peach PROPERTY GROUP

Wachsen mit Werten.

Geschäftsbericht 2021

peachproperty.com

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)		**31.12.2021**	31.12.2020
Betriebsertrag	in TCHF	397 838	213 584
EPRA Like-for-Like Mietertragsentwicklung	in %	4.0	4.7
Betriebsergebnis	in TCHF	340 662	178 563
Ergebnis vor Steuern	in TCHF	259 490	153 354
Ergebnis nach Steuern	in TCHF	201 198	127 282
NAV IFRS	in TCHF	1 120 427	754 862
Eigenkapitalquote (IFRS)	in %	40.1	33.9
Marktwert Immobilienportfolio (inkl. Nutzungsrecht) [1]	in TCHF	2 713 802	2 112 450
Mitarbeitende		194	119
Anzahl Aktien (à CHF 1.00)		16 882 373	12 494 751
Aktienkapital	in TCHF	16 882	12 495
Verwässerter Gewinn je Aktie	in CHF	12.38	14.30
Verwässerter FFO I je Aktie	in CHF	0.72	0.55
NAV IFRS je Aktie [2]	in CHF	60.38	50.70
EPRA NTA je Aktie	in CHF	68.56	57.29
Börsenkurs am 31. Dezember	in CHF	63.40	46.00
Börsenkapitalisierung am 31. Dezember [3]	in TCHF	1 069 852	574 497

1 NAV Marktwert berechnet auf Basis der unabhängigen Wüest Partner-Bewertung inklusive zur Veräusserung gehaltene Objekte.
2 Ohne Berücksichtigung Hybrid-Eigenkapital und nicht beherrschende Anteile.
3 Ohne eigene Aktien.

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
Highlights 2021 7
Geschäftsmodell 8
Meilensteine 2011 – 2021 10
Bestandsportfolio 13
Nachhaltigkeitsbericht 21
Informationen für Investoren 41

Corporate Governance- und Vergütungsbericht 47
Teil 1 – Corporate Governance 48
Teil 2 – Vergütungsbericht 66
Bericht der Revisionsstelle 74

Konzernrechnung 75
Konsolidierte Erfolgsrechnung 76
Konsolidierte Gesamtergebnisrechnung 77
Konsolidierte Bilanz 78
Konsolidierte Geldflussrechnung 80
Veränderung des konsolidierten Eigenkapitals 82
Anhang zur Konzernrechnung 86
Bericht der Revisionsstelle 142
Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten 147

EPRA Reporting 152

Einzelabschluss 163
Bilanz 164
Erfolgsrechnung 166
Anhang zur Jahresrechnung 167
Gewinnverwendung 178
Bericht der Revisionsstelle 179

Kontakt / Termine / Impressum 183

Reto Garzetti
Präsident des Verwaltungsrats

Dr. Thomas Wolfensberger
Chief Executive Officer

Liebe Aktionärin, lieber Aktionär,

das zurückliegende Geschäftsjahr stand für die Peach Property Group im Zeichen der Fortführung ihrer Wachstumsstrategie. Wir haben unser Portfolio ausgebaut und die Stellung unseres Unternehmens am Immobilien- und Kapitalmarkt gleichermassen gestärkt. Trotz des coronabedingten Lockdowns konnten wir unseren Immobilienbestand in Deutschland durch den Erwerb von rund 4 300 neuen Wohneinheiten im Frühsommer 2021 weiter ausbauen. Mit nunmehr über 27 400 Wohneinheiten in unserem Portfolio und einem Marktwert des Gesamtportfolios von CHF 2.7 Mrd., nach CHF 2.1 Mrd. im Vorjahr, haben wir einen neuen Höchstwert erreicht. Hierzu trugen Zukäufe und Aufwertungen des Bestands gleichermassen bei. Wir sind ein relevanter Akteur am deutschen Wohnimmobilienmarkt und werden immer stärker von internationalen Investoren wahrgenommen.

Unser Handeln ist konsequent auf die Zufriedenheit und das Wohlergehen unserer Mieter ausgerichtet, gleichermassen zielt unser Geschäftsmodell auch auf die Wahrnehmung von Verantwortung im ökologischen, wirtschaftlichen und sozialen Sinn.

Deutliche Steigerung der Kennzahlen 2021, erfolgreiche Emission einer Pflichtwandelanleihe und verbesserte Ratings

Einhergehend mit unserem seit Jahren erfolgreichen Portfolioausbau haben wir 2021 unsere Kennzahlen erneut deutlich verbessert. Unser Vorsteuergewinn erreichte mit CHF 259 Mio. einen neuen Höchststand in der Firmengeschichte und lag 69 Prozent über dem Vorjahreswert. Der Gewinn nach Steuern erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr signifikant um rund 58 Prozent auf CHF 201 Mio. Auch die Funds from Operations (FFO I) haben sich gegenüber dem Vorjahreszeitraum von CHF 4.6 Mio. auf CHF 11.1 Mio. mehr als verdoppelt. Unsere Nettomieteinnahmen lagen bei CHF 108.6 Mio., was im Vergleich zum Vorjahr ebenfalls einer Verdoppelung entspricht. Entscheidende Treiber waren dabei die Zukäufe zum Ende 2020 und im Juni des Berichtsjahres sowie die daraus generierten Skaleneffekte. Bei unserem Portfolioausbau haben wir uns strategiekonform auf Bestandsregionen wie das Ruhrgebiet in Nordrhein-Westfalen konzentriert, sodass wir Synergieeffekte in der Verwaltung der Immobilien erzielen können.

Der Kapitalmarkt bildete auch 2021 einen wichtigen Pfeiler zur Finanzierung unseres Wachstums. Im Juni 2021 haben wir die Platzierung einer CHF 180 Mio. Pflichtwandelanleihe mit einem Zinscoupon von 2.5 Prozent

erfolgreich abgeschlossen. Das Volumen konnten wir während des Angebotszeitraums aufgrund der starken Investorennachfrage von ursprünglich CHF 120 Mio. auf CHF 180 Mio. erhöhen. Den Nettoemissionserlös haben wir mehrheitlich zur Finanzierung unseres neu erworbenen Immobilienbestands verwendet. Mit dem Pflichtwandeldatum zum Ende des Berichtsjahres wurde die Anleihe vollständig in Aktien der Peach Property Group AG gewandelt. Aufgrund der weiter gestärkten Eigenkapitalbasis haben wir unseren LTV im Berichtsjahr von 57.5 Prozent im Jahr 2020 auf 51.9 Prozent gesenkt.

Verbesserte Kreditratings im Jahr 2021 sind Ausdruck unserer sich ständig verbessernden Finanzstruktur und eröffnen uns attraktivere Konditionen bei der Kapitalaufnahme. Moody's hat sowohl unser Unternehmensrating als auch das Rating für unsere nachrangigen, unbesicherten Anleihen von Ba3 auf Ba2 hochgestuft. Fitch Ratings hat unser Unternehmensrating von BB- auf BB sowie das Rating für unbesicherte Anleihen von BB auf BB+, eine Stufe vor Investment Grade, erhöht. Auch S&P Global Ratings hat das Unternehmensrating von B+ auf BB- sowie die Emissionsratings für vorrangige, unbesicherte Anleihen von BB- auf BB angehoben.

Hohe Renditen dank kluger Akquisitionspolitik – Wachstum mit Augenmass – Kommunikation mit Mietern in Pandemie ausgebaut

Mit Fokus auf Wohnimmobilien in deutschen Metropolregionen und B-Städten sind wir in einem dynamisch wachsenden und unverändert bedeutenden Marktumfeld aktiv. Dank unserer langjährigen Erfahrungen und unseres tragfähigen Netzwerks sind wir in der Lage, Immobilien zu attraktiven Konditionen zu erwerben. Mit unserer effizienten und mieterorientierten Immobilienverwaltung heben wir weitere Werte.

Auch künftig wollen wir in unseren Kernmärkten weiter wachsen und verfolgen dabei eine Akquisitionsstrategie mit klarer Renditeerwartung. Im Geschäftsjahr 2021 lag die Rendite unseres Portfolios zum Stichtag 31. Dezember mit 4.8 Prozent deutlich höher als im Branchenvergleich. Ein Wachstum mit Augenmass werden wir auch künftig umsetzen.

Um einen möglichst guten Kontakt mit unseren Mietern zu gewährleisten, haben wir zum Beginn des Berichtsjahres sowie Anfang 2022 je drei weitere Peach Points eröffnet. Damit steigt die Anzahl der Mietershops auf insgesamt 15, alle in direkter Umgebung unseres Kernportfolios. Mit den Peach Points können wir direkt mit den Mietern in Kontakt treten und ihnen auf schnellem, unbürokratischem Weg zur Seite stehen. Daneben bieten aber auch digitale Kanäle, wie E-Mail, WhatsApp oder die Mieterplattform eine effiziente und schnelle Möglichkeit, mit uns zu kommunizieren. Die digitalen Prozesse wollen wir auch künftig weiter ausbauen und optimieren, um so unseren Mietern einen noch effizienteren Service anbieten zu können.

Mieterzufriedenheit und ökologische Verantwortung im Mittelpunkt – Reduzierung des CO_2-Fussabdrucks

Höchste Priorität hat für uns die Mieterzufriedenheit. Um zu gewährleisten, dass sich die Mieter in unseren Wohnungen wohlfühlen, modernisieren wir unsere Immobilien und deren Umfeld kontinuierlich. Deshalb haben wir auch dieses Jahr rund CHF 45 Mio. in unseren Bestand investiert und die Investitionssumme pro Quadratmeter im Vergleich zum Vorjahr sogar leicht erhöht. Energetische und ökologische Sanierungen standen dabei im Mittelpunkt. Like-for-Like, d.h. ohne die im Berichts- und Vorjahr erworbenen Einheiten, hat sich der Bestand der leerstehenden Wohnungen um gut ein Prozent von 7.3 Prozent auf 6.1 Prozent reduziert. In Summe lag der Leerstand im Berichtszeitraum nahezu unverändert bei 8.0 Prozent, nach 7.9 Prozent ein Jahr zuvor. Eine etwas höhere Fluktuation der im Jahr zuvor erworbenen Bestände als angenommen war einer der Haupttreiber dafür. Die Leer-

standsquote der im Vor- und Berichtsjahr erworbenen rund 15 000 Wohnungen belief sich auf rund 9.5 Prozent. Durch unser mieterorientiertes und aktives Immobilienmanagement sind wir zuversichtlich, die Leerstandsquote der Zukäufe zügig auf ein gewohntes Peach-Niveau zu bringen.

Als Immobilieninvestor sehen wir uns der Gesellschaft gegenüber verpflichtet, ökologisch verantwortungsvoll zu handeln und haben daher unsere Nachhaltigkeitsstrategie im Berichtszeitraum weiter fortgeführt und konkretisiert. So haben wir erstmals einen Dekarbonisierungspfad für unser Portfolio entwickelt und verpflichten uns zur Klimaneutralität unseres Immobilienbestands bis in das Jahr 2050. Als Zwischenschritt streben wir bis 2030 an, die CO_2-Intensität deutlich auf unter 30 kg CO_2 pro Quadratmeter zu senken. Um unseren ökologischen Fussabdruck zu verbessern, werden wir die Modernisierungs- und Sanierungsaktivitäten verstärken und haben dazu ein entsprechendes Investitionsprogramm aufgelegt.

Gut gerüstet für die Zukunft

Um das Thema ESG noch stärker in unser Geschäftsmodell zu integrieren, beabsichtigen wir, im Jahr 2022 erstmals eine Bewertung durch eine ESG-Ratingagentur vorzunehmen. Dieser wichtige Schritt wird zur stärkeren Wahrnehmung der Peach Property Group am Markt und bei ESG-Investoren führen. Darüber hinaus werden wir nach derzeitiger Planung einen aktiven und positiven Beitrag zum Klimaschutz leisten. Energetische Sanierungen unseres Wohnungsbestands werden auch im laufenden Geschäftsjahr weiterhin im Fokus stehen. Die Mieterkommunikation werden wir durch den Ausbau der Peach Points als Anlaufstelle Nr. 1 für unsere Mieter und unser digitales Ticketing-System weiter intensivieren. Somit schaffen wir mit unserer Geschäftstätigkeit attraktiven Wohnraum und nachhaltige Werte.

Die nachhaltige Stärkung unserer Finanzstruktur 2021 ermöglicht es, unsere erfolgreiche Wachstumsstrategie auch künftig flexibel fortzuführen. Dank der finanziellen Stabilität, die auch durch die verbesserte Ratingstruktur untermauert wird, sind wir in der Lage, bei den anstehenden Refinanzierungen die Kreditkonditionen zu optimieren, was sich über die nächsten zwei Jahre in einem sinkenden Zinsaufwand und steigendem FFO I bemerkbar machen sollte.

Für das sehr erfolgreiche Jahr 2021 danken wir unseren Mietern, Investoren und vor allem unseren Mitarbeitern, die trotz der schwierigen Pandemiebedingungen Herausragendes geleistet haben.

Mit unserem mieterzentrierten Ansatz, dem effizienten und digital gut ausgebauten Immobilienmanagement, der renditeorientierten Akquisitionspolitik sowie unserem starken Nachhaltigkeitsbewusstsein sehen wir uns als modernes Immobilienunternehmen bestens aufgestellt für die Zukunft. Wir freuen uns, wenn Sie uns als Investor weiterhin auf unserem Weg begleiten werden.

Ihr

Reto Garzetti
Präsident des Verwaltungsrats

Dr. Thomas Wolfensberger
Chief Executive Officer (CEO)

Highlights 2021

27 400
Wohnungen (+ 18 % ggü. Vorjahr)

1.8 Mio. m²
Gesamtfläche (nach 1.5 Mio. m² 2020)

Portfolio

CHF 2.7 Mrd.
Marktwert Bestandsportfolio
(+ 29 % ggü. Vorjahr)

12
Peach Points

CHF 138.1 Mio.
Annualisierte Sollmiete (+23 % ggü. 2020)

CHF 109 Mio.
Ist-Miete 2021 (nahezu Verdopplung ggü. 2020)

92 %
Vermietungsstand im Gesamtportfolio (nach 93 % 2020)

Corporate

CHF 180 Mio.
Neue Pflichtwandelanleihe emittiert
(per Stichtag vollständig gewandelt)

CHF 201 Mio.
Periodenergebnis (+58 % ggü. Vorjahr)

CHF 259 Mio.
Vorsteuerergebnis (+ 69 % ggü. Vorjahr)

51.9 %
LTV (Loan-to-Value) –
nach 57.5 % im Vorjahr

CHF 68.56
EPRA NTA je Aktie
(nach 57.29 im Vorjahr)

40.1 %
Eigenkapitalquote nach IFRS
(nach 33.9 % im Vorjahr)

CHF 1.1 Mrd.
Eigenkapital (+48 %)

17.96 h
durchschn. Antwortzeit bei Schadensmeldung durch Mieter

45 %
Anteil an E-Fahrzeugen

CHF 45 Mio.
Investitionssumme Sanierungen

28.6 kg CO_2e/m^2
CO_2-Emissionen

Geschäftsmodell

Die Peach Property Group AG ist ein Immobilieninvestor und -entwickler mit Fokus auf renditestarken Wohnimmobilien in Deutschland. Der Investitionsschwerpunkt der Peach Property-Immobilien liegt im Einzugsgebiet von Ballungszentren und B-Lagen. Digitale Lösungen, Mieterzufriedenheit, Effizienz und Nachhaltigkeit sowie ein starkes Partnernetzwerk bilden dabei die Grundpfeiler unseres Geschäftsmodells.

Mittels zahlreicher Akquisitionen in den letzten Jahren haben wir uns, kombiniert mit einem aktiven Asset Management, eine relevante Stellung am deutschen Wohnimmobilienmarkt erarbeitet. Nach unserer letzten Akquisition von über 4 300 Wohnungen halten wir mittlerweile mehr als 27 400 Wohnungen mit einem Marktwert von über CHF 2.7 Mrd.

Ein regionaler Fokus unserer Immobilienankäufe liegt in der wirtschaftlich starken und bevölkerungsreichen Rhein-Ruhr-Region in Nordrhein-Westfalen. Dort besitzen wir mit 14 605 Wohneinheiten etwas mehr als die Hälfte unseres gesamten Immobilienportfolios.

Neben Nordrhein-Westfalen sind wir auch in weiteren Bundesländern wie Niedersachsen, Bremen, Rheinland-Pfalz, Baden-Württemberg, Hessen oder Thüringen mit Immobilienbeständen vertreten.

Immobilien in B-Städten weisen dabei ein attraktives Renditepotenzial für uns als Investor auf. So lag unsere Bruttorendite für unser Portfolio im Jahr 2021 bei 4.8 Prozent. Am Markt beobachtbare Bruttorenditen in A-Städten liegen im Bereich von 3 Prozent und damit im Vergleich deutlich tiefer.[1]

Wir achten bei der Auswahl unserer neu erworbenen Portfolios sorgfältig darauf, dass sich diese im Umfeld bereits bestehender Wohnanlagen befinden. Dadurch können wir deutliche Synergien bei der Verwaltung der Immobilen erzielen und gleichzeitig die für uns zentrale Mieternähe über unsere lokalen Standorte – die Peach Points – sicherstellen und unsere Effizienz weiter steigern.

Die hohe Zufriedenheit unserer Mieter ist ein wesentlicher Bestandteil unseres Geschäftsmodells und ein zentraler Fokus bei der Verwaltung unserer Immobilien. Dies belegt auch die durchschnittliche Mietdauer von 10.1 Jahren, die über dem bundesdeutschen Durchschnitt von 8.9 Jahren liegt.

Basis für eine hohe Zufriedenheit ist eine funktionierende Kommunikation, die sicherstellt, dass wir schnell und zuverlässig auf alle Gegebenheiten reagieren. Wir messen die Mieterzufriedenheit kontinuierlich durch Befragung und Feedbackschleifen mit dem Ziel, diese durch konsequente Massnahmen stetig zu verbessern.

Um die Mieterkommunikation und -betreuung noch stärker zu verankern, haben wir in den vergangenen Jahren sogenannte Peach Points etabliert. Das sind spezielle Mieterläden, die sich in der Regel fussläufig zu den Kernportfolios befinden, beziehungsweise in den Wohnanlagen integriert sind. Dort stehen den Mietern mit unseren Property Management Teams feste Ansprechpartner vor Ort zur Verfügung. Sie stehen den Mietern bei Fragen und Anliegen mit Rat und Tat zur Seite. Die Peach Points sind auch Begegnungsorte, die den Austausch der Mieter untereinander fördern. Insgesamt sind wir aktuell an 15 Standorten mit Peach Points vertreten. Im zurückliegenden Geschäftsjahr, wie auch zu Beginn des aktuellen Jahres, haben wir je drei neue Peach Points eröffnet, alle in der Nähe der neu erworbenen Portfolios. Selbst während der mehrmonatigen Lockdown-Phasen im Zuge der COVID-19-Pandemie waren die Peach Point-Mitarbeiter jederzeit telefonisch, per Mail oder via WhatsApp zu erreichen.

Darüber hinaus gibt es auch die Möglichkeit, über unsere digitale Plattform schnell und unkompliziert Mängel und Schäden in den Wohnungen zu melden. Dank effizienter Anbindung der Plattform an unser Handwerkernetzwerk kann ein schneller Reparaturservice gewährleistet werden. Im Durchschnitt haben wir im Jahr 2021 rund 18 Stunden benötigt, um auf Anfragen zu reagieren. Schäden sind in der Regel innerhalb von knapp fünf Tagen vollständig behoben.

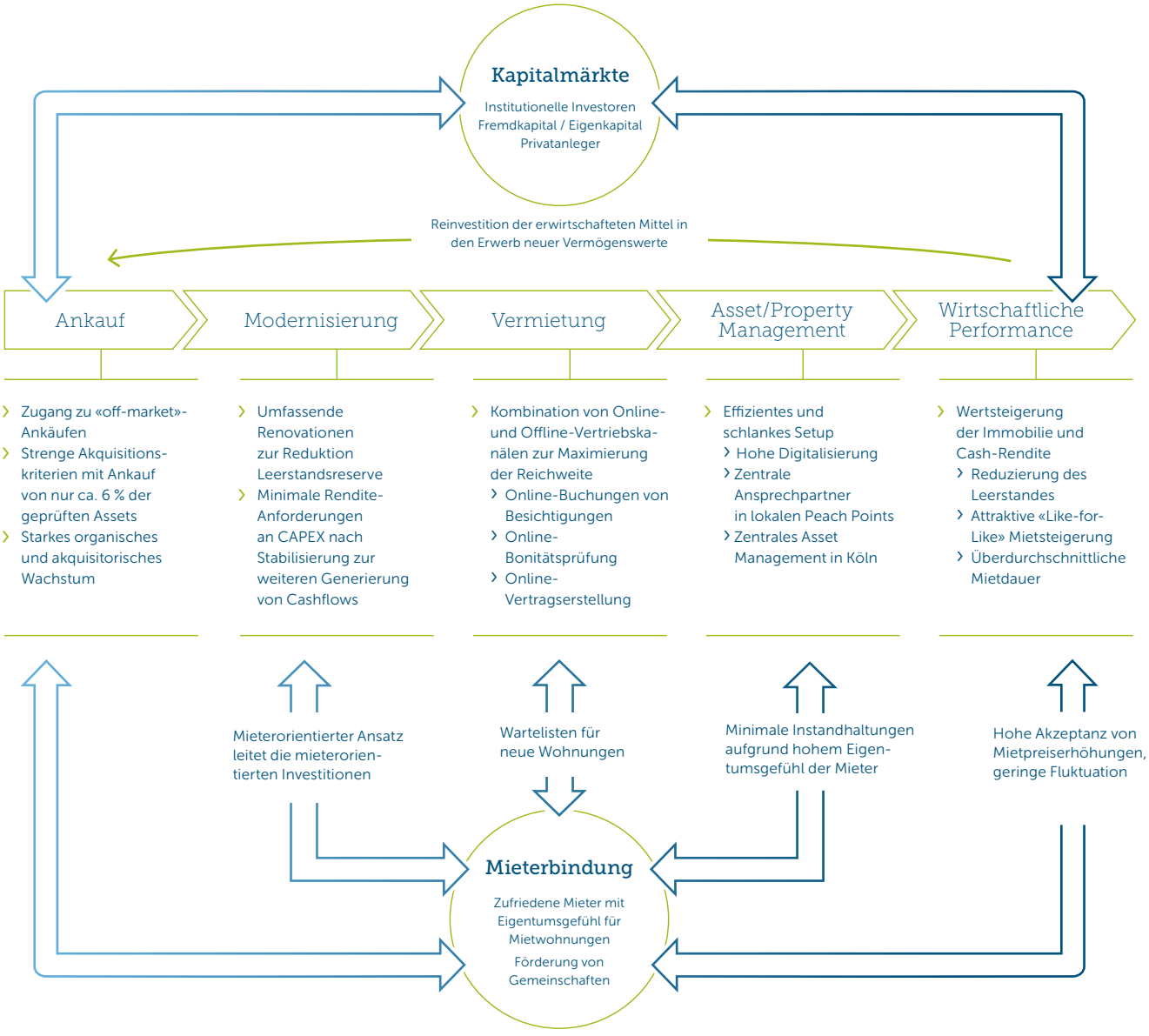
Es ist eine Selbstverständlichkeit für uns als Vermieter, dass unsere Mietobjekte eine hohe Wohnqualität aufweisen und die Mieter sich Zuhause wohl fühlen. Auch Umweltaspekte spielen in unserem unternehmerischen Handeln eine grosse Rolle. Im Wissen um unseren starken Einfluss auf unsere Umwelt versuchen wir als verantwortungsvolles Immobilienunternehmen, den CO_2-Ausstoss durch die Umsetzung energetischer Massnahmen zu mindern. Durch Nachhaltigkeitssanierungen der Immobilien, die wir sukzessive in den nächsten Jahren noch stärker ausbauen wollen, erhalten viele Wohnungen eine moderne Ausstattung. Neben der Senkung der CO_2-Intensität un-

1 Quelle: bulwengiesa, https://www.bulwiengesa.de/sites/default/files/bulwiengesa_studie_rendite-risiko-verhaeltnis_final-komprimiert.pdf

serer Liegenschaften können durch energetische Massnahmen wie Wärmedämmungen und Sanierungen der Heizanlagen auch langfristig Nebenkosten gesenkt werden. Bis 2050 streben wir einen klimaneutralen Immobilienbestand an.

Daneben ist aber auch die Aufwertung der Wohnumgebung unserer Immobilienportfolios durch aktives Management von hoher Relevanz für uns. Dazu gehört unter anderem auch die Verbesserung und Aufbereitung von Grünanlagen und Spielplätzen rund um die Immobilien. Im vergangenen Sommer haben wir z.B. die Aktion des Spielmobils für Kinder aufleben lassen und an unserem Standort in Kaiserslautern haben wir erstmals einen «Trimm-dich-Pfad» eröffnet, der es unseren Mietern ermöglicht an der frischen Luft vor Ort Sport zu treiben. Vor Beginn der COVID-19-Pandemie sorgten spezielle Bepflanzungsaktionen sowie regelmässige Mieterfeste mit Foodtrucks für eine offene Atmosphäre in den Wohnquartieren. Auch hier stand der Austausch mit unseren Mietern an oberster Stelle für uns.

Durch unsere vollintegrierte digitale Plattform sind wir bereits seit vielen Jahren in puncto Digitalisierung bestens aufgestellt. Die Plattform ermöglicht ein effizienteres und einheitliches Immobilienmanagement. Neben der elektronischen Kommunikation mit den Mietern über unterschiedliche Eingangskanäle sind interne Prozesse, wie Mieterbuchhaltung oder Rechnungswesen in dieser Plattform implementiert. Künftig wollen wir die digitalen Prozesse noch stärker ausbauen. So evaluieren wir beispielsweise aktuell die Möglichkeiten zur Digitalisierung von Mietverträgen und arbeiten an der Weiterentwicklung unserer eigenen Peach Property App, die von Mietern, Mitarbeitern und Dienstleistern gleichermassen genutzt wird. Damit verfügen wir über ein weiteres sinnvolles digitales Instrument, das eine reibungslose und effiziente Vernetzung zwischen allen relevanten Parteien ermöglicht.



Die Peach Property Group – wachsen mit Werten – Wohnungsbestand erreicht 27 400 Wohnungen

2011

Erwerb Wohnportfolio in Munster mit **376 Wohnungen**

2012

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

2013

Erwerb **Gretag-Areal** nahe Zürich

2014

Erwerb Portfolio in Nordhessen mit **336 Wohnungen** und Hotel in Bad Reichenhall

2015

Kauf von knapp **570 Wohnungen** in Neukirchen-Vluyn

2016

Erwerb von knapp **1 700 Wohnungen**: Rheinland, Eschwege, Fassberg und Kaiserslautern; Verkauf Erkrath Retail und Gretag-Areal

2017

Ankauf von mehr als **2 400 Wohnungen**: u. a. in Oberhausen, Nordhessen und Bochum; Verkauf des Objekts in Bad Reichenhall

2018

Übernahme von **2 899 Wohnungen**: davon 1 247 Einheiten um Bielefeld, 1 061 Einheiten in Heidenheim, 273 Einheiten in Kaiserslautern und Saarbrücken sowie 213 Einheiten in Bochum

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

2019

Bestandsportfolio steigt auf rund 13 000 Wohneinheiten mit Marktwert von über CHF 1.1 Mrd.

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

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

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

2020

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

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

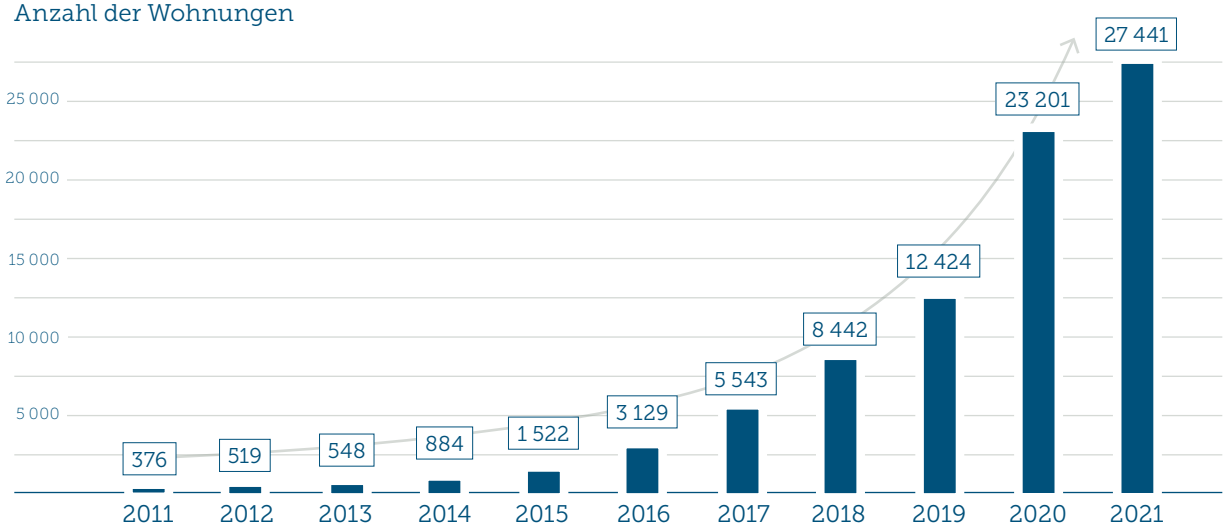
2021

Weiterer Ausbau des Portfolios auf über 27 400 Einheiten. Der Gesamtmarkwert des Portfolios steigt auf deutlich über CHF 2.7 Mrd. an.

Regionaler Fokus der 4 300 neu erworbenen Wohnungen liegt u.a. im Bundesland Nordrhein-Westfalen.

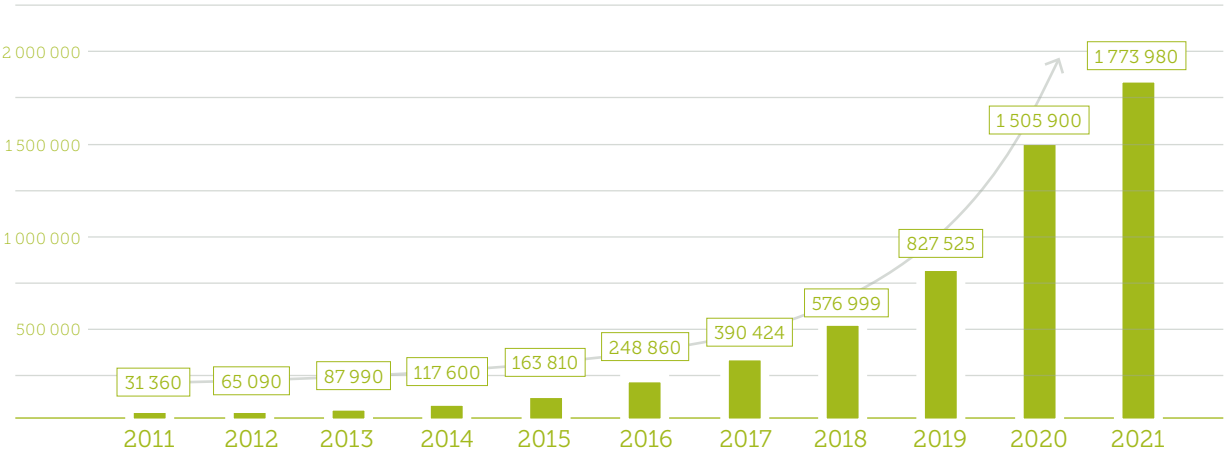
Fokus auf energetische und ökologische Sanierung der Bestandsimmobilien sowie Umfeldverbesserungen, z.B. durch Eröffnung eines „Trimm Dich Pfads" in Kaiserslautern.

Anzahl der Wohnungen



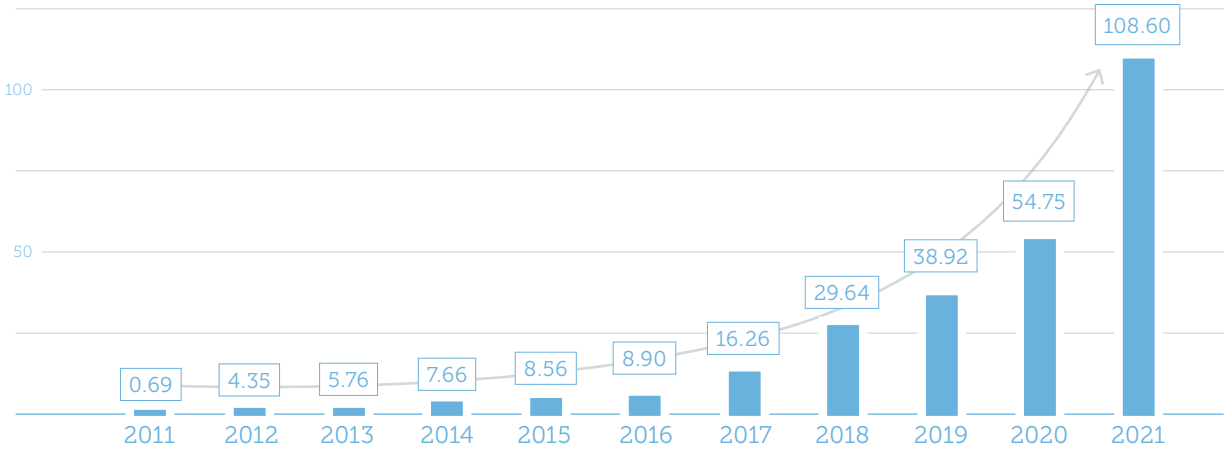
Gesamtfläche im Immobilienbestand erheblich ausgebaut

Gesamtfläche in m²



Ist-Mieteinnahmen deutlich gestiegen

Ist-Mieteinnahmen in CHF Mio.

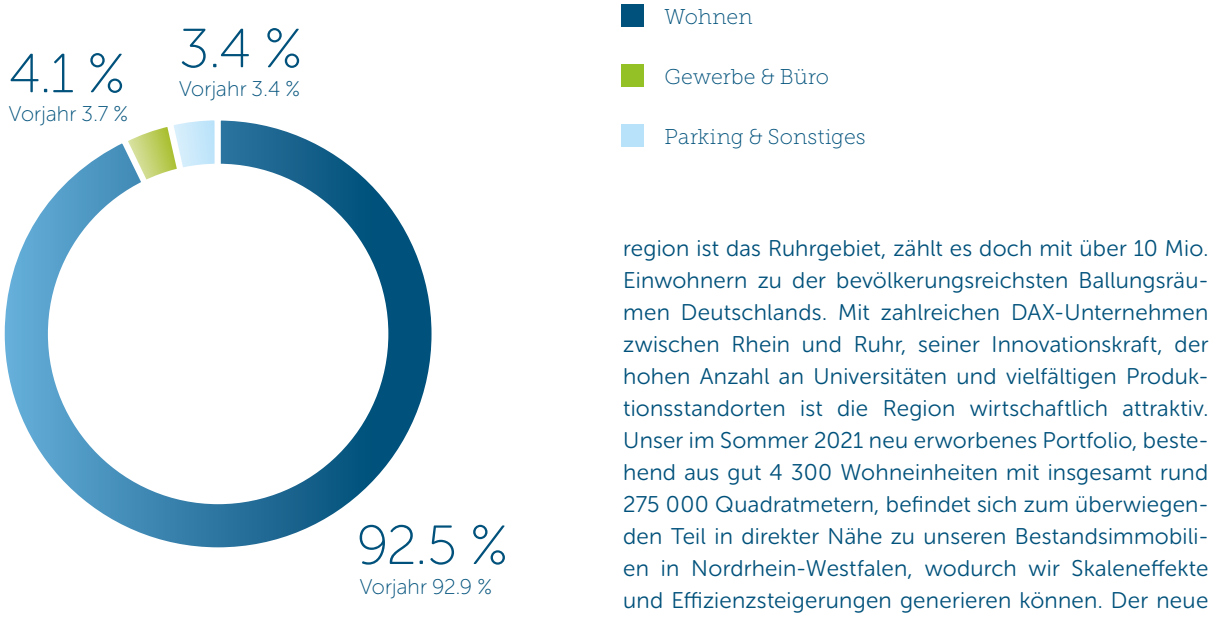


Bestandsportfolio

Die Peach Property Group AG agiert in Deutschland als Bestandshalter und Investor für Wohnimmobilien. Das Portfolio besteht aus renditestarken Immobilien, die sich vorzugsweise in deutschen B-Städten im direkten Einzugsgebiet von Ballungsräumen befinden. Der Schwerpunkt unserer Geschäftstätigkeit liegt auf der Zurverfügungstellung von bezahlbarem und modernem Wohnraum. Die Zufriedenheit der Mieter steht dabei im Mittelpunkt. Dies garantieren wir durch eine starke Serviceorientierung, dem permanenten Dialog mit den Mietern sowie gezielte Massnahmen, die auf eine stetige Verbesserung der Wohnqualität und Wohnumgebung abzielen. Zu einem geringen Teil sind wir auch als Bestandshalter einiger weniger Gewerbe- und Büroimmobilien aktiv.

Portfoliostruktur

Aufteilung nach Nutzungsart per 31. Dezember 2021
% Ist-Miete



Im Geschäftsjahr 2021 haben wir unser Wachstum der vergangenen Jahre fortgeführt und unser Bestandsportfolio um 18 Prozent auf gut 27 400 Wohnungen weiter ausgebaut. Das Augenmerk des Ausbaus unseres Immobilienportfolios lag neben einigen Wohneinheiten in Bremen primär in Nordrhein-Westfalen mit der Metropolregion Rhein-Ruhr. In Nordrhein-Westfalen befinden sich knapp zwei Drittel unseres Immobilienportfolios, gefolgt von Niedersachsen, Rheinland-Pfalz, Baden-Württemberg, Hessen, Thüringen sowie einem kleinen Portfolio in Mecklenburg-Vorpommern und der Schweiz und neuerdings in Bremen. Besonders attraktiv als Anlageregion ist das Ruhrgebiet, zählt es doch mit über 10 Mio. Einwohnern zu der bevölkerungsreichsten Ballungsräumen Deutschlands. Mit zahlreichen DAX-Unternehmen zwischen Rhein und Ruhr, seiner Innovationskraft, der hohen Anzahl an Universitäten und vielfältigen Produktionsstandorten ist die Region wirtschaftlich attraktiv. Unser im Sommer 2021 neu erworbenes Portfolio, bestehend aus gut 4 300 Wohneinheiten mit insgesamt rund 275 000 Quadratmetern, befindet sich zum überwiegenden Teil in direkter Nähe zu unseren Bestandsimmobilien in Nordrhein-Westfalen, wodurch wir Skaleneffekte und Effizienzsteigerungen generieren können. Der neue Wohnungsbestand weist strategiekonform ein solides Wachstums- und Wertsteigerungspotenzial auf. Die Bruttorendite unseres gesamten Immobilienportfolios liegt zum 31. Dezember 2021 bei 4.8 Prozent und ist damit im Sektorenvergleich äusserst attraktiv.

Aufgrund des starken Wachstums zum Ende des Vorjahres sowie im Berichtszeitraum haben sich unsere Mieteinnahmen von rund CHF 54.7 Mio. im Jahr 2020 auf CHF 108.6 Mio. im Berichtsjahr nahezu verdoppelt – und auch die vermietbare Gesamtmietfläche hat sich im Geschäftsjahr 2021 um 18 Prozent auf knapp 1.8 Mio. Quadratmeter im Vergleich zum Vorjahr erhöht. Durch die Erweiterung un-

seres Portfolios haben wir darüber hinaus den Marktwert unseres Bestandsportfolios (inkl. Nutzungsrechte) von CHF 2.1 Mrd. im Jahr 2020 um 28 Prozent auf nunmehr CHF 2.7 Mrd. gesteigert.

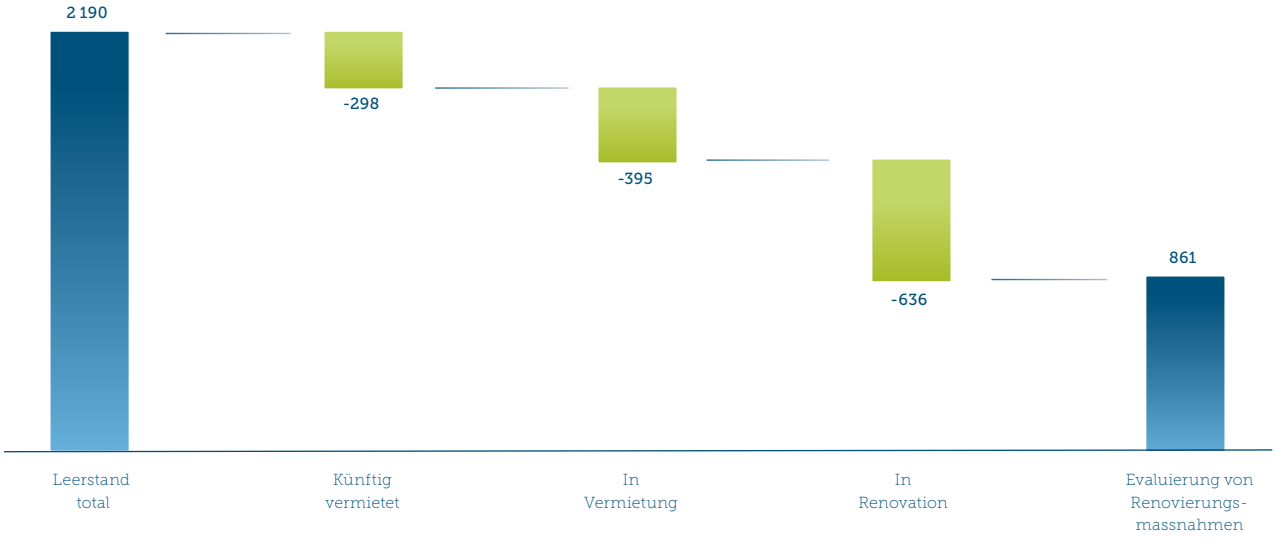
Als Bestandshalter ist es essenziell für uns, unsere Immobilien durch kontinuierliches Modernisieren attraktiv zu halten – auch in ökologischer Hinsicht. Energetische Sanierungen und Wärmedämmungen wirken sich nicht nur positiv auf den CO_2-Fussabdruck der Peach Property Group aus, sie kommen auch den Mietern in Form von geringeren Heizkosten und einer verbesserten Lebensqualität zugute. Im Rahmen des neu von uns entwickelten Dekarbonisierungspfads haben wir uns das Ziel gesetzt, unseren Immobilienbestand bis 2050 klimaneutral zu machen. Im zurückliegenden Geschäftsjahr haben wir deshalb den Fokus auf Modernisierungsmassnahmen unserer bestehenden Immobilien weiter verstärkt.

Insgesamt haben wir im Berichtsjahr Investitionen von CHF 45 Mio. in die Modernisierung unseres Immobilienbestands getätigt. Unter Ausklammerung des im Berichtsjahr erworbenen Portfolios stieg der Investitionsbetrag pro Quadratmeter dabei von CHF 27.36 auf CHF 27.56 an.

Insgesamt belief sich die Anzahl der leerstehenden Wohneinheiten zum Jahresende auf 8.0 Prozent des Gesamtbestands. Davon sind knapp 300 Einheiten bereits künftig vermietet, rund 400 Einheiten sind in Vermietung und über 600 Einheiten werden gegenwärtig kleineren oder grösseren Renovationen unterzogen. Bei rund 860 weiteren Einheiten handelt es sich um Revitalisierungsprojekte, bei denen wir aktuell die geeigneten Modernisierungsmassnahmen analysieren und planen.

Auf Like-for-Like-Basis lag der EPRA Leerstand von Wohneinheiten 2021 bei 9.0 Prozent nach 9.1 Prozent im Vorjahresvergleich.

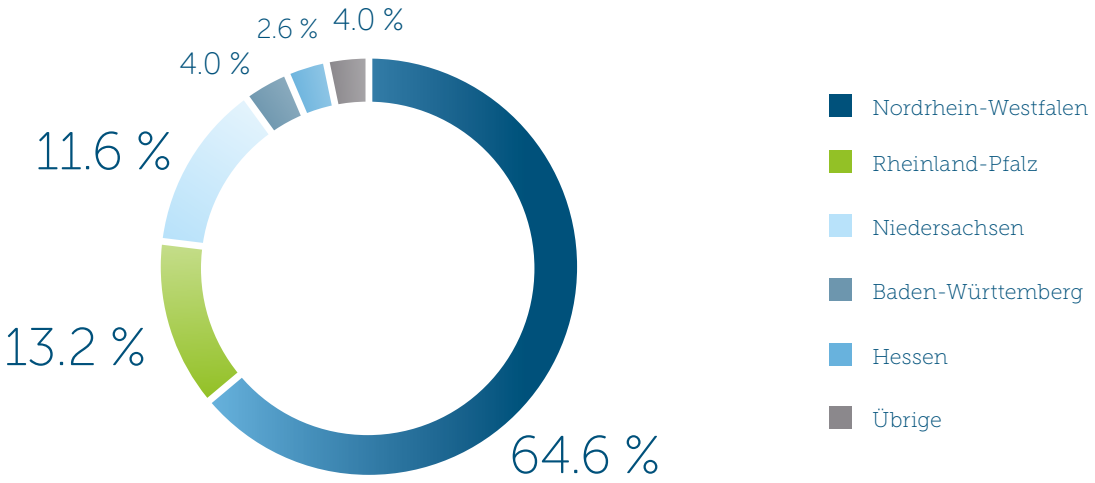
Anzahl leerstehende Wohneinheiten per 31. Dezember 2021



Mit der Eröffnung drei weiterer neuer Peach Points zu Beginn des Geschäftsjahrs 2021 sowie drei weiteren Anfang 2022 haben wir trotz der Herausforderungen aufgrund der COVID-19-Pandemie neue Anlaufstellen für die Mieter geschaffen. Uns ist es wichtig, nicht nur die Wohnqualität der Immobilien kontinuierlich zu verbessern, sondern auch die Wohnumgebung aufzuwerten und für die Belange der Mieter jederzeit erreichbar zu sein. In Summe haben wir bereits an 15 Standorten deutschlandweit einen solchen Peach Point. Unsere Mieter haben damit persönliche Ansprechpartner oft in fussläufiger Nähe und können die Mieterläden auch als Begegnungsstätte mit anderen Mietern nutzen. Darüber hinaus legen wir Wert darauf, eine lebenswerte Wohnumgebung zu schaffen. Dazu gehört, dass die Grünanlagen, Hauszugänge und Gemeinschaftsflächen wie Spielplätze rund um die Bestandsimmobilien in Stand gehalten werden und alle Mieter ansprechen und zur Nutzung einladen.

Aufteilung nach Bundesländern per 31.12.2021

% annualisierte Soll-Mieterträge



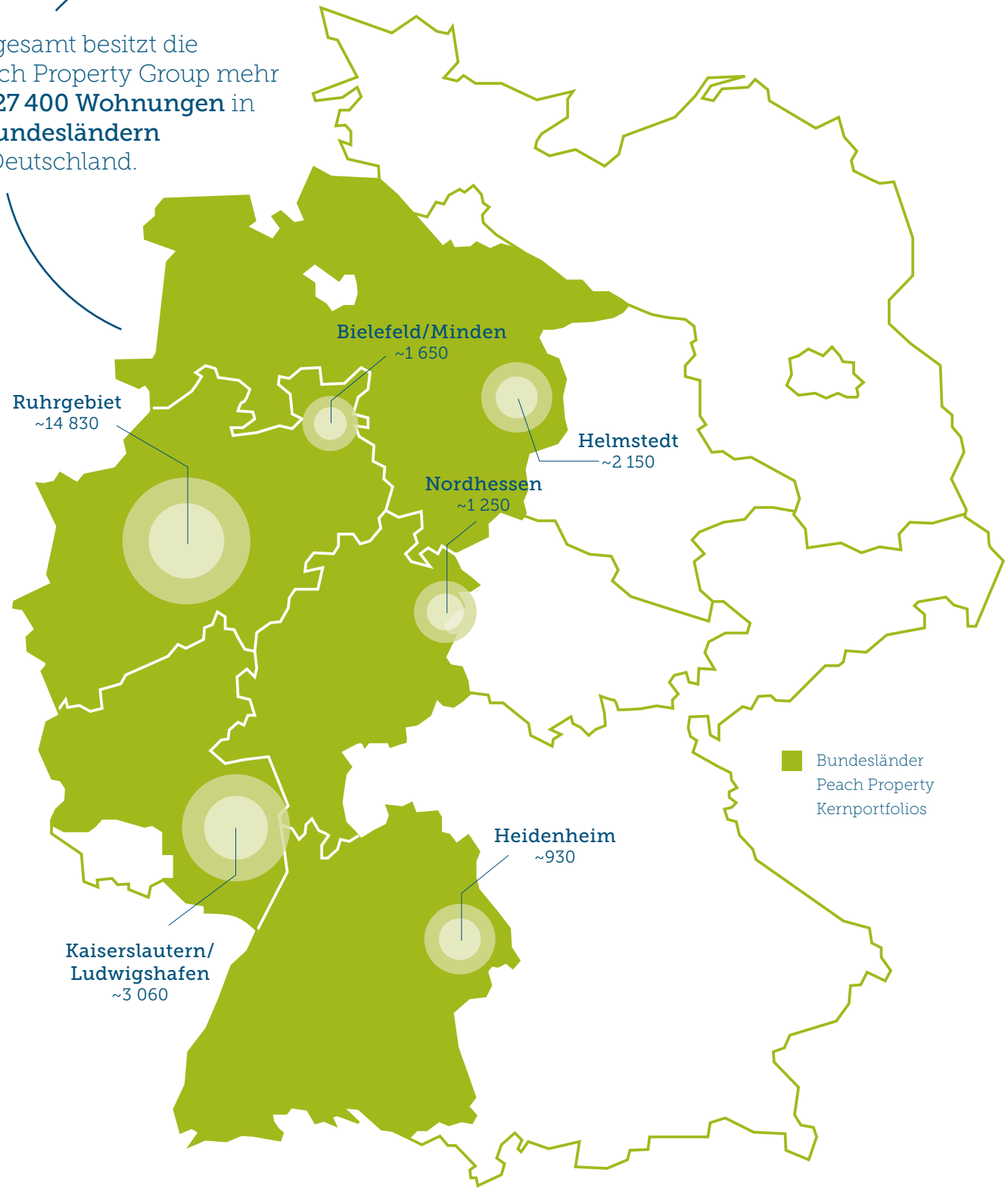
Portfoliokennzahlen

		31.12.2021		31.12.2020
Anzahl Wohneinheiten		27 441		23 201
Gesamtfläche in m²		1 773 980		1 505 900
Wohnfläche in m²		1 705 227		1 436 857
Gewerbefläche in m² (GF DIN 277)		68 753		69 043
Ist-Mietertrag in TCHF *		108 601		54 748
Instandhaltungskosten in TCHF *		12 926		7 467
Verwaltungs- und Betriebskosten in TCHF *		10 625		4 294
Leerstandskosten in TCHF *		5 233		2 423
Sollmiete in TCHF p.a.		138 086		112 271
Leerstand Wohneinheiten (# Wohneinheiten in Prozent aller Wohneinheiten)	2 190	8.0 %	1 842	7.9 %
Durchschnittliches Vermietungspotenzial (Total in % der Sollmiete) *		11.4 %		11.6 %
Marktwert in TCHF		2 633 670		2 039 007
Bruttomietrendite *		4.8 %		5.0 %
Nettomiet-/Cashflow-Rendite *		3.0 %		3.1 %

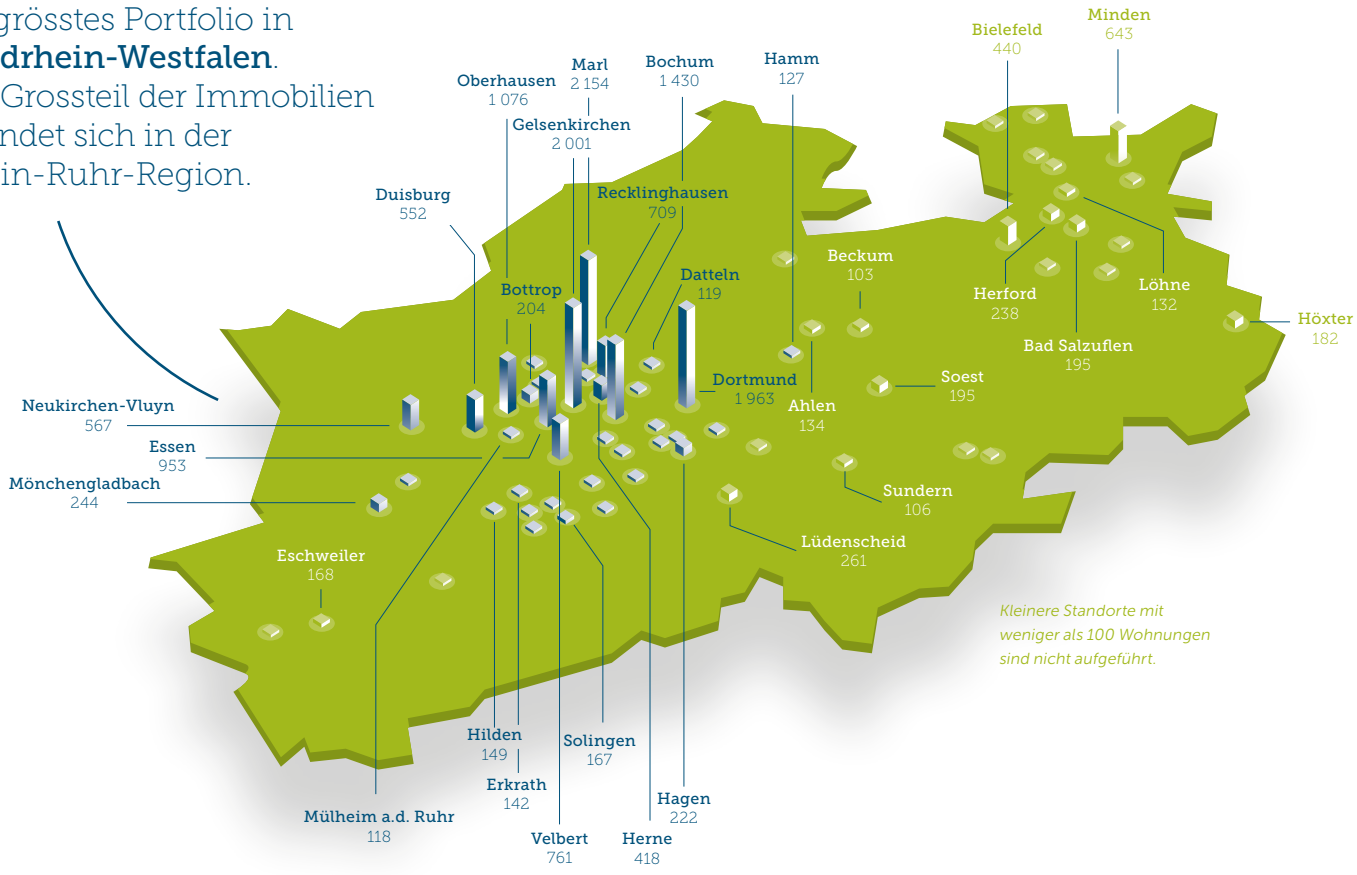
* Vorjahreswerte ohne die per 31.12.2020 erworbene Portfolios. Die Werte des Berichtsjahres enthalten nur 6 Monate des per 30.06.2021 erworbenen Portfolios.

Zentrale Portfolios der Peach Property Group

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

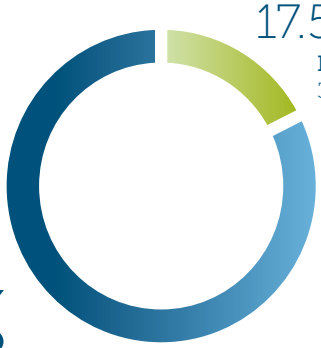


Die Peach Property Group besitzt mit **rund 18 000 Wohnungen** ihr grösstes Portfolio in **Nordrhein-Westfalen**. Ein Grossteil der Immobilien befindet sich in der Rhein-Ruhr-Region.



Kleinere Standorte mit weniger als 100 Wohnungen sind nicht aufgeführt.

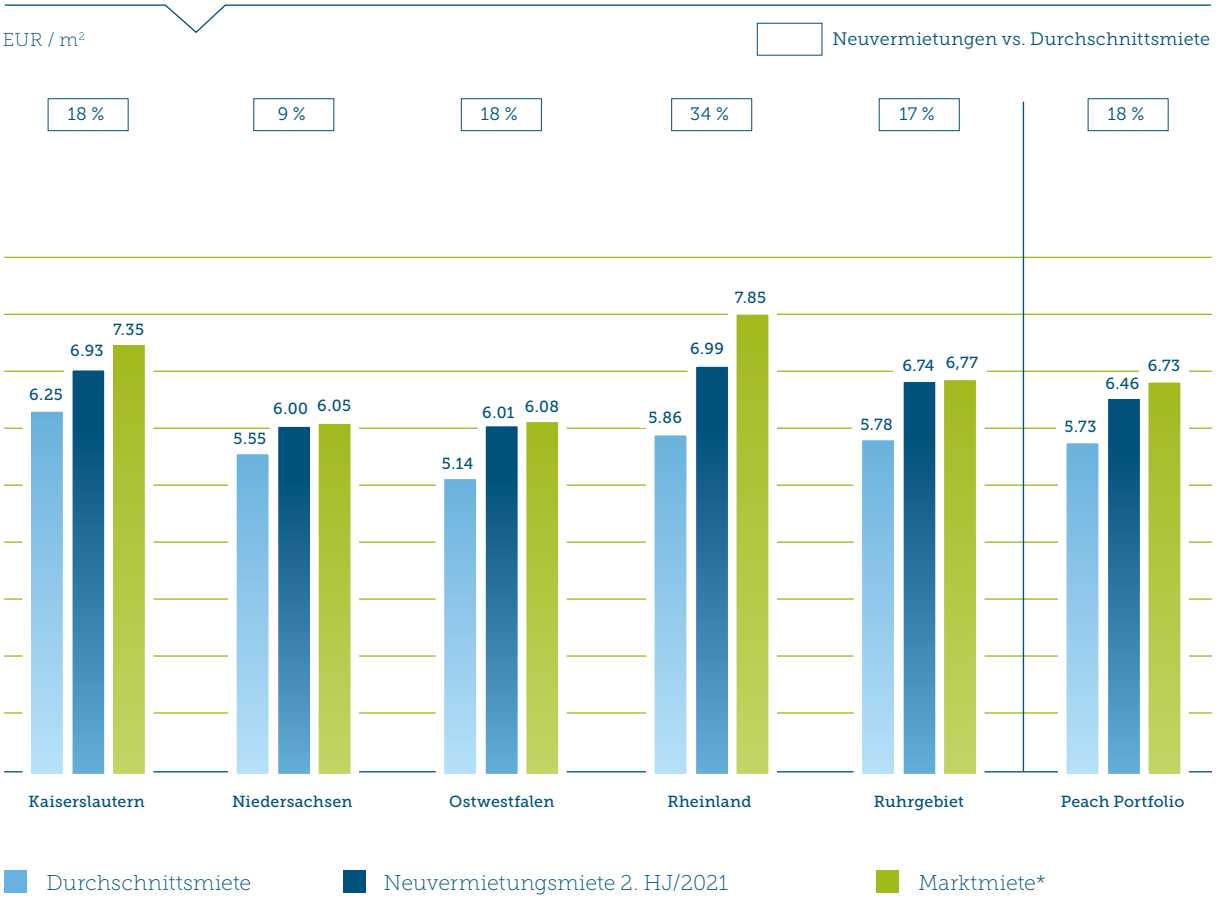
Die Rhein-Ruhr-Region in Nordrhein-Westfalen ist eine der bevölkerungsreichsten Metropolregionen Deutschlands. Viele Grosskonzerne sind hier beheimatet, darunter einige DAX-Unternehmen.



17.5 %
NRW übrige
3 183 Wohnungen

Rhein-Ruhr
14 830 Wohnungen
82.5 %

Vermietungspotenzial in Kernportfolios



* Gemäss Wüest Partner Bewertung per 31.12.2021

in TCHF 31.12.2021

Ort	Anzahl Wohnungen	Fläche in m²	Baujahr (Umbau)	Marktwert [1]	Sollmiete p. a. Netto kalt	Vermietungspotenzial	Mietrendite Brutto [2]	Mietrendite Netto/CF [3]
Bakery, Wädenswil	0	4 401	1833 (1966)	10 840	576	3.3 %	5.4 %	3.5 %
Mews, Wädenswil	16	1 100	1874 (1991)	8 080	316	16.1 %	3.2 %	2.8 %
Gardens, Wädenswil	13	769	1874 (1991)	6 435	202	5.2 %	3.0 %	2.6 %
Munster	377	25 784	1959 - 1967	30 008	1 809	5.1 %	6.1 %	4.4 %
Fassberg	283	19 656	1958 - 1961	20 157	1 356	7.3 %	7.3 %	4.6 %
Rock Helmstedt/Schöningen/Esbeck	2 133	124 946	1952 - 1970	129 466	9 277	14.8 %	6.2 %	3.6 %
Erkrath	194	17 008	1970 / 1978	37 570	1 610	7.5 %	4.2 %	3.4 %
Dortmund Rheinische Strasse 167 - 171	0	2 502	1922 (1997)	2 422	201	16.3 %	7.1 %	6.5 %
Neukirchen-Vluyn L	513	34 821	1974 / 1981	42 712	2 949	37.9 %	4.2 %	1.7 %
Neukirchen-Vluyn S	54	3 114	1974 / 1981	3 778	211	3.5 %	5.9 %	2.3 %
Oberhausen	1 955	129 052	1869 - 2001	203 600	10 657	7.5 %	3.3 %	3.5 %
Bochum II	172	11 079	1958 - 1999	20 461	976	5.0 %	4.7 %	3.7 %
Bochum III	463	6 466	1972	18 861	26	16.5 %	0.1 %	-2.3 %
Bochum-Herne [4]	330	23 670	1920 - 1980	37 830	1 880	5.6 %	4.0 %	2.6 %
Gelsenkirchen I	972	67 634	1921 - 1968	86 412	4 687	6.6 %	5.1 %	3.3 %
Gelsenkirchen II	136	8 595	1920 - 1957	12 892	670	17.7 %	4.3 %	2.4 %
Gelsenkirchen III	66	4 745	1950 - 1971	5 667	332	18.5 %	4.4 %	1.6 %
Gelsenkirchen IV	81	5 706	1902 - 1956	6 508	421	17.5 %	5.0 %	2.2 %
Essen I	68	5 725	1962 - 1964	9 774	398	5.3 %	4.1 %	2.5 %
Essen II	107	6 680	1976	12 498	481	3.0 %	4.0 %	3.1 %
Essen III	14	2 387	1972	3 391	239	18.5 %	5.3 %	1.8 %
Duisburg [4]	207	12 838	1950 - 1972	17 433	1 017	10.8 %	5.1 %	3.1 %
Dortmund [4]	1 403	91 328	1950 - 1970	166 309	6 779	7.6 %	3.9 %	2.4 %
Rhein Ruhr	352	23 661	1900 - 1983	29 519	1 792	17.6 %	5.0 %	3.6 %
Ruhr	528	36 215	1905 - 1990	56 861	2 799	8.1 %	4.7 %	3.1 %
Ruhr II	347	23 440	1900 - 2015	28 613	1 739	11.7 %	5.2 %	3.9 %
Ruhr III	968	60 123	1900 - 1990	88 354	4 467	10.0 %	4.5 %	2.9 %
Ruhr IV	262	15 107	1920 - 1978	20 002	1 076	9.0 %	5.0 %	3.2 %
Ruhr V	172	18 409	1899 - 1973	22 504	1 386	17.5 %	4.9 %	3.5 %
Ruhr VI	64	3 732	1905 - 1960	5 805	293	10.4 %	4.3 %	2.3 %
Velbert	761	53 358	1972 - 1978	75 375	3 547	11.8 %	4.4 %	2.6 %
Marl	221	16 120	1966 - 1990	24 535	1 347	13.5 %	5.0 %	3.5 %
Marl II [4]	1 865	121 081	1939 - 1972	177 444	9 926	6.5 %	5.3 %	4.1 %
Bielefeld I	212	15 045	1969 / 1978	22 146	801	8.7 %	3.6 %	2.3 %
Bielefeld II	144	10 447	1969/70/73	15 462	610	3.1 %	4.2 %	3.5 %
Dorsten	57	4 108	1970	4 136	265	26.9 %	4.7 %	1.7 %
Beckum	103	6 277	1960 - 1975	8 948	427	6.8 %	4.6 %	3.0 %
Lüdenscheid	146	9 054	1910 - 1969	9 598	646	22.4 %	5.0 %	2.3 %
Herne	165	12 931	1976	16 736	962	18.2 %	4.5 %	1.5 %
Ahlen	134	9 908	1956	11 679	647	3.1 %	5.5 %	4.2 %
Mönchengladbach	244	4 239	1975	12 726	819	27.4 %	4.6 %	-1.0 %
Hagen	36	5 033	1985	3 510	280	42.6 %	4.6 %	1.9 %
Bremen, Gelsenkirchen & Hilden	517	25 680	1954 - 1996	54 946	2 556	5.5 %	4.6 %	2.5 %
Portfolio Deutschland I	2 134	135 071	1926 - 1995	193 183	9 760	11.5 %	4.6 %	2.8 %
Ostwestfalen	1 739	114 954	1800 - 2002	139 483	7 943	10.9 %	0.0 %	3.4 %
Rheinland	378	27 794	1900 - 1963	59 913	2 536	10.8 %	4.1 %	3.1 %
Kaiserslautern I	22	3 318	1928-38/1950	4 822	328	54.9 %	3.2 %	1.2 %
Kaiserslautern II	1 144	72 198	1931 - 2000	116 915	5 751	0.0 %	4.6 %	3.3 %
Kaiserslautern III	200	11 381	1926 - 1961	23 496	1 109	11.8 %	4.4 %	2.9 %
KL Betzenberg IV	343	25 896	1972	43 027	1 973	13.3 %	3.9 %	2.4 %
KL Betzenberg V	242	13 591	1972-1973	26 768	1 190	11.3 %	3.8 %	1.9 %
Kaiserslautern VI	59	2 365	1972	5 291	308	45.8 %	2.6 %	-0.5 %
Kaiserslautern VII	195	11 929	1954 - 1961	22 978	958	7.7 %	3.8 %	3.0 %
Kaiserslautern & Ausserhalb	369	20 323	1952 - 1973	36 038	1 616	18.7 %	3.8 %	2.1 %
Ludwigshafen	492	35 571	1920 -1987	82 284	3 668	9.2 %	4.0 %	3.0 %
Nordhessen	336	22 830	1966 - 1976	24 284	1 500	8.2 %	6.0 %	3.2 %
Nordhessen II	796	44 134	1929 - 1979	47 548	3 043	5.5 %	6.3 %	4.0 %
Eschwege	116	8 309	1994	11 731	660	3.5 %	5.9 %	5.0 %
Heidenheim I	918	63 768	1896 - 2006	116 768	5 332	9.0 %	4.3 %	3.0 %
Wertgrund / Kleinteilige Vermietung	1 103	76 574	1973 - 1994	97 138	6 956	14.2 %	5.0 %	3.3 %
Total	**27 441**	**1 773 980**		**2 633 670**	**138 086**	**11.4 %**	**4.8 %**	**3.0 %**

1 Basierend auf der Bewertung von Wüest Partner per 31.12.2021.
2 Annualisierter Ist-Mietertrag 1.1. - 31.12.2021 (netto kalt, exkl. Nebenkosten) im Verhältnis zum durchschnittlichen Wert der Portfolios.
3 Annualisierter Ist-Mietertrag 1.1. - 31.12.2021 (netto kalt, exkl. Nebenkosten) abzüglich Verwaltungs- und Instandhaltungskosten im Verhältnis zum durchschnittlichen Wert der Portfolios.
4 Kauf per 30.06.2021.

Peach Property Group: gelebte Nachhaltigkeit auf allen Ebenen

Für uns als Peach Property Group steht eine nachhaltige Unternehmensführung im Zentrum unseres Handelns. Unser ganzheitlicher Ansatz verankert dabei Nachhaltigkeit in allen Bereichen unserer Geschäftstätigkeit. Das beginnt mit dem Erkennen der Bedürfnisse unserer Kapitalgeber und unserer Mieter.

Wir schaffen ein Arbeitsumfeld, in dem sich unsere Mitarbeiter sicher und wohl fühlen und es Raum für Innovationen gibt. Im Wissen um unseren starken Einfluss auf unsere Umwelt, versuchen wir, als verantwortungsvolles Immobilienunternehmen, diesen durch die Umsetzung energetischer Massnahmen zu mindern. Dabei wollen wir als konstruktives Mitglied auf unsere Umgebung und die Gesellschaft einwirken. Viele dieser Aspekte stehen seit Jahren im Zentrum unseres Handelns. Wir haben in diesem nachhaltigen Kontext Innovationen hervorgebracht, die in der Wohnimmobilienbranche Standards setzen, die ihresgleichen suchen. So sind unsere Peach Points als Begegnungsstätten zwischen Mietern und uns in dieser Form einmalig. Auch Veranstaltungen – wie die Pflanzfeste und die Foodtruck-Touren – sind integraler Bestandteil unseres Verständnisses, eine starke Mietergemeinschaft aufzubauen und den Dialog untereinander zu intensivieren. Dieses Gemeinschaftsmodell haben wir auch erfolgreich auf die jüngst akquirierten Immobilienbestände adaptiert und Anfang 2022 weitere Peach Points eröffnet.

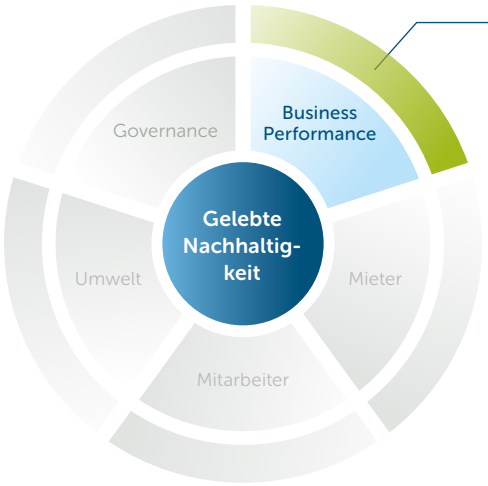
Unsere Anstrengungen im Bereich der ökologischen Nachhaltigkeit unseres Immobilienbestandes haben wir im Berichtszeitraum weiter vorangetrieben. Die Messung unseres ökologischen Fussabdrucks haben wir nach den Kriterien der European Public Real Estate Association (EPRA) aktualisiert. Dank der Einführung eines Dekarbonisierungstools sind wir nun in der Lage, die Energie und CO_2-Intensität unserer Immobilien detailliert zu analysieren und den Einfluss von baulichen Massnahmen auf den CO_2-Ausstoss zu messen. Auf dieser Basis haben wir zum ersten Mal einen Dekarbonisierungspfad definiert und uns konkrete Ziele zur Reduktion der CO_2-Intensität gesetzt. Damit sind wir einen entscheidenden Schritt weiter auf unserem Weg hin zu einem klimaneutralen Immobilienportfolio.

Grundlage für unsere ESG-Aktivitäten bleiben die Ziele für nachhaltige Entwicklung der Vereinten Nationen (UN). Von den insgesamt 17 Zielen erachten wir dabei 9 als besonders relevant für unser Geschäft. Für diese Ziele haben wir konkrete KPIs definiert, an denen wir unseren Fortschritt messen wollen.

Im Jahr 2022 werden wir unsere nachhaltige Unternehmensführung auch erstmalig einer externen Beurteilung unterziehen, indem wir den Rating Prozess zusammen mit einer ESG Rating Agentur durchlaufen.

1 Business Performance – Verantwortung durch starke finanzielle Basis

Unternehmerisch nachhaltiges Handeln bedeutet für uns, Verantwortung gegenüber all unseren Stakeholdern zu zeigen. Dafür ist eine starke finanzielle Basis unerlässlich. Auch ist es unsere Verpflichtung den Investoren gegenüber, den Unternehmenswert der Peach Property Group kontinuierlich zu steigern. Dies ist uns im Geschäftsjahr 2021 mehr als deutlich gelungen. Die wertschaffende Geschäftsentwicklung der Peach Property Group spiegelt sich unter anderem in der Entwicklung des verwässerten FFO I in der Berichtsperiode wider: Dieser lag mit CHF 0.72 pro Aktie rund 31 Prozent über dem Vorjahreswert. Der EPRA NTA je Aktie von über CHF 68.56 ist knapp 20 Prozent im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Erfreulich für unsere Aktionäre ist auch die positive Entwicklung

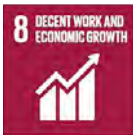


- EPRA NTA pro Aktie: CHF 68.56 (plus 20 %)
- FFO I pro Aktie: CHF 0.72 (plus 31 %)
- Eigenkapitalquote nach IFRS: 40.1 % (nach 33.9 % in 2020)
- LTV: 51.9 % (nach 57.5 % in 2020)

des Eigenkapitals: Mit CHF 1 120 Mio. hat es erstmals in der Unternehmensgeschichte die Milliardengrenze überschritten. Unsere Eigenkapitalquote konnten wir demnach von 33.9 Prozent Ende 2020 auf nunmehr 40.1 Prozent steigern. Dabei haben wir unseren Leverage weiter reduziert und liegen mit einem LTV von 51.9 Prozent fast 10 Prozent unter dem Vorjahreswert (57.5 Prozent). Diese erfreuliche Entwicklung wird auch von den im Geschäftsjahr 2021 verbesserten Credit Ratings untermauert. Damit schaffen wir die Grundlage für attraktive Refinanzierungsmöglichkeiten, was wiederum den FFO I weiter positiv beeinflussen wird.

Auch auf operativer Ebene haben wir unseren Wachstumskurs weiter forciert: Durch den Ausbau unseres Wohnungsbestands um weitere 18 Prozent auf mehr als 27 400 Einheiten konnten wir unseren Investoren beweisen, dass wir weiterhin auf Kurs sind. Dabei konnte die operative Marge stabil bei rund 75 Prozent gehalten werden. Erfreulich ist, dass die Overhead-Kosten auch im Geschäftsjahr 2021 deutlich unterproportional angestiegen sind, im Verhältnis zu den Mieteinnahmen. Sowohl die Personalkosten als auch der übrige Betriebsaufwand haben im Verhältnis zum Ertrag aus Vermietung Renditeliegenschaften abgenommen. Dies demonstriert die Skalierbarkeit unserer Plattform und das Synergiepotenzial.

Diese erfreuliche Geschäftsentwicklung wird auch in einer überdurchschnittlichen Aktienpreisentwicklung verdeutlicht – von Dezember 2020 bis Dezember 2021 hat die Peach-Aktie sowohl den SPI Index als auch den FTSE-EPRA Germany Index, der börsennotierte deutsche Immobilienunternehmen erfasst, übertroffen. Auch im direkten Peer-Group-Vergleich haben wir eine konstante Wertentwicklung vorzuweisen.



Quelle: Vereinte Nationen

2 Mieterzufriedenheit: DNA unseres Geschäftsmodells

Wohnen ist ein Grundbedürfnis des Menschen. Ein sicheres Zuhause zu bieten, in dem sich unsere Mieter wohlfühlen, ist für uns ein elementares Anliegen. Basis hierfür ist eine funktionierende Mieterkommunikation, die sicherstellt, dass wir so schnell und zuverlässig wie möglich auf alle Gegebenheiten reagieren können. Wir messen die Mieterzufriedenheit kontinuierlich durch Befragung und Feedbackschleifen mit dem Ziel, diese mittels konsequenter Massnahmen stetig zu verbessern. Unabhängig vom Kommunikationskanal dauert es im Durchschnitt lediglich knapp 18 Stunden, bis ein Mieter für sein Anliegen oder eine Schadensmeldung persönliches Feedback durch einen Mitarbeiter erhält. Was direkt durch unser Team in den Peach Points erledigt werden kann, wird schnell und zügig abgearbeitet. Deshalb dauert es im Durchschnitt unter 27 Stunden bis ein Problem behoben ist. Bei der Einbindung externer Dienstleister dauert es naturgemäss etwas länger. Allerdings ist auch dieser Durchschnittswert von unter fünf Tagen bis zur Problemlösung im Branchenvergleich ein sehr guter Wert. Pro 1 000 Wohnungen wurden monatlich etwa 284 Tickets (155 Tickets in 2020) mit unterschiedlichen Anfragen oder Mängelmeldungen eröffnet. Rund 91.4 Prozent dieser Tickets konnten ohne Zeitverzug für die Mieter per „one touch" erledigt werden. Nach Abschluss einer Mängelbehebung erhalten unsere Mieter immer eine Anfrage zur Zufriedenheit der Dienstleistung. Rund 23 Prozent aller angeschriebenen Mieter (15 Prozent in 2020) antworteten mit teilweise sehr umfangreichen Rückmeldungen. Dieses wichtige Feedback bildet die Grundlage unserer kontinuierlichen Service-Verbesserung, welche wir auch 2022 mittels erweiterter Ticketbewertung weiter ausbauen werden.

- Anzahl Peach Points: 12 (2020: 9)
- Leerstandsquote: 8.0 % (2020: 7.9 %)
- Mieterzufriedenheit zur Mängelbehebung durch die Kooperationspartner: 70 % (2020: 74 %)
- Zeit bis zur 1. Rückmeldung bei Anfragen durch unsere Peach Points sowie externen Dienstleister: 18 Stunden (2020: 19 Stunden)
- Zeit bis zur finalen Problemlösung und Bearbeitung durch unsere Peach Points: 26.8 h
- Zeit bis zur finalen Problemlösung und Bearbeitung inkl. unserer externen Dienstleistern: 5 Tage (2020: 7 Tage)

Ein Netzwerk für Mieter schaffen

Kern des direkten Dialogs mit den Mietern sind die Peach Points. Sie sind die zentralen Anlaufstellen bei sämtlichen Vermietungs- und Verwaltungsfragen sowie ein Treffpunkt für die Mieter vor Ort. Im Berichtszeitraum existierten an 12 Standorten Peach Points. Etwa 80 Prozent unserer Mieter haben damit direkten, oft fussläufigen Zugang zu ihrem persönlichen Ansprechpartner. Trotz der pandemiebedingten Lockdown-Phasen waren unsere Peach Points – unter Einhaltung strikter Hygienemassnahmen – bis auf wenige Wochen durchgehend für den Publikumsverkehr geöffnet. Das Pandemiegeschehen hinderte uns nicht daran, im Jahr 2021 zusätzliche Peach Points in Ludwigshafen, Helmstedt und Minden zu eröffnen. Auch im Jahr 2022 bauen wir unser Peach-Point-Netz weiter aus; so haben wir zu Jahresbeginn bereits einen zweiten Standort in Dortmund sowie neue Peach Points in Marl und Fassberg/Munster eröffnet.

Ein wichtiges Indiz für die Mieterzufriedenheit ist die Mietdauer: Rund 10.1 Jahre bewohnt ein Mieter eine Peach-Wohnung im Schnitt – und damit länger als der bei 8.9 Jahre liegende Durchschnitt in Deutschland. An der geringen Fluktuation wird deutlich, dass unsere mieterzentrierte Strategie sich auszahlt: Zufriedene Mieter verweilen langfristig in ihren Wohnungen und sorgen für weniger Wechsel.

Mieterfeste im Rahmen unserer Foodtruck-Touren und Pflanzfeste im Frühling, bei denen wir Pflanzen an unsere Mieter verschenkten, waren für uns vor der Pandemie selbstverständlich und werden auch in Zukunft wieder ein Baustein unseres mieterorientierten Konzepts sein.

Darüber hinaus setzen wir unsere Tradition zur Versendung der Weihnachtskalender fort und haben auch im Berichtsjahr über 20 000 Kalender an alle unsere Haushalte verteilt.

Stetig streben wir danach die Wohnumgebung unserer Mieter zu verbessern. So haben wir an unserem Standort in Kaiserslautern erstmals einen «Trimm-dich-Pfad» eröffnet, der es unseren Mietern ermöglicht an der frischen Luft vor Ort Sport zu treiben. Sollte dieses Konzept gut ankommen, werden wir es zeitnah auch auf andere Standorte erweitern.

3 Mitarbeiter – Zufriedene Mitarbeiter steigern Unternehmenserfolg

- Frauenanteil insgesamt: 51 % (2020: 56 %)
- Frauenanteil leitende Mitarbeiterinnen: 36 % (2020: 31 %)
- Frauenanteil Verwaltungsrat und Geschäftsleitung: 0 % (2020: 0 %)
- Lohnverhältnis Frauen-Männer: 84 % (2020: 100 %)
- Fluktuationsrate: 18 % (2020: 8 %)
- Durchschn. Krankheitstage pro Jahr: 10 (2020: 8)
- Arbeitsunfälle: 0 (2020: 0)
- Engagement Projekte für die Gemeinschaft: 2 (2020: 1)

Die Basis für unsere erfolgreiche Geschäftsentwicklung und unser starkes Wachstum bilden insbesondere unsere engagierten und zuverlässigen Mitarbeiter. Parallel zu unserem deutlichen Portfolioausbau sind wir personell ebenfalls gewachsen. Per Ende 2021 beschäftigt die Peach Property Group nunmehr knapp 200 Mitarbeiter. Ein Jahr zuvor waren es noch knapp 120. Für unser weiteres Wachstum benötigen wir auch künftig qualifizierte Mitarbeiter und sind daher laufend auf der Suche nach neuem Personal. Da zufriedene Mitarbeiter die überzeugendsten Botschafter sind, um neue Mitarbeiter anzuwerben, haben wir im Geschäftsjahr 2021 ein Mitarbeiterempfehlungsprogramm unter dem Motto «Gib Freunden die Chance, ein Peachie zu werden» lanciert. Mitarbeiter, die erfolgreich einen Bewerber vermitteln, werden bei Arbeitsantritt des Bewerbers und nach erfolgreicher Beendigung der Probezeit mit je einer Barprämie belohnt.

Um Mitarbeiter langfristig zu binden, sind uns sowohl ein respektvoller Umgang untereinander mit flachen Hierarchien als auch eine sichere Arbeitsatmosphäre mit optimaler technischer Infrastruktur wichtig. Zudem bieten wir eine faire und marktgerechte Vergütung, welche sich üblicherweise aus einem Basissalär und einer Bonuskomponente zusammensetzt. Die Bonuskomponente bemisst sich dabei an der Erreichung von persönlichen und unternehmensbezogenen Zielen. Darüber hinaus nehmen ausgewählte Mitarbeiter an Performance-Stock-Units-Programmen (PSU) teil und haben so die Möglichkeit, am langfristigen Erfolg der Peach Group zu partizipieren. Die PSU sind von der unternehmerischen Zielerreichung über eine dreijährige Leistungsperiode abhängige Anwartschaften auf Aktien der Peach Property Group AG. Wir überprüfen unsere Vergütungsmodell laufend und nehmen, falls notwendig, Anpassungen vor. Die Vergütung unserer Mitarbeiter untersteht keinen Tarifverträgen.

Im Unternehmen sorgen wir bewusst für eine angenehme Arbeitsumgebung. Flache Hierarchien und eine klare Kommunikation machen es allen einfach, neue Ideen in unser schnell wachsendes Unternehmen einzubringen und gestalterisch zu wirken. Wir sorgen für ein sicheres Umfeld, in dem sich alle wohlfühlen und bieten unseren Mitarbeitern eine moderne, digitale und mobile Infrastruktur, welche flexibles und ortsunabhängiges Arbeiten erlaubt.

In den schwierigen Pandemie-Monaten haben viele unserer Mitarbeiter verstärkt von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, von zu Hause aus zu arbeiten. Mitarbeiter, die direkt in den Diensten unserer Mieter stehen – wie Hausmeister oder unsere Property Manager in den Peach Points – verrichteten ihre Arbeit aber unverändert vor Ort. Darüber hinaus unterstützen wir flexible Arbeitszeitmodelle, die an die Lebensumstände unserer Mitarbeiter angepasst sind. Im Berichtsjahr arbeiteten über das gesamte Unternehmen hinweg rund 15 Prozent unserer Mitarbeiter in einem Teilzeitpensum und konnten so Beruf und Familienleben in Einklang bringen.

Wichtig ist für uns auch der stete Austausch zwischen Mitarbeitern und Vorgesetzten: Regelmässige Standortbeurteilungen und Dialoge bezüglich Arbeitsleistung und Befindlichkeit von Mitarbeitern erhöhen die Motivation und bringen zudem mehr Struktur in den Arbeitsalltag. Trotz unseres grossen Mitarbeiterwachstums im Geschäftsjahr 2021 wurde wiederum mit allen Mitarbeitern persönliche Leistungsbeurteilungen durchgeführt. Wir sind überzeugt, dass diese gelebte Feedback-Kultur auch ein wichtiges Instrument zur Messung der Mitarbeiterzufriedenheit ist und uns in die Lage versetzt, frühzeitig mögliche Konflikte zu identifizieren und durch geeignete kooperative Massnahmen zu entschärfen. Auch die Weiterentwicklung der Kompetenzen unserer Mitarbeiter ist uns wichtig, weshalb wir diese bei der Erweiterung der fachlichen, sozialen oder methodischen Kompetenzen unterstützen. Wir sind überzeugt, dass die individuelle Weiterentwicklung eines jeden Mitarbeiters förderlich für das gesamte Unternehmen ist und auch unsere Mieter davon profitieren. Daher unterstützen wir unsere Mitarbeiter bei Weiterbildungen und übernehmen in der Regel 80 Prozent der Ausbildungskosten.

Dass unsere Mitarbeiterzufriedenheit auch in einer herausfordernden starken Wachstumsphase weiterhin sehr hoch ist, belegt die Fluktuationsrate, die im Berichtszeitraum im Vergleich zum Vorjahr zwar anstieg, aber mit rund 18 Prozent nach wie vor deutlich unter dem deutschlandweiten Schnitt von rund 30 Prozent [1] liegt. Diversifizierte Teams arbeiten nachweislich effizienter und kreativer. Deshalb ist es für uns als Gruppe ein hohes Anliegen, ausgewogene Teams, hinsichtlich des Geschlechts, des Alters und der kulturellen Prägung, zu beschäftigen. Auch das Thema Inklusion ist bei uns fester Bestandteil der Personalpolitik. Menschen mit Behinderung erfahren bei uns weder im Bewerbungsprozess noch als Mitarbeiter im Team Benachteiligungen. So beschäftigen wir seit Oktober 2021 fünf schwerbehinderte Mitarbeiter [2].

Der Frauenanteil bei Peach Property Group liegt insgesamt bei 51 Prozent. Der Anteil leitender Mitarbeiterinnen lag im Berichtszeitraum bei 36 Prozent. Mit einem Frauenanteil von null Prozent im Topmanagement sind wir klar vom angestrebten Zielbereich weg. Wir sind bestrebt und willens, über die nächsten Jahre auch im Verwaltungsrat und in der Geschäftsleitung mehr Geschlechterdiversität herzustellen.

Wir haben uns zum Ziel gesetzt, im Rahmen unserer nachhaltigen Personalentwicklung gleiche Chancen bei gleicher Qualifikation für Männer und Frauen zu gewährleisten. Beim Lohnverhältnis Frauen-Männer liegen wir mit 84 Prozent (Gesamtvergütung) bzw. 86 Prozent (Grundgehalt) über die gesamte Belegschaft hinweg noch leicht unter dem angestrebten Bereich von 100 Prozent. Auf Stufe des Managements [3] liegt das Verhältnis gemessen sowohl am Basissalär als auch an der gesamten Vergütung mit rund 93 Prozent etwas höher.

Auch in Bezug auf das Alter haben wir die Erfahrung gemacht, dass eine gesunde Mischung verschiedener Altersklassen zu mehr Agilität in den Teams führt. Die Altersklasse zwischen 29 und 48 Jahren ist bei unseren Mitarbeitern am stärksten vertreten. Jünger als 28 Jahre sind etwa 15 Prozent der Frauen und 7 Prozent der Männer. Älter als 49 Jahre sind 14 Prozent der Frauen und 13 Prozent der Männer. Das Durchschnittsalter unserer Belegschaft lag im Berichtsjahr sowohl bei Frauen wie auch bei Männern bei knapp 40 Jahren.

Gesunde Mitarbeiter in einer sicheren Arbeitsatmosphäre zu beschäftigen hat für uns unabhängig von der aktuellen Pandemie-Lage höchste Priorität. Wie bereits 2020 wurde auch im Berichtsjahr kein Arbeitsunfall verzeichnet. Ein Indikator für die Mitarbeiterzufriedenheit sind u.a. die Fehl- und Krankheitstage. Mit rund 4 Prozent der Sollarbeitszeit lag diese in 2021 auf einem niedrigen Niveau. Pro Mitarbeiter waren dies gruppenweit im Schnitt rund 10.4 Tage. Damit liegen wir nach wie vor unter dem deutschlandweiten Schnitt von 11.2 Tagen [4].

Unsere Mitarbeiter sind frei darin, sich gewerkschaftlich zu organisieren und die Vereinigungsfreiheit entsprechend den gesetzlichen Rahmenbedingungen selbst zu gestalten.

Auch ausserhalb des Unternehmens engagieren wir uns gesellschaftlich und fördern Chancengleichheit durch soziales Engagement in Vereinen in einigen unserer Standortgemeinden. Seit ein paar Jahren unterstützen wir beispielsweise in einem Heidenheimer Sportverein Kinder aus wirtschaftlich schwachen Verhältnissen. Durch einen kostenfreien Zugang zu Sportangeboten ermöglichen wir so die Partizipation am regionalen gesellschaftlichen Leben und Miteinander. Im Berichtsjahr sind wir ein zusätzliches Engagement mit der Unterstützung des Damenhandballvereins in Ludwigsburg eingegangen. Solche Projekte liegen uns besonders am Herzen und wir wollen diese künftig noch stärker ausbauen, auch wenn wir den Impact unserer Engagements noch nicht systematisch auswerten. Daher ermitteln wir auch keine entsprechende Kennzahl im Rahmen des Nachhaltigkeits-Reportings.

Verweis auf EPRA Sustainability Performance Kennzahlen - Sozial

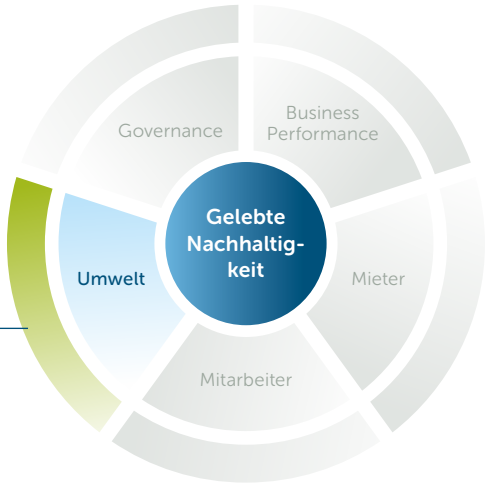
EPRA Code	Beschreibung	Verweis
Diversity-Emp	Geschlechtervielfalt in der Belegschaft	Anhang zum ESG Thema, S. 33, Zeilen 1 und 2 der Tabelle
Diversity-Pay	Geschlechtsspezifisches Lohnverhältnis	Anhang zum ESG Thema, S. 33, Zeile 3 der Tabelle
Emp-Dev	Leistungsbeurteilungen Mitarbeiter	Anhang zum ESG Thema, S. 33, Zeile 4 der Tabelle
Emp-Turnover	Neuanstellungen und Fluktuation	Anhang zum ESG Thema, S. 33, Zeilen 6 und 7 der Tabelle
H&S-Emp	Mitarbeiter Gesundheit und Sicherheit	Anhang zum ESG Thema, S. 33, Zeilen 8 bis 11 der Tabellen

1 Quelle: https://www.iwkoeln.de/studien/joerg-schmidt-arbeitskraeftefluktuation-im-jahr-2020-pandemie-hinterlaesst-spuren.html
2 Nach dem Neunten Buch Sozialgesetzbuch, SGB IX, in Deutschland
3 Ohne Executive Management
4 Statista

4

Umwelt – durch verantwortungsvolles Immobilien-Management CO_2-Fussabdruck reduzieren

- CO_2-Emissionen: 28.6 kg/m² (2020: 27.5 kg/m²)
- Energieintensität total: 152.4 kWh/m² (2020: 147.8 kWh/m²)
- Recycling Quote Abfall: 33 % (2020: 30 %)
- Anteil Elektromobile an Gesamtflotte: 45 % (2020: 20 %)



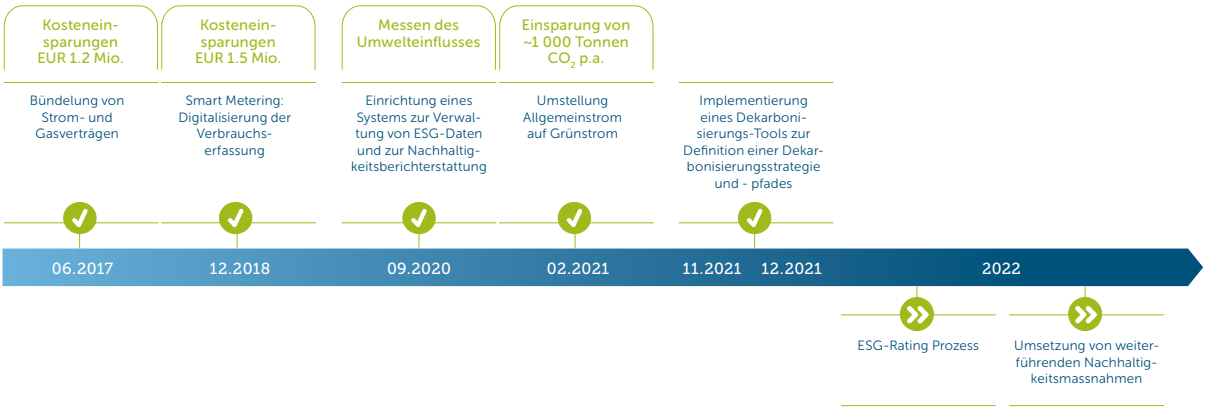
Als Immobiliengesellschaft tragen wir eine besondere Verantwortung für den Umweltschutz und das Erreichen der nationalen und internationalen Klimaziele. So entfallen rund 40 Prozent des aktuellen CO_2-Ausstosses weltweit auf den Gebäudesektor. Daher gilt es, nachhaltige Lösungen zur Verbesserung der CO_2- und Energieeffizienz des Immobilienbestandes zu finden und umzusetzen. Wir arbeiten bereits seit 2017 konsequent an Massnahmen zur Optimierung des Ressourceneinsatzes in unserem Immobilienbestand.

Die Verbrauchserfassung ist bei uns bereits seit einigen Jahren auf Smart Meters umgestellt und die Unterzähler wurden fernauslesbar gemacht. Diese Massnahmen werden wir auch für neu erworbene Portfolios umsetzen. Sowohl über ein Online-Portal als auch über eine App auf dem Smartphone können sich die Mieter monatlich über ihre Verbräuche informieren und dank dieser Transparenz ihr persönliches Verbrauchsverhalten erkennen.

So haben Mieter unmittelbar die Möglichkeit, die eigenen CO_2-Emissionen zu reduzieren und gleichzeitig ihre Nebenkosten zu verringern. Damit haben wir bereits frühzeitig und vorausschauend Massnahmen etabliert, die im Rahmen der neuen Heizkostenverordnung in Deutschland ab 2026 Pflicht werden. Mieter-Interessen und Umweltaspekte gehen so Hand in Hand.

Zu Beginn des Berichtsjahres haben wir den Allgemeinstrom unseres Gesamtbestandes sowie die Stromversorgung der Peach Points, unserer Büros und der Ladestationen für Elektromobile auf Grünstrom umgestellt. Wir erwarten, dass dieses Massnahmenbündel, ab dem Berichtsjahr jährlich ca. 1 000 Tonnen CO_2 einsparen wird.

ESG-Roadmap der Peach Property Group



Um den Ausstoss von Treibhausgasen weiter konsequent zu reduzieren, messen und analysieren wir laufend wichtige umweltbezogene KPIs unseres Wohnungsbestands. Die Daten werden dabei von uns nach EPRA sBPR erhoben und ausgewertet. So verfügen wir über eine Grundlage für ein strategisches Nachhaltigkeits-Management. Die Grundgesamtheit bilden dabei für das aktuelle Zahlenwerk alle Immobilien, die im Gesamtjahr 2020 im Besitz der Peach Property Group waren und bei denen wir die konkreten Verbrauchsdaten vorliegen haben. Die im Rahmen des ESG Reportings nach EPRA sBPR einbezogenen Portfoliogrössen stellen sich wie folgt dar:

	Nachhaltigkeitsbericht 2021	Nachhaltigkeitsbericht 2020
Anzahl Mieteinheiten	12 096	8 031
Mietfläche in Quadratmetern	768 987	520 038

Die im Text erwähnten Like-for-Like-Vergleiche beschreiben die Veränderung der entsprechenden Kennzahl im Jahresvergleich bezogen auf Mieteinheiten, welche sowohl im diesjährigen als auch im letztjährigen ESG Reporting miteinbezogen wurden.

CO_2-Emissionen bei Peach-Liegenschaften

Die Kohlenstoffdioxid-Emission des nach EPRA sBPR analysierten Portfolios (Scope 1 und Scope 2) lag bei 16 815 tCO_2e. Eine durchschnittliche Liegenschaft der Peach Property Group mit 21 Wohneinheiten à 64 Quadratmeter emittiert mithin 39.04 tCO_2 pro Jahr. Im Total beliefen sich die direkten Treibhausgasemissionen (Greenhouse Gas („GHG"), Scope 1) auf 9 790 kg CO_2e. Die indirekten GHG Emissionen (Scope 2) summierten sich auf 7 025 kg CO_2e. Die Scope 3 Emissionen haben wir bisher mangels verfügbarer Daten nicht erhoben. Die GHG-Intensität (Scope 1&2) belief sich auf 28.6 kg CO_2e/m^2.

Energiebedarf der Peach-Liegenschaften

Die Energieintensität der Wohneinheiten betrug in der Periode 152.4 kWh/m^2. Der Elektrizitätsbedarf der untersuchten Wohneinheiten betrug im Berichtsjahr 2.94 Mio. kWh. Berücksichtigt ist hierbei der Allgemeinstrom, nicht aber den durch die Mieter bezogene Strom. Im Like-for-Like-Vergleich mit dem Vorjahr liegt der Strombedarf damit rund 16 Prozent höher, was sich durch die im Zuge von Corona erhöhte Belegung erklärt. Mit der Umstellung auf Grünstrom wird dieser Elektrizitätsbedarf künftig vollständig aus regenerativen Energiegewinnungsformen gedeckt. Der durch Fernwärme gedeckte Energiebedarf belief sich im Berichtsjahr auf 28.8 Mio. kWh. Im Like-for-Like-Vergleich entspricht dies einer Zunahme von rund 1 Prozent.

Der Energiebedarf aus Brennstoff betrug im Berichtsjahr 52.9 Mio. kWh. Im Like-for-Like-Vergleich konnten wir gegenüber dem Vorjahr hier eine Reduktion von 8 Prozent erzielen. Angesichts der pandemiebedingten, erhöhten Belegung der Gebäude, welche einen gegenläufigen Effekt hat, kann die Verbrauchsreduktion als deutliches Resultat unserer Massnahmen zur Effizienzsteigerung gewertet werden.

Wasserverbrauch und Abfallaufkommen bei Peach-Liegenschaften

Die Wasserintensität des Bestands lag bei 1.32 m^3/m^2. Der totale Wasserbedarf belief sich auf 0.9 Mio. m^3. Im Vorjahresvergleich auf Like-for-Like-Basis ergibt sich damit eine Reduktion von rund 7 Prozent. Das bezogene Wasser stammt dabei aus der kommunalen Wasserversorgung.

Die Abfallintensität lag bei 15.9 kg/m^2 für die Wohnimmobilien, was im Berichtsjahr rund 9 000 Tonnen entsprach. Im Like-for-Like-Vergleich gegenüber dem letzten Reporting ist hier eine Steigerung von 30 Prozent zu verzeichnen. Als Ursachen dafür sind ebenfalls die erhöhte Belegung und ein verändertes Konsumverhalten der Mieter im Zuge von Corona zu benennen. Allerdings liegt die Recycling-Quote unseres Abfalls bei 33 Prozent (Recycling & Kompost). Der nicht recycelte Abfall wird zu einem hohen Anteil (67 Prozent) thermisch verwertet (Abfallverbrennung zur Energieerzeugung). Somit ergibt sich für das Portfolio der Peach Property Group eine Verwertungsquote für Abfall von über 99 Prozent.

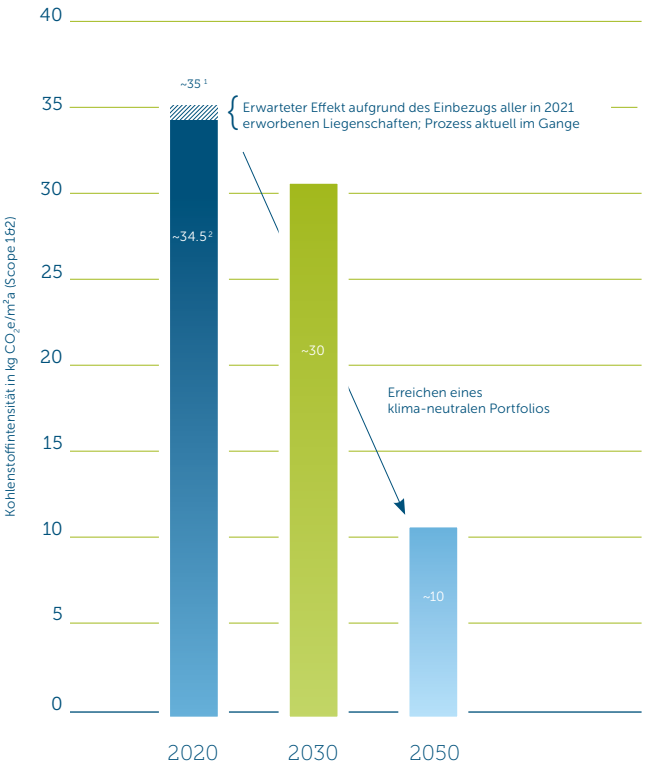
Für den Ausweis der Energieverbräuche in eigengenutzten Büros fehlte in der Berichtsperiode die notwendige Datenbasis. Im Zuge der geplanten Aktualisierung der Datenbasis im Jahr 2022 sind wir bestrebt, auch für die eigengenutzten Büroflächen die notwendigen Daten zu erheben.

Dekarbonisierungspfad – klimaneutraler Immobilienbestand bis 2050

Als weiteren Schritt haben wir in 2021 zusammen mit externen Spezialisten ein Dekarbonisierungstool, basierend auf den Energieausweisen unserer Liegenschaften, implementiert. Dieses Tool ist die Grundlage für eine Szenarienplanung unserer Dekarbonisierungsmassnahmen. So können wir einzuplanende Kosten sowie zu erwartende CO_2-Reduktionen einfach berechnen und darstellen. Damit haben wir eine Grundlage geschaffen, um umfangreiche Renovierungs- und Revitalisierungsmassnahmen auch mit Blick auf den weiteren zu erwartenden Nutzungszeitraum der Immobilie zu beurteilen. Das Tool gibt uns die Möglichkeit, bei der Zusammenarbeit mit externen Partnern so wie der Auswahl von Materialen und Produkten, den Einfluss auf den zukünftigen gesamten Lebenszyklus verstärkt zu berücksichtigen. Darüber hinaus werden wir Überlegungen in Bezug auf den Lebenszyklus einer Immobilie und den Einfluss auf unser Umweltrisikoprofil auch verstärkt in die Beurteilung von potenziellen Akquisitionen mit einbeziehen.

Basierend auf den im Berichtsjahr durchgeführten Analysen haben wir für unser Immobilienportfolio erstmals einen Dekarbonisierungspfad hin zu einem klimaneutralen Bestand in 2050 definiert. In die Berechnung der Ausgangslage sind zusätzlich zur Datenanalyse nach EPRA sBPR auch Immobilien einbezogen worden, die wir in 2021 neu akquiriert haben und für die bereits Energieausweise vorlagen. Insgesamt sind in die Dekarbonisierungsanalyse 18 917 Wohneinheiten und 14 Gewerbeeinheiten mit einer Mietfläche von insgesamt 1.2 Mio. Quadratmetern eingeflossen. Daraus errechnet sich eine CO_2-Intensität (Scope 1 und 2) von 34.5 kg CO_2e/m^2. Aktuell arbeiten wir an der Erhebung und Auswertung der Daten für weitere in 2021 erworbene Liegenschaften. Aufgrund erster Schätzungen gehen wir davon aus, dass sich dadurch die CO_2-Intensität unseres gesamten Bestandsportfolios in Richtung 35 kg CO_2e/m^2 erhöhen wird. Dieser Wert, der bis spätestens Ende 2022 vorliegen soll, definiert den Ausgangpunkt unseres angestrebten Dekarbonisierungspfades der nächsten Jahre. Auf dieser Basis verpflichten wir uns zu einer Absenkung der CO_2-Intensität des Portfolios. Ziel ist es, bis 2030 die CO_2-Intenstität auf unter 30 kg CO_2e/m^2 zu senken.

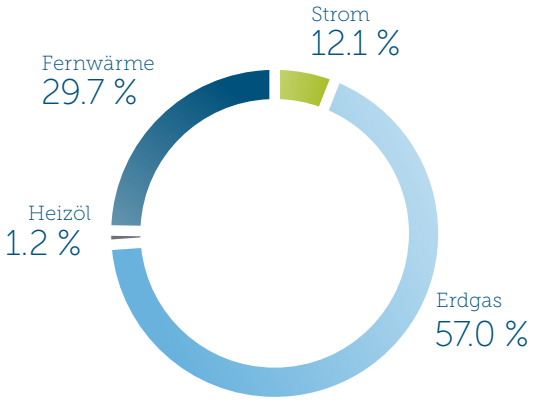
Dekarbonisierungpfad der Peach Property Group



¹ Schätzung basierend auf allen Liegenschaften im deutschen Bestandesportofolio der Peach Property Group mit verfügbarem Energieausweis (Total 3 159 Liegenschaften).
² Basierend auf in 2021 ausgewerteten Liegenschaften mit verfügbarem Energieausweis (2 317 Liegenschaften); umfasst Teile der in 2021 zugekauften Liegenschaften.

Dies stellt einen wichtigen Zwischenschritt für das Ziel der Klimaneutralität ab 2050 dar. Bei dieser Zielsetzung orientieren wir uns an den politischen und gesellschaftlichen Rahmenwerken für Klimaneutralität, wie es die Sciences-Based-Targets Initiative («SBTi»), der Carbon Risk Real Estate Monitor («CRREM») oder die Initiative «Wohnen.2050» («IW.2050») vorgeben.

Bei unserer ESG-Auswertung haben wir festgestellt, dass 88 Prozent der Emissionen auf die Energieträger Erdgas, Öl und Fernwärme entfallen.



Vor diesem Hintergrund fokussiert sich unsere Dekarbonisierungsstrategie auf das Thema Wärme. Die wesentlichsten Massnahmen werden deshalb die Umstellung auf eine CO_2-neutrale Wärmeversorgung sowie die energetische Verbesserung der Gebäudehülle sein.

Umstellung auf CO_2-neutrale Wärmeversorgung

Grösster Impact durch
- Umstellung auf Fernwärme
- Umstellung auf moderne Brennwerttechnik und Reduzierung von ölversorgten Heizungsanlagen
- Ersatz CO_2-intensiver Energieträger durch erneuerbare Energieträger

Eine wichtige Massnahme in diesem Kontext ist der Austausch der Ölheizungen in den Immobilienbeständen. Künftig wollen wir den Anteil der mit Heizöl versorgten Liegenschaften vollständig durch weniger CO_2-intensive Heizungsanlagen reduzieren. Diese Massnahme leistet einen Beitrag zur Reduktion der CO_2-Emissionen und hilft darüber hinaus die Betriebskosten zu senken, die Effizienz zu steigern und entspricht den zu erwartenden regulatorischen Verschärfungen.

Neben der Optimierung der Wärmeversorgung ist es genauso wichtig, die Wärmeverluste der Liegenschaften zu reduzieren und damit die CO_2-Intensität zu senken.

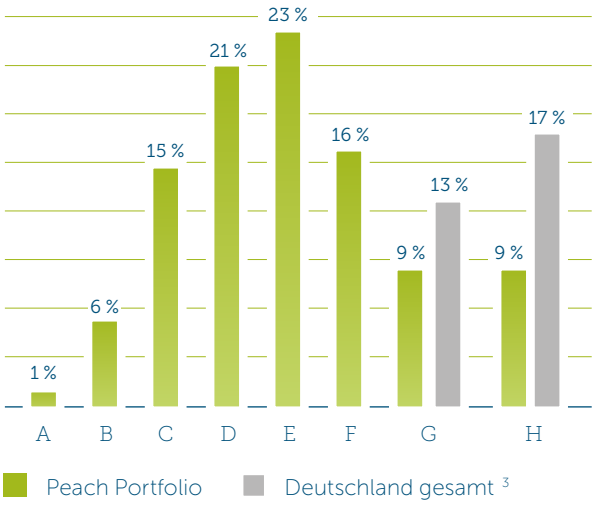
Verbesserung der Gebäudehülle

Grösster Impact durch
- Materialtausch zum Beispiel Fensteraustausch
- Zusätzliche Dämmschichten

Auch dieser Entwicklungsstrang wird durch die Priorisierung einer energetischen Revitalisierung der Liegenschaften durch das Dekarbonisierungstool unterstützt. Hierbei fokussieren wir uns auf diejenigen Objekte, welche den grössten Impact auf die CO_2-Bilanz unseres Portfolios haben.

Aktuell sind rund 18 Prozent unserer Immobilien in den Energieeffizienzklassen G und H klassifiziert. Im Vergleich dazu liegen rund 30 Prozent des gesamten Wohnimmobilienbestandes Deutschlands in diesen niedrigsten Energieeffizienzklassen [3].

Verteilung der Liegenschaften nach Effizienzklasse



Um den grössten Impact zu erzielen, wird in den nächsten Jahren der Schwerpunkt für Sanierungsmassnahmen auf den Liegenschaften in den niedrigen Energieeffizienzklassen liegen. Die Fokussierung auf die Energieklassen G und H entspricht den sich verschärfenden Regularien der EU-Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden, welche bis 2030 für alle Wohngebäude mindestens die Energieeffizienzklasse F vorschreibt.

Fallbeispiel energetische Modernisierung

Fallbeispiel Schöningen

- 2 Liegenschaften mit 14 Wohnungen
- Baujahr 1953 im Besitz von Peach seit 2021
- Investitionen: EUR 1.02 Mio.
- Förderungen: EUR 74 000

Positiv für unsere Mieter...

Modernisierungsmassnahmen
- Erneuerung Heizung
- Erneuerung Fenster
- Dachbodendämmung
- Fassadendämmung

...und die Umwelt

CO_2-Emissionen 147.2 kg CO_2e/m²a

CO_2-Emissionen 31.1 kg CO_2e/m²a

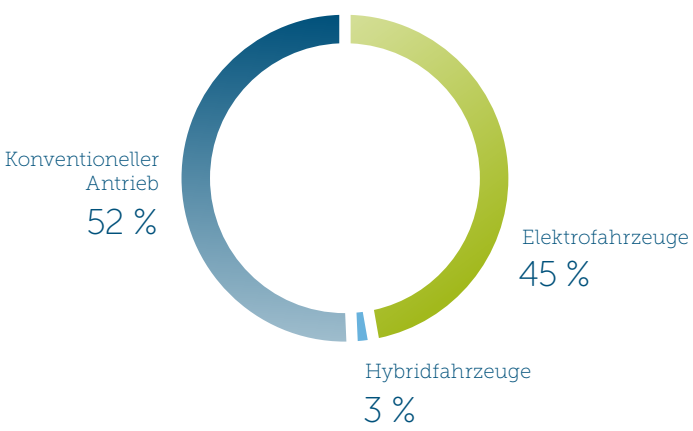
3 Häufigkeitsverteilung nach Effizienzklassen des deutschen Wohngebäudebestandes; Quelle: dena/ifeu/prognos et al. 2019

Wir sind der Überzeugung, dass der zunehmende regulatorische Druck zur Dekarbonisierung des Immobiliensektors für Eigentümer, die sich aktiv und frühzeitig mit entsprechenden Massnahmen auseinandersetzen, auch zu attraktiven Opportunitäten am Markt führen wird. In diesem Kontext ist zu erwarten, dass Immobilienbestände von Eigentümern auf den Markt kommen, die entsprechende notwendige Massnahmen nicht umsetzen können. Gleichzeitig prognostizieren wir, dass die energetische Aufwertung des Bestandes der Peach Property Group zu einer positiven Wahrnehmung bei ESG-Investoren am Kapitalmarkt führen wird.

Grüne Mobilität

Auch im Bereich der Mobilität wird die begonnene Dekarbonisierung fortgesetzt. Nachdem 2019 drei Elektrofahrzeuge als Dienstwagen eingeführt wurden, ist im Berichtszeitraum die E-Fahrzeugflotte verdoppelt worden – nunmehr 45 Prozent der Fahrzeuge sind emissionsfrei. Mit den Hybridfahrzeugen ist damit rund die Hälfte der Fahrzeugflotte mit einem Alternativantrieb ausgestattet.

Abhängig vom Angebot für bestimmte Fahrzeugarten, wie Kleintransporter, sollen bis 2023 mindestens 75 Prozent batterieelektrisch betrieben werden. Parallel dazu haben wir den Ausbau der Ladeinfrastruktur weiter vorangetrieben. Innerhalb eines Jahres sind aus fünf Standorten mit Ladesäulen nun 16 geworden. Diese Ladeinfrastruktur steht auch den Mietern zur Verfügung.



Verweis auf EPRA Sustainability Performance Kennzahlen - Umwelt

EPRA Code	Beschreibung	Verweis
Elect-Abs	Total Strombedarf	Anhang zum ESG Thema, S. 34, Zeile 1 in der Tabelle
Elect-LfL	Like-for-Like-Strombedarf	Anhang zum ESG Thema, S. 34, Zeile 2 in der Tabelle
DH&C-Abs	Total Energiebedarf aus Fernwärme und -kühlung	Anhang zum ESG Thema, S. 34, Zeile 3 in der Tabelle
DH&C-LfL	Like-for-Like-Energiebedarf auf Fernwärme und -kühlung	Anhang zum ESG Thema, S. 34, Zeile 4 in der Tabelle
Fuels-Abs	Total Brennstoffbedarf	Anhang zum ESG Thema, S. 34, Zeile 5 in der Tabelle
Fuels-LfL	Like-for-Like-Brennstoffbedarf	Anhang zum ESG Thema, S. 34, Zeile 6 in der Tabelle
Energy-Int	Energieintensität der Gebäude	Anhang zum ESG Thema, S. 34, Zeile 7 in der Tabelle
GHG-Dir-Abs	Total Treibhausgasemissionen	Anhang zum ESG Thema, S. 36, Zeile 8 in der Tabelle
GHG-Indir-Abs	Total indirekte Treibhausgasemissionen	Anhang zum ESG Thema, S. 36, Zeile 9 in der Tabelle
GHG-Int	Total Treibhausgasemissionen Intensität der Energieintensität der Gebäude	Anhang zum ESG Thema, S. 36, Zeile 11 in der Tabelle
Water-Abs	Total Wasserkonsum	Anhang zum ESG Thema, S. 36, Zeile 12 in der Tabelle
Water-LfL	Like-for-Like-Wasserkonsum	Anhang zum ESG Thema, S. 36, Zeile 13 in der Tabelle
Water-Int	Wasserkonsum Intensität der Gebäude	Anhang zum ESG Thema, S. 36, Zeile 14 in der Tabelle
Waste-Abs	Totales Gewicht des Abfalls nach Entsorgungsroute	Anhang zum ESG Thema, S. 36 und 38, Zeilen 16 und 17 in der Tabelle
Waste-LfL	Like-for-Like totales Gewicht des Abfalls nach Entsorgungsroute	Anhang zum ESG Thema, S. 38, Zeilen 19 bis 21 in der Tabelle

5

Governance – Gute Unternehmensführung durch ethische Grundwerte

- Anteil Mitarbeiter mit Code of Conduct Schulung: 100 % (2020: 100 %)
- Verstösse gegen Code of Conduct: 0 (2020: 1)

Eine ethische Unternehmensführung ist für uns die Grundlage unseres Handelns. Hierzu zählen Korruptionsbekämpfung, Vermeidung von Interessenkonflikten, Vermeidung von Bestechung und Antidiskriminierung. Diese Grundwerte leben wir im Umgang mit Mitarbeitern, Geschäftspartnern und Kunden und bilden die Grundlage für unsere internen Corporate Governance-Strukturen sowie unseren gruppenweit geltenden Verhaltenskodex, den Code of Conduct. Dieser konkretisiert die gesetzlichen Bestimmungen für unser tägliches Handeln. Der faire Umgang miteinander, frei von Diskriminierung im Team und auf Führungsebene ist hierbei besonders wichtig für uns. Verantwortlich dafür sind unsere Geschäftsleitung, unser Legal Team, die Führungskräfte aber auch alle unsere Mitarbeiter. Unsere Verhaltensrichtlinien werden regelmässig überprüft und weiterentwickelt. Gerade angesichts unseres starken Mitarbeiterwachstums ist es wichtig, dass auch alle unsere neuen Mitarbeiter unsere Richtlinien kennen und diese befolgen. Entsprechend muss der Erhalt und die Kenntnisnahme unseres Code of Conducts beim Eintritt in die Peach Property Group bestätigt werden. Auch sind unsere Führungskräfte angehalten, ihre Mitarbeiter auf die Thematik zu sensibilisieren.

Darüber hinaus wollen wir durch Schulungen das Bewusstsein für unsere Compliance-Grundsätze bei den Mitarbeitern schärfen und ihnen einen Leitfaden für die tägliche Arbeit an die Hand geben. Das Team von Legal informiert zeitnah über wesentliche Veränderungen der relevanten gesetzlichen Vorschriften und steht unseren Mitarbeitern als Ansprechpartner bei Compliance-relevanten Fragen zur Verfügung. An das Legal Team soll man sich auch mit Hinweisen auf Compliance-Verstösse wenden. Darüber hinaus sensibilisieren wir jeden unserer Mitarbeiter über eine spezielle Schulung für die Themen Bestechung und Korruption. Aufgrund der Pandemie haben wir diese Schulungen im Berichtsjahr virtuell durchgeführt. Die verpflichtende Teilnahme an den Schulungen wird durch das Legal Team kontrolliert und protokolliert.

In Bezug auf die Einhaltung der gesetzlichen und internen Regelwerke hat unser Unternehmen seit Jahren eine klare Null-Toleranz-Policy etabliert. Entsprechend sind wir erfreut, dass wir im Geschäftsjahr keine Verstösse gegen den Code of Conduct zu verzeichnen hatten.

Auch die Offenlegung von möglichen Interessenkonflikten, vor allem auf Managementebene, ist uns ein besonderes Anliegen. Die Mitglieder von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung haben allfällige Mandate ausserhalb der Peach Property Group offenzulegen. Wir verweisen hier auf die entsprechende Liste im Corporate Governance-Teil dieses Geschäftsberichts auf Seite 55.

Aufgrund der signifikant zugenommenen Grösse unseres deutschen Bestandsportfolios können sich beispielsweise bei künftigen Akquisitionen auch kartellrechtliche Fragen ergeben, welche wir eingehend und sorgfältig abklären, und, falls notwendig, die erforderlichen Freigaben bei der zuständigen Kartellbehörde einholen werden.

Als Immobiliengesellschaft mit Fokus auf Wohnimmobilien gilt bei uns, auf die Würde der Menschen und ihrer Privatsphäre zu achten als Grundregel Nr. 1.

Der sensible Umgang mit den Daten unserer Mieter, Geschäftspartner und Mitarbeiter sowie die Einhaltung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen haben für uns einen hohen Stellenwert. Für uns sind diesbezüglich das Schweizer Bundesgesetz über den Datenschutz (DSG), das deutsche Bundesdatenschutzgesetz (BDSG) sowie die Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) der Europäischen Union die wichtigsten gesetzlichen Grundlagen für den Datenschutz. Aus der DSGVO ergeben sich verschärfte Anforderungen an Unternehmen bezüglich des Umgangs mit personenbezogenen Daten, welche bei Verstössen hohe Bussgelder nach sich ziehen können.

Entsprechend haben wir innerhalb des Unternehmens eine Datenschutzbeauftragte ernannt, welche zusammen mit dem Legal Team und unter Einbezug externer Spezialisten gruppenweit für die Wahrung des Datenschutzes verantwortlich ist.

Im digitalen Zeitalter ist es uns ein hohes Anliegen, mit den personenbezogenen Daten unserer Mieter, Mitarbeiter und Geschäftspartner verantwortungsvoll und diskret umzugehen. Durch eine sichere IT-Infrastruktur und hochqualifizierte Mitarbeiter in der Datenverarbeitung gewährleisten wir, dass diese Daten nicht an Dritte gelangen und missbraucht werden. Parallel zu unserem starken Wachstum passen wir unsere IT-Infrastruktur an: wir haben im Geschäftsjahr 2021 diesbezüglich weitere Anstrengungen unternommen wie die flächendeckende Einführung von Multi-Faktor-Authentifizierungen sowie ein Netzwerk Monitoring bei unseren Niederlassungen und den Peach Points. Dies erlaubt uns ein proaktives und schnelles Handeln bei Netzwerkproblemen oder potenziellen Cyber-Attacken.

Die Peach Property Group war im Berichtsjahr Mitglied der European Public Real Estate Association (EPRA), hat sich darüber hinaus aber keinen weiteren Branchenverbänden angeschlossen und hat keine Ausgaben in Zusammenhang mit politischen Beratungsleistungen getätigt. Ebenso waren keine Aufwendungen für Parteispenden zu verzeichnen.

Verweis auf EPRA Sustainability Performance Kennzahlen - Governance

EPRA Code	Beschreibung	Verweis
Gov-Board	Zusammensetzung des Verwaltungsrats	Corporate Governance- und Vergütungsbericht, Kapitel 3.1 S. 53 ff
Gov-Selec	Prozess zur Nomination und Wahl des Verwaltungsrats	Corporate Governance- und Vergütungsbericht, Kapitel 3.4 S. 56
Gov-Col	Umgang mit Interessenskonflikten	Corporate Governance- und Vergütungsbericht, Kapitel 3.2 S. 56 Organisationsreglement https://www.peachproperty.com/investoren/corporate-governance/

Anhang zum Thema ESG

Indicator	EPRA	Units of measure	Boundaries		
			Male	**Female**	**Coverage**
Gender diversity	Diversity-Emp	% of Total employees	100 %	0 %	Supervisory Board
			100 %	0 %	Executive Board
			48 %	52 %	Other direct employees
			49 %	51 %	Total
			Male	**Female**	**Coverage**
Personnel distribution by age and categories		% of Employees	7 %	15 %	≤ 28 yrs
			29 %	22 %	29-48 yrs
			13 %	14 %	≥ 49 yrs
		% Executive	0 %	0 %	≤ 28 yrs
			67 %	0 %	29-48 yrs
			33 %	0 %	≥ 49 yrs
		% Board	0 %	0 %	≤ 28 yrs
			20 %	0 %	29-48 yrs
			80 %	0 %	≥ 49 yrs
			Base remuneration	**Total compensation**	**Coverage**
Gender pay ratio	Diversity-Pay	Ratio	86 %	84 %	Total salary ratio (women/men)[1] (average)
			92 %	91 %	Total salary ratio (women/men)[1] (mean)
			93 %	93 %	Management level[1] total salary ratio (women/men) (average)
			67 %	60 %	Management level[1] total salary ratio (women/men) (mean)
			2021		**Coverage**
Performance appraisals	Emp-Dev	% of Total workforce	100 %		Direct employees
			2021	**2020**	**Coverage**
Headcount	Emp-Turnover	Total employees	194	119	Peach Total
			2021		**Coverage**
New hires		Total hire number	104		Peach total
		Rate	65 %		Peach total
Turnover		Total leavers number	29		Peach total
		Rate	18 %		Peach total
Absentee rate	H&S-Emp	Days lost as % of total working days per employees	4.4 %		Direct employees
Lost day rate		Total lost days relative to total hours worked	0 days		
Injury rate		Number of injuries per multiple of hours worked	0		
Fatalities		Total number	0		

1 Exluding Executive Board

EPRA sBPR Sustainability Performance Measures 2020 - Environment

					Whole Portfolio 2020				
Indicator	EPRA-Code	GRI-Code	Boundaries	Unit of measure	2020	Lettable area of applicable properties	Number of units of applicable properties	Coverage of lettable area	% Estimation
Total number of rental units								12 096	
Total lettable area of applicable properties								768 987	
Total electricity consumption	Elec-Abs	302-1	Total energy consumption from electricity	kWh	2 939 032	759 942 m²	11 971.0 out of 12 096.0	99 %	57.52 %
			Landlord obtained, common areas/shared services		2 939 032	759 942 m²	11 971.0 out of 12 096.0	99 %	9.95 %
			Tenant obtained, tenant areas		-	0 m²	0 out of 12 096.0	0 %	0.00 %
Like-for-Like electricity consumption	Elec-LfL		Total energy consumption from electricity		1 935 252	446 877 m²	6 824.0 out of 6 824.0	100 %	51.42 %
			Landlord obtained, common areas/shared services		1 935 252	446 877 m²	6 824.0 out of 6 824.0	100 %	15.11 %
			Tenant obtained, tenant areas		-	0 m²	0 out of 6 824.0	0 %	0.00 %
Total energy consumption from district heating and cooling	DH&C-Abs		Whole building, Landlord obtained		28 883 442	207 645 m²	3 208.0 out of 4 636.0	74 %	6.10 %
			Whole building, Tenant obtained		-	0 m²	0 out of 0	100 %	0.00 %
Like-for-Like energy consumption from district heating and cooling	DH&C-LfL		Whole building, Landlord obtained		14 769 184	107 927 m²	1 757.0 out of 1 757.0	100 %	3.20 %
			Whole building, Tenant obtained		-	0 m²	0 out of 0	N/A	0.00 %
Total energy consumption from fuel	Fuels-Abs		Whole building, Landlord obtained		52 892 778	380 189 m²	5 405.0 out of 7 542.0	76 %	4.78 %
			Whole building, Tenant obtained		-	0 m²	0 out of 426.0	0 %	0.00 %
Like-for-Like energy consumption from fuel	Fuels-LfL		Whole building, Landlord obtained		36 504 542	271 207 m²	3 937.0 out of 3 937.0	100 %	6.32 %
			Whole building, Tenant obtained		-	0 m²	0 out of 0	N/A	0.00 %
Building energy Intensity landlord-obtained energy	Energy-Int		Whole building	kWh/m²	152.42	549 497 m²	8 454.0 out of 12 096.0	71 %	5.44 %

	Segmental Analysis by region							Segmental Analysis by property type		
Renewable Sources	Baden-Württemberg	Hessen	Niedersachsen	Nordrhein-Westfalen	Rheinland-Pfalz	Saarland	Thüringen	Residential	Commercial	Mixed use: Commercial/ Residential
	681	715	786	7 624	1 834	48	408	9 579	222	2 295
	45 354	45 246	52 801	486 091	116 909	1 057	21 529	615 081	18 663	135 242
0.00 %	177 094	111 184	160 320	1 802 887	632 571	4 024	50.951	1 814 629	86 489	1 037 914
0.00 %	177 094	111 184	160 320	1 802 887	632 571	4 024	50 951	1 814 629	86 489	1 037 914
N/A	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
0.00 %	165 829	94 495	160 320	995 667	471 590	4 024	43 326	1 562 009	26 131	347 111
0.00 %	165 829	94 495	160 320	995 667	471 590	4 024	43 326	1 562 009	26 131	347 111
N/A	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
0.00 %	3 505 030	-	-	16 116 814	7 495 670	142 749	1 623 179	19 262 555	2 017 143	7 603 744
N/A	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
0.00 %	383 269	-	-	5 546 328	7 495 670	142 749	1 201 168	12 835 726	-	1 933 458
N/A	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
0.00 %	1 581 684	5 722 279	9 301 007	29 585 575	5 980 943	-	721 289	46 658 769	324 385	5 909 624
N/A	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
0.00 %	1 503 479	5 661 091	9 041 956	17 108 449	2 468 278	-	721 289	34 100 337	324 385	2 079 820
N/A	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
0.00 %	145.26	172.64	181.68	148.96	152.81	138.86	111.26	159.39	138.54	128.02

					Whole Portfolio 2020				
Indicator	EPRA-Code	GRI-Code	Boundaries	Unit of measure	2020	Lettable area of applicable properties	Number of units of applicable properties	Coverage of lettable area	% Estimation
Total number of rental units								12 096	
Total lettable area of applicable properties								768 987	
Direct GHG emission (total) Scope 1	GHG-Dir-Abs	305-1	Whole building	kg CO_2e (location based)	9 790	380 189 m^2	5 765.0 out of 7 542.0	76 %	4.74 %
Indirect GHG emission (total) Scope 2	GHG-Indir-Abs	305-2	Whole building		7 025	760 559 m^2	11 983.0 out of 12096.0	99 %	10.63 %
Indirect GHG emission (total) Scope 3.13	GHG-Indir-Abs	305-3	Whole building		-	0 m^2	0 out of 12 096.0	0 %	0.00 %
GHG Intensity Scope 1 & 2	GHG-Int		Whole building	kg CO_2e/m^2	28.58	549 497 m^2	11 988.0 out of 12 096.0	71 %	7.20 %
Total water consumption	Water-Abs	303-1	Whole building, municipal supply	m^3	888 294	671 197 m^2	8 635.0 out of 12 096.0	87 %	2.79 %
Like-for-Like water consumption	Water-LfL	303-1	Whole building, municipal supply	m^3	529 275	435 358 m^2	6 674.0 out of 6 674.0	100 %	3.74 %
Building water consumption intensity	Water-Int		Whole building	m^3/m^2	1.32	671 197 m^2	8 635.0 out of 12 096.0	87 %	2.79 %
Total waste			Whole building	Tonnes	8 966				
Weight of waste by disposal route (total)	Waste-Abs	306-2	Landfill with or without energy recovery	Tonnes	3	564 930 m^2	8 635.0 out of 12 096.0	73 %	11.43 %
			Incineration with or without energy recovery		5 993				
			Reuse		-				
			Recycling		2 312				
			Materials Recovery Facility		-				
			Compost		658				
			Other		-				

	Segmental Analysis by region							Segmental Analysis by property type		
Renewable Sources	Baden-Württemberg	Hessen	Niedersachsen	Nordrhein-Westfalen	Rheinland-Pfalz	Saarland	Thüringen	Residential	Commercial	Mixed use: Commercial/ Residential
	681	715	786	7 624	1 834	48	408	9 579	222	2 295
	45 354	45 246	52 801	486 091	116 909	1 057	21 529	615 081	18 663	135 242
N/A	291	1 052	1 710	5 499	1 105	-	133	8 636	60	1 094
N/A	697	39	55	4 395	1 516	26	298	4 969	379	1 677
N/A	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
N/A	22.06	24.12	33.43	20.67	22.42	24.65	20.01	22.41	23.48	20.49
N/A	55 880	45 633	49 890	565 817	151 587	774	18 714	716 233	23 994	148 067
N/A	45 649	44 446	49 420	270 192	107 991	774	10 804	488 463	972	39 841
N/A	1.32	1.01	0.94	1.43	1.36	0.73	0.87	1.33	1.31	1.32
	21	506	539	5 570	2 154	19	158	7 239	227	1 500
	0	0	0	2	0	0	1	3	0	0
	16	294	263	4 190	1 136	16	78	4 740	144	1 109
N/A	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5	130	123	1 129	856	3	68	1 894	68	350
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	1	82	153	249	161	-	12	603	15	40
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

					Whole Portfolio 2020				
Indicator	EPRA-Code	GRI-Code	Boundaries	Unit of measure	2020	Lettable area of applicable properties	Number of units of applicable properties	Coverage of lettable area	% Estimation
Total number of rental units								12 096	
Total lettable area of applicable properties								768 987	
Weight of waste by disposal route (%)	Waste-Abs	306-2	Landfill with or without energy recovery	% disposal route	0 %	564 930 m²	8 635.0 out of 12 096.0	73 %	11.43 %
			Incineration with or without energy recovery		67 %				
			Reuse		0 %				
			Recycling		26 %				
			Materials Recovery Facility		0 %				
			Compost		7 %				
			Other		0 %				
Waste Intensity			Whole building	kg/m²	15 871	564 930 m²	8 635.0 out of 12 096.0	73 %	11.43 %
Like-for-Like waste			Whole building	Tonnes	5 129	310 648 m²	4 772.0 out of 4 772.0	100 %	0.96 %
Like-for-Like weight of waste by disposal route (total)	Waste-LfL	306-2	Landfill with or without energy recovery	Tonnes	2				
			Incineration with or without energy recovery		3 463				
			Reuse		-				
			Recycling		1 279				
			Materials Recovery Facility		-				
			Compost		385				
			Other		-				
Like-for-Like weight of waste by disposal route (%)	Waste-LfL		Landfill with or without energy recovery	% disposal route	0 %				
			Incineration with or without energy recovery		68 %				
			Reuse		0 %				
			Recycling		25 %				
			Materials Recovery Facility		0 %				
			Compost		8 %				
			Other		0 %				

	Segmental Analysis by region							Segmental Analysis by property type		
Renewable Sources	Baden-Württemberg	Hessen	Nieder-sachsen	Nordrhein-Westfalen	Rheinland-Pfalz	Saarland	Thüringen	Residential	Commercial	Mixed use: Commercial/ Residential
	681	715	786	7 624	1 834	48	408	9 579	222	2 295
	45 354	45 246	52 801	486 091	116 909	1 057	21 529	615 081	18 663	135 242
	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
	73 %	58 %	49 %	75 %	53 %	84 %	49 %	65 %	63 %	74 %
N/A	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
	23 %	26 %	23 %	20 %	40 %	16 %	43 %	26 %	30 %	23 %
	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
	4 %	16 %	28 %	4 %	7 %	0 %	7 %	8 %	7 %	3 %
	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
N/A	1 490	11 544	10 203	16 555	19 731	17 774	21 223	16 090	14 393	15 113
	-	332	245	2 978	1 487	19	69	4 942	-	187
	-	0	0	1	0	0	1	2	-	0
	-	173	118	2 308	808	16	41	3 337	-	126
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	106	86	514	554	3	16	1 240	-	40
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	53	41	154	125	-	12	363	-	22
N/A	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	N/A	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	1 %	0 %	N/A	0 %
	N/A	52 %	48 %	78 %	54 %	84 %	59 %	68 %	N/A	67 %
	N/A	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	N/A	0 %
	N/A	32 %	35 %	17 %	37 %	16 %	23 %	25 %	N/A	21 %
	N/A	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	N/A	0 %
	N/A	16 %	17 %	5 %	8 %	0 %	17 %	7 %	N/A	12 %
		0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	N/A	0 %

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

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

Berichtszeitraum
Die Berichterstattung zu den Verbrauchs- und Umweltkennzahlen des Bestandsportfolios der Peach Property Group bezieht sich auf das Kalenderjahr 2020, da Verbrauchsdaten für das Kalenderjahr 2021 bis Redaktionsschluss des Berichts noch nicht in einem Umfang vorlagen, der eine umfassende Auswertung ermöglicht. Damit die ermittelten Kennzahlen insbesondere vor dem Hintergrund des starken Wachstums der Peach Property Group adäquat bewertet werden können, ist die Größe des den Kennzahlen zugrunde liegenden Portfolios ausgewiesen worden. Im Kalenderjahr 2021 stieg der Wohnungsbestand auf über 27 400 Einheiten mit einer Gesamtwohnfläche von über 1 700 000 Quadratmetern.

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

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

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

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

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

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

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

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

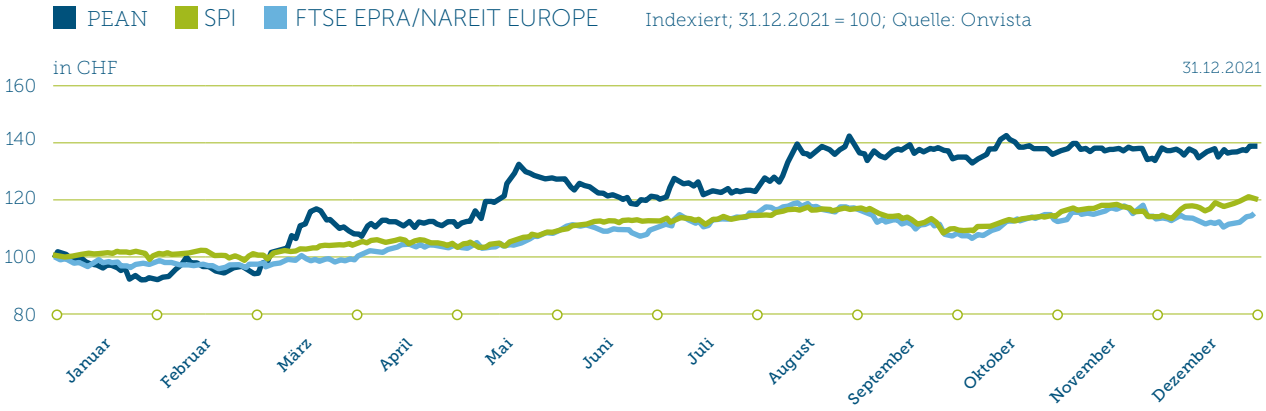
Informationen für Investoren

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 2021 äusserst erfreulich. Wir konnten dabei sowohl den Swiss Performance Index (SPI), der nahezu alle kotierten schweizerischen Aktiengesellschaften umfasst, als auch den FTSE EPRA/NAREIT Europe, ein Benchmark, welcher börsenkotierte europäische Immobilienaktien umfasst, klar übertreffen. Bis Jahresultimo hat die Peach Property Group Aktie ein Kursplus von 38 Prozent erzielt; der SPI gewann in diesem Zeitraum rund 20 Prozent, der FTSE/NAREIT Europe rund 15 Prozent. Die in 2021 durchgeführten Kapitalmassnahmen führten zu einer Erhöhung der Anzahl ausstehender Aktien von rund 35 Prozent. Zusammen mit der Kurssteigerung führte dies im Vorjahresvergleich zu einer nahezu verdoppelten Marktkapitalisierung, die im Berichtsjahr erstmals die Grenze von CHF 1 Mrd. übertraf.

Auch die Liquidität unserer Aktie entwickelte sich in 2021 erfreulich. Mit durchschnittlich 16 435 Aktien wurden täglich nahezu doppelt so viele Titel der Peach Property Group AG am Börsenplatz Zürich (SIX Swiss Exchange) gehandelt wie im Vorjahr (8 876). In Summe betrug das gehandelte Volumen in 2021 rund CHF 230 Mio.

Im Vergleich zum Swiss Performance Index (SPI) sowie zum FTSE EPRA/NAREIT Europe hat sich unsere Namensaktie im Berichtszeitraum von Januar bis Dezember 2021 wie folgt entwickelt:



1 Informationen zur Aktie

1.1. Anzahl Aktien

Per 31. Dezember	2021	2020
Gesellschaftskapital in CHF	16 882 373	12 494 751
Anzahl ausgegebene Aktien	16 882 373	12 494 751
Nennwert pro Aktie in CHF	1.00	1.00
Anzahl eigene Aktien	7 741	5 682
Anzahl ausstehende Aktien	16 874 632	12 489 069

1.2. Börsenkennzahlen

Valor: 11 853 036 ISIN: CH0118530366 Valorensymbol: PEAN | Bloomberg: PEAN:SW | Reuters: PEAN	2021	2020
Höchst in CHF	66.60	46.30
Tiefst in CHF	41.80	24.80
Jahresendkurs in CHF	63.40	46.00
Börsenkapitalisierung (ohne eigene Aktien) per Jahresende in CHF	1 069 851 669	574 497 174

1.3. Aktienkennzahlen

Per 31. Dezember	2021	2020
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in CHF	12.50	15.26
Verwässertes Ergebnis je Aktie in CHF	12.38	14.30
Unverwässerter FFO I je Aktien in CHF	0.73	0.59
Verwässerter FFO I je Aktie in CHF	0.72	0.55
NAV/IFRS je Aktien in CHF [1]	60.38	50.70
EPRA NTA je Aktie in CHF [1]	68.56	57.29

1 Ohne Berücksichtigung Hybrid-Eigenkapital und Minderheiten.

1.4. Bedeutende Aktionäre

Folgende Aktionäre halten per 31. Dezember 2021 drei Prozent oder mehr aller ausgegebenen Aktien der Peach Property Group AG:

Aktionäre		Anzahl Aktien	in Prozent aller Aktien
Ares Management Corporation, USA, mittels: Peak Investment S.à r.l, Luxemburg [1]		4 410 694	26.13
Franciscus Zweegers, Monaco, mittels: Arquus Capital N.V., Belgien, und LFH Corporation S.A., Luxemburg, Niederlande		1 279 675	7.58
Kreissparkasse Biberach, Deutschland, mittels: LBBW Asset Management Investmentgesellschaft mbH [2], Deutschland BayernInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH [3], Deutschland	 *426 627* *311 533*	738 160	4.37
Dr. Thomas Wolfensberger, Schweiz		733 321	4.34
Gerd Schepers, Schweiz, mittels: Val Global Inc., Marshallinseln		619 754	3.67
Marius Barnett, London, mittels: Victoria Park Peaky S.à.r.l, Luxemburg		526 481	3.12
Sonstige		*8 574 288*	*50.79*
Total ausgegebene Aktien		**16 882 373**	100.00

[1] Beteiligung für den Ares European Real Estate Fund V (verwaltet durch Ares Management UK Ltd), gehalten über die Peak Invest ment S.à.r.l.
[2] Die Beteiligung wird in den beiden Spezialfonds LBBW AM-WWH und LBBW AM-WSG gehalten. Die Verwaltung und die unabhängige Ausübung der Stimmrechte (sofern ausübbar) erfolgen beide durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft LBBW Asset Management Investmentgesellschaft mbH. Von den 426 627 Aktien sind alle mit Stimmrecht im Aktienregister eingetragen.
[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. Von den 311 533 Aktien sind 175 013 Aktien mit Stimmrecht im Aktienregister und 136 520 nicht im Aktienregister eingetragen.

Der rechnerische Free Float auf Basis der am 31. Dezember 2021 ausgegebenen Aktien beträgt 92.42 Prozent. Die von der Peak Investment S.à r.l für die Ares Management Corporation gehaltenen Aktien werden aufgrund der Ausnahmeregelung für Investmentgesellschaften gemäss Ziffer 5.1.2 des Reglements für Aktienindizes zum Free Float gezählt (Link zum Reglement: https://www.six-group.com/de/products-services/the-swiss-stock-exchange/market-data/indices/index-operation/reporting-free-float.html.

1.5. Übersicht Aktionariat

Per 31. Dezember [1]	2021	2020
Eingetragene Aktionäre	1 098	836
Eingetragene Aktien	10 591 782	5 002 074
Davon mit Stimmrecht	9 762 910	4 725 899
Aktionäre mit 1 bis 1 000 Aktien	719	495
Aktionäre mit 1 001 bis 10 000 Aktien	300	274
Aktionäre mit über 10 000 Aktien	79	67

1 Gemäss Aktienregister der Peach Property Group AG.

2 Informationen zu den Anleihen

Die Peach Property Group AG war im Geschäftsjahr 2021 an der Schweizer Börse SIX Swiss Exchange AG mit mehreren kotierten Anleihen vertreten. Die am 4. Oktober 2017 begebene Wandelhybridanleihe PEA22 (ISIN CH0381952255) mit einem ausstehenden Betrag von CHF 1.61 Mio. haben wir mit Mitteilung vom 30. Juni 2021 per 30. Juli 2021 zu 100 % nominal zuzüglich Marchzinsen vorzeitig zurückbezahlt.

Eine am 25. Juni 2018 begebene Optionshybridanleihe PEA23 (ISIN CH0417376024) war per 31.12.2021 mit einem Betrag von CHF 58.57 Mio. ausstehend. Die Ausübungsfrist endete am 25. Juni 2021. Zu diesem Zeitpunkt nicht ausgeübte Optionen sind entschädigungslos verfallen.

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 zum Wandelpreis von CHF 42.50 in Aktien der Peach Property Group AG (PEAN, ISIN CH0118530366) gewandelt.

Darüber hinaus haben wir im Juni 2021 eine an der SIX Swiss Exchange AG kotierte, nachrangige 2.5 %-Pflichtwandelanleihe (PEA21, ISIN CH1119120751) mit einem Emissionsbetrag von CHF 180 Mio. platziert. Die Anleihe wurde per 23. Dezember 2021 obligatorisch zum Wandelpreis von CHF 55.00 in Aktien der Peach Property Group AG (PEAN, ISIN CH0118530366) gewandelt.

Neben den CHF-Anleihen haben wir zwei Euro-Bonds, welche an der «The International Stock Exchange», TISE, kotiert sind ausstehend: Im Geschäftsjahr 2019 emittierten wir via unsere Gruppengesellschaft Peach Property Finance GmbH eine Unternehmensanleihe über EUR 250 Mio. Der Zinssatz beträgt 3.5 %. Die Anleihe hat eine Laufzeit bis zum 15. Februar 2023. Die Verpflichtungen der Emittentin der Anleihe werden durch die Peach Property Group AG garantiert.

Sodann begaben wir wiederum über unsere Gruppengesellschaft Peach Property Finance GmbH im Geschäftsjahr 2020 eine weitere Unternehmensanleihe über EUR 300 Mio. und einem Zinssatz von 4.375 %. Die Anleihe hat eine Laufzeit bis zum 15. November 2025. Die Verpflichtungen der Emittentin der Anleihe werden durch die Peach Property Group AG garantiert.

2.1. 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 Namensaktien 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
Valorennummer	41737604 (Anleihe)
ISIN	CH0417376040 (Anleihe)
Weitere Informationen	https://www.six-group.com/de/products-services/the-swiss-stock-exchange/market-data/bonds/bond-explorer/bond-details.CH0417376024CHF4.html#/

2.2. 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

2.3. 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 unserer Gesellschaft fand am 27. Mai 2021 in Zürich statt. Aufgrund der Coronavirus-Situation war eine physische Teilnahme durch die Aktionäre und Aktionärsvertreter an der Generalversammlung erneut nicht möglich. Der Verwaltungsrat hat gestützt auf Artikel 27 der Verordnung 3 über Massnahmen zur Bekämpfung von COVID-19 entschieden, dass die Aktionäre ihre Rechte an der Generalversammlung ausschliesslich durch den unabhängigen Stimmrechtsvertreter ausüben können. Es waren insgesamt rund 63 Prozent des Aktienkapitals bzw. 87 Prozent der eingetragenen Stimmrechte vertreten. Alle Anträge des Verwaltungsrats wurden mit deutlicher Mehrheit angenommen, unter anderem die Erhöhung des bedingten Kapitals auf CHF 6.275 Mio. sowie die Ausschüttung einer Gesamtdividende von CHF 0.30 brutto je Namensaktie. Die Ausschüttung erfolgt dabei zu 50 Prozent oder CHF 0.15 aus dem Bilanzgewinn und zu 50 Prozent oder CHF 0.15 aus steuerprivilegierten Kapitaleinlagereserven. Des Weiteren hat die Generalversammlung die Vergütung von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung genehmigt und den Verwaltungsratspräsidenten Reto Garzetti sowie die weiteren Mitglieder des Gremiums Peter Bodmer, Dr. Christian De Prati, Kurt Hardt und Klaus Schmitz für ein weiteres Jahr wiedergewählt.

Das Protokoll der ordentlichen Generalversammlung mit detaillierten Abstimmungsergebnissen und die vertretenen Aktienstimmen 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, welcher umfassend über die Entwicklung unseres Immobilienportfolios informiert.

Verwaltungsrat, Geschäftsleitung und Investor Relations unserer Gesellschaft pflegen darüber hinaus den Kontakt zu Investoren, Analysten und Wirtschaftsjournalisten in der Schweiz und in Deutschland. Wir sind auf Kapitalmarktkonferenzen und Roadshows präsent – aufgrund der COVID-19-Situation haben diese im Geschäftsjahr 2021 wiederum grösstenteils in virtueller Form stattgefunden – und erläutern das Geschäftsmodell unserer Gruppe sowie die mittel- und langfristigen Perspektiven.

Für den 29. März 2022 planen wir eine virtuell abgehaltene Konferenz für Analysten und Medienvertreter auf Englisch.

Corporate Governance- und Vergütungsbericht 2021

Teil 1 – Corporate Governance

1. Konzernstruktur und Aktionariat 48
2. Kapitalstruktur 50
3. Verwaltungsrat 53
4. Geschäftsleitung 61
5. Entschädigungen, Beteiligungen und Darlehen 62
6. Mitwirkungsrechte der Aktionäre 62
7. Kontrollwechsel und Abwehrmassnahmen 64
8. Revisionsstelle 64
9. Informationspolitik 65

Teil 2 – Vergütungsbericht

1. Einleitung 66
2. Zuständigkeiten und Festsetzungsverfahren 66
3. Vergütungssystem 67
4. Vergütungen im Geschäftsjahr 2021 70
5. Beteiligungen von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung 73

Bericht der Revisionsstelle zum Vergütungsbericht der Peach Property Group AG 74

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

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

Teil 1 - Corporate Governance

1 Konzernstruktur und Aktionariat

1.1. Konzernstruktur

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

Der Verwaltungsrat der Gesellschaft umfasst Reto Garzetti (Präsident), Peter Bodmer, Dr. Christian De Prati, Kurt Hardt und Klaus Schmitz. Die Geschäftsleitung besteht aus Dr. Thomas Wolfensberger (Chief Executive Officer), Thorsten Arsan (Chief Financial Officer, seit 1. Juni 2021, bis 31. Mai 2021 Dr. Marcel Kucher als Chief Financial Officer und Chief Operating Officer) sowie Dr. Andreas Steinbauer (Head of Letting and Sales).

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

Firma und Sitz	Peach Property Group AG, Zürich
UID	CHE-101.066.456
Kotierung	SIX Swiss Exchange, Zürich
Handelswährung	Schweizer Franken (CHF)
Börsenkapitalisierung per 31. Dezember 2021	TCHF 1 069 852 (bei einem Schlusskurs von CHF 63.40)
Valorensymbol	PEAN
Valorennummer	11 853 036
ISIN	CH0118530366

Die Gruppengesellschaften sind nicht kotiert. Eine Liste unserer Gruppengesellschaften befindet sich im Anhang 19 der Konzernrechnung. Eine grafische Übersicht über die Peach Gruppe ist auf unserer Webseite www.peachproperty.com unter dem folgenden Link abrufbar: http://www.peachproperty.com/ueber-uns/organisation-struktur/.

1.2. Bedeutende Aktionäre

Folgende Aktionäre halten per 31. Dezember 2021 drei Prozent oder mehr der 16 882 373 ausgegebenen Aktien der Gesellschaft:

Aktionäre		Anzahl Aktien	in Prozent aller Aktien
Ares Management Corporation, USA, mittels: Peak Investment S.à r.l, Luxemburg [1]		4 410 694	26.13
Franciscus Zweegers, Monaco, mittels: Arquus Capital N.V., Belgien, und LFH Corporation S.A., Luxemburg, Niederlande		1 279 675	7.58
Kreissparkasse Biberach, Deutschland, mittels:		738 160	4.37
LBBW Asset Management Investmentgesellschaft mbH [2], Deutschland	*426 627*		
BayernInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH [3], Deutschland	*331 533*		
Dr. Thomas Wolfensberger, Schweiz		733 321	4.34
Gerd Schepers, Schweiz, mittels: Val Global Inc., Marshallinseln		619 754	3.67
Marius Barnett, London, mittels: Victoria Park Peaky S.à.r.l, Luxemburg		526 481	3.12
Sonstige		*8 574 288*	*50.79*
Total ausgegebene Aktien		**16 882 373**	100.00

1 Beteiligung für den Ares European Real Estate Fund V (verwaltet durch Ares Management UK Ltd), gehalten über die Peak Investment S.à.r.l.
2 Die Beteiligung wird in den beiden Spezialfonds LBBW AM-WWH und LBBW AM-WSG gehalten. Die Verwaltung und die unabhängige Ausübung der Stimmrechte (sofern ausübbar) erfolgen beide durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft LBBW Asset Management Investmentgesellschaft mbH. Von den 426 627 Aktien sind alle mit Stimmrecht im Aktienregister eingetragen.
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. Von den 331 533 Aktien sind 175 013 Aktien mit Stimmrecht im Aktienregister und 136 520 nicht im Aktienregister eingetragen.

Per 31. Dezember 2021 bestanden keine Lock-Up-Vereinbarungen.

Nach den geltenden kapitalmarktrechtlichen Bestimmungen müssen Beteiligungen an Gesellschaften mit Sitz in der Schweiz, deren Aktien mindestens teilweise an der SIX Swiss Exchange kotiert sind, der entsprechenden Gesellschaft sowie der Offenlegungsstelle der SIX Swiss Exchange gemeldet werden, wenn Schwellenwerte von 3 %, 5 %, 10 %, 15 %, 20 %, 25 %, 33 $^{1}/_{3}$ %, 50 % oder 66 $^{2}/_{3}$ % der Stimmrechte über-, unterschritten oder erreicht werden. Die zu meldenden Positionen sind gemäss Artikel 14 Absatz 2 der Finanzmarktinfrastrukturverordnung-FINMA (FinfraV-FINMA) gestützt auf die Gesamtzahl der Stimmrechte gemäss dem Eintrag im Handelsregister (per 31.12.2021: 14 852 314 Namensaktien à CHF 1.00) zu berechnen. Nach Erhalt einer solchen Mitteilung publiziert die Gesellschaft sodann über die Veröffentlichungsplattform der SIX Exchange Regulation die Veränderung im Aktionariat.

Im Berichtsjahr publizierten wir – einschliesslich zweier Meldungen, welche Anfang Januar 2022 noch für das Berichtsjahr publiziert wurden – achtundzwanzig Meldungen nach den Artikeln 120 ff. FinfraG. Diese und weitere Meldungen aus früheren Geschäftsjahren sind auf der Website der SIX Exchange Regulation ersichtlich unter https://www.ser-ag.com/de/resources/notifications-market-participants/significant-shareholders.html?issuedBy=PEACHP#/.

Per 31. Dezember 2021 verfügen folgende Personen über drei Prozent oder mehr der im Handelsregister eingetragenen Stimmrechte der Gesellschaft und gelten als bedeutende Aktionäre gemäss geltenden kapitalmarktrechtlichen Bestimmungen:

		Anzahl Stimmrechte, ausübbar und nicht ausübbar	in Prozent Stimmrechte gem. Handelsregistereintrag
Total im Handelsregister eingetragen [1]		**14 852 314**	**100.00**
Davon bei bedeutenden Aktionären:			
Ares Management Corporation, USA, mittels: Peak Investment S.à.r.l, Luxemburg [2]		4 410 694	29.70
Franciscus Zweegers, Monaco, mittels: Arquus Capital N.V., Belgien, und LFH Corporation S.A., Luxemburg, Niederlande		1 279 675	8.62
Kreissparkasse Biberach, Deutschland, mittels: LBBW Asset Management Investmentgesellschaft mbH, Deutschland BayernInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Deutschland	*426 627* *331 533*	738 160	4.97
Dr. Thomas Wolfensberger, Schweiz		733 321	4.94
Gerd Schepers, Schweiz, mittels: Val Global Inc., Marshallinseln		619 754	4.17
Marius Barnett, London, mittels: Victoria Park Peaky S.à.r.l, Luxemburg		526 481	3.54
BlackRock Inc., USA		439 013	3.05

1 Die im Handelsregister eingetragene Anzahl Stimmrechte berücksichtigt die Kapitalerhöhungen aus bedingtem Kapital bis zum 31. Juli 2021.
2 Beteiligung für den Ares European Real Estate Fund V (verwaltet durch Ares Management UK Ltd), gehalten über die Peak Investment S.à.r.l.

Durch die Eintragung der von August 2021 bis und mit Februar 2022 erfolgten Kapitalerhöhungen aus dem bedingten Kapital ins Handelsregister reduzieren sich die für die Offenlegung relevanten Stimmrechtsanteile der bedeutenden Aktionäre bei ansonsten gleicher Anzahl an Stimmrechten, was bei einzelnen bedeutenden Aktionären eine Offenlegungspflicht auslösen kann.

1.3. Kreuzbeteiligungen

Es bestehen keine Kreuzbeteiligungen.

2 Kapitalstruktur

2.1. Kapital

Kapital per 31. Dezember 2021	in CHF	in Anzahl Namensaktien	Nominalwert pro Aktie in CHF
Aktienkapital	16 882 373	16 882 373	1.00
Genehmigtes Kapital	0	0	n.a.
Bedingtes Kapital	1 947 410	1 947 410	1.00

2.2. Genehmigtes und bedingtes Kapital im Besonderen

Genehmigtes Kapital

Unsere Gesellschaft verfügt per 31. Dezember 2021 über kein genehmigtes Kapital.

Bedingtes Kapital

Die Peach Property Group AG verfügt per 31. Dezember 2021 über ein bedingtes Kapital von CHF 1 947 410. Gemäss Artikel 3a der mit Feststellungsbeschluss des Verwaltungsrats vom 19. August 2021 angepassten Statuten kann das bedingte Kapital nach lit. a) bis zu einem Betrag von CHF 195 566 zur Ausübung von Wandel- und/oder Optionsrechten, welche Mitarbeitern der Peach Gruppe gewährt worden sind, sowie nach lit. b) bis zu einem Betrag von CHF 3 781 903 zur Ausübung von Wandel- und/oder Optionsrechten in Verbindung mit Wandelanleihen, Optionsanleihen und ähnlichen Obligationen verwendet werden.

Das bedingte Kapital nach lit. a) reduzierte sich durch Ausübungen von Wandelrechten in Zusammenhang mit dem Vesting des PSU-Programms 2018-2020 im September 2021 um einen Betrag von CHF 16 000 auf CHF 179 566. Das bedingte Kapital nach lit. b) reduzierte sich durch Ausübungen von Wandelrechten unter der im Juni 2021 begebenen und an der SIX Swiss Exchange AG kotierten, nachrangigen 2.5 %-Pflichtwandelanleihe (PEA21, ISIN CH1119120751) um CHF 2 014 059 auf CHF 1 767 844.

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

Im Handelsregister und in den Statuten tragen wir das bedingte Kapital einmal jährlich bis spätestens zum 31. März (Artikel 653g und 653h OR) nach. Im Berichtsjahr erfolgten zwei Nachtragungen des bedingten Kapitals, einmal im März per 28. Februar 2021 (mit Feststellungsbeschluss des Verwaltungsrats vom 17. März 2021) und ein weiteres Mal im August per 31. Juli 2021 (mit Feststellungsbeschluss des Verwaltungsrats vom 19. August 2021).

2.3. Kapitalveränderungen

Kapital und Kapitalveränderungen	in CHF	in Anzahl Namensaktien	Nominalwert pro Aktie in CHF
Aktienkapital per 31. Dezember 2018	5 487 627	5 487 627	1.00
Kapitalerhöhungen Geschäftsjahr 2019 [1]	1 113 847	1 113 847	1.00
Aktienkapital per 31. Dezember 2019	6 601 474	6 601 474	1.00
Kapitalerhöhungen Geschäftsjahr 2020 [2]	5 893 277	5 893 277	1.00
Aktienkapital per 31. Dezember 2020	12 494 751	12 494 751	1.00
Kapitalerhöhungen Geschäftsjahr 2021 [3]	4 387 622	4 387 622	1.00
Aktienkapital per 31. Dezember 2021	16 882 373	16 882 373	1.00

1 Davon 973 747 Ausübungen von Wandel- und Optionsrechten unter den Anleihen sowie 112 000 Ausübungen aus dem PSU-Programm 2016-2018.
2 Davon 2 494 775 Ausübungen von Wandel- und Optionsrechten unter den Anleihen und 3 300 000 Aktien aus dem genehmigten Kapital sowie 71 000 Ausübungen aus dem PSU-Programm 2017-2019.
3 Davon 4 252 188 Ausübungen von Wandel- und Optionsrechten unter den Anleihen sowie 73 000 Ausübungen aus dem PSU-Programm 2018-2020.

Weitere Informationen zum Eigenkapital finden sich im Anhang 6 der Konzernrechnung.

2.4. Aktien und Partizipationsscheine

Das Aktienkapital der Peach Property Group AG beträgt CHF 16 882 373 und setzt sich zusammen aus 16 882 373 voll liberierten Namensaktien mit einem Nennwert von je CHF 1.00. Die Aktien sind untereinander gleichberechtigt. Jede Aktie verfügt über eine Stimme an der Generalversammlung.

Per 31. Dezember 2021 hielten wir 7 741 eigene Aktien (Vorjahr: 5 682). Diese sind nicht stimm- und dividendenberechtigt.

Wir haben keine Partizipationsscheine ausgegeben.

2.5. Genussscheine

Wir haben keine Genussscheine ausgegeben.

2.6. Beschränkung der Übertragbarkeit und Nominee-Eintragungen

Die Beschränkung der Übertragbarkeit bzw. Eintragung ins Aktienbuch ist in Artikel 5 der Statuten geregelt.

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

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

2.7. Wandelanleihen und Optionen

Wandelanleihen

Im Oktober 2017 hatten wir eine Wandelhybridanleihe (PEA22, ISIN CH0381952255) über ursprünglich CHF 59 Mio. mit einem Wandelpreis von CHF 29.50 begeben. Die Wandelfrist endete am 30. Dezember 2020. Der zum Beginn des Berichtsjahres nach dem Auslaufen der Wandelfrist noch ausstehende Anleihebetrag belief sich auf CHF 1.6 Mio. Mit Mitteilung vom 30. Juni 2021 haben wir von der Möglichkeit eines Clean-Up Calls Gebrauch gemacht, da mehr als 85 % des gesamten Emissionsvolumens gewandelt waren. Ausserdem haben wir den gesamten noch ausstehenden Betrag per 30. Juli 2021 zu 100 % nominal zuzüglich Marchzinsen vorzeitig zurückbezahlt.

Im Oktober 2020 haben wir eine nachrangige 2.5 %-Pflichtwandelanleihe (PEA20, ISIN CH0570347390) mit einem ursprünglich Emissionsbetrag von CHF 230 Mio. begeben. Die Anleihe hatte eine Laufzeit bis zum 30. Juni 2021 und wurde in zwei vorzeitigen Wandlungsfenstern in 2020 und sodann im Restbetrag per 30. Juni 2021 obligatorisch in Aktien der Peach Property Group AG (PEAN, ISIN CH0118530366) gewandelt.

Darüber hinaus haben wir im Juni 2021 eine an der SIX Swiss Exchange AG kotierte, nachrangige 2.5 %-Pflichtwandelanleihe (PEA21, ISIN CH1119120751) mit einem Emissionsbetrag von CHF 180 Mio. platziert. Die Anleihe war vom 23. Juni 2021 an bis zum 23. Dezember 2021 zum Satz von 2.5 % p.a. verzinst. Der Coupon wurde per 23. Dezember 2021 bezahlt. Die Obligationen wurden in wiederum zwei vorzeitigen Wandlungsfenstern und im Restbetrag per 23. Dezember 2021 obligatorisch zum Wandelpreis von CHF 55.00 in Aktien der Peach Property Group AG (PEAN, ISIN CH0118530366) gewandelt.

Weitere Informationen zur Wandelhybridanleihe PEA22 und zu den Pflichtwandelanleihen PEA20 und PEA21 finden sich im Anhang 6 der Konzernrechnung bzw. auf Seite 43 unter «Informationen für Investoren».

Optionen

Per 31. Dezember 2021 hatten wir eine Optionshybridanleihe (PEA23, ISIN CH0417376024) im kotierten Betrag von ursprünglich CHF 60 Mio. mit einem Betrag von CHF 58.57 Mio. ausstehend. Mit jeder Obligation im Nennwert von CHF 1 000 erhielt der Obligationär vier Optionsscheine zum Bezug von Aktien der Peach Property Group AG. Jeder Optionsschein berechtigte zum Bezug einer Aktie zum Preis von CHF 25. Der Ausübungszeitraum lief bis und mit 25. Juni 2021. Zu diesem Zeitpunkt nicht ausgeübte Optionen sind entschädigungslos verfallen. Weitere Informationen zur Optionshybridanleihe finden sich im Anhang 6 der Konzernrechnung bzw. auf Seite 44 unter «Informationen für Investoren».

Des Weiteren verfügen wir über einen Mitarbeiteroptionsplan und weitere Mitarbeiterbeteiligungspläne. Informationen zum Optionsplan und den Beteiligungsplänen finden sich nachstehend im Vergütungsbericht unter Ziffer 3.4 sowie im Anhang 13 der Konzernrechnung.

3 Verwaltungsrat

3.1. Mitglieder des Verwaltungsrats

Der Verwaltungsrat der Peach Property Group AG besteht inklusive des Präsidenten aus mindestens drei und maximal fünf Mitgliedern (Artikel 13 der Statuten). An der ordentlichen Generalversammlung 2021 vom 27. Mai 2021 bestätigten die Aktionäre die bisherigen Mitglieder im Amt. Der Verwaltungsrat setzt aus den folgenden fünf Mitgliedern zusammen:

Vorname, Name	Funktion	Verwaltungsrat seit	Gewählt bis
Reto Garzetti	Präsident	2015	Generalversammlung 2022
Peter Bodmer	Mitglied	2009	Generalversammlung 2022
Dr. Christian De Prati	Mitglied	2011	Generalversammlung 2022
Kurt Hardt	Mitglied	2018	Generalversammlung 2022
Klaus Schmitz	Mitglied	2020	Generalversammlung 2022

Reto Garzetti (Präsident)	Peter Bodmer	Dr. Christian De Prati	Kurt Hardt	Klaus Schmitz
Jahrgang 1960 Schweizer und italienischer Staatsbürger	Jahrgang 1964 Schweizer Staatsbürger	Jahrgang 1970 Schweizer Staatsbürger	Jahrgang 1966 Deutscher Staatsbürger	Jahrgang 1982 Deutscher Staatsbürger
Ausbildung				
Betriebswirtschaft an der Universität Zürich, Lizenziat in Betriebswirtschaft (lic. oec. publ.) und MBA	Betriebswirtschaft an der Universität Zürich sowie MBA des IMD Lausanne, Lizenziat in Betriebswirtschaft (lic. oec. publ.) und MBA	Wirtschaftswissenschaften an der Universität Zürich, Doktortitel in Wirtschaftswissenschaften (Dr. oec. publ.)	Ausbildung zum Bankkaufmann bei Kreissparkasse Biberach, Verwaltungs- und Wirtschaftsakademie VWA, Betriebswirt (VWA)	Volkswirtschaft und Philosophie an der London School of Economics (LSE) sowie MBA der Harvard Business School
Werdegang				
Reto Garzetti verfügt über 30 Jahre Erfahrung im Finanzbereich mit Spezialisierung auf Sanierungen, Fusionen, M&A, Analysen und Investmentbanking. Seit 1999 Partner des Zürcher Anlageberatungsunternehmens SE Swiss Equities AG.	Peter Bodmer verfügt über grosse nationale und internationale Erfahrung in verschiedenen Unternehmen der Maschinen-, Automobilzuliefer-, Bau- und Immobilienindustrie. Seit 2011 Leiter der auf Real Estate Services und Business Development spezialisierten Beka-Küsnacht AG. Bis Ende 2012 Senior Advisor für Implenia. Bis Ende 2011 Mitglied der Konzernleitung und Leiter Implenia Industrial Construction.	Dr. Christian De Prati verfügt über eine langjährige Karriere im Investment Banking. Seit 2017 Mitglied des Advisory Committee der SSVL (Monaco) SAM. 2011 bis 2017 Supervisory Board Member beim Investmentunternehmen Sterling Strategic Value Ltd. 2009 bis 2011 Country Head Switzerland bei der Bank of America Merrill Lynch. 1998 bis 2008 CEO Merrill Lynch Capital Markets AG.	Kurt Hardt ist seit 1989 für die Kreissparkasse Biberach tätig. 2017 Vorstandsmitglied der Bank für das Firmenkunden- und Kapitalmarktgeschäft. Zuvor Ernennungen zum Verhinderungsvertreter des Vorstandsvorsitzenden (2015) und zum stellvertretenden Vorstandsmitglied (2008). 1998 bis 2008 Abteilungsdirektor Kapitalmarkt.	Klaus Schmitz verfügt über eine langjährige Karriere im Investment Banking und in der Private Equity Branche mit einem besonderen Fokus auf Immobilien. Seit 2016 bei Ares Management als Managing Director verantwortlich für die Investitionen und das Management von Immobilien in Deutschland, Österreich und der Schweiz (DACH Region). Zuvor bei Starwood Capital Group und bei Rothschild, London.

Mandate ausserhalb der Peach-Gruppe

Reto Garzetti

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

Mitglied des Verwaltungsrats
- Chairos AG, Zumikon, Schweiz
- Lescan Immobilien AG, Zug, Schweiz
- MiniNaviDent AG, Liestal, Schweiz
- Neugass Kino AG, Zürich, Schweiz
- RH Immobau AG, Baden, Schweiz
- SE Swiss Equities AG, Zürich, Schweiz
- Siegfried Holding AG, Zofingen, Schweiz
- Silver Reel Pictures AG, Wollerau, Schweiz
- Südpack Medica AG, Baar, Schweiz [1]

Stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrats
- MS Industrie AG, München, Deutschland

Mitglied des Beirats
- Südpack Verpackungen & Co. KG, Ochsenhausen, Deutschland [1]

Ferner hat Reto Garzetti Mandate ausserhalb Europas.

Peter Bodmer

Präsident des Verwaltungsrats
- Beka-Küsnacht AG, Küsnacht, Schweiz

Vizepräsident des Verwaltungsrats
- Helvetica Property Investors AG, Zürich, Schweiz

Mitglied des Verwaltungsrats
- Arbonia AG, Arbon, Schweiz
- Arealentwicklung IPZ AG, Dübendorf, Schweiz [2]
- Brütsch/Rüegger Holding AG, Urdorf, Schweiz
- Inovetica Holding AG, Baar, Schweiz
- Klinik Schloss Mammern AG, Mammern, Schweiz
- Kuratle Group AG, Leibstadt, Schweiz
- Nüssli (Schweiz) AG, Hüttwilen, Schweiz

Präsident des Stiftungsrats
- Profond Anlagestiftung, Zürich, Schweiz [3]
- Profond Vorsorgeeinrichtung, Zürich, Schweiz [3]
- Stiftung Innovationspark Zürich, Zürich, Schweiz [2]

Mitglied des Stiftungsrats
- Wilhelm Schulthess-Stiftung, Zürich, Schweiz
- UZH Foundation, Zürich, Schweiz

Präsident des Vorstands
- Profond Vereinigung, Zürich, Schweiz [3]

CEO a.i.
- RUAG MRO Holding AG, Bern, Schweiz

Geschäftsführer
- BB's Pure GmbH, Küsnacht, Schweiz

Mitglied
- Universitätsrat der Universität Zürich, Zürich, Schweiz

Dr. Christian De Prati

Mitglied des Verwaltungsrats
- Cornèr Banca SA, Lugano, Schweiz
- Rothschild & Co. Bank AG, Zürich, Schweiz

Geschäftsführer
- dP Capital GmbH, Freienbach, Schweiz

Mitglied des Advisory Committee
- SSVL (Monaco) SAM, Monaco

Kurt Hardt

Mitglied des Vorstands
- Kreissparkasse Biberach, Biberach an der Riss, Deutschland

Mitglied des Aufsichtsrats
- Genossenschaft für Wohnungsbau Oberschwaben eG (GWO), Laupheim, Deutschland

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

Klaus Schmitz

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

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

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

3.2. Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

Mit Ausnahme der unter Ziffer 3.1 «Mitglieder des Verwaltungsrats» erwähnten Funktionen üben die Verwaltungsräte keine Tätigkeiten in Führungs- und Aufsichtsgremien oder dauernde Leitungs- und Beraterfunktionen für wichtige Interessengruppen aus.

Die Verwaltungsräte sind verpflichtet in den Ausstand zu treten, wenn Geschäfte behandelt werden, die ihre eigenen Interessen oder die Interessen ihnen nahestehender Personen berühren. Über das Vorliegen eines Interessenkonflikts entscheidet der Verwaltungsrat, wobei das betroffene Verwaltungsrats- oder Geschäftsleitungsmitglied weder an der Beratung noch an der Entscheidung über das betreffende Traktandum teilnimmt, jedoch das Recht zu einer persönlichen Stellungnahme vor der Beratung hat (siehe auch Ziffer 7.2 des Organisationsreglements). Das aktuelle Organisationsreglement wurde am 12. Oktober 2020 veröffentlicht und findet sich auf unserer Webseite unter http://www.peachproperty.com/investoren/corporate-governance/.

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

Nach Artikel 20 der Statuten darf jedes Mitglied des Verwaltungsrats ausserhalb der Gruppe insgesamt höchstens fünfzehn Mandate in den obersten Leitungs- oder Verwaltungsorganen von nicht gemeinnützigen Rechtseinheiten ausüben, die verpflichtet sind, sich in ein Handelsregister eintragen zu lassen, davon höchstens fünf Mandate in Rechtseinheiten, deren Beteiligungspapiere an einer Börse kotiert sind. Die Anzahl weiterer Mandate in nicht in einem Handelsregister eingetragenen Rechtseinheiten ist beschränkt auf fünfzehn. Mandate in miteinander verbundenen Unternehmen gelten als ein Mandat.

3.4. Wahl und Amtszeit

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

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

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

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

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

3.5. Interne Organisation

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

Reto Garzetti wurde von der ordentlichen Generalversammlung vom 27. Mai 2021 als Präsident des Verwaltungsrats wiedergewählt. In dieser Funktion obliegen ihm unter anderem die Einberufung zu den Verwaltungsratssitzungen und zur Generalversammlung, deren Vorbereitung sowie der Sitzungsvorsitz. Der Verwaltungsrat wird einberufen, sooft es die Geschäfte erfordern, mindestens aber dreimal jährlich. Ausserdem kann jedes Mitglied des Verwaltungsrats und der Vorsitzende der Geschäftsleitung unter Angabe der Gründe die Einberufung einer Sitzung verlangen.

Der Verwaltungsrat ist beschlussfähig, wenn und solange mindestens zwei Drittel seiner Mitglieder anwesend sind (Artikel 18 der Statuten). Beschlüsse werden vorbehältlich der nachfolgenden Regelung des geltenden Organisationsreglements von der Mehrheit der teilnehmenden Verwaltungsratsmitglieder gefasst. Im Fall von Stimmengleichheit hat der Vorsitzende den Stichentscheid. Zirkularbeschlüsse sind zulässig, sofern nicht ein Mitglied mündliche Beratung verlangt. Kein Präsenzquorum ist erforderlich für die Beschlussfassung über einen Kapitalerhöhungsbericht und für die Anpassungs- und Feststellungsbeschlüsse im Zusammenhang mit Kapitalerhöhungen.

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

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

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

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

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

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

- Der **Audit- und Risikoausschuss** (Audit and Risk Committee, ARC) besteht aus mindestens zwei Mitgliedern des Verwaltungsrats. Er unterstützt den Verwaltungsrat bei der Beaufsichtigung des Rechnungswesens und der Finanzberichterstattung, des internen Kontrollsystems (IKS), der Prüfgesellschaft (externe Revisionsstelle) sowie bei der Kontrolle betreffend die Einhaltung der rechtlichen Vorschriften, im Einzelnen gemäss Aufgabenbeschrieb im Organisationsreglement. Der Audit- und Risikoausschuss tagt mindestens dreimal jährlich, davon einmal anlässlich der Besprechung des Jahresabschlusses mit der Revisionsstelle.
- Der **Vergütungsausschuss** (Compensation Committee, VGA) besteht aus mindestens zwei Mitgliedern des Verwaltungsrats. Er unterstützt den Verwaltungsrat bei der Festlegung und Umsetzung von Vergütungspolitik und -system sowie im Personalwesen, im Einzelnen gemäss Artikel 22 der Statuten und Aufgabenbeschreibung im Organisationsreglement. Der Vergütungsausschuss tagt mindestens zweimal jährlich. Der Präsident des Verwaltungsrats und der Chief Executive Officer nehmen an den Sitzungen ex officio mit beratender Stimme teil.
- Der **Anlageausschuss** (Investment Committee, IC) setzt sich aus mindestens zwei Mitgliedern des Verwaltungsrats zusammen. Er unterstützt den Verwaltungsrat bei allen Investitions- und Anlagefragen sowie bei der Beurteilung der in diesen Zusammenhang gehörenden Risiken, im Einzelnen gemäss Aufgabenbeschrieb und Kompetenzordnung im Organisationsreglement. Der Anlageausschuss hat Entscheidungskompetenz im Wesentlichen für Investitionen und Devestitionen von CHF 1 Mio. bis CHF 5 Mio. Eigenkapitaleinsatz. Er tagt, sooft es die Geschäfte erfordern. Der Chief Executive Officer nimmt an den Sitzungen ex officio mit beratender Stimme teil.

Ausschusssitzungen können in die Sitzungen des Verwaltungsrats integriert werden.

Die Ausschüsse setzten sich im Berichtsjahr folgendermassen zusammen:

Audit- und Risikoausschuss, ARC	Vergütungsausschuss, VGA	Anlageausschuss, IC
Peter Bodmer (Vorsitz)	Dr. Christian De Prati (Vorsitz)	Kurt Hardt (Vorsitz)
Reto Garzetti	Kurt Hardt	Reto Garzetti
Klaus Schmitz	Klaus Schmitz	Peter Bodmer
		Dr. Christian De Prati
		Klaus Schmitz

Sitzungskalender Verwaltungsrat und Ausschüsse mit Angaben zu Dauer und Präsenz

Bezeichnung Sitzung	Art	VR	ARC	VGA	IC	Dauer in Min.	Präsenz
ARC 01	Sitzung		X			65	vollständige Teilnahme
VR 01 / VGA 01	Sitzung [1]	X		X		205	vollständige Teilnahme
VR 02	Zirkularbeschluss	X				n.a.	vollständige Teilnahme
VR 03	Zirkularbeschluss	X				n.a.	vollständige Teilnahme
VR 04 / ARC 02 / VGA 02	Sitzung [1]	X	X	X		345	vollständige Teilnahme
VR 05 und IC	Sitzung [1]	X			X	65	entschuldigt P. Bodmer
VR 06 / VGA 03	Sitzung [1]	X		X		190	vollständige Teilnahme
VR 07	Telefonkonferenz	X				55 [2]	vollständige Teilnahme
zu VR 07	Zirkularbeschluss	X				n.a.	vollständige Teilnahme
ohne Bezeichnung	Zirkularbeschluss	X				n.a.	vollständige Teilnahme
VR 08 / ARC 03 / VGA 04	Sitzung [1]	X	X	X		380	vollständige Teilnahme
VR 09	Sitzung	X				80	vollständige Teilnahme
VR 10 / ARC 04 / VGA 05	Sitzung [1]	X	X	X		105	vollständige Teilnahme
Total Anzahl Sitzungen, Telefonkonferenzen und Zirkularbeschlüsse		**12**	**4**	**5**	**1**	**1.490**	
Durchschnittliche Dauer (exkl. Zirkularbeschlüsse)						**166**	

1 Sitzung mit telefonischer Einwahlmöglichkeit.
2 Geschätzte Dauer.

An den Sitzungen nahmen ohne Stimmrecht Chief Executive Officer, Dr. Thomas Wolfensberger, Chief Financial und Operating Officer, Dr. Marcel Kucher (bis 31. Mai 2021) bzw. Chief Financial Officer, Thorsten Arsan (seit 1. Juni 2021) und als Sekretär des Verwaltungsrats General Counsel, Peter Slongo, teil. Situativ nahmen zudem der Head of Letting and Sales, Dr. Andreas Steinbauer, die Leiterin des Konzernrechnungswesens, Nicole Grau, und Vertreter der externen Revisionsstelle sowie des Liegenschaftsbewerters teil. Zudem nahm an zahlreichen Sitzungen auch ein Vertreter des Ankeraktionärs als Beobachter im Sinne von Ziffer 2.6 des Organisationsreglements teil.

3.6. Kompetenzregelung

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

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

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

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

3.7. Informations- und Kontrollinstrumente gegenüber der Geschäftsleitung

Der Präsident des Verwaltungsrats bespricht sich regelmässig mit dem CEO und dem CFO. Je nach Bedarf nehmen zusätzliche Mitglieder des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung teil. Des Weiteren setzt die Geschäftsleitung den Verwaltungsrat mittels eines periodischen Portfolioreports über die Entwicklungen bei den Renditeliegenschaften in Kenntnis. Der Gesamtverwaltungsrat wird zudem mindestens quartalsweise mittels eines Management Information Systems (MIS) insbesondere über die Liquiditätsentwicklung, die Fortschritte bei den Renditeliegenschaften, die Vertriebsleistung und die Budgeterreichung informiert. Der CEO und der CFO sind an den Verwaltungsratssitzungen anwesend und informieren umfassend über den Geschäftsverlauf und allfällige Vorkommnisse, erstatten zu traktandierten Themen Bericht und stehen bei Fragen bzw. für Auskünfte zur Verfügung.

4 Geschäftsleitung

4.1. Mitglieder der Geschäftsleitung

Per 31. Mai 2021 kam es zu einer personellen Änderung in der Geschäftsleitung der Peach Property Group AG. Der seit 2011 im Unternehmen tätige Dr. Marcel Kucher, CFO und COO, verliess die Peach Gruppe. Seit dem 1. Juni 2021 ist Thorsten Arsan CFO des Unternehmens. Seither setzt sich die Geschäftsleitung aus den folgenden drei Personen zusammen:

Vorname, Name	Funktion	Tätigkeit bei Peach seit
Dr. Thomas Wolfensberger	Chief Executive Officer	2006
Thorsten Arsan	Chief Financial Officer	2021 (seit 01.06.2021)
Dr. Andreas Steinbauer	Head of Letting and Sales	2009

Dr. Thomas Wolfensberger (Chief Executive Officer)

Jahrgang 1972
Schweizer Staatsbürger

Ausbildung

Wirtschaftswissenschaften an der Universität Zürich / Doktortitel in Wirtschaftswissenschaften (Dr. oec. publ.)

Werdegang

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

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

Davor u. a. bei Accenture und IBM.

Mandate ausserhalb der Peach Gruppe

Keine

Thorsten Arsan (Chief Financial Officer)

Jahrgang 1974
Deutscher Staatsbürger

Ausbildung

Diplom in Betriebswirtschaft mit Schwerpunkt Immobilien und Bau von der Hochschule Biberach / MBA Programm International Real Estate Management an der South Bank University in London

Werdegang

Seit 01. Juni 2021 bei der Peach Gruppe als CFO.

Zuvor war er Head of Corporate Finance/Stellvertretender Head of Finance & Treasury bei Vonovia SE (2013 – 2020) sowie ehemaliger Senior Vice President für Finanzen, Controlling, Investor Relations und M&A bei Adler Group SA. (2020 – 2021).

Mandate ausserhalb der Peach Gruppe

Keine

Dr. Andreas Steinbauer (Head of Letting and Sales)

Jahrgang 1975
Schweizer und deutscher Staatsbürger

Ausbildung

Diplom in Betriebswirtschaft von der Georg-Simon-Ohm Hochschule in Nürnberg / Master in Real Estate und Dr. auf dem Gebiet der internationalen Immobilienmärkte der Universität von Kingston

Werdegang

Seit 2009 bei der Peach Gruppe, seit 2013 als Head of Sales and Marketing, ab Q4/2018 Head of Letting and Sales.

Bis 2009 Zuständiger für das Portfolio der Orco Property Group in Berlin an luxuriösen Projektentwicklungen.

Mandate ausserhalb der Peach Gruppe

Keine

4.2. Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

Per 31. Dezember 2021 üben die Mitglieder der Geschäftsleitung keine Tätigkeiten in Führungs- und Aufsichtsgremien oder dauernde Leitungs- und Beraterfunktionen für wichtige Interessengruppen aus.

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

Nach Artikel 24 der Statuten darf jedes Mitglied der Geschäftsleitung ausserhalb der Gruppe insgesamt höchstens drei Mandate in den obersten Leitungs- oder Verwaltungsorganen von nicht gemeinnützigen Rechtseinheiten ausüben, die sich in ein Handelsregister eintragen lassen müssen, davon höchstens ein Mandat in Rechtseinheiten, deren Beteiligungspapiere an einer Börse kotiert sind. Die Anzahl weiterer Mandate in nicht in einem Handelsregister eingetragenen Rechtseinheiten ist beschränkt auf zehn. Mandate in miteinander verbundenen Unternehmen gelten als ein Mandat.

4.4. Managementverträge

Wir haben keine Managementverträge mit Dritten abgeschlossen.

5 Entschädigungen, Beteiligungen und Darlehen

Sämtliche Informationen und Erläuterungen zu Vergütungen und Beteiligungen der Mitglieder von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung finden sich im separaten Vergütungsbericht, dem zweiten Teil dieses Corporate Governance- und Vergütungsberichts.

6 Mitwirkungsrechte der Aktionäre

Die geltenden Statuten sind auf unserer Webseite unter https://www.peachproperty.com/investoren/corporate-governance/ abrufbar.

6.1. Stimmrechtsvertretung und -beschränkung

Im Verhältnis zur Gesellschaft wird als Aktionär oder als Nutzniesser nur anerkannt, wer im Aktienbuch eingetragen ist. Jede Aktie berechtigt zu einer Stimme, wobei nur derjenige, der im Aktienbuch mit Stimmrecht eingetragen ist, seine Stimmrechte an der Generalversammlung auch ausüben kann. Die mit Stimmrecht eingetragenen Aktionäre können sich an der Generalversammlung mittels schriftlicher Vollmacht durch einen anderen Aktionär, einen Dritten oder den unabhängigen Stimmrechtsvertreter vertreten lassen. Die Aktionäre haben die Möglichkeit, dem unabhängigen Stimmrechtsvertreter auch elektronisch Vollmachten und Weisungen für die Ausübung der Stimmrechte zu erteilen. Vollmachten und Weisungen können nur für die jeweils nächste Generalversammlung erteilt werden.

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

Gemäss Artikel 5 der geltenden Statuten kann der Verwaltungsrat die Zustimmung der Übertragung von Aktien an einen Erwerber oder Nutzniesser und/oder die Eintragung des neuen Erwerbers verweigern, wenn der Erwerber trotz Verlangen der Gesellschaft nicht ausdrücklich erklärt, die Aktien im eigenen Namen und für eigene Rechnung erworben zu haben bzw. bei einem Eintragungsgesuch als Nominee sich nicht ausdrücklich bereit erklärt, die Namen, Adressen und Aktienbestände derjenigen Personen offenzulegen, für deren Rechnung er die Aktien hält (wirtschaftlich Berechtigte).

6.2. Statutarische Quoren

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

6.3. Einberufung der Generalversammlung

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

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

Im Berichtsjahr fand die ordentliche Generalversammlung am 27. Mai 2021 statt. Aufgrund der Coronavirus-Situation war eine physische Teilnahme durch die Aktionäre und Aktionärsvertreter an der Generalversammlung wie bereits im Vorjahr nicht möglich. Der Verwaltungsrat hat gestützt auf Artikel 27 der Verordnung 3 über Massnahmen zur Bekämpfung des Coronavirus entschieden, dass die Aktionäre ihre Rechte an der Generalversammlung ausschliesslich durch den unabhängigen Stimmrechtsvertreter ausüben können.

6.4. Traktandierung

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

6.5. Eintragungen im Aktienbuch

Siehe Ziffer 6.1. «Stimmrechtsvertretung und -beschränkung».

7 Kontrollwechsel und Abwehrmassnahmen

7.1. Angebotspflicht

Den geltenden finanzmarktrechtlichen Bestimmungen entsprechend muss eine Person, die direkt, indirekt und/oder zusammen mit Dritten Aktien einer in der Schweiz börsenkotierten Gesellschaft erwirbt und dadurch die Schwelle von 33 $^{1}/_{3}$ Prozent der Stimmrechte der Gesellschaft überschreitet, ein Übernahmeangebot für den Erwerb aller Aktien unterbreiten.

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

7.2. Kontrollwechselklauseln

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

8 Revisionsstelle

8.1. Dauer des Mandats und Amtsdauer des leitenden Revisors

Die Revisionsstelle wird jährlich durch die Generalversammlung gewählt. Seit dem Geschäftsjahr 2006 ist die PricewaterhouseCoopers AG, Zürich, gesetzliche Revisionsstelle und Konzernrechnungsprüferin der Peach Property Group AG. Leitender Revisor ist seit dem Geschäftsjahr 2021 Herr Patrick Balkanyi.

Der Audit- und Risikoausschuss beurteilt die Leistung und Unabhängigkeit der Revisionsstelle jährlich. Der Audit- und Risikoausschuss orientiert sich dazu an den gesetzlichen Vorschriften, den gängigen Corporate Governance Empfehlungen und der europäischen Praxis. Die letzte Ausschreibung wurde im Geschäftsjahr 2013 mit drei führenden Anbietern durchgeführt. PricewaterhouseCoopers AG, Zürich, hat sich aufgrund ihres massgeschneiderten Prüfungsansatzes durchgesetzt. Zudem besteht eine gesetzliche Pflicht, dass der leitende Revisor nach 7 Jahren ausgewechselt werden.

8.2. Revisionshonorar

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

Alle Beträge verstehen sich exklusive Mehrwertsteuer.

8.3. Zusätzliche Honorare

Für Beratungsdienstleistungen sind im Berichtsjahr zusätzliche Honorarkosten der PricewaterhouseCoopers AG in Höhe von TCHF 781 (Vorjahr: TCHF 874) angefallen. Die Kosten stehen im Zusammenhang mit der laufenden steuerlichen Beratung (z.B. Steuererklärungen) sowie steuerlicher Beratung bei Akquisitionen (Tax Due Diligence).

Für den unabhängigen Liegenschaftsbewerter Wüest Partner AG, Zürich bzw. W&P Immobilienberatung GmbH, Frankfurt fielen 2021 Honorare von insgesamt TCHF 775 (Vorjahr: TCHF 1 343) an.

Alle Beträge verstehen sich exklusive Mehrwertsteuer.

8.4. Informationsinstrumente der externen Revision

Der Audit- und Risikoausschuss hat u. a. die Aufgabe, die Wirksamkeit, Tätigkeit und Berichterstattung der externen Revisionsstelle regelmässig und effektiv zu überwachen. Er beurteilt den Prüfungsumfang der Revisionsstelle sowie die relevanten Abläufe und bespricht die Revisionsergebnisse mit den externen Prüfern. Vertreter der Revisionsstelle nehmen mindestens einmal jährlich, insbesondere zur Besprechung des Jahresabschlusses, an Sitzungen des Audit- und Risikoausschusses teil, erläutern ihre Tätigkeit und stehen für Fragen zur Verfügung.

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

9 Informationspolitik

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

Kursrelevante Tatsachen veröffentlichen wir entsprechend der Pflicht zur Ad-hoc-Publizität gemäss den Bestimmungen des Kotierungsreglements und der Richtlinie betreffend Ad-hoc-Publizität (RLAhP). Unsere Medienmitteilungen sind auf unserer Internetseite unter der Rubrik Investoren bzw. dem Link https://www.peachproperty.com/investoren/investor-news/ jederzeit einsehbar. Dort finden sich weitere, laufend aktualisierte Informationen über unsere Gesellschaft und die Gruppe. Ad-hoc-Mitteilungen und weitere Medienmitteilungen werden interessierten Personen auf Wunsch auch per E-Mail zugesandt. Die Anmeldung erfolgt über unsere Website unter https://www.peachproperty.com/newsletteranmeldung/.

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

10 Handelssperrzeiten

Während der Handelssperrzeiten ist den Mitgliedern des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung sowie den Mitarbeitern der Handel mit Effekten der Peach Gruppe untersagt. Die ordentliche Handelssperrzeit beginnt fünf Handelstage vor dem Stichtag der Berichtsperiode der Gesellschaft und endet mit der öffentlichen Bekanntgabe der Finanzinformation. Während der ordentlichen Handelssperrzeit sind keine Ausnahmen möglich. Die Handelssperrzeiten werden jeweils vom General Counsel sämtlichen Personen mitgeteilt. Zusätzlich kann der Verwaltungsratspräsident mit dem CEO oder CFO besondere Handelssperrzeiten für bestimmte Personen erlassen. Diejenigen Personen, die einer besonderen Handelssperrzeit unterliegen, werden per E-Mail benachrichtigt.

Kontakte
Peach Property Group AG
Neptunstrasse 96 | 8032 Zürich | Schweiz

Dr. Thomas Wolfensberger, CEO und Thorsten Arsan, CFO
Telefon +41 44 485 50 00 | investors@peachproperty.com

Termine

- Generalversammlung 2021: Freitag, 20. Mai 2022, in Zürich, aufgrund der Coronavirus-Situation voraussichtlich ohne physische Teilnahme der Aktionäre und Aktionärsvertreter
- Publikation Halbjahresergebnis 2022: Dienstag, 30. August 2022

Teil 2 - Vergütungsbericht

1 Einleitung

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

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

Der Vergütungsbericht entspricht den Vorgaben der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) und der Richtlinie betreffend Informationen zur Corporate Governance (Richtlinie Corporate Governance, RLCG) der SIX Exchange Regulation und basiert insbesondere auf den Bestimmungen in den Artikeln 26 bis 35 der Statuten.

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

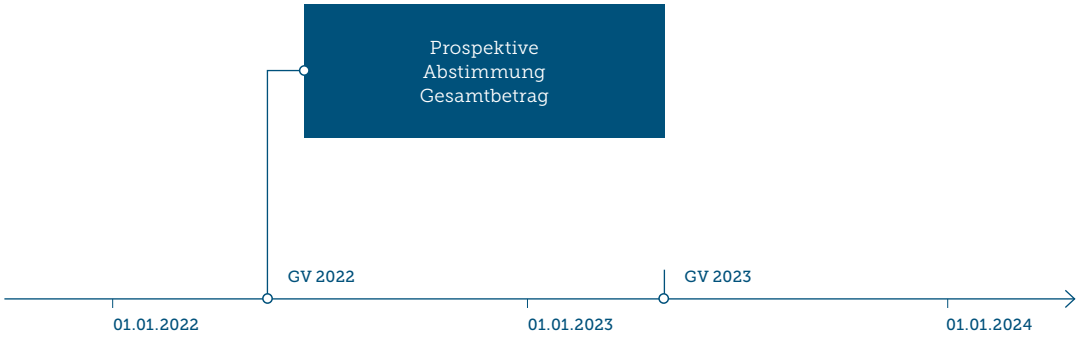
2 Zuständigkeiten und Festsetzungsverfahren

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

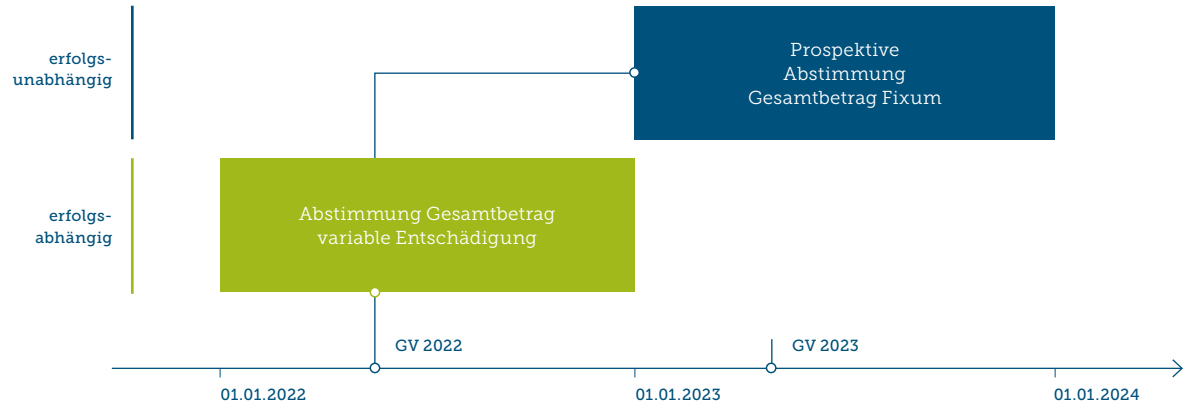
Die Generalversammlung stimmt jährlich über die Genehmigungen der Gesamtbeträge für Verwaltungsrat und Geschäftsleitung ab. Sie genehmigt entsprechend der Regelung in Artikel 26 Absatz 1 der Statuten die maximalen Gesamtbeträge bezüglich

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

Vergütung des Verwaltungsrats



Vergütung der Geschäftsleitung



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

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

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

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

3 Vergütungssystem

3.1. Grundsätze

Das Vergütungssystem innerhalb unserer Gruppe hat eine wettbewerbsfähige, leistungs- und erfolgsorientierte Vergütungspolitik zum Ziel. Wir wollen damit eine langfristig orientierte Führung der Gruppe und einen nachhaltigen Unternehmenserfolg fördern. Die Vergütungen des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung sollen marktkonform, dem Aufwand und der Verantwortung angemessen und der Grösse der Gruppe angepasst sein. Verwaltungsrat und Geschäftsleitung sollen in angemessener Form am Erfolg unseres Unternehmens beteiligt sein. Der Vergütungsausschuss verfolgt laufend die Entwicklung von Gehältern in vergleichbaren Unternehmen und erstattet darüber im Verwaltungsrat Bericht.

3.2. Vergütung des Verwaltungsrats

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

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

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

zuzüglich der Beiträge der Gesellschaft an die Sozialversicherungen.

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

Die Verwaltungsräte erhalten einen Teil der Vergütung nach lit. a) hiervor in Form von für ein Jahr gesperrten Aktien der Gesellschaft. Für das Geschäftsjahr 2021 hat der Verwaltungsrat einen Aktienanteil von 50 Prozent (Vorjahr: 50 Prozent) beschlossen. Die Anzahl der Aktien wird auf Basis des durchschnittlichen Aktienkurses der letzten zehn Handelstage im abgelaufenen und der ersten zehn Handelstage im neuen Geschäftsjahr ermittelt («Zuteilungskurs»). Für die Berechnung der Vergütungshöhe nach VegüV wird die mittels Zuteilungskurs ermittelte Anzahl der Aktien mit dem Schlusskurs der Zuteilung gemäss Zuteilungsbeschluss des Verwaltungsrats multipliziert («Kurs bei Zuteilung»). Die für die Vergütung 2021 relevanten Kurse betragen: Zuteilungskurs CHF 62.61 und Kurs bei Zuteilung CHF 58.60.

Im Berichts- wie auch in den Vorjahren erhielten die Mitglieder des Verwaltungsrats zusätzlich Performance Stock Units («PSUs») zugeteilt. Die PSUs sind Anwartschaften auf Aktien und stellen eine von der Erreichung von Zielen der Gruppe abhängige variable Vergütung dar. Informationen zu den PSU-Programmen finden sich unter der Ziffer 3.4 sowie im Anhang 13 der Konzernrechnung.

Klaus Schmitz als Aktionärsvertreter in Sinne von Artikel 13 Absatz 3 der Statuten bezieht kein Honorar und erhält auch keine PSUs.

3.3. Vergütung der Geschäftsleitung

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

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

Die variablen, erfolgsabhängigen Vergütungen an die Mitglieder der Geschäftsleitung sind sowohl von der Erreichung von Zielen der Gruppe als auch von persönlichen Zielen abhängig. Sie richten sich nach den vom Verwaltungsrat festgelegten qualitativen und quantitativen Zielvorgaben und Parametern. Die Unternehmensziele (Unternehmens-KPIs der Gruppe) basieren auf dem jeweiligen Budget und werden vom Verwaltungsrat jährlich für die gesamte Gruppe gleich festgelegt. Für das Berichtsjahr betrafen die Unternehmensziele zu gleichen Teilen den Aktienkurs, den Reingewinn und den FFO I. Die individuellen Ziele werden nach Massgabe der strategischen Ziele in jährlicher Vereinbarung für die Mitglieder der Geschäftsleitung auf Antrag des Vergütungsausschusses vom Verwaltungsrat festgelegt. Es sollen grundsätzlich nicht mehr als fünf individuelle Ziele vereinbart werden, wovon die Mehrheit quantitativ messbar sein soll.

Im Gesamten ist die variable Vergütung auf maximal 150 Prozent der fixen Vergütung beschränkt. Der Verwaltungsrat kann in begründeten Fällen auch einen höheren Anteil der variablen Vergütung beschliessen. Für Dr. Andreas Steinbauer, Head of Letting and Sales, gilt eine Spezialregelung mit einem tieferen Fixum und von Vertriebserfolgen abhängigen Provisionen, welche mehr als das Eineinhalbfache des Fixums ausmachen können. Das Provisionsmodell basiert primär auf einem Anteil einer Monatsmiete der neu vermieteten Wohnungen, wobei der Prozentsatz variiert, je nachdem ob es sich um eine Fluktuationsvermietung (Vermietung einer bisher vermieteten Wohnung nach einer Kündigung) oder eine Vermietung zur Reduktion des Leerstandes (Vermietung einer bisher unvermieteten Wohnung) handelt. Weiter erhält Dr. Andreas Steinbauer eine Prämie bei möglichst tiefem Mietausfall. Hinzu kommen Vertriebsprovisionen für verkaufte Wohnungen. Der vom Unternehmenserfolg und der weiteren persönlichen Zielerreichung abhängige Bonus ist bei Dr. Steinbauer wiederum relativ tief.

Für den CEO können gemäss Bonusreglement der Gruppe bis 60 Prozent und für die übrigen Geschäftsleitungsmitglieder bis 50 Prozent des Bonus in Form von für ein Jahr gesperrten Aktien der Gesellschaft ausbezahlt werden. Der Verwaltungsrat hat für den Bonus 2021 der per Ende Berichtsjahr tätigen Geschäftsleitungsmitglieder einen einheitlichen Aktienanteil von 50 Prozent beschlossen. Der Aktienanteil der Provision des Head of Letting and Sales, Dr. Andreas Steinbauer, beträgt 35 Prozent. Wie beim Verwaltungsrat wird die Anzahl der Aktien mit dem Zuteilungskurs ermittelt, und für die Berechnung der

Vergütungshöhe nach VegüV wird die so ermittelte Anzahl der Aktien mit dem Kurs bei Zuteilung multipliziert. Der per 31. Mai 2021 ausgeschiedene Chief Financial und Operating Officer, Dr. Marcel Kucher, erhielt einen Bonus pro rata temporis in bar ohne Aktienanteil.

Die Mitglieder der Geschäftsleitung können sodann an Options- und Beteiligungsplänen beteiligt werden. Im Berichtsjahr erhielten die drei Mitglieder der Geschäftsleitung PSUs aus einem weiteren PSU-Programm zugeteilt. Der ausgeschiedene CFO/COO erhielt keine PSUs zugeteilt; seine noch nicht gevesteten PSUs sind entschädigungslos verfallen. Weitere Informationen finden sich unter der Ziffer 3.4 hiernach sowie im Anhang 13 der Konzernrechnung.

3.4. Options- und weitere Mitarbeiterbeteiligungspläne

Optionspläne

Im Jahr 2014 hat der Verwaltungsrat für drei Mitglieder der Geschäftsleitung einen Optionsplan verabschiedet. Die Zuteilung erfolgte unentgeltlich. Per Anfang 2021 wurden die letzten verbleibenden 40 000 Optionen aus diesem Plan ausgeübt. Per Ende Berichtsjahr gibt es keine Optionen aus dem Optionsplan 2014 mehr. Es wurde kein neuer Optionsplan aufgelegt.

Performance Stock Units-Programme

Im Berichtsjahr hat der Verwaltungsrat einen weiteren Rahmenplan für aktienbasierte Vergütungen genehmigt, das «PSU-Programm 2021 – 2023».

Unter dem neuen Programm wurde, wie schon bei den früheren PSU-Programmen, den Programm-Teilnehmenden Anrechte in Form von PSUs zugeteilt. Diese als Long-Term-Incentive-Programme ausgestaltete PSU-Programme erlauben es uns, die besten Talente für Peach zu gewinnen, zu motivieren und auf den langfristigen Unternehmenserfolg ausgerichtet zu behalten. Die maximale Anzahl der PSUs, welche den Programm-Teilnehmenden zugeteilt werden, bestimmt der Verwaltungsrat. Die PSUs sind von der unternehmerischen Zielerreichung über die dreijährige Leistungsperiode abhängige Anwartschaften auf bis zu zwei Aktien pro PSU, vorausgesetzt der Begünstigte ist zum Zeitpunkt des Vestings noch bei der Peach Gruppe angestellt.

Für das PSU-Programm 2018 – 2020 erfolgte das Vesting im Berichtsjahr mit der Abnahme der Jahresrechnung 2020 durch die Generalversammlung 2021. Die Vestings für die weiteren Programme erfolgen für das PSU-Programm 2019 – 2021 mit der Generalversammlung 2022, für das PSU-Programm 2020 – 2022 mit der Generalversammlung 2023 und für das neue PSU-Programm 2021 – 2023 mit der Generalversammlung 2024. Die Aktienzuweisung erfolgt spätestens sechs Monate ab dem jeweiligen Vesting.

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

Die zu erreichenden Ziele unter den PSU-Programmen sind allesamt Unternehmensziele. Bis und mit dem PSU-Programm 2020 – 2022 gibt es zwei gleich gewichtete Teilziele, nämlich das Teilziel Kapitalmarkt und das Teilziel Konzernergebnis. Für das neue PSU-Programm 2021 – 2023 wurde ein weiteres Teilziel aufgenommen; die drei Teilziele sind je zu 33 $^{1}/_{3}$ Prozent gewichtet und betreffen den Kapitalmarkt, das Konzernergebnis und neu die Fremdkapitalzinsen.

Das Teilziel Kapitalmarkt misst den Aktienkurs drei Handelstage nach Veröffentlichung des provisorischen Jahresergebnisses des letzten Geschäftsjahrs der Leistungsperiode (Tag der Veröffentlichung nicht mitgezählt). Beim Kursziel (Teilziel Kapitalmarkt) wurde ein jährlicher TSR (Total Shareholder Return, d. h. Aktienkursentwicklung plus allfällige Dividenden oder sonstige Zuwendungen) von 11 Prozent p. a. über die Leistungsperiode als Zielwert festgelegt. Das Teilziel Konzernergebnis misst das kumulierte konsolidierte Ergebnis nach Steuern im Vergleich zum Budget und Businessplan über die gesamte Leistungsperiode. Beim neuen Teilziel Fremdkapitalzinsen sind die durchschnittlichen Fremdkapitalkosten der Gruppe im Geschäftsjahr 2023 relevant.

Aus dem PSU-Programm 2021 – 2023 wurden 43 500 PSUs zugeteilt. Die Zuteilung erfolgte per 1. April 2021. Per 31. Dezember 2021 sind 1 500 Anwartschaften aus diesem Programm verfallen.

Im Vorjahr wurden aus dem PSU-Programm 2020 – 2022 per 2. Juni 2020 42 000 PSUs zugeteilt, wovon 500 Anwartschaften per Ende Vorjahr und weitere 7 000 PSUs im Berichtsjahr verfielen.

Aus dem PSU-Programm 2018 – 2020 haben mit der Generalversammlung 2021 vom 27. Mai 2021 36 500 PSUs gevestet. Im Juni und September 2021 wurden den Berechtigten insgesamt 73 000 Namensaktien der Peach Property Group AG zugewiesen.

Weitere Informationen zum PSU-Programm finden sich im Anhang 13 der Konzernrechnung.

3.5. Nebenleistungen

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

3.6. Vorsorgeleistungen

Die den Geschäftsleitungsmitgliedern zustehenden Leistungen im Rahmen der beruflichen Vorsorge entsprechen vom Modell her den für alle Kadermitarbeitenden gültigen internen Vorsorgereglementen. Die Gesellschaft als Arbeitgeberin leistet im Bereich des Obligatoriums den üblichen paritätischen Beitrag. Für den überobligatorischen Bereich beträgt der Arbeitgeberanteil der Gesellschaft an den Sparbeiträgen 60 Prozent. Die Risikobeiträge sowie die Beiträge für die übrigen Kosten werden zu 100 Prozent durch die Gesellschaft finanziert.

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

3.7. Kündigungsdauer Arbeitsverträge Geschäftsleitung / Abgangsentschädigungen

Die Kündigungsfrist für die Mitglieder der Geschäftsleitung beträgt drei Monate.

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

4 Vergütungen im Geschäftsjahr 2021

4.1. Vergütungen an den Verwaltungsrat

Die Vergütung an die Mitglieder des Verwaltungsrats für das Berichtsjahr beträgt inklusive Sozialversicherungsbeiträge und unter Bewertung des Aktienanteils zum Kurs bei Zuteilung (Schlusskurs vom 7. Februar 2022, dem dritten Handelstag nach Publikation des provisorischen Jahresergebnisses, Veröffentlichungstag nicht mitgezählt) sowie unter Bewertung der zugeteilten PSUs im Total TCHF 942 und im Einzelnen:

Name, Funktion	Vergütung 2021					Vergütung 2020				
in CHF	Honorar in bar	Honorar in Aktien [2]	PSUs Fair Value [3]	Sozialvers. [4]	**Total**	Honorar in bar	Honorar in Aktien	PSUs Fair Value	Sozialvers. [4]	**Total**
Reto Garzetti, Präsident	100 000	93 584	139 860	24 053	**357 497**	100 000	98 982	80 370	20 324	**299 676**
Peter Bodmer, Mitglied	50 000	46 821	93 240	0 [5]	**190 061**	50 000	49 491	53 580	0 [5]	**153 071**
Dr. Christian De Prati, Mitglied	50 000	46 821	93 240	13 913	**203 974**	50 000	49 491	53 580	11 394	**164 465**
Kurt Hardt, Mitglied	50 000	46 821	93 240	0 [6]	**190 061**	50 000	49 491	53 580	0 [6]	**153 071**
Klaus Schmitz, Mitglied [1]	0	0	0	0	**0**	n.a.	0	0	0	0
					941 593					**770 283**

1 Ab ausserordentlicher Generalversammlung vom 12.10.2020. Klaus Schmitz bezieht kein Honorar.
2 Bewertung zum Schlusskurs vom 07.02.2022 von CHF 58.60 pro Aktie, Aktienanteil 50 %.
3 Bewertung bei Zuteilung per 01.04.2021 von CHF 46.62 pro PSU.
4 Beiträge der Gesellschaft.
5 Abrechnung über eine Gesellschaft / keine Sozialversicherungsbeiträge.
6 Es fallen keine Sozialversicherungsbeiträge in der Schweiz an.

Die Gesamtvergütung des Verwaltungsrats ist im Vergleich zum Vorjahr aufgrund des höheren Fair Values der PSUs angestiegen. Unter anderem wegen des Kursanstiegs der Peach-Aktien stieg der nach der Monte Carlo Methode von einem spezialisierten externen Büro berechnete Fair Value der PSUs von CHF 26.79 (Vorjahr) auf CHF 46.62 für die Zuteilung im Berichtsjahr. Die Anzahl zugeteilter PSUs blieb unverändert bei 3 000 PSUs für den Präsidenten und 2 000 PSUs für ein Mitglied.

Ein Mitglied des Verwaltungsrats erhielt für Leistungen im Zusammenhang mit der Platzierung der Pflichtwandelanleihe PEA21 eine Vergütung zu marktüblichen Konditionen in Höhe von TCHF 222.

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

4.2. Vergütungen an die Mitglieder der Geschäftsleitung

Die Vergütung an die Mitglieder der Geschäftsleitung für das Berichtsjahr beträgt inklusive Nebenleistungen (Geschäftsfahrzeuge) und Provisionen sowie Sozialversicherungsbeiträge und unter Bewertung des Aktienanteils des Bonus zum Kurs bei Zuteilung (Schlusskurs vom 7. Februar 2022, dem dritten Handelstag nach Publikation des provisorischen Jahresergebnisses, Veröffentlichungstag nicht mitgezählt) sowie unter Bewertung der zugeteilten PSUs im Total TCHF 3 397 und im Einzelnen:

Name, Funktion	**Vergütung 2021**								
in CHF	Fixe Vergütung in bar	Variable Vergütung in bar	*davon Provisionen*	Variable Vergütung in Aktien [2]	*davon Provisionen*	PSUs Fair Value [3]	Nebenleistungen [4]	Sozialvers. und beruf. Vorsorge [5]	**Total**
Dr. Thomas Wolfensberger, CEO	400 000	275 000		257 371		349 650	13 183	156 636	**1 451 840**
Dr. Marcel Kucher, CFO und COO *(bis 31.05.2021)* [1]	125 000	145 833		0		0	3 305	46 834	**320 972**
Thorsten Arsan, CFO *(ab 01.06.2021)* [1]	160 417	64 167		60 065		213 270	3 359	72 638	**573 916**
Dr. Andreas Steinbauer, Head of Letting and Sales	180 000	391 401	*387 551*	198 888	*195 314*	139 860	8 513	131 557	**1 050 219**
									3 396 947

1 Fixe und variable Vergütung pro rata temporis.
2 Bewertung zum Schlusskurs vom 07.02.2022 von CHF 58.60 pro Aktie, Aktienanteil 50 % des Bonus bei Dr. Thomas Wolfensberger und Thorsten Arsan bzw. 50 % des Bonus und 35 % der Provisionen bei Dr. Andreas Steinbauer.
3 Bewertung bei Zuteilung per 01.04.2021 von CHF 46.62 pro PSU. Bei Thorsten Arsan, CFO, kommen noch 1 000 PSU aus dem Programm 2020 – 2022 mit einer Bewertung per 02.06.2020 von CHF 26.79 pro PSU hinzu.
4 Geschäftsfahrzeuge.
5 Beiträge der Gesellschaft.

Die höchste individuelle Entschädigung im Berichtsjahr im Betrag von TCHF 1 452 hat CEO Dr. Thomas Wolfensberger erhalten (im Vorjahr: CEO Dr. Thomas Wolfensberger, TCHF 1 220).

Im Vorjahr betrug die Vergütung an die Mitglieder der Geschäftsleitung im Total TCHF 2 957 und im Einzelnen:

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

1 Bewertung zum Schlusskurs vom 12.02.2021 von CHF 45.20 pro Aktie, Aktienanteil 50 % des Bonus bei Dr. Thomas Wolfensberger und Dr. Marcel Kucher bzw. 50 % des Bonus und 35 % der Provisionen bei Dr. Andreas Steinbauer.
2 Bewertung bei Zuteilung per 02.06.2020 von CHF 26.79 pro PSU.
3 Geschäftsfahrzeuge.
4 Beiträge der Gesellschaft.

Die Gesamtvergütung der Geschäftsleitung ist im Vergleich zum Vorjahr gestiegen, zu einem grossen Teil aufgrund eines höheren Fair Values der PSUs von CHF 45.62 (Vorjahr: CHF 26.79), zum anderen aufgrund höherer Provisionen beim Head of Letting and Sales, was auch den Erfolg beim Vertrieb widerspiegelt.

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

4.3. Kredite und Darlehen an Verwaltungsrat und Geschäftsleitung

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

4.4. Vergleich ausgerichtete Vergütungen mit von den Generalversammlungen genehmigten Vergütungen

Für den Vergleich der im Berichtsjahr ausgerichteten mit der von der Generalversammlung genehmigten Vergütung bedarf es beim Verwaltungsrat grundsätzlich einer pro-rata-Berechnung der Amtsjahranteile vom 1. Januar 2021 bis zur Generalversammlung 2021 und ab der Generalversammlung 2021 bis 31. Dezember 2021. Bei der Vergütung an die Geschäftsleitung bedarf es keiner solchen Umrechnung, da die Generalversammlung hier die Vergütung pro Geschäftsjahr genehmigt.

in CHF	im Geschäftsjahr 2021 ausgerichtete Vergütung	für das Geschäftsjahr 2021 genehmigte Vergütung
Vergütung an den Verwaltungsrat	**941 593**	**959 726**
Vergütung an die Geschäftsleitung		
Erfolgsunabhängige Vergütung (Fixum)	1 157 311	1 400 000
Erfolgsabhängige Vergütung (variabel)	2 239 636	2 600 000
Total Vergütung Geschäftsleitung	**3 396 947**	**3 800 000**

Die im Geschäftsjahr 2021 an den Verwaltungsrat und an die Geschäftsleitung ausgerichteten Vergütungen liegen allesamt unter den genehmigten Maximalbeträgen (Verwaltungsrat – 2 Prozent, Geschäftsleitung Fixum – 17 Prozent und Geschäftsleitung variabel – 14 Prozent).

4.5. Vergütungen an den Beirat

Die Gesellschaft verfügt über keine Beiräte im Sinne der VegüV.

5 Beteiligungen von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung

5.1. Rechte an Options- und weiteren Beteiligungsplänen

Die Mitglieder von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung sind per 31. Dezember 2021 folgendermassen aus Options- und weiteren Beteiligungsplänen berechtigt:

Name, Funktion	Anzahl PSUs [1]
Reto Garzetti, Präsident Verwaltungsrat	9 000
Peter Bodmer, Mitglied Verwaltungsrat	6 000
Dr. Christian De Prati, Mitglied Verwaltungsrat	6 000
Kurt Hardt, Mitglied Verwaltungsrat	6 000
Klaus Schmitz, Mitglied Verwaltungsrat	0
Dr. Thomas Wolfensberger, Chief Executive Officer	22 500
Thorsten Arsan, Chief Financial Officer	5 000
Dr. Andreas Steinbauer, Head of Letting and Sales	9 000
Total	**63 500**

1 Nach Vesting PSU-Programm 2018 – 2020, PSUs aus den PSU-Programmen 2019 – 2021 und 2020 – 2022 sowie 2021 – 2023.

5.2. Aktienbesitz

Die Mitglieder von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung halten per 31. Dezember 2021 direkt und indirekt folgende Anzahl an Aktien der Gesellschaft:

Name, Funktion	Anzahl Aktien	in % aller Aktien
Reto Garzetti, Präsident Verwaltungsrat	143 415 [1]	0.85
Peter Bodmer, Mitglied Verwaltungsrat	28 607 [2]	0.17
Dr. Christian De Prati, Mitglied Verwaltungsrat	37 308	0.22
Kurt Hardt, Mitglied Verwaltungsrat	10 796	0.06
Klaus Schmitz, Mitglied Verwaltungsrat	0	0.00
Dr. Thomas Wolfensberger, Chief Executive Officer	733 321	4.34
Thorsten Arsan, Chief Financial Officer	0	0.00
Dr. Andreas Steinbauer, Head of Letting and Sales	9 768	0.06
Total	**963 215**	**5.70**

1 Im Umfang von 108 357 Aktien Aktienbesitz einer nahestehenden Person.
2 Im Umfang von 21 792 Aktien Aktienbesitz einer nahestehenden Person.

Bericht der Revisionsstelle

an die Generalversammlung der Peach Property Group AG

Zürich

Wir haben den Vergütungsbericht der Peach Property Group AG für das am 31. Dezember 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. Die Prüfung beschränkte sich dabei auf die Angaben nach Art. 14 bis 16 der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) in Abschnitt 4 auf den Seiten 70 bis 73 des Vergütungsberichts.

Verantwortung des Verwaltungsrates

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

Verantwortung des Prüfers

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

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

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

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht der Vergütungsbericht der Peach Property Group AG für das am 31. Dezember 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr dem Gesetz und den Art. 14 bis 16 der VegüV.

PricewaterhouseCoopers AG

Patrick Balkanyi
Revisionsexperte
Leitender Revisor

Philipp Gnädinger
Revisionsexperte

Zürich, 25. März 2022

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.

Konzernrechnung der Peach Property Group AG 2021

Nach International Financial Reporting Standards (IFRS)

Konzernrechnung

Konsolidierte Erfolgsrechnung 76
Konsolidierte Gesamtergebnisrechnung 77
Konsolidierte Bilanz 78
Konsolidierte Geldflussrechnung 80
Veränderung des konsolidierten Eigenkapitals 82
Bericht der Revisionsstelle 142
Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten 147

Anhang zur Konzernrechnung

Über uns 86
Abschlusserstellung 86

Performance

1 Perfomance je Aktie 89
2 Ergebnis aus Vermietung Renditeliegenschaften 92
3 Segmente 94

Immobilienportfolio

4 Renditeliegenschaften und Ergebnis aus Neubewertung 95
5 Entwicklungsliegenschaften 99

Kapitalstruktur und Risikomanagement

6 Eigenkapital 101
7 Hypothekardarlehen, Finanzverbindlichkeiten & derivative Finanzinstrumente 105
8 Verpfändete Aktiven zur Sicherstellung eigener Verpflichtungen 110
9 Finanzerfolg 110
10 Finanzrisikomanagement 111

Plattformkosten

11 Personalaufwand 118
12 Vorsorgepläne 119
13 Optionsprogramme 121
14 Vergütungen an Mitglieder des Verwaltungsrats und des Managements 124
15 Übriger Betriebsaufwand 125
16 Steuern 126

Übrige Offenlegungen

17 Working Capital 130
18 Langfristige Finanzforderungen 133
19 Konsolidierungskreis 134
20 Rückstellungen 139
21 Eventualverpflichtungen 139
22 Leasing 140
23 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag 141

Konsolidierte Erfolgsrechnung

in TCHF	Anhang	2021	2020
Ertrag aus Vermietung Renditeliegenschaften	2	108 601	54 748
Ertrag aus Neubewertung Renditeliegenschaften	4	288 319	157 786
Gewinn aus Verkauf Renditeliegenschaften	4	441	387
Ertrag aus Entwicklungsliegenschaften		0	180
Übriger Betriebsertrag		477	483
Betriebsertrag		**397 838**	**213 584**
Aufwand aus Vermietung Renditeliegenschaften	2	-28 784	-14 184
Aufwand aus Neubewertung Renditeliegenschaften	4	0	-1 594
Aufwand aus Entwicklungsliegenschaften		232	1 115
Aufwand aus Entwicklungs- und Baumanagement-Dienstleistungen		0	500
Personalaufwand	11	-18 089	-13 424
Marketing- und Vertriebsaufwand		-206	-310
Übriger Betriebsaufwand	15	-8 641	-6 248
Abschreibungen und Amortisationen		-1 688	-876
Betriebsaufwand		**-57 176**	**-35 021**
Betriebsergebnis		**340 662**	**178 563**
Finanzertrag	9	1 735	4 389
Finanzaufwand	9	-82 907	-29 598
Ergebnis vor Steuern		**259 490**	**153 354**
Ertragsteuern	16	-58 292	-26 072
Ergebnis nach Steuern		**201 198**	**127 282**
– Anteile der Eigenkapitalgeber Peach Property Group AG		190 643	119 432
– Nicht beherrschende Anteile		10 555	7 850
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in CHF		**12.50**	**15.26**
Verwässertes Ergebnis je Aktie in CHF		**12.38**	**14.30**

Die Angaben im Anhang sind integrierte Bestandteile der Konzernrechnung.

Konsolidierte Gesamtergebnisrechnung

in TCHF	Anhang	2021	2020
Ergebnis nach Steuern		**201 198**	**127 282**
Sonstiges Ergebnis			
Sonstiges Ergebnis mit Auflösung über die Erfolgsrechnung			
Hedge Accounting	7	8 059	-3 589
Umrechnungsdifferenzen		-21 552	1 279
Steuereffekte	16	-1 286	574
Total sonstiges Ergebnis mit Auflösung über die Erfolgsrechnung, nach Steuern		**-14 779**	**-1 736**
Sonstiges Ergebnis ohne Auflösung über die Erfolgsrechnung			
Aktuarisches Ergebnis aus leistungsorientierten Vorsorgeplänen	12	669	-115
Steuereffekte	16	-91	24
Total sonstiges Ergebnis ohne Auflösung über die Erfolgsrechnung, nach Steuern		**578**	**-91**
Gesamtergebnis		**186 997**	**125 455**
– Anteile der Eigenkapitalgeber Peach Property Group AG		178 490	117 829
– Nicht beherrschende Anteile		8 507	7 626

Die Angaben im Anhang sind integrierte Bestandteile der Konzernrechnung.

Konsolidierte Bilanz

in TCHF	Anhang	31.12.2021	31.12.2020
Aktiven			
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel		37 199	67 656
Kundenforderungen	17	7 652	7 346
Übrige Forderungen	17	19 514	15 269
Kurzfristige Finanzforderungen	17	398	5 851
Entwicklungsliegenschaften	5	44 149	38 969
Zur Veräusserung gehaltene Renditeliegenschaften	4	3 265	1 743
Total Umlaufvermögen		**112 177**	**136 834**
Anlagevermögen			
Renditeliegenschaften	4	2 657 222	2 063 302
Anzahlungen für Renditeliegenschaften		0	61
Sachanlagen		3 749	2 842
Immaterielle Anlagen		1 482	921
Langfristige Finanzforderungen	18	2 044	99
Beteiligungen an Assoziierten und Joint Ventures		1	1
Latente Steuerguthaben	16	17 368	20 427
Total Anlagevermögen		**2 681 866**	**2 087 653**
Total Aktiven		**2 794 043**	**2 224 487**

Die Angaben im Anhang sind integrierte Bestandteile der Konzernrechnung.

Konsolidierte Bilanz (Fortsetzung)

in TCHF	Anhang	31.12.2021	31.12.2020
Passiven			
Kurzfristiges Fremdkapital			
Lieferantenverbindlichkeiten		3 684	3 885
Übrige Verbindlichkeiten und Anzahlungen	17	37 058	35 186
Laufende Steuerverpflichtungen		4 930	3 398
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	7	90 558	177 354
Kurzfristige Rückstellungen	20	1 372	2 159
Total kurzfristiges Fremdkapital		**137 602**	**221 982**
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristiges Fremdkapital	7	1 410 078	1 169 279
Langfristige Rückstellungen	20	236	375
Vorsorgepassiven	12	3 690	4 564
Latente Steuerverpflichtungen	16	122 010	73 425
Total langfristiges Fremdkapital		**1 536 014**	**1 247 643**
Total Fremdkapital		**1 673 616**	**1 469 625**
Eigenkapital			
Aktienkapital	6	16 882	12 495
Eigene Aktien	6	-492	-219
Kapitalreserven	6	555 000	347 273
Hybrid-Eigenkapital	6	57 412	90 682
Andere Reserven		-4 440	-10 274
Umrechnungsdifferenzen		-30 830	-11 403
Gewinnreserven		483 295	295 660
Eigenkapital der Eigenkapitalgeber der Peach Property Group AG		**1 076 827**	**724 214**
Nicht beherrschende Anteile		43 600	30 648
Total Eigenkapital		**1 120 427**	**754 862**
Total Passiven		**2 794 043**	**2 224 487**

Die Angaben im Anhang sind integrierte Bestandteile der Konzernrechnung.

Konsolidierte Geldflussrechnung

in TCHF	Anhang	2021	2020
Ergebnis vor Steuern		**259 490**	**153 354**
Berichtigung nicht liquiditätswirksamer Aufwendungen/Erträge			
– Abschreibungen und Amortisationen		1 688	876
– Neubewertung Renditeliegenschaften	4	-288 319	-156 192
– Ergebnis Verkauf Renditeliegenschaften	4	-441	-387
– Veränderung Delkredere	17	2 231	778
– Wertanpassung Leasingverpflichtungen	22	1 137	-188
– Finanzertrag (ohne Wertanpassung Leasingverpflichtung)	9	-1 713	-4 201
– Finanzaufwand (ohne Wertberichtigung Finanzforderungen und Wertanpassung Leasingverpflichtung)	9	80 783	29 598
– Aktienbasierte Vergütungen	11	1 532	1 601
– Veränderungen Rückstellungen	20	-871	-2 462
– Übriger nicht liquiditätswirksamer Erfolg		336	1 439
Veränderungen im Nettoumlaufvermögen:			
– Kundenforderungen	17	-2 592	-666
– Übrige Forderungen	17	-5 890	-3 584
– Entwicklungsliegenschaften	5	-5 092	-5 140
– Lieferantenverbindlichkeiten		361	-1 230
– Übrige Verbindlichkeiten und Anzahlungen	17	-3 027	5 227
Bezahlte Zinsen und Finanzaufwendungen		-45 128	-22 655
Bezahlte Steuern		-1 099	1 645
Netto Geldfluss aus Geschäftstätigkeit		**-6 614**	**-2 187**

Die Angaben im Anhang sind integrierte Bestandteile der Konzernrechnung.

Konsolidierte Geldflussrechnung (Fortsetzung)

in TCHF	Anhang	2021	2020
Kauf von Immobiliengesellschaften	4	-145 579	-507 124
Kauf von Sachanlagen		-1 725	-1 373
Kauf von immateriellen Anlagen		-1 163	-510
Investitionen in Renditeliegenschaften	4	-42 453	-208 177
Anzahlung für Renditeliegenschaften		0	-60
Verkauf von Renditeliegenschaften	4	7 660	7 591
Gewährung von Finanzforderungen	17	-73	0
Erhaltene Rückzahlung von Finanzforderungen	17	5 487	5 615
Erhaltene Zinsen		313	303
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		**-177 533**	**-703 735**
Aufnahme kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	7	1 198	145 044
Rückzahlung kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	7	-182 877	-14 163
Aufnahme langfristige Finanzverbindlichkeiten	7	162 313	371 099
Bezahlte Leasingraten – Anteil Amortisation	22	-413	-499
Aufnahme von Hybrid-Eigenkapital	6	180 000	228 015
Rückzahlung von Hybrid-Eigenkapital	6	-1 607	0
Kauf eigene Aktien	6	-486	-190
Kapitalerhöhung	6	1 100	119
Ausschüttungen an Hybrid-Eigenkapitalgeber	6	-1 065	-1 922
Dividende		-3 808	0
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		**154 355**	**727 503**
Veränderung flüssige Mittel		**-29 792**	**21 581**
Flüssige Mittel zum 1. Januar		67 656	46 248
Fremdwährungseinfluss auf flüssige Mittel		-665	-173
Flüssige Mittel am Periodenende		**37 199**	**67 656**

Die Angaben im Anhang sind integrierte Bestandteile der Konzernrechnung.

Veränderung des konsolidierten Eigenkapitals

in TCHF	Anhang	Aktien-kapital	Eigene Aktien	Kapital-reserven	
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 zum Konsolidierungskreis	19	0	0	0	
Transaktionen mit nicht beherrschenden Anteilen	19	0	0	0	
Pflichtwandelanleihe II –Wandlung	6	790	0	32 798	
Pflichtwandelanleihe III – Ausgabe	6	0	0	0	
Pflichtwandelanleihe III – Wandlung	6	3 273	0	176 726	
Pflichtwandelanleihen – Auflösung Zinsabgrenzung	6	0	0	0	
Optionshybridanleihe – Ausübung Optionen	6	189	0	4 540	
Optionshybridanleihe – Umgliederung verfallene Optionen	6	0	0	0	
Optionshybridanleihe –Ausschüttung	6	0	0	0	
Optionshybridanleihe – Verkauf	6	0	0	0	
Wandelhybridanleihe – Rückzahlung	6	0	0	0	
Wandelhybridanleihe – Ausschüttung	6	0	0	0	
Emissions- und Ausgabekosten	6	0	0	-7 685	
Aktienbasierte Vergütungen – Erhöhung Reserve	13	0	0	0	
Aktienbasierte Vergütungen – Ausübung Optionen	6	22	213	1 041	
Aktienbasierte Vergütungen – Ausübung Plan 2014 und 2018	13	113	0	2 211	
Dividende		0	0	-1 904	
Zugang eigene Aktien		0	-486	0	
Total Transaktionen mit Anteilseignern		**4 387**	**-273**	**207 727**	
31. Dezember 2021		**16 882**	**-492**	**555 000**	

* Eigenkapitalgeber der Peach Property Group AG.

Die Angaben im Anhang sind integrierte Bestandteile der Konzernrechnung.

Hybrid-Eigenkapital	Andere Reserven	Umrechnungs-differenzen	Gewinn-reserven	Total Eigenkapital-geber *	Nicht beherrschende Anteile	Total Eigenkapital
90 682	**-10 274**	**-11 403**	**295 660**	**724 214**	**30 648**	**754 862**
0	0	0	190 643	190 643	10 555	201 198
0	7 274	-19 427	0	-12 153	-2 048	-14 201
0	**7 274**	**-19 427**	**190 643**	**178 490**	**8 507**	**186 997**
0	0	0	0	0	8 036	8 036
0	0	0	0	0	-3 591	-3 591
-33 590	0	0	0	-2	0	-2
180 000	0	0	0	180 000	0	180 000
-180 000	0	0	0	-2	0	-2
-545	0	0	0	-545	0	-545
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
7	0	0	0	7	0	7
-1 607	0	0	0	-1 607	0	-1 607
0	0	0	-40	-40	0	-40
1 275	0	0	-39	-6 449	0	-6 449
0	1 631	0	0	1 631	0	1 631
0	0	0	0	1 277	0	1 277
0	-1 881	0	0	443	0	443
0	0	0	-1 904	-3 808	0	-3 808
0	0	0	0	-486	0	-486
-33 270	**-1 440**	**0**	**-3 008**	**174 123**	**4 445**	**178 568**
57 412	**-4 440**	**-30 830**	**483 295**	**1 076 827**	**43 600**	**1 120 427**

Veränderung des konsolidierten Eigenkapitals (Fortsetzung)

in TCHF	Anhang	Aktien-kapital	Eigene Aktien	Kapital-reserven	
1. Januar 2020		**6 601**	**-29**	**120 217**	
Gesamtergebnis					
Periodenergebnis		0	0	0	
Total sonstiges Ergebnis		0	0	0	
Total Gesamtergebnis		**0**	**0**	**0**	
Transaktionen mit Anteilseignern					
Zugang Konsolidierungskreis	19	0	0	0	
Kauf Minderheitsanteile	19	0	0	0	
Transaktionen mit nicht beherrschenden Anteilen	19	0	0	0	
Pflichtwandelanleihe I – Wandlung	6	164	0	5 255	
Pflichtwandelanleihe II – Ausgabe	6	0	0	0	
Pflichtwandelanleihe II – Wandlung	6	4 621	0	191 789	
Pflichtwandelanleihe II – Zinsabgrenzung	6	0	0	0	
Optionshybridanleihe – Ausübung Optionen	6	17	0	396	
Optionshybridanleihe – Ausschüttung	6	0	0	0	
Wandelhybridanleihe – Wandlungen	6	993	0	28 296	
Wandelhybridanleihe – Ausschüttung	6	0	0	0	
Anleihen – Rückkäufe		0	0	0	
Anleihen – Emissions- und Ausgabekosten	6	0	0	-1 057	
Aktienbasierte Vergütungen – Erhöhung Reserve	13	0	0	0	
Aktienbasierte Vergütungen – Ausübung Optionen	6	28	0	1 045	
Aktienbasierte Vergütungen – Ausübung Plan 2017	13	71	0	1 332	
Zugang eigene Aktien	6	0	-190	0	
Total Transaktionen mit Anteilseignern		**5 894**	**-190**	**227 056**	
31. Dezember 2020		**12 495**	**-219**	**347 273**	

* Eigenkapitalgeber der Peach Property Group AG.

Angaben im Anhang sind integrierte Bestandteile der Konzernrechnung.

Hybrid-Eigenkapital	Andere Reserven	Umrechnungs-differenzen	Gewinn-reserven	Total Eigenkapital-geber *	Nicht beherrschende Anteile	Total Eigenkapital
91 696	**-7 248**	**-12 858**	**179 398**	**377 777**	**11 787**	**389 564**
0	0	0	119 432	119 432	7 850	127 282
0	-3 058	1 455	0	-1 603	-176	-1 827
0	**-3 058**	**1 455**	**119 432**	**117 829**	**7 626**	**125 455**
0	0	0	0	0	31 760	31 760
0	0	0	-538	-538	298	-240
0	0	0	0	0	-20 823	-20 823
-5 419	0	0	0	0	0	0
230 000	0	0	0	230 000	0	230 000
-196 410	0	0	0	0	0	0
545	0	0	0	545	0	545
96	-96	0	0	413	0	413
0	0	0	-1 025	-1 025	0	-1 025
-29 292	0	0	3	0	0	0
0	0	0	-897	-897	0	-897
-7	0	0	0	-7	0	-7
-527	0	0	-713	-2 297	0	-2 297
0	1 531	0	0	1 531	0	1 531
0	0	0	0	1 073	0	1 073
0	-1 403	0	0	0	0	0
0	0	0	0	-190	0	-190
-1 014	**32**	**0**	**-3 170**	**228 608**	**11 235**	**239 843**
90 682	**-10 274**	**-11 403**	**295 660**	**724 214**	**30 648**	**754 862**

Anhang zur Konzernrechnung

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. Daneben entwickeln wir in der Schweiz ausgesuchte Immobilien zur Vermarktung im Stockwerkeigentum. Im Zentrum unserer Aktivitäten stehen unsere Mieter. Um für sie ein attraktives Wohnerlebnis zu schaffen, umfassen unsere Aktivitäten die gesamte Wertschöpfungskette von der Standortevaluation über den Erwerb bis zum aktiven Asset Management und der Vermietung oder dem Verkauf unserer Objekte. Ausserdem entsteht mit dem Projekt Peninsula ein letztes Entwicklungsobjekt mit Wohnungen, die veräussert werden.

Wir sind seit dem 12. November 2010 an der SIX Swiss Exchange kotiert (PEAN, ISIN CH0118530366) und haben unseren Sitz in Zürich. Unsere deutschen Gruppengesellschaften haben ihren Sitz in Köln. Dort sowie in den lokalen Peach Points und unserem Service Center in Berlin arbeiten auch die grosse Mehrheit unserer zum Jahresende 194 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.

Die für den Leser relevanten Rechnungslegungsgrundsätze und Schätzungen sind jeweils am Anfang eines Anhangs kurz dargestellt. Rechnungslegungsgrundsätze sind dabei blau dargestellt, zentrale Annahmen und Schätzungen grün.

Im Einzelnen enthalten die Kapitel folgende Informationen:

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

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

B.1. Grundlagen der Abschlusserstellung

- Die Konzernrechnung der Gruppe haben wir in Übereinstimmung mit den «International Financial Reporting Standards» (IFRS) und Interpretationen (IFRIC) gemäss Ausgabe IASB erstellt. Sie entspricht dem schweizerischen Gesetz.
- Der Verwaltungsrat hat die Konzernrechnung anlässlich seiner Sitzung vom 25. März 2022 genehmigt und zur Publikation am 29. März 2022 freigegeben. Der Bericht gilt vorbehältlich der Genehmigung durch die Generalversammlung am 20. Mai 2022.
- Die Konsolidierung erfolgt auf Basis der nach einheitlichen Richtlinien erstellten Einzelabschlüsse der Konzerngesellschaften. Einheitlicher Stichtag ist der 31. Dezember.
- Der konsolidierte Abschluss basiert auf dem Prinzip der Anschaffungs-/Herstellungskosten und der Annahme der Unternehmungsfortführung. Abweichungen von diesem Prinzip beinhalten insbesondere Renditeliegenschaften und derivative Finanzinstrumente, die zum Marktwert bewertet werden.
- Wesentliche Schätzungen und Annahmen, die der Bewertung von Aktiven und Verbindlichkeiten zugrunde gelegt wurden, haben wir in den folgenden Anhängen offengelegt:

	Anhang
Renditeliegenschaften und Ergebnis aus Neubewertung	4
Entwicklungsliegenschaften	5
Vorsorgepläne	12
Steuern	16
Rückstellungen	20

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 39, 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 wesentlichen Auswirkungen auf die konsolidierte Konzernrechnung 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. Währungsumrechnungen

- Einzelabschlüsse erstellen wir in der Währung des primären wirtschaftlichen Umfelds (funktionale Währung). Den konsolidierten Abschluss erstellen wir in CHF, was unserer Berichtswährung entspricht.
- Geschäftsvorfälle in fremder Währung rechnen wir zu dem am Transaktionstag gültigen Wechselkurs in die funktionale Währung um. Die in Fremdwährung gehaltenen monetären Aktiven und Passiven rechnen wir zum Stichtagskurs um und verbuchen eine Veränderung erfolgswirksam. Fremdwährungsdifferenzen aus Cashflow Hedges und gruppeninternen Darlehen mit Beteiligungscharakter (Nettoinvestitionen in einen ausländischen Geschäftsbetrieb) weisen wir in der Gesamtergebnisrechnung aus.
- Für die Umrechnung der ausländischen Gruppengesellschaften wenden wir die modifizierte Stichtagskursmethode an. Dabei werden Vermögen und Schulden mit dem Stichtagskurs, das Eigenkapital mit dem historischen Kurs sowie die Erträge und Aufwendungen mit dem Durchschnittskurs umgerechnet. Umrechnungsdifferenzen werden bis zur Veräusserung in der Gesamtergebnisrechnung fortgeführt.

Für die Umrechnungen haben wir folgende Kurse angewendet:

EUR/CHF	31.12.2021	31.12.2020
Stichtagskurs	1.0363	1.0857
Durchschnittskurs	1.0816	1.0705

Performance

1 Performance je Aktie

Wie wir die Zahlen berechnen:

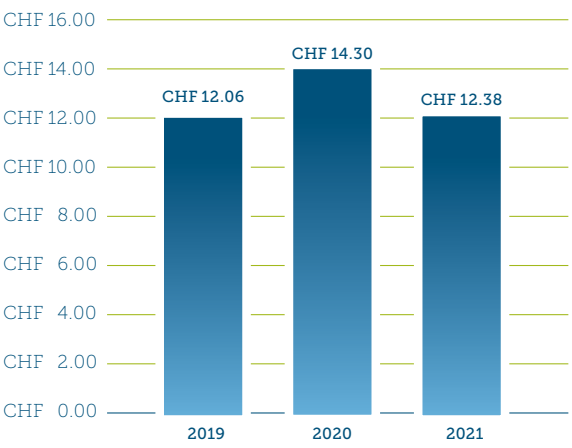
Das Periodenergebnis, das auf Anteilseigner der Peach entfällt, wurde um die der Effekte Wandel- und Optionshybridanleihen bereinigt.

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

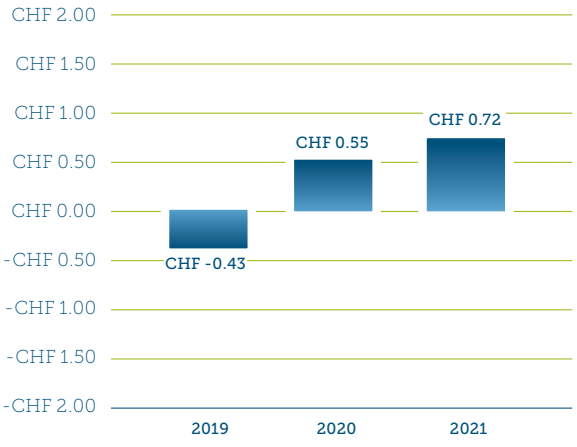
Wir berechnen Operative Ergebnisse I und II (Funds from Operation - FFO I und II) aufgrund operativer Geldflüsse und Resultate.

Bezahlte übrige Finanzaufwendungen berücksichtigen wir in der Herleitung der FFO Kennzahlen nicht, da diese mehrheitlich einmalige, keinem klaren Trend folgende Aufwendungen beinhalten, die im Zusammenhang mit Finanzierungsaktivitäten anfallen. Eingeschlossen sind hingegen bezahlte Zinsen auf dem Hybrid-Eigenkapital. Der FFO II beinhaltet realisierte Resultate aus dem Verkauf von Renditeliegenschaften.

Verwässertes Ergebnis pro Aktie



Verwässerter FFO I pro Aktie



1.1. Ergebnis je Aktie

in TCHF	2021	2020
Periodenergebnis, das auf die Eigenkapitalgeber der Peach entfällt	190 643	119 432
Auszahlung Coupon Wandelhybridanleihe	-1 025	-720
Auszahlung Coupon Optionshybridanleihe	-40	-823
Bereinigtes, den Anteilseignern Peach zustehendes Periodenergebnis in TCHF	**189 578**	**117 889**
Anpassungen für Verwässertes Ergebnis		
Aufgelaufener, nicht bilanzierter Coupon Hybrid-Eigenkapital (Wandelanleihe)	0	720
Bereinigtes, den Anteilseignern Peach zustehendes Periodenergebnis in TCHF inklusive erwartete Umwandlungen	**189 578**	**118 609**
Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien	**15 166 562**	**7 725 498**
Anpassung aufgrund ausgegebener Optionen	149 585	208 811
Anpassung aufgrund ausgegebener Wandelanleihen	0	288 164
Anpassung aufgrund ausgegebener Optionshybridanleihe	0	71 108
Verwässerte Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien	**15 316 147**	**8 293 581**
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in CHF	**12.50**	**15.26**
Verwässertes Ergebnis je Aktie in CHF	**12.38**	**14.30**

1.2. FFO je Aktie

in TCHF	2021	2020
Betriebsergebnis	340 662	178 563
Abschreibungen und Amortisationen	1 688	876
EBITDA	**342 350**	**179 439**
Neubewertung Renditeliegenschaften	-288 319	-156 192
Verkauf von Renditeliegenschaften	-441	-387
Aktienbasierte Vergütungen	1 532	1 601
Sonstige nicht liquiditätswirksame Positionen aus passiver Rechnungsabgrenzung	1 134	1 281
Bereinigtes EBITDA	**56 256**	**25 742**
Bezahlte Zinsen	-41 936	-20 426
Bezahlte Zinsen auf Hybrid-Eigenkapital	-1 065	-1 922
Bezahlte Leasingraten	-1 411	-762
Erhaltene Zinsen	313	303
Bezahlte und rückvergütete Steuern	-1 099	1 645
Operatives Ergebnis I (FFO I)	**11 058**	**4 580**
Ergebnis aus Verkäufen von Renditeliegenschaften und Beteiligungen	441	387
Operatives Ergebnis II (FFO II)	**11 499**	**4 967**
Unverwässerter FFO I je Aktie in CHF	**0.73**	**0.59**
Verwässerter FFO I je Aktie in CHF	**0.72**	**0.55**
Unverwässerter FFO II je Aktie in CHF	**0.76**	**0.64**
Verwässerter FFO II je Aktie in CHF	**0.75**	**0.60**

› In den bezahlten und rückvergüteten Steuern ist im Vorjahr eine Rückerstattung von Staats- und Gemeindesteuern für die Gretag AG von TCHF 2 878 für das Jahr 2016 enthalten.

2 Ergebnis aus Vermietung Renditeliegenschaften

Wie wir die Zahlen berechnen:

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

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

Wie wir die Kennzahlen berechnen:

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

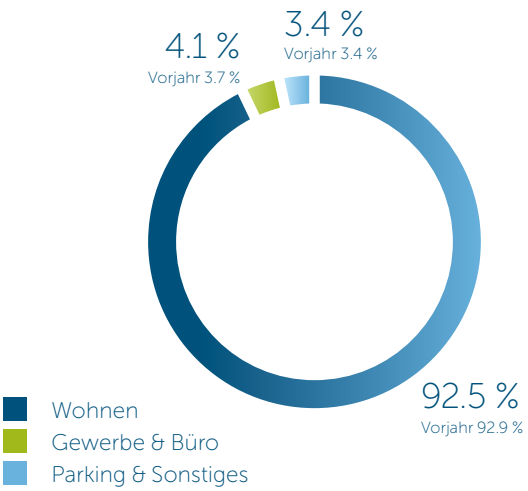
Die Nettorendite entspricht dem Soll-Mietertrag aus Vermietung abzüglich den Ertragsausfällen sowie Verwaltungs- und Instandhaltungskosten im Verhältnis zum durchschnittlichen Wert der Portfolios.

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

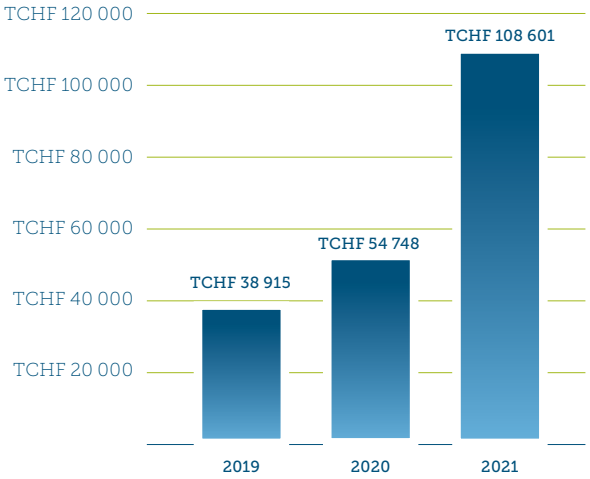
Der Leerstand entspricht der Anzahl leerstehenden Wohneinheiten zum Ende der Berichtsperiode im Verhältnis zu den Total Wohneinheiten.

in TCHF	2021	2020
Sollmietertrag aus Vermietung von Renditeliegenschaften	127 146	63 911
Ertragsausfälle aus Leerständen	-14 491	-7 412
Ertragsausfälle aus Inkassorisiken	-4 054	-1 751
Total Ertrag aus Vermietung Renditeliegenschaften	**108 601**	**54 748**
Aufwand aus Vermietung Renditeliegenschaften	-23 551	-11 761
– davon laufende Instandhaltungsaufwendungen	*-12 926*	*-7 467*
– davon laufende Verwaltungsaufwendungen	*-10 625*	*-4 294*
Aufwand aus nicht vermieteten Renditeliegenschaften (Leerstände)	-5 233	-2 423
Total Aufwand aus Vermietung Renditeliegenschaften	**-28 784**	**-14 184**
Bruttorendite	4.8 %	5.0 %
Nettorendite	3.0 %	3.1 %
Durchschnittliches Vermietungspotenzial	11.4 %	11.6 %
Leerstand Wohneinheiten am 31. Dezember	8.0 %	7.9 %

Ertrag aus Vermietung nach Nutzungsart



Ertrag aus Vermietung



- Die Zunahme der Mieteinnahmen im Vergleich zu Vorperiode ist mehrheitlich bedingt durch die zum Ende des Vorjahrs und Ende des 1. Halbjahrs 2021 vollzogenen Transaktionen über rund 10 800 beziehungsweise 4 300 Wohneinheiten. Weitere Ertragssteigerungen erreichten wir durch Mieterhöhungen und Leerstandsabbau bei den bestehenden Portfolios: „Like-for-Like" stieg der Mieterlös vor Ertragsausfällen aus Inkassorisiken um 3.8 % (Vorjahr: 4.7 %).
- Rund 96 % unserer Einheiten sind Wohnungen oder Parkplätze (Vorjahr: 96 %) – diese Mietverträge enthalten keine variablen Mietzinskomponenten. Gewerbemietverträge enthalten teilweise Indexanpassungen, aber ansonsten ebenfalls keine weiteren variablen Mietzinskomponenten.
- Die Ertragsausfälle aus Inkassorisiken belaufen sich in der Berichtsperiode auf 3.6 % (Vorjahr: 3.1 %). Die Zunahme resultiert aus den Ende 2020 und in 2021 zugekauften Portfolios mit einer Quote von 4.6 %. Für das bestehende Portfolio konnten wir diese im Berichtsjahr auf 2.9 % reduzieren.
- Die direkten Verwaltungsaufwendungen in Relation zu den Nettomieteinnahmen vor Inkassoverlusten (Soll-Mieterträge abzüglich Ertragsausfälle aus Leerständen) haben im Berichtsjahr von 7.6 % auf 9.6 % zugenommen. Die Zunahme resultiert mehrheitlich aus Fremdverwaltungskosten für das zum Halbjahr 2021 zugekaufte Portfolio sowie höhere Kosten für die Integration und die Erstellung der Nebenkostenabrechnungen der zum Ende des Vorjahrs erworbenen Einheiten.
- Die Kosten für Kleininstandhaltung haben in der Berichtsperiode von 13.2 % auf 11.5 % abgenommen.
- In der Summe hat sich der gesamte Aufwand aus Vermietung Renditeliegenschaften im Verhältnis zum Ertrag aus Vermietung Renditeliegenschaften vor Inkassoverlusten auf 25.6 % im Vergleich zu 25.1 % im Vorjahr leicht erhöht.

Sollmieten aus befristeten Mietverträgen

in TCHF	31.12.2021	31.12.2020
Bis 1 Jahr	4 644	3 267
1 - 5 Jahre	6 823	4 116
Mehr als 5 Jahre	2 071	1 675
Total	**13 538**	**9 058**

› Wir generieren den Grossteil unserer Mieteinnahmen durch die Vermietung von Wohneinheiten. Die Verträge werden unbefristet abgeschlossen und können kurzfristig, üblicherweise innerhalb von 3 Monaten, gekündigt werden.
› Die Zunahme der künftigen Mieteinnahmen aus befristeten Mietverträgen resultiert aus gewerblichen Erdgeschossnutzungen der per Ende 2020 und Juni 2021 neu erworbenen Portfolios.
› In Einzelbetrachtung besteht nur ein wesentlicher Gewerbemietvertrag bei der Liegenschaft «Bakery» in Wädenswil mit einem Anteil von rund 8.5 % (Vorjahr: 20 %) der Sollmieten aus befristeten Mietverträgen.

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.

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

Geographische Aufteilung Ertrag

in TCHF	2021				2020			
	Ertrag aus Renditeliegenschaften	Ertrag aus Entwicklungsliegenschaften	Sonstige Erträge	Total	Ertrag aus Renditeliegenschaften	Ertrag aus Entwicklungsliegenschaften	Sonstige Erträge	Total
Deutschland	394 910	0	51	**394 961**	211 671	0	0	**211 671**
Schweiz	2 451	0	426	**2 877**	1 250	180	483	**1 913**
Total	**397 361**	**0**	**477**	397 838	**212 921**	**180**	**483**	213 584

Geographische Aufteilung Anlagevermögen

in TCHF	31.12.2021				31.12.2020			
	Renditeliegenschaften	Sach- und immaterielle Anlagen	Beteiligungen an Assoziierten	Total	Renditeliegenschaften [1]	Sach- und immaterielle Anlagen	Beteiligungen an Assoziierten	Total
Deutschland	2 631 867	3 674	0	**2 635 541**	2 039 859	2 429	0	**2 042 288**
Schweiz	25 355	1 557	1	**26 913**	23 504	1 334	1	**24 839**
Total	**2 657 222**	**5 231**	**1**	2 662 454	**2 063 363**	**3 763**	**1**	2 067 127

1 Inklusive Anzahlungen für Renditeliegenschaften.

Immobilienportfolio

4 Renditeliegenschaften und Ergebnis aus Neubewertung

Wie wir die Zahlen berechnen:

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

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

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

Als Einwertungsgewinne weisen wir das Bewertungsergebnis von im Berichtsjahr neu erworbenen Renditeliegenschaften aus. Der Differenzbetrag zum Bewertungsergebnis ergibt den Effekt aus operativen Fortschritten und Diskontsatz.

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

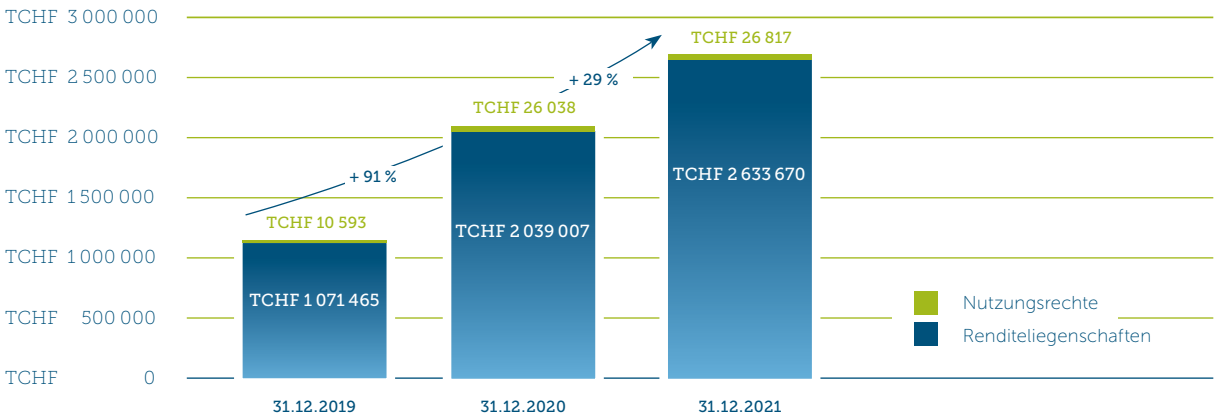
Zentrale Schätzungen und Annahmen:

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

Die Wertentwicklung der Immobilien ist von verschiedenen Einflussgrössen, wie dem lokalen Immobilienmarkt (Mieten, Leerstände), Veränderungen auf den Kapitalmärkten (Diskontierungssatz), Bewirtschaftung (Erneuerung von Mieterträgen, Leerstände, Betriebs- und Unterhaltskosten) sowie wertvermehrenden Investitionen (höhere Mieterträge, positiver Einfluss auf Leerstände) abhängig.

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

4.1. Entwicklung der Marktwerte der Renditeliegenschaften und Nutzungsrechte für Erbpachtverträge



in TCHF	2021 Renditeliegenschaften	2021 Nutzungsrechte	2021 Total	2020 Renditeliegenschaften	2020 Nutzungsrechte	2020 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	391 092	0	391 092	594 449	11 757	606 206
Zugänge aus Käufen	1 183	0	1 183	188 496	3 800	192 296
Transfer aus Anzahlungen für Renditeliegenschaften	0	0	0	1 950	0	1 950
Transfer zu Forderungen aus Instandhaltungsrücklage	0	0	0	-202	0	-202
Zugänge aus aktivierbaren Investitionen	44 953	0	44 953	24 100	0	24 100
Abgänge aus Verkäufen	-7 218	0	-7 218	-11 637	0	-11 637
Werterhöhung Renditeliegenschaften	286 272	2 047	288 319	157 786	0	157 786
Wertminderung Renditeliegenschaften	0	0	0	-1 263	-331	-1 594
Währungsumrechnung	-121 619	-1 268	-122 887	13 863	219	14 082
Verkehrswert am 31. Dezember	**2 633 670**	**26 817**	**2 660 487**	**2 039 007**	**26 038**	**2 065 045**
davon zur Veräusserung gehaltene Renditeliegenschaften	3 265	0	3 265	1 743	0	1 743

4.2. Veränderungen Bestand 2021

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 19).

Aktivierbare Investitionen:

- Instandsetzung und Modernisierung im Umfang von TCHF 44 953, davon TCHF 4 815 für das Sanierungsprojekt Neukirchen-Vluyn sowie TCHF 16 355 für die zum Jahresende 2020 und Juni 2021 erworbenen, neuen Portfolios.

Verkäufe:

- Verkauf von 49 Stockwerkeinheiten in Heidenheim, Verkaufsgewinn von TCHF 131.
- Verkauf von 2 Objekten des Portfolios «Oberhausen», Verkaufsgewinn von TCHF 17.
- Grundstücksverkauf in dem Portfolio «Bielefeld I», Verkaufsgewinn von TCHF 293.

4.3. Veränderungen Bestand 2020

Käufe:

- 1. Februar 2020 / 1. April 2020: Ruhr-Portfolio mit 528 Wohnungen mehrheitlich in Essen und Dortmund. Sollmieteinnahmen von rund TCHF 2 733 pro Jahr.
- 31. Dezember 2020: 5 449 Wohnungen mehrheitlich in Recklinghausen, Bochum, Essen und Gelsenkirchen sowie in Kaiserslautern und Neubrandenburg durch Kauf von 89.9 % der Anteile der haltenden Gesellschaften (siehe Anhang 19). Soll-Mieteinnahmen von rund TCHF 25 298 pro Jahr.
- 31. Dezember 2020: 4 838 Wohnungen in Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen sowie Rheinland-Pfalz. Davon 2 933 Einheiten durch Kauf von 89.9 % der Anteile der haltenden Gesellschaften (siehe Anhang 19). Soll-Mieteinnahmen von rund TCHF 22 920 pro Jahr.

Aktivierbare Investitionen:

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

Verkäufe:

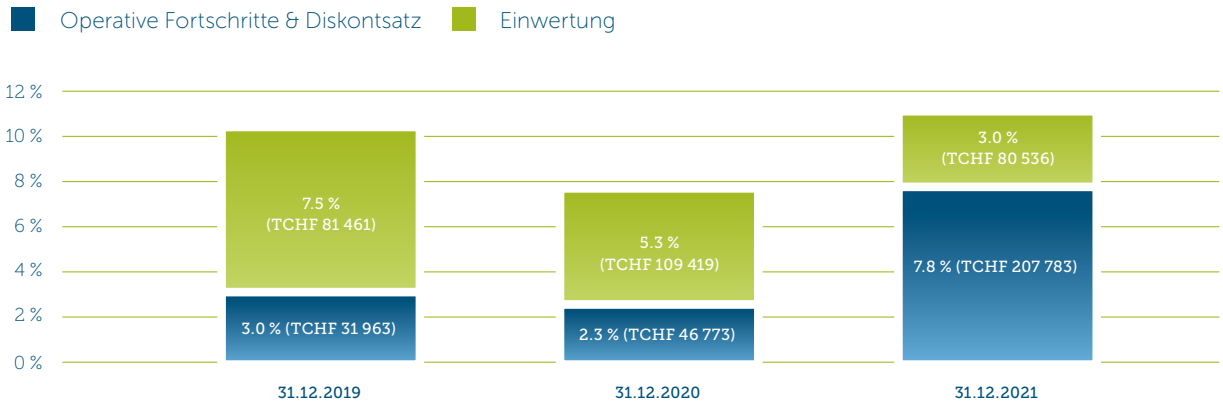
- 30. April 2020: Verkauf des Objektes «RS 173» in Dortmund.
- Januar – Dezember 2020: Verkauf von 34 Stockwerkeinheiten in Heidenheim und 8 in Kaiserslautern.
- Verkaufsgewinn von TCHF 387

4.4. Zur Veräusserung gehaltenes Anlagevermögen

- Verkaufsverträge oder Reservationsvereinbarungen für 2 Objekte des Portfolios «Heidenheim I», 1 Objekt des Portfolios «Fassberg» und 10 Einheiten des Portfolios «Kaiserslautern VII». Wir erwarten die Übergabe beziehungsweise den Verkauf der Einheiten im ersten Quartal 2022.
- Zum 31. Dezember 2020 wurden 12 Mieteinheiten aus dem Bestand «Heidenheim II» als zur Veräusserung gehalten klassifiziert, diese wurden im Berichtsjahr veräussert.

4.5. Neubewertung

Neubewertung in % des Bestands an Renditeliegenschaften und Nutzungsrechten



› Alle neuerworbenen Objekte haben wir aus Off-Market-Situationen zu vorteilhaften Konditionen erworben, woraus ein Grossteil der Aufwertungsgewinne in Form von Einwertungsgewinnen resultierte.

4.6. Sensitivitätsanalyse

Zentrale Schätzungen und Annahmen:

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

› Die Diskontierung beruht auf einem risikogerechten realen Zinssatz. Dabei wird von einem risikolosen Zinssatz ausgegangen, welcher mit liegenschaftsspezifischen Faktoren wie Immobilienrisiko (Immobilität des Kapitals), Lage und Objektqualität der Liegenschaft sowie allfälligen weiteren Zuschlägen ergänzt wird.
› Der angesetzte Mietzins spiegelt die am jeweiligen Standort durchschnittlich erzielbare Miete wider.

					Nicht beobachtbare Inputfaktoren 2021 [1]			Nicht beobachtbare Inputfaktoren 2020 [1]		
	Marktwert 31.12.2021 in TCHF	**Diskontsatz 31.12.2021**	**Marktwert 31.12.2020 in TCHF**	Diskontsatz 31.12.2020	**Diskontsatz in %**	**Miete CHF pro m²/Mt**	**Leerstand in %**	**Diskontsatz in %**	**Miete CHF pro m²/Mt**	**Leerstand in %**
Nordrhein-Westfalen	1 774 023	3.67 %	1 267 929	3.88 %	2.2 - 5.1	5.5 - 10.1	0.0 - 9.8	2.4 - 5.5	5.4 - 10.0	0.0 - 10.6
Rheinland-Pfalz	366 514	3.50 %	345 242	3.65 %	3.2 - 3.8	6.0 - 9.2	1.6 - 6.8	3.2 - 4.4	5.4 - 9.5	1.6 - 7.2
Niedersachsen	241 964	4.21 %	212 464	4.49 %	3.3 - 4.8	5.7 - 7.0	1.8 - 10.7	3.5 - 4.9	5.7 - 6.8	1.8 - 15.0
Baden-Württemberg	121 174	3.44 %	117 367	3.59 %	2.6 - 4.6	7.0 - 9.0	0.0 - 6.0	2.6 - 4.8	6.2 - 9.0	0.0 - 6.0
Hessen	59 551	4.02 %	51 618	4.33 %	3.9 - 4.3	5.2 - 6.2	4.0 - 5.9	4.1 - 4.7	5.2 - 6.2	4.0 - 6.0
Sonstige Standorte	97 261	3.74 %	70 425	3.91 %	2.4 - 4.2	6.0 - 24.8	3.1 - 7.1	2.6 - 4.4	6.2 - 24.7	3.1 - 7.1
	2 660 487	**3.70 %**	**2 065 045**	**3.90 %**						

1 Die Offenlegung der nicht beobachtbaren Inputfaktoren haben wir um unwesentliche Ausschläge nach oben und unten bereinigt.

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

in TCHF **31.12.2021**

			Mietzins						
			7.5 %	5.0 %	2.5 %	0.0 %	-2.5 %	-5.0 %	-7.5 %
Diskontsatz	-0.40 %	3.30 %	3 206 693	3 132 119	3 057 545	2 982 970	2 908 396	2 833 822	2 759 248
	-0.20 %	3.50 %	3 023 453	2 953 141	2 882 828	2 812 515	2 742 202	2 671 889	2 601 576
	0.00 %	3.70 %	2 860 024	2 793 511	2 726 999	2 660 487	2 593 975	2 527 463	2 460 950
	0.20 %	3.90 %	2 713 356	2 650 254	2 587 153	2 524 052	2 460 950	2 397 849	2 334 748
	0.40 %	4.10 %	2 580 997	2 520 974	2 460 950	2 400 927	2 340 904	2 280 881	2 220 858

in TCHF **31.12.2020**

			Mietzins						
			7.5 %	5.0 %	2.5 %	0.0 %	-2.5 %	-5.0 %	-7.5 %
Diskontsatz	-0.40 %	3.50 %	2 471 473	2 413 997	2 356 521	2 299 045	2 241 569	2 184 093	2 126 617
	-0.20 %	3.70 %	2 338 955	2 284 560	2 230 166	2 175 772	2 121 378	2 066 983	2 012 589
	0.00 %	3.90 %	2 219 924	2 168 298	2 116 672	2 065 045	2 013 419	1 961 793	1 910 167
	0.20 %	4.10 %	2 112 422	2 063 295	2 014 169	1 965 043	1 915 917	1 866 791	1 817 665
	0.40 %	4.30 %	2 014 850	1 967 993	1 921 136	1 874 279	1 827 422	1 780 565	1 733 708

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

5 Entwicklungsliegenschaften

Wie wir die Zahlen berechnen:

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

Entwicklungsliegenschaften werden als Warenvorräte zu Anschaffungskosten bewertet.

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

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

Zentrale Schätzungen und Annahmen:

Die erzielbaren Marktwerte der Entwicklungsobjekte werden durch den externen Liegenschaftsbewerter Wüest Partner ermittelt. Wüest Partner bewertet alle Projekte mit Hilfe der DCF-Methode (Discounted-Cashflow-Methode) als Residualwerte. Der Residualwert ist der Wert, der sich aus der Differenz der abdiskontierten realisierbaren Verkaufserlöse (cash-in), abzüglich aller noch offenen Erstellungskosten (cash-out) zum Bewertungsstichtag ergibt.

Die Bewertung berücksichtigt Faktoren wie Makrolage (Standort, Preise pro m^2), Mikrolage, Strategie (Verkauf oder Vermietung) und durch den Bewerter überprüfte Grundlagendaten wie Ausnutzung, Termine und Entwicklungsprozess. Baukosten werden basierend auf den abgeschlossenen Planer-, GU- oder TU-Verträgen sowie sonstigen Vergaben berücksichtigt (sofern bereits vorhanden), ansonsten werden die Kostenschätzungen durch einen Vergleichswert (Datenbank des Bewerters) überprüft; budgetierte Eigenleistungen sowie Verkaufskosten werden eingerechnet.

Die Diskontierung beruht auf einem risikogerechten, realen Zinssatz. Dabei wird von einem risikolosen Zinssatz ausgegangen, welcher mit liegenschaftsspezifischen Faktoren wie Immobilienrisiko (Immobilität des Kapitals), Lage und Objektqualität der Liegenschaft sowie allfälligen weiteren Zuschlägen ergänzt wird.

in TCHF	31.12.2021	31.12.2020
Projekte in Bauvorbereitung	44 149	38 969
Total Entwicklungsliegenschaften	**44 149**	**38 969**

5.1. Bestand

- Bei den Projekten in Bauvorbereitung handelt es sich im Berichts- wie auch im Vorjahr nur noch um das Projekt «Peninsula» in Wädenswil. Nach Rechtskraft der Baubewilligung in 2020 haben wir mit vorbereitenden Arbeiten zur zukünftigen Nutzung, insbesondere mit der Erschliessung, begonnen.
- Wir haben den Vorverkauf im Berichtsjahr gestartet – zum Jahresende lagen für rund 30 % der Einheiten Reservationsvereinbarungen vor.
- Der Baustart erfolgt im ersten Halbjahr 2022.

5.2. Aktivierte Zinsaufwendungen

- In den Entwicklungsobjekten sind kumulierte Zinsen und Finanzierungskosten von TCHF 3 729 (Vorjahr: TCHF 3 642) aktiviert.
- Der durchschnittliche Zinssatz der 2021 aktivierten Zinsen betrug 0.7 % (Vorjahr: 0.7 %).

Kapitalstruktur & Risikomanagement

6 Eigenkapital

6.1. Aktienkapital und eigene Aktien

Wie wir die Zahlen ermitteln:

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

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

	Anzahl Aktien ausgegeben	Aktienkapital in TCHF	Ausstehende Aktien
1. Januar 2020	**6 601 474**	**6 601**	**6 600 488**
Kapitalerhöhung Wandlungen Wandelhybridanleihe	992 857	993	992 857
Kapitalerhöhung Wandlungen Pflichtwandelanleihe I	164 013	164	164 013
Kapitalerhöhung Wandlungen Pflichtwandelanleihe II	4 621 401	4 621	4 621 401
Optionsausübungen Optionshybridanleihe	16 504	17	16 504
Ausgabe Aktien aus bedingtem Kapital für ausgeübte Optionen von Optionsprogrammen	71 000	71	71 000
Ausgabe Aktien aus bedingtem Kapital für Bonusansprüche	21 092	21	21 092
Ausgabe Aktien aus bedingtem Kapital für Ansprüche aus VR-Honoraren	6 410	7	6 410
Kauf eigene Aktien			-4 696
31. Dezember 2020	**12 494 751**	**12 495**	**12 489 069**
Kapitalerhöhung Wandlungen Pflichtwandelanleihe II	790 317	790	790 317
Kapitalerhöhung Wandlungen Pflichtwandelanleihe III	3 272 695	3 273	3 272 695
Optionsausübungen Optionshybridanleihe	189 176	189	189 176
Ausgabe Aktien aus bedingtem Kapital für ausgeübte Optionen von Optionsprogrammen	113 000	113	113 000
Ausgabe Aktien aus bedingtem Kapital für Bonusansprüche	22 434	22	22 434
Kauf eigene Aktien	0	0	-7 586
Ausgabe eigene Aktien für Ansprüche aus VR-Honoraren und Bonus	0	0	5 527
31. Dezember 2021	**16 882 373**	**16 882**	**16 874 632**

6.2. Genehmigtes und bedingtes Kapital

	2021 Anzahl Aktien	2021 Aktienkapital in TCHF	2020 Anzahl Aktien	2020 Aktienkapital in TCHF
Genehmigtes Kapital am 1. Januar	**0**	**0**	**0**	**0**
Bildung anlässlich ausserordentlicher Generalversammlung	0	0	3 300 000	3 300
Wandlung Pflichtwandelanleihe II	0	0	-3 300 000	-3 300
Genehmigtes Kapital am 31. Dezember	**0**	**0**	**0**	**0**

	2021 Anzahl Aktien	2021 Aktienkapital in TCHF	2020 Anzahl Aktien	2020 Aktienkapital in TCHF
Bedingtes Kapital am 1. Januar	**721 298**	**721**	**1 626 153**	**1 626**
Erhöhung anlässlich Generalversammlung	5 613 734	5 614	1 688 422	1 688
Wandlungen Wandelhybridanleihe	0	0	-992 857	-993
Wandlung Pflichtwandelanleihe I	0	0	-164 013	-164
Wandlung Pflichtwandelanleihe II	-790 317	-790	-1 321 401	-1 321
Wandlung Pflichtwandelanleihe III	-3 272 695	-3 273	0	0
Optionsausübungen Optionshybridanleihe	-189 176	-189	-16 504	-17
Kapitalerhöhung durch Ausübung von Optionen von Optionsprogrammen	-113 000	-113	-71 000	-71
Verrechnung von Bonusansprüchen und VR-Honoraren	-22 434	-22	-27 502	-27
Bedingtes Kapital am 31. Dezember	**1 947 410**	**1 948**	**721 298**	**721**

6.3. Hybrid-Eigenkapital

Wie wir die Zahlen verbuchen:

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

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

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

Die Pflichtwandelanleihe beinhaltet Finanzierungsinstrumente mit fix definiertem Umwandlungsdatum und -preis in Namensaktien der Gesellschaft und qualifizieren als Eigenkapital. Aufgrund der Zinszahlungsverpflichtung belasten wir die zu begleichenden Zinsen der Erfolgsrechnung.

in TCHF	Pflicht-wandel-anleihe III	Pflicht-wandel-anleihe II	Pflicht-wandel-anleihe I	Options-hybrid-anleihe	Wandel-hybrid-anleihe	**Total Hybrid-Eigen-kapital**
Hybrid-Eigenkapital am 1. Januar 2020	**0**	**0**	**5 399**	**56 126**	**30 171**	**91 696**
Zu-/Abgang geldwirksam	0	230 000	0	-7	0	229 993
Wandlungen	0	0	-5 399	0	-29 292	-34 691
Ausübung Optionen — Umgliederungen Optionsrecht	0	-196 410	0	96	0	-196 314
Transaktionskosten	0	-1 236	0	0	0	-1 236
Zinsabgrenzung	0	545	0	0	0	545
Umgliederungen in Gewinnreserven	0	0	0	0	690	690
Hybrid-Eigenkapital am 31. Dezember 2020	**0**	**32 899**	**0**	**56 215**	**1 569**	**90 682**
Zu-/Abgang geldwirksam	180 000	0	0	7	0	180 007
Wandlungen	-180 000	-33 590	0	0	0	-213 590
Ausübung Optionen — Umgliederungen Optionsrecht	0	0	0	1 190	0	1 190
Rückzahlungen	0	0	0	0	-1 607	-1 607
Transaktionskosten	-4 212	-8	0	0	0	-4 220
Zinsabgrenzung	0	-545	0	0	0	-545
Umgliederungen in Kapital-/Gewinnreserven	4 212	1 244	0	0	38	5 494
Hybrid-Eigenkapital am 31. Dezember 2021	**0**	**0**	**0**	**57 412**	**0**	**57 412**

6.3.1. 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

- Vollständige Wandlung im Berichtsjahr.
- Transaktionskosten von TCHF 4 212 haben wir direkt den Kapitalreserven belastet.
- Der der Erfolgsrechnung belastete Zinsaufwand belief sich auf TCHF 1 061.

6.3.2. Pflichtwandelanleihe II

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

Volumen:	TCHF 230 000
Zinssatz:	2.50 % p.a., ab 16. Oktober 2020
Laufzeit:	30. Juni 2021
Wandelpreis:	CHF 42.50
Wandlung:	3. November bis 4. Dezember 2020 und 28. bis 31. Dezember 2020 oder 30. Juni 2021
ISIN:	CH0570347390

- Vollständige Wandlung im Berichtsjahr.
- Transaktionskosten von gewandelten Pflichtanleihen von TCHF 1 244 (Vorjahr: TCHF 741) haben wir in die Kapitalreserven umgegliedert.
- Zinsen von TCHF 546 (Vorjahr: TCHF 545) haben wir der Erfolgsrechnung belastet.

6.3.3. Pflichtwandelanleihe I

Die am 14. Oktober 2019 ausgegebene nachrangige Pflichtwandelanleihe I wurde zum Enddatum am 14. April 2020 zu einem Wandelpreis von CHF 33.04 vollständig gewandelt. Zinsen von TCHF 68 haben wir im Vorjahr der Erfolgsrechnung belastet.

6.3.4. Optionshybridanleihe

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

Volumen:	TCHF 50 000 mit Aufstockungsmöglichkeit auf TCHF 100 000
Zinssatz:	1.75 % p.a., ab 23. Juni 2023 der dann geltende Kapitalmarktzins + 9.25 % p.a.
Laufzeit:	unbegrenzt; erstmals kündbar durch Peach per 22. Juni 2023
Optionsrecht:	4 Optionsrechte pro Obligation von CHF 1 000. Pro Optionsrecht kann gegen den Bezugspreis von CHF 25 eine Namensaktie erworben werden.
Ausübungsfrist:	Vom 25. Juni 2018 bis und mit 25. Juni 2021
Kotierung:	SIX Swiss Exchange AG
Ticker/ISIN:	PEA23/CH0417376024

- Im Juni 2021 haben wir Zinszahlungen im Betrag von TCHF 1 025 geleistet (Vorjahr: freiwillige Zinszahlung von TCHF 1 025).
- Der aufgelaufene und nicht bilanzierte Couponanteil beträgt per 31.12.2021 TCHF 535 (Vorjahr: TCHF 535).
- Im Geschäftsjahr 2021 wurden 189 176 Optionen (Vorjahr: 16 504 Optionen) ausgeübt.
- Die Optionsfrist ist im Berichtsjahr ausgelaufen; 14 372 Optionen wurden nicht ausgeübt.
- Die entsprechenden Optionsrechte von TCHF 85 haben wir von den sonstigen Reserven auf die Optionshybridanleihe umgebucht.

6.3.5. Wandelhybridanleihe

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

Volumen:	TCHF 59 000
Zinssatz:	3.00 % p.a., ab 1. Oktober 2022 3-Monats-Libor + 9.25 % p.a.
Laufzeit:	unbegrenzt; erstmals kündbar durch Peach per 30. September 2022
Wandelpreis:	CHF 29.50
Wandlung:	Vom 16. Oktober 2017 bis und mit 30. Dezember 2020 gegen Namensaktien mit CHF 1.00 Nennwert
Kotierung:	SIX Swiss Exchange AG
Ticker/ISIN:	PEA22 / CH0381952255

- Die nicht gewandelten Anleihen von TCHF 1 607 haben wir im Juli 2021 vorzeitig zurückbezahlt.
- Die Zinszahlung belief sich auf TCHF 40 (Vorjahr: freiwillige Zinszahlung von TCHF 896).

6.4. Kapitalrisikomanagement

Bedingt durch den defensiven Charakter des Immobilienportfolios mit einem Wohnanteil > 90 % sowie dem starken Wachstum streben wir eine Eigenkapitalquote von über 35 % an, um eine optimale Balance aus Wachstum und Sicherheit zu ermöglichen. Wir überwachen diesen Wert eng, da die untere Limite teils auch in ungesicherten Kreditverträgen als Auflage enthalten ist.

in TCHF	31.12.2021	31.12.2020
Basierend auf IFRS Werten		
Total Eigenkapital	1 120 427	754 862
Bilanzsumme	2 794 043	2 224 487
Eigenkapitalquote IFRS	**40.10 %**	**33.93 %**
Zielwert gemäss Anlagerichtlinie Audit & Risk Committee	>35 %	30 % - 40 %

7 Hypothekardarlehen, Finanzverbindlichkeiten & derivative Finanzinstrumente

Wie wir die Zahlen berechnen:

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

Derivate sind erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet.

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

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

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

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

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

in TCHF	31.12.2021			31.12.2020		
	Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	Langfristige Finanzverbindlichkeiten	Total	Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	Langfristige Finanzverbindlichkeiten	Total
Bankverbindlichkeiten	0	0	0	146 201	0	146 201
Hypothekardarlehen und Baukredite	17 845	780 215	798 060	20 466	446 197	466 663
Anleihen	0	563 041	563 041	0	586 276	586 276
Konsortialdarlehen und sonstige Objektfinanzierungen	70 946	0	70 946	9 000	64 492	73 492
Derivative Finanzinstrumente	0	7 142	7 142	0	14 828	14 828
Total Objektfinanzierungen	**88 791**	**1 350 398**	**1 439 189**	**175 667**	**1 111 793**	**1 287 460**
Leasingverpflichtungen	681	35 826	36 507	658	36 692	37 350
Sonstige langfristige Finanzverbindlichkeiten	1 086	23 854	24 940	1 029	20 794	21 823
Total sonstige Finanzverbindlichkeiten	**1 767**	**59 680**	**61 447**	**1 687**	**57 486**	**59 173**
Total Finanzverbindlichkeiten	**90 558**	**1 410 078**	**1 500 636**	**177 354**	**1 169 279**	**1 346 633**

7.1. Brückenfinanzierung

Im Zusammenhang mit den zum Jahresende 2020 vollzogenen Portfoliokäufen hatten wir eine Brückenfinanzierung über TEUR 135 000 abgeschlossen. Diese haben wir im März 2021 durch Hypothekardarlehen abgelöst.

7.2. EUR Anleihe II

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

Volumen:	TEUR 300 000
Ausgabepreis	100 %
Zinssatz:	4.375 % p.a.
Zinszahlung:	jeweils halbjährlich zum 15. Mai und 15. November
Laufzeit:	26. Oktober 2020 bis 15. November 2025
	Rückkaufmöglichkeit vor dem 15. November 2022 zu Marktwert
	Rückkaufmöglichkeit am oder nach dem 15. November 2022 zu 100 % zuzüglich aufgelaufener Zinsen
Kotierung:	The International Stock Exchange (Official List)
ISIN:	XS2247301794 (Reg S) / XS2247302099 (144A)

› Die Gesamtkosten für die Ausgabe der Anleihe beliefen sich auf TCHF 8 496 (TEUR 8 198).

7.3. EUR-Anleihe I

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

Volumen:	TEUR 250 000
Ausgabepreis	99.238 %
Zinssatz:	3.50 % p.a.
Zinszahlung:	jeweils halbjährlich zum 15. Mai und 15. November
Laufzeit:	15. November 2019 bis 15. Februar 2023, Rückkaufmöglichkeit ab 15. November 2022 zu 100 % zuzüglich aufgelaufener Zinsen
Kotierung:	The International Stock Exchange (Official List)
ISIN:	XS2010038060 (Reg. S) / XS20110038656 (144A)

- Die Gesamtkosten für die Ausgabe der Anleihe beliefen sich auf TCHF 6 487 (TEUR 6 260).
- Den Wert der unter-pari Ausgabe erfassen wir über die Laufzeit der Anleihe als Zinsaufwand.

7.4. Leasingverpflichtungen

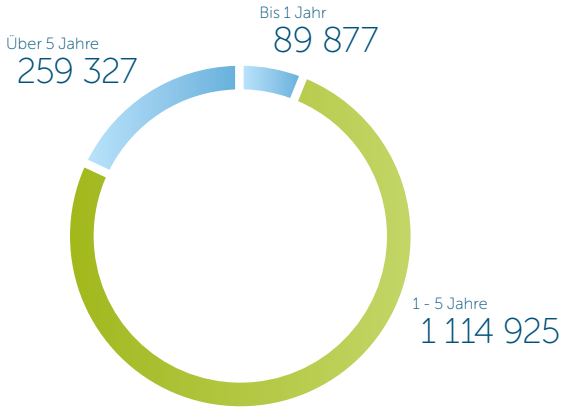
- Die Leasingverpflichtungen setzen sich mehrheitlich aus Erbpachtverträgen zusammen.
- Der durchschnittliche Zinssatz belief sich analog Vorjahr auf 2.54 %.
- Ebenfalls enthalten sind die Mietverträge für unsere Büroräumlichkeiten. Diese belaufen sich zum Stichtag auf TCHF 1 039 (Vorjahr: TCHF 1 096). Der durchschnittliche Zinssatz beläuft sich per Stichtag auf 3.1 % (Vorjahr: 3.2 %).

7.5. Sonstige langfristige Finanzverbindlichkeiten

- Die Zunahme erklärt sich durch Mindestdividendenverpflichtungen gegenüber den Minderheitsaktionären der im Berichtsjahr erworbenen Portfoliogesellschaften (siehe auch Anhang 19).

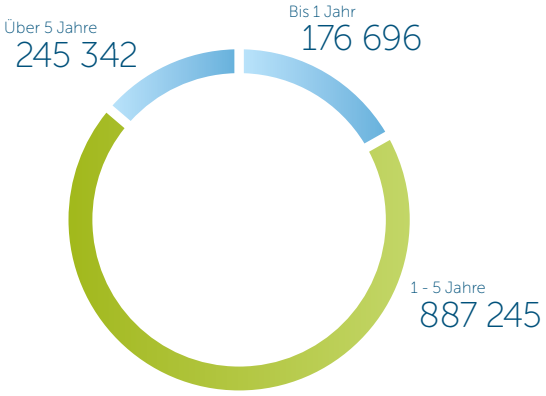
7.6. Fälligkeitsstruktur

Fälligkeiten Finanzverbindlichkeiten 2021
(ohne Leasingverpflichtungen)
TCHF



- Ende 2021 waren 93.9 % (Vorjahr: 86.5 %) alle Finanzverbindlichkeiten langfristig.
- Die durchschnittliche Restlaufzeit beträgt per Stichtag 3.8 Jahre (Vorjahr: 3.6 Jahre).
- Die Hypothekardarlehen haben eine durchschnittliche Laufzeit von 4.9 Jahren (Vorjahr: 4.9 Jahre).

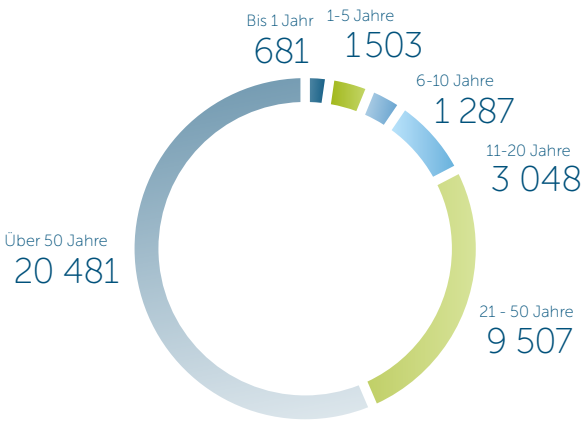
Fälligkeiten Finanzverbindlichkeiten 2020
(ohne Leasingverpflichtungen)
TCHF



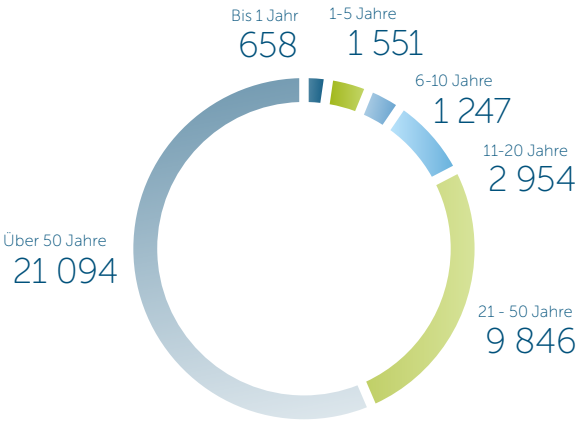
- Die durchschnittliche Verzinsung der Hypothekardarlehen beträgt 1.8 % (Vorjahr: 2.0 %), die der sonstigen Objektfinanzierungen 4.0 % (Vorjahr: 3.5 %). Im Durchschnitt resultierte eine Zinsbelastung von 2.8 % (Vorjahr: 3.0 %).

.

Fälligkeiten Leasingverbindlichkeiten 2021
TCHF



Fälligkeiten Leasingverbindlichkeiten 2020
TCHF



- Die durchschnittliche Restlaufzeit beträgt 114 Jahre (Vorjahr: 115 Jahre) für Erbpachtverträge und 2.3 Jahre (Vorjahr: 2.5 Jahre) für sonstige Leasingverträge.

7.7. Veränderungen der Finanzverbindlichkeiten

in TCHF	2021			2020		
	Kurzfristige Finanzver-bindlichkeiten	Langfristige Finanzver-bindlichkeiten	Total	Kurzfristige Finanzver-bindlichkeiten	Langfristige Finanzver-bindlichkeiten	Total
Finanzverbindlichkeiten am 1. Januar	**177 354**	**1 169 279**	**1 346 633**	**37 869**	**703 446**	**741 315**
Geldwirksame Zu- und Abgänge	-181 679	162 313	-19 366	130 881	371 099	501 980
Veränderung Konsolidierungskreis – nicht geldwirksam	4 932	234 678	239 610	1 070	47 510	48 580
Veränderung Leasingverpflichtung – nicht geldwirksam	160	0	160	59	15 942	16 001
Amortisation Leasingverpflichtung	-413	0	-413	-499	0	-499
Wertanpassung Leasingverpflichtung	24	1 113	1 137	62	-250	-188
Transfer langfristig/kurzfristig	93 572	-93 572	0	4 852	-4 852	0
Abgegrenzte Zinsen und Finanzierungskosten	749	4 213	4 962	55	6 110	6 165
Anpassung des beizulegenden Zeitwertes Derivate	0	-7 687	-7 687	0	3 668	3 668
Währungsumrechnung	-4 169	-64 359	-68 528	1 973	6 609	8 582
Sonstige nicht geldwirksame Bewegungen	28	4 100	4 128	1 032	19 997	21 029
Finanzverbindlichkeiten am 31. Dezember	**90 558**	**1 410 078**	**1 500 636**	**177 354**	**1 169 279**	**1 346 633**

7.8. Derivative Finanzinstrumente

in TCHF	2021	2020
Buchwert Absicherungsgeschäfte – Netto-Verbindlichkeiten	5 204	14 828
Nominalwert Absicherungsgeschäfte	504 132	346 386
Laufzeit	2024 - 2030	2024 - 2030
Absicherungsverhältnis	1:1	1:1
Veränderung des Buchwerts über das Gesamtergebnis (Hedge Accounting) - Swaps	8 386	-3 647
Veränderung des Buchwerts über Erfolgsrechnung – Caps	1 238	-21
Effektivität (Hedge Accounting) - Swaps	100 %	100 %
Verzinsung Grundgeschäft	3-Monats-Euribor	3-Monats-Euribor
Verzinsung Absicherungsgeschäft	+0.39 % / +1.54 %	-0.18 % / +1.04 %
Absicherungsquote der variabel verzinslichen Finanzierungen zum Jahresende	99 %	99 %

› Die derivativen Finanzinstrumente beinhalten ausschliesslich Zins-Absicherungen von Finanzierungen für Renditeliegenschaften, die wir unter Berücksichtigung der Risikomanagement-Strategie (siehe Anhang 10) abgeschlossen haben.

› Wir haben im Berichts- wie auch im Vorjahr keine Reserven aus dem sonstigen Ergebnis in die Erfolgsrechnung umgegliedert.

8 Verpfändete Aktiven zur Sicherstellung eigener Verpflichtungen

in TCHF	31.12.2021	31.12.2020
Flüssige Mittel	353	370
Entwicklungsliegenschaften	16 569	16 569
Renditeliegenschaften	793 128	458 057

› Bei den obigen Werten handelt es sich um die effektive Belastung der verpfändeten Aktiven für Hypothekardarlehen und Baukredite. Der Buchwert der effektiv verpfändeten Aktiven beläuft sich auf TCHF 2 131 079 (Vorjahr: TCHF 1 162 538).

9 Finanzerfolg

in TCHF	2021	2020
Finanzaufwand		
Zinsaufwand Dritte	-41 946	-24 133
Aufzinsungseffekte Mindestdividendenverpflichtungen	-608	0
Verlust aus Änderung des beizulegenden Zeitwerts von Finanzinstrumenten	0	-21
Zinsaufwand Leasingverpflichtungen	-965	-464
Wertanpassung Leasingverpflichtungen	-1 159	0
Währungsverluste	-30 843	-368
Übriger Finanzaufwand	-7 386	-4 612
Total Finanzaufwand	**-82 907**	**-29 598**
Finanzertrag		
Zinsertrag Dritte	338	353
Gewinn aus Änderung des beizulegenden Zeitwerts von Finanzinstrumenten	1 237	0
Wertanpassung Leasingverpflichtungen	22	188
Währungsgewinne	138	3 831
Übriger Finanzertrag	0	17
Total Finanzertrag	**1 735**	**4 389**

- Die Zunahme des Zinsaufwands resultiert weitgehend aus den im Berichts- und zum Ende des Vorjahrs abgeschlossenen Finanzierungen für die neu erworbenen Portfolios sowie die Ende Oktober 2020 ausgegebene EUR-Anleihe.
- Beim übrigen Finanzaufwand handelt es sich grossmehrheitlich um nicht liquiditätswirksame Abschreibungen der kapitalisierten Ausgabekosten von Anleihen und Hypothekarfinanzierungen.
- Die negativen Währungseffekte betragen TCHF 30 705 gegenüber einem positiven Effekt von TCHF 3 463 im Vorjahr. Der negative Ergebnisbeitrag resultierte aus dem Kursverlust des EUR gegenüber dem CHF in den letzten Monaten 2021.
- Wir haben Gruppendarlehen im Betrag von TEUR 104 000 (Vorjahr: TEUR 104 000) als Nettoinvestitionen in einen ausländischen Geschäftsbetrieb designiert. Die in der Gesamtergebnisrechnung erfassten, positiven Fremdwährungseffekte betrugen TCHF 5 138 (Vorjahr: negative Währungseffekte von TCHF 33).

10 Finanzrisikomanagement

10.1. Finanzrisikofaktoren

Durch unsere Geschäftstätigkeit sind wir verschiedenen finanziellen Risiken ausgesetzt.

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

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

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

10.1.1. Fremdwährungsrisiken

in TCHF	31.12.2021	31.12.2020
Gruppenweite Finanzforderungen mit CHF/EUR Risiko	723 732	572 536
Gruppenweite Finanzverbindlichkeiten mit CHF/EUR Risiko	2 348	7 972
Netto Risikopositionen	**721 384**	**564 564**
Auswirkungen bei einer Stärkung des EUR um 5 % (positiv) / Schwächung des EUR um 5 % (negativ)		
Erfolgsrechnung	30 680	22 582
Gesamtergebnisrechnung	5 389	5 646
Auswirkung Total Eigenkapital	**36 069**	**28 228**

10.1.2. Zinsrisiko

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

in TCHF	31.12.2021	31.12.2020
Festverzinsliche Finanzverbindlichkeiten	851 134	922 428
Variabel verzinsliche Finanzverbindlichkeiten ohne Absicherung	5 091	0
Variabel verzinsliche Finanzverbindlichkeiten mit Absicherung, ohne Hedge Accounting	175 241	5 166
Variabel verzinsliche Finanzverbindlichkeiten mit Absicherung, mit Hedge Accounting	400 581	345 038
Nicht verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	24 940	21 823
Finanzverbindlichkeiten und Hypothekardarlehen	**1 456 987**	**1 294 455**

Zinssatzsensitivitäten:

- Wir bilanzieren keine festverzinslichen Finanzverbindlichkeiten zum beizulegenden Zeitwert, insofern beeinflusst eine Veränderung des Zinsumfelds die Gesamtergebnisrechnung nicht.
- Für die Absicherungen mit Swaps wenden wir ausnahmslos Hedge Accounting an. Mit den Portfolioankäufen im Berichtsjahr haben wir Absicherungen mit Caps übernommen, für welche wir kein Hedge Accounting anwenden. Zum Stichtag haben wir Caps und Collars über TCHF 180 331 (Vorjahr: TCHF 5 166) gehalten.
- Alle Berechnungen basieren auf den Buchwerten der Finanzinstrumente per Bilanzstichtag.

in TCHF	31.12.2021	31.12.2020
Veränderung Zinssatz	+ / - 0.5 %	+ / - 0.5 %
Auswirkung Zinsaufwand	**856**	**0**

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

in TCHF	31.12.2021	31.12.2020
Nicht verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	24 940	21 823
Finanzverbindlichkeiten bis und mit 1.00 %	26 525	26 525
Finanzverbindlichkeiten bis und mit 2.00 %	492 707	396 167
Finanzverbindlichkeiten bis und mit 3.00 %	287 829	198 417
Finanzverbindlichkeiten bis und mit 4.00 %	319 066	331 917
Finanzverbindlichkeiten bis und mit 5.00 %	305 920	319 606
Total verzinsliche Finanzverbindlichkeiten und Hypothekardarlehen	**1 456 987**	**1 294 455**

Zinsdeckungsgrad:

Um sicherzustellen, dass Verbindlichkeiten auch bei steigenden Zinsen jederzeit sicher bedient werden können, sind wir bestrebt, einen Zinsdeckungsgrad von mindestens 1.5 einzuhalten. Unter Ausklammerung von nicht liquiditätswirksamen Erlösen und Aufwendungen betragen die entsprechenden Ratios:

in TCHF	2021	2020
Betriebsergebnis	340 662	178 563
Abschreibungen	1 688	876
Neubewertung Renditeliegenschaften	-288 319	-156 192
Aktienbasierte Vergütung	1 532	1 601
Sonstige nicht liquiditätswirksame Positionen aus passiver Rechnungsabgrenzung	1 134	1 281
Bereinigtes Betriebsergebnis	**56 697**	**26 129**
Nettozinsaufwand	41 608	23 780
Zinsdeckungsgrad	**1.36**	**1.10**

- Wir haben im Berichts- und im Vorjahr den angestrebten Zinsdeckungsgrad unterschritten.
- Der tiefe Zinsdeckungsgrad des Vorjahres resultierte mehrheitlich aus den zeitlichen Mismatches zwischen Ausgabe der EUR-Anleihe (26. Oktober 2020) und der Pflichtwandelanleihe (16. Oktober 2020) sowie dem Vollzug der Käufe der rund 10 300 Einheiten (31. Dezember 2020). Unter Ausklammerung der Zinsaufwendungen von TCHF 3 078 für die 65 bzw. 75 Tage betrug der Zinsdeckungsgrad zum Ende des Vorjahres 1.26.

10.1.3. Liquiditätsrisiko

Vertragliche Fälligkeiten:

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

in TCHF	0 - 3 Monate	4 - 6 Monate	7 - 12 Monate	1 - 5 Jahre	> 5 Jahre	Total
31.12.2021						
Lieferanten- und übrige Verbindlichkeiten [1, 2]	27 983	2 210	6 277	0	0	**36 470**
Finanzverbindlichkeiten	8 955	82 088	36 961	1 193 060	276 979	**1 598 043**
31.12.2020						
Lieferanten- und übrige Verbindlichkeiten [1, 2]	29 974	976	4 438	10	0	**35 398**
Finanzverbindlichkeiten	14 480	165 709	35 795	999 598	248 740	**1 464 322**

1 Ohne Anzahlungen und vorausbezahlte Mieten.
2 Ohne nicht liquiditätswirksame Abgrenzungen für Bonusverpflichtungen in Aktien im Betrag von TCHF 1 134 (Vorjahr: TCHF 1 281).

- Basis für obige Tabelle sind die vertraglich festgelegten Laufzeiten mit den kreditgebenden Banken; teils bestehen implizite Vereinbarungen zur Prolongation, welche hier aber nicht berücksichtigt sind.
- In den Finanzverbindlichkeiten, die innert 4 - 6 Monaten fällig werden, ist ein Konsortialkredit im Betrag von TCHF 61 946 enthalten sowie Zins- und Amortisationszahlungen. Im Vorjahr handelte es sich um eine Brückenfinanzierung im Betrag von TCHF 146 570 sowie Zins- und Amortisationszahlungen.
- In der Kategorie 1 - 5 Jahre sind die beiden EUR-Anleihen über TCHF 563 041 (Vorjahr: TCHF 597 135) enthalten. Die Zunahme im Berichtsjahr resultiert primär aus Hypothekardarlehen für die unterjährig getätigten Portfolioankäufe.

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 betrugen für die letzten beiden Jahre:

in TCHF	31.12.2021	31.12.2020
Total Marktwert Immobilienvermögen (Rendite- und Entwicklungsliegenschaften ohne Nutzungsrechte) inkl. Anzahlungen für Renditeliegenschaften [1]	2 686 985	2 086 473
Total Netto-Finanzverbindlichkeiten ohne Leasingverbindlichkeiten und Marktwert der derivativen Finanzinstrumente [2]	1 394 450	1 199 125
Loan-to-Value	**51.9 %**	**57.5 %**
Total Marktwert Immobilienvermögen (Rendite- und Entwicklungsliegenschaften ohne Nutzungsrechte) inkl. Anzahlungen für Renditeliegenschaften [1]	2 686 985	2 086 473
Total grundpfandgesicherte Netto-Finanzverbindlichkeiten [2]	760 463	393 156
Gesicherter Loan-to-Value	**28.3 %**	**18.8 %**

1 Marktwert der Entwicklungsliegenschaften gem. Marktwertbewertung per 31.12.2021 von TCHF 53 315. (Vorjahr: TCHF 47 405).
2 Abzüglich flüssiger Mittel und kurzfristiger Finanzforderungen.

Kreditvereinbarungsklauseln:

- Bei gewissen Finanzierungen, insbesondere bei den EUR-Anleihen und dem Konsortialkredit, bestehen Kreditvereinbarungsklauseln. Während des Berichts- und auch des Vorjahres haben wir diese Klauseln eingehalten.

10.2. Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts (Fair Value)

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

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

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

Bei Finanzinstrumenten erfolgt der Ausweis der Bewertungen nach folgender Hierarchie:

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

10.2.1. Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Finanzinstrumente

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

in TCHF	31.12.2021	31.12.2020
	Level 2	Level 2
Forderungen		
- Derivate zu Handelszwecken	1 834	0
- Derivate als Sicherungsinstrumente	104	0
Verbindlichkeiten		
- Derivate zu Handelszwecken	44	101
- Derivate als Sicherungsinstrumente	7 098	14 727

10.2.2. Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Finanzinstrumente und deren Marktwerte

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

Die Marktwerte von langfristigen, festverzinslichen Finanzverbindlichkeiten (Hypothekardarlehen, Darlehen) ermitteln wir mittels Abdiskontierung der zukünftigen Cashflows zum aktuellen Zinssatz, der für ähnliche Instrumente erhältlich ist.

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

	31.12.2021		31.12.2020	
in TCHF	Marktwert	Buchwert	Marktwert	Buchwert
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete langfristige Finanzverbindlichkeiten				
Langfristige Hypothekardarlehen	780 877	780 215	446 066	446 197
Langfristige Finanzverbindlichkeiten ohne Leasingverpflichtungen, Level 1	577 631	563 041	616 292	586 276
Langfristige Finanzverbindlichkeiten ohne Leasingverpflichtungen, Level 2	0	0	64 238	64 492
Total	**1 358 508**	**1 343 256**	**1 126 596**	**1 096 965**

- Auf den langfristigen Finanzforderungen und den sonstigen langfristigen Finanzverbindlichkeiten bestehen keine wesentlichen Differenzen zwischen Markt- und Buchwert.
- Die EUR-Anleihen sind dem Level 1, alle übrigen Finanzinstrumente dem Level 2 zugeordnet.
- Es gab im Berichts- wie auch im Vorjahr keine Transfers zwischen den einzelnen Levels.
- Am 31. Dezember 2021 wie auch im Vorjahr bestanden keine auszuweisenden Netting Agreements.

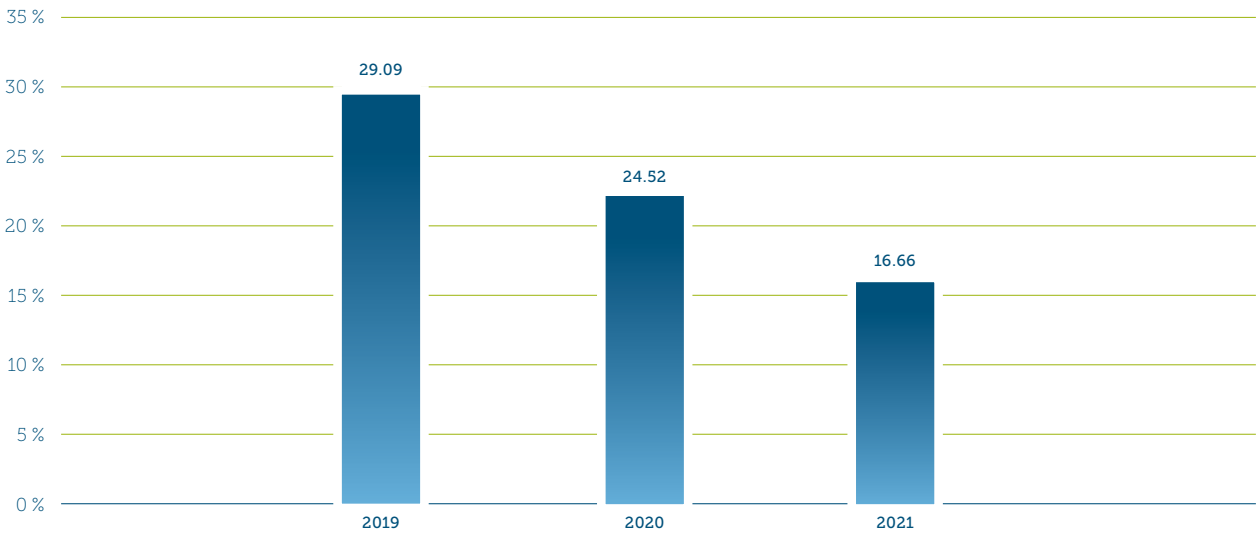
Plattformkosten

11 Personalaufwand

Wie wir die Zahlen berechnen:

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

Personalaufwand in % des Ertrags aus Vermietung Renditeliegenschaften



in TCHF	2021	2020
Gehälter	-13 812	-9 652
Sozialversicherungen	-2 239	-1 567
Personalvorsorge – leistungsorientiert	-194	7
Personalvorsorge – beitragsorientiert	-158	-200
Aktienbasierte Vergütungen	-1 532	-1 601
Sonstiger Personalaufwand	-1 106	-620
Aktivierte Eigenleistungen	952	209
Total Personalaufwand	**-18 089**	**-13 424**
Personalbestand per 31. Dezember	194	119

› Die Abnahme des Personalaufwands im Verhältnis zum Ertrag aus Vermietung Renditeliegenschaften resultierte mehrheitlich aus den zum Ende des Vorjahres und zum Halbjahr getätigten Akquisitionen von über 15 000 Wohneinheiten und den daraus erzielten Skaleneffekten und Effizienzgewinnen.

› Die absolute Zunahme des Personalaufwands erklärt sich mehrheitlich durch den Anstieg der Anzahl Mitarbeiter bedingt durch das weitere Wachstum.

12 Vorsorgepläne

Wie wir die Zahlen berechnen:

Wir unterhalten sowohl leistungs- als auch beitragsorientierte Pläne.

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

Die Mitarbeiter in der Schweiz sind für den obligatorischen Teil bis zu einer versicherten Lohnsumme von TCHF 147 einer Sammelstiftung angeschlossen. Dieser Plan wird als leistungsorientierte Vorsorge gemäss IAS 19 bilanziert. Der die versicherte Lohnsumme von TCHF 147 übersteigende, ausserobligatorische Teil ist bei einer Sammelstiftung für die ausserobligatorische berufliche Vorsorge versichert. Dieser Plan wird nicht als leistungsabhängiger Vorsorgeplan bilanziert, da eine aktuarische Bewertung gemäss IAS 19 aufgrund der Risikostruktur zu keinen nennenswerten Anpassungen führen würde (Anlagerisiko vollumfänglich beim Arbeitnehmer, Langlebigkeitsrisiko wird im Wesentlichen durch die Stiftung getragen, keine vertraglichen oder faktischen Nachschussverpflichtungen). Die Wesentlichkeit der nicht berücksichtigten Effekte wird periodisch überprüft.

Weiter haben wir im Rahmen einer Akquisition Pensionsverpflichtungen übernommen. Diese werden ebenfalls als leistungsorientierte Vorsorge gemäss IAS 19 bilanziert.

Aufgrund der Unwesentlichkeit der Beträge sowohl auf Bilanz wie auch Erfolgsrechnung und OCI verzichten wir auf die vollen IAS 19 Offenlegungen.

Zentrale Schätzungen und Annahmen:

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

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

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

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

Die Vorsorgeverbindlichkeit in der Bilanz bemisst sich wie folgt:

in TCHF	31.12.2021			31.12.2020		
	Vorsorge-plan CH	Renten-plan D	Total	Vorsorge-plan CH	Renten-plan D	Total
Verkehrswert des ausgeschiedenen anteiligen Vermögens	3 621	931	4 552	3 104	957	4 061
Barwert der Vorsorgeverpflichtung	-4 434	-3 808	-8 242	-4 406	-4 219	-8 625
Unterdeckung / Bilanzierte Vorsorgeverpflichtung	**-813**	**-2 877**	**-3 690**	**-1 302**	**-3 262**	**-4 564**

Die Vorsorgeverpflichtungen und das Planvermögen entwickelten sich wie folgt:

in TCHF	2021			2020		
	Vorsorge-plan CH	Renten-plan D	Total	Vorsorge-plan CH	Renten-plan D	Total
Barwert der Verpflichtung am 1. Januar	**-4 406**	**-4 219**	**-8 625**	**-4 227**	**-4 217**	**-8 444**
Laufender Dienstzeitaufwand	-128	0	-128	-122	0	-122
Zinsaufwand	-7	-32	-39	-13	-41	-54
Nachzuverrechnender Dienstzeitaufwand aus Planänderungen und Settlements	0	0	0	129	0	129
Währungsanpassungen	0	193	193	0	0	0
Total Pensionsleistungen	**-4 541**	**-4 058**	**-8 599**	-4 233	-4 258	**-8 491**
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus Veränderung demografischer Annahmen	209	0	209	0	0	0
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus Veränderung finanzieller Annahmen	131	104	235	-103	-117	-220
Erfahrungswert bedingte Anpassungen	-216	-37	-253	-45	-35	-80
Währungsanpassungen	0	-2	-2	0	0	0
Total Neubewertungen	**-4 417**	**-3 993**	**-8 410**	-4 381	-4 410	**-8 791**
Beiträge Arbeitnehmer	-73	0	-73	-84	0	-84
Ausbezahlte Leistungen	56	193	249	59	191	250
Währungsanpassungen	0	-8	-8	0	0	0
Barwert der Verpflichtung am 31. Dezember	**-4 434**	**-3 808**	**-8 242**	-4 406	-4 219	**-8 625**
Verkehrswert des Planvermögens am 1. Januar	**3 104**	**957**	**4 061**	**2 953**	**991**	**3 944**
Zinsertrag	5	7	12	9	10	19
Ertrag aus Planvermögen (abz. Zinsertrag)	422	51	473	33	-44	-11
Beiträge Arbeitnehmer	73	0	73	84	0	84
Beiträge Arbeitgeber	73	0	73	84	0	84
Ausbezahlte Leistungen	-56	-40	-96	-59	0	-59
Währungsanpassungen	0	-44	-44	0	0	0
Verkehrswert des Planvermögens am 31. Dezember	**3 621**	**931**	**4 552**	3 104	957	**4 061**

Den Werten liegen folgende versicherungstechnischen Annahmen zugrunde:

Versicherungstechnische Annahmen	31.12.2021		31.12.2020	
	Vorsorgeplan CH	**Rentenplan D**	Vorsorgeplan CH	Rentenplan D
Diskontsatz	0.35 %	1.00 %	0.15 %	0.78 %
Inflation	1.00 %	1.00 %	1.00 %	1.00 %
Erwartete Gehaltssteigerungen	1.50 %	2.35 %	1.50 %	2.35 %
Erwartete Erhöhung der Pensionsleistungen	0.00 %	1.60 %	0.00 %	1.60 %
Biometrische Rechnungsgrundlagen	BVG 2020 (GT)	Richttafeln 2018 G	BVG 2015 (GT)	Richttafeln 2018 G

13 Optionsprogramme

Wie wir die Zahlen berechnen:

Es bestehen folgende Mitarbeiterbeteiligungsprogramme:

- Pläne 2019, 2020 und 2021, mit welchen ausgewählte Personen des Verwaltungsrats, der Geschäftsleitung sowie auch Kadermitarbeitende gewonnen bzw. gehalten werden sollen.
- Plan 2014, unter welchem in Erfüllung von arbeitsvertraglichen Ansprüchen für drei Mitglieder der Geschäftsleitung Zuteilungen erfolgten, gelangte im Berichtsjahr zur Ausübung.
- Plan 2018 gelangte nach der Generalversammlung im Berichtsjahr zur Ausübung.
- Plan 2017 gelangte nach der Generalversammlung im Vorjahr zur Ausübung.

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

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

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

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

13.1. Pläne 2021, 2020, 2019, 2018 und 2017

- In der Berichts- sowie der Vorperiode hat der Verwaltungsrat neue Performance Stock Unit Programme für aktienbasierte Vergütungen genehmigt (Plan 2021 beziehungsweise Plan 2020). Über Zuteilungen bestimmt der Verwaltungsrat. Die kumulierten, maximalen Ansprüche auf Aktien sollen jeweils 3 % des gesamten emittierten Aktienkapitals der Gesellschaft, gemessen am jeweiligen Bestand, nicht übersteigen.
- Unter den PSU-Programmen werden den Programm-Teilnehmenden Anrechte in Form von PSUs (Performance Stock Units) zugeteilt, welche abhängig von der Zielerreichung über die Leistungsperiode (Aktienkurs, kumuliertes Gruppenergebnis über 3 Jahre sowie durchschnittliche Fremdkapitalzinsen für Plan 2021 bzw. Aktienkurs und kumuliertes Gruppenergebnis über 3 Jahre über die vorherigen Pläne, jeweils zu gleichen Teilen) eine Anwartschaft auf bis zu zwei Aktien pro PSU darstellen, sofern der Begünstigte bei Vesting nach Ende der Leistungsperiode (Generalversammlung des letzten Jahres der Leistungsperiode) noch bei uns angestellt ist. Wir haben keinerlei gesetzliche oder faktische Verpflichtungen zum Rückkauf oder Barausgleich der Anwartschaften.
- Die Aktienzuweisung erfolgt spätestens 6 Monate nach Vesting ohne weiteres Zutun der Begünstigten.
- Mit der Genehmigung der Jahresrechnung 2020 durch die Generalversammlung 2021 erfolgte das Vesting und schloss der Leistungszeitraum für den Plan 2018. Sämtliche PSUs gelangten mit einem Faktor 2 zur Ausübung.
- Mit der Genehmigung der Jahresrechnung 2019 durch die Generalversammlung 2020 erfolgte das Vesting und schloss der Leistungszeitraum für den Plan 2017. Sämtliche PSUs gelangten mit einem Faktor 2 zur Ausübung.

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

	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

13.2. Plan 2014

Die Zuteilung erfolgte unentgeltlich und berechtigt die Begünstigten gegen Bezahlung des Ausübungspreises von CHF 11.00 pro Option eine Namensaktie der Peach Property Group AG zu erwerben. Die Optionen sind nach Ablauf der Sperrfristen ausübbar unter der Bedingung, dass die Begünstigten zum Ausübungszeitpunkt noch für die Gruppe tätig sind. Es wurden keine Leistungsbedingungen und -ziele vereinbart.

Die Optionen wurden im Januar 2021 vollständig ausgeübt.

13.3. Ausstehende und ausübbare Optionen der Pläne 2014 – 2021

	Plan 2021	Plan 2020	Plan 2019	Plan 2018	Plan 2017	Plan 2014
Am 1. Januar 2020 ausstehende Optionen / PSUs	**0**	**0**	**41 500**	**36 500**	**35 500**	**40 000**
Am 1. Januar 2020 ausübbare Optionen / PSUs	**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 / PSUs	**0**	**41 500**	**41 500**	**36 500**	**0**	**40 000**
Am 31. Dezember 2020 ausübbare Optionen / PSUs	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**40 000**
Zuteilungen	43 000	1 000	0	0	0	0
Ausübungen	0	0	0	-36 500	0	-40 000
Verwirkte Optionen	-1 500	-8 000	-7 000	0	0	0
Am 31. Dezember 2021 ausstehende Optionen / PSUs	**41 500**	**34 500**	**34 500**	**0**	**0**	**0**
Am 31. Dezember 2021 ausübbare Optionen / PSUs	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**

› Wir haben in der Berichtsperiode TCHF 1 532 (exkl. Sozialleistungen) für die Pläne 2017 - 2021 (Vorjahr: TCHF 1 601) der Erfolgsrechnung belastet.

14 Vergütungen an Mitglieder des Verwaltungsrates und des Managements

14.1. Honorare und Gehälter des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung

in TCHF	2021			2020		
	Verwaltungsrat	Geschäfts-leitung	Total	Verwaltungsrat	Geschäfts-leitung	Total
Fixe Vergütung bar	250	865	1 115	250	880	1 130
Variable Vergütung bar	0	876	876	0	691	691
Fixe Vergütung in Aktien	234	0	234	247	0	247
Variable Vergütung in Aktien	0	516	516	0	539	539
Optionen	378	515	893	356	593	949
Sozial- und Nebenleistungen	92	561	653	15	424	439
Total	**954**	**3 333**	**4 287**	**868**	**3 127**	**3 995**

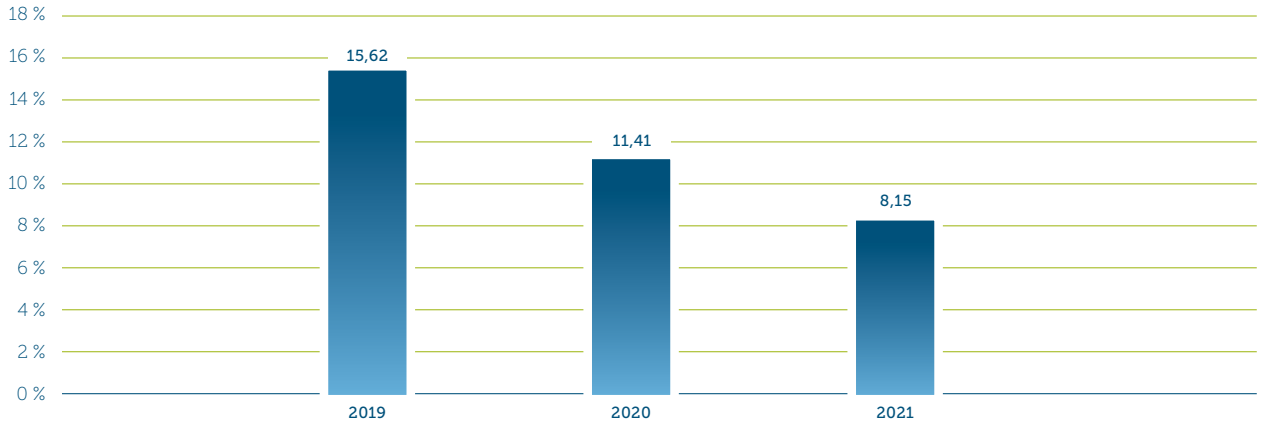
14.2. Gehaltene Aktien und Optionen

	31.12.2021			31.12.2020		
	Verwaltungsrat	Geschäfts-leitung	Total	Verwaltungsrat	Geschäfts-leitung	Total
Anzahl Aktien	220 126	743 089	963 215	196 651	784 793	981 444
Anzahl Optionen	27 000	36 500	63 500	27 000	86 500	113 500

- In den Objektgesellschaften nehmen teilweise leitende Angestellte die Funktion als Geschäftsführer wahr. Diese sind aber nicht Mitglieder der Geschäftsleitung der Gruppe. Mitglieder der Verwaltungsräte der Tochtergesellschaften erhalten keine Entschädigung für ihre Tätigkeit.
- Es bestehen keine Leistungsverpflichtungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses beziehungsweise aus Anlass der Beendigung des Arbeitsverhältnisses gegenüber (ehemaligen) Mitgliedern des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung.
- Wir haben keine Darlehen an Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung vergeben.
- Im Berichtsjahr haben wir Herrn Dr. Christian De Prati für seine Aufwendungen im Zusammenhang mit der Platzierung der Pflichtwandelanleihe III eine marktübliche Vermittlungsprovision von TCHF 222 vergütet. Im Vorjahr waren dies TCHF 385 für die Pflichtwandelanleihe II.

15 Übriger Betriebsaufwand

Übriger Betriebsaufwand in % des Ertrags aus Vermietung Renditeliegenschaften



in TCHF	2021	2020
Honorare und Rechtskosten Dritte	-3 483	-2 012
Honorare und Beratungskosten Nahestehende	-526	-515
IT-Aufwendungen	-1 684	-1 162
Kapitalsteuern, Vorsteuerabzüge und sonstige Steuern	-520	-174
Sonstiger Betriebsaufwand Dritte	-2 428	-2 385
Total übriger Betriebsaufwand	**-8 641**	**-6 248**

- Im Vergleich zum Mietwachstum haben die übrigen Betriebsaufwendungen unterproportional zugenommen.
- Die Zunahme im Bereich Honorare und Rechtskosten Dritte resultierten hauptsächlich aus höheren Bewertungskosten für das Portfolio sowie Aufwendungen für die Integration der neu erworbenen Einheiten und Gesellschaften.
- Die zusätzlichen IT-Aufwendungen entstanden hauptsächlich durch zusätzliche Lizenz-, Kleinaufwendungen und Support-Kosten im Rahmen des Zuwachses von Einheiten und Mitarbeitern.
- Die Honorare und Beratungskosten Nahestehende enthalten im Berichts- wie auch im Vorjahr die Honorare des Verwaltungsrats.

16 Steuern

Wie wir die Zahlen berechnen:

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

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

Die Bemessung der latenten Steuern berücksichtigt den erwarteten Zeitpunkt und die erwartete Art und Weise der Realisation beziehungsweise Tilgung der entsprechenden Aktiven und Verbindlichkeiten. Dabei werden die Steuersätze herangezogen, die zum Bilanzstichtag gelten, beziehungsweise angekündigt sind. Latente Steuerguthaben werden nur soweit bilanziert, als es wahrscheinlich ist, dass die temporären Differenzen in Zukunft realisiert werden können.

Zentrale Schätzungen und Annahmen:

Ertragssteuern
Gewisse Gruppengesellschaften sind erst bis zum Jahr 2017 veranlagt. Es besteht das Risiko, dass die Veranlagungen von den Steuerberechnungen abweichen und zu höheren Steuerbelastungen oder tieferen Verlustvorträgen führen.

Latente Steuern
Wesentliche latente Steuerguthaben aus Verlustvorträgen bestehen bei den Dienstleistungs- und Beteiligungsgesellschaften. Latente Steuerguthaben aus Verlustvorträgen aktivieren wir, wenn wir mit künftigen Gewinnen in den jeweiligen Gesellschaften oder der steuerlichen Organschaft rechnen maximal aber im Umfang der passiven zeitlichen Differenzen.

Aufgrund der aktuellen Organisations- und Finanzierungsstruktur entstehen auf Ebene der deutschen Organschaft Zinsvorträge. Zinsvorträge aktivieren wir analog der Verlustvorträge, wenn eine künftige Nutzung absehbar ist.

16.1. Ertragsteuern

in TCHF	2021	2020
Laufende Ertragsteuern	-3 406	-1 627
Latente Steuern	-54 886	-24 445
Total Ertragsteuern	**-58 292**	**-26 072**
Ergebnis vor Steuern	**259 490**	**153 354**
Steuern zum Steuersatz von 18.5 % (2020: 17.0 %)	-48 006	-26 070
Nicht aktivierte Zinsvorträge / Auflösung von aktivierten Zinsvorträgen	-9 067	0
Anpassungen für finale Veranlagungen der Vorjahre und provisorische Feststellungen aus Steuerprüfungen	-1 621	0
Nicht aktivierte Verlustvorträge / Auflösung von aktivierten Verlustvorträgen	-170	-360
Aktivierung von Verlustvorträgen aus Vorjahren	386	545
Verwendung von nicht aktivierten Verlustvorträgen	138	0
Sonstige Effekte	48	-187
Total Ertragsteuern	**-58 292**	**-26 072**

- Der durchschnittliche Steuersatz hat sich im Vergleich zum Vorjahr erhöht. Wesentlicher Treiber war der Zukauf einer Portfolio-Gesellschaft, die keine Gewerbesteuerbefreiung in Anspruch nehmen kann.
- Wir haben für eine Vielzahl von Gruppengesellschaften Ergebnisabführungsverträge abgeschlossen, sodass diese für die deutsche Körperschaftssteuer gemeinschaftlich veranlagt werden. Für die Steuerorganschaft besteht im Rahmen der Zinsschrankenregelung (steuerlich abzugsfähige Netto-Zinsen nur im Umfang von 30 % des EBITDAs) nur eine einmalige Freigrenze für Zinsaufwendungen von EUR 3 Mio. Dies führte in Kombination mit der aktuellen Finanzierungsstruktur zu wesentlichen Zinsvorträgen. Die im Vorjahr aktivierten und im Berichtsjahr entstandenen Zinsvorträge haben wir aufgelöst bzw. nicht aktiviert.
- Die Steuernachbuchungen der Vorjahre beinhalten im Umfang von TCHF 1 068 provisorische Feststellungen aus der Betriebsprüfung 2014 – 2016 der deutschen Gruppe. Weitere Effekte resultierten aus der finalen Veranlagung der Grundstückgewinnsteuer des Projektes «Wollerau Park» sowie finalen Veranlagungen und Steuerprüfungen der Schweizer Gruppengesellschaften.

16.2. Latente Steuern

in TCHF	31.12.2021		31.12.2020	
	Aktiven	Passiven	Aktiven	Passiven
Entwicklungsliegenschaften	0	1 805	0	1 784
Renditeliegenschaften	4	129 027	0	79 063
Sonstige Aktiven	35	196	27	307
Leasingverpflichtung	3 087	15	3 362	0
Derivative Finanzinstrumente	1 076	335	2 371	0
Sonstige Verbindlichkeiten und Rückstellungen	107	423	656	830
Verlustvorträge	22 850	0	22 570	0
Total	**27 159**	**131 801**	**28 986**	**81 984**
Gegenseitig verrechenbare Beträge	-9 791	-9 791	-8 559	-8 559
Latente Steuerguthaben	**17 368**		**20 427**	
Latente Steuerverbindlichkeiten		**122 010**		**73 425**

in TCHF	2021		2020	
	Aktiven	Passiven	Aktiven	Passiven
Latente Steuern am 1. Januar	20 427	73 425	18 497	46 730
In der Erfolgsrechnung verbucht	-2 396	52 515	1 277	27 072
Im übrigen Gesamtergebnis verbucht	0	1 377	598	0
Umrechnungskursdifferenzen	-663	-5 307	55	-377
Latente Steuern am 31. Dezember	**17 368**	**122 010**	**20 427**	**73 425**

16.3. Verlust- und Zinsvorträge

- Nicht aktivierte Zinsvorträge belaufen sich auf TCHF 51 965.
- Nicht aktivierte Verlustvorträge betreffen mehrheitlich Gruppengesellschaften ohne Ergebnisabführungsverträge, deren Verlustvorträge die passiven zeitlichen Differenzen übersteigen sowie Verlustvorträge, die aufgrund des Abschlusses von Ergebnisabführungsverträgen nicht genutzt werden können.

Die Verfalljahre der Verlustvorträge stellen sich wie folgt dar:

	31.12.2021		31.12.2020	
in TCHF	Total	davon nicht aktiviert	Total	davon nicht aktiviert
Verfall in 4-7 Jahren	4 392	0	470	0
Verfall nach 7 Jahren / Kein Verfall	196 498	59 036	146 945	9 210
Total	**200 890**	**59 036**	**147 415**	**9 210**

16.4. Nicht erfasste dauerhafte Differenzen

- Aufgrund von Beteiligungsabzügen und Gewinnabführungsverträgen haben wir auf Gewinnvorträgen keine latenten Steuern gebildet.

Übrige Offenlegungen

17 Working Capital

Wie wir die Zahlen berechnen:

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

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

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

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

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

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

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

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

Übrige Verbindlichkeiten:
Kurzfristige Verbindlichkeiten bilanzieren wir zu fortgeführten Anschaffungskosten. Diese entsprechen in der Regel dem Nominalwert der Verbindlichkeiten.

17.1. Kundenforderungen

Fälligkeiten und Wertberichtigungen von Kundenforderungen:

in TCHF	Fälligkeit zum 31.12.2021					Fälligkeit zum 31.12.2020				
	Nicht fällig	1 - 4 Monate	5 - 12 Monate	> 12 Monate	Total	Nicht fällig	1 - 4 Monate	5 - 12 Monate	> 12 Monate	Total
Kundenforderungen Dritte	5 091	2 879	2 740	1 884	12 594	3 696	3 455	1 561	1 572	10 284
Delkredere	-362	-828	-1 954	-1 798	-4 942	-30	-587	-824	-1 497	-2 938
Total Kundenforderungen netto	**4 729**	**2 051**	**786**	**86**	**7 652**	**3 666**	**2 868**	**737**	**75**	**7 346**
Delkredere am 1. Januar					-2 938					-2 148
Erhöhung Delkredere					-3 959					-1 916
Debitorenverluste					1 551					1 031
Auflösung Delkredere					177					107
Währungsumrechnung					227					-12
Delkredere am 31. Dezember					**-4 942**					**-2 938**

- Die Zunahme der Kundenforderungen erklärt sich hauptsächlich durch die Portfoliozukäufe im Berichtsjahr sowie im Vorjahr.
- Die Kundenforderungen gegenüber Dritten beinhalten hauptsächlich Forderungen gegenüber Mietern von TCHF 5 061 (Vorjahr: TCHF 4 504) sowie Forderungen aus dem Verkauf von Stockwerkeinheiten von TCHF 2 573 (Vorjahr: TCHF 2 776).
- Die offenen Forderungen aus Stockwerkeinheiten sind grossteils auf Notaranderkonten hinterlegt und aufgrund von noch laufenden Mängelbeseitigungen nicht fällig.
- Bei den nicht fälligen Forderungen gegenüber Mietern handelt es sich einerseits um Forderungen aus Heiz- und Betriebskostenabrechnungen im Betrag von TCHF 1 975 (Fälligkeit 1. Januar bzw. 1. Februar 2022) sowie die noch nicht fälligen Anteile aus Ratenzahlungsvereinbarungen.
- Die Ertragsausfälle aus Inkassorisiken betrugen TCHF 4 054 (Vorjahr: TCHF 1 751) und entsprechen 3.6 % (Vorjahr: 3.1 %) der Ist-Miete. Der Anstieg des Delkrederes betraf in beiden Jahren vollumfänglich Mietforderungen gegenüber Dritten.

17.2. Übrige Forderungen

in TCHF	31.12.2021	31.12.2020
Nebenkostenforderungen	10 321	5 657
Instandhaltungsrücklage	2 382	2 778
Debitorische Kreditoren / noch nicht verrechnete Gutschriften von Versorgern	2 206	1 221
Laufende Steuerforderungen	2 137	2 973
Sonstige Forderungen Dritte	2 468	2 640
Total übrige Forderungen	**19 514**	**15 269**

- Der Anstieg der Positionen erklärt sich mehrheitlich durch die Zukäufe im Berichts- wie auch im Vorjahr.
- Die Steuerforderungen enthalten im Berichtsjahr mehrheitlich eine erwartete Rückvergütung aus der finalen Veranlagung der Grundstückgewinnsteuer «Wollerau Park» von TCHF 1 663 (Vorjahr: TCHF 2 410).
- Aufgrund der Forderungsstruktur wurden in der Berichts- wie auch der Vorjahresperiode keine Wertberichtigungen angesetzt.

17.3. Kurzfristige Finanzforderungen

in TCHF	31.12.2021	31.12.2020
Kurzfristige Finanzforderungen Dritte	398	5 851
Total kurzfristige Finanzforderungen	**398**	**5 851**

- Die im Vorjahr enthaltenen zwei grundpfandgesicherten Verkäuferdarlehen mit einer Verzinsung von jeweils 4 % wurden im Berichtsjahr zurückbezahlt. Am 31. Dezember 2021 besteht einzig eine Finanzforderung gegenüber einem Dritten, die zu 5.1 % verzinst wird.
- Auf Basis der vorgenommenen Kredit-Risiko-Einschätzungen haben wir keine Wertberichtigung angesetzt.

17.4. Übrige Verbindlichkeiten und Anzahlungen

in TCHF	31.12.2021	31.12.2020
Abgrenzungen Bau- und Sanierungskosten	12 187	5 149
Nebenkostenverbindlichkeiten	5 536	4 567
Kreditorische Mietforderungen	4 986	4 023
Vorausbezahlte Mieten	3 693	2 392
Abgrenzungen Personalleistungen Dritte	1 861	1 937
Abgrenzungen Personalleistungen Nahestehende	1 548	1 595
Abgrenzungen Transaktionskosten	1 000	11 661
Reservationsgebühren	975	125
Sonstige Abgrenzungen Dritte	3 131	2 023
Sonstige Verbindlichkeiten Dritte	2 141	1 714
Total übrige Verbindlichkeiten	**37 058**	**35 186**

› Die im Vorjahr erfasste Abgrenzung für Transaktionskosten (Grunderwerbssteuern, Ausgabekosten der EUR-Anleihe) wurden im Berichtsjahr weitgehend beglichen.

› Die Zunahme der übrigen Positionen ist weitgehend bedingt durch die Portfoliozukäufe im Vor- wie auch im Berichtsjahr.

18 Langfristige Finanzforderungen

in TCHF	31.12.2021	31.12.2020
Langfristige Finanzforderungen Dritte	106	99
Langfristige derivative Finanzinstrumente	1 938	0
Langfristige Finanzforderungen Assoziierte	12 769	12 769
Wertberichtigung	-12 769	-12 769
Total langfristige Finanzforderungen	**2 044**	**99**

› Die Forderungen gegenüber Assoziierten setzen sich in beiden Jahren sowohl aus dem ursprünglichen Verkäuferdarlehen sowie weiteren Darlehensforderungen gegenüber dem assoziierten Unternehmen Beach House AG zusammen. Wir haben diese Darlehen aufgrund des negativen Ergebnisses der Equity-Bewertung 2021 analog Vorjahr vollständig wertberichtigt.

19 Konsolidierungskreis

Wie wir die Zahlen berechnen:

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

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

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

	Ref.	Sitz	Grund-kapital	Anteil Mutter	Anteil Gruppe	Nicht beherr-schende Anteile
Schweiz			**TCHF**	**in %**	**in %**	**in %**
Peach Property Group AG	1/4	Zürich	6 601			
Peach German Properties AG	4	Stansstad	100	100.0		
WSZ Residential Development AG	3	Lachen	100	100.0		
Gretag AG	2/3	Zürich	500	100.0		
Österreich			**TEUR**			
East West Wohnbau GmbH in Liquidation	3	Innsbruck	18	99.0		1.0

1 Dienstleistungsgesellschaft
2 Projektgesellschaft Renditeliegenschaften
3 Projektgesellschaft Entwicklungsliegenschaften
4 Beteiligungs- und Finanzierungsgesellschaft

	Ref.	Sitz	Grund-kapital	Anteil Mutter	Anteil Gruppe	Nicht beherr-schende Anteile
Deutschland			TEUR	in %	in %	in %
Peach Property Management GmbH & Co. KG	1/4	Köln	1		100.0	
PPM Verwaltung GmbH	5	Köln	25		100.0	
Peach Property Group (Deutschland) AG	2/4	Köln	5 000		100.0	
Munster Portfolio GmbH	2	Köln	25		100.0	
Portfolio Fassberg I GmbH & Co. KG	2	Köln	50		94.9	5.1
Portfolio Helmstedt GmbH	2	Köln	1 176		89.9	10.1
Portfolio Erkrath Wohnen GmbH	2	Köln	25		100.0	
Portfolio Neukirchen L GmbH	2	Köln	25		94.9	5.1
Portfolio Neukirchen S GmbH	2	Köln	25		94.9	5.1
Portfolio Oberhausen GmbH	2	Köln	25		100.0	
Portfolio Bochum II GmbH	2	Köln	25		94.9	5.1
AG Bochum B.V. *	2	Amsterdam	1		94.9	5.1
Blendersia Limited *	2	Larnaca CY	0.1		94.0	6.0
WBG Duisburg GmbH	2	Köln	25		94.9	5.1
WBG Lanstrop GmbH	2	Köln	25		94.9	5.1
Portfolio Gelsenkirchen I GmbH	2	Köln	25		94.9	5.1
Portfolio Gelsenkirchen II GmbH	2	Köln	25		94.9	5.1
Portfolio Gelsenkirchen III GmbH	2	Köln	25		94.9	5.1
Portfolio Gelsenkirchen IV GmbH	2	Köln	25		94.9	5.1
Portfolio Essen I GmbH	2	Köln	25		94.9	5.1
Portfolio Essen II GmbH	2	Köln	25		94.9	5.1
Portfolio Essen III GmbH	2	Köln	25		94.9	5.1
Portfolio Rhein Ruhr GmbH *	2	Kopenhagen	21		89.9	10.1
Portfolio Ruhr GmbH	2	Köln	25		100.0	
Portfolio Ruhr II GmbH *	2	Kopenhagen	21		89.9	10.1
Portfolio Ruhr III GmbH	2	Köln	25		89.9	10.1
Portfolio Ruhr IV GmbH	2	Köln	25		89.9	10.1
Portfolio Ruhr V GmbH	2	Köln	25		89.9	10.1
Portfolio Ruhr VI GmbH	2	Köln	25		89.9	10.1
Portfolio Velbert GmbH	2	Köln	25		94.9	5.1
Portfolio Marl GmbH	2	Köln	25		94.9	5.1
Portfolio Marl II GmbH	2	Köln	1 280		94.9	5.1
Portfolio Bielefeld I GmbH	2	Köln	25		94.9	5.1
Portfolio Bielefeld II GmbH	2	Köln	25		94.9	5.1
Portfolio Dorsten GmbH & Co. KG	2	Köln	0.1		89.9	10.1
Portfolio Beckum GmbH & Co. KG	2	Köln	1		89.9	10.1
Portfolio Lüdenscheid GmbH	2	Köln	25		89.9	10.1
Portfolio Herne GmbH	2	Köln	25		89.9	10.1
Portfolio Ahlen GmbH *	2	Kopenhagen	21		89.9	10.1

1 Dienstleistungsgesellschaft
2 Projektgesellschaft Renditeliegenschaften
3 Projektgesellschaft Entwicklungsliegenschaften
4 Beteiligungs- und Finanzierungsgesellschaft
5 Verwaltungsgesellschaft/Komplementärin

* Umbenennung und Sitzverlegung nach Deutschland in Arbeit

	Ref.	Sitz	Grund-kapital	Anteil Mutter	Anteil Gruppe	Nicht beherr-schende Anteile
Deutschland (Fortsetzung)			TEUR	in %	in %	in %
Portfolio Mönchengladbach GmbH	2	Köln	25		89.9	10.1
Portfolio Hagen GmbH	2	Köln	25		89.9	10.1
Portfolio Deutschland I GmbH	2	Köln	313		89.9	10.1
Portfolio Ostwestfalen GmbH	2	Köln	25		100.0	
Portfolio Rheinland GmbH	2	Köln	25		94.9	5.1
Portfolio Kaiserslautern I GmbH & Co. KG	2	Köln	1 000		100.0	
Portfolio Kaiserslautern II GmbH & Co. KG	2	Köln	1		100.0	
Portfolio Kaiserslautern III GmbH	2	Köln	25		94.9	5.1
Portfolio KL Betzenberg IV GmbH	2	Köln	25		94.9	5.1
Portfolio KL Betzenberg V GmbH	2	Köln	25		94.9	5.1
Portfolio Kaiserslautern VI GmbH	2	Köln	25		94.9	5.1
Portfolio Kaiserslautern VII GmbH	2	Köln	25		89.9	10.1
Portfolio Rheinland Pfalz GmbH	2	Köln	25		89.9	10.1
Portfolio Ludwigshafen GmbH	2	Köln	600		89.9	10.1
Yoo Düsseldorf Verwaltungs GmbH	5	Köln	25		100.0	
Portfolio Nordhessen GmbH & Co. KG	2	Köln	1		94.9	5.1
Portfolio Nordhessen II GmbH	2	Köln	25		100.0	
Portfolio Eschwege GmbH	2	Köln	25		100.0	
Portfolio Heidenheim I GmbH	2	Köln	25		100.0	
Portfolio Heidenheim II GmbH	2	Köln	25		100.0	
Peach Wertgrund GmbH	2	Köln	25		100.0	
Richmond PropCo 1 B.V. *	2	Amsterdam	10		94.9	5.1
Portfolio Dortmund Verwaltungs GmbH	2	Köln	25		100.0	
Portfolio Peach Property Projekt X GmbH	2	Köln	25		100.0	
Zymma Living GmbH	1	Köln	25		100.0	
Peach Hausverwaltungen GmbH	1	Köln	25		100.0	
Domibus Facility Services GmbH	1	Köln	25		100.0	
Domibus Baumanagement GmbH	1	Köln	25		100.0	
Peach Property Finance GmbH	4	Bonn	25		100.0	
Assoziierte Unternehmen			TCHF	in %		
Beach House AG	5	Wädenswil	100	46,6		

1 Dienstleistungsgesellschaft
2 Projektgesellschaft Renditeliegenschaften
3 Projektgesellschaft Entwicklungsliegenschaften
4 Beteiligungs- und Finanzierungsgesellschaft
5 Verwaltungsgesellschaft/Komplementärin

* Umbenennung und Sitzverlegung nach Deutschland in Arbeit

19.1. Geschäftsjahr 2021

Transaktion Eagle

- Am 30. Juni 2021 hat die Peach Property Group (Deutschland) AG 94.9 % der Gesellschafteranteile von 5 Portfolio-Gesellschaften, die Portfolios u.a. in Dortmund, Marl, Duisburg und Bremen halten, übernommen.
- Die nachfolgende Tabelle stellt die finalen erworbenen Werte dar, Abweichungen zu den veröffentlichen Werten im Halbjahresbericht 2021 entsprechen den kaufvertraglich vereinbarten Anpassungen auf Basis von finalen Kaufpreisbilanzen.

in TCHF	Transaktion Eagle
Aktiven	
Renditeliegenschaften	390 237
Sonstige Aktiven	9 861
Total Aktiven	**400 098**
Verbindlichkeiten	
Finanzverbindlichkeiten	239 610
Sonstige Verbindlichkeiten	5 595
Total Verbindlichkeiten	**245 205**
Total Eigenkapital	**154 893**
davon Eigenkapitalgeber Peach Property Group AG	146 992
davon nicht beherrschende Anteile	7 901

Beglichener Kaufpreis Beteiligung	146 922
Beglichener Kaufpreis Gesellschafterdarlehen	249
abzüglich übernommenen Gesellschafterdarlehen	-4 501
abzüglich Anzahlungen aus Vorjahr	0
abzüglich erworbene flüssige Mittel	-2 544
Total Geldabfluss	**140 126**
Offener Kaufpreisausgleich	**0**

- 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 1 201 haben wir den Renditeliegenschaften zugeschrieben.
- Im Rahmen der Transaktion wurde mit dem Minderheitsaktionär eine Dividendenverpflichtung über TCHF 2 934 vereinbart, welche als Transaktion mit nicht beherrschenden Anteilen erfasst wurde.

19.2. Geschäftsjahr 2020

Domibus Baumanagement GmbH

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

Peach Hausverwaltungen GmbH (ehemals Peach Cenda Hausverwaltungen GmbH)

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

Transaktion Pure

› Am 31. Dezember 2020 hat die Peach Property Group (Deutschland) AG 89.9 % der Gesellschaftsanteile von 13 Portfolio-Gesellschaften, die Portfolios mehrheitlich in Recklinghausen, Gelsenkirchen, Essen, Dortmund, Herne und Kaiserslautern halten, übernommen. Wir haben diese Gesellschaften umgehend nach dem Kauf umbenannt sowie den Sitz der deutschen Gesellschaften nach Köln verlegt. Der Umzugsprozess der dänischen Unternehmen hat begonnen und wird voraussichtlich im zweiten Quartal 2022 abgeschlossen sein.

Transaktion Rock

› Am 31. Dezember 2020 hat die Peach Property Group (Deutschland) AG 89.9 % der Gesellschaftsanteile von 5 Portfolio-Gesellschaften, die Portfolios in Helmstedt, Schöningen, Ludwigshafen, Lüdenscheid, Beckum und Dorsten halten, übernommen. Wir haben diese Gesellschaften umgehend nach dem Kauf umbenannt sowie deren Sitz nach Köln verlegt.

Die nachfolgende Tabelle stellt die erworbenen Werte dar:

in TCHF	Transaktion Pure	Transaktion Rock	Total erworbene Werte
Aktiven			
Renditeliegenschaften	411 455	194 751	606 206
Sonstige Aktiven	9 007	2 568	11 575
Total Aktiven	**420 462**	**197 319**	**617 781**
Verbindlichkeiten			
Finanzverbindlichkeiten	270 999	28 515	299 514
Sonstige Verbindlichkeiten	3 775	5 159	8 934
Total Verbindlichkeiten	**274 774**	**33 674**	**308 448**
Total Eigenkapital	**145 688**	**163 645**	**309 333**
davon Eigenkapitalgeber Peach Property Group AG	133 477	144 541	278 018
davon nicht beherrschende Anteile	12 211	19 104	31 315
Beglichener Kaufpreis Beteiligung	133 455	145 197	278 652
Beglichener Kaufpreis Gesellschafterdarlehen	204 028	25 880	229 908
abzüglich erworbene flüssige Mittel	-4 710	-1 395	-6 105
Total Geldabfluss	**332 773**	**169 682**	**502 455**
Offener Kaufpreisausgleich	389	-263	126
davon Beteiligung	22	-655	-633
davon Gesellschafterdarlehen	367	392	759

› Alle Erwerbe qualifizieren nicht als Unternehmenszusammenschluss nach IFRS 3 und wurden durch uns als Kauf von Aktiven und Verbindlichkeiten erfasst. Beim Kauf haben wir weder Angestellte noch Geschäftsprozesse übernommen.

› Transaktionskosten von TCHF 4 434 haben wir den Renditeliegenschaften zugeschrieben.

› Im Rahmen der Transaktionen wurden mit den Minderheitsaktionären Dividendenverpflichtungen über TCHF 20 823 vereinbart, welche als Transaktionen mit nicht beherrschenden Anteilen erfasst wurde.

20 Rückstellungen

Zentrale Schätzungen und Annahmen:

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

	2021			2020		
in TCHF	**Garantie-arbeiten**	**Übrige Rück-stellungen**	**Total**	Garantie-arbeiten	Übrige Rück-stellungen	Total
Anfangsbestand 1. Januar	**1 904**	**630**	**2 534**	**3 900**	**1 056**	**4 956**
Zugang Konsolidierungskreis	0	0	0	0	64	64
Bildung Rückstellungen	173	396	569	169	180	349
Verwendete Rückstellungen	-583	-456	-1 039	-859	-95	-954
Auflösung Rückstellungen - erfolgswirksam	-358	-43	-401	-1 281	-575	-1 856
Währungsumrechnung	-44	-11	-55	-25	0	-25
Endbestand 31. Dezember	**1 092**	**516**	**1 608**	**1 904**	**630**	**2 534**
Kurzfristige Rückstellungen	992	380	1 372	1 629	530	2 159
Langfristige Rückstellungen	100	136	236	275	100	375

› Die Rückstellung für Garantiearbeiten betrifft analog Vorjahr hauptsächlich die Projekte «H36», «yoo berlin», «Am Zirkus 1» und «Wollerau Park».

› Beim im Jahr 2014 abgeschlossenen Entwicklungsprojekt «H36» konnten wir im Berichtsjahr einer der noch offenen Mängelpunkte mit einer Zahlung aus der bestehenden Rückstellung finalisiert werden. Für einen letzten noch strittigen Punkt erwarten wir die Klärung im folgenden Geschäftsjahr im Rahmen der verbleibenden Rückstellung.

› Nach Ablauf der 2-jährigen Garantiefrist haben wir für das Projekt «Wollerau Park» einen Teil der Garantierückstellungen im Betrag von TCHF 358 aufgelöst.

21 Eventualverpflichtungen

› Keine

22 Leasing

Wie wir die Zahlen berechnen und ausweisen:

- Die Leasingverbindlichkeit der Erbpachtverträge berechnen wir durch Abzinsung der kumulierten Erbpachten unter Anwendung des langfristigen Zinssatzes für grundpfandgesicherte Finanzierungen in Deutschland. Sonstige Leasingverbindlichkeiten bewerten wir unter Anwendung des durchschnittlichen Corporate Zinssatzes der jeweiligen Gesellschaft. Für die Offenlegungen zu Fristigkeiten und Fälligkeiten verweisen wir auf Anhang 7.
- Nutzungsrechte aus den Erbpachtverträgen werden halbjährlich, zusammen mit den Renditeliegenschaften, neu bewertet. Dabei wenden wir den durch Wüest Partner definierten Diskontsatz für die jeweiligen Renditeliegenschaften an. Die Wertveränderungen erfassen wir erfolgswirksam. Für die spezifischen entsprechenden Offenlegungen verweisen wir auf Anhang 4.
- Das Nutzungsrecht aus sonstigen Leasingverträgen (aktuell nur Mietverträge) setzen wir zum Wert der Leasingverpflichtung an und weisen es zusammen mit den Sachanlagen aus. Die Abschreibung erfolgt linear über die Vertragsdauer.
- Wir berücksichtigen Verlängerungsoptionen, sobald es wahrscheinlich ist, dass diese in Anspruch genommen werden.
- Bei Mietverträgen machen wir vom Wahlrecht Gebrauch und eliminieren keine verbundenen Nichtleasingkomponenten.
- Zinsaufwendungen sowie Wertanpassungen von Leasingverpflichtungen sind im Finanzaufwand im Anhang 10 enthalten.
- Kurzfristige Leasingverträge < 1 Jahr sowie geringwertige Verträge verbuchen wir linear über den übrigen Betriebsaufwand.

in TCHF	31.12.2021			31.12.2020		
	Erbpacht	**Übrige**	**Total**	**Erbpacht**	**Übrige**	**Total**
Nutzungsrecht	26 817	988	**27 805**	26 038	1 044	**27 082**
Leasingverpflichtung	35 469	1 038	**36 507**	36 254	1 096	**37 350**
Leasingzahlung	-1 164	-214	**-1 378**	-563	-406	**-969**
Zinsaufwand	-932	-33	**-965**	-425	-38	**-463**
Wertanpassung /Abschreibung Nutzungsrecht	2 047	-446	**1 601**	-331	-305	**-636**
Wertanpassung Leasingverpflichtung	-1 134	-3	**-1 137**	298	-110	**188**
Kurzfristige Leasingverträge im übrigen Betriebsaufwand	0	-103	**-103**	0	-47	**-47**
Geringwertige Leasingverträge im übrigen Betriebsaufwand	0	-56	**-56**	0	-47	**-47**

- Es bestehen keine anfänglichen direkten Kosten oder Rückbaukosten, die den Wert der Nutzungsrechte beeinflussen.
- Wir halten weder Leasingverträge mit variablen Leasingzahlungen, noch bestehen zu berücksichtigende Kaufoptionen, Restwertgarantien oder Sale und Lease-back-Transaktionen.
- Es bestehen keine belastenden Leasingverhältnisse.
- Die durchschnittliche Laufzeit der Leasingverträge beträgt rund 114 Jahre (Vorjahr: 115 Jahre) für die Erbpachten beziehungsweise 2 Jahre (Vorjahr: 2.5 Jahre) für die Mietverträge.

Zukünftige Leasingverpflichtungen aus kurzfristigen und geringwertigen Leasingverträgen:

in TCHF	31.12.2021	31.12.2020
Bis 1 Jahr	38	75
1 - 5 Jahre	27	15
Total kurzfristige & geringwertige Leasingverträge	**65**	**90**

23 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

- Es bestehen keine offenzulegenden Ereignisse nach dem Bilanzstichtag.

Bericht der Revisionsstelle

an die Generalversammlung der Peach Property Group AG

Zürich

Bericht zur Prüfung der Konzernrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Konzernrechnung der Peach Property Group AG und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der konsolidierten Erfolgsrechnung und der konsolidierten Gesamtergebnisrechnung für das am 31. Dezember 2021 endende Jahr, der konsolidierten Bilanz zum 31. Dezember 2021, der konsolidierten Geldflussrechnung und der Veränderung des konsolidierten Eigenkapitals für das dann endende Jahr sowie dem Anhang zur Konzernrechnung, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Konzernrechnung (Seiten 75 bis 141) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2021 sowie dessen Ertragslage und Cashflows für das dann endende Jahr in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) und entspricht dem schweizerischen Gesetz.

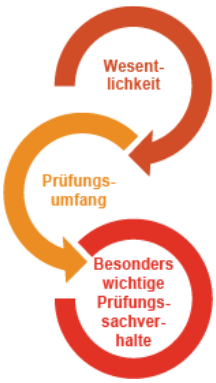
Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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

Unser Prüfungsansatz

Überblick



Gesamtwesentlichkeit Konzernrechnung: CHF 11'200'000

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

Als besonders wichtige Prüfungssachverhalte haben wir folgende Themen identifiziert:

Bewertung der Renditeliegenschaften

Aktiven aus steuerlichen Verlustvorträgen

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

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

Wesentlichkeit

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

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

Gesamtwesentlichkeit Konzernrechnung	CHF 11'200'000
Bezugsgrösse	Nettovermögen (Eigenkapital)
Begründung für die Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit	Als Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit wählten wir das Nettovermögen, da dies aus unserer Sicht eine branchenübliche Bezugsgrösse für Wesentlichkeitsüberlegungen im Immobilienanlagegeschäft darstellt.

Umfang der Prüfung

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

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

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

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

Bewertung der Renditeliegenschaften

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt	Unser Prüfungsvorgehen
Die Renditeliegenschaften stellen mit CHF 2'660 Millionen (95 % der Bilanzsumme) eine bedeutende Bilanzposition des Konzerns zum 31. Dezember 2021 dar. Die Bewertung erfolgt zum Marktwert in Übereinstimmung mit IAS 40 und IFRS 13. Wir verweisen auf die Erläuterung im Anhang 4 zur Konzernrechnung (ab Seite 95). Wir erachten die Prüfung der Bewertung der Renditeliegenschaften als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt wegen der Höhe der Bilanzposition, der Bedeutung der Angemessenheit des Bewertungsmodels und der zugrundliegenden Annahmen in der Bewertung. Die Marktwerte werden mittels Discounted-Cash-Flow Modell (DCF-Modell) ermittelt. Die relevantesten Annahmen sind der Diskontierungssatz, die erzielbaren Mietpreise pro Quadratmeter sowie die Leerstandsquote. Die Annahmen werden anhand von Marktvergleichen ermittelt und sind in der Erläuterung im Anhang 4 (ab Seite 95) offengelegt. Bei Renditeliegenschaften in der Entwicklung oder Sanierung werden zudem wesentliche Annahmen in Bezug auf die Instandsetzungs- oder Instandstellungskosten getroffen. Ergänzend muss ein Zeitraum für die Vermietung respektive den Abbau des Leerstands berücksichtigt werden. Der Konzern liess sämtliche Renditeliegenschaften von einem unabhängigen Liegenschaftsexperten per 31. Dezember 2021 bewerten.	Wir haben die Ausgestaltung und Existenz, der für den Bewertungsprozess der Liegenschaften relevanten Kontrollen beurteilt und überprüft. Zudem haben wir insbesondere folgende Prüfungshandlungen vorgenommen: • Wir haben die Fachkompetenz, Unabhängigkeit und die Beauftragung des Liegenschaftsexperten beurteilt. Dies erfolgte mittels Einsicht in die entsprechende Auftragsbestätigung und Beurteilung der Zweckmässigkeit des Auftrags, Durchsicht der Lebensläufe der verantwortlichen Personen sowie einer Besprechung mit dem verantwortlichen Experten. • Den Bewertungsbericht vom Liegenschaftsexperten haben wir mit den Buchhaltungsdaten abgestimmt. • Unter Beizug von unseren Prüfungssachverständigen haben wir Stichproben von Bewertungen in Bezug auf die Bewertungsmethodik, -annahmen und -ergebnis beurteilt. Zudem haben wir zusammen mit unseren Prüfungssachverständigen die Wertentwicklung und Annahmen des Gesamtportfolios beurteilt und die Bewertungen mit dem Liegenschaftsexperten, der Geschäftsleitung und dem Audit- und Risk-Committee besprochen. Wir erachten das von der Geschäftsleitung angewandte Bewertungsverfahren und die darin verwendeten Parameter als eine angemessene und ausreichende Grundlage für die Bewertung der Renditeliegenschaften.

Aktiven aus steuerlichen Verlustvorträgen

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt	Unser Prüfungsvorgehen
Der Konzern verfügt über Verlustvorträge von CHF 201 Millionen und hat latente Steuerguthaben von CHF 23 Millionen aktiviert. Die latenten Steuerguthaben aus Verlustvorträgen stellen eine bedeutende Bilanzposition dar. Wie in der Erläuterung im Anhang 16 der Konzernrechnung (ab Seite 126) ausgeführt, ist für die Aktivierung der Verlustvorträge IAS 12 massgebend. Der Konzern plant die Nutzbarkeit der Verlustvorträge pro Gesellschaft und muss Annahmen über die laufenden Erträge sowie zukünftige realisierbare Gewinne aus den Verkäufen von Rendite- oder Entwicklungsliegenschaften und über den Zeitpunkt der Realisation treffen. Es besteht das Risiko, dass Verlustvorträge ungenutzt verfallen, sollten geplante Gewinne nicht rechtzeitig realisiert werden können.	Wir haben die Ausgestaltung und Existenz der relevanten Kontrollen beurteilt und überprüft. Zudem haben wir insbesondere folgendes für die bedeutenden Aktiven aus steuerlichen Verlustvorträgen geprüft: • Wir besprachen die Aktivierbarkeit und Werthaltigkeit von Verlustvorträgen auf Gesellschaftsebene mit der Geschäftsleitung. • Auf der Basis von aktuellen und zukünftigen erwarteten steuerlichen Ergebnissen haben wir die Aktivierbarkeit und Werthaltigkeit beurteilt. Insbesondere haben wir die angenommenen zukünftigen Gewinne mit denjenigen aus den Entwicklungs- und Renditeliegenschaftsportfolios verglichen. • Die aktuellen Annahmen wurden den Erwartungen zur Nutzung in den Vorjahren gegenübergestellt. Dadurch identifizieren wir allfällige Zeitverschiebungen und zu optimistische Annahmen. • Unter Beizug von unseren Prüfungssachverständigen in Deutschland und in der Schweiz haben wir die Existenz und Nutzbarkeit von Verlustvorträgen aus steuerrechtlicher Sicht beurteilt. Unsere Prüfungsergebnisse stützen die Annahmen der Geschäftsleitung zur Aktivierbarkeit und Werthaltigkeit der steuerlichen Verlustvorträge.

Übrige Informationen im Geschäftsbericht

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

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

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

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Konzernrechnung

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

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

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Konzernrechnung

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

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

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und dem Schweizer Prüfungsstandard 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrates ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Konzernrechnung existiert.

Wir empfehlen, die vorliegende Konzernrechnung zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers AG

Patrick Balkanyi
Revisionsexperte
Leitender Revisor

Philipp Gnädinger
Revisionsexperte

Zürich, 25. März 2022

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

Peach Property Group AG
Geschäftsleitung
Neptunstrasse 96
8032 Zürich

Zürich/Hamburg, 8. März 2022

Bericht des unabhängigen Schätzungs experten

An die Geschäftsleitung der Peach Property Group AG

Referenz Nummer:
102079.0063 / 106128.0026

Auftrag
Im Auftrag der Geschäftsleitung der Peach Property Group AG (Peach Property Group) hat Wüest Partner (Wüest Partner AG, Zürich bzw. W&P Immobilienberatung GmbH, Hamburg) die von der Peach Property Group gehaltenen Liegenschaften-Cluster zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 31. Dezember 2021 bewertet. Bewertet wurden sämtliche Anlage- und Entwicklungsliegenschaften-Cluster.

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

Rechnungslegungsstandards
Die ermittelten Marktwerte der Anlageliegenschaften entsprechen dem «Fair Value», wie er in den «International Financial Reporting Standards» (IFRS) gemäß «International Accounting Standard» IAS 40 (Investment Property) und IFRS 13 (Fair Value Measurement) umschrieben wird.
Die Entwicklungsliegenschaften mit künftiger geplanter Nutzung als Anlageliegenschaften werden durch die Peach Property Group gemäß IAS 40 beziehungsweise das Areal und Entwicklungsliegenschaften mit Absicht zum Verkauf gemäß IAS 2 (Inventories) bilanziert.

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

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

W&P Immobilienberatung GmbH
Hanse Contor Esplanade
Stephansplatz 6
D-20354 Hamburg
Germany
T +49 40 2106 9024
wuestpartner.com
Regulated by RICS

Ein Exit-Preis ist der im Kaufvertrag postulierte Verkaufspreis, worauf sich die Parteien gemeinsam geeinigt haben. Transaktionskosten, üblicherweise bestehend aus Maklerprovisionen, Transaktionssteuern sowie Grundbuch- und Notarkosten, bleiben bei der Bestimmung des Fair Value unberücksichtigt. Der Fair Value wird somit entsprechend des Paragraphen 25 IFRS 13 nicht um die beim Erwerber bei einem Verkauf anfallenden Transaktionskosten korrigiert (Gross Fair Value).

Umsetzung des Fair Value

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

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

Die Wertermittlung der Immobilien der Peach Property Group erfolgt mit einer modellbasierten Bewertung gemäß Level 3 auf Basis von nicht direkt am Markt beobachtbaren Inputparametern, wobei auch hier angepasste Marktpreise (Level 2)-Inputparameter Anwendung finden (beispielsweise Marktmieten, Betriebs-/Unterhaltskosten, Diskontierungs-/ Kapitalisierungssätze, Verkaufserlöse von Eigentumswohnungen). Nicht beobachtbare Inputfaktoren werden nur dann verwendet, wenn relevante beobachtbare Inputfaktoren nicht zur Verfügung stehen. Für die spezifischen Annahmen und die Änderungen zum Vorjahr sei auf Anhang 4 der geprüften Konzernrechnung verwiesen.

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

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

Bewertungsmethode

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

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

Die Liegenschaften-Cluster werden von Wüest Partner bei Zukauf sowie danach mindestens im Dreijahresturnus bzw. nach Beendigung größerer Umbauarbeiten besichtigt. In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 wurden in Deutschland 155 Liegenschaften-Cluster (davon die 55 Cluster des zugekauften Portfolios Eagle) besichtigt.

Ergebnisse
Per 31. Dezember 2021 wurden von Wüest Partner die Werte der insgesamt 590 Anlageliegenschaften und Anlageliegenschaften-Cluster sowie 3 Entwicklungsliegenschaften nach IAS 40 ermittelt:
– 587 Anlageliegenschaften-Cluster in Deutschland[1]: EUR 2.518.296.300 (entspricht ca. CHF 2.609.710.456)
– 3 Anlageliegenschaften in der Schweiz: CHF 25.355.000
– 3 Entwicklungsliegenschaften in der Schweiz: CHF 53.315.000
– Portfoliowert insgesamt: ca. CHF 2.688.380.456

Veränderungen in der Berichtsperiode
In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021 ist folgendes Portfolio infolge Zukaufs hinzugekommen und wurde von Wüest Partner bewertet:
– Portfolio Eagle: 55 überwiegend wohnwirtschaftliche Anlageliegenschaften-Cluster in den Städten Bochum, Bremen, Delmenhorst, Dortmund, Duisburg, Ganderkesee, Gelsenkirchen, Herne, Hilden und Marl.

Aufgrund von Verkäufen hat sich die Zahl der Liegenschaften-Cluster beim Bestandsportfolio um insgesamt 2 verringert. Verkauft und nicht mehr bewertet wurden mehrere Wohnungen, Garagen und Parkplätze in Heidenheim, wodurch zwei Liegenschaften-Cluster weggefallen sind. Zudem wurden bei einer Liegenschaft in Gelsenkirchen aufgrund einer Rückabtretung im Zuge des Vorkaufsrechts an die Stadt Gelsenkirchen 16 Wohnungen, eine Gewerbeeinheit und Nebennutzungen nicht mehr bewertet.

In der Schweiz hat sich die Zahl der Liegenschaften nicht verändert. Es wurden in der Schweiz keine Anlage- oder Entwicklungsliegenschaften zugekauft oder veräußert.

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

1 Die Umrechnung in CHF basiert auf folgendem Wechselkurs: 1 EUR = 1.0363 CHF

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

Zürich/Hamburg, 8. März 2022
Wüest Partner AG / W&P Immobilienberatung GmbH

Jan Bärthel MRICS
Geschäftsführer; Partner

Volker Ottenströer
Leiter Standort Hamburg; Director

Mario Huber
Manager

EPRA Reporting

1 Wie wir EPRA anwenden

Die Peach Property Group ist seit November 2020 Mitglied der European Public Real Estate Association, EPRA. Wir weisen 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 eine gemeinnützige Organisation mit Sitz in Brüssel und vertritt die führenden europäischen Immobilienunternehmen. Zur besseren Vergleichbarkeit der Immobiliengesellschaften hat EPRA einen Rahmen für eine standardisierte Berichterstattung über IFRS hinaus geschaffen.

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	2021	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.	-1.59	0.31
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 bereitzustellen.	79.67	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.		68.56	57.29
EPRA Net Disposal Value (NDV)	Bestimmung des Eigenkapitalwerts in einem Verkaufsszenario. Latente Steuern, Finanzverbindlichkeiten und weitere Anpassungen werden zum Marktwert angesetzt.		61.73	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.	2.9 %	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.		2.9 %	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.	9.0 %	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.	51.5 %	62.4 %
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.	46.7 %	58.0 %

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.

in TCHF	2021	2020
Periodenergebnis IFRS	**201 198**	**127 282**
Anpassungen für EPRA Gewinnberechnung, exklusive:		
Wertveränderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-288 319	-156 192
Ergebnis aus der Veräusserung von Immobilien	-441	-387
Ergebnis aus der Veräusserung von Entwicklungsliegenschaften	-232	-1 795
Vertriebskosten	0	92
Steuereffekt auf Veräusserungsergebnis	122	313
Wertveränderungen von Finanzinstrument und verbundenen Abschlusskosten	-1 237	21
Latente Steuern in Bezug auf EPRA Anpassungen	52 040	26 700
Nicht beherrschende Anteile auf EPRA Anpassungen	10 083	7 881
EPRA Überschuss	**-26 786**	**3 915**
Anzahl ausstehender Aktien	16 882 373	12 494 751
Verwässerte Anzahl ausstehender Aktien	16 882 373	13 482 970
EPRA EPS in CHF	**-1.59**	**0.31**
Verwässerter EPRA EPS in CHF	**-1.59**	**0.29**
Anpassung für Entwicklungen	232	1 703
Anpassung Abschreibungen	1 688	876
Anpassung aktienbasierte Vergütung und sonstige nicht liquiditätswirksame Personalaufwendungen	2 666	2 882
Anpassung für sonstige latente und nicht geldwirksame Steuern	5 031	705
Bezahlte Zinsen auf Hybrid-Eigenkapital	-1 065	-1 922
Übrige Finanzaufwendungen im Zusammenhang mit Finanzierungen	7 385	4 612
Nicht geldwirksame Zinsen und Fremdwährungsbewertung	33 401	453
Bezahlte Leasingraten und Wertanpassung Leasingverpflichtungen	-1 411	-762
Nicht beherrschende Anteile	-10 083	-7 881
Operatives Ergebnis I (FFO I)	**11 058**	**4 581**
Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien	15 166 562	7 725 498
Verwässerte Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien	15 316 147	8 293 581
Unverwässerter FFO I pro Aktie in CHF	**0.73**	**0.59**
Verwässerter FFO I pro Aktie in CHF	**0.72**	**0.55**

- Der EPRA Überschuss hat im Vergleich zum Vorjahr stark abgenommen. Wesentlicher Treiber dieser Entwicklung war der deutliche Wertverlust des EUR gegenüber dem CHF im vierten Quartal 2021, mit einem Schlusskurs von 1.0363 gegenüber 1.0857 im Vorjahr.
- Die Netto-Währungsverluste beliefen sich im Berichtsjahr auf TCHF 30 805 während im Vorjahr ein Netto-Währungsgewinn von TCHF 3 463 ausgewiesen wurde. Unter Ausklammerung der Währungseffekte hätte sich im Vergleich zum Vorjahr eine auf Skaleneffekten resultierende Steigerung des EPRA Überschusses ergeben.
- Als unternehmensspezifische Anpassungen wird das Ergebnis aus Entwicklungen wieder aufgerechnet. Weitere Anpassungen umfassen Abschreibungen, nicht geldwirksame Personalaufwendungen, Zinsen und Fremdwährungsbewertung 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 und den beizulegenden Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente 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. Neben der zur Veräusserung gehaltenen Renditeliegenschaften, betrachten wir zum Ende des Berichtsjahres weiterhin nur zwei kleine Teilportfolios in Frankenthal und Esbeck als Non-Core Assets. Die latenten Steuern auf diesen Teilportfolios reduzieren den Wert der latenten Steuern auf Renditeliegenschaften. Für diese Portfolios werden auch Erwerbsnebenkosten angesetzt. Neben dem Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente werden auch die immateriellen Vermögenswerte (bei uns primär unsere IT-Systeme) vollständig exkludiert.

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

			31.12.2021			31.12.2020
in TCHF	**EPRA NRV**	**EPRA NTA**	**EPRA NDV**	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
Eigenkapital der Eigenkapitalgeber der Peach Property Group AG	1 076 632	1 076 632	1 076 632	724 214	724 214	724 214
Effekt aus der Ausübung von Optionen	-57 412	-57 412	-57 412	-52 696	-52 696	-52 696
Eigenkapital nach der Ausübung von Optionen	**1 019 220**	**1 019 220**	**1 019 220**	**671 518**	**671 518**	**671 518**
Zuzüglich:						
Bewertungsdifferenz auf Entwicklungsliegenschaften	7 709	7 709	7 709	7 597	7 597	7 597
Verwässerter NAV zum Marktwert	**1 026 929**	**1 026 929**	**1 026 929**	**679 115**	**679 115**	**679 115**
Abzüglich:						
Latente Steuern im Zusammenhang mit Neubewertungen von Renditeliegenschaften	-126 622	-126 342	0	-79 063	-78 792	0
Beizulegender Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente	-5 204	-5 204	0	-14 828	-14 828	0
Immaterielle Anlagen gemäss Bilanz nach IFRS	0	1 482	0	0	921	0
Zuzüglich:						
Beizulegender Zeitwert von festverzinslichen Finanzverbindlichkeiten	0	0	15 252	0	0	-4 642
Erwerbsnebenkosten	186 234	487	0	142 730	564	0
EPRA NAV	**1 344 989**	**1 157 480**	**1 042 181**	**915 736**	**772 378**	**674 473**
Verwässerte Anzahl Aktien	16 882 373	16 882 373	16 882 373	13 482 970	13 482 970	13 482 970
EPRA NAV je Aktie in CHF	**79.67**	**68.56**	**61.73**	**67.92**	**57.29**	**50.02**

- Je nach Betrachtungsweise resultiert unter Anwendung der EPRA-Methodik ein NAV pro Aktie von CHF 62 bis CHF 80 im Vergleich zum IFRS NAV von CHF 60.
- Die wesentliche Zunahme im Vergleich zum Vorjahr resultiert einerseits aus der im ersten Halbjahr begebenen Pflichtwandelanleihe im Betrag von CHF 180 Mio. andererseits aus dem positiven Ergebnisbeitrag des Berichtsjahres.
- 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 69 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 Nettomieterträgen) 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 Nettomieterträgen 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	2021	2020
Renditeliegenschaften inkl. Anzahlungen für Renditeliegenschaften [1]	2 630 405	2 037 325
Zur Veräusserung gehaltene Renditeliegenschaften und Entwicklungsliegenschaften	47 414	40 712
Entwicklungsliegenschaften und Anzahlungen für Renditeliegenschaften	-44 149	-39 030
Verkehrswert der Renditeliegenschaften	**2 633 670**	**2 039 007**
Erwerbsnebenkosten eines Investors, geschätzt mit 7,0 %	184 357	142 731
Verkehrswert des Immobilienportfolios (brutto)	**2 818 027**	**2 181 738**
Annualisierter Ertrag aus Vermietung Renditeliegenschaften	118 160	100 080
Annualisierter Aufwand aus Vermietung Renditeliegenschaften	-35 887	-30 462
Annualisierte Nettoerträge aus Vermietung Renditeliegenschaften	**82 273**	**69 618**
Mietfreie Zeit und andere Vermietungsanreize	378	394
Topped-up annualisierte Nettoerträge aus Vermietung Renditeliegenschaften	**82 651**	**70 012**
EPRA-Nettoanfangsrendite (EPRA NIY) in %	**2.9 %**	**3.2 %**
EPRA-Topped-up-Nettoanfangsrendite (EPRA "topped-up" NIY) in %	**2.9 %**	**3.2 %**

1 Ohne Nutzungsrechte.

› Der Rückgang der Nettoanfangsrenditen ist bedingt durch die im Berichtsjahr erzielten wesentlichen Aufwertungsgewinne von TCHF 288 319 (Yield Compression).

3.4. EPRA Leerstandsquote (Vacancy)

Die Berechnung der EPRA Leerstandrate (EPRA Vacancy Rate) basiert auf dem Verhältnis der durch unseren Bewerter 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-Kaltmieten zu Grunde; für die zum Stichtag leerstehenden Wohnungen die durch unseren externen Bewerter geschätzten Marktmieten.

Die Umrechnung der EUR-Beträge erfolgte für das Berichtsjahr und das Vorjahr zum Kurs von 1.0816.

in TCHF	31.12.2021	31.12.2020
Annualisierte Ertragsausfälle aus Leerständen von Wohneinheiten	11 573	9 463
Annualisierter Sollmietertrag aus Vermietung Renditeliegenschaften von Wohneinheiten	128 404	104 344
EPRA Leerstandsquote	**9.0 %**	**9.1 %**

- Die EPRA Leerstandsrate blieb in einer Gesamtportfolio-Sicht im Vergleich zum Vorjahr weitgehend unverändert.
- Im Detail hat sich der Leerstand des bestehenden Portfolios ohne die zum Jahresende 2020 und Halbjahr 2021 erworbenen rund 14 600 Einheiten von 7,8 % auf 8,0 % erhöht. Die Zunahme resultierte 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 7,5 % reduziert.
- Bei den zum Jahresende 2020 wie auch der zum Halbjahr 2021 erworbenen Einheiten resultierte jeweils ein Anstieg der Quote von 10,8 % auf 11,8 % beziehungsweise 5.3 % auf 7.5 % aufgrund des von den Verkäufern eingestellten Vermietungsmanagements.

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	2021	2020
Aufwand aus Vermietung Renditeliegenschaften	28 784	14 184
Personalaufwand	18 089	13 424
Marketing - und Vertriebsaufwand	206	310
Übriger Betriebsaufwand	8 851	6 248
EPRA Kosten (inkl. direkte Leerstandskosten)	**55 930**	**34 166**
Direkte Leerstandskosten	5 232	2 423
EPRA Kosten (exkl. Leerstandskosten)	**50 698**	**31 743**
Bruttomieteinnahmen abzüglich Kosten für Grundstücksmiete	108 601	54 748
EPRA Mieteinnahmen	**108 601**	**54 748**
EPRA Kostenquote (inkl. direkte Leerstandskosten)	**51.5 %**	**62.4 %**
EPRA Kostenquote (exkl. Leerstandskosten)	**46.7 %**	**58.0 %**

- Die EPRA Kostenquote hat sich im Vergleich zum Vorjahr aufgrund von Skaleneffekten und Effizienzgewinne 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 im Berichts- und Vorjahr zum Kurs von 1.0816.

in TCHF	2021				2020		Veränderung
	Wohnein-heiten	**Wohn-fläche (in m²)**	**Ist-Miete Wohnen in TCHF**	**Ist-Miete Wohnen in CHF/ m²/Mt**	Ist-Miete Wohnen in TCHF	Ist-Miete Wohnen in CHF/ m²/Mt	in %
Nordrhein-Westfalen	7 322	461 269	30 497	5.51	29 301	5.29	4.1 %
Rheinland-Pfalz	2 004	122 949	8 902	6.03	8 881	6.02	0.2 %
Baden-Württemberg	944	64 222	4 769	6.19	4 650	6.03	2.6 %
Niedersachsen	785	52 577	3 253	5.16	2 971	4.71	9.5 %
Hessen	841	53 744	3 249	5.04	2 914	4.52	11.5 %
Sonstige	436	27 753	1 934	5.81	1 872	5.62	3.3 %
Total	**12 332**	**782 514**	**52 604**	**5.60**	**50 589**	**5.39**	**4.0 %**

› Wir haben in 2021 eine Like-for-Like Mietentwicklung von 4.0 % (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 wesentlichen durch die getätigten Ankäufe geprägt waren. Um eine bessere Vergleichbarkeit sicherzustellen, erfolgt der Ausweis währungsbereinigt – EUR-Werte sind zum Stichtagskurs von 1.0363 per 31. Dezember 2021 umgerechnet.

in TCHF	2021	2020
Entwicklungsliegenschaften - Planungs- und Entwicklungskosten	5 179	5 350
Renditeliegenschaften:		
Käufe	375 851	749 984
Ausgaben für Modernisierung und Sanierung – bestehendes Portfolio	41 324	23 330
Ausgaben für Modernisierung und Sanierung – erworbenes Portfolio	1 747	0
Total immobilienbezogene Investitionen	**424 101**	**778 664**

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

in TCHF	2021			2020		
	Fläche in m²	Capex [1]	Capex in CHF pro m²	Fläche in m²	Capex	Capex in CHF pro m²
Nordrhein-Westfalen	921 854	24 384	26.45	519 347	12 636	24.33
Rheinland-Pfalz	195 644	7 239	37.00	128 512	4 182	32.54
Niedersachsen	211 870	6 159	29.07	53 300	2 236	41.96
Baden-Württemberg	66 994	1 609	24.02	69 971	1 790	25.58
Hessen	53 744	1 102	20.50	53 744	2 034	37.84
Sonstige	49 274	831	16.87	27 799	452	16.27
Total	**1 499 380**	**41 324**	**27.56**	**852 673**	**23 330**	**27.36**

1 Beinhaltet nur Capex in das bestehende Portfolio.

› Wir haben in 2021 mit durchschnittlich CHF 27.56 pro Quadratmeter vermietbarer Fläche leicht mehr in unser Portfolio investiert als in 2020. Die Investitionen in das zum Halbjahr 2021 erworbene Portfolio betrugen TCHF 1 747.

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

Die Umrechnung der EUR-Beträge erfolgte in dem Berichts- und Vorjahr zum Kurs von 1.0363.

in TCHF	2021					2020				
	Marktwert vor Bewertungsanpassungen	Einwertung	Aufwertung	Einwertung in %	Aufwertung in %	Marktwert vor Bewertungsanpassungen	Einwertung	Aufwertung	Einwertung in %	Aufwertung in %
Nordrhein-Westfalen	1 560 885	72 651	121 786	4.7 %	7.8 %	1 103 003	63 057	26 654	5.7 %	2.4 %
Rheinland-Pfalz	330 940	0	28 019	0.0 %	8.5 %	296 222	18 410	8 117	6.2 %	2.7 %
Niedersachsen	218 954	2 446	20 003	1.1 %	9.1 %	180 901	18 244	3 107	10.1 %	1.7 %
Baden-Württemberg	108 111	0	13 063	0.0 %	12.1 %	107 681	182	4 164	0.2 %	3.9 %
Hessen	50 371	0	9 180	0.0 %	18.2 %	46 667	0	2 602	0.0 %	5.6 %
Sonstige	90 062	2 067	5 132	2.3 %	5.7 %	90 062	2 067	763	2.3 %	0.8 %
Total	**2 359 323**	**77 164**	**197 183**	**3.3 %**	**8.4 %**	**1 824 536**	**101 960**	**45 407**	**5.6 %**	**2.5 %**

› 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 8.4 % (Vorjahr: 2.5 %).

Bericht des unabhängigen Wirtschaftsprüfers

mit hinreichender Sicherheit über das EPRA Reporting mit den EPRA Performance-Kennzahlen für die Berichtsperiode endend am 31. Dezember 2021 an die Geschäftsleitung der Peach Property Group AG

Zürich

Wir wurden von der Geschäftsleitung beauftragt, eine betriebswirtschaftliche Prüfung mit hinreichender Sicherheit über das EPRA Reporting mit den EPRA Performance-Kennzahlen (Seiten 152 bis 159) der Peach Property Group AG für die Berichtsperiode endend am 31. Dezember 2021 in Übereinstimmung mit den Best Practices Recommendations der European Public Real Estate Association (EPRA) durchzuführen.

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

Verantwortung der Geschäftsleitung

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

Unabhängigkeit und Qualitätssicherung

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

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

Verantwortung des unabhängigen Wirtschaftsprüfers

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

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

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

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

Im Wesentlichen haben wir folgende Arbeiten durchgeführt:

- Befragung von Personen, welche für die Berechnung der EPRA Performance-Kennzahlen zuständig sind;
- Prüfung der EPRA Performance-Kennzahlen hinsichtlich Vollständigkeit und Richtigkeit der Herleitungen und Berechnungen aus den zugrundeliegenden IFRS-Zahlen gemäss der geprüften Konzernrechnung der Peach Property Group AG per 31. Dezember 2021 sowie gegebenenfalls weiterer interner Datengrundlagen.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Nachweise eine angemessene und ausreichende Grundlage für unsere Schlussfolgerung bilden.

Schlussfolgerung

Nach unserer Beurteilung wurde das EPRA Reporting mit den EPRA Performance-Kennzahlen der Peach Property Group AG für die Berichtsperiode endend am 31. Dezember 2021 in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit den Best Practices Recommendations der European Public Real Estate Association (EPRA) in der Version vom Oktober 2019 erstellt.

Vorgesehene Nutzer und Verwendungszweck des Berichts

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

Mit der Abgabe unserer Schlussfolgerung akzeptieren und übernehmen wir keine Verantwortung (rechtlich oder in anderer Weise) oder Haftung für die Verwendung unseres Berichts einschliesslich der Schlussfolgerung für andere Zwecke oder gegenüber anderen Personen, welchen unser Bericht vorgelegt wird oder in dessen Händen er gelangen mag, und andere Personen können sich auf unsere Schlussfolgerung nicht berufen.

Wir erlauben die Weitergabe unseres Berichts nur als Ganzes, damit die Geschäftsleitung darlegen kann, dass sie ihrer Governance Verantwortung mit der Beauftragung eines unabhängigen Berichts über das EPRA Reporting mit den EPRA Performance-Kennzahlen nachgekommen ist, ohne dass wir damit eine Verantwortung oder Haftung gegenüber irgendeiner anderen Partei übernehmen. Soweit gesetzlich zulässig, übernehmen oder akzeptieren wir keine Verantwortung gegenüber irgendjemand anderes als der Geschäftsleitung der Peach Property Group AG für unsere Arbeiten oder diesen Bericht.

PricewaterhouseCoopers AG

Patrick Balkanyi Philipp Gnädinger

Zürich, 25. März 2022

Einzelabschluss der Peach Property Group AG 2021

Bilanz	164
Erfolgsrechnung	166
Anhang zur Jahresrechnung	167
Gewinnverwendung	178
Bericht der Revisionsstelle	179

Bilanz

Aktiven in TCHF	Anhang	31.12.2021	31.12.2020
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel		21 974	48 963
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen			
Gruppe		2 532	5 159
Kurzfristige Finanzforderungen			
Gruppe	2	45 380	10 134
Übrige kurzfristige Forderungen			
Dritte		247	303
Nahestehende		0	4
Aktive Rechnungsabgrenzungen			
Dritte		228	138
Total Umlaufvermögen		**70 361**	64 701
Anlagevermögen			
Finanzanlagen			
Gruppe	3	543 516	398 125
Assoziierte	3	13 798	13 444
Wertberichtigung	4	-15 137	-14 838
Übrige langfristige Forderungen			
Dritte		50	50
Beteiligungen	5	40 296	40 296
Wertberichtigung	6	-212	-212
Sachanlagen		53	70
Immaterielle Werte	7	1 280	920
Total Anlagevermögen		**583 644**	**437 855**
Total Aktiven		**654 005**	**502 556**

Bilanz (Fortsetzung)

Passiven in TCHF	Anhang	31.12.2021	31.12.2020
Fremdkapital			
Kurzfristiges Fremdkapital			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
Dritte		667	68
Gruppe		28	28
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten			
Dritte	8	9 535	42 445
Gruppe	8	5 521	8 354
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten			
Dritte	9	725	95
Gruppe	9	3 369	0
Laufende Steuerverpflichtungen		329	421
Passive Rechnungsabgrenzungen			
Dritte	10	1 867	889
Nahestehende und Organe		1 645	2 150
Kurzfristige Rückstellungen	12	959	1 390
Total kurzfristiges Fremdkapital		**24 645**	**55 840**
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten			
Dritte	11	58 208	59 062
Gruppe	11	35 000	35 000
Langfristige Rückstellungen	12	974	766
Total langfristiges Fremdkapital		**94 182**	**94 828**
Total Fremdkapital		**118 827**	**150 668**
Eigenkapital			
Aktienkapital		16 882	12 495
Gesetzliche Kapitaleinlagen *		537 943	330 215
Gesetzliche Gewinnreserven		5 841	5 522
Bilanzverlust			
Vortrag		1 652	-7 721
Ergebnis		-26 648	11 596
Eigene Kapitalanteile	18	-492	-219
Total Eigenkapital		**535 178**	**351 888**
Total Passiven		**654 005**	**502 556**

* Davon per 31.12.2019 bestätigt TCHF 103 147. Weitere Bestätigungen sind pendent.

Erfolgsrechnung

in TCHF	Anhang	2021	2020
Ertrag aus Bautätigkeit und Entwicklung	13	-402	2 293
Aufwand aus Bautätigkeit und Entwicklung	13	-2 983	-1 734
Erfolg aus Bautätigkeit und Entwicklung		**-3 385**	**559**
Übriger Betriebsertrag	14	10 501	13 315
Betriebsergebnis		**7 116**	**13 874**
Personalaufwand		-6 302	-5 429
Übriger Betriebsaufwand	15	-3 666	-4 680
Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)		**-2 852**	**3 765**
Wertberichtigungen	4	-298	-343
Abschreibungen	7	-627	-298
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		**-3 777**	**3 124**
Finanzertrag	16	10 094	13 220
Finanzaufwand	16	-32 965	-4 748
Ergebnis vor Steuern		**-26 648**	**11 596**
Ertragsteuern		0	0
Ergebnis nach Steuern		**-26 648**	**11 596**

Anhang zur Jahresrechnung

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

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

1 Angewandte Bewertungsgrundsätze

Die wesentlichen Positionen der Jahresrechnung sind wie folgt bewertet:

1.1 Forderungen und Finanzanlagen

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Finanzforderungen, übrige Forderungen sowie Finanzanlagen bilanzieren wir zu Nominalwerten. Forderungen, die später als 12 Monate nach dem Bilanzstichtag fällig werden, weisen wir als langfristige Forderungen oder Finanzanlagen aus. Wo notwendig nehmen wir individuelle Wertberichtigungen vor.

Finanzforderungen und Finanzanlagen enthalten verzinsliche Forderungen und gewährte Darlehen.

1.2 Beteiligungen

Beteiligungen bilanzieren wir zu Anschaffungskosten inklusive Transaktionskosten. Sinkt der Nutzwert einer Beteiligung basierend auf Ertragswertberechnungen nachhaltig unter den bisherigen Buchwert erfassen wir eine Wertberichtigung.

1.3 Sachanlagen und immaterielle Werte

Die Investitionen in Sachanlagen aktivieren wir inklusive Transaktionskosten und schreiben diese je nach Anlagekategorie über die erwartete Nutzungsdauer von 3 - 5 Jahren ab.

Investitionen in immaterielle Werte betreffen grossmehrheitlich neue IT-Anwendungen. Diese aktivieren wir inklusive Transaktionskosten und schreiben sie über die erwartete Nutzungsdauer von 5 Jahren ab.

1.4 Kurzfristige und langfristige Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten bilanzieren wir zum Nominalwert. Verbindlichkeiten, die innert Jahresfrist zur Rückzahlung fällig werden weisen wir als kurzfristige, solche die später als 12 Monate nach dem Bilanzstichtag fällig werden, als langfristige Posten aus.

Finanzverbindlichkeiten enthalten verzinsliche Verbindlichkeiten und erhaltene Darlehen.

1.5 Rückstellungen

Wir bilden Rückstellungen, wenn wir aufgrund eines eingetretenen Ereignisses eine Verpflichtung haben oder erwarten, die zu einem Mittelabfluss führt. Die Bemessung der Rückstellungen basiert auf der bestmöglichen Schätzung unter Berücksichtigung der wesentlichen Risiken und Unsicherheiten. Die effektiv angefallenen Kosten verrechnen wir bei Zahlung gegen die gebildeten Rückstellungen.

1.6 Umsatzerfassung

Erträge aus Bautätigkeit und Entwicklung ermitteln wir auf Basis der am Bilanzstichtag für Kunden erbrachten Leistungen. Die Erlöse erfassen wir erst, wenn die Höhe verlässlich bestimmt werden kann und es hinreichend wahrscheinlich ist, dass uns der wirtschaftliche Nutzen zufliessen wird.

1.7 Fremdwährungspositionen

Die Fremdwährungspositionen der Forderungen und Verbindlichkeiten bewerten wir zum Kurs am Bilanzstichtag unter Berücksichtigung des Niederstwertprinzips. Fremdwährungstransaktionen unter dem Jahr bewerten wir zum aktuellen Tageskurs. Zum Bilanzstichtag haben wir folgende Fremdwährungskurse angewendet:

	31.12.2021	31.12.2020
EUR / CHF	1.0363	1.0857

1.8 Ausweis von Positionen gegenüber Beteiligten und Organen

Wir weisen Positionen gegenüber Beteiligten, Organen und Nahestehenden wie folgt aus:

Organe der Gesellschaft	«Organe»
Direkt und indirekt gehaltene Gruppengesellschaften	«Gruppe»
Assoziierte	«Assoziierte»
Sonstige Nahestehende	«Nahestehende»

2 Kurzfristige Finanzforderungen

in TCHF	31.12.2021	31.12.2020
Peach German Properties AG	1 250	320
Peach Property Group (Deutschland) AG	44 130	9 814
Total kurzfristige Finanzforderungen Gruppe	**45 380**	**10 134**

Im Rahmen des weiteren Wachstums der Gruppe haben wir das Darlehen an die Peach Property Group (Deutschland) AG weiter erhöht.

3 Finanzanlagen

in TCHF	31.12.2021	31.12.2020
Peach German Properties AG	47 050	47 050
East West Wohnbau GmbH in Liquidation	1 339	1 394
Peach Property Group (Deutschland) AG	436 282	310 510
Peach Property Management GmbH & Co. KG	58 845	39 171
Gruppe	**543 516**	**398 125**
Beach House AG	13 798	13 444
Assoziierte	**13 798**	**13 444**
Total Finanzanlagen	**557 314**	**411 569**

Im Rahmen des weiteren Wachstums der Gruppe haben wir zusätzliche Darlehen für Portfolio-Finanzierungen an die Peach Property Group (Deutschland) AG gewährt (siehe auch Anhang 5).

4 Wertberichtigung Finanzanlagen

in TCHF	31.12.2021	31.12.2020
East West Wohnbau GmbH in Liquidation	1 339	1 394
Gruppe	**1 339**	**1 394**
Beach House AG	13 798	13 444
Assoziierte	**13 798**	**13 444**
Total Wertberichtigung Finanzanlagen	**15 137**	**14 838**

Die Darlehen an die East West Wohnbau GmbH in Liquidation sowie die Beach House AG haben wir analog dem Vorjahr vollständig wertberichtigt, da wir aus diesen Darlehen keine Rückflüsse erwarten.

5 Beteiligungen

Firma	Ref.	Sitz	Grund-kapital	Direkte Beteili-gung	In-direkte Beteili-gung	Nicht beherr-schende Anteile	Ab-schluss-datum
Schweiz			TCHF	in %	in %	in %	
Peach German Properties AG	4	Stansstad	100	100.0			31.12.
WSZ Residential Development AG	3	Lachen	100	100.0			31.12.
Gretag AG	2/3	Zürich	500	100.0			31.12.
Österreich			TEUR				
East West Wohnbau GmbH in Liquidation	3	Innsbruck	18	99.0		1.0	31.12.
Deutschland			TEUR				
Peach Property Management GmbH & Co. KG	1/4	Köln	1		100.0		31.12.
PPM Verwaltung GmbH	5	Köln	25		100.0		31.12.
Peach Property Group (Deutschland) AG	2/4	Köln	5 000		100.0		31.12.
Munster Portfolio GmbH	2	Köln	25		100.0		31.12.
Portfolio Fassberg I GmbH & Co. KG	2	Köln	50		94.9	5.1	31.12.
Portfolio Helmstedt GmbH	2	Köln	1 176		89.9	10.1	31.12.
Portfolio Erkrath Wohnen GmbH	2	Köln	25		100.0		31.12.
Portfolio Neukirchen L GmbH	2	Köln	25		94.9	5.1	31.12.
Portfolio Neukirchen S GmbH	2	Köln	25		94.9	5.1	31.12.
Portfolio Oberhausen GmbH	2	Köln	25		100.0		31.12.
Portfolio Bochum II GmbH	2	Köln	25		94.9	5.1	31.12.
AG Bochum B.V. *	2	Amsterdam	1		94.9	5.1	31.12.
Blendersia Limited *	2	Larnaca CY	0.1		94.0	6.0	31.12.
WBG Duisburg GmbH	2	Köln	25		94.9	5.1	31.12.
WBG Lanstrop GmbH	2	Köln	25		94.9	5.1	31.12.
Portfolio Gelsenkirchen I GmbH	2	Köln	25		94.9	5.1	31.12.
Portfolio Gelsenkirchen II GmbH	2	Köln	25		94.9	5.1	31.12.
Portfolio Gelsenkirchen III GmbH	2	Köln	25		94.9	5.1	31.12.
Portfolio Gelsenkirchen IV GmbH	2	Köln	25		94.9	5.1	31.12.
Portfolio Essen I GmbH	2	Köln	25		94.9	5.1	31.12.
Portfolio Essen II GmbH	2	Köln	25		94.9	5.1	31.12.
Portfolio Essen III GmbH	2	Köln	25		94.9	5.1	31.12.
Portfolio Rhein Ruhr GmbH *	2	Kopenhagen	21		89.9	10.1	31.12.
Portfolio Ruhr GmbH	2	Köln	25		100.0		31.12.
Portfolio Ruhr II GmbH *	2	Kopenhagen	21		89.9	10.1	31.12.
Portfolio Ruhr III GmbH	2	Köln	25		89.9	10.1	31.12.
Portfolio Ruhr IV GmbH	2	Köln	25		89.9	10.1	31.12.
Portfolio Ruhr V GmbH	2	Köln	25		89.9	10.1	31.12.
Portfolio Ruhr VI GmbH	2	Köln	25		89.9	10.1	31.12.
Portfolio Velbert GmbH	2	Köln	25		94.9	5.1	31.12.
Portfolio Marl GmbH	2	Köln	25		94.9	5.1	31.12.
Portfolio Marl II GmbH	2	Köln	1 280		94.9	5.1	31.12.

Firma	Ref.	Sitz	Grund-kapital	Direkte Beteili-gung	In-direkte Beteili-gung	Nicht beherr-schende Anteile	Ab-schluss-datum
Portfolio Bielefeld I GmbH	2	Köln	25		94.9	5.1	31.12.
Portfolio Bielefeld II GmbH	2	Köln	25		94.9	5.1	31.12.
Portfolio Dorsten GmbH & Co. KG	2	Köln	0.1		89.9	10.1	31.12.
Portfolio Beckum GmbH & Co. KG	2	Köln	1		89.9	10.1	31.12.
Portfolio Lüdenscheid GmbH	2	Köln	25		89.9	10.1	31.12.
Portfolio Herne GmbH	2	Köln	25		89.9	10.1	31.12.
Portfolio Ahlen GmbH *	2	Kopenhagen	21		89.9	10.1	31.12.
Portfolio Mönchengladbach GmbH	2	Köln	25		89.9	10.1	31.12.
Portfolio Hagen GmbH	2	Köln	25		89.9	10.1	31.12.
Portfolio Deutschland I GmbH	2	Köln	313		89.9	10.1	31.12.
Portfolio Ostwestfalen GmbH	2	Köln	25		100.0		31.12.
Portfolio Rheinland GmbH	2	Köln	25		94.9	5.1	31.12.
Portfolio Kaiserslautern I GmbH & Co. KG	2	Köln	1 000		100.0		31.12.
Portfolio Kaiserslautern II GmbH & Co. KG	2	Köln	1		100.0		31.12.
Portfolio Kaiserslautern III GmbH	2	Köln	25		94.9	5.1	31.12.
Portfolio KL Betzenberg IV GmbH	2	Köln	25		94.9	5.1	31.12.
Portfolio KL Betzenberg V GmbH	2	Köln	25		94.9	5.1	31.12.
Portfolio Kaiserslautern VI GmbH	2	Köln	25		94.9	5.1	31.12.
Portfolio Kaiserslautern VII GmbH	2	Köln	25		89.9	10.1	31.12.
Portfolio Rheinland Pfalz GmbH	2	Köln	25		89.9	10.1	31.12.
Portfolio Ludwigshafen GmbH	2	Köln	600		89.9	10.1	31.12.
Yoo Düsseldorf Verwaltungs GmbH	5	Köln	25		100.0		31.12.
Portfolio Nordhessen GmbH & Co. KG	2	Köln	1		94.9	5.1	31.12.
Portfolio Nordhessen II GmbH	2	Köln	25		100.0		31.12.
Portfolio Eschwege GmbH	2	Köln	25		100.0		31.12.
Portfolio Heidenheim I GmbH	2	Köln	25		100.0		31.12.
Portfolio Heidenheim II GmbH	2	Köln	25		100.0		31.12.
Peach Wertgrund GmbH	2	Köln	25		100.0		31.12.
Richmond PropCo 1 B.V. *	2	Amsterdam	10		94.9	5.1	31.12.
Portfolio Dortmund Verwaltungs GmbH	2	Köln	25		100.0		31.12.
Portfolio Peach Property Projekt X GmbH	2	Köln	25		100.0		31.12.
Zymma Living GmbH	1	Köln	25		100.0		31.12.
Peach Hausverwaltungen GmbH	1	Köln	25		100.0		31.12.
Domibus Facility Services GmbH	1	Köln	25		100.0		31.12.
Domibus Baumanagement GmbH	1	Köln	25		100.0		31.12.
Peach Property Finance GmbH	1	Bonn	25		100.0		31.12.
Assoziierte Unternehmen			TCHF				
Beach House AG	5	Wädenswil	100	46.6			31.12.

1 Dienstleistungsgesellschaft
2 Projektgesellschaft Renditeliegenschaften
3 Projektgesellschaft Entwicklungsliegenschaften
4 Beteiligungs- und Finanzierungsgesellschaft
5 Verwaltungsgesellschaft / Komplementärin

* Umbenennung und Sitzverlegung nach Deutschland in Arbeit

6 Wertberichtigungen Beteiligungen

Die Wertberichtigungen betreffen folgende Beteiligungen:

in TCHF	31.12.2021	31.12.2020
East West Wohnbau GmbH in Liquidation	165	165
Beach House AG	47	47
Total Wertberichtigungen Beteiligungen	**212**	**212**

7 Immaterielle Werte

Die Investitionen in neue IT-Anwendungen, insbesondere SAP 4/HANA, haben wir aktiviert.

8 Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten

8.1 Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten Dritte

In dieser Position sind ein Darlehen eines Dritten im Betrag von TCHF 9 000 sowie die abgegrenzten Zinsen der Optionshybridanleihe (siehe Anhang 11.1) enthalten. Die im Vorjahr ausgegebene Pflichtwandelanleihe II sowie die im Berichtsjahr ausgegebene Pflichtwandelanleihe III wurden zum Ende der Laufzeit jeweils vollständig gewandelt.

Die Konditionen der Anleihen sind wie folgt:

Pflichtwandelanleihe II (Ausgabe 2020)

Volumen:	TCHF 230 000
Zinssatz:	2.50 % p.a., ab 16. Oktober 2020
Laufzeit:	30. Juni 2021
Wandelpreis:	CHF 42.50
Wandlung:	3. November bis 4. Dezember 2020, 28. - 31. Dezember 2020 oder 30. Juni 2021
ISIN:	CH0570347390

Pflichtwandelanleihe III (Ausgabe 2021)

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
ISIN:	CH1119120751

8.2 Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten Gruppe

in TCHF	31.12.2021	31.12.2020
WSZ Residential Development AG	3 933	4 019
Gretag AG	1 456	4 195
Sonstige Gruppendarlehen	132	140
Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten Gruppe	**5 521**	**8 354**

Das Darlehen der Gretag AG hat sich durch Verrechnung mit für die Gesellschaft verausgabten Aufwendungen reduziert.

9 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten

Die übrigen Verbindlichkeiten gegenüber Dritten enthalten mehrheitlich Verrechnungssteuerverbindlichkeiten sowie Emissionsabgaben im Zusammenhang mit der Wandlung der Pflichtwandelanleihe III.

Die übrigen Verbindlichkeiten Gruppe enthalten die Gutschrift aus der finalen Abrechnung des TU-Vertrages an die WSZ Residential Development AG.

10 Passive Rechnungsabgrenzung

Die Zunahme erklärt sich hauptsächlich mit den im Berichtsjahr höheren Baukosten für das Projekt «Giessen», das für die Tochtergesellschaft Gretag AG betreut wird.

11 Langfristige Finanzverbindlichkeiten

11.1 Langfristige Finanzverbindlichkeiten Dritte

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten Dritte enthalten analog des Vorjahres die ausgegebene Optionshybridanleihe. Die zum Ende des Vorjahres noch ausstehende Wandelhybridanleihe im Betrag von TCHF 1 607 haben wir im Berichtsjahr vorzeitig zurückbezahlt.

Optionshybridanleihe (Ausgabe 2018)

Volumen:	TCHF 58 568
Zinssatz:	1.75 % p.a., vom Emissionsdatum bis 22. Juni 2023 (inkl.) Kapitalmarktsatz (mind. 0 %) + 9.25 % p.a. ab 22. Juni 2023
Laufzeit:	unbegrenzt; erstmals kündbar durch Peach per 22. Juni 2023
Optionsrecht:	4 Optionsscheine pro Obligation von CHF 1 000
Ausübungsfrist:	25. Juni 2018 - 25. Juni 2021
Kotierung:	SIX Swiss Exchange AG
Ticker / ISIN:	PEA23 / CH0417376024
Ausgeübt 2021:	189 176 Optionsscheine (Vorjahr: 16 504)
Offene Optionsrechte:	0 Optionsscheine (Vorjahr: 203 520)

Nicht ausgeübte Optionsscheine sind im Berichtsjahr verfallen.

Die kapitalisierten Ausgabekosten der Optionshybridanleihe belaufen sich auf TCHF 1 156. Wir lösen diese unter Anwendung der Effektivzinsmethode über die Laufzeit der Anleihen auf.

11.2 Langfristige Finanzverbindlichkeiten Gruppe

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten bestehen analog dem Vorjahr gegenüber der Gretag AG.

12 Rückstellungen

in TCHF	31.12.2021	31.12.2020
Garantierückstellungen	0	7
Aktienbasierte Vergütungen	959	1 383
Kurzfristige Rückstellungen	**959**	**1 390**
Aktienbasierte Vergütungen	974	766
Langfristige Rückstellungen	**974**	**766**
Total Rückstellungen	**1 933**	**2 156**

Im Berichtsjahr erfolgte das Vesting eines Beteiligungpropramms. Ein weiteres Vesting erfolgt im Mai 2022. Den entsprechenden Anteil haben wir in die kurzfristigen Rückstellungen umgegliedert.

13 Ertrag und direkter Aufwand abgewickeltes Projektvolumen

Die bauvorbereitenden Massnahmen für das Entwicklungsprojekt «Giessen» der Tochtergesellschaft Gretag AG haben im Berichtsjahr begonnen. Die dafür aufgelaufenen Kosten im Betrag von TCHF 2 949 wurden der Gretag AG in Rechnung gestellt.

In der Position enthalten ist auch die finale Abrechnung des TU-Vertrags des für die WSZ Residential Development AG erstellten Projekts «Wollerau Park». Daraus resultierte eine Gutschrift über TCHF 3 369.

14 Übriger Betriebsertrag

Der Rückgang der Gruppenumlage erklärt sich mit im Vergleich zum Vorjahr geringeren Aufwendungen für Portfolio-Käufe und Finanzierungsmassnahmen.

15 Übriger Betriebsaufwand

Die Abnahme des übrigen Betriebsaufwands ist mehrheitlich das Resultat von tieferen Beratungskosten (im Vorjahr Ausgaben für die von einer Gruppengesellschaft ausgegebene EUR-Anleihe) und höhere IT-Kosten für Lizenzen, Unterhalt und Support, die das weitere Wachstum der Gruppe widerspiegeln.

16 Finanzertrag und -aufwand

Durch den Kursverlust des EUR gegenüber dem CHF resultieren im Berichtsjahr Netto-Währungsverluste TCHF 29 195 gegenüber Netto-Währungsgewinnen von TCHF 3 204 im Vorjahr.

Aufgrund von Zinsanpassungen auf Gruppendarlehen resultierte trotz der Zunahme der Finanzforderung keine wesentliche Zunahme des Zinsertrages. Der Finanzaufwand wurde, mehrheitlich durch die Ausgabe der Pflichtwandelanleihe III, mit zusätzlichen TCHF 1 066 an Zinsaufwand belastet.

17 Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen

in TCHF	31.12.2021	31.12.2020
Total Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	1	5

18 Eigene Kapitalanteile

	31.12.2021		31.12.2020	
in TCHF	Anzahl	Wert	Anzahl	Wert
Anfangsbestand	5 682	219	986	29
Kauf	7 586	486	4 696	190
Zuweisung	-5 527	-213	0	0
Total eigene Kapitalanteile	**7 741**	**492**	**5 682**	**219**

19 Verpfändete und anderweitig belastete Aktiven

		31.12.2021	31.12.2020
Mit Rangrücktritt belastete Aktiven	TEUR	TCHF	TCHF
East West Wohnbau GmbH in Liquidation	1 284	1 394	1 394
Peach German Properties AG		20 050	20 050
Peach Property Group (Deutschland) AG	20 500	22 250	22 250
Forderungen gegenüber Gruppe		**43 694**	**43 694**
Beach House AG		13 666	13 317
Forderungen gegenüber Assoziierten		**13 666**	**13 317**
Total mit Rangrücktritt belastete Aktiven		**57 360**	**57 011**

20 Anzahl Vollzeitstellen

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

21 Nicht bilanzierte Leasingverbindlichkeiten

in TCHF	31.12.2021	31.12.2020
Miete (Laufzeit bis 31.12.2023)	238	357
Fahrzeuge	58	32
Total nicht bilanzierte Leasingverbindlichkeiten	**296**	**389**

22 Bürgschaften, Eventualverbindlichkeiten und Garantieverpflichtungen zugunsten Dritter

		31.12.2021	31.12.2020
	TEUR	TCHF	TCHF
Konsortialkredit Peach Property Group (Deutschland) AG	62 000	64 251	67 313
Neufinanzierung Portfolio Rheinland GmbH	4 200	4 352	4 560
Unternehmensanleihe 2019 Peach Property Finance GmbH	250 000	259 075	271 425
Unternehmensanleihe 2020 Peach Property Finance GmbH	300 000	310 890	325 710
Garantien für Finanzierungen		**638 568**	**669 008**
Kreditvertrag Giessen Areal (Wädenswil)		20 000	20 000
Hypothekardarlehen Portfolio Erkrath Wohnen GmbH	2 000	2 073	2 171
Hypothekardarlehen Portfolio Neukirchen L GmbH und Portfolio Neukirchen S GmbH	0	0	8 686
Hypothekardarlehen Portfolio Oberhausen GmbH	8 040	8 332	9 815
Hypothekardarlehen Portfolio Kaiserslautern I GmbH & Co. KG und Portfolio Kaiserslautern II GmbH & Co. KG	5 350	5 544	5 808
Hypothekardarlehen Portfolio Kaiserslautern III GmbH	750	777	814
Hypothekardarlehen Portfolio KL Betzenberg IV GmbH und Portfolio KL Betzenberg V GmbH	1 650	1 710	1 791
Hypothekardarlehen Portfolio Bochum II GmbH	2 650	2 746	2 877
Hypothekardarlehen Portfolio Nordhessen II GmbH	2 200	2 280	2 389
Hypothekardarlehen Portfolio Heidenheim I GmbH und Portfolio Heidenheim II GmbH	12 000	12 436	13 028
Bürgschaften für Finanzierungen		**55 898**	**67 379**
Schadloshaltung Voreigentümer bezüglich Bodenbelastung Giessen Areal (Wädenswil)		250	250
Sonstige Bürgschaften		**250**	**250**

		31.12.2021	31.12.2020
	TEUR	TCHF	TCHF
Reidbachprojekt (Entwicklungsprojekt Giessen Areal) gegenüber Stadt Wädenswil		1 500	6 000
Mietzins Peach Property Group (Deutschland) AG	53	55	58
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit Verkauf des Entwicklungsprojektes «Am Zirkus 1»	500	518	543
Hypothekardarlehen Portfolio Essen I GmbH, Portfolio Essen II GmbH, Portfolio Essen III GmbH, Portfolio Ruhr GmbH	73 000	75 650	0
Zahlungsverpflichtungen der East West Wohnbau GmbH in Liquidation	65	67	71
Überschuldung Peach Property Management GmbH & Co. KG	125 000	129 538	113 999
Überschuldung Peach Property Finance GmbH	2 150	2 228	2 334
Patronate		**209 556**	**123 004**
MWST-Gruppe Schweiz		p.m.	p.m.
Total Bürgschaften, Garantien und Patronate		**904 272**	**859 641**

23 Von Verwaltungsrat, Geschäftsleitung und Mitarbeitenden gehaltene Beteiligungswerte und Optionen

in Stück	31.12.2021			31.12.2020		
	Aktien	**Optionen**	**davon PSUs**	**Aktien**	**Optionen**	**davon PSUs**
Verwaltungsrat	220 126	27 000	27 000	196 651	27 000	27 000
Geschäftsleitung	743 089	36 500	36 500	784 793	86 500	46 500
Mitarbeitende	25 856	16 500	16 500	21 865	17 000	17 000
Total	**963 215**	**80 000**	**80 000**	**1 003 309**	**130 500**	**90 500**

24 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es bestehen keine offenzulegenden Ereignisse nach dem Bilanzstichtag.

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

in CHF	31.12.2021	31.12.2020
Gewinn-/ Verlustvortrag	1 652 191	-7 720 945
Jahresergebnis	-26 647 645	11 595 537
Total zur Verfügung der Generalversammlung	**-24 995 454**	**3 874 592**

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:

in CHF		31.12.2021	31.12.2020
Ausrichtung einer Dividende von CHF 0.33 pro Aktie	5 568 628.56		
davon aus Kapitalreserven	100 %	5 568 629	1 904 007
davon aus Gewinnvortrag	0 %	0	1 904 007
Zuweisung an gesetzliche Reserven		0	318 394
Vortrag auf neue Rechnung		**-24 995 454**	**1 652 191**

Bericht der Revisionsstelle

an die Generalversammlung der Peach Property Group AG

Zürich

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Peach Property Group AG – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021 und der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang zur Jahresrechnung, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 163 bis 178) zum 31. Dezember 2021 dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Unser Prüfungsansatz

Überblick

Gesamtwesentlichkeit: CHF 6'500'000

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

Als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt haben wir das folgende Thema identifiziert:

Bewertung von Beteiligungen und Gruppenforderungen

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

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

Wesentlichkeit

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

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

Gesamtwesentlichkeit	CHF 6'500'000
Bezugsgrösse	Vermögenswerte (Total Aktiven)
Begründung für die Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit	Als Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit wählten wir die Vermögenswerte, da die Gesellschaft hauptsächlich Beteiligungen hält und Darlehen an Konzerngesellschaften gewährt. Zudem stellen die Vermögenswerte eine allgemein anerkannte Bezugsgrösse für Wesentlichkeitsüberlegungen von Holdinggesellschaften dar.

Umfang der Prüfung

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

Berichterstattung über besonders wichtige Prüfungssachverhalte aufgrund Rundschreiben 1/2015 der Eidgenössischen Revisionsaufsichtsbehörde

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

Bewertung von Beteiligungen und Gruppenforderungen

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt	Unser Prüfungsvorgehen
Beteiligungen und Gruppenforderungen stellen mit CHF 630 Millionen den grössten Teil der Aktiven dar. Die Bewertung von Beteiligungen und Gruppenforderungen erfolgt zum Anschaffungswert bzw. Nominalwert oder zum tieferen Marktwert. Wir verweisen auf die Erläuterungen im Anhang zur Jahresrechnung (ab Seite 167). Aufgrund ihrer betragsmässigen Höhe und den Ermessensspielräumen der Geschäftsleitung bei der Beurteilung der Werthaltigkeit erachten wir die Prüfung dieser Bilanzpositionen als einen besonders wichtigen Sachverhalt.	• Wir haben die Ausgestaltung und die Existenz der Schlüsselkontrollen der Gesellschaft hinsichtlich der Bewertungen von Beteiligungen und Gruppenforderungen beurteilt. • Wir haben jede bedeutende Beteiligung und Gruppenforderung geprüft und beurteilt, ob die Einzelbewertung vorgenommen wurde. • Wir haben bei jeder wesentlichen Beteiligung geprüft, ob die Werthaltigkeit durch den Substanzwert oder das operative Geschäft (Ertragswert) gegeben ist. Dies umfasst im Wesentlichen einen Vergleich von Buchwert zu dem zugrundeliegenden Eigenkapital, Vergleiche zu den Marktwerten der gehaltenen Immobilienportfolios, sowie Befragungen der Geschäftsleitung und Einsichtnahme in Business Pläne. • Insbesondere bei Portfoliogesellschaften wurden die externen Bewertungen von Rendite- und Entwicklungsliegenschaften zugezogen, um eine allfällige Differenz zwischen Buch- und Marktwert festzustellen und in den Werthaltigkeitsüberlegungen zu berücksichtigen. • Bei den erfassten Wertberichtigungen auf Beteiligungen oder Gruppenforderungen haben wir geprüft, ob die nötigen Wertberichtigungen zuerst gegen den Beteiligungswert und im Anschluss gegen die Forderungshöhe sowie in ausreichender Höhe erfasst wurden. Unsere Prüfungsergebnisse stützen die von der Geschäftsleitung und vom Verwaltungsrat getroffenen Annahmen in der Beurteilung der Werthaltigkeit der Beteiligungen und Gruppenforderungen.

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Jahresrechnung

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

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

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

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

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

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und dem Schweizer Prüfungsstandard 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrates ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

Ferner bestätigen wir, dass der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht, und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers AG

Patrick Balkanyi
Revisionsexperte
Leitender Revisor

Philipp Gnädinger
Revisionsexperte

Zürich, 25. März 2022

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 in Zürich,
aufgrund der Coronavirus-Situation
voraussichtlich ohne physische
Teilnahme der Aktionäre und
Aktionärsvertreter

Publikation Halbjahresergebnis 2022:
Dienstag, 30. August 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, 2022

Der Jahresbericht 2021 wurde in
deutscher und englischer Sprache verfasst.
Sie sind im Internet abrufbar unter
www.peachproperty.com.

Peach Property Group AG
Neptunstrasse 96
8032 Zürich | Schweiz
Tel +41 44 485 50 00
Fax +41 44 485 50 01
www.peachproperty.com