mittel	22	48	70	2	21	1
Aktien	965	86	1 051	26	1 314	44
Obligationen	1 381	823	2 204	54	918	31
Immobilien	587	0	587	14	558	19
Sonstige Anlagen	149	0	149	4	142	5
Total	3 104	957	4 061	100	2 953	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 beziehungsweise nach geltendem deutschen Recht.
- Die gewichtete, durchschnittliche Dauer der leistungsorientierten Pläne beträgt 21,5 Jahre (Vorjahr: 21,7 Jahre).



Optionsprogramme

Wie wir die Zahlen berechnen:

Es bestehen folgende Mitarbeiterbeteiligungsprogramme:

- > Pläne 2018, 2019 und 2020, mit welchen ausgewählte Personen des Verwaltungsrats, der Geschäftsleitung sowie auch Kadermitarbeitende gewonnen bzw. gehalten werden sollen.
- > Plan 2014, unter welchem in Erfüllung von arbeitsvertraglichen Ansprüchen für drei Mitglieder der Geschäftsleitung Zuteilungen erfolgten.
- > Plan 2017 gelangte nach der Generalversammlung im Berichtsjahr zur Ausübung.
- > Plan 2016 gelangte nach der Generalversammlung im Vorjahr zur Ausübung.

Bei den Plänen handelt es sich um eine zusätzliche Entlöhnung in Form von Zuteilung von Aktien zu Vorzugspreisen. Alle Pläne sind equity settled.

Die Kosten aus den Optionsprogrammen erfassen wir erfolgswirksam über den Leistungszeitraum im Personalaufwand mit Gegenbuchung im Eigenkapital. Der Leistungszeitraum ist die Periode, während der ein uneingeschränkter Anspruch auf die gewährten Optionen erworben wird. Der Wert der Aktienoption entspricht dem beizulegenden Zeitwert der Option zum Gewährungszeitpunkt. Ausübungsbedingungen, die nicht vom Marktwert abhängen, berücksichtigen wir über die Anzahl von Optionen, welche voraussichtlich die Ausübungsbedingungen erfüllen werden. Die Annahmen werden an jedem Periodenende überprüft und sofern notwendig erfassen wir eine erfolgswirksame Anpassung. Bedingungen, die von einem Marktwert abhängen, werden im beizulegenden Zeitwert zum Ausgabedatum berücksichtigt.

Bei Ausübung der Optionen gibt die Gesellschaft neue Aktien aus oder überträgt eigene Aktien. Einnahmen aus der Ausgabe von Aktien schreiben wir nach Abzug von direkt zurechenbaren Kosten im Zeitpunkt der Ausübung dem Aktienkapital (Nominal) und den Kapitalreserven (Agio) gut.

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.

14.1. Pläne 2020, 2019, 2018, 2017 und 2016

- In der Berichts- sowie der Vorperiode hat der Verwaltungsrat neue Performance Stock Unit Programme für aktienbasierte Vergütungen genehmigt (Plan 2020 beziehungsweise Plan 2019). Über Zuteilungen bestimmt der Verwaltungsrat. Die kumulierten, maximalen Ansprüche auf Aktien sollen jeweils 3 % des gesamten emittierten Aktienkapitals der Gesellschaft, gemessen am jeweiligen Bestand, nicht übersteigen.
- > Unter den PSU-Programmen werden den Programm-Teilnehmenden Anrechte in Form von PSUs (Performance Stock Units) zugeteilt, welche abhängig von der Zielerreichung über die Leistungsperiode (Aktienkurs sowie kumuliertes Gruppenergebnis über 3 Jahre zu gleichen Teilen) eine Anwartschaft auf bis zu zwei Aktien pro PSU darstellen, sofern der Begünstigte bei Vesting nach Ende der Leistungsperiode (General-
- versammlung des letzten Jahres der Leistungsperiode) noch bei uns angestellt ist. Wir haben keinerlei gesetzliche oder faktische Verpflichtungen zum Rückkauf oder Barausgleich der Anwartschaften.
- > Die Aktienzuweisung erfolgt spätestens 6 Monate nach Vesting ohne weiteres Zutun der Begünstigten.
- Mit der Genehmigung der Jahresrechnung 2019 durch die Generalversammlung 2020 erfolgte das Vesting und schloss der Leistungszeitraum für den Plan 2017. Sämtliche PSUs gelangten mit einem Faktor 2 zur Aus-
- Mit der Genehmigung der Jahresrechnung 2018 durch die Generalversammlung 2019 erfolgte das Vesting und schloss der Leistungszeitraum für den Plan 2016. Sämtliche PSUs gelangten mit einem Faktor 2 zur Ausübung.

Der beizulegende Zeitwert wurde für das Teilziel «Marktkapitalisierung» über ein Monte-Carlo-Modell berechnet. Folgende wesentlichen Berechnungsparameter gelangten zur Anwendung:

	Plan 2020	Plan 2019	Plan 2018	Plan 2017	Plan 2016
Ausgabedatum	02.06.2020	10.05.2019	31.08.2018	16.05.2018	12.05.2017
Bemessungsjahre für kumuliertes Gruppenergebnis	2020 - 2022	2019 - 2021	2018 - 2020	2017 - 2019	2016 - 2018
Ende der Leistungsperiode	GV 2023	GV 2022	GV 2021	GV 2020	GV 2019
Stichtag Aktienkurs	06.02.2023	04.02.2022	04.02.2021	05.02.2020	n.a.
Stichtag Börsenkapitalisierung	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	31.01.2019
Ende Sperrfrist	GV 2023	GV 2022	GV 2021	GV 2020	GV 2019
Kumuliertes Gruppenergebnis vor Steuern	n.a.	n.a.	genehmigte Langfristplanung	genehmigte Langfristplanung	genehmigte Langfristplanung
Kumuliertes Gruppenergebnis nach Steuern	genehmigte Langfristplanung	genehmigte Langfristplanung	n.a.	n.a.	n.a.
Anzahl Aktien bei Ausgabe	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	5 414 477
Aktienkurs bei Ausgabe in CHF	36,40	29,60	33,50	29,90	22,30
Risikoloser Zinssatz	-0,62 %	-0,57 %	-0,41 %	-0,40 %	-0,60 %
Volatilität	28,67 %	25,04 %	24,42 %	24,68 %	24,75 %
Marktwert PSU zum Ausgabedatum in CHF	26,79	20,98	32,37	32,05	23,69

14.2. Plan 2014

Die Zuteilung erfolgte unentgeltlich und berechtigt die Begünstigten gegen Bezahlung des Ausübungspreises von CHF 11,00 pro Option eine Namensaktie 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 die Gruppe tätig sind. Es wurden keine Leistungsbedingungen und -ziele vereinbart.

Die Optionen verfallen 11 Jahre nach Zuteilungsdatum (d.h. im Jahr 2025) oder 30 Tage nach Beendigung des Vertragsverhältnisses. Wir haben keinerlei gesetzliche oder faktische Verpflichtungen zum Rückkauf oder Barausgleich der Optionen.

Ausstehende und ausübbare Optionen der Pläne 2014 – 2020

	Plan 2020	Plan 2019	Plan 2018	Plan 2017	Plan 2016	Plan 2014 ¹
Am 1. Januar 2019 ausstehende Optionen / PSU	0	0	36 500	35 500	56 000	40 000
Am 1. Januar 2019 ausübbare Optionen / PSU	0	0	0	0	0	40 000
Zuteilungen	0	41 500	0	0	0	0
Ausübungen	0	0	0	0	-56 000	0
Verwirkte Optionen	0	0	0	0	0	0
Am 31. Dezember 2019 ausstehende Optionen / PSU	0	41 500	36 500	35 500	0	40 000
Am 31. Dezember 2019 ausübbare Optionen / PSU	0	0	0	0	0	40 000
Zuteilungen	42 000	0	0	0	0	0
Ausübungen	0	0	0	-35 500	0	0
Verwirkte Optionen	-500	0	0	0	0	0
Am 31. Dezember 2020 ausstehende Optionen / PSU	41 500	41 500	36 500	0	0	40 000
Am 31. Dezember 2020 ausübbare Optionen / PSU	0	0	0	0	0	40 000

¹ Am 21. Dezember 2020 hat das berechtigte Mitglied der Geschäftsleitung seine Optionen ausgeübt. Settlement hat jedoch erst am 3. Januar 2021 stattgefunden, weshalb die Optionen zum Jahresende nicht ausgebucht wurden.

> Wir haben in der Berichtsperiode TCHF 1 601 (exkl. Sozialleistungen) für die Pläne 2016 - 2020 (Vorjahr: TCHF 1 940) der Erfolgsrechnung belastet.

Vergütungen an Mitglieder des Verwaltungsrates und des Managements

15.1. Honorare und Gehälter des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung

n TCHF			2020			2019
	Verwaltungsrat	Geschäfts- leitung	Total	Verwaltungsrat	Geschäfts- leitung	Total
Fixe Vergütung bar	250	880	1 130	250	880	1 130
Variable Vergütung bar	0	691	691	0	763	763
Fixe Vergütung in Aktien	247	0	247	263	0	263
Variable Vergütung in Aktien	0	539	539	0	391	391
Optionen	356	593	949	430	759	1 189
Sozial- und Nebenleistungen	15	424	439	43	473	516
Total	868	3 127	3 995	986	3 266	4 252

15.2. Gehaltene Aktien und Optionen

			31.12.2020			31.12.2019
	Verwaltungsrat	Geschäfts- leitung	Total	Verwaltungsrat	Geschäfts- leitung	Total
Anzahl Aktien	196 651	784 793	981 444	172 140	808 264	980 404
Anzahl Optionen ¹	27 000	86 500	113 500	26 000	83 500	109 500

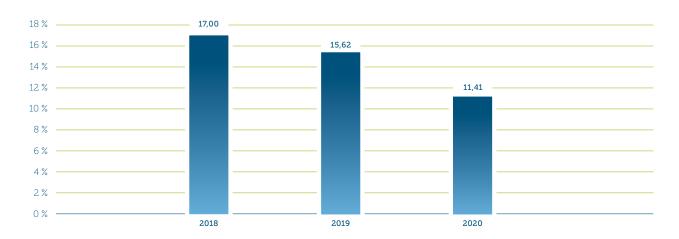
¹ Am 21. Dezember 2020 hat ein Geschäftsleitungsmitglied 40 000 Optionen ausgeübt. Settlement hat jedoch erst am 3. Januar 2021 stattgefunden, weshalb diese Optionen hier noch nicht enthalten sind.

- In den Objektgesellschaften nehmen teilweise leitende Angestellte die Funktion als Geschäftsführer wahr. Diese sind aber nicht Mitglieder der Geschäftsleitung der Gruppe. Mitglieder der Verwaltungsräte der Tochtergesellschaften erhalten keine Entschädigung für ihre Tätigkeit.
- > Es bestehen keine Leistungsverpflichtungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses beziehungsweise aus Anlass der Beendigung des Arbeitsverhältnisses gegenüber (ehemaligen) Mitgliedern des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung.
- > Wir haben keine Darlehen an Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung vergeben.
-) Im Berichtsjahr haben wir Herrn Dr. Christian De Prati für seine Aufwendungen im Zusammenhang mit der Platzierung der Pflichtwandelanleihe II eine marktübliche Vermittlungsprovision von TCHF 385 vergütet. Im Vorjahr sind keine solchen Vergütungen angefallen.



Übriger Betriebsaufwand

Übriger Betriebsaufwand in % des Ertrags aus Vermietung Renditeliegenschaften



in TCHF	2020	2019
Honorare und Beratungskosten Dritte	-2 012	-1 946
Honorare und Beratungskosten Nahestehende	-515	-517
IT-Aufwendungen	-1 162	-712
Kapitalsteuern, Vorsteuerabzüge und sonstige Steuern	-174	-542
Sonstiger Betriebsaufwand Dritte	-2 385	-2 224
Sonstiger Betriebsaufwand Nahestehende (Raumkosten)	0	-138
Total übriger Betriebsaufwand	-6 248	-6 079

- > Trotz des deutlichen Wachstums blieb der übrige Betriebsaufwand im Berichtsjahr weitgehend unverändert.
- Die Honorare und Beratungskosten enthalten vornehmlich die Kosten für die halbjährliche Immobilienbewertung sowie Aufwendungen für die laufende Steuerberatung und -erklärungen und Prüfung der Jahresrechnung. Im Vorjahr waren darin zusätzlich die
- Kosten im Zusammenhang mit der Reorganisation der Gesellschaftsstruktur sowie der steuerlichen Betriebsprüfung verschiedener deutscher Gruppengesellschaften enthalten.
- Die Honorare und Beratungskosten Nahestehende enthalten im Berichts- wie auch im Vorjahr die Honorare des Verwaltungsrats.

Steuern

Wie wir die Zahlen berechnen:

Die Ertragssteuern beinhalten sowohl laufende als auch latente Ertragssteuern. Mit Ausnahme von Ertragssteuern auf direkt im Eigenkapital oder im sonstigen Ergebnis erfassten Transaktionen erfassen wir die Steuern erfolgswirksam.

Die laufenden Ertragssteuern umfassen die erwarteten geschuldeten Steuern auf dem steuerlich massgeblichen Ergebnis, berechnet mit den am Bilanzstichtag geltenden beziehungsweise angekündigten Steuersätzen.

Die Bemessung der latenten Steuern berücksichtigt den erwarteten Zeitpunkt und die erwartete Art und Weise der Realisation beziehungsweise Tilgung der entsprechenden 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.

Zentrale Schätzungen und Annahmen:

Ertragssteuern

Für die Grundstückgewinnsteuern aus dem Verkauf der Stockwerkeinheiten des Projekts «Wollerau Park» wurden entsprechende Sicherstellungen getätigt, die Veranlagung ist jedoch noch nicht definitiv. Es ist nicht auszuschliessen, dass die Veranlagung von den im Berichtsjahr berücksichtigten Werten (erwartete Gutschrift von TCHF 2 410) abweicht.

Latente Steuern

Wesentliche latente Steuerguthaben aus Verlustvorträgen bestehen bei den Dienstleistungs- und Beteiligungsgesellschaften. Latente Steuerguthaben aus Verlustvorträgen aktivieren wir, wenn wir mit künftigen Gewinnen in den jeweiligen Gesellschaften rechnen. Insbesondere bei Entwicklungsgesellschaften analysieren wir, sollten durch den Abverkauf des aktuellen Objektes nicht alle bestehenden Verlustvorträge genutzt werden, ob ein neues Objekt aus der Akquisitionspipeline in die entsprechende Gesellschaft gekauft werden soll. Bei einem positiven Entscheid aktivieren wir Verlustvorträge im Rahmen des erwarteten Gewinnes beziehungsweise im Umfang der passiven zeitlichen Differenzen.

In unterschiedlichen Kantonen in der Schweiz unterliegen die Gewinne aus Veräusserungen von Liegenschaften einer Grundstückgewinnsteuer. Die Höhe der Steuer hängt erheblich von der Haltedauer der Liegenschaft ab. Wir schätzen für jede Renditeliegenschaft die Haltedauer und den im Fall eines Verkaufs anwendbaren Steuersatz und berechnen 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.

Reorganisation Gesellschaftsstruktur 2019

Am 1. August 2019 wurde unsere Finanzanfrage zur steuerneutralen Reorganisation der deutschen Gesellschaftsstruktur positiv beschieden. Dieses Ruling hat uns erlaubt, die ehemaligen deutschen Entwicklungsgesellschaften Yoo Berlin GmbH & Co. KG mit ihren Schwestergesellschaften VD Harvestehuder Weg I GmbH & Co. KG, VD Harvestehuder Weg II GmbH & Co. KG, VD Berlin Chausseestrasse 106 GmbH & Co. KG sowie Am Zirkus 1 GmbH & Co. KG steuerneutral und ohne Einbusse der bestehenden Verlustvorträge zu verschmelzen und dadurch die

Gesellschaftsstruktur wesentlich zu verschlanken (für weitere Details siehe Anhang 21). Durch den Verkauf der Beteiligung der Peach Property Group (Deutschland) AG von der Peach German Properties AG an die Yoo Berlin GmbH & Co. KG, die neu als Peach Property Management GmbH & Co. KG firmiert, sowie die Übertragung der operativen Tätigkeiten von der Peach Property Group (Deutschland) AG an die Peach Property Management GmbH & Co. KG konnten alle deutschen Gruppengesellschaften unter einer operativen Holding-Gesellschaft gebündelt werden.

Die Reorganisation hatte im Vorjahr folgende wesentlichen Auswirkungen auf die laufenden und latenten Steuern der Gruppe:

- Der Verkauf der Beteiligung an der Peach Property Group (Deutschland) AG erfolgte handelsrechtlich zum Marktwert zuzüglich Transaktionskosten. Nicht aktivierte Verlustvorträge im Umfang von TCHF 18 856 wurden dadurch in der Peach German Properties AG verwendet. Für den die Verlustvorträge übersteigenden Gewinn kam ein 100-prozentiger Beteiligungsabzug zum Tragen.
- > Handelsrechtliche Wertberichtigungen auf Darlehen und Beteiligungen an den verschmolzenen GmbH & Co. KGs im Umfang von TCHF 48 889 auf Ebene Peach Property Group AG, Peach German Properties AG so-

- wie Peach Property Group (Deutschland) AG konnten aufgelöst werden, da diese auf Basis einer Ertragswert-Betrachtung in der neuen Struktur werthaltig sind. Diese Auflösung reduzierten die in den Gesellschaften vorhandenen Verlustvorträge.
- Die durch die Wertberichtigung auf Beteiligungen und Darlehen entstandenen Differenzen zwischen handelsrechtlichen und IFRS Abschlüssen hatten wir als dauerhaft eingeschätzt. Die Auflösung der Wertberichtigungen führte insofern zu keiner Auflösung von latenten Steuerverbindlichkeiten.
- Auf Ebene Peach Property Group Management GmbH haben wir neu nicht aktivierte Verlustvorträge der Vorjahre aktiviert, was zu einer Reduktion des Steueraufwands führte.

Steuerrevision 17

Die Steuerrevision 17 führte in den Schweizer Gruppengesellschaften zu einer Reduktion der Gewinnsteuersätze sowie bei der Peach Property Group AG als auch der Gretag AG zu Kürzungen bei den Kapitalsteuern. Weiter konnte die Gretag AG einen kalkulatorischen Zinsabzug geltend machen. Der Gesamteinfluss belief sich auf TCHF 599.

17.1. Ertragssteuern

n TCHF	2020	2019
Laufende Ertragssteuern	-1 627	1 257
Latente Steuern	-24 445	-19 928
Total Ertragssteuern	-26 072	-18 671
Ergebnis vor Steuern	153 354	109 675
Steuern zum Steuersatz von 17,0 % (2019: 17,0 %)	-26 070	-18 645
Steuersatzdifferenzen	76	0
Beteiligungsabzug	0	323
Anpassung finale Veranlagung 2013 - 2016 / Grundstückgewinnsteuer Gretag AG	0	2 451
Aktivierung von Verlustvorträgen aus Vorjahren	545	1 994
Verwendung von nicht aktivierten Verlustvorträgen	0	2 734
Nicht aktivierte Verlustvorträge / Auflösung von aktivierten Verlustvorträgen	-360	-172
Auflösung von dauerhaften Differenzen	0	-8 704
Sonstige Effekte	-264	1 348
Total Ertragssteuern	-26 072	-18 671

- > Aufgrund von positiven Bewertungsergebnissen und Veranlagungen der Vorjahre konnten zusätzliche Verlustvorträge aktiviert werden.
- > Aktivierte Verlustvorträge im Umfang von TCHF 360 haben wir aufgrund von abgeschlossenen Ergebnisabführungsverträgen aufgelöst, da diese die Verwendung der Verluste blockieren.
- > In den sonstigen Effekten sind mehrheitlich Anpassungen von Steuerabgrenzungen basierend auf erhaltenen Steuerveranlagungen und Einschätzungen enthalten.
- > Im Vorjahr haben wir die finalen Einschätzungsbescheide der Gretag AG für die Jahre 2013 - 2016 erhalten. Daraus resultierte eine Gutschrift im Betrag von TCHF 2 451.
- > Die Vorjahreseffekte der Positionen Aktivierung von Verlustvorträgen aus Vorjahren, Verwendung von nicht aktivierten Verlustvorträgen und Auflösung von dauerhaften Differenzen resultieren mehrheitlich aus der eingehend erläuterten Reorganisation der deutschen Gruppenstruktur.

17.2. Latente Steuern

		31.12.2020		31.12.2019
n TCHF	Aktiven	Passiven	Aktiven	Passiven
Entwicklungsliegenschaften	0	1784	0	1 764
Renditeliegenschaften	0	79 063	0	49 813
Sonstige Aktiven	27	307	24	330
Leasingverpflichtung	3 362	0	2 523	0
Derivative Finanzinstrumente	2 371	0	1 785	0
Sonstige Verbindlichkeiten und Rückstellungen	656	830	269	242
Verlustvorträge	22 570		19 315	
Total	28 986	81 984	23 916	52 149
Gegenseitig verrechenbare Beträge	-8 559	-8 559	-5 419	-5 419
Latente Steuerguthaben	20 427		18 497	
Latente Steuerverbindlichkeiten		73 425		46 730

		2020		2019
in TCHF	Aktiven	Passiven	Aktiven	Passiven
Latente Steuern am 1. Januar	18 497	46 730	19 552	30 442
In der Erfolgsrechnung verbucht	1 277	27 072	-1 635	17 618
Im übrigen Gesamtergebnis verbucht	598	0	1 162	0
Umrechnungskursdifferenzen	55	-377	-582	-1 330
Latente Steuern am 31. Dezember	20 427	73 425	18 497	46 730

17.3. Verlustvorträge

> Nicht aktivierte Verlustvorträge betreffen mehrheitlich Gruppengesellschaften ohne Ergebnisabführungsverträge, deren Verlustvorträge die passiven zeitlichen Differenzen übersteigen.

Die Verfalljahre der Verlustvorträge stellen sich wie folgt dar:

	31.12.2020		31.12.2019
Total	davon nicht aktiviert	Total	davon nicht aktiviert
0	0	3 984	0
470	0	6 821	0
146 945	9 210	116 646	10 215
147 415	9 210	127 451	10 215
	0 470 146 945	Total davon nicht aktiviert 0 0 470 0 146 945 9 210	Total davon nicht aktiviert Total 0 0 3 984 470 0 6 821 146 945 9 210 116 646

17.4. Nicht erfasste dauerhafte Differenzen

- > Aufgrund der Reorganisation der deutschen Gruppenstruktur konnten im Vorjahr als dauerhaft eingeschätzte Differenzen im Betrag von TCHF 49 167 aufgelöst werden.
- > Aufgrund von Beteiligungsabzügen und Gewinnabführungsverträgen haben wir auf Gewinnvorträgen keine latenten Steuern gebildet.

Übrige Offenlegungen



Working Capital

Wie wir die Zahlen berechnen:

Flüssige Mittel:

Kontokorrentverbindlichkeiten gegenüber Bankinstituten weisen wir unter den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten aus.

Kunden- und übrige Forderungen:

Kundenforderungen und übrige Forderungen bilanzieren wir zu fortgeführten Anschaffungswerten, da einzig die vertraglich vereinbarten Cashflows und Zinsen vereinnahmt werden (SPPI-Test).

Für Kundenforderungen bestehen keine Factoring- oder sonstigen Vereinbarungen, unter welchen Forderungen weiter veräussert werden. Wir wenden für diese Positionen das vereinfachte Verfahren an und erfassen den erwarteten Verlust über die gesamte Laufzeit.

Der erwartete Verlust über die gesamte Laufzeit wird bei den offenen Mietforderungen auf Basis der Ist-Miete pro Portfolio oder Profit Center berechnet. Die Wertberichtigungssätze beliefen sich im Berichtsjahr auf 0.5% - 12.5%.

Die Ausfallquoten der Ist-Mieten definieren wir auf Basis von historischen Ausfällen, der Mieterstruktur (laufende Zahlungs- beziehungsweise Räumungsklagen) sowie erwarteten wirtschaftlichen Entwicklungen am jeweiligen Standort der Portfolios.

Aufgrund von bestehenden Zahlungsgarantien und der Übergabe der Stockwerkeinheiten erst nach erfolgter Zahlung beziehungsweise Hinterlegung des Kaufpreises auf Notaranderkonten entsteht bei den Kundenforderungen aus dem Verkauf von Stockwerkeinheiten sowie bei den vertraglichen Vermögenswerten kein Effekt auf die Wertberichtigungen.

Für übrige Forderungen erfassen wir ein 12-Monats-ECL (expected credit loss), sofern sich das Kreditrisiko seit dem erstmaligen Ansatz nicht verschlechtert hat. Die Positionen umfassen hauptsächlich Forderungen aus Umsatz- und Ertragssteuern, Forderungen gegenüber Versicherung sowie erwartete Abrechnungsbeträge aus künftigen Nebenkostenabrechnungen. Aufgrund des Risikoprofils erwarten wir keine Ausfälle.

Wertberichtigungen für Mietforderungen weisen wir als Abzugsposition zum Ertrag aus Vermietung von Renditeliegenschaften aus, da die entsprechenden, vorschüssig zu begleichenden Mieterträge grossteils bereits bei der Erfassung nicht mehr als werthaltig eingestuft werden. Wertberichtigungen von sonstigen Kunden- sowie übrigen Forderungen buchen wir über den übrigen Betriebsaufwand, Wertberichtigungen für Finanzforderungen über den Finanzaufwand.

Finanzforderungen:

Finanzforderungen bilanzieren wir zu Anschaffungskosten, da nur die vertraglichen Geldflüsse vereinnahmt werden sollen. Wir erfassen ein 12-Monats-ECL, sofern sich das Kreditrisiko seit dem erstmaligen Ansatz verschlechtert hat. Die langfristigen Forderungen gegenüber dem assoziierten Unternehmen Beach House AG haben wir zu fortgeführten Anschaffungswerten bilanziert und berücksichtigen aufgrund der finanziellen Situation des Unternehmens analog der Vorjahre die erwarteten Verluste über die gesamte Laufzeit.

Lieferanten- und übrige Verbindlichkeiten:

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie andere kurzfristige Verbindlichkeiten bilanzieren wir zu fortgeführten Anschaffungskosten. Diese entsprechen in der Regel dem Nominalwert der Verbindlichkeiten.

18.1. Flüssige Mittel

- Die flüssigen Mittel umfassen Kontokorrentguthaben bei Schweizer und deutschen Banken.
- > Mietzins- und CAPEX-Konten im Betrag von TCHF 370 (Vorjahr: TCHF 1 208) waren zugunsten der kreditgebenden Banken verpfändet und in der Verwendung eingeschränkt.

18.2. Kundenforderungen

Fälligkeiten und Wertberichtigungen von Kundenforderungen:

n TCHF			Fällig	keit zum 31	.12.2020			Fällig	gkeit zum 31	l.12.2019
	Nicht fällig	1 - 4 Monate	5 - 12 Monate	> 12 Monate	Total	Nicht fällig	1 - 4 Monate	5 - 12 Monate	> 12 Monate	Tota
Kundenforderungen Dritte	3 696	3 455	1 561	1 572	10 284	2 372	3 221	939	593	7 125
Delkredere	-30	-587	-824	-1 497	-2 938	-3	-616	-936	-593	-2 148
Total Kundenforderungen netto	3 666	2 868	737	75	7 346	2 369	2 605	3	0	4 977
Delkredere am 1. Januar					-2 148					-1 364
Zugang Konsolidierungskreis		0			-			-149		
Erhöhung Delkredere		-1 916							-1 413	
Debitorenverluste		1 031			1 031					705
Auflösung Delkredere					107					3
Währungsumrechnung		-12			-12					70
Delkredere per 31. Dezember					-2 938					-2 148

- Die Zunahme der Kundenforderungen erklärt sich hauptsächlich mit den Portfoliozukäufen zum Ende des Berichtsjahres sowie den im Vergleich zum Vorjahr später – erst zum Ende der Berichtsperiode – erfolgten Nebenkostenabrechnungen.
- > Die Kundenforderungen gegenüber Dritten beinhalten hauptsächlich Forderungen gegenüber Mietern von TCHF 4 504 (Vorjahr: TCHF 1 935) sowie Forderungen aus dem Verkauf von Stockwerkeinheiten von TCHF 2 776 (Vorjahr: TCHF 3 042).
- > Die offenen Forderungen aus Stockwerkeinheiten sind grossteils auf Notaranderkonten hinterlegt und aufgrund von noch laufenden Mängelbeseitigungen nicht fällig.
- > Die Ertragsausfälle aus Inkassorisiken betrugen TCHF 1751 (Vorjahr: TCHF 1399) und entsprechen 3,1 % (Vorjahr: 3,5 %) der Ist-Miete.
- > Der Anstieg des Delkrederes betraf in beiden Jahren vollumfänglich Mietforderungen gegenüber Dritten.

18.3. Übrige Forderungen		
in TOUR	74 42 2020	74.40.2040
in TCHF	31.12.2020	31.12.2019
Nebenkostenforderungen	5 657	1 691
Laufende Steuerforderungen	2 973	4 212
Sonstige Forderungen Dritte	2 940	1 032
Instandhaltungsrücklage	2 778	1994
Forderungen ggü. Versicherungen und Hinterlegungen	463	0
Mehrwertsteuer- und Verrechnungssteuerguthaben	458	212
Total übrige Forderungen	15 269	9 141

- > Der Anstieg der Positionen erklärt sich mehrheitlich mit den Zukäufen im Berichts- wie auch im Vorjahr.
- Die Steuerforderungen enthalten im Berichtsjahr mehrheitlich eine erwartete Rückvergütung aus der finalen Veranlagung der Grundstückgewinnsteuer «Wollerau
- Park» von TCHF 2 410 (Vorjahr: TCHF 2 659). Im Vorjahr war zusätzlich eine Steuerrückvergütung aus finaler Veranlagung im Betrag von TCHF 1 334 enthalten.
- > Aufgrund der Forderungsstruktur wurden in der Berichts- wie auch der Vorjahresperiode keine Wertberichtigungen angesetzt.

18.4. Kurzfristige Finanzforderungen		
in TCHF	31.12.2020	31.12.2019
Kurzfristige Finanzforderungen Dritte	5 851	6 934
Total kurzfristige Finanzforderungen	5 851	6 934

- Die kurzfristigen Darlehensforderungen enthalten zwei grundpfandgesicherte Verkäuferdarlehen, die ab dem Geschäftsjahr 2021 mit jeweils 4,0 % verzinst werden. Das im Vorjahr enthaltene, zu 4,5 % verzinste Darlehen sowie die kotierte zu 4,125 % verzinste Anleihe von TCHF 3 304 wurden im Berichtsjahr zurückbezahlt.
- > Für alle kurzfristigen Finanzforderungen wurde auf Basis der vorgenommenen Kredit-Risiko-Einschätzungen keine Wertberichtigung angesetzt.

18.5. Lieferantenverbindlichkeiten

in TCHF	31.12.2020	31.12.2019
Lieferantenverbindlichkeiten Dritte	3 885	4 222
Total Lieferantenverbindlichkeiten	3 885	4 222

> Lieferantenverbindlichkeiten setzten sich mehrheitlich aus den zum Ende der Berichtsperiode noch nicht beglichenen laufenden Kosten sowie Transaktionskosten für Akquisitionen und die Anleihe von TCHF 1411 (Vorjahr: TCHF 2122) zusammen.

18.6. Übrige Verbindlichkeiten und Anzahlungen		
in TCHF	31.12.2020	31.12.2019
Abgrenzungen Transaktionskosten	11 661	2 281
Abgrenzungen Bau- und Sanierungskosten	5 149	3 868
Nebenkostenverbindlichkeiten	4 567	2 657
Kreditorische Mietforderungen	4 023	1 967
Vorausbezahlte Mieten	2 392	1 340
Abgrenzungen Personalaufwand Dritte	1 937	1 733
Abgrenzungen Personalaufwand Nahestehende	1 595	1 332
Sonstige Verbindlichkeiten Dritte	1 839	1 091
Sonstige Abgrenzungen Dritte	2 023	1 435
Total übrige Verbindlichkeiten	35 186	17 704

- > Die Abgrenzungen für Transaktionskosten enthalten Rechnungen für die zum Ende des Berichtsjahres getätigten Portfoliokäufe und die im vierten Quartal begebenen Anleihen, insbesondere Grunderwerbssteuern im Betrag von TCHF 8 336. Ebenfalls enthalten sind Abgrenzungen für Vermittlungsprovisionen eines Nahestehenden von TCHF 385.
- > Die Zunahme der übrigen Positionen ist weitgehend bedingt durch die Portfoliozukäufe im Vor- wie auch im Berichtsjahr.

Langfristige Finanzforderungen

in TCHF	31.12.2020	31.12.2019
Langfristige Finanzforderungen Dritte	99	92
Langfristige Finanzforderungen Assoziierte	12 769	12 769
Wertberichtigung	-12 769	-12 769
Total langfristige Finanzforderungen	99	92

> Die Forderungen gegenüber Assoziierten setzen sich in beiden Jahren sowohl aus dem ursprünglichen Verkäuferdarlehen sowie weiteren Darlehensforderungen gegenüber dem assoziierten Unternehmen Beach House AG zusammen. Wir haben diese Darlehen aufgrund des negativen Ergebnisses der Equity-Bewertung 2020 analog Vorjahr vollständig wertberichtigt.



Beteiligungen an Assoziierten

Assoziierte Gesellschaften bilanzieren wir nach der Equity-Methode. Bilanzstichtag ist der 31. Dezember.

	Beach Hou	Beach House AG		
in TCHF	31.12.2020	31.12.2019		
Umlaufvermögen	366	758		
Kurzfristige Verbindlichkeiten	-27	-416		
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	-24 121	-23 503		
Nettovermögen	-23 782	-23 161		
Überleitung Nettovermögen				
Anfangsbestand am 1. Januar	-23 161	-22 863		
Jahresergebnis	-622	-298		
Endbestand am 31. Dezember	-23 783	-23 161		
Überleitung Beteiligungswert				
Gehaltener Anteil in %	46,6 %	46,6 %		
Rechnerischer Anteil in TCHF	-11 083	-10 793		
Keine Nachschussverpflichtung, zusätzliche Wertberichtigung langfristige Finanzforderungen	11 084	10 794		
Ausgewiesener Beteiligungswert am 31. Dezember	1	1		
Gesamtergebnis der Einzelabschlüsse	2020	2019		
Betrieblicher Ertrag	0	99		
Betrieblicher Aufwand	-3	207		
Finanzaufwand	-619	-604		
Jahresergebnis	-622	-298		
Sonstiges Ergebnis	0	0		
Gesamtergebnis	-622	-298		
Überleitung Ergebnis				
Gehaltener Anteil in %	46,6 %	46,6 %		
Rechnerischer Anteil in TCHF mit Effekt auf die Erfolgsrechnung	-290	-139		
Keine Nachschussverpflichtung, zusätzliche Wertberichtigung langfristige Finanzforderungen	290	139		
Ergebnis Assoziierte am 31. Dezember	0	0		

- Die Beach House AG hielt über die Condominium Beach House AG das Entwicklungsprojekt «Peninsula Beach House» in Wädenswil. Die beiden Gesellschaften wurden im Vorjahr fusioniert.
- > Im Berichts- wie auch im Vorjahr haben laufende Finanzierungszinsen das Ergebnis belastet.
- > Es besteht keine Nachschusspflicht. Im Umfang des erwarteten Gesamtverlustes haben wir die langfristigen Finanzforderungen wertberichtigt. Für Details siehe Anhang 19.
- Die Gesellschaft ist privat gehalten, es bestehen keine Marktwerte.

Konsolidierungskreis

Wie wir die Zahlen berechnen:

Gruppengesellschaften

Gesellschaften, die direkt oder indirekt durch uns als Gruppe beherrscht werden, werden durch Vollkonsolidierung in die Konzernrechnung einbezogen. Die Kapitalkonsolidierung zum Erwerbszeitpunkt erfolgt nach der Erwerbsmethode.

Transaktionen und nicht beherrschende Anteile

Änderungen der Beteiligungsquote, die nicht zu einem Verlust der Kontrolle führen, werden als Transaktionen mit Eigenkapitalgebern behandelt. Jede Differenz zwischen dem bezahlten Kaufpreis bzw. der erhaltenen Gegenleistung und dem Betrag, um den die Minderheitsanteile angepasst werden, haben wir unmittelbar im Eigenkapital erfasst.

Assoziierte Unternehmen

Assoziierte Unternehmungen bewerten und bilanzieren wir nach der Equity-Methode.

Verluste weisen wir so lange erfolgswirksam zu, bis der Anteil der Verluste den Wert der Beteiligung auf Null reduziert. Nachdem der Anteil der Beteiligung auf Null reduziert ist, berücksichtigen wir zusätzliche Verluste nur in dem Umfang, wie wir als Gruppe rechtliche oder faktische Verpflichtungen eingegangen sind, Zahlungen geleistet haben oder sofern Finanzforderungen bestehen.

	Ref.	Sitz	Grund- kapital	Anteil Mutter	Anteil Gruppe	Nicht beherr- schende Anteile
Schweiz			TCHF	in %	in %	in %
Peach Property Group AG	1/4	Zürich	6 601			
Peach German Properties AG	4	Stansstad	100	100,0		
WSZ Residential Development AG	3	Lachen	100	100,0		
Gretag AG	2/3	Zürich	500	100,0		
Österreich			TEUR			
East West Wohnbau GmbH in Liquidation	3	Innsbruck	18	99,0		1,0

¹ Dienstleistungsgesellschaft 2 Projektgesellschaft Renditeliegenschaften

³ Projektgesellschaft Entwicklungsliegenschaften 4 Beteiligungs- und Finanzierungsgesellschaft

	Ref.	Sitz	Grund- kapital	Anteil Mutter	Anteil Gruppe	Nicht beherr- schende Anteile
Deutschland			TEUR	in %	in %	in %
Peach Property Management GmbH & Co. KG	1/4	Köln	1		100,0	
PPM Verwaltung GmbH		Köln	25		100,0	
Peach Property Group (Deutschland) AG	4	Köln	5 000		100,0	
Munster Portfolio GmbH		Köln	25		100,0	
Portfolio Fassberg I GmbH & Co. KG		Köln	50		94,9	5,1
Portfolio Helmstedt GmbH	2	Köln	1 176		89,9	10,1
Portfolio Erkrath Wohnen GmbH	2	Köln	25		100,0	
Portfolio Neukirchen L GmbH	2	Köln	25		94,9	5,1
Portfolio Neukirchen S GmbH		Köln	25		94,9	5,1
Portfolio Oberhausen GmbH		Köln	25		100,0	
Portfolio Bochum II GmbH	2	Köln	25		94,9	5,1
Blendersia Limited *		Larnaca CY	0,1		94,0	6,0
Portfolio Gelsenkirchen I GmbH	2	Köln	25		94,9	5,1
Portfolio Gelsenkirchen II GmbH	2	Köln	25		94,9	5,1
Portfolio Gelsenkirchen III GmbH	2	Köln	25		94,9	5,1
Portfolio Gelsenkirchen IV GmbH	2	Köln	25		94,9	5,1
Portfolio Essen I GmbH	2	Köln	25		94,9	5,1
Portfolio Essen II GmbH	2	Köln	25		94,9	5,1
Portfolio Essen III GmbH	2	Köln	25		94,9	5,1
Portfolio Rhein Ruhr GmbH *	2	Kopenhagen	21		89,9	10,1
Portfolio Ruhr GmbH	2	Köln	25		100,0	
Portfolio Ruhr II GmbH *	2	Kopenhagen	21		89,9	10,1
Portfolio Ruhr III GmbH	2	Köln	25		89,9	10,1
Portfolio Ruhr IV GmbH	2	Köln	25		89,9	10,1
Portfolio Ruhr V GmbH	2	Köln	25		89,9	10,1
Portfolio Ruhr VI GmbH	2	Köln	25		89,9	10,1
Portfolio Velbert GmbH	2	Köln	25		94,9	5,1
Portfolio Marl GmbH	2	Köln	25		94,9	5,1
Portfolio Bielefeld I GmbH	2	Köln	25		94,9	5,1
Portfolio Bielefeld II GmbH	2	Köln	25		94,9	5,1
Portfolio Dorsten GmbH & Co. KG	2	Köln	0,1		89,9	10,1
Portfolio Beckum GmbH & Co. KG	2	Köln	1		89,9	10,1
Portfolio Lüdenscheid GmbH	2	Köln	25		89,9	10,1
Portfolio Herne GmbH	2	Köln	25		89,9	10,1
Portfolio Ahlen GmbH *	2	Kopenhagen	21		89,9	10,1
Portfolio Mönchengladbach GmbH	2	Köln	25		89,9	10,1
Portfolio Hagen GmbH	2	Köln	25		89,9	10,1
Portfolio Deutschland I GmbH	2	Köln	313		89,9	10,1
Portfolio Ostwestfalen GmbH	2	Köln	25		100,0	
Portfolio Rheinland GmbH	2	Köln	25		94,9	5,1
Portfolio Kaiserslautern I GmbH & Co. KG		1471				
	2	Köln	1 000		100,0	

¹ Dienstleistungsgesellschaft 2 Projektgesellschaft Renditeliegenschaften 3 Projektgesellschaft Entwicklungsliegenschaften

⁴ Beteiligungs- und Finanzierungsgesellschaft 5 Verwaltungsgesellschaft/Komplementärin * Umfirmierung und Sitzverlegung nach Deutschland in Arbeit

	Ref.	Sitz	Grund- kapital	Anteil Mutter	Anteil Gruppe	Nicht beherr- schende Anteile
Deutschland (Fortsetzung)			TEUR	in %	in %	in %
Portfolio Kaiserslautern III GmbH	2	Köln	25		94,9	5,1
Portfolio KL Betzenberg IV GmbH	2	Köln	25		94,9	5,1
Portfolio KL Betzenberg V GmbH	2	Köln	25		94,9	5,1
Portfolio Kaiserslautern VI GmbH	2	Köln	25		94,9	5,1
Portfolio Kaiserslautern VII GmbH	2	Köln	25		89,9	10,1
Portfolio Rheinland-Pfalz GmbH	2	Köln	25		89,9	10,1
Portfolio Ludwigshafen GmbH	2	Köln	600		89,9	10,1
Yoo Düsseldorf Verwaltungs GmbH	5	Köln	25		100,0	
Portfolio Nordhessen GmbH & Co. KG	2	Köln	1		94,9	5,1
Portfolio Nordhessen II GmbH	2	Köln	25		100,0	
Portfolio Eschwege GmbH	2	Köln	25		100,0	
Portfolio Heidenheim I GmbH	2	Köln	25		100,0	
Portfolio Heidenheim II GmbH	2	Köln	25		100,0	
Peach Wertgrund GmbH	2	Köln	25		100,0	
Portfolio Dortmund Verwaltungs GmbH	2	Köln	25		100,0	
Portfolio Peach Property Projekt X GmbH	2	Köln	25		100,0	
Zymma Living GmbH		Köln	25		100,0	
Peach Hausverwaltungen GmbH	1	Köln	25		100,0	
Domibus Facility Services GmbH	1	Köln	25		100,0	
Domibus Baumanagement GmbH	1	Köln	25		100,0	
Peach Property Finance GmbH	1	Bonn	25		100,0	
Assoziierte Unternehmen			TCHF	in %		
Beach House AG	5	Wädenswil	100	46,6		

Geschäftsjahr 2020 21.1.

Domibus Baumanagement GmbH

> Gründung im März 2020 mit einem Stammkapital von TEUR 25.

Peach Hausverwaltungen GmbH (ehemals Peach Cenda Hausverwaltungen GmbH)

> Kauf der Minderheitsanteile von 49 % für TCHF 239 im Oktober 2020 mit anschliessender Umfirmierung.

Transaktion Pure

Am 31. Dezember 2020 hat die Peach Property Group (Deutschland) AG 89,9 % der Gesellschaftsanteile von 13 Portfolio-Gesellschaften, die Portfolios mehrheitlich in Recklinghausen, Gelsenkirchen, Essen, Dortmund, Herne und Kaiserslautern halten, übernommen. Wir haben diese Gesellschaften umgehend nach dem Kauf umbenannt sowie den Sitz der deutschen Gesellschaften nach Köln verlegt. Die Sitzverlegung der dänischen Gesellschaften soll im Laufe des Geschäftsjahrs 2021 erfolgen.

Transaktion Rock

> Am 31. Dezember 2020 hat die Peach Property Group (Deutschland) AG 89,9 % der Gesellschaftsanteile von 5 Portfolio-Gesellschaften, die Portfolios in Helmstedt, Schöningen, Ludwigshafen, Lüdenscheid, Beckum und Dorsten halten, übernommen. Wir haben diese Gesellschaften umgehend nach dem Kauf umbenannt sowie deren Sitz nach Köln verlegt.

¹ Dienstleistungsgesellschaft 2 Projektgesellschaft Renditeliegenschaften

³ Projektgesellschaft Entwicklungsliegenschaften

⁴ Beteiligungs- und Finanzierungsgesellschaft 5 Verwaltungsgesellschaft/Komplementärin

Die nachfolgende Tabelle stellt die erworbenen Werte dar:

in TCHF	Transaktion Pure	Transaktion Rock	Total erworbene Werte
Aktiven			
Renditeliegenschaften	411 455	194 751	606 206
Sonstige Aktiven	9 007	2 568	11 575
Total Aktiven	420 462	197 319	617 781
Verbindlichkeiten			
Finanzverbindlichkeiten	279 632	40 704	320 336
Sonstige Verbindlichkeiten	3 775	5 159	8 934
Total Verbindlichkeiten	283 407	45 863	329 270
Total Eigenkapital	137 055	151 456	288 511
davon Eigenkapitalgeber Peach Property Group AG	133 477	144 542	278 018
davon nicht beherrschende Anteile	3 578	6 914	10 493
Beglichener Kaufpreis Beteiligung	133 455	145 197	278 652
Beglichener Kaufpreis Gesellschafterdarlehen	204 028	25 880	229 908
abzüglich erworbene flüssige Mittel	-4 710	-1 395	-6 105
Total Geldabfluss	332 773	169 682	502 455
Offener Kaufpreisausgleich	389	-263	126
davon Beteiligung	22	-655	-633
davon Gesellschafterdarlehen	367	392	759

- Alle Erwerbe qualifizieren nicht als Unternehmenszusammenschluss nach IFRS 3 und wurden durch uns als Kauf von Aktiven und Verbindlichkeiten erfasst. Beim Kauf haben wir weder Angestellte noch Geschäftsprozesse übernommen.
- In den Finanzverbindlichkeiten und nicht beherrschenden Anteile sind Dividendenverpflichtungen von TCHF 20 819 enthalten.
- > Transaktionskosten von TCHF 4 434 haben wir den Renditeliegenschaften zugeschrieben.

21.2. Geschäftsjahr 2019

Domibus Facility Services GmbH, Peach Property Finance GmbH

- Gründung im Januar 2019 mit einem Stammkapital von TEUR 25.
- VD Berlin Chausseestrasse 106 GmbH & Co. KG, VD Harvestehuder Weg I GmbH & Co. KG, VD Harvestehuder Weg II GmbH & Co. KG und Am Zirkus 1 GmbH & Co. KG
- Anwachsung der Gesellschaften per 1. Januar 2019 an die Yoo Berlin GmbH & Co. KG (neu Peach Property Management GmbH & Co. KG).
- VD Berlin Chausseestrasse 106 Verwaltungs GmbH, VD Harvestehuder Weg I Verwaltungs GmbH, VD Harvestehuder Weg II Verwaltungs GmbH und Am Zirkus 1 Berlin Verwaltungsgesellschaft mbH
- Anwachsung der Gesellschaften per 1. Juli 2019 an die Yoo Berlin Verwaltung GmbH, die neu als PPM Verwaltung GmbH firmiert.

Peach Property Management GmbH & Co. KG (ehemals Yoo Berlin GmbH & Co. KG)

> Umfirmierung und Zweckänderung der Yoo Berlin GmbH & Co. KG in Peach Property Group Management GmbH & Co. KG. Die Gesellschaft hat per 1. Dezember 2019 die gewerblichen Funktionen der Peach Property Group (Deutschland) AG übernommen.

Portfolio Dortmund RS 167 GmbH & Co. KG und Portfolio Dortmund RS 173 GmbH & Co. KG

> Per 1.12.2019 sind die Gesellschaften an die Peach Property (Deutschland) AG angewachsen. Die ehemalige Komplementärin Portfolio Dortmund Verwaltungs GmbH verwenden wir als Reservegesellschaft für weiteres Wachstum.

Portfolio Marl GmbH

Am 1. Januar 2019 hat die Peach Property Group (Deutschland) AG 94,9 % der Gesellschaftsanteile erworben.

Portfolio Kaiserslautern III GmbH

Am 1. Januar 2019 hat die Peach Property Group (Deutschland) AG 94,9 % der Gesellschaftsanteile erworben.

Transaktion Grande

> Am 31. Dezember 2019 hat die Peach Property Group (Deutschland) AG 94,9 % beziehungsweise 94,0 % der Gesellschaftsanteile von 14 Portfolio-Gesellschaften, die Portfolios mehrheitlich in Bochum, Gelsenkirchen, Essen, Bielefeld, Velbert und Kaiserslautern halten, übernommen. Wir haben diese umgehend nach dem Kauf umbenannt sowie deren Sitz nach Köln verlegt.

Die nachfolgende Tabelle stellt die erworbenen Werte dar:

in TCHF	Transaktion Grande	Portfolio Marl GmbH	Portfolio Kaiserslautern III GmbH	Total erworbene Werte
Aktiven				
Renditeliegenschaften	252 391	17 818	15 274	285 483
Sonstige Aktiven	8 724	636	147	9 507
Total Aktiven	261 115	18 455	15 421	294 991
Verbindlichkeiten				
Finanzverbindlichkeiten	127 174	13 735	7 989	148 898
Sonstige Verbindlichkeiten	5 464	282	948	6 694
Total Verbindlichkeiten	132 638	14 017	8 937	155 592
Total Eigenkapital	128 477	4 438	6 484	139 399
davon Eigenkapitalgeber Peach Property Group AG	121 925	4 210	6 153	132 288
davon nicht beherrschende Anteile	6 552	228	331	7 111
Beglichener Kaufpreis Beteiligung	121 804	4 210	6 153	132 167
Beglichener Kaufpreis Gesellschafterdarlehen	127 511	5 473	2 288	135 272
abzüglich Anzahlungen aus Vorjahr	0	-9 287	0	-9 287
abzüglich erworbene flüssige Mittel	-6 068	-616	-20	-6 704
Total Geldab-/zufluss	243 247	-220	8 420	251 447
Offener Kaufpreisausgleich	-209	0	0	-209
davon Beteiligung	121	0	0	121
davon Gesellschafterdarlehen	-330	0	0	-330

- > Alle Erwerbe qualifizieren nicht als Unternehmenszusammenschluss nach IFRS 3 und wurden durch uns als Kauf von Aktiven und Verbindlichkeiten erfasst. Beim Kauf haben wir weder Angestellte noch Geschäftsprozesse übernommen.
- > Transaktionskosten von TCHF 3 949 haben wir den Renditeliegenschaften zugeschrieben.



Rückstellungen

Zentrale Schätzungen und Annahmen:

Die Rückstellungen für Garantiearbeiten basieren auf Schätzungen und Annahmen in Bezug auf künftig anfallende Kosten, die nicht den verantwortlichen Sub-, General- oder Totalunternehmern weiterbelastet werden können. Sollten sich diese Annahmen nicht bewahrheiten, können die effektiven Geldabflüsse wesentlich von den erfassten Werten abweichen.

in TCHF	Garantie- arbeiten	Übrige Rück- stellungen	2020 Total	Garantie- arbeiten	Übrige Rück- stellungen	2019 Total
Anfangsbestand 1. Januar	3 900	1 056	4 956	4 307	955	5 262
Zugang Konsolidierungskreis	0	64	64	0	0	0
Bildung Rückstellungen	169	180	349	200	199	399
Verwendete Rückstellungen	-859	-95	-954	-482	-10	-492
Auflösung Rückstellungen - erfolgswirksam	-1 281	-575	-1 856	0	-77	-77
Währungsumrechnung	-25	0	-25	-125	-11	-136
Endbestand 31. Dezember	1904	630	2 534	3 900	1 056	4 956
Kurzfristige Rückstellungen	1 629	530	2 159	3 489	860	4 349
Langfristige Rückstellungen	275	100	375	411	196	607

- Die Rückstellung für Garantiearbeiten betrifft analog Vorjahr hauptsächlich die Projekte «H36», «yoo berlin», «Am Zirkus 1» und «Wollerau Park».
- > Beim im Jahr 2014 abgeschlossenen Entwicklungsprojekt «H36» haben wir im Berichtsjahr Meilensteine bezüglich eingeklagter Mängel erreicht. Einerseits konnte für Teilbereiche mit den Eigentümern eine weitgehende Einigung erzielt werden, andererseits wurde ein weite-
- rer Mangelpunkt in einem Beweissicherungsverfahren zu unseren Gunsten beschieden. Auf Basis dieser neuen Tatsachen haben wir die Rückstellung neu eingeschätzt und einen Anteil von TCHF 1 022 aufgelöst. Es verbleibt eine Rückstellung von TCHF 711.
- Eine Rückstellung für Entwicklungs- und Baumanagement-Dienstleistungen im Betrag von TCHF 500 konnte nach Ablauf von Fristen ebenfalls aufgelöst werden.



Eventualverpflichtungen

> Keine



Leasing

Wie wir die Zahlen berechnen und ausweisen:

- > Die Leasingverbindlichkeit der Erbpachtverträge berechnen wir durch Abzinsung der kumulierten Erbpachten unter Anwendung des langfristigen Zinssatzes für grundpfandgesicherte Finanzierungen in Deutschland. Sonstige Leasingverbindlichkeiten bewerten wir unter Anwendung des durchschnittlichen Corporate Zinssatzes der jeweiligen Gesellschaft. Für die Offenlegungen zu Fristigkeiten und Fälligkeiten verweisen wir auf Anhang 8.
- > Nutzungsrechte aus den Erbpachtverträgen werden halbjährlich, zusammen mit den Renditeliegenschaften, neu bewertet. Dabei wenden wir den durch Wüest Partner definierten Diskontsatz für die jeweiligen Renditeliegenschaften an. Die Wertveränderungen erfassen wir erfolgswirksam. Für die spezifischen entsprechenden Offenlegungen verweisen wir auf Anhang 5.
- > Das Nutzungsrecht aus sonstigen Leasingverträgen (aktuell nur Mietverträge) setzen wir zum Wert der Leasingverpflichtung an und weisen es zusammen mit den Sachanlagen aus. Die Abschreibung erfolgt linear über die Vertragsdauer.
- > Wir berücksichtigen Verlängerungsoptionen, sobald es wahrscheinlich ist, dass diese in Anspruch genommen
- > Bei Mietverträgen machen wir vom Wahlrecht Gebrauch und eliminieren keine verbundenen Nichtleasingkomponenten.
- > Zinsaufwendungen sowie Wertanpassungen von Leasingverpflichtungen sind im Finanzaufwand im Anhang 10 enthalten.
- > Kurzfristige Leasingverträge < 1 Jahr sowie geringwertige Verträge verbuchen wir linear über den übrigen Betriebsaufwand.

in TCHF			31.12.2020			31.12.2019
	Erbpacht	Übrige	Total	Erbpacht	Übrige	Total
Nutzungsrecht	26 038	1 044	27 082	10 593	1 3 4 5	11 938
Leasingverpflichtung	36 254	1 096	37 350	14 345	1 353	15 698
Leasingzahlung	563	406	969	497	344	841
Zinsaufwand	-425	-38	-463	-358	-21	-379
Wertanpassung / Abschreibung Nutzungsrecht	-331	-305	-636	427	-331	96
Wertanpassung Leasingverpflichtung	298	-110	188	-125	0	-125
Kurzfristige Leasingverträge im übrigen Betriebsaufwand	0	-47	-47	0	-177	-177
Geringwertige Leasingverträge im übrigen Betriebsaufwand	0	-47	-47	0	-107	-107

- Die wesentliche Zunahme von Nutzungsrechten und Leasingverpflichtungen resultiert aus den Portfoliozukäufen des Berichtsjahrs.
- Es bestehen keine anfänglichen direkten Kosten oder Rückbaukosten, die den Wert der Nutzungsrechte beeinflussen.
- > Wir halten weder Leasingverträge mit variablen Leasingzahlungen, noch bestehen zu berücksichtigende Kaufoptionen, Restwertgarantien oder Sale und Leaseback-Transaktionen.
- > Es bestehen keine belastenden Leasingverhältnisse.
- Die durchschnittliche Laufzeit der Leasingverträge beträgt rund 115 Jahre (Vorjahr: 65 Jahre) für die Erbpachten beziehungsweise 2,5 Jahre (Vorjahr: 3,5 Jahre) für die Mietverträge.

Zukünftige Leasingverpflichtungen aus kurzfristigen und geringwertigen Leasingverträgen:

in TCHF	31.12.2020	31.12.2019
Bis 1 Jahr	75	98
1 - 5 Jahre	15	89
Total kurzfristige & geringwertige Leasingverträge	90	187



Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Im Februar / März 2021 haben wir Hypothekarverträge im Umfang von EUR 161 Mio. unterzeichnet, deren Auszahlung mehrheitlich im März und April 2021 stattfinden wird. Grossmehrheitlich werden die Mittel zur Ablösung der Brückenfinanzierung sowie weiterer kurzlaufender Darlehen genutzt, wodurch sich die durchschnittliche Laufzeit der Finanzverbindlichkeiten wieder auf deutlich über 4 Jahre erhöhen wird.

Bericht der Revisionsstelle

an die Generalversammlung der Peach Property Group AG Zürich

Bericht zur Prüfung der Konzernrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Konzernrechnung der Peach Property Group AG und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der konsolidierten Erfolgsrechnung und der konsolidierten Gesamtergebnisrechnung für das am 31. Dezember 2020 endende Jahr, der konsolidierten Bilanz zum 31. Dezember 2020, der konsolidierten Geldflussrechnung und der Veränderung des konsolidierten Eigenkapitals für das dann endende Jahr sowie dem Anhang zur Konzernrechnung, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Konzernrechnung (Seite 75 bis 146) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2020 sowie dessen Ertragslage und Cashflows für das dann endende Jahr in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) und entspricht dem schweizerischen Gesetz.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz, den International Standards on Auditing (ISA) sowie den Schweizer Prüfungsstandards (PS) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt "Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Konzernrechnung" unseres Berichts weitergehend beschrieben.

Wir sind von dem Konzern unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands sowie dem International Code of Ethics for Professional Accountants (including International Independence Standards) des International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA Kodex), und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Unser Prüfungsansatz

Überblick



Gesamtwesentlichkeit Konzernrechnung: CHF 7'500'000

Wir haben den Konzern mit einem zentralen Prüfteam in Deutschland und der Schweiz geprüft. Unsere Prüfung adressiert den Betriebsertrag, die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten des Konzerns vollständig.

Als besonders wichtige Prüfungssachverhalte haben wir folgende Themen identifiziert:

Bewertung der Renditeliegenschaften

Aktiven aus steuerlichen Verlustvorträgen

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

Wesentlichkeit

Der Umfang unserer Prüfung ist durch die Anwendung des Grundsatzes der Wesentlichkeit beeinflusst. Unser Prüfungsurteil zielt darauf ab, hinreichende Sicherheit darüber zu geben, dass die Konzernrechnung keine wesentlichen falschen Darstellungen enthält. Falsche Darstellungen können beabsichtigt oder unbeabsichtigt entstehen und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden kann, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieser Konzernrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen können.

Auf der Basis unseres pflichtgemässen Ermessens haben wir quantitative Wesentlichkeitsgrenzen festgelegt, so auch die Wesentlichkeit für die Konzernrechnung als Ganzes, wie nachstehend aufgeführt. Die Wesentlichkeitsgrenzen, unter Berücksichtigung qualitativer Erwägungen, erlauben es uns, den Umfang der Prüfung, die Art, die zeitliche Einteilung und das Ausmass unserer Prüfungshandlungen festzulegen sowie den Einfluss wesentlicher falscher Darstellungen, einzeln und insgesamt, auf die Konzernrechnung als Ganzes zu beurteilen.

Gesamtwesentlichkeit Konzernrechnung	CHF 7'500'000
Herleitung	1 % des Nettovermögens (Eigenkapital)
Begründung für die Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit	Als Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit wählten wir das Nettovermögen, da dies aus unserer Sicht eine branchenübliche Bezugsgrösse für Wesentlichkeitsüberlegungen im Immobilienanlagegeschäft darstellt.

Umfang der Prüfung

Unsere Prüfungsplanung basiert auf der Bestimmung der Wesentlichkeit und der Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Darstellungen der Konzernrechnung. Wir haben hierbei insbesondere jene Bereiche berücksichtigt, in denen Ermessensentscheide getroffen wurden. Dies trifft zum Beispiel auf wesentliche Schätzungen in der Rechnungslegung zu, bei denen Annahmen gemacht werden und die von zukünftigen Ereignissen abhängen, die von Natur aus unsicher sind. Wie in allen Prüfungen haben wir das Risiko der Umgehung von internen Kontrollen durch die Geschäftsleitung und, neben anderen Aspekten, mögliche Hinweise auf ein Risiko für beabsichtigte falsche Darstellungen berücksichtigt.

Zur Durchführung angemessener Prüfungshandlungen haben wir den Prüfungsumfang so ausgestaltet, dass wir ein Prüfungsurteil zur Konzernrechnung als Ganzes abgeben können, unter Berücksichtigung der Konzernorganisation, der internen Kontrollen und Prozesse im Bereich der Rechnungslegung sowie der Branche, in welcher der Konzern tätig ist.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemässen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung der Konzernrechnung des aktuellen Zeitraums waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung der Konzernrechnung als Ganzes und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt, und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.



Bewertung der Renditeliegenschaften

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt

Die Renditeliegenschaften stellen mit CHF 2'065 Millionen (93 % der Bilanzsumme) eine bedeutende Bilanzposition des Konzerns zum 31. Dezember 2020 dar.

Die Bewertung erfolgt zum Marktwert in Übereinstimmung mit IAS 40 und IFRS 13. Wir verweisen auf die Erläuterung 5 im Anhang zur Konzernrechnung (ab Seite 97).

Wir erachten die Prüfung der Bewertung der Renditeliegenschaften als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt wegen der Höhe der Bilanzposition, der Bedeutung der Angemessenheit des Bewertungsmodels und der zugrundliegenden Annahmen in der Bewertung.

Die Marktwerte werden mittels Discounted-Cash- Flow Modell (DCF-Modell) ermittelt. Die relevantesten Annahmen sind der Diskontierungssatz, die erzielbaren Mietpreise pro Quadratmeter sowie die Leerstandsquote. Die Annahmen werden anhand von Marktvergleichen ermittelt und sind in der Erläuterung 5 offengelegt.

Bei Renditeliegenschaften in der Entwicklung oder Sanierung werden zudem wesentliche Annahmen in Bezug auf die Instandsetzungs- oder Instandstellungskosten getroffen. Ergänzend muss ein Zeitraum für die Vermietung respektive den Abbau des Leerstands berücksichtigt werden.

Der Konzern liess sämtliche Renditeliegenschaften von einem unabhängigen Liegenschaftsexperten per 31. Dezember 2020 bewerten.

Unser Prüfungsvorgehen

Wir haben die Ausgestaltung und Existenz der für den Bewertungsprozess der Liegenschaften relevanten Kontrollen beurteilt und überprüft.

Zudem haben wir insbesondere folgende Prüfungshandlungen vorgenommen:

- Wir haben die Fachkompetenz, Unabhängigkeit und die Beauftragung des Liegenschaftsexperten beurteilt. Dies erfolgt mittels Einsicht in die entsprechende Auftragsbestätigung und Beurteilung der Zweckmässigkeit des Auftrags, Durchsicht der Lebensläufe der verantwortlichen Personen sowie einer Besprechung mit dem verantwortlichen Experten.
- Den Bewertungsbericht vom Liegenschaftsexperten haben wir mit den Buchhaltungsdaten abgestimmt.
- Unter Beizug von unseren Prüfungssachverständigen haben wir Stichproben von Bewertungen in Bezug auf die Bewertungsmethodik, -annahmen und -ergebnis beurteilt. Zudem haben wir zusammen mit unseren Prüfungssachverständigen die Wertentwicklung und Annahmen des Gesamtportfolios beurteilt und die Bewertungen mit dem Liegenschaftsexperten, der Geschäftsleitung und dem Audit- und Risk-Committee besprochen.

Wir erachten das von der Geschäftsleitung angewandte Bewertungsverfahren und die darin verwendeten Parameter als eine angemessene und ausreichende Grundlage für die Bewertung der Renditeliegenschaften



Aktiven aus steuerlichen Verlustvorträgen

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt

Der Konzern verfügt über Verlustvorträge von CHF 147 Millionen und hat latente Steuerguthaben von CHF 23 Millionen aktiviert. Die latenten Steuerguthaben aus Verlustvorträgen stellen eine bedeutende Bilanzposition dar.

Wie in der Erläuterung 17 im Anhang der Konzernrechnung (ab Seite 129) ausgeführt, ist für die Aktivierung der Verlustvorträge IAS 12 massgebend.

Der Konzern plant die Nutzbarkeit der Verlustvorträge pro Gesellschaft und muss Annahmen über die laufenden Erträge sowie zukünftige realisierbare Gewinne aus den Verkäufen von Rendite- oder Entwicklungsliegenschaften und über den Zeitpunkt der Realisation treffen.

Es besteht das Risiko, dass Verlustvorträge ungenutzt verfallen, sollten geplante Gewinne nicht rechtzeitig realisiert werden können.

Unser Prüfungsvorgehen

Wir haben die Ausgestaltung und Existenz der relevanten Kontrollen beurteilt und überprüft.

Zudem haben wir insbesondere folgendes für die bedeutenden Aktiven aus steuerlichen Verlustvorträgen geprüft:

- Wir besprachen die Aktivierbarkeit und Werthaltigkeit von Verlustvorträgen auf Gesellschaftsebene mit der Geschäftsleitung.
- Auf der Basis von aktuellen und zukünftigen erwarteten steuerlichen Ergebnissen haben wir die Aktivierbarkeit und Werthaltigkeit beurteilt. Insbesondere haben wir die angenommenen zukünftigen Gewinne mit denjenigen aus den Entwicklungs- und Renditeliegenschaftsportfolios verglichen.
- Die aktuellen Annahmen wurden den Erwartungen zur Nutzung in den Vorjahren gegenübergestellt. Dadurch identifizieren wir allfällige Zeitverschiebungen und zu optimistische Annahmen.
- Unter Beizug von unseren Prüfungssachverständigen in Deutschland und in der Schweiz haben wir die Existenz und Nutzbarkeit von Verlustvorträgen aus steuerrechtlicher Sicht beurteilt.

Unsere Prüfungsergebnisse stützen die Annahmen der Geschäftsleitung zur Aktivierbarkeit und Werthaltigkeit der steuerlichen Verlustvorträge.

Übrige Informationen im Geschäftsbericht

Der Verwaltungsrat ist für die übrigen Informationen im Geschäftsbericht verantwortlich. Die übrigen Informationen umfassen alle im Geschäftsbericht dargestellten Informationen, mit Ausnahme der Konzernrechnung, der Jahresrechnung und des Vergütungsberichts der Peach Property Group AG und unserer dazugehörigen Berichte.

Die übrigen Informationen im Geschäftsbericht sind nicht Gegenstand unseres Prüfungsurteils zur Konzernrechnung und wir machen keine Prüfungsaussage zu diesen Informationen.

Im Rahmen unserer Prüfung der Konzernrechnung ist es unsere Aufgabe, die übrigen Informationen im Geschäftsbericht zu lesen und zu beurteilen, ob wesentliche Unstimmigkeiten zur Konzernrechnung oder zu unseren Erkenntnissen aus der Prüfung bestehen oder ob die übrigen Informationen anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen. Falls wir auf der Basis unserer Arbeiten zu dem Schluss gelangen, dass eine wesentliche falsche Darstellung der übrigen Informationen vorliegt, haben wir darüber zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang keine Bemerkungen anzubringen.

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.

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Konzernrechnung

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Konzernrechnung, die in Übereinstimmung mit den IFRS und den gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt, und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Konzernrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung der Konzernrechnung ist der Verwaltungsrat dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit – sofern zutreffend – anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, der Verwaltungsrat beabsichtigt, entweder den Konzern zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Konzernrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Konzernrechnung als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den ISA sowie den PS durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Konzernrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Konzernrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTsuisse: http://expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

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

Philipp Gnädinger Revisionsexperte Leitender Revisor Michael Keel Revisionsexperte

Zürich, 25. März 2021





Wüest Partner AG, Zürich / W&P Immobilienberatung GmbH, Hamburg

Peach Property Group AG Geschäftsleitung Neptunstrasse 96 8032 Zürich

Zürich/Hamburg, 11. Februar 2021

Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten

An die Geschäftsleitung der Peach Property Group AG

Auftrag

Im Auftrag der Geschäftsleitung der Peach Property Group AG (Peach Property) hat Wüest Partner (Wüest Partner AG, Zürich bzw. W&P Immobilienberatung GmbH, Hamburg) die von der Peach Property gehaltenen Liegenschaften-Cluster zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 31. Dezember 2020 bewertet. Bewertet wurden sämtliche Anlage- und Entwicklungsliegenschaften-Cluster.

Bewertungsstandards

Wüest Partner bestätigt, dass die Bewertungen im Rahmen der national und international gebräuchlichen Standards und Richtlinien, insbesondere in Übereinstimmung mit den International Valuation Standards (IVS und RICS/Red Book) durchgeführt wurden. Sie erfolgten zudem gemäß den Anforderungen der SIX Swiss Exchange.

Rechnungslegungsstandards

Die ermittelten Marktwerte der Anlageliegenschaften entsprechen dem «Fair Value», wie er in den «International Financial Reporting Standards» (IFRS) gemäß «International Account Standard» IAS 40 (Investment Property) und IFRS 13 (Fair Value Measurement) umschrieben wird.

Die Entwicklungsliegenschaften mit künftiger geplanter Nutzung als Anlageliegenschaften werden durch die Peach Property gemäß IAS 40 beziehungsweise das Areal und Entwicklungsliegenschaften mit Absicht zum Verkauf gemäß IAS 2 (Inventories) bilanziert.

Definition des «Fair Value»

Der «Fair Value» ist der Preis, den unabhängige Marktteilnehmer unter marktüblichen Bedingungen zum Bewertungsstichtag beim Verkauf eines Vermögenswertes vereinnahmen bzw. bei Übertragung einer Verbindlichkeit (Schuld) bezahlen würden (Abgangs-Preis bzw. Exit-Preis).

Referenz Nummer: 102079.0059

Wüest Partner AG

Alte Börse
Bleicherweg 5
CH-8001 Zurich
Switzerland
T +41 44 289 90 00
wuestpartner.com
Regulated by RICS

W&P immobilienberatung GmbH

Hanse Contor Esplanade Stephansplatz 6 D-20354 Hamburg Germany T+49 40 2106 9024 wuestpartner.com Regulated by RICS Ein Exit-Preis ist der im Kaufvertrag postulierte Verkaufspreis, worauf sich die Parteien gemeinsam geeinigt haben. Transaktionskosten, üblicherweise bestehend aus Maklerprovisionen, Transaktionssteuern sowie Grundbuch- und Notarkosten, bleiben bei der Bestimmung des Fair Value unberücksichtigt. Der Fair Value wird somit entsprechend des Paragraphen 25 IFRS 13 nicht um die beim Erwerber bei einem Verkauf anfallenden Transaktionskosten korrigiert (Gross Fair Value).

Umsetzung des Fair Value

Der Fair Value ist auf der Basis der bestmöglichen Verwendung einer Immobilie ermittelt (Highest and best use). Die bestmögliche Nutzung ist die Nutzung einer Immobilie, die deren Wert maximiert. Diese Annahme unterstellt eine Verwendung, die technisch/physisch möglich, rechtlich erlaubt und finanziell realisierbar ist. Zukünftige Investitionsausgaben zur Verbesserung oder Wertsteigerung einer Immobilie werden entsprechend in der Fair Value-Bewertung berücksichtigt.

Die Anwendung des Highest and best use-Ansatzes orientiert sich am Grundsatz der Wesentlichkeit der möglichen Wertdifferenz im Verhältnis des Wertes der Einzelimmobilie und des gesamten Immobilienvermögens sowie in Bezug zur möglichen absoluten Wertdifferenz. Potenzielle Mehrwerte einer Immobilie, welche sich innerhalb der üblichen Schätztoleranz einer Einzelbewertung bewegen, werden hier als unwesentlich betrachtet und in der Folge vernachlässigt.

Die Wertermittlung der Immobilien der Peach Property erfolgt mit einer modellbasierten Bewertung gemäß Level 3 auf Basis von nicht direkt am Markt beobachtbaren Inputparametern, wobei auch hier angepasste Marktpreise (Level 2)-Inputparameter Anwendung finden (beispielsweise Marktmieten, Betriebs-/Unterhaltskosten, Diskontierungs-/Kapitalisierungssätze, Verkaufserlöse von Eigentumswohnungen). Nicht beobachtbare Inputfaktoren werden nur dann verwendet, wenn relevante beobachtbare Inputfaktoren nicht zur Verfügung stehen. Für die spezifischen Annahmen und die Änderungen zum Vorjahr sei auf Anhang 5 der geprüften Konzernrechnung verwiesen.

Als wesentliche Inputfaktoren werden die Marktmieten, die Leerstände und die Diskontierungssätze definiert. Diese Faktoren werden durch Marktentwicklungen unterschiedlich beeinflusst. Ändern sich die Inputfaktoren, so verändert sich auch der Fair Value der Immobilie. Diese Veränderungen werden anhand von statischen Sensitivitätsanalysen ie Inputfaktor simuliert.

Es werden die Bewertungsverfahren angewendet, die im jeweiligen Umstand sachgerecht sind und für die ausreichend Daten zur Ermittlung des Fair Value zur Verfügung stehen, wobei die Verwendung relevanter beobachtbarer Inputfaktoren maximiert und jene nicht beobachtbarer Inputfaktoren minimiert wird.

Bewertungsmethode

Wüest Partner bewertete die Immobilien der Peach Property mit Hilfe der Discounted-Cashflow-Methode (DCF). Dabei wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe der in Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt pro Liegenschaften-Cluster, in Abhängigkeit ihrer individuellen Chancen und Risiken, marktgerecht und risikoadiustiert.

Grundlagen der Bewertung

Alle Liegenschaften-Cluster sind Wüest Partner aufgrund der durchgeführten Besichtigungen und der zur Verfügung gestellten Unterlagen bekannt. Sie wurden in Bezug auf ihre Qualitäten und Risiken (Attraktivität und Vermietbarkeit der Mietobjekte, Bauweise und Zustand, Mikro- und Makrolage usw.) analysiert. Heute leerstehende Mietobjekte wurden unter Berücksichtigung einer marktüblichen Vermarktungsdauer bewertet.

Die Liegenschaften-Cluster werden von Wüest Partner bei Zukauf sowie danach mindestens im Dreijahresturnus bzw. nach Beendigung größerer Umbauarbeiten besichtigt. In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 wurden in Deutschland 317 Liegenschaften-Cluster (davon die 262 Cluster der zugekauften Portfolios Pure und Rock) besichtigt.

Ergebnisse

Per 31. Dezember 2020 wurden von Wüest Partner die Werte der insgesamt 537 Anlageliegenschaften und Anlageliegenschaften-Cluster sowie 3 Entwicklungsliegenschaften nach IAS 40 ermittelt:

- 534 Anlageliegenschaften-Cluster in Deutschland¹: EUR 1.857.265.700 (entspricht ca. CHF 2.016.433.400)
- 3 Anlageliegenschaften in der Schweiz: CHF 23.504.000
- 3 Entwicklungsliegenschaften in der Schweiz: CHF 47.405.000
- Portfoliowert insgesamt: ca. CHF 2.087.342.400

Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020 sind folgende zwei Portfolios infolge Zukaufs hinzugekommen und wurden von Wüest Partner bewertet:

- "Portfolio Pure": 142 überwiegend wohnwirtschaftliche Anlageliegenschaften-Cluster in den Städten Ahlen, Bad Kreuznach, Bestwig, Bielefeld, Bochum, Bottrop, Castrop-Rauxel, Datteln, Dorsten, Dortmund, Duisburg, Eschweiler, Essen, Frankenthal, Gelsenkirchen, Gladbeck, Hagen, Herne, Hüllhorst, Iserlohn, Kaiserslautern, Landstenkl, Ludwigshafen am Rhein, Lübbecke, Marl, Mönchengladbach, Neubrandenburg, Oberhausen, Olsberg, Rahden, Recklinghausen, Rockenhausen, Schwelm, Schwerte, Stemwede, Wetter (Ruhr), Witten, Worms, Wuppertal
- "Portfolio Rock": 120 überwiegend wohnwirtschaftliche Anlageliegenschaften-Cluster in den Städten Aachen, Bad Salzuflen, Beckum, Bergheim, Bielefeld, Detmold, Diepholz, Dorsten, Esbeck, Gelsenkirchen, Goslar, Hameln, Hamm, Hattingen, Helmstedt, Herten, Höxter, Ilvesheim, Ludwigshafen, Lübbecke, Lüdenscheid, Minden, Mülheim an der Ruhr, Nienburg/Weser, Osnabrück, Rahden, Recklinghausen, Remscheid, Rinteln, Schifferstadt, Schöningen, Soest, Sprockhövel, Sundern, Telgte, Willich

Aufgrund von Verkäufen und Zusammenlegungen hat sich die Zahl der Liegenschaften-Cluster beim Bestandsportfolio um insgesamt 10 verringert. Verkauft und nicht mehr bewertet wurden mehrere Wohnungen in Heidenheim, wodurch fünf Liegenschaften-Cluster weggefallen sind. Ebenfalls verkauft wurden eine Wohnliegenschaft in Bebra, eine Wohnliegenschaft in Kaiserslautern und eine Geschäftsliegenschaft in Dortmund. In Kaiserslautern und Heidenheim wurden im

¹ Die Umrechnung in CHF basiert auf einem Wechselkurs CHF/EUR von 1,0857.

Rahmen des Bewertungsprojektes zudem noch Liegenschaften-Cluster zusammengelegt, wodurch sich die Anzahl der zu bewertenden Liegenschaften in Deutschland zusätzlich um zwei Anlageliegenschaften-Cluster reduziert hat. In der Schweiz hat sich die Zahl der Liegenschaften nicht verändert. Es wurden in der Schweiz keine Anlage- oder Entwicklungsliegenschaften zugekauft oder veräußert.

Corona-Virus/COVID-19

Infolge der zweiten Welle der COVID-19-Pandemie mit steigenden Infektionszahlen sind in vielen Ländern erneut einschneidende Maßnahmen in Kraft gesetzt worden, verschärft worden bzw. werden Verschärfungen erwartet. Die Folgen der Maßnahmen für den Immobilienmarkt sind noch nicht vollständig absehbar und im Moment schlecht quantifizierbar, weil noch wenige aktuelle Vergleichsabschlüsse und Transaktionen mit den Randbedingungen der zweiten Welle vorliegen. Entsprechend ist die Bewertungsunsicherheit aktuell erhöht.

Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

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

Bewertungshonorar

Die Vergütung für die Bewertungsleistungen erfolgt unabhängig vom Bewertungsergebnis. Sie basiert auf der Anzahl der zu erstellenden Bewertungen.

Zürich/Hamburg, 11. Februar 2021 Wüest Partner AG / W&P Immobilienberatung GmbH

Jan Bärthel MRICS Geschäftsführer; Partner

Jan Barthey

Volker Ottenströer Leiter Standort Hamburg; Director

Odera Olleustry

Mario Huber Manager

EPRA Reporting



Wie wir EPRA anwenden

Wir weisen dieses Jahr zum ersten Mal Performance-Kennzahlen gemäss den Best Practices Recommendations des EPRA Reporting and Accounting Committee in der Version vom Oktober 2019 aus. Die Peach Property Group ist seit November 2020 Mitglied der EPRA. EPRA ist die European Public Real Estate Association, eine gemeinnützige Organisation mit Sitz in Brüssel, und vertritt die führenden europäischen Immobilienunternehmen. Zur besseren Vergleichbarkeit der Immobiliengesellschaften hat EPRA einen Rahmen für eine standardisierte Berichterstattung über IFRS hinaus geschaffen.

Durch das grosse Wachstum der letzten Jahre sind die auf der Erfolgsrechnung basierenden Kennzahlen (EPRA Gewinn sowie EPRA Kostenquote) sehr schwer zu interpretieren, da sie immer auch grössere Aufwendungen für das Wachstum enthalten. Wir haben uns daher entschlossen, in einem ersten Schritt nur die übrigen Performance-Kennzahlen auszuweisen. Ab nächstem Jahr werden wir umfassende EPRA Kennzahlen offenlegen. Da wir fast ausschliesslich im Wohnungsbereich tätig sind, werden wir aber auch in Zukunft keine Übersicht zu den Mietvertragslaufzeiten berichten – fast alle unserer Mietverträge sind unbefristet abgeschlossen.

Durch die unterschiedlichen Berechnungsmethoden können sich Abweichungen zu den IFRS Kennzahlen ergeben. Kennzahlen mit Jahresvergleichen zeigen wir zudem währungsbereinigt, um die zugrundeliegende Performance auszuweisen. Auch dies führt teilweise zu Abweichungen zu den IFRS Kennzahlen.

2

EPRA Kennzahlen im Überblick

EPRA-Performance Kennzahl	Definition	Zielsetzung	2020	2019
EPRA Net Reinstatement Value (NRV)	Wertbestimmung unter der Annahme, dass niemals Immobilien verkauft werden. Repräsentiert den Vermö- genswert der erforderlich wäre das Unternehmen neu aufzubauen.	Die EPRA NAV-Kennzahlen nehmen ausgehend vom IFRS Eigenkapital Anpassungen vor, um den Stakeholdern eine	67,92	60,18
EPRA Net Tangible Assets (NTA)	Wertbestimmung unter der Annahme, dass An- und Verkäufe von Immobilien stattfinden. Ein Teil der latenten Steuern wird dadurch realisiert werden.	möglichst klare Information bezüglich des Marktwerts des Vermögens und der Schulden eines Immobilienunterneh-	57,29	50,63
EPRA Net Disposal Value (NDV)	Bestimmung des Eigenkapitalwerts in einem Verkaufs- szenario. Latente Steuern, Finanzverbindlichkeiten und weitere Anpassungen werden zum Marktwert angesetzt.	mens unter verschiedenen Szenarien bereit zu stellen.	50,02	42,89
EPRA Netto- anfangsrendite (Net Initial Yield) in %	Annualisierte Mieteinnahmen basierend auf dem Bestand zum Bilanzstichtag abzüglich nicht umlegbarer Ob- jektkosten, bezogen auf den Marktwert der Immobilien erhöht um die Erwerbsnebenkosten.	Vergleichbarer Massstab zur Portfoliobewertung. Dieser Massstab soll Investoren eine Hilfestellung zur Beurteilung der Bewertung unterschiedli- cher Portfolios geben.	3,2 %	3,5 %
EPRA Topped up Nettoanfangsrendite (Topped Up Net Initial Yield) in %	Anpassung der EPRA Nettoanfangsrendite in Bezug auf die Gewährung von mietfreien Zeiten und sonstigen Vermietungsanreizen.		3,2 %	3,5 %
EPRA Leerstands- quote (Vacancy) in %	Geschätzte Marktmiete der leerstehenden Einheiten in Bezug zur geschätzten Marktmiete des gesamten Portfolios.	«Reiner» Massstab für die leerstehenden Einheiten (in %) basierend auf der geschätzten Marktmiete.	9,1 %	9,3 %

3

EPRA Performance-Kennzahlen

3.1. EPRA NAV-Kennzahlen

Die EPRA NAV-Kennzahlen nehmen ausgehend vom IFRS-Eigenkapital Anpassungen vor, um den Stakeholdern möglichst klare und vergleichbare Information bzgl. des Marktwertes des Vermögens und der Schulden zur Verfügung zu stellen.

Der EPRA NRV (Net Reinstatement Value) wird dabei unter der Annahme ermittelt, dass niemals Immobilien verkauft werden. Er repräsentiert den Vermögenswert, der erforderlich wäre, um das Unternehmen neu aufzubauen. Entsprechend wird der NAV um die latenten Steuern adjustiert und die implizierten Erwerbsnebenkosten wieder hinzugerechnet.

Der *EPRA NTA* (Net Tangible Asset) erfolgt unter der Annahme, dass An- und Verkäufe von Immobilien stattfinden. Ein Teil der latenten Steuern auf das Immobilienver-

mögen wird somit durch Verkäufe realisiert. Wir halten zum Ende der Berichtsperiode nur zwei kleine Teilportfolios in Heidenheim und Frankental, die wir als Non-Core Assets betrachten. Das Teilportfolio in Heidenheim wird bereits kleinteilig (einzelne Einheiten) veräussert, für Frankental ist eine solche kleinteilige Veräusserung in Prüfung. Entsprechend ist der Einfluss auf die latenten Steuern minim. Für diese beiden Portfolios werden auch Erwerbsnebenkosten angesetzt. Neben diesen erwarteten Verkäufen werden für den NTA die immateriellen Vermögenswerte (bei uns primär unsere IT-Systeme) vollständig exkludiert.

Der *EPRA NDA* (Net Disposal Value) basiert auf einem Verkaufsszenario. Entsprechend werden die latenten Steuern wie auch die Zeitwerte der Finanzinstrumente wie unter IFRS angesetzt.

			31.12.2020			31.12.2019
in TCHF	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
Eigenkapital der Eigenkapitalgeber der Peach Property Group AG	724 214	724 214	724 214	377 777	377 777	377 777
Effekt aus der Ausübung von Optionen	-52 695	-52 695	-52 695	-50 625	-50 625	-50 625
Eigenkapital nach der Ausübung von Optionen	671 518	671 518	671 518	327 152	327 152	327 152
Zuzüglich:						
Bewertungsdifferenz auf Entwicklungsliegenschaften	7 597	7 597	7 597	11 734	11 734	11 734
Verwässerter NAV zum Marktwert	679 115	679 115	679 115	338 886	338 886	338 886
Abzüglich:						
Latente Steuern im Zusammenhang mit Neubewertungen von Renditeliegenschaften	79 063	78 792	-	49 831	49 431	_
Beizulegender Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente	14 828	14 828	_	11 160	11 160	_
Immaterielle Anlagen gemäss Bilanz nach IFRS		-921	_		-675	_
Zuzüglich:						
Beizulegender Zeitwert von festverzinslichen Finanzverbindlichkeiten	-	-	-4 642	_	_	-479
Erwerbsnebenkosten	142 730	564	_	75 003	733	_
EPRA NAV	915 737	772 378	674 473	474 862	399 536	338 407
Verwässerte Anzahl Aktien	13 482 970	13 482 970	13 482 970	7 890 676	7 890 676	7 890 676
EPRA NAV je Aktie in CHF	67,92	57,29	50,02	60,18	50,63	42,89

- Je nach Betrachtungsweise resultiert unter Anwendung der EPRA Best Practice Recommendations ein NAV pro Aktie von CHF 50 bis CHF 68; entsprechend liegen die Werte grossmehrheitlich etwas höher als die IFRS Werte.
- Da wir keine wesentlichen Verkaufsabsichten hegen und somit langfristig im Markt für Wohnimmobilien engagiert sind scheint uns insbesondere der EPRA NTA mit einem Wert von rund CHF 57 pro Aktie für unsere Aktionäre eine aussagekräftige Kennzahl.

3.2. EPRA Nettoanfangsrendite (Net Initial Yield)

Die EPRA NIY (Net Initial Yield)-Kennzahlen zeigen das Verhältnis der annualisierten Mieterträge abzüglich nicht umlegbarer Kosten (d.h. den Nettomieterträge) in Relation zu den Marktwerten unserer Immobilien. Dabei werden die Marktwerte um Erwerbsnebenkosten erhöht, um eine zu erwartende Rendite für einen potenziellen Käufer zu si-

mulieren. Bei den «Topped-up» Werten werden gewährte Vermietungsanreize bei den Nettomieterträgen eliminiert. Da wir fast ausschliesslich im Wohnungsbereich mit sehr tiefen Anreizen tätig sind machen die entsprechenden Anreize kaum einen Unterschied auf die Anfangsrenditen.

n TCHF	2020	2019
Renditeliegenschaften inkl, Anzahlungen für Renditeliegenschaften	2 037 325	1 065 533
Zur Veräusserung gehaltene Renditeliegenschaften und Entwicklungsliegenschaften	40 713	41 666
Entwicklungsliegenschaften und Anzahlungen für Renditeliegenschaften	-39 030	-35 733
Verkehrswert der Renditeliegenschaften	2 039 007	1 071 465
Erwerbsnebenkosten eines Investors geschätzt mit 7,0 %	142 730	75 003
Verkehrswert des Immobilienportfolios (brutto)	2 181 738	1 146 468
Annualisierter Ertrag aus Vermietung Renditeliegenschaften	100 080	53 623
Annualisierter Aufwand aus Vermietung Renditeliegenschaften	-30 462	-13 447
Annualisierte Nettoerträge aus Vermietung Renditeliegenschaften	69 618	40 176
Mietfreie Zeit und andere Vermietungsanreize	394	22
Topped-up annualisierte Nettoerträge aus Vermietung Renditeliegenschaften	70 012	40 403
EPRA-Nettoanfangsrendite (EPRA NIY) in %	3,2 %	3,5 %
EPRA-Topped-up-Nettoanfangsrendite (EPRA «topped-up» NIY) in %	3,2 %	3,5 %

> Die Anfangsrenditen sind im Vergleich zu 2019 gesunken. Dies basiert vor allem auf der Verdoppelung unseres Portfolios durch Zukäufe und der damit einhergehenden Verbesserung der Lagequalitäten sowie der parallelen Steigerung der Marktwerte unserer Immobilien («Yield Compression»).

3.3. EPRA Leerstandsquote (Vacancy)

Die Berechnung der EPRA Leerstandrate (EPRA Vacancy Rate) basiert auf dem Verhältnis der durch unsere Bewerter Wüest Partner geschätzten Marktmieten der leerstehenden Wohnungen zur hochgerechneten Marktmiete des gesamten Portfolios. Für die vermieteten Wohnun-

gen legen wir dabei die vereinbarten Netto-Kaltmieten zu Grunde; für die leerstehenden Wohnungen die durch unsere externen Bewerter Wüst Partner geschätzten Marktmieten. Die Umrechnung der EUR-Beträge erfolgte für das Berichts- und Vorjahr zum Kurs von 1,0857.

in TCHF	31.12.2020	31.12.2019
Annualisierte Ertragsausfälle aus Leerständen von Wohneinheiten	9 499	5 267
Annualisierter Sollmietertrag aus Vermietung Renditeliegenschaften von Wohneinheiten	104 741	56 592
EPRA-Leerstandsquote	9,1 %	9,3 %

- › Die EPRA Leerstandsrate hat sich 2020 trotz der Zukäufe von rund 10 200 Wohneinheiten zum Jahresende mit einem durchschnittlichen EPRA Leerstand von 10,7 % reduziert. Bei einer like-for-like Betrachtung resultiert eine deutliche Reduktion der Leerstandsquote von 7,8 %.
- > Im Vergleich zum ausgewiesenen Wohnungsleerstand ist die EPRA Leerstandsrate leicht höher, da wir bei Neuvermietungen zu Marktmiete eine Prämie auf die Durchschnittsmiete von rund 15 % erreichen.



EPRA-Kernempfehlungen: Berichterstattung über als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

4.1. EPRA Like-for-like Mieterträge von Wohneinheiten

Die EPRA Like-for-like Mietsteigerung zeigt die Mietentwicklung des unveränderten Portfolios. Hierzu schliessen wir An- und Verkäufe während des Jahres ebenso aus wie Häuser, welche wir zwecks Sanierung leerziehen oder nach einer Sanierung neu vermieten. Die Umrechnung der EUR-Beträge erfolgte in der Berichts- und Vorperiode zum Kurs von 1,0705.

n TCHF				2020		2019	Veränderung
	Wohn- einheiten	Wohnfläche (in m²)	Ist-Miete Wohnen (p.a.)	Ist-Miete Wohnen in CHF/m²	Ist-Miete Wohnen (p.a.)	Ist-Miete Wohnen in CHF/m²	in%
Nordrhein-Westfalen	4 325	290 011	18 390	5,28	17 613	5,06	4,4 %
Rheinland-Pfalz	1 262	79 727	5 824	6,09	5 474	5,72	6,4 %
Niedersachsen	758	51 381	2 850	4,62	2 567	4,16	11,0 %
Baden-Württemberg	919	63 629	4 493	5,88	4 421	5,79	1,6 %
Hessen	852	54 361	2 884	4,42	2 738	4,20	5,3 %
Sonstige	436	23 352	1 852	6,61	1 390	5,39	1,9 %
Total	8 552	562 461	36 292	5,38	34 204	5,14	4,7 %

> Wir haben 2020 eine äusserst attraktive like-for-like Mietentwicklung von 4,7 % erzielt. Hierbei haben aus unserer Sicht der konsequente Mieterfokus sowie unsere voll digitale Plattform entscheidenden Anteil.

4.2. Immobilienbezogene Investitionen

Die nachstehende Tabelle gibt einen Überblick über die im Geschäftsjahr getätigten immobilienbezogenen Investitionen, die in beiden Jahren wesentlichen durch die getätigten Ankäufe geprägt waren.

Um eine bessere Vergleichbarkeit sicherzustellen erfolgt der Ausweis währungsbereinigt – EUR-Werte sind zum Stichtagskurs von 1,0857 per 31.12.2020 umgerechnet.

in TCHF	2020	2019
Entwicklungsliegenschaften - Planungs- und Entwicklungskosten	5 350	1 575
Renditeliegenschaften – Käufe	785 736	267 160
Renditeliegenschaften – Ausgaben für Modernisierung und Sanierung	24 442	19 725
Total immobilienbezogene Investitionen	815 529	288 460

Die Modernisierungs- und Sanierungskosten setzen sich dabei wie folgt zusammen:

n TCHF			2020			2019
	Fläche in m²	Capex in TCHF	Capex in CHF pro m²	Fläche in m²	Capex in TCHF	Capex in CHF pro m²
Nordrhein-Westfalen	519 347	13 238	25,49	303 539	11 834	38,99
Rheinland-Pfalz	128 512	4 381	34,09	86 724	2 244	25,87
Niedersachsen	53 300	2 343	43,96	53 128	2 088	39,30
Baden-Württemberg	69 971	1 875	26,80	70 851	1 377	19,44
Hessen	53 744	2 131	39,64	53 551	1 598	29,84
Sonstige	27 799	474	17,05	27 753	584	26,48
Total	852 673	24 442	28,67	595 546	19 725	33,12

> Wir haben 2020 mit durchschnittlich CHF 28,67 pro Quadratmeter vermietbarer Fläche wieder deutlich in unser Portfolio investiert. Der Rückgang gegenüber dem Jahr 2019 erklärt sich primär durch die bessere Qualität der 2019 neu eingekauften Portfolios sowie die fortgeschrittenen Sanierungen in Fassberg und Neukirchen.

4.3. Veränderung von Marktwerten

Die Veränderung der Marktwerte weist die Bewertungsänderung unseres Portfolios aus. Wir bereinigen die IFRS Werte um Währungseffekte sowie Investitionen während des Jahres um einen reinen «like-for-like» Effekt zu errechnen. Wir unterteilen den Effekt hierbei in einen Einwertungseffekt, der aufgrund des guten Einkaufs zustande kommt sowie den Effekt aufgrund von Marktwertveränderungen des bestehenden Portfolios.

n TCHF	Markt- wert vor Bewer-			Ein-	2020 Auf-	Markt- wert vor Bewer-			Ein-	2019 Auf -
	tungsan- passun- gen ¹	Ein- wer- tung	Auf- wer- tung	wer- tung in %	wer- tung in %	tungsan- passun- gen ¹	Ein- wer- tung	Auf- wer- tung	wer- tung in %	wer- tung in %
Nordrhein-Westfalen	1 055 583	66 063	27 925	5,7 %	2,4 %	564 762	51 760	9 665	9,2 %	1,7 %
Rheinland-Pfalz	310 343	19 287	8 504	6,2 %	2,8 %	165 204	27 741	4 935	16,8 %	3,0 %
Niedersachsen	189 524	19 114	3 255	10,1 %	1,8 %	41 263	0	1964	0,0 %	4,8 %
Baden-Württemberg	112 814	191	4 362	0,2 %	3,8 %	102 146	0	11 116	0,0 %	10,9 %
Hessen	48 891	0	2 726	0,0 %	5,8 %	45 264	0	1 710	0,0 %	3,8 %
Sonstige	66 470	3 162	793	4,8 %	1,2 %	42 834	0	1 412	0,0 %	3,3 %
Total	1 883 625	107 817	47 565	5,7 %	2,5 %	961 473	79 501	30 802	8,3 %	3,2 %

 $^{1\} W\"{a}hrungsbereinigt-alle EUR\ Betr\"{a}ge\ mit\ Stichtagskurs\ per\ 31.12.2020\ vom\ 1,0857\ umgerechnet.$

- > Wir konnten wie im Vorjahr auf 2020 wiederum attraktive off-market Situationen im Einkauf wahrnehmen und hierauf Einwertungsgewinne verbuchen.
- Parallel stieg der Marktwert unseres bestehenden Portfolios «like-for-like» um 2,5 % (2019: 3,2 %).

Bericht des unabhängigen Wirtschaftsprüfers

mit hinreichender Sicherheit über EPRA Reporting mit den EPRA Performance-Kennzahlen für die Berichtsperiode endend am 31. Dezember 2020 an die Geschäftsleitung der Peach Property Group AG Zurich

Wir wurden von der Geschäftsleitung beauftragt, eine betriebswirtschaftliche Prüfung mit einer hinreichenden Sicherheit über das EPRA Reporting mit den EPRA Performance-Kennzahlen (auf den Seiten von 156 bis 161) der Peach Property Group AG für die Berichtsperiode endend am 31. Dezember 2020 in Übereinstimmung mit den Best Practices Recommendations der European Public Real Estate Association (EPRA) durchzuführen.

Das EPRA Reporting mit den EPRA Performance-Kennzahlen wurde durch die Geschäftsleitung der Peach Property Group AG auf Basis der Best Practices Recommendations der European Public Real Estate Association (EPRA) in der Version vom Oktober 2019 erstellt.

Verantwortung der Geschäftsleitung

Die Geschäftsleitung ist für die Erstellung des EPRA Reporting mit den EPRA Performance-Kennzahlen in Übereinstimmung mit den Best Practices Recommendations der European Public Real Estate Association (EPRA) in der Version vom Oktober 2019 verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung angemessener interner Kontrollen mit Bezug auf die Erstellung des EPRA Reportings mit den EPRA Performance-Kennzahlen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist die Geschäftsleitung für die Auswahl und die Anwendung der Best Practice Recommendations der European Public Real Estate Association (EPRA) und das Führen angemessener Aufzeichnungen verantwortlich.

Unabhängigkeit und Qualitätskontrolle

Wir sind im Einklang mit dem International Code of Ethics for Professional Accountants (einschliesslich den International Independence Standards) ausgegeben vom International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA Code) von Peach Property Group AG unabhängig. Diese Anforderungen legen fundamentale Grundsätze für das berufliche Verhalten bezüglich Integrität, Objektivität, beruflicher Kompetenz und erforderlicher Sorgfalt, Verschwiegenheit und berufswürdigen Verhaltens fest.

PricewaterhouseCoopers AG setzt den International Standard on Quality Control 1 um und unterhält entsprechend ein umfassendes System zur Qualitätskontrolle einschliesslich schriftlicher Leitlinien und Prozessen bezüglich der Compliance über ethische Ansprüche, beruflichen Verhaltensanforderungen und den anwendbaren rechtlichen und regulatorischen Vorschriften.

Verantwortung des unabhängigen Wirtschaftsprüfers

Unsere Verantwortung ist es, eine betriebswirtschaftliche Prüfung durchzuführen und auf der Grundlage unserer Prüfung eine Schlussfolgerung über das EPRA Reporting mit den EPRA Performance-Kennzahlen abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem International Standard on Assurance Engagements ISAE 3000 (Revised) "Betriebswirtschaftliche Prüfungen, die weder Prüfungen noch Reviews von vergangenheitsorientierten Finanzinformationen darstellen" vorgenommen. Nach diesem Standard haben wir unsere Prüfungen so zu planen und durchzuführen, dass hinreichende Sicherheit darüber erlangt wird, ob das EPRA Reporting mit den EPRA Performance-Kennzahlen in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit den Best Practices Recommendations der European Public Real Estate Association (EPRA) in der Version vom Oktober 2019 erstellt worden ist.

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

Unter Berücksichtigung von Risiko- und Wesentlichkeitsüberlegungen haben wir Prüfungshandlungen durchgeführt, um ausreichende geeignete Prüfungsnachweise zu erlangen. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des unabhängigen Prüfers und berücksichtigt das Interne Kontrollumfeld von Peach Property Group AG im Zusammenhang mit dern Erstellung des EPRA Reporting mit den EPRA Performance-Kennzahlen.

Im Wesentlichen haben wir folgende Arbeiten durchgeführt:

- Befragung von Personen, welche für die Berechnung der EPRA Performance Kennzahlen zuständig sind;
- · Prüfung der EPRA Performance Kennzahlen hinsichtlich Vollständigkeit und Richtigkeit der Herleitungen und Berechnungen aus den zugrundeliegenden IFRS-Zahlen gemäss der geprüften, Konzernrechnung der Peach Property Group AG per 31. Dezember 2020 sowie gegebenenfalls weiterer interner Datengrundlagen.

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

Schlussfolgerung

Nach unserer Beurteilung wurde das EPRA Reporting mit den EPRA Performance-Kennzahlen der Peach Property Group AG für die Berichtsperiode endend am 31. Dezember 2020 in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit den Best Practices Recommendations der European Public Real Estate Association (EPRA) in der Version vom Oktober 2019 erstellt.

Vorgesehene Nutzer und Verwendungszweck des Berichts

Dieser Bericht ist nur für die Geschäftsleitung der Peach Property Group AG bestimmt und wurde ausschliesslich erstellt, um ihr über das EPRA Reporting mit den EPRA Performance-Kennzahlen Bericht zu erstatten, und für keinen anderen Zweck.

Mit der Abgabe unserer Schlussfolgerung akzeptieren und übernehmen wir keine Verantwortung (rechtlich oder in anderer Weise) oder Haftung für die Verwendung unseres Berichts einschliesslich der Schlussfolgerung für andere Zwecke oder gegenüber anderen Personen, welchen unser Bericht vorgelegt wird oder in dessen Händen er gelangen mag, und andere Personen können sich auf unsere Schlussfolgerung nicht berufen.

Wir erlauben die Weitergabe unseres Berichts nur als Ganzes, damit die Geschäftsleitung darlegen kann, dass sie ihrer Governance Verantwortung mit der Beauftragung eines unabhängigen Berichts über das EPRA Reporting mit den EPRA Performance-Kennzahlen nachgekommen ist, ohne dass wir damit eine Verantwortung oder Haftung gegenüber irgendeiner anderen Partei übernehmen. Soweit gesetzlich zulässig, übernehmen oder akzeptieren wir keine Verantwortung gegenüber irgendjemand anderes als der Geschäftsleitung der Peach Property Group AG für unsere Arbeiten oder diesen Bericht.

PricewaterhouseCoopers AG

Philipp Gnädinger

Michael Keel

Zürich, 25. März 2021





Einzelabschluss der Peach Property Group AG 2020

Bilanz	166
Erfolgsrechnung	168
Anhang zur Jahresrechnung	169
Gewinnverwendung	183
Bericht der Revisionsstelle	182

Bilanz

Aktiven			
in TCHF	Anhang	31.12.2020	31.12.2019
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel		48 963	17 617
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen			
Gruppe		5 159	6 738
Kurzfristige Finanzforderungen			
Dritte	3	0	5 507
Gruppe	3	10 134	78 539
Übrige kurzfristige Forderungen			
Dritte		303	46
Nahestehende		4	28
Aktive Rechnungsabgrenzungen			
Dritte		138	106
Total Umlaufvermögen		64 701	108 581
Anlagevermögen			
Finanzanlagen			
Gruppe	4	398 125	114 12:
Assoziierte	4	13 444	13 102
Wertberichtigung	5	-14 838	-14 495
Übrige langfristige Forderungen			
Dritte		50	50
Beteiligungen	6	40 296	40 296
Wertberichtigung	7	-212	-212
Sachanlagen		70	53
Immaterielle Werte	8	920	675
Total Anlagevermögen		437 855	153 590

Bilanz (Fortsetzung)

Passiven			
in TCHF	Anhang	31.12.2020	31.12.2019
Fremdkapital			
Kurzfristiges Fremdkapital			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
Dritte		68	511
Gruppe		28	28
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten			
Dritte	9	42 445	15 195
Gruppe	9	8 354	24 972
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten			
Dritte		95	79
Laufende Steuerverpflichtungen		421	354
Passive Rechnungsabgrenzungen			
Dritte	10	889	1 659
Nahestehende und Organe		2 150	1 479
Kurzfristige Rückstellungen	12	1 390	1 823
Total kurzfristiges Fremdkapital		55 840	46 100
Langer of the state of the stat			
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	11	F0.062	00.001
Dritte	11	59 062	88 081
Gruppe	11	35 000	19 643
Langfristige Rückstellungen	12	766	815
Total langfristiges Fremdkapital		94 828	108 539
Total Fremdkapital		150 668	154 639
Eigenkapital			
Aktienkapital		12 495	6 601
Gesetzliche Kapitaleinlagen *		330 215	103 159
Gesetzliche Gewinnreserven		5 522	5 522
Bilanzverlust			
Vortrag		-7 721	-25 949
Ergebnis		11 596	18 228
Eigene Kapitalanteile	18	-219	-29
Total Eigenkapital		351 888	107 532
Total Passiven		502 556	262 171

^{*} Davon per 31.12.2020 bestätigt: TCHF 103 147.

Erfolgsrechnung

V			
in TCHF	Anhang	31.12.2020	31.12.2019
Ertrag aus Bautätigkeit und Entwicklung	13	2 293	232
Aufwand aus Bautätigkeit und Entwicklung	13	-1734	-54
Erfolg aus Bautätigkeit und Entwicklung		559	178
Übriger Betriebsertrag	14	13 315	8 715
Betriebsergebnis		13 874	8 893
Personalaufwand		-5 429	-5 755
Übriger Betriebsaufwand	15	-4 680	-4 588
Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)		3 765	-1 450
Wertberichtigungen	5	-343	20 026
Abschreibungen		-343 -298	-118
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		3 124	18 458
Finanzertrag	16	13 220	8 721
Finanzaufwand	16	-4 748	-8 951
Ergebnis vor Steuern		11 596	18 228
Ertragssteuern		0	0
Ergebnis nach Steuern		11 596	18 228
Ligebils fluct security		11 350	

Anhang zur Jahresrechnung

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

Die Peach Property Group AG ist die oberste Muttergesellschaft der Peach Property Gruppe. Wir sind eine

an der SIX Swiss Exchange kotierte Aktiengesellschaft schweizerischen Rechts und erstellen die Gruppenrechnung in Übereinstimmung mit den Internationalen Financial Reporting Standards (IFRS). Wir verzichteten nach Art. 961d Abs. 1 OR im Einzelabschluss auf die zusätzlichen Angaben im Anhang sowie die Geldflussrechnung und verweisen in diesem Zusammenhang auf unsere Gruppenrechnung.



Angewandte Bewertungsgrundsätze

Die wesentlichen Positionen der Jahresrechnung sind wie folgt bewertet:

1.1 Forderungen und Finanzanlagen

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Finanzforderungen, übrige Forderungen sowie Finanzanlagen bilanzieren wir zu Nominalwerten. Forderungen, die später als 12 Monate nach dem Bilanzstichtag fällig werden, weisen wir als langfristige Forderungen oder Finanzanlagen

aus. Wo notwendig nehmen wir individuelle Wertberichtigungen vor.

Finanzforderungen und Finanzanlagen enthalten verzinsliche Forderungen und gewährte Darlehen.

1.2 Beteiligungen

Beteiligungen bilanzieren wir zu Anschaffungskosten inklusive Transaktionskosten. Sinkt der Nutzwert einer Beteiligung basierend auf Ertragswertberechnungen nachhaltig unter den bisherigen Buchwert, erfassen wir eine Wertberichtigung.

1.3 Sachanlagen und immaterielle Werte

Die Investitionen in Sachanlagen aktivieren wir inklusive Transaktionskosten und schreiben diese je nach Anlagekategorie über die erwartete Nutzungsdauer von 3-5 Jahren ab.

Investitionen in immaterielle Werte betreffen grossmehrheitlich neue IT-Anwendungen. Diese aktivieren wir inklusive Transaktionskosten und schreiben sie über die erwartete Nutzungsdauer von 5 Jahren ab.

1.4 Kurzfristige und langfristige Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten bilanzieren wir zum Nominalwert. Verbindlichkeiten, die innert Jahresfrist zur Rückzahlung fällig werden weisen wir als kurzfristige, solche die später als 12 Monate nach dem Bilanzstichtag fällig werden, als langfristige Posten aus.

Finanzverbindlichkeiten enthalten verzinsliche Verbindlichkeiten und erhaltene Darlehen.

1.5 Rückstellungen

Wir bilden Rückstellungen, wenn wir aufgrund eines eingetretenen Ereignisses eine Verpflichtung haben oder erwarten, die zu einem Mittelabfluss führt. Die Bemessung der Rückstellungen basiert auf der bestmöglichen Schät-

zung unter Berücksichtigung der wesentlichen Risiken und Unsicherheiten. Die effektiv angefallenen Kosten verrechnen wir bei Zahlung gegen die gebildeten Rückstellungen.

1.6 Umsatzerfassung

Erträge aus Bautätigkeit und Entwicklung ermitteln wir auf Basis der am Bilanzstichtag für Kunden erbrachten Leistungen. Die Erlöse erfassen wir erst, wenn die Höhe verlässlich bestimmt werden kann und wenn es hinreichend wahrscheinlich ist, dass uns der wirtschaftliche Nutzen zufliessen wird.

1.7 Fremdwährungspositionen

Die Fremdwährungspositionen der Forderungen und Verbindlichkeiten bewerten wir zum Kurs am Bilanzstichtag unter Berücksichtigung des Niederstwertprinzips. Fremd-

währungstransaktionen unter dem Jahr bewerten wir zum aktuellen Tageskurs. Zum Bilanzstichtag haben wir folgende Fremdwährungskurse angewendet:

	31.12.2020	31.12.2019
CHF / EUR	1,0857	1,0854

1.8 Ausweis von Positionen gegenüber Beteiligten und Organen

Wir weisen Positionen gegenüber Beteiligten, Organen und Nahestehenden wie folgt aus:

Organe der Gesellschaft	«Organe»
Direkt und indirekt gehaltene Gruppengesellschaften	«Gruppe»
Assoziierte	«Assoziierte»
Sonstige Nahestehende	«Nahestehende»

Reorganisation der deutschen Gesellschaftsstruktur

In der Vorperiode haben wir die ehemaligen Entwicklungsgesellschaften VD Harvestehuder Weg I GmbH & Co. KG, VD Harvestehuder Weg II GmbH & Co. KG, VD Berlin Chausseestrasse 106 GmbH & Co. KG und Am Zirkus 1 GmbH & Co. KG mit der Yoo Berlin GmbH & Co. KG sowie die entsprechenden Komplementär-Gesellschaften VD Berlin Chausseestrasse 106 Verwaltungs GmbH, VD Harvestehuder Weg I Verwaltungs GmbH, VD Harvestehuder Weg II Verwaltungs GmbH und Am Zirkus 1 Berlin Verwaltungs GmbH mit der Yoo Berlin Verwaltung GmbH

verschmolzen und dadurch die Gesellschaftsstruktur wesentlich verschlankt. Durch den Verkauf der Beteiligung der Peach Property Group (Deutschland) AG von der Peach German Properties AG an die Yoo Berlin GmbH & Co. KG, die neu als Peach Property Management GmbH & Co. KG firmiert, sowie die Übertragung der operativen Tätigkeiten von der Peach Property Group (Deutschland) AG an die Peach Property Management GmbH & Co. KG konnten wir alle deutschen Gruppengesellschaften unter einer operativen Holding-Gesellschaft bündeln.

Kurzfristige Finanzforderungen

in TCHF	31.12.2020	31.12.2019
4,125 % WT 80 Immobilien-Business Deutschland GmbH	0	3 304
4,5 % Darlehen	0	2 203
Total kurzfristige Finanzforderungen Dritte	0	5 507
Peach German Properties AG	320	24 237
Peach Property Group (Deutschland) AG	9 814	54 118
Peach Property Management GmbH & Co. KG	0	184
Total kurzfristige Finanzforderungen Gruppe	10 134	78 539
Total nat 2 monger man 2 monder angent arappe	10134	70 333

Die kurzfristigen Finanzforderungen gegenüber Dritten wurden im Berichtsjahr zurückbezahlt.

Die kurzfristigen Finanzforderungen gegenüber Gruppengesellschaften enthalten die Positionen, deren Rückfluss wir in den nächsten 12 Monaten erwarten.

4 Finanzanlagen

in TCHF	31.12.2020	31.12.2019
Peach German Properties AG	47 050	20 050
East West Wohnbau GmbH in Liquidation	1 394	1 393
Peach Property Group (Deutschland) AG	310 510	71 636
Peach Property Management GmbH & Co. KG	39 171	21 042
Gruppe	398 125	114 121
Beach House AG	13 444	13 102
Assoziierte	13 444	13 102
Total Finanzanlagen	411 569	127 223

Die langfristigen Finanzanlagen enthalten Gruppenfinanzierungen, deren Rückfluss wir in den folgenden 12 Monaten nicht erwarten. Die entsprechenden, im Vorjahr unter den kurzfristigen Finanzforderungen ausgewiesenen Anteile haben wir im Berichtsjahr umgegliedert.

Die zusätzliche Zunahme der Forderungen der Peach German Properties AG ist weitgehend auf zusätzliche Portfolio-Finanzierungen für Tochter- und Enkelgesellschaften zurückzuführen.

Zudem haben wir im Rahmen des weiteren Wachstums der Gruppe zusätzliche Darlehen für Portfolio-Finanzierungen an die Peach Property Group (Deutschland) AG gewährt (siehe auch Anhang 6).

Wertberichtigung Finanzanlagen

in TCHF	31.12.2020	31.12.2019
East West Wohnbau GmbH in Liquidation	1 394	1 393
Gruppe	1 394	1 393
Beach House AG	13 444	13 102
Assoziierte	13 444	13 102
Total Wertberichtigung Finanzanlagen	14 838	14 495

Die Darlehen an die East West Wohnbau GmbH in Liquidation sowie die Beach House AG haben wir analog dem Vorjahr vollständig wertberichtigt, da wir keine Rückflüsse aus diesen Darlehen erwarten.

6 Beteiligungen

Firma	Ref.	Sitz	Grund- kapital	Direkte Beteili- gung	In- direkte Beteili- gung	Nicht beherr- schende Anteile	Ab- schluss- datum
Schweiz			TCHF	in %	in %	in %	
Peach German Properties AG	4	Stansstad	100	100,0			31.12.
WSZ Residential Development AG	3	Lachen	100	100,0			31.12.
Gretag AG	2/3	Zürich	500	100,0			31.12.
Österreich			TEUR	in %	in %	in %	
East West Wohnbau GmbH in Liquidation	3	Innsbruck	18	99,0		1,0	31.12.
Deutschland			TEUR	in %	in %	in %	
Peach Property Management GmbH & Co. KG	1/4	Köln	1		100,0		31.12.
PPM Verwaltung GmbH	5	Köln	25		100,0		31.12.
Peach Property Group (Deutschland) AG	4	Köln	5 000		100,0		31.12.

Firma	Ref.	Sitz	Grund- kapital	Direkte Beteili- gung	In- direkte Beteili- gung	Nicht beherr- schende Anteile	Ab- schluss- datum
Munster Portfolio GmbH		Köln	25		100,0		31.12.
Portfolio Fassberg I GmbH & Co. KG		Köln	50		94,9	5,1	31.12.
Portfolio Helmstedt GmbH	2	Köln	1 176		89,9	10,1	31.12.
Portfolio Erkrath Wohnen GmbH	2	Köln	25		100,0		31.12.
Portfolio Neukirchen L GmbH	2	Köln	25		94,9	5,1	31.12.
Portfolio Neukirchen S GmbH	2	Köln	25		94,9	5,1	31.12.
Portfolio Oberhausen GmbH	2	Köln	25		100,0		31.12.
Portfolio Bochum II GmbH	2	Köln	25		94,9	5,1	31.12.
Blendersia Limited *		Larnaca CY	0,1		94,0	6,0	31.12.
Portfolio Gelsenkirchen I GmbH	2	Köln	25		94,9	5,1	31.12.
Portfolio Gelsenkirchen II GmbH	2	Köln	25		94,9	5,1	31.12.
Portfolio Gelsenkirchen III GmbH		Köln	25		94,9	5,1	31.12.
Portfolio Gelsenkirchen IV GmbH	2	Köln	25		94,9	5,1	31.12.
Portfolio Essen I GmbH	2	Köln	25		94,9	5,1	31.12.
Portfolio Essen II GmbH	2	Köln	25		94,9	5,1	31.12.
Portfolio Essen III GmbH	2	Köln	25		94,9	5,1	31.12.
Portfolio Rhein Ruhr GmbH *	2	Kopenhagen	21		89,9	10,1	31.12.
Portfolio Ruhr GmbH	2	Köln	25		100,0		31.12.
Portfolio Ruhr II GmbH *	2	Kopenhagen	21		89,9	10,1	31.12.
Portfolio Ruhr III GmbH	2	Köln	25		89,9	10,1	31.12.
Portfolio Ruhr IV GmbH	2	Köln	25		89,9	10,1	31.12.
Portfolio Ruhr V GmbH	2	Köln	25		89,9	10,1	31.12.
Portfolio Ruhr VI GmbH	2	Köln	25		89,9	10,1	31.12.
Portfolio Velbert GmbH	2	Köln	25		94,9	5,1	31.12.
Portfolio Marl GmbH	2	Köln	25		94,9	5,1	31.12.
Portfolio Bielefeld I GmbH	2	Köln	25		94,9	5,1	31.12.
Portfolio Bielefeld II GmbH	2	Köln	25		94,9	5,1	31.12.
Portfolio Dorsten GmbH & Co. KG	2	Köln	0,1		89,9	10,1	31.12.
Portfolio Beckum GmbH & Co. KG	2	Köln	1		89,9	10,1	31.12.
Portfolio Lüdenscheid GmbH	2	Köln	25		89,9	10,1	31.12.
Portfolio Herne GmbH	2	Köln	25		89,9	10,1	31.12.
Portfolio Ahlen GmbH *	2	Kopenhagen	21		89,9	10,1	31.12.
Portfolio Mönchengladbach GmbH	2	Köln	25		89,9	10,1	31.12.
Portfolio Hagen GmbH	2	Köln	25		89,9	10,1	31.12.
Portfolio Deutschland I GmbH	2	Köln	313		89,9	10,1	31.12.
Portfolio Ostwestfalen GmbH	2	Köln	25		100,0		31.12.
Portfolio Rheinland GmbH	2	Köln	25		94,9	5,1	31.12.
Portfolio Kaiserslautern I GmbH & Co. KG	2	Köln	1 000		100,0		31.12.
Portfolio Kaiserslautern II GmbH & Co. KG	2	Köln	1		100,0		31.12.

¹ Dienstleistungsgesellschaft 2 Projektgesellschaft Renditeliegenschaften 3 Projektgesellschaft Entwicklungsliegenschaften

⁴ Beteiligungs- und Finanzierungsgesellschaft 5 Verwaltungsgesellschaft / Komplementärin * Umbenennung und Sitzverlegung nach Deutschland in Arbeit

Firma	Ref.	Sitz	Grund- kapital	Direkte Beteili- gung	In- direkte Beteili- gung	Nicht beherr- schende Anteile	Ab- schluss- datum
Portfolio Kaiserslautern III GmbH	2	Köln	25		94,9	5,1	31.12.
Portfolio KL Betzenberg IV GmbH	2	Köln	25		94,9	5,1	31.12.
Portfolio KL Betzenberg V GmbH	2	Köln	25		94,9	5,1	31.12.
Portfolio Kaiserslautern VI GmbH	2	Köln	25		94,9	5,1	31.12.
Portfolio Kaiserslautern VII GmbH	2	Köln	25		89,9	10,1	31.12.
Portfolio Rheinland Pfalz GmbH	2	Köln	25		89,9	10,1	31.12.
Portfolio Ludwigshafen GmbH	2	Köln	600		89,9	10,1	31.12.
Yoo Düsseldorf Verwaltungs GmbH	5	Köln	25		100,0		31.12.
Portfolio Nordhessen GmbH & Co. KG	2	Köln	1		94,9	5,1	31.12.
Portfolio Nordhessen II GmbH	2	Köln	25		100,0		31.12.
Portfolio Eschwege GmbH	2	Köln	25		100,0		31.12.
Portfolio Heidenheim I GmbH	2	Köln	25		100,0		31.12.
Portfolio Heidenheim II GmbH	2	Köln	25		100,0		31.12.
Peach Wertgrund GmbH	2	Köln	25		100,0		31.12.
Portfolio Dortmund Verwaltungs GmbH	2	Köln	25		100,0		31.12.
Portfolio Peach Property Projekt X GmbH	2	Köln	25		100,0		31.12.
Zymma Living GmbH	1	Köln	25		100,0		31.12.
Peach Hausverwaltungen GmbH (ehem. Peach Cenda Hausverwaltungen GmbH)	1	Köln	25		100,0		31.12.
Domibus Facility Services GmbH	1	Köln	25		100,0		31.12.
Domibus Baumanagement GmbH	1	Köln	25		100,0		31.12.
Peach Property Finance GmbH	1	Bonn	25		100,0		31.12.
Assoziierte Unternehmen			TCHF	in %	in %	in %	
Beach House AG	5	Wädenswil	100	46,6			31.12.



Wertberichtigungen Beteiligungen

Die Wertberichtigungen betreffen folgende Beteiligungen:		
in TCHF	31.12.2020	31.12.2019
East West Wohnbau GmbH in Liquidation	165	165
Beach House AG	47	47
Total Wertberichtigungen Beteiligungen	212	212

¹ Dienstleistungsgesellschaft 2 Projektgesellschaft Renditeliegenschaften 3 Projektgesellschaft Entwicklungsliegenschaften

⁴ Beteiligungs- und Finanzierungsgesellschaft 5 Verwaltungsgesellschaft / Komplementärin

Immaterielle Werte

Die Investitionen in neue IT-Anwendungen, insbesondre SAP S/4HANA, haben wir aktiviert.

Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten

9.1 Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten Dritte

In dieser Position sind ein Darlehen eines Dritten im Betrag von TCHF 9000, die im Berichtsjahr ausgegebene nachrangige Pflichtwandelanleihe II im Betrag von TCHF 32 899 sowie die abgegrenzten Zinsen der Wandelhybrid- und Optionshybridanleihe (siehe Anhang 11.1) enthalten. Die im Vorjahr ausgegebene Pflichtwandelanleihe I im Betrag von TCHF 5 419 wurde zum Ende der Laufzeit vollständig gewandelt.

Die Konditionen der Anleihen sind wie folgt:

Pflichtwandelanleihe II (Ausgabe 2020)

TCHF 230000 Volumen:

2,50 % p.a., ab 16. Oktober 2020 Zinssatz:

Laufzeit: 30. Juni 2021 Wandelpreis: CHF 42.50

Wandlung: 3. November bis 4. Dezember 2020,

28. - 31. Dezember 2020 oder

30. Juni 2021 ISIN: CH0570347390 Im zum Jahresende bilanzierten Betrag von TEUR 32 899 sind Transaktionskosten von TCHF 1236 sowie aufgelaufene Zinsen von TCHF 545 enthalten.

Pflichtwandelanleihe I (Ausgabe 2019)

Volumen: TCHF 5 419

Zinssatz: 2,50 % p.a., ab 14. Oktober 2019

14. April 2020 Laufzeit: Wandelpreis: CHF 33,04 Wandlung: 14. April 2020 ISIN: CH 0504274447

Im Berichtsjahr wurden Anleihen im Betrag von TCHF 196 410 gewandelt.

9.2 Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten Gruppe

in TCHF	31.12.2020	31.12.2019
WSZ Residential Development AG	4 019	4 829
Gretag AG	4 195	20 008
Sonstige Gruppendarlehen	140	135
Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten Gruppe	8 354	24 972

Die Darlehensverträge mit der Gretag AG wurden im Berichtsjahr erneuert. Die Fristigkeiten wurden dem Liquiditätsbedarf der beiden Gesellschaften über die nächsten 12 Monate angepasst.

10 Passive Rechnungsabgrenzung

Der Rückgang erklärt sich mehrheitlich mit tieferen Abgrenzungspositionen gegenüber der WSZ Residential Development AG nach Abschluss des Bauprojektes.

11 Langfristige Finanzverbindlichkeiten

11.1 Langfristige Finanzverbindlichkeiten Dritte

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten Dritte enthalten analog des Vorjahres die ausgegebenen Hybridanleihen.

Die Konditionen sind wie folgt:

Optionshybridanleihe	(Ausgabe 2018)	Wandelhybridanleihe (Ausgabe 2017)
Volumen:	TCHF 58 562	Volumen:	TCHF 59000
Zinssatz:	1,75 % p.a., vom Emissionsdatum	Zinssatz:	3,00 % p.a., vom Emissionsdatum
	bis 22. Juni 2023 (inkl.)		bis 30. September 2022 (inkl.)
	Kapitalmarktsatz (mind. 0 %)		3-Monats-Libor + 9,25 % p.a.
	+ 9,25 % p.a. ab 22. Juni 2023		ab 1. Oktober 2022
Laufzeit:	unbegrenzt; erstmals kündbar	Laufzeit:	unbegrenzt; erstmals
	durch Peach per 22. Juni 2023		kündbar durch Peach per
Optionsrecht:	4 Optionsscheine pro Obligation		30. September 2022
	von CHF 1 000	Wandelpreis:	CHF 29,50
Ausübungsfrist:	25. Juni 2018 - 25. Juni 2021	Wandlung:	16. Oktober 2017 - 30. Dezember
Kotierung:	SIX Swiss Exchange AG		2020 gegen Namensaktien mit
Ticker / ISIN:	PEA23 / CH0417376024		CHF 1,00 Nennwert
		Kotierung:	SIX Swiss Exchange AG
Ausgeübt 2020:	16 504 Optionsscheine	Ticker / ISIN:	PEA22 / CH0381952255
	(Vorjahr: 12 776)		
Offene Optionsrechte:	203 520 Optionsscheine	Wandlungen 2020:	TCHF 29 292
	(Vorjahr: 220 052)		(Vorjahr: TCHF 27 431)
		Ausstehende Anleihen:	TCHF 1 607
			(Vorjahr: TCHF 30 899)

Die kapitalisierten Ausgabekosten der Optionshybridanleihe belaufen sich auf TCHF 1080, diejenigen der Wandelhybridanleihe auf TCHF 1390. Wir lösen diese unter

Anwendung der Effektivzinsmethode über die Laufzeit der Anleihen auf.

11.2 Langfristige Finanzverbindlichkeiten Gruppe

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten bestehen analog dem Vorjahr gegenüber der Gretag AG. Die gemäss Liquiditätsplanung in den nächsten 12 Monaten nicht be-

nötigten Mittel wurden in die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten umgegliedert (siehe Anhang 9.2).

Rückstellungen

in TCHF	31.12.2020	31.12.2019
Garantierückstellungen	7	97
Aktienbasierte Vergütungen	1 383	1196
Sonstige Rückstellungen	0	530
Kurzfristige Rückstellungen	1 390	1 823
Aktienbasierte Vergütungen	766	815
Langfristige Rückstellungen	766	815
Total Rückstellungen	2 156	2 638

Im Berichtsjahr erfolgte das Vesting eines Beteiligungpropramms. Ein weiteres Vesting erfolgt im Mai 2021. Den entsprechenden Anteil haben wir in die kurzfristigen Rückstellungen umgegliedert.

Ertrag und direkter Aufwand abgewickeltes Projektvolumen

Mit Erhalt der Baubewilligung für das «Giessen-Areal» hat die Gretag AG, eine Tochtergesellschaft der Gruppe, die Gesellschaft mit den Bauvorbereitungsarbeiten beauftragt. Die dafür aufgelaufenen Kosten wurden der Gretag AG in Rechnung gestellt.

Im Berichtsjahr konnten wir nach Ablauf von Fristen Rückstellungen aus Vorjahren in der Höhe von TCHF 550 auflösen.

Übriger Betriebsertrag

Im Zusammenhang mit dem weiteren Wachstum der Gruppe haben wir insbesondere im Rahmen der Akquisition von zwei Portfolio-Käufen mit über 10 800 Wohneinheiten und der Begebung einer weiteren Anleihe über EUR 300 Mio. zusätzliche Leistungen erbracht und Aufwendungen getätigt, welche die höheren Gruppenumlagen erklären.

Übriger Betriebsaufwand

Die leichte Zunahme des übrigen Betriebsaufwand erklärt sich mehrheitlich mit zusätzlichen Beratungskosten für die durch eine Enkelgesellschaft ausgegebene weitere

EUR-Anleihe sowie höhere, nicht aktivierbare IT-Aufwendungen im Rahmen der SAP S/4HANA Einführung.

16 Finanzertrag und -aufwand

Der deutlich höhere Finanzertrag resultierte mehrheitlich aus Kurssteigerungen des CHF gegenüber dem EUR (TCHF 3 650) sowie höheren Zinserträgen aus den zusätzlich gewährten Darlehen an Gruppengesellschaften.

Der Finanzaufwand hat sich hauptsächlich durch den Wegfall von Währungsverlusten von TCHF 3 458 sowie dem tieferen Zinsniveau der ausstehenden Drittfinanzierungen reduziert.

17 Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen

in TCHF	31.12.2020	31.12.2019
Total Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	5	27

18 Eigene Kapitalanteile

		31.12.2020		31.12.2019
in TCHF	Anzahl	Wert	Anzahl	Wert
Anfangsbestand	986	29	906	14
Kauf	4 696	190	11 080	344
Verkauf	0	0	-11 000	-329
Total eigene Kapitalanteile	5 682	219	986	29
- Court organic maphatamento	3332		300	

19 Verpfändete und anderweitig belastete Aktiven

		31.12.2020	31.12.2019
Mit Rangrücktritt belastete Aktiven	TEUR	TCHF	TCHF
East West Wohnbau GmbH in Liquidation	1 284	1 394	1 393
Peach German Properties AG		20 050	20 050
Peach Property Group (Deutschland) AG	20 500	22 250	22 250
Forderungen gegenüber Gruppe		43 694	43 693
Beach House AG		13 317	13 102
Forderungen gegenüber Assoziierten		13 317	13 102
Total mit Rangrücktritt belastete Aktiven		57 011	56 795

Anzahl Vollzeitstellen

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

Nicht bilanzierte Leasingverbindlichkeiten

in TCHF	31.12.2020	31.12.2019
Miete (Verlängerung der Laufzeit bis 31.12.2023)	357	494
Fahrzeuge	32	88
Total nicht bilanzierte Leasingverbindlichkeiten	389	582

Bürgschaften, Eventualverbindlichkeiten und Garantieverpflichtungen zugunsten Dritter

		31.12.2020	31.12.2019
	TEUR	TCHF	TCHF
Konsortialkredit Peach Property Group (Deutschland) AG	62 000	67 313	67 293
Neufinanzierung Portfolio Rheinland GmbH	4 200	4 560	4 559
Unternehmensanleihe 2019 Peach Property Finance GmbH	250 000	271 425	271 345
Unternehmensanleihe 2020 Peach Property Finance GmbH	300 000	325 710	0
Garantien für Finanzierungen		669 008	343 197
Kreditvertrag Giessen Areal (Wädenswil)		20 000	20 000
Hypothekardarlehen Portfolio Erkrath Wohnen GmbH	2 000	2 171	2 171
Hypothekardarlehen Portfolio Neukirchen L GmbH und Portfolio Neukirchen S GmbH	8 000	8 686	8 683
Hypothekardarlehen Portfolio Oberhausen GmbH	9 040	9 815	9 812
Hypothekardarlehen Portfolio Kaiserslautern I GmbH & Co. KG und Portfolio Kaiserslautern II GmbH & Co. KG	5 350	5 808	5 807
Hypothekardarlehen Portfolio Kaiserslautern III GmbH	750	814	814
Hypothekardarlehen Portfolio KL Betzenberg IV GmbH und Portfolio KL Betzenberg V GmbH	1 650	1 791	0
Hypothekardarlehen Portfolio Bochum II GmbH	2 650	2 877	2 876
Hypothekardarlehen Portfolio Nordhessen II GmbH	2 200	2 389	2 388
Hypothekardarlehen Portfolio Heidenheim I GmbH und Portfolio Heidenheim II GmbH	12 000	13 028	13 025
Bürgschaften für Finanzierungen		67 379	65 576
Schadloshaltung Voreigentümer bezüglich Bodenbelastung Giessen Areal (Wädenswil)		250	250
Sonstige Bürgschaften		250	250

		31.12.2020	31.12.2019
	TEUR	TCHF	TCHF
Reidbachprojekt (Entwicklungsprojekt Giessen Areal) gegenüber Stadt Wädenswil		6 000	6 000
Mietzins Peach Property Group (Deutschland) AG	53	58	58
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit Verkauf des Entwicklungsprojektes «Am Zirkus 1»	500	543	4 884
Zahlungsverpflichtungen der East West Wohnbau GmbH in Liquidation	65	71	71
Überschuldung Peach Property Management GmbH & Co. KG	105 000	113 999	86 830
Überschuldung Peach Property Finance GmbH	2 150	2 334	2 334
Patronate		123 004	100 177
MWST-Gruppe Schweiz		p.m.	p.m.
Solidarhaftung			
Total Bürgschaften, Garantien und Patronate		859 641	509 200



in Stück			31.12.2020			31.12.2019
	Aktien	Optionen ¹	davon PSUs ¹	Aktien	Optionen ¹	davon PSUs ¹
Verwaltungsrat	196 651	27 000	27 000	172 140	26 000	26 000
Geschäftsleitung	784 793	86 500	46 500	808 264	83 500	43 500
Mitarbeitende	21 865	17 000	17 000	13 376	18 000	18 000
Total	1 003 309	130 500	90 500	993 780	127 500	87 500

¹ Ein Teil der Optionen werden in Performance Stock Units (PSUs) gehalten.

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Keine bekannt.

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

31.12.2020 1 911 460 1 911 460 318 577	31.12.201
31.12.2020	31.12.2019
31.12.2020	31.12.2019
3 6/4 592	
3 674 592	
3 674 592	
3 8/4 592	
3 874 592	
3 874 592	-7 720 94
11 595 537	18 228 10
-7 720 945	-25 949 04
31.12.2020	31.12.201

^{*} Basis ausgegebene Aktien per 31. Dezember 2020 zuzüglich der erwarteten Optionsausübungen bis zur Generalversammlung.

Bericht der Revisionsstelle

an die Generalversammlung der Peach Property Group AG Zürich

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurtei

Wir haben die Jahresrechnung der Peach Property Group AG – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020 und der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 165 bis 181) zum 31. Dezember 2020 dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards (PS) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt "Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung" unseres Berichts weitergehend beschrieben.

Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Unser Prüfungsansatz

Überblick



Gesamtwesentlichkeit: CHF 5'000'000

Zur Durchführung angemessener Prüfungshandlungen haben wir den Prüfungsumfang so ausgestaltet, dass wir ein Prüfungsurteil zur Jahresrechnung als Ganzes abgeben können, unter Berücksichtigung der Organisation, der internen Kontrollen und Prozesse im Bereich der Rechnungslegung sowie der Branche, in welcher die Gesellschaft tätig ist.

Als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt haben wir das folgende Thema identifiziert:

Bewertung von Beteiligungen und Gruppenforderungen

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

Wesentlichkeit

Der Umfang unserer Prüfung ist durch die Anwendung des Grundsatzes der Wesentlichkeit beeinflusst. Unser Prüfungsurteil zielt darauf ab, hinreichende Sicherheit darüber zu geben, dass die Jahresrechnung keine wesentlichen falschen Darstellungen enthält. Falsche Darstellungen können beabsichtigt oder unbeabsichtigt entstehen und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden kann, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen können.

Auf der Basis unseres pflichtgemässen Ermessens haben wir quantitative Wesentlichkeitsgrenzen festgelegt, so auch die Wesentlichkeit für die Jahresrechnung als Ganzes, wie nachstehend aufgeführt. Die Wesentlichkeitsgrenzen, unter Berücksichtigung qualitativer Erwägungen, erlauben es uns, den Umfang der Prüfung, die Art, die zeitliche Einteilung und das Ausmass unserer Prüfungshandlungen festzulegen sowie den Einfluss wesentlicher falscher Darstellungen, einzeln und insgesamt, auf die Jahresrechnung als Ganzes zu beurteilen.

Gesamtwesentlichkeit	CHF 5'000'000
Herleitung	1 % der Vermögenswerte (Total Aktiven)
Begründung für die Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit	Als Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit wählten wir die Vermögenswerte, da die Gesellschaft hauptsächlich Beteiligungen hält und Darlehen an Konzerngesellschaften gewährt. Zudem stellen die Vermögenswerte eine allgemein anerkannte Bezugsgrösse für Wesentlichkeitsüberlegungen von Holdinggesellschaften dar.

Umfang der Prüfung

Unsere Prüfungsplanung basiert auf der Bestimmung der Wesentlichkeit und der Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Darstellungen der Jahresrechnung. Wir haben hierbei insbesondere jene Bereiche berücksichtigt, in denen Ermessensentscheide getroffen wurden. Dies trifft zum Beispiel auf wesentliche Schätzungen in der Rechnungslegung zu, bei denen Annahmen gemacht werden und die von zukünftigen Ereignissen abhängen, die von Natur aus unsicher sind. Wie in allen Prüfungen haben wir das Risiko der Umgehung von internen Kontrollen durch die Geschäftsleitung und, neben anderen Aspekten, mögliche Hinweise auf ein Risiko für beabsichtigte falsche Darstellungen berücksichtigt.

Berichterstattung über besonders wichtige Prüfungssachverhalte aufgrund Rundschreiben 1/2015 der Eidgenössischen Revisionsaufsichtsbehörde

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemässen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung der Jahresrechnung des aktuellen Zeitraums waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung der Jahresrechnung als Ganzes und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt, und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.



Bewertung von Beteiligungen und Gruppenforderungen

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt

Beteiligungen und Gruppenforderungen stellen mit CHF 452 Millionen den grössten Teil der Aktiven dar.

Die Bewertung von Beteiligungen und Gruppenforderungen erfolgt zum Anschaffungswert bzw. Nominalwert oder zum tieferen Marktwert. Wir verweisen auf die Erläuterungen im Anhang zur Jahresrechnung (ab Seite 169).

Aufgrund ihrer betragsmässigen Höhe und den Ermessensspielräumen der Geschäftsleitung bei der Beurteilung der Werthaltigkeit erachten wir die Prüfung dieser Bilanzposition als einen besonders wichtigen Sachverhalt.

Unser Prüfungsvorgehen

- Wir haben die Ausgestaltung und die Existenz der Schlüsselkontrollen der Gesellschaft hinsichtlich der Bewertungen von Beteiligungen und Gruppenforderungen beurteilt.
- Wir haben jede bedeutende Beteiligung und Gruppenforderung geprüft und beurteilt, ob die Einzelbewertung vorgenommen wurde.
- Wir haben bei jeder wesentlichen Beteiligung geprüft ob die Werthaltigkeit durch den Substanzwert oder das operative Geschäft (Ertragswert) gegeben ist. Dies umfasst im Wesentlichen einen Vergleich von Buchwert zu dem zugrundeliegenden Eigenkapital, Vergleiche zu den Marktwerten der gehaltenen Immobilienportfolios, sowie Befragungen der Geschäftsleitung und Einsichtnahme in Business Pläne.
- Insbesondere bei Portfoliogesellschaften wurden die externen Bewertungen von Rendite- und Entwicklungsliegenschaften zugezogen, um eine allfällige Differenz zwischen Buch- und Marktwert festzustellen und in den Werthaltigkeitsüberlegungen zu berücksichtigen.
- Bei den erfassten Wertberichtigungen auf Beteiligungen oder Gruppenforderungen haben wir geprüft, ob
 die nötigen Wertberichtigungen zuerst gegen den Beteiligungswert und im Anschluss gegen die Forderungshöhe sowie in ausreichender Höhe erfasst wurden.

Unsere Prüfungsergebnisse stützen die von der Geschäftsleitung und vom Verwaltungsrat getroffenen Annahmen in der Beurteilung der Werthaltigkeit der Beteiligungen und Gruppenforderungen.

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Jahresrechnung

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung der Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit – sofern zutreffend – anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, der Verwaltungsrat beabsichtigt, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.



Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz sowie den PS durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Jahresrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTsuisse: http://expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

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

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

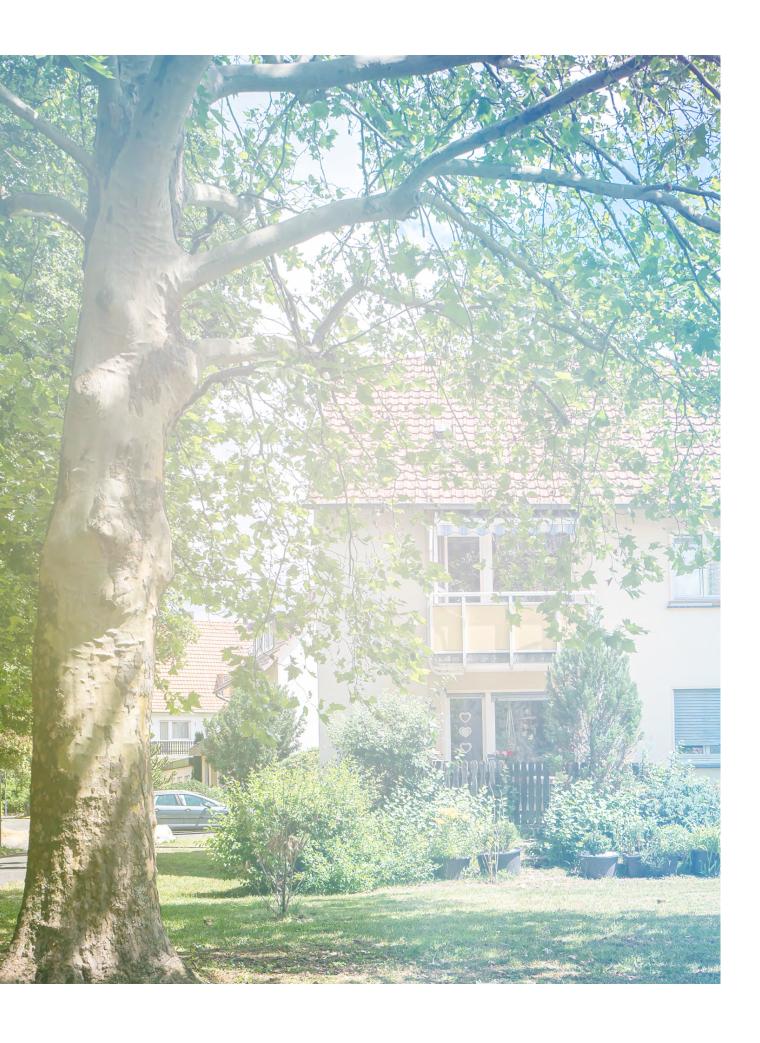
PricewaterhouseCoopers AG

Philipp Gnädinger Revisionsexperte Leitender Revisor

Michael Keel Revisionsexperte

Zürich, 25. März 2021





Kontakte

Peach Property Group AG

Dr. Thomas Wolfensberger Chief Executive Officer

Dr. Marcel Kucher

Chief Financial Officer / Chief Operating Officer

Telefon + 41 44 485 50 00 + 41 44 485 50 01 investors@peachproperty.com

Aktienregister

Telefon + 41 62 205 77 00 share.register@computershare.ch

Termine

Publikation Jahresergebnis 2020:

30. März 2021

Generalversammlung: 27. Mai 2021 in Zürich, aufgrund der Coronavirus-Situation voraussichtlich ohne physische Teilnahme der Aktionäre und Aktionärsvertreter

Publikation Halbjahresergebnis 2021: Dienstag, 31. August 2021

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, 2021

Der Jahresbericht 2020 wurde in deutscher und englischer Sprache verfasst. Sie sind im Internet abrufbar unter www.peachproperty.com.



Peach Property Group AG

Neptunstrasse 96 8032 Zürich | Schweiz Tel +41 44 485 50 00

Fax +41 44 485 50 01 www.peachproperty.com