

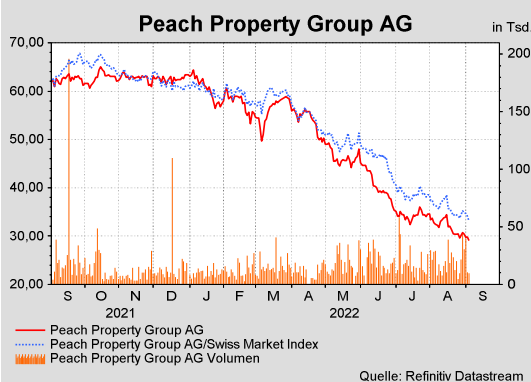
## Peach Property Group AG

### Kaufen (Kaufen)

<b>Kursziel</b>	<b>60 CHF (73 CHF)</b>
Kurspotenzial	106,9%
Kurs (05.09.2022)	29,00 CHF
ISIN	CH0118530366
Marktkapitalisierung	489,6 Mio. CHF
Anzahl Aktien	16,88 Mio.
Marktsegment	SIX Swiss Exchange
Homepage	www.peachproperty.com

### Kennzahlen und Prognosen

In Mio. CHF / CHF	2021	2022e	2023e	2024e
Mieterlöse	108,6	116,0	121,8	127,9
Mietergebnis	79,8	85,8	90,8	95,9
EBT	259,5	110,7	119,3	100,7
FFO	11,1	20,0	30,0	38,0
FFO je Aktie	0,66	1,18	1,78	2,25
Ergebnis je Aktie	11,23	2,58	5,20	4,32
Dividende je Aktie	0,33	0,60	0,90	1,13
NTA je Aktie	68,56	70,81	75,41	78,84
FFO/Kurs	1,0%	4,1%	6,1%	7,8%
KGV	5,6	11,2	5,6	6,7
Dividendenrendite	0,6%	2,1%	3,1%	3,9%
Kurs/NTA	0,92	0,41	0,38	0,37
LTV-Quote	51,9%	51,0%	49,8%	48,5%



### Finanzkalender

- 31.03.2023: Jahresergebnis 2023
- 24.05.2023: Generalversammlung

### Aktionärsstruktur

26,1%	Ares Management Corp.
7,6%	Franciscus Zweegers
4,5%	Dr. Thomas Wolfensberger (CEO)
4,4%	Kreissparkasse Biberach
3,1%	Marius Barnett

### Analysten

Ulf van Lengerich  
 Tel.: +49 (0) 6131 - 48 60 654  
 ulengerich@solventis.de

## H1'2022: gute operative Entwicklung, Prognose für Geschäftsjahr 2022 bestätigt – Refinanzierung der Anleihe 2019/23 in trockenen Tüchern

**Peach hat die Halbjahreszahlen 2022 veröffentlicht. Die Nettomieterlöse stiegen um 18% auf 59,2 Mio. CHF. Unter dem Strich stand ein Gewinn von 47 Mio. CHF (Vj. 110 Mio. CHF). Im Vorjahr fiel ein hoher Bewertungsgewinn durch eine Akquisition an. Die wichtige Cashflow-Kennzahl FFO I legte um 93% auf 9,0 Mio. CHF zu. Der NTA je Aktie erhöhte sich leicht auf 69,50 CHF (Vj. 68,56 CHF). Das Marktumfeld für Immobilienaktien hat sich durch Inflation und Zinswende deutlich verschlechtert. Dies zeigt sich an dem Kurseinbruch der Peach-Aktie und der Peers. Wir halten die aktuellen Abschlüsse (Peach: 58%) für übertrieben und rechnen nicht mit einem Immobiliencrash. Das unsichere Marktumfeld berücksichtigen wir mit einem 15% Abschlag auf den erwarteten NTA. Entsprechend reduzieren wir das Kursziel für die Peach-Aktie von 73 CHF auf 60 CHF. Wir bestätigen unsere Kaufempfehlung.**

Die Prognose für das GJ. 2022 wurde mit den H1'-Zahlen noch einmal bekräftigt. Peach rechnet mit Nettomieten zwischen 113 - 117 Mio. CHF (Vj. währungsbereinigt 110 Mio. CHF), einer like-for-like Mietsteigerung um 3,5% und FFO I (aus Vermietung) von 18 - 21 Mio. CHF (Vj. währungsbereinigt 10 Mio. CHF). Als Dividende sollen 50% des FFO I ausgeschüttet werden. Das entspricht rd. 0,60 CHF je Aktie.

Die **Mieteinnahmen** stiegen **like-for-like** um gute **3,4%**. Bei Neuvermietungen erzielt Peach im Durchschnitt um 15% höhere Mieten. Zudem werden im Bestand regelmäßig Mietanpassungen vorgenommen, allein im Halbjahr bei 5.000 Wohnungen.

Im angespannten Kapitalmarktumfeld stehen Verschuldungsabbau und Refinanzierungen im Fokus der Investoren. Hier hat Peach einen wichtigen Schritt unternommen. Die Rückzahlung der im **Februar 2023** fälligen **Anleihe** ist bereits sichergestellt. Über Rückkaufangebote wurden bereits rd. 70 Mio. € des Anleihevolumens von 250 Mio. € zurückerworben. Darüber hinaus konnten im Berichtszeitraum unbesicherte Schuldscheindarlehen über 55 Mio. € sowie eine Betriebsmittellinie über 100 Mio. € abgeschlossen werden. Zudem wurde im August ein Hypothekendarlehen über rd. 100 Mio. € unterzeichnet. Damit verfügt Peach über genügend Mittel für die Rückzahlung des Restbetrags der Anleihe (**180 Mio. €**). Erst ab 2025 stehen dann für Peach wieder größere Refinanzierungen an.

Trotz gestiegener Marktzinsen haben sich die **Zinskosten** von Peach zum 30.06.2022 auf **2,5%** (Ende 2021: 2,7%) reduziert.

Der **LTV** reduzierte sich leicht auf **51,7%** (2021: 51,9%). Der Zinsdeckungsgrad erhöhte sich von 1,38 auf **1,53**. Die Verbesserung beider Kennzahlen genießt im aktuellen Umfeld höchste Priorität und dürfte sich im H2'2022 fortsetzen.

## **H1'2022: Gute operative Performance – Halbjahresgewinn erwartungsgemäß unter hohem Vorjahreswert**

Peach hat ein gutes erstes Halbjahr 2022 absolviert. Im Berichtszeitraum stiegen die Mieterlöse um 18% auf **59,2 Mio. CHF** (Vj. 50,2 Mio. CHF). Auf **like-for-like** Basis legten die Mieten um **3,4%** (Vj. 4,4%) zu. Das **Ergebnis aus der Vermietung** erhöhte sich um 15,5% auf **44,0 Mio. CHF (Vj. 38,1 Mio. CHF)**.

Das **Bewertungsergebnis** fiel mit **77,1 Mio. €** gut aus, lag aber deutlich unter dem Vorjahresniveau von 126,2 Mio. €. Im Vorjahr erzielte Peach einen hohen Einwertungsgewinn (63,8 Mio. €) aus einer größeren Portfolioakquisition.

Der Bewertungsgewinn entsprach einer **Wertsteigerung im Verhältnis zum Portfoliowert** von **2,9%** (Vj. 4,8%). Durch den Bewertungsanstieg ging die **Bruttorendite** des Portfolios auf **4,6%** (Ende 2021: 4,8%) zurück. Der durchschnittliche **Bewertungsansatz je m<sup>2</sup>** belief sich auf **1.490 €** (Ende 2021: 1.424 €). Damit liegt Peach immer noch deutlich unter dem durchschnittlichen Niveau der Peers (rd. 2.250 € je m<sup>2</sup>).

Das **Betriebsergebnis (EBIT)** lag aufgrund des niedrigeren Bewertungsgewinnes mit **104,3 Mio. CHF** unter dem Vorjahreszeitraum (151,7 Mio. €). Erträge aus Verkäufen oder Projektentwicklungen spielten wie im Vorjahr keine Rolle.

Das **Finanzergebnis** sank signifikant von -20,2 Mio. CHF auf **-41,2 Mio. CHF**. Dies ist insbesondere das Resultat von Währungsverlusten. Es fiel ein negatives Währungsergebnis von 21,0 Mio. CHF an. Im Vorjahreszeitraum wies Peach hingegen einen Währungsgewinn 4,3 Mio. CHF aus. Der Währungsverlust resultierte aus dem deutlichen Kursverlust des Euro gegenüber dem CHF. Der **Zinsaufwand** blieb hingegen mit **19,3 Mio. CHF** leicht unter Vorjahr (20,0 Mio. CHF).

Das **Ergebnis vor Steuern (EBT)** lag bei **63,1 Mio. CHF** (Vj. 131,4 Mio. CHF). Bei einem Steueraufwand von 16,1 Mio. CHF (Vj. 21,3 Mio. CHF) betrug das **Konzernhalbjahresergebnis 47,0 Mio. CHF** (Vj. 110,1 Mio. CHF).

Davon entfielen **43,8 Mio. CHF** (Vj. 105,0 Mio. CHF) auf die Eigenkapitalgeber von Peach. Das entspricht einem **EPS** (unverwässert) von **2,54 CHF** (Vj. 8,14 CHF) bzw. auf verwässerter Basis von **2,53 CHF** (Vj. 7,96 CHF).

## **Prognose für das Geschäftsjahr 2022 bestätigt**

Peach hat mit dem Halbjahresbericht 2022 die Prognose für das Gesamtjahr bestätigt. Die **Nettomieteinnahmen** sollen im laufenden Jahr weiter auf ein Niveau von **113 - 117 Mio. CHF** (Vj. währungsbereinigt: 100,4 Mio. CHF) steigen. Der Mietanstieg auf like-for-like Basis wird dabei auf 3,5% (Vj. 4,0%) prognostiziert. Beim **FFO I** rechnet Peach mit einer ungefähren Verdopplung auf einen Wert von **18 - 21 Mio. CHF** (Vj. währungsbereinigt 10 Mio. CHF).

## Bestandsportfolio

Peach verfügt zum 30.06.2022 über einen Bestand von **27.398 Wohnungen** mit einer vermietbaren Wohnfläche von **1.702.827 m<sup>2</sup>**. Der Marktwert der Immobilien liegt bei rd. **2,64 Mrd. CHF**.

Das Bestandsportfolio generiert eine **jährliche Sollmiete** (Vollvermietung) von **134,9 Mio. CHF**. Im Geschäftsjahr 2022 rechnet Peach mit **Ist-Mieteinnahmen** im Bereich von **113 - 117 Mio. CHF** (Vj. 108,6 Mio. CHF, währungsbereinigt 100,4 Mio. CHF).

Die **Bruttomietrendite** des Portfolios (annualisierte Ist-Miete/Ø Wert des Portfolios) beträgt **4,6%** (Vj. 4,8%).

Die folgende Tabelle zeigt wesentliche Kennzahlen des Immobilienportfolios zum 30.06.2022 und die entsprechenden Vergleichszahlen zum Jahresende 2021.

### Peach: Portfoliodaten

	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>	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	5.233
Sollmiete in TCHF p.a.	134.943	138.086
Leerstand Wohneinheiten	7,60%	8,00%
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 per 30. Juni 2021 erworbenen Portfolios.

Quelle: Solventis Research, Peach Property Group AG

Der Wohnungsbestand von Peach verteilt sich breit über mehrere Cluster in den westdeutschen Bundesländern. Schwerpunkte bilden dabei die Bundesländer Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz und Niedersachsen.

Im ersten Halbjahr 2022 hat sich der Portfoliobestand nicht wesentlich verändert. Der größte Einzelstandort ist weiterhin die Stadt Kaiserslautern mit einem Bestand von 2.293 Wohnungen. Auf Platz 2, 3 und 4 folgen die NRW-Städte Marl (2.154), Gelsenkirchen (2.002) und Dortmund (1.963).

Die Tabelle auf der nächsten Seite zeigt die Top 20 Standorte von Peach in Deutschland zum 30.06.2022.

### Peach: Top 20 Standorte des Immobilienportfolios

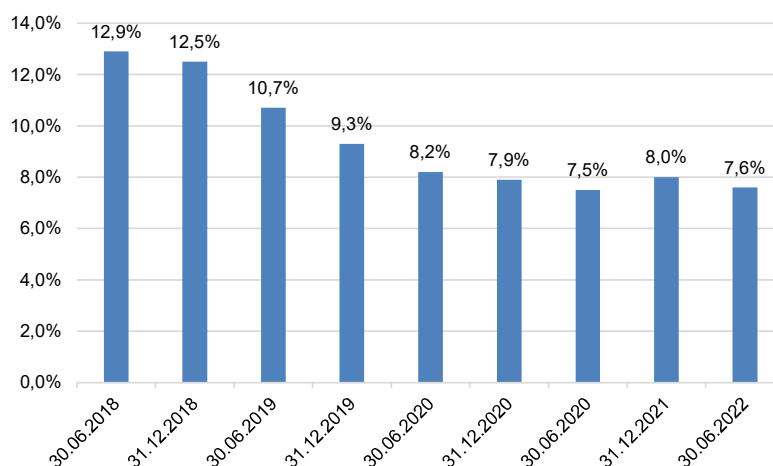
Standort	Bundesland	Anzahl Einheiten	Fläche in m <sup>2</sup>	Baujahre	Bewertung in CHF
1 Kaiserslautern	Rheinland Pfalz	2.293	145,3	1926-2000	248,9
2 Marl	NRW	2.154	142,7	1939-1990	205,0
3 Gelsenkirchen	NRW	2.002	136,2	1902-2001	171,9
4 Dortmund	NRW	1.963	134,9	1900-1975	233,3
5 Bochum	NRW	1.430	66,4	1920-1999	117,9
6 Helmstedt	Niedersachsen	1.314	76,6	1926-1981	88,2
7 Oberhausen	NRW	1.076	70,5	1869-2001	118,9
8 Essen	NRW	953	63,3	1904-1988	107,6
9 Heidenheim	Baden-Württemberg	905	63,6	1896-2006	115,8
10 Schöningen	Niedersachsen	844	50,2	1953-1970	48,2
11 Velbert	NRW	761	53,4	1972-1978	74,7
12 Recklinghausen	NRW	709	45,2	1904-1970	61,0
13 Minden	NRW	643	41,5	1893-1973	52,0
14 Neukirchen-Vluyn	NRW	567	37,9	1974-1981	46,2
15 Duisburg	NRW	552	37,3	1915-1978	46,7
16 Ludwigshafen	Rheinland Pfalz	470	34,1	1920-1987	79,1
17 Bielefeld	NRW	440	31,1	1932-1987	47,9
18 Herne	NRW	418	30,1	1905-1976	36,5
19 Munster	Niedersachsen	377	25,9	1959-1967	30,0
20 Neubrandenburg	Mecklenburg-Vorpommern	360	21,5	1969-1976	24,7
Others incl. CH	-	7.167	467	1800-2015	740,9
<b>Total</b>		<b>27.398</b>	<b>1.774</b>		<b>2.695</b>

Quelle: Solventis Research, Peach Property Group AG

### Rekord bei Neuvermietungen senkt Leerstandsquote

Zum 30.06.2022 verfügte Peach über einen Gesamt leerstand von **2.068** Wohneinheiten. Das entsprach einer **Leerstandsquote** von **7,6% (Ende 2021: 8,0%)**. Mit mehr als 1.800 Neuvermietungen im ersten Halbjahr 2022 hat Peach einen neuen Bestwert in der Unternehmensgeschichte aufgestellt. Mittelfristig soll der Leerstand auf ein Niveau von rd. 6% sinken.

### Peach: Leerstandsquote



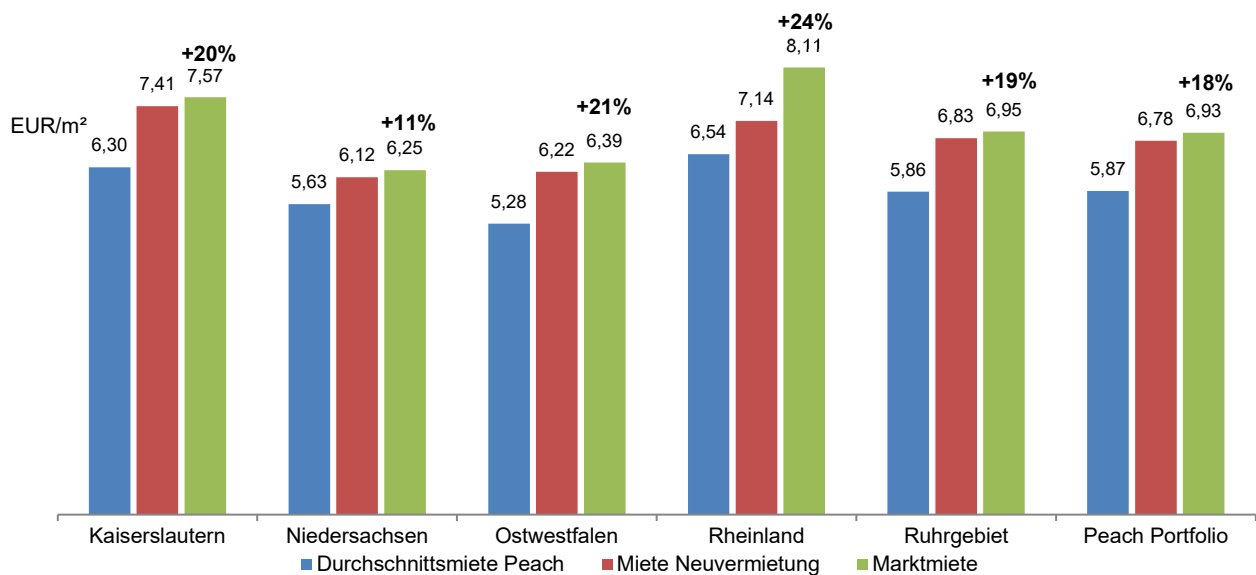
Quelle: Solventis Research, Peach Property Group AG

### Mietsteigerungspotenzial weiter groß

Peach verfügt weiterhin über großes Mietsteigerungspotential im Bestand. An allen Kernstandorten von Peach liegen die marktüblichen Mieten über dem Niveau der aktuellen Vertragsmieten. Über das ganze Bestandsportfolio von Peach gesehen liegt das **Mietpotential** bei ca. **18%**. Die Spanne reicht von 11% im Niedersachsen-Portfolio bis 24% im Rheinland-Portfolio.

Das folgende Diagramm zeigt anschaulich die aktuellen durchschnittlichen Bestandsmieten von Peach in den Kernregionen verglichen mit den Werten bei Neuvermietungen (2022) und der aktuellen Marktmiete vor Ort.

#### Peach: Bestandsmiete vs. Marktmiete (30.06.2022)



Quelle: Solventis Research, Peach Property Group AG

## EPRA NTA

Peach stellt zur Berechnung des Net Asset Value (NAV) auf den **EPRA NTA** (Net Tangible Assets) ab. Nach herrschender Meinung ist es die geeignete Kenngröße, um die Substanz eines Bestandhalters von Immobilien zu ermitteln.

Die zentrale Substanzkennzahl hat sich bei Peach auch im ersten Halbjahr 2022 positiv entwickelt. Der **EPRA NTA** stieg auf **1.173,5 Mio. CHF** (Ende 2021: 1.157,5 Mio. CHF). **Je Aktie** entsprach dies **69,50 CHF** (Ende 2021: 68,56 CHF).

Auf dem aktuellen Kursniveau notiert die Peach-Aktie mit einem großen **Discount** auf den NTA von **rd. 58%**.

Die folgende Tabelle zeigt bei Peach die Ermittlung des EPRA NTA ausgehend vom Eigenkapital.

### Peach: EPRA NTA

in Tsd. CHF	30.06.2022	31.12.2021
Eigenkapital der Eigenkapitalgeber der Peach Property Group AG	1.109.136	1.076.632
Effekt aus Ausübung von Optionen	-57.412	-57.412
<b>Eigenkapital nach Ausübung von Optionen</b>	<b>1.051.724</b>	<b>1.019.220</b>
Zuzüglich:		
Bewertungsdifferenz auf Entwicklungsliegenschaften	6.595	7.709
<b>Verwässerter NTA zum Marktwert</b>	<b>1.058.319</b>	<b>1.026.929</b>
Zuzüglich:		
Latente Steuern im Zusammenhang mit Neubewertungen von Renditeliegenschaften	136.722	126.342
Beizulegender Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente	-20.900	5.204
Immaterielle Anlagen gemäß Bilanz nach IFRS	-1.337	-1.482
Zuzüglich:		
Beizulegender Zeitwert von festverzinslichen Finanzverbindlichkeiten	0	0
Erwerbsnebenkosten	527	487
<b>EPRA NTA</b>	<b>1.173.331</b>	<b>1.157.480</b>
Verwässerte Anzahl Aktien	16.882.373	16.882.373
<b>EPRA NTA je Aktie in CHF</b>	<b>69,50</b>	<b>68,56</b>

Quelle: Solventis Research, Peach Property Group AG

## Verschuldungsgrad (LTV) leicht rückläufig

Peach hat den **LTV** im ersten Halbjahr 2022 leicht auf **51,7%** (Ende 2021: 51,9%) senken können. Das Ziel des Managements ist eine Reduzierung des LTVs auf ein Niveau von rd. 50%.

### Peach: LTV

in Tsd. CHF	30.06.2022	31.12.2021
Marktwert Immobilienvermögen (Rendite- und Entwicklungsliegenschaften ohne Nutzungsrechte)	2.696.780	2.686.985
Netto-Finanzverbindlichkeiten ohne Leasingverbindlichkeiten und Marktwert der derivativen Finanzinstrumente	1.394.879	1.394.450
<b>Loan to Value (LTV)</b>	<b>51,7%</b>	<b>51,9%</b>

Quelle: Solventis Research, Peach Property Group AG

## FFO (Funds from Operations) deutlich gesteigert

FFO ist die zentrale Kennzahl von Immobilien-Bestandshaltern für die Berechnung des operativen Ergebnisses. Es handelt sich um eine an den Cashflow orientierte Kennzahl, bei der Bewertungseffekte und sonstige nicht zahlungswirksame Aufwendungen und Erträge bereinigt werden. FFO I bezeichnet dabei die Erträge aus der Vermietung, d.h. ohne Gewinne aus Veräußerungen (inkl. Veräußerungen: FFO II).

Der **FFO I** von Peach hat sich im H1'2022 gegenüber dem Vorjahreswert von 4,7 Mio. CHF auf **9,1 Mio. CHF** fast verdoppelt. Je Aktie (verwässert) entsprach dies **0,53 CHF** (Vj. 0,36 CHF). Für 2022 rechnet Peach mit FFO I von 18 - 21 Mio. CHF.

### Peach: FFO I

in Tsd. CHF	H1'2022	H1'2021
Betriebsergebnis	104.298	151.651
Abschreibungen	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
Bereinigtes EBITDA	29.633	27.067
Bezahlte Zinsen	-18.896	-19.838
Bezahlte Zinsen auf Hybrid-Eigenkapital	-668	-668
Bezahlte Leasingraten	-783	-806
Erhaltene Zinsen	43	42
Bezahlte und rückvergütete Steuern	-282	-1.100
<b>FFO</b>	<b>9.047</b>	<b>4.697</b>
Verwässerte Anzahl Aktien	16.934.235	13.064.011
<b>Verwässerter FFO je Aktie in CHF</b>	<b>0,53</b>	<b>0,36</b>

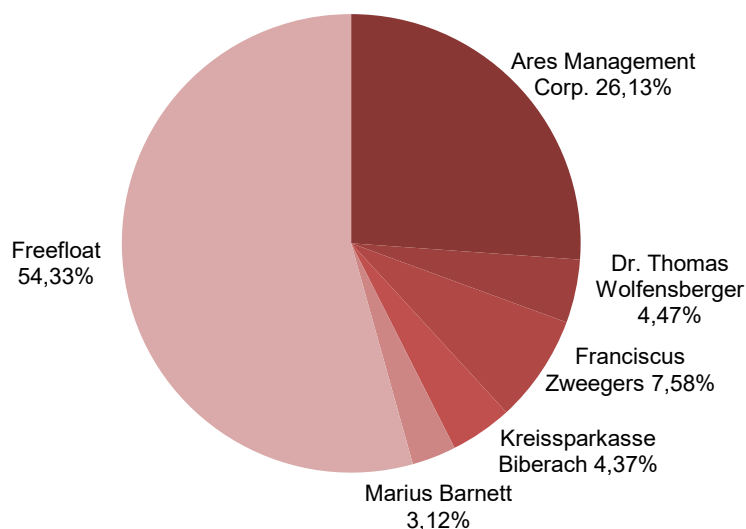
Quelle: Solventis Research, Peach Property Group AG

## Aktionärsstruktur

Der internationale Finanzinvestor **Ares Management Corp.** ist mit einem Anteil von **26,13%** der größte Aktionär von Peach. Weitere Anteile werden von **Franciscus Zweegers (7,58%)**, **CEO Dr. Thomas Wolfensberger (4,47%)**, **Kreissparkasse Biberach (4,37%)** und **Marius Barnett (3,12%)** gehalten. **54,33%** 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. 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 unverändert anhand des für Bestandshalter von Immobilien international anerkannten Substanzwertes **EPRA NTA** (Net Tangible Assets).

Zum 30.06.2022 verzeichnete Peach einen **NTA je Aktie** von **69,50 CHF** (Ende 2021: 68,56 CHF). Der Anstieg resultiert aus dem positiven Halbjahresergebnis. Wesentlicher Treiber waren neben dem Anstieg der Mieterlöse Erträge aus der Neubewertung von Immobilien.

Das Marktumfeld für Immobilien generell und auch für Wohnimmobilien in Deutschland hat sich durch die rasche Zinswende verschlechtert. Zwar ist die Nachfrage nach Mietwohnungen weiter hoch und weitere Mietsteigerungen und Abbau der Leerstände sind zu erwarten. Durch die höheren Finanzierungskosten dürften die Preise für Wohnimmobilien allerdings nicht mehr so steigen wie in der Vergangenheit. Wir gehen für die zweite Jahreshälfte von einer stabilen oder leicht rückläufigen Preisentwicklung aus. Mit einem starken Preisrückgang rechnen wir aufgrund der sonstigen guten fundamentalen Aussichten für Wohnimmobilien in urbanen Zentren nicht.

Wir sind dennoch vorsichtiger als bisher und rechnen bis zum Jahresende mit einem stabilen **NTA je Aktie** im Bereich von **70 CHF** (zuvor: 73 CHF). Angesichts der Unsicherheiten am Markt nehmen wir darauf noch einen Abschlag von 15% vor. Im Ergebnis kommen wir auf ein neues Kursziel von **60 CHF**.

**Wir senken das Kursziel für die Peach-Aktie von 73 CHF auf 60 CHF. Dies entspricht unserer NTA-Erwartung inkl. 15% Sicherheitsabschlag für Ende 2022. Wir bestätigen unsere Kaufempfehlung. Nach dem starken Kursrückgang der Peach-Aktie beträgt das Kurspotential über 100%.**

## Peach Property Group: GuV (in Tsd. CHF)

	2021	yoy	2022e	yoy	2023e	yoy	2024e	yoy
<b>Mieterlöse</b>	<b>108.601</b>	<b>98,4%</b>	<b>116.000</b>	<b>6,8%</b>	<b>121.800</b>	<b>5,0%</b>	<b>127.890</b>	<b>5,0%</b>
Aufwand zur Erzielung von Mieterträgen	28.784	102,9%	30.200	4,9%	31.000	2,6%	32.000	3,2%
<b>Nettomietergebnis</b>	<b>79.817</b>	<b>96,8%</b>	<b>85.800</b>	<b>7,5%</b>	<b>90.800</b>	<b>5,8%</b>	<b>95.890</b>	<b>5,6%</b>
Bruttomarge	73,50%	-0,6 pp	73,97%	0,5 pp	74,55%	0,6 pp	74,98%	0,4 pp
Ertrag aus Neubewertung	288.319	84,6%	80.000	-72,3%	100.000	25,0%	75.000	-25,0%
Ergebnis aus Entwicklung	232	-87,1%	2.000	762,1%	5.000	150,0%	5.000	0,0%
Ergebnis aus Verkauf	441	14,0%	475	7,6%	497	4,8%	516	3,8%
Vertriebskosten	206	-33,5%	222	7,6%	232	4,8%	241	3,8%
Personalaufwand	18.089	34,8%	19.467	7,6%	20.403	4,8%	21.183	3,8%
Sonstige Aufwendungen	8.164	41,6%	8.786	7,6%	9.208	4,8%	9.561	3,8%
<b>EBITDA</b>	<b>342.350</b>	<b>162,6%</b>	<b>139.800</b>	<b>-59,2%</b>	<b>166.454</b>	<b>19,1%</b>	<b>145.421</b>	<b>-12,6%</b>
<b>EBITDA-Marge</b>	<b>315,24%</b>	<b>-19,8 pp</b>	<b>120,52%</b>	<b>-194,7 pp</b>	<b>136,66%</b>	<b>16,1 pp</b>	<b>113,71%</b>	<b>-23,0 pp</b>
Abschreibungen	1.688	198,2%	1.800	6,6%	1.900	5,6%	2.000	5,3%
<b>EBIT</b>	<b>340.662</b>	<b>162,4%</b>	<b>138.000</b>	<b>-59,5%</b>	<b>164.554</b>	<b>19,2%</b>	<b>143.421</b>	<b>-12,8%</b>
<b>EBIT-Marge</b>	<b>313,68%</b>	<b>-19,9 pp</b>	<b>118,97%</b>	<b>-194,7 pp</b>	<b>135,10%</b>	<b>16,1 pp</b>	<b>112,14%</b>	<b>-23,0 pp</b>
Zinserträge	1.735	-60,5%	9.000	418,7%	1.500	-83,3%	1.000	-33,3%
Zinsaufwand	82.907	180,1%	80.000	-3,5%	48.000	-40,0%	45.000	-6,3%
Finanzergebnis	-81.172	-302,8%	-71.000	12,5%	-46.500	34,5%	-44.000	5,4%
<b>Ergebnis v. Ertragssteuern (EBT)</b>	<b>259.490</b>	<b>136,6%</b>	<b>67.000</b>	<b>-74,2%</b>	<b>118.054</b>	<b>76,2%</b>	<b>99.421</b>	<b>-15,8%</b>
EBT-Marge	238,94%	-42,9 pp	57,76%	-181,2 pp	96,92%	39,2 pp	77,74%	-19,2 pp
Steuern	58.292	212,2%	13.965	-76,0%	20.715	48,3%	17.442	-15,8%
Steuerquote	22,46%	5,4 pp	20,84%	-1,6 pp	17,55%	-3,3 pp	17,54%	-0,0 pp
<b>Ergebnis n. Steuern</b>	<b>201.198</b>	<b>121,1%</b>	<b>53.035</b>	<b>-73,6%</b>	<b>97.339</b>	<b>83,5%</b>	<b>81.979</b>	<b>-15,8%</b>
Anteile Dritter	11.620	111,7%	9.500	-18,2%	9.500	0,0%	9.000	-5,3%
<b>Konzernjahresüberschuss</b>	<b>189.578</b>	<b>121,7%</b>	<b>43.535</b>	<b>-77,0%</b>	<b>87.839</b>	<b>101,8%</b>	<b>72.979</b>	<b>-16,9%</b>
Anzahl Aktien (verwässert in Mio.)	16,88	32,9%	16,88	-0,0%	16,88	0,0%	16,88	0,0%
<b>Ergebnis je Aktie (CHF)</b>	<b>11,23</b>	<b>21,0%</b>	<b>2,58</b>	<b>-77,0%</b>	<b>5,20</b>	<b>101,8%</b>	<b>4,32</b>	<b>-16,9%</b>

Quelle: Solventis Research, Peach Property Group AG

## Peach Property Group: Bilanz (in Tsd. CHF)

	2021	yoy	2022e	yoy	2023e	yoy	2024e	yoy
<b>Aktiva</b>								
Kassenbestand	37.199	-45,0%	46.400	24,7%	48.720	5,0%	51.156	5,0%
Forderungen Lieferungen und Leistungen	27.166	20,1%	29.017	6,8%	30.468	5,0%	31.991	5,0%
Vorräte	44.149	13,3%	47.157	6,8%	49.515	5,0%	51.990	5,0%
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	398	-93,2%	398	0,0%	398	0,0%	398	0,0%
<b>Summe Umlaufvermögen</b>	<b>108.912</b>	<b>-19,4%</b>	<b>122.972</b>	<b>12,9%</b>	<b>129.100</b>	<b>5,0%</b>	<b>135.536</b>	<b>5,0%</b>
Sachanlagen	2.660.971	28,8%	2.719.581	2,2%	2.768.488	1,8%	2.777.693	0,3%
Immaterielle Vermögenswerte	1.482	60,9%	1.482	0,0%	1.482	0,0%	1.482	0,0%
Finanzanlagen	2.045	1945,0%	2.045	0,0%	2.045	0,0%	2.045	0,0%
Latente Steuern	17.368	-15,0%	17.368	0,0%	17.368	0,0%	17.368	0,0%
<b>Summe Anlagevermögen</b>	<b>2.681.866</b>	<b>28,5%</b>	<b>2.740.476</b>	<b>2,2%</b>	<b>2.789.383</b>	<b>1,8%</b>	<b>2.798.588</b>	<b>0,3%</b>
<b>Summe Aktiva</b>	<b>2.790.778</b>	<b>25,6%</b>	<b>2.863.447</b>	<b>2,6%</b>	<b>2.918.483</b>	<b>1,9%</b>	<b>2.934.123</b>	<b>0,5%</b>
Vermögen nicht fortgeführte Aktivitäten	3.265	87,3%	3.265	0,0%	3.265	0,0%	3.265	0,0%
<b>Bilanzsumme</b>	<b>2.794.043</b>	<b>25,6%</b>	<b>2.866.712</b>	<b>2,6%</b>	<b>2.921.748</b>	<b>1,9%</b>	<b>2.937.388</b>	<b>0,5%</b>
<b>Passiva</b>								
Gezeichnetes Kapital	16.882	35,1%	16.882	0,0%	16.882	0,0%	16.882	0,0%
Kapitalrücklage	555.000	59,8%	555.000	0,0%	555.000	0,0%	555.000	0,0%
Gewinnrücklagen	483.295	63,5%	516.701	6,9%	589.345	14,1%	643.247	9,1%
Kumuliertes übriges comprehensive income	21.650	-68,5%	26.208	21,1%	31.273	19,3%	35.156	12,4%
<b>Eigenkapital ohne Anteile Fremdbesitz</b>	<b>1.076.827</b>	<b>48,7%</b>	<b>1.114.791</b>	<b>3,5%</b>	<b>1.192.500</b>	<b>7,0%</b>	<b>1.250.285</b>	<b>4,8%</b>
Anteile in Fremdbesitz	43.600	42,3%	43.600	0,0%	43.600	0,0%	43.600	0,0%
<b>Eigenkapital mit Anteilen in Fremdbesitz</b>	<b>1.120.427</b>	<b>48,4%</b>	<b>1.158.391</b>	<b>3,4%</b>	<b>1.236.100</b>	<b>6,7%</b>	<b>1.293.885</b>	<b>4,7%</b>
<b>Langfristige Schulden</b>								
Pensionsrückstellungen	3.690	-19,1%	3.941	6,8%	4.138	5,0%	4.345	5,0%
Übrige Rückstellungen	236	-37,1%	252	6,8%	265	5,0%	278	5,0%
Finanzverbindlichkeiten	1.410.078	20,6%	1.410.078	0,0%	1.410.078	0,0%	1.410.078	0,0%
Steuerverbindlichkeiten/Latente Steuern	122.010	66,2%	130.323	6,8%	136.839	5,0%	143.681	5,0%
<b>Summe langfristige Schulden</b>	<b>1.536.014</b>	<b>23,1%</b>	<b>1.544.594</b>	<b>0,6%</b>	<b>1.551.320</b>	<b>0,4%</b>	<b>1.558.382</b>	<b>0,5%</b>
<b>Kurzfristige Schulden</b>								
Übrige Rückstellungen	1.372	-36,5%	1.465	6,8%	1.539	5,0%	1.616	5,0%
Verbindlichkeiten Lieferungen und Leistungen	3.684	-5,2%	3.935	6,8%	4.132	5,0%	4.338	5,0%
Finanzverbindlichkeiten	90.558	-48,9%	115.751	27,8%	85.622	-26,0%	35.647	-58,4%
Steuerverbindlichkeiten	4.930	45,1%	5.266	6,8%	5.529	5,0%	5.806	5,0%
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	33.365	1,7%	33.365	0,0%	33.365	0,0%	33.365	0,0%
Erhaltene Anzahlungen	3.693	54,4%	3.945	6,8%	4.142	5,0%	4.349	5,0%
<b>Summe kurzfristige Schulden</b>	<b>137.602</b>	<b>-38,0%</b>	<b>163.727</b>	<b>19,0%</b>	<b>134.328</b>	<b>-18,0%</b>	<b>85.121</b>	<b>-36,6%</b>
<b>Summe Passiva</b>	<b>2.794.043</b>	<b>25,6%</b>	<b>2.866.712</b>	<b>2,6%</b>	<b>2.921.748</b>	<b>1,9%</b>	<b>2.937.388</b>	<b>0,5%</b>
Schulden nicht fortgeführte Aktivitäten	0	n.m.	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
<b>Bilanzsumme</b>	<b>2.794.043</b>	<b>25,6%</b>	<b>2.866.712</b>	<b>2,6%</b>	<b>2.921.748</b>	<b>1,9%</b>	<b>2.937.388</b>	<b>0,5%</b>

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: **06.09.2022, 12:10 Uhr**, erstmalige Veröffentlichung: **06.09.2022, 12:45 Uhr**
- b) Zeitliche Bedingungen vorgesehener Aktualisierungen: halbjährlich.
- c) Aufsichtsbehörde: Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, Marie-Curie-Str. 24-28, 60439 Frankfurt/M.
- d) Vorangegangene 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
06.09.21	Ulf van Lengerich	Kaufen	70,00 CHF	62,20 CHF	12 Monate
07.02.22	Ulf van Lengerich	Kaufen	70,00 CHF	58,60 CHF	12 Monate
04.04.22	Ulf van Lengerich	Kaufen	73,00 CHF	55,90 CHF	12 Monate
25.04.22	Ulf van Lengerich	Kaufen	73,00 CHF	53,70 CHF	12 Monate

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

Empfehlungsübersicht Research-Reports (01.07.21 - 30.06.22)		in %	Auftrags-research		in %
Kaufen	44	91,7%	43		89,6%
Halten	4	8,3%	4		8,3%
Verkaufen	0	0,0%	0		0,0%
Insgesamt	48	100,0%	47		97,9%

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 Angebotssituation 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 entsprechenden 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.**