

Peach Property Group AG

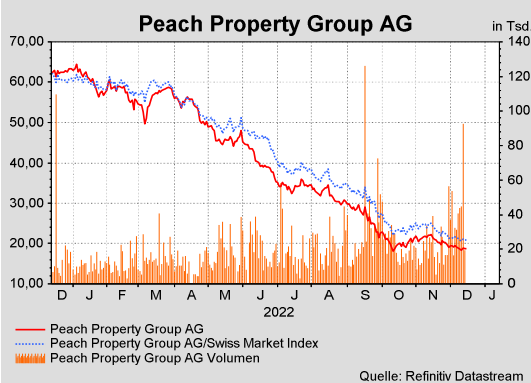
Kaufen (Kaufen)

Kursziel	49 CHF (60 CHF)
Kurspotenzial	161,5%
Kurs (14.12.2022)	18,74 CHF
ISIN	CH0118530366
Marktkapitalisierung	316,4 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	117,0	125,2	132,7
Mietergebnis	79,8	85,0	90,2	96,2
EBT	259,5	3,0	63,9	94,5
FFO	11,1	16,0	20,0	26,0
FFO je Aktie	0,66	0,95	0,98	1,27
Ergebnis je Aktie	11,23	0,13	2,42	3,54
Dividende je Aktie	0,33	0,00	0,00	0,75
NTA je Aktie	68,56	58,00	60,42	63,96
FFO/Kurs	1,0%	5,1%	5,2%	6,8%
KGV	5,6	142,8	7,7	5,3
Dividendenrendite	0,6%	0,0%	0,0%	4,0%
Kurs/NTA	0,92	0,32	0,31	0,29
LTV-Quote	51,9%	50,5%	49,5%	48,0%

*NTA, LTV inkl. Effekt aus Pflichtwandelanleihe 2023



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

Peach stärkt im schwierigen Marktumfeld das Eigenkapital – Pflichtwandelanleihe mit einem Nettozufluss von rd. 63 Mio. CHF beschlossen – Schuldenabbau geplant

Peach reagiert auf das unsichere Marktumfeld und hat eine Pflichtwandelanleihe mit einem Nettoemissionserlös von rd. 63 Mio. CHF beschlossen. Das Emissionsvolumen wird von den Ankeraktionären garantiert und erfolgt im Januar 2023. Der Ausgabepreis der Pflichtwandelanleihe entspricht einem Aktienkurs von rd. 18 CHF. Durch die anschließende Wandlung im April entstehen 3,6 Mio. neue Aktien (rd. 21% des Grundkapitals). Hierdurch wird sich der EPRA NTA pro forma auf rd. 62,50 CHF (Basis H1'2022: 69,50 CHF) verwässern. Des Weiteren gab Peach eine erste Indikation für das Bewertungsergebnis. Der Marktwertrückgang soll sich in etwa auf dem Niveau der Aufwertungen im H1'2022 (rd. 77 Mio. CHF) bewegen. Wir reduzieren unsere NTA-Erwartung für Ende 2022 (inkl. Verwässerung) von 70 CHF auf 58 CHF. Das unsichere Marktumfeld berücksichtigen wir weiterhin mit einem 15% Abschlag auf den erwarteten NTA. Entsprechend senken wir das Kursziel für die Peach-Aktie von 60 CHF auf 49 CHF. Nach dem starken Kursrückgang bestätigen wir unsere Kaufempfehlung.

Mit den Mitteln der Pflichtwandelanleihe sollen insbesondere **kurzfristige Finanzierungen getilgt** werden. Hierzu gehört u.a. die im Februar 2023 fällige Anleihe (Restbetrag rd. 180 Mio. €), deren Rückzahlung bereits über eine Betriebsmittellinie und besicherte und unbesicherte Finanzierungen sichergestellt war. Peach arbeitet auch an einer Ablösung der Hybridanleihe (Volumen rd. 59 Mio. CHF), da der Zins ab dem 23.06.2023 von 1,75% auf Kapitalmarktzinssatz+9,25% steigt. Weitere größere Refinanzierungen stehen erst ab 2025 an.

Der **pro-forma LTV** (Basis H1'2022, vor Abschreibungen) sinkt bei Vollzug der Transaktion von 51,7% auf **49,4%**.

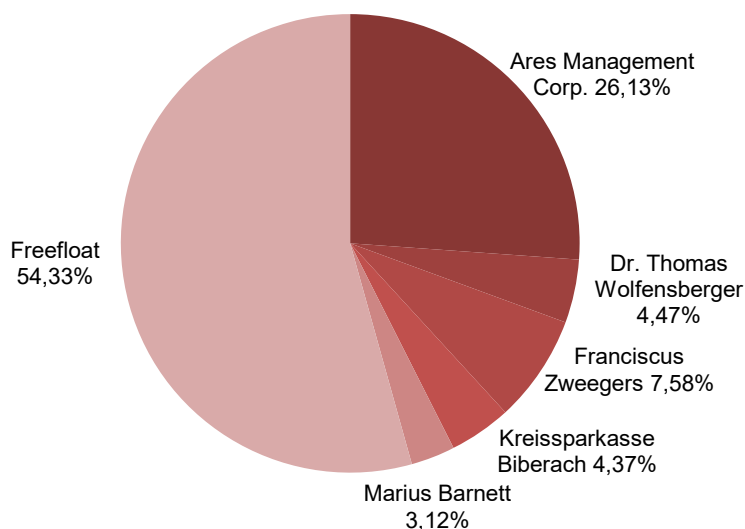
Peach aktualisierte auch die **Guidance** für das **Gj. 2022**. Die Mieteinnahmen werden nun am oberen Ende der Spanne von 113 - 117 Mio. CHF erwartet. Das Unternehmen verzeichnet eine starke Mietnachfrage, die zu einer beschleunigten Steigerung der Marktmieten führt. Dies soll sich auch 2023 fortsetzen. Allerdings reduzierte Peach gleichzeitig die FFO-Prognose auf 16 Mio. CHF (bisher: 18 - 21 Mio. CHF). Grund hierfür sind gestiegene Instandhaltungs-, Betriebs- und Finanzierungskosten. Mit einem bereits gestarteten Effizienzprogramm sollen Kosten gesenkt werden. Ziel sind jährliche Einsparungen im niedrigen einstelligen Mio.-Bereich.

Aufgrund der unsicheren Marktlage wurden weitere **Maßnahmen zur Liquiditätssteigerung** angekündigt. So soll die Dividende für 2022 gestrichen werden. Außerdem sind allgemeine operative Kostensenkungen und eine Reduzierung der Investitionen geplant. Im Vergleich zu vielen Peers sind größere Verkäufe von Wohnungsbeständen aktuell nicht vorgesehen.

Stabile Aktionärsstruktur

Der internationale Finanzinvestor **Ares Management Corp.** ist mit einem Anteil von **26,13%** unverändert 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). Die beschlossene Kapitalerhöhung über die Pflichtwandelanleihe wird auf dieser Basis zu einer **Verwässerung** des NTA je Aktie auf rd. **62,50 CHF** führen.

Peach liegt zudem eine erste Indikation des externen Gutachters über die Bewertung zum Jahresende 2022 vor. Im Vergleich zu Ende 2021 wird ein stabiler Wert in Aussicht gestellt. Das impliziert eine Abwertung im H2'2022 von rd. 80 Mio. CHF – im aktuellen Marktumfeld ein passables Ergebnis. Das Portfolio ist u.E. mit einem Quadratmeterpreis von unter 1.500 CHF nicht zu hoch bewertet.

In Summe reduzieren wir unsere NTA-Erwartung für Ende 2022 von 70 CHF auf rd. 58 CHF. Angesichts der Unsicherheiten am Markt nehmen wir darauf unverändert einen Abschlag von 15% vor. Im Ergebnis kommen wir auf ein neues Kursziel von **49 CHF** (zuvor: 60 CHF).

Wir senken das Kursziel für die Peach-Aktie von 60 CHF auf 49 CHF. Dies entspricht unserer NTA-Erwartung für Ende 2022 inkl. 15% Sicherheitsabschlag. Wir bestätigen unsere Kaufempfehlung. Nach dem starken Kursrückgang der Peach-Aktie beträgt das Kurspotenzial rd. 160%.

Peach Property Group: GuV (in Tsd. CHF)

	2021	yoy	2022e	yoy	2023e	yoy	2024e	yoy
Mieterlöse	108.601	98,4%	117.000	7,7%	125.190	7,0%	132.701	6,0%
Aufwand zur Erzielung von Mieterträgen	28.784	102,9%	32.000	11,2%	35.000	9,4%	36.500	4,3%
Nettomietsergebnis	79.817	96,8%	85.000	6,5%	90.190	6,1%	96.201	6,7%
Bruttomarge	73,50%	-0,6 pp	72,65%	-0,8 pp	72,04%	-0,6 pp	72,49%	0,5 pp
Ertrag aus Neubewertung	288.319	84,6%	0	-100,0%	50.000	n.m.	75.000	50,0%
Ergebnis aus Entwicklung	232	-87,1%	2.000	762,1%	5.000	150,0%	5.000	0,0%
Ergebnis aus Verkauf	441	14,0%	453	2,6%	457	0,9%	478	4,7%
Vertriebskosten	206	-33,5%	211	2,6%	213	0,9%	223	4,7%
Personalaufwand	18.089	34,8%	18.563	2,6%	18.730	0,9%	19.610	4,7%
Sonstige Aufwendungen	8.164	41,6%	8.378	2,6%	8.453	0,9%	8.851	4,7%
EBITDA	342.350	162,6%	60.300	-82,4%	118.251	96,1%	147.995	25,2%
EBITDA-Marge	315,24%	-19,8 pp	51,54%	-263,7 pp	94,46%	42,9 pp	111,53%	17,1 pp
Abschreibungen	1.688	198,2%	1.800	6,6%	1.900	5,6%	2.000	5,3%
EBIT	340.662	162,4%	58.500	-82,8%	116.351	98,9%	145.995	25,5%
EBIT-Marge	313,68%	-19,9 pp	50,00%	-263,7 pp	92,94%	42,9 pp	110,02%	17,1 pp
Zinserträge	1.735	-60,5%	4.500	159,4%	2.500	-44,4%	1.000	-60,0%
Zinsaufwand	82.907	180,1%	60.000	-27,6%	55.000	-8,3%	52.500	-4,5%
Finanzergebnis	-81.172	-302,8%	-55.500	31,6%	-52.500	5,4%	-51.500	1,9%
Ergebnis v. Ertragssteuern (EBT)	259.490	136,6%	3.000	-98,8%	63.851	2028,4%	94.495	48,0%
EBT-Marge	238,94%	-42,9 pp	2,56%	-236,4 pp	51,00%	48,4 pp	71,21%	20,2 pp
Steuern	58.292	212,2%	285	-99,5%	10.816	3695,0%	16.950	56,7%
Steuerquote	22,46%	5,4 pp	9,50%	-13,0 pp	16,94%	7,4 pp	17,94%	1,0 pp
Ergebnis n. Steuern	201.198	121,1%	2.715	-98,7%	53.035	1853,4%	77.546	46,2%
Anteile Dritter	11.620	111,7%	500	-95,7%	3.500	600,0%	5.000	42,9%
Konzernjahresüberschuss	189.578	121,7%	2.215	-98,8%	49.535	2136,3%	72.546	46,5%
Anzahl Aktien (verwässert in Mio.)	16,88	32,9%	16,88	-0,0%	20,48	21,3%	20,48	0,0%
Ergebnis je Aktie (CHF)	11,23	21,0%	0,13	-98,8%	2,42	1743,2%	3,54	46,5%

Quelle: Solventis Research, Peach Property Group AG

Peach Property Group: Bilanz (in Tsd. CHF)

	2021	yoy	2022e	yoy	2023e	yoy	2024e	yoy
Aktiva								
Kassenbestand	37.199	-45,0%	46.800	25,8%	50.076	7,0%	53.081	6,0%
Forderungen Lieferungen und Leistungen	27.166	20,1%	29.267	7,7%	31.316	7,0%	33.195	6,0%
Vorräte	44.149	13,3%	47.563	7,7%	50.893	7,0%	53.946	6,0%
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	398	-93,2%	398	0,0%	398	0,0%	398	0,0%
Summe Umlaufvermögen	108.912	-19,4%	124.028	13,9%	132.682	7,0%	140.620	6,0%
Sachanlagen	2.660.971	28,8%	2.650.971	-0,4%	2.699.878	1,8%	2.709.083	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%
Summe Anlagevermögen	2.681.866	28,5%	2.671.866	-0,4%	2.720.773	1,8%	2.729.978	0,3%
Summe Aktiva	2.790.778	25,6%	2.795.894	0,2%	2.853.456	2,1%	2.870.598	0,6%
Vermögen nicht fortgeführte Aktivitäten	3.265	87,3%	3.265	0,0%	3.265	0,0%	3.265	0,0%
Bilanzsumme	2.794.043	25,6%	2.799.159	0,2%	2.856.721	2,1%	2.873.863	0,6%
Passiva								
Gezeichnetes Kapital	16.882	35,1%	16.882	0,0%	20.480	21,3%	20.480	0,0%
Kapitalrücklage	555.000	59,8%	555.000	0,0%	614.402	10,7%	614.402	0,0%
Gewinnrücklagen	483.295	63,5%	485.510	0,5%	535.045	10,2%	594.929	11,2%
Kumuliertes übriges comprehensive income	21.650	-68,5%	16.079	-25,7%	16.079	0,0%	28.741	78,7%
Eigenkapital ohne Anteile Fremdbesitz	1.076.827	48,7%	1.073.471	-0,3%	1.186.006	10,5%	1.258.551	6,1%
Anteile in Fremdbesitz	43.600	42,3%	43.600	0,0%	43.600	0,0%	43.600	0,0%
Eigenkapital mit Anteilen in Fremdbesitz	1.120.427	48,4%	1.117.071	-0,3%	1.229.606	10,1%	1.302.151	5,9%
Langfristige Schulden								
Pensionsrückstellungen	3.690	-19,1%	3.975	7,7%	4.254	7,0%	4.509	6,0%
Übrige Rückstellungen	236	-37,1%	254	7,7%	272	7,0%	288	6,0%
Finanzverbindlichkeiten	1.410.078	20,6%	1.410.078	0,0%	1.410.078	0,0%	1.367.748	-3,0%
Steuerverbindlichkeiten/Latente Steuern	122.010	66,2%	131.446	7,7%	140.647	7,0%	149.086	6,0%
Summe langfristige Schulden	1.536.014	23,1%	1.545.754	0,6%	1.555.251	0,6%	1.521.632	-2,2%
Kurzfristige Schulden								
Übrige Rückstellungen	1.372	-36,5%	1.478	7,7%	1.582	7,0%	1.676	6,0%
Verbindlichkeiten Lieferungen und Leistungen	3.684	-5,2%	3.969	7,7%	4.247	7,0%	4.502	6,0%
Finanzverbindlichkeiten	90.558	-48,9%	88.233	-2,6%	22.731	-74,2%	0	-100,0%
Steuerverbindlichkeiten	4.930	45,1%	5.311	7,7%	5.683	7,0%	6.024	6,0%
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	33.365	1,7%	33.365	0,0%	33.365	0,0%	33.365	0,0%
Erhaltene Anzahlungen	3.693	54,4%	3.979	7,7%	4.257	7,0%	4.513	6,0%
Summe kurzfristige Schulden	137.602	-38,0%	136.335	-0,9%	71.864	-47,3%	50.080	-30,3%
Summe Passiva	2.794.043	25,6%	2.799.159	0,2%	2.856.721	2,1%	2.873.863	0,6%
Schulden nicht fortgeführte Aktivitäten	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Bilanzsumme	2.794.043	25,6%	2.799.159	0,2%	2.856.721	2,1%	2.873.863	0,6%

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: **15.12.2022, 13:10 Uhr**, erstmalige Veröffentlichung: **15.12.2022, 14:30 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
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
06.09.22	Ulf van Lengerich	Kaufen	60,00 CHF	29,00 CHF	12 Monate

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

Empfehlungsübersicht Research-Reports (01.10.21 - 30.09.22)		in %	Auftrags-research		in %
Kaufen	42	91,3%	41		89,1%
Halten	4	8,7%	4		8,7%
Verkaufen	0	0,0%	0		0,0%
Insgesamt	46	100,0%	45		97,8%

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.