

KLAUS SCHLOTE
TEL.: +49 (0) 6131 – 48 60 651
KSCHLOTE@SOLVENTIS.DE

DENNIS WATZ
TEL.: +49 (0) 6131 – 48 60 652
DWATZ@SOLVENTIS.DE

ULF VAN LENCHERICH
TEL.: +49 (0) 6131 – 48 60 654
ULENGERICH@SOLVENTIS.DE

NICO LÖCHNER
TEL.: +49 (0) 6131 – 48 60 653
NLOECHNER@SOLVENTIS.DE

Peach Property Group AG

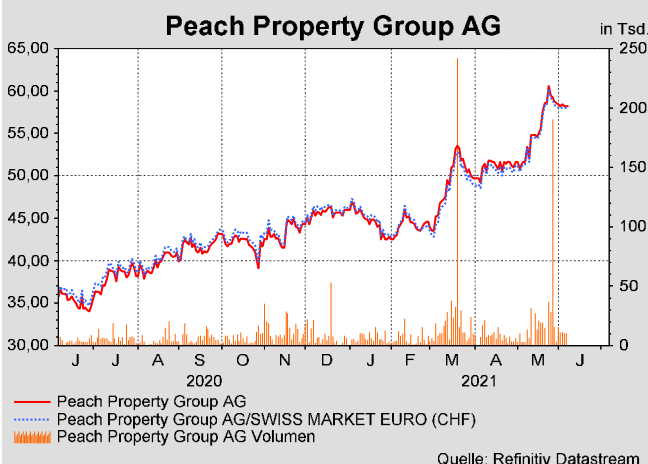
Ankauf von 4.300 Wohnungen mit Schwerpunkt NRW – Substanzwert EPRA NTA steigt auf über 60 CHF je Aktie

Kaufen (Kaufen)

Kursziel	66 CHF (60 CHF)
Kurspotential	13,4%
Kurs (07.06.2021)	58,20 CHF
ISIN	CH0118530366
Marktkapitalisierung	738,9 Mio. CHF
Anzahl Aktien	12,7 Mio. (13,5 verw.)
Marktsegment	SIX Swiss Exchange
Homepage	www.peachproperty.com

Kennzahlen und Prognosen

verwässert	2020	2021e	2022e	2023e
Mieterlöse (Mio. CHF)	54,8	112,0	130,0	136,5
Mietergebnis (Mio. CHF)	40,6	86,0	99,8	104,8
EBT (Mio. CHF)	153,4	141,8	122,2	102,5
FFO (Mio. CHF)	4,6	21,0	27,0	31,0
FFO je Aktie (CHF)	0,55	1,45	1,74	1,95
Ergebnis je Aktie (CHF)	9,29	6,99	5,74	4,78
Dividende je Aktie (CHF)	0,30	1,10	1,30	1,50
NTA je Aktie (CHF)	57,29	63,98	68,62	72,11
FFO/Kurs	1,2%	2,5%	3,0%	3,4%
KGV	4,9	8,3	10,1	12,2
Dividendenrendite	0,6%	1,9%	2,2%	2,6%
Kurs/NTA	-19,7%	-9,0%	-15,2%	-19,3%
LTV-Quote	57,8%	56,6%	54,9%	53,1%



Finanzkalender

Peach Property Group AG (Peach) hat am 27. Mai den Ankauf von rd. 4.300 Wohnungen in der Kernregion NRW bekannt gegeben. Durch die Transaktion steigt der Immobilienbestand von Peach um 19% auf ca. 27.500 Wohnungen. Die Soll-Mieterlöse erhöhen sich hierdurch von rd. 112 Mio. CHF auf mehr als 134 Mio. CHF. Der Marktwert des Portfolios wächst von rd. 2,0 Mrd. CHF auf rd. 2,5 Mrd. CHF. Ein Kaufpreis wurde nicht genannt. Peach dürfte den Kauf aber wie in der Vergangenheit zu vorteilhaften Konditionen "off the market" getätigt haben. Insofern rechnen wir auch diesmal mit signifikanten Bewertungsgewinnen aus der Transaktion. Peach prognostiziert einen Anstieg des EPRA NTA je Aktie von zuletzt 57,29 CHF auf über 60 CHF. Wir erhöhen unser Kursziel für die Peach-Aktie auf 66 CHF (bisher: 60 CHF) und bestätigen unsere Kaufempfehlung.

Der **Marktwert** des Ankaufportfolios beträgt **456 Mio. CHF**. Bei einer jährlichen Netto-Istmiere von 21,0 Mio. CHF entspricht dies einer **Bruttorendite** von ca. **4,6%**. Insgesamt beläuft sich die Netto-Istmiere jetzt auf ca. 116 Mio. CHF (zuvor: 95 Mio. CHF). Auch nach dem Ankauf ist das Portfolio von Peach mit einer Bruttorendite von **4,9%** (zuvor: 5,0%) moderat bewertet.

Die **vertraglichen Mieten** der neuen Bestände (**5,86 €/m²**) bieten signifikantes Upside-Potential zu den jeweiligen **Marktmieten (7,09 €/m²)**. Dieses sollte von Peach in den nächsten Jahren gehoben werden können.

Die akquirierten Bestände verteilen sich hauptsächlich auf **Ruhrgebietsstädte** wie Marl, Dortmund und Bochum. In dieser Region verfügt Peach bereits über umfangreiche Wohnungsbestände. Insofern lassen sich hier schnell Skaleneffekte erzielen. So kann sofort auf die vorhandene Struktur der 6 Peach Points im Ruhrgebiet zugegriffen werden. Ein neuer Peach Point soll zudem im nördlichen Ruhrgebiet (Marl) eröffnet werden. Eine regionale Ausnahme im Portfolio bilden 340 Wohnungen in und um Bremen.

Das Ankaufsportfolio weist einen **niedrigen Leerstand** von ca. **5%** aus. Dies spricht für die Qualität der Bestände. Bei Vollzug der Transaktion sinkt der Leerstand im Gesamtportfolio von Peach von 7,9% auf **7,4%**.

Das **Closing** der Transaktion wird noch im **Q2'2021** erwartet. Peach rechnet deshalb bereits kurzfristig mit einem positiven Effekt auf die Bruttomarge und den FFO.

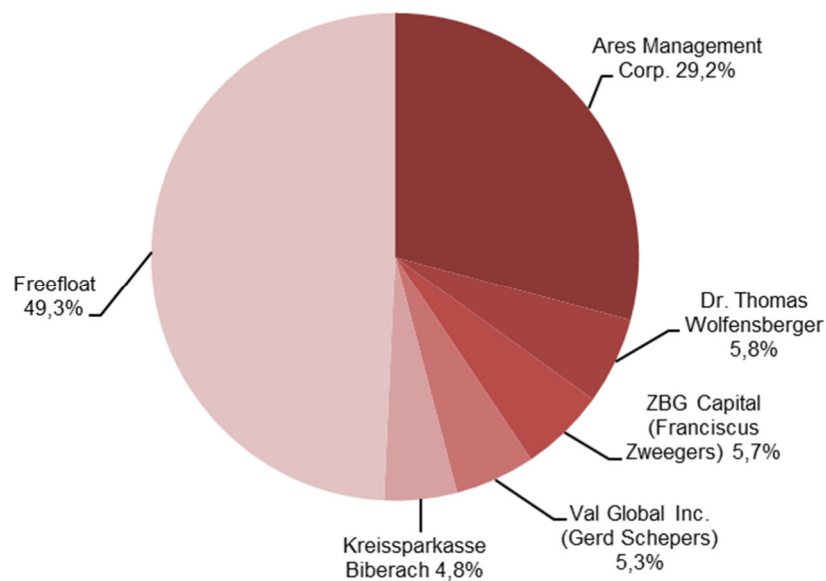
Zur Finanzierung des Ankaufs strebt Peach einen ausgewogenen Mix aus Eigenkapital und Fremdkapital an. Durch die geplanten Maßnahmen sollen sich sowohl der **Verschuldungsgrad (LTV)** als auch das **Rating (BB-) verbessern**.

Wohnimmobilien sind von der **Pandemie nicht negativ beeinflusst**. Im Gegenteil, der Stellenwert von Wohnen nimmt zu und Preise und Mieten ziehen weiter an. Das hervorragende Marktumfeld dürfte sich bei Peach auch in weiteren Wertzuwächsen im Bestandsportfolio zeigen.

Aktionärsstruktur

Im Geschäftsjahr 2020 gewann Peach im Rahmen von Eigenkapitalmaßnahmen einen neuen Ankerinvestor. Der internationale Finanzinvestor **Ares Management Corp.** ist mit einem Anteil von **rd. 29,2%** der mit Abstand größte Aktionär von Peach. Weitere Anteile werden von **CEO Dr. Thomas Wolfensberger (5,8%)**, **Franciscus Zweegers (5,7%)**, **Gerd Schepers (5,3%)** und der **Kreissparkasse Biberach (4,8%)** gehalten. **49,3%** der Peach-Aktien befinden sich im **Freefloat**.

Peach: Aktionärsstruktur



Quelle: Solventis Research, Peach Property Group AG

Die Peach-Aktie ist seit dem 12. November 2010 an der SIX Swiss Exchange (PEAN, ISIN CH0118530366) gelistet. Das tägliche Handelsvolumen liegt bei rd. 12 Tsd. Aktien (6-Monats-Durchschnitt).

Am 30. Juni 2019 ist die Anerkennung der befristeten Börsenäquivalenz für die Schweizer Börse (SIX Swiss Exchange) abgelaufen und die Gegenmaßnahmen der Schweiz sind in Kraft getreten. Das Eidgenössische Finanzdepartement (EFD) hat diese Maßnahmen zum 1. Juli 2019 aktiviert, womit ein **Handelsverbot für Schweizer Wertpapiere an europäischen Handelsplätzen** gilt. Bis zum Auslaufen der Börsenäquivalenz am 01.07.2019 war die Peach-Aktie auch an den deutschen Börsen Frankfurt, Stuttgart und Berlin handelbar, derzeit ist dies nur über Direkthandelsplattformen (z.B. Lang & Schwarz) möglich.

Bewertung

Wir bewerten die Peach-Aktie weiter anhand des international anerkannten Substanzwertes **EPRA NTA (Net Tangible Assets)**. Die Kennzahl eignet sich u.E. am besten für die Beurteilung des Geschäftserfolgs von Peach. Der EPRA NTA errechnet sich einfach ausgedrückt aus der Summe aller zum Marktwert bewerteten Vermögensgegenstände (Assets) abzüglich sämtlicher Verbindlichkeiten des Unternehmens.

Zum 31.12.2020 wies Peach einen **NTA je Aktie** von **57,29 CHF** aus.

Wir sind bisher von einem weiteren Zuwachs auf rd. 60 CHF bis zum Jahresende 2021 ausgegangen. Mit der neuen großen Akquisition dürfte dieser Wert bereits zum Halbjahr überschritten werden. Peach selbst rechnet kurzfristig mit einem Anstieg des NTA je Aktie auf deutlich über 60 CHF. Das Marktumfeld für Wohnimmobilien ist unverändert gut und gibt Peach Rückenwind. Wir rechnen deshalb bis Jahresende mit einem Anstieg des NTA je Aktie auf rd. **64 CHF**. Dies impliziert neben steigenden operativen Ergebnissen positive Bewertungsgewinne von erneut mehr als 100 Mio. CHF (2020: 156 Mio. CHF). Davon dürfte die Hälfte aus der aktuellen Transaktion resultieren.

Auch für 2022 sind wir optimistisch und rechnen bis zur Jahresmitte (30.06.), unserem neuen Bewertungszeitpunkt, mit einem weiteren Anstieg des NTA je Aktie auf rd. **66 CHF**. Diesen Wert setzen wir auch als unser neues Kursziel an. Bis zum Jahresende 2022 erwarten wir eine weitere Steigerung auf mehr als 68 CHF.

Peach gelingt mit der neuen Transaktion abermals eine wertschaffende Akquisition. Zusammen mit dem guten Marktumfeld sind die weiteren Aussichten für das Unternehmen sehr positiv. Wir erhöhen das **Kursziel** für die Peach-Aktie von 60 CHF auf **66 CHF** und bestätigen unsere **Kaufempfehlung**.

Peach: GuV (in Tsd. CHF)

	2020	yoy	2021e	yoy	2022e	yoy	2023e	yoy
Mieterlöse	54.748	40,7%	112.000	104,6%	130.000	16,1%	136.500	5,0%
Aufwand zur Erzielung von Mieterträgen	14.184	32,0%	26.000	83,3%	30.179	16,1%	31.688	5,0%
Nettomietergebnis	40.564	44,0%	86.000	112,0%	99.821	16,1%	104.813	5,0%
Bruttomarge	74,09%	1,7 pp	76,79%	2,7 pp	76,79%	0,0 pp	76,79%	0,0 pp
Ertrag aus Neubewertung	156.192	37,7%	108.000	-30,9%	80.000	-25,9%	55.000	-31,3%
Ergebnis aus Entwicklung	1.795	-67,3%	0	-100,0%	0	0,0%	0	0,0%
Ergebnis aus Verkauf	387	-18,0%	454	17,2%	516	13,8%	529	2,5%
Vertriebskosten	310	8,0%	363	17,2%	414	13,8%	424	2,5%
Personalaufwand	13.424	18,6%	15.736	17,2%	17.908	13,8%	18.354	2,5%
Sonstige Aufwendungen	5.765	3,8%	6.758	17,2%	7.691	13,8%	7.882	2,5%
EBITDA	179.439	37,6%	171.596	-4,4%	154.326	-10,1%	133.681	-13,4%
EBITDA-Marge	327,75%	-7,3 pp	153,21%	-174,5 pp	118,71%	-34,5 pp	97,93%	-20,8 pp
Abschreibungen	876	54,8%	876	0,0%	876	0,0%	876	0,0%
EBIT	178.563	37,5%	170.720	-4,4%	153.450	-10,1%	132.805	-13,5%
EBIT-Marge	326,15%	-7,5 pp	152,43%	-173,7 pp	118,04%	-34,4 pp	97,29%	-20,7 pp
Zinserträge	4.389	3716,5%	500	-88,6%	400	-20,0%	500	25,0%
Zinsaufwand	29.598	46,0%	29.423	-0,6%	31.618	7,5%	30.815	-2,5%
Finanzergebnis	-25.209	-25,1%	-28.923	-14,7%	-31.218	-7,9%	-30.315	2,9%
Ergebnis v. Ertragssteuern (EBT)	153.354	39,8%	141.797	-7,5%	122.232	-13,8%	102.490	-16,2%
EBT-Marge	280,11%	-1,7 pp	126,60%	-153,5 pp	94,02%	-32,6 pp	75,08%	-18,9 pp
Steuern	26.072	39,6%	32.474	24,6%	26.290	-19,0%	20.474	-22,1%
Steuerquote	17,00%	-0,0 pp	22,90%	5,9 pp	21,51%	-1,4 pp	19,98%	-1,5 pp
Ergebnis n. Steuern	127.282	39,9%	109.324	-14,1%	95.942	-12,2%	82.016	-14,5%
Anteile Dritter	9.393	71,1%	8.068	-14,1%	7.080	-12,2%	6.053	-14,5%
Konzernjahresüberschuss	117.889	37,9%	101.256	-14,1%	88.862	-12,2%	75.964	-14,5%
Anzahl Aktien (verwässert in Mio.)	12,70	92,3%	14,48	14,1%	15,48	6,9%	15,88	2,6%
Ergebnis je Aktie (CHF)	9,29	-28,3%	6,99	-24,7%	5,74	-17,9%	4,78	-16,7%

Quelle: Solventis Research, Peach Property Group AG

Peach: Bilanz (in Tsd. CHF)

	2020	yoy	2021e	yoy	2022e	yoy	2023e	yoy
Aktiva								
Kassenbestand	67.656	46,3%	46.543	-31,2%	52.000	11,7%	54.600	5,0%
Forderungen Lieferungen und Leistungen	22.615	75,8%	46.264	104,6%	53.700	16,1%	56.385	5,0%
Vorräte	38.969	15,4%	79.720	104,6%	92.533	16,1%	97.159	5,0%
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	5.851	-15,6%	5.851	0,0%	5.851	0,0%	5.851	0,0%
Summe Umlaufvermögen	135.091	33,7%	178.379	32,0%	204.083	14,4%	213.995	4,9%
Sachanlagen	2.066.205	91,6%	2.595.442	25,6%	2.644.791	1,9%	2.654.253	0,4%
Immaterielle Vermögenswerte	921	36,4%	921	0,0%	921	0,0%	921	0,0%
Finanzanlagen	100	7,5%	100	0,0%	100	0,0%	100	0,0%
Latente Steuern	20.427	10,4%	20.427	0,0%	20.427	0,0%	20.427	0,0%
Summe Anlagevermögen	2.087.653	90,2%	2.616.890	25,4%	2.666.239	1,9%	2.675.701	0,4%
Summe Aktiva	2.222.744	85,5%	2.795.268	25,8%	2.870.322	2,7%	2.889.696	0,7%
Vermögen nicht fortgeführte Aktivitäten	1.743	-78,0%	0	-100,0%	0	0,0%	0	0,0%
Bilanzsumme	2.224.487	84,4%	2.795.268	25,7%	2.870.322	2,7%	2.889.696	0,7%
Passiva								
Gezeichnetes Kapital	12.495	89,3%	14.480	1040,4%	15.480	0,0%	15.880	0,0%
Kapitalrücklage	347.273	188,9%	475.288	0,0%	474.288	0,0%	473.888	0,0%
Gewinnrücklagen	295.660	64,8%	382.951	29,5%	455.309	18,9%	512.229	12,5%
Kumuliertes übriges comprehensive income	68.786	-3,9%	78.942	14,8%	81.481	3,2%	84.020	3,1%
Eigenkapital ohne Anteile Fremdbesitz	724.214	91,7%	951.661	31,4%	1.026.558	7,9%	1.086.018	5,8%
Anteile in Fremdbesitz	30.648	160,0%	30.648	0,0%	30.648	0,0%	30.648	0,0%
Eigenkapital mit Anteilen in Fremdbesitz	754.862	93,8%	982.309	30,1%	1.057.206	7,6%	1.116.666	5,6%
Langfristige Schulden								
Pensionsrückstellungen	4.564	258,2%	9.337	104,6%	10.837	16,1%	11.379	5,0%
Übrige Rückstellungen	375	-38,2%	767	104,6%	890	16,1%	935	5,0%
Finanzverbindlichkeiten	1.169.279	66,2%	1.169.279	0,0%	1.169.279	0,0%	1.169.279	0,0%
Steuerverbindlichkeiten/Latente Steuern	73.425	57,1%	150.208	104,6%	174.349	16,1%	183.066	5,0%
Summe langfristige Schulden	1.247.643	65,9%	1.329.591	6,6%	1.355.356	1,9%	1.364.659	0,7%
Kurzfristige Schulden								
Übrige Rückstellungen	2.159	-50,4%	4.417	104,6%	5.127	16,1%	5.383	5,0%
Verbindlichkeiten Lieferungen und Leistungen	3.885	-8,0%	7.948	104,6%	9.225	16,1%	9.686	5,0%
Finanzverbindlichkeiten	177.354	368,3%	426.365	140,4%	396.867	-6,9%	346.072	-12,8%
Steuerverbindlichkeiten	3.398	455,2%	6.951	104,6%	8.069	16,1%	8.472	5,0%
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	32.794	171,2%	32.794	0,0%	32.794	0,0%	32.794	0,0%
Erhaltene Anzahlungen	2.392	-57,4%	4.893	104,6%	5.680	16,1%	5.964	5,0%
Summe kurzfristige Schulden	221.982	242,8%	483.368	117,8%	457.761	-5,3%	408.371	-10,8%
Summe Passiva	2.224.487	84,4%	2.795.268	25,7%	2.870.322	2,7%	2.889.696	0,7%
Schulden nicht fortgeführte Aktivitäten	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Bilanzsumme	2.224.487	84,4%	2.795.268	25,7%	2.870.322	2,7%	2.889.696	0,7%

Quelle: Solventis Research, Peach Property Group AG

Haftungserklärung (Disclaimer) und Pflichtangaben nach Art. 20 Verordnung EU Nr. 596/2014 und Delegierte Verordnung EU 2016/958 einschließlich möglicher Interessenkonflikte (Disclosures)

Die nachfolgenden Erläuterungen informieren den Leser über die gesetzlichen Vorgaben, die bei der Erstellung von Finanzanalysen zu beachten sind.

1. Haftungserklärung

Bei Erstellung dieser Analyse haben wir uns die tatsächlichen Angaben aus uns zur Verfügung stehenden, allgemein als zuverlässig angesehenen Quellen verschafft. Wir können keinen Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Informationen erheben. Die auf diesen tatsächlichen Angaben beruhenden Einschätzungen unsererseits stellen unverbindliche Werturteile zum Zeitpunkt der Erstellung der Analyse dar. Nachträgliche Änderungen können nicht berücksichtigt werden. Eine Haftung für die Vollständigkeit oder Richtigkeit dieser Analyse können wir nicht übernehmen. Die Studie stellt kein Angebot und keine Aufforderung dar, Aktien des Emittenten zu erwerben. Diese Analyse ersetzt keinesfalls die anleger- und objektgerechte Beratung. Wir können nicht überprüfen, ob sich die Empfehlungen mit Ihren persönlichen Anlagestrategien und Zielen decken. Für eine anleger- und objektgerechte Beratung empfehlen wir Ihnen, einen Anlageberater aufzusuchen. Eine Analyse-Publikation kann und soll ein für eine Investition erforderliches Wertpapierprospekt und/oder eine fachkundige Anlageberatung keinesfalls ersetzen. Sie kann daher nicht alleinige Grundlage für die Entscheidung über eine Investition sein.

Urheberrecht an der Analyse wird vorbehalten, Nachdruck ist nur mit unserer Zustimmung zulässig.

2. Pflichtangaben

- a) Abschluss der Erstellung: **08.06.2021, 16:45 Uhr**, erstmalige Veröffentlichung: **08.06.2021, 17:00 Uhr**
- b) Zeitliche Bedingungen vorgesehener Aktualisierungen: halbjährlich.
- c) Aufsichtsbehörde: Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, Marie-Curie-Str. 24-28, 60439 Frankfurt/M.
- d) Vorgegangene Analysen: Es sind keine Analysen in dem Zeitraum von 12 Monaten vor Veröffentlichung dieser Analyse veröffentlicht worden, die eine von dieser Analyse abweichende Empfehlung für eine bestimmte Anlageentscheidung enthalten.
- e) Die Analyse ist vor ihrer Veröffentlichung dem Emittenten ohne Empfehlung zugänglich gemacht worden und ist danach ohne Empfehlungsänderung inhaltlich nicht wesentlich geändert worden.
- f) Alle in der Analyse angegebenen Kurse und Kursverläufe beruhen auf den Schlusskursen zu dem hierfür angegebenen Datum und Zeit, soweit zu den Kursen und Kursverläufen keine anderweitigen Angaben gemacht werden.
- g) Die Analyse wird allen daran interessierten Personen zeitgleich bereitgestellt.

3. Disclosures

Übersicht über unsere Empfehlungen für die Aktie des Emittenten in den vergangenen 12 Monaten:

Veröffentlichungsdatum	Ersteller	Einschätzung	Kursziel	Marktpreis zum Veröffentlichungsdatum	Dauer der Gültigkeit
11.08.20	Ulf van Lengerich	Kaufen	50,00 CHF	38,80 CHF	12 Monate
07.09.20	Nico Löchner	Kaufen	50,00 CHF	42,50 CHF	12 Monate
28.10.20	Nico Löchner	Kaufen	50,00 CHF	40,20 CHF	12 Monate
22.02.21	Ulf van Lengerich	Kaufen	55,00 CHF	43,60 CHF	12 Monate
14.04.21	Ulf van Lengerich	Kaufen	60,00 CHF	51,80 CHF	12 Monate

Die Verteilung der Empfehlungen unseres Anlageuniversums sieht aktuell wie folgt aus:

Empfehlungsübersicht Research-Reports (01.04.20 - 31.03.21)		in %	Auftrags- research	in %
Kaufen	53	94,6%	48	85,7%
Halten	3	5,4%	3	5,4%
Verkaufen	0	0,0%	0	0,0%
Insgesamt	56	100,0%	51	91,1%

Weder die Solventis Beteiligungen GmbH, noch ein mit ihr verbundenes Unternehmen, noch eine bei der Erstellung mitwirkende Person (noch deren mit ihr eng verbundenen Personen), noch eine zu der Analyse vor Weitergabe Zugang habende oder haben könnende (sofern bei/von genanntem Unternehmen beschäftigte/beauftragte) Person

1. ist in Besitz einer Nettoverkaufs- oder Nettokaufposition von über 0,5% des Finanzinstruments.
2. sind am gezeichneten Kapital des Emittenten mit mindestens 5 Prozent beteiligt.
3. waren innerhalb der vorangegangenen zwölf Monate bei der öffentlichen Emission von Finanzinstrumenten des Emittenten federführend oder mitführend.
4. waren Marketmaker oder Liquiditätsspender in den Finanzinstrumenten des Emittenten.
5. haben mit dem Emittenten eine Vereinbarung über die Erbringung von Wertpapierdienstleistungen gemäß Anhang I Abschnitt A und B der Richtlinie 2014/65/EU getroffen, die innerhalb der vorangegangenen zwölf Monate gültig war oder in diesem Zeitraum eine Leistung oder ein Leistungsversprechen aus einer solchen Vereinbarung gegeben war.

Die Solventis Beteiligungen GmbH

1. hat mit dem Emittenten, der selbst oder dessen Finanzinstrumente Gegenstand der Analyse sind, eine Vereinbarung zu der Erstellung der Analyse getroffen.

Sonstige Beziehungen und Umstände, bei denen damit gerechnet werden kann, dass sie die Objektivität der Analyse beeinträchtigen, sind für die Solventis Beteiligungen GmbH betreffend ihr und den oben genannten Personen nicht kenntlich.

4. Erstellung und Verbreitung

a) Verantwortung für die Erstellung und Verbreitung

Solventis Beteiligungen GmbH, Am Rosengarten 4, 55131 Mainz

Sitz: Mainz; HRB 47135, Amtsgericht Mainz; Geschäftsführer: Joachim Schmitt, Klaus Schlote.

b) Ersteller

Ulf van Lengerich, Senior Analyst

5. Erläuterung der Einschätzung der Solventis Beteiligungen GmbH / der zugrunde gelegten Annahmen

- Kaufen: Die Aktie wird nach unserer Einschätzung auf Sicht von 12 Monaten einen absoluten Gewinn von mindestens 10% aufweisen.
- Halten: Die Aktie wird nach unserer Einschätzung auf Sicht von 12 Monaten einen absoluten Kursgewinn und/oder einen absoluten Kursverlust von 10% nicht überschreiten.
- Verkaufen: Die Aktie wird nach unserer Einschätzung auf Sicht von 12 Monaten einen absoluten Kursverlust von mindestens 10% aufweisen.

Unabhängig von der vorgenommenen Einschätzung bestehen nach der Empfindlichkeitsanalyse deutliche Risiken aufgrund einer Änderung der zugrunde gelegten Annahmen. Zu den Risiken gehören unvorhergesehene Änderungen im Hinblick auf den Wettbewerbsdruck, bei der Nachfrage nach den Produkten eines Emittenten und bei der Angebotsituation für produktionsnotwendige Materialien, sowie der Nichteintritt der unterstellten Entwicklung. Solche Schwankungen können sich durch Veränderungen technologischer Art, Veränderungen der Konjunktur, Rechts- und Währungskursänderungen ergeben. Diese Erörterung von Risikofaktoren erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

6. Wesentliche Informationsquellen

In- und ausländische Medien wie Informationsdienste (z.B. VWD, Refinitiv u. a.), Wirtschaftspresse (z. B. Börsen-Zeitung, Handelsblatt, FAZ, Wallstreet Journal, Financial Times u. a.), Fachpresse, veröffentlichte Statistiken, das Internet sowie Veröffentlichungen, Angaben und Informationen der analysierten Emittenten.

7. Zusammenfassung der Bewertungsgrundlagen und Methoden

Einzelemittenten: Zur Unternehmensbewertung werden gängige und anerkannte Bewertungsmethoden (u. a. DCF-Methode, Excess-Return-Modell, Dividendendiskontierungsmodell und Peer-Group-Analyse) verwandt. In der DCF-Methode wird der Wert des Emittenten berechnet, der die Summe der abgezinsten Zahlungsströme, d.h. des Barwertes der zukünftigen Zahlungsströme des Emittenten, darstellt. Der Wert wird somit durch die erwarteten künftigen Zahlungsströme und durch den angewandten Diskontierungssatz bestimmt. Für das Excess-Return-Modell und das Dividendendiskontierungsmodell werden Standardmodelle verwendet. In der Peergroup-Analyse werden an der Börse notierte Emittenten durch den Vergleich von Verhältniskennzahlen (z.B. Kurs-/Gewinn-Verhältnis Kurs-/ Buchwert-Verhältnis, Enterprise Value/Umsatz, Enterprise Value/EBITDA, Enterprise Value/EBIT) bewertet. Die Vergleichbarkeit der Verhältniskennzahlen wird in erster Linie durch die Geschäftstätigkeit und die wirtschaftlichen Aussichten bestimmt. Informationen zu den Modellen finden sich z.B. hier: <http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/>.

Thematische Ausarbeitungen: Es wird die Auswirkung bestimmter Entwicklungen (z.B. EU-Osterweiterung, steigende Strompreise) auf verschiedene Emittenten dadurch ermittelt, dass die veröffentlichte Geschäfts-, Ertrags-, Kosten- und Umsatzstruktur des Emittenten der unterstellten Entwicklung zugrunde gelegt wird.

8. Interne organisatorische und regulative Vorkehrungen zur Prävention oder Behandlung von Interessenkonflikten

Mitarbeiter der Solventis Beteiligungen GmbH, die mit der Erstellung und/oder Darbietung von Finanzanalysen befasst sind und Personen, die zur Analyse vor Weitergabe Zugang haben oder haben können, unterliegen den internen Compliance-Regelungen. Die internen Compliance-Regelungen entsprechen den Vorschriften von § 85 WphG iVm. Art. 37 Delegierte Verordnung EU 2017/565. Dies beinhaltet insbesondere Geschäftsverbote, Informationsschranken, Regeln für Zuwendungen Dritter und zur Vergütung der Mitarbeiter. Die Vergütung der an der Erstellung der Analyse beteiligten Mitarbeiter ist nicht an Geschäfte oder Dienstleistungen nach Anhang I Abschnitt A und B Richtlinie 2014/65/EU oder Handelsgebühren der Solventis Beteiligungen GmbH oder verbundener Unternehmen gebunden.

9. Adressaten

Analysen der Solventis Beteiligungen GmbH richten sich an Geeignete Gegenparteien sowie professionelle Kunden. Sie sind daher nicht geeignet, an Privatkunden weitergegeben zu werden, es sei denn, (i) eine Finanzanalyse wurde von der Solventis Beteiligungen GmbH ausdrücklich als auch für Privatkunden geeignet bezeichnet oder (ii) ihre ordnungsgemäße Weitergabe erfolgt durch ein in einem Mitgliedstaaten des Europäischen Wirtschaftsraum (EWR) oder der Schweiz zugelassenes Wertpapierdienstleistungsunternehmen an Privatkunden, die nachweisbar über die erforderlichen Kenntnisse und Erfahrungen verfügen, um die relevanten Risiken der jeweiligen Anlageempfehlungen verstehen und bewerten zu können. Analysen werden für die Weitergabe an die vorgenannten Adressaten in den Mitgliedstaaten des Europäischen Wirtschaftsraum und der Schweiz freigegeben.

Mit Annahme der Analyse akzeptiert der Empfänger die Verbindlichkeit der vorstehenden Beschränkungen.