

# Ordentliche Generalversammlung 2023

Zürich, 24. Mai 2023

 peach  
PROPERTY GROUP



# Referenten



**Reto Garzetti**

Präsident des Verwaltungsrats



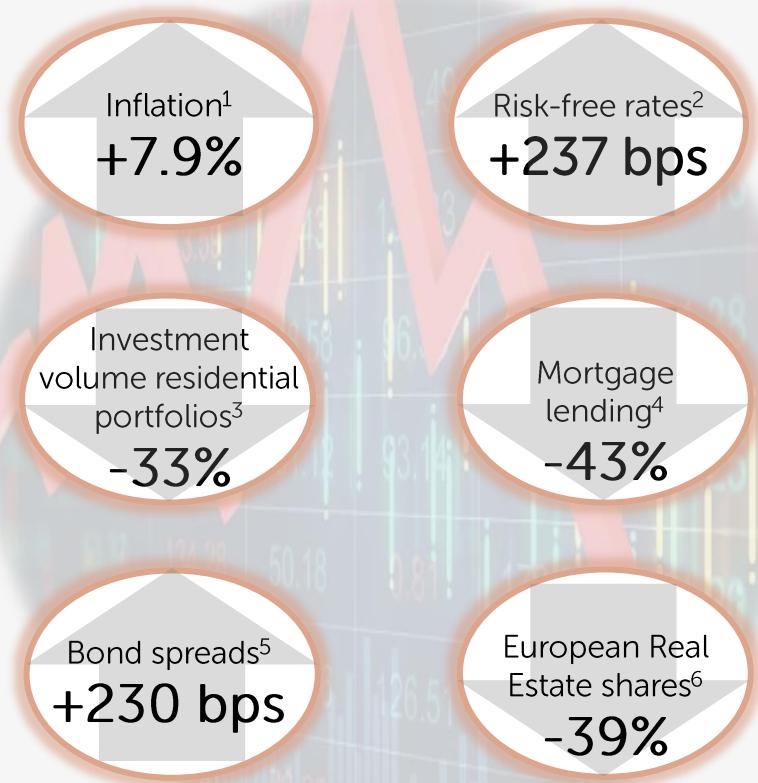
**Dr. Thomas Wolfensberger**  
Chief Executive Officer



**Thorsten Arsan**  
Chief Financial Officer

# Das Marktumfeld in 2022

Herausfordernde Zeiten im deutschen Immobilienmarkt...



... aber positive Fundamentaldaten für bestehende Immobilien



(1) Destatis; harmonized CPI 2022 average vs. 2021 average; January 17, 2023; (2) Yield 10y German government bond; Deutsche Bundesbank; (3) BNP Paribas Real Estate; German Residential investment market at a glance, Q4 2022; (4) New mortgage lending Dec 2022 vs. Dec 2021; Barkow Consulting; February 6, 2023; (5) ITRAXX EUR XOVER; (6) FTSE NAREIT Europe Index 2022 performance; (7) Destatis; construction price index for residential building; Q4 2022 y-o-y change; (8) Destatis; Building permit apartments y-o-y change; (9) Estimate Zentralverband Deutsches Baugewerbe, December 2022; (10) Lack of apartments; estimate by German Property Federation (ZIA), February 2023; (11) Destatis, January 2023; (12) 2022 y-o-y change of median net cold rents German average; rent data according to Engel & Völkers Investment Consulting; March 2023

# Stabsübergabe Thomas Wolfensberger an Reto Garzetti



Dr. Thomas Wolfensberger  
Abtretender CEO



Reto Garzetti  
VRP & künftiger Executive Chairman

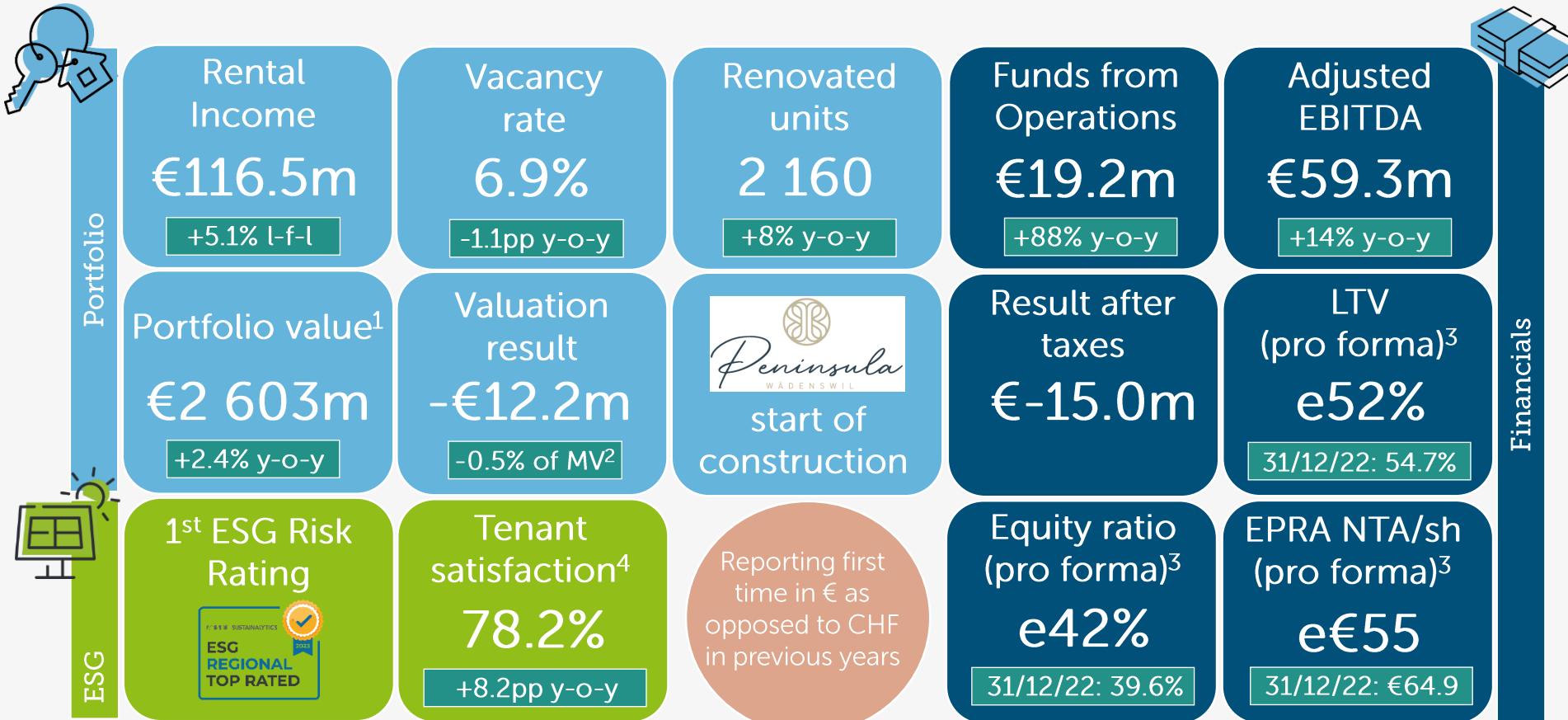
# Agenda

Teil 1: Unternehmenspräsentation & Geschäftsbericht

1. Highlights Geschäftsjahr 2022
2. Bestandsportfolio & operative Entwicklung
3. Update zu ESG
4. Finanzielle Entwicklung
5. Ausblick 2023

Teil 2: Statutarischer Teil

# FY 2022 – highest operating profit in history



# Agenda

## Teil 1: Unternehmenspräsentation & Geschäftsbericht

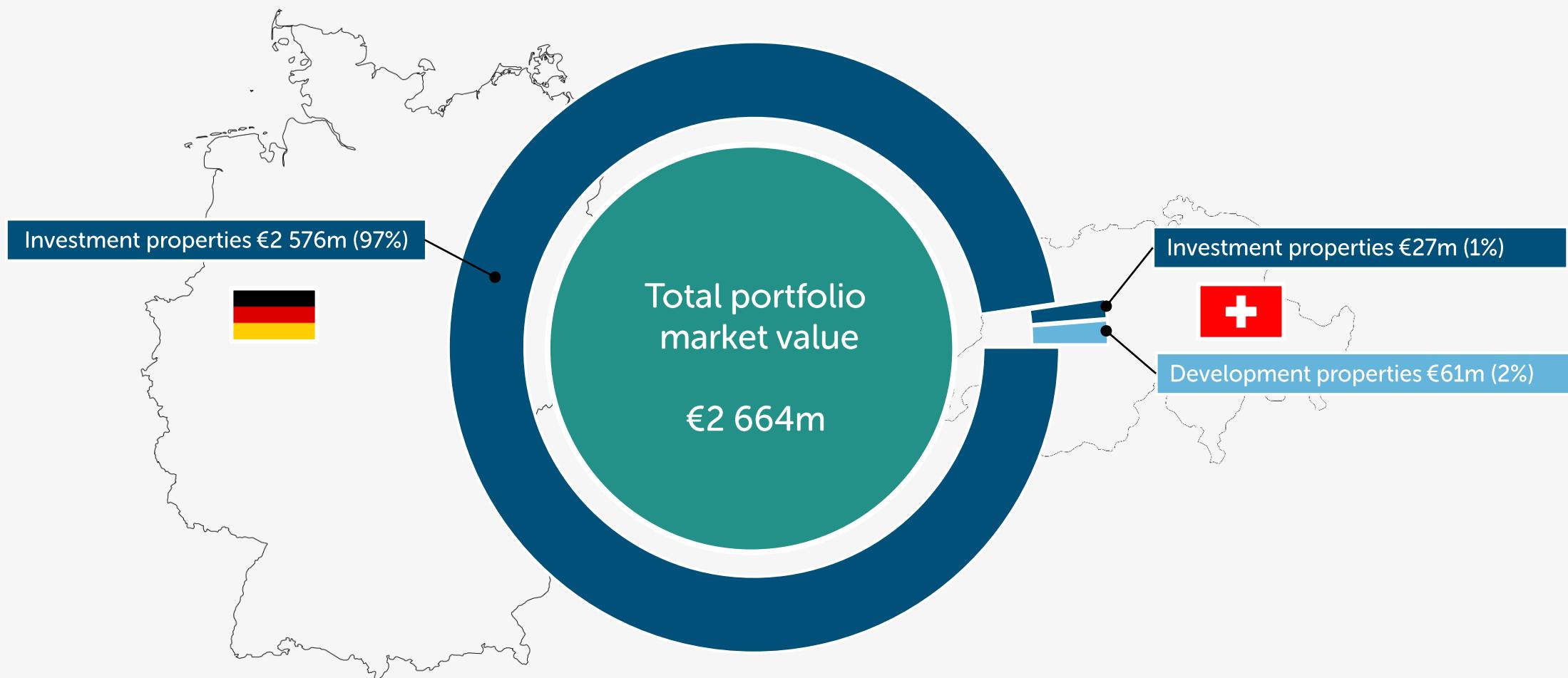
1. Highlights Geschäftsjahr 2022
2. Bestandsportfolio & operative Entwicklung
3. Update zu ESG
4. Finanzielle Entwicklung
5. Ausblick 2023

## Teil 2: Statutarischer Teil

# Overview investment properties

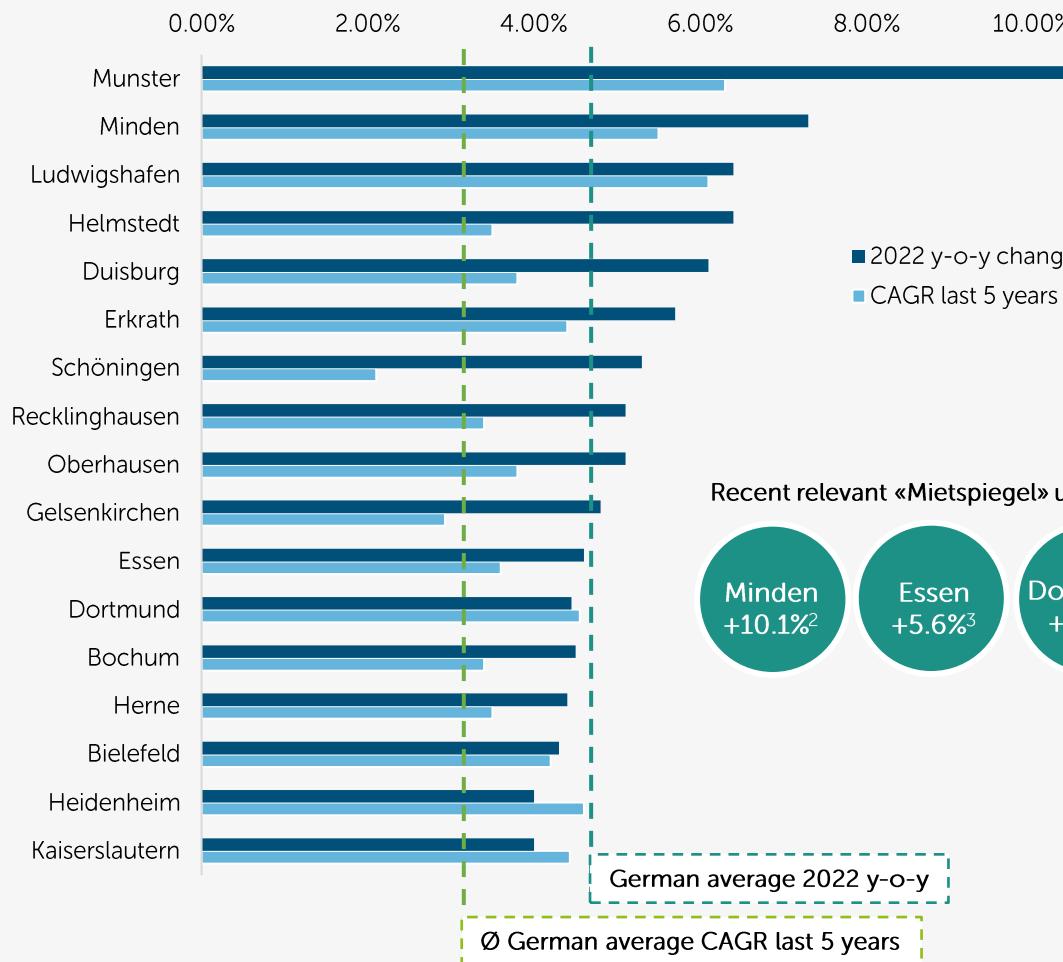


# Portfolio structure as of December 31, 2022

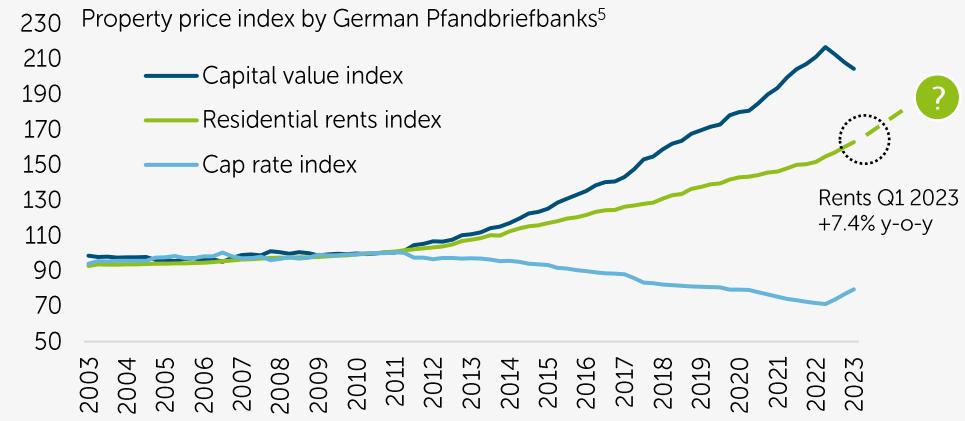


# Inflation and scarcity drive market rents

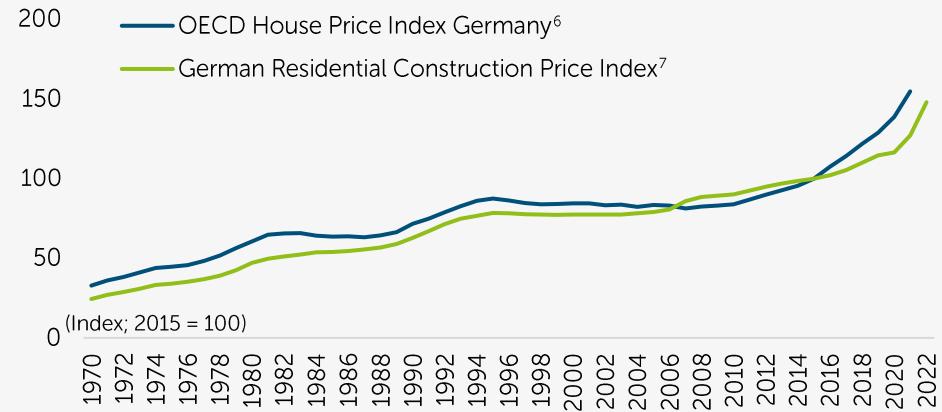
Relevant Peach cities show strong market rent growth<sup>1</sup>



Rent growth counteracts value correction



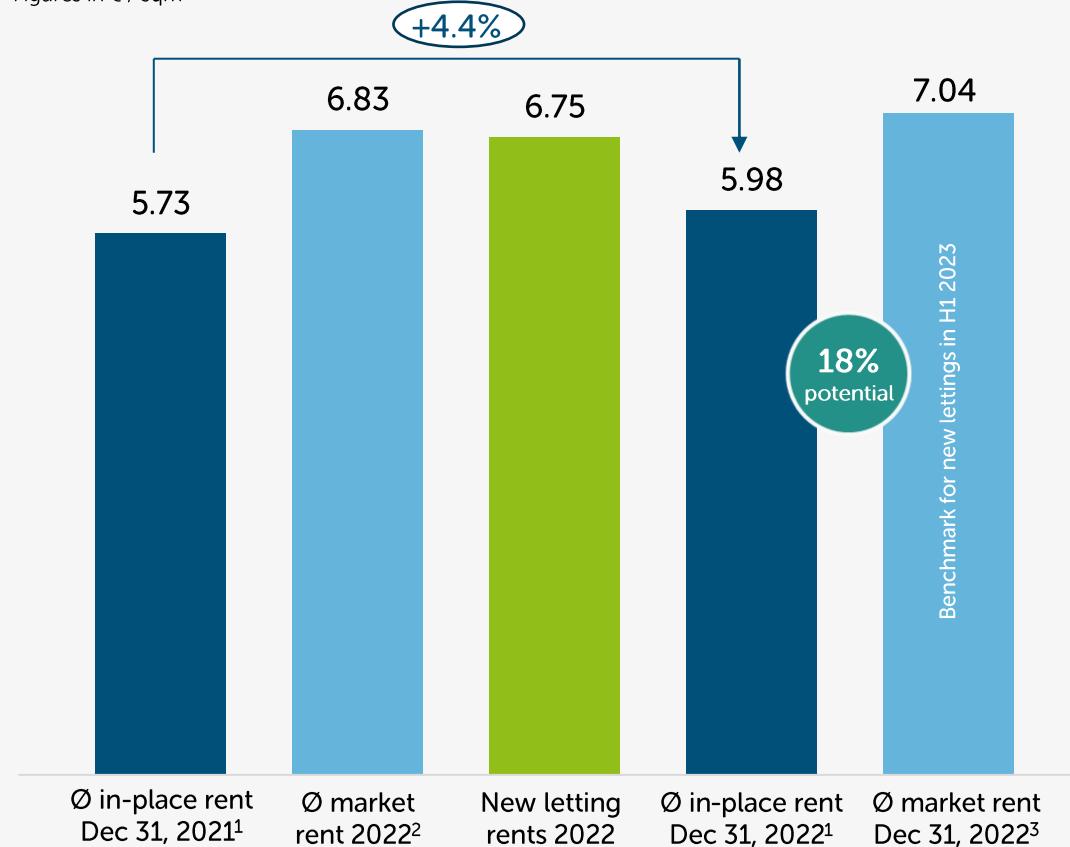
House prices and construction costs strongly correlated



(1) Median rents; Engel & Völkers Investment Consulting; March 2023; (2) New «Mietspiegel» released in 2022 (old «Mietspiegel» from 2020); (3) New «Mietspiegel» released in 2023 (old «Mietspiegel» from 2021); (4) New «Mietspiegel» released in 2022 (old «Mietspiegel» from 2020); (5) Quarterly property price index as published by the German Association of German Pfandbrief Banks (vdp); (6) OECD (2022); (7) Destatis (2022)

# Strong rental growth with further potential

Figures in € / sqm



## Sources of rental growth target



## Our l-f-l rental growth track-record

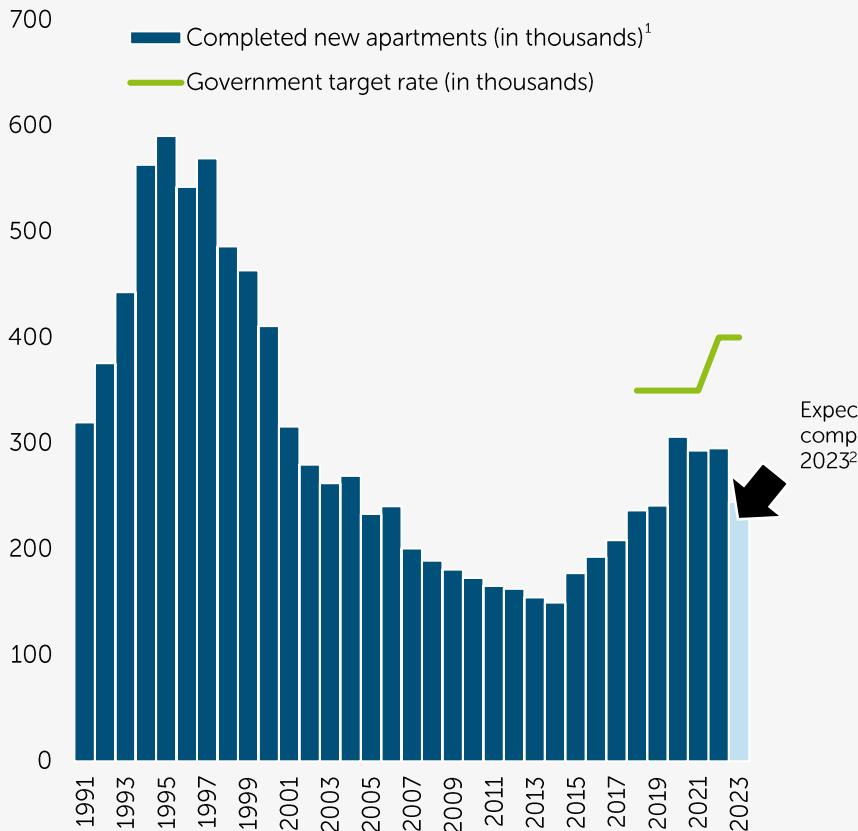


(1) Excluding Zymma-concept and subsidized rents; (2) Weighted market rent in EUR according to Wüest Partner valuation as of December 31, 2021, and June 30, 2022

(3) Weighted market rent in EUR according to Wüest Partner as of December 31, 2022

# Structural undersupply of housing in Germany is increasingly evident

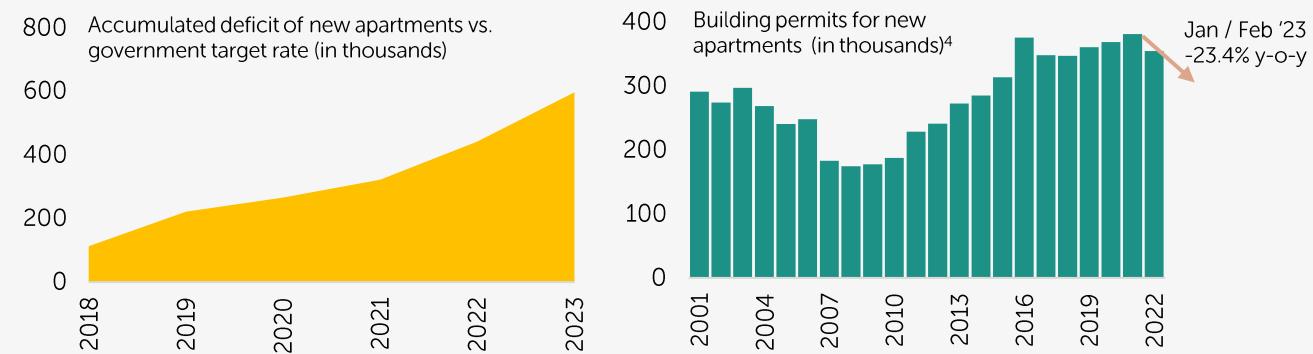
Structural undersupply in German housing market



German net immigration on the highest level since WW II<sup>3</sup>

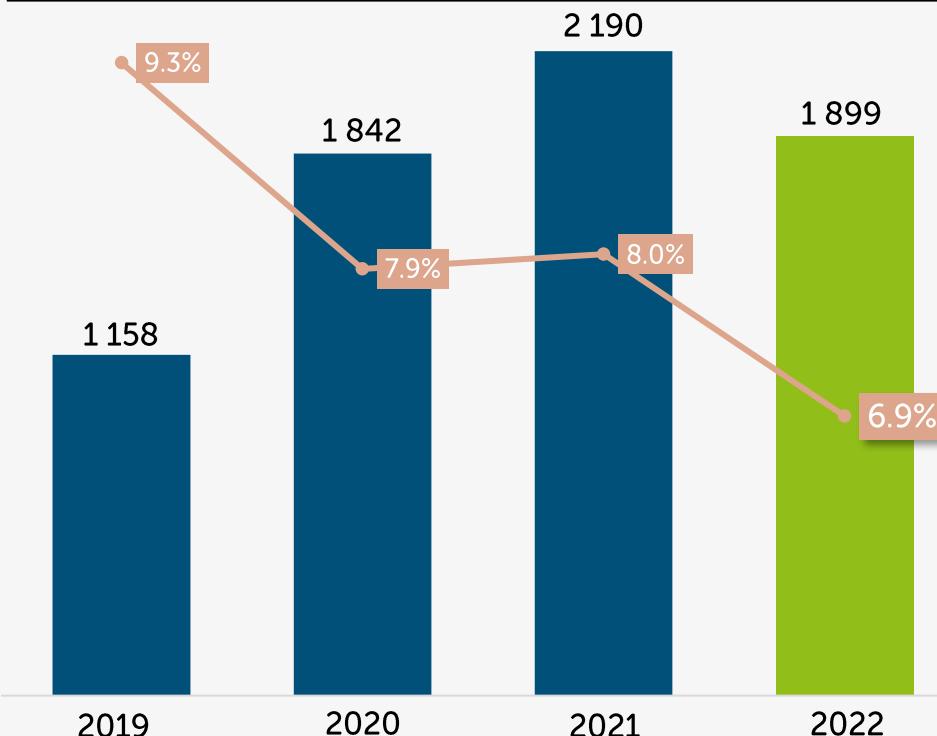


Housing deficit exceeds 500k apartments while building permits fall



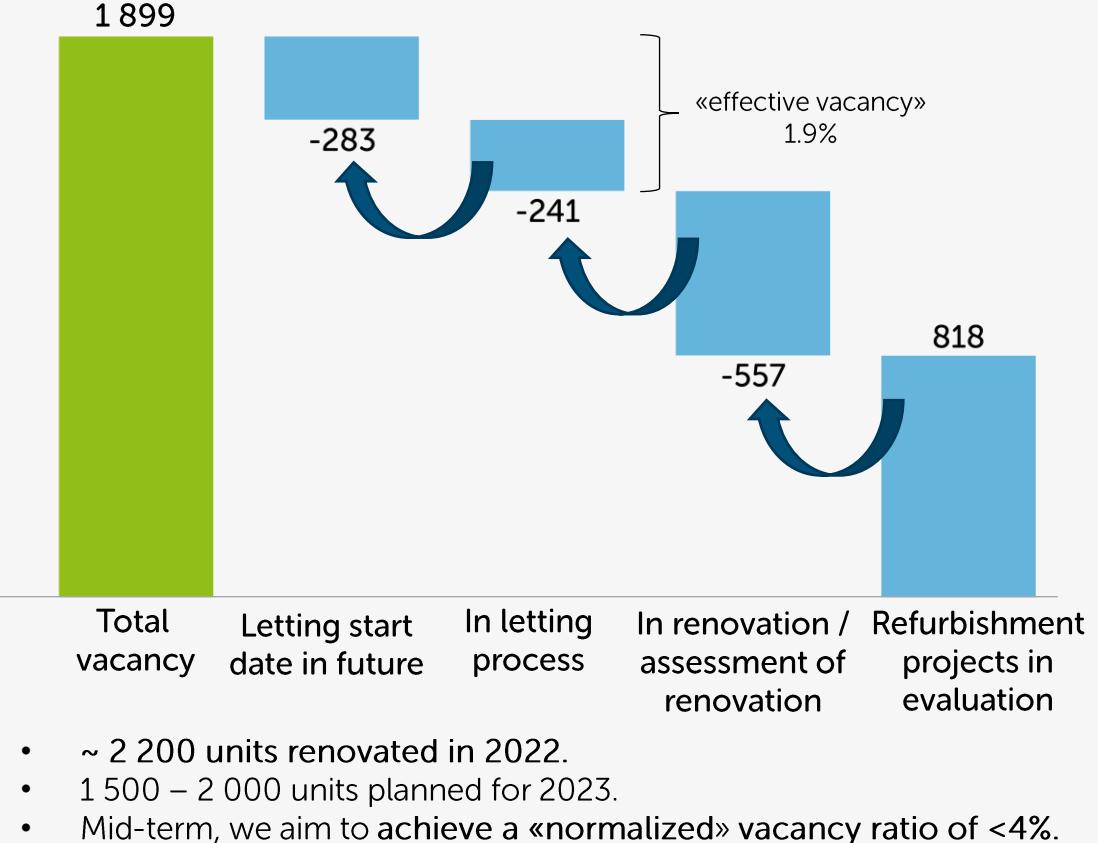
# Lower vacancy driven by strong demand

Development of vacant residential units and vacancy ratio

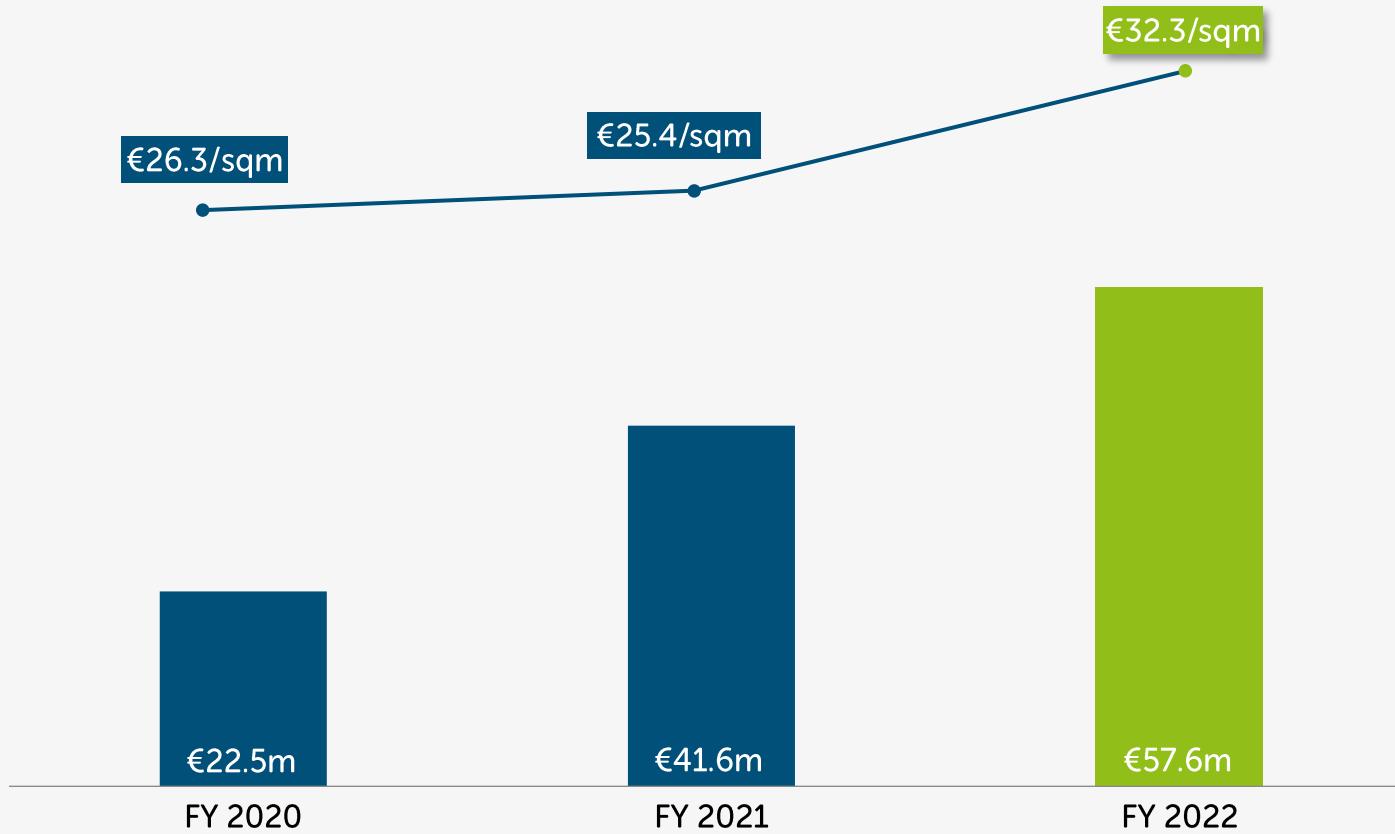


- New lettings (approx. 3 700 new contracts concluded) at record level in 2022 with noticeable impact on vacancy rate.

Vacant residential units by vacancy category



# Capex development

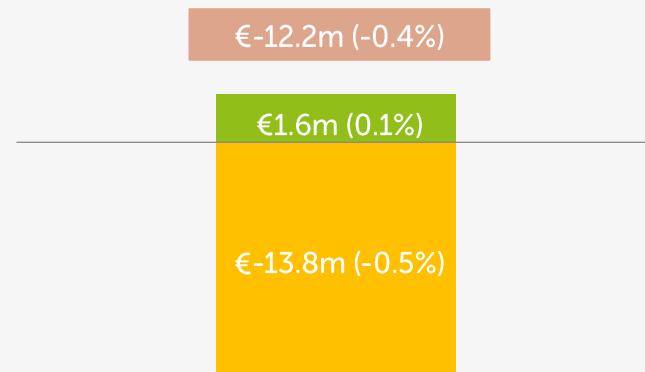


- Record number of 2 160 units renovated in 2022.
- Of which around 110 rental units underwent substantial energy-related renovations such as replacing windows or thermal insulation.
- In addition, approx. 40 heating systems for around 700 rental units renovated.
- To preserve our liquidity, we're planning with a reduced capex budget for FY 2023 of approx. €40m and 1 500 – 2 000 renovated units.
- «Yield on cost» of approx. 8-10% expected (hurdle rate: 6%).

# Portfolio value stable year-on-year

## Valuation result 2022

- Operational progress & discount rate
- Initial valuation
- Total revaluation gain as % of investment properties



Dec 31, 2022

## Key valuation indicators

Ø value per sqm	€ 1450 (FY 2021: € 1424)
Rent multiple	20.2x (FY 2021: 20.7x)
Gross yield <sup>1</sup>	4.95% (FY 2021: 4.83%)

# Remaining development project in CH - «Peninsula Wädenswil» at Lake of Zurich

Construction start &  
groundbreaking ceremony in H2 2022



Construction in 2023 & 2024  
handover of condominiums 2024/2025 planned

57 condominiums  
in 5 buildings

60% of units notarized or  
reserved

Total sales volume  
CHF 130-140m

Single-digit developer  
margin expected<sup>1</sup>

10-15% project completion  
expected by end 2023



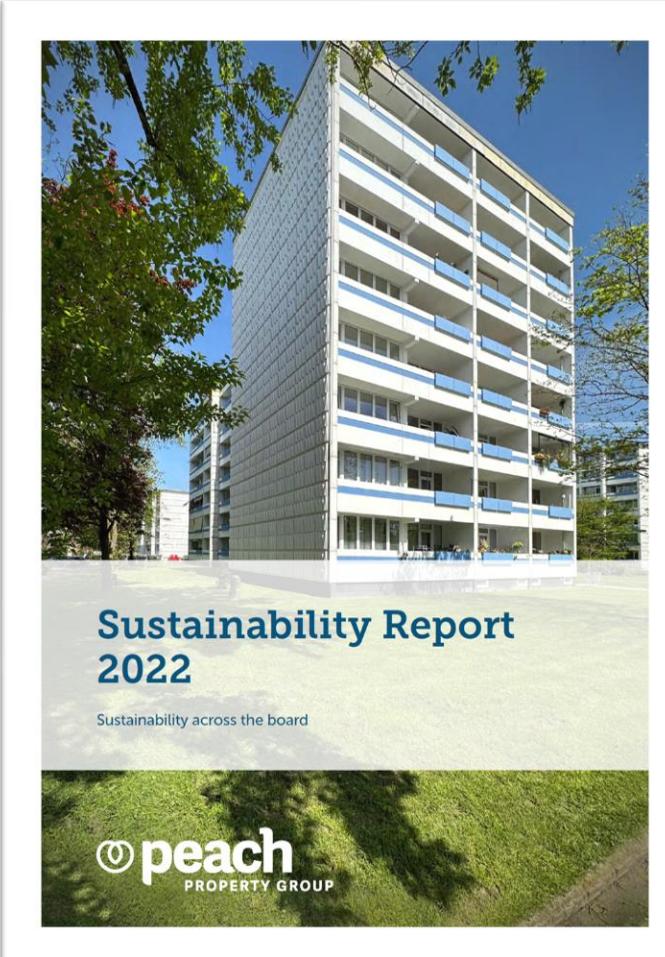
# Agenda

## Teil 1: Unternehmenspräsentation & Geschäftsbericht

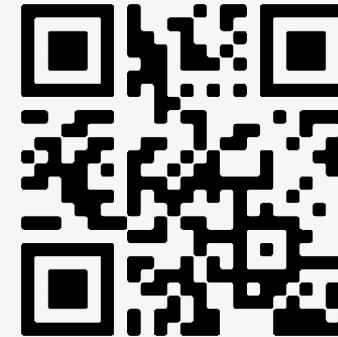
1. Highlights Geschäftsjahr 2022
2. Bestandsportfolio & operative Entwicklung
- 3. Update zu ESG**
4. Finanzielle Entwicklung
5. Ausblick 2023

## Teil 2: Statutarischer Teil

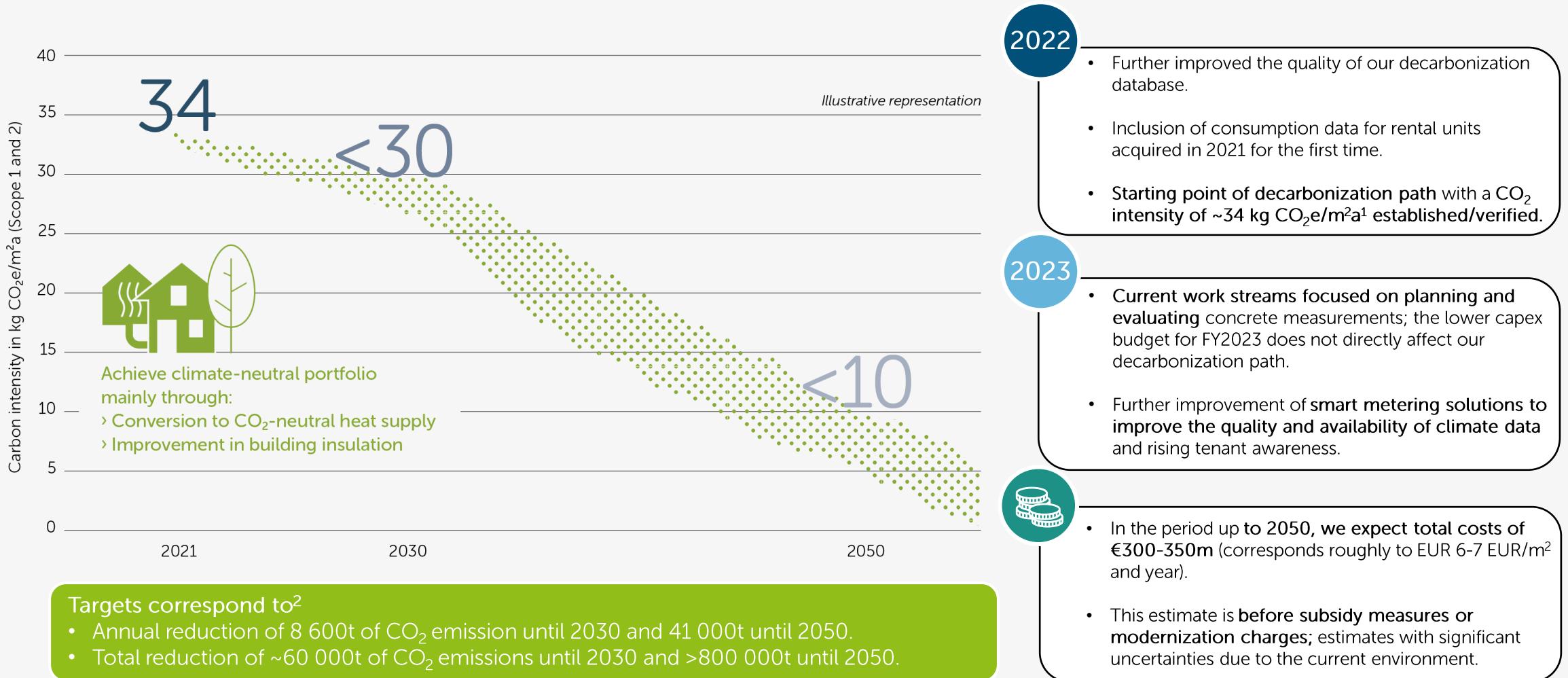
# First Sustainability Report in accordance with the GRI Universal Standards published



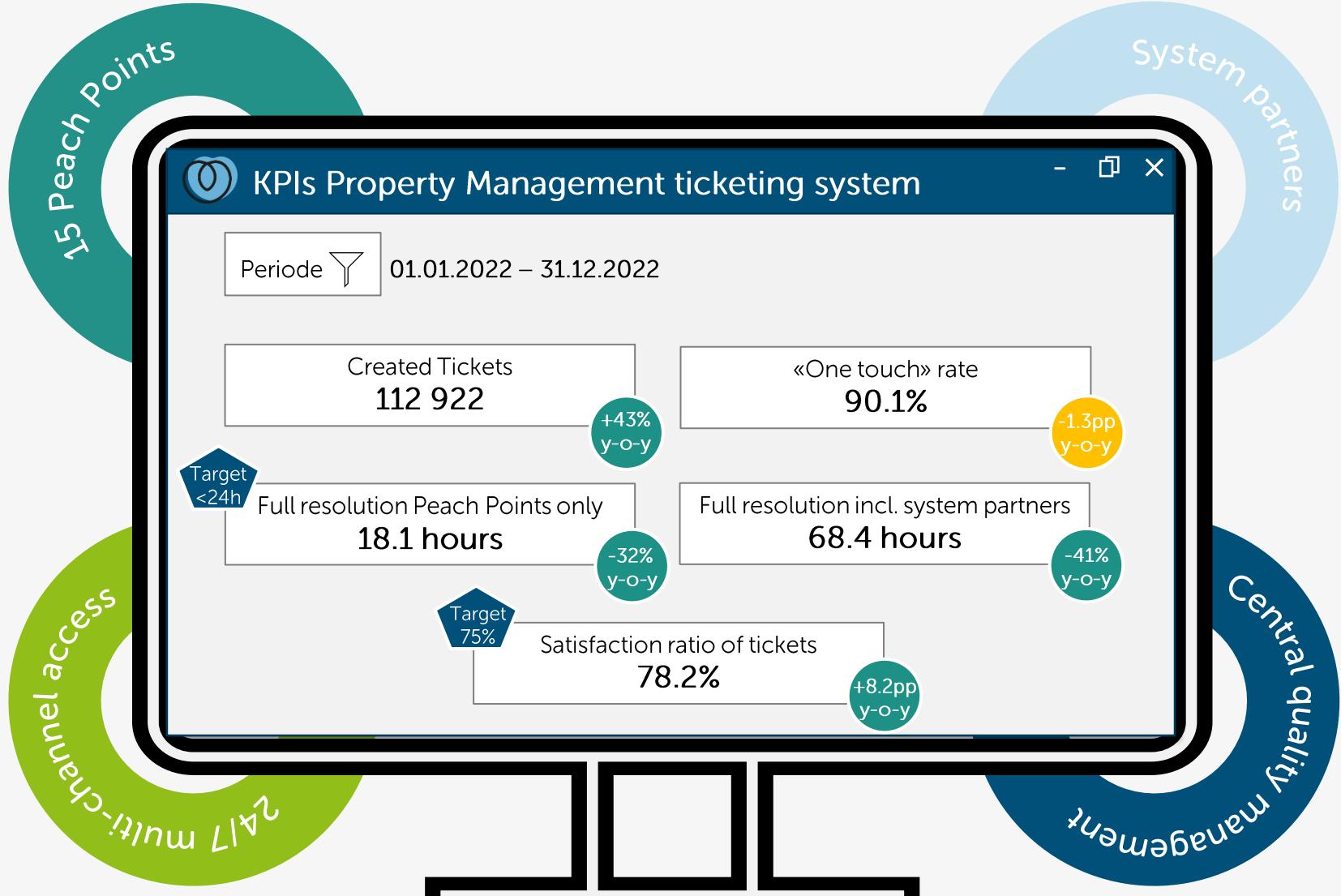
- Published on 22 May 2023
- Available on [www.peachproperty.com](http://www.peachproperty.com)



# Work on decarbonization path continued



# Tenant satisfaction as a leading priority



# Our ESG Awards

## ESG Risk Rating

MORNINSTAR | SUSTAINALYTICS



2022

- First active participation in rating process.
- In 4<sup>th</sup> percentile of global rating universe (> 1 500 companies).

## ESG Rating



2022

- Upgrade to «A» from «BBB».

## Award for ESG reporting



2022

- First award for Peach Sustainability Reporting.

## ESG Equity Index



2022

- Index inclusion in September 2022 for the first time.
- Inclusion is subject to positive sustainability rating from «Inrate».

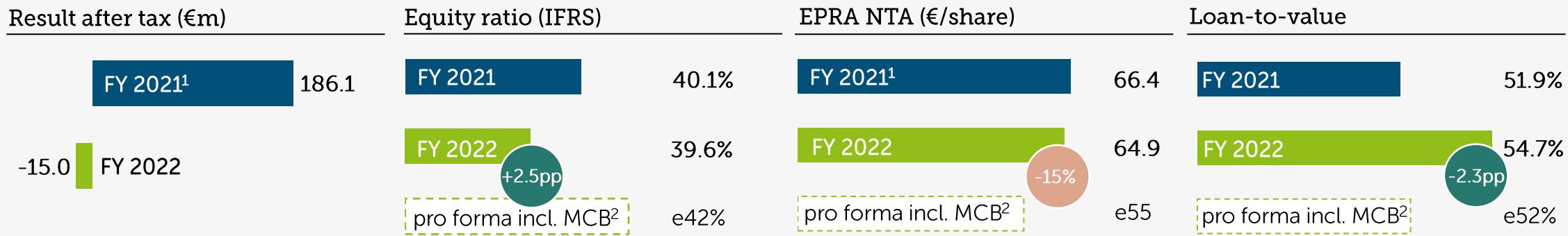
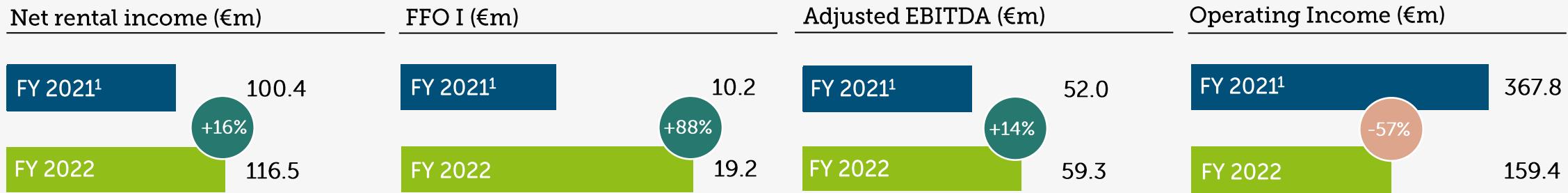
# Agenda

## Teil 1: Unternehmenspräsentation & Geschäftsbericht

1. Highlights Geschäftsjahr 2022
2. Bestandsportfolio & operative Entwicklung
3. Update zu ESG
4. Finanzielle Entwicklung
5. Ausblick 2023

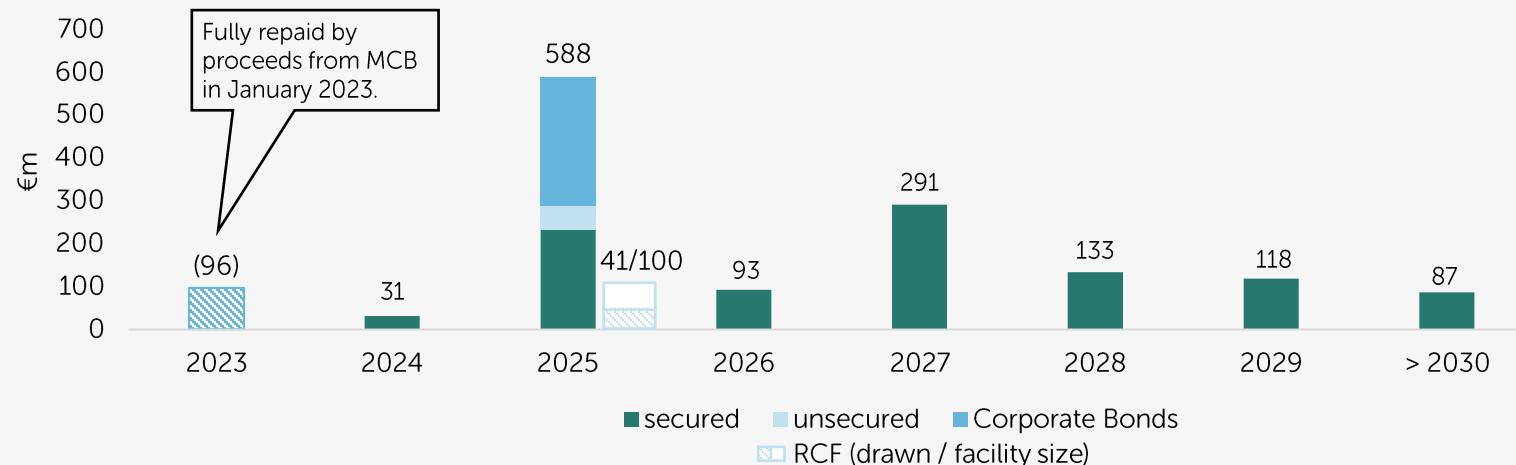
## Teil 2: Statutarischer Teil

# Financial performance in FY 2022



# Debt structure as of December 31, 2022

## Maturity profile<sup>1</sup>



	Amount €m	Ø interest rate	Fixed rate
Unsecured	396	4.16%	100%
Secured	96	3.39%	20%
66%	987	2.06%	94%*
Total	1 479	2.71%	91%

\*incl. hedges

Unencumbered assets: €484.2m

As of December 31, 2022

## Loan-to-value (net)



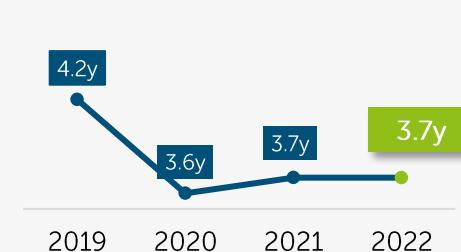
## ICR



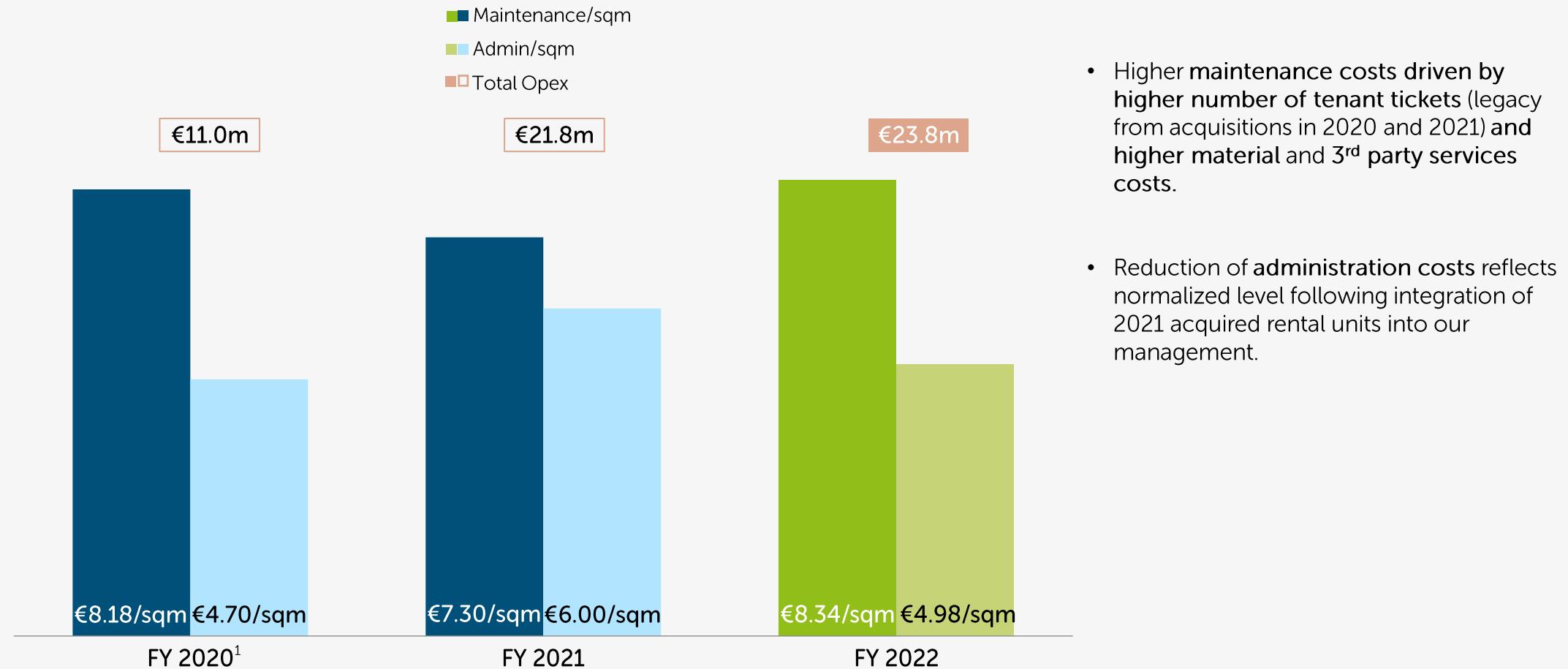
## WACD



## Weighted average maturity



# Opex development



# Agenda

## Teil 1: Unternehmenspräsentation & Geschäftsbericht

1. Highlights Geschäftsjahr 2022
2. Bestandsportfolio & operative Entwicklung
3. Update zu ESG
4. Finanzielle Entwicklung
5. Ausblick 2023

## Teil 2: Statutarischer Teil

# Guidance & mid-term financial targets

## Guidance FY 2023

Net Rental Income	€121 - 123m
I-f-l rental growth	~4%
FFO I	€21 - 23m

## Financial targets for the period until 2025

I-f-l rental growth	min. 3.5% p.a.
Adj. EBITDA Margin	+500bps vs. FY 2022 <sup>1</sup>
FFO I growth	CAGR ~15% <sup>2</sup>
LTV	~50%

## Dividend Policy

50% of FFO I subject to conditions of financing markets

# Agenda

Teil 1: Unternehmenspräsentation & Geschäftsbericht

1. Highlights Geschäftsjahr 2022
2. Bestandsportfolio & operative Entwicklung
3. Update zu ESG
4. Finanzielle Entwicklung
5. Ausblick 2023

Teil 2: Statutarischer Teil

# Organisatorisches

## Anwesende und Funktionen

Reto Garzetti, Verwaltungsratspräsident

Peter Bodmer, Verwaltungsratsmitglied

Peter Slongo, General Counsel

Beat Buxcel, Notariat Riesbach-Zürich

Patrick Balkanyi und Philipp Gnädinger

Dr. Daniel Ronzani, Rechtsanwalt

Vorsitz und Versammlungsleitung

Stimmenzähler

Protokoll

Öffentliche Urkunde über Statutenänderungen

Vertreter Revisionsstelle PwC

Unabhängiger Stimmrechtsvertreter

Für die administrative Abwicklung der Versammlung ist die Computershare Schweiz AG mit dem Team um Herrn Yves Ackermann, Specialist General Meetings, zuständig.

# Feststellungen

## Feststellungen 1/2

- Einladung zur Generalversammlung erfolgte ordnungsgemäss durch Publikation im Schweizerischen Handelsamtsblatt und Brief an die Namenaktionäre vom 2. Mai 2023.
- Geschäftsbericht 2022 online erhältlich und am Sitz aufliegend.
- Keine Traktandierungsgesuche seitens der Aktionäre zu behandeln.
- Unabhängige Stimmrechtsvertreter Dr. Daniel Ronzani im Saal anwesend.
- Präsenz und Vertretungen werden von Computershare ermittelt und projiziert.

# Feststellungen

## Feststellungen 2/2

- Das qualifizierte Mehr von Zweidritteln nach Artikel 704 Obligationenrecht gilt für die Traktanden 5.1 (Anpassung der Bestimmungen zum bedingten Kapital) und 5.2 (Ersatz der Bestimmungen zum bisherigen genehmigten Kapital durch das Kapitalband).
- Die für die übrigen Traktanden gilt die einfache Mehrheit, wobei Stimmenthaltungen, leere Stimmen und ungültige Stimmen bei der Berechnung der erforderlichen Mehrheit nicht berücksichtigt werden.
- Heutige Generalversammlung ist ordnungsgemäss konstituiert und für die vorgesehenen Traktanden beschlussfähig.

# Traktanden und Anträge

1. Genehmigung Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2022 mit Lagebericht und Jahresrechnung der Peach Property Group AG sowie Konzernrechnung

Der Verwaltungsrat beantragt die Genehmigung des Geschäftsberichts 2022 mit dem Lagebericht und der Jahresrechnung der Peach Property Group AG sowie der Konzernrechnung.

2. Konsultativabstimmung über den Vergütungsbericht 2022

Der Verwaltungsrat beantragt, dem Vergütungsbericht 2022 zuzustimmen.

# Traktanden und Anträge

## 3. Verwendung des Bilanzergebnisses 2022

Der Verwaltungsrat beantragt, keine Dividende auszuschütten. Das Bilanzergebnis 2022 (Einzelabschluss) von CHF – 32'524'440 soll auf die neue Rechnung vorgetragen werden, und es sollen keine Ausschüttungen vorgenommen werden.

## 4. Entlastung der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung

Der Verwaltungsrat beantragt, allen Mitgliedern des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2022 Entlastung zu erteilen.

# Traktanden und Anträge

## 5. Partielle Statutenänderungen (1/3)

### 5.1 Anpassung der Bestimmungen zum bedingten Kapital

Der Verwaltungsrat beantragt, Artikel 3a der Statuten gemäss Anhang zur Einladung zu ändern.

### 5.2 Ersatz der Bestimmungen zum bisherigen genehmigten Kapital durch ein Kapitalband

Der Verwaltungsrat beantragt die Aufhebung des bisherigen genehmigten Kapitals sowie die Einführung eines Kapitalbands und die entsprechende Änderung von Artikel 3b der Statuten gemäss Anhang zur Einladung.

Hinweis: Es gilt das qualifizierte Mehr von Zweidritteln nach Artikel 704 OR.

# Traktanden und Anträge

## 5. Partielle Statutenänderungen (2/3)

### 5.3 Anpassungen im Zusammenhang mit Aktionärsrechten und der Vorbereitung und Durchführung der Generalversammlung

Der Verwaltungsrat beantragt, Artikel 6, 7, 8, 10 und 38 der Statuten gemäss Anhang zur Einladung zu ändern.

### 5.4 Anpassungen im Zusammenhang mit dem Verwaltungsrat

Der Verwaltungsrat beantragt, Artikel 13, 16, und 18 der Statuten gemäss Anhang zur Einladung zu ändern.

# Traktanden und Anträge

## 5. Partielle Statutenänderungen (3/3)

### 5.5 Anpassungen der Bestimmungen zur Vergütung im Zusammenhang mit dem neuen Aktienrecht

Der Verwaltungsrat beantragt, Artikel 20, 24, und 30 der Statuten gemäss Anhang zur Einladung zu ändern.

# Traktanden und Anträge

## 6. Kapitalherabsetzung durch Nennwertreduktion

Der Verwaltungsrat beantragt die Herabsetzung des Aktienkapitals von CHF 620'174'850.00 um CHF 599'502'355.00 auf CHF 20'672'495.00 durch Reduktion des Nennwerts sämtlicher ausgegebener Aktien von CHF 30.00 auf CHF 1.00 und Einbuchung des Herabsetzungsbetrags in die gesetzlichen Kapitalreserven.

# Traktanden und Anträge

7. Wählen der Mitglieder des Verwaltungsrats (Einzelwahl) und des Präsidenten des Verwaltungsrats
  - 7.1 Der Verwaltungsrat beantragt, Reto Garzetti, Peter Bodmer, Dr. Christian De Prati, Kurt Hardt und Klaus Schmitz je einzeln als Mitglieder des Verwaltungsrats bis zum Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung zu wählen (Wiederwahl).
  - 7.2 Der Verwaltungsrat beantragt, Reto Garzetti als Präsidenten des Verwaltungsrats bis zum Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung zu wählen (Wiederwahl).

# Traktanden und Anträge

## 8. Wahlen in den Vergütungsausschuss (Einzelwahl)

Der Verwaltungsrat beantragt,

8.1 Dr. Christian De Prati,

8.2 Kurt Hardt,

8.3 Klaus Schmitz

als Mitglieder des Vergütungsausschusses bis zum Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung zu wählen (Wiederwahl).

# Traktanden und Anträge

## 9. Wahl der Revisionsstelle

Der Verwaltungsrat beantragt, PricewaterhouseCoopers AG (CHE-106.839.438), Zürich, für eine weitere Amtsperiode von einem Jahr als Revisionsstelle zu wählen (Wiederwahl).

## 10. Wahl des unabhängigen Stimmrechtsvertreters

Der Verwaltungsrat beantragt, Dr. Daniel Ronzani, Ronzani Schlauri Anwälte, Signaustrasse 11, 8008 Zürich, als unabhängigen Stimmrechtsvertreter bis zum Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung zu wählen (Wiederwahl).

# Traktanden und Anträge

## 11. Genehmigung der gesamten Vergütung von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung (1/2)

### 11.1 Genehmigung des maximalen Gesamtbetrags der Vergütung des Verwaltungsrats (bis Generalversammlung 2024)

Der Verwaltungsrat beantragt die Festsetzung von CHF 850'000 (Vorjahr: CHF 1'000'000) als maximaler Gesamtbetrag der Vergütung an den Verwaltungsrat vom Tag der ordentlichen Generalversammlung 2023 bis zur ordentlichen Generalversammlung 2024.

# Traktanden und Anträge

## 11. Genehmigung der gesamten Vergütung von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung (2/2)

### 11.2 Genehmigung des maximalen Gesamtbetrags der erfolgsunabhängigen Vergütung der Geschäftsleitung (Geschäftsjahr 2024)

Der Verwaltungsrat beantragt die Festsetzung von CHF 1'400'000 (Vorjahr: CHF 1'400'000) als maximaler Gesamtbetrag der erfolgsunabhängigen Vergütungen an die Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2024.

### 11.3 Genehmigung des maximalen Gesamtbetrags der erfolgsabhängigen Vergütung der Geschäftsleitung (Geschäftsjahr 2023)

Der Verwaltungsrat beantragt die Festsetzung von CHF 1'000'000 (Vorjahr: CHF 2'600'000) als maximaler Gesamtbetrag der erfolgsabhängigen Vergütungen an die Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2023.

# Unterlagen

## Protokoll

Das Protokoll der Generalversammlung mit den Vertretungsverhältnissen und den Ergebnissen wird zeitnah auf der Internetseite der Peach Property Group bereitgestellt. Dort finden sich auch weitere Unterlagen zur heutigen Generalversammlung.

Link: <https://www.peachproperty.com/de/investor-relations/#corporategovernance>

# Disclaimer



These materials contain forward-looking statements based on the currently held beliefs and assumptions of the management of **Peach Property Group AG** (hereinafter also referred to as «PPG» or «Peach Property»), which are expressed in good faith and, in their opinion, reasonable. Forward-looking statements involve known and unknown risks, uncertainties and other factors, which may cause the actual results, financial condition, performance, or achievements of **Peach Property Group AG**, or industry results, to differ materially from the results, financial condition, performance or achievements expressed or implied by such forward-looking statements. Given these risks, uncertainties and other factors, recipients of this document are cautioned not to place undue reliance on these forward-looking statements. **Peach Property Group AG** disclaims any obligation to update these forward-looking statements to reflect future events or developments.

# Investors, Analysts and Media

**Stefan Feller**, Head of Investor Relations

**Dr. Thomas Wolfensberger**, Chief Executive Officer

**Thorsten Arsan**, Chief Financial Officer

+41 44 485 50 18

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

