



# Halbjahresbericht 2022

## Kennzahlen

Die Peach Property Group ist ein Immobilieninvestor mit einem Anlageschwerpunkt im wohnwirtschaftlichen Bereich in Deutschland. Im Zentrum unserer Aktivitäten stehen dabei unsere Mieter und Käufer. Mit innovativen Lösungen für moderne Wohnbedürfnisse bieten wir klare Mehrwerte.

Unser Portfolio besteht aus renditestarken Bestandsimmobilien, typischerweise in B-Städten im Einzugsgebiet von Ballungsräumen. Daneben entwickeln wir ausgesuchte Immobilien für den eigenen Bestand oder zur Vermarktung im Stockwerkeigentum. Die Aktivitäten umfassen die gesamte Wertschöpfungskette von der Standortevaluation über den Erwerb bis zum aktiven Asset Management und der Vermietung oder dem Verkauf der Objekte.

Wir haben unseren Hauptsitz in Zürich sowie den deutschen Gruppensitz in Köln. Die Aktie der Peach Property Group AG ist an der SIX Swiss Exchange kotiert.

Peach Property Group (konsolidiert)		30.06.2022	31.12.2021	30.06.2021
Betriebsertrag	in TCHF	138 065	397 838	177 139
EPRA like-for-like Mietertragsentwicklung	in %	3,6	4,0	4,4
Betriebsergebnis	in TCHF	104 298	340 662	151 651
Ergebnis vor Steuern	in TCHF	63 082	259 490	131 435
Ergebnis nach Steuern	in TCHF	47 015	201 198	110 096
Operatives Ergebnis I (FFO I)	in TCHF	9 047	11 058	4 697
NAV IFRS	in TCHF	1 152 107	1 120 427	1 052 850
Eigenkapitalquote (IFRS)	in %	40,6	40,1	37,4
Marktwert Immobilienportfolio (inkl. Nutzungsrecht) <sup>1</sup>	in TCHF	2 722 406	2 713 802	2 678 600
Mitarbeitende		219	194	160
Anzahl Aktien		16 882 373	16 882 373	13 593 678
Aktienkapital	in TCHF	506 471	16 882	13 593
Verwässerter Gewinn je Aktie	in CHF	2,53	12,38	7,96
Verwässerter FFO I je Aktie	in CHF	0,53	0,72	0,36
NAV IFRS je Aktie <sup>2</sup>	in CHF	62,30	60,38	57,07
EPRA NTA je Aktie	in CHF	69,50	68,56	63,60
Börsenkurs	in CHF	35,35	63,40	55,00
Börsenkapitalisierung <sup>3</sup>	in TCHF	596 397	1 069 852	747 644

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
Bestandsportfolio	7
Informationen für Investoren	14
<b>Konsolidierte Halbjahresrechnung</b>	<b>21</b>
Konsolidierte Periodenerfolgsrechnung	22
Konsolidierte Gesamtergebnisrechnung	23
Konsolidierte Bilanz	24
Konsolidierte Geldflussrechnung	26
Veränderung des konsolidierten Eigenkapitals	28
Anhang zur konsolidierten Halbjahresrechnung	32
Bericht der Revisionsstelle	53
EPRA Reporting	54
Kontakt / Termine / Impressum	63

## Liebe Aktionärin, lieber Aktionär,

im ersten Halbjahr 2022 haben wir uns abermals als verlässlicher Akteur am Wohnimmobilienmarkt gezeigt. Im operativen Bereich konnten wir uns bei vielen wichtigen Kennzahlen verbessern. Höchststände erreichten wir bei den Neuvermietungen und die Modernisierungen unseres Immobilienbestandes haben wir weiter vorangetrieben. Auch im Bereich der Mieterkommunikation haben wir weitere Fortschritte gemacht und konnten unsere Reaktionszeiten auf Mieteranliegen nochmals senken. Zudem wurden in der ersten Jahreshälfte die zum Ende der Vorperiode erworbenen 4 300 Wohnungen in die eigene Verwaltung integriert.

Unser Betriebsergebnis lag im 1. Halbjahr 2022 ohne Einwertungsgewinne bei CHF 104,3 Mio., nach CHF 151,7 Mio. in der Vorjahresperiode. Der Rückgang von CHF 47,4 Mio. lag deutlich unter den in der Vorjahresperiode aus der Neuakquisition erzielten Einwertungsgewinnen von CHF 63,8 Mio. Die, nach Bereinigung der Einwertungsgewinne, erzielte Steigerung des Betriebsergebnisses repräsentiert den Effekt der zum Ende der Vorperiode getätigten Zukäufe sowie die in dem Berichtsjahr erzielten operativen Fortschritte.

### Mehr Neuvermietungen, höhere Mieteinnahmen, effiziente Plattform, LTV weiter gesunken

Bei den Neuvermietungen unseres Portfolios haben wir in den ersten sechs Monaten des Jahres mit rund 1 800 neuen Wohnungs-Mietverträgen einen Rekordstand erzielt. Noch nie zuvor haben wir mehr Neuverträge abgeschlossen als in diesem Berichtszeitraum. Dieser Erfolg bei der Neuvermietung wirkte sich auch positiv auf die Leerstandsquote aus. Diese sank von 8,0 Prozent zum 31. Dezember 2021 auf 7,6 Prozent zum Halbjahr 2022. Nicht nur die Neuvermietungen zogen an, auch konnten die Mieten für diese Verträge deutlich gesteigert werden. So lag der Quadratmeterpreis bei den neuen Abschlüssen mehr als 15 Prozent über der Bestandsmiete zum Jahresultimo 2021. Des Weiteren erfolgten während der Berichtsperiode Mietanpassungen bei rund 5 000 Einheiten. Like-for-like konnten die Mieteinnahmen in der Berichtsperiode um 3,4 Prozent erhöht werden, wobei sich der volle Effekt der Mietanpassungen erst im zweiten Halbjahr zeigen wird. Infolge dieser Massnahmen und des Zukaufs zum Ende der Vorperiode stiegen unsere Nettomieteinnahmen um 18 Prozent auf CHF 59,3 Mio., nach CHF 50,2 Mio. im ersten Halbjahr 2021. Unser Fokus bleibt weiterhin darauf ausgerichtet, bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Mit durchschnittlichen Bestandsmieten unserer

Wohnungen von EUR 5,87 pro Quadratmeter im Berichtszeitraum liegen wir trotz der vereinzelt Mietanpassungen weiterhin deutlich unterhalb vergleichbarer Objekte von EUR 6,90 pro Quadratmeter je Monat.

Der Marktwert des gesamten Immobilienportfolios (inklusive Entwicklungsprojekte und Nutzungsrechte) bezifferte sich zum Halbjahresende auf CHF 2,72 Mrd. Der EPRA NTA liegt mit CHF 69,50 pro Aktie über dem Wert zum Jahresultimo 2021 (CHF 68,56). Dies trotz der wesentlichen Abschwächung des Euros im Vergleich zum Schweizer Franken. Die Steigerung resultierte sowohl aus Aufwertungsgewinnen des Bestandportfolios von rund 3 Prozent als auch aus operativen Fortschritten, die sich in einem um über 90 Prozent gesteigerten FFO I (CHF 9,0 Mio.) widerspiegeln. Operative Fortschritte konnten wir durch Refinanzierungsmaßnahmen, beim Abbau des Leerstandes sowie beim Forderungsmanagement verzeichnen. Aufgrund der verbesserten Finanzierungsstruktur ist der LTV von 51,9 Prozent zum 31. Dezember 2021 auf 51,7 Prozent zum 30. Juni 2022 gesunken, der Zinsdeckungsgrad erhöhte sich von 1,38 in der Vorperiode auf 1,53.



Reto A. Garzetti  
Präsident des Verwaltungsrats



Dr. Thomas Wolfensberger  
Chief Executive Officer

## Rekordzahl an Modernisierungen, energetische Sanierungen im Fokus, Handlungsspielraum bei Finanzierungen

Einen weiteren Höchststand haben wir im Berichtszeitraum bei der Anzahl der Modernisierungen unseres Wohnungsbestands erreichen können. So haben wir im ersten Halbjahr etwa 1 400 Einheiten modernisiert – bei rund 15 Prozent der renovierten Objekte wurden energetische Sanierungen vorgenommen. Das entlastet nicht nur die Umwelt, sondern hilft auch unseren Mietern im Hinblick auf die aktuelle Entwicklung an den Energiemärkten. Deshalb werden wir weiterhin im Sinne von Mietern und Umwelt der deutlichen Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Fussabdrucks bei unseren Gebäudebeständen eine hohe Priorität einräumen. Unser erklärtes Ziel bleibt es, gemäss unseres im vergangenen Geschäftsjahr entwickelten Dekarbonisierungspfades, bis 2050 unseren Immobilienbestand klimaneutral zu betreiben. Als Zwischenschritt werden wir daran arbeiten, bis 2030 die CO<sub>2</sub>-Intensität auf deutlich unter 30 kg pro Quadratmeter und Jahr zu reduzieren. Aktuell liegt dieser Wert noch bei rund 35kg/Jahr.

Unsere Finanzierungsstruktur konnten wir, anknüpfend an das Geschäftsjahr 2021, im ersten Halbjahr 2022 ebenfalls verbessern. So haben wir im Zuge von Rückkaufangeboten im Berichtszeitraum sowie Anfang Juli 2022 rund EUR 70 Mio. einer im Februar 2023 fälligen Anleihe mit einem ursprünglichen Volumen von EUR 250 Mio. vorzeitig an unsere Gläubiger zurückbezahlt. Darüber hinaus konnten wir im Berichtszeitraum ein unbesichertes Schuldscheindarlehen über EUR 55 Mio. emittieren sowie eine Betriebsmittellinie über EUR 100 Mio. abschliessen. Im August 2022 haben wir zudem eine besicherte Finanzierung über EUR 100 Mio. unterzeichnet, deren Mittel ebenfalls zur Rückführung der im Februar 2023 fälligen Anleihe verwendet werden sollen. Weitere Refinanzierungsmassnahmen werden derzeit geprüft. Dank der genannten sowie weiterer Finanzierungsmassnahmen konnten wir per Juni 2022 im Berichtszeitraum unsere durchschnittlichen Zinskosten von 2,7 Prozent auf 2,5 Prozent reduzieren.

## Mieterservice mit hoher Qualität und schnellere Schadensbehebung, Peach Property als starker Partner in herausfordernden Zeiten

Unsere Mieter schätzen den direkten Kontakt zu uns, die zügige Behebung von Mängeln und die Lösung von Problemen. Trotz des deutlich vergrösserten Portfolios und einer daraus resultierenden höheren Anzahl von Mietertickets konnten wir den Service dank unserer digitalen Plattform auf einem weiterhin hohen Level halten. So lag die „one-touch“-Quote für die Bearbeitung der Schadensmeldungen weiterhin bei stabilen 90 Prozent. Bei der endgültigen Problembhebung sind wir nochmals schneller geworden: Hier haben wir im ersten Halbjahr durchschnittlich nur noch rund 20 Stunden benötigt, nach 26,8 Stunden im Jahr 2021.

Die geopolitischen Krisen seit Beginn des Jahres, insbesondere die tragischen Ereignisse in der Ukraine, haben uns in den vergangenen Monaten nochmal sehr deutlich gezeigt, welch grosse Verantwortung wir als Wohnimmobilienunternehmen für die Gesellschaft tragen. Für uns ist es eine Selbstverständlichkeit, Menschen in Not zu unterstützen und ihnen ein sicheres Zuhause zu bieten. Kurz nach Ausbruch des Ukraine-Krieges haben wir deshalb

unverzüglich reagiert und uns mit den zuständigen Kommunen – vornehmlich im Ruhrgebiet – in Verbindung gesetzt, um diese mit der Unterbringung ukrainischer Flüchtlinge zu unterstützen. In Zusammenarbeit mit den Kommunen gelang es für rund 50 Flüchtlings-Familien Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Dabei halfen uns die Erfahrungen, die wir in der Flüchtlingskrise 2015 gemacht hatten, um schnell zu handeln und praktikable Lösungen anzubieten.

Aber auch die absehbaren drastisch steigenden Energiepreise in der kommenden Heizperiode werden massive Auswirkungen auf das gesellschaftliche Leben haben und für viele Privathaushalte starke finanzielle Einbussen nach sich ziehen. Unseren Mietern stehen wir deshalb in diesen herausfordernden Zeiten in einem persönlichen Gespräch in den Peach Points sowie telefonisch oder per Mail zur Seite. Gerne geben wir Tipps und Ratschläge für die Mieter zum Energiesparen und bieten Unterstützung – wenn nötig – bei der Antragstellung für Hilfsmassnahmen an.

## Prognose 2022: Erstes Halbjahr legt Grundstein für erfolgreiches Gesamtjahr

Die Entwicklung im ersten Halbjahr ist Beleg für unser solides und nachhaltiges Geschäftsmodell. Mit dem erfolgreichen ersten Halbjahr haben wir die Basis für eine starke zweite Jahreshälfte gelegt. Wir erwarten, dass die Nettomieteinnahmen für das laufende Geschäftsjahr zwischen CHF 113 Mio. und CHF 118 Mio. liegen werden. Der FFO I wird zwischen CHF 18 Mio. und CHF 21 Mio. prognostiziert. Auch der Zinsdeckungsgrad wird sich weiterhin verbessern, da im zweiten Halbjahr der Zinseffekt durch günstige Neuabschlüsse von Finanzierungen aus den

ersten Monaten des Jahres vollständig zum Tragen kommen wird. Gestützt wird unsere Prognose von der weiterhin starken Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in deutschen Städten. Durch die signifikant gestiegenen Bau- und Energiekosten erwarten wir, dass weniger Neubauvorhaben realisiert werden, was sich positiv auf die Nachfrage im Bestandsmarkt auswirken wird. Insofern sehen wir uns mit unserem Immobilienportfolio in den wichtigen Metropolregionen Deutschlands weiter gut gerüstet für die nähere Zukunft.

Ihr



Reto A. Garzetti  
Präsident des Verwaltungsrats



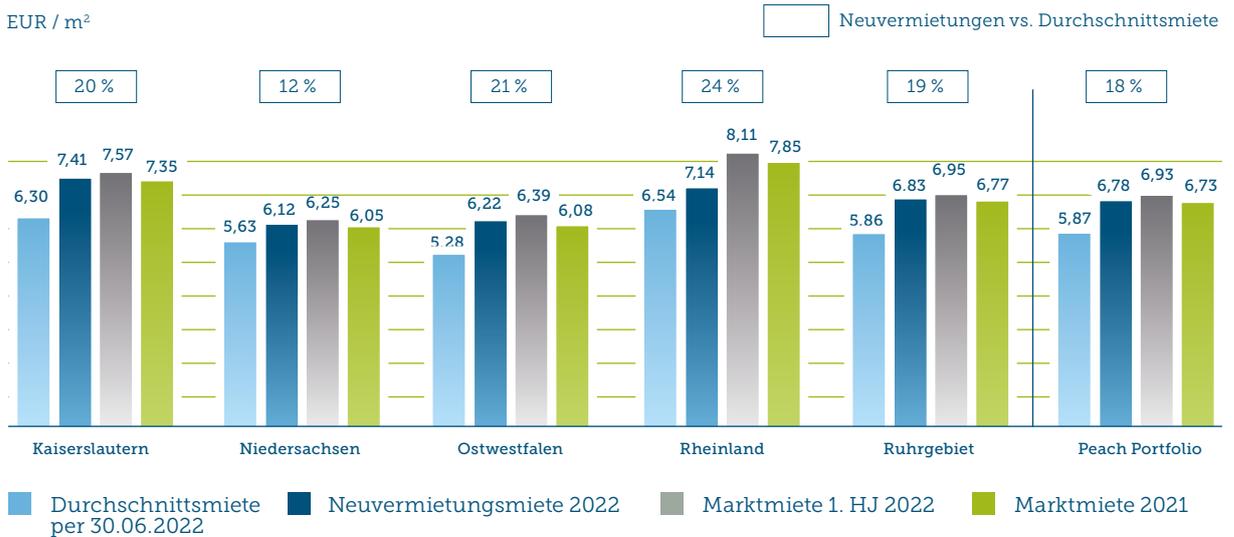
Dr. Thomas Wolfensberger  
CEO

## Bestandsportfolio

Die Peach Property Group AG ist ein Immobilieninvestor, der sich auf Bestandshaltung im Bereich Wohnimmobilien spezialisiert hat. Unser regionaler Fokus liegt auf deutschen B-Städten im Einzugsgebiet von Ballungsräumen. In Summe besitzen wir in acht Bundesländern knapp 27 400 Wohnimmobilien. Die Gesamtmietfläche unseres Portfolios lag zum 30. Juni 2022 bei über 1,7 Mio. Quadratmetern bezahlbarem Wohnraum. Insbesondere in der weiterhin attraktiven Rhein-Ruhr-Region (Nordrhein-Westfalen) sind wir mit knapp 15 000 Einheiten stark vertreten. Aufgrund des wirtschaftlich starken Umfelds, stellt das Ruhrgebiet einen wichtigen Investitionsschwerpunkt für uns dar.

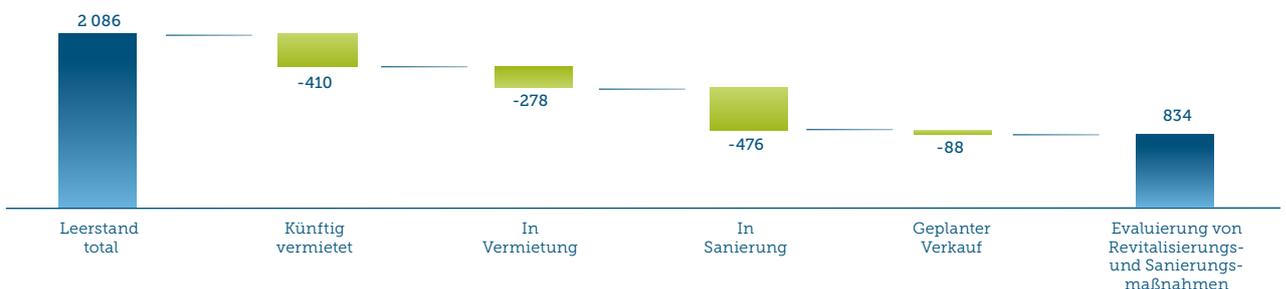
Aufgrund des deutlichen Wachstums in den vergangenen Jahren und des aktiv betriebenen Asset Managements, konnten wir unsere Mieteinnahmen in den ersten sechs Monaten des Jahres steigern und den Leerstand weiter reduzieren. Im Berichtszeitraum haben wir unsere Nettomieteinnahmen von CHF 50,2 Mio. im ersten Halbjahr 2021 auf nun CHF 59,3 Mio. erhöht – ein Plus von 18 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Trotz den in der Berichtsperiode like-for-like gesteigerten Mieteinnahmen von rund 3,4 Prozent besteht nach wie vor eine signifikante Differenz zwischen den Durchschnittsmieten unseres Portfolios und den aktuellen Marktmieten.

### Vermietungspotenzial in Kernportfolios



Mit mehr als 1 800 Neuvermietungen im ersten Halbjahr 2022 haben wir zudem einen neuen Höchststand in der Unternehmensgeschichte erzielt. Die Leerstandsquote der Wohneinheiten ist von 8,0 Prozent zum 31. Dezember 2021 auf 7,6 Prozent zum Halbjahr 2022 gesunken.

### Anzahl leerstehende Wohneinheiten per 30. Juni 2022



Unser Portfolio verwalten wir zielgerichtet und stellen dabei die Bedürfnisse unserer Mieter in den Vordergrund. Mit unseren Peach Points bieten wir eine verlässliche Anlaufstelle für die Mieter. Hier können sie sich bei Sorgen, Problemen oder sonstigen Belangen an unsere zuverlässigen Servicemitarbeiter wenden. Insgesamt lag die Zahl der Peach Points im Berichtszeitraum bei 15 – im Vergleich zum Vorjahr eine Erhöhung von 25 Prozent.

Damit die Wohnungen stets den aktuellen Standards entsprechen, haben wir im Halbjahr mehr Modernisierungen denn je durchgeführt. Insgesamt wurden rund 1 400 Wohnungen renoviert; energetische Sanierungen betreffen mehr als 200 Einheiten. Insbesondere Wärmedämmungen und der Austausch von Heizungsanlagen wirken sich positiv auf die CO<sub>2</sub>-Bilanz unserer Bestandsimmobilien aus, ganz im Sinne unserer Nachhaltigkeitsstrategie. Zugleich profitieren die Mieter von den energetischen Sanierungen durch geringere Heizkosten – insbesondere in Zeiten stark steigender Energiepreise.

Auch ein gepflegtes äusseres Wohnumfeld trägt zum besseren Wohlbefinden unserer Mieter bei. Deshalb legen wir auch hier grossen Wert darauf, dass die Wohnanlagen der Portfolios gepflegt sind und vor allem für Familien ein attraktives, sicheres Wohnumfeld bieten. Wir sorgen deshalb bei verschiedenen Portfolios für die Installation von Spiel- oder Trimm-Dich-Geräten.

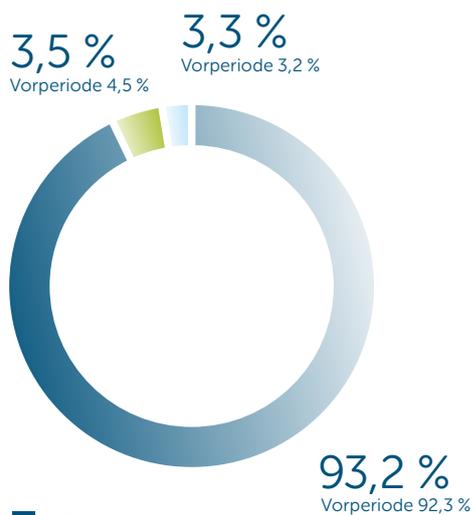
Der direkte Austausch mit den Mietern und der Aufbau einer Mietergemeinschaft ist uns auch über die gängigen Kommunikationskanäle hinaus sehr wichtig. Deshalb haben wir bereits vor einigen Jahren regelmässige Mieterfeste oder von uns gesponserte Aktionen, wie den Bepflanzungswettbewerb, etabliert. Hier treffen sich Mieter und gestalten gemeinsam ihr Wohnumfeld nach ihren Vorstellungen. Nach einer längeren pandemiebedingten Pause konnten wir im Juni wieder ein erstes Mieterfest in Kaiserlautern veranstalten. Peach-Vorstände, Mitarbeiter und Mieter tauschten sich hierbei in einer entspannten und lockeren Atmosphäre bei leckerem Essen vom Grillwagen aus.



## Portfoliostruktur

### Aufteilung nach Nutzungsart per 30. Juni 2022

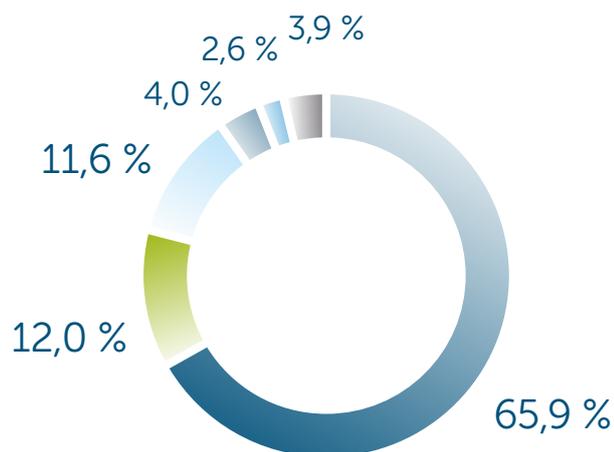
% Ist-Miete



- Wohnen
- Gewerbe
- Parking & Sonstiges

### Aufteilung nach Bundesländern per 30. Juni 2022

% annualisierte Soll-Mieterträge



- Nordrhein-Westfalen
- Rheinland-Pfalz
- Niedersachsen
- Baden-Württemberg
- Hessen
- Sonstige

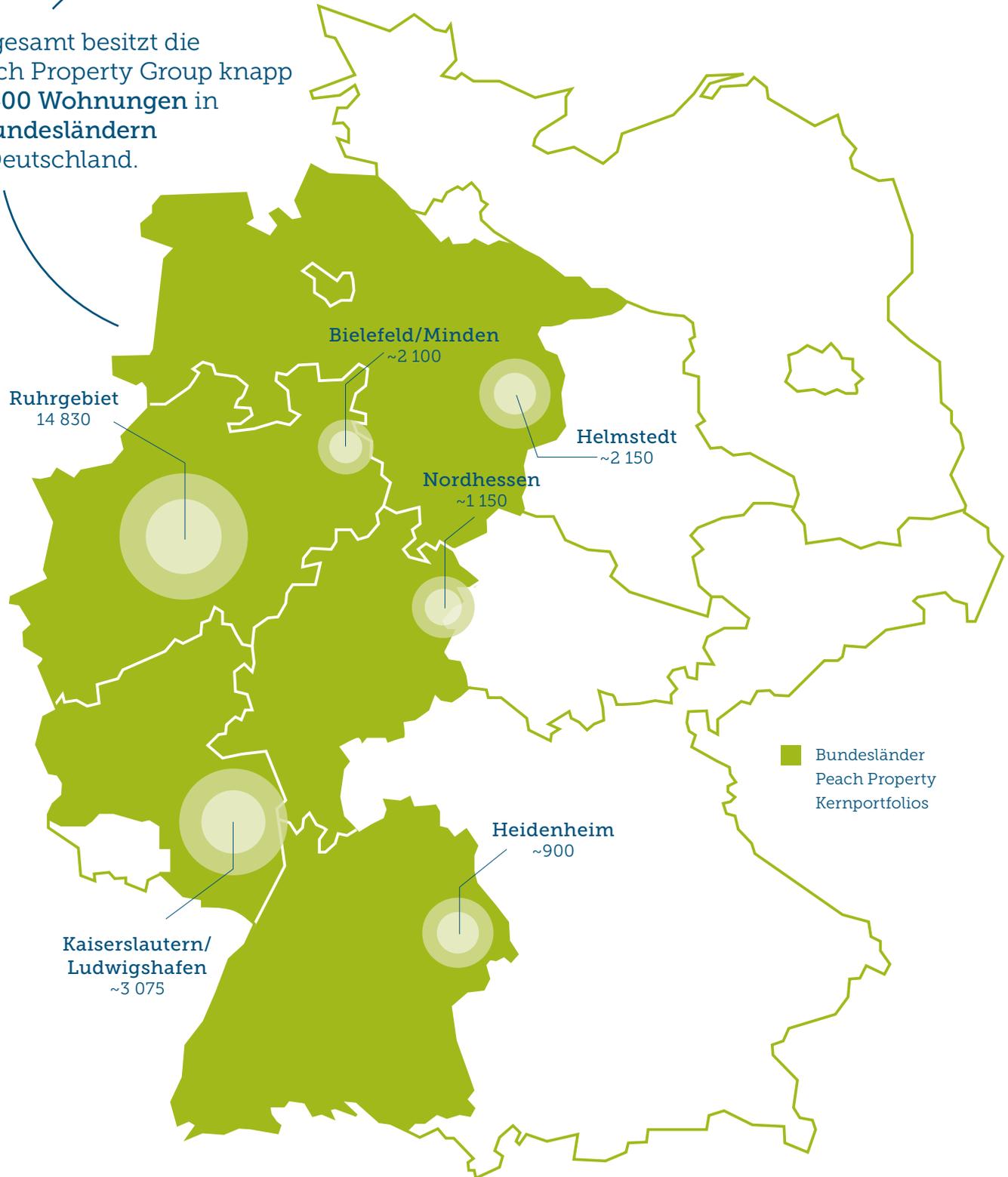
## Portfolio-Kennzahlen

	30.06.2022	31.12.2021
Anzahl Wohneinheiten	27 398	27 441
Gesamtfläche in m <sup>2</sup>	1 771 450	1 773 980
Wohnfläche in m <sup>2</sup>	1 702 827	1 705 227
Gewerbefläche in m <sup>2</sup> (GF DIN 277)	68 623	68 753
Ist-Mietertrag in TCHF *	59 250	108 601
Instandhaltungskosten in TCHF *	8 375	12 926
Verwaltungs- und Betriebskosten in TCHF *	3 762	10 625
Leerstandskosten in TCHF *	3 146	5 232
Sollmiete in TCHF p.a.	134 943	138 086
Leerstand Wohneinheiten (# Wohneinheiten in Prozent aller Wohneinheiten)	2 086 7,6 %	2 190 8,0 %
Durchschnittliches Vermietungspotenzial (Total in % der Sollmiete) *	11,1 %	11,4 %
Marktwert in TCHF	2 640 456	2 633 670
Bruttomietrendite *	4,6 %	4,8 %
Nettomiete-/Cashflow-Rendite *	2,9 %	3,0 %

\* Vorjahreswerte nur 6 Monate des per 30. Juni 2021 erworbenen Portfolios.

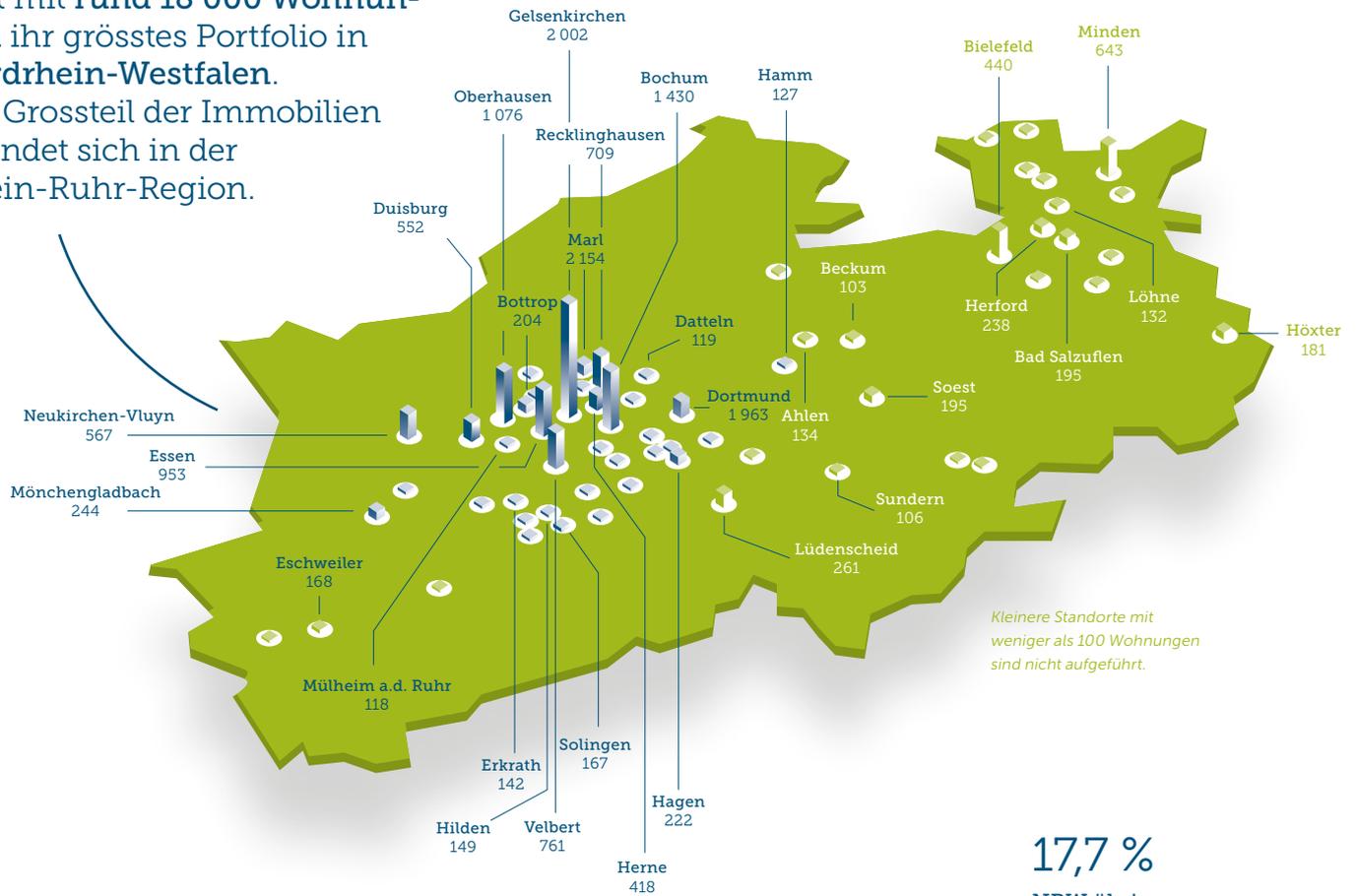
## Zentrale Portfolios der Peach Property Group

Insgesamt besitzt die Peach Property Group knapp 27 400 Wohnungen in 8 Bundesländern in Deutschland.



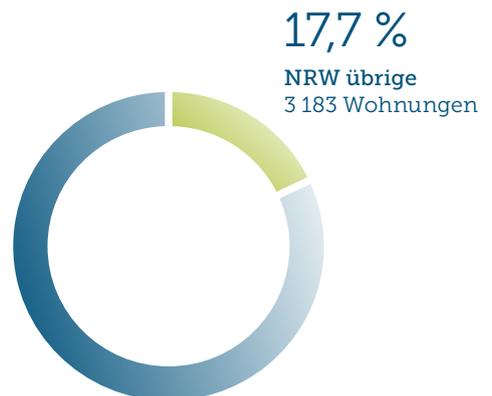


Die Peach Property Group besitzt mit **rund 18 000 Wohnungen** ihr grösstes Portfolio in **Nordrhein-Westfalen**. Ein Grossteil der Immobilien befindet sich in der Rhein-Ruhr-Region.



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

**82,3 %**  
Rhein-Ruhr  
14 830 Wohnungen



## Details Portfolio

in TCHF

30.06.2022

Ort	Anzahl Woh- nungen	Fläche in m <sup>2</sup>	Baujahr (Umbau)	Markt- wert <sup>1</sup>	Sollmiete p.a. Netto kalt	Vermie- tungs- potenzial	Miet- rendite Brutto <sup>2</sup>	Miet- rendite Netto/CF <sup>3</sup>
Bakery, Wädenswil	0	4 401	1833 (1966)	10 840	558	2,0 %	5,0 %	4,1 %
Mews, Wädenswil	16	1 100	1874 (1991)	8 392	295	20,7 %	2,9 %	2,3 %
Gardens, Wädenswil	13	769	1874 (1991)	7 327	220	2,2 %	3,1 %	2,8 %
Munster	377	25 797	1959 - 1967	29 987	1 791	2,5 %	5,9 %	4,5 %
Fassberg	280	19 242	1958 - 1961	19 950	1 365	2,7 %	7,0 %	4,4 %
Rock Helmstedt/Schöningen/Esbeck	2 133	124 946	1952 - 1970	132 173	8 958	16,8 %	6,1 %	3,7 %
Erkrath	194	17 008	1970 / 1978	37 694	1 539	6,8 %	3,8 %	3,0 %
Dortmund Rheinische Strasse 167 - 171	0	2 502	1922 (1997)	2 399	206	15,9 %	7,0 %	6,7 %
Neukirchen-Vluyn L	513	34 821	1974 / 1981	42 401	2 983	34,0 %	4,0 %	1,5 %
Neukirchen-Vluyn S	54	3 114	1974 / 1981	3 783	225	4,5 %	5,6 %	3,4 %
Oberhausen	1 956	129 610	1869 - 2001	203 552	10 352	6,5 %	4,8 %	3,4 %
Bochum II	172	11 079	1958 - 1999	20 053	946	6,2 %	4,5 %	3,4 %
Bochum III	463	6 466	1972	18 609	27	3,1 %	0,2 %	-1,4 %
Bochum-Herne	330	23 670	1920 - 1980	38 250	1 831	9,1 %	4,3 %	3,0 %
Gelsenkirchen I	972	67 634	1921 - 1968	86 205	4 620	4,9 %	5,3 %	3,5 %
Gelsenkirchen II	136	8 595	1920 - 1957	12 516	656	11,1 %	4,9 %	3,6 %
Gelsenkirchen III	66	4 736	1950 - 1971	5 699	334	17,0 %	4,7 %	2,2 %
Gelsenkirchen IV	81	5 686	1902 - 1956	6 462	420	16,1 %	4,7 %	1,8 %
Essen I	68	5 725	1962 - 1964	9 960	384	6,5 %	3,7 %	2,7 %
Essen II	107	6 680	1976	12 416	457	0,7 %	3,8 %	2,8 %
Essen III	14	2 387	1972	3 486	227	12,5 %	7,4 %	5,9 %
Duisburg	207	12 838	1950 - 1972	17 418	987	9,1 %	4,8 %	3,2 %
Dortmund	1 403	91 328	1950 - 1970	170 013	6 843	8,8 %	3,6 %	2,4 %
Rhein Ruhr	352	23 661	1900 - 1983	29 373	1 729	16,1 %	4,8 %	2,4 %
Ruhr	528	36 215	1905 - 1990	57 140	2 842	8,2 %	4,3 %	2,7 %
Ruhr II	346	23 400	1900 - 2015	28 516	1 697	12,4 %	5,0 %	3,1 %
Ruhr III	968	60 129	1900 - 1990	88 179	4 381	10,0 %	4,5 %	2,9 %
Ruhr IV	262	15 107	1920 - 1978	20 292	1 062	9,5 %	4,5 %	2,6 %
Ruhr V	172	18 310	1899 - 1973	22 232	1 335	18,6 %	5,2 %	4,4 %
Ruhr VI	64	3 732	1905 - 1960	5 724	317	8,5 %	4,8 %	2,9 %
Velbert	761	53 358	1972 - 1978	74 736	3 514	8,0 %	4,5 %	3,0 %

1 Basierend auf der Bewertung von Wüest Partner per 30. Juni 2022

2 Annualisierter Ist-Mietertrag 1. Januar - 30. Juni 2022 (netto kalt, exkl. Nebenkosten) im Verhältnis zum durchschnittlichen Wert der Portfolios.

3 Annualisierter Ist-Mietertrag 1. Januar - 30. Juni 2022 (netto kalt, exkl. Nebenkosten) abzüglich Verwaltungs- und Instandhaltungskosten im Verhältnis zum durchschnittlichen Wert der Portfolios.

in TCHF

30.06.2022

Ort	Anzahl Woh- nungen	Fläche in m <sup>2</sup>	Baujahr (Umbau)	Markt- wert <sup>1</sup>	Sollmiete p.a. Netto kalt	Vermie- tungs- potenzial	Miet- rendite Brutto <sup>2</sup>	Miet- rendite Netto/CF <sup>3</sup>
Marl	221	16 120	1966 - 1990	23 940	1 327	17,6 %	4,3 %	2,7 %
Marl II	1 865	121 077	1939 - 1972	174 865	9 533	9,2 %	5,0 %	3,5 %
Bielefeld I	212	15 045	1969 / 1978	22 811	854	8,0 %	3,6 %	1,5 %
Bielefeld II	144	10 447	1969/1970/1973	15 858	631	0,7 %	4,0 %	3,2 %
Dorsten	57	4 108	1970	4 232	254	25,8 %	4,7 %	2,4 %
Beckum	103	6 277	1960 - 1975	9 156	411	3,3 %	4,4 %	2,7 %
Lüdenscheid	146	9 054	1910 - 1969	9 838	627	20,2 %	4,9 %	2,5 %
Herne	165	12 931	1976	16 588	938	19,8 %	3,9 %	1,0 %
Ahlen	134	9 908	1956	11 656	630	3,3 %	5,3 %	3,5 %
Mönchengladbach	244	4 239	1975	12 206	744	49,5 %	2,5 %	-3,6 %
Hagen	36	5 033	1985	3 518	271	38,5 %	4,6 %	1,8 %
Bremen, Gelsenkirchen & Hilden	517	25 680	1954 - 1996	54 872	2 487	11,2 %	3,8 %	3,0 %
Portfolio Deutschland I	2 134	135 071	1926 - 1995	194 079	9 604	11,0 %	4,4 %	2,6 %
Ostwestfalen	1 737	114 839	1800 - 2002	144 490	7 685	9,7 %	4,9 %	2,5 %
Rheinland	378	27 794	1900 - 1963	59 994	2 505	13,6 %	3,7 %	2,7 %
Kaiserslautern I	22	3 318	1928-1938/1950	4 777	306	61,5 %	2,5 %	1,3 %
Kaiserslautern II	1 144	72 198	1931 - 2000	116 965	5 543	7,0 %	4,5 %	3,1 %
Kaiserslautern III	200	11 381	1926 - 1961	23 353	1 087	11,4 %	4,1 %	2,7 %
KL Betzenberg IV	343	25 896	1972	43 992	1 934	17,5 %	3,2 %	1,4 %
KL Betzenberg V	242	13 591	1972-1973	26 503	1 148	12,8 %	3,5 %	2,0 %
Kaiserslautern VI	59	2 365	1972	5 117	300	57,7 %	1,8 %	-1,3 %
Kaiserslautern VII	175	10 776	1954 - 1961	21 168	886	8,3 %	3,8 %	2,4 %
Kaiserslautern & Ausserhalb	369	20 323	1952 - 1973	36 369	1 672	24,9 %	3,4 %	2,1 %
Ludwigshafen	492	35 581	1920 -1987	82 293	3 485	5,7 %	4,1 %	3,3 %
Nordhessen	336	22 830	1966 - 1976	24 482	1 444	12,5 %	5,1 %	2,2 %
Nordhessen II	796	44 134	1929 - 1979	47 227	2 965	6,0 %	6,0 %	3,5 %
Eschwege	116	8 309	1994	11 526	633	5,8 %	5,2 %	3,6 %
Heidenheim I	900	62 574	1896 - 2006	115 631	5 150	8,8 %	4,1 %	2,9 %
Wertgrund / Kleinteilige Vermietung	1 103	76 505	1973 - 1994	97 172	6 790	9,7 %	5,1 %	3,1 %
<b>Total</b>	<b>27 398</b>	<b>1 771 450</b>		<b>2 640 456</b>	<b>134 943</b>	<b>11,1 %</b>	<b>4,6 %</b>	<b>2,9 %</b>

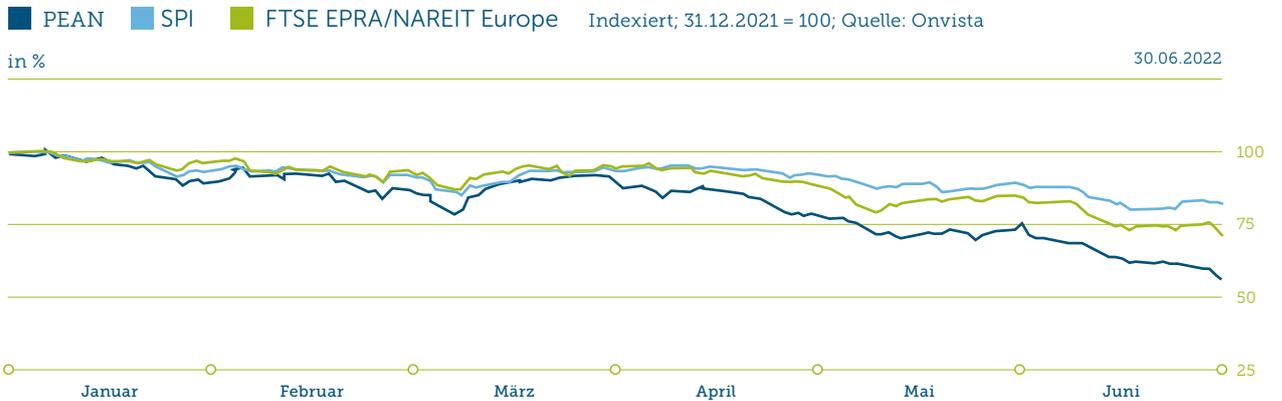
## Informationen für Investoren

Die Namensaktien der Muttergesellschaft unserer Gruppe, der Peach Property Group AG, Zürich (PEAN, ISIN CH0118530366), sind an der SIX Swiss Exchange kotiert.

Nach einer erfreulichen Kursentwicklung unserer Aktie im Geschäftsjahr 2021, kam der Kursverlauf im ersten Halbjahr 2022 unter Druck. Der Krieg in der Ukraine, hohe Inflationsraten, Probleme in den weltweiten Lieferketten sowie steigende Zinsen sorgten für Verwerfungen an den globalen Finanzmärkten in den ersten sechs Monaten des laufenden Jahres. Die Immobilienaktien litten dabei in besonderem Ausmass. Dies spiegelte sich sowohl in der Entwicklung des Benchmark-Index FTSE EPRA/NAREIT Europe, der börsenkotierte europäische Immobilienaktien umfasst, als auch in der Entwicklung der Peach Property Group AG Aktie wider. Der FTSE EPRA/NAREIT Europe büsste zwischen 1. Januar und 30. Juni 2022 rund 29 Prozent ein, die Aktie der Peach Property Group AG verlor im gleichen Zeitraum rund 44 Prozent. Aufgrund des Fokus unseres Immobilienportfolios auf Deutschland war die Aktienkursentwicklung vergleichbar mit anderen deutschen Wohnimmobilienunternehmen. Im Vergleich dazu verlor der Swiss Performance Index (SPI), der nahezu alle kotierten schweizerischen Aktiengesellschaften umfasst, in den ersten sechs Monaten des Jahres rund 25 Prozent.

Die Liquidität unserer Aktie entwickelte sich im ersten Halbjahr 2022 stabil. Mit durchschnittlich 16 118 Aktien wurden täglich ähnlich viele Aktien gehandelt wie im Vorjahreszeitraum (16 654) und im gesamten Geschäftsjahr 2021 (16 435).

Im Vergleich zum Swiss Performance Index (SPI) sowie zum FTSE EPRA/NAREIT Europe hat sich unsere Namensaktie im Berichtszeitraum von Januar bis Ende Juni 2022 wie folgt entwickelt:



### 1

## Informationen zur Aktie

### 1.1. Anzahl Aktien

	30.06.2022	31.12.2021
Gesellschaftskapital in CHF	506 471 190	16 882 373
Anzahl ausgegebene Aktien	16 882 373	16 882 373
Nennwert pro Aktie in CHF	30,00	1,00
Anzahl eigene Aktien	11 183	7 741
Anzahl ausstehende Aktien	16 871 190	16 874 632

## 1.2. Börsenkennzahlen

Valor: 11 853 036 ISIN: CH0118530366 Valorensymbol: PEAN   Bloomberg: PEAN:SW   Reuters: PEAN	<b>1. Halbjahr 2022</b>	Geschäftsjahr 2021
Höchst in CHF	64,60	66,60
Tiefst in CHF	35,00	41,80
Schlusskurs per Ende Berichtszeitraum in CHF	35,35	63,40
Börsenkapitalisierung (ohne eigene Aktien) per Ende Berichtszeitraum in CHF	596 396 567	1 069 851 669

## 1.3. Aktienkennzahlen

	<b>1. Halbjahr 2022</b>	Geschäftsjahr 2021
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in CHF	2,54	12,50
Verwässertes Ergebnis je Aktie in CHF	2,53	12,38
Unverwässerter FFO I je Aktien in CHF	0,54	0,73
Verwässerter FFO I je Aktie in CHF	0,53	0,72
NAV/IFRS je Aktie in CHF <sup>1</sup>	62,30	60,38
EPRA NTA je Aktie in CHF <sup>1</sup>	69,50	68,56

1 Ohne Berücksichtigung Hybrid-Eigenkapital und Minderheiten.

## 1.4. Bedeutende Aktionäre

Folgende Aktionäre halten per 30. Juni 2022 drei Prozent oder mehr aller ausgegebenen Aktien der Peach Property Group AG, basierend auf den publizierten Offenlegungsmeldungen <sup>1</sup> der bedeutenden Aktionäre und dem Aktienregister der Peach Property Group AG:

Aktionäre	Anzahl Aktien	in Prozent aller Aktien
Ares Management Corporation, USA, mittels: Peak Investment S.à.r.l <sup>2</sup> , Luxemburg	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
Dr. Thomas Wolfensberger, Schweiz	754 713	4,47
Kreissparkasse Biberach, Deutschland, mittels: LBBW Asset Management Investmentgesellschaft mbH <sup>3</sup> , Deutschland	426 627	
BayernInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH <sup>4</sup> , Deutschland	311 533	
Marius Barnett, London, mittels: Victoria Park Peaky S.à.r.l, Luxemburg	526 481	3,12
Sonstige	9 172 650	54,33
<b>Total ausgegebene Aktien</b>	<b>16 882 373</b>	<b>100,00</b>

1 <https://www.ser-ag.com/de/resources/notifications-market-participants/significant-shareholders.html?issuedBy=PEACHP#/>

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.

3 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.

4 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.

Der rechnerische Free Float auf Basis der am 30. Juni 2022 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 6.1.2

des Reglements für Aktienindizes zum Free Float gezählt (Link zum Reglement: <https://www.six-group.com/dam/download/market-data/indices/equity-indices/six-methodology-smi-equity-and-re-de.pdf>).

### 1.5. Übersicht Aktionariat

Gemäss Aktienregister der Peach Property Group AG	30.06.2022	31.12.2021
Eingetragene Aktionäre	1 101	1 098
Eingetragene Aktien	10 099 605	10 591 782
Davon mit Stimmrecht	8 820 590	9 762 910
Aktionäre mit 1 bis 1 000 Aktien	733	719
Aktionäre mit 1 001 bis 10 000 Aktien	288	300
Aktionäre mit über 10 000 Aktien	80	79

## 2

### Informationen zu den Anleihen

Die Peach Property Group AG war im ersten Halbjahr 2022 an der Schweizer Börse SIX Swiss Exchange mit einer kotierten Anleihe vertreten. Die am 25. Juni 2018 begebene Optionshybridanleihe PEA23 (ISIN CH0417376024) war per 30. Juni 2022 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 Obligationen haben keine feste Laufzeit und eine Kündigung durch den Emittenten ist erstmals zum 22. Juni 2023, dann zu jedem darauffolgenden Coupontermin zu 100 % möglich.

Neben der CHF Anleihe haben wir zwei Eurobonds, 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 Lauf-

zeit bis zum 15. Februar 2023. Die Verpflichtungen der Emittentin der Anleihe werden durch die Peach Property Group AG garantiert. Im März 2022 haben wir den Anleihehabern ein vorzeitiges Rückkaufangebot unterbreitet und dadurch den ausstehenden Betrag per 31. März 2022 auf EUR 200,496 Mio. reduziert.

Sodann haben 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 % begeben. Die Anleihe hat eine Laufzeit bis zum 15. November 2025. Die Verpflichtungen der Emittentin der Anleihe werden durch die Peach Property Group AG garantiert.

Je nach Marktumfeld behalten wir uns weitere Rückkäufe von ausstehenden Anleihen vor.

## 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 Namenaktien der Emittentin
Optionsrecht	jeder Optionsschein berechtigt zum Bezug einer Aktie der Emittentin
Ausübungsfrist	25.06.2018 bis 25.06.2021 (ausgelaufen)
Ausübungspreis	CHF 25.00
Kotierung	SIX Swiss Exchange, Zürich
Valorensymbol	PEA23
Valorennummern	41737602 (Anleihe)
ISIN	CH0417376024 (Anleihe)
Weitere Informationen	<a href="https://www.six-group.com/de/products-services/the-swiss-stock-exchange/market-data/bonds/bond-explorer/bond-details.html?valorId=CH-0417376024CHF4#/">https://www.six-group.com/de/products-services/the-swiss-stock-exchange/market-data/bonds/bond-explorer/bond-details.html?valorId=CH-0417376024CHF4#/</a>

## 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 200,496 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	<a href="https://www.tisegroup.com/market/securities/11337">https://www.tisegroup.com/market/securities/11337</a>

## 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	<a href="https://www.tisegroup.com/market/securities/12315">https://www.tisegroup.com/market/securities/12315</a>

Aktuelle Angaben zu den Anleihen finden sich auf der Webseite der Peach Property Group unter <https://www.peach-property.com/de/investor-relations/#creditorrelations>.

## 3

## Information zur ordentlichen Generalversammlung 2022

Die ordentliche Generalversammlung unserer Gesellschaft fand am 20. Mai 2022 in Zürich statt. Zum Schutz der Gesundheit unserer Aktionäre fand die diesjährige Generalversammlung abermals ohne physische Teilnahme durch die Aktionäre und Aktionärsvertreter statt. 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 56 Prozent des ausgegebenen Aktienkapitals bzw. 87 Prozent der eingetragenen Stimmrechte vertreten. Alle Anträge des Verwaltungsrats wurden mit deutlichen Mehrheiten angenommen. Die Generalversammlung hat unter anderem die Zahlung einer Dividende in Höhe von CHF 0,33 je Aktie mit über 97 Prozent der abgegebenen Stimmen beschlossen. Die im Vergleich zum Vorjahr um 10 Prozent erhöhte Dividende wurde verrechnungssteuerbefreit vollständig aus Kapitaleinlagereserven ausgeschüttet. Darüber hinaus stimmten die Aktionäre mit der ordentlichen Kapitalerhöhung aus Kapitaleinlagereserven durch Erhöhung des Nennwerts der Aktien von CHF 1,00 auf CHF 30,00 zu. Der Stimm- und Kapitalanteil der Ak-

tionäre verändert sich dadurch nicht. Es werden zudem keine neuen Aktien geschaffen und es fliessen keine weiteren Mittel zu. Die Peach Property Group strebt mit diesem Schritt eine höhere Flexibilität für künftige Ausschüttungen an die Aktionäre an. Wie im Vorjahr stimmten die Aktionäre zudem der Erhöhung des bedingten Kapitals um rund CHF 250 Mio. auf neu CHF 252 Mio. zu, sowie der Schaffung vom genehmigtem Kapital von maximal CHF 252 Mio. Damit kann die Peach Property Group weiterhin schnell und flexibel auf Opportunitäten für Ankäufe reagieren und ihre wertschaffende Wachstumsstrategie fortsetzen. 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/de/investor-relations/#corporategovernance>.

## 4

## Kapitalmarktkommunikation

Wir stellen wichtige und umfassende Informationen zum Unternehmen, zur Geschäftsentwicklung, zur Aktie und den Anleihen via [www.peachproperty.com](http://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/de/news/>.

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 die Investor Relations-Abteilung unserer Gesellschaft pflegen darüber hinaus den Kontakt zu Investoren, Analysten und Wirtschaftsjournalisten in der Schweiz und im Ausland. Im ersten Halbjahr hat unser Management an vier Kapitalmarktkonferenzen sowie zwei Roadshows das Geschäftsmodell unserer Gruppe und die mittel- bis langfristigen Perspektiven präsentiert. Daneben wurden viele Einzelgespräche mit Aktien- und Anleiheinvestoren geführt. Aufgrund der COVID-19-Situation haben diese Veranstaltungen und Gespräche nach wie vor grösstenteils in virtueller Form stattgefunden. Zusätzlich sind im ersten Halbjahr auch diverse Presseartikel in Schweizer und deutschen Medien über die Peach Property Group erschienen.

Für den 30. August 2022 planen wir eine virtuell abgehaltene Konferenz zu den Halbjahreszahlen für Analysten und Medienvertretern auf Englisch.





# Konsolidierte Halbjahresrechnung der Peach Property Group AG per 30. Juni 2022

Nach International Financial  
Reporting Standards (IFRS)

## Konsolidierte Halbjahresrechnung

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

## Anhang zur konsolidierten Halbjahresrechnung

Über uns	32
Abschlusserrstellung	32

### Performance

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

### Plattformkosten

10 Personalaufwand	48
11 Optionsprogramme	49
12 Übriger Betriebsaufwand	50
13 Steuern	50

### Immobilienportfolio

4 Renditeliegenschaften und Ergebnis aus Neubewertung	38
5 Entwicklungliegenschaften	41

### Übrige Offenlegungen

14 Working Capital	52
15 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	52

### Kapitalstruktur und Risikomanagement

6 Eigenkapital	42
7 Hypothekendarlehen, Finanzverbindlichkeiten & derivative Finanzinstrumente	42
8 Finanzerfolg	44
9 Finanzrisikomanagement	45

## Konsolidierte Periodenerfolgsrechnung

in TCHF	Anhang	1. Halbjahr 2022 ungeprüft	1. Halbjahr 2021 ungeprüft
Ertrag aus Vermietung Renditeliegenschaften	2	59 250	50 220
Ertrag aus Neubewertung Renditeliegenschaften	4	78 715	126 379
Gewinn aus Verkauf Renditeliegenschaften		6	307
Ertrag aus Entwicklungliegenschaften		-63	0
Übriger Betriebsertrag		157	233
<b>Betriebsertrag</b>		<b>138 065</b>	<b>177 139</b>
Aufwand aus Vermietung Renditeliegenschaften	2	-15 283	-12 117
Aufwand aus Neubewertung Renditeliegenschaften	4	-1 616	-220
Verlust aus Verkauf Renditeliegenschaften		-157	0
Aufwand aus Entwicklungliegenschaften		-5	246
Aufwand aus Entwicklungs- und Baumanagement-Dienstleistungen		0	-15
Personalaufwand	10	-9 810	-8 486
Marketing- und Vertriebsaufwand		-97	-97
Übriger Betriebsaufwand	12	-5 847	-4 101
Abschreibungen und Amortisationen		-952	-698
<b>Betriebsaufwand</b>		<b>-33 767</b>	<b>-25 488</b>
<b>Betriebsergebnis</b>		<b>104 298</b>	<b>151 651</b>
Finanzertrag	8	7 395	4 739
Finanzaufwand	8	-48 611	-24 955
<b>Ergebnis vor Steuern</b>		<b>63 082</b>	<b>131 435</b>
Ertragssteuern	13	-16 067	-21 339
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>47 015</b>	<b>110 096</b>
– Anteile der Eigenkapitalgeber Peach Property Group AG		43 794	105 029
– Nicht beherrschende Anteile		3 221	5 067
<b>Unverwässertes Ergebnis je Aktie in CHF</b>	1	<b>2,54</b>	<b>8,14</b>
<b>Verwässertes Ergebnis je Aktie in CHF</b>	1	<b>2,53</b>	<b>7,96</b>

Die Angaben im Anhang sind integrierte Bestandteile der Halbjahresrechnung.

## Konsolidierte Gesamtergebnisrechnung

in TCHF	1. Halbjahr 2022 ungeprüft	1. Halbjahr 2021 ungeprüft
Ergebnis nach Steuern	47 015	110 096
Sonstiges Ergebnis		
<b>Sonstiges Ergebnis mit Auflösung über die Erfolgsrechnung</b>		
Hedge Accounting	15 823	3 769
Umrechnungsdifferenzen	-18 373	2 748
Steuereffekte	-2 605	-582
<b>Total sonstiges Ergebnis mit Auflösung über die Erfolgsrechnung, nach Steuern</b>	<b>-5 155</b>	<b>5 935</b>
<b>Sonstiges Ergebnis ohne Auflösung über die Erfolgsrechnung</b>		
Aktuarisches Ergebnis aus leistungsorientierten Vorsorgeplänen	1 557	220
Steuereffekte	-152	-30
<b>Total sonstiges Ergebnis ohne Auflösung über die Erfolgsrechnung, nach Steuern</b>	<b>1 405</b>	<b>190</b>
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>43 265</b>	<b>116 221</b>
– Anteile der Eigenkapitalgeber Peach Property Group AG	41 372	110 821
– Nicht beherrschende Anteile	1 893	5 400

Die Angaben im Anhang sind integrierte Bestandteile der Halbjahresrechnung.

## Konsolidierte Bilanz

in TCHF	Anhang	30.06.2022 ungeprüft	31.12.2021 geprüft
<b>Aktiven</b>			
<b>Umlaufvermögen</b>			
Flüssige Mittel		42 133	37 199
Kundenforderungen		5 685	7 652
Übrige Forderungen	14	27 668	19 514
Kurzfristige Finanzforderungen		384	398
Entwicklungsliegenschaften	5	47 258	44 149
Zur Veräußerung gehaltene Renditeliegenschaften	4	5 031	3 265
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>128 159</b>	<b>112 177</b>
<b>Anlagevermögen</b>			
Renditeliegenschaften	4	2 662 275	2 657 222
Anzahlungen für Renditeliegenschaften		1 224	0
Sachanlagen		3 932	3 749
Immaterielle Anlagen		1 337	1 482
Langfristige Finanzforderungen	9	21 319	2 044
Beteiligungen an Assoziierten und Joint Ventures		1	1
Latente Steuerguthaben	13	18 732	17 368
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>2 708 820</b>	<b>2 681 866</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>2 836 979</b>	<b>2 794 043</b>

Die Angaben im Anhang sind integrierte Bestandteile der Halbjahresrechnung.

## Konsolidierte Bilanz (Fortsetzung)

in TCHF	Anhang	30.06.2022 ungeprüft	31.12.2021 geprüft
<b>Passiven</b>			
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>			
Lieferantenverbindlichkeiten		5 858	3 684
Übrige Verbindlichkeiten und Anzahlungen	14	37 608	37 058
Laufende Steuerverpflichtungen		4 329	4 930
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	7	247 974	90 558
Kurzfristige Rückstellungen		1 007	1 372
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>296 776</b>	<b>137 602</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	7	1 249 460	1 410 078
Langfristige Rückstellungen		116	236
Vorsorgepassiven		1 896	3 690
Latente Steuerverpflichtungen	13	136 624	122 010
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>		<b>1 388 096</b>	<b>1 536 014</b>
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>1 684 872</b>	<b>1 673 616</b>
<b>Eigenkapital</b>			
Aktienkapital	6	506 471	16 882
Eigene Aktien	6	-531	-492
Kapitalreserven	6	57 953	555 000
Hybrid-Eigenkapital		57 412	57 412
Andere Reserven		9 435	-4 440
Umrechnungsdifferenzen		-47 668	-30 830
Gewinnreserven		526 064	483 295
<b>Eigenkapital der Eigenkapitalgeber der Peach Property Group AG</b>		<b>1 109 136</b>	<b>1 076 827</b>
Nicht beherrschende Anteile		42 971	43 600
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>1 152 107</b>	<b>1 120 427</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>2 836 979</b>	<b>2 794 043</b>

Die Angaben im Anhang sind integrierte Bestandteile der Halbjahresrechnung.

## Konsolidierte Geldflussrechnung

in TCHF	Anhang	1. Halbjahr 2022 ungeprüft	1. Halbjahr 2021 ungeprüft
<b>Ergebnis vor Steuern</b>		<b>63 082</b>	<b>131 435</b>
<b>Berichtigung nicht liquiditätswirksamer Aufwendungen/Erträge</b>			
– Abschreibungen und Amortisationen		952	698
– Neubewertung Renditeliegenschaften	4	-77 099	-126 159
– Ergebnis Verkauf Renditeliegenschaften		151	-307
– Veränderung Delkredere		853	588
– Wertanpassung Leasingverpflichtungen	8	898	416
– Finanzertrag (ohne Wertanpassung Leasingverpflichtungen)	8	-7 395	-4 716
– Finanzaufwand (ohne Wertberichtigung Finanzforderungen und Leasing)	8	47 257	24 050
– Aktienbasierte Vergütungen	11	694	798
– Veränderungen Rückstellungen		-452	-607
– Übriger nicht liquiditätswirksamer Erfolg		1 405	-560
<b>Veränderungen im Nettoumlaufvermögen</b>			
– Kundenforderungen		1 008	324
– Übrige Forderungen	14	-11 503	-8 371
– Entwicklungsliegenschaften	5	-3 073	-2 290
– Lieferantenverbindlichkeiten		2 364	54
– Übrige Verbindlichkeiten und Anzahlungen	14	1 683	4 038
Bezahlte Zinsen und Finanzaufwendungen		-27 551	-21 978
Bezahlte Steuern		-282	-1 100
<b>Netto Geldfluss aus Geschäftstätigkeit</b>		<b>-7 008</b>	<b>-3 687</b>

Die Angaben im Anhang sind integrierte Bestandteile der Halbjahresrechnung.

## Konsolidierte Geldflussrechnung (Fortsetzung)

in TCHF	Anhang	1. Halbjahr 2022 ungeprüft	1. Halbjahr 2021 ungeprüft
Kauf von Immobiliengesellschaften		-1 765	-142 987
Kauf von Sachanlagen		-1 008	-941
Kauf von immateriellen Anlagen		-121	-414
Investitionen in Renditeliegenschaften	4	-28 349	-23 011
Anzahlung für Renditeliegenschaften	4	-1 263	-47
Verkauf von Renditeliegenschaften	4	4 194	4 095
Gewährung von Finanzforderungen		0	-7 904
Erhaltene Rückzahlung von Finanzforderungen		0	2 793
Erhaltene Zinsen		43	42
<b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>		<b>-28 269</b>	<b>-168 374</b>
Aufnahme kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	7	25 012	486
Rückzahlung kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	7	-223 195	-162 260
Aufnahme langfristige Finanzverbindlichkeiten	7	250 279	163 089
Bezahlte Leasingraten – Anteil Amortisation		-328	-339
Aufnahme von Hybrid-Eigenkapital		0	179 680
Kauf eigene Aktien	6	-4 296	0
Kapitalerhöhung und Ausgabekosten	6	-44	3 503
Ausschüttungen an Hybrid-Eigenkapitalgeber <sup>1</sup>		-668	-668
Dividende <sup>2</sup>	6	-5 545	-3 142
<b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>		<b>41 215</b>	<b>180 349</b>
<b>Veränderung flüssige Mittel</b>		<b>5 938</b>	<b>8 288</b>
Flüssige Mittel zum 1. Januar		37 199	67 656
Fremdwährungseinfluss auf flüssige Mittel		-1 004	157
<b>Flüssige Mittel am 30. Juni</b>		<b>42 133</b>	<b>76 101</b>

1 In der Berichts- wie auch in der Vorperiode abzüglich der noch nicht beglichenen Verrechnungssteuer.

2 In der Vorperiode abzüglich der noch nicht beglichenen Verrechnungssteuer.

## Veränderung des konsolidierten Eigenkapitals

in TCHF	Anhang	Aktienkapital	Eigene Aktien	Kapitalreserven
<b>1. Januar 2022</b>		<b>16 882</b>	<b>-492</b>	<b>555 000</b>
<b>Gesamtergebnis</b>				
Periodenergebnis		0	0	0
Total sonstiges Ergebnis		0	0	0
<b>Total Gesamtergebnis</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Transaktionen mit Anteilseignern</b>				
Nennwerterhöhung	6	489 589	0	-489 589
Transaktionen mit nicht beherrschenden Anteilen (Kaufpreisanpassung)		0	0	0
Optionshybridanleihe – Ausschüttung		0	0	0
Emissions- und Ausgabekosten		0	0	-43
Aktienbasierte Vergütungen – Erhöhung Reserve	11	0	0	0
Aktienbasierte Vergütungen – Ausübung Optionen	6	0	1 015	174
Aktienbasierte Vergütungen – Ausübung Plan 2019	11	0	3 242	-2 044
Dividendenzahlung	6	0	0	-5 545
Zugang eigene Aktien	6	0	-4 296	0
<b>Total Transaktionen mit Anteilseignern</b>		<b>489 589</b>	<b>-39</b>	<b>-497 047</b>
<b>30. Juni 2022</b>		<b>506 471</b>	<b>-531</b>	<b>57 953</b>

1 Eigenkapitalgeber der Peach Property Group AG.

Hybrid-Eigenkapital	Andere Reserven	Umrechnungsdifferenzen	Gewinnreserven	Total Eigenkapitalgeber <sup>1</sup>	Nicht beherrschende Anteile	Total Eigenkapital
57 412	-4 440	-30 830	483 295	1 076 827	43 600	1 120 427
0	0	0	43 794	43 794	3 221	47 015
0	14 416	-16 838	0	-2 422	-1 328	-3 750
0	14 416	-16 838	43 794	41 372	1 893	43 265
0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	-2 522	-2 522
0	0	0	-1 025	-1 025	0	-1 025
0	0	0	0	-43	0	-43
0	657	0	0	657	0	657
0	0	0	0	1 189	0	1 189
0	-1 198	0	0	0	0	0
0	0	0	0	-5 545	0	-5 545
0	0	0	0	-4 296	0	-4 296
0	-541	0	-1 025	-9 063	-2 522	-11 585
57 412	9 435	-47 668	526 064	1 109 136	42 971	1 152 107

## Veränderung des konsolidierten Eigenkapitals (Fortsetzung)

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

1 Eigenkapitalgeber der Peach Property Group AG.

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

# Anhang zur konsolidierten Halbjahresrechnung

## A

### Über uns

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

Unser Portfolio besteht aus renditestarken Bestandsimmobilien, typischerweise in deutschen B-Städten im Einzugsgebiet von Ballungsräumen. Im Zentrum unserer Aktivitäten stehen unsere Mieter. Um für sie ein attraktives Wohnerlebnis zu schaffen, umfassen unsere Aktivitäten die gesamte Wertschöpfungskette von der Standort-

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

Wir sind seit dem 12. November 2010 an der SIX Swiss Exchange kotiert (PEAN, ISIN CH0118530366) und haben unseren Sitz in Zürich. Unsere deutschen Gruppengesellschaften haben ihren Sitz mehrheitlich in Köln. Dort sowie in den lokalen Peach Points und unserem Service Center in Berlin arbeiten auch die grosse Mehrheit unserer 219 Mitarbeiter.

## B

### Abschlusserstellung

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

Im Einzelnen enthalten die Kapitel folgende Informationen:

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

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

#### B.1. Grundlagen der Abschlusserstellung

- › Die vorliegende, ungeprüfte Halbjahresrechnung per 30. Juni 2022 wurde in Übereinstimmung mit IAS 34 «Zwischenberichterstattung» erstellt und sollte zusammen mit der Konzernrechnung per 31. Dezember 2021 gelesen werden.
- › Der Verwaltungsrat hat die ungeprüfte, konsolidierte Halbjahresrechnung anlässlich seiner Sitzung vom 29. August 2022 genehmigt und zur Publikation am 30. August 2022 freigegeben.
- › Bei der Erstellung dieser Halbjahresrechnung nach IAS 34 waren die wesentlichen Beurteilungen des Managements bei der Anwendung der Rechnungslegungsgrundsätze und die wesentlichen Quellen für die Einschätzungen der Unsicherheitsfaktoren, mit Ausnahme der unter B.3. aufgeführten Abweichungen, dieselben wie bei der Erstellung der Konzernrechnung 2021.

### B.2. Auswirkungen COVID-19-Pandemie und Krieg in der Ukraine

- › Die COVID-19-Pandemie hatte in der Berichtsperiode weder auf die Bewertung der Renditeliegenschaften noch auf die Höhe der ausstehenden Mietforderungen wesentliche Auswirkungen.
- › In den ersten sechs Monaten 2022 schlugen sich erste moderate Auswirkungen des Krieges in der Ukraine im Zwischenabschluss nieder, insbesondere bei Energie und Kosten für Modernisierungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungs-Massnahmen.

### B.3. Änderungen der Rechnungslegungsgrundsätze im Geschäftsjahr 2022

Wir haben folgende, zu Beginn des Geschäftsjahres 2022 wirksam gewordenen, neuen oder geänderten IFRS Standards übernommen. Diese hatten keinen wesentlichen Einfluss auf unser Ergebnis und die finanzielle Lage der Gruppe:

- › Anpassungen zu IFRS 3 – «Verweis auf das Rahmenkonzept der IFRS»
- › Anpassung zu IAS 16 – «Sachanlagen – Erlöse vor beabsichtigter Nutzung»
- › Anpassung zu IAS 37 – «Belastende Verträge – Kosten der Vertragserfüllung»
- › Jährlich Verbesserungen der IFRS-Standards 2018-2020

Folgende Standards, Änderungen zu Standards und Interpretationen wurden bereits verabschiedet, treten aber erst später in Kraft und wurden durch uns nicht frühzeitig angewendet. Wir erwarten keine wesentliche Auswirkung auf die konsolidierten Jahres- und Halbjahresrechnungen der Gruppe:

Standards/Interpretationen	Auswirkung	Inkraftsetzung	Geplante Anwendung
Anpassungen zu IAS 1 – «Klassifizierung von Verbindlichkeiten als kurz- oder langfristig»	Es werden keine nennenswerten Auswirkungen erwartet.	01.01.2023	Geschäftsjahr 2023
Anpassungen zu IAS 1 – «Angabe von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden»	Es werden keine nennenswerten Auswirkungen erwartet.	01.01.2023	Geschäftsjahr 2023
Anpassungen zu IAS 8 – «Definition von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen»	Es werden keine nennenswerten Auswirkungen erwartet.	01.01.2023	Geschäftsjahr 2023
Anpassungen zu IAS 12 – «Latente Steuern, die sich auf Vermögenswerte und Schulden beziehen, die aus einer einzigen Transaktion entstehen»	Es werden keine nennenswerten Auswirkungen erwartet.	01.01.2023	Geschäftsjahr 2023

### B.4. Saisonalität

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

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

### B.5. Währungsumrechnungen

Für die Umrechnungen haben wir folgende Kurse angewendet:

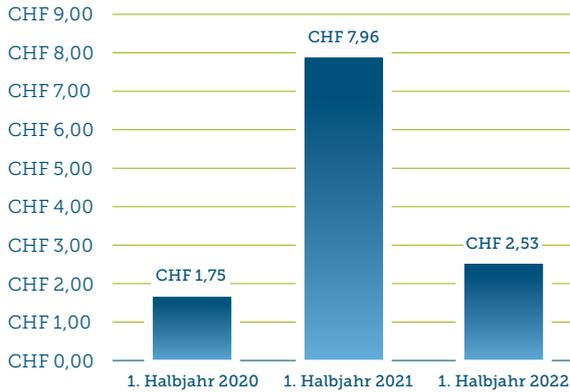
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2021
EUR/CHF			
Stichtagskurs	1.0005	1.0363	1.0965
Durchschnittskurs	1.0325	1.0816	1.0945

## Performance

1

### Performance je Aktie

#### Verwässertes Ergebnis pro Aktie



#### Verwässerter FFO I pro Aktie



#### 1.1. Ergebnis je Aktie

in TCHF	1. Halbjahr 2022	1. Halbjahr 2021
Periodenergebnis, das auf die Eigenkapitalgeber der Peach entfällt	43 794	105 029
Ausschüttung Coupon Optionshybridanleihe	-1 025	-1 025
Nicht bilanzierter Coupon Wandelhybridanleihe, Anteil Periode	0	-36
<b>Bereinigtes, den Anteilseignern Peach zustehendes Periodenergebnis</b>	<b>42 769</b>	<b>103 968</b>
<b>Anpassungen für Verwässertes Ergebnis</b>		
Aufgelaufener, nicht bilanzierter Coupon Hybrid-Eigenkapital (Wandelanleihe)	0	36
<b>Bereinigtes, den Anteilseignern Peach zustehendes Periodenergebnis in TCHF inklusive erwartete Umwandlungen</b>	<b>42 769</b>	<b>104 004</b>
<b>Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien</b>	<b>16 854 998</b>	<b>12 773 791</b>
Anpassung aufgrund ausgegebener Optionen	79 237	162 947
Anpassung aufgrund ausgegebener Pflichtwandelanleihen	0	127 273
<b>Verwässerte Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien</b>	<b>16 934 235</b>	<b>13 064 011</b>
<b>Unverwässertes Ergebnis je Aktie in CHF</b>	<b>2,54</b>	<b>8,14</b>
<b>Verwässertes Ergebnis je Aktie in CHF</b>	<b>2,53</b>	<b>7,96</b>

## 1.2. Operatives Ergebnis (FFO) je Aktie

in TCHF	1. Halbjahr 2022	1. Halbjahr 2021
Betriebsergebnis	104 298	151 651
Abschreibungen und Amortisationen	952	698
<b>EBITDA</b>	<b>105 250</b>	<b>152 349</b>
Neubewertung Renditeliegenschaften	-77 099	-126 159
Verkauf von Renditeliegenschaften	151	-307
Aktienbasierte Vergütungen	694	798
Sonstige nicht liquiditätswirksame Positionen aus passiver Rechnungsabgrenzung	637	386
<b>Bereinigtes EBITDA</b>	<b>29 633</b>	<b>27 067</b>
Bezahlte Zinsen	-18 896	-19 838
Bezahlte Zinsen auf Hybrid-Eigenkapital <sup>1</sup>	-668	-668
Bezahlte Leasingraten	-783	-806
Erhaltene Zinsen	43	42
Bezahlte und rückvergütete Steuern	-282	-1 100
<b>Operatives Ergebnis I (FFO I)</b>	<b>9 047</b>	<b>4 697</b>
Ergebnis aus Verkäufen von Renditeliegenschaften und Beteiligungen	-151	307
<b>Operatives Ergebnis II (FFO II)</b>	<b>8 896</b>	<b>5 004</b>
<b>Unverwässerter FFO I je Aktie in CHF</b>	<b>0,54</b>	<b>0,37</b>
<b>Verwässerter FFO I je Aktie in CHF</b>	<b>0,53</b>	<b>0,36</b>
<b>Unverwässerter FFO II je Aktie in CHF</b>	<b>0,53</b>	<b>0,39</b>
<b>Verwässerter FFO II je Aktie in CHF</b>	<b>0,53</b>	<b>0,38</b>

<sup>1</sup> In der Berichts- wie auch in der Vorperiode abzüglich der noch nicht beglichenen Verrechnungssteuer.

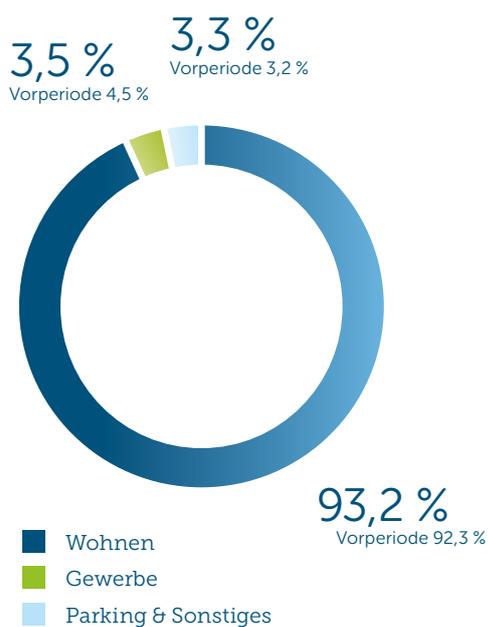
- › Die bezahlten Zinsen umfassen keine übrigen Finanzaufwendungen, da letztere mehrheitlich einmalige, keinem klaren Trend folgende Aufwendungen sind, die im Zusammenhang mit Finanzierungsaktivitäten anfallen.

## 2

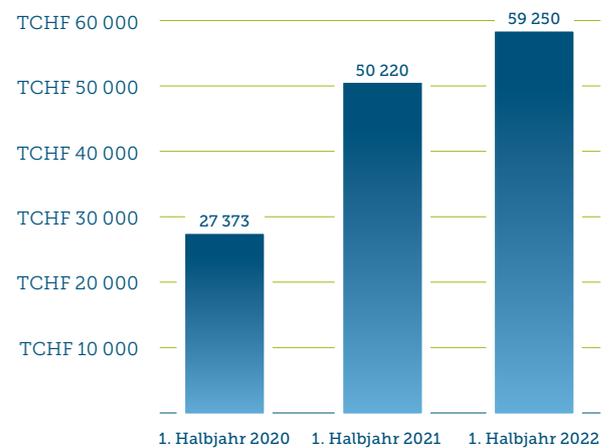
## Ergebnis aus Vermietung Renditeliegenschaften

in TCHF	1. Halbjahr 2022	1. Halbjahr 2021
Sollmietertrag aus Vermietung von Renditeliegenschaften	67 472	58 426
Ertragsausfälle aus Leerständen	-7 488	-6 898
Ertragsausfälle aus Inkassorisiken	-734	-1 308
<b>Total Ertrag aus Vermietung Renditeliegenschaften</b>	<b>59 250</b>	<b>50 220</b>
Aufwand aus Vermietung Renditeliegenschaften	-12 137	-9 750
– davon laufende Instandhaltungsaufwendungen	-8 375	-7 084
– davon laufende Verwaltungsaufwendungen	-3 762	-2 666
Aufwand aus nicht vermieteten Renditeliegenschaften (Leerstände)	-3 146	-2 367
<b>Total Aufwand aus Vermietung Renditeliegenschaften</b>	<b>-15 283</b>	<b>-12 117</b>
Bruttorendite	4,6 %	4,9 %
Nettorendite	2,9 %	3,1 %
Durchschnittliches Vermietungspotenzial	11,1 %	11,8 %
Leerstand Wohneinheiten am 30. Juni	2 086 / 7,6 %	2 067 / 7,5 %

## Ertrag aus Vermietung nach Nutzungsart



## Ertrag aus Vermietung



- › Die Zunahme der Mieteinnahmen im Vergleich zur Vorperiode ist mehrheitlich bedingt durch die zum Ende Juni 2021 vollzogene Akquisition über rund 4 300 Einheiten. Weitere Ertragssteigerungen erreichten wir durch Leerstandsreduktion und Mieterhöhungen bei den bestehenden Portfolios: like-for-like stiegen die Nettomieteinnahmen vor Inkassorisiken um 3,4 % (Vorperiode: 3,5 %; Geschäftsjahr 2021: 3,8 %).
- › Die Ertragsausfälle aus Inkassorisiken beliefen sich in der Berichtsperiode auf 1,2 % (Vorperiode: 2,5 %; Geschäftsjahr 2021: 3,6 %).
- › Die laufenden Verwaltungsaufwendungen in Prozent der Nettomieteinnahmen vor Inkassoverlusten beliefen sich auf 6,3 % gegenüber 5,2 % in der Vorperiode und 9,6 % im Geschäftsjahr 2021.
- › Die Instandhaltungskosten in Prozent der Nettomieteinnahmen vor Inkassorisiken beliefen sich auf 14,0 % gegenüber 13,8 % in der Vorperiode und 11,5 % im Geschäftsjahr 2021.
- › In der Summe belief sich der Aufwand aus Vermietung von Renditeliegenschaften in Prozent der Nettomieteinnahmen vor Inkassoverlusten auf 25,5 % im Vergleich zu 23,5 % zum Halbjahr 2021 und 25,6 % zum Ende 2021.

## 3

## Segmente

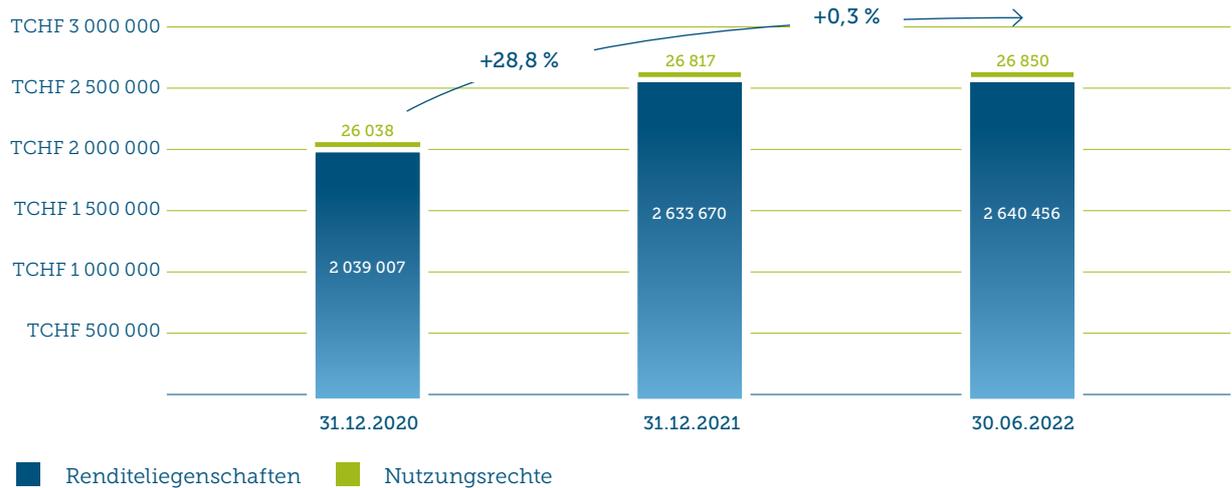
- › Wir führen ein operatives Segment, die Investitionstätigkeit in Immobilien für den Bestand oder Verkauf, welches aufgrund der internen Berichterstattung an den Verwaltungsrat, den Hauptentscheidungsträger unseres Unternehmens, festgelegt wurde. Die Haupttätigkeiten beinhalten die Standort- und Portfolioevaluation, die Strukturierung und Finanzierung des Ankaufs, das aktive Asset Management (inkl. technisches Asset Management zur Verbesserung der Qualität oder der Entwicklung eines Standorts) sowie die Vermietung beziehungsweise den Verkauf.

## Immobilienportfolio

### 4

#### Renditeliegenschaften und Ergebnis aus Neubewertung

##### 4.1. Entwicklung der Marktwerte der Renditeliegenschaften



in TCHF	2022			2021		
	Rendite- liegenschaften	Nutzungs- rechte	Total	Rendite- liegenschaften	Nutzungs- rechte	Total
Verkehrswert am 1. Januar	2 633 670	26 817	2 660 487	2 039 007	26 038	2 065 045
Zugänge aus Käufen von Immobilien Gesellschaften	-175	0	-175	396 013	0	396 013
Zugänge aus Käufen	62	0	62	676	0	676
Zugänge aus aktivierbaren Investitionen	28 287	0	28 287	20 817	0	20 817
Abgänge aus Verkäufen	-4 345	0	-4 345	-3 788	0	-3 788
Werterhöhung Renditeliegenschaften	77 725	990	78 715	125 644	735	126 379
Wertminderung Renditeliegenschaften	-1 616	0	-1 616	-176	-44	-220
Währungsumrechnung	-93 152	-957	-94 109	21 050	263	21 313
<b>Verkehrswert am 30. Juni</b>	<b>2 640 456</b>	<b>26 850</b>	<b>2 667 306</b>	<b>2 599 243</b>	<b>26 992</b>	<b>2 626 235</b>
davon zur Veräusserung gehal- tene Renditeliegenschaften	5 031	0	5 031	2 405	0	2 405

4.2. Veränderung Bestand

*Käufe:*

- › Der Vollzug eines im ersten Halbjahr notariell beurkundeten Kaufvertrages ist noch nicht erfolgt. Wir erwarten den Vollzug der rund 150 Wohneinheiten im 3. Quartal 2022. Bereits geleistete Anzahlungen belaufen sich auf TCHF 1'224.

*Aktivierbare Investitionen:*

- › Instandsetzung und Modernisierung im Umfang von TCHF 28 287, davon TCHF 2 407 für das Sanierungsprojekt Neukirchen-Vluyn sowie TCHF 4 658 für das zum Halbjahr 2021 neu erworbene Portfolio.

*Verkäufe:*

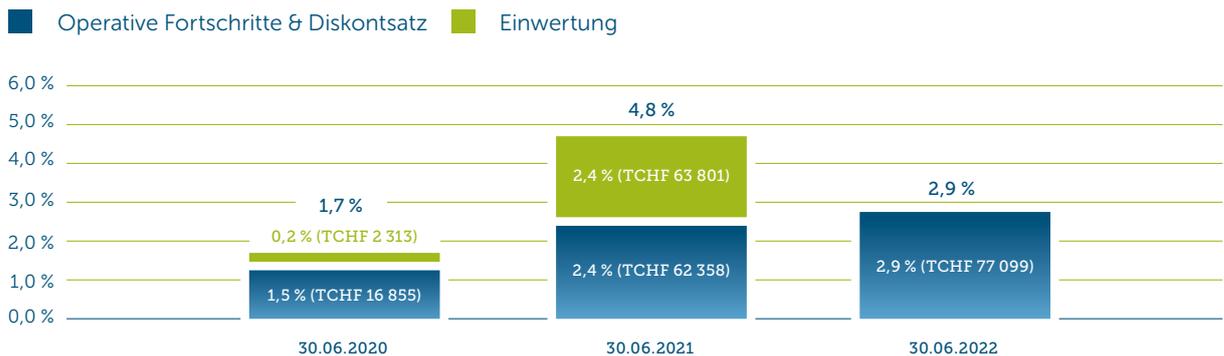
- › Frankenthal (Pfalz) – Veräußerung von 20 Wohneinheiten
- › Fassberg – Veräußerung von 1 Gewerbe- und 3 Wohneinheiten
- › Heidenheim I – Veräußerung von 18 Wohneinheiten

4.3. Zur Veräußerung gehaltenes Anlagevermögen

- › Die zum Jahresende als zur Veräußerung klassifizierten Einheiten wurden in der Berichtsperiode veräußert (siehe Punkt 4.2.).
- › Bei den Objekten, die zum Stichtag als zur Veräußerung gehaltenes Anlagevermögen ausgewiesen sind, handelt es sich um zwei Teilportfolios in Hameln und Marl, deren Veräußerung wir innerhalb der nächsten 12 Monate erwarten.

4.4. Neubewertung

Neubewertung in % des Bestands an Renditeliegenschaften und Nutzungsrechten



Die Aufwertung resultiert in der Berichtsperiode aus tieferen Diskontsätzen aus einer Gesamtportfoliosicht sowie operativen Fortschritten.

## 4.5. Sensitivitätsanalyse

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

	30.06.2022		Marktwert 31.12.2021 in TCHF	Diskont- satz 31.12.2021	Nicht beobachtbare Inputfaktoren 30.06.2022			Nicht beobachtbare Inputfaktoren 31.12.2021		
	Marktwert in TCHF	Diskontsatz 30.06.2022			Diskont- satz in %	Miete CHF pro m <sup>2</sup> /Mt	Leerstand in %	Diskont- satz in %	Miete CHF pro m <sup>2</sup> /Mt	Leer- stand in %
Nordrhein- Westfalen	1 780 359	3,57 %	1 774 023	3,67 %	2,2 - 5,0	5,6 - 14,4	0,0 - 12,0	2,2 - 5,1	5,5 - 10,1	0,0 - 9,8
Rheinland- Pfalz	365 170	3,33 %	366 514	3,50 %	3,0 - 4,1	5,9 - 10,3	1,6 - 7,1	3,2 - 3,8	6,0 - 9,2	1,6 - 6,8
Nieder- sachsen	244 438	4,03 %	241 964	4,21 %	3,2 - 4,5	5,4 - 8,0	1,5 - 10,6	3,3 - 4,8	5,7 - 7,0	1,8 - 10,7
Baden- Württemberg	120 205	3,34 %	121 174	3,44 %	2,5 - 5,2	7,0 - 12,3	0,0 - 11,1	2,6 - 4,6	7,0 - 9,0	0,0 - 6,0
Hessen	59 568	3,87 %	59 551	4,02 %	3,6 - 4,2	5,4 - 6,5	4,0 - 6,9	3,9 - 4,3	5,2 - 6,2	4,0 - 5,9
Sonstige Standorte	97 566	3,53 %	97 261	3,74 %	2,5 - 4,0	5,9 - 23,0	2,2 - 6,5	2,4 - 4,2	6,0 - 24,8	3,1 - 7,1
	<b>2 667 306</b>	<b>3,57 %</b>	<b>2 660 487</b>	<b>3,70 %</b>						

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

in TCHF		Mietzins							30.06.2022
		7,5 %	5,0 %	2,5 %	0,0 %	-2,5 %	-5,0 %	-7,5 %	
Diskontsatz	-0,40 %	3,17 %	3 229 165	3 154 068	3 078 971	3 003 875	2 928 778	2 853 681	2 778 584
	-0,20 %	3,37 %	3 037 523	2 966 883	2 896 243	2 825 603	2 754 963	2 684 323	2 613 683
	0,00 %	3,57 %	2 867 354	2 800 671	2 733 989	2 667 306	2 600 623	2 533 941	2 467 258
	0,20 %	3,77 %	2 715 240	2 652 095	2 588 949	2 525 804	2 462 659	2 399 514	2 336 369
	0,40 %	3,97 %	2 578 452	2 518 488	2 458 524	2 398 560	2 338 596	2 278 632	2 218 668

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

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

5

## Entwicklungsliegenschaften

in TCHF	30.06.2022	31.12.2021
Projekte in Bauvorbereitung	0	44 149
Einheiten im Bau	47 258	0
<b>Total Entwicklungsliegenschaften</b>	<b>47 258</b>	<b>44 149</b>

- › Beim Entwicklungsprojekt «Peninsula» ist der Baustart zum Ende des zweiten Quartals 2022 erfolgt. Die Reservationsquote beträgt rund 36 % (Jahresende 2021: 30 %). Die ersten Beurkundungen erfolgten im Juli 2022.

## Kapitalstruktur & Risikomanagement

### 6

#### Eigenkapital

##### 6.1. Aktienkapital

- › Nach Genehmigung der Nennwerterhöhung von CHF 1 auf CHF 30 an der Generalversammlung 2022 beträgt das Aktienkapital per 30. Juni 2022 TCHF 506 471 und setzt sich aus 16 882 373 Aktien zusammen.
- › Die Generalversammlung 2022 beschloss weiter die Erhöhung des bedingten Kapitals von 1 947 410 Aktien zum Ende des Geschäftsjahres 2021 auf 8 400 000 Aktien und die Schaffung von genehmigtem Kapital in Höhe von 8 400 000 Aktien.

##### 6.2. Eigene Aktien

- › In der Berichtsperiode haben wir 85 434 eigene Aktien erworben und davon 81 992 für die Begleichung von Bonusansprüchen, Aktienanteilen der Verwaltungsratshonorare sowie Verpflichtungen aus dem Optionsprogramm 2019 verwendet.
- › Zum Ende der Berichtsperiode hielten wir 11 183 eigene Aktien.

##### 6.3. Kapitalreserven

- › Durch die Nennwerterhöhung der Namensaktie von CHF 1 auf CHF 30 haben sich die Kapitalreserven um TCHF 489 589 reduziert. Weitere Reduktionen resultierten aus der Dividendenzahlung im Betrag von TCHF 5 545, der Abgabe von eigenen Aktien unter dem durchschnittlichen Einkaufswert für Bonusverpflichtungen und aktienbasierte Vergütungen von TCHF 1 870 sowie den Emissionsabgaben von TCHF 43.

### 7

#### Hypothekendarlehen, Finanzverbindlichkeiten & derivative Finanzinstrumente

in TCHF	30.06.2022			31.12.2021		
	Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	Langfristige Finanzverbindlichkeiten	Total	Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	Langfristige Finanzverbindlichkeiten	Total
Bankverbindlichkeiten	15 041	0	15 041	0	0	0
Hypothekendarlehen und Baukredite	31 043	840 152	871 195	17 845	780 215	798 060
Anleihen	200 114	296 114	496 228	0	563 041	563 041
Konsortialdarlehen und sonstige Objektfinanzierungen	105	54 826	54 931	70 946	0	70 946
Derivative Finanzinstrumente	0	275	275	0	7 142	7 142
<b>Total Objektfinanzierungen</b>	<b>246 303</b>	<b>1 191 367</b>	<b>1 437 670</b>	<b>88 791</b>	<b>1 350 398</b>	<b>1 439 189</b>
Leasingverpflichtungen	655	35 151	35 806	681	35 826	36 507
Sonstige langfristige Finanzverbindlichkeiten	1 016	22 942	23 958	1 086	23 854	24 940
<b>Total sonstige Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>1 671</b>	<b>58 093</b>	<b>59 764</b>	<b>1 767</b>	<b>59 680</b>	<b>61 447</b>
<b>Total Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>247 974</b>	<b>1 249 460</b>	<b>1 497 434</b>	<b>90 558</b>	<b>1 410 078</b>	<b>1 500 636</b>

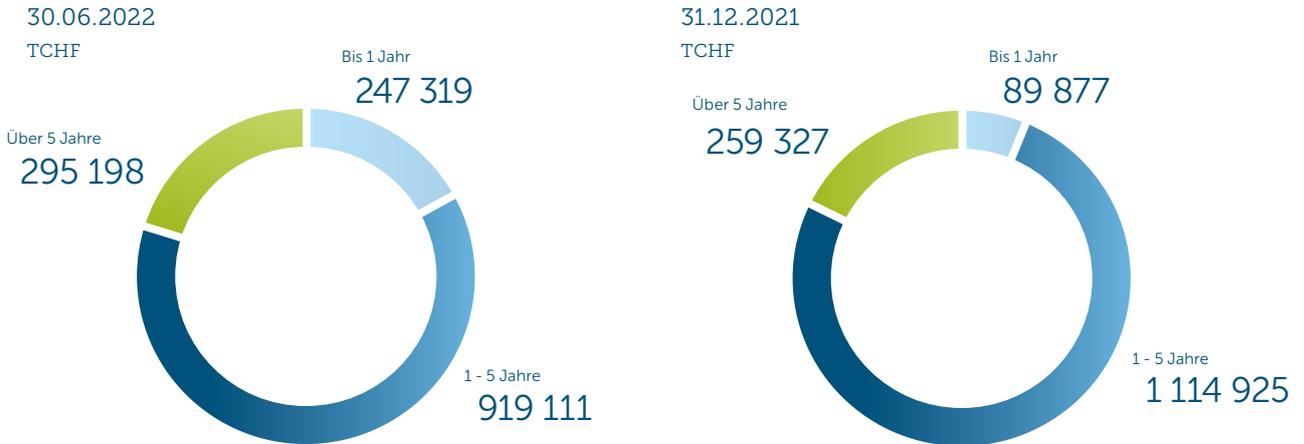
7.1. Refinanzierungsmassnahmen

Im ersten Halbjahr 2022 haben wir folgende wesentliche Refinanzierungsmassnahmen durchgeführt:

- › Rückführung Konsortialkredit über EUR 60 Mio. (TCHF 60 030), Zinssatz 3,17 %.
- › Teilrückführung der EUR-Anleihe I über EUR 49,5 Mio. (TCHF 49 529), Zinssatz 3,5 %.
- › Vorzeitige Rückführung Hypothekendarlehen über EUR 78,6 Mio. (TCHF 78 649) durchschnittlicher Zinssatz inkl. Zinssatz-Swaps 2,43 %.
- › Neuabschluss einer Betriebsmittellinie über EUR 100 Mio.. Zum Stichtag hatten wir davon TCHF 15 041 gezo-gen. Laufzeit bis April 2025.
- › Neuabschluss Schuldscheindarlehen über EUR 55 Mio. davon TCHF 19 009 zu 2,21 %, weitere TCHF 34 051 zu 3M Euribor + 1,75 %, Laufzeit bis März 2025.
- › Neuabschluss Hypothekendarlehen über EUR 40 Mio. (TCHF 40 019), Zinssatz 3M Euribor + 1,18 % inkl. Zins-satz-Cap bei 1,5 %, Laufzeit bis Mai 2027.
- › Neuabschluss Hypothekendarlehen über EUR 90 Mio. (TCHF 90 045), Zinssatz 2,07 %, Laufzeit bis März 2027.

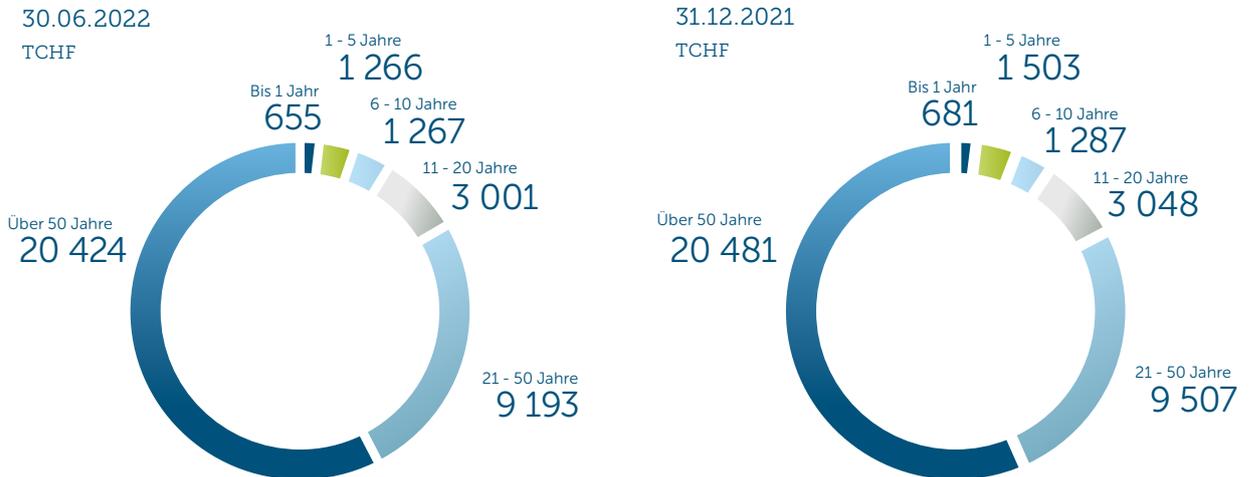
7.2. Fälligkeitsstruktur

Fälligkeiten Finanzverbindlichkeiten ohne Leasingverpflichtungen



- › In Analogie zum Anlagehorizont waren per 30. Juni 2022 83,1 % (Vorjahr: 93,9 %) aller Finanzverbindlichkeiten langfristiger Natur. Die Abnahme der Quote resultierte primär aus der EUR-Anleihe I, welche im Februar 2023 fällig ist. Rund CHF 50 Mio. der Anleihe wurden im ersten Halbjahr abgelöst, weitere CHF 20 Mio. folgten im Juli 2022. Die Ablösung der verbleibenden rund CHF 180 Mio. soll im zweiten Halbjahr 2022 erfolgen und entsprechende Verhandlungen sind bereits in fortgeschrittenem Stadium.
- › Die durchschnittliche Restlaufzeit beträgt per Stichtag 3,7 Jahre (Vorjahr: 3,8 Jahre). Wir streben eine minimale durchschnittliche Laufzeit von 4 Jahren an.
- › Die Hypothekendarlehen haben eine durchschnittliche Laufzeit von 4,5 Jahren (Vorjahr: 4,9 Jahre).
- › Die durchschnittliche Verzinsung der Hypothekendarlehen beträgt 1,6 % (Vorjahr: 1,8 %), die der sonstigen Objektfinanzierungen 3,9 % (Vorjahr: 4,0 %). Für die Berichtsperiode resultierte im Durchschnitt eine Zinsbelastung von 2,6 % (Vorjahr: 2,8 %).

## Fälligkeiten Leasingverpflichtungen



- › Die durchschnittliche Restlaufzeit beträgt per 30. Juni 2022 113 Jahre (Vorjahr: 114 Jahre) für Erbpachtverträge und 1,8 Jahre (Vorjahr: 2,3 Jahre) für sonstige Leasingverträge.

## 8

## Finanzerfolg

in TCHF

	1. Halbjahr 2022	1. Halbjahr 2021
<b>Finanzaufwand</b>		
Zinsaufwand Dritte	-19 285	-19 979
Verlust aus Änderung des beizulegenden Zeitwerts von Finanzinstrumenten	-557	0
Zinsaufwand Leasingverpflichtungen	-456	-467
Wertanpassung Leasingverpflichtungen	-898	-438
Währungsverluste	-21 588	-205
Übriger Finanzaufwand	-5 827	-3 866
<b>Total Finanzaufwand</b>	<b>-48 611</b>	<b>-24 955</b>
<b>Finanzertrag</b>		
Zinsertrag Dritte	43	144
Gewinn aus Änderung des beizulegenden Zeitwerts von Finanzinstrumenten	6 779	25
Wertanpassung Leasingverpflichtungen	0	22
Währungsgewinne	573	4 542
Übriger Finanzertrag	0	6
<b>Total Finanzertrag</b>	<b>7 395</b>	<b>4 739</b>

- › Der Gewinn (netto) aus Änderung des beizulegenden Zeitwerts von Finanzinstrumenten beträgt TCHF 6 222 gegenüber einem Gewinn von TCHF 25 in der Vorperiode. Die Zunahme erklärt sich mehrheitlich mit dem Abschluss von Zinssatz-Caps auf neuen Finanzierungen, für die kein Hedge Accounting angewandt wird.
- › Die negativen Währungseffekte (netto) betragen TCHF 21 015 gegenüber positiven Währungseffekten von TCHF 4 337 in der Vorperiode. Der negative Ergebnisbeitrag resultierte grossteils aus dem tieferen EUR/CHF Stichtagskurs im Vergleich zur Vorperiode.

## 9

## Finanzrisikomanagement

## 9.1. Zinsdeckungsgrad

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

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

in TCHF	1. Halbjahr 2022	1. Halbjahr 2021
Betriebsergebnis	104 298	151 651
Abschreibungen	952	698
Neubewertung Renditeliegenschaften	-77 099	-126 159
Aktienbasierte Vergütung	694	798
Sonstige nicht liquiditätswirksame Positionen aus passiver Rechnungsabgrenzung	637	386
<b>Bereinigtes Betriebsergebnis</b>	<b>29 482</b>	<b>27 374</b>
Netto Zinsaufwand	19 242	19 835
<b>Zinsdeckungsgrad</b>	<b>1,53</b>	<b>1,38</b>

› Zum Ende der Vorperiode belief sich der Zinsdeckungsgrad auf 1,38. Dank gesunkener Zinsaufwendungen sowie durch Skaleneffekte und Effizienzgewinne in der

Berichtsperiode konnte der Deckungsgrad wieder angehoben und die angestrebte Zielgrösse erreicht werden.

## 9.2. Loan-to-Value

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

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

in TCHF	30.06.2022	31.12.2021
Total Marktwert Immobilienvermögen (Rendite- und Entwicklungsliegenschaften ohne Nutzungsrechte) inkl. Anzahlungen für Renditeliegenschaften <sup>1</sup>	2 696 780	2 686 985
Total Netto-Finanzverbindlichkeiten ohne Leasingverbindlichkeiten und Marktwert der derivativen Finanzinstrumente <sup>2</sup>	1 394 879	1 394 450
<b>Loan-to-Value</b>	<b>51,7 %</b>	<b>51,9 %</b>
Total Marktwert Immobilienvermögen (Rendite- und Entwicklungsliegenschaften ohne Nutzungsrechte) inkl. Anzahlungen für Renditeliegenschaften <sup>1</sup>	2 696 780	2 686 985
Total grundpfandgesicherte Netto-Finanzverbindlichkeiten <sup>2</sup>	828 679	760 463
<b>Gesicherter Loan-to-Value</b>	<b>30,7 %</b>	<b>28,3 %</b>

<sup>1</sup> Marktwert der Entwicklungsliegenschaften liegt gemäss Bewertung per 30.06.2022 bei TCHF 55 100.

<sup>2</sup> Abzüglich flüssiger Mittel und kurzfristiger Finanzforderungen.

### 9.3. Kreditvereinbarungsklauseln

- › Bei gewissen Finanzierungen, insbesondere bei den EUR-Anleihen und den in der Berichtsperiode abgeschlossenen Schuldscheindarlehen sowie der Betriebsmittellinie, bestehen Kreditvereinbarungsklauseln. Sowohl in der Berichts- als auch in der Vorjahresperiode haben wir diese Klauseln eingehalten.

### 9.4. Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Finanzinstrumente

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

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

Bei Finanzinstrumenten erfolgt der Ausweis der Bewertungen nach folgender Hierarchie:

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

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

in TCHF	30.06.2022	31.12.2021
	Level 2	Level 2
<b>Forderungen</b>		
- Derivate zu Handelszwecken	8 297	1 834
- Derivate als Sicherungsinstrumente	12 878	104
<b>Verbindlichkeiten</b>		
- Derivate zu Handelszwecken	0	44
- Derivate als Sicherungsinstrumente	275	7 098

Die Abnahme der Verbindlichkeiten bzw. die Zunahme der Forderungen resultierten mehrheitlich aus Wertanpassungen der bestehenden Sicherungsgeschäfte aufgrund der höheren Zinssätze.

## 9.5. Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Finanzinstrumente und deren Marktwerte

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

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

Für die folgenden Instrumente wurden am 30. Juni 2022 nicht erfasste Unterschiede festgestellt:

in TCHF	30.06.2022		31.12.2021	
	Marktwert	Buchwert	Marktwert	Buchwert
<b>Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete kurzfristige Finanzverbindlichkeiten</b>				
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten ohne Leasingverpflichtungen, Level 1	168 962	200 114	0	0
<b>Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete langfristige Finanzverbindlichkeiten</b>				
Langfristige Hypothekendarlehen	838 669	840 152	780 877	780 215
Langfristige Finanzverbindlichkeiten ohne Leasingverpflichtungen, Level 1	259 960	296 114	577 631	563 041
Langfristige Finanzverbindlichkeiten ohne Leasingverpflichtungen, Level 2	54 016	54 826	0	0
<b>Total</b>	<b>1 321 607</b>	<b>1 391 206</b>	<b>1 358 508</b>	<b>1 343 256</b>

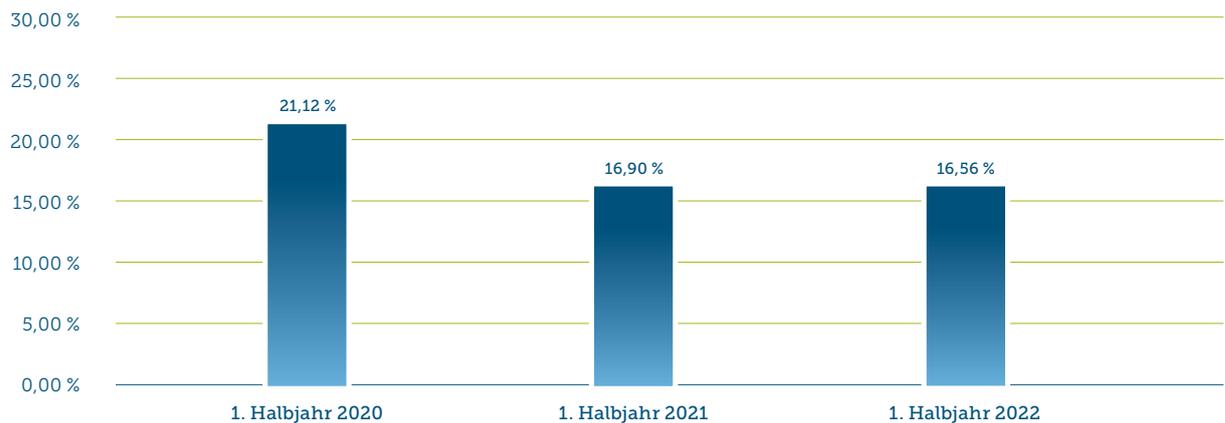
- › Auf den langfristigen Finanzforderungen und den sonstigen langfristigen Finanzverbindlichkeiten bestehen keine wesentlichen Differenzen zwischen Markt- und Buchwert.
- › Die EUR-Anleihen sind dem Level 1, alle übrigen Finanzinstrumente dem Level 2 zugeordnet.
- › Es gab in der Berichts- wie auch in der Vorperiode keine Transfers zwischen den einzelnen Levels.
- › Am 30. Juni 2022 wie auch im Vorjahr bestanden keine auszuweisenden Netting Agreements.

## Plattformkosten

10

### Personalaufwand

Personalaufwand in % des Ertrags aus Vermietung Renditeliegenschaften



in TCHF	1. Halbjahr 2022	1. Halbjahr 2021
Gehälter	-8 321	-6 771
Sozialversicherungen	-1 070	-1 063
Personalvorsorge – leistungsorientiert	-48	-48
Personalvorsorge – beitragsorientiert	-97	-98
Aktienbasierte Vergütungen	-694	-798
Sonstiger Personalaufwand	-263	-582
Aktivierete Eigenleistungen	683	874
<b>Total Personalaufwand</b>	<b>-9 810</b>	<b>-8 486</b>
Personalbestand per 30. Juni	219	160

› Die Abnahme des Personalaufwands im Verhältnis zum Ertrag aus Vermietung Renditeliegenschaften resultierte mehrheitlich aus der zum Ende Juni 2021 getätigten Akquisition von rund 4 300 Wohneinheiten und den daraus erzielten Skaleneffekten und Effizienzgewinnen.

› Die absolute Zunahme des Personalaufwands erklärt sich mehrheitlich durch den Anstieg der Anzahl Mitarbeiter von 160 per Juni 2021 auf 219 per Juni 2022 (Dezember 2021: 194 Mitarbeiter) bedingt durch das weitere Wachstum zum Ende des ersten Halbjahrs 2021 sowie das Insourcing der Verwaltungstätigkeit des im Vorjahr erworbenen Portfolios per Anfang 2022.

## Optionsprogramme

- › Im 2. Quartal 2022 hat der Verwaltungsrat ein neues Performance Stock Unit Programm (PSU-Programm 2022-2024, Plan 2022) für aktienbasierte Vergütungen genehmigt.
- › Unter dem PSU-Programm werden den Programm-Teilnehmenden Anrechte in Form von PSUs (Performance Stock Units) zugeteilt, welche abhängig von der Zielerreichung über die Leistungsperiode (Aktienkurs und kumuliertes Gruppenergebnis nach Steuern der Jahre 2022-2024 sowie die durchschnittlichen Fremdkapitalzinsen zu gleichen Teilen) eine Anwartschaft auf bis zu zwei Aktien pro PSU darstellen, sofern der Begünstigte zum Ende der Leistungsperiode noch bei der Gruppe angestellt ist. Die Gruppe hat keinerlei gesetzliche oder faktische Verpflichtungen zum Rückkauf oder Barausgleich der Anwartschaften.
- › Mit der Genehmigung der Jahresrechnung 2021 durch die Generalversammlung 2022 schloss der Leistungszeitraum für den Plan 2019. 31 500 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 wurden verwendet:

	Plan 2022	Plan 2021	Plan 2020	Plan 2019
Ausgabedatum	01.04.2022	01.04.2021	02.06.2020	10.05.2019
Bemessungsjahre für kumuliertes Gruppenergebnis	2022 - 2024	2021 - 2023	2020 - 2022	2019 - 2021
Ende der Leistungsperiode	GV 2025	GV 2024	GV 2023	GV 2022
Stichtag Aktienkurs	06.02.2025	06.02.2024	06.02.2023	04.02.2022
Ende Sperrfrist	GV 2025	GV 2024	GV 2023	GV 2022
Kumuliertes Gruppenergebnis nach Steuern	genehmigte Langfristplanung	genehmigte Langfristplanung	genehmigte Langfristplanung	genehmigte Langfristplanung
Durchschnittliche Finanzierungskosten	genehmigte Langfristplanung	genehmigte Langfristplanung	n.a.	n.a.
Aktienkurs bei Ausgabe in CHF	55,90	49,70	36,40	29,60
Risikoloser Zinssatz	0,45 %	-0,55 %	-0,62 %	-0,57 %
Volatilität	28,06 %	28,77 %	28,67 %	25,04 %
Marktwert PSU zum Ausgabedatum in CHF	48,50	46,62	26,79	20,98

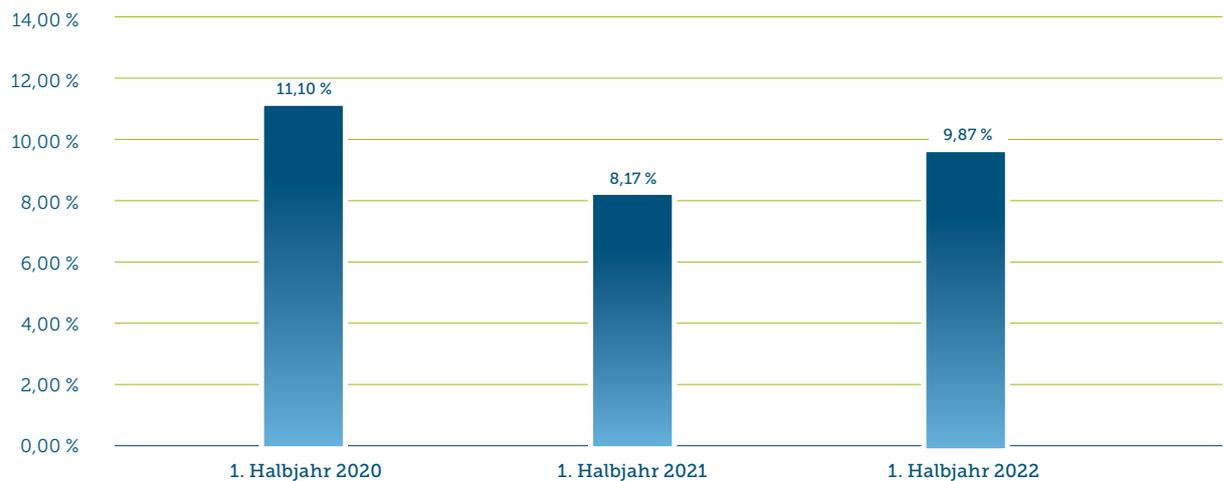
<b>Am 1. Januar 2021 ausstehende PSUs</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>41 500</b>	<b>41 500</b>
<b>Am 1. Januar 2021 ausübbar PSUs</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Zuteilungen	0	43 000	1000	0
Ausübungen	0	0	0	0
Verwirkte Optionen	0	-1 500	-8 000	-7 000
<b>Am 31. Dezember 2021 ausstehende PSUs</b>	<b>0</b>	<b>41 500</b>	<b>34 500</b>	<b>34 500</b>
<b>Am 31. Dezember 2021 ausübbar PSUs</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Zuteilungen	25 200	0	0	0
Ausübungen	0	0	0	31 500
Verwirkte Optionen	0	-1 000	-2 000	-3 000
<b>Am 30. Juni 2022 ausstehende PSUs</b>	<b>25 200</b>	<b>40 500</b>	<b>32 500</b>	<b>0</b>
<b>Am 30. Juni 2022 ausübbar PSUs</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Wir haben in der Berichtsperiode TCHF 694 (Vorperiode: TCHF 798) für die PSU-Pläne (jeweils inklusive Sozialleistungen) der Periodenerfolgsrechnung belastet.

12

## Übriger Betriebsaufwand

Übriger Betriebsaufwand in % des Ertrags aus Vermietung Renditeliegenschaften



- › Absolut hat der übrige Betriebsaufwand im Vergleich zu der Vorperiode um TCHF 1 746 zugenommen.
- › Wesentliche Faktoren für die Veränderung waren neben dem deutlichen Wachstum insbesondere höhere Kosten für die Bewertung der Renditeliegenschaften, höhere IT-Kosten für den Weiterausbau der IT-Systeme sowie höhere Minderheitsvergütungen.

13

## Steuern

in TCHF	1. Halbjahr 2022	1. Halbjahr 2021
<b>Ertragssteuern</b>		
Ergebnis vor Steuern	63 082	131 435
Ertragssteuern	-16 067	-21 339
Steuersatz	25,47 %	16,24 %
<b>in TCHF</b>		
	30.06.2022	31.12.2021
Latente Steuerguthaben	18 732	17 368
Latente Steuerverbindlichkeiten	136 624	122 010

- › Der Steuersatz der Renditeliegenschaften haltenden Gesellschaften in Deutschland beträgt mehrheitlich 15,83 % (Gewerbsteuerbefreiung), während bei den Schweizer Gesellschaften Sätze zwischen 13 % und 21 % und bei der Peach Property Management GmbH & Co. KG ein Satz von 32,45 % zur Anwendung gelangt. Ohne Sondereffekte erwarten wir einen Steuersatz zwischen 16 % und 18 %.
- › Die Zunahme des Steuersatzes resultiert mehrheitlich aus in der Berichtsperiode nicht aktivierbaren Zinsvorträgen der Peach Property Group Management GmbH & Co. KG.
- › Die Veränderung der latenten Steuerguthaben resultiert mehrheitlich aus weiteren aktivierten Verlustvorträgen in der Peach Property Group AG aufgrund der weiteren Abschwächung des EUR gegenüber dem CHF. Die Zunahmen der latenten Steuerverbindlichkeiten sind das Resultat von Aufwertungsgewinnen respektive handelsrechtlichen Abschreibungen.

## Übrige Offenlegungen

---

14

### Working Capital

#### 14.1. Übrige Forderungen

Die Zunahme der übrigen Forderungen um TCHF 8 154 gegenüber dem Jahresende 2021 erklärt sich mehrheitlich aus folgenden Sachverhalten:

- › Zunahme der Nebenkostenforderungen um TCHF 9 128 aufgrund von noch nicht erfolgten Nebenkostenabrechnungen 2021 und höheren Nebenkostenforderungen 2022 aufgrund des Wachstums.
- › Abnahme der Steuerguthaben um TCHF 1 663 aufgrund der Rückvergütung aus der finalen Veranlagung der Grundstückgewinnsteuer «Wollerau Park».

#### 14.2. Übrige Verbindlichkeiten

Die Zunahme um TCHF 550 erklärt sich weitgehend wie folgt:

- › Zunahme der Nebenkostenverpflichtungen um TCHF 3 035 aufgrund von noch nicht erfolgten Nebenkostenabrechnungen 2021.
- › Abnahme von abgegrenzten Transaktionskosten (TCHF 696), vorausbezahlten Mieten (TCHF 631) sowie debitorischen Kreditoren (TCHF 823).

15

### Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

- › Rückkauf von weiteren TCHF 19 219 der EUR-Anleihe I im Juli 2022 zum Kurs von 94 %. Der noch ausstehende Nominalwert beläuft sich auf EUR 181,3 Mio.
- › Abschluss eines Hypothekendarlehens über EUR 100 Mio. und einer Laufzeit bis 2027.

# Bericht über die Review

## der konsolidierten Halbjahresrechnung an den Verwaltungsrat der Peach Property Group AG

Zürich

### Einleitung

Wir haben eine Review (prüferische Durchsicht) der konsolidierten Halbjahresrechnung (konsolidierte Periodenerfolgsrechnung, konsolidierte Gesamtergebnisrechnung, konsolidierte Bilanz, konsolidierte Geldflussrechnung, Veränderung des konsolidierten Eigenkapitals und Anhang zur konsolidierten Halbjahresrechnung) Seiten 21 bis 52 der Peach Property Group AG für die am 30. Juni 2022 abgeschlossene Rechnungsperiode vorgenommen. Für die Erstellung und Darstellung dieser konsolidierten Halbjahresrechnung in Übereinstimmung mit dem International Accounting Standard 34 Zwischenberichterstattung ist der Verwaltungsrat verantwortlich. Unsere Aufgabe besteht darin, aufgrund unserer Review eine Schlussfolgerung zu dieser konsolidierten Halbjahresrechnung abzugeben.

### Umfang der Review

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

### Schlussfolgerung

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

PricewaterhouseCoopers AG

Patrick Balkanyi

Philipp Gnädinger

Zürich, 29. August 2022

PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, Postfach, 8050 Zürich  
Telefon: +41 58 792 44 00, Telefax: +41 58 792 44 10, [www.pwc.ch](http://www.pwc.ch)

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

# EPRA Reporting

## 1

### Wie wir EPRA anwenden

Die Peach Property Group ist seit November 2020 Mitglied der EPRA (European Public Real Estate Association). Die ofengelegten Performance-Kennzahlen entsprechen den Best Practices Recommendations des EPRA Reporting und Accounting Committee gemäss Version vom Februar 2022.

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	1. Halbjahr 2022	1. Halbjahr 2021 / 31.12.2021
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.	-1,20	0,59
EPRA Net Reinstatement Value (NRV)	Wertbestimmung unter der Annahme, dass niemals Immobilien verkauft werden. Repräsentiert den Vermögenswert, der erforderlich wäre, um das Unternehmen neu aufzubauen.	Die EPRA NAV-Kennzahlen nehmen ausgehend vom IFRS Eigenkapital Anpassungen vor, um den Stakeholdern eine möglichst klare Information bezüglich des Marktwerts des Vermögens und der Schulden eines Immobilienunternehmens unter verschiedenen Szenarien bereit zu stellen.	80,63	79,67
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.		69,50	68,56
EPRA Net Disposal Value (NDV)	Bestimmung des Eigenkapitalwerts in einem Verkaufsszenario. Latente Steuern, Finanzverbindlichkeiten und weitere Anpassungen werden zum Marktwert angesetzt.		58,74	61,73
EPRA Nettoanfangsrendite (Net Initial Yield) in %	Annualisierte Mieteinnahmen basierend auf dem Bestand zum Bilanzstichtag abzüglich nicht umlegbarer Objektkosten, bezogen auf den Marktwert der Immobilien erhöht um die Erwerbsnebenkosten.	Vergleichbarer Massstab zur Portfoliobewertung. Dieser Massstab soll Investoren eine Hilfestellung zur Beurteilung der Bewertung unterschiedlicher Portfolios geben.	3,1 %	2,9 %
EPRA Topped up Nettoanfangsrendite (Topped Up Net Initial Yield) in %	Anpassung der EPRA Nettoanfangsrendite in Bezug auf die Gewährung von mietfreien Zeiten und sonstigen Vermietungsanreizen.		3,1 %	2,9 %
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.	8,5 %	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.	52,4 %	49,4 %
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.	47,1 %	44,7 %
EPRA LTV	Verschuldung im Verhältnis zum Marktwert der Immobilien.	Schlüsselkennzahl zur Bestimmung des Prozentsatzes der Verschuldung im Vergleich zum geschätzten Marktwert der Immobilien.	54,4 %	54,7 %

## 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	1. Halbjahr 2022	1. Halbjahr 2021
Periodenergebnis IFRS	47 015	110 096
<b>Anpassungen für EPRA Gewinnberechnung, exklusive:</b>		
Wertveränderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-77 099	-126 159
Ergebnis aus der Veräusserung von Immobilien	151	-307
Ergebnis aus der Veräusserung von Entwicklungsliegenschaften	69	-231
Steuereffekt auf Veräusserungsergebnis	-59	87
Wertveränderungen von Finanzinstrumenten und verbundenen Abschlusskosten	-6 222	-25
Latente Steuern in Bezug auf EPRA Anpassungen	13 222	20 056
Nicht beherrschende Anteile auf EPRA Anpassungen	2 635	4 570
<b>EPRA Überschuss</b>	<b>-20 288</b>	<b>8 087</b>
Anzahl ausstehender Aktien	16 882 373	13 563 523
Verwässerte Anzahl ausstehender Aktien	16 882 373	16 860 432
<b>EPRA EPS in CHF</b>	<b>-1,20</b>	<b>0,59</b>
<b>Verwässerter EPRA EPS in CHF</b>	<b>-1,20</b>	<b>0,48</b>
Anpassung für Entwicklungen	-69	231
Anpassung Abschreibungen	952	698
Anpassung aktienbasierte Vergütung und sonstige nicht liquiditätswirksame Personalaufwendungen	1 331	1 184
Anpassung für sonstige latente und nicht geldwirksame Steuern	2 622	95
Bezahlte Zinsen auf Hybrid-Eigenkapital	-668	-668
Übrige Finanzaufwendungen im Zusammenhang mit Finanzierungen	5 827	3 861
Nicht geldwirksame Zinsen und Fremdwährungsbewertung	22 758	-3 415
Bezahlte Leasingraten und Wertanpassung Leasingverpflichtungen	-783	-806
Nicht beherrschende Anteile	-2 635	-4 570
<b>Operatives Ergebnis I (FFO I)</b>	<b>9 047</b>	<b>5 113</b>
Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien	16 854 998	12 773 791
Verwässerte Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien	16 934 235	13 064 011
<b>Unverwässerter FFO I pro Aktie in CHF</b>	<b>0,54</b>	<b>0,37</b>
<b>Verwässerter FFO I pro Aktie in CHF</b>	<b>0,53</b>	<b>0,36</b>

- › Der EPRA Überschuss hat im Vergleich zu der Vorperiode stark abgenommen. Wesentlicher Treiber dieser Entwicklung war der deutliche Wertverlust des EUR gegenüber dem CHF ab dem vierten Quartal 2021. Der Schlusskurs für das erste Halbjahr 2022 beläuft 1.0005 gegenüber 1.0965 in der Vorperiode.
- › Die Netto-Währungsverluste beliefen sich in der Berichtsperiode auf TCHF 21 015, während in der Vorperiode ein Netto-Währungsgewinn von TCHF 4 337 ausgewiesen wurde.
- › 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 bezüglich 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 werden der NAV um die latenten Steuern adjustiert und die implizierten Erwerbsnebenkosten wieder hinzugerechnet.

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

mögen wird somit durch Verkäufe realisiert. Wir halten zum Ende der Berichtsperiode nur drei kleine Teilportfolios in Hameln, Ludwigshafen und Marl, die wir veräussern wollen. Das Teilportfolio in Marl wird bereits kleinteilig (einzelne Einheiten) veräussert. Der Verkauf des Teilportfolios in Hameln ist für das 3. Quartal 2022 geplant. Entsprechend ist der Einfluss auf die latenten Steuern minim. Für diese Portfolios werden auch Erwerbsnebenkosten angesetzt. Neben diesen erwarteten Verkäufen werden für den NTA die immateriellen Vermögenswerte (bei uns primär unsere IT-Systeme) vollständig exkludiert.

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

in TCHF	30.06.2022			31.12.2021		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
Eigenkapital der Eigenkapitalgeber der Peach Property Group AG	1 109 136	1 109 136	1 109 136	1 076 632	1 076 632	1 076 632
Effekt aus der Ausübung von Optionen	-57 412	-57 412	-57 412	-57 412	-57 412	-57 412
<b>Eigenkapital nach der Ausübung von Optionen</b>	<b>1 051 724</b>	<b>1 051 724</b>	<b>1 051 724</b>	<b>1 019 220</b>	<b>1 019 220</b>	<b>1 019 220</b>
<b>Zuzüglich:</b>						
Bewertungsdifferenz auf Entwicklungliegenschaften	6 595	6 595	6 595	7 709	7 709	7 709
<b>Verwässerter NAV zum Marktwert</b>	<b>1 058 319</b>	<b>1 058 319</b>	<b>1 058 319</b>	<b>1 026 929</b>	<b>1 026 929</b>	<b>1 026 929</b>
<b>Abzüglich:</b>						
Latente Steuern im Zusammenhang mit Neubewertungen von Renditeliegenschaften	-137 101	-136 722	0	-126 622	-126 342	0
Beizulegender Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente	20 900	20 900	0	-5 204	-5 204	0
Immaterielle Anlagen gemäss Bilanz nach IFRS	0	1 337	0	0	1 482	0
<b>Zuzüglich:</b>						
Beizulegender Zeitwert von festverzinslichen Finanzverbindlichkeiten	0	0	-66 698	0	0	15 252
Erwerbsnebenkosten (Annahme 7 %)	186 711	527	0	186 234	487	0
<b>EPRA NAV</b>	<b>1 361 231</b>	<b>1 173 331</b>	<b>991 621</b>	<b>1 344 989</b>	<b>1 157 480</b>	<b>1 042 181</b>
Verwässerte Anzahl Aktien	16 882 373	16 882 373	16 882 373	16 882 373	16 882 373	16 882 373
<b>EPRA NAV je Aktie in CHF</b>	<b>80,63</b>	<b>69,50</b>	<b>58,74</b>	<b>79,67</b>	<b>68,56</b>	<b>61,73</b>

- › Je nach Betrachtungsweise resultiert unter Anwendung der EPRA Logik ein NAV pro Aktie von CHF 59 bis CHF 81 im Vergleich zum IFRS NAV von CHF 62.
- › Da wir keine wesentlichen Verkaufsabsichten hegen und somit langfristig im Markt für Wohnimmobilien engagiert sind, erscheint uns insbesondere der EPRA NTA mit einem Wert von rund CHF 70 pro Aktie als aussagekräftige Kennzahl für unsere Aktionäre.

### 3.3. EPRA Nettoanfangsrendite (Net Initial Yield)

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

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

in TCHF	30.06.2022	31.12.2021
Renditeliegenschaften inkl. Anzahlungen für Renditeliegenschaften <sup>1</sup>	2 635 425	2 630 405
Zur Veräusserung gehaltene Renditeliegenschaften und Entwicklungsliegenschaften	52 289	47 414
Entwicklungsliegenschaften und Anzahlungen für Renditeliegenschaften	-47 258	-44 149
<b>Verkehrswert der Renditeliegenschaften</b>	<b>2 640 456</b>	<b>2 633 670</b>
Erwerbsnebenkosten eines Investors, geschätzt mit 7,0 %	184 832	184 357
<b>Verkehrswert des Immobilienportfolios (brutto)</b>	<b>2 825 288</b>	<b>2 818 027</b>
Annualisierter Ertrag aus Vermietung Renditeliegenschaften	118 498	118 160
Annualisierter Aufwand aus Vermietung Renditeliegenschaften	-30 566	-35 887
<b>Annualisierte Nettoerträge aus Vermietung Renditeliegenschaften</b>	<b>87 932</b>	<b>82 273</b>
Mietfreie Zeit und andere Vermietungsanreize	317	378
<b>Topped-up annualisierte Nettoerträge aus Vermietung Renditeliegenschaften</b>	<b>88 249</b>	<b>82 651</b>
<b>EPRA-Nettoanfangsrendite (EPRA NIY) in %</b>	<b>3,1 %</b>	<b>2,9 %</b>
<b>EPRA-Topped-up-Nettoanfangsrendite (EPRA "topped-up" NIY) in %</b>	<b>3,1 %</b>	<b>2,9 %</b>

<sup>1</sup> Ohne Nutzungsrechte.

- › Die Nettoanfangsrendite per Jahresende 2021 enthält signifikante Bewertungsgewinne (Yield Compression) von TCHF 288 319.
- › Im Vergleich zur Vorperiode konnte der Wert leicht gesteigert werden.

### 3.4. EPRA Leerstandsquote (Vacancy)

Die Berechnung der EPRA Leerstandsrate (EPRA Vacancy Rate) basiert auf dem Verhältnis der durch unseren externen 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 Wüest Partner geschätzten Marktmieten. Die Umrechnung der EUR-Beträge erfolgte für die Berichtsperiode und das Vorjahr zum Kurs von 1.0325.

in TCHF	30.06.2022	31.12.2021
Annualisierte Ertragsausfälle aus Leerständen von Wohneinheiten	10 479	10 925
Annualisierter Sollmietertrag aus Vermietung Renditeliegenschaften von Wohneinheiten	123 787	120 433
<b>EPRA-Leerstandsquote</b>	<b>8,5 %</b>	<b>9,1 %</b>

› Die EPRA Leerstandsquote reduzierte sich auf 8,5 % nach den erzielten Vermietungserfolgen im ersten Halbjahr 2022.

### 3.5. EPRA Kostenquote

Das Verhältnis von EPRA Kosten zu Bruttomieteinnahmen ergibt die EPRA Kostenquote – ein aussagekräftiger Indikator für die Kosteneffizienz eines Immobilienunternehmens.

Die EPRA Kostenquote wird inklusive und exklusive direkter Leerstandskosten ausgewiesen.

in TCHF	1. Halbjahr 2022	1. Halbjahr 2021
Aufwand aus Vermietung Renditeliegenschaften	15 283	12 117
Personalaufwand	9 810	8 486
Marketing - und Vertriebsaufwand	97	97
Übriger Betriebsaufwand	5 847	4 101
<b>EPRA Kosten (inkl. direkte Leerstandskosten)</b>	<b>31 037</b>	<b>24 801</b>
Direkte Leerstandskosten	-3 146	-2 367
<b>EPRA Kosten (exkl. Leerstandskosten)</b>	<b>27 891</b>	<b>22 434</b>
Bruttomieteinnahmen abzüglich Kosten für Grundstücksrente	59 250	50 220
<b>EPRA Mieteinnahmen</b>	<b>59 250</b>	<b>50 220</b>
<b>EPRA Kostenquote (inkl. direkte Leerstandskosten)</b>	<b>52,4 %</b>	<b>49,4 %</b>
<b>EPRA Kostenquote (exkl. Leerstandskosten)</b>	<b>47,1 %</b>	<b>44,7 %</b>

› Die EPRA Kostenquote stieg im Vergleich zur Vorperiode hauptsächlich aufgrund von höheren Reparatur-, Instandhaltungs- sowie Verwaltungsaufwendungen leicht an.

### 3.6. EPRA LTV

EPRA Loan-to-Value ermittelt die zur Finanzierung von Anlagevermögen eingegangenen Nettoschulden im Verhältnis zum beizulegenden Marktwert des zugrunde liegenden Anlagevermögens.

in TCHF	30.06.2022			31.12.2021		
	Gruppe EPRA LTV	Nicht beherrschende Anteile	Netto EPRA LTV	Gruppe EPRA LTV	Nicht beherrschende Anteile	Netto EPRA LTV
Hypothekendarlehen, sonstige Objektfinanzierungen und Bankverbindlichkeiten	941 167	34 482	906 685	869 006	29 247	839 759
Hybrid-Eigenkapital	57 412	0	57 412	57 412	0	57 412
Anleihen	496 228	0	496 228	563 041	0	563 041
Netto kurzfristige Verbindlichkeiten	14 100	507	13 593	18 002	625	17 377
<b>Abzüglich:</b>						
Flüssige Mittel	42 133	518	41 615	37 199	448	36 751
<b>EPRA Netto-Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>1 466 774</b>	<b>34 471</b>	<b>1 432 303</b>	<b>1 470 262</b>	<b>29 424</b>	<b>1 440 838</b>
Renditeliegenschaften zum Marktwert	2 635 155	125 062	2 511 317	2 630 405	124 888	2 505 517
Zur Veräusserung gehaltene Renditeliegenschaften	5 301	0	5 301	3 265	0	3 265
Entwicklungsliegenschaften zu Marktwerten	55 100	0	55 100	53 315	0	53 315
<b>EPRA Immobilienvermögenswert</b>	<b>2 695 556</b>	<b>125 062</b>	<b>2 571 718</b>	<b>2 686 985</b>	<b>124 888</b>	<b>2 562 097</b>
<b>EPRA Loan-to-Value</b>	<b>54,4 %</b>	<b>27,6 %</b>	<b>55,7 %</b>	<b>54,7 %</b>	<b>23,6 %</b>	<b>56,2 %</b>

Für die Kreditvereinbarungsklauseln unserer Finanzierungen haben die Berechnungen des LTV nach EPRA keine Relevanz. Für die Einhaltung der Kreditvereinbarungsklauseln

wird auf die LTV Berechnung nach IFRS abgestellt (siehe Punkt 9.2. im Anhang zur konsolidierten Halbjahresrechnung).

## 4

### EPRA Kernempfehlungen: Berichterstattung über als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

#### 4.1. EPRA like-for-like Mieterträge von Wohneinheiten

Die EPRA like-for-like Mietsteigerung zeigt die Mietentwicklung des unveränderten Portfolios. Hierzu schliessen wir An- und Verkäufe während des Jahres ebenso aus wie Häuser, welche wir zwecks Sanierung leerziehen oder

nach einer Sanierung neu vermieten. Die Umrechnung der EUR-Beträge erfolgte in der Berichts- und der Vorperiode zum Kurs von 1.0325.

in TCHF	1. Halbjahr 2022				1. Halbjahr 2021		Veränderung in %
	Wohneinheiten	Wohnfläche (in m <sup>2</sup> )	Ist-Miete Wohnen	Ist-Miete Wohnen in CHF/m <sup>2</sup>	Ist-Miete Wohnen	Ist-Miete Wohnen in CHF/m <sup>2</sup>	
Nordrhein-Westfalen	14 032	872 966	28 038	5,35	26 820	5,12	4,5 %
Rheinland-Pfalz	3 040	183 495	6 545	5,94	6 388	5,80	2,5 %
Niedersachsen	3 435	210 185	6 281	4,98	6 145	4,87	2,2 %
Baden-Württemberg	932	63 713	2 336	6,11	2 280	5,96	2,5 %
Hessen	841	53 744	1 542	4,78	1 540	4,78	0,2 %
Sonstige	796	44 793	1 633	6,07	1 608	5,98	1,5 %
<b>Total</b>	<b>23 076</b>	<b>1 428 896</b>	<b>46 375</b>	<b>5,41</b>	<b>44 781</b>	<b>5,22</b>	<b>3,6 %</b>

› Wir haben im ersten Halbjahr 2022 eine like-for-like Mietsteigerung von 3,6 % (Vorperiode: 4,4 %) erzielt.

#### 4.2. Immobilienbezogene Investitionen

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

gleichbarkeit sicherzustellen, erfolgt der Ausweis währungsbereinigt – EUR-Werte sind zum Stichtagskurs von 1.0005 per 30. Juni 2022 umgerechnet.

in TCHF	1. Halbjahr 2022	1. Halbjahr 2021
Entwicklungsliegenschaften - Planungs- und Entwicklungskosten	3 109	2 334
Renditeliegenschaften:		
Käufe	60	362 014
Ausgaben für Modernisierung und Sanierung - bestehendes Portfolio	22 756	18 995
Ausgaben für Modernisierung und Sanierung - per Juni 2021 erworbenes Portfolio	4 660	0
<b>Total immobilienbezogene Investitionen</b>	<b>30 585</b>	<b>383 343</b>

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

in TCHF	1. Halbjahr 2022			1. Halbjahr 2021		
	Fläche in m <sup>2</sup>	Capex in TCHF	Capex in CHF pro m <sup>2</sup>	Fläche in m <sup>2</sup>	Capex in TCHF	Capex in CHF pro m <sup>2</sup>
Nordrhein-Westfalen	922 181	14 743	15,99	922 080	11 780	12,78
Niedersachsen	211 354	3 685	17,43	211 979	2 713	12,80
Rheinland-Pfalz	194 502	2 623	13,49	194 559	3 073	15,79
Baden-Württemberg	65 801	848	12,89	66 033	617	9,53
Hessen	53 744	686	12,76	53 744	468	8,71
Sonstige	49 275	171	3,46	49 275	344	6,98
<b>Total</b>	<b>1 496 857</b>	<b>22 756</b>	<b>15,20</b>	<b>1 497 670</b>	<b>18 995</b>	<b>12,68</b>

- › Mit durchschnittlich CHF 15,20 pro Quadratmeter vermietbarer Fläche haben wir im ersten Halbjahr 2022 deutlich mehr in unser Portfolio investiert als in der Vergleichsperiode. Diese Steigerung resultiert aus der Umsetzung unseres Modernisierungs- und energetischen Sanierungsprogramms im ersten Halbjahr 2022.

#### 4.3. Veränderung von Marktwerten

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

ten Einkaufs zustande kommt, sowie den Aufwertungseffekt, der durch den Entwicklungsfortschritt und die Marktveränderung entstanden ist.

Die Umrechnung der EUR-Beträge erfolgte in der Berichts- und Vorperiode zum Kurs von 1.0005.

in TCHF	30.06.2022					30.06.2021				
	Markt- wert vor Bewer- tungsan- passung	Ein- wer- tung	Auf- wer- tung	Ein- wer- tung in %	Auf- wer- tung in %	Markt- wert vor Bewer- tungsan- passung	Ein- wer- tung	Auf- wer- tung	Ein- wer- tung in %	Auf- wer- tung in %
Nordrhein-Westfalen	1 713 828	0	47 540	0,0 %	2,8 %	1 496 587	54 020	31 912	3,6 %	2,1 %
Rheinland-Pfalz	346 780	0	10 958	0,0 %	3,2 %	315 769	0	6 008	0,0 %	1,9 %
Niedersachsen	236 529	0	7 482	0,0 %	3,2 %	210 584	1 943	8 408	0,9 %	4,0 %
Baden-Württemberg	116 309	0	3 896	0,0 %	3,3 %	105 322	0	6 221	0,0 %	5,9 %
Hessen	58 179	0	1 389	0,0 %	2,4 %	48 035	0	2 875	0,0 %	6,0 %
Sonstige	95 033	0	2 533	0,0 %	2,7 %	82 778	2 360	973	2,9 %	1,2 %
<b>Total</b>	<b>2 566 658</b>	<b>0</b>	<b>73 798</b>	<b>0,0 %</b>	<b>2,9 %</b>	<b>2 259 075</b>	<b>58 323</b>	<b>56 397</b>	<b>2,6 %</b>	<b>2,5 %</b>

- › Der Marktwert unseres bestehenden Portfolios stieg like-for-like um 2,9 % (Vorperiode: 2,5 %).



### **Kontakte**

Peach Property Group AG

Dr. Thomas Wolfensberger  
Chief Executive Officer

Thorsten Arsan  
Chief Financial Officer

Telefon + 41 44 485 50 00

Fax + 41 44 485 50 01

[investors@peachproperty.com](mailto:investors@peachproperty.com)

### **Aktienregister**

Telefon + 41 62 205 77 00

[share.register@computershare.ch](mailto:share.register@computershare.ch)

### **Termine**

Publikation Jahresergebnis 2022:

21. März 2023

Generalversammlung:

24. Mai 2023

### **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 Halbjahresbericht 2022 wurde in deutscher und englischer Sprache verfasst.

Er ist im Internet abrufbar unter

[www.peachproperty.com](http://www.peachproperty.com).

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



**Peach Property Group AG**

Neptunstrasse 96

8032 Zürich | Schweiz

Tel +41 44 485 50 00

Fax +41 44 485 50 01

[www.peachproperty.com](http://www.peachproperty.com)