



Halbjahresbericht 2021

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.

Peach Property Group (konsolidiert)		30.06.2021	31.12.2020	30.06.2020
Betriebsertrag	in TCHF	177 139	213 584	49 362
EPRA like-for like Mietertragsentwicklung	in %	4,4	4,7	n.a.
Betriebsergebnis	in TCHF	151 651	178 563	33 330
Ergebnis vor Steuern	in TCHF	131 435	153 354	17 050
Ergebnis nach Steuern	in TCHF	110 096	127 282	14 892
NAV IFRS	in TCHF	1 052 850	754 862	399 539
Eigenkapitalquote IFRS	in %	37,4	33,9	31,8
NAV NTA	in TCHF	1 072 352	772 378	n.a.
Marktwert Immobilienportfolio (inkl. Nutzungsrechte) ¹	in TCHF	2 678 600	2 112 450	1 176 794
Mitarbeitende		160	119	99
Anzahl Aktien (à CHF 1,00)		13 593 678	12 494 751	6 873 128
Aktienkapital	in TCHF	13 593	12 495	6 873
Verwässerter Gewinn je Aktie	in CHF	7,96	14,30	1,75
Verwässerter FFO II je Aktie	in CHF	0,41	0,60	0,88
EPRA NTA je Aktie	in CHF	63,60	57,29	n.a.

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

In unseren Texten verwenden wir zur besseren und verständlicheren Lesbarkeit überwiegend das generische Maskulin. Damit wollen wir weder eine geschlechterbezogene Wertung vornehmen, noch Personengruppen ausschliessen. Vielmehr dient die männliche Personenbeschreibung reinen redaktionellen Zwecken.

Inhalt

Editorial	4
Bestandsportfolio	8
Informationen für Investoren	14
Konsolidierte Halbjahresrechnung	21
Konsolidierte Periodenerfolgsrechnung	22
Konsolidierte Gesamtergebnisrechnung	23
Konsolidierte Bilanz	24
Konsolidierte Geldflussrechnung	26
Veränderung des konsolidierten Eigenkapitals	28
Anhang zur konsolidierten Halbjahresrechnung	32
Bericht der Revisionsstelle	54
EPRA Reporting	56
Kontakt / Termine / Impressum	65

Liebe Aktionärin, lieber Aktionär,

wir blicken auf das erfolgreichste Halbjahr unserer Unternehmensgeschichte zurück, das vom weiteren Ausbau unseres Immobilienportfolios geprägt war. Den starken Wachstumskurs aus dem Geschäftsjahr 2020 konnten wir damit in den ersten sechs Monaten des Jahres 2021 trotz des pandemiebedingten Lockdowns fortsetzen. Durch den Ankauf von gut 4 300 Wohnungen im Juni hat sich unser Immobilienbestand auf rund 27 500 Wohnungen erhöht. Obwohl das Portfolio signifikant gewachsen ist, haben wir unsere Bilanzstruktur durch die Ausgabe einer Pflichtwandelanleihe verbessert und den Verschuldungsgrad (LTV) weiter gesenkt. Wir kombinieren damit wertorientierte operative Expansion mit verbesserter bilanzieller Stabilität.

Bei der jüngsten Portfolioausweitung sind wir unserer Strategie der Konzentration an bestehenden Standorten treu geblieben. Bis auf die Metropolregion Bremen liegen alle neu erworbenen Wohneinheiten in der Nähe unserer bisherigen Bestände, vornehmlich im Ruhrgebiet in

Nordrhein-Westfalen. Mit umfassender lokaler Expertise und einem tragfähigen Netzwerk verfügen wir über ein starkes Fundament und können so durch Akquisitionen Skaleneffekte realisieren, Synergien heben und weitere Effizienzgewinne erzielen. Der Marktwert unseres Bestandportfolios stieg im Vergleich zur Vorjahresperiode um mehr als das Doppelte auf CHF 2,6 Mrd. Das Portfolio mit einer Gesamtmietfläche von über 1,7 Mio. Quadratmetern erzielte zum Bilanzstichtag eine Bruttorendite von 4,9 Prozent.

Die operativen Erfolge der ersten Jahreshälfte 2021 spiegeln sich in unseren Finanzkennzahlen wider. So haben wir den Gewinn vor Steuern in der ersten Jahreshälfte 2021 mit CHF 131,4 Mio. im Vergleich zum ersten Halbjahr 2020 fast verachtfacht. Auch die operative Marge hat sich im Vergleich zum Jahresende 2020 von 74,9 Prozent auf 76,5 Prozent verbessert. Die Nettomieteinnahmen haben sich dank der zum Ende 2020 neu erworbenen Wohneinheiten von CHF 27,4 Mio. im ersten Halbjahr 2020 auf CHF 50,2 Mio. im Berichtszeitraum erhöht.

Effizienzsteigerungen durch smarte Plattform

Die mehr als 10 000 erworbenen Wohneinheiten aus dem vergangenen Jahr konnten wir dank unserer modernen, digitalen Plattform rasch und reibungslos in unser bestehendes Portfolio integrieren. Damit haben sich die Investitionen, die wir in den vergangenen Jahren in den Aufbau unseres Service Centers in Berlin und unsere SAP

S/4 HANA Plattform getätigt haben, deutlich bezahlt gemacht und die erwarteten positiven Effekte gezeigt. Durch den geplanten Ausbau und die Integration weiterer Automatisierungsprozesse, auch unter Einsatz von künstlicher Intelligenz, erwarten wir künftig weitere Effizienzgewinne.

Mieterfokus als Teil unserer DNA – Digitale Kanäle und neue Peach Points

Eine weitere Stärke der Plattform ist, dass sie die regionalen Mieterläden, die sogenannten Peach Points, mit dem Serviceangebot für unsere Mieter verknüpft. Die Peach Points sind u.a. telefonisch, per Mail, über das Mieterportal oder persönlich rund um die Uhr erreichbar. Meldet

ein Mieter in einem Peach Point einen Schaden in seiner Wohnung, kann der Mitarbeiter im jeweiligen Peach Point die Meldung dank smarterer Technologie direkt an den passenden Handwerker übermitteln.



Reto A. Garzetti
Präsident des Verwaltungsrats

Eine Mieterbetreuung 24/7 ist für uns als Immobilienbestandshalter mit mieterorientiertem Fokus ein absolutes Muss. Insbesondere in der aktuellen, sehr herausfordernden Pandemiephase steht das Wohlbefinden unserer Mieter im Vordergrund. Der intensive Dialog mit den Mietern war uns auch während des Lockdowns Anfang des Jahres wichtig. Unsere gut ausgebauten, digitalen Kanäle haben gerade in dieser Zeit insofern ihre Stärke bewiesen, als wir den engen Kontakt mit unseren Mietern auch halten konnten, obwohl die Peach Points aufgrund der COVID-19-Pandemie für den Publikumsverkehr leider geschlossen werden mussten. Unseren gewohnt guten Service wollten wir auch für die im Jahr 2020 neu erworbenen Wohneinheiten aufrechterhalten; wir haben deshalb



Dr. Thomas Wolfensberger
Chief Executive Officer

im ersten Halbjahr 2021 weitere vier Peach Points eröffnet. Die Anzahl unserer Peach Points steigt damit auf 12.

Diese Aspekte machen deutlich, dass wir den Erfolg unserer Geschäftstätigkeit nicht nur an den üblichen finanziellen Kennzahlen messen. Die Zufriedenheit unserer Mieter ist es, die uns am meisten am Herzen liegt und uns antreibt, unser Modell ständig zu hinterfragen, auf Schwachstellen zu überprüfen und zu optimieren. Schliesslich erlaubt uns nur eine gute Mieterzufriedenheit das Senken der Leerstandsquote. Diese ist in den letzten Jahren kontinuierlich gesunken, zuletzt hat sich der Leerstand von 7,9 Prozent zum Jahresende 2020 auf 7,5 Prozent zum 30. Juni 2021 reduziert.

Optimierte Kapitalstruktur und reduzierter Zinsaufwand

Die ersten sechs Monate des Jahres waren von einem starken Ausbau unseres operativen Geschäfts geprägt. Zusätzlich haben wir unsere Kapitalstruktur strategiekonform optimiert. Wir konnten den LTV von 57,5 Prozent

zum Jahresende 2020 auf 54,5 Prozent zum 30. Juni 2021 reduzieren und haben damit das gesetzte Ziel eines maximalen LTVs von 55 Prozent erreicht. Der Durchschnittszins zum Stichtag reduzierte sich von 2,9 Prozent

zum Jahresende 2020 auf 2,7 Prozent. Zusammen mit der operativen Effizienzsteigerung führte dies zu einer Erhöhung des ICR (Interest Coverage Ratio) von 1,24x per Jahresultimo 2020 auf 1,40x. Dies stellt eine deutlich verbesserte Ausgangslage für künftige Kapitalmarkttransaktionen dar.

Mit dem Erlös aus der im Juni 2021 emittierten 2,5 Prozent-Pflichtwandelanleihe in Höhe von CHF 180 Mio. konnten wir u.a. das jüngst akquirierte Portfolio finanzieren. Das Investoreninteresse an der Pflichtwandelanleihe war ausgesprochen hoch, sodass wir das Volumen im

Rahmen der Emission gegenüber der ursprünglich angepeilten Zielgrösse nochmals aufgestockt haben. Neben unserem Ankerinvestor Ares European Real Estate Fund V (verwaltet durch Ares Management UK Ltd), gehalten über die Peak Investment S.à.r.l., sind weitere renommierte nationale und internationale Investoren nun in den Aktionärskreis der Peach Property Group AG eingetreten.

Ein weiteres Highlight im ersten Halbjahr 2021 am Kapitalmarkt war zudem die Aufnahme in den FTSE EPRA Nareit Index und den MSCI Global Small Cap Index.

Ausblick – Erhöhung des FFO I und steigende Nettomieteinnahmen

In der ersten Jahreshälfte 2021 haben wir eine gute Basis geschaffen, um im weiteren Jahresverlauf unseren erfolgreichen Wachstumspfad fortzuführen. Wir profitieren dabei auch von der unverändert positiven Stimmung am deutschen Wohnimmobilienmarkt. Die Umstände rund um COVID-19 zeigen mehr als deutlich, dass die Qualität des Wohnerlebnisses und ein Rund-um-die-Uhr-Service für Mieter absolut essentiell sind.

Durch die im ersten Halbjahr 2021 durchgeführten Akquisitionen erwarten wir für das Gesamtjahr eine weitere Ver-

besserung des Gruppenergebnisses. Für das Geschäftsjahr 2021 prognostizieren wir einen FFO I von CHF 14 Mio. bis CHF 18 Mio. im Vergleich zu CHF 4,6 Mio. in 2020 sowie Nettomieteinnahmen von CHF 108 Mio. bis CHF 112 Mio., nach CHF 54,7 Mio. in 2020. Zudem erwarten wir weiterhin eine stabile Dividende von 50 Prozent des FFO I.

Entsprechend freuen wir uns darauf, die operativen Fähigkeiten und die Werte innerhalb der Peach Property Group weiterzuentwickeln und danken allen Partnern, die uns dabei begleiten.

Ihr



Reto A. Garzetti
Präsident des Verwaltungsrats



Dr. Thomas Wolfensberger
Chief Executive Officer



Bestandsportfolio

Die Peach Property Group AG ist ein auf Bestandshaltung in Deutschland spezialisierter Investor im Bereich Wohnimmobilien. Unser Immobilienportfolio befindet sich überwiegend in deutschen B-Städten im Einzugsgebiet von Ballungsräumen. Das erste Halbjahr 2021 war für unsere Gruppe massgeblich durch die Integration des zum Ende des Geschäftsjahrs 2020 erworbenen Immobilienportfolios und den Ankauf neuer Bestände geprägt. Mit dem erfolgreichen Erwerb von weiteren 4 300 Wohneinheiten im ersten Halbjahr 2021 konnten wir unser Immobilienportfolio um 113 Prozent im Vergleich zur Vorjahresperiode auf rund 27 500 Wohnungen ausbauen. Damit ergibt sich eine Gesamtmietfläche von aktuell mehr als 1,7 Mio. Quadratmetern. Der Marktwert unseres Immobilienportfolios belief sich Ende Juni 2021 auf CHF 2,6 Mrd., nach CHF 1,1 Mrd. ein Jahr zuvor. Durch das starke Wachstum konnten wir die Nettomieteinnahmen von CHF 27,4 Mio. im ersten Halbjahr 2020 nahezu verdoppeln auf CHF 50,2 Mio. in der ersten Jahreshälfte 2021.

Unser Ziel ist es, bezahlbare und moderne Wohnungen in Deutschland anzubieten, wobei die Mieterzufriedenheit im Fokus steht. Ein intensiver Austausch mit unseren Mietern über sämtliche Kommunikationskanäle ist deshalb essentiell für unsere Geschäftstätigkeit. Über unsere vollintegrierte, digitale Plattform können die Mieter rund um die Uhr mit uns Kontakt aufnehmen – sei es, um Schäden in ihren Wohnungen zu melden oder bei sonstigen Angelegenheiten. Daneben bieten wir durch unsere regionalen Mieterläden, den sogenannten Peach Points, eine weitere Möglichkeit, den Dialog mit uns zu suchen. Aufgrund der COVID-19-Pandemie waren die Peach Points in den ersten sechs Monaten des Jahres ausschliesslich per Telefon und E-Mail erreichbar.

Da die Peach Points von den Mietern sehr geschätzt werden, und um unseren guten Service auch für die im Jahr 2020 neu erworbenen Wohneinheiten aufrechtzuerhalten, haben wir im ersten Halbjahr weitere vier Peach Points eröffnet, wodurch sich die Gesamtanzahl auf 12 Mieterläden erhöht hat. Ob digitale Plattform, Peach Point, WhatsApp oder Telefon – wir schaffen es über alle Kanäle, Nähe zu unseren Mietern aufzubauen. Das steigert die Zufriedenheit und minimiert die Fluktuation. Dies spiegelt sich auch in den jüngsten Kennzahlen wider: Die Leerstandsquote haben wir von 7,9 Prozent zum Jahresende 2020 auf 7,5 Prozent zum 30. Juni 2021 reduziert.

Ein grosser regionaler Schwerpunkt unseres Immobilienportfolios liegt in Nordrhein-Westfalen, insbesondere im Ruhrgebiet. Die Metropolregion Rhein-Ruhr überzeugt vor allem durch eine hohe Dichte an wirtschaftlich soliden Unternehmen – davon einige DAX-Konzerne – sowie eine boomende Einwohnerentwicklung. Daneben sind wir aber auch stark in Rheinland-Pfalz und Niedersachsen vertreten. In Summe besitzen wir in acht deutschen Bundesländern Immobilienbestände. Die Rhein-Ruhr-Region bleibt dennoch unser Investitionsschwerpunkt. Bestehende Standorte stärken wir durch Zukäufe in der Region. Dadurch heben wir Synergieeffekte und steigern die Effizienz bei der Verwaltung unserer Immobilien.

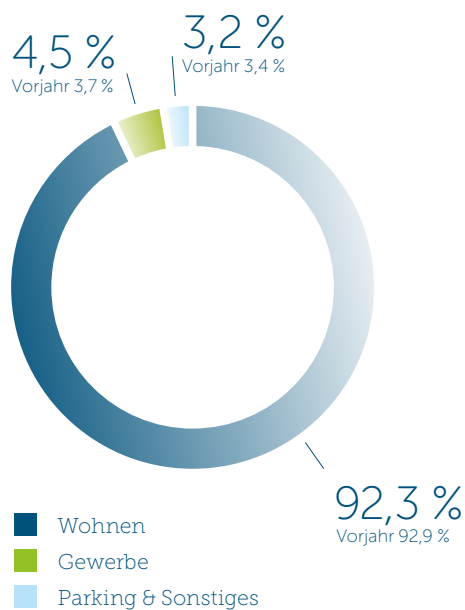
Durch aktives Management sorgen wir dafür, dass wir nicht nur die Wohnungen durch Modernisierungsmassnahmen in Stand halten, sondern auch das Umfeld der Wohnquartiere verbessern, z.B. durch Bepflanzungsaktionen oder durch Aktionen wie dem Spielmobil für Kinder. Die COVID-19-Pandemie hat mehr denn je gezeigt, dass eine hohe Wohnqualität eines der Grundbedürfnisse des Menschen ist. Unsere langjährige Strategie, welche die Bedürfnisse unserer Mieter deutlich in den Mittelpunkt stellt, hat sich also im ersten Halbjahr 2021 einmal mehr bewährt.



Portfoliostruktur

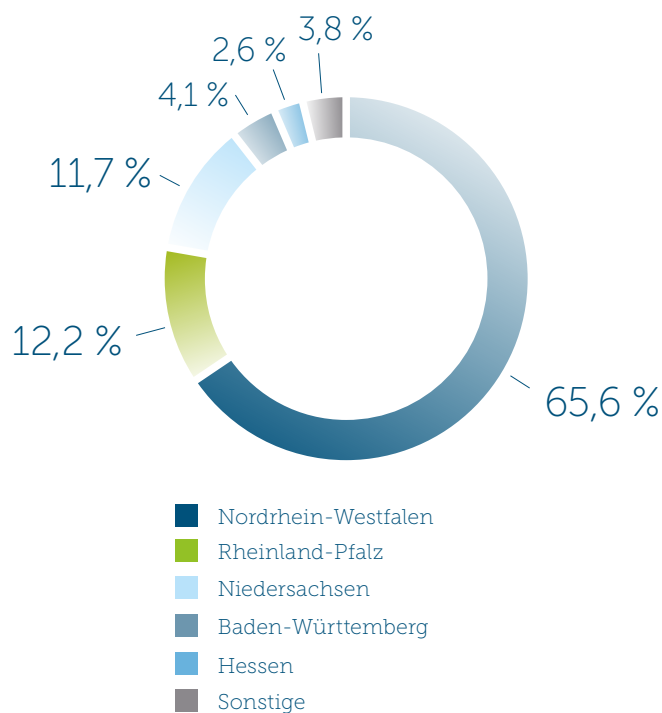
Aufteilung nach Nutzungsart per 30. Juni 2021

% Ist-Miete



Aufteilung nach Bundesländern per 30. Juni 2021

% annualisierte Soll-Mieterträge



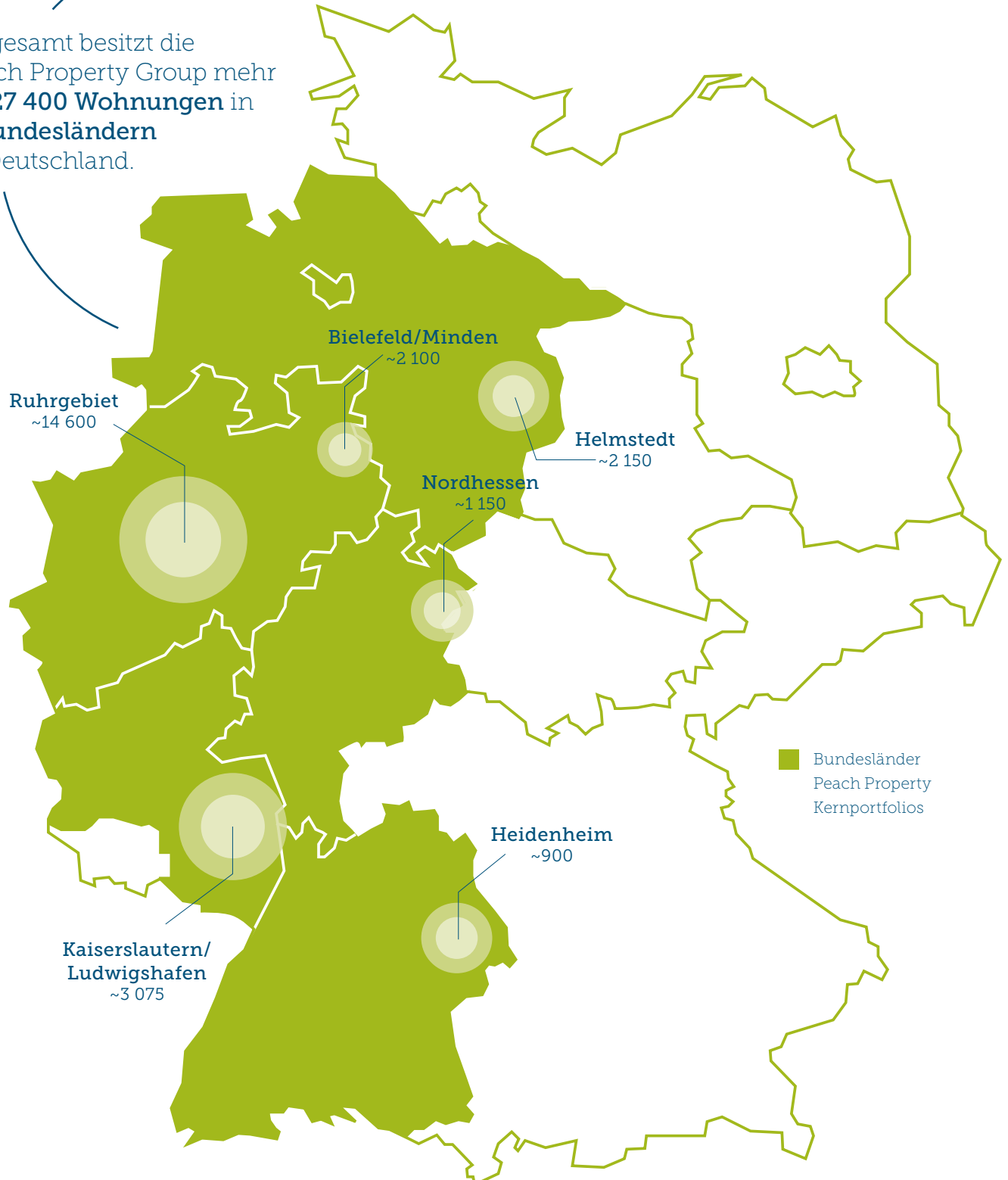
Portfolio-Kennzahlen

	30.06.2021	31.12.2020
Anzahl Wohneinheiten	27 497	23 201
Gesamtfläche in m ²	1 777 254	1 505 900
Wohnfläche in m ²	1 708 497	1 436 857
Gewerbefläche in m ² (GF DIN 277)	68 757	69 043
Ist-Mietertrag in TCHF *	50 220	54 748
Instandhaltungskosten in TCHF *	7 084	7 467
Verwaltungs- und Betriebskosten in TCHF *	2 666	4 294
Leerstandskosten in TCHF *	2 367	2 423
Sollmiete in TCHF p.a.	138 969	112 271
Leerstand Wohneinheiten (in Prozent aller Wohneinheiten)	2 067 7,5 %	1 842 7,9 %
Marktwert in TCHF	2 599 243	2 039 007
Bruttomietrendite *	4,9 %	5,0 %
Nettomiete-/Cashflow-Rendite *	3,1 %	3,1 %

* Angaben per 30.06.2021 und 31.12.2020 jeweils ohne die per dem jeweiligen Stichtag erworbenen Portfolios.

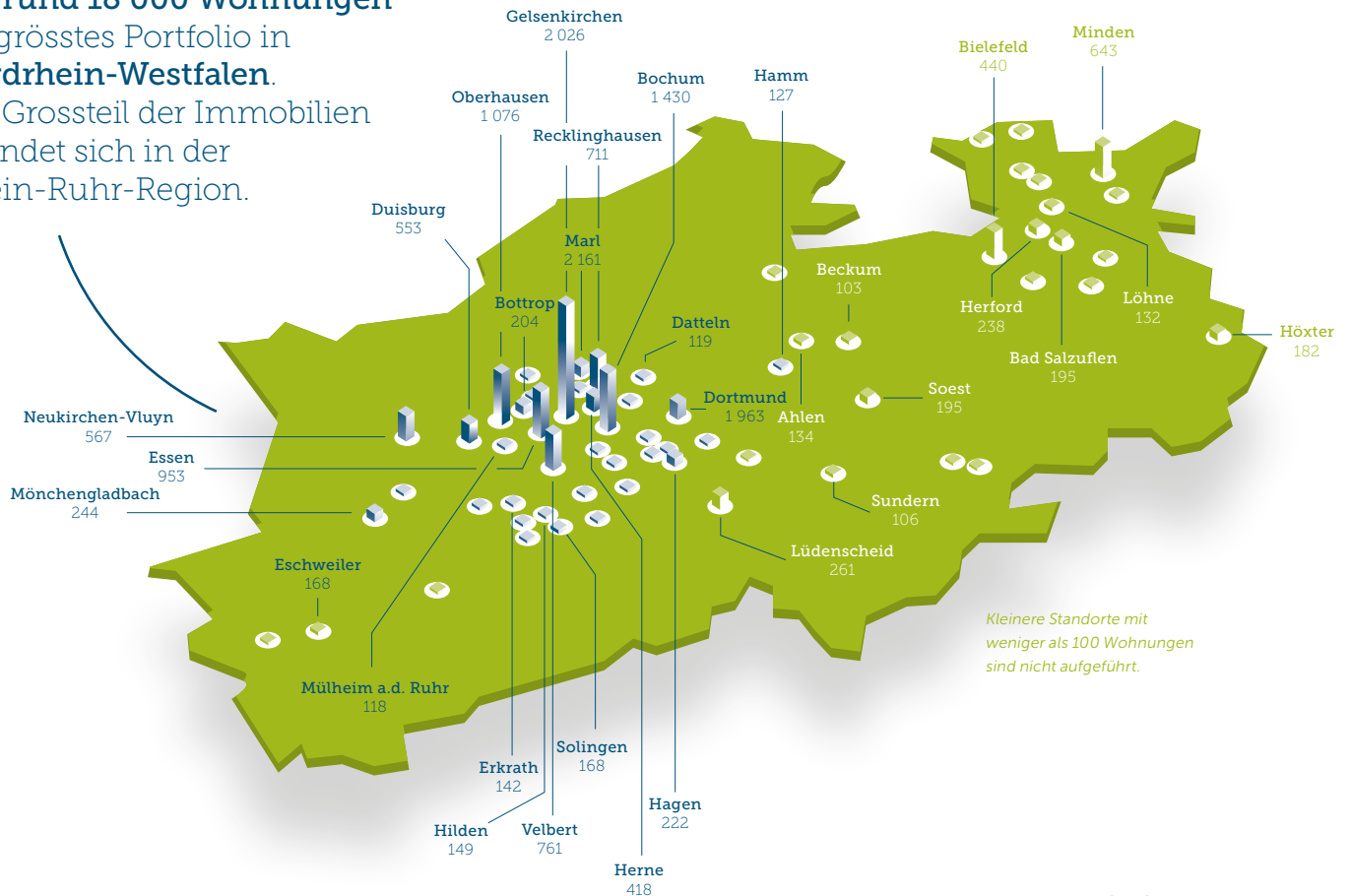
Zentrale Portfolios der Peach Property Group

Insgesamt besitzt die Peach Property Group mehr als **27 400 Wohnungen** in **8 Bundesländern** in Deutschland.

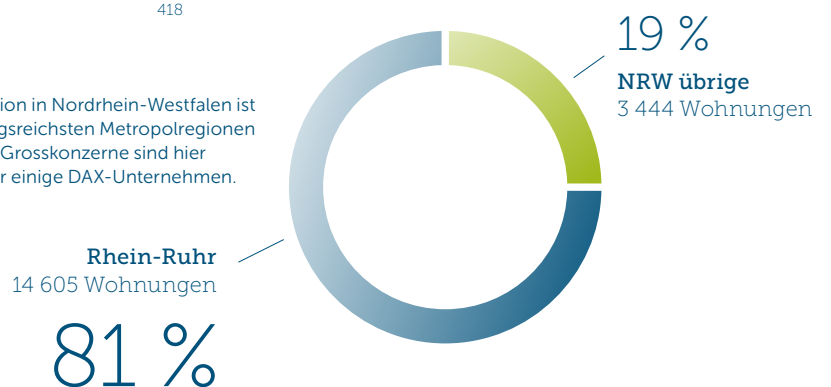




Die Peach Property Group besitzt mit **rund 18 000 Wohnungen** ihr grösstes Portfolio in **Nordrhein-Westfalen**. Ein Grossteil der Immobilien befindet sich in der Rhein-Ruhr-Region.



Die Rhein-Ruhr-Region in Nordrhein-Westfalen ist eine der bevölkerungsreichsten Metropolregionen Deutschlands. Viele Grosskonzerne sind hier beheimatet, darunter einige DAX-Unternehmen.



Details Portfolio

in TCHF

30.06.2021

Ort	Anzahl Wohnungen	Fläche in m ²	Baujahr (Umbau)	Marktwert ¹	Sollmiete p.a. Nettokalt	Vermietungspotenzial	Mietrendite Brutto ²	Mietrendite Netto/CF ³
Bakery, Wädenswil	0	4 401	1833 (1966)	10 240	574	3,2 %	5,6 %	4,5 %
Mews, Wädenswil	16	1 100	1874 (1991)	7 891	323	14,4 %	3,5 %	3,0 %
Gardens, Wädenswil	13	769	1874 (1991)	6 058	202	5,2 %	3,2 %	2,8 %
Munster	377	25 784	1959 - 1967	29 531	1 818	6,8 %	6,0 %	4,0 %
Fassberg	283	19 656	1958 - 1961	17 248	1 318	6,5 %	7,6 %	4,9 %
Helmstedt/ Schöningen/Esbeck	2 135	124 940	1952 - 1970	131 271	9 335	13,6 %	6,3 %	4,2 %
Erkrath	194	17 008	1970 / 1978	33 917	1 659	9,7 %	4,5 %	3,5 %
Dortmund Rheinische Strasse 167 - 171	0	2 502	1922 (1997)	2 316	204	14,2 %	7,5 %	6,6 %
Neukirchen-Vluyn L	513	34 820	1974 / 1981	42 868	2 947	39,6 %	4,5 %	2,2 %
Neukirchen-Vluyn S	54	3 114	1974 / 1981	3 261	207	1,3 %	6,5 %	4,7 %
Oberhausen	1 972	130 313	1869 - 2001	202 662	10 779	8,2 %	4,9 %	3,5 %
Bochum II	172	11 079	1958 - 1999	19 594	986	5,3 %	4,8 %	3,8 %
Bochum III	463	6 466	1972	18 706	25	8,8 %	0,1 %	-3,1 %
Bochum-Herne ⁴	330	23 670	1920 - 1980	38 549	1 903	0,0 %	n.a.	n.a.
Gelsenkirchen I	973	67 651	1921 - 1968	87 087	4 716	7,0 %	5,2 %	3,5 %
Gelsenkirchen II	135	8 595	1920 - 1957	13 235	680	16,1 %	4,3 %	2,7 %
Gelsenkirchen III	71	4 936	1950 - 1971	5 874	346	19,8 %	4,7 %	1,8 %
Gelsenkirchen IV	82	5 407	1902 - 1956	6 436	419	17,7 %	5,4 %	3,4 %
Essen I	68	5 725	1962 - 1964	8 848	400	3,7 %	4,4 %	3,0 %
Essen II	107	6 680	1976	11 623	486	2,7 %	4,1 %	3,2 %
Essen III	14	2 387	1972	3 137	233	9,8 %	6,9 %	2,2 %
Duisburg ⁴	207	12 838	1950 - 1972	17 294	1 003	0,0 %	n.a.	n.a.
Dortmund ⁴	1 403	91 328	1950 - 1970	166 449	6 695	0,0 %	n.a.	n.a.
Rhein Ruhr	353	23 703	1900 - 1983	29 898	1 806	17,1 %	5,1 %	3,1 %
Ruhr	528	36 215	1905 - 1990	55 274	2 811	8,5 %	4,8 %	3,4 %
Ruhr II	348	23 495	1900 - 2015	28 547	1 754	11,5 %	5,5 %	3,2 %
Ruhr III	968	60 123	1900 - 1990	87 853	4 460	10,9 %	4,6 %	2,7 %
Ruhr IV	262	15 107	1920 - 1978	19 081	1 077	9,4 %	5,2 %	2,5 %
Ruhr V	173	18 409	1899 - 1973	22 926	1 402	14,8 %	5,3 %	3,4 %
Ruhr VI	64	3 732	1905 - 1960	5 842	300	13,7 %	4,5 %	2,6 %
Velbert	761	53 358	1972 - 1978	75 396	3 553	14,2 %	4,1 %	2,6 %

1 Basierend auf der Bewertung von Wüest Partner per 30.06.2021.

2 Annualisierter Ist-Mietertrag 1.1. - 30.06.2021 (netto kalt, exkl. Nebenkosten) im Verhältnis zum durchschnittlichen Wert der Portfolios.

3 Annualisierter Ist-Mietertrag 1.1. - 30.06.2021 (netto kalt, exkl. Nebenkosten) abzüglich Verwaltungs- und Instandhaltungskosten im Verhältnis zum durchschnittlichen Wert der Portfolios.

4 Kauf per 30.06.2021.

in TCHF

30.06.2021

Ort	Anzahl Wohnungen	Fläche in m ²	Baujahr (Umbau)	Marktwert ¹	Sollmiete p.a. Nettokalt	Vermietungspotenzial	Mietrendite Brutto ²	Mietrendite Netto/CF ³
Marl	221	16 120	1966 - 1990	22 503	1 375	14,2 %	5,3 %	4,0 %
Marl II ⁴	1 872	121 593	1939 - 1972	182 100	9 955	0,0 %	n.a.	n.a.
Bielefeld I	212	15 045	1969 / 1978	21 119	785	9,3 %	3,4 %	2,1 %
Bielefeld II	144	10 447	1969/1970/1973	14 627	601	2,8 %	4,0 %	2,0 %
Dorsten	57	4 108	1970	4 065	268	30,1 %	4,7 %	2,1 %
Beckum	103	6 277	1960 - 1975	8 251	429	8,3 %	4,8 %	1,9 %
Lüdenscheid	146	9 054	1910 - 1969	10 050	652	23,5 %	5,1 %	2,8 %
Herne	165	12 931	1976	16 634	962	16,6 %	4,9 %	1,6 %
Ahlen	134	9 908	1956	11 140	650	3,2 %	5,7 %	4,1 %
Mönchengladbach	244	4 239	1975	12 577	843	18,4 %	5,5 %	-0,6 %
Hagen	36	5 033	1985	3 552	282	42,4 %	4,7 %	1,9 %
Bremen, Gelsenkirchen & Hilden ⁴	517	25 680	1954 - 1996	56 277	2 561	0,0 %	n.a.	n.a.
Portfolio Deutschland I	2 136	135 157	1926 - 1995	186 401	9 814	11,1 %	4,7 %	3,0 %
Ostwestfalen	1 741	115 069	1800 - 2002	133 543	8 013	10,8 %	5,5 %	3,6 %
Rheinland	379	27 794	1900 - 1963	58 962	2 560	11,5 %	4,0 %	3,1 %
Kaiserslautern I	22	3 318	1928 - 1938/1950	4 952	333	54,3 %	3,1 %	1,7 %
Kaiserslautern II	1 144	72 198	1931 - 2000	113 255	5 789	7,1 %	4,9 %	3,5 %
Kaiserslautern III	200	11 381	1926 - 1961	23 637	1 110	11,9 %	4,2 %	2,8 %
KL Betzenberg IV	343	25 896	1972	43 690	1 971	10,1 %	4,1 %	2,9 %
KL Betzenberg V	242	13 591	1972 - 1973	26 206	1 196	12,4 %	4,1 %	2,6 %
Kaiserslautern VI	59	2 366	1972	5 422	320	43,5 %	3,3 %	1,4 %
Kaiserslautern VII	195	11 929	1954 - 1961	20 953	964	8,4 %	4,1 %	2,5 %
Kaiserslautern & Ausserhalb	369	20 323	1952 - 1973	35 602	1 635	17,7 %	3,9 %	2,3 %
Ludwigshafen	493	35 638	1920 - 1987	81 503	3 715	7,7 %	4,2 %	3,2 %
Nordhessen	336	22 830	1966 - 1976	23 285	1 508	8,1 %	6,2 %	3,3 %
Nordhessen II	796	44 133	1929 - 1979	45 196	3 063	6,4 %	6,6 %	4,2 %
Eschwege	116	8 309	1994	10 608	668	1,9 %	6,2 %	4,8 %
Heidenheim I	918	63 767	1896 - 2006	115 837	5 382	9,1 %	4,4 %	3,0 %
Heidenheim II WEG Verkauf	15	1 235	1973 - 1994	2 051	177	16,3 %	5,2 %	2,6 %
Wertgrund / Kleinteilige Vermietung	1 103	76 574	1830 - 1995	96 335	6 964	14,3 %	5,0 %	3,6 %
Total	27 497	1 777 254		2 599 243	138 969	11,8 %	4,9 %	3,1 %

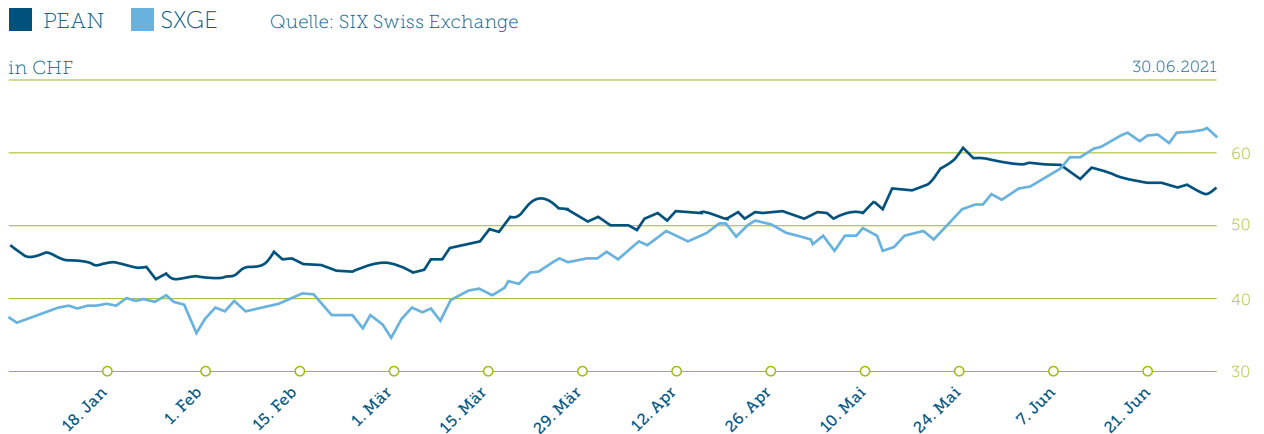
Informationen für Investoren

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 im ersten Halbjahr 2021 in weiten Teilen parallel zum Swiss Performance Index (SPI), der nahezu alle kotierten schweizerischen Aktiengesellschaften umfasst. Unsere Aktie erzielte im Zeitraum von Januar bis Juni 2021 eine Wertsteigerung von 19,57 Prozent; der SPI gewann im selben Zeitraum 15,15 Prozent. Die Entwicklung des Marktwerks unserer Gesellschaft an der Börse war aufgrund der Ausgabe von rund 9 Prozent mehr Aktien verbunden mit der Kurssteigerung sogar etwas deutlicher. Die Börsenkapitalisierung stieg im Vergleich zu Ende 2020 um rund 30 Prozent.

Im ersten Halbjahr 2021 wurden pro Tag durchschnittlich 16 654 Aktien (im Geschäftsjahr 2020: 8 876 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 Juni 2021 wie folgt entwickelt:



1

Informationen zur Aktie

1.1. Anzahl Aktien

	30.06.2021	31.12.2020
Gesellschaftskapital in CHF	13 593 678	12 494 751
Anzahl ausgegebene Aktien	13 593 678	12 494 751
Nennwert pro Aktie in CHF	1,00	1,00
Anzahl eigene Aktien	155	5 682
Anzahl ausstehende Aktien	13 593 523	12 489 069

1.2. Börsenkennzahlen

Valor: 11 853 036 ISIN: CH0118530366 Valorensymbol: PEAN Bloomberg: PEAN:SW Reuters: PEAN	1. Halbjahr 2021	Geschäftsjahr 2020
Höchst in CHF	60,60	46,30
Tiefst in CHF	41,80	24,80
Schlusskurs per Ende Berichtszeitraum in CHF	55,00	46,00
Börsenkapitalisierung ¹ per Ende Berichtszeitraum in CHF	747 643 765	574 497 174
1 Ohne eigene Aktien.		

1.3. Aktienkennzahlen

	30.06.2021	31.12.2020
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in CHF	8,14	15,26
Verwässertes Ergebnis je Aktie in CHF	7,96	14,30
Unverwässerter FFO I je Aktien in CHF	0,40	0,59
Verwässerter FFO I je Aktie in CHF	0,39	0,55
NAV/IFRS je Aktien in CHF ¹	57,07	50,70
NAV Marktwert je Aktien in CHF ¹	57,76	51,31
1 Ohne Berücksichtigung Hybrid-Eigenkapital und nicht beherrschende Anteile.		

1.4. Bedeutende Aktionäre

Folgende Aktionäre halten per 30. Juni 2021 drei Prozent oder mehr aller ausgegebenen Aktien der Peach Property Group AG:

Aktionäre	Anzahl Aktien	in Prozent aller Aktien
Ares European Real Estate Fund V, verwaltet durch Ares Management UK Ltd, London, Vereinigtes Königreich, mittels: Peak Investment S.à.r.l, Luxemburg	3 647 058	26,83
Dr. Thomas Wolfensberger, Schweiz ¹	733 321	5,39
Franciscus Zweggers, Monaco, mittels: ZBG Capital N.V., Niederlande	705 822	5,19
Kreissparkasse Biberach, Deutschland, mittels: LBBW Asset Management Investmentgesellschaft mbH ² , Deutschland BayernInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH ³ , Deutschland	426 627 245 601	4,95
Gerd Schepers, Schweiz, mittels: Val Global Inc., Marshallinseln ⁴	619 754	4,56
Sonstige	7 215 495	53,08
Total ausgegebene Aktien	13 593 678	100,00

1 Per 30.06.2021 waren 160 000 der 733 321 Aktien nicht im Aktienregister eingetragen.

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.

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.

4 Per 30.06.2021 nicht im Aktienregister eingetragen.

Der rechnerische Free Float auf Basis der am 30. Juni 2021 ausgegebenen Aktien beträgt 89,41 Prozent. Die von der Peak Investment S.à r.l für die Ares Management sowie die von der LBBW Asset Management Investmentgesellschaft mbH und der BayernInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH für die Kreissparkasse Biberach

gehaltenen Aktien werden aufgrund der Ausnahmeregelung 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

Gemäss Aktienregister der Peach Property Group AG

	30.06.2021	31.12.2020
Eingetragene Aktionäre	1 021	836
Eingetragene Aktien	8 669 844	5 002 074
Davon mit Stimmrecht	8 323 168	4 725 899
Aktionäre mit 1 bis 1 000 Aktien	678	495
Aktionäre mit 1 001 bis 10 000 Aktien	276	274
Aktionäre mit über 10 000 Aktien	67	67

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 30. Juni 2021 haben wir zwei Hybridanleihen ausstehend: eine am 4. Oktober 2017 begebene 3%-Wandelhybridanleihe PEA22 (ISIN CH0381952255) mit einem ausstehenden Betrag von CHF 1,61 Mio. und eine am 25. Juni 2018 begebene 1,75%-Optionshybridanleihe PEA23 (ISIN CH0417376024) mit einem ausstehenden Betrag von CHF 58,57 Mio. Die Wandelhybridanleihe PEA22 haben wir mit Mitteilung vom 30. Juni 2021 per 30. Juli 2021 zu 100 % nominal zuzüglich Marchzinsen vorzeitig zurückbezahlt. Die Voraussetzungen für die vorzeitige Rückzahlung der Wandelanleihe durch die Gesellschaft sind gemäss Ziffer 6.3 der Anleihebedingungen erfüllt, da mindestens 85 % des gesamten Emissionsvolumens gewandelt und die entsprechenden Wandelobligationen getilgt wurden.

Darüber hinaus haben wir im Juni 2021 eine neue, an der SIX Swiss Exchange AG kotierte, nachrangige 2,5%-Pflichtwandelanleihe (PEA21, ISIN CH1119120751) mit einem platzierten Emissionsbetrag von CHF 180 Mio. begeben. Die Anleihe ist vom 23. Juni 2021 an zum Satz von 2,5 % p.a. verzinslich. Die Verzinsung der Obligati-

onen endet am 23. Dezember 2021. Der Coupon wird am 23. Dezember 2021 fällig. Jede Obligation wird am Pflichtwandeltag, dem 23. Dezember 2021, zum Wandelpreis von CHF 55,00 in Aktien der Peach Property Group AG (PEAN, ISIN CH0118530366) gewandelt und jede Obligation kann zudem vom 19. Juli bis einschliesslich 23. Juli 2021 und vom 20. September 2021 bis einschliesslich 24. September 2021 gewandelt werden; Anpassungen des Wandelpreises gemäss den Anleihebedingungen. Im ersten Wandelfenster vom 19. bis 23. Juli 2021 wurden Obligationen im Betrag von CHF 69,225 Mio. in 1 258 636 Aktien der Peach Property Group AG vorzeitig gewandelt.

Die im Oktober 2020 begebene an der SIX Swiss Exchange AG kotierte, nachrangige 2,5%-Pflichtwandelanleihe (PEA20, ISIN CH0570347390) mit einem platzierten Emissionsbetrag von CHF 230 Mio. und einer Laufzeit bis zum 30. Juni 2021 wurde per diesem Datum obligatorisch in Aktien der Peach Property Group AG (PEAN, ISIN CH0118530366) gewandelt. Der Wandlungspreis betrug CHF 42,50. Per Ende Laufzeit wurde der noch ausstehende Anleihebetrag von CHF 33,59 Mio. in 790 317 Aktien der Peach Property Group AG gewandelt (Endverfall).

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 haben 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 % emittiert. 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	CHF 1 000
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; mit Mitteilung vom 30. Juni 2021 per 30. Juli 2021 vorzeitig zurückbezahlt (Clean-Up-Call)
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.ser-ag.com/en/resources/notifications-market-participants/official-notices.html#/notice-details/261207

2.2. Optionshybridanleihe 2018

Emittentin	Peach Property Group AG, Zürich
Ausstehender Betrag (nach erfolgten Ausübungen)	CHF 58,57 Mio.
Stückelung	CHF 1 000
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 Namenaktien der Emittentin
Optionsrecht	jeder Optionsschein berechtigt zum Bezug einer Aktie der Emittentin
Ausübungsfrist	25.06.2018 bis 25.06.2021 (ausgelaufen)
Ausübungspreis	CHF 25,00
Kotierung	SIX Swiss Exchange, Zürich
Valorensymbol	PEA23
Valorennummern	41737602 (Anleihe cum) 41737604 (Anleihe ex)
ISIN	CH0417376024 (Anleihe cum) CH0417376040 (Anleihe ex)
Weitere Informationen	https://www.six-group.com/de/products-services/the-swiss-stock-exchange/market-data/bonds/bond-explorer/bond-details.html?valorId=CH0417376024CHF4#/

2.3. Pflichtwandelanleihe 2021

Emittentin	Peach Property Group AG, Zürich
Ausstehender Betrag (per 30.06.2021, vor Wandlungen im Juli 2021)	CHF 180 Mio.
Stückelung	Minimum Stückelung von CHF 100 000 und danach ein Vielfaches von CHF 1 000
Zinssatz p. a.	2,5 %
Laufzeit	23.06.2021 bis 23.12.2021
Wandelfrist	Für vorzeitige Wandlung: 19.07.2021 bis 23.07.2021 (ausgelaufen) und vom 20.09.2021 bis 24.09.2021 Pflichtwandlung: 23.12.2021
Wandelpreis	CHF 55,00
Kotierung	SIX Swiss Exchange, Zürich
Valorensymbol	PEA21
Valorennummer	111912075
ISIN	CH1119120751
Weitere Informationen	https://www.six-group.com/de/products-services/the-swiss-stock-exchange/market-data/bonds/bond-explorer/bond-details.html?valorId=CH1119120751CHF4#/bond-details

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.	3,5 %
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/>.

3

Information zur ordentlichen Generalversammlung 2021

Die ordentliche Generalversammlung 2021 unserer Gesellschaft fand am 27. Mai 2021 virtuell in Zürich statt. Aufgrund der Coronavirus-Situation war eine physische Teilnahme durch die Aktionäre und Aktionärsvertreter an der Generalversammlung wie schon im vergangenen Jahr nicht möglich. 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 ausschliesslich durch den unabhängigen Stimmrechtsvertreter ausüben können. Es waren insgesamt rund 65,3 Prozent des Aktienkapitals bzw. 86,8 Prozent der eingetragenen Stimmrechte vertreten. Alle Anträge des Verwaltungsrats wurden mit deutlicher Mehrheit angenommen, unter anderem wurde die Zahlung einer Dividende in Höhe von CHF 0,30 je Aktie mit über 99 Prozent der abgegebenen Stimmen beschlossen. Die Dividende wurde je hälftig aus Bilanzgewinn und Kapitalanlagerverserve ausgeschüttet. Zudem stimmten die Aktionäre der

Erhöhung des bestehenden bedingten Kapitals um rund CHF 5,61 Mio. auf neu CHF 6,275 Mio. zu. Damit schaffte die Gruppe die Voraussetzungen für die vorne beschriebene Begebung der neuen Pflichtwandelanleihe 2021 (PEA21) mit einem Emissionsvolumen von CHF 180 Mio. und damit auch das Fundament für zukünftiges Wachstum. Des Weiteren genehmigte die Generalversammlung die Vergütung von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung und wählte Verwaltungsratspräsident Reto Garzetti sowie die weiteren Mitglieder des Gremiums Peter Bodmer, Dr. Christian De Prati, Kurt Hardt und Klaus Schmitz für ein weiteres Jahr wieder.

Die Einladungen, Protokolle und Präsenzen der Generalversammlungen der Peach Property Group AG sind auf der Webseite der Gesellschaft unter folgendem Link abrufbar: <https://www.peachproperty.com/investoren/corporate-governance/>.

4

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/newsletteranmeldung>.

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 und erläutern das Geschäftsmodell unserer Gruppe sowie die mittel- und langfristigen Perspektiven.



Konsolidierte Halbjahresrechnung der Peach Property Group AG per 30. Juni 2021

Nach International Financial
Reporting Standards (IFRS)

Konsolidierte Halbjahresrechnung

Konsolidierte Periodenerfolgsrechnung	22
Konsolidierte Gesamtergebnisrechnung	23
Konsolidierte Bilanz	24
Konsolidierte Geldflussrechnung	26
Veränderung des konsolidierten Eigenkapitals	28

Anhang zur konsolidierten Halbjahresrechnung

Über uns	32
Abschlusserrstellung	32

Performance

1 Performance je Aktie	34
2 Ergebnis aus Vermietung Renditeliegenschaften	36
3 Segmente	37

Plattformkosten

9 Personalaufwand	48
10 Optionsprogramme	49
11 Übriger Betriebsaufwand	50
12 Steuern	51

Immobilienportfolio

4 Renditeliegenschaften und Ergebnis aus Neubewertung	38
---	----

Übrige Offenlegungen

13 Working Capital	52
14 Veränderung Konsolidierungskreis	52
15 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	53

Kapitalstruktur und Risikomanagement

5 Eigenkapital	41
6 Hypothekendarlehen, Finanzverbindlichkeiten & derivative Finanzinstrumente	42
7 Finanzerfolg	44
8 Finanzrisikomanagement	44

Konsolidierte Periodenerfolgsrechnung

in TCHF	Anhang	1. Halbjahr 2021 ungeprüft	1. Halbjahr 2020 ungeprüft
Ertrag aus Vermietung Renditeliegenschaften	2	50 220	27 373
Ertrag aus Neubewertung Renditeliegenschaften	4	126 379	21 376
Gewinn aus Verkauf Renditeliegenschaften		307	120
Ertrag aus Entwicklungsliegenschaften		0	180
Übriger Betriebsertrag		233	313
Betriebsertrag		177 139	49 362
Aufwand aus Vermietung Renditeliegenschaften	2	-12 117	-6 255
Aufwand aus Neubewertung Renditeliegenschaften	4	-220	-2 208
Aufwand aus Entwicklungsliegenschaften		246	1 320
Aufwand aus Entwicklungs- und Baumanagement-Dienstleistungen		-15	500
Personalaufwand	9	-8 486	-5 782
Marketing- und Vertriebsaufwand		-97	-129
Übriger Betriebsaufwand	11	-4 101	-3 039
Abschreibungen und Amortisationen		-698	-439
Betriebsaufwand		-25 488	-16 032
Betriebsergebnis		151 651	33 330
Finanzertrag	7	4 739	495
Finanzaufwand	7	-24 955	-16 775
Ergebnis vor Steuern		131 435	17 050
Ertragssteuern	12	-21 339	-2 158
Ergebnis nach Steuern		110 096	14 892
– Anteile der Eigenkapitalgeber der Peach Property Group AG		105 029	14 870
– Nicht beherrschende Anteile		5 067	22
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in CHF	1	8,14	1,98
Verwässertes Ergebnis je Aktie in CHF	1	7,96	1,75

Die Angaben im Anhang sind integrierte Bestandteile der Halbjahresrechnung.

Konsolidierte Gesamtergebnisrechnung

in TCHF	1. Halbjahr 2021 ungeprüft	1. Halbjahr 2020 ungeprüft
Ergebnis nach Steuern	110 096	14 892
Sonstiges Ergebnis		
Sonstiges Ergebnis mit Auflösung über die Erfolgsrechnung		
Hedge Accounting	3 769	-3 885
Umrechnungsdifferenzen	2 748	-2 345
Steuereffekte	-582	621
Total sonstiges Ergebnis mit Auflösung über die Erfolgsrechnung, nach Steuern	5 935	-5 609
Sonstiges Ergebnis ohne Auflösung über die Erfolgsrechnung		
Aktuarisches Ergebnis aus leistungsorientierten Vorsorgeplänen	220	-8
Steuereffekte	-30	2
Total sonstiges Ergebnis ohne Auflösung über die Erfolgsrechnung, nach Steuern	190	-6
Gesamtergebnis	116 221	9 277
– Anteile der Eigenkapitalgeber der Peach Property Group AG	110 821	9 499
– Nicht beherrschende Anteile	5 400	-222

Die Angaben im Anhang sind integrierte Bestandteile der Halbjahresrechnung.

Konsolidierte Bilanz

in TCHF	Anhang	30.06.2021 ungeprüft	31.12.2020 geprüft
Aktiven			
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel		76 101	67 656
Kundenforderungen		7 012	7 346
Übrige Forderungen	13	24 203	15 269
Kurzfristige Finanzforderungen	13	11 112	5 851
Entwicklungsliegenschaften		41 303	38 969
Zur Veräusserung gehaltene Renditeliegenschaften	4	2 405	1 743
Total Umlaufvermögen		162 136	136 834
Anlagevermögen			
Renditeliegenschaften	4	2 623 830	2 063 302
Anzahlungen für Renditeliegenschaften		47	61
Sachanlagen		3 286	2 842
Immaterielle Anlagen		1 152	921
Langfristige Finanzforderungen		837	99
Beteiligungen an Assoziierten		1	1
Latente Steuerguthaben	12	22 655	20 427
Total Anlagevermögen		2 651 808	2 087 653
Total Aktiven		2 813 944	2 224 487

Die Angaben im Anhang sind integrierte Bestandteile der Halbjahresrechnung.

Konsolidierte Bilanz (Fortsetzung)

in TCHF	Anhang	30.06.2021 ungeprüft	31.12.2020 geprüft
Passiven			
Kurzfristiges Fremdkapital			
Lieferantenverbindlichkeiten		4 722	3 885
Übrige Verbindlichkeiten und Anzahlungen	13	42 886	35 186
Laufende Steuerverpflichtungen		5 215	3 398
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	6	106 732	177 354
Kurzfristige Rückstellungen		1 801	2 159
Total kurzfristiges Fremdkapital		161 356	221 982
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	6	1 500 416	1 169 279
Langfristige Rückstellungen		142	375
Vorsorgeverpflichtungen		4 282	4 564
Latente Steuerverpflichtungen	12	94 898	73 425
Total langfristiges Fremdkapital		1 599 738	1 247 643
Total Fremdkapital		1 761 094	1 469 625
Eigenkapital			
Aktienkapital	5	13 593	12 495
Eigene Aktien		-6	-219
Kapitalreserven	5	382 129	347 273
Hybrid-Eigenkapital	5	236 764	90 682
Andere Reserven		-8 718	-10 274
Umrechnungsdifferenzen		-8 958	-11 403
Gewinnreserven		397 760	295 660
Eigenkapital der Eigenkapitalgeber der Peach Property Group AG		1 012 564	724 214
Nicht beherrschende Anteile		40 286	30 648
Total Eigenkapital		1 052 850	754 862
Total Passiven		2 813 944	2 224 487

Die Angaben im Anhang sind integrierte Bestandteile der Halbjahresrechnung.

Konsolidierte Geldflussrechnung

in TCHF	Anhang	1. Halbjahr 2021 ungeprüft	1. Halbjahr 2020 ungeprüft
Ergebnis vor Steuern		131 435	17 050
Berichtigung nicht liquiditätswirksamer Aufwendungen/Erträge			
– Abschreibungen und Amortisationen		698	439
– Neubewertung Renditeliegenschaften	4	-126 159	-19 168
– Ergebnis Verkauf Renditeliegenschaften	4	-307	-120
– Veränderung Delkredere		588	6
– Wertanpassung Leasingverpflichtungen	7	416	-17
– Finanzertrag (ohne Wertanpassung Leasingverpflichtungen)	7	-4 716	-478
– Finanzaufwand (ohne Wertberichtigung Finanzforderungen und Leasing)	7	24 050	16 775
– Aktienbasierte Vergütungen	10	798	827
– Veränderungen Rückstellungen		-607	-2 105
– Übriger nicht liquiditätswirksamer Erfolg		-560	966
Veränderungen im Nettoumlaufvermögen:			
– Kundenforderungen		324	391
– Übrige Forderungen	13	-8 371	-3 577
– Entwicklungsliegenschaften		-2 290	-799
– Lieferantenverbindlichkeiten		54	-976
– Übrige Verbindlichkeiten und Anzahlungen	13	4 038	228
Bezahlte Zinsen und Finanzaufwendungen		-21 978	-11 132
Bezahlte und rückvergütete Steuern		-1 100	2 682
Netto Geldfluss aus Geschäftstätigkeit		-3 687	992

Die Angaben im Anhang sind integrierte Bestandteile der Halbjahresrechnung.

Konsolidierte Geldflussrechnung (Fortsetzung)

in TCHF	Anhang	1. Halbjahr 2021 ungeprüft	1. Halbjahr 2020 ungeprüft
Kauf von Immobiliengesellschaften	14	-142 987	0
Kauf von Sachanlagen		-941	-213
Kauf von immateriellen Anlagen		-414	-191
Investitionen in Renditeliegenschaften	4	-23 011	-55 353
Anzahlung für Renditeliegenschaften		-47	-71
Verkauf von Renditeliegenschaften	4	4 095	3 862
Gewährung von Finanzforderungen	13	-7 904	-9
Erhaltene Rückzahlung von Finanzforderungen	13	2 793	1 182
Erhaltene Zinsen		42	108
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		-168 374	-50 685
Aufnahme kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	6	486	927
Rückzahlung kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	6	-162 260	-7 035
Aufnahme langfristige Finanzverbindlichkeiten	6	163 089	53 210
Bezahlte Transaktionskosten Anleihe	6	0	-2 338
Bezahlte Leasingraten – Anteil Amortisation		-339	-250
Aufnahme von Hybrid-Eigenkapital	5	179 680	0
Rückzahlung von Hybrid-Eigenkapital	5	0	-1
Kapitalerhöhung und Ausgabekosten	5	3 503	-198
Ausschüttungen an Hybrid-Eigenkapitalgeber ¹	5	-668	-1 025
Dividende ¹	5	-3 142	0
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		180 349	43 290
Veränderung flüssige Mittel		8 288	-6 403
Flüssige Mittel am 1. Januar		67 656	46 248
Fremdwährungseinfluss auf flüssige Mittel		157	-542
Flüssige Mittel am 30. Juni		76 101	39 303

¹ In der Berichtsperiode abzüglich der noch nicht beglichenen Verrechnungssteuer.

Veränderung des konsolidierten Eigenkapitals

in TCHF	Anhang	Aktienkapital	Eigene Aktien	Kapitalreserven
1. Januar 2021		12 495	-219	347 273
Gesamtergebnis				
Periodenergebnis		0	0	0
Total sonstiges Ergebnis		0	0	0
Total Gesamtergebnis		0	0	0
Transaktionen mit Anteilseignern				
Zugang Konsolidierungskreis		0	0	0
Transaktionen mit nicht beherrschenden Anteilen		0	0	0
Pflichtwandelanleihe III – Ausgabe	5	0	0	0
Pflichtwandelanleihe III – Kauf	5	0	0	0
Pflichtwandelanleihe II – Wandlung	5	790	0	32 798
Pflichtwandelanleihen – Zins	5	0	0	0
Optionshybridanleihe – Ausübung Optionen	5	189	0	4 540
Optionshybridanleihe – Umgliederung verfallene Optionen	5	0	0	0
Optionshybridanleihe – Zinszahlung	5	0	0	0
Emissions- und Ausgabekosten	5	0	0	-3 388
Aktienbasierte Vergütungen – Erhöhung Reserve	10	0	0	0
Aktienbasierte Vergütungen – Ausübung Optionen	5	22	213	1 041
Aktienbasierte Vergütungen – Ausübung SBP 2014 & 2018	10	97	0	1 769
Dividendenzahlung	5	0	0	-1 904
Total Transaktionen mit Anteilseignern		1 098	213	34 856
30. Juni 2021		13 593	-6	382 129

1 Eigenkapitalgeber der Peach Property Group AG.

Die Angaben im Anhang sind integrierte Bestandteile der Halbjahresrechnung.

Hybrid-Eigenkapital	Andere Reserven	Umrechnungsdifferenzen	Gewinnreserven	Total Eigenkapitalgeber ¹	Nicht beherrschende Anteile	Total Eigenkapital
90 682	-10 274	-11 403	295 660	724 214	30 648	754 862
0	0	0	105 029	105 029	5 067	110 096
0	3 347	2 445	0	5 792	333	6 125
0	3 347	2 445	105 029	110 821	5 400	116 221
0	0	0	0	0	7 773	7 773
0	0	0	0	0	-3 535	-3 535
180 000	0	0	0	180 000	0	180 000
-320	0	0	0	-320	0	-320
-33 588	0	0	0	0	0	0
-445	0	0	0	-445	0	-445
1 105	-1 105	0	0	4 729	0	4 729
85	-85	0	0	0	0	0
0	0	0	-1 025	-1 025	0	-1 025
-755	0	0	0	-4 143	0	-4 143
0	824	0	0	824	0	824
0	0	0	0	1 276	0	1 276
0	-1 425	0	0	441	0	441
0	0	0	-1 904	-3 808	0	-3 808
146 082	-1 791	0	-2 929	177 529	4 238	181 767
236 764	-8 718	-8 958	397 760	1 012 564	40 286	1 052 850

Veränderung des konsolidierten Eigenkapitals (Fortsetzung)

in TCHF	Aktienkapital	Eigene Aktien	Kapitalreserven
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			
Pflichtwandelanleihe – Wandlung	164	0	5 255
Optionshybridanleihe – Ausübung Optionen	4	0	91
Optionshybridanleihe – Ausschüttung	0	0	0
Wandelhybridanleihe – Wandlungen	21	0	608
Wandelhybridanleihe – Kauf	0	0	0
Emissions- und Ausgabekosten	0	0	-293
Aktienbasierte Vergütungen – Erhöhung Reserve	0	0	0
Aktienbasierte Vergütungen – Zuteilung Bonus und VR-Honorar	28	0	1 045
Aktienbasierte Vergütungen – Ausübung Plan 2017	55	0	992
Total Transaktionen mit Anteilseignern	272	0	7 698
30. Juni 2020	6 873	-29	127 915

1 Eigenkapitalgeber der Peach Property Group AG.

Hybrid-Eigenkapital	Andere Reserven	Umrechnungs-differenzen	Gewinnreserven	Total Eigenkapitalgeber ¹	Nicht beherrschende Anteile	Total Eigenkapital
91 696	-7 248	-12 858	179 398	377 777	11 787	389 564
0	0	0	14 870	14 870	22	14 892
0	-3 226	-2 145	0	-5 375	-244	-5 619
0	-3 226	-2 145	14 870	9 499	-222	9 277
-5 419	0	0	0	0	0	0
22	-22	0	0	95	0	95
0	0	0	-1 025	-1 025	0	-1 025
-595	0	0	-34	0	0	0
-1	0	0	0	-1	0	-1
0	0	0	0	-293	0	-293
0	846	0	0	846	3	849
0	0	0	0	1 073	0	1 073
0	-1 047	0	0	0	0	0
-5 993	-223	0	-1 059	695	3	698
85 703	-10 697	-15 003	193 209	387 971	11 568	399 539

Anhang zur konsolidierten Halbjahresrechnung

A

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 Standort-

evaluation über den Erwerb bis zum aktiven Asset Management und der Vermietung unserer Objekte. Daneben entwickeln wir in der Schweiz ausgesuchte Immobilien zur Vermarktung im Stockwerkeigentum.

Wir sind seit dem 12. November 2010 an der SIX Swiss Exchange kotiert (PEAN, ISIN CH0118530366) und haben unseren Sitz in Zürich. Unsere deutschen Gruppen-gesellschaften haben ihren Sitz in Köln. Dort sowie in den lokalen Peach Points und unserem Service Center in Berlin arbeiten auch die grosse Mehrheit unserer 160 Mitarbeiter.

B

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.

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, übriger Betriebsaufwand sowie Steuern.
- › Weitere relevante Informationen sind im Kapitel übrige Offenlegungen enthalten.

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

B.1. Grundlagen der Abschlusserstellung

- › Die vorliegende, ungeprüfte Halbjahresrechnung per 30. Juni 2021 wurde in Übereinstimmung mit IAS 34 «Zwischenberichterstattung» erstellt und sollte zusammen mit der Konzernrechnung per 31. Dezember 2020 gelesen werden.
- › Der Verwaltungsrat hat die ungeprüfte konsolidierte Halbjahresrechnung anlässlich seiner Sitzung vom 27. August 2021 genehmigt und zur Publikation am 31. August 2021 freigegeben.
- › Bei der Erstellung dieser Halbjahresrechnung nach IAS 34 waren die wesentlichen Beurteilungen des Managements bei der Anwendung der Rechnungslegungsgrundsätze und die wesentlichen Quellen für die Einschätzungen der Unsicherheitsfaktoren, mit Ausnahme der unter B.3. aufgeführten Abweichungen, dieselben wie bei der Erstellung der Konzernrechnung 2020.

B.2. Auswirkungen COVID-19-Pandemie

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

B.3. Änderungen der Rechnungslegungsgrundsätze im Geschäftsjahr 2021

Wir haben folgende, zu Beginn des Geschäftsjahres 2021 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 16 – «Mietzugeständnisse im Zusammenhang mit COVID-19»
- › Anpassungen zu IFRS 9, IAS 3, IFRS 7 und IFRS 16 – «Reform der Referenzzinssätze – Phase 2»

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 konsolidierten Jahres- und Halbjahresrechnungen der Gruppe:

Standards/Interpretationen	Auswirkung	Inkraftsetzung	Geplante Anwendung
Anpassungen zu IFRS 3 – «Verweis auf das Rahmenkonzept der IFRS»	Es werden keine nennenswerten Auswirkungen erwartet.	01.01.2022	Geschäftsjahr 2022
Anpassungen zu IAS 16 – «Sachanlagen – Erlöse vor beabsichtigter Nutzung»	Es werden keine nennenswerten Auswirkungen erwartet.	01.01.2022	Geschäftsjahr 2022
Anpassungen zu IAS 37 – «Belastende Verträge – Kosten der Vertragserfüllung»	Es werden keine nennenswerten 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
Anpassungen zu IAS 1 – «Klassifizierung von Verbindlichkeiten als kurz- oder langfristig»	Es werden keine nennenswerten Auswirkungen erwartet.	01.01.2023	Geschäftsjahr 2023
Anpassungen zu IAS 12 – «Latente Steuern, die sich auf Vermögenswerte und Schulden beziehen, die aus einer einzigen Transaktion entstehen»	Es werden keine nennenswerten Auswirkungen erwartet.	01.01.2023	Geschäftsjahr 2023

B.4. Saisonalität

Die Vermietung von Renditeliegenschaften unterliegt keinem saisonalen Einfluss. Die Entwicklung und der Verkauf von fertiggestellten Objekten generieren, bezogen auf

den Jahresablauf, keinen stetigen Ertrag. In Abhängigkeit von den erfolgten Eigentumsübertragungen können im ersten oder zweiten Halbjahr höhere Erträge anfallen.

B.5. Währungsumrechnungen

Für die Umrechnungen haben wir folgende Kurse angewendet:

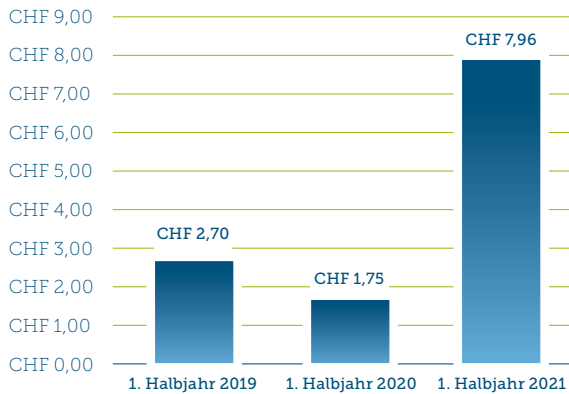
CHF/EUR	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2020
Stichtagskurs	1,0965	1,0857	1,0669
Durchschnittskurs	1,0945	1,0705	1,0641

Performance

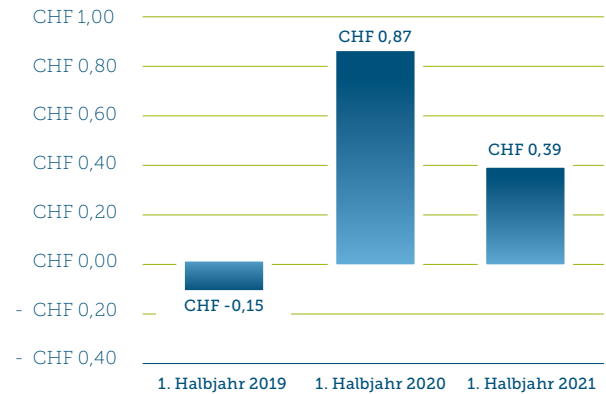
1

Performance je Aktie

Verwässertes Ergebnis pro Aktie



Verwässerter FFO I pro Aktie



1.1. Ergebnis je Aktie

in TCHF	1. Halbjahr 2021	1. Halbjahr 2020
Periodenergebnis, das auf die Eigenkapitalgeber der Peach entfällt	105 029	14 870
Ausschüttung Coupon Optionshybridanleihe	-1 025	-1 025
Nicht bilanzierter Coupon Wandelhybridanleihe, Anteil Periode	-36	-685
Bereinigtes, den Anteilseignern Peach zustehendes Periodenergebnis	103 968	13 160
Anpassungen für Verwässertes Ergebnis		
Aufgelaufener, nicht bilanzierter Coupon Hybrid-Eigenkapital (Wandelanleihe)	36	685
Bereinigtes, den Anteilseignern Peach zustehendes Periodenergebnis in TCHF inklusive Umwandlungen	104 004	13 845
Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien	12 773 791	6 634 053
Anpassung aufgrund ausgegebener Optionen ¹	162 947	199 636
Anpassung aufgrund ausgegebener Wandelhybridanleihe ²	0	1 026 102
Anpassung aufgrund ausgegebener Optionshybridanleihe ³	0	61 127
Anpassung aufgrund ausgegebener Pflichtwandelanleihen ⁴	127 273	0
Verwässerte Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien	13 064 011	7 920 918
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in CHF	8,14	1,98
Verwässertes Ergebnis je Aktie in CHF	7,96	1,75

1 Optionen aus Vergütungsplänen 2018, 2019, 2020 und 2021 (Vorperiode: 2014, 2017, 2018, 2019 und 2020).

2 Anzahl Aktien Wandelhybridanleihe.

3 Anzahl Aktien Optionshybridanleihe.

4 Anteilige Aktien der in der Berichtsperiode ausgegebenen Pflichtwandelanleihe III.

1.2. Funds from Operation (FFO) je Aktie

in TCHF	1. Halbjahr 2021	1. Halbjahr 2020
Betriebsergebnis	151 651	33 330
Abschreibungen und Amortisationen	698	439
EBITDA	152 349	33 769
Neubewertung Renditeliegenschaften	-126 159	-19 168
Verkauf von Renditeliegenschaften	-307	-120
Wertanpassung Leasingverpflichtungen	416	0
Aktienbasierte Vergütungen	798	827
Sonstige nicht liquiditätswirksame Positionen aus passiver Rechnungsabgrenzung	386	288
Bereinigtes EBITDA	27 483	15 596
Bezahlte Zinsen	-19 838	-10 035
Bezahlte Zinsen auf Hybrid-Eigenkapital ¹	-668	-1 025
Bezahlte Leasingraten	-806	-458
Erhaltene Zinsen	42	108
Bezahlte und rückvergütete Steuern	-1 100	2 682
Operatives Ergebnis I (FFO I)	5 113	6 868
Ergebnis aus Verkäufen von Renditeliegenschaften und Beteiligungen	307	120
Operatives Ergebnis II (FFO II)	5 420	6 988
Unverwässerter FFO I je Aktie in CHF	0,40	1,04
Verwässerter FFO I je Aktie in CHF	0,39	0,87
Unverwässerter FFO II je Aktie in CHF	0,42	1,05
Verwässerter FFO II je Aktie in CHF	0,41	0,88

¹ In der Berichtsperiode abzüglich der noch nicht beglichenen Verrechnungssteuer.

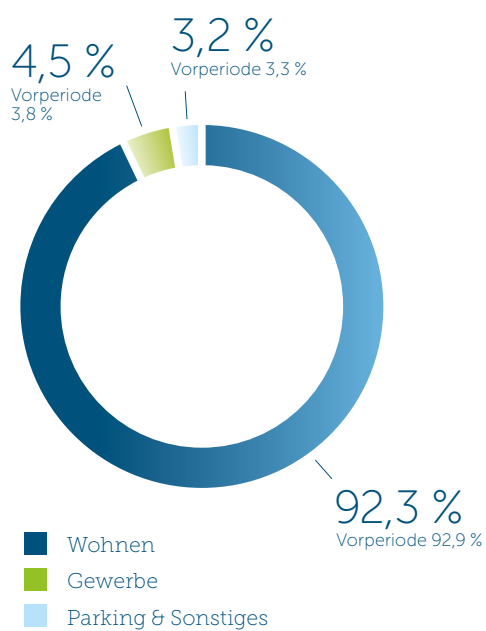
- › Die bezahlten Zinsen umfassen keine übrigen Finanzaufwendungen, da letztere mehrheitlich einmalige, keinem klaren Trend folgende Aufwendungen sind, die im Zusammenhang mit Finanzierungsaktivitäten anfallen.
- › Die bezahlten Steuern betrafen in der Vorperiode im Umfang von TCHF 2 878 eine Rückerstattung der Staats- und Gemeindesteuern für die Gretag AG für das Jahr 2016.
- › Bereinigt um die periodenfremden Steuereffekte Gretag AG beträgt der unverwässerte und verwässerte FFO I der Vorperiode CHF 0,60 beziehungsweise CHF 0,50.

2

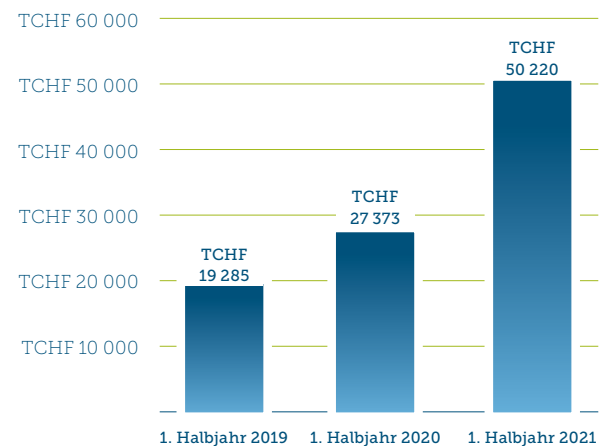
Ergebnis aus Vermietung Renditeliegenschaften

in TCHF	1. Halbjahr 2021	1. Halbjahr 2020
Sollmietertrag aus Vermietung von Renditeliegenschaften	58 426	31 469
Ertragsausfälle aus Leerständen	-6 898	-3 741
Ertragsausfälle aus Inkassorisiken	-1 308	-355
Total Ertrag aus Vermietung Renditeliegenschaften	50 220	27 373
Aufwand aus Vermietung Renditeliegenschaften	-9 750	-4 966
– davon laufende Instandhaltungsaufwendungen	-7 084	-3 541
– davon laufende Verwaltungsaufwendungen	-2 666	-1 425
Aufwand aus nicht vermieteten Renditeliegenschaften (Leerstände)	-2 367	-1 289
Total Aufwand aus Vermietung Renditeliegenschaften	-12 117	-6 255
Bruttorendite ¹	4,9 %	5,1 %
Nettorendite ¹	3,1 %	3,5 %
Durchschnittliches Vermietungspotenzial ¹	11,8 %	11,9 %
Leerstand Wohneinheiten am 30. Juni (absolut / in %)	2 067 / 7,5 %	1 057 / 8,2 %

1 Ohne Entwicklungsobjekt «RS 173» in Dortmund.

Ertrag aus Vermietung
nach Nutzungsart

Ertrag aus Vermietung



- › Die Zunahme der Mieteinnahmen im Vergleich zur Vorperiode ist mehrheitlich bedingt durch die zum Ende 2020 getätigte Akquisition über 10 287 Wohnungen sowie die im 1. Halbjahr 2020 vollzogene Transaktion des Ruhr Portfolios (528 Wohnungen). Weitere Ertragssteigerungen erreichten wir durch Leerstandsreduktionen und Mieterhöhungen bei den bestehenden Portfolios: like-for-like stieg der Mieterlös um 3,5 %.
- › Die Ertragsausfälle aus Inkassorisiken beliefen sich in der Berichtsperiode auf 2,5 % (Vorperiode: 1,3 %; Geschäftsjahr 2020: 3,1 %).
- › Die laufenden Verwaltungsaufwendungen in Prozent der Nettomieteinnahmen vor Inkassoverlusten sind mit 5,2 % im Vergleich zu der Vorperiode (5,1 %) nahezu unverändert und deutlich unter dem Jahresendwert 2020 von 7,6 %. Die Instandhaltungskosten in Prozent der Nettomieteinnahmen vor Inkassoverlusten beliefen sich auf 13,8 % gegenüber 12,8 % in der Vorperiode und 13,2 % im Geschäftsjahr 2020.
- › In der Summe belief sich der Aufwand aus Vermietung Renditeliegenschaften in Prozent der Nettomieteinnahmen vor Inkassoverlusten auf 23,5 % im Vergleich zu 25,1 % zum Ende 2020 und 22,6 % zum Halbjahr 2020.

3

Segmente

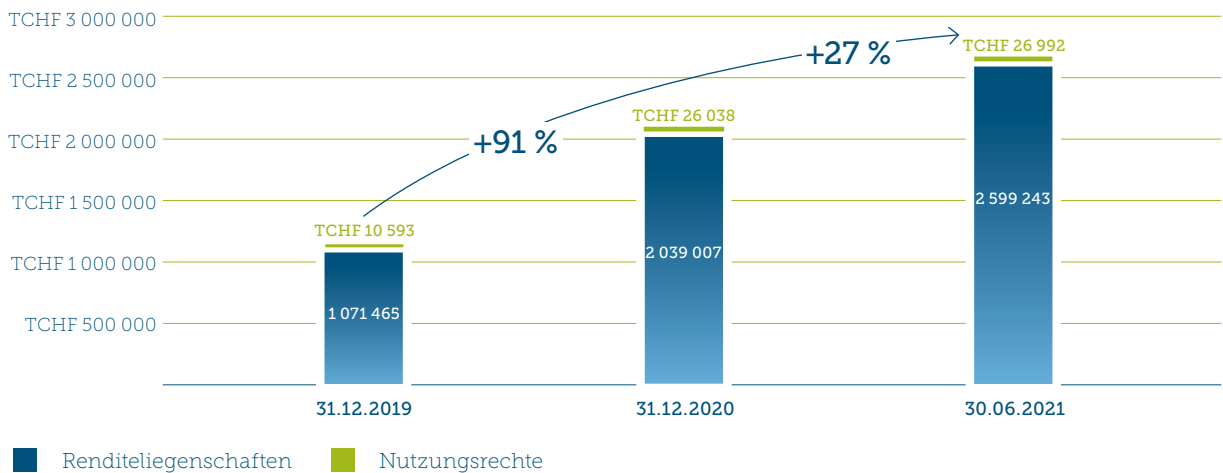
- › Wir führen ein operatives Segment, die Investitionstätigkeit in Immobilien für den Bestand oder Verkauf, welches aufgrund der internen Berichterstattung an den Verwaltungsrat, den Hauptentscheidungsträger unseres Unternehmens, festgelegt wurde. Die Haupttätigkeiten beinhalten die Standort- und Portfolioevaluation,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

Immobilienportfolio

4

Renditeliegenschaften und Ergebnis aus Neubewertung

4.1. Entwicklung der Marktwerte der Renditeliegenschaften



in TCHF	2021			2020		
	Rendite- liegenschaften	Nutzungs- rechte	Total	Rendite- liegenschaften	Nutzungs- rechte	Total
Verkehrswert am 1. Januar	2 039 007	26 038	2 065 045	1 071 465	10 593	1 082 058
Zugänge aus Käufen von Immobiliengesellschaften	396 013	0	396 013	0	0	0
Zugänge aus Käufen	676	0	676	42 295	1 990	44 285
Transfer aus Anzahlungen für Renditeliegenschaften	0	0	0	1 796	0	1 796
Transfer zu Forderungen aus Instandhaltungsrücklage	0	0	0	-201	0	-201
Zugänge aus aktivierbaren Investitionen	20 817	0	20 817	11 068	0	11 068
Abgänge aus Verkäufen	-3 788	0	-3 788	-8 131	0	-8 131
Werterhöhung	125 644	735	126 379	21 370	6	21 376
Wertminderung	-176	-44	-220	-2 152	-56	-2 208
Währungsumrechnung	21 050	263	21 313	-17 674	-175	-17 849
Verkehrswert am 30. Juni	2 599 243	26 992	2 626 235	1 119 836	12 358	1 132 194
davon zur Veräusserung gehaltene Renditeliegenschaften	2 405	0	2 405	1 030	0	1 030

4.2. Veränderung Bestand

Käufe:

- › 30. Juni 2021: 4 329 Wohnungen mehrheitlich in Dortmund, Marl, Duisburg und Bremen. Sollmieteinnahmen von rund TCHF 22 117 pro Jahr durch Kauf von 94,9 % der Anteile der haltenden Gesellschaften (siehe Anhang 14).

Aktivierbare Investitionen:

- › Instandsetzung und Modernisierung im Umfang von TCHF 20 817, davon TCHF 3 537 für die beiden Sanierungsprojekte Neukirchen-Vluyn und Fassberg sowie TCHF 7 487 für die zum Jahresende 2020 erworbenen, neuen Portfolios.

Verkäufe:

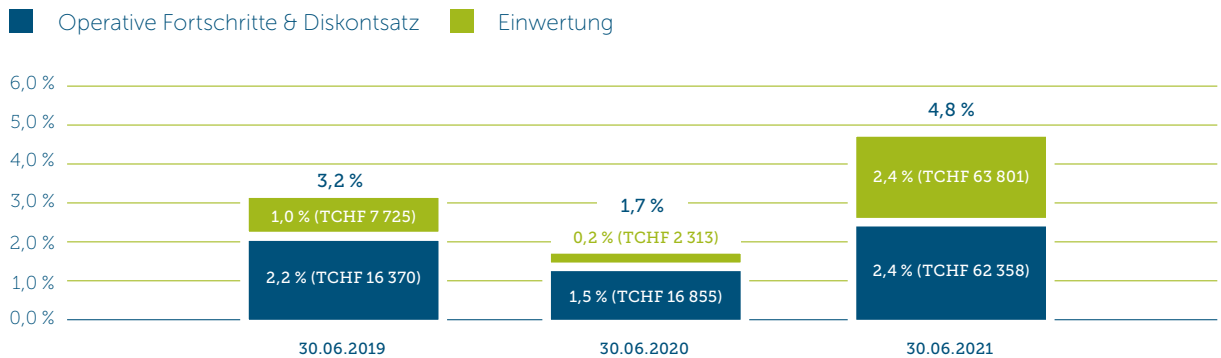
- › Verkauf von 34 Stockwerkeinheiten in Heidenheim.

4.3. Zur Veräusserung gehaltenes Anlagevermögen

- › Verkaufsverträge oder Reservationen für 6 Einheiten des Portfolios «Heidenheim II» und 2 Objekte des Portfolios «Oberhausen». Wir erwarten die Übergabe beziehungsweise den Verkauf im 3. Quartal 2021.

4.4. Neubewertung

Neubewertung in % des Bestands an Renditeliegenschaften und Nutzungsrechten



Die Aufwertung resultiert in der Berichtsperiode aus tieferen Diskontsätzen aus einer Gesamtportfolio-Sicht sowie operativen Fortschritten. Die im ersten Halbjahr 2021 neu erworbenen Objekte haben wir erneut aus off-market

Situationen zu vorteilhaften Konditionen erworben, woraus der entsprechende Teil der Aufwertungsgewinne resultierte.

4.5. Sensitivitätsanalyse

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

	Marktwert 30.06.2021 in TCHF		Marktwert 31.12.2020 in TCHF		Nicht beobachtbare Inputfaktoren 30.06.2021			Nicht beobachtbare Inputfaktoren 31.12.2020		
	Marktwert 30.06.2021 in TCHF	Diskontsatz 30.06.2021	Marktwert 31.12.2020 in TCHF	Diskontsatz 31.12.2020	Diskontsatz in %	Miete CHF pro m ² /Mt	Leerstand in %	Diskontsatz in %	Miete CHF pro m ² /Mt	Leerstand in %
Nordrhein-Westfalen	1 752 497	3,77 %	1 267 929	3,88 %	2,2-5,5	5,4 -15,3	0,0-10,6	2,4-5,5	5,4-15,2	0,0-16,2
Rheinland-Pfalz	359 890	3,59 %	345 242	3,65 %	3,2-4,1	6,3 -10,9	1,6-7,1	3,2-4,4	5,4-10,9	1,0-7,2
Niedersachsen	240 116	4,27 %	212 464	4,49 %	3,5-4,8	5,7-7,5	2,0-15,0	3,5-4,9	5,6-8,3	1,8-15,0
Baden-Württemberg	122 245	3,49 %	117 367	3,59 %	2,6-4,8	6,9-9,5	0,0-5,3	2,6-4,8	4,7-13,9	0,0-6,0
Hessen	55 795	4,22 %	51 618	4,33 %	4,1-4,5	5,5-6,3	4,0-6,0	4,1-4,7	5,2-6,3	4,0-6,0
Sonstige Standorte	95 692	3,84 %	70 425	3,91 %	2,6-4,3	6,3-24,7	3,1-7,1	2,6-4,4	6,3-24,7	3,1-7,1
	2 626 235	3,79 %	2 065 045	3,90 %						

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

in TCHF		Mietzins							30.06.2021
		7,5 %	5,0 %	2,5 %	0,0 %	-2,5 %	-5,0 %	-7,5 %	
Diskontsatz	-0,40 %	3,39 %	3 156 324	3 082 921	3 009 519	2 936 116	2 862 713	2 789 310	2 715 907
	-0,20 %	3,59 %	2 980 485	2 911 171	2 841 857	2 772 544	2 703 230	2 633 917	2 564 603
	0,00 %	3,79 %	2 823 203	2 757 547	2 691 891	2 626 235	2 560 579	2 494 924	2 429 268
	0,20 %	3,99 %	2 681 689	2 619 324	2 556 959	2 494 594	2 432 230	2 369 865	2 307 500
	0,40 %	4,19 %	2 553 685	2 494 297	2 434 909	2 375 521	2 316 133	2 256 745	2 197 357

in TCHF		Mietzins							30.06.2020
		7,5 %	5,0 %	2,5 %	0,0 %	-2,5 %	-5,0 %	-7,5 %	
Diskontsatz	-0,40 %	3,53 %	1 355 024	1 323 512	1 292 000	1 260 488	1 228 976	1 197 463	1 165 951
	-0,20 %	3,73 %	1 282 369	1 252 546	1 222 724	1 192 901	1 163 079	1 133 256	1 103 434
	0,00 %	3,93 %	1 217 109	1 188 804	1 160 499	1 132 194	1 103 889	1 075 584	1 047 279
	0,20 %	4,13 %	1 158 169	1 131 234	1 104 300	1 077 366	1 050 432	1 023 498	996 564
	0,40 %	4,33 %	1 104 674	1 078 983	1 053 293	1 027 603	1 001 913	976 223	950 533

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

Kapitalstruktur & Risikomanagement

5

Eigenkapital

5.1. Aktienkapital

- › Per 30. Juni 2021 beträgt das Aktienkapital TCHF 13 593 und setzt sich aus 13 593 678 Aktien mit einem Nennwert von je CHF 1,00 zusammen.
- › Folgende Transaktionen haben im ersten Halbjahr 2021 zu der Erhöhung des Aktienkapitals aus bedingtem Kapital geführt:
 - Umwandlung der Pflichtwandelanleihe II – 790 317 Aktien.
 - Optionsausübungen Optionshybridanleihe – 189 176 Aktien.
 - Ausübungen aus dem Optionsplan 2014 und PSU-Programm 2018 (2 Aktien pro Anrecht) – 97 000 Aktien.
 - Bonusansprüche und Ansprüche aus Verwaltungsratshonoraren – 22 434 Aktien.
- › Die Generalversammlung 2021 beschloss die Erhöhung des bedingten Kapitals auf 6 275 000 Aktien. Nach der Ausgabe von Aktien aus Bonusansprüchen, Aktienzuweisungen aus dem Optionsplan 2014 und PSU Programm 2018, Umwandlung der Pflichtwandelanleihe und Optionsausübungen beläuft sich das bedingte Kapital per 30. Juni 2021 auf 5 236 105 Aktien.

5.2. Kapitalreserven

- › Die Zuweisungen im Rahmen der bedingten Kapitalerhöhung beliefen sich auf TCHF 32 798 aus der Umwandlung der Pflichtwandelanleihe II, TCHF 4 540 aus Optionsausübungen der Hybridanleihe, TCHF 1 769 aus dem Optionsplan 2014 und PSU-Programm 2018 sowie TCHF 1 041 für Bonusansprüche und Verwaltungsratshonorare. Weiter haben wir die Kosten der Emissionsabgabe von TCHF 3 388 und Dividendenzahlungen von TCHF 1 904 dem Konto belastet.

5.3. Pflichtwandelanleihe III

Am 23. Juni 2021 haben wir eine nachrangige Pflichtwandelanleihe mit folgenden Eckwerten ausgegeben:

Volumen:	TCHF 180 000
Zinssatz:	2,50 % p.a., ab 23. Juni 2021
Laufzeit:	23. Dezember 2021
Wandelpreis:	CHF 55,00
Wandlung:	19. - 23. Juli 2021, 20. - 24. September 2021 oder 23. Dezember 2021 (Pflichtwandlung)
ISIN:	CH1119120751

- › Transaktionskosten von TCHF 1 997 haben wir kapitalisiert.
- › Aufgelaufene Zinsen von TCHF 100 haben wir der Erfolgsrechnung belastet.

5.4. Optionshybridanleihe

- › Optionsausübungen von TCHF 1 196 (189 176 Optionen).
- › Optionsfrist ist in der Berichtsperiode ausgelaufen; 14 372 Optionen wurden nicht ausgeübt. Wir haben Optionsrechte von TCHF 85 von den sonstigen Reserven auf die Optionshybridanleihe umgebucht.
- › Ausschüttung von TCHF 1 025.
- › Aufgelaufener und nicht bilanzierter Couponanteil Optionshybridanleihe von TCHF 23.

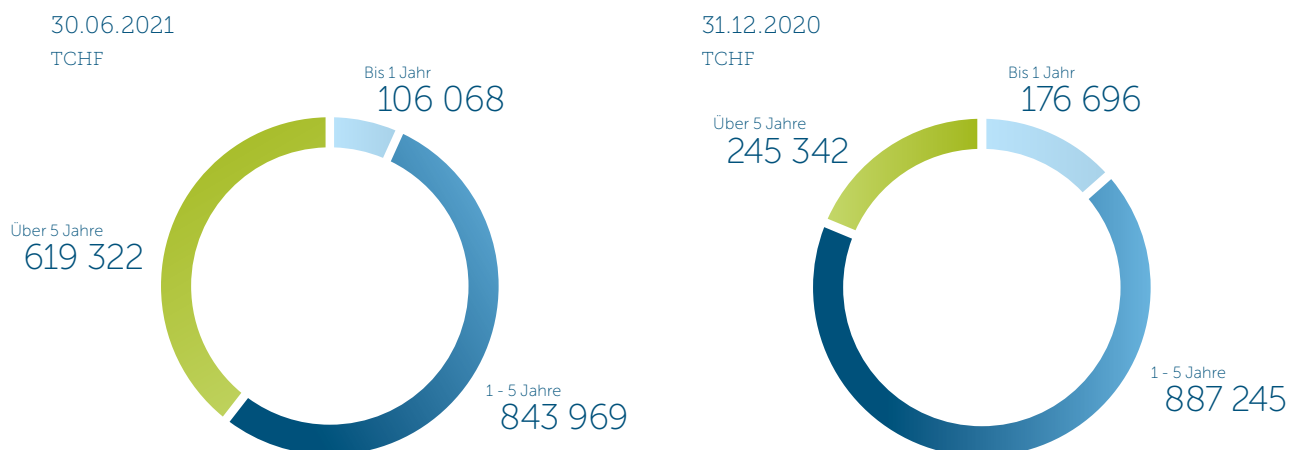
6

Hypothekendarlehen, Finanzverbindlichkeiten & derivative Finanzinstrumente

in TCHF	30.06.2021			31.12.2020		
	Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	Langfristige Finanzverbindlichkeiten	Total	Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	Langfristige Finanzverbindlichkeiten	Total
Bankverbindlichkeiten	65	0	65	146 201	0	146 201
Hypothekendarlehen und Baukredite	30 495	833 389	863 884	20 466	446 197	466 663
Anleihen	0	593 554	593 554	0	586 276	586 276
Konsortialdarlehen und sonstige Objektfinanzierungen	74 310	0	74 310	9 000	64 492	73 492
Derivative Finanzinstrumente	0	11 865	11 865	0	14 828	14 828
Total Objektfinanzierungen	104 870	1 438 808	1 543 678	175 667	1 111 793	1 287 460
Leasingverpflichtungen	664	37 125	37 789	658	36 692	37 350
Sonstige langfristige Finanzverbindlichkeiten	1 198	24 483	25 681	1 029	20 794	21 823
Total sonstige Finanzverbindlichkeiten	1 862	61 608	63 470	1 687	57 486	59 173
Total Finanzverbindlichkeiten	106 732	1 500 416	1 607 148	177 354	1 169 279	1 346 633

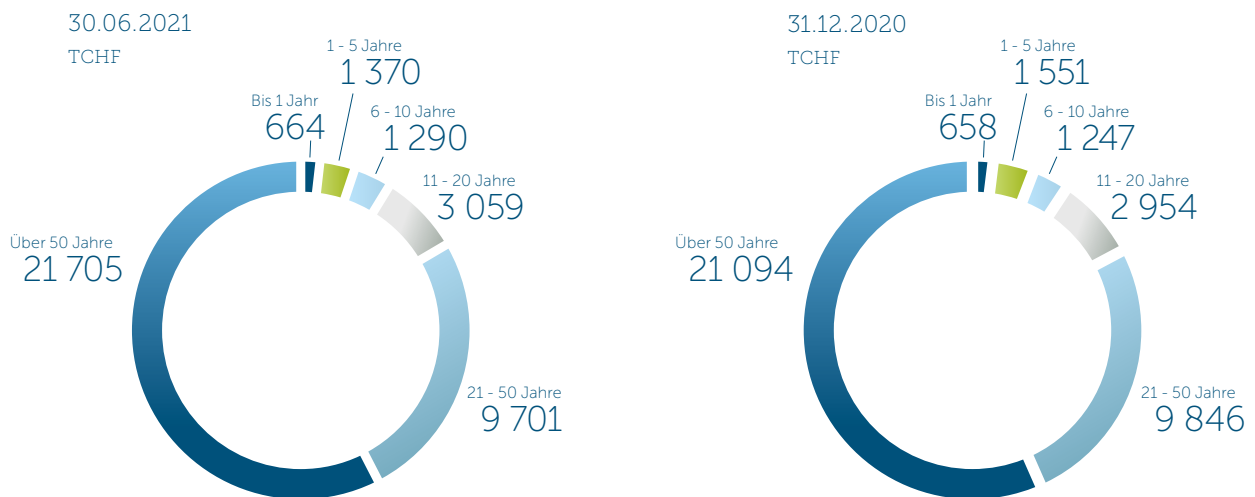
6.1. Fälligkeitsstruktur

Fälligkeiten Finanzverbindlichkeiten ohne Leasingverpflichtungen



- › In Analogie zum Anlagehorizont waren per 30. Juni 2021 93,4 % (Vorjahr: 86,5 %) aller Finanzverbindlichkeiten langfristiger Natur. Die Zunahme der Quote resultierte mehrheitlich aus der Ablösung der Brückenfinanzierung durch Hypothekendarlehen mit einer durchschnittlichen Laufzeit von 4,9 Jahren. In der Berichtsperiode ist in der Kategorie bis 1 Jahr das Konsortialdarlehen enthalten; Verhandlungen über eine Verlängerung sind derzeit im Gange.
- › Durchschnittliche Restlaufzeit beträgt per Stichtag 3,9 Jahre (Vorjahr: 3,6 Jahre). Wir streben eine minimale durchschnittliche Laufzeit von 4 Jahren an.
- › Die Hypothekendarlehen haben eine durchschnittliche Laufzeit von 4,9 Jahren (Vorjahr: 4,9 Jahre).
- › Die durchschnittliche Verzinsung der Hypothekendarlehen beträgt 1,8 % (Vorjahr: 2,0 %), die der sonstigen Objektfinanzierungen 4,0 % (Vorjahr: 3,5 %).
- › Insgesamt resultierte im ersten Halbjahr 2021 eine durchschnittliche Zinsbelastung von 3,0 % (Vorjahr: 3,0 %). Der stichtagsbezogene Durchschnittszins über alle Finanzierungen hinweg lag per 30.06.2021 bei 2,7 %.

Fälligkeiten Leasingverpflichtungen



- › Die Leasingverpflichtungen setzen sich mehrheitlich aus Erbpachtverträgen zusammen.
- › Die durchschnittliche Restlaufzeit beträgt per 30. Juni 2021 114 Jahre (Vorjahr: 115 Jahre) für Erbpachtverträge und 2,0 Jahre (Vorjahr: 2,5 Jahre) für sonstige Leasingverträge.
- › Der durchschnittliche Zinssatz für Erbpachtverträge belief sich auf 2,54 % (Vorjahr: 2,54 %).

7

Finanzerfolg

in TCHF	1. Halbjahr 2021	1. Halbjahr 2020
Finanzaufwand		
Zinsaufwand Dritte	-19 979	-10 348
Verlust aus Änderung des beizulegenden Zeitwerts von Finanzinstrumenten	0	-24
Zinsaufwand Leasingverpflichtungen	-467	-208
Wertanpassung Leasingverpflichtungen	-438	0
Währungsverluste	-205	-4 112
Übriger Finanzaufwand	-3 866	-2 083
Total Finanzaufwand	-24 955	-16 775
Finanzertrag		
Zinsertrag Dritte	144	127
Zinsertrag Nahestehende	0	46
Gewinn aus Änderung des beizulegenden Zeitwerts von Finanzinstrumenten	25	0
Wertanpassung Leasingverpflichtungen	22	17
Währungsgewinne	4 542	302
Übriger Finanzertrag	6	3
Total Finanzertrag	4 739	495

- › Die Zunahme des Zinsaufwands Dritte gegenüber der Vorperiode erklärt sich mit der Aufnahme zusätzlicher Objektfinanzierungen für die Neuakquisitionen sowie der im Oktober 2020 ausgegebenen EUR-Anleihe II.
- › Die positiven Währungseffekte (netto) betragen TCHF 4 337 gegenüber negativen Währungseffekten von TCHF 3 810 in der Vorperiode. Der positive Ergebnisbeitrag resultierte grossteils aus dem höheren CHF/EUR-Stichtagskurs im Vergleich zur Vorperiode.

8

Finanzrisikomanagement

8.1. Zinsdeckungsgrad

Um sicherzustellen, dass die Verbindlichkeiten auch bei steigenden Zinsen jederzeit sicher bedient werden können, sind wir bestrebt, zukünftig einen Zinsdeckungsgrad

von mindestens 1,5 einzuhalten. Unter Ausklammerung von nicht liquiditätswirksamen Erlösen und Aufwendungen betragen die entsprechenden Ratios:

in TCHF	1. Halbjahr 2021	1. Halbjahr 2020
Betriebsergebnis	151 651	33 330
Abschreibungen	698	439
Neubewertung Renditeliegenschaften	-126 159	-19 168
Wertanpassungen Leasingverpflichtung	416	0
Aktienbasierte Vergütung	798	827
Sonstige nicht liquiditätswirksame Positionen aus passiver Rechnungsabgrenzung	386	288
Bereinigtes Betriebsergebnis	27 790	15 716
Netto Zinsaufwand	19 835	10 221
Zinsdeckungsgrad	1,40	1,54

› Die Reduktion des Zinsdeckungsgrads resultiert in erster Linie aus der im Oktober 2020 ausgegebenen EUR-Anleihe II.

› Zum Jahresende 2020 belief sich der Zinsdeckungsgrad auf 1,24. Durch Skaleneffekte und Effizienzgewinne im Laufe des ersten Halbjahres konnte der Deckungsgrad bereits deutlich angehoben werden, sodass die angestrebte Zielgrösse nach den weiteren Ankäufen bis zum Jahresende wieder erreicht werden kann.

8.2. Loan-to-Value

Um sicherzustellen, dass die Finanzverbindlichkeiten auch bei potenziell sinkenden Werten unserer Immobilien jederzeit genügend abgesichert sind, streben wir, nach dem Erreichen des bisherigen Loan-to-Value-Ziels von

maximal 55 % mittelfristig einen Wert von unter 50 % an. Die entsprechenden Ratios betragen für die Berichts- sowie die Vorjahresperiode:

in TCHF	30.06.2021	31.12.2020
Total Marktwert Immobilienvermögen (Rendite- und Entwicklungsliegenschaften ohne Nutzungsrechte) inkl. Anzahlungen für Renditeliegenschaften ¹	2 651 655	2 086 473
Total Netto-Finanzverbindlichkeiten ohne Leasingverbindlichkeiten und Marktwert der derivativen Finanzinstrumente ²	1 444 604	1 199 125
Loan-to-Value	54,5 %	57,5 %
Total Marktwert Immobilienvermögen (Rendite- und Entwicklungsliegenschaften ohne Nutzungsrechte) inkl. Anzahlungen für Renditeliegenschaften ¹	2 651 655	2 086 473
Total grundpfandgesicherte Netto-Finanzverbindlichkeiten ²	764 805	378 328
Gesicherter Loan-to-Value	28,8 %	18,1 %

1 Marktwert der Entwicklungsliegenschaften liegt gemäss Bewertung per 30.06.2021 bei TCHF 52 365.

2 Abzüglich flüssiger Mittel und kurzfristige Finanzforderungen.

8.3. Kreditvereinbarungsklauseln

- › Bei gewissen Finanzierungen, insbesondere bei den EUR-Anleihen und dem Konsortialkredit bestehen Kreditvereinbarungsklauseln. Sowohl in der Berichts- als auch in der Vorjahresperiode haben wir diese Klauseln eingehalten. Einige dieser Klauseln könnten uns jedoch in den nächsten Jahren in der Aufnahme zusätzlicher Finanzmittel einschränken.

8.4. Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Finanzinstrumente

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.

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.

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).

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

in TCHF	30.06.2021	31.12.2020
	Level 2	Level 2
Forderungen		
- Derivate zu Handelszwecken	738	0
Verbindlichkeiten		
- Derivate zu Handelszwecken	73	101
- Derivate als Sicherungsinstrumente	11 792	14 727

Die Abnahme der Verbindlichkeiten resultiert mehrheitlich aus Wertanpassungen der bestehenden Sicherungsgeschäfte aufgrund der höheren Zinssätze.

8.5. 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 (Hypothekendarlehen, Darlehen) ermitteln wir mittels Abdiskontierung der zukünftigen Cashflows zum aktuellen Zinssatz, der für ähnliche Instrumente erhältlich ist.

Für die folgenden Instrumente wurden am 30. Juni 2021 nicht erfasste Unterschiede festgestellt:

in TCHF	30.06.2021		31.12.2020	
	Marktwert	Buchwert	Marktwert	Buchwert
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete langfristige Finanzverbindlichkeiten				
Langfristige Hypothekendarlehen	834 040	833 389	446 066	446 197
Langfristige Finanzverbindlichkeiten ohne Leasingverpflichtungen, Level 1	625 312	593 554	616 292	586 276
Langfristige Finanzverbindlichkeiten ohne Leasingverpflichtungen, Level 2	0	0	64 238	64 492
Total	1 459 352	1 426 943	1 126 596	1 096 965

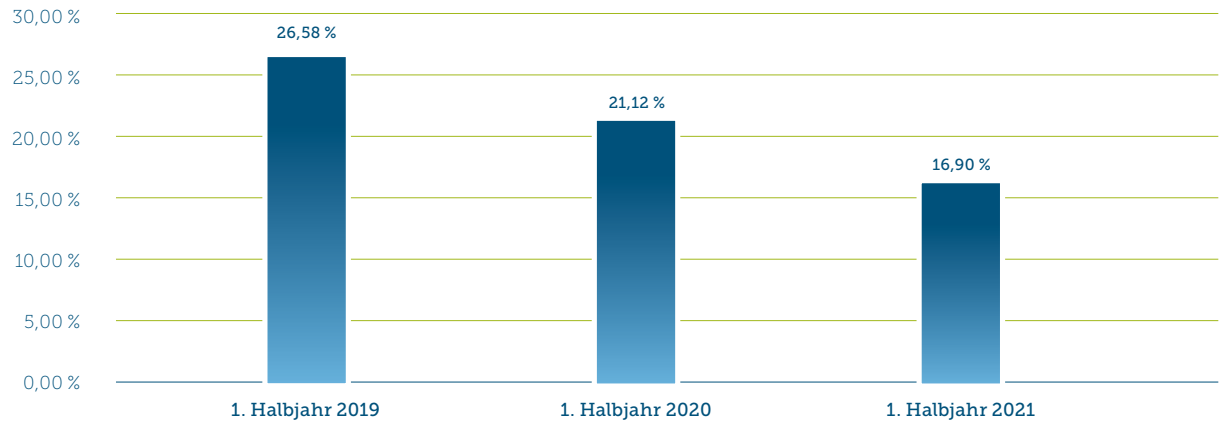
- › Auf den langfristigen Finanzforderungen bestehen keine Differenzen zwischen Markt- und Buchwert.
- › Die EUR-Anleihen sind dem Level 1, alle übrigen Finanzinstrumente dem Level 2 zugeordnet.
- › Es gab in der Berichts- wie auch in der Vorperiode keine Transfers zwischen den einzelnen Levels.
- › Am 30. Juni 2021 wie auch in dem Vorjahr bestanden keine auszuweisenden Netting Agreements.

Plattformkosten

9

Personalaufwand

Personalaufwand in % des Ertrags aus Vermietung Renditeliegenschaften



in TCHF	1. Halbjahr 2021	1. Halbjahr 2020
Gehälter	-6 771	-3 956
Sozialversicherungen	-1 063	-593
Personalvorsorge – leistungsorientiert	-48	-42
Personalvorsorge – beitragsorientiert	-98	-98
Aktienbasierte Vergütungen	-798	-827
Sonstiger Personalaufwand	-582	-275
Aktiviert Eigenleistungen	874	9
Total Personalaufwand	-8 486	-5 782
Personalbestand per 30. Juni	160	99

› Die Abnahme des Personalaufwands im Verhältnis zum Ertrag aus Vermietung Renditeliegenschaften resultierte mehrheitlich aus der zum Ende des Vorjahres getätigten Akquisition von rund 10 300 Wohneinheiten und den daraus erzielten Skaleneffekten und Effizienzgewinnen.

› Die absolute Zunahme des Personalaufwands erklärt sich mehrheitlich durch den Anstieg der Anzahl Mitarbeiter von 99 per Juni 2020 auf 160 per Juni 2021 (Dezember 2020: 119 Mitarbeiter) bedingt durch das weitere Wachstum.

Optionsprogramme

- › Im 2. Quartal 2021 hat der Verwaltungsrat ein neues Performance Stock Unit Programm (PSU-Programm 2021-2023, Plan 2021) für aktienbasierte Vergütungen genehmigt.
- › Unter dem PSU-Programm werden den Programm-Teilnehmenden Anrechte in Form von PSUs (Performance Stock Units) zugeteilt, welche abhängig von der Zielerreichung über die Leistungsperiode (Aktienkurs und kumuliertes Gruppenergebnis nach Steuern der Jahre 2021-2023 sowie die durchschnittlichen Fremdkapitalzinsen zu gleichen Teilen) eine Anwartschaft auf bis zu zwei Aktien pro PSU darstellen, sofern der Begünstigte zum Ende der Leistungsperiode noch bei der Gruppe angestellt ist. Die Gruppe hat keinerlei gesetzliche oder faktische Verpflichtungen zum Rückkauf oder Barausgleich der Anwartschaften.
- › Mit der Genehmigung der Jahresrechnung 2020 durch die Generalversammlung 2021 schloss der Leistungszeitraum für den Plan 2018. 28 500 PSU gelangten mit einem Faktor 2 zur Ausübung. Die Ausübung der weiteren 8 000 PSU erfolgt im 3. Quartal ebenfalls mit einem Faktor 2.
- › Weiter hat ein Geschäftsleitungsmitglied zum Jahresbeginn 2021 die 40 000 Optionen aus dem Plan 2014 ausgeübt.

Der beizulegende Zeitwert wurde für das Teilziel «Marktkapitalisierung» über ein Monte-Carlo-Modell berechnet. Folgende wesentliche Berechnungsparameter wurden verwendet:

	Plan 2021	Plan 2020	Plan 2019	Plan 2018	Plan 2017
Ausgabedatum	01.04.2021	02.06.2020	10.05.2019	31.08.2018	16.05.2018
Bemessungsjahre für kumuliertes Gruppenergebnis	2021 - 2023	2020 - 2022	2019 - 2021	2018 - 2020	2017 - 2019
Ende der Leistungsperiode	GV 2024	GV 2023	GV 2022	GV 2021	GV 2020
Stichtag Aktienkurs	06.02.2024	06.02.2023	04.02.2022	04.02.2021	05.02.2020
Ende Sperrfrist	GV 2024	GV 2023	GV 2022	GV 2021	GV 2020
Kumuliertes Gruppenergebnis vor Steuern	n.a.	n.a.	n.a.	genehmigte Langfristplanung	genehmigte Langfristplanung
Kumuliertes Gruppenergebnis nach Steuern	genehmigte Langfristplanung	genehmigte Langfristplanung	genehmigte Langfristplanung	n.a.	n.a.
Durchschnittliche Fremdkapitalzinsen	genehmigte Langfristplanung	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Aktienkurs bei Ausgabe in CHF	49,70	36,40	29,60	33,50	29,90
Risikoloser Zinssatz	-0,55 %	-0,62 %	-0,57 %	-0,41 %	-0,40 %
Volatilität	28,77 %	28,67 %	25,04 %	24,42 %	24,68 %
Marktwert PSU zum Ausgabedatum in CHF	46,62	26,79	20,98	32,37	32,05

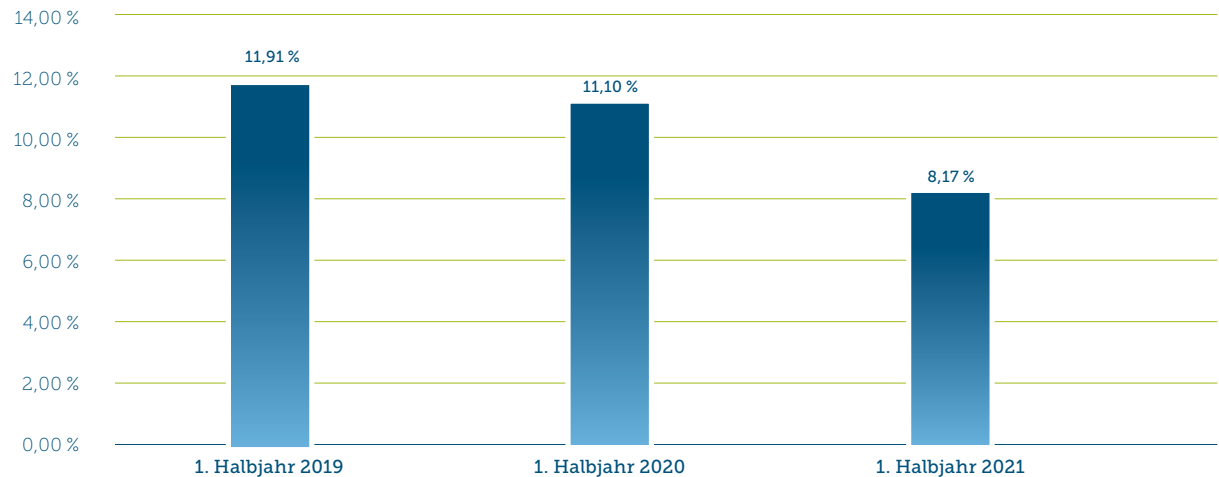
	Plan 2021	Plan 2020	Plan 2019	Plan 2018	Plan 2017	Plan 2014
Am 1. Januar 2020 ausstehende Optionen / PSU	0	0	41 500	36 500	35 500	40 000
Am 1. Januar 2020 ausübbar Optionen / PSU	0	0	0	0	0	40 000
Zuteilungen	0	42 000	0	0	0	0
Ausübungen	0	0	0	0	-35 500	0
Verwirkte Optionen	0	-500	0	0	0	0
Am 31. Dezember 2020 ausstehende Optionen / PSU	0	41 500	41 500	36 500	0	40 000
Am 31. Dezember 2020 ausübbar Optionen / PSU	0	0	0	0	0	40 000
Zuteilungen	43 000	0	0	0	0	0
Ausübungen	0	0	0	-28 500	0	-40 000
Verwirkte Optionen	0	-6 000	-6 000	0	0	0
Am 30. Juni 2021 ausstehende Optionen / PSU	43 000	35 500	35 500	8 000	0	0
Am 30. Juni 2021 ausübbar Optionen / PSU	0	0	0	8 000	0	0

Wir haben in der Berichtsperiode TCHF 798 (Vorperiode: TCHF 827) für die PSU-Pläne (jeweils inklusive Sozialleistungen) der Periodenerfolgsrechnung belastet.

11

Übriger Betriebsaufwand

Übriger Betriebsaufwand in % des Ertrags aus Vermietung Renditeliegenschaften



- › Absolut hat der übrige Betriebsaufwand im Vergleich zu der Vorperiode um TCHF 1 062 zugenommen.
- › Wesentliche Faktoren für die Veränderung waren neben dem deutlichen Wachstum insbesondere höhere Kosten für die halbjährliche Bewertung der Renditelie-

genschaften, höhere Beratungskosten im Rahmen der steuerlichen Integration der zum Ende des Vorjahres neu erworbenen Gesellschaften sowie höhere IT-Kosten im Rahmen des Personalwachstums.

12

Steuern

in TCHF	1. Halbjahr 2021	1. Halbjahr 2020
Ertragssteuern		
Ergebnis vor Steuern	131 435	17 050
Ertragssteuern	-21 339	-2 158
Steuersatz	16,24 %	12,66 %
in TCHF	30.06.2021	31.12.2020
Latente Steuerguthaben	22 655	20 427
Latente Steuerverbindlichkeiten	94 898	73 425

- › Der Steuersatz der Renditeliegenschaften haltenden Gesellschaften in Deutschland beträgt mehrheitlich 15,83 % (Gewerbsteuerbefreiung), während bei den Schweizer Gesellschaften Sätze um 13 % und bei der Peach Property Management GmbH & Co. KG ein Satz von 32,45 % zur Anwendung gelangt. Ohne Sondereffekte erwarten wir einen Steuersatz zwischen 16 % - 18 %.
- › Die Veränderung der latenten Steuerguthaben resultiert mehrheitlich aus weiteren aktivierten Verlustvorträgen in der Peach Property Management GmbH & Co. KG. Die Zunahmen der latenten Steuerverbindlichkeiten sind das Resultat von Aufwertungsgewinnen respektive handelsrechtlichen Abschreibungen.

Übrige Offenlegungen

13

Working Capital

13.1. Übrige Forderungen

Die Zunahme der übrigen Forderungen von TCHF 8 934 erklärt sich mehrheitlich aus folgenden Sachverhalten:

- › Zunahme der Nebenkostenforderungen von TCHF 7 490 aufgrund von noch nicht erfolgten Nebenkostenabrechnungen 2020.
- › Kaufpreisbereinigung Eagle Transaktion TCHF 1 194.

13.2. Kurzfristige Finanzforderungen

Die Zunahme um TCHF 5 261 erklärt sich weitgehend wie folgt:

- › Teilrückzahlung von grundpfandgesicherten Verkäuferdarlehen im Betrag von TCHF 2 793.
- › Gewährung eines Darlehens über TCHF 7 900 mit Laufzeit bis zum 15. November 2021 und einer Verzinsung von 4,5 %.

13.3. Übrige Verbindlichkeiten

Die Zunahme um TCHF 7 700 erklärt sich weitgehend wie folgt:

- › Abnahme Transaktionskosten von TCHF 5 068.
- › Zunahme der Nebenkostenverpflichtungen von TCHF 4 975 aufgrund von noch nicht erfolgten Nebenkostenabrechnungen 2020.
- › Zunahme von Abgrenzungen von Bau- und Sanierungskosten von TCHF 3 993.
- › Zunahme durch offene Verrechnungssteuerzahlungen aus Dividenden und Zinszahlungen von TCHF 1 413.

14

Veränderung Konsolidierungskreis

Transaktion Eagle

- › Am 30. Juni 2021 hat die Peach Property Group (Deutschland) AG 94,9 % der Gesellschaftsanteile von 5 Portfolio-Gesellschaften, die Portfolios u.a. in Dortmund, Marl, Duisburg und Bremen halten, übernommen.

Die nachfolgende Tabelle stellt die erworbenen Werte dar:

in TCHF	Transaktion Eagle
Aktiven	
Renditeliegenschaften	396 013
Sonstige Aktiven	5 182
Total Aktiven	401 195
Verbindlichkeiten	
Finanzverbindlichkeiten	242 464
Sonstige Verbindlichkeiten	6 604
Total Verbindlichkeiten	249 068
Total Eigenkapital	152 127
davon Eigenkapitalgeber der Peach Property Group AG	144 369
davon nicht beherrschende Anteile	7 758
Total Geldabfluss	
Beglichener Kaufpreis Beteiligung	145 563
Beglichener Kaufpreis Gesellschafterdarlehen	253
abzüglich erworbene flüssige Mittel	-2 576
Total Geldabfluss	143 240
Offener Kaufpreisausgleich für Beteiligung	-1 194

- › Die 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.
- › Die Transaktionskosten von TCHF 1 636 haben wir den Renditeliegenschaften zugeschrieben.

15

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Pflichtwandelanleihe III

- › Im ersten Wandlungsfenster vom 19. - 23. Juli 2021 wurden CHF 69,2 Mio. Anleihen in 1 258 636 Aktien der Gesellschaft gewandelt.

Unwetter in Deutschland

- › Die Unwetter und Überschwemmungen vom Juli 2021 in Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz sind für uns glimpflich abgelaufen. Mit Ausnahme von Beständen in Eschweiler und zwei weiteren Einzelobjekten im Ruhrgebiet hatten wir keine grösseren Schäden zu verzeichnen. Die Schäden sind nach ersten Abklärungen vollumfänglich durch unsere Versicherung abgedeckt.

Bericht über die Review

der konsolidierten Halbjahresrechnung an den Verwaltungsrat der Peach Property Group AG

Zürich

Einleitung

Wir haben eine Review (prüferische Durchsicht) der konsolidierten Halbjahresrechnung (konsolidierte Periodenerfolgsrechnung, konsolidierte Gesamtergebnisrechnung, konsolidierte Bilanz, konsolidierte Geldflussrechnung, Veränderung des konsolidierten Eigenkapitals und Anhang zur konsolidierten Halbjahresrechnung) Seiten 22 bis 53 der Peach Property Group AG für die am 30. Juni 2021 abgeschlossene Rechnungsperiode vorgenommen. Für die Erstellung und Darstellung dieser konsolidierten Halbjahresrechnung in Übereinstimmung mit dem International Accounting Standard 34 Zwischenberichterstattung ist der Verwaltungsrat verantwortlich. Unsere Aufgabe besteht darin, aufgrund unserer Review eine Schlussfolgerung zu dieser konsolidierten Halbjahresrechnung abzugeben.

Umfang der Review

Unsere Review erfolgte in Übereinstimmung mit dem Schweizer Prüfungsstandard 910 und dem International Standard on Review Engagements 2410, „Review of interim financial information performed by the independent auditor of the entity“. Eine Review eines Zwischenabschlusses umfasst Befragungen, vorwiegend von Personen, die für das Finanz- und Rechnungswesen verantwortlich sind, sowie die Anwendung von analytischen und anderen Verfahren. Der Umfang einer Review ist wesentlich geringer als der einer Prüfung in Übereinstimmung mit den Schweizer Prüfungsstandards und den International Standards on Auditing. Deshalb ist es uns nicht möglich, mit der gleichen Sicherheit wie bei einer Prüfung alle wesentlichen Sachverhalte zu erkennen. Aus diesem Grund geben wir kein Prüfungsurteil ab.

Schlussfolgerung

Bei unserer Review sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die konsolidierte Halbjahresrechnung nicht in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit dem International Accounting Standard 34 Zwischenberichterstattung erstellt wurde.

PricewaterhouseCoopers AG

Patrick Balkanyi

Philipp Gnädinger

Zürich, 27. August 2021

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.



EPRA Reporting

1

Wie wir EPRA anwenden

Die Peach Property Group ist seit November 2020 Mitglied der EPRA und weist seit Ende Geschäftsjahr 2020 Performance-Kennzahlen gemäss den Best Practices Recommendations des EPRA Reporting und Accounting Committee in der Version vom Oktober 2019 aus.

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 Immobilien-gesellschaften hat EPRA einen Rahmen für eine standardisierte Berichterstattung über IFRS hinaus geschaffen.

Da wir beinahe ausschliesslich im Wohnungsbereich tätig sind, werden wir aber auch in Zukunft keine Übersicht zu den Mietvertragslaufzeiten offenlegen – 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	1. Halb-jahr 2021	1. Halb-jahr 2020 / 31.12.2020
EPRA Überschuss je Aktie	Ergebnis des operativen Geschäfts.	Wesentliche Kennzahl zur Bestimmung des operativen Ergebnisses. Indikation, inwieweit aktuelle Dividendenzahlungen durch das operative Ergebnis gedeckt sind.	0,59	-0,37
EPRA Net Reinstatement Value (NRV)	Wertbestimmung unter der Annahme, dass niemals Immobilien verkauft werden. Repräsentiert den Vermögenswert, der erforderlich wäre, das Unternehmen neu aufzubauen.	Die EPRA NAV-Kennzahlen nehmen ausgehend vom IFRS Eigenkapital Anpassungen vor, um den Stakeholdern eine möglichst klare Information bezüglich des Marktwerts des Vermögens und der Schulden eines Immobilienunternehmens unter verschiedenen Szenarien bereit zu stellen.	74,55	67,92
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.		63,60	57,29
EPRA Net Disposal Value (NDV)	Bestimmung des Eigenkapitalwerts in einem Verkaufsszenario. Latente Steuern, Finanzverbindlichkeiten und weitere Anpassungen werden zum Marktwert angesetzt.		56,06	50,02
EPRA Nettoanfangsrendite (Net Initial Yield) in %	Annualisierte Mieteinnahmen basierend auf dem Bestand zum Bilanzstichtag abzüglich nicht umlegbarer Objektkosten, bezogen auf den Marktwert der Immobilien erhöht um die Erwerbsnebenkosten.	Vergleichbarer Massstab zur Portfoliobewertung. Dieser Massstab soll Investoren eine Hilfestellung zur Beurteilung der Bewertung unterschiedlicher Portfolios geben.	3,2 %	3,2 %
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.		3,3 %	3,2 %
EPRA Leerstandsquote (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 %	9,1 %
EPRA Kostenquote inkl. direkte Leerstandskosten in %	Verwaltungs- und operative Kosten (inkl. direkte Leerstandskosten) bezogen auf die Bruttomieteinnahmen.	Wesentliche Kennzahl zur Messung von Veränderungen der Kosten der Gesellschaft.	49,4 %	55,5 %
EPRA Kostenquote exkl. direkte Leerstandskosten in %	Verwaltungs- und operative Kosten (exkl. direkte Leerstandskosten) bezogen auf die Bruttomieteinnahmen.	Wesentliche Kennzahl zur Messung von Veränderungen der Kosten der Gesellschaft.	44,7 %	50,8 %

3

EPRA Performance-Kennzahlen

3.1 EPRA Überschuss

Der EPRA Überschuss ist ein Mass für das operative Ergebnis. Er gibt eine Indikation, inwieweit die aktuelle Dividendenzahlung durch das operative Ergebnis gedeckt ist. Ausgehend vom Periodenergebnis erfolgen Anpassungen um ergebniswirksame Wertveränderungen des Vermögens und der Schulden sowie Bereinigungen von Verkaufseffekten und von Kosten für Akquisitionen/Integrationen.

sungen um ergebniswirksame Wertveränderungen des Vermögens und der Schulden sowie Bereinigungen von Verkaufseffekten und von Kosten für Akquisitionen/Integrationen.

in TCHF	1. Halbjahr 2021	1. Halbjahr 2020
Periodenergebnis IFRS	110 096	14 892
Anpassungen für EPRA Gewinnberechnung, exklusive:		
Wertveränderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-126 159	-19 168
Ergebnis aus der Veräusserung von Immobilien	-307	-120
Ergebnis aus der Veräusserung von Entwicklungsliegenschaften	-231	-2 000
Vertriebskosten	0	68
Steuereffekt auf Veräusserungsergebnis	87	260
Wertveränderungen von Finanzinstrument und verbundenen Abschlusskosten	-25	24
Latente Steuern in Bezug auf EPRA-Anpassungen	20 056	3 383
Nicht beherrschende Anteile auf EPRA-Anpassungen	4 570	181
EPRA Überschuss	8 087	-2 480
Anzahl ausstehender Aktien	13 593 523	6 634 253
Verwässerte Anzahl ausstehender Aktien	16 860 432	8 114 940
EPRA EPS in CHF	0,59	-0,37
Verwässerter EPRA EPS in CHF	0,48	-0,31
Anpassung für Entwicklungen	231	1 932
Anpassung Abschreibungen	698	439
Anpassung aktienbasierte Vergütung und sonstige nicht liquiditätswirksame Personalaufwendungen	1 184	1 114
Anpassung für sonstige latente und nicht geldwirksame Steuern	95	1 198
Bezahlte Zinsen auf Hybrid-Eigenkapital	-668	-1 025
Übrige Finanzaufwendungen im Zusammenhang mit Finanzierungen	3 861	2 083
Nicht geldwirksame Zinsen und Fremdwährungsbewertung	-3 415	4 246
Bezahlte Leasingraten und Wertanpassung Leasingverpflichtungen	-390	-458
Nicht beherrschende Anteile	-4 570	-181
Operatives Ergebnis I (FFO I)	5 113	6 868
Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien	12 773 791	6 634 053
Verwässerte Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien	13 064 011	7 920 918
Unverwässerter FFO I pro Aktie in CHF	0,40	1,04
Verwässerter FFO I pro Aktie in CHF	0,39	0,87

- › Der EPRA Überschuss hat im Vergleich zu der Vorperiode aufgrund von Skaleneffekten der zum Ende des Vorjahres getätigten Akquisitionen und Effizienzgewinne deutlich zugenommen.
- › Als unternehmensspezifische Anpassungen wird das Ergebnis aus Entwicklungen wieder aufgerechnet. Weitere Anpassungen umfassen Abschreibungen, nicht geldwirksame Personalaufwendungen, Zinsen und Fremdwährungsbeurteilung sowie bezahlte Zinsen auf Hybrideigenkapital. Ebenfalls bereinigt haben wir übrige Finanzaufwendungen, da diese mehrheitlich einmalige, keinem klaren Trend folgende Aufwendungen sind, die im Zusammenhang mit Finanzierungsaktivitäten anfallen sowie sonstige latente und nicht geldwirksame Steuern.
- › Der angepasste Überschuss entspricht dem FFO I der Gruppe.

3.2 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 Immobilienvermögen wird somit durch Verkäufe realisiert. Wir halten

zum Ende der Berichtsperiode nur drei kleine Teilportfolios in Heidenheim, Frankental und Oberhausen, 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. Der Verkauf des Teilportfolios in Oberhausen ist im 3. Quartal 2021 geplant. Entsprechend ist der Einfluss auf die latenten Steuern minim. Für diese 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.

in TCHF	30.06.2021			31.12.2020		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
Eigenkapital der Eigenkapitalgeber der Peach Property Group AG	1 012 564	1 012 564	1 012 564	724 214	724 214	724 214
Effekt aus der Ausübung von Optionen	-58 981	-58 981	-58 981	-52 696	-52 696	-52 696
Eigenkapital nach der Ausübung von Optionen	953 583	953 583	953 583	671 518	671 518	671 518
Zuzüglich:						
Bewertungsdifferenz auf Entwicklungsliegenschaften	9 403	9 403	9 403	7 597	7 597	7 597
Verwässerter NAV zum Marktwert	962 986	962 986	962 986	679 115	679 115	679 115
Abzüglich:						
Latente Steuern im Zusammenhang mit Neubewertungen von Renditeliegenschaften	-99 060	-98 990	0	-79 063	-78 792	0
Beizulegender Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente	-11 128	-11 128	0	-14 828	-14 828	0
Immaterielle Anlagen gemäss Bilanz nach IFRS	0	1 152	0	0	921	0
Zuzüglich:						
Beizulegender Zeitwert von festverzinslichen Finanzverbindlichkeiten	0	0	-17 742	0	0	-4 642
Erwerbsnebenkosten (Annahme 7 %)	183 836	400	0	142 730	564	0
EPRA NAV	1 257 010	1 072 352	945 244	915 736	772 378	674 473
Verwässerte Anzahl Aktien	16 860 432	16 860 432	16 860 432	13 482 970	13 482 970	13 482 970
EPRA NAV je Aktie in CHF	74,44	63,60	56,06	67,92	57,29	50,02

- › Je nach Betrachtungsweise resultiert unter Anwendung der EPRA Logik ein NAV pro Aktie von CHF 56 bis CHF 75 im Vergleich zum IFRS NAV von CHF 57.
- › Die wesentliche Zunahme im Vergleich zum Vorjahr resultiert einerseits aus der im ersten Halbjahr begebenen Pflichtwandelanleihe im Betrag von CHF 180 Mio. sowie dem positiven Ergebnisbeitrag der Berichtsperiode.
- › 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 64 pro Aktie für unsere Aktionäre eine aussagekräftige Kennzahl.

3.3 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 Nettomietserträgen) in Relation zu den Marktwerten unserer Immobilien. Dabei werden die Marktwerte um Erwerbsnebenkosten erhöht, um eine zu erwartende Rendite für einen potenziellen Käufer zu simulieren.

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

in TCHF	30.06.2021	31.12.2020
Renditeliegenschaften inkl. Anzahlungen für Renditeliegenschaften ¹	2 596 885	2 037 325
Zur Veräußerung gehaltene Renditeliegenschaften und Entwicklungsliegenschaften	43 708	40 712
Entwicklungsliegenschaften und Anzahlungen für Renditeliegenschaften	-41 350	-39 030
Verkehrswert der Renditeliegenschaften	2 599 243	2 039 007
Erwerbsnebenkosten eines Investors, geschätzt mit 7,0 %	183 836	142 730
Verkehrswert des Immobilienportfolios (brutto)	2 783 079	2 181 737
Annualisierter Ertrag aus Vermietung Renditeliegenschaften	124 936	100 080
Annualisierter Aufwand aus Vermietung Renditeliegenschaften	-34 985	-30 462
Annualisierte Nettoerträge aus Vermietung Renditeliegenschaften	89 951	69 618
Mietfreie Zeit und andere Vermietungsanreize	824	394
Topped-up annualisierte Nettoerträge aus Vermietung Renditeliegenschaften	90 775	70 012
EPRA Nettoanfangsrendite (EPRA NIY) in %	3,2 %	3,2 %
EPRA Topped-up-Nettoanfangsrendite (EPRA "topped-up" NIY) in %	3,3 %	3,2 %

¹ Ohne Nutzungsrechte.

› Die Anfangsrenditen sind im Vergleich zum Jahresende 2020 weitgehend unverändert.

3.4 EPRA Leerstandsquote (Vacancy)

Die Berechnung der EPRA Leerstandsrate (EPRA Vacancy Rate) basiert auf dem Verhältnis der durch unseren Berater Wüest Partner geschätzten Marktmieten der leerstehenden Wohnungen zur hochgerechneten Marktmiete des gesamten Portfolios.

Für die vermieteten Wohnungen legen wir dabei die zum Stichtag vereinbarten Netto-Kaltnieten zu Grunde; für die zum Stichtag leerstehenden Wohnungen die durch unseren externen Berater Wüest Partner geschätzten Marktmieten. Die Umrechnung der EUR-Beträge erfolgte für die Berichtsperiode und das Vorjahr zum Kurs von 1,0945.

in TCHF	30.06.2021	31.12.2020
Annualisierte Ertragsausfälle aus Leerständen von Wohneinheiten	11 580	9 575
Annualisierter Sollmietertrag aus Vermietung Renditeliegenschaften von Wohneinheiten	127 652	105 582
EPRA Leerstandsquote	9,1 %	9,1 %

› Die EPRA Leerstandsrate blieb in einer Gesamtportfolio-Sicht im Vergleich zum Vorjahr unverändert.

› Im Detail hat sich der Leerstand des bestehenden Portfolios ohne die zum Jahresende 2020 erworbenen rund 10 300 Einheiten von 7,8 % auf 8,4 % erhöht. Die Zunahme resultiert aus dem Anstieg des Leerstands bei Studentenwohnheimen und ist einerseits auf die

COVID-19-Situation und andererseits auf die Sanierung eines Objektes zurückzuführen. Unter Ausklammerung dieser Objekte hat sich die Quote auf 7,7 % reduziert. Bei den zum Jahresende erworbenen Einheiten resultierte ein kurzfristiger Anstieg der Quote von 10,8 % auf 11,7 % aufgrund des vom Verkäufer eingestellten Vermietungsmanagements. Das zum Stichtag erworbene Portfolio weist per Kauf einen Leerstand von 5,3 % aus.

3.5 EPRA Kostenquote

Das Verhältnis von EPRA Kosten zu Bruttomieteinnahmen gibt die EPRA Kostenquote – eine Aussage zur Kosteneffizienz eines Immobilienunternehmens. Die EPRA

Kostenquote wird inklusive und exklusive direkter Leerstandskosten ausgewiesen.

in TCHF	1. Halbjahr 2021	1. Halbjahr 2020
Aufwand aus Vermietung Renditeliegenschaften	12 117	6 255
Personalaufwand	8 486	5 782
Marketing- und Vertriebsaufwand	97	129
Übriger Betriebsaufwand	4 101	3 039
EPRA Kosten (inkl. direkte Leerstandskosten)	24 801	15 205
Direkte Leerstandskosten	-2 367	-1 289
EPRA Kosten (exkl. Leerstandskosten)	22 434	13 916
Bruttomieteinnahmen abzüglich Kosten für Grundstücksmiete	50 220	27 373
EPRA Mieteinnahmen	50 220	27 373
EPRA Kostenquote (inkl. direkte Leerstandskosten)	49,4 %	55,5 %
EPRA Kostenquote (exkl. Leerstandskosten)	44,7 %	50,8 %

- › Die EPRA Kostenquote hat sich im Vergleich zum Vorjahr aufgrund von Skaleneffekten und Effizienzgewinnen deutlich reduziert.

4

EPRA-Kernempfehlungen: Berichterstattung über als Finanzinvestitionen 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 1,0945.

in TCHF	1. Halbjahr 2021				1. Halbjahr 2020		Veränderung in %
	Wohneinheiten	Wohnfläche (in m ²)	Ist-Miete Wohnen in TCHF	Ist-Miete Wohnen in CHF/m ² /Mt	Ist-Miete Wohnen in TCHF	Ist-Miete Wohnen in CHF/m ² /Mt	
Nordrhein-Westfalen	6 809	450 863	14 631	5,41	14 284	5,28	2,4 %
Rheinland-Pfalz	2 004	122 950	4 901	6,64	4 511	6,12	8,6 %
Baden-Württemberg	956	65 086	2 458	6,29	2 408	6,17	2,1 %
Hessen	841	53 744	1 632	5,06	1 440	4,46	13,4 %
Niedersachsen	785	52 576	1 606	5,09	1 476	4,68	8,8 %
Sonstige	436	23 352	969	6,91	949	6,77	2,1 %
Total	11 831	768 571	26 197	5,68	25 068	5,44	4,4 %

› Wir haben im ersten Halbjahr 2021 eine like-for-like Mietentwicklung von 4,4 % (Vorjahr 4,7 %) erzielt.

4.2 Immobilienbezogene Investitionen

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

Um eine bessere Vergleichbarkeit sicherzustellen, erfolgt der Ausweis währungsbereinigt – EUR-Werte sind zum Stichtagskurs von 1,0965 per 30. Juni 2021 umgerechnet.

in TCHF	1. Halbjahr 2021	1. Halbjahr 2020
Entwicklungsliegenschaften – Planungs- und Entwicklungskosten	2 334	932
Renditeliegenschaften – Käufe	397 425	43 581
Renditeliegenschaften – Ausgaben für Modernisierung und Sanierung	20 856	11 404
Total immobilienbezogene Investitionen	420 615	55 917

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

in TCHF	1. Halbjahr 2021			1. Halbjahr 2020		
	Fläche in m ²	Capex in TCHF	Capex in CHF pro m ²	Fläche in m ²	Capex in TCHF	Capex in CHF pro m ²
Nordrhein-Westfalen	923 206	12 929	14,00	513 971	6 280	12,22
Niedersachsen	211 979	2 973	14,03	53 128	1 302	24,51
Rheinland-Pfalz	195 712	3 376	17,25	128 532	1 875	14,59
Baden-Württemberg	68 229	688	10,08	71 288	900	12,62
Hessen	53 744	513	9,54	53 551	943	17,62
Sonstige	43 005	377	8,77	27 754	104	3,74
Total	1 495 875	20 856	13,94	848 224	11 404	13,44

- › Wir haben im ersten Halbjahr 2021 mit durchschnittlich CHF 13,94 pro Quadratmeter vermietbarer Fläche leicht mehr in unser Portfolio investiert als in der Vergleichsperiode. Annualisiert resultiert ein um knapp 3 % tieferer Wert als im Geschäftsjahr 2020, was sich primär mit der fortgeschrittenen Sanierung in Fassberg erklärt.

4.3 Veränderung von Marktwerten

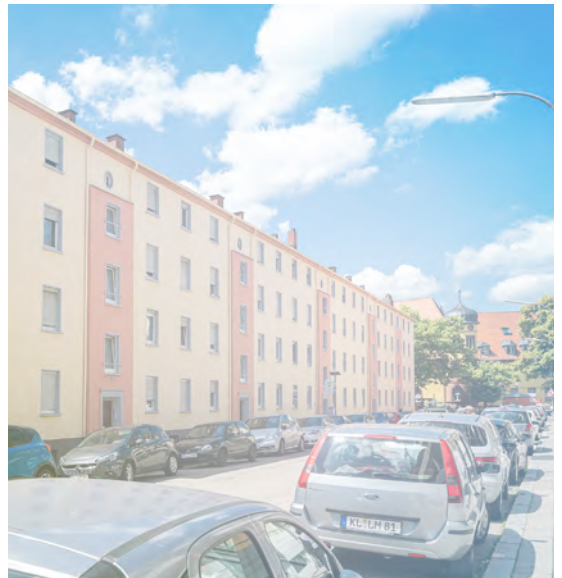
Die Veränderung der Marktwerte weist die Bewertungsänderung unseres Portfolios ohne Nutzungsrechte aus. Wir bereinigen die IFRS Werte um Währungseffekte sowie Investitionen während des Jahres um einen reinen like-for-like Effekt zu errechnen. Wir unterteilen den Effekt hierbei in einen Einwertungseffekt, der aufgrund des gu-

ten Einkaufs zustande kommt sowie den Effekt aufgrund von Marktwertveränderungen des bestehenden Portfolios.

Die Umrechnung der EUR-Beträge erfolgte in der Berichts- und Vorperiode zum Kurs von 1,0965.

in TCHF	30.06.2021					30.06.2020				
	Marktwert vor Bewertungsanpassung	Einwertung	Aufwertung	Einwertung in %	Aufwertung in %	Marktwert vor Bewertungsanpassung	Einwertung	Aufwertung	Einwertung in %	Aufwertung in %
Nordrhein-Westfalen	1 640 187	59 203	34 974	3,6 %	2,1 %	692 037	2 380	6 818	0,3 %	1,0 %
Rheinland-Pfalz	346 067	0	6 585	0,0 %	1,9 %	200 503	0	4 358	0,0 %	2,2 %
Niedersachsen	230 789	2 130	9 214	0,9 %	4,0 %	47 793	0	1 890	0,0 %	4,0 %
Baden-Württemberg	115 427	0	6 818	0,0 %	5,9 %	115 248	0	2 405	0,0 %	2,1 %
Hessen	52 645	0	3 151	0,0 %	6,0 %	49 491	0	1 321	0,0 %	2,7 %
Sonstige	88 428	2 587	1 039	2,9 %	1,2 %	45 167	0	610	0,0 %	1,3 %
Total	2 473 543	63 920	61 781	2,6 %	2,5 %	1 150 239	2 380	17 402	0,2 %	1,5 %

- › Wir konnten wie im Vorjahr 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 % (Vorperiode: 1,5 %).



Kontakte

Peach Property Group AG

Dr. Thomas Wolfensberger
Chief Executive Officer

Thorsten Arsan
Chief Financial Officer

Telefon + 41 44 485 50 00

Fax + 41 44 485 50 01

investors@peachproperty.com

Aktienregister

Telefon + 41 62 205 77 00

share.register@computershare.ch

Termine

Publikation Jahresergebnis 2021:

29. März 2022

Generalversammlung:

20. Mai 2022

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 Halbjahresbericht 2021 wurde in deutscher und englischer Sprache verfasst.

Er ist im Internet abrufbar unter

www.peachproperty.com.

Dort ist auch die Ad-hoc Mitteilung zum Halbjahresbericht verfügbar.



Peach Property Group AG

Neptunstrasse 96

8032 Zürich | Schweiz

Tel +41 44 485 50 00

Fax +41 44 485 50 01

www.peachproperty.com